

# Taux hypothécaires en dents de scie.



## L'essentiel en bref

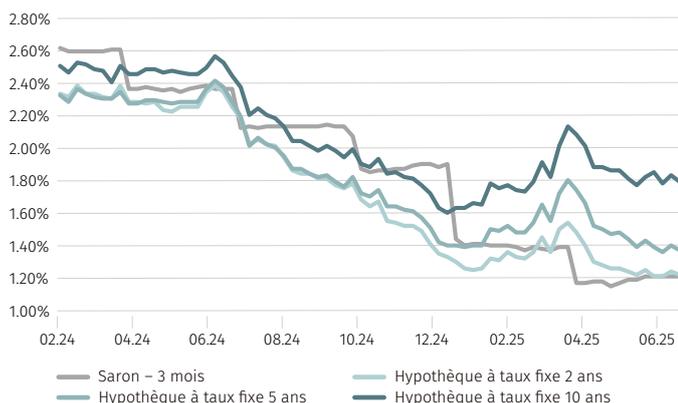
- Les taux hypothécaires ont fortement baissé au deuxième trimestre et se situent déjà presque au niveau le plus bas de l'année dernière, à la mi-décembre 2024. Les derniers indicateurs économiques et les taux d'intérêt swap laissent entrevoir une nouvelle tendance à la baisse.
- La grande majorité des prestataires hypothécaires interrogés s'attendent à une nouvelle baisse des taux d'intérêt lors de la prochaine décision de la BNS en juin, la plupart d'entre eux tablant sur une baisse des taux de 0,25 point de pourcentage, ce qui ramènerait le taux directeur à 0%.
- À l'heure actuelle, il semble réaliste de tabler sur des taux d'intérêt négatifs d'ici la fin de l'année, mais le premier semestre 2025 a montré que la situation pourrait très rapidement s'inverser.

## Évolution des taux d'intérêt

### Le deuxième trimestre annule la hausse des taux enregistrée au premier trimestre

Le creux de la mi-décembre 2024 n'est pas encore atteint, mais les taux hypothécaires ont baissé de plus de 30 points de base (bp) au deuxième trimestre et sont déjà très proches de leur niveau le plus bas de l'année dernière. Les durées à moyen terme sont celles qui ont le plus diminué. Du fait de la politique douanière américaine agressive, les marchés anticipent un ralentissement de la croissance économique mondiale et les investisseurs se réfugient dans le franc suisse, considéré comme une valeur refuge. Depuis avril, ce dernier a enregistré une forte progression par rapport au dollar et pèse sur les taux d'intérêt en Suisse.

### Taux indicateurs pour les hypothèques



Base de données: taux pratiqués en moyenne par une centaine de banques, d'assurances et de caisses de pension. État: 13.06.2025

	Taux indicateur		Meilleur taux	
Saron 3 mois	1,21%	-18 bp	0,85%	-15 bp
Fixe 2 ans	1,22%	-32 bp	0,75%	-40 bp
Fixe 5 ans	1,37%	-43 bp	0,85%	-54 bp
Fixe 10 ans	1,79%	-34 bp	1,22%	-31 bp

État au 13.06.2025, changement par rapport au 17.03.2025

### Les durées à moyen terme sont très attractives

La courbe des taux d'intérêt est à nouveau légèrement plus raide au deuxième trimestre, ce qui signifie que le différentiel d'intérêt entre les durées a continué de se creuser. En raison des baisses attendues des taux, les durées à court terme et en particulier les durées à moyen terme ont diminué plus fortement que celles à long terme. La demande de durées à court et moyen terme devrait donc continuer à augmenter. Il est intéressant de noter que les prestataires d'hypothèques Saron n'ont répercuté qu'une partie de la baisse des taux directeurs sur leur clientèle (18 bp) et ont ainsi réalisé une augmentation de leur propre marge. Les hypothèques Saron seraient aussi encore plus attractives en termes de prix en cas de nouvelle baisse du taux directeur, mais nous ne prévoyons pas d'augmentation substantielle de la demande en raison de la faible différence avec les hypothèques à taux fixe à court et moyen terme – les incertitudes quant à l'évolution future des taux d'intérêt sont trop grandes.

## La concurrence entre les prestataires s'est intensifiée

Si la concurrence entre les prestataires s'est avérée plutôt timide en début d'année, elle s'est récemment accélérée. Le prestataire le plus avantageux pour une hypothèque à taux fixe sur dix ans se situe actuellement 57 points de base en dessous de la moyenne de tous les prestataires. Malgré la situation tendue (mot-clé «crise du crédit»), cela laisse présager une vive concurrence, qui devrait encore s'intensifier, en particulier pour les durées à court terme.

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



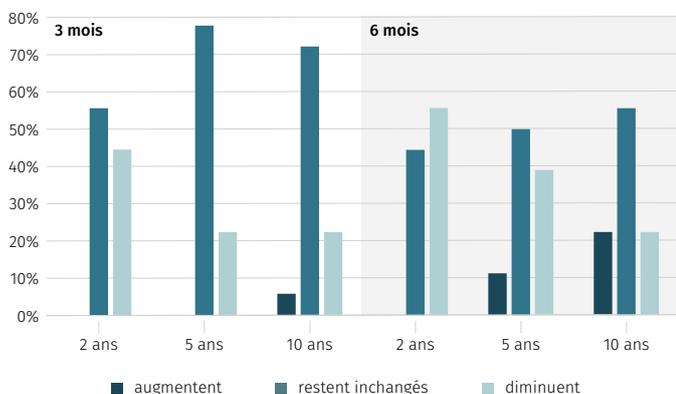
Base de données: taux pratiqués en moyenne par une centaine de banques, d'assurances et de caisses de pension. État: 13.06.2025

