

Prévisions de taux pour les hypothèques de PostFinance

À la suite de la cinquième baisse consécutive des taux de référence opérée par la Banque nationale suisse (BNS), les hypothèques Saron sont devenues beaucoup plus intéressantes. Les hypothèques fixes continuent toutefois d'offrir une possibilité de financement attrayante.

Situation économique actuelle

Ces derniers temps, l'économie suisse a connu une évolution positive. La croissance reste néanmoins inférieure à la moyenne. Cela s'explique essentiellement par le fait que les entreprises sont toujours très réticentes à investir et que la phase de ralentissement se poursuit dans des secteurs tels que la finance et le commerce ainsi que dans certaines branches de l'industrie manufacturière. Si l'on considère l'économie dans son ensemble, le creux de la vague semble cependant avoir été franchi.

L'impact positif émane en particulier de la demande intérieure nettement plus dynamique au cours des derniers mois. Ainsi, la consommation de la population suisse affiche à nouveau une solide croissance et les investissements dans la construction évoluent favorablement. En outre, il est possible que les fortes baisses de taux directeurs opérées par la Banque nationale suisse (BNS) l'an dernier produisent leurs premiers effets.

Malgré la reprise conjoncturelle, nous devons nous attendre à ce que la pression inflationniste s'atténue encore dans les mois à venir. Les loyers, qui ont constitué un important facteur inflationniste ces dernières années, n'ont que légèrement augmenté au cours des mois écoulés et, compte tenu de la baisse du taux d'intérêt de référence, pourraient même reculer pour de nombreux locataires. De plus, les prix à l'importation sont toujours nettement inférieurs au niveau de l'année précédente. Par ailleurs, dans un contexte où l'incertitude qui pèse sur le système économique et financier international s'est nettement accrue récemment, il est peu probable que l'on assiste à un affaiblissement du franc suisse, dont la vigueur fait encore davantage fléchir les prix à l'importation. Dans ce contexte, un nouvel abaissement du taux directeur de la BNS n'est pas à exclure.

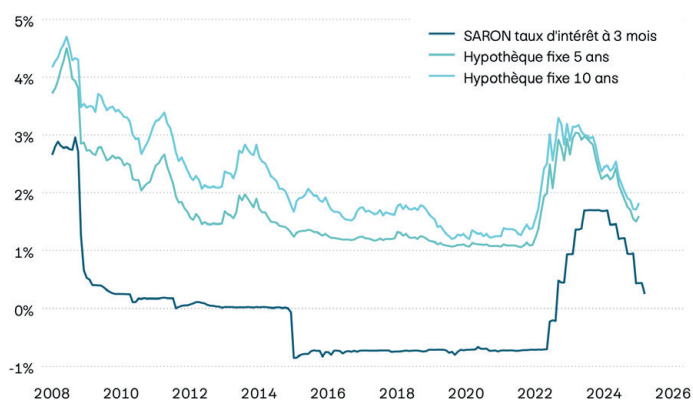
Prévision des taux

Prévision sur	3 mois	6 mois	12 mois
Saron	→	→	↘
Hypothèque fixe 5 ans	→	↗	↗
Hypothèque fixe 7 ans	→	↗	↗
Hypothèque fixe 10 ans	→	↗	↗

Les taux d'intérêt des hypothèques suisses pourraient évoluer de manière variable selon la durée du financement. Concernant les financements à court terme sur le marché monétaire, il faut s'attendre à une nouvelle légère baisse des conditions de financement en raison de la pression constante exercée sur la BNS pour qu'elle abaisse encore ses taux directeurs et lutte ainsi contre la tendance à l'appréciation du franc. Nous sommes néanmoins d'avis que cette baisse ne se produira pas lors du prochain examen de la situation économique et monétaire du 19 juin 2025, mais seulement au cours de l'année suivante. S'agissant des hypothèques fixes à long terme, elles devraient stagner dans un premier temps, puis augmenter légèrement à long terme en raison de la normalisation attendue des taux d'intérêt sur le marché suisse des capitaux.

→ les taux d'intérêt varient de moins de 0,25% ↗ les taux d'intérêt augmentent entre 0,25% et 0,49% ↗ les taux d'intérêt augmentent de 0,50% ou plus
 ↘ les taux d'intérêt baissent entre 0,25% et 0,49% ↘ les taux d'intérêt baissent de 0,50% ou plus

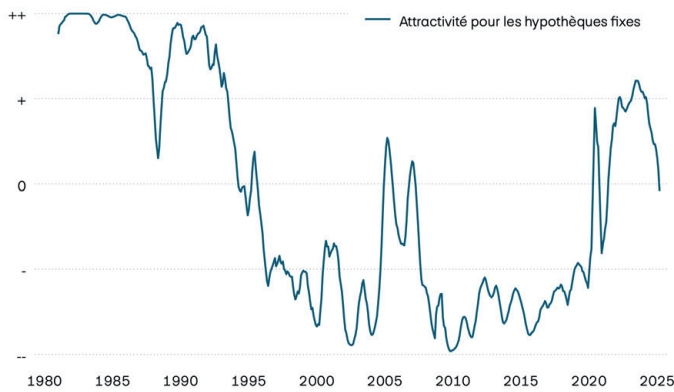
Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



