

Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le troisième trimestre 2026

Mauvaise nouvelle pour les propriétaires immobiliers : les taux des hypothèques à taux fixe augmentent malgré le taux zéro de la BNS

En Suisse, les taux d'intérêt des hypothèques fixes ont nettement augmenté au troisième trimestre, alors même que le taux directeur de la BNS reste inchangé à 0 %. Les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 10 ans sont passés de 1,77 à 2,07 %, franchissant ainsi à nouveau la barre des 2 % pour la première fois cette année. Cette situation s'explique principalement par la hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux, qui a également fait grimper les coûts de refinancement des banques. « Le niveau plus élevé des taux d'intérêt à l'étranger se répercute de plus en plus sur le marché suisse des capitaux. C'est pourquoi les hypothèques à taux fixe deviennent plus chères, bien que la BNS maintienne son taux directeur à 0 % », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

Zurich, le 13 octobre 2026 – Les perspectives de l'économie suisse se sont nettement améliorées ces derniers mois. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) a relevé ses prévisions de croissance économique corrigée des variations saisonnières pour 2026, les faisant passer de 0,9 % à 1,7 %. La Banque nationale suisse (BNS) table désormais également sur une croissance comprise entre 1,5 et 2 %. Dans le même temps, l'inflation a augmenté en août, passant de 0,4 % à 0,8 % par rapport au même mois de l'année précédente. Elle reste toutefois clairement dans la fourchette de stabilité des prix. C'est pourquoi la BNS a maintenu son taux directeur à 0 % en septembre.

« À court terme, compte tenu de l'inflation toujours faible, la BNS ne devrait pas être particulièrement pressée d'augmenter les taux d'intérêt. Cependant, les perspectives économiques plus favorables, la faiblesse du franc et la hausse des prix de l'énergie ont accru la probabilité d'un resserrement de la politique monétaire », déclare Dirk Renkert, expert Argent chez Comparis.

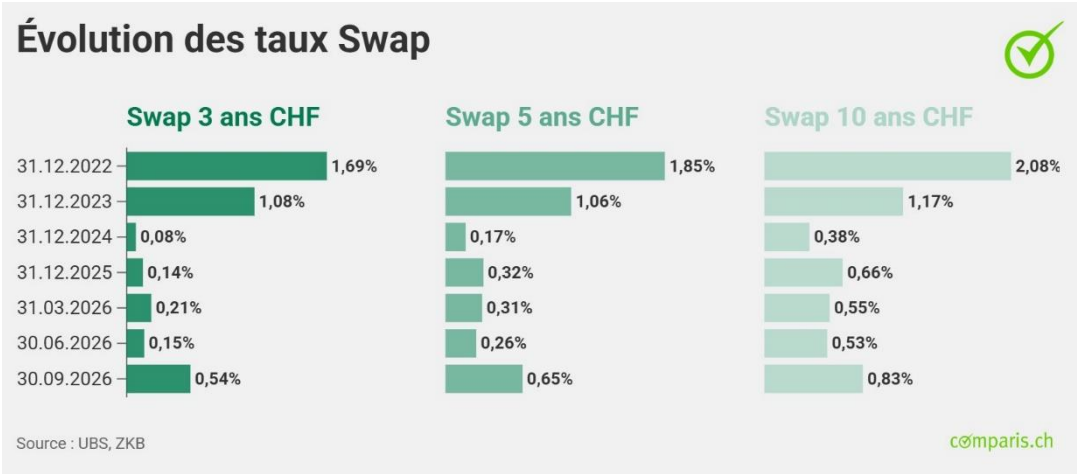
La BCE et la Fed réagissent aux pressions inflationnistes en relevant les taux d'intérêt

Dans la zone euro également, la conjoncture s'est révélée plus robuste que prévu cet été. Dans le même temps, l'inflation a progressé de 0,3 point de pourcentage, passant de 2,9 % à 3,2 % en août par rapport au même mois de l'année précédente. La hausse des prix de l'énergie et les anticipations d'inflation ont encore accentué la pression sur les prix. Dans ce contexte, la Banque centrale européenne (BCE) a augmenté son taux de dépôt de 0,25 point de pourcentage à 2,5 % en septembre. L'Allemagne montre également les premiers signaux de récupération plus clairs après une longue phase de faiblesse. L'industrie et les services ont récemment connu une nouvelle expansion, tandis que des coûts énergétiques et financiers plus élevés continuent de peser sur la reprise. « La combinaison d'une conjoncture plus robuste et de tensions inflationnistes persistantes indique que le niveau des taux d'intérêt dans la zone euro reste élevé pour le moment ou pourrait même augmenter », explique Renkert.

