

Communiqué de presse

La hausse des prix de l'immobilier place de plus en plus d'emprunteurs hypothécaires de longue date dans une situation délicate

Cette situation qui semble paradoxale se rapproche de plus en plus de la réalité. En raison de la hausse des prix de l'immobilier, de plus en plus d'emprunteuses et emprunteurs hypothécaires de longue date ne sont plus en mesure de satisfaire aux exigences de capacité financière. En 25 ans, les prix de l'immobilier ont doublé, ce qui signifie que les acheteuses et acheteurs de l'époque doivent aujourd'hui pouvoir compter sur environ 20% de revenus supplémentaires. En effet, pour calculer la capacité financière, les frais d'entretien et les charges sont calculés à hauteur d'environ 1% de la valeur du bien immobilier. Si la valeur du bien immobilier augmente, le montant calculé des frais d'entretien et des charges augmente en conséquence et doit être couvert par des revenus supplémentaires.

Stettbach, le 23 décembre 2025 – Lors de la conclusion d'une hypothèque, le prêteur hypothécaire vérifie la solvabilité de l'emprunteur hypothécaire conformément aux directives de l'Association suisse des banquiers. L'un des critères les plus importants est la capacité financière. Pour remplir favorablement ce critère, les dépenses durables consacrées à une habitation à usage propre ne doivent pas dépasser un certain pourcentage du revenu, généralement environ un tiers. Si cette condition est respectée, le bien immobilier est considéré comme supportable. Les intérêts hypothécaires (théoriques), les éventuels paiements d'amortissement ainsi que les frais d'entretien et les charges sont ajoutés au calcul des coûts de financement. Le montant des frais d'entretien et des charges correspond généralement à environ 1% de la valeur du bien immobilier, sachant que, pour les bâtiments neufs ou anciens rénovés sur le plan énergétique, ce montant peut être réduit à hauteur d'environ 0,5% de la valeur du bien. Ainsi, si les prix de l'immobilier augmentent au fil des ans, le montant des charges utilisé pour le calcul de la capacité financière augmente également. Selon cette logique de calcul, si la valeur d'un bien immobilier double, le doublement du montant calculé correspondant aux charges doit être couvert par un revenu supplémentaire. De plus, si l'état du bien immobilier se détériore pendant la durée de propriété, le pourcentage utilisé pour le calcul peut augmenter, ce qui renforce encore l'exigence de capacité financière.

En raison de la hausse des prix de l'immobilier, les propriétaires doivent pouvoir compter sur 20% de revenus supplémentaires environ

Une analyse menée sur 500 biens immobiliers achetés en l'an 2000 en Suisse alémanique et en Suisse romande montre que la valeur moyenne des biens immobiliers est passée d'environ CHF 730'000 à CHF 1,42 million. En moyenne, la valeur d'un bien immobilier de 5,5 pièces et 170 m² de surface habitable a doublé en 25 ans. Parallèlement, le capital propre a presque quadruplé, faisant aujourd'hui de beaucoup d'acheteuses et acheteurs de l'époque des «millionnaires en biens». Le revers de la médaille: il y a 25 ans, un revenu de CHF 130'000 était suffisant pour acheter un bien immobilier d'une valeur de CHF 730'000. Sur la même période, les revenus nominaux ont augmenté en moyenne d'environ 30% en Suisse (dans l'exemple de référence, ils atteignaient environ CHF 170'000 avant le départ à la retraite). Les propriétaires qui n'ont jusqu'à présent effectué «que» l'amortissement obligatoire de leur hypothèque ont besoin d'une rente de CHF 116'000 en raison de l'augmentation du montant calculé pour les charges, ce qui correspond à 89% de l'ancien revenu professionnel. Avec le taux de remplacement visé d'au moins 60% issu de l'AVS et de la caisse de pension, les personnes à la retraite ne perçoivent toutefois qu'un revenu de rente d'environ CHF 102'000 (60% du dernier revenu d'environ CHF 170'000), ce qui signifie que la capacité financière n'est souvent plus garantie en raison de l'augmentation des charges.

