

La politique du taux zéro stimule les hypothèques Saron et fait grimper les prix de l'immobilier



+3,7%

d'augmentation des prix pour les maisons individuelles au cours du premier semestre 2026

>40%

des nouveaux achats en Suisse alémanique sont financés par des hypothèques Saron

25%

du volume hypothécaire ont été distribués en Suisse romande par les compagnies d'assurance

40 pb

Réduction du taux d'intérêt après une comparaison approfondie de prestataires en Suisse alémanique

En collaboration avec



PriceHubble

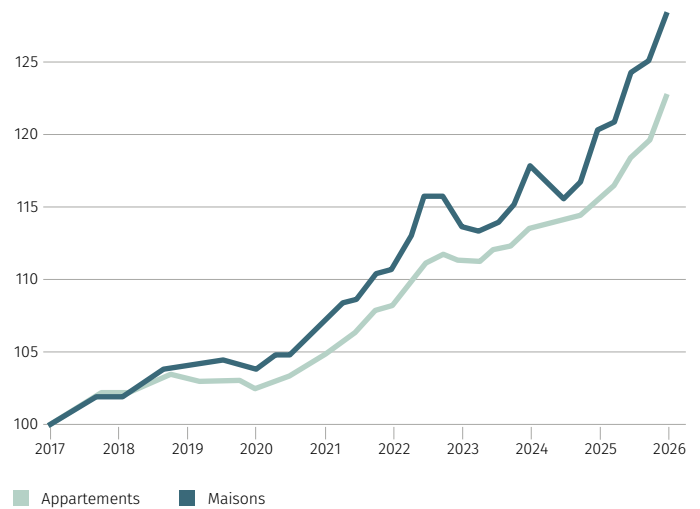
Indice PriceHubble des prix de l'immobilier.

État au 1^{er} juillet 2026 / 100 = 2017 / Base de comparaison 31 décembre 2025

Prix de l'immobilier en Suisse: nette accélération de la croissance à la mi-2026

Le marché résidentiel suisse a évolué à deux vitesses au premier semestre 2026. Le premier trimestre est resté timide, avec une hausse des prix de seulement +0,9% pour les appartements en PPE et +0,8% pour les maisons individuelles à l'échelle nationale. La croissance des prix s'est ensuite nettement accélérée au deuxième trimestre, si bien que les appartements en PPE comme les maisons individuelles ont atteint de nouveaux niveaux records à la mi-année.

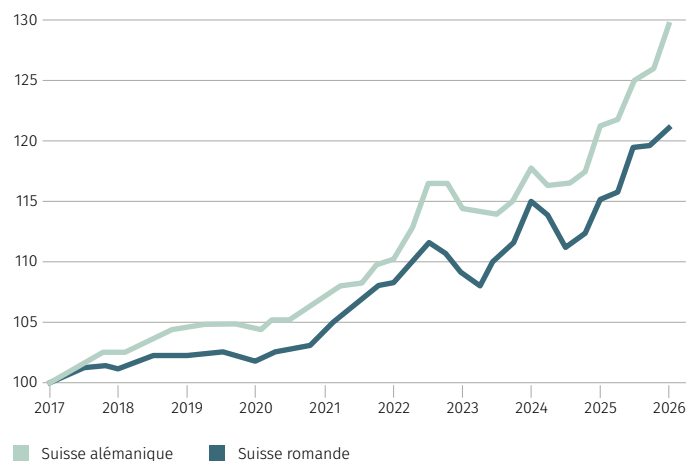
Sur une base semestrielle (T2 2026 vs T4 2025), les prix des appartements en PPE ont progressé en moyenne de 2,4% tandis que ceux des maisons individuelles ont enregistré une hausse de 3,7%. La comparaison annuelle (T2 2026 vs T2 2025) confirme la solidité du marché: les prix des maisons individuelles ont augmenté de 6,9% à l'échelle nationale, ceux des appartements en PPE de 5,9%. La dynamique des prix s'est particulièrement intensifiée au deuxième trimestre 2026 dans les deux segments.



