

Septembre 2021

Baisse importante des taux d'intérêt hypothécaires



L'essentiel en bref

- Le commerce mondial continue de bénéficier d'effets de rattrapage et se stabilise légèrement au-dessus du niveau pré-pandémique. Aux États-Unis, le boom économique se poursuit. La Suisse continue d'afficher un développement économique positif, qui dépasse le niveau d'avant la crise.
- Les taux d'intérêt du marché des capitaux ont sensiblement baissé pendant les vacances d'été – selon l'échéance, ils affichaient fin août jusqu'à 19 points de base de moins qu'à la fin du mois de juin.
- Le taux indicatif pour les hypothèques à taux fixe à dix ans a également baissé de 11 points de base et s'est établi à 1,13% à la fin du mois d'août, soit 9 points de moins qu'à la fin juin.
- Les craintes d'un durcissement de la politique monétaire expansive et de la hausse des taux d'intérêt qui en découle ont continué à se dissiper. Nous estimons que les taux hypothécaires se maintiendront aux niveaux actuels et resteront bas.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 31 août 2021):
 2 ans: à partir de 0,38% 10 ans: à partir de 0,67%
 5 ans: à partir de 0,52% 15 ans: à partir de 1,03%

Situation macroéconomique

Le commerce mondial se porte bien, reprise hésitante dans le secteur du transport aérien

Les analyses des données de navigation et de transport maritime effectuées par le FMI montrent que les exportations en provenance d'Asie, de la zone euro et des États-Unis ont augmenté régulièrement au cours des derniers mois et sont désormais nettement supérieures aux niveaux pré-pandémiques. L'industrie d'exportation bénéficie d'une forte demande de marchandises expédiées par conteneur, qui se caractérise par des effets de rattrapage. Le trafic aérien reprend de manière plus hésitante. Après avoir stagné à environ 50% du niveau pré-pandémique durant l'été 2020, les mouvements aériens ont légèrement augmenté ces derniers mois. Les chiffres sont cependant 40% au-dessous du niveau d'avant la crise.

Évolution des taux d'intérêt

Taux indicatif de l'échéance à dix ans étonnamment bas

Le taux indicatif (moyenne des taux d'intérêt en vitrine de plus de 150 fournisseurs) de l'échéance à dix ans a connu une baisse surprenante allant jusqu'à 11 points de base pour atteindre 1,11 % pendant les vacances d'été. La dernière fois que nous avons observé un taux indicatif aussi bas pour l'échéance de dix ans était en mars 2020. Les échéances plus courtes n'ont connu que de faibles variations, de même que les taux d'intérêt

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Libor 3 mois	0,94%	+ 2 pdb	0,55%	+/- 0 pdb
Taux fixe 2 ans	0,86%	- 1 pdb	0,38%	+ 1 pdb
Taux fixe 5 ans	0,91%	- 1 pdb	0,52%	+ 1 pdb
Taux fixe 10 ans	1,13%	- 1 pdb	0,67%	+ 1 pdb

État au 31.08.2021, changement par rapport au 31.07.2021

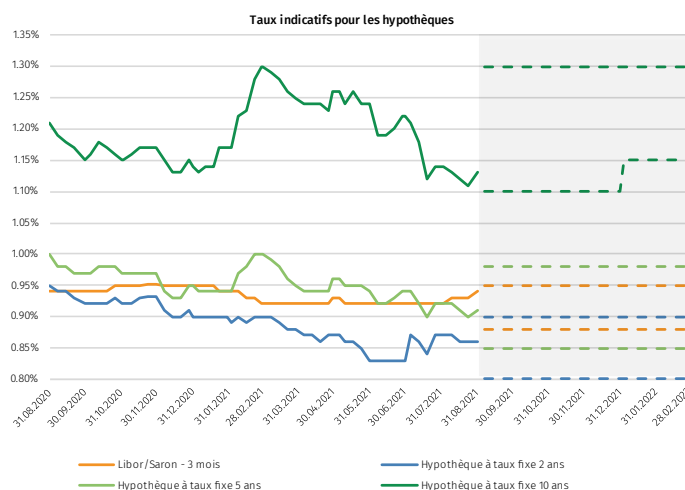
Suisse: la hausse dépasse systématiquement le niveau pré-pandémique

Comme le montrent les données en temps réel, l'économie suisse se redresse plus rapidement que prévu et, depuis juin, dépasse régulièrement le niveau d'avant la crise d'environ 1%. Cette importante reprise est due à des effets de rattrapage dans le secteur de la consommation ainsi qu'à une industrie très performante. Les ventes pourraient augmenter de manière significative, notamment dans les magasins et les restaurants. De plus, les produits des entreprises orientées vers l'exportation (p. ex. les montres et la mécanique) sont très demandés en Asie et en Amérique. Cependant, la crise n'est pas encore totalement surmontée. Selon les prévisions du SECO, l'économie ne retrouvera pas le niveau de la croissance qui aurait été atteint sans l'avènement de la pandémie avant la mi-2022 au plus tôt.

