

Estimation des taux hypothécaires

Septembre 2023

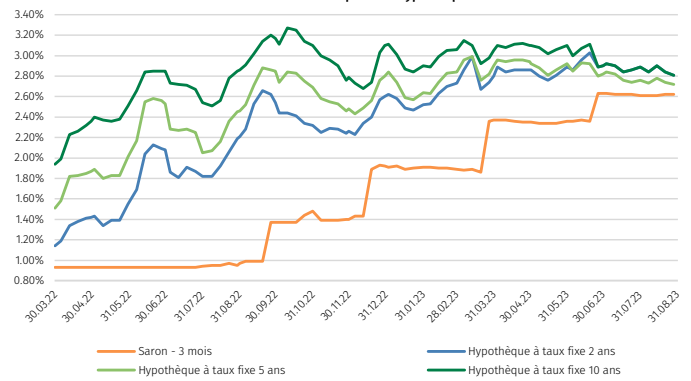
Les hypothèques à taux fixe montrent peu de volatilité – le Saron va continuer à augmenter

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 à la suite des relèvements du taux directeur par la Banque nationale suisse (BNS) fin mars et fin juin.
- Notre enquête auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires montre que presque tous s'attendent à ce que la BNS annonce une nouvelle hausse de 0,25% de son taux directeur le 21 septembre 2023, ce qui renchérira 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.
- Un peu plus de 40% pensent que ce sont surtout les échéances les plus courtes qui vont devenir plus chères au cours des trois prochains mois, mais qu'elles baisseront à nouveau au cours du trimestre suivant.
- Les plus grandes incertitudes concernant l'évolution des taux d'intérêt sont toujours perçues comme étant liées à l'inflation et à la crainte d'une récession.



Taux indicatifs pour les hypothèques



Évolution des taux d'intérêt

Les hypothèques à taux fixe continuent de baisser – le Saron reste stable à un niveau élevé

Depuis juin, les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe n'ont cessé de baisser, à quelques petites fluctuations près. À fin août, le taux d'intérêt moyen pour une durée de 10 ans est de 2,81%, contre 3,11% en juin. Cela représente une baisse de 0,3%. Les hypothèques à deux ans et à cinq ans sont actuellement presque au même niveau. Pour une hypothèque à taux fixe sur deux ans, le taux moyen est de 2,72%, et de 2,71% pour une hypothèque sur cinq ans. Il faut toutefois de noter que l'hypothèque sur 2 ans n'avait perdu que 0,11%, tandis que celle sur 5 ans avait perdu presque le double, soit 0,2%. Sur la même période, l'hypothèque Saron a augmenté d'environ 0,27% et se rapproche de plus en plus des hypothèques à taux fixe. La différence n'est plus que de 0,1 à 0,19%. Selon la décision de la BNS, l'hypothèque Saron pourrait devenir encore plus chère.

Les meilleurs taux pour les hypothèques fixes sont désormais plus avantageux que les hypothèques Saron

Alors qu'au début de l'année, les taux SWAP à 2 et à 10 ans divergeaient d'environ 0,50%, on observe désormais une courbe des taux inversée, les taux SWAP à 10 ans étant inférieurs d'environ 0,05% aux taux SWAP à 2 ans. Combinée à la dernière hausse des taux d'intérêt de la BNS à la fin juin, cette courbe permet aux emprunteurs hypothécaires à faible risque de bénéficier d'offres exceptionnelles pour les hypothèques à taux fixe sur toutes les durées, qui sont plus avantageuses que les meilleures offres pour les hypothèques Saron. Avec une nouvelle hausse des taux par la BNS fin septembre, les taux effectifs à payer pour les hypothèques Saron augmenteraient à nouveau, creusant ainsi l'écart. L'hypothèque fixe sur 10 ans la moins chère est actuellement à 2,27%, la meilleure offre pour une hypothèque Saron est à 2,35%.

