

Le retour des taux ultra-bas.



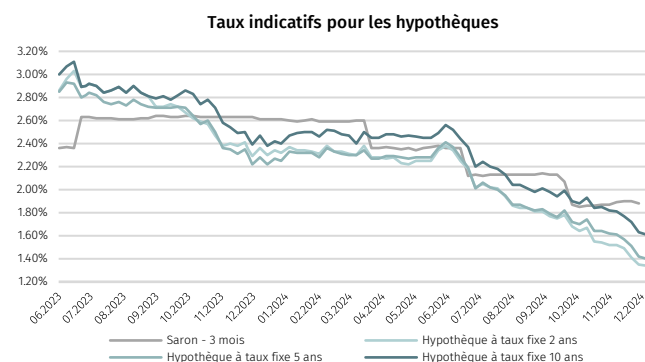
L'essentiel en bref

- La nouvelle baisse des taux d'intérêt induit des taux hypothécaires ultra-bas, atteignant un niveau inédit depuis début 2022. Le taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe à court terme a connu une baisse plus forte que celui des hypothèques à long terme, ce qui a encore un peu redressé la courbe des taux.
- La majorité des prestataires hypothécaires attendent une quatrième baisse des taux directeurs de la Banque nationale suisse le 12 décembre 2024, et donc une nouvelle baisse des taux des hypothèques Saron. Les hypothèques à taux fixe de durée courte ou moyenne devraient toutefois rester nettement plus attractives que les hypothèques du marché monétaire.
- La nouvelle année pourrait se poursuivre selon la même tendance. Les taux devraient se stabiliser à un niveau très faible.

Évolution des taux d'intérêt

Les taux fixes à leur plus bas depuis début 2022

Les taux hypothécaires repartent à la baisse. Après un recul de quelque 50 points de base déjà au troisième trimestre, les taux indicatifs ont à nouveau perdu plus de 30 points de base depuis la fin septembre. Ainsi, nous devrions retrouver juste avant Noël la situation de taux ultra-bas que nous avons déjà connue entre 2016 et fin 2021. Cette évolution résulte de la faible conjoncture et du fléchissement de l'inflation, qui pourraient conduire à la quatrième baisse des taux directeurs pour l'année en cours. On constate qu'au moins dans le domaine des hypothèques à taux fixe, cette nouvelle baisse des taux directeurs en décembre a déjà été anticipée.



Base de données: taux de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, en moyenne. État: 06.12.2024

	Taux indicatif		Meilleur taux
Saron 3 mois	1.88%	- 25 bps	1.60% - 26 bps
Taux fixe 2 ans	1.34%	- 41 bps	0.80% - 52 bps
Taux fixe 5 ans	1.41%	- 35 bps	0.87% - 47 bps
Taux fixe 10 ans	1.61%	- 33 bps	1.09% - 41 bps

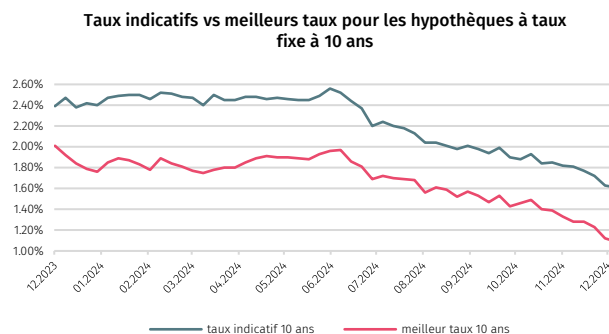
État au 06.12.2024, évolution par rapport au 20.09.2024

Les échéances courtes nettement plus attractives que l'hypothèque Saron

Les détenteurs et détenteurs d'une hypothèque Saron peuvent espérer un allègement de leurs charges pour la quatrième fois cette année. Néanmoins, la situation reste difficile pour l'hypothèque Saron, car les hypothèques à taux fixe sont extrêmement attractives. On observe déjà des taux fixes sur cinq ans de moins d'1%, nettement plus avantageux que le taux Saron - même après une nouvelle baisse des taux directeurs. En conséquence, nous enregistrons au cours du trimestre en cours une nouvelle hausse de la durée moyenne des hypothèques à taux fixe qui s'établit à 8,2 ans.

Encore un potentiel de baisse

Vers la fin de l'année, la concurrence entre les prestataires hypothécaires s'est légèrement accrue. Les taux les plus élevés des différentes durées ont diminué un peu plus que les taux indicatifs. Globalement, la baisse des taux hypothécaires ne reflète pas encore pleinement celle des taux du marché des capitaux. Les prestataires ne répercutent pas encore entièrement la baisse, préférant accroître leurs marges. On devrait donc voir prochainement apparaître des conditions encore plus attractives.



