Estimation des taux hypothécaires pour septembre 2020

Des conditions plus attractives pour les preneurs d'hypothèque grâce à l'intensification de la concurrence

L'essentiel en bref

- La seconde vague de la pandémie de coronavirus déferle sur tout le globe, aggravant la crise du commerce international et pesant lourdement sur l'économie mondiale.
- Bien qu'en meilleure position que les pays voisins avec un recul de 8,2% de son PIB au 2e trimestre 2020, la Suisse peinera probablement à combler cet énorme écart au cours des prochaines années.
- Alors que les taux swap ont augmenté toutes échéances confondues en août, les taux indicatifs pour les hypothèques à taux fixe sont demeurés stables. Cette évolution laisse supposer un rétrécissement des marges imputable à l'intensification de la concurrence entre les prestataires.
- Le retour sur le marché des bailleurs de fonds alternatifs a rendu les meilleurs taux d'intérêt encore plus attractifs. Nous anticipons toujours une stagnation des taux d'intérêt, avec des fluctuations modérées seulement.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 31 août 2020):

2 ans: à partir de 0,52%	10 ans: à partir de 0,59%
5 ans: à partir de 0,52%	15 ans: à partir de 1,06%

Situation macroéconomique

Déferlement de la seconde vague de Covid-19

Les tensions entre les deux grandes puissances mondiales que sont les États-Unis et la Chine se sont fortement accrues dans le sillage de l'épidémie de coronavirus, ce qui a encore aggravé la crise du commerce international ces dernières semaines.

Pendant ce temps, le Covid-19 continue de se propager massivement sous la forme d'une seconde vague. Les records journaliers de nouvelles contaminations ainsi que le durcissement des mesures et des restrictions de voyage en sont le résultat inquiétant.

Rebond économique certes plus rapide qu'attendu ...

Fait réjouissant, les données actuelles révèlent que la reprise de l'économie au sein des pays européens voisins et en Suisse progresse de façon plus marquée que prévu. Cette évolution laisse présager que l'année 2020 n'est peut-être pas aussi catastrophique que redouté sur le plan conjoncturel. Selon les dernières prévisions, le repli de l'économie helvétique en 2020 devrait être de l'ordre de 4 à 6%, et non plus supérieur à 8% comme craint. Même si la Suisse est en meilleure position que la plupart des pays voisins en termes de recul du PIB au deuxième trimestre 2020, cette chute n'en demeure pas moins sans précédent.

La levée des restrictions imposées aux secteurs public et privé a jusqu'à présent eu un impact positif sur la performance économique. La question qui se pose encore est cependant de savoir sur quels assouplissements il faudra faire marche arrière afin de lutter contre la seconde vague.

... mais l'écart de PIB est énorme

Malgré cette tendance à la reprise, l'économie est encore bien loin de son plein potentiel et la sous-exploitation des capacités reste considérable. L'écart de PIB prévu par rapport à l'année précédente est énorme et, selon le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), ne pourra pas être comblé avant de nombreux mois encore. Des postes risquent d'être supprimés et les faillites de se multiplier, faisant augmenter le chômage et entraînant une douloureuse baisse des investissements.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché (10 ans)	1,21%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark (10 ans)	à partir de 0,59%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,62% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 46 500

Évolution des taux d'intérêt

Hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux en août

Les taux d'intérêt ont augmenté toutes échéances confondues sur les marchés des capitaux depuis la fin juillet – plus l'échéance était longue et plus la hausse était marquée. Au 31 août 2020, le taux swap sur 10 ans s'établit à -0,22%, soit un gain de 15 points de base par rapport au mois précédent. L'échéance à 5 ans a également progressé de 7 points de base pour s'inscrire à -0,50%.

