

Juin 2023

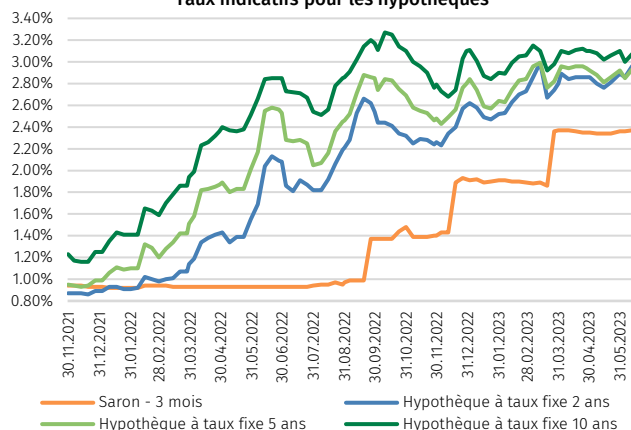
Hypothèques à taux fixes stables et hausse du Saron attendues



L'essentiel en bref

- Les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe se sont stabilisés depuis le début de l'année et la volatilité reste limitée.
- Au cours de la même période, l'hypothèque Saron a augmenté d'environ 50 point de base (pb) après le relèvement du taux directeur par la Banque nationale suisse (BNS) fin mars.
- Selon notre enquête auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires, presque tous s'attendent à ce que la BNS annonce une nouvelle hausse de 25 pb de son taux directeur le 22 juin 2023, ce qui renchérirait encore les hypothèques Saron.
- Peu de mouvements sont attendus sur les taux des hypothèques à taux fixe. Environ la moitié des prêteurs hypothécaires interrogés indiquent que les taux d'intérêt du marché des capitaux resteront à un niveau similaire à celui d'aujourd'hui jusqu'à la fin de l'année.
- Une petite moitié pense que les prix pourraient encore légèrement augmenter au troisième trimestre, en particulier pour les échéances les plus courtes, avant d'être revus à la baisse au quatrième trimestre.
- Les plus grandes incertitudes concernant l'évolution des taux d'intérêt sont liées à l'inflation et à la crainte d'une récession.

Taux indicatifs pour les hypothèques



Bases de données: Taux moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. Dernière mise à jour: 19.06.2023

Évolution des taux d'intérêt

Les taux hypothécaires se sont stabilisés, mais Saron devrait continuer à augmenter

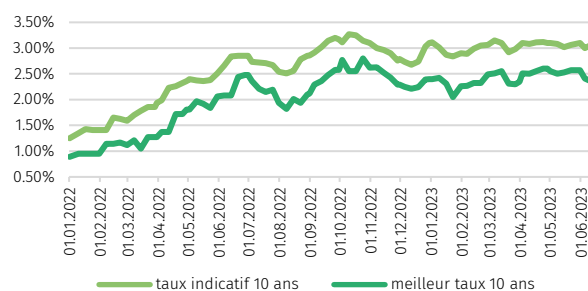
Les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe se sont stabilisés depuis le début de l'année. Le taux indicatif pour une hypothèque à 10 ans a atteint un pic de 3,15% à la mi-mars et se situe actuellement autour de 3,11%. Les fluctuations à la hausse et à la baisse sont restées modérées au premier semestre, à environ 30 points de base (pb). Les échéances à 2 et 5 ans montrent une image similaire, avec une volatilité légèrement plus élevée (respectivement 40 et 50 pb), en particulier pour l'échéance à 2 ans. Une hypothèque à 2 ans coûte actuellement en moyenne la même chose qu'une hypothèque sur 5 ans et seulement environ 8 pb de moins qu'une hypothèque fixe à 10 ans.

Au cours de la même période, l'hypothèque Saron a augmenté d'environ 50 pb après le relèvement du taux directeur par la BNS fin mars. L'hypothèque Saron n'offre donc qu'un avantage de 60 pb par rapport à une hypothèque à taux fixe sur 5 ans et pourrait devenir aussi chère si la BNS décidait d'une nouvelle hausse des taux fin juin.

La concurrence est toujours présente

Alors qu'au début de l'année, les taux SWAP à 2 et à 10 ans divergeaient d'environ 50 pb, le taux à dix ans cote maintenant même 9bps plus bas que le taux à deux ans. En d'autres termes, sur les durées plus longues, les marges des fournisseurs sont actuellement en moyenne légèrement plus élevées. Cependant, ces marges ont été utilisées, surtout par les compagnies d'assurance et parfois aussi par les caisses de pension, pour proposer des offres attractives. Ainsi, l'hypothèque fixe à 10 ans la moins chère coûte actuellement 2,25%, soit le même prix qu'une hypothèque Saron moyenne.

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

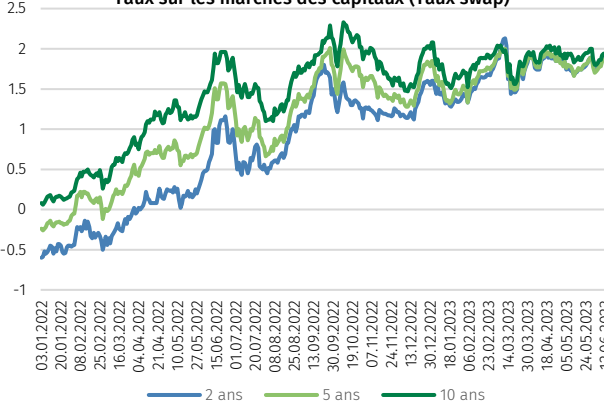


Bases de données: Taux indicatifs moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. Dernière mise à jour: 19.06.2023

