

Prévisions de taux pour les hypothèques de PostFinance

La politique de taux zéro de la Banque nationale suisse (BNS) rend actuellement les hypothèques Saron particulièrement attrayantes. Néanmoins, les hypothèques fixes offrent également des possibilités de financement intéressantes, en raison du niveau bas du taux directeur de la BNS et des taux d'intérêt à long terme sur le marché des capitaux.

Situation économique actuelle

Au cours de l'année écoulée, l'économie suisse est restée stable malgré le contexte difficile. Au premier trimestre en particulier, elle a encore nettement progressé, ce qui s'explique principalement par le fait que de nombreuses commandes ont été passées de manière anticipée aux États-Unis afin d'éviter les droits de douane, en plus d'une forte demande intérieure. Depuis le début du deuxième trimestre, la croissance a toutefois significativement ralenti, sans aller jusqu'à parler de dégradation nette.

Cette tendance à la baisse devrait se poursuivre au cours des prochains mois. Les droits de douane américains de 39% affectent durement l'économie suisse tournée vers l'exportation. Selon les estimations du Secrétariat d'État à l'économie (SECO),

environ 4% de la création de valeur est imputable à la demande de biens en provenance des États-Unis. Dans le même temps, les signes de faiblesse de la demande intérieure se sont multipliés ces derniers mois et se reflètent également dans le moral des consommateurs et des entreprises de services, en proie au pessimisme.

Toujours est-il que la Suisse est l'une des rares zones monétaires qui affichent une stabilité des prix durable. Le taux d'inflation se situe actuellement à 0,2%. À moyen terme, le risque existe que le taux tombe en territoire négatif et donc en dessous des objectifs de la Banque nationale suisse (BNS). Dans le contexte de la faiblesse de l'évolution économique et de l'inflation, un retour aux taux négatifs reste probable.

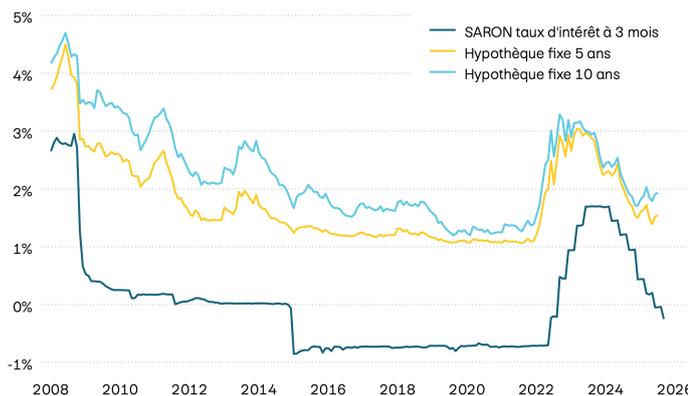
Prévision des taux

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

La pression exercée sur la Banque nationale suisse (BNS) pour qu'elle abaisse à nouveau le taux directeur et qu'elle réintroduise ainsi des taux négatifs devrait s'intensifier au cours de l'année prochaine. Cela s'explique par la faiblesse économique attendue et le risque de baisse du taux d'inflation en dessous du seuil de 0%. Ainsi, des ajustements à la baisse sur les prix administrés, comme l'électricité, sont prévus en début d'année. La baisse du taux d'intérêt de référence devrait entraîner une diminution de la pression sur les prix des loyers. Les propriétaires ne profiteraient toutefois pas d'un nouvel abaissement du taux directeur, car les hypothèques Saron ont généralement un plancher de 0%. Si le SARON passe sous ce seuil, l'intérêt à payer reste inchangé. En ce qui concerne les hypothèques à moyen et long terme, il faut également s'attendre à une évolution latérale au vu du niveau déjà très bas. La récente décision de supprimer la valeur locative ne devrait pas y changer grand-chose, même si cela pourrait entraîner une légère baisse de la demande d'hypothèques à moyen terme.

→ 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

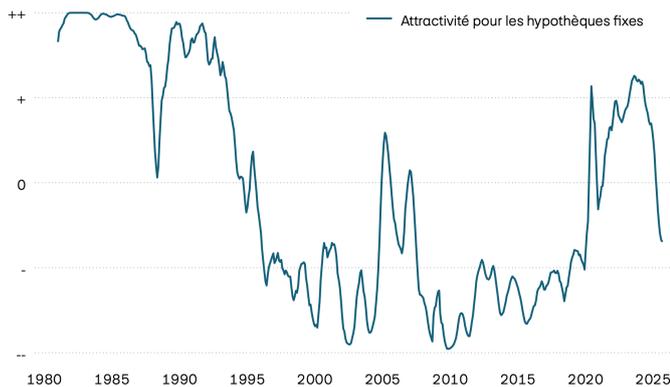
Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



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. Après le changement de cap de la banque centrale l'an passé, ils ont toutefois sensiblement reculé et se situaient parfois nettement en dessous de 2%. Entre-temps, une légère pression à la hausse a toutefois été exercée. Cette évolution s'explique notamment par une plus grande prudence en matière d'octroi de crédits de la part des banques. La décision de supprimer la valeur locative ne devrait pas y changer grand-chose. Nous partons du principe que les hypothèques fixes évoluent majoritairement de manière latérale au cours des douze prochains mois. En revanche, nous prévoyons un nouveau recul du SARON à 3 mois, car nous tablons sur une baisse supplémentaire des taux directeurs, non pas lors de la prochaine évaluation de la situation le 11 décembre 2025, mais seulement en mars 2026.

