

Prévision des taux pour les hypothèques de PostFinance SA



Comment évolueront les taux d'intérêt hypothécaires dans les mois à venir? Découvrez comment nos expertes et nos experts évaluent les évolutions sur le marché hypothécaire et immobilier.

En bref: les implications de la dernière décision de la BNS

État des données: 11.12.2025
Clôture de la rédaction: 11.12.2025

- Le 11 décembre, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé de maintenir son taux directeur inchangé.
- Compte tenu du contexte économique difficile et de la faible inflation, la politique monétaire de la BNS devrait rester expansionniste à moyen terme.
- Dans ce contexte, les hypothèques Saron offrent des possibilités de financement avantageuses. Les hypothèques fixes restent elles aussi extrêmement attractives.

Situation économique actuelle en Suisse

Récemment, l'économie suisse a subi un net ralentissement et a reculé de 0,5% au troisième trimestre. Plusieurs facteurs pèsent actuellement sur la conjoncture économique. D'une part, les droits à l'exportation américains élevés impactent massivement le secteur industriel. D'ici la mise en œuvre du nouvel accord à la mi-décembre, ceux-ci devraient rester à 39%. En conséquence, le dynamisme de l'industrie manufacturière s'est nettement essouffé.

D'autre part, la demande intérieure s'affaiblit de plus en plus. Au vu des perspectives économiques incertaines, les entreprises comme les particuliers investissent avec beaucoup de retenue et nettement moins que l'année précédente. À l'heure actuelle, l'activité de consommation joue encore un rôle de soutien. Cela n'a rien d'inhabituel, car les ménages privés essaient généralement de maintenir leurs dépenses aussi stables que possible, même en période d'incertitude économique.

La faible demande à l'exportation couplée à une économie intérieure ralentie a également des répercussions sur l'évolution des prix. La faiblesse de la conjoncture complique la tâche des entreprises qui souhaitent imposer des hausses de tarifs. Dès lors, il n'est pas étonnant que l'inflation ait encore baissé dernièrement, se situant désormais à 0%. Outre l'évolution de l'économie, le faible taux d'inflation reflète notamment l'évolution des loyers, qui n'augmentent quasiment plus en raison de la baisse du taux de référence. Ainsi, la forte croissance des loyers enregistrée par le passé disparaît progressivement du taux annuel, ce qui a pour conséquence de faire baisser l'inflation. Lors de son examen de la situation économique et monétaire du 11 décembre 2025, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé de maintenir son taux directeur à 0% malgré la faiblesse de l'évolution économique et de l'inflation.

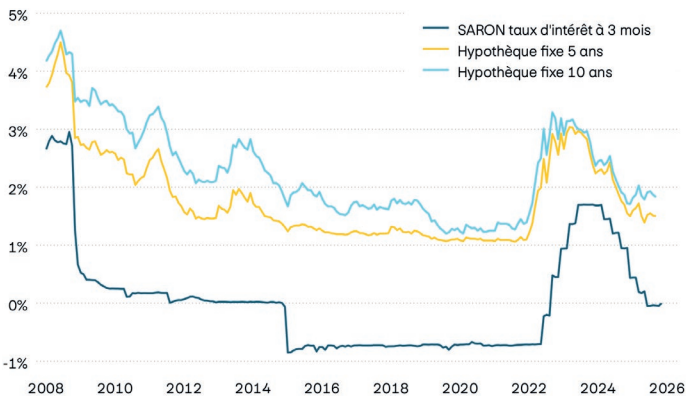
Nos prévisions des taux d'intérêt en un coup d'œil

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

Étant donné qu'aucune reprise conjoncturelle rapide ne se profile actuellement et que le taux d'inflation pourrait même repasser en territoire négatif l'année prochaine, soit en dessous des valeurs cibles de la Banque nationale suisse (BNS), la pression sur la BNS reste forte pour qu'elle revienne à moyen terme à des taux négatifs. Les conséquences pour les propriétaires devraient toutefois rester limitées en cas de nouvel assouplissement de la politique monétaire. Les hypothèques Saron présentent généralement un plancher de 0%, l'intérêt à payer ne baissant pas même si le taux directeur est inférieur à ce plancher. De plus, les taux d'intérêt des hypothèques à moyen et long terme se situent déjà à un niveau très bas, ce qui limite fortement le potentiel de baisse à venir.