Maisons individuelles: dynamique nettement plus marquée en Suisse alémanique

Dans le segment des maisons individuelles, le premier semestre 2026 s'est caractérisé par une différenciation régionale croissante. Alors que les prix ont progressé de 2,0% en Suisse romande par rapport au semestre précédent, la Suisse alémanique a enregistré une hausse nettement plus marquée de 4,2%.

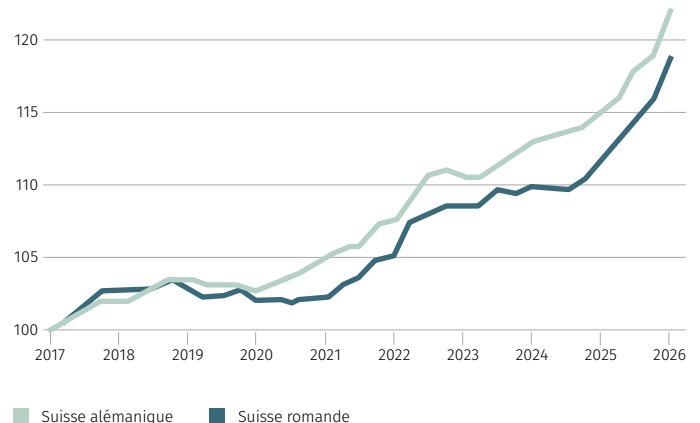
Le deuxième trimestre 2026 s'est distingué par une dynamique particulièrement forte en Suisse alémanique: en l'espace de trois mois, les prix y ont augmenté de 3,1%. Sur un an (T2 2026 vs T2 2025), cela se traduit par une hausse de 8,2% en Suisse alémanique, contre 3,4% en Suisse romande sur la même période.



Prix des appartements: hausse légèrement plus marquée en Suisse alémanique

Les prix des appartements en PPE ont eux aussi évolué dans le même sens dans les deux régions linguistiques au premier semestre 2026, mais pas au même rythme. Sur une base semestrielle, ils ont progressé un peu plus fortement en Suisse alémanique (+2,6%) qu'en Suisse romande (+1,8%).

L'évolution trimestrielle confirme ce constat: au deuxième trimestre 2026, les prix des appartements ont augmenté dans les deux régions – de +1,6% en Suisse alémanique et de +1,3% en Suisse romande –, après un premier trimestre relativement timide, compris entre environ +0,5% et +1,0%. Sur un an (T2 2026 vs T2 2025), les prix ont augmenté de 5,5% en Suisse romande et de 6% en Suisse alémanique. La tendance haussière de long terme se poursuit ainsi de manière stable dans les deux régions.

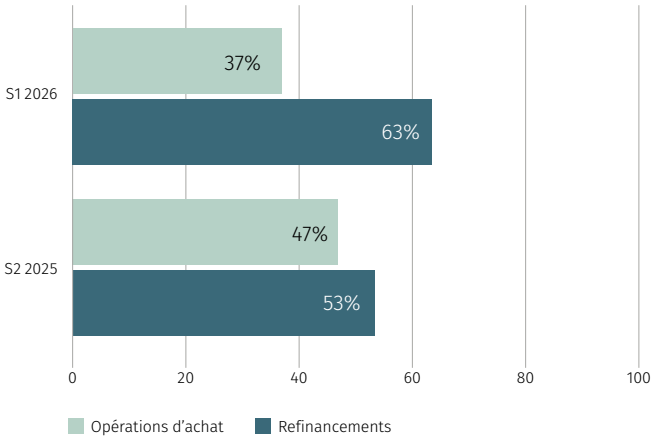


Évolution des nouvelles hypothèques et du refinancement des biens immobiliers.

Comparaison: 1^{er} semestre 2026 vs 2^e semestre 2025

Retour des refinancements

Alors qu’une forte reprise du marché des nouveaux acheteurs s’était dessinée au second semestre 2025, la part des nouveaux financements a reculé de 47% à 37% au premier semestre 2026, se situant ainsi au niveau du premier semestre 2025 (38%).
Le volume hypothécaire moyen pour les nouveaux financements est supérieur d’environ 1% à celui du deuxième semestre 2025, tandis qu’il a reculé d’environ 5% pour les refinancements. Cette évolution pourrait constituer une première conséquence de la suppression de la valeur locative.

