

Estimation des taux hypothécaires

Mars 2021

Feu de paille ou hausse durable des taux d'intérêts ?



L'essentiel en bref

- En Europe, les confinements engendrent des ralentissements économiques de 5 à 10%. En comparaison, avec 2%, la récession a jusqu'à présent touché moins sévèrement la Suisse.
- Les craintes liées à l'inflation aux États-Unis ont alimenté une hausse rapide des taux d'intérêt des marchés financiers du monde entier. Le taux swap à 10 ans a augmenté de 23 points de base en février.
- Les taux hypothécaires à moyen et long terme n'ont pas échappé à ce phénomène et ont, dans certains cas, gagné jusqu'à 13 points de base.
- Nous présumons qu'il s'agit d'une hausse temporaire des taux d'intérêt et qu'ils se stabiliseront à nouveau, bien qu'à un niveau légèrement plus élevé qu'en 2020, notamment en raison de la situation macroéconomique difficile qui persiste dans les zones économiques importantes pour la Suisse (zone euro, États-Unis).
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 28 février 2021):
 2 ans: à partir de 0,47% 10 ans: à partir de 0,80%
 5 ans: à partir de 0,52% 15 ans: à partir de 1,10%

Situation macroéconomique

Le commerce mondial atteint son niveau d'avant-crise, le tourisme stagne

Selon les dernières données en temps réel, le commerce mondial des marchandises s'est stabilisé à son niveau pré-pandémie. C'est ce que montrent les données du fret maritime pour les exportations de l'Asie, des États-Unis et des pays de la zone euro, qui représentent plus de 90% des exportations mondiales. En revanche, l'industrie aérienne a subi un nouveau revers en janvier 2021. De nombreux états ont imposé des restrictions de voyage supplémentaires pour se protéger contre les mutations du virus. Cela entraînera une nouvelle diminution des mouvements aériens. De plus, les mesures d'austérité prises en Europe ces dernières semaines ont entraîné comme prévu un nouvel écart de PIB d'environ 5 à 10%.

Suisse: léger ralentissement économique

En raison des fermetures du 18 janvier 2021, les dépenses de consommation sont actuellement inférieures d'environ 20% au niveau de l'année précédente en Suisse. Les ventes au détail de produits non alimentaires ont diminué d'environ 60% depuis le début de l'année. Étant donné que la consommation privée représente environ un cinquième du PIB suisse, l'économie nationale devrait diminuer de 4%, selon les calculs. Toutefois, les données en temps réel affichent jusqu'à présent une baisse d'environ 2%, laissant présager que les conséquences sur l'économie suisse pourraient être limitées à la suite de cette deuxième vague de fermetures. Le facteur décisif sera la rapidité avec laquelle les ouvertures progressives se produiront et les conséquences de l'augmentation de la mobilité sur le nombre de nouvelles infections. L'évolution des vaccinations joue également un rôle central.

Forte hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux

À l'heure actuelle, les acteurs du marché aux États-Unis estiment que les vastes plans de relance vont surcompenser l'écart économique et provoquer une hyperinflation. La peur de l'inflation a récemment engendré une forte augmentation des taux d'intérêt aux États-Unis, ce qui s'est répercuté sur l'Europe et la Suisse. Au cours des trois dernières semaines, les taux d'intérêt à long terme sur le marché des capitaux ont augmenté d'environ 30 points de base, même si la Banque nationale suisse (BNS) ne prévoit pratiquement pas d'inflation en Suisse pour les deux prochaines années. Les taux d'intérêt à long terme devraient se stabiliser au niveau actuel et ne devraient pas augmenter davantage de manière durable.

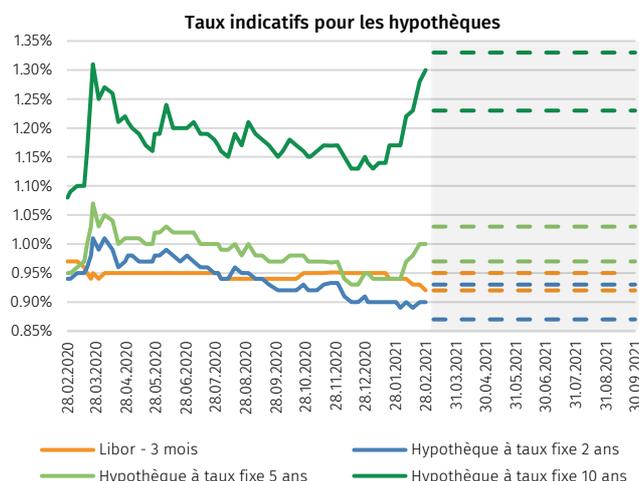
Évolution des taux d'intérêt

Forte hausse 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 fortement augmenté en février par peur de l'inflation aux États-Unis. L'échéance à 10 ans est ainsi revenue au niveau de mars 2020, peu après le début de la crise du coronavirus. Les échéances à 5 ans ont connu une hausse moins prononcée, le taux indicatif n'ayant augmenté que de six points de base.

