

Prévision des taux pour les hypothèques de PostFinance SA

À la suite de la nouvelle baisse des taux directeurs opérée par la Banque nationale suisse (BNS), les hypothèques SARON deviennent encore plus intéressantes. En raison du faible niveau des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, les hypothèques fixes aussi restent attrayantes.

Situation économique actuelle

Dans le cadre de son examen de la situation économique et monétaire de fin septembre, la BNS a décidé d'abaisser le taux directeur à 1,0%, ce qui a encore accru l'attrait des hypothèques SARON. Il s'agit du troisième assouplissement consécutif de la politique monétaire opérée par la BNS. Ces mesures doivent être interprétées principalement comme une réaction face à l'évolution de la situation au plan international. Tant la banque centrale américaine que la banque centrale européenne ont entamé leur cycle de baisse des taux et devraient poursuivre sur cette voie durant les 12 prochains mois. Dans ce contexte, il est probable que la BNS s'emploie à éviter une appréciation trop forte du franc suisse.

Dans le même temps, la baisse des taux reflète la faiblesse persistante de la conjoncture suisse. Le ralentissement qui caractérise les

secteurs économiques axés sur la demande intérieure a contribué à un nouveau recul de l'inflation, créant la marge de manœuvre nécessaire à un assouplissement de la politique monétaire. Par ailleurs, en abaissant les taux, la BNS cherche à stimuler la demande intérieure et plus particulièrement l'activité d'investissement.

À la différence des hypothèques SARON, les effets positifs sur les hypothèques fixes devraient toutefois rester limités. Les taux à long terme sur le marché des capitaux se situent d'ores et déjà à un niveau exceptionnellement faible et les attentes quant à de nouvelles mesures importantes d'assouplissement de la part de la BNS ont déjà été prises en compte. À notre avis, ce niveau ne sera pas maintenu à long terme, notamment parce que la BNS cherchera probablement à éviter un retour à la limite du taux zéro.

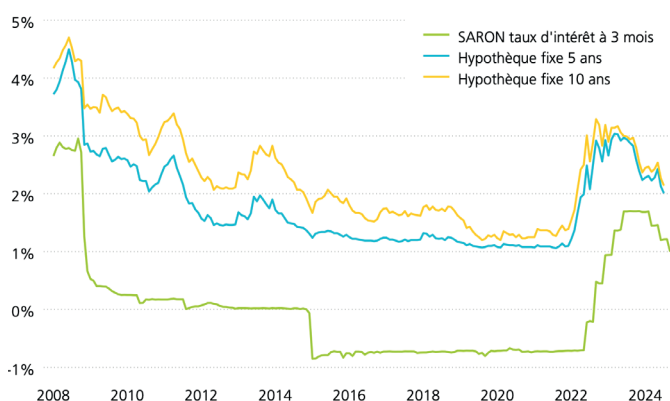
Prévision des taux

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

Au cours des trois prochains mois, nous prévoyons une légère baisse des taux d'intérêt hypothécaires. Du fait de l'assouplissement de la politique monétaire auquel il faut s'attendre de la part des grandes banques centrales, la BNS sera probablement amenée à procéder à une nouvelle baisse de ses taux l'année prochaine, ce qui fera reculer les taux SARON. En cas de reprise progressive de la conjoncture suisse, on pourrait assister durant cette période à une nouvelle augmentation légère des taux d'intérêt des hypothèques fixes.

→ les intérêts augmentent de moins de 0,25% ↗ les intérêts augmentent entre 0,25% et 0,49% ↑ les intérêts augmentent de plus de 0,50%
 ↘ les intérêts diminuent entre 0,25% et 0,49% ↙ les intérêts diminuent de plus de 0,50%

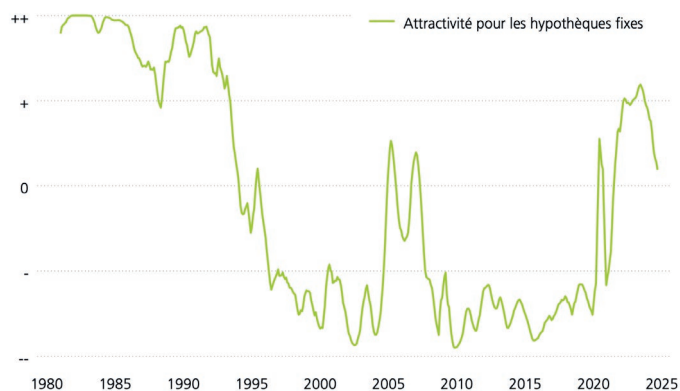
Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



À la suite du resserrement de la politique monétaire et de l'augmentation des taux d'inflation dans le sillage de la crise covid, les taux et, partant, les coûts des hypothèques fixes à moyen et à long terme ont nettement augmenté en Suisse, atteignant au printemps 2023 leur niveau le plus élevé depuis plus de 10 ans. Entre-temps, les intérêts reculent cependant à nouveau. Aujourd'hui, les coûts de ces hypothèques ont de nouveau nettement diminué, même s'ils restent supérieurs au niveau atteint avant le resserrement de la politique monétaire au printemps 2022. En dépit de l'éventualité d'un nouvel abaissement des taux sur le marché monétaire, nous nous attendons à ce que, dans un contexte de reprise progressive de l'économie suisse, les taux à long terme, et donc les coûts des hypothèques fixes, repartent légèrement à la hausse.

