

Prévision des taux pour les hypothèques de PostFinance SA



En bref: les implications de la dernière décision de la BNS du 24 septembre 2026
État des données: 24.09.2026 | Clôture de la rédaction: 24.09.2026

- La Banque nationale suisse (BNS) maintient son taux directeur à 0% pour l'instant, mais elle devrait s'éloigner de cette politique de taux zéro à moyen terme.
- Dans ce contexte, les hypothèques Saron et les hypothèques fixes devraient progressivement augmenter au cours des prochains mois, mais elles restent toutes deux attrayantes.
- Les hypothèques Saron resteraient néanmoins l'option la plus avantageuse.

Situation économique actuelle en Suisse

L'économie suisse s'est peu à peu redressée au cours de l'année et a renoué avec une croissance notable au deuxième trimestre. Avec une progression de près de 2% par rapport au trimestre précédent, elle a enregistré une hausse qui correspond généralement à celle observée sur l'ensemble d'une année. Il s'agit de la plus forte accélération de la croissance depuis la reprise qui a suivi la pandémie de COVID-19 il y a cinq ans. Point positif, cette dynamique a certes été largement soutenue par l'industrie pharmaceutique, mais tous les autres secteurs ont également enregistré une croissance, ce qui témoigne d'une reprise largement étayée. Il est en outre réjouissant de constater que les investissements, plutôt en berne ces derniers temps, reprennent de la vigueur. Cette évolution s'explique notamment par le regain d'optimisme des entreprises, ce qui laisse supposer que les tendances positives se poursuivront également au second semestre.

Cette forte croissance ne s'accompagne pas pour autant d'une pression accrue sur les prix. L'inflation reste basse et bien posi-

tionnée dans la fourchette cible de la BNS, même si elle s'est légèrement accrue ces derniers temps pour atteindre 0,8%, portée principalement par la flambée des prix de l'énergie et le renchérissement des coûts d'importation liés à l'affaiblissement du franc. En revanche, les tensions inflationnistes restent modérées en Suisse, ce qui n'incite guère la BNS à durcir sa politique monétaire. La BNS se trouve donc dans un contexte extrêmement favorable et a décidé, lors de sa réunion du 24 septembre 2026, de laisser son taux directeur inchangé. Sa politique monétaire reste donc nettement expansionniste.

La Suisse reste ainsi une exception en comparaison internationale. Dans de nombreux pays, l'inflation demeure nettement supérieure à la valeur cible, ce qui a notamment conduit les banques centrales des États-Unis et de la zone euro à relever récemment leur taux directeur. Dans le même temps, les taux négociés sur le marché des capitaux ont sensiblement grimpé, une évolution à laquelle le marché suisse n'a pas non plus totalement échappé.

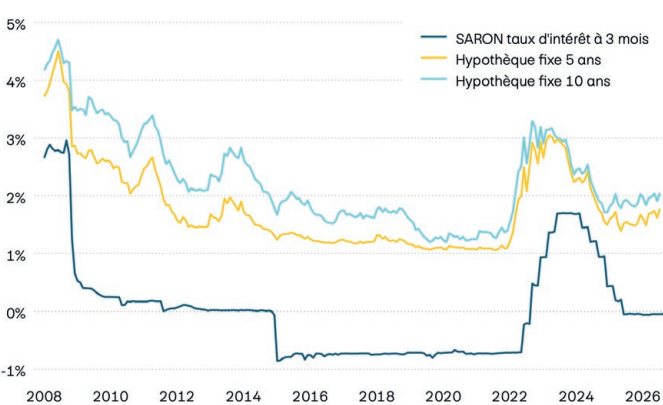
Nos prévisions des taux d'intérêt en un coup d'œil

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 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

La pression sur la BNS devrait rester limitée dans un premier temps, car aucun rebond significatif de l'inflation ne se profile. Le contexte actuel, marqué par une reprise de la conjoncture, un franc plus faible et des banques centrales internationales qui ont déjà sensiblement relevé leurs taux d'intérêt, offre toutefois à la BNS une fenêtre favorable pour normaliser sa politique monétaire et revenir à un taux directeur positif à moyen terme. Nous pensons qu'elle utilisera cette marge de manœuvre avec prudence. Dans ce contexte et compte tenu de la pression mondiale en faveur de taux d'intérêt plus élevés sur le marché des capitaux, les taux d'intérêt pour les hypothèques fixes devraient également légèrement remonter.

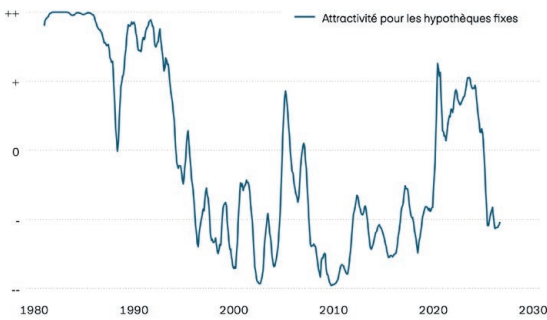
Comment évoluent les taux hypothécaires en Suisse?



