

Le creux de la vague semble atteint (pour le moment).



L'essentiel en bref

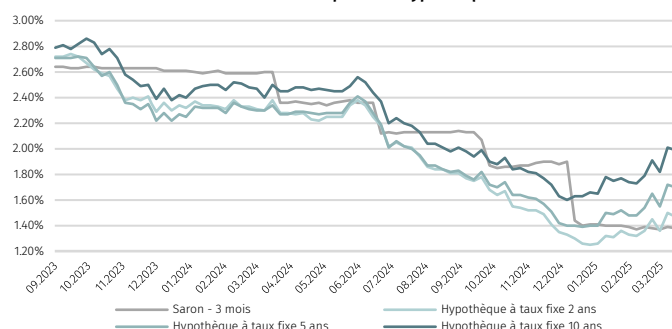
- Il y a seulement trois mois, de nombreux indicateurs de l'évolution future des taux d'intérêt pointaient à la baisse et le sujet des taux négatifs est revenu sur le devant de la scène. Actuellement, ce scénario s'est à nouveau un peu éloigné et les taux d'intérêt semblent avoir atteint le creux de la vague. Cependant, la situation n'est pas encore entièrement fiable, surtout pour le deuxième semestre.
- Concernant la décision imminente de la BNS sur les taux directeurs, en mars, une majorité des établissements hypothécaires interrogés anticipent pourtant une nouvelle réduction des taux de 0.25 point de pourcentage. Mais du point de vue actuel, le mouvement devrait être arrêté pour l'instant.
- Si les taux hypothécaires n'allaient que dans un sens – vers le bas – en 2024, nous devrions voir cette année de plus en plus de fluctuations dans l'autre sens.

Évolution des taux d'intérêt

Le vent a tourné

Après deux trimestres de baisse significative des taux d'intérêt d'un peu plus d'un point de pourcentage, on observe un léger renversement de tendance sur le trimestre en cours. Les taux des hypothèques à taux fixe ont atteint le creux de la vague mi-décembre. Depuis lors, les taux indicatifs ont augmenté d'environ 20 points de base (pb) pour les échéances à court terme et d'environ 35 points de base (pb) pour les échéances à long terme. La perspective d'une politique douanière américaine agressive y a contribué, ce qui pourrait à nouveau alimenter l'inflation alors qu'elle semblait récemment sous contrôle. Sur la même période, les preneurs et preneuses d'hypothèques Saron ont bénéficié d'une réduction de 50 points de base des taux directeurs.

Taux indicatifs pour les hypothèques



Base de données: moyenne des taux de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 14.03.2025

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Saron 3 mois	1.38%	- 2 pb	1.00%	- 3 pb
Taux fixe 2 ans	1.47%	+ 21 pb	1.15%	+ 21 pb
Taux fixe 5 ans	1.70%	+ 31 pb	1.39%	+ 35 pb
Taux fixe 10 ans	1.99%	+ 36 pb	1.53%	+ 36 pb

État au 14.03.2025, évolution par rapport au 23.12.2024

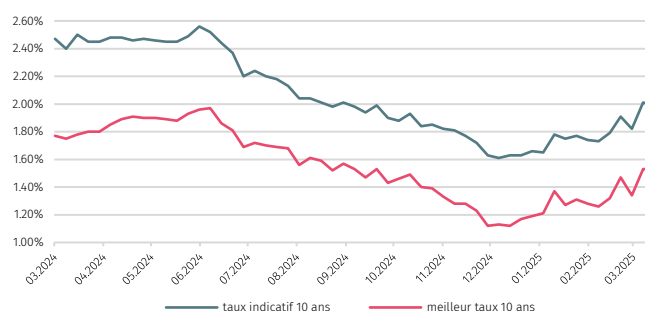
Les durées plus longues à nouveau plus chères

Avec l'évolution récente des taux, la courbe s'est à nouveau quelque peu redressée, ce qui signifie que l'écart d'intérêt entre les différentes échéances a augmenté et devrait continuer ainsi. Surtout si les taux directeurs marquent une nouvelle baisse et si les hypothèques Saron et les hypothèques fixes à court terme deviennent moins chères. La durée moyenne devrait retomber sous les huit ans du fait de la courbe des taux plus raide. Cependant, nous ne prévoyons pas d'augmentation de la demande pour les hypothèques Saron, même après une éventuelle nouvelle baisse des taux directeurs. L'incertitude quant à la poursuite de l'évolution des taux d'intérêt est tout simplement trop grande.

Concurrence modérée en début d'année

Si l'on compare les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe avec les taux correspondants les plus élevés, on constate que les écarts se sont réduits. Ainsi, le prestataire le moins cher d'une hypothèque à taux fixe sur dix ans ne coûte actuellement qu'environ 45 points de base de moins que la moyenne de tous les prestataires. Cela plaide en faveur d'une situation de concurrence modérée, qui se manifeste également par des durées plus courtes avec des écarts encore plus modestes d'environ 30 points de base.

Taux indicatifs vs meilleurs taux pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans

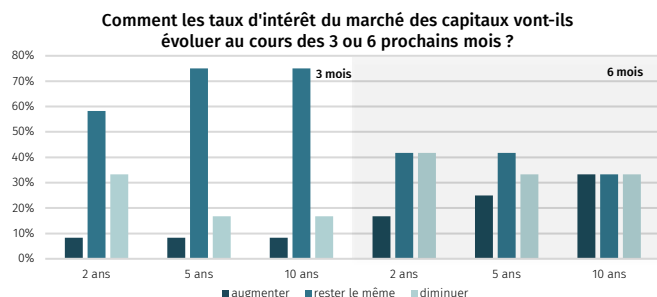


Base de données: moyenne des taux de plus de cent banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 14.03.2025

Prévision de l'évolution des taux

Cinquième baisse des taux directeurs ou pause?

