

Octobre 2021

Hausse des taux hypothécaires



L'essentiel en bref

- Après un premier semestre très dynamique, le chiffre d'affaires du commerce mondial est récemment retombé en dessous des niveaux pré-pandémiques. Cependant, aux États-Unis, le boom économique se poursuit. La Suisse a presque atteint le niveau d'avant la crise et se classe donc parmi les premiers en termes de reprise en Europe.
- Les taux d'intérêt du marché des capitaux ont fortement augmenté, notamment pour les échéances courtes, et sont à leurs niveaux les plus élevés depuis mars 2019.
- Les taux indicatifs pour les hypothèques à taux fixe ont également réagi. L'échéance à dix ans augmente de 11 points de base pour atteindre 1,24%, ce qui compense la baisse enregistrée pendant l'été.
- La dernière hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux suggère que le taux plancher pour les taux à moyen et long terme pour cette année a été atteint en août.
- Grâce aux nouvelles négociations de MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 29 septembre 2021):
 2 ans: à partir de 0,42% 10 ans à partir de 0,70%
 5 ans: à partir de 0,45% 15 ans à partir de 1,17%

Suisse: les performances économiques atteignent presque le niveau pré-pandémique

Ces derniers mois, l'économie suisse a connu un net regain de croissance. Comme récemment annoncé par le SECO, le PIB a augmenté de 1,8% au deuxième trimestre. Un niveau inférieur uniquement de 0,5% à celui d'avant le quatrième trimestre 2019. Nos voisins allemands, français ou autrichiens ont encore des écarts de PIB de 3 à 4%.

Ces dernières semaines, la consommation s'est stabilisée aux niveaux pré-pandémiques en Suisse. Cela est notamment dû au fait que, d'après les données en temps réel, la mobilité est revenue à son niveau d'avant la crise. Les produits destinés à l'exportation tels que les médicaments, les montres et les machines sont toujours autant demandés. Toutefois, il reste à voir si cette évolution suivra le même cours ces prochains mois.

La hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux a influencé les taux hypothécaires

Les déclarations de la FED de la semaine dernière pourraient indiquer une fin anticipée de la politique monétaire ultra-expansive. Les responsables de la surveillance monétaire américaine estiment que l'importante reprise économique permettra bientôt de réduire les achats d'obligations, sans étouffer cette dernière. Ce serait un premier pas vers une hausse des taux directeurs américains dès 2022.

Dans le prolongement de cette évolution, les taux du marché des capitaux en Europe et en Suisse ont aussi fortement augmenté. Cette hausse a des conséquences légèrement plus faibles et non continues sur les taux hypothécaires. Les taux indicatifs (moyenne des offres de plus de 150 fournisseurs) des échéances à deux, cinq et vingt ans ont nettement augmenté.

Situation macroéconomique

Le commerce mondial doit faire face à un ralentissement

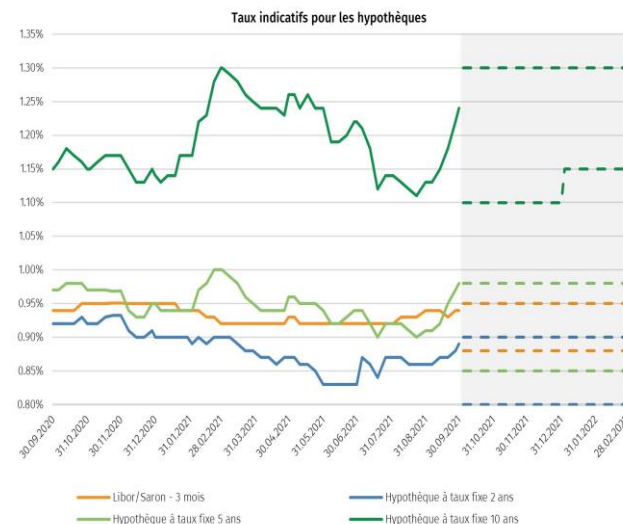
Selon les analyses des données de navigation et de transport maritime du FMI, les exportations en provenance d'Asie, de la zone euro et des États-Unis ont vu un léger recul ces dernières semaines, après un premier semestre dynamique, et se situent à nouveau un peu en dessous du niveau pré-pandémique. Cela suggère que les effets de rattrapage de la demande en marchandises expédiées par conteneurs pourraient s'estomper. En revanche, le trafic aérien connaît une reprise plus importante. Après être restés à environ 50% du niveau pré-pandémique durant l'été 2020, les mouvements aériens ont augmenté ces derniers mois.

Évolution des taux d'intérêt

Les taux indicatifs augmentent considérablement, en particulier pour les échéances longues

Le troisième trimestre de 2021 se termine par une forte hausse des taux. Le taux indicatif (moyenne des taux d'intérêt de plus de 150 fournisseurs) de l'échéance à dix ans, qui avait connu une baisse durant l'été, est remonté en septembre. Les taux indicatifs pour les échéances à deux et cinq ans ont même atteint le niveau de fin février 2021. Globalement, nous enregistrons donc une légère hausse des taux indicatifs, allant de 2 à 6 points de base au troisième trimestre.