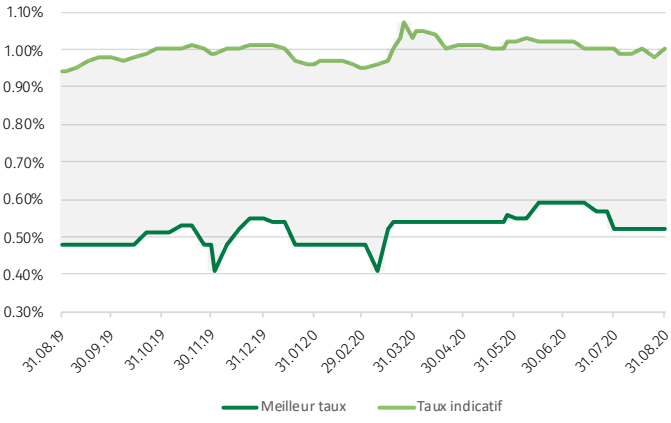
Taux indicatifs toujours stables pour les hypothèques à taux fixe

Les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension (nommés taux indicatifs ou aussi fréquemment taux «vitrine») sont en revanche demeurés globalement stables en août. Seule l'hypothèque à taux fixe sur dix ans est de 1,21%, soit quatre points de base de plus qu'à la fin de juillet 2020. Une hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux couplée à des taux indicatifs pratiquement inchangés est généralement synonyme de rétrécissement des marges des prêteurs, dont l'explication réside probablement dans l'intensification de la concurrence sur le marché hypothécaire. Certains prestataires, qui avaient interrompu ou temporairement réduit leur activité d'octroi d'hypothèques en raison de la crise du coronavirus, ont en effet aujourd'hui regagné le marché.

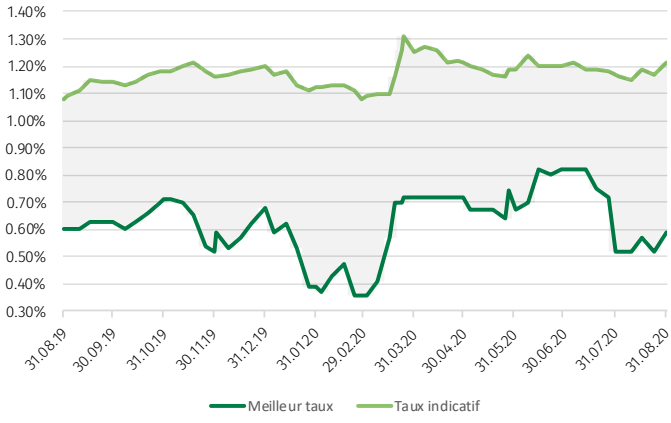
Meilleur taux MoneyPark à 0,59% sur 10 ans

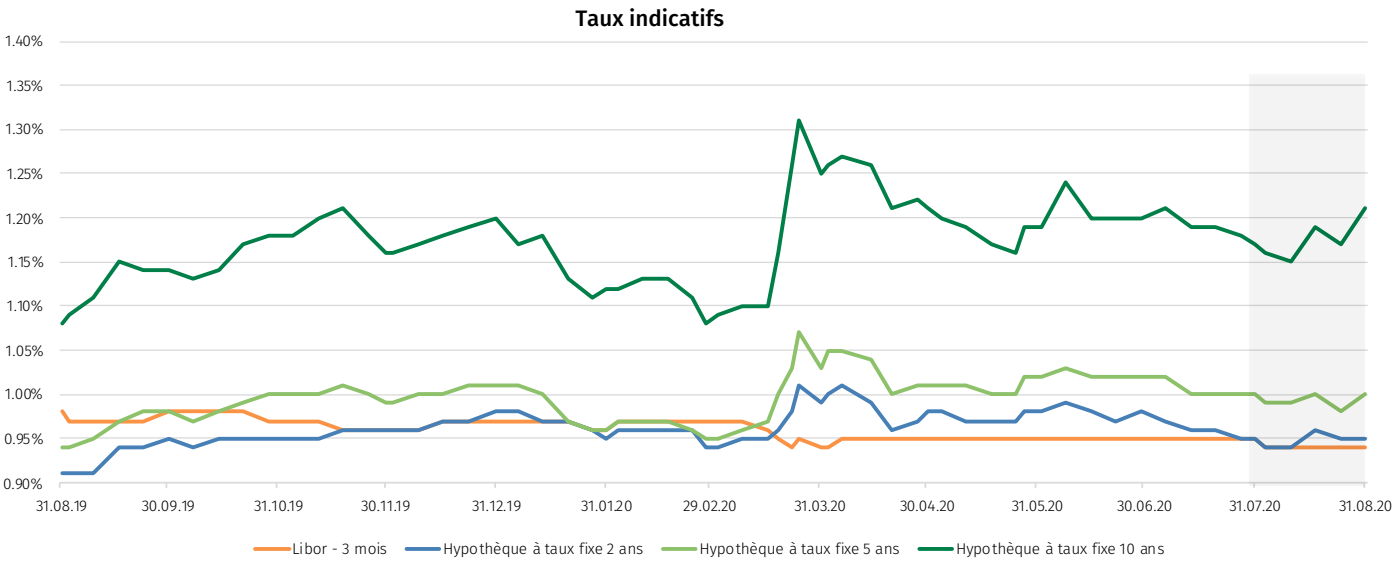
Cette concurrence de nouveau renforcée entre les prestataires s'observe aussi clairement à l'aune de l'écart entre le taux indicatif et le meilleur taux, qui s'était considérablement accru à la fin juillet suite au retour sur le marché d'un prestataire. Le bailleur de fonds actuellement le moins cher au sein de l'univers MoneyPark, une fondation de placement, propose son hypothèque à taux fixe à 10 ans à 0,59% – soit à peine la moitié du taux indicatif pour la même échéance.

Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans





Base de données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 31.08.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 31 août 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 août 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 août 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,94 %	– 1 bps	0,52 %	+/– 0 bps	0,42 %	–1 bps
Taux fixe à 2 ans	0,95 %	+/– 0 bps	0,52 %	+/– 0 bps	0,43 %	+/– 0 bps
Taux fixe à 5 ans	1,00 %	+/– 0 bps	0,52 %	+/– 0 bps	0,48 %	+/– 0 bps
Taux fixe à 10 ans	1,21 %	+4 bps	0,59 %	+7 bps	0,62 %	–3 bps

Prévision de l'évolution des taux

Les taux hypothécaires ne sont pas près d'augmenter de sitôt

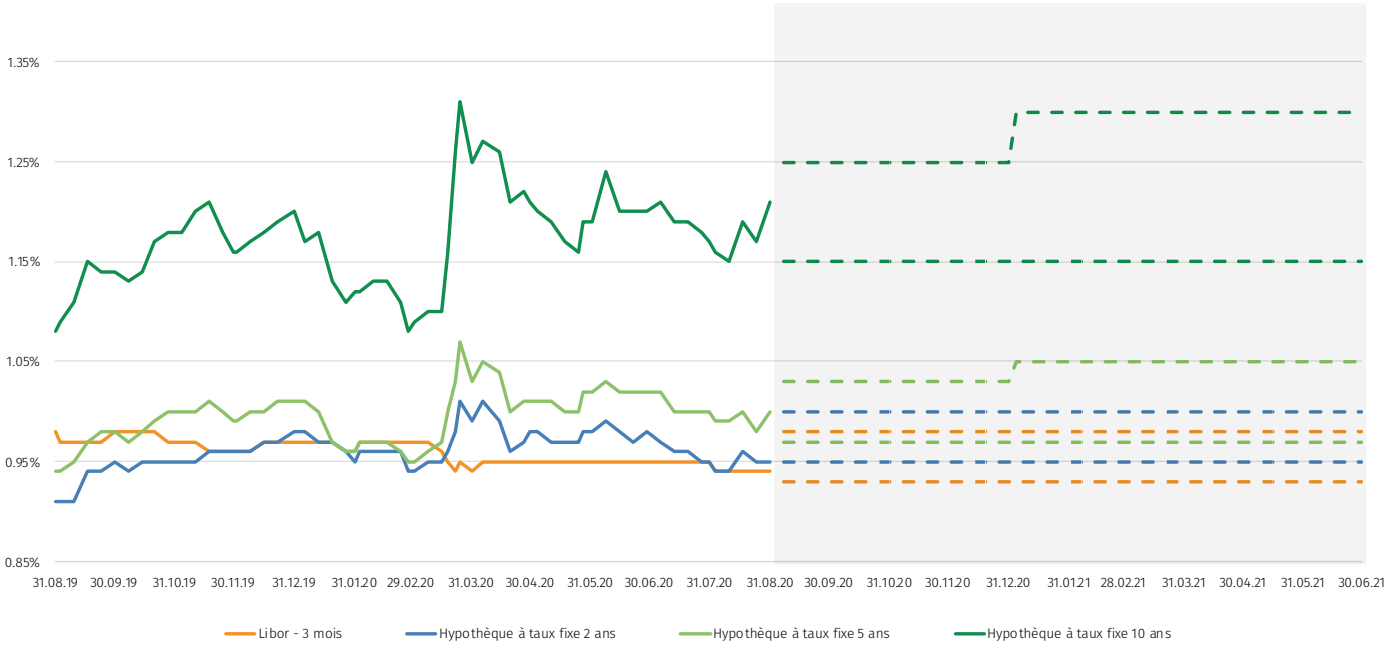
Nos prévisions quant à l'intensification de la concurrence entre les prestataires se sont à présent concrétisées. Beaucoup de bailleurs de fonds alternatifs ainsi que des banques et des assurances ont réduit leurs taux et souhaitent regagner des parts de marché. Les taux d'intérêt deviennent donc (encore) plus attrayants pour les preneurs d'hypothèque.