Base de données: taux de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, en moyenne. État: 06.12.2024

Prévision de l'évolution des taux

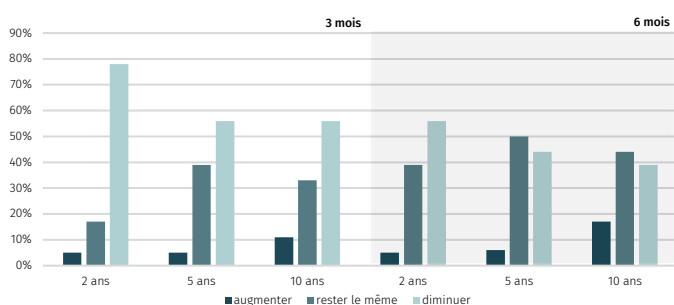
Quatrième baisse de la Banque nationale

La très grande majorité des établissements hypothécaires interrogés s'attendent à une quatrième baisse des taux directeurs lors du prochain examen de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS) du 12 décembre. Très peu d'entre eux pensent que le taux directeur pourrait rester inchangé. Ainsi, on s'attend avant Noël à une nouvelle baisse de 25 points de base, ramenant le taux directeur à 0,75%. Non seulement les hypothèques Saron seront alors meilleur marché, mais les hypothèques à taux fixe devraient elles aussi, selon les personnes interrogées, continuer de baisser au cours des 3 prochains mois pour se stabiliser à un faible niveau.

Un tiers des personnes interrogées prévoient un retour des taux négatifs

Au cours des trois prochains mois, on s'attend à ce que les échéances courtes baissent plus fortement que les échéances longues, ce qui devrait raidir encore la courbe, c'est-à-dire augmenter l'écart de taux entre les différentes échéances. Pour le deuxième trimestre 2025, on prévoit des taux d'intérêt plutôt stables, les personnes interrogées identifiant encore un potentiel de baisse au milieu de l'année 2025. Un tiers d'entre elles envisagent même une réapparition des taux d'intérêt négatifs en 2025. On retrouverait alors exactement la situation de taux d'intérêt ultra-bas entre 2016 et 2021.

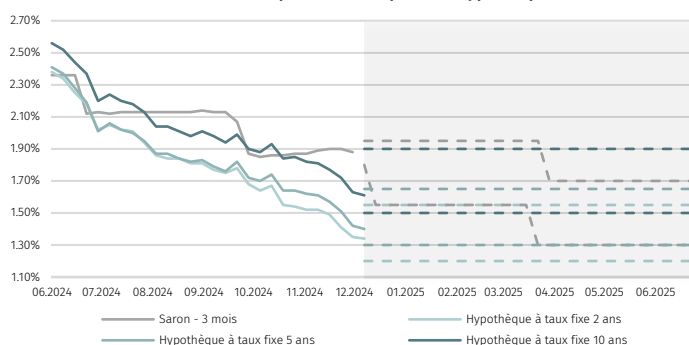
Comment les taux d'intérêt du marché des capitaux vont-ils évoluer au cours des 3 ou 6 prochains mois ?



L'enquête auprès d'une cinquantaine de prêteurs hypothécaires a été réalisée en ligne entre le 18 et le 29 novembre 2024. Diverses banques, compagnies d'assurance et caisses de pension y ont participé.

Les incertitudes quant à la trajectoire future des taux hypothécaires résultent principalement des évolutions économiques et politiques aux États-Unis et dans l'UE ainsi que de l'inflation.

Taux indicatifs prévisionnels pour les hypothèques



Base de données: taux de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, en moyenne, et prévisions des prestataires hypothécaires interrogés. État: 06.12.2024

Alors qu'il y a un an, les taux paraissaient encore stables, tous les curseurs pointent vers le bas en 2024. Ces nouvelles perspectives d'évolution des taux pour Noël devraient alimenter le désir d'accession à la propriété du logement.

Recommandations

- Le faible niveau actuel des taux d'intérêt stimule la demande de logements en propriété. Si vous devez prolonger votre hypothèque au cours des deux prochaines années, vous pouvez commencer à observer l'évolution des taux pour rechercher des conditions attractives. Certaines hypothèques à taux fixe sont à nouveau proposées à environ 1%.
- La concurrence entre les prestataires s'est un peu intensifiée ces derniers temps, et cette tendance pourrait se poursuivre. Une large comparaison entre prestataires est indiquée pour tirer parti du contexte de concurrence accrue.
- Les hypothèques Saron continueront à jouer un rôle plutôt secondaire, même en cas de nouvelle baisse des taux. Les hypothèques à taux fixe de courte durée sont actuellement très intéressantes et détournent de nombreux clients et clientes potentiels de l'hypothèque Saron. En outre, cette dernière reste à risque du fait de la situation économique.
- Lors de la conclusion d'une hypothèque, le taux d'intérêt est souvent le critère principal. Malgré des conditions extrêmement avantageuses, n'oubliez pas de garder un œil sur la capacité financière à long terme, la prévoyance vieillesse et les éventuelles dispositions en vue d'une vente ultérieure du bien immobilier.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché (hypothèque à taux fixe à 10 ans)	1,61%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark (hypothèque à taux fixe à 10 ans)	à partir de 1,09%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,52% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750'000	jusqu'à CHF 39'000

Clause de non-responsabilité | état: 6 décembre 2024 | 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.