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

Les taux d'intérêt hypothécaires en Suisse ont nettement diminué depuis leurs plus hauts niveaux de 2023, notamment le SARON. Après les baisses du taux directeur de la BNS, le SARON à trois mois est à nouveau proche de 0%. Les hypothèques fixes sont elles aussi bien moins chères. Depuis cet été, elles sont toutefois à nouveau sensiblement plus coûteuses en raison de la hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, également observée en Suisse. Au cours des prochains mois, le SARON devrait dans un premier temps rester globalement stable, tandis que nous nous attendons à un léger relèvement des taux d'intérêt pour les hypothèques fixes. La BNS devrait maintenir son taux directeur à 0% lors de son prochain examen de la situation économique et monétaire le 10 décembre 2026. En mars 2027, nous tablons en revanche sur un premier relèvement à 0,25%, puis sur un second à 0,5% dans le courant de l'année. Le SARON devrait donc également amorcer une hausse au cours de l'année prochaine.

Hypothèque fixe ou hypothèque Saron?

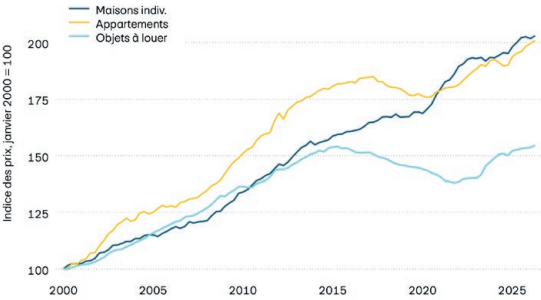


Attractivité de l’hypothèque fixe de 1980 à 2026.
Source: PostFinance SA, BNS, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

Attractivité de l’hypothèque fixe

Les hypothèques Saron restent attrayantes par rapport aux hypothèques fixes. C’est ce qu’indique également l’indice d’attractivité des hypothèques fixes de PostFinance qui a encore diminué récemment. Alors que les coûts de financement à long terme ont augmenté au cours des derniers mois, les coûts d’un financement sur le marché monétaire ne devraient guère évoluer pour le moment. À partir du printemps 2027, nous prévoyons toutefois un relèvement des taux directeurs, ce qui devrait également renchérir les hypothèques Saron. Dans le même temps, nous nous attendons à une légère hausse des taux d’intérêt pour les hypothèques fixes. Les hypothèques Saron devraient certes perdre un peu de leur avantage, mais rester plus avantageuses pour le moment.

Comment évoluent les prix de l’immobilier en Suisse?



Source: OFS

Maison individuelle et propriété par étages

La hausse des prix s’est récemment généralisée sur le marché immobilier suisse. Tant les prix des maisons individuelles que ceux des appartements en propriété ont augmenté par rapport au trimestre précédent. La dynamique des prix s’est encore renforcée du côté des appartements en propriété, tandis que les prix des maisons individuelles connaissent une nouvelle accélération après une évolution plus modérée en début de l’année. Le marché immobilier se montre ainsi solide malgré la récente augmentation des taux d’intérêt des hypothèques fixes. Cette robustesse s’explique par le fait que les coûts de financement restent globalement faibles, en particulier pour les hypothèques du marché monétaire. Par ailleurs, l’offre reste limitée, car peu de nouveaux logements sont construits. La dynamique des prix est également répartie à la hausse du côté des logements locatifs. Les effets modérateurs des baisses de taux de référence antérieures devraient désormais être largement dissipés. Dans le même temps, la pénurie de logements continue d’exercer une pression à la hausse sur les loyers.

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S4 2025	S1 2026	S2 2026	2024	2025	2026
Croissance du PIB	1.2%	0.5%	2.8%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflation	0.1%	0.2%	0.6%	1.1%	0.2%	0.6%
Chômage	3.0%	3.2%	3.0%	2.5%	2.8%	3.2%
Immigration nette (nombre de personnes)	27 000	21 000	14 000	83 000	75 000	70 000
Taux de change EUR/CHF	0.93	0.91	0.92	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.

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 du marché monétaire: Les taux du marché monétaire sont des taux d’intérêt avec une durée allant jusqu’à une année.

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.

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

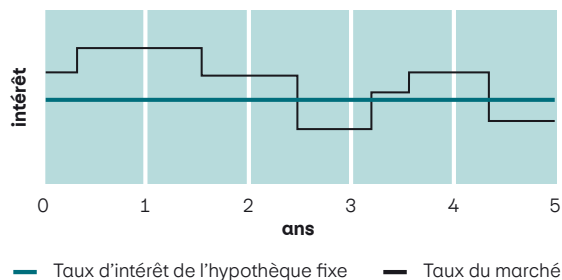
Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier.

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.

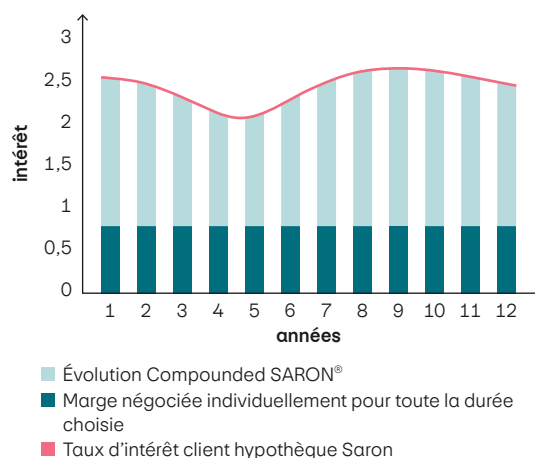
Durée et taux d'intérêt



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.

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