

Estimation des taux hypothécaires

Janvier 2021

Les taux indicatifs à court et moyen terme présentent à nouveau des niveaux historiquement bas



L'essentiel en bref

- En raison des nouveaux confinements (partiels), des pertes économiques importantes sont à nouveau à prévoir dans toute l'Europe.
- Les taux indicatifs à court et moyen terme sont revenus aux niveaux historiquement bas d'août 2019, mais l'hypothèque à taux fixe sur 10 ans se situe toujours à environ 10 points de base de plus.
- Et ce, malgré le fait que les taux du marché des capitaux se situent désormais à un niveau beaucoup plus élevé. Ce phénomène peut s'expliquer par la pression concurrentielle qui règne parmi les prestataires hypothécaires. Cela pourrait également permettre de rendre les meilleurs taux plus attractifs.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, les clients bénéficient des conditions suivantes (date de référence 31 décembre 2020):
 2 ans: à partir de 0,51 % 10 ans: à partir de 0,75 %
 5 ans: à partir de 0,56 % 15 ans: à partir de 0,96 %

Situation macroéconomique

De nouveaux confinements mettent fin à la reprise en Europe

En raison des nouveaux confinements (partiels), des pertes économiques importantes toucheront à nouveau l'Europe. Cependant, en Autriche, pays ayant déjà connu un confinement strict de trois semaines, une différence importante par rapport au printemps apparaît : les exportations (à l'exception du tourisme) souffrent peu à l'heure actuelle. Lors du premier confinement, environ la moitié de l'effondrement économique était liée au commerce étranger. Or, les frontières sont désormais

ouvertes, bien qu'avec certaines restrictions, et le commerce extérieur se maintient. Les entreprises semblent également s'être mieux adaptées à la situation. L'expérience autrichienne nous permet d'estimer à quel point un éventuel second confinement plus strict pourrait frapper l'économie suisse.

Suisse : effondrement probablement moins important que lors du premier confinement

Les données en temps réel montrent qu'en Suisse, les ventes de Noël pourraient atteindre un volume comparable à celui de l'année précédente. Le pays a profité du fait que les commerces de détail sont restés ouverts. Selon les estimations actuelles, en cas de deuxième confinement strict qui inclurait la fermeture des magasins, la Suisse devrait compter avec un ralentissement économique temporaire de 5 à 10 %. Les incertitudes sont importantes.

La gestion de la pandémie selon le « Swiss Way » sera-t-elle payante?

La Suisse est sur la corde raide en matière de gestion de la pandémie. Au cours des dernières semaines, le nombre de nouvelles infections n'a pas diminué et les appels à un confinement strict se font de plus en plus pressants. À l'heure actuelle, les économistes estiment que le produit intérieur brut aura diminué d'environ 3,5 % en 2020 et qu'il augmentera à nouveau à peu près au même rythme en 2021. Si cette prévision est correcte, notre pays s'en sortira avec des pertes économiques relativement limitées.

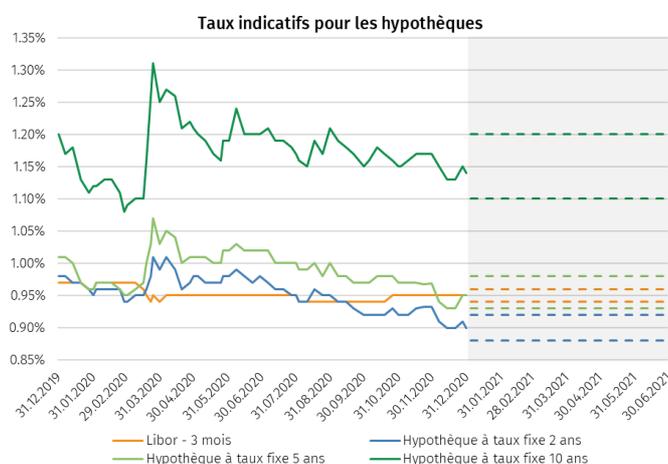
Évolution des taux d'intérêt

Les taux indicatifs à court et moyen terme présentent à nouveau des niveaux historiquement bas

Les taux indicatifs, c'est-à-dire les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et fonds de pension, ont poursuivi leur baisse en décembre. Les échéances de deux et cinq ans retrouvent leur niveau enregistré en août 2019 - le niveau le plus bas jamais atteint. Toutefois, à 1,14 %, l'échéance de dix ans se situe encore à environ dix points de base du niveau le plus bas de l'époque.

