

Accès difficile à des taux d'intérêt attrayants.



L'essentiel en bref

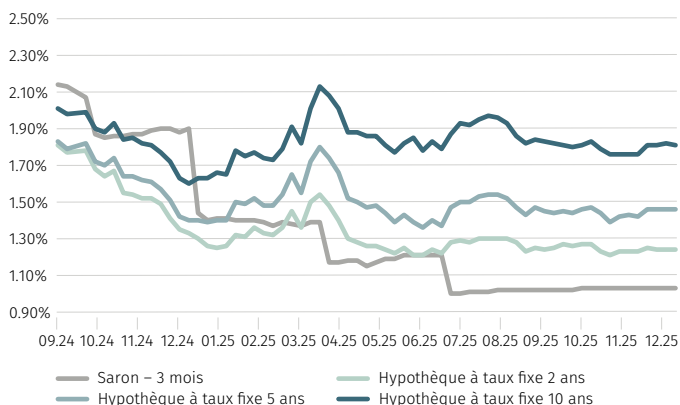
- Depuis l'été dernier, les taux d'intérêt hypothécaires restent attrayants et devraient continuer à suivre une tendance latérale.
- En l'espace d'un an, la durée moyenne de financement a diminué d'environ un an et s'établit à sept ans. Les emprunteurs hypothécaires optent de plus en plus pour des durées de cinq à neuf ans, tandis que les hypothèques à taux fixe à court terme et les hypothèques Saron ne connaissent pas de hausse de la demande en raison de l'incertitude persistante quant à l'évolution future des taux d'intérêt.
- La concurrence entre les prêteurs reste vive en cette fin d'année, mais sans tendance claire à proposer des offres plus attrayantes. Les fonds passifs sont rares et les critères d'attribution sont appliqués plus strictement qu'auparavant en raison du renforcement des réglementations.

Évolution des taux d'intérêt

Niveau des taux d'intérêt toujours attrayant

Les intérêts hypothécaires sont restés globalement inchangés depuis l'été dernier. L'inflation en Suisse se maintient à un niveau très bas. Le franc suisse s'est légèrement apprécié au cours des derniers mois, tandis que l'économie, en particulier dans les secteurs des exportations et de l'industrie, ne cesse de ralentir. L'incertitude persistante quant à l'évolution à long terme se reflète dans l'écart significatif entre les taux d'intérêt à court et à long terme.

Taux indicatifs pour les hypothèques



Base de données: taux pratiqués en moyenne par une centaine de banques, d'assurances et de caisses de pension. État: 5 décembre 2025

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Saron 3 mois	1,03%	+1 bp	0,65%	+/-0 bp
Fixe 2 ans	1,24%	-3 bp	0,81%	-4 bp
Fixe 5 ans	1,46%	+2 bp	0,95%	-1 bp
Fixe 10 ans	1,81%	+1 bp	1,28%	-1 bp

État au 5 décembre 2025, changement par rapport au 19 septembre 2025

Les hypothèques à taux fixe de cinq à neuf ans sont populaires

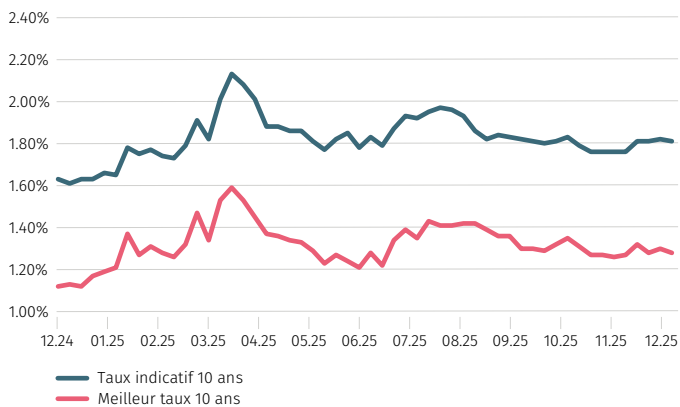
En l'espace d'un an, la durée moyenne de financement a diminué d'environ un an et s'établit à sept ans. La durée du financement plus courte s'explique notamment par le désintérêt croissant pour les hypothèques à dix ans. Les emprunteurs hypothécaires optent de plus en plus pour des durées de cinq à neuf ans, tandis que les hypothèques à taux fixe à court terme et les hypothèques Saron ne connaissent pas de hausse de la demande. La crainte d'une hausse rapide des taux d'intérêt est trop grande, comme cela s'est produit début 2022 après le déclenchement de la guerre en Ukraine.

Appétit modéré et marges stagnantes chez les prestataires

La concurrence entre les prêteurs reste vive en cette fin d'année, mais sans tendance claire à proposer des offres plus attrayantes, comme on a pu l'observer par le passé lors de la dernière ligne droite avant la fin de l'année. D'une part, les fonds passifs (épargne) importants pour l'octroi d'hypothèques sont rares et, d'autre part, les critères d'attribution sont appliqués plus strictement qu'auparavant en raison du

renforcement des réglementations. Dans les deux cas, l'offre de prêts hypothécaires devient plus restrictive et les marges pourraient se maintenir à leur niveau actuel, voire augmenter légèrement.

