

Octobre 2022

La relance des hypothèques Saron prendra-t-elle bientôt fin ?



Le plus important en bref

- Les perspectives économiques pour l'hiver ne sont pas roses en raison de la pénurie d'énergie et des taux d'intérêt nettement plus élevés.
- La stabilité des prix est actuellement plus importante pour les banques centrales que le risque imminent de récession. En relevant les taux directeurs, les banques centrales tentent de ralentir la circulation de la monnaie et, par conséquent, de réduire l'inflation.
- La force du franc suisse permet d'amortir l'inflation des biens importés, mais menace d'affecter l'économie d'exportation à long terme.
- En raison de l'assombrissement des perspectives économiques, nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à taux fixe ne continuent pas d'augmenter ou qu'ils présentent un léger recul.
- Actuellement, les hypothèques Saron sont environ 100 points de base moins chères que les hypothèques à taux fixe de 10 ans. Cet avantage de prix sera encore réduit de 25 à 40 points de base à mesure que la Banque nationale suisse (BNS) resserrera sa politique monétaire.
- D'importantes fluctuations des taux d'intérêt dans les deux sens, comme celles observées en août, devraient se poursuivre. Une observation opportune du marché est fortement recommandée.

Situation macroéconomique au troisième trimestre 2022

Aucun signe de baisse de l'inflation

Le troisième trimestre a été caractérisé par une inflation aux États-Unis et dans la zone euro qui est restée stable au-dessus de 8%, avec des pics allant jusqu'à 9%. Comme on le sait, la raison principale en est l'augmentation continue des coûts de l'énergie. Cependant, l'accord sur l'exportation de blé ukrainien bloqué dans les ports de la mer Noire a empêché une nouvelle hausse des prix à la consommation. En Suisse, le taux d'inflation en août a été de +3,5% par rapport à l'année précédente. Il convient de noter que les prix des biens importés ont augmenté de 8,6 pour cent, alors que l'augmentation pour les produits nationaux n'a été que de 1,8 pour cent.

Évolution des taux d'intérêt

Tendance à la baisse et à la hausse des taux d'intérêt à taux fixe

Après les sommets atteints par les taux hypothécaires fixes durant la deuxième quinzaine de juin, le mois de juillet a été marqué par un recul constant des taux fixes. Début août était le point le plus bas atteint (p. ex. un prêt hypothécaire à taux fixe de 10 ans ne coûtait que 2.51 % contre 2.85 % fin juin). Mais à même équivalence, le trimestre précédent a également

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Saron 3 mois	1.37%	+ 44 pb	0.96%	+ 42 pb
Taux fixe 2 ans	2.68%	+ 60 pb	1.41%	+/- 0 bp
Taux fixe 5 ans	2.94%	+ 41 pb	2.09%	+ 33 pb
Taux fixe 10 ans	3.20%	+ 35 pb	2.53%	+ 10 pb

Statut au 26.09.2022, changement par rapport au 30.06.2022

Perspectives économiques sombres

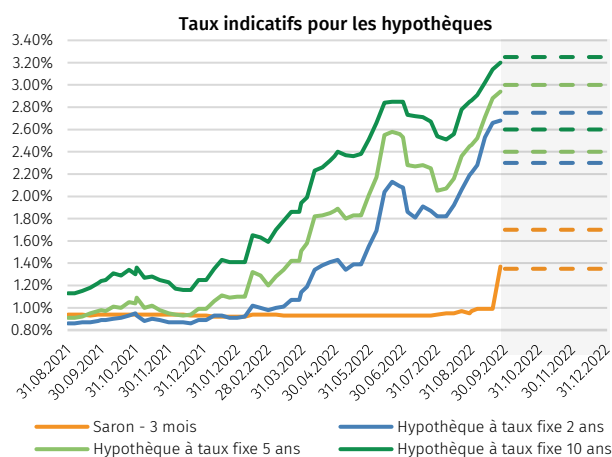
L'espoir d'une fin rapide de la guerre en Ukraine a été anéanti au cours de l'été. Avec les récentes décisions du gouvernement russe, la paix est également encore loin. Le souci de l'approvisionnement en gaz pendant les mois les plus froids est donc omniprésent. On craint que les stratégies d'économie d'énergie de nombreux pays ne soient pas suffisantes dans les mois à venir et que l'économie mondiale subisse un revers important non seulement en raison des coûts excessifs, mais aussi en raison du manque de carburants.

Une politique monétaire restrictive pour freiner l'inflation

Les banques centrales poursuivent maintenant constamment l'objectif de rétablir la stabilité des prix grâce à de fortes hausses de taux d'intérêt. À l'heure actuelle, aucune considération n'est accordée à une récession imminente et/ou à une deuxième crise de la dette européenne. Par conséquent, entre la première et la troisième semaine de septembre après la Réserve fédérale américaine (FED), la Banque centrale européenne (BCE) et la Banque nationale suisse (BNS) ont également procédé à de nouvelles hausses de taux d'intérêt. Cela signifie, entre autres, que l'épargne rapportera à nouveau des intérêts, mais aussi que les prêts deviendront encore plus chers. Selon les anticipations des banques centrales, cela devrait conduire à un ralentissement de la circulation de la monnaie et donc à une baisse de l'inflation.