En 2022, les taux d'intérêt des hypothèques fixes s'étaient établis à un peu plus de 3% dans le sillage des mesures de politique monétaire visant à lutter contre les taux d'inflation élevés. Depuis le tournant amorcé par la politique monétaire l'année dernière, ils tendent néanmoins à repartir à la baisse, bien que cette trajectoire ait été interrompue récemment. Dans le cadre d'une normalisation des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, nous estimons qu'il est même probable d'assister à une nouvelle légère hausse. Pour le Saron à 3 mois, nous tablons à l'inverse sur une nouvelle baisse jusqu'à la limite du zéro dans les douze mois à venir. À l'heure actuelle, nous retenons toutefois comme peu vraisemblable un retour à une situation de taux négatifs comme nous l'avons connue entre 2015 et début 2022.

Source: SIX, les valeurs jusqu'à décembre 2021 compris sont basées sur Libor et à partir de janvier 2022, sur Saron.

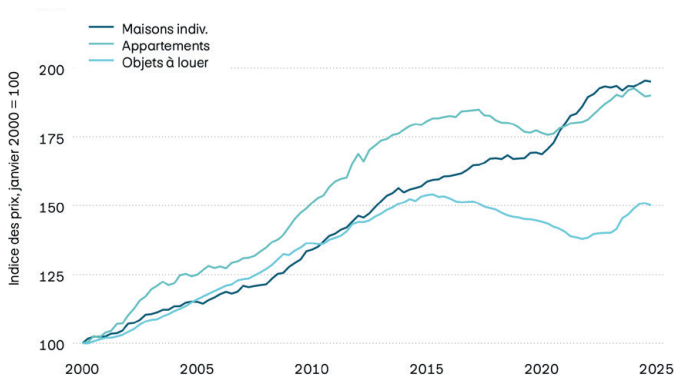
Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



L'indice d'attractivité des hypothèques fixes de PostFinance baisse sensiblement, de sorte que les hypothèques fixes peuvent désormais être considérées comme à peu près aussi intéressantes que les hypothèques Saron. Cette évolution est principalement due au nouvel abaissement des taux directeurs et à la nette augmentation des taux à long terme sur le marché des capitaux au cours du dernier trimestre. Comme nous partons du principe que la tendance à la hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux va se poursuivre encore quelque temps et que la BNS va continuer à assouplir sa politique monétaire au cours des douze prochains mois, les financements à court terme sur le marché monétaire pourraient même gagner en attrait par rapports aux hypothèques fixes.

Source: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

Progression des prix de l'immobilier – maison individuelle et propriété par étage



Après avoir enregistré une baisse significative au trimestre précédent, les prix des appartements se sont légèrement redressés au dernier trimestre. De leur côté, les maisons individuelles affichent actuellement une légère baisse de prix. Cette évolution pourrait signifier que les appartements en propriété sont perçus comme plus abordables que les maisons individuelles et sont par conséquent davantage demandés. En revanche, le recul des prix des logements locatifs pourrait être dû à la baisse du taux d'intérêt de référence, déjà perceptible au dernier trimestre, qui entraîne une diminution des loyers.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S2 2024	S3 2024	S4 2024	2024	2025	2026
Croissance du PIB	1.5%	1.9%	1.5%	1.3%	1.4%	1.6%
Inflation	1.4%	1.1%	0.7%	1.1%	0.3%	1.2%
Chômage	2.3%	2.4%	2.7%	2.5%	2.8%	2.6%
Immigration nette (nombre de personnes)	22 000	19 000	25 000	90 000	75 000	70 000
Taux de change EUR/CHF	0.96	0.94	0.94	0.95	0.92	0.90

Source: Bloomberg, Allfunds Tech Solutions, OFS

Explication des termes

Inflation: Par «inflation», on entend une hausse constante du niveau général des prix pour les marchandises et les services dans une économie sur un laps de temps défini. Quand le niveau des prix augmente, le pouvoir d'achat diminue, c'est-à-dire qu'avec le même montant d'argent, on obtient moins de marchandises et de services.

Conjoncture: La conjoncture est la situation économique actuelle d'un pays, qui reflète les changements et les fluctuations de l'activité commerciale. Après un essor, il y a toujours à un moment ou à un autre une récession. Ce mouvement est décrit comme le cycle conjoncturel. Une bonne conjoncture signifie que l'économie va bien, et inversement.

