

Estimation des taux hypothécaires

Avril 2021

Bonnes perspectives pour le maintien de taux attractifs



L'essentiel en bref

- La troisième vague de coronavirus frappe le monde entier. Des confinements partiels engendreront de nouveaux ralentissements économiques dans de nombreux pays européens.
- Depuis début mars, la Suisse connaît une timide reprise économique. Si aucunes nouvelles restrictions ne sont implémentées, cette tendance pourrait se poursuivre.
- Les taux d'intérêt du marché des capitaux se sont stabilisés. Le taux à 10 ans est inchangé par rapport au mois précédent (0%), tandis que le taux à 5 ans a baissé de 6 points de base.
- Les taux hypothécaires ont diminué jusqu'à cinq points de base pour toutes les échéances. Le taux de référence à 10 ans s'élève à 1,25%, le meilleur taux à 0,74%.
- Nous estimons que les taux hypothécaires vont se stabiliser au niveau actuel. Nous ne considérons pas qu'un niveau de taux d'intérêt durablement plus élevé soit réaliste, même une fois la pandémie terminée.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 29 mars 2021):
 2 ans: à partir de 0,39% 10 ans: à partir de 0,74%
 5 ans: à partir de 0,52% 15 ans: à partir de 1,12%

Situation macroéconomique

Le commerce mondial dépasse désormais le niveau d'avant la crise

Les économistes du Fonds monétaire international (FMI) estiment que les exportations de marchandises expédiées par bateau depuis l'Asie, les pays de la zone euro et les États-Unis sont désormais supérieures au niveau d'avant la crise. En revanche, les mouvements aériens ont stagné depuis l'été dernier à environ 60% du niveau pré-pandémique.

La situation économique en Allemagne reste modérée

La prolongation du confinement partiel jusqu'au 18 avril a un effet perceptible: les dernières prévisions des économistes tablent sur un recul de 2% du PIB allemand au premier trimestre

2021. De plus, rien ne laisse présager une amélioration prochaine de la situation économique au deuxième trimestre. L'économie autrichienne est encore plus morose. Les magasins et les écoles ont rouvert leurs portes, mais la forte dépendance au tourisme est probablement l'une des raisons principales de la chute du PIB, estimée à 5%, au cours des premières semaines de mars.

Suisse: reprise économique grâce à l'ouverture des magasins

La fermeture partielle des magasins en Suisse a eu un effet notable sur la situation économique du pays. Mais avec les ouvertures de début mars, la production économique dépasse les niveaux d'il y a un an, pour la première fois depuis le début de la pandémie. Les données en temps réel montrent que les Suisses rattrapent un grand nombre d'achats et que l'industrie d'exportation se porte bien. Ces deux facteurs sont l'origine principale de cette étonnante reprise économique. Le facteur décisif pour la suite des événements sera de savoir si le nombre d'infections permet de nouvelles mesures d'ouverture ou si des restrictions seront nécessaires. L'évolution des vaccinations est également très importante.

Consolidation des taux sur les marchés des capitaux

Après la forte hausse de février, les taux d'intérêt du marché des capitaux se sont maintenant stabilisés à un niveau légèrement plus élevé. Les banques centrales ont signalé qu'à cause de la fragilité de la situation économique, il n'était pas question de relever les taux d'intérêt directs dans les mois à venir. La majorité des économistes continuent de penser qu'une forte inflation s'installera une fois la pandémie terminée. Cependant, l'arrivée de la troisième vague ne laisse pas présager une fin rapide de la crise sanitaire.

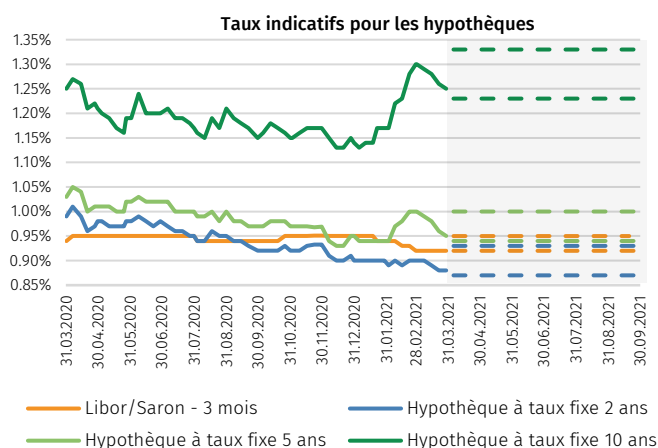
Évolution des taux d'intérêt

Accalmie des taux d'intérêt hypothécaires

Les taux indicatifs, c'est-à-dire les taux hypothécaires moyens de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, ont à nouveau baissé après la forte hausse de février, et ce pour toutes les échéances. Les taux à 5 et 10 ans ont baissé de cinq points de base, tandis que l'échéance à 2 ans a diminué de deux points. Cela signifie que la hausse temporaire des taux d'intérêt en février 2021 a déjà été compensée, du moins pour les échéances à moyen terme.