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Saron 3 mois	2.36%	+ 45 pb	2.09%	+ 48 pb
Taux fixe 2 ans	3.03%	+ 41 pb	2.10%	+ 24 pb
Taux fixe 5 ans	3.00%	+ 16 pb	2.30%	+ 16 pb
Taux fixe 10 ans	3.11%	+/- 0 pb	2.25%	- 15 pb

Satut au 19.06.2023, changement par rapport au 02.01.2023

Taux sur les marchés des capitaux (Taux swap)



Source: Refinitiv

Prévision de l'évolution des taux

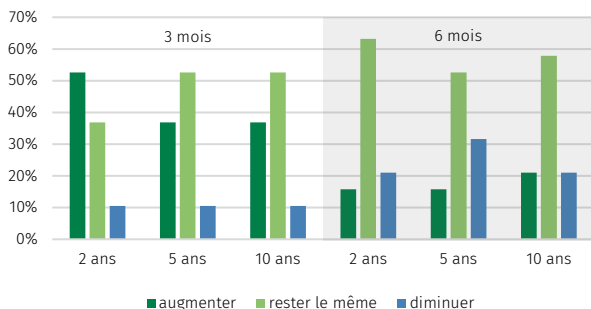
Les taux des hypothèques à taux fixe devraient rester stables

Près de la moitié des prêteurs hypothécaires interrogés s'attendent à ce que les taux d'intérêt du marché des capitaux restent à un niveau similaire à celui d'aujourd'hui jusqu'à la fin de l'année, et qu'il y ait donc peu de mouvements au niveau des taux des hypothèques fixes.

Une petite moitié pense que les prix pourraient encore légèrement augmenter au troisième trimestre, en particulier pour les échéances les plus courtes, avant d'être revus à la baisse au quatrième trimestre.

Pour les trois prochains mois, personne ou presque ne s'attend à une baisse des taux pour les hypothèques à taux fixe. Un tiers des prêteurs interrogés peuvent toutefois s'imaginer qu'ils co-teront plus bas à la fin de l'année qu'aujourd'hui.

Comment les taux d'intérêt du marché des capitaux vont-ils évoluer au cours des 3 ou 6 prochains mois ?

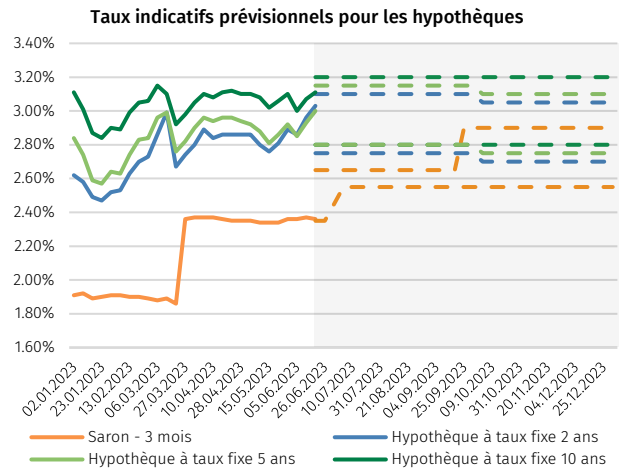


Les plus grandes incertitudes concernant l'évolution des taux d'intérêt sont liées à l'inflation et à la crainte d'une récession. L'évolution de la guerre en Ukraine n'est presque plus citée comme un facteur d'incertitude et la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine n'est actuellement considérée que par quelques-uns comme le principal responsable de l'évolution des taux.

Les hypothèques Saron devraient augmenter de 0,25%

Les prêteurs s'attendent presque tous à une nouvelle hausse de 25 points de base du taux directeur par la BNS fin juin 2023. Cette décision se répercuterait une fois de plus sur les hypothèques Saron et les porterait à 2,6% en moyenne. L'écart entre une hypothèque à taux fixe sur 5 ans et une hypothèque Saron devrait donc se réduire de moitié et se situer encore aux alentours de 25 points de base.

L'enquête a été menée auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires par le biais d'un sondage en ligne entre le 6 et le 9 juin 2023. Des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension y ont participé.



Recommandations

- L'écart entre les hypothèques à taux fixe et les hypothèques Saron est actuellement si faible qu'en choisissant une hypothèque Saron, on prend des risques élevés pour une économie relativement faible. Les écarts de taux entre les fournis- seurs sont parfois plus élevés que l'écart de taux entre les hypothèques Saron et les hypothèques à taux fixe de 5 ans.
- Les hypothèques à taux fixe (de longue durée) devraient rester le premier choix des retraités, des familles et des clients peu enclins à prendre des risques, pour lesquels la sécurité de la planification et du budget est primordiale.
- Pour ceux qui ont besoin de flexibilité, par exemple pour vendre leur bien immobilier ou pour effectuer des remboursements dans un avenir proche, une hypothèque à taux variable, une hypothèque Saron ou un mélange d'hypothèque Saron et d'hypothèque à taux fixe peut s'avérer judicieux. Pour cela, il faut aussi avoir la propension au risque correspondante.
- La meilleure offre ne se limite pas au taux d'intérêt. Elle inclut également des facteurs tels que les fonds propres, le revenu, l'obligation d'amortissement, etc. Un conseil professionnel et indépendant est important pour prendre une décision de financement durable et adaptée à la capacité à prendre des risques.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	3,11%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 2,25%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,86% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 64'500

Clause de non-responsabilité

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'offre.

État au: 19 juin 2023