Taux d'intérêt sur le marché des capitaux: Les taux d'intérêt sur le marché des capitaux sont des taux avec une durée de plus d'une année. Ils sont essentiels pour les coûts des financements à long terme.

Taux directeur: Les taux directeurs sont les taux d'intérêt fixés par les banques centrales et qui servent d'instrument important de la politique monétaire. Les taux directeurs indiquent à quel taux d'intérêt les banques d'affaires peuvent emprunter des liquidités. Par conséquent, la plupart des intérêts à court terme d'une économie évoluent avec les taux directeurs.

Demande intérieure: la demande intérieure correspond à la demande de biens et de services à l'intérieur d'un pays. Une forte demande intérieure soutient l'économie, tandis qu'une faible demande indique un ralentissement.

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

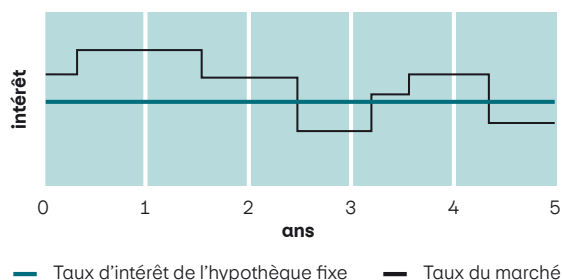
Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier.

Une hypothèque avec un taux d'intérêt fixe ou une hypothèque pour laquelle vous pouvez déterminer vous-même le niveau de risque et de sécurité? Nous vous proposons des solutions individuelles pour le financement de votre logement.

Hypothèque fixe

Idéal lors de taux d'intérêt bas et en prévision d'une hausse des taux. Vous êtes à l'abri d'une augmentation des taux et pouvez planifier précisément vos coûts.

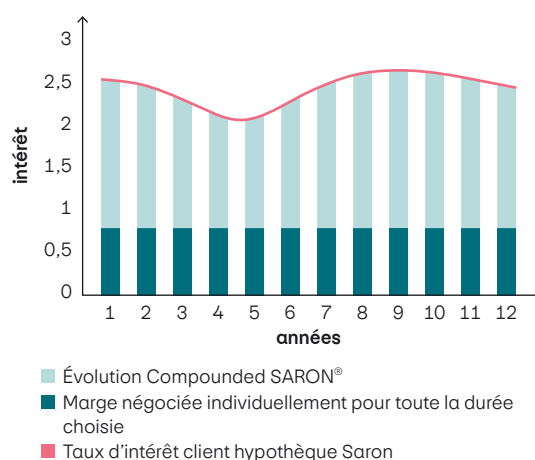
Durée et taux d'intérêt



Hypothèque Saron

L'hypothèque Saron est très intéressante lorsque le niveau des taux est moyen ou élevé et que des baisses de taux sont à prévoir. Le taux d'intérêt peut fortement varier selon la conjoncture pendant la durée de l'hypothèque. Vous conservez toutefois une marge de manœuvre en ayant la possibilité de passer à une hypothèque fixe de PostFinance pendant cette période.

Durée et taux d'intérêt



Vous vous intéressez aux placements immobiliers?

L'«Aperçu du marché» de notre [Boussole de l'investissement](#) vous livre une analyse actuelle du marché immobilier suisse.

→ [Créer une offre hypothécaire maintenant](#)

Avez-vous des questions?

Nos expertes et experts vous assisteront volontiers. En outre, vous pouvez nous joindre par téléphone au +41 58 448 14 14 ou consulter notre site Internet postfinance.ch/hypotheques.

Mentions légales

Le présent document et les informations et indications qu'il contient ont uniquement une visée informative et ne sauraient constituer un conseil, une invitation à soumettre une offre ou à acheter des produits associés. Le client ou toute tierce personne agit de manière autonome et est seul responsable du respect des lois et règlements, ainsi que des instructions de service. PostFinance a consulté des sources jugées fiables et crédibles. Cependant, elle ne peut garantir l'exactitude, la précision, la fiabilité, l'actualité ou l'exhaustivité de ces informations et décline, dans la mesure autorisée par la loi, toute responsabilité à cet égard. Les indications de taux d'intérêt et de prix sont d'actualité, mais l'évolution effective peut différer à tout moment de ces prévisions. Le contenu du présent document repose sur de nombreuses hypothèses. Les présentes informations et opinions ne constituent donc pas une base solide pour votre décision de financement. Avant toute décision, nous vous recommandons de demander le conseil approfondi de spécialistes. La reproduction totale ou partielle est interdite sans l'accord écrit préalable de PostFinance.

État des données: 20 mars 2025
Clôture de la rédaction: 20 mars 2025

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berne

www.postfinance.ch

S'abonner aux prévisions des taux d'intérêt

Nous vous informons de l'évolution des taux d'intérêt et des événements sur le marché hypothécaire et immobilier.
→ [S'abonner maintenant dans e-finance](#)
ou sur postfinance.ch