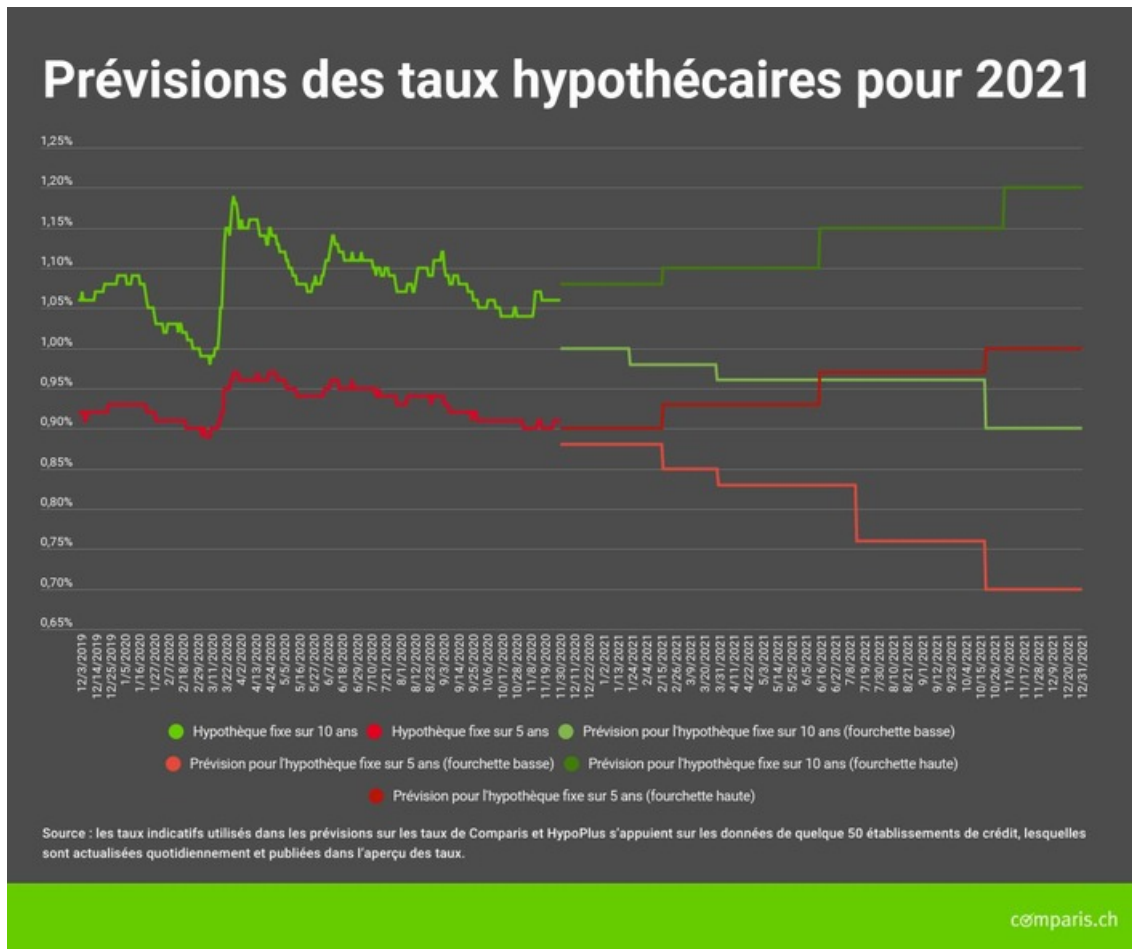


17.12.2020 - 00:31 Uhr

Communiqué de presse : La concurrence règne sur le marché de l'hypothèque



Communiqué de presse

Prévisions sur l'évolution des taux hypothécaires en 2021

La concurrence règne sur le marché de l'hypothèque

La deuxième vague de coronavirus ralentit la reprise de l'économie mondiale prévue pour 2021. Par conséquent, les intérêts restent bas en Europe et en Suisse. " En jouant sur les variations de taux et la concurrence que se livrent les établissements financiers, les preneurs d'hypothèque peuvent économiser plusieurs milliers de francs ", estime Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis.

Zurich, le 17 décembre 2020 - En frappant le monde de plein fouet en mars 2020, la pandémie de coronavirus a aussi conduit à la hausse du taux indicatif de l'hypothèque la plus populaire de Suisse, à savoir l'hypothèque à taux fixe sur dix ans. Celui-ci est passé de 0,98 %, son plus bas record, à 1,20 %, et évolue depuis dans une fourchette comprise entre 1 et 1,15 %. Ce taux indicatif est actuellement établi à 1,05 % (état au 15.12.2020).

" Le taux indicatif de l'hypothèque fixe sur dix ans devrait évoluer entre 0,9 et 1,2 % en 2021 ", pronostique Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis. Quant au taux indicatif de l'hypothèque à taux fixe sur cinq ans, il devrait selon lui se situer entre 0,7 et 1 %.

Hausse des taux et reprise de l'inflation peu probables

La Banque centrale européenne (BCE) et l'Union européenne ont décidé de soutenir l'économie en octroyant des crédits d'aide et en injectant plusieurs milliards de monnaie centrale. " Partant, une hausse des taux et une reprise soudaine de l'inflation semblent peu probables ", selon F. Papp. L'expert indique toutefois que la croissance économique mondiale pourrait se raffermir à la faveur d'une stratégie de vaccination planétaire pour enrayer la pandémie. " Il faut donc s'attendre à une hausse des prix de l'énergie et, par conséquent, à une légère augmentation des chiffres de l'inflation ", poursuit-il.