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

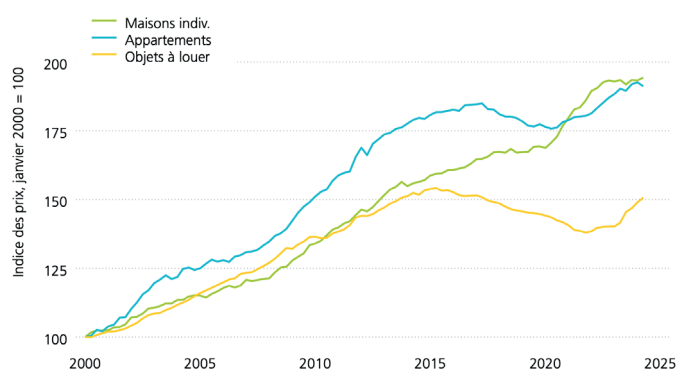
Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



La tendance à la baisse de l'indice d'attractivité de PostFinance se confirme, ce qui indique que les financements sur le marché monétaire peuvent de nouveau rivaliser de plus en plus avec les hypothèques fixes. Après les trois baisses des taux directeurs opérées par la BNS cette année, les financements sur le marché monétaire ont nettement gagné en attrait. Pour le moment, grâce aux taux historiquement bas sur le marché des capitaux, les hypothèques fixes restent cependant plus attrayantes que les financements sur le marché monétaire. La situation pourrait toutefois évoluer au cours des 12 prochains mois. D'une part, nous tablons sur un nouvel abaissement des taux directeurs au printemps. D'autre part, nous prévoyons un léger renchérissement des hypothèques fixes au cours de l'année prochaine.

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

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



La tendance à la hausse se poursuit pour les prix des logements locatifs. De plus, les prix des maisons individuelles ont à nouveau augmenté au dernier trimestre, alors qu'ils s'étaient stabilisés au cours du trimestre précédent. Cette évolution a été favorisée par le recul des taux d'intérêt à long terme sur le marché des capitaux. À l'inverse, les prix des logements en propriété ont enregistré un net recul au troisième trimestre. Actuellement, ils ont retrouvé le niveau qu'ils avaient atteint à la fin de l'année dernière. À la suite de l'assouplissement de la politique monétaire, il est possible que les acheteurs potentiels de logements espèrent une nouvelle baisse des frais financiers et décident de différer une acquisition, ce qui pourrait avoir entraîné une diminution des prix.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S4 2023	S1 2024	S2 2024	2023	2024	2025
Croissance du PIB	0.5%	0.6%	1.8%	0.7%	1.8%	1.4%
Inflation	1.6%	1.2%	1.4%	1.3%	1.2%	1.0%
Chômage	2.2%	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%
Immigration nette (nombre de personnes)	22 000	24 000	22 000	95 000	85 000	75 000
Taux de change EUR/CHF	0.94	0.97	0.95	0.97	0.94	0.91

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.

Financements sur le marché monétaire: Les financements sur le marché monétaire sont des financements avec une durée d'une année maximum.

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.

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

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

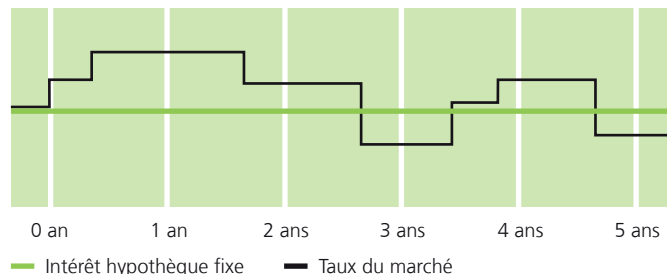
Quel est le bon produit pour moi?

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.

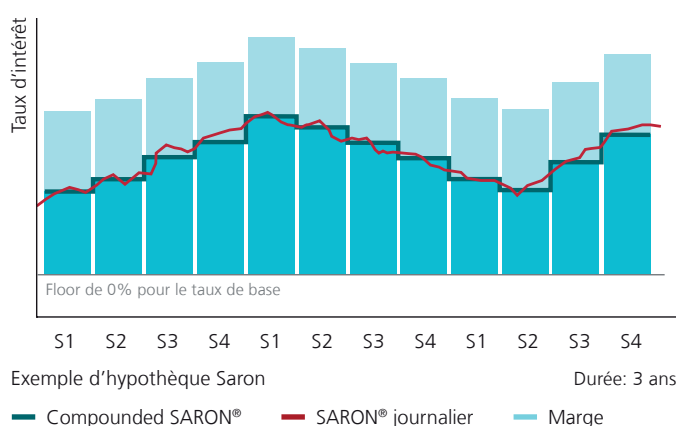
Durée et taux d'intérêt



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 des placements immobiliers suisses.

Créer une offre hypothécaire maintenant:
[créer une offre hypothécaire](#)

Avez-vous des questions?

Nos conseillères et conseillers se tiennent à votre disposition. En outre, vous pouvez nous joindre par téléphone au +41 58 448 14 14 (tarif de l'opérateur téléphonique) 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: 26 septembre 2024
Clôture de la rédaction: 26 septembre 2024

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berne

www.postfinance.ch

PostFinance