

Prévisions de taux pour les hypothèques de PostFinance

À la suite de la nouvelle baisse du taux directeur opérée par la Banque nationale suisse (BNS), les hypothèques Saron sont devenues encore plus avantageuses que les hypothèques fixes. Tant que les perspectives de l'économie resteront moroses et l'inflation faible, la situation ne devrait pas beaucoup évoluer. Néanmoins, les hypothèques fixes restent une option intéressante.

Situation économique actuelle

L'économie suisse a connu un début d'année prometteur, allant jusqu'à enregistrer une croissance légèrement supérieure à la moyenne au premier trimestre. La croissance a été stimulée principalement par les exportations, qui ont profité du fait que de nombreuses commandes en provenance des États-Unis avaient été anticipées afin de devancer les nouveaux droits de douane. Dans le même temps, la demande intérieure est restée stable. Dans le secteur de la construction en particulier, la reprise s'est poursuivie, ce qui est sans doute aussi une conséquence des importantes baisses du taux directeur opérées par la BNS au cours des dix-huit derniers mois.

Depuis avril 2025, la conjoncture a toutefois perdu de son élan. Dans le secteur des exportations, l'effet d'anticipation a été suivi d'un mouvement inverse significatif. En parallèle, les nouvelles

restrictions commerciales américaines et l'affaiblissement général de la conjoncture mondiale pèsent sur les perspectives. L'économie intérieure montre elle aussi les premiers signes de faiblesse. Les consommatrices et les consommateurs sont préoccupés par les incertitudes économiques, et les données les plus récentes montrent que cette inquiétude se répercute progressivement sur leurs dépenses effectives.

Par ailleurs, la pression inflationniste s'est encore affaiblie. Le franc fort et les prix bas de l'énergie entraînent une baisse du coût des importations. De plus, le ralentissement de l'évolution économique atténue les facteurs de prix de l'économie intérieure. Dans ce contexte, le taux d'inflation est même passé en territoire légèrement négatif récemment. Il est donc probable que la BNS revienne rapidement à des taux négatifs.

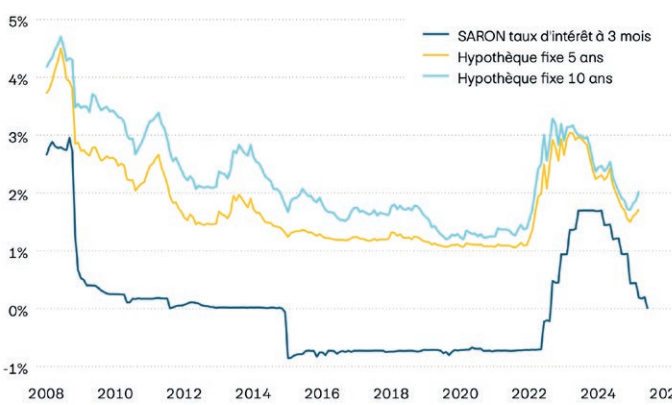
Prévision des taux

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

Le ralentissement conjoncturel conjugué à la faible inflation devrait encore accroître la pression sur la Banque nationale suisse afin qu'elle procède à un assouplissement de la politique monétaire. Nous nous attendons même à une nouvelle baisse du taux directeur dès le prochain examen de la situation le 25 septembre 2025. L'impact sur les frais financiers des hypothèques Saron devrait toutefois rester limité, ceux-ci ayant généralement déjà atteint leur plus bas niveau lorsque le taux est à zéro. Pour les hypothèques fixes à moyen et long terme, nous partons également du principe qu'elles vont évoluer de manière latérale. Comme les taux d'intérêt sur le marché suisse des capitaux se situent déjà à un niveau très bas, le potentiel de baisse est limité.

→ 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

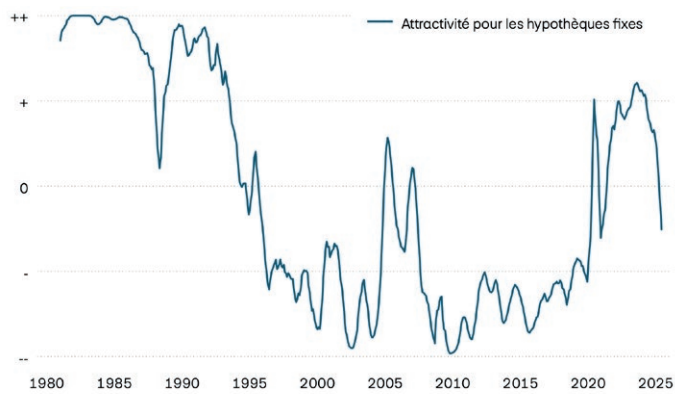
Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



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. Depuis le changement de cap en matière de politique monétaire l'année dernière, ils ont toutefois à nouveau nettement baissé. Entre-temps, il y a eu une nouvelle hausse modérée, qui pourrait notamment être due à une plus grande retenue dans l'octroi de crédits par les banques. Au cours des douze prochains mois, nous nous attendons à une évolution essentiellement latérale pour les hypothèques fixes. S'agissant des hypothèques Saron à trois mois, nous tablons à l'inverse sur une diminution, en raison d'une nouvelle baisse du taux directeur lors du prochain examen de la situation par la BNS.

