

# Prévision des taux pour les hypothèques de PostFinance SA

Les intérêts des hypothèques fixes, qui ont récemment considérablement baissé, promettent à moyen terme un financement plus avantageux que l'hypothèque Saron. Mais à moyen terme, les intérêts des hypothèques à long terme devraient à nouveau augmenter.

## Situation économique actuelle

Les taux d'intérêt pour les hypothèques à long terme ont considérablement baissé en Suisse ces derniers mois. Cette diminution est principalement due à deux facteurs. D'une part, la conjoncture mondiale s'est nettement affaiblie. La Chine est en récession et l'Europe risque de suivre la même tendance en raison du ralentissement économique en Allemagne. Cela affecte également la conjoncture suisse qui, en tant que petite économie ouverte, est étroitement liée à l'économie européenne et chinoise. Le ralentissement économique a par ailleurs fait reculer les taux d'inflations suisses plus rapidement que ce qui avait été prévu par de nombreux économistes.

D'autre part, les banques centrales ont réagi à ces nouvelles économiques en ne procédant à aucune autre augmentation des taux sur le marché monétaire. De fait, les marchés financiers

commencent même à intégrer les premières baisses de taux dans leurs prévisions pour l'année 2024. Cela se traduit par un certain soulagement des taux de refinancement des banques, qu'elles devraient probablement transmettre à leur clientèle dans les prochains mois.

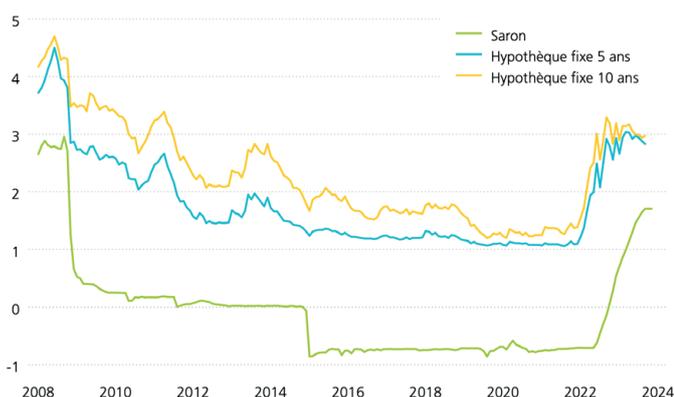
En même temps, nous pouvons concevoir que les taux actuels sur les marchés des capitaux sont trop bas. Au vu de l'augmentation des loyers et des charges locatives, l'inflation en Suisse devrait à nouveau légèrement augmenter dans les mois à venir. Avec une inflation prévue d'environ 2%, les rendements à l'échéance finale de seulement 0,6% pour des obligations fédérales de 10 ans semblent trop bas, ce qui nous amène à anticiper une hausse générale du niveau des taux au cours de l'année.

## 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 ne prévoyons pas de changements majeurs dans les intérêts hypothécaires. Face à une conjoncture faible et à une inflation modérée, une légère baisse des taux Saron est même envisageable. Parallèlement, il y a une menace de hausse des intérêts hypothécaires à long terme orientés vers le marché des capitaux, car sur le long terme, les taux du marché des capitaux ne devraient pas être inférieurs à l'inflation attendue.

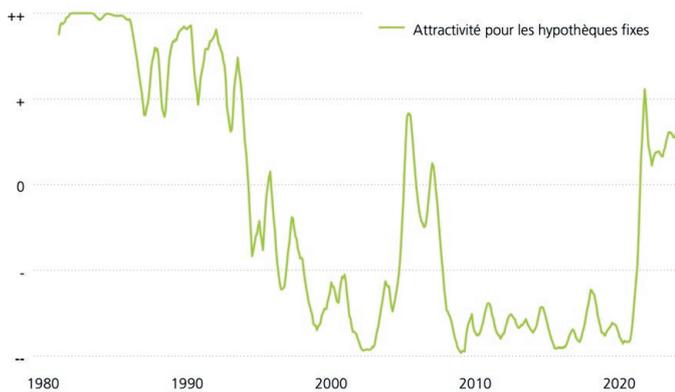
## Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



Avec l'assouplissement de la politique monétaire due à la crise financière mondiale, les intérêts des hypothèques à moyen et long terme ont continué de baisser régulièrement. Ce n'est qu'après les problèmes d'inflation survenus à la suite de la crise du coronavirus qu'un revirement s'est produit. Mi-2022, la Banque nationale suisse (BNS) a de nouveau resserré sa politique monétaire pour lutter contre l'inflation élevée, entraînant également une hausse des intérêts hypothécaires. Récemment, les taux des hypothèques fixes ont cependant baissé en raison de la perspective d'un nouvel assouplissement de la politique monétaire et sont maintenant plus que compétitifs par rapport aux hypothèques Saron.

Source: BNS, les valeurs jusqu'à mai 2021 compris sont basées sur Libor et à partir de juin 2021 sur Saron.