La grande majorité des établissements hypothécaires interrogés s'attendent à une cinquième baisse consécutive des taux directeurs lors du prochain examen de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS), qui aura lieu le 20 mars. Certains anticipent cependant que la BNS reporte une nouvelle réduction au milieu de l'année. Dans tous les cas, l'impact sur les taux hypothécaires devrait rester limité. Les échéances courtes et les hypothèques Saron reflueraient légèrement en cas de réduction des taux directeurs, tandis que les échéances plus longues ne devraient guère être affectées par la décision sur le taux. Les prestataires hypothécaires interrogés se posent surtout la question de ce qui se passera politiquement et économiquement aux États-Unis et dans l'UE. L'inflation semble toujours bannie, ce qui a permis des réductions de taux audacieuses.

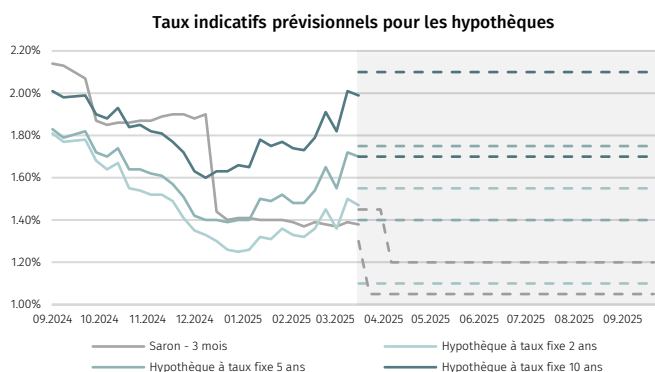


L'enquête auprès d'une cinquantaine de prestataires hypothécaires a été réalisée en ligne entre le 26 février et le 5 mars 2025. Diverses banques, compagnies d'assurance et caisses de pension y ont participé.

Cependant, le plancher des taux d'intérêt semble pour l'instant atteint car il convient de garder des cartouches dans l'éventualité où la politique douanière des États-Unis viendrait doper l'inflation.

Mais pas de taux négatifs?

Il y a trois mois, un tiers des personnes interrogées envisageaient une réapparition des taux d'intérêt négatifs en 2025. Aujourd'hui, les attentes sur le marché des taux d'intérêt pour de nouvelles réductions des taux directeurs ont reflué et les taux d'intérêt négatifs ne sont plus guère un problème pour le moment. Un nouvel abaissement des taux est certes évident du point de vue actuel, mais rien de plus. En conséquence, la majorité anticipe une stabilisation des taux hypothécaires au niveau actuel. Cependant, il y a encore de très gros points d'interrogation, surtout concernant le deuxième semestre. Les incertitudes sur les marchés sont plus grandes que jamais et les prévisions sont donc difficiles.



Base de données: taux de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, en moyenne, et prévisions des prestataires hypothécaires interrogés. État: 14.03.2025

Le retour des taux d'intérêt encore plus bas et ultra-bas de 2016 à 2021 est certes encore lointain, mais en comparaison à long terme, les taux d'intérêt actuels sont très bas.

Recommandations

- L'an passé, les taux hypothécaires ont diminué de près d'un point de pourcentage, et les hypothèques Saron même un peu plus. Maintenant, le vent a tourné. Bien que la forte hausse ne soit pas en vue, une volatilité plus élevée est tout à fait envisageable. Dans ce contexte, les hypothèques à taux fixe offrent une bonne protection contre la hausse abrupte des taux d'intérêt.
- La concurrence entre les prestataires s'est à nouveau légèrement atténuée ces derniers temps. En conséquence, il faut des négociations engagées et solliciter davantage d'offres pour trouver la bonne.
- Les hypothèques Saron et les hypothèques à taux fixe à court terme devraient légèrement reculer avec une nouvelle baisse des taux et continuer à coûter le même montant. En raison des grandes incertitudes actuelles, la décision devrait être mûrement réfléchie et, en cas de doute, la variante légèrement plus chère de l'hypothèque à taux fixe devrait être préférée avec plus de certitude.
- En période d'incertitude, ne vous laissez pas entraîner à prendre des décisions hâtives en raison de la volatilité des taux d'intérêt. En plus de conditions attractives, le produit hypothécaire choisi doit toujours être adapté à vos besoins financiers actuels et futurs. Cela inclut également la capacité financière à long terme, d'éventuelles rénovations à venir dans votre bien immobilier ou des dispositions pour votre prévoyance vieillesse.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché (hypothèque à taux fixe à 10 ans)	1,99%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark (hypothèque à taux fixe à 10 ans)	à partir de 1,53%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,46% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 34'500

Clause de non-responsabilité | **état: 14 mars 2025** | Les références aux performances antérieures et les scénarios financiers ne préjugent en rien des résultats futurs. MoneyPark ne peut assumer aucune garantie ou responsabilité concernant l'exactitude et l'exhaustivité. Cette publication est destinée à votre information uniquement et ne constitue pas une recommandation, une offre ou un appel d'offre.