

# Estimation des taux hypothécaires pour décembre 2020

La concurrence pour les volumes hypothécaires diminue en cette fin d'année, ce qui entraîne une hausse des meilleurs taux.

## L'essentiel en bref:

- Les retombées économiques de la deuxième vague de coronavirus continuent de maintenir les taux d'intérêt hypothécaires à des niveaux bas.
- Grâce à sa gestion de la crise sanitaire et à une consommation toujours importante, la Suisse est moins affectée économiquement que l'UE.
- Le meilleur taux, l'hypothèque à taux fixe sur dix ans, très populaire auprès des clients, a enregistré une hausse remarquable le mois dernier. Cela s'explique par le fait que la concurrence pour les volumes hypothécaires a diminué vers la fin de l'année. Le résultat est une augmentation de 14 points de base pour atteindre 0,79% en trois semaines. Cela signifie que le pic annuel de 0,82% de juin 2020 a presque été atteint.
- Les taux indicatifs, en revanche, sont restés stables et devraient continuer ainsi durant les prochains mois. De même, le niveau général des taux d'intérêt devrait rester bas pendant plusieurs mois, voire plusieurs années.
- Il est important d'être vigilant en ce qui concerne les échéances plus longues et de comparer les conditions. Nous partons du principe qu'il y aura toujours des prestataires individuels qui pratiqueront des tarifs inférieurs aux meilleurs taux actuels.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 30 novembre 2020):

2 ans: à partir de 0,48%      10 ans: à partir de 0,79%  
5 ans: à partir de 0,58%      15 ans: à partir de 1,02%

## Situation macroéconomique

### Après la reprise, l'écart de PIB se creusera à nouveau

Comme on le craignait, la production économique a de nouveau diminué de manière significative en novembre dans de nombreux pays européens, à cause de nouveaux confinements (partiels).

## Potentiel d'économies

chez MoneyPark

<b>Hypothèque la plus demandée</b>	à taux fixe à 10 ans
<b>Taux indicatif moyen du marché</b>	1,17%
<b>Meilleur taux renégocié par MoneyPark</b>	à partir de 0,79%
<b>Gain sur les intérêts par an en %</b>	jusqu'à 0,38% par an
<b>Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000</b>	jusqu'à CHF 28 500

Début novembre, l'indicateur hebdomadaire du PIB pour l'Autriche montre qu'après la fermeture des restaurants, bars et sites culturels, le PIB a diminué d'environ sept pour cent par rapport à la même période l'année dernière. Cela donne à penser que même des mesures « intermédiaires » entraîneront des pertes considérables. Dans de nombreux pays européens, les indicateurs en temps réel montrent que la productivité est également en baisse en raison de l'augmentation du nombre de cas ces dernières semaines et que la reprise économique a été interrompue.

### Suisse: la consommation reste relativement soutenue

Bien que le nombre de nouveaux cas ait maintenant considérablement diminué, notamment en raison de confinements partiels dans les cantons de Suisse occidentale, la Suisse affiche toujours l'un des taux d'infection par habitant les plus élevés d'Europe.

Les données en temps réel montrent que le repli semble avoir cessé pour l'instant. En effet, après s'être montrés plus réservés en octobre, les Suisses se sont à nouveau aventurés un peu plus loin pour leurs loisirs et leurs achats en novembre. La tendance au home office n'a pas augmenté de manière significative en novembre.

La consommation privée en Suisse n'est pas restée insensible face à la « deuxième vague » et aux nouvelles restrictions. Il est probable que les dépenses de consommation aient affiché un léger recul au cours des dernières semaines. Cependant, il n'y a aucun signe d'effondrement comme lors du confinement de printemps. La consommation reste relativement soutenue.



### La Suisse pourrait mieux s'en tirer que l'UE

Pour l'instant, il semble que le « Swiss Way », avec un confinement partiel évité pour une majorité de cantons, pourrait fonctionner à l'échelle nationale. Bien que le nombre de nouvelles infections soit encore élevé, il a considérablement diminué ces dernières semaines. Cela pourrait signifier que notre pays sortira de la deuxième vague avec des dommages économiques limités.

En revanche, de nombreux pays européens risquent de subir un sérieux revers en matière de développement économique. Il faut espérer que la deuxième vague s'affaiblira considérablement dans les semaines à venir et qu'au moins une partie des affaires de Noël pourront être enregistrées.

