

Prévision des taux pour les hypothèques de PostFinance SA

La baisse du taux directeur de la BNS rend les hypothèques Saron de nouveau plus attrayantes. Il n'en demeure pas moins que les hypothèques fixes à moyen terme promettent toujours un financement plus avantageux.

Situation économique actuelle

Le 21 mars dernier, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé d'abaisser son taux directeur de 1,75% à 1,5%. Elle est la première banque centrale occidentale à assouplir les conditions-cadres de sa politique monétaire après la forte hausse de l'inflation des dernières années. Si cet abaissement du taux de la BNS est arrivé un plus tôt que ne l'attendaient la plupart des acteurs du marché, il n'a pas surpris au vu d'une conjoncture relativement faible en Suisse. Il faut même s'attendre à une nouvelle baisse au cours de l'année.

L'inflation a enregistré récemment un net recul en Suisse pour atteindre 1,2%, se situant ainsi dans la fourchette de la BNS. Cela fait en outre 6 trimestres que la croissance de l'économie suisse stagne, ce qui rend improbable un nouveau bond de l'inflation.

L'espoir de voir le franc suisse se déprécier après la forte hausse qu'il a enregistrée en fin d'année dernière devrait aller de pair avec la baisse des taux d'intérêt. Cette tendance devrait également soutenir les exportations suisses et, partant, la conjoncture.

La baisse du taux directeur a eu un effet relativement mineur sur les hypothèques à long terme, ce qui, probablement, tient pour une large part au fait qu'en Suisse, les taux d'intérêt à long terme se trouvaient déjà à un niveau très bas avant même la baisse du taux directeur et étaient nettement inférieurs aux taux à court terme. Avec un taux de rendement actuariel de 0,6% sur une obligation de la Confédération à 10 ans, une hausse n'est pas à exclure malgré la diminution des taux à court terme.

Prévision des taux

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

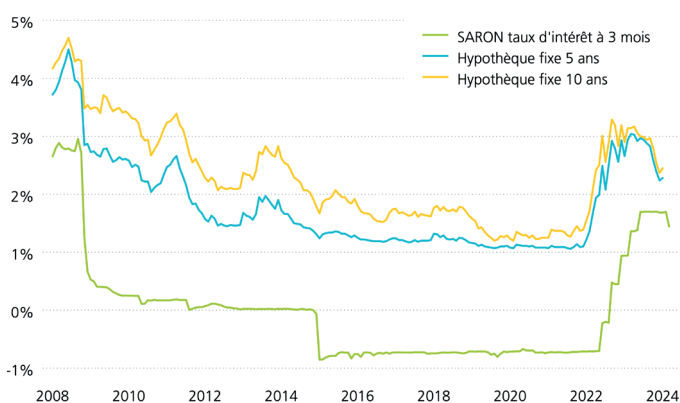
Aucun changement majeur n'est à attendre, concernant les intérêts hypothécaires, au cours des prochains mois. Face à la faiblesse de l'inflation et de la conjoncture, la BNS devrait certes procéder à une nouvelle baisse des taux, ce qui entraînera une diminution des taux Saron, mais les intérêts hypothécaires à long terme ne devraient en profiter qu'à la marge. Les taux du marché des capitaux sont d'ores et déjà nettement inférieurs aux taux du marché monétaire et au taux d'inflation, ce qui n'est pas tenable à terme. Nous nous attendons même à ce que les intérêts des hypothèques fixes à long terme repartent à la hausse à moyen terme.

→ les intérêts augmentent de moins de 0,25%
 ↘ les intérêts diminuent entre 0,25% et 0,49%

↗ les intérêts augmentent entre 0,25% et 0,49%
 ↓ les intérêts diminuent de plus de 0,50%

↗ les intérêts augmentent de plus de 0,50%

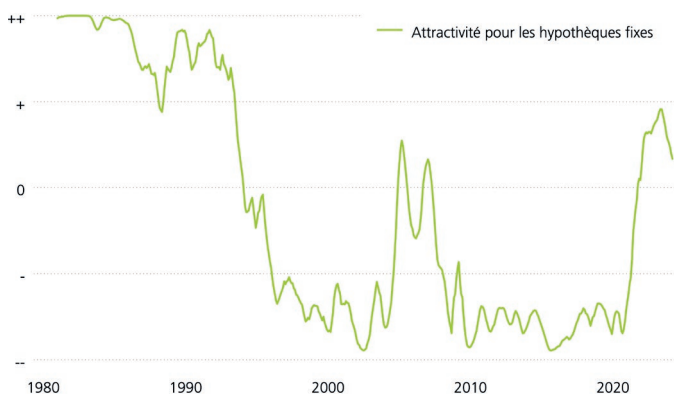
Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



L'assouplissement de la politique monétaire intervenu dans le sillage de la crise financière mondiale a fait diminuer le taux Saron à court terme et les taux d'intérêt pour les hypothèques à moyen et à long terme. Le niveau des taux a enregistré un net rebond seulement lorsque la BNS a resserré sa politique monétaire, durant la pandémie de COVID-19, pour réagir à la forte hausse de l'inflation. En mars 2024, la BNS a abaissé son taux directeur pour la première fois depuis un certain temps. Le marché des capitaux attendait cette baisse et d'autres mesures d'assouplissement. C'est pour cette raison que les taux d'intérêt des hypothèques fixes ont enregistré une nette baisse au cours du dernier semestre.