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



	Taux indicatif		Meilleur taux	
SARON 3 mois	2,62%	+ 27 pb	2,35%	+ 29 pb
Taux fixe 2 ans	2,72%	- 11 pb	2,10%	+ 24 pb
Taux fixe 5 ans	2,71%	- 20 pb	2,21%	- 10 pb
Taux fixe 10 ans	2,81%	- 23 pb	2,27%	- 24 pb

État au 28.08.2023, changement par rapport au 02.04.2023

Taux sur les marchés des capitaux (Taux swap)



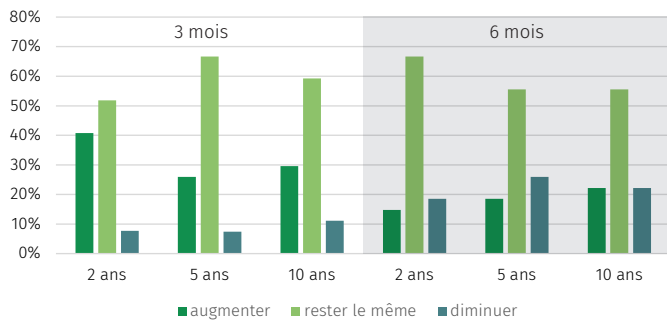
Prévision de l'évolution des taux

Les taux des hypothèques à taux fixe devraient rester stables

La majorité des prêteurs hypothécaires interrogés s'attendent à ce que les taux du marché des capitaux restent stables pour toutes les durées au cours des trois ou six prochains mois. Il n'y a que pour la durée de deux ans qu'un peu plus de 40% s'attendent à une augmentation pour les trois prochains mois. Pour les six mois à venir, la grande majorité est certaine que tout se stabilisera à un niveau similaire et qu'il faut donc s'attendre à peu de mouvements pour les hypothèques à taux fixe.

D'ici fin mars, moins de 20% des personnes interrogées s'attendent à ce que les hypothèques à deux et à cinq ans augmentent, alors qu'elles sont un peu plus de 20% à penser de même pour les hypothèques à dix ans. Environ un quart d'entre elles estiment qu'elles ont le plus de chances d'obtenir des taux plus bas sur les durées supérieures à cinq ans. Elles sont un peu plus de 20% à croire à une baisse des hypothèques à dix ans, et à peine plus de 10% à une baisse des hypothèques à deux ans.

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



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

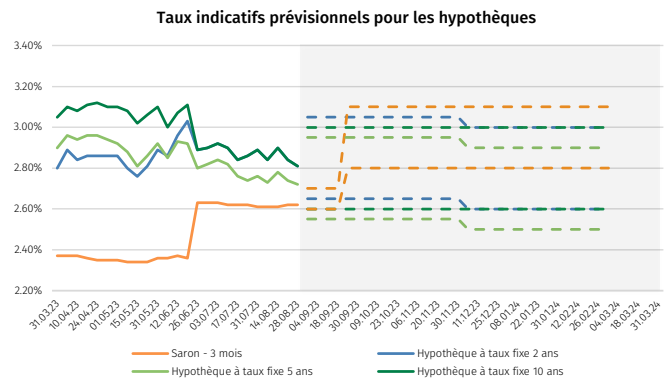
Comme lors de la dernière enquête en juin, les plus grandes incertitudes concernant l'évolution des taux d'intérêt sont liées à l'inflation et à la crainte d'une récession. Viennent ensuite la situation économique de l'UE et celle des États-Unis. L'évolution de la guerre en Ukraine et de la guerre commerciale entre la Chine et les États-Unis n'est actuellement citée que par quelques-uns comme le principal moteur de l'évolution des taux d'intérêt.

L'écart entre les hypothèques Saron et les hypothèques fixes à long terme se réduit

Les prêteurs s'attendent presque tous à une nouvelle hausse de 25 points de base du taux directeur par la BNS fin septembre 2023. Cette décision se répercuterait une fois de plus sur les hypothèques Saron et les porterait à 2,9% en moyenne. Dans le contexte actuel, les

hypothèques fixes à long terme redeviendraient donc définitivement plus avantageuses que les hypothèques Saron.

L'enquête a été menée auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires par le biais d'un sondage en ligne entre le 7 et le 14 août 2023. Des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension y ont participé.



Recommandations

- Après les dernières hausses de taux d'intérêt de la BNS, les hypothèques à taux fixe sont maintenant généralement plus avantageuses que les hypothèques Saron. Il n'est donc plus possible de réaliser des économies avec les hypothèques Saron, du moins à court terme. Ceux qui spéculent sur une nouvelle baisse rapide des taux à l'avenir (et donc sur une baisse des coûts d'intérêt pour les hypothèques Saron) prennent un risque important et pourraient être confrontés à des taux encore plus élevés en cas de nouvelles baisses par la BNS. Les différences de taux entre les différents fournisseurs sont importantes, il vaut donc toujours la peine de comparer.
- Les hypothèques à taux fixe (de longue durée) devraient rester le premier choix des clients, pour lesquels la sécurité, la planification et le budget sont primordiaux.
- 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	2,81%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 2,27%
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