Cette évolution est encore plus marquée aux États-Unis. L'économie américaine continue de croître vigoureusement et le marché du travail est également robuste. Dans le même temps, à 3,4 % par rapport au même mois de l'année précédente, l'inflation d'août est nettement supérieure à l'objectif de 2 % de la Réserve fédérale américaine (Fed). Compte tenu des pressions inflationnistes persistantes, la Fed a relevé son taux directeur de 0,25 point de pourcentage en septembre, pour la première fois depuis 2023, le portant à une fourchette comprise entre 3,75 % et 4 %. Les taux d'intérêt à long terme sur les marchés des capitaux ont également considérablement augmenté. Le rendement des emprunts d'État américains à 10 ans a dépassé la barre des 5 %. Dans le même temps, les rendements sur d'autres marchés obligataires internationaux ont également augmenté. « Avec la récente hausse des taux d'intérêt, la Fed a clairement indiqué que la réduction de l'inflation reste une priorité élevée. De nouvelles hausses de taux d'intérêt ne sont pas à exclure compte tenu de la persistance des tensions sur les prix », estime D. Renkert.

Les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 10 ans dépassent à nouveau les 2 %

La hausse des taux d'intérêt internationaux se répercute désormais également sur le marché suisse des capitaux. Alors que le rendement des obligations fédérales à dix ans s'élevait à 0,31 % fin juin, il a presque doublé pour atteindre 0,59 % fin septembre. Les taux swap pertinents pour le financement hypothécaire ont eux aussi nettement augmenté au cours des trois derniers mois. Pour simplifier, les taux swap indiquent les conditions auxquelles les établissements financiers se couvrent contre les variations de taux d'intérêt. Les swaps sur dix ans sont passés à 0,83 %, contre 0,53 % trois mois plus tôt. Les swaps sur cinq ans ont augmenté de 0,39 point de pourcentage, passant de 0,26 % à 0,65 %, tandis que les taux swap sur trois ans ont plus que triplé, passant de 0,15 % à 0,54 %.

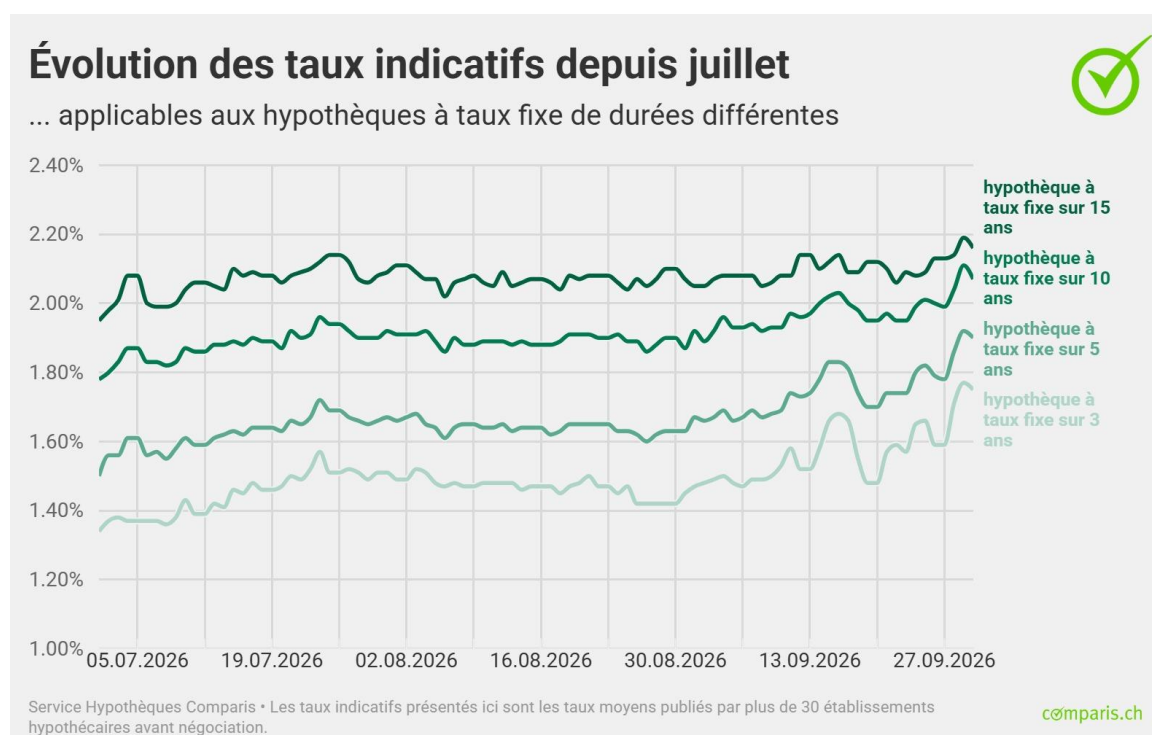


[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Étant donné que les établissements financiers ajoutent leur marge individuelle au taux swap, la hausse des taux swap a eu un impact sur les conditions des hypothèques à taux fixe. Les taux d'intérêt de référence (appelés taux indicatifs) publiés par plus de 30 établissements de crédit pour les hypothèques fixes sur dix ans s'élevaient à 2,07 % au 30 septembre, franchissant ainsi à nouveau la barre des 2 % pour la première fois cette année. Les hypothèques à taux fixe sur 5 ans étaient supérieures de 0,38 point de pourcentage par rapport à juin, s'établissant à 1,90 %. À 1,75 %, les hypothèques fixes sur trois ans affichaient un niveau supérieur d'environ 0,43 point de pourcentage à celui d'il y a trois mois (1,32 %).