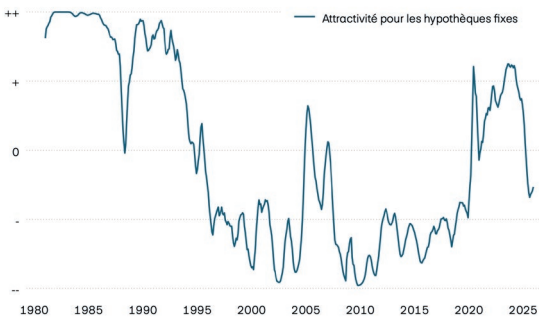
Évolution des taux hypothécaires



Il y a trois ans encore, les taux hypothécaires en Suisse étaient supérieurs à 3%. Ce recul s'explique par la politique monétaire plus restrictive de la Banque nationale suisse (BNS), qui a réagi à l'inflation élevée après la pandémie de COVID-19 en relevant ses taux directeurs à 1,75%. Depuis, le renchérissement en Suisse est à nouveau sous contrôle, et il existe même un risque de taux d'inflation négatifs. La politique monétaire évolue donc cette fois encore dans un environnement de taux bas. Conséquemment, les taux hypothécaires ont eux aussi nettement baissé et sont revenus à des niveaux similaires à ceux observés lors de l'introduction des taux négatifs. Nous nous attendons à ce que le niveau des taux hypothécaires se maintienne dans une large mesure au cours des douze prochains mois. D'après nos estimations, le Saron à 3 mois devrait en outre être abaissé dans environ six mois. La politique monétaire devrait donc rester inchangée lors de la prochaine évaluation de la situation du 19 mars 2026.

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

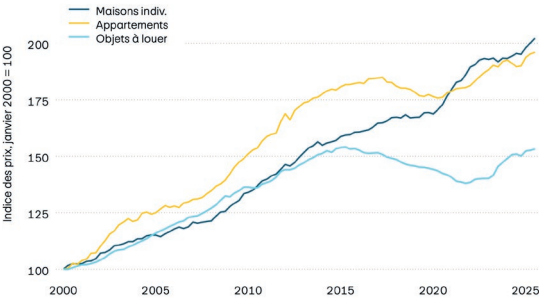
Hypothèque fixe ou hypothèque Saron?



L'indice d'attractivité de l'hypothèque fixe de PostFinance reste à un niveau bas. Par conséquent, les hypothèques du marché monétaire restent plus attrayantes que les hypothèques fixes. Les hypothèques Saron devraient également continuer à suivre une évolution latérale. La nouvelle baisse du taux directeur attendue l'année prochaine ne devrait pas y changer grand-chose, car les hypothèques Saron atteignent généralement leur niveau le plus bas avec un taux directeur nul. Dans le même temps, le risque que les financements sur le marché monétaire augmentent rapidement après la baisse attendue du taux directeur est faible. Pour les hypothèques fixes à moyen et long terme, nous prévoyons également une évolution latérale compte tenu de la marge de manœuvre toujours limitée en matière de baisse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux. Pour l'instant, il ne faut donc pas s'attendre à des modifications majeures des frais financiers.

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

Maison individuelle et propriété par étages



Les prix de l'immobilier ont poursuivi leur hausse au troisième trimestre. Les prix des maisons individuelles, en particulier, ont augmenté. Cette forte hausse est probablement due à la faiblesse persistante des taux d'intérêt sur le marché des capitaux et à la demande toujours élevée, associée à une offre restreinte. En ce qui concerne les logements locatifs, l'évolution reste en revanche relativement modérée. La baisse du taux d'intérêt de référence en mars devrait ici avoir un impact notable. Compte tenu de la nouvelle réduction effectuée en septembre 2025, la tendance à la baisse devrait se poursuivre l'année prochaine.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S3 2024	S4 2024	S1 2025	2024	2025	2026
Croissance du PIB	2.5%	1.3%	0.5%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflation	0.4%	0.0%	0.2%	1.1%	0.2%	0.3%
Chômage	2.9%	2.7%	2.8%	2.5%	3.1%	2.7%
Immigration nette (nombre de personnes)	23 000	16 000	17 000	90 000	70 000	65 000
Taux de change EUR/CHF	0.96	0.94	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.

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

Économie intérieure: L'économie intérieure désigne l'ensemble des activités économiques au sein d'un pays ou d'un espace économique. Elle est un indicateur important de la croissance d'une économie nationale par ses propres moyens, indépendamment de la conjoncture mondiale.

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?

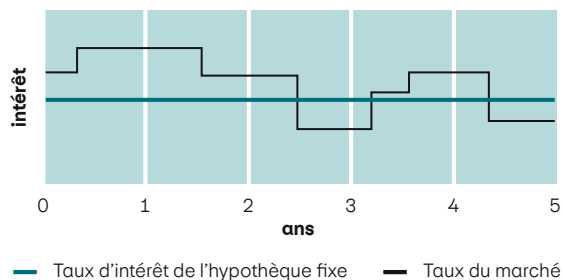
Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier.

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.

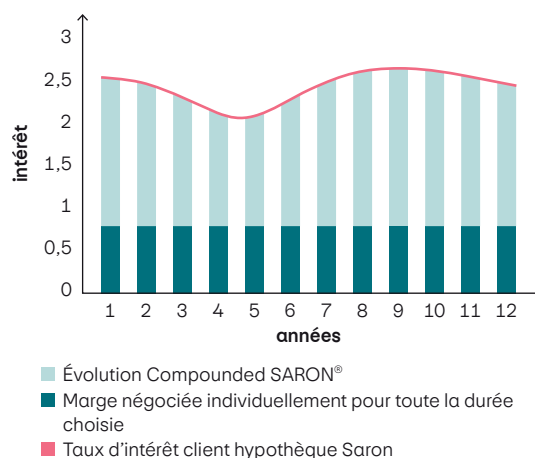
Durée et taux d'intérêt



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.

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