### De sombres perspectives pour l'économie mondiale

Les prévisions pour l'économie mondiale demeurent sombres. La perspective d'un vaccin contre le coronavirus disponible dans les prochains mois apporte de la confiance. Cependant, de nombreuses questions, telles que l'efficacité, les effets secondaires ou même le processus de vaccination restent encore sans réponse. L'élection du nouveau président américain engendre également de nombreux espoirs pour la reprise de l'économie mondiale. Cependant, les risques existant avant la crise sanitaire, tels que le brexit, les relations entre la Suisse et l'UE ou encore le conflit commercial entre la Chine et les États-Unis, sont toujours présents.

## Évolution des taux d'intérêt

### Légère hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux en novembre

Si les taux d'intérêt du marché des capitaux sont restés bas en octobre, ils ont montré une légère tendance à la hausse en novembre. Le taux à dix ans a, par exemple, augmenté de six points de base d'un mois à l'autre pour atteindre -0,30%. À -0,71%, l'échéance à court terme de deux ans a augmenté d'environ quatre points par rapport à fin octobre.

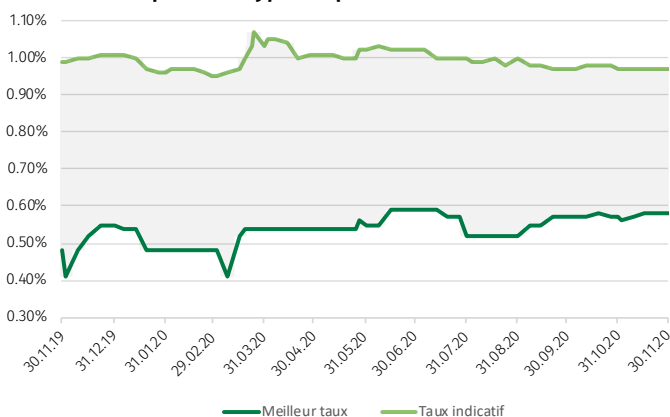
### Taux indicatifs pratiquement inchangés pour les hypothèques à taux fixe

Les taux indicatifs, c'est-à-dire les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et fonds de pension, ont connu une évolution similaire, bien que moins marquée. L'hypothèque à taux fixe sur dix ans a augmenté de deux points de base pour atteindre 1,17%, et l'hypothèque sur deux ans d'un point pour atteindre 0,93%.

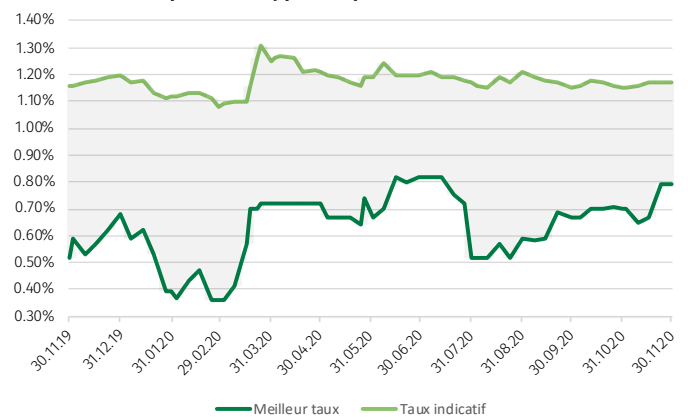
### La diminution de la concurrence pour les volumes hypothécaires engendre une augmentation des meilleurs taux

Un développement intéressant peut être observé en regardant les meilleurs taux MoneyPark : la concurrence pour les volumes hypothécaires a diminué vers la fin de l'année. Cela est particulièrement évident pour le taux à dix ans, très populaire auprès des clients. Il a affiché une augmentation de 14 points de base pour s'établir à 0,79% en trois semaines et atteint ainsi presque le record annuel de 0,82% en juin 2020.

