

Prévision des taux pour les hypothèques de PostFinance SA

La nouvelle baisse des taux directeurs en Suisse profite à nouveau aux hypothèques Saron. Les hypothèques fixes restent cependant attractives, grâce aux taux d'intérêts du marché des capitaux historiquement plus bas.

Situation économique actuelle

L'attrait des hypothèques Saron a encore augmenté à la mi-juin, grâce à la deuxième baisse des taux de la Banque nationale suisse (BNS). Avec un taux directeur fixé désormais à 1,25%, le niveau des taux d'intérêt sur le marché monétaire est à nouveau au niveau des taux d'inflation. Cela est historiquement bas. Une remontée rapide de l'inflation n'étant pas à prévoir, les conditions pour une stabilité sur le marché suisse des taux d'intérêt semblent être données.

Le fait que l'inflation en Suisse soit à nouveau dans la zone perçue comme stable au niveau des prix est également dû à notre faible progression économique. En Suisse, le revenu par habitant n'a pas augmenté depuis bien deux ans et demi. La faible demande globale en produits industriels et la mauvaise conjoncture chez notre voisin

du nord, l'Allemagne, en sont responsables. Ce vent contraire va modérer la croissance économique de la Suisse probablement encore jusqu'à l'hiver prochain.

Une faible conjoncture peut aussi entraîner de bas taux d'intérêt du marché des capitaux pour un laps de temps plus long et donc des taux favorables pour les hypothèques fixes de longue durée. À titre d'exemple, les taux des obligations à dix ans de la Confédération ne sont actuellement plus qu'à un demi pourcent. Nous pensons que cela ne peut qu'être une évolution temporaire. Dans la mesure où la conjoncture s'améliore en hiver, on peut également prévoir une légère hausse des taux d'intérêt du marché des capitaux.

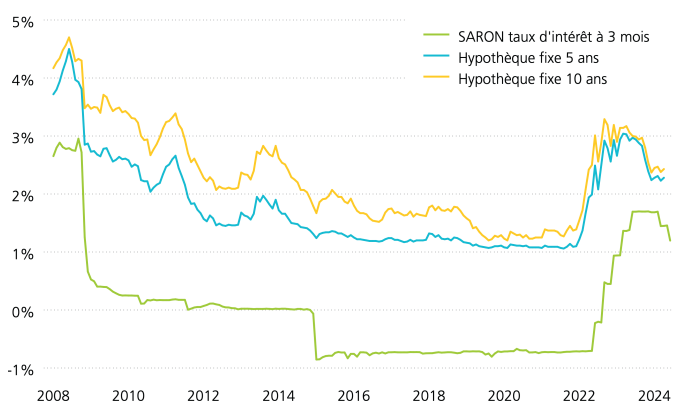
Prévision des taux

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

Le tableau montre nos prévisions pour les intérêts hypothécaires sur différentes durées. Pour l'instant, nous ne prévoyons pas de décalage important. Compte tenu de l'inflation toujours à la baisse, on peut peut-être prévoir encore une baisse des taux de la BNS cet automne, ce qui réduirait encore un peu les taux Saron. L'anticipation d'une nouvelle baisse des taux d'intérêt pourrait entraîner une évolution latérale des hypothèques à long terme. Si la conjoncture s'améliore l'année prochaine, il faudra par contre s'attendre à des taux à la hausse pour les hypothèques fixes.

→ les intérêts augmentent de moins de 0,25% ↗ les intérêts augmentent entre 0,25% et 0,49% ↑ les intérêts augmentent de plus de 0,50%
 ↘ les intérêts diminuent entre 0,25% et 0,49% ↙ les intérêts diminuent de plus de 0,50%

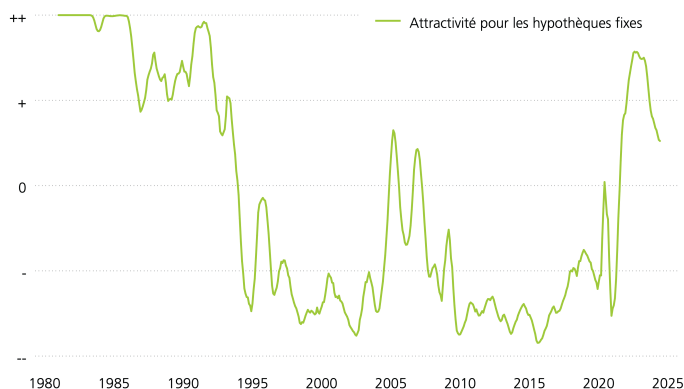
Évolution des taux d'intérêt hypothécaires en Suisse



L'assouplissement de la politique monétaire intervenu dans le sillage de la crise financière mondiale a fait diminuer le taux Saron à court terme et les taux d'intérêt pour les hypothèques à moyen et à long terme. Le niveau des taux a enregistré un net rebond seulement lorsque la BNS a resserré sa politique monétaire, en réaction à la forte hausse de l'inflation durant la pandémie de COVID-19. En mars et juin 2024, la BNS a toutefois à nouveau abaissé son taux directeur. Cette baisse et d'autres mesures d'assouplissement attendues ont été accueillies avec reconnaissance sur le marché des capitaux, ce qui s'est traduit par une baisse des taux d'intérêt sur les hypothèques à plus long terme.

