

Estimation des taux hypothécaires

Les hypothèques à taux fixe sont nettement moins chères que les hypothèques Saron

L'essentiel en bref

- Les taux indicatifs pour les hypothèques fixes à trois et cinq ans sont inférieurs au taux Saron depuis début octobre, et ceux pour les hypothèques à 10 ans depuis début novembre.
- Grâce au maintien du taux directeur en septembre, l'hypothèque Saron est stable.
- Notre enquête auprès d'environ 50 fournisseurs d'hypothèques montre que plus de 90% d'entre eux s'attendent à ce que la BNS conserve son taux directeur actuel de 1,75% le 14 décembre 2023.
- Pour les trois prochains mois, les fournisseurs d'hypothèques interrogés estiment que les taux resteront inchangés pour les durées allant jusqu'à 5 ans. Pour les durées plus longues, il faut s'attendre à une plus grande volatilité et à une tendance à la baisse.
- Pour le trimestre suivant, les avis sont plutôt partagés. Ici, à peu près la moitié des personnes interrogées pensent que les taux d'intérêt à court terme resteront les mêmes ou qu'ils baisseront.
- Les plus grandes incertitudes concernant l'évolution des taux d'intérêt sont toujours perçues comme étant liées à l'inflation, à une éventuelle récession et à la situation économique en Europe.



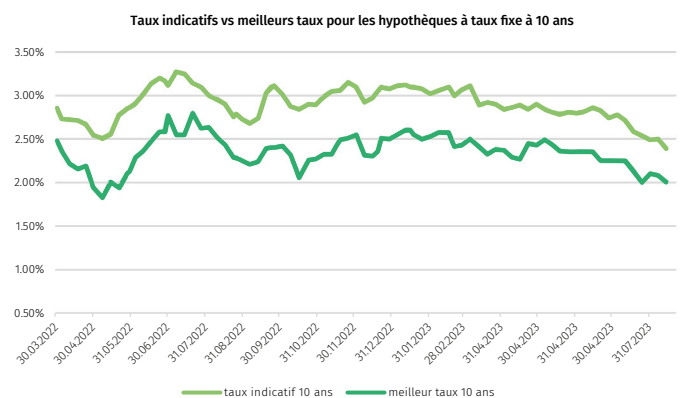
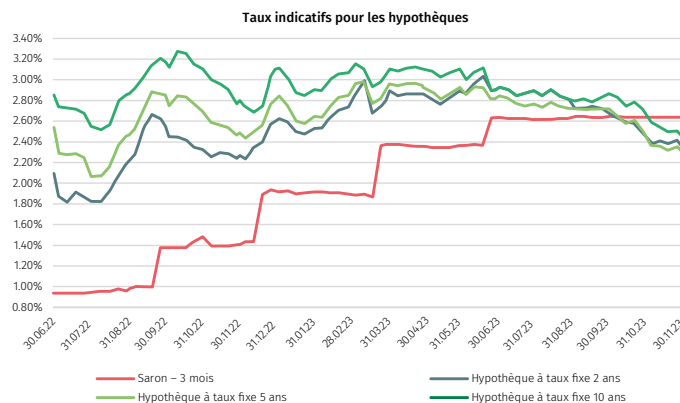
Évolution des taux d'intérêt

Les hypothèques à taux fixe sont moins chères que le Saron, qui reste stable

Au début du mois d'octobre, les taux indicatifs des hypothèques à deux et cinq ans ont dépassé les coûts d'intérêt des hypothèques Saron. La dernière fois que ces taux étaient inférieurs au Saron, c'était fin 2021. Début novembre, l'hypothèque à dix ans a suivi le mouvement et est également passée en dessous du Saron. La baisse continue des hypothèques fixes a commencé vers le milieu de l'année. Début décembre, le taux d'intérêt moyen pour une durée de 10 ans était de 2,39%, contre 2,81% en septembre et 3,11% en juin. Il n'y a actuellement que 0,07% d'écart entre les hypothèques à deux ans et celles à cinq ans. Pour une hypothèque à taux fixe sur deux ans, le taux moyen est de 2,29% et de 2,22% pour une hypothèque sur cinq ans. Ces derniers mois, les hypothèques à deux et cinq ans ont évolué majoritairement à la baisse, presque au même rythme. Depuis la dernière hausse de la BNS, l'hypothèque Saron s'est montrée très stable et se situe pratiquement au même niveau qu'en septembre, à 2,63%.

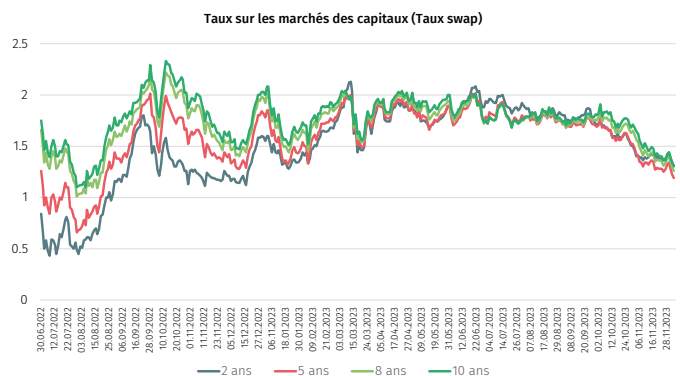
Un changement vers les hypothèques à taux fixe est à nouveau rentable

