

## Communiqué de presse

### Prévisions actualisées de Comparis sur les taux hypothécaires 2021

## Pas de choc hypothécaire en vue

**Les craintes inflationnistes ont stimulé les taux hypothécaires, notamment au premier semestre 2021. « Pour le moment, les marchés sont convaincus que l'inflation va repartir à la hausse des suites de la pandémie. À moyen terme, les taux de l'inflation vont se stabiliser autour des 2 % visés. Cette situation profite aussi aux preneuses et aux preneurs d'hypothèque », déclare Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis.**

Zurich, le 15 juillet 2021 – Le taux indicatif de l'hypothèque sur dix ans a atteint des sommets en mars et en mai, s'établissant à 1,23 %. Il est depuis redescendu à 1,15 % (état au 14 juillet 2021). En début d'année, il avoisinait encore 1 %. Les taux ont évolué entre 0,9 et 1,2 %, conformément à [la fourchette qu'avait annoncée Comparis en décembre pour 2021](#).

S'agissant des taux des hypothèques à échéance moyenne, en revanche, la remontée a été nettement plus lente. Sur les six derniers mois, les hypothèques sur cinq ans se sont à peine renchériées, leur taux prenant 2 points de base pour s'établir à 0,92 % (état au 14 juillet 2021). Pour cette année, Comparis table sur une fourchette comprise entre 0,7 et 1 %.

« Le creusement de l'écart entre les taux des hypothèques à échéances moyennes et longues est avant tout dû aux perspectives d'une hausse de l'inflation », analyse Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis.

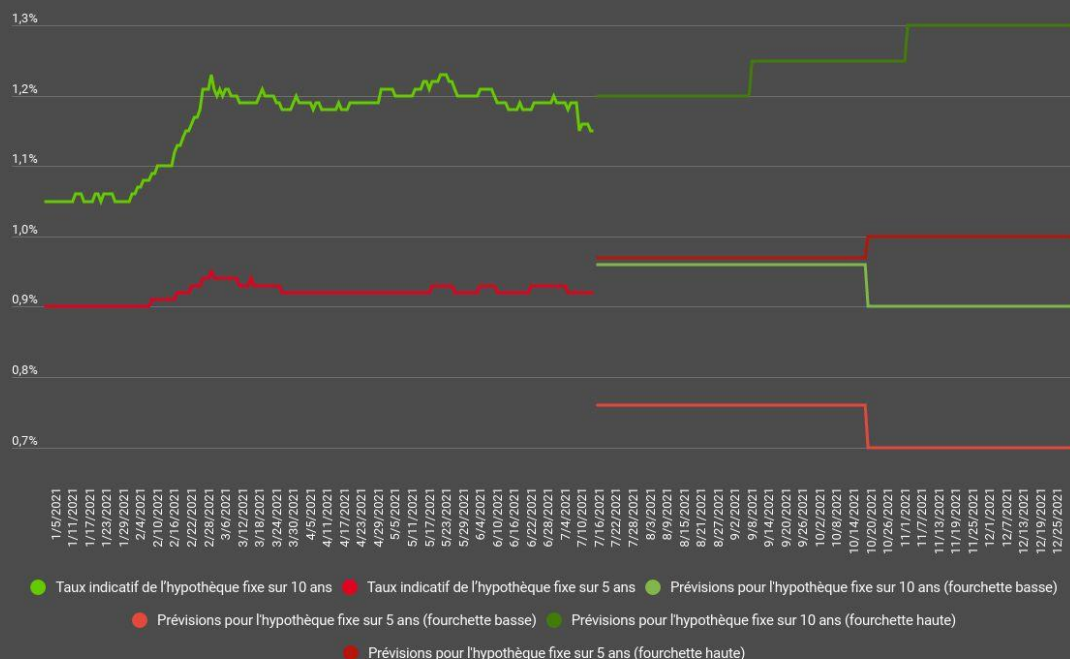
### Reprise de l'inflation des suites de la pandémie

F. Papp s'attend à ce que l'inflation poursuive son ascension dans le courant de l'année, du fait des programmes d'aide de l'État pour la reprise économique, des politiques monétaires ultra-souples menées par les banques centrales et des problèmes de livraison causés par les maillons manquant dans les chaînes de production.

Selon l'expert, les taux hypothécaires devraient donc amorcer une légère hausse, et notamment dans le domaine des hypothèques à échéance des conditions. C'est la raison pour laquelle Comparis revoit à la hausse ses prévisions de taux relatives aux hypothèques sur 10 ans : la valeur inférieure de la fourchette reste fixée à 0,9 %, mais sa valeur supérieure passe à 1,3 % (contre 1,2 % précédemment). Le taux indicatif de l'hypothèque sur cinq ans devrait continuer d'osciller dans une plage comprise entre 0,7 et 1 %.

# Prévisions de Comparis sur les taux hypothécaires 2021

## Actualisées par rapport à décembre 2020



Source : 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.

comparis.ch

	Taux indicatif (14.07.2021)*	Fourchette de taux jusqu'à décembre 2021
Hypothèque fixe sur 10 ans	1,15 %	De 0,9 à 1,3 %
Hypothèque fixe sur 5 ans	0,92 %	De 0,7 à 1 %

\* Source : HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis

F. Papp table sur une hausse de l'inflation à moyen terme, qui devrait toutefois rester modérée et passagère. Il considère par conséquent qu'une forte remontée des taux hypothécaires reste très improbable. « Cette reprise de l'inflation est avant tout due à la pandémie. Passé cet épisode, la montée des taux devrait de nouveau ralentir pour se stabiliser une fois atteints les 2 % visés.