À en croire les prévisions de la BCE, l'inflation va grimper dans l'espace européen pour passer à 1 % en 2021, puis à 1,3 % en 2022. L'institution ne devrait pas serrer la vis des taux outre mesure si l'inflation dépasse temporairement les 2 % visés, comme l'a laissé entendre à plusieurs reprises la présidente de la BCE, Christine Lagarde.

" Dans ces conditions, la Banque nationale suisse reste pieds et poings liés, si bien que les taux hypothécaires se maintiennent à un niveau bas attractif ", déclare F. Papp.

Quelles implications pour les preneurs d'hypothèque ?

Les preneurs d'hypothèque sont malgré tout bien avisés d'observer le marché hypothécaire avec attention. Il y a toujours une occasion d'obtenir une hypothèque à des conditions avantageuses :

- Besoin d'une échéance déterminée : il y a toujours des périodes durant lesquelles les établissements financiers proposent des conditions nettement plus avantageuses pour certaines échéances que pour d'autres. Les courtiers en hypothèques indépendants travaillant en étroite relation avec les établissements hypothécaires, ils sont informés sans délai dès que l'un de ces établissements propose une offre " spéciale ". D'une manière générale, c'est chez les assureurs et les caisses de pension que les échéances longues sont assorties des meilleures conditions, tandis que les banques proposent les taux les plus compétitifs sur les échéances courtes et moyennes.
- Profiter des évolutions des taux swap : pour refinancer les hypothèques, les banques se positionnent également sur les marchés internationaux de capitaux, et plus précisément sur le " marché des swaps ". La baisse des taux swaps fait baisser le coût de l'hypothèque. Les banques peuvent répercuter une partie de cet avantage en abaissant leurs taux hypothécaires.

" Les incertitudes quant aux répercussions de la pandémie sur l'économie et sur la politique monétaire resteront source de nervosité sur les marchés de capitaux en 2021. Des évolutions à la hausse comme à la baisse du taux swap sur 10 ans de l'ordre de 30 points de base sont tout à fait possibles ", prévient F. Papp.

- La concurrence va s'intensifier : Dans le contexte actuel de taux bas, les hypothèques sont un placement attractif pour les banques, les assurances et les caisses de pension. C'est la raison pour laquelle la concurrence s'est accrue et fait pression sur les taux hypothécaires. En 2016, le taux moyen proposé aux clientes et aux clients d'HypoPlus pour une hypothèque fixe sur 10 ans était de 1,2 %. Aujourd'hui, les taux inférieurs à 1 % sont devenus la norme. Ils peuvent même descendre à 0,61 %. " La baisse des taux est en partie due à la baisse des taux swaps. Le taux swap sur 10 ans était en moyenne plus élevé en 2016 qu'en 2020 ", explique l'expert.

" Les établissements hypothécaires ne vont pas se faire de cadeaux pour garder leur clientèle et l'élargir ", prévient F. Papp.

La concurrence est stimulée par deux facteurs principaux : d'une part, ce sont avant tout les banques régionales, cantonales et celles du groupe Raiffeisen qui réalisent une grande partie de leurs bénéfices sur leurs activités hypothécaires, mais leur marge s'est réduite au fil des années. Pour compenser cette perte, elles n'ont pas d'autre choix que de développer ces activités. " D'autre part, la persistance des taux négatifs pousse toujours plus d'investisseurs, à savoir des assureurs et des caisses de pension, à se tourner vers les hypothèques ", déclare F. Papp.

- Les taux se rapprochent On trouve déjà des hypothèques à taux fixe sur dix ans à partir de 0,61 %, et des hypothèques à taux fixe sur cinq ans, à partir de 0,54 % : c'est ce qu'indiquent les données d'HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis. De l'une à l'autre, la différence n'est que de 7 points de base. Autrement dit, la courbe des taux est extrêmement plate. Relativement aux échéances plus courtes, l'hypothèque sur dix ans n'a jamais été aussi bon marché. Les hypothèques à taux fixe sur cinq ans sont actuellement à des taux comparables à ceux des hypothèques Libor et Saron.

L'expert en est convaincu : " La politique monétaire des banques centrales, qui n'a jamais été aussi expansive et peu orthodoxe, ne risque pas de creuser l'écart entre les taux ces prochaines années. "

- Ne pas accepter le premier taux proposé La différence entre les taux d'appel (taux indicatifs) et les meilleurs taux négociés reste significative. Les preneurs d'hypothèque ne devraient en aucun cas accepter le premier taux proposé par leur banque.

Taux d'appel : 1,05 %

Meilleur taux négocié par HypoPlus : +0,61 %

Hypothèque : 850 000 francs

Différence de taux : +0,44 %

Économie en francs par an (0,44 % de 850 000) 3740 francs

Économie en francs sur toute la durée de l'hypothèque : 37 400 francs

Tout le monde n'obtient pas ces conditions. Les données d'HypoPlus montrent qu'il est tout à fait possible d'obtenir une baisse de l'ordre de 0,2 à 0,3 %. Selon le montant de l'hypothèque et sa durée, même en cas de baisse du taux de 15 points de base " seulement ", le preneur d'hypothèque peut économiser au total 13 000 francs, soit 1275 francs par an.

Base des données

Les taux indicatifs utilisés dans les prévisions sur les taux de Comparis et HypoPlus s'appuient sur les données de quelque 50 établissements de crédit, lesquelles sont actualisées quotidiennement et publiées dans l'[aperçu des taux](#).

Pour plus d'informations :

Frédéric Papp

Expert Argent

Téléphone: 044 360 34 30