## Prévision de l'évolution des taux

### Légère ou importante baisse des taux d'intérêt?

La grande majorité des prestataires hypothécaires interrogés s'attendent à ce que la Banque nationale suisse (BNS) procède à la sixième baisse consécutive des taux directeurs lors de son évaluation de la situation de politique monétaire le 19 juin. Les avis divergent quant à l'ampleur de la baisse des taux d'intérêt: une petite baisse des taux de 25 points de base qui ramènerait le taux directeur à 0% serait nettement mieux accueillie qu'une baisse de 50 points et donc un retour à des

### Comment les taux d'intérêt du marché des capitaux évolueront-ils dans les 3 ou 6 mois à venir?



L'enquête auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires a été réalisée en ligne entre le 23 mai et le 3 juin 2025. Des banques, des assurances et des caisses de pension y ont participé.

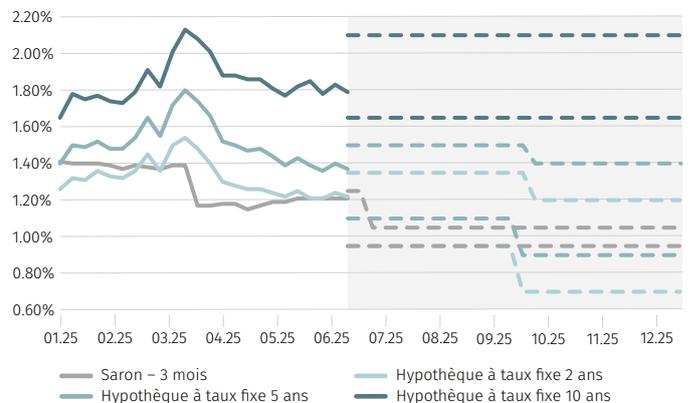
taux directeurs négatifs. Une faible majorité des personnes interrogées ne prévoit toujours pas d'intérêts négatifs pour l'année en cours, mais estime toutefois que les taux pourraient encore baisser d'ici la fin de l'année, en particulier pour les hypothèques à court et moyen terme.

La plus grande incertitude quant à l'évolution future des taux d'intérêt reste la politique douanière et l'évolution économique aux États-Unis.

### Retour des taux d'intérêt négatifs

La fluctuation des taux d'intérêt aux premier et deuxième trimestres reflète la grande incertitude quant à leur évolution future. La situation actuelle est en dents de scie, des changements de direction inattendus peuvent survenir à tout moment. Si, du point de vue actuel, les marchés s'attendent à un retour à des taux d'intérêt négatifs d'ici la fin de l'année, la situation pourrait à nouveau être très différente dans quelques semaines. Pour le moment, les taux d'intérêt swap, qui sont négatifs pour des durées allant jusqu'à cinq ans, n'indiquent toutefois pas de renversement immédiat de la tendance à la baisse. Le dernier taux d'inflation en Suisse était d'environ 0%. On risque de glisser vers une situation déflationniste, ce qui devrait contraindre la BNS à baisser encore les taux d'intérêt, même dans le négatif, afin de garantir la stabilité des prix.

### Taux indicateurs prévus pour les hypothèques



Base de données: taux pratiqués en moyenne par une centaine de banques, d'assurances et de caisses de pension et attentes des prestataires hypothécaires interrogés. État: 13.06.2025

## Recommandations

- Les personnes qui n'ont pas profité de la baisse des taux d'intérêt fin 2024 ont maintenant une seconde chance de bénéficier de conditions hypothécaires très attractives. Les hypothèques à taux fixe avec une durée à moyen terme sont particulièrement attractives actuellement et offrent en outre une bonne protection contre la hausse brutale des taux d'intérêt.
- La concurrence entre les prestataires s'est intensifiée ces derniers temps, ce qui devrait profiter aux emprunteurs hypothécaires lors des négociations. Une large comparaison des prestataires reste toutefois essentielle pour obtenir une offre de qualité et adaptée, surtout dans la situation tendue actuelle où les prestataires sont devenus nettement plus sélectifs.
- Les hypothèques Saron et les hypothèques à taux fixe à court terme devraient devenir encore plus avantageuses avec une nouvelle baisse du taux directeur, ce qui signifierait que les hypothèques Saron auraient atteint leur niveau plancher. Toutefois, en raison des grandes incertitudes actuelles, la décision d'opter pour une hypothèque indexée sur le marché monétaire doit être mûrement réfléchie et, en cas de doute, il est préférable de privilégier la variante légèrement plus onéreuse de l'hypothèque à taux fixe qui offre davantage de sécurité.
- Outre des 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, les éventuelles rénovations à prévoir dans votre bien immobilier ou les dispositions à prendre pour votre prévoyance vieillesse.

## Potentiel d'économies chez MoneyPark

<b>L'hypothèque la plus demandée</b>	10 ans à taux fixe
<b>Taux indicatif moyen du marché</b> (hypothèque à taux fixe sur 10 ans)	1,79%
<b>Meilleur taux négocié par MoneyPark</b> (hypothèque à taux fixe sur 10 ans)	à partir de 1,22%
<b>Gain sur les intérêts par an en %</b>	jusqu'à 0,57% par an
<b>Gain sur les intérêts sur 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000</b>	jusqu'à CHF 42'750

**Clause de non-responsabilité | état: 13 juin 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 quant à 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.

Demander conseil au leader du marché suisse  
T 044 200 76 69 | [moneypark.ch](https://moneypark.ch)



Une entreprise  
**helvetia**