« Le niveau plus élevé des taux d'intérêt à l'étranger se répercute de plus en plus sur le marché suisse des capitaux. C'est pourquoi les hypothèques à taux fixe deviennent plus chères, bien que la BNS maintienne son taux directeur à 0 %. Les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 10 ans, qui dépassent les 2 %, n'ont pas été aussi élevés depuis mars 2025 », commente D. Renkert.

À la fin du mois de septembre, les taux proposés se situaient dans les fourchettes suivantes : les hypothèques Saron de premier rang étaient proposées en moyenne entre 0,8 et 1,2 %, les hypothèques à taux fixe sur cinq ans entre 1,5 et 2,0 % et les hypothèques à taux fixe sur dix ans entre 1,6 et 2,3 %. Ainsi, les fourchettes des offres pour les hypothèques fixes étaient nettement plus élevées qu'au début de l'année. À titre de comparaison : il y a 9 mois, les hypothèques Saron se situaient en moyenne entre 0,8 et 1,2 %, les hypothèques à taux fixe sur cinq ans entre 1,2 et 1,6 % et les hypothèques à taux fixe sur dix ans entre 1,5 et 1,9 %.



[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Les hypothèques à taux fixe de longue durée restent particulièrement prisées

Au cours des trois derniers mois, le service hypothécaire de Comparis a constaté des changements dans les durées des hypothèques souscrites. La part des hypothèques d'une durée maximale de trois ans (y compris les hypothèques Saron) a augmenté, passant d'environ 23 % fin juin à environ 26 % fin septembre. Sur ce total, environ 21 % étaient des hypothèques Saron (trimestre précédent : 19 %). La part des hypothèques à taux fixe sur dix ans et plus a également augmenté, passant d'environ 42 % à environ 43 % de l'ensemble des contrats conclus.

« Le contexte actuel des taux d'intérêt se manifeste particulièrement dans les échéances à court et à long terme : alors qu'une partie des preneuses et preneurs d'hypothèque mise de plus en plus sur des hypothèques Saron avantageuses, d'autres préfèrent la plus grande sécurité de planification offerte par les hypothèques à taux fixe de longue durée », déclare D. Renkert.

En revanche, la part des hypothèques à taux fixe de durée moyenne (de quatre à sept ans) a diminué, passant d'environ 23 % fin juin à environ 21 % en septembre. La part des hypothèques à taux fixe d'une durée de huit et neuf ans a quant à elle diminué, passant d'environ 12 % à environ 10 %.

Négociier permet de réaliser de belles économies

Comparis a comparé l'écart moyen entre le taux indicatif et le meilleur taux obtenu par le service hypothécaire de Comparis sur trois, cinq, dix et quinze ans au 30 septembre 2026 et a calculé le potentiel d'économies sur la durée de l'hypothèque.

Durée de l'hypothèque à taux fixe	Taux indicatif (date de référence : 30.09.2026)	Meilleur taux obtenu par le service hypothécaire de Comparis (date de référence : 30.09.2026)	Potentiel d'économies avec une hypothèque de 750 000 francs
Trois ans	1,75 %	1,38 %	8 325 francs
Cinq ans	1,90 %	1,48 %	15 750 francs
Dix ans	2,07 %	1,60 %	35 250 francs
Quinze ans	2,16 %	1,74 %	47 250 francs