	Taux indicatif		Meilleur taux	
Libor 3 mois	0,92%	- 2 pdb	0,45%	+/- 0 pdb
Taux fixe à 2 ans	0,90%	+/- 0 pdb	0,47%	- 4 pdb
Taux fixe à 5 ans	1,00%	+ 6 pdb	0,52%	- 3 pdb
Taux fixe à 10 ans	1,30%	+ 13 pdb	0,80%	+ 15 pdb

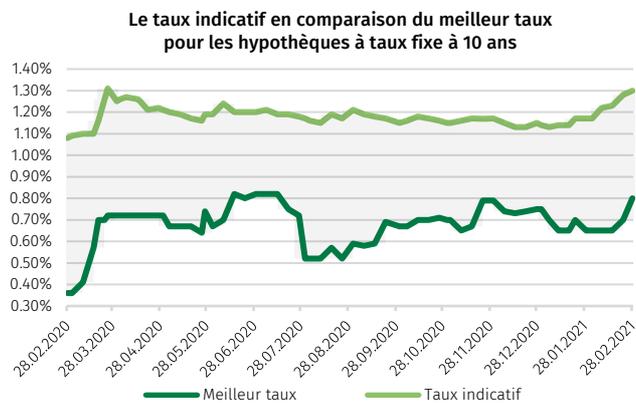
État au 28.02.2021, changement par rapport au 29.01.2021



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

La fourchette reste large

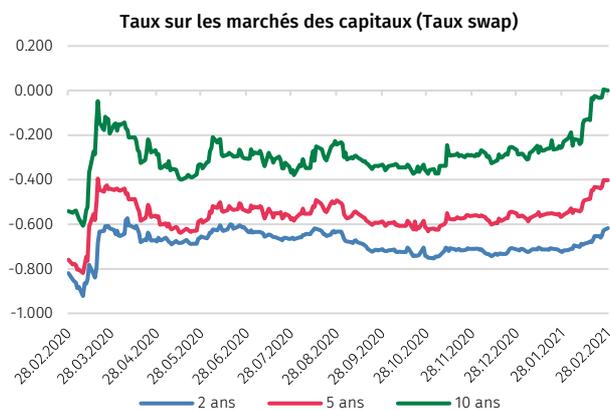
La fourchette entre le taux indicatif et le meilleur taux, soit le meilleur taux négocié par MoneyPark, reste large. Malgré la hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, les fournisseurs de prêts hypothécaires luttent pour gagner des clients et acceptent une marge plus faible que le mois précédent. C'est particulièrement le cas pour les échéances à court et à moyen terme. Alors que le taux indicatif de l'hypothèque à taux fixe à 5 ans a augmenté de six points de base, le meilleur taux a lui diminué de trois points de base.



Bases de données: Taux moyens de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 28.02.2021

Le taux swap à 10 ans redevient positif

Les taux d'intérêt du marché des capitaux ont augmenté beaucoup plus fortement que les taux hypothécaires. Le taux swap à 10 ans a augmenté de 23 points de base, pour atteindre 0% le 25 février. C'est la première fois qu'il est positif depuis mai 2019. Toutefois, les observateurs du marché supposent que le pic a été atteint et que les taux d'intérêt vont à nouveau se stabiliser. Le fait que les taux hypothécaires n'aient pas augmenté dans la même mesure témoigne de la concurrence prévalente entre les fournisseurs de prêts hypothécaires.



Source: Refinitiv

Prévision de l'évolution des taux

Les réactions excessives du marché s'atténuent rapidement

La peur de l'inflation aux États-Unis et les hausses des taux d'intérêt qui en ont découlé sont arrivées soudainement dans le monde entier. La frénésie de certains acteurs du marché a pris de nombreux économistes par surprise. Ce phénomène est plus susceptible de n'être qu'un feu de paille que d'annoncer un changement de cap fondamental concernant les taux d'intérêt. En effet, tout d'abord, l'Europe et la Suisse sont actuellement loin d'enregistrer une inflation élevée. Ensuite, dans un contexte de dettes élevées, les autorités monétaires ne décideront de relever les taux d'intérêts que si la stabilité des prix est sérieusement menacée. Finalement, la reprise économique reste faible ou est encore incertaine.

Une nouvelle hausse des taux d'intérêt interrompue

MoneyPark suppose que la hausse des taux d'intérêt n'était que temporaire et que les taux hypothécaires se stabiliseront au niveau actuel, c'est-à-dire à un taux légèrement supérieur à celui de 2020. Le marché hypothécaire laisse présager que la concurrence entre les fournisseurs va à nouveau s'intensifier. Certains prestataires de capitaux alternatifs, tels que les caisses de pension et les fondations de placement, réalisent

de nouveaux investissements dans la classe d'actifs hypothécaires ou prévoient d'augmenter leurs parts dans le domaine dans les mois à venir, et ce malgré la hausse à court terme des taux d'intérêts. Cette situation devrait permettre d'éviter une nouvelle augmentation 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 de profiter des offres avantageuses à court terme. Il n'y a, pour l'instant, pas lieu 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	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1.30%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,80%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,50% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 37'500

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 28 février 2021