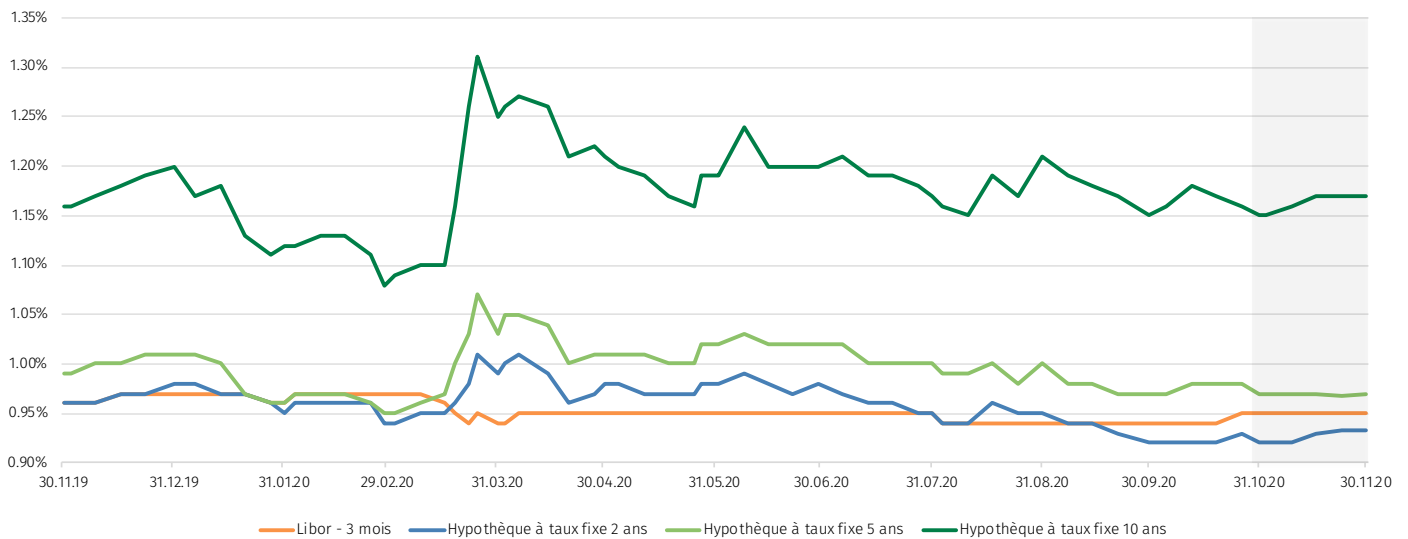
Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



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



### Taux indicatifs



Bases de données: Base de données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 30.11.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	au 30 novembre 2020	Évolution par rapport au mois précédent	au 30 novembre 2020	Évolution par rapport au mois précédent	au 30 novembre 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,95%	+/- 0 bps	0,45%	+/- 0 bps	0,50%	+/- 0 bps
Taux fixe à 2 ans	0,93%	+ 1 bps	0,48%	- 7 bps	0,45%	+ 8 bps
Taux fixe à 5 ans	0,97%	+/- 0 bps	0,58%	+ 1 bps	0,39%	- 1 bps
Taux fixe à 10 ans	1,17%	+ 2 bps	0,79%	+ 9 bps	0,38%	- 7 bps

## Prévision de l'évolution des taux

### Le niveau des taux d'intérêt reste bas

En raison du développement économique actuel, les banques centrales n'ont d'autre choix que de poursuivre une politique monétaire extrêmement expansive pour les années à venir. Cela signifie que la Banque nationale suisse (BNS) devrait suivre la tendance. Dans le cas contraire, elle risque d'entraîner une forte appréciation du franc suisse, un ralentissement de l'économie d'exportation et une forte baisse des prix des importations. En conséquence, l'une de ses tâches les plus centrales, à savoir assurer la stabilité des prix en Suisse, serait compromise. Il est donc très probable que les taux d'intérêt resteront à leur niveau actuel extrêmement bas dans les mois à venir.