Bien que les taux des hypothèques à taux fixe n'aient cessé de baisser au cours des derniers mois, on ne peut pas automatiquement supposer qu'ils suivront cette tendance. Bien que l'on s'attende généralement à ce que la BNS maintienne ses taux directeurs à leur niveau actuel et qu'une baisse ne soit pas prévue avant la mi-2024, la BNS a toujours été capable de surprendre. La plupart des experts prévoyaient par exemple une nouvelle hausse des taux en septembre, mais la BNS a annoncé une pause. La Suisse maîtrise actuellement l'inflation, mais les hausses des primes d'assurance maladie et des loyers ne se feront sentir qu'en janvier, ce qui pourrait avoir un effet sur l'inflation et donc sur la décision de la BNS. Les personnes actuellement sous contrat de financement Saron devraient donc envisager de passer (en partie) à une hypothèque à taux fixe.



	Taux indicatif		Meilleur taux	
SARON 3 mois	2,63%	+ 1 bps	2,35%	0 bps
Taux fixe 2 ans	2,29%	- 43 bps	1,83%	- 27 bps
Taux fixe 5 ans	2,22%	- 49 bps	1,86%	- 35 bps
Taux fixe 10 ans	2,39%	- 42 bps	2,01%	- 26 bps

État au 03.12.2023, changement par rapport au 28.08.2023



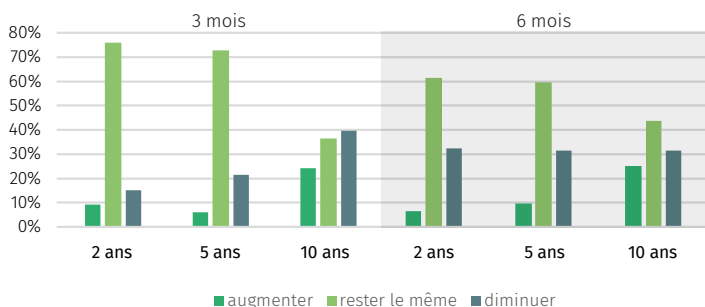
Prévision de l'évolution des taux

Les experts s'attendent à ce que la majorité des taux restent stables

Il y a trois mois encore, la majorité des prêteurs hypothécaires interrogés s'attendaient à ce que les taux du marché des capitaux restent stables pour toutes les durées. Or, avec la décision inattendue de la BNS de maintenir les taux au même niveau, les hypothèques à taux fixe ont évolué à la baisse et ont franchi la ligne Saron. Pour les mois à venir, les taux des hypothèques à court terme devraient rester stables, tandis que le taux à dix ans devrait à nouveau baisser.

Pour les trois mois suivants, les taux des hypothèques à deux et cinq ans devraient rester stables, avec une légère tendance à la baisse. Contrairement aux hypothèques à court terme, les personnes interrogées ont des attentes plus mitigées en ce qui concerne les hypothèques à dix ans.

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



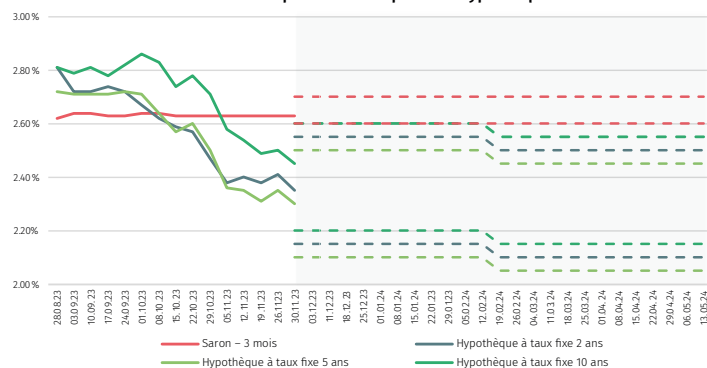
Comme lors de la dernière enquête de septembre, les plus grandes incertitudes concernant l'évolution des taux sont liées à l'inflation et à une éventuelle récession. La situation économique de l'UE arrive en troisième position. Les incertitudes aux États-Unis et la crainte d'une hausse des taux sont à peu près à égalité, mais loin derrière.

Les prêteurs hypothécaires interrogés prévoient un taux directeur inchangé

La quasi-totalité des prêteurs hypothécaires s'attend à ce que la BNS maintienne son taux directeur. Cette décision signifierait que les hypothèques Saron resteraient à peu près au niveau actuel et que les hypothèques à long terme deviendraient encore plus avantageuses.

L'enquête a été menée auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires par le biais d'un sondage en ligne entre le 15 et le 29 novembre 2023. Des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension y ont participé.

Taux indicatifs prévisionnels pour les hypothèques



Recommandations

- Actuellement, toutes les hypothèques à taux fixe sont moins chères que les hypothèques Saron. Il est probable que cela reste ainsi au cours des prochains mois. Il peut donc être intéressant de passer d'une hypothèque Saron à une hypothèque à taux fixe.
- Les hypothèques à taux fixe (de longue durée) devraient rester le premier choix des clients pour qui 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. Cela 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, 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	2,39%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 2,01%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,38% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 28'500