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

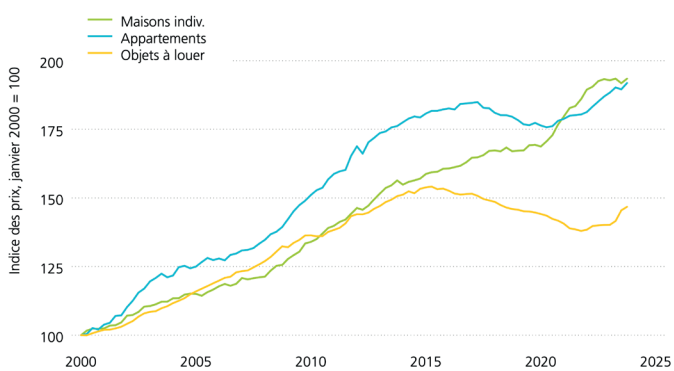
Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



Les financements à court terme sur le marché monétaire (les hypothèques Saron par exemple) retrouvent des couleurs à la suite de la récente décision prise par la Banque nationale suisse. Selon l'indice d'attractivité de PF, les hypothèques fixes à moyen terme sont cependant encore plus intéressantes, actuellement, que les hypothèques Saron. Mais le rapport pourrait de nouveau s'inverser au cours des prochaines années: les frais financiers des hypothèques fixes menacent d'augmenter à nouveau au vu de la pression haussière sur les taux à long terme, sans compter que de nouvelles diminutions des taux directeurs feraient encore monter en flèche l'attrait des hypothèques Saron.

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

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



Le recul enregistré par les prix des appartements et des maisons individuelles au troisième trimestre de l'année passée ne correspond pas à un renversement de tendance durable. Ces prix sont en effet repartis nettement à la hausse au cours du dernier trimestre 2023, ce qui devrait être imputable en particulier à la chute des taux d'intérêt observée en décembre sur le marché des capitaux. Des taux d'intérêt plus bas sur le marché des capitaux se traduisent en effet par une augmentation de la valorisation des biens. En outre, les objets loués ont continué de prendre de la valeur, ce qui, en plus de la baisse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, s'explique en particulier par les augmentations de loyer, rendues possibles par la hausse du taux de référence.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S2 2023	S3 2023	S4 2023	2023	2024	2025
Croissance du PIB	0.4%	0.4%	0.6%	0.7%	1.0%	1.4%
Inflation	2.1%	1.6%	1.6%	2.1%	1.3%	1.5%
Chômage	1.9%	2.0%	2.2%	2.0%	2.4%	2.2%
Immigration nette (nombre de personnes)	29 000	22 000	22 000	95 000	80 000	75 000
Taux de change EUR/CHF	0.98	0.97	0.94	0.97	0.93	0.91

Source: Bloomberg, Web Financial Group, OFS

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

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

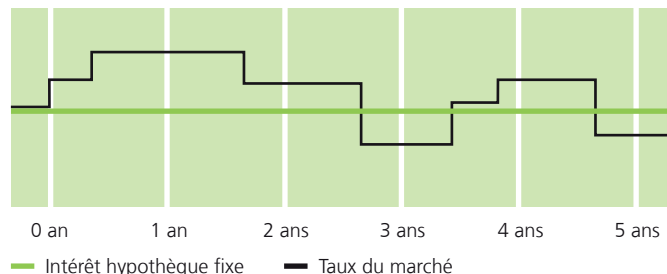
Quel est le bon produit pour moi?

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.

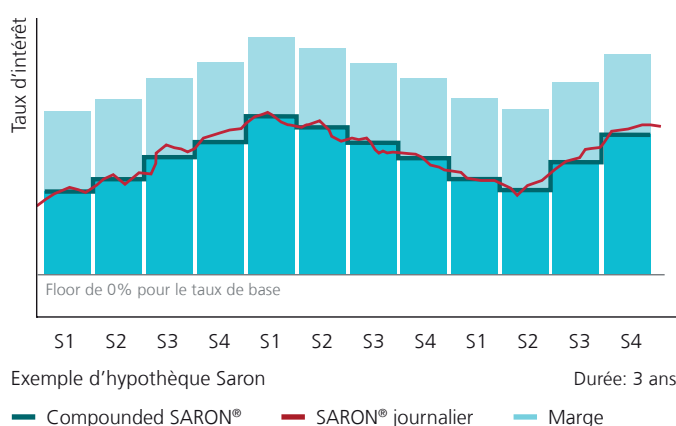
Durée et taux d'intérêt



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? Notre [Aperçu du marché](#) vous livre une estimation de la situation actuelle de l'immobilier en Suisse.

Établir maintenant une proposition de financement: [Proposition de financement d'une hypothèque](#)

Avez-vous des questions?

Nos conseillères et conseillers se tiennent à votre disposition. En outre, vous pouvez nous joindre par téléphone au 0848 888 700 (en Suisse CHF 0.08/min. au max.) ou consulter notre site Internet [postfinance.ch/hypotheques](https://www.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: 25 mars 2024
Clôture de la rédaction: 26 mars 2024

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berne

www.postfinance.ch

PostFinance