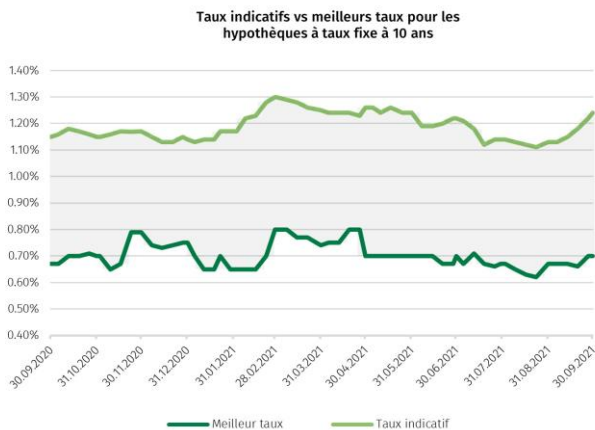
	Taux indicatif		Meilleur taux	
Libor 3 mois	0,94%	+/- 0 pdb	0,55%	+/- 0 pdb
Hypothèque à taux fixe 2 ans	0,89%	+ 3 pdb	0,42%	+ 4 pdb
Hypothèque à taux fixe 5 ans	0,98%	+ 7 pdb	0,45%	- 7 pdb
Hypothèque à taux fixe 10 ans	1,24%	+ 11 pdb	0,70 %	+ 3 pdb



Taux indicatifs moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

Les meilleures conditions restent très attractives

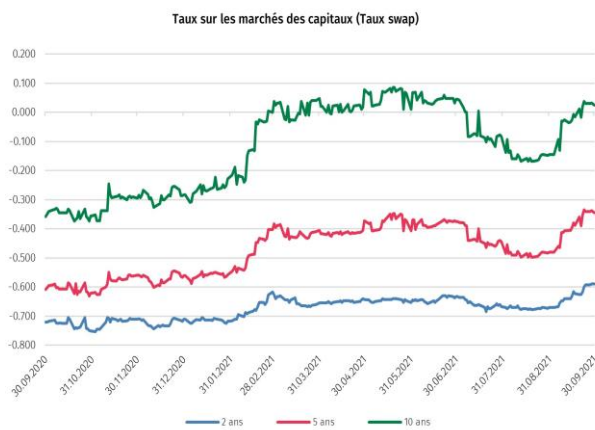
Les taux d'intérêt des prestataires les plus avantageux et les plus chers ne réagissent que légèrement à la hausse des taux indicatifs. La meilleure offre pour l'échéance à 5 ans est même inférieure de 7 points de base à celle du mois précédent. La marge entre le prestataire le moins et le plus cher a augmenté pour atteindre 73 points de base. Le meilleur maximal pour l'échéance de dix ans reste réalisable pour de nombreux emprunteurs hypothécaires, à un niveau favorable de 0,7%.



Taux moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 29.09.2021

Les échéances des swaps à courts termes atteignent des sommets historiques

Les baisses des taux d'intérêt du marché des capitaux en juillet et août ont à nouveau été corrigées, voire dépassées pour les échéances courtes, en septembre. Le taux swap à dix ans a augmenté de 17 points de base, rattrapant ainsi la baisse de l'été. Pour les échéances à deux ans et à cinq ans, la hausse en septembre a respectivement été de 8 et 14 points de base, soit les niveaux les plus élevés depuis mars 2019.



Source: Refinitiv

Prévision de l'évolution des taux

Les hypothèques à court terme pourraient redevenir moins chers

La dernière hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux suggère que le taux plancher pour les taux à moyen et long terme pour cette année a été atteint en août. La volatilité des taux du marché des capitaux devant rester élevée, nous prévoyons une tendance latérale des taux d'intérêt pour les échéances plus longues et une légère baisse pour les échéances plus courtes.

Les meilleures offres devraient rester attractives

Les meilleures offres devraient rester attractives. L'expérience montre qu'au cours du dernier trimestre de l'année, les fournisseurs hypothécaires se disputent de plus en plus la clientèle. Cependant, des taux d'intérêt un peu plus bas sur le marché des capitaux seraient avantageux, car cela donnerait une plus grande marge de manœuvre pour les réductions de taux d'intérêt. Sans cela, les meilleures offres se font au détriment de la marge, comme c'est le cas actuellement avec l'échéance à cinq ans.

Recommandations

- Le fait que les taux d'intérêt peuvent augmenter rapidement a été démontré de manière impressionnante en septembre. Toutefois, grâce à une importante comparaison des prestataires, il est encore possible de bénéficier de conditions très intéressantes.
- La forte volatilité attendue sur les marchés des capitaux exige de toujours avoir un œil attentif et la capacité de prendre des décisions rapidement. Il vaut la peine de réfléchir à un éventuel renouvellement de l'hypothèque à un stade précoce et d'observer le marché.
- Il est intéressant de faire appel à un spécialiste en hypothèques, comme 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	1,24%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,70 %
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,54% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 40'500

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: 29 septembre 2021