## Quelles implications pour les preneuses et les preneurs d'hypothèque ?

- **Tirer parti de la variation des taux**

Les taux hypothécaires sont arrimés à ceux du marché des capitaux. Lorsque les taux swaps baissent, les taux hypothécaires baissent aussi. Exemple : d'octobre 2018 à septembre 2019, le taux swap (10 ans) a chuté, passant de 0,61 à -0,68 %. Il a entraîné dans son sillage la chute du taux indicatif de l'hypothèque sur 10 ans, qui a dégringolé de 70 points de base pour s'établir à 1 %. Le scénario inverse n'est pas exclu : avec l'arrivée de la pandémie de coronavirus en mars 2020, le taux swap s'est redressé, passant de -0,61 % à tout juste 0 %. Le taux indicatif est quant à lui passé de 0,98 à 1,1 %.

Sur la durée, des différences de taux a priori minimes peuvent finir par peser lourd. Dans le cadre d'une hypothèque de 750 000 francs, l'économie réalisée avec une baisse de taux de 20 points de base (0,2 %) atteint 15 000 francs sur la durée du contrat. « Les preneuses et les preneurs d'hypothèque ont tout intérêt à suivre de près l'évolution des taux sur le marché des capitaux et à saisir l'occasion d'une baisse pour conclure un contrat », recommande F. Papp.

- **La pression concurrentielle maintient les taux à un niveau bas**

Sur cinq ans et demi, la comparaison des taux en vigueur sur le marché des capitaux avec les taux indicatifs des hypothèques sur dix ans montre que la concurrence entre les établissements hypothécaires s'accroît. Fin novembre 2015, le taux swap (10 ans) s'établissait comme aujourd'hui aux alentours de 0 %. À l'époque, le taux indicatif de l'hypothèque sur 10 ans ressortait à 1,7 %, et non à 1,15 % (état au 14 juillet 2021) (cf. tableau).

	Taux swap (CHF) 10 ans	Taux indicatif hypothèque sur 10 ans*
30.11.2015	-0,01 %	1,73 %
21.01.2016	0,02 %	1,71 %
18.04.2017	0,03 %	1,44%
13.05.2019	0,01 %	1,22 %
26.02.2021	0%	1,18 %
14.07.2021	-0,03%	1,15 %

Les chiffres du tableau sont sans équivoque : les établissements hypothécaires réduisent leur marge pour élargir leur clientèle. « En plus de ça, il n'est pas rare que les établissements hypothécaires réduisent temporairement les taux applicables à certaines échéances. Les taux d'intérêt proposés sont nettement inférieurs aux taux indicatifs », confirme F. Papp.

- **Négocier au bon moment**

Rien de tel que l'empressement pour prendre une mauvaise décision financière. Autrement dit, 15 mois environ avant l'échéance de votre hypothèque, vous avez tout intérêt à vous pencher sur la question de sa prolongation ou de sa reprise. Vous avez ainsi la garantie de respecter le délai de résiliation. « Attendre la dernière minute avant l'échéance de son hypothèque pour s'occuper de la suite, c'est prendre le risque de se voir proposer des taux défavorables par sa banque », prévient l'expert.

- **Vérifier l'opportunité d'une fixation du taux à l'avance**

Réserver son taux à l'avance peut être une bonne idée pour les preneuses et les preneurs d'hypothèque qui s'attendent à une remontée des taux ou qui souhaitent clore ce dossier le plus vite possible. En règle générale, cette opération est gratuite lorsque le taux est fixé entre trois et six mois à l'avance. Certaines banques permettent même de fixer le taux jusqu'à 24 mois avant le versement de l'hypothèque, moyennant un surcoût appelé forward. Une fois le taux fixé, les preneuses et les preneurs d'hypothèque ne peuvent plus bénéficier ni d'une baisse des taux, ni de décisions stratégiques mises en œuvre par tel ou tel établissement comme une offre spéciale sur les taux. « Il est conseillé de bien examiner l'opportunité d'une fixation à l'avance du taux et, dans le meilleur des cas, de recourir à des services de courtage en hypothèques indépendants. Ces derniers connaissent les prestataires, leurs éventuelles offres spéciales et donc, celles pour lesquelles aucun supplément forward n'est appliqué », explique F. Papp.

- **Vérifier d'éventuelles réductions**

Comparis a récemment réalisé [une analyse](#) relative aux remises de taux accordées sur les hypothèques lorsque des garanties supplémentaires sont apportées. Il s'est avéré que l'apport d'environ un tiers du financement en fonds propres permet d'obtenir des remises allant jusqu'à 25 points de base (0,25 %). En revanche, un apport supérieur n'apporte pratiquement aucun avantage supplémentaire.

## **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](#). Les prévisions de décembre 2020 sont disponibles à cette adresse.*

## **Liens supplémentaires**

[Prévisions des taux hypothécaires établies par Comparis en décembre 2020](#)

[Analyse Comparis sur les remises accordées sur les taux hypothécaires](#)

[Baromètre des Hypothèques Comparis pour le deuxième trimestre 2021](#)

## **Pour plus d'informations :**

Frédéric Papp

Expert Argent

Téléphone : 044 360 53 91

Courriel : [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)

[comparis.ch](http://comparis.ch)

### **À propos de comparis.ch**

Avec plus de 80 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs de télécommunications. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. Fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, l'entreprise compte aujourd'hui plus de 200 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.