

Taux hypothécaires attrayants: pour combien de temps encore?



L'essentiel en bref

- Les taux hypothécaires évoluent de manière latérale depuis l'été dernier et sont actuellement protégés de toute hausse par le renforcement du franc suisse.
- Plus le conflit au Proche-Orient se prolonge et fait grimper les prix de l'énergie et d'autres biens, plus il est probable que les taux d'intérêt augmentent, y compris en Suisse.
- Dans un premier temps, il convient toutefois de profiter des taux hypothécaires actuellement attrayants en comparant les offres de différents prêteurs hypothécaires pour éviter ainsi les marges plus élevées.

Évolution des taux d'intérêt

Des fluctuations à un faible niveau

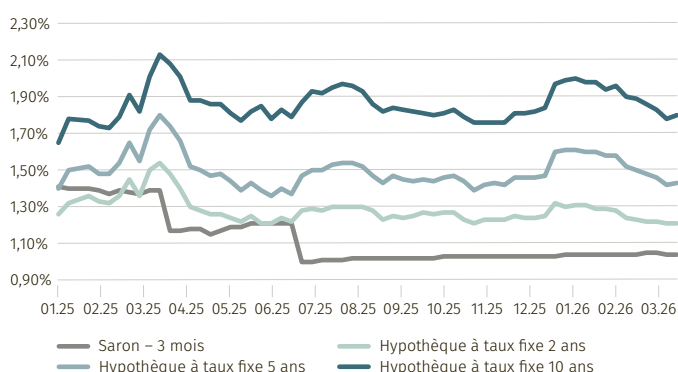
Depuis l'été dernier, les taux hypothécaires évoluent globalement de manière latérale. Ils fluctuent par vagues dans une fourchette d'environ 20 points de base. La dernière «vague» a atteint son niveau le plus élevé autour du Nouvel An. Depuis, les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe sur 10 ans ont baissé de 20 points de base. Avec l'éclatement du conflit au Proche-Orient, les prix de l'énergie ont brusquement augmenté. Dans le même temps, le franc suisse, déjà fort auparavant, a continué de s'apprécier, freinant ainsi la hausse des prix en Suisse et tendant à faire baisser les taux d'intérêt, en particulier pour les durées courtes. Dans ce contexte, on observe actuellement un écart marqué entre les taux d'intérêt

à court terme (2 ans) et à long terme (10 ans). Cette structure de la courbe des taux d'intérêt témoigne d'une incertitude persistante quant à l'évolution des taux d'intérêt mondiaux à long terme et aux perspectives de croissance à moyen terme. Plus la guerre au Proche-Orient durera, plus l'économie suisse – en particulier les secteurs de l'exportation et de l'industrie – devrait subir une pression accrue, mettant ainsi en péril la phase de stabilisation.

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Saron 3 mois	1,04%	+/- 0 bp	0,80%	+/- 0 bp
Fixe 2 ans	1,21%	-10 bp	0,80%	+/- 0 bp
Fixe 5 ans	1,43%	-18 bp	1,13%	-5 bp
Fixe 10 ans	1,80%	-20 bp	1,42%	-5 bp

État au 6 mars 2026, changement par rapport au 29 décembre 2025

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: 6 mars 2026

La durée moyenne reste modérée

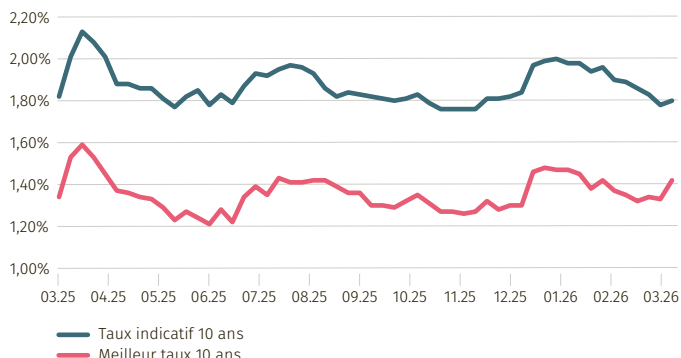
La courbe des taux d'intérêt actuellement très raide incite les emprunteurs hypothécaires à continuer de conclure davantage d'hypothèques à durée moyenne, autour de cinq ans. De plus, les hypothèques Saron sont particulièrement prisées. Nombre de ces emprunteurs hypothécaires spéculent sur des taux d'intérêt négatifs et attendent le moment opportun pour passer à des hypothèques à taux fixe encore plus avantageuses.

La prudence reste de mise dans l'octroi d'hypothèques

L'appétit des prêteurs hypothécaires reste toutefois modéré et les marges élevées. Les refinancements nécessaires à l'octroi d'une hypothèque sont coûteux et les fonds passifs

(épargne) restent rares. Une nouvelle augmentation des coûts de refinancement devrait se répercuter intégralement sur les emprunteurs hypothécaire et, dans le même temps, entraîner une augmentation des marges. Qui, avec un peu plus d'un pour cent, sont déjà relativement élevées.