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Libor 3 mois	0,92%	+/- 0 pdb	0,42%	- 3 pdb
Taux fixe 2 ans	0,88%	- 2 pdb	0,39%	- 8 pdb
Taux fixe 5 ans	0,95%	- 5 pdb	0,52%	+/- 0 pdb
Taux fixe 10 ans	1,25%	- 5 pdb	0,74%	- 6 pdb

État au 29.03.2021, changement par rapport au 28.02.2021

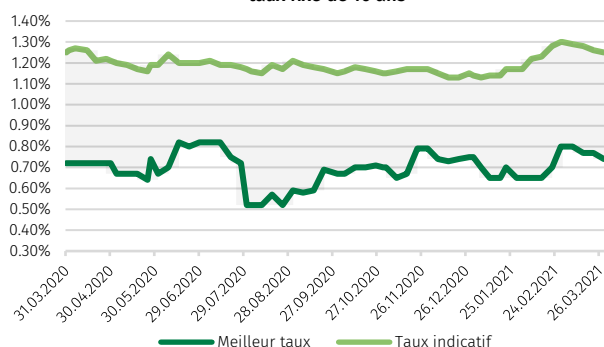


Bases de données: Taux indicatifs moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

La fourchette reste large

La fourchette entre le taux indicatif et le meilleur taux, soit le meilleur taux négocié par MoneyPark, reste large. Les fournisseurs de prêts hypothécaires continuent de lutter pour gagner des clients et acceptent une marge plus faible que le mois précédent sur l'hypothèque à taux fixe à 10 ans. La concurrence entre les meilleures offres hypothécaires a été particulièrement sensible le mois dernier pour les hypothèques à taux fixe à court et à long terme. En effet, le meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 2 ans a baissé de huit points de base, tandis que celui de l'hypothèque à 10 ans a baissé de six.

Taux indicatif vs meilleur taux pour les hypothèque à taux fixe de 10 ans

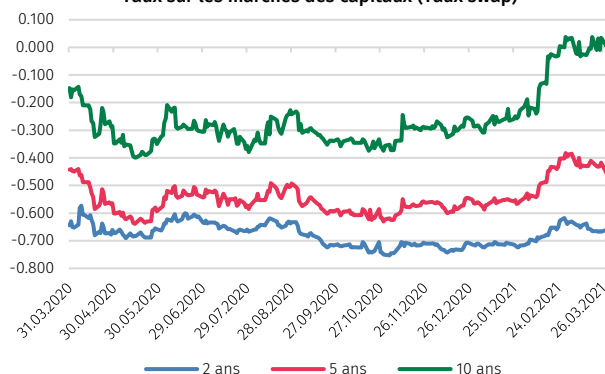


Bases de données: Taux indicatifs moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

Le taux swap à 10 ans à 0,00%

Les taux d'intérêt du marché des capitaux ont été très agités au cours du mois de mars, avec de fortes variations à la hausse et à la baisse, mais, comme prévu, ils se sont stabilisés. Le swap à 10 ans s'est établi à 0,00% le 29 mars, soit le même niveau qu'à la fin du mois de février. Le swap pour les échéances à 5 ans et à 2 ans a quelque peu diminué; le swap de 5 ans de six points de base, celui de 2 ans de quatre points de base. En conséquence, la courbe des taux est redevenue plus raide en mars.

Taux sur les marchés des capitaux (Taux swap)



Source: Refinitiv

Prévision de l'évolution des taux

Point culminant

En février, l'augmentation rapide des taux d'intérêt du marché des capitaux a provoqué une certaine nervosité sur le marché. Toutefois, le feu vert des banques centrales, qui ont annoncé qu'aucune hausse des taux d'intérêt directs n'était prévue, a calmé les tensions. Il nous semble donc peu probable que nous soyons au début d'une nouvelle ère avec des prix et des taux d'intérêt durablement plus élevés. Une fois la pandémie terminée, nous nous attendons à un redressement soudain, qui se calmera cependant rapidement. Nous prévoyons donc que l'inflation reste faible et que les taux d'intérêt se maintiennent aux niveaux actuels.

Une nouvelle hausse des taux d'intérêt n'est pas attendue

L'évolution des taux hypothécaires en mars montre que la concurrence entre les prêteurs hypothécaires reste marquée. Le taux plafond et le taux indicatif de l'hypothèque à taux fixe à 10 ans ont baissé, bien que le taux swap soit resté au même niveau qu'à fin février. En effet, certains fournisseurs de capitaux alternatifs, tels que les caisses de pension et les fondations de placement, investissent à nouveau dans des hypothèques ou prévoient d'augmenter leurs parts dans les mois à

venir. Cette situation stimule la concurrence et permettrait d'éviter une nouvelle hausse des taux d'intérêt, en particulier pour les financements hypothécaires standards.

Recommandations

- À l'heure actuelle, il est particulièrement important de suivre l'évolution du marché des capitaux et du marché hypothécaire et d'exploiter activement toute opportunité à court terme. Il n'y a pas lieu, actuellement, de s'inquiéter de la forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires ni de spéculer sur la poursuite de la baisse des conditions.
- À cause de l'importante fourchette de conditions, solliciter plusieurs offres pour un crédit hypothécaire reste indispensable.
- Il est intéressant de faire appel à un spécialiste en prêt hypothécaire 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	Hypothèque à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,25%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,74%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,51% p. a.
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 38'250

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: 29 mars 2021