Les taux des marchés des capitaux baissent, les taux hypothécaires suivent le mouvement

La FED a récemment réaffirmé que, selon elle, la forte augmentation de l'inflation n'est que temporaire et ne nécessite actuellement aucune correction de la politique monétaire expansionniste. En juillet, les taux du marché des capitaux ont sensiblement baissé. Ils se sont maintenus à un faible niveau en août. Cette évolution a aussi permis de réduire les taux d'intérêt des offres hypothécaires. Le taux indicatif (moyenne des offres de plus de 150 fournisseurs) des échéances à cinq et dix ans et les meilleures offres des échéances correspondantes ont sensiblement baissé pendant les vacances d'été.

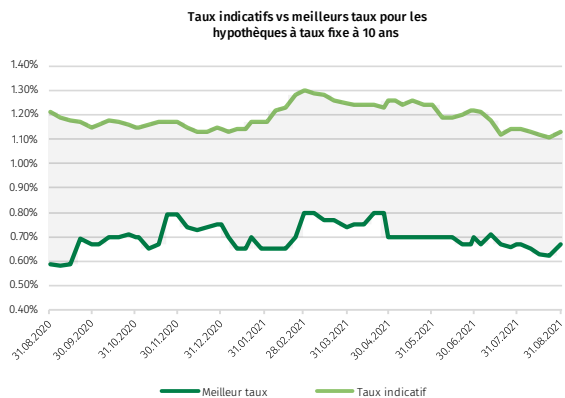
des prestataires les moins chers. Elles n'ont baissé que de 2 à 3 points de base pendant les vacances d'été.



Bases de données: Taux indicatifs moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État au 31.08.2021.

La fourchette reste large

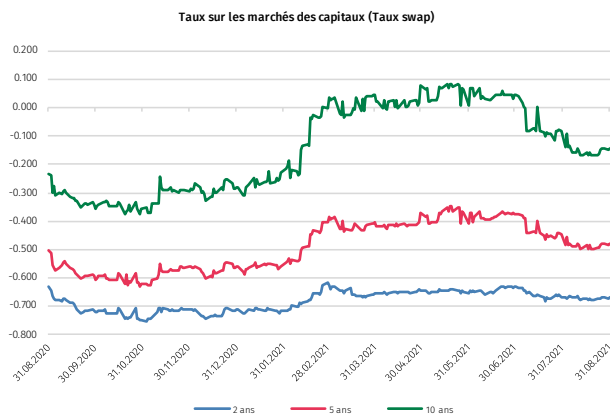
Tant les taux d'intérêt des prestataires les plus chers que ceux des prestataires les moins chers ont à peine bougé. La fourchette reste donc large. La différence entre le taux indicatif de l'échéance à dix ans et l'offre la plus avantageuse était de 46 points de base à la fin du mois d'août. Cela signifie qu'un taux de moins de 1% sur dix ans reste réaliste pour de nombreux emprunteurs hypothécaires.



Bases de données: Taux moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 31.08.2021

Les taux de swap ont sensiblement baissé en juillet

Alors que les taux swap ont montré peu de volatilité de fin février à fin juin, ils ont commencé à fluctuer en juillet. Le taux swap à dix ans a baissé de 19 points de base en juillet et août, pour atteindre le niveau de mi-février 2021. Avec 10 points de base pour cinq ans et un peu moins de 4 points de base pour 2 ans, soit le niveau de la mi-février 2021, une tendance similaire se profile pour les échéances plus courtes, quoique de manière moins prononcée.



Source: Refinitiv

Prévision de l'évolution des taux

Les hypothèques à long terme pourraient légèrement augmenter

En août, les taux du marché des capitaux se sont montrés plus stables qu'en juillet. Vers la fin du mois, ils ont à nouveau légèrement augmenté et pourraient pousser à la hausse les hypothèques à taux fixe à long terme. Nous estimons toutefois que de faibles taux d'intérêt se maintiendront également pour les échéances longues dans les semaines à venir. La fin de la politique monétaire ultra-expansive semble peu probable dans les prochains mois. Cela signifie également qu'une hausse des taux d'intérêt directs n'est pas attendue.

Les meilleures offres pourraient néanmoins devenir plus attractives

Les meilleures offres pour les échéances longues pourraient subir une pression supplémentaire en raison d'une concurrence accrue. Pour gagner ou conserver des parts de marché au cours du second semestre, les fournisseurs doivent offrir des conditions hypothécaires attractives. Il y a un an, après les vacances d'été, nous avons constaté des meilleurs taux inférieurs à 0,6%, pour les échéances à dix ans malgré des taux indicatifs plus élevés.

Cependant, à l'époque, les taux swap étaient inférieurs au niveau actuel, permettant une plus grande marge de manœuvre pour les réductions de taux d'intérêt. Aujourd'hui, la concurrence doit être compensée par des concessions sur les marges des fournisseurs.

Recommandations

- Les taux étonnamment bas du marché des capitaux enregistrés en juillet ont montré qu'il existe toujours des opportunités à court terme sur le marché hypothécaire. Il convient de rester vigilant, notamment en raison d'éventuelles promotions spéciales des prestataires.
- La fourchette de conditions reste large. Il est donc important de solliciter plusieurs offres pour un financement hypothécaire.
- Il est intéressant de faire appel à spécialiste hypothécaire tel que MoneyPark pour plusieurs raisons: tout d'abord, le potentiel d'économie est énorme ; plusieurs milliers de francs par an, selon les cas. Ensuite, l'intermédiaire prend en charge les longs processus de dépôts de dossiers et les négociations avec les différents partenaires hypothécaires.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,13%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,67%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,46% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 34'500

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: 31 août 2021