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



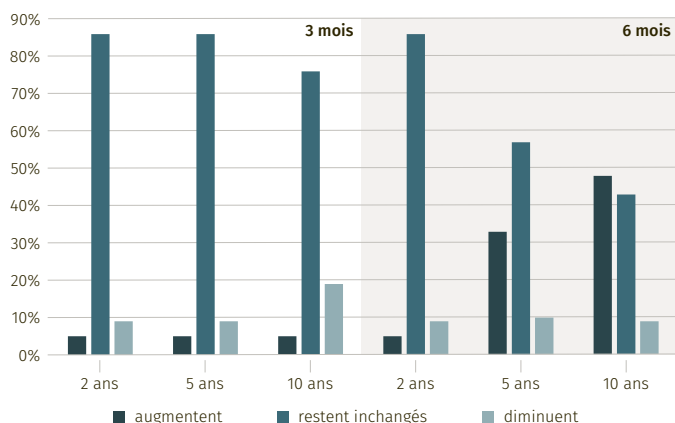
Base de données: taux pratiqués en moyenne par une centaine de banques, d'assurances et de caisses de pension. État: 6 mars 2026

Prévision de l'évolution des taux

Les taux d'intérêt augmenteront-ils au second semestre?

L'inflation en Suisse reste extrêmement faible. En février, le taux d'inflation annuel n'était que de 0,1%. L'évolution des prix est donc clairement conforme aux prévisions de la Banque nationale suisse (BNS). Dans ce contexte, la grande majorité des prêteurs hypothécaires interrogés ne s'attendent à aucun changement du taux directeur à court terme. La vigueur actuelle du franc suisse devrait être combattue dans un premier temps par des interventions sur le marché des devises

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 20 février 2026 et le 4 mars 2026 (pour la plupart avant l'éclatement du récent conflit au Proche-Orient). Des banques, des assurances et des caisses de pension y ont participé.

plutôt que par la réintroduction de taux d'intérêt négatifs. On s'attend donc à une phase prolongée de taux zéro. Parallèlement, les investisseurs institutionnels, comme les caisses de pension, sont déjà confrontés à des taux d'intérêt négatifs de la part de leurs banques pour les montants importants, ce qui pourrait renforcer l'intérêt pour les hypothèques en tant qu'alternative. Le regain de concurrence qui en résulterait devrait entraîner un assouplissement des marges pour les emprunteurs hypothécaires.

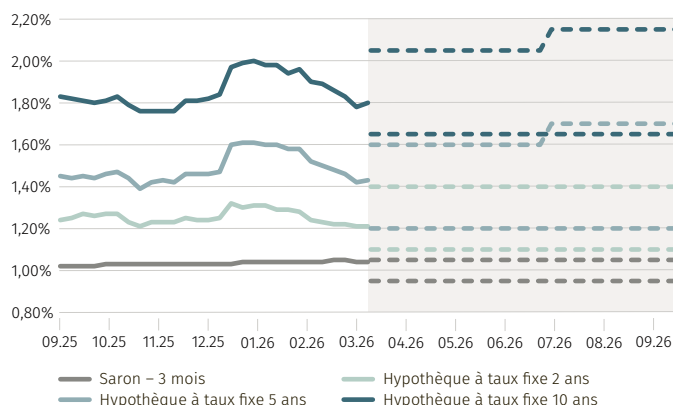
Toutefois, si le conflit au Proche-Orient venait à s'éterniser et à entraîner une hausse durable des prix de l'énergie, les banques centrales étrangères pourraient devoir augmenter leurs taux directeurs afin de lutter contre l'inflation. Cela pourrait également concerner la Suisse au second semestre et entraîner une hausse des taux d'intérêt.

Outre le conflit au Proche-Orient, qui pourrait alimenter l'inflation mondiale et plonger l'économie mondiale dans une récession, les droits de douane américains restent également un facteur d'incertitude majeur.

Où les taux d'intérêt resteront-ils stables malgré les difficultés qui se profilent à l'horizon?

Malgré la très grande incertitude qui règne actuellement quant à l'évolution à long terme des taux d'intérêt mondiaux et aux perspectives de croissance économique, les taux hypothécaires en Suisse restent très stables. La force du franc suisse nous protège de l'inflation, et le taux directeur ainsi que les taux swap devraient donc rester largement à leur niveau actuel jusqu'à l'été. Seuls des signaux clairs concernant la situation géopolitique ou le taux de change pourraient déclencher une évolution durable des taux d'intérêt.

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: 6 mars 2026

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 emprunteurs hypothécaires ayant contracté des hypothèques Saron devraient suivre de près le marché des taux d'intérêt et se préparer à un scénario de hausse des taux. Le passage à une hypothèque à taux fixe à court ou moyen terme peut offrir une sécurité.
- La politique d'octroi de crédits des prestataires hypothécaires reste restrictive et ceux-ci sont devenus «sélectifs». Même pour une reprise d'hypothèque, 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)	1,80%
Meilleur taux négocié par MoneyPark (hypothèque à taux fixe sur 10 ans)	à partir de 1,42%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,38% par an
Gain sur les intérêts sur 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 28'500

Clause de non-responsabilité | état: 6 mars 2026 | 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'offres.

Demander conseil au leader du marché suisse
T 044 200 76 69 | moneypark.ch



Une entreprise