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Libor 3 mois	0,95 %	+/- 0 pdb	0,45 %	+/- 0 pdb
Taux fixe à 2 ans	0,90 %	- 3 pdb	0,51 %	+ 3 pdb
Taux fixe à 5 ans	0,95 %	- 2 pdb	0,56 %	- 2 pdb
Taux fixe à 10 ans	1,14 %	- 3 pdb	0,75 %	- 4 pdb

État au 31.12.2020, changement par rapport au 30.11.2020



Bases de données: Taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

Une différence réduite

Si l'on compare la fourchette actuelle entre le taux indicatif et le meilleur taux, le meilleur taux négocié par le groupe MoneyPark, avec celle d'août 2019, on constate que cette marge s'est réduite. Cela signifie que la concurrence pour les meilleurs taux d'intérêt a légèrement diminué. Ce phénomène s'explique en partie par l'évolution des taux d'intérêt sur le marché des capitaux : les investissements alternatifs ayant un rendement nettement meilleur aujourd'hui qu'en 2019, les prestataires de financement ont actuellement défini des rendements minimums plus élevés pour les hypothèques.

Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans



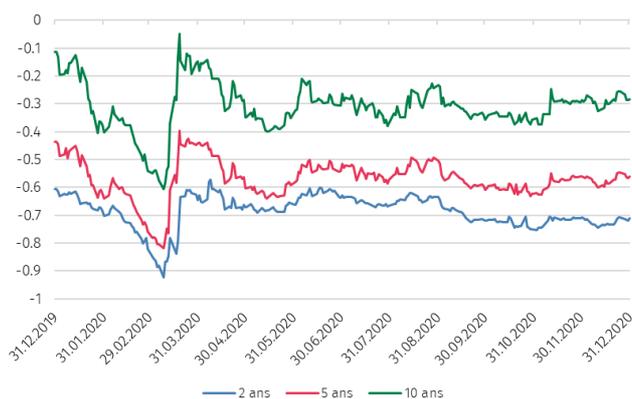
Bases de données: Taux moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et

Les taux sur le marché des capitaux n'ont pratiquement pas changé en décembre

Le fait que les taux de référence soient retombés à des niveaux historiquement bas, alors même que les taux sur le marché des capitaux ont augmenté de 20 à 30 points de base, montre que la pression concurrentielle reste très importante entre les prestataires hypothécaires. Les fournisseurs du segment de prix élevé en particulier ont dû revoir leurs offres à la baisse afin de rester concurrentiel.

Les taux swap n'ont enregistré presque aucune fluctuation en décembre 2020. L'échéance de dix ans était de -0,28 % à la fin de l'année.

Taux d'intérêt du marché des capitaux (taux swap)



Source: Refinitiv

Prévision de l'évolution des taux

La pression concurrentielle en faveur d'une baisse des taux hypothécaires

Nous estimons que les taux d'intérêt du marché des capitaux devraient se stabiliser à leur niveau actuel au cours des prochaines semaines, avec toutefois certaines fluctuations à court terme. L'endigement de la pandémie constitue un facteur décisif pour le développement de l'économie et l'évolution des taux d'intérêt. En outre, la poursuite du développement de l'accord-cadre entre la Suisse et l'UE et le déroulement du Brexit jouent un rôle important.

Le marché hypothécaire laisse présager que la concurrence entre les fournisseurs va à nouveau s'intensifier. Certains prestataires de capitaux alternatifs, tels que les caisses de pension et les fondations d'investissement, réalisent de nouveaux investissements dans la classe d'actifs hypothécaires ou prévoient d'augmenter leurs parts dans le domaine dans les mois à venir. Les banques et les compagnies d'assurance semblent préoccupées par le maintien ou le développement de leurs parts de marché. Cette situation devrait entraîner une baisse des meilleurs taux, en particulier pour les financements hypothécaires standards.

Recommandations

- En raison de la diversité des conditions de prêts sur le marché, solliciter plusieurs offres pour un crédit hypothécaire reste indispensable.
- Il est intéressant de faire appel à un spécialiste en prêt hypothécaire comme MoneyPark pour plusieurs raisons : tout d'abord, le potentiel d'économie est énorme ; plusieurs milliers de francs par an, selon les cas. Ensuite, les longs processus de dépôts de dossiers et les négociations avec les différents partenaires hypothécaires sont intégralement pris en charge.
- Dans le contexte actuel, la baisse des taux du marché des capitaux et les offres spéciales des fournisseurs constituent des opportunités très avantageuses.
- Rien n'indique actuellement que les taux d'intérêt hypothécaires vont augmenter au cours des prochaines semaines. Une certaine volatilité est néanmoins attendue sous l'effet des incertitudes quant au futur déroulement de la crise du coronavirus.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,14 %
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,75 %
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,39 % par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 29'250

Clause de non-responsabilité

Les performances historiques et les scénarios des marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables de résultats futurs. MoneyPark n'assume aucune garantie, responsabilité ou engagement quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des prévisions. Cette publication est destinée à votre information uniquement et ne constitue pas une recommandation, une offre ou un appel d'offre.

État au 31 décembre 2020