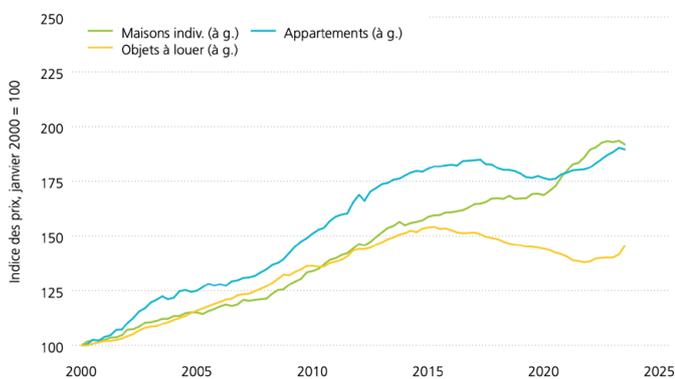
## Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



Le ralentissement de l'inflation et la perspective d'un assouplissement de la politique monétaire ont entraîné une baisse des taux Swap et donc également des taux des hypothèques à long terme. Les coûts d'une hypothèque à moyen terme sont désormais nettement inférieurs à ceux d'une hypothèque Saron. Par conséquent, une hypothèque à moyen terme est actuellement considérée comme plus attrayante qu'un financement sur le marché monétaire. Actuellement, pour qu'une hypothèque Saron puisse rivaliser avec une hypothèque fixe, les taux directeurs en Suisse devraient non seulement baisser rapidement, mais aussi de manière significative. À moyen terme, les taux à long terme devraient cependant augmenter à nouveau, ce qui augmenterait également les frais financiers d'une hypothèque fixe.

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

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



Au cours du troisième trimestre de cette année, les prix des appartements et maisons individuelles ont enregistré une légère baisse. Les taux d'intérêt à long terme sur le marché des capitaux, nettement plus élevés pendant ce trimestre, la conjoncture suisse faible ainsi que le climat de consommation très pessimiste ont probablement exercé une pression sur l'évolution des prix. Cependant, les conditions d'offre restreinte continuent à soutenir les prix et ont probablement empêché une correction plus forte. En revanche, on a observé une augmentation des prix des objets loués. Les augmentations de loyer, rendues possibles par la hausse du taux de référence, semblent avoir joué un rôle décisif et accru l'attrait des biens locatifs.

Source: OFS

## Données conjoncturelles suisses

| Indicateurs                             | S1 2023 | S2 2023 | S3 2023 | 2023   | 2024   | 2025   |
|---|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Croissance du PIB                       | 1.6%    | 0.3%    | 0.3%    | 0.5%   | 1.0%   | 1.2%   |
| Inflation                               | 3.2%    | 2.1%    | 1.6%    | 2.0%   | 2.0%   | 1.2%   |
| Chômage                                 | 2.1%    | 1.9%    | 2.0%    | 2.0%   | 2.2%   | 2.4%   |
| Immigration nette (nombre de personnes) | 29 000  | 22 000  | 22 000  | 95 000 | 80 000 | 75 000 |
| Taux de change EUR/CHF                  | 0.99    | 0.98    | 0.96    | 0.97   | 0.94   | 0.91   |

Source: Bloomberg, Web Financial Group, OFS

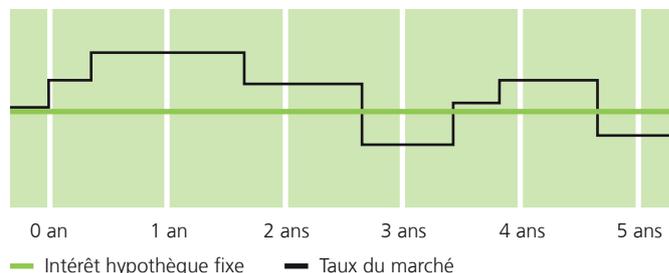
## Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier. Une hypothèque avec un taux d'intérêt fixe ou une hypothèque avec 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

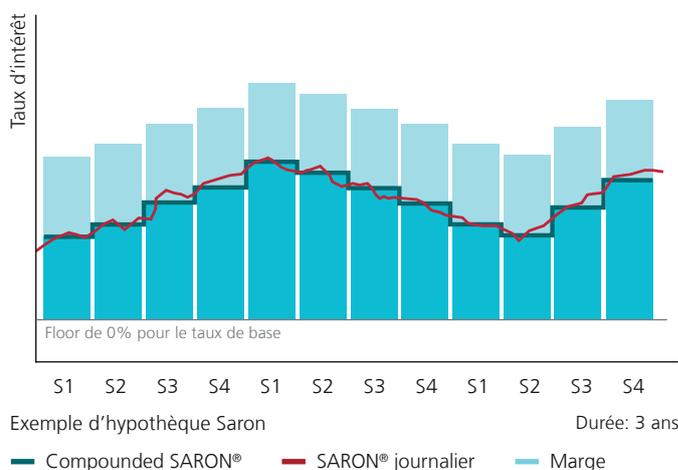


### Hypothèque Saron

L'hypothèque Saron est très intéressante lorsque le niveau des taux est moyen ou élevé et si des baisses de taux sont à prévoir. Le taux d'intérêt peut fluctuer considérablement pendant la durée du prêt en fonction de la situation du marché. Vous conservez toutefois une marge de manœuvre en ayant la possibilité de passer à une hypothèque fixe de PostFinance pendant cette période.

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

#### Durée



#### 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](http://postfinance.ch/hypotheques).

## Mentions légales

Le présent document est les informations et indications qu'il contient sont destinées uniquement à des fins d'information 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, PostFinance 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: 14 décembre 2023  
Clôture de la rédaction: 18 décembre 2023

**PostFinance SA**  
Mingerstrasse 20  
3030 Berne

[www.postfinance.ch](http://www.postfinance.ch)

**PostFinance**