

Embargo jusqu'au
22 septembre 2022, 10 h 00

Remarques introductives de Martin Schlegel

J'ai le plaisir de vous présenter une brève évaluation des développements sur les marchés hypothécaire et immobilier dans le contexte de l'évolution actuelle des taux d'intérêt. Ces derniers exercent, en même temps que la construction, les revenus ou encore la démographie, une influence sur le marché immobilier et sur la demande de prêts hypothécaires. Les marchés hypothécaire et immobilier, à leur tour, jouent un rôle central pour les banques et la stabilité financière.

Après avoir affiché un niveau extrêmement bas pendant une longue période, les taux du marché monétaire et du marché des capitaux en Suisse ont nettement progressé depuis le début de l'année. Ils ont entraîné dans leur hausse les taux des prêts hypothécaires à taux fixe. Les taux des prêts hypothécaires indexés sur le SARON, de leur côté, sont restés à un bas niveau.

Jusqu'ici, l'évolution des taux d'intérêt n'a que peu affecté la croissance des marchés hypothécaire et immobilier. Ainsi, les prix des maisons individuelles et des appartements en propriété par étage ont continué leur progression, et le volume des prêts hypothécaires s'est lui aussi encore accru. Ce phénomène tient vraisemblablement au fait que les charges d'intérêt effectives liées à l'achat d'objets immobiliers n'ont que peu augmenté. La raison en est que la part des prêts hypothécaires dont le taux est indexé sur le SARON a progressé au détriment des prêts hypothécaires à taux fixe. Par contre, dans le segment des immeubles locatifs résidentiels, nous notons les signes d'un ralentissement. En effet, les données dont nous disposons reflètent une légère baisse des prix au deuxième trimestre.

Pour ce qui est des perspectives, le resserrement de la politique monétaire devrait contribuer à atténuer les risques sur les marchés hypothécaire et immobilier. Étant donné que la vulnérabilité de ces marchés demeure élevée, la résilience du système bancaire continue de jouer un rôle essentiel. En janvier, le Conseil fédéral a accepté la demande que lui a présentée

Conférence de presse

la BNS de réactiver le volant anticyclique de fonds propres. Celui-ci entrera en vigueur fin septembre et contribuera au maintien de la résilience du système bancaire.