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



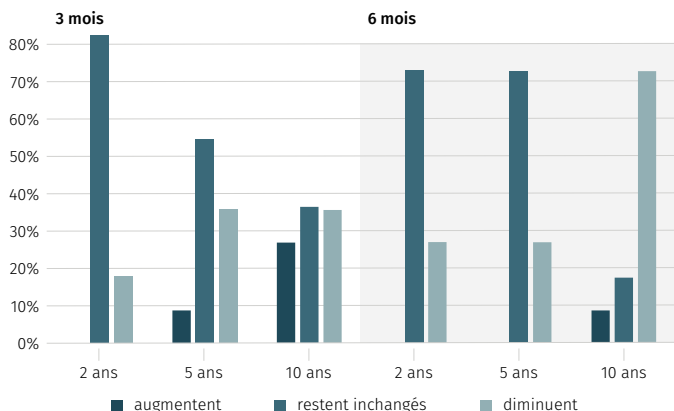
Base de données: taux pratiqués en moyenne par une centaine de banques, d'assurances et de caisses de pension. État: 5 décembre 2025

Prévision de l'évolution des taux

Mêmes taux d'intérêt pour la nouvelle année?

Deux tiers des prestataires hypothécaires interrogés s'attendent à ce que les taux d'intérêt hypothécaires se maintiennent à peu près au niveau actuel jusqu'à l'été 2026. Ils partent du principe qu'il n'y aura pas de changement du taux directeur suisse au cours des six prochains mois, ce qui signifie qu'une phase prolongée de taux zéro nous attend. Si la phase de taux zéro se manifeste au premier trimestre 2026, les personnes interrogées s'attendent à ce que les taux d'intérêt des prêts hypothécaires à long terme continuent de baisser légèrement jusqu'à l'été.

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



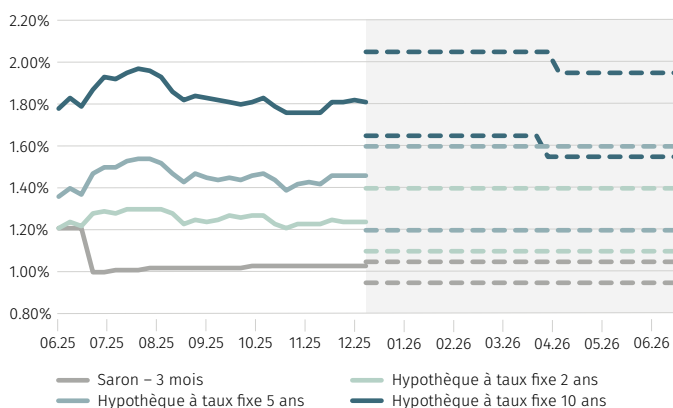
L'enquête auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires a été réalisée en ligne entre le 11 et le 25 novembre 2025. Des banques, des assurances et des caisses de pension y ont participé.

Les principales incertitudes concernant l'évolution future des taux d'intérêt sont observées comme récemment dans la politique douanière américaine et l'évolution économique aux États-Unis, mais les craintes d'une récession ne sont pas non plus écartées. Pour 2026, le SECO prévoit un ralentissement de la croissance économique suisse de 1,3% (2025) à 0,9%.

La suppression de la valeur locative n'aura que peu d'impact sur les intérêts hypothécaires

Au cours du trimestre écoulé, le peuple suisse a décidé de supprimer la valeur locative et, par conséquent, la déductibilité fiscale des intérêts hypothécaires. Le nouveau régime fiscal devrait entrer en vigueur au plus tôt en 2028 et ses effets correspondants sur la demande d'hypothèques ne se feront donc sentir qu'à moyen terme. Toutefois, une éventuelle baisse du volume due aux amortissements ne devrait guère être plus importante que la croissance hypothécaire annuelle, soutenue par la forte demande de logements due à la persistance de l'immigration nette et à la hausse des prix de l'immobilier. Du point de vue actuel, il ne faut pas s'attendre à une intensification de la concurrence entre les prestataires et, par conséquent, à des répercussions directes sur les taux hypothécaires.

Taux indicatifs 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: 5 décembre 2025

Recommandations

- L'opportunité de bénéficier de conditions hypothécaires attractives demeure. Une large comparaison des prestataires est essentielle pour écarter les offres présentant les marges les plus élevées.
- Les hypothèques Saron ont déjà atteint leur niveau plancher avec la baisse du taux directeur en juin. Les marges de crédit sont parfois très élevées et le taux d'intérêt final n'est pas fixe, contrairement aux hypothèques à taux fixe. Il peut donc être intéressant de les remplacer par des hypothèques à taux fixe à court ou moyen terme.
- On notera que de nombreux prestataires hypothécaires ont durci leur politique d'octroi de crédits au courant de l'année en raison de nouvelles réglementations et sont devenus plus «sélectifs». Aussi bien pour les nouvelles affaires que pour les prolongations de prêt hypothécaire, il convient actuellement de prévoir un peu plus de temps pour trouver le bon prestataire.
- Quiconque envisage de réduire son hypothèque dans la perspective de la suppression de la valeur locative doit prévoir des réserves suffisamment importantes pour les rénovations futures et le maintien du niveau de vie. Il s'avère souvent difficile d'augmenter à nouveau une hypothèque à l'âge de la retraite.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

L'hypothèque la plus demandée	10 ans à taux fixe
Taux indicatif moyen du marché (hypothèque à taux fixe sur 10 ans)	1,81%
Meilleur taux négocié par MoneyPark (hypothèque à taux fixe sur 10 ans)	à partir de 1,28%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,53% par an
Gain sur les intérêts sur 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 39'750

Clause de non-responsabilité | état: 5 décembre 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



Une entreprise
helvetia