Nous sommes persuadés que la situation sur le front des taux d'intérêt ne va pas sensiblement évoluer dans les prochains mois. Les États endettés à la suite de la crise du coronavirus ne peuvent pas se permettre une hausse rapide des taux d'intérêt. Par ailleurs, la Banque nationale suisse demeure dépendante de la Banque centrale européenne concernant sa politique de taux. Nous anticipons une stagnation des taux d'intérêt, avec des fluctuations temporaires à la hausse et à la baisse liées à la crise.

Comparer et négocier demeure essentiel

Solliciter plusieurs offres pour un crédit hypothécaire reste indispensable. La négociation des conditions par un spécialiste du marché peut aussi résulter en des économies de plusieurs milliers de francs par an. Il convient en outre d'exploiter de manière ciblée les éventuelles opportunités offertes par le recul des taux des marchés des capitaux ou des actions spéciales lancées par des prestataires.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Base de données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 31.08.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2021
Libor 3 mois	0,94 %	0,93 % – 0,98 %	0,93 % – 0,98 %	0,93 % – 0,98 %
Taux fixe à 2 ans	0,95 %	0,95 % – 1,00 %	0,95 % – 1,00 %	0,95 % – 1,00 %
Taux fixe à 5 ans	1,00 %	0,97 % – 1,03 %	0,97 % – 1,05 %	0,97 % – 1,05 %
Taux fixe à 10 ans	1,21 %	1,15 % – 1,25 %	1,15 % – 1,30 %	1,15 % – 1,30 %

Recommandation

- Après le retour de certains prestataires qui avaient temporairement interrompu leurs activités durant la crise du coronavirus, le marché joue désormais de nouveau en faveur des preneurs d'hypothèque.
- Lorsque vous sollicitez des offres, tenez ainsi compte non seulement des banques, mais aussi des assurances et des prêteurs alternatifs comme les caisses de pension ou les fondations de placement. Différents prestataires proposent des conditions contractuelles et des taux d'intérêt variables. Un examen attentif des détails en vaut la peine!
- À l'heure actuelle, aucun signe d'une hausse prochaine des taux hypothécaire n'est observable. Une certaine volatilité est néanmoins attendue sous l'effet des incertitudes quant au futur déroulement de la crise du coronavirus. Il est par conséquent recommandé de suivre de près l'évolution des taux d'intérêt afin d'identifier les offres spéciales et autres opportunités.

Appendice

A propos de MoneyPark: MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 100'000 clients, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Nos conseillers vous renseignent soit dans l'une de nos plus de 25 agences, soit par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark. En outre, finovo SA, filiale de MoneyPark à cent pour cent, offre aux investisseurs institutionnels une solution complète fondée sur des ventes performantes et une gestion de portefeuille efficace.

Mentions légales: Toutes les informations, opinions et estimations sont valides seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts MoneyPark et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. MoneyPark décline toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.