	2000	2025 sans augmentation de valeur	2025 avec augmentation de la valeur
Valeur immobilière	CHF 730'000	CHF 730'000	CHF 1'420'000
Hypothèque (après amortissement)	CHF 584'000	CHF 486'500	CHF 486'500
Capital propre	CHF 146'000	CHF 243'500	CHF 933'500
Intérêt théorique (5%)	CHF 29'200	CHF 24'300	CHF 24'300
Charges théoriques (1%)	CHF 7'300	CHF 7'300	CHF 14'200
Amortissement obligatoire annuel	CHF 6'500	-	-
Revenu nécessaire	CHF 130'000	CHF 95'000	CHF 116'000 (+CHF 21'000)
Revenu effectif		CHF 102'000	CHF 102'000
Capacité financière	33%	31%	38%

Une réglementation rigide de plus en plus absurde

Si la valeur du bien immobilier n'avait pas augmenté au cours des 25 dernières années, des revenus de CHF 95'000 seraient suffisants pour couvrir l'hypothèque en raison de l'amortissement obligatoire, ce qui semble plus réaliste pour beaucoup et peut être atteint avec l'évolution moyenne des salaires et le taux de remplacement visé. Le doublement de la valeur immobilière aura donc entraîné une augmentation de l'exigence en termes de revenu pour les propriétaires de longue date d'environ 20%, soit CHF 21'000 dans l'exemple présent, et ce bien qu'ils vivent toujours dans le même logement qu'il y a 25 ans. Selon l'indice suisse des prix à la consommation, les prix correspondant à l'entretien courant des biens immobiliers n'ont augmenté que de 40% environ sur la même période, tandis que les prix correspondant à l'inventaire et à la gestion du ménage ont même baissé de près de 4%. «Cette réglementation rigide est de plus en plus absurde avec la hausse continue des prix de l'immobilier et pose déjà aujourd'hui de gros problèmes à une personne sur deux qui possède un bien immobilier bien situé depuis plusieurs décennies et se trouve sur le point de prendre sa retraite», explique Lukas Vogt, CEO de MoneyPark. En raison de l'augmentation de la valeur du bien immobilier, les exigences en matière de capacité financière augmentent beaucoup plus que les charges et les frais d'entretien effectifs. «Par le passé, lorsqu'une personne entretenait une relation de longue date avec le prêteur hypothécaire, ce dernier fermait souvent les yeux et le prêt hypothécaire se poursuivait même avec des critères de capacité financière parfois considérablement accrus. Mais ces derniers temps, les prestataires sont moins enclins à tolérer de telles exceptions», explique Lukas Vogt. «Ceux qui continuent à le faire veillent à obtenir une contrepartie à la prolongation, par exemple, sous la forme d'un taux d'intérêt supérieur de 50 points de base.»

Des «millionnaires en biens» avec un revenu de rente trop faible

La valeur d'un bien immobilier n'aide pas ses propriétaires de longue date à répondre aux exigences en matière de capacité financière. Cette valeur serait seulement utile en cas de vente du bien. Cependant, plus les propriétaires vieillissent, plus leur désir de rester vivre dans leur habitation pour leur retraite est important. Plus des trois quarts (79%) des 61-65 ans expriment ce souhait dans l'étude sur le logement idéal de 2023 menée par Helvetia et MoneyPark. Seuls 12% des membres de ce groupe envisagent de vendre leur habitation et de déménager dans un logement plus petit, voire d'en louer un pour la dernière phase de leur vie. «D'autres solutions envisageables seraient l'implication des membres de la famille, le transfert du logement à la génération suivante tout en conservant le droit de l'occuper jusqu'à la fin de sa vie, les (pré)héritages ainsi que la vente d'autres objets de valeur ou l'examen d'une rente immobilière», explique Lukas Vogt.