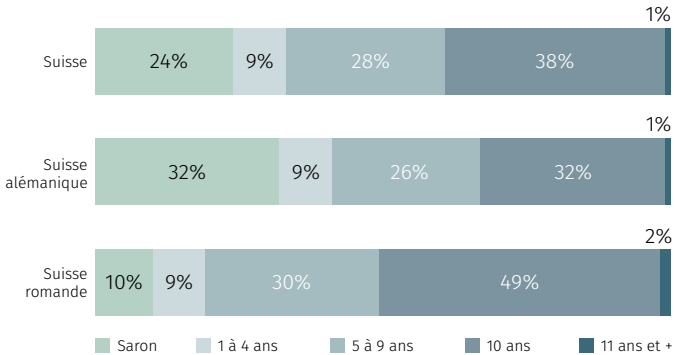


Choix du produit hypothécaire.

1^{er} janvier 2026 – 30 juin 2026

La Suisse alémanique mise sur le Saron, en particulier pour les nouveaux achats.

En Suisse alémanique, un tiers environ du volume hypothécaire (32%) a été lié au Saron durant le semestre écoulé. L’hypothèque du marché monétaire était ainsi aussi populaire que l’hypothèque à taux fixe sur dix ans. Du point de vue historique, moins de 10% du volume sont financés avec des hypothèques Saron. La forte demande actuelle est poussée en particulier par les nouvelles acheteuses et les nouveaux acheteurs. En Suisse alémanique, plus de 40% d’entre eux ont choisi cette forme de financement, rendue financièrement attractive par la politique du taux zéro. En Suisse romande par contre, la part du volume Saron distribué a reculé de 14% à 10% par rapport au semestre précédent.



Demande quasi nulle pour les durées très longues

L’écart de taux d’intérêt toujours élevé entre les différentes durées continue de faire baisser la demande pour les durées très longues. Seul environ 1% du volume distribué est financé par une hypothèque d’une durée de onze ans ou plus, ce qui représente le niveau le plus bas enregistré ces dernières années en termes de demande. Par rapport au semestre précédent, outre les hypothèques Saron, les hypothèques à taux fixe à court terme sont également plus recherchées, tandis que la durée de dix ans conserve sa place de produit hypothécaire le plus prisé.

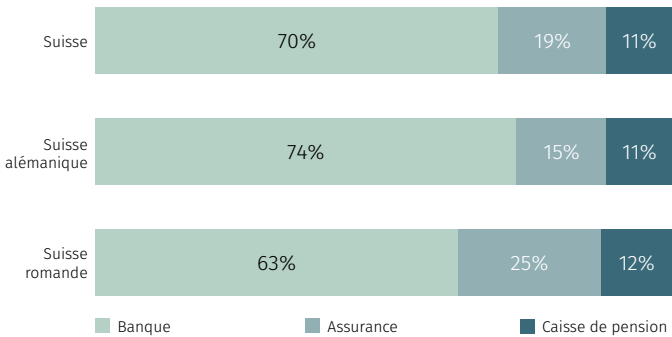
Suisse	S1 2026	S2 2025	Évolution
Hypothèque Saron	24%	22%	9%
1 à 4 ans	9%	8%	13%
5 à 9 ans	28%	30%	-7%
10 ans	38%	38%	0%
11 ans et +	1%	2%	-50%

Choix du prestataire de prêts hypothécaires.

1^{er} janvier 2026 – 30 juin 2026

Les banques continuent à profiter de la demande accrue d'hypothèques Saron

La part importante des hypothèques Saron a toujours pour conséquence qu'une grande partie du volume hypothécaire est distribuée aux banques. Cette évolution est plus marquée en Suisse alémanique qu'en Suisse romande, où le nombre d'hypothèques à taux fixe à moyen et à long terme conclues est nettement supérieur à celui des hypothèques Saron.



Les assurances grignotent les parts de marché des banques

Au cours du semestre écoulé, les assurances ont à l'inverse profité de la progression de la conclusion d'hypothèques à taux fixe à court terme. Contrairement aux hypothèques Saron, celles-ci font partie de leur offre de base. Les assurances ont proposé des conditions attractives et ont, notamment en Suisse romande, de plus en plus souvent pris le dessus sur les banques.