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

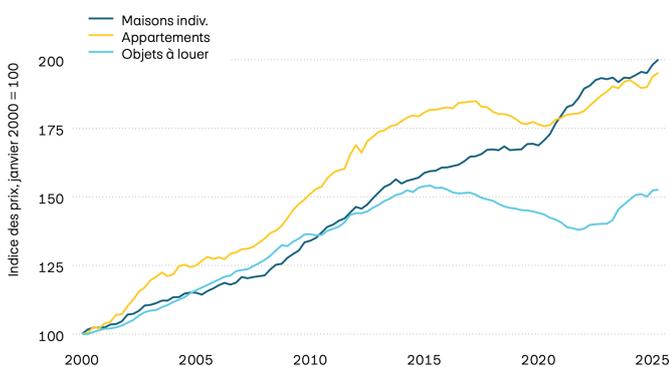
Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



L'indice d'attractivité de l'hypothèque fixe de PostFinance a de nouveau légèrement baissé. Les hypothèques Saron restent donc plus attrayantes que les hypothèques fixes. La raison principale en est sans doute la récente hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, qui a rendu les hypothèques fixes plus coûteuses. Simultanément, les hypothèques Saron sont restées globalement stables – une situation qui ne devrait pas évoluer à moyen terme. Les hypothèques Saron atteignent généralement leur plancher à un taux directeur de zéro. Compte tenu de la baisse attendue des taux directeurs, il ne faut pas s'attendre à un renchérissement rapide dans les six mois. Pour les hypothèques fixes à moyen et long terme, nous prévoyons une évolution latérale compte tenu de la marge de manœuvre limitée des taux du marché des capitaux. Les financements sur le marché monétaire devraient donc conserver dans un premier temps leur avantage par rapport 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



Les prix de l'immobilier ont de nouveau augmenté au cours du dernier trimestre, en particulier pour les maisons individuelles et les appartements en propriété. Cette situation est probablement en grande partie due aux taux d'intérêt toujours bas sur le marché des capitaux en Suisse, qui continuent d'alimenter la demande en matière de propriété immobilière alors que l'offre reste limitée. En revanche, la dynamique positive des prix sur le marché du logement locatif s'est quelque peu affaiblie. Cette dynamique modérée devrait se poursuivre dans les mois à venir, d'autant plus que le taux d'intérêt de référence a été abaissé pour la deuxième fois cette année.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S3 2024	S4 2024	S1 2025	2024	2025	2026
Croissance du PIB	1.6%	1.8%	1.2%	1.3%	1.0%	1.1%
Inflation	0.7%	0.4%	0.0%	1.1%	0.2%	0.6%
Chômage	2.6%	2.9%	2.7%	2.5%	3.1%	2.7%
Immigration nette (nombre de personnes)	25 000	23 000	16 000	90 000	80 000	70 000
Taux de change EUR/CHF	0.94	0.96	0.94	0.95	0.94	0.92

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.

Stabilité des prix: On parle de stabilité des prix lorsque le niveau général des prix d'une économie ne fluctue que légèrement au fil du temps, c'est-à-dire qu'il n'augmente pas fortement et durablement (inflation) ni ne baisse durablement (déflation). Dans la pratique, la stabilité des prix est souvent définie comme suit: le renchérissement annuel se situe à moyen terme entre 0 et 2%.

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 au maximum.

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

Taux d'intérêt de référence: Le taux d'intérêt de référence hypothécaire est publié tous les trimestres par l'Office fédéral du logement (OFL) et sert de référence pour les adaptations de loyers dans les baux existants. Le taux d'intérêt de référence est adapté en fonction de l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire. Il est fondé sur le taux d'intérêt hypothécaire moyen des banques et est arrondi au quart de pour cent le plus proche.

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

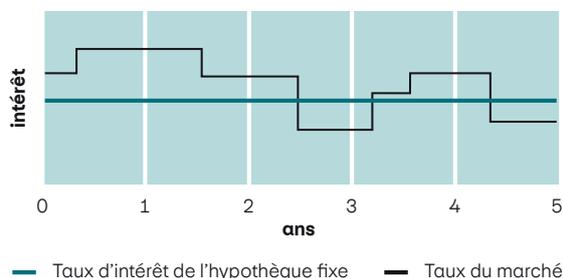
Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier.

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.

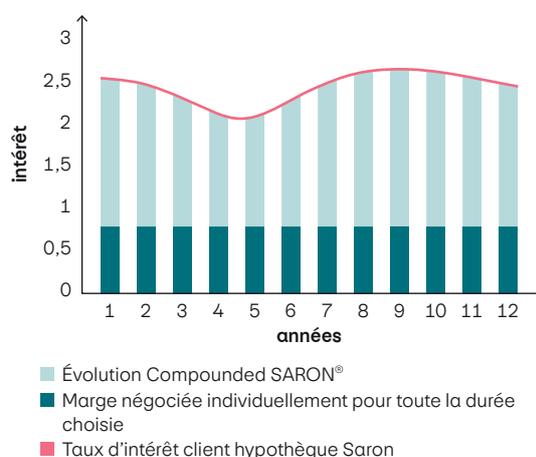
Durée et taux d'intérêt



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: 25.09.2025
Clôture de rédaction: 25.09.2025

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