### Évolution attendue pour les meilleurs taux des échéances longues

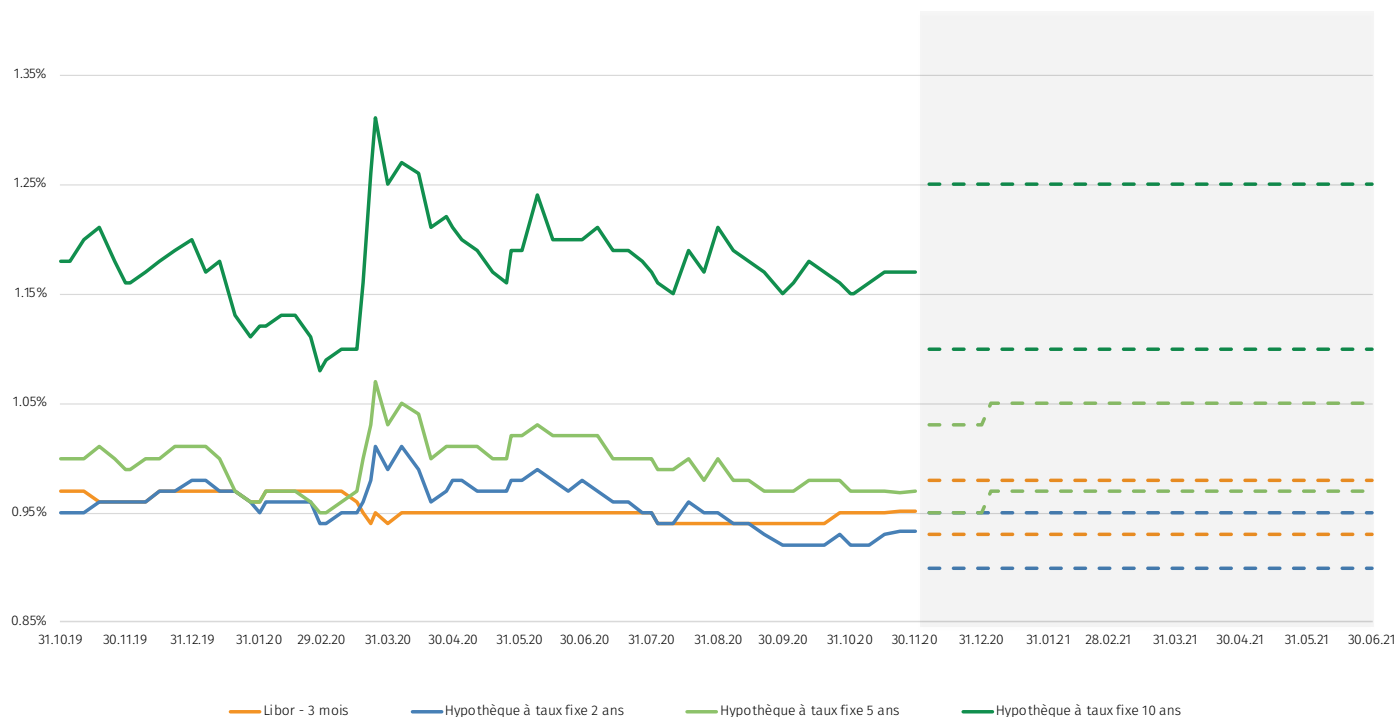
Si la deuxième vague s'affaiblit encore et que la perspective d'un vaccin se réalise, les caisses de pension et les fondations de placement en particulier pourraient à nouveau être plus présentes sur

le marché avec des conditions attrayantes, et ainsi faire évoluer les meilleures offres. Le meilleur taux sur dix ans est actuellement supérieur de 27 points de base à celui de juillet 2020.

### Comparer et négocier demeure essentiel

Solliciter plusieurs offres pour un crédit hypothécaire reste indispensable. La négociation des conditions par un spécialiste du marché peut aussi résulter en des économies de plusieurs milliers de francs par an. Il est également important de tirer profit des opportunités engendrées par la baisse des taux du marché des capitaux ou des offres spéciales des fournisseurs.

## Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Bases de données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 30.11.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2021	Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2021
Libor 3 mois	0,95%	0,93% – 0,98%	0,93% – 0,98%	0,93% – 0,98%
Taux fixe à 2 ans	0,93%	0,90% – 0,95%	0,90% – 0,95%	0,90% – 0,95%
Taux fixe à 5 ans	0,97%	0,95% – 1,03%	0,97% – 1,05%	0,97% – 1,05%
Taux fixe à 10 ans	1,17%	1,10% – 1,25%	1,10% – 1,25%	1,10% – 1,25%

### Recommandations

- Rien n'indique actuellement que les taux d'intérêt hypothécaires vont augmenter. Une certaine volatilité est néanmoins attendue sous l'effet des incertitudes quant au déroulement à venir de la crise du coronavirus.
- Si vous devez renouveler votre prêt hypothécaire au cours des prochains mois et que vous hésitez à choisir une durée plus longue, ne vous précipitez pas, mais comparez soigneusement les offres. Nous partons du principe qu'il y aura toujours des prestataires qui pratiqueront des tarifs inférieurs aux meilleurs taux actuels.
- Lorsque vous sollicitez des offres, tenez compte non seulement des banques, mais aussi des assurances et des prêteurs alternatifs comme les caisses de pension ou les fondations de placement. Différents prestataires proposent des conditions contractuelles et des taux d'intérêt variables. Un examen attentif et détaillé en vaut la peine!

## Appendice

**A propos de MoneyPark:** MoneyPark est le premier spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant de Suisse. En combinant conseil personnalisé et technologie innovante, MoneyPark crée une expérience client unique. Tout au long du parcours du propriétaire immobilier, l'ensemble des services sont regroupés auprès d'un même interlocuteur; de la recherche et du financement, en passant par la propriété et la vente. MoneyPark se réfère aux solutions d'hypothèque et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit dans l'une de leurs plus de 25 agences en Suisse, soit par téléphone ou en ligne, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.

**Mentions légales:** Toutes les informations, opinions et estimations sont valides seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts MoneyPark et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. MoneyPark décline toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

