

# Situation actuelle des hypothèques en Suisse : Évolution, prévisions et modèles

Ces dernières années, le paysage hypothécaire en Suisse a connu plusieurs évolutions, influencées notamment par les décisions de politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS) et les conditions économiques générales. Un coup d'œil sur les modèles hypothécaires les plus courants - dont l'hypothèque à taux fixe, l'hypothèque Saron, l'hypothèque à taux variable et l'ancien Libor 3M - permet de mieux comprendre la dynamique et les prévisions d'évolution future des taux.

## L'évolution des taux d'intérêt hypothécaires

Ces dernières années, la Banque nationale suisse (BNS) a procédé à plusieurs adaptations de son taux directeur afin de réagir aux évolutions économiques. En juin 2022, la BNS a augmenté le taux directeur de 0,5 point de pourcentage pour la première fois depuis 15 ans, le portant à -0,25%. D'autres augmentations ont eu lieu les mois suivants, si bien qu'en juin 2023, le taux directeur était de 1,75%. En mars 2024, la BNS a abaissé le taux directeur de 0,25 point de pourcentage pour le porter à 1,5%. Cette baisse du taux d'intérêt était la première depuis plusieurs années et a été effectuée en réaction à la diminution des pressions inflationnistes et à l'appréciation réelle du franc. En septembre, il y a eu une nouvelle baisse des taux d'intérêt à 1%.

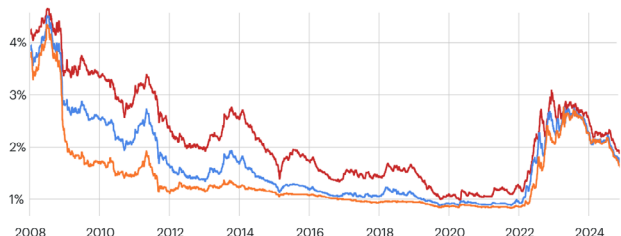
Les taux d'intérêt hypothécaires en Suisse baissent et sont actuellement les plus bas depuis 2022, ce qui crée des conditions de financement attrayantes pour les emprunteurs. La croissance économique modérée et un taux d'inflation d'environ 1,4% contribuent à la situation attractive des taux d'intérêt. Cela a entraîné une forte demande et des prix stables, ce qui rend le financement immobilier encore plus attractif.

Les prévisions pour les années à venir sont mitigées : certains analystes s'attendent à une baisse des taux d'intérêt en raison de la croissance économique modérée, tandis que la volatilité reste élevée en raison des incertitudes mondiales. La BNS devrait continuer à assurer la stabilité des prix et à soutenir la conjoncture.



## Evolution des taux d'intérêt en Suisse

10 ans, Tous les fournisseurs  
5 ans, Tous les fournisseurs  
2 ans, les fournisseurs



## Aperçu des différents modèles d'hypothèques

**Festhypothek :** Cette forme d'hypothèque se caractérise par un taux d'intérêt fixe qui reste inchangé pendant toute la durée du prêt. Cela offre sécurité et prévisibilité, mais n'est pas assez flexible pour profiter d'éventuelles baisses de taux.

**Hypothèque SARON :** Le Saron (Swiss Average Rate Overnight) remplace le Libor depuis fin 2021 et est lié au marché monétaire à court terme. Le taux d'intérêt est adapté à intervalles fixes (généralement 3 ou 6 mois) et se compose du taux Saron overnight actuel plus une

marge individuelle de la banque. Cette hypothèque est transparente et offre une certaine flexibilité, mais comporte le risque d'une hausse des taux d'intérêt.

**Hypothèque à taux variable :** Cette hypothèque se caractérise par une structure d'intérêts flexible, sans durée fixe et avec des délais de résiliation plus courts. Comme le taux d'intérêt est fixé individuellement par les banques et qu'il est moins transparent, cette forme est souvent plus chère que les hypothèques à taux fixe ou les hypothèques Saron.

**Hypothèque Libor (historique) :** Jusqu'à fin 2021, le taux Libor était une base courante pour les hypothèques. Après sa suppression, il a été remplacé par le Saron, qui est également influencé par la BNS.

### Taux d'intérêt actuels et prévisions

En août 2024, les meilleurs taux pour une hypothèque fixe à 10 ans étaient d'environ 1,59%, tandis que l'hypothèque Saron, marge comprise, se situait autour de 1,86%. Ces valeurs montrent que les hypothèques à taux fixe restent une option populaire, en particulier pour les emprunteurs axés sur la sécurité, tandis que l'hypothèque Saron offre de la flexibilité aux clients qui aiment prendre des risques.

Les prévisions pour les années à venir laissent entrevoir une tendance mitigée. Certes, les taux hypothécaires sont actuellement bas, ce qui peut avoir un impact positif sur les décisions de financement, mais une légère croissance des taux n'est pas non plus exclue. Certains experts s'attendent même à une nouvelle légère baisse compte tenu de la croissance économique modérée. Il reste néanmoins important de suivre de près les évolutions en raison de la volatilité globale.



### Conclusion : stratégies de choix d'une hypothèque

Les personnes qui souhaitent profiter des taux d'intérêt actuellement bas devraient comparer les offres et se faire conseiller de manière indépendante. Alors que les hypothèques fixes conviennent à la stabilité et à la planification à long terme, l'hypothèque Saron offre une option dynamique avec un potentiel d'épargne possible. Le choix du bon modèle dépend de la tolérance individuelle au risque, des objectifs financiers et de la durée de détention prévue du bien immobilier. Il vaut la peine de suivre de près les évolutions et, si nécessaire, d'envisager des options flexibles telles que les possibilités de switch, afin de pouvoir réagir aux futurs changements du marché.

### Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page :  
[qr.properti.ch/conseil20](https://qr.properti.ch/conseil20)

### Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien ?



Calculez maintenant gratuitement la valeur de marché de votre bien immobilier.

Scanner le code ou consulter la page :  
[qr.properti.ch/calculateurdevalueur7](https://qr.properti.ch/calculateurdevalueur7)