Suisse: le franc suisse peut freiner l'inflation des importations

La hausse des taux de référence a également entraîné une forte appréciation du franc suisse au-dessus de l'euro, ce qui était tabou pour un pays exportateur comme la Suisse jusqu'au printemps. Cela s'avère actuellement bénéfique, car l'inflation des prix est prise sur les marchandises importées. Toutefois, des préoccupations demeurent quant à l'impact à long terme sur l'économie d'exportation. Les prévisions de PIB pour 2022 ont de nouveau été révisées à la baisse, passant de 2,6 % à 2,0 %.



Base de données: Taux de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et fonds de pension en moyenne. Etat au 26.09.2022

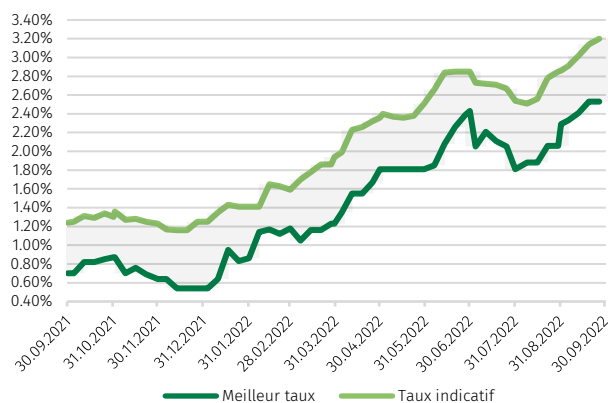
terminé le troisième trimestre avec une hausse rapide des taux d'intérêt à taux fixe. Raison principale de cela ont été les annonces des autorités monétaires qu'elles veulent maintenant lutter contre l'inflation en cohérence avec les hausses de taux d'intérêt. Pour les prêts hypothécaires à taux fixe de 10 ans, le taux d'intérêt cible est actuellement de 3,20 %.

En revanche, les taux hypothécaires Saron sont restés constamment inférieurs à un pour cent en raison du couplage avec le taux de référence négatif.

L'éventail des offres augmente

Alors que les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe ont augmenté d'environ 30 à 60 points de base au troisième trimestre, selon la durée, nous voyons des prestataires qui n'ont que peu augmentés leurs taux hypothécaires. La différence entre les taux indicatifs et les taux les plus élevés s'élève à 67 points de base pour les hypothèques sur dix ans et à 85 points de base pour les hypothèques sur cinq ans, ce qui rend la comparaison payante.

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



Base de données: Taux indicatifs de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et fonds de pension en moyenne. Dernière mise à jour: 26.09.2022

Evaluation des taux

Les coûts de sécurité budgétaires diminueront

Pas plus tard que jeudi dernier, les prêts hypothécaires Saron étaient plus de 200 points de base moins chers que les prêts hypothécaires à taux fixe sur 10 ans. Toutefois, cet avantage de prix serait maintenant réduit à environ 180 points de base dans le cadre du resserrement de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS) et continuera de fondre. En outre, nous avons reçu des signaux de diverses banques indiquant que les marges actuellement appliquées aux prêts hypothécaires Saron pourraient être augmentées dans un proche avenir. La principale raison en est l'augmentation des coûts de refinancement des prêts hypothécaires à court terme sur le marché monétaire. Les nouveaux prêts hypothécaires ont déjà augmenté de 40 points de base. Cela signifie que la moyenne du taux d'intérêt de 0,99 à 1.37 pour cent. On peut également supposer qu'une nouvelle hausse du taux d'intérêt directeur de 0,25% aura lieu en décembre.

Aucune nouvelle hausse des taux d'intérêt à long terme n'est attendue

En raison de la forte détérioration des perspectives économiques, nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt du marché des capitaux et, par conséquent, les taux d'intérêt à taux fixe n'augmentent pas davantage ou n'aient pas un net recul. Par conséquent, nous nous attendons à ce que l'inflation élevée revienne vers la fourchette cible. L'économie ne devrait se développer que modérément au cours de cette période. Afin de stimuler le moteur économique, le niveau des taux d'intérêt pourrait donc baisser légèrement au cours des années suivantes.

Recommandations

- Des fluctuations plus importantes des taux d'intérêt dans les deux sens, comme celles observées en août, devraient se poursuivre. Il est donc conseillé d'observer attentivement et constamment le marché afin de pouvoir profiter des opportunités.
- Les prêts hypothécaires Saron n'offrent pas de couverture des taux d'intérêt. Le taux d'intérêt de l'hypothèque est lié à l'évolution du taux directeur de la BNS. Une analyse de son propre appétit pour le risque ne doit jamais être négligée.
- (À long terme) Les prêts hypothécaires à taux fixe devraient continuer d'être le premier choix pour les retraités, les familles et les clients peu enclins à prendre des risques pour qui la sécurité budgétaire est primordiale.
- Si un client opte pour un produit Saron, une conclusion rapide avec un terme de base plus long (au moins 3 ans) doit être recherchée pour sécuriser les marges actuellement encore faibles.
- Une option possible peut également être de diviser un prêt hypothécaire Saron en combinaison avec un prêt hypothécaire à taux fixe à long terme.
- Dans une période d'incertitude et de volatilité, un conseil professionnel et indépendant est particulièrement important pour prendre une décision de financement durable, adaptée à la capacité et à l'appétit au risque de chacun.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus populaire	10 ans
Taux de référence moyen sur le marché	3.20%
Top set renégocié par MoneyPark	à partir de 2,53 %
Économies d'intérêts par an en pourcentage	jusqu'à 0,67 % par an
Économies d'intérêts en 10 ans avec un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 50'250

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: 26 septembre 2022