Suisse	S1 2026	S2 2025	Évolution
Banques	70%	74%	-5%
Compagnies d'assurance	19%	14%	36%
Caisses de pension	11%	12%	-8 %

Le potentiel d'économies repart à la hausse

L'analyse par rapport au taux indicatif des hypothèques sur dix ans effectivement conclues montre que les caisses de pension continuent à proposer les conditions les plus attractives tant en Suisse alémanique qu'en Suisse romande. Toutefois, les deux autres groupes de prestataires se sont rapprochés des caisses de pension, ce qui a entraîné une diminution des écarts de prix. Les compagnies d'assurance, en particulier, ont accru la pression sur les banques en matière d'hypothèques à taux fixe grâce à des offres légèrement plus attractives. La concurrence entre les prestataires s'est certes légèrement intensifiée par rapport au second semestre 2025, mais elle reste globalement modérée. L'économie réalisée par rapport au taux indicatif est d'environ 40 points de base en Suisse alémanique et de 30 points de base en Suisse romande. Les nouvelles acheteuses et les nouveaux acheteurs, en particulier, se heurtent souvent, lors du financement, à une politique d'octroi de prêts hypothécaires très restrictive de la part des prestataires. Une large comparaison est utile pour trouver des partenaires de financement prêts à financer le bien correspondant à des conditions attractives.

Hypothèque à taux fixe sur 10 ans	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande		
	Ø Taux indicatif	Ø Taux d'intérêt conclu	Économie par rapport aux taux indicatif	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000 en CHF	Ø Taux d'intérêt conclu	Économie par rapport aux taux indicatif	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000 en CHF
S1 2026							
Banques	1.92%	1.54%	0.38%	28 500	1.63%	0.29%	21 750
Compagnies d'assurance		1.50%	0.42%	31 500	1.63%	0.29%	21 750
Caisses de pension		1.48%	0.44%	33 000	1.56%	0.36%	27 000

Méthodologie

PriceHubble, l'entreprise Proptech, et MoneyPark, spécialiste hypothécaire et immobilier, permettent une évaluation régulière et efficace du marché grâce à la Mise à jour Financement et Immobilier FIMAJ. Les indices immobiliers par type de bien et par région, ainsi que des données sur le marché du financement, sont étudiés conjointement dans cette publication.

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation sur la base du modèle PriceHubble, qui repose sur le big data et le machine learning. Grâce au modèle PriceHubble, les prix observés sur le marché sont corrigés en fonction des différences de qualité au cours du calcul de l'indice. Les différences régionales dans les indices de prix ne sont donc pas dues à des niveaux de qualité différents des biens immobiliers, mais à l'évolution générale des prix sur le lieu concerné. PriceHubble se réserve le droit de procéder à des ajustements, des corrections ou des modifications rétroactives des indices.

Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques pour les logements résidentiels négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés de rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt en vitrine de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

Mentions légales

La Mise à jour Financement et Immobilier est élaborée par MoneyPark et PriceHubble avec leur meilleur savoir-faire. Toutes les informations, opinions et estimations sont valables seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des spécialistes et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. Pour élaborer cette mise à jour, les spécialistes se basent sur des sources fiables et pertinentes. Cependant, MoneyPark et PriceHubble déclinent toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

Données de contact

MoneyPark

Marco Tomasina
Communication Manager
Téléphone +41 58 280 52 67
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

Vinzenz Ager
Senior Marketing Manager DACH
T +49 171 527 40 89
media@pricehubble.com



MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. Fondée en 2012, la société propose à ses partenaires des solutions hypothécaires et immobilières complètes, indépendantes et taillées sur mesure, combinant conseil personnalisé et technologie d'avant-garde. Pour le financement, MoneyPark travaille avec plus de cent prestataires appartenant aux secteurs des banques, des assurances et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle. Les services de conseil indépendant sont proposés dans les quelque 30 sites d'Helvetia à travers la Suisse, mais aussi à distance par téléphone ou en ligne. MoneyPark offre aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires complètes grâce à une structure associant distribution performante et gestion de portefeuille efficace.



PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie, États-Unis) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

Demander conseil au leader du marché suisse:
T 044 200 76 69 | moneypark.ch

En collaboration avec



Une entreprise