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

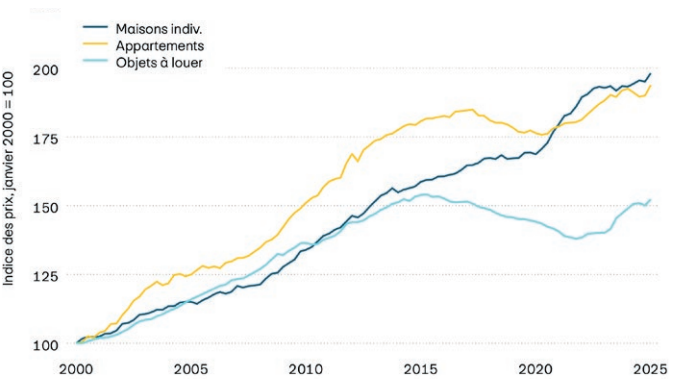
Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



L'indice d'attractivité des hypothèques fixes de PostFinance baisse sensiblement, de sorte que les hypothèques Saron peuvent désormais être considérées comme plus attrayantes que les hypothèques fixes. Cette évolution s'explique principalement par la récente baisse du taux directeur. Les hypothèques Saron sont ainsi devenues à nouveau meilleur marché et pourraient rester à un niveau bas. Par ailleurs, nous pensons que les frais financiers des hypothèques fixes à moyen et long terme vont plutôt évoluer de manière latérale en raison de la marge de manœuvre limitée à la baisse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux. De ce fait, les financements à court terme sur le marché monétaire devraient rester plus attrayants que les hypothèques fixes.

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

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



Après une évolution modérée l'année dernière, les prix de l'immobilier ont sensiblement progressé cette année. Par conséquent, le niveau de prix déjà élevé s'est encore accru. Cette évolution s'explique surtout par la pénurie de l'offre, à laquelle s'oppose une demande croissante. Celle-ci devrait notamment être soutenue par les faibles taux d'intérêt sur le marché des capitaux et par les frais financiers avantageux qui en découlent. De même, la croissance continue du patrimoine privé devrait également avoir des répercussions, ce qui augmentera encore la disposition à payer pour l'immobilier.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S3 2024	S4 2024	S1 2025	2024	2025	2026
Croissance du PIB	1.9%	1.5%	2.0%	1.3%	1.4%	1.6%
Inflation	1.1%	0.7%	0.4%	1.1%	0.2%	1.2%
Chômage	2.4%	2.7%	2.9%	2.5%	3.1%	2.7%
Immigration nette (nombre de personnes)	19 000	25 000	23 000	90 000	85 000	80 000
Taux de change EUR/CHF	0.94	0.94	0.96	0.95	0.92	0.90

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

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.

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

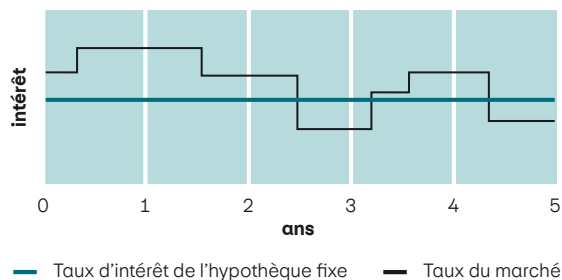
Chez PostFinance, vous trouverez la forme de financement adaptée à votre bien immobilier.

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.

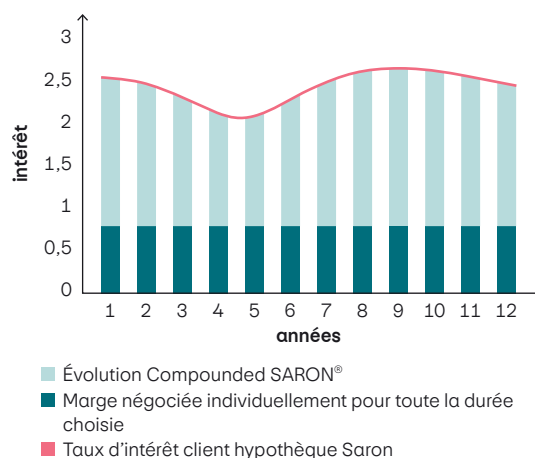
Durée et taux d'intérêt



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: 19 juin 2025
Clôture de la rédaction: 19 juin 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