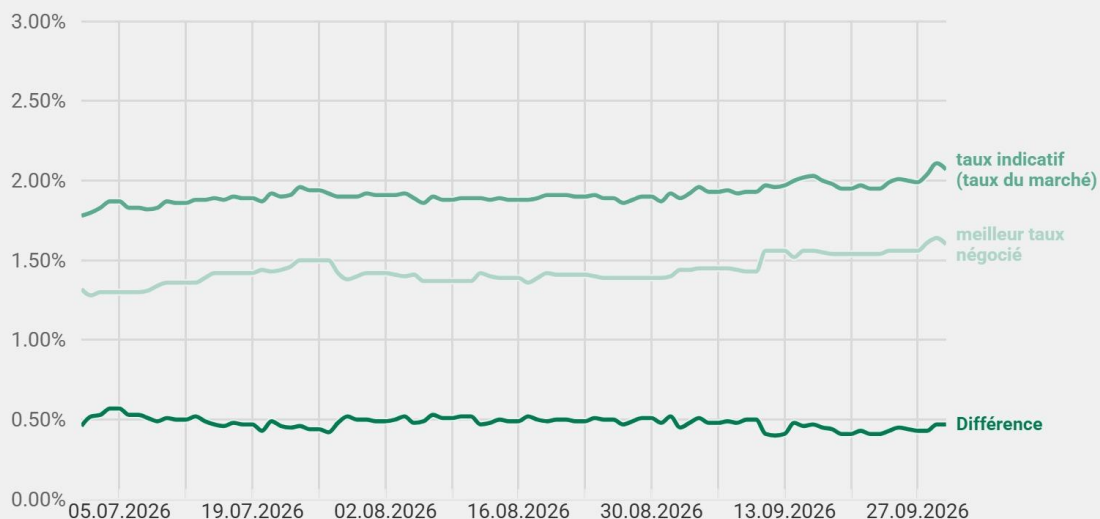
Source : Comparis, service hypothécaire Comparis

Les taux indicatifs calculés par Comparis et présentés ici sont les taux moyens avant négociation publiés par plus de 30 établissements hypothécaires. Les taux effectivement négociés par le service hypothécaire de Comparis sont nettement inférieurs : le meilleur taux négocié pour une hypothèque fixe sur dix ans était de 1,60 % au 30 septembre 2026. À la même date, le taux indicatif était de 2,07 %.

Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par le Service Hypothèques de Comparis



... dans le cadre d'une hypothèque à taux fixe sur dix ans



Service Hypothèques Comparis • Les taux indicatifs présentés ici sont les taux moyens publiés par plus de 30 établissements hypothécaires avant négociation.

comparis.ch

[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Conseils pour les preneuses et les preneurs d'hypothèque d'hypothèque

Observer l'évolution des taux :

Il est judicieux d'observer le marché hypothécaire et de profiter de manière ciblée des moments favorables pour souscrire une hypothèque. Pour obtenir une vue d'ensemble du marché, consultez [l'aperçu des taux](#) Comparis actualisé quotidiennement.

Choisir la stratégie de gestion des risques appropriée :

Le taux hypothécaire bas ne doit pas être le seul critère de décision. Les personnes qui supportent difficilement la hausse des taux d'intérêt sont mieux servies par les hypothèques à taux fixe, tandis que les celles qui disposent d'une plus grande flexibilité financière peuvent également opter pour des hypothèques Saron.

Respecter les délais importants lors de la planification :

Lors du renouvellement d'une hypothèque à taux fixe, il convient de respecter des délais de préavis pouvant aller jusqu'à 6 mois et de commencer la planification suffisamment tôt. Il convient également de préparer les documents en temps utile et de prévoir un délai de mise en œuvre suffisant.

Prendre en compte le taux d'endettement à la retraite :

La situation des revenus à un âge avancé est déterminante, car la capacité de remboursement peut diminuer lorsque les revenus sont plus faibles. Par conséquent, il convient de vérifier en amont s'il est judicieux de procéder à un amortissement partiel.

Ne pas accepter la première offre proposée :

Le taux proposé par la banque peut être négocié. Entre les taux d'appel (taux indicatifs) des établissements hypothécaires et les meilleurs taux négociés, l'écart est souvent grand.

Base des données

Le service hypothécaire de Comparis fournit les taux d'intérêt du Baromètre des Hypothèques de Comparis. Ces données s'appuient sur les taux indicatifs de plus de trente établissements hypothécaires. Elles sont actualisées quotidiennement et publiées dans [l'aperçu des taux](#). L'expérience montre que, dans la plupart des cas, les taux indiqués dans les offres d'hypothèques sont inférieurs aux taux indicatifs officiels. Le prochain [Baromètre des Hypothèques](#) paraîtra en janvier 2027.

Informations complémentaires :

Dirk Renkert
Expert Argent
Téléphone : 044 360 53 91
E-mail : media@comparis.ch
comparis.ch

Annexe

Code d'intégration de l'infographie

« Évolution des taux Swap »

iframe :

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30459105/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/30459105?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

« Évolution des taux indicatifs depuis juillet »

iframe :

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30459099/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script :

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/30459099?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

« Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par le Service Hypothèques de Comparis »

iframe :

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30459101/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script :

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/30459101?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

À propos de comparis.ch

Avec plus de 80 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs de télécommunications. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. L'entreprise a été fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler. Il s'agit d'une société privée. L'entreprise appartient encore aujourd'hui à son fondateur, Richard Eisler. Aucune autre entreprise ni l'État ne détient de participation dans Comparis.