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

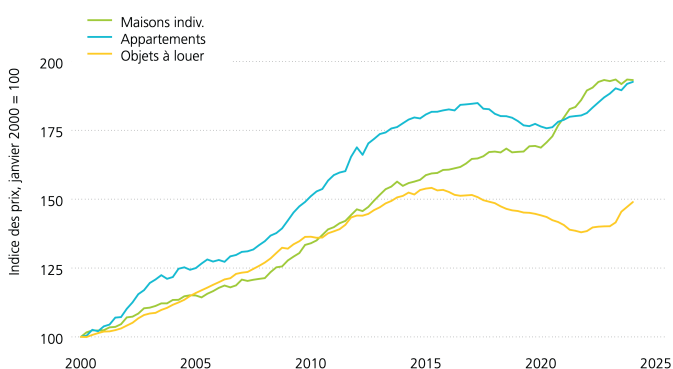
Hypothèque Saron ou hypothèque fixe



Selon l'indice d'attractivité de PostFinance, l'attrait des hypothèques fixes a continué de diminuer. En particulier les deux baisses des taux directeurs de la BNS cette année rendent les financements sur le marché monétaire de plus en plus attrayants. Actuellement, les hypothèques fixes restent cependant plus intéressantes que les financements à court terme sur le marché monétaire, grâce aux taux sur le marché des capitaux historiquement bas. Cela pourrait toutefois évoluer dans un avenir proche. Nous prévoyons une légère hausse des taux sur le marché des capitaux dès l'hiver, ce qui devrait faire augmenter les frais financiers des hypothèques fixes. De plus, nous considérons une nouvelle baisse des taux directeurs en automne comme possible, ce qui réduirait encore l'attrait des 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 pour les appartements ont continué d'augmenter au dernier trimestre, bien que moins qu'au trimestre précédent. De leur côté, les prix pour une maison individuelle se sont stabilisés. Cette dynamique divergente s'explique sans doute notamment par le niveau actuellement élevé des prix des maisons individuelles. À la suite du Covid, les prix des maisons individuelles ont beaucoup plus augmenté que ceux des appartements. Les premières ont probablement atteint un niveau de prix tel que les appartements sont considérés comme plus abordables. En outre, les logements locatifs ont clairement de nouveau gagné de la valeur. Les augmentations de loyer, rendues possibles par la hausse du taux de référence, y ont joué un rôle prépondérant.

Source: OFS

Données conjoncturelles suisses

Indicateurs	S2 2023	S3 2023	S4 2023	2023	2024	2025
Croissance du PIB	0.4%	0.4%	0.6%	0.7%	1.0%	1.4%
Inflation	2.1%	1.6%	1.6%	2.1%	1.3%	1.5%
Chômage	1.9%	2.0%	2.2%	2.0%	2.4%	2.2%
Immigration nette (nombre de personnes)	29 000	22 000	22 000	95 000	80 000	75 000
Taux de change EUR/CHF	0.98	0.97	0.94	0.97	0.93	0.91

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.

Financements sur le marché monétaire: Les financements sur le marché monétaire sont des financements avec une durée d'une année maximum.

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.

Quelle hypothèque pour quel niveau de taux?

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

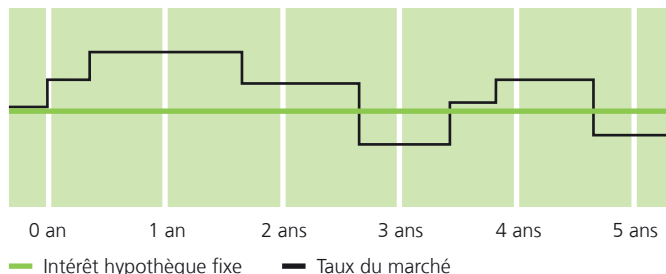
Quel est le bon produit pour moi?

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.

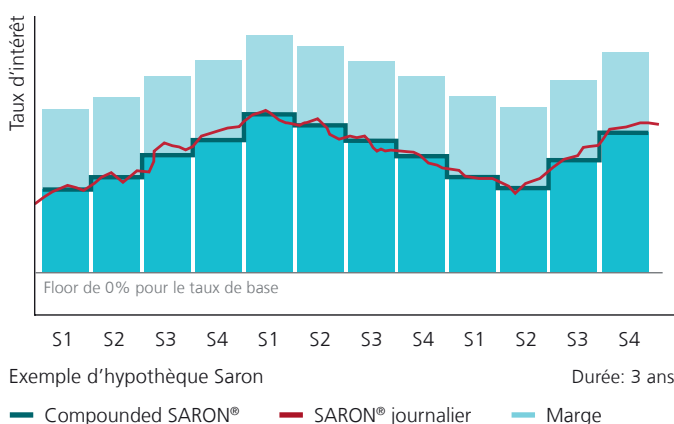
Durée et taux d'intérêt



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 des placements immobiliers suisses.

Créer une offre hypothécaire maintenant:
[créer une offre hypothécaire](#)

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](https://www.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: 24 juin 2024
Clôture de la rédaction: 25 juin 2024

PostFinance SA
Mingerstrasse 20
3030 Berne

www.postfinance.ch

PostFinance