

Communiqué aux médias

Suite au revirement des taux, les banques développent leur marge d'intérêt nette – les preneuses et preneurs d'hypothèques peuvent se tourner vers d'autres prestataires

Le revirement des taux d'intérêt en 2022 et 2023 a marqué durablement le paysage bancaire suisse. Grâce à la hausse des taux, les banques ont pu améliorer significativement leur marge d'intérêt nette, en particulier les banques cantonales. En moyenne, la marge d'intérêt nette des banques a gagné 14%, passant de 1,23% à 1,40%. C'est ce que montre une analyse de MoneyPark, le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. Cette amélioration des marges est principalement financée par les épargnant-e-s et les preneur-euse-s d'hypothèques.

Stettbach, le 6 juin 2024: les dépôts des épargnantes et épargnants portent actuellement un taux d'intérêt beaucoup plus bas que celui que les preneuses et preneurs de crédits ou d'hypothèques doivent verser à la banque. La différence représente la marge de la banque. Lorsque le niveau des taux augmente, comme ce fut le cas récemment avec cinq hausses des taux directeurs, les preneuses et preneurs d'hypothèques paient immédiatement des taux plus élevés, tandis que les intérêts des épargnantes et épargnants ne progressent qu'avec un certain décalage. Cela confère aux banques une marge d'intérêt nette plus élevée.

Les banques cantonales, championnes de la marge

«Les banques cantonales sont clairement les gagnantes du retournement des taux, profitant massivement du nouvel environnement des taux d'intérêt et confirmant une position de leader incontestée», commente Lukas Vogt, CEO de MoneyPark, à propos des chiffres actuels. Avec une augmentation impressionnante de 21% (25 pb) de la marge d'intérêt nette, elles ont pu porter leur marge à 1,43% actuellement. Ce succès est dû en grande partie au positionnement stratégique et à la gestion habile des portefeuilles hypothécaires. Une augmentation de la marge de 25 points de base représente pour les preneurs d'hypothèque une charge supplémentaire de CHF 1'875 par an pour une hypothèque de CHF 750'000.

Stagnation dans les grandes banques – mais les perspectives sont bonnes

Contrairement aux banques cantonales, les marges d'intérêt nettes des grandes banques ont stagné, d'une part en raison de la crise du Credit Suisse en 2023, mais aussi parce qu'elles avaient réalisé auparavant la marge d'intérêt la plus élevée sur le marché. Le Credit Suisse a subi une chute drastique de plus de 40% de sa marge d'intérêt nette car les retraits des épargnantes et épargnants ont atteint un niveau sans précédent et la banque a dû se refinancer au prix fort. Cela a grandement affecté le résultat global des grands établissements financiers. Néanmoins, les grandes banques pourraient bénéficier à l'avenir de leurs nombreuses hypothèques à court terme, qui représentent environ 45% de leur portefeuille hypothécaire actuel. Cela pourrait leur permettre d'augmenter considérablement leurs marges en 2024 car les taux d'intérêt à court terme peuvent être ajustés plus rapidement.

Le rôle déterminant de la structure des échéances

Un examen de la structure des échéances des portefeuilles hypothécaires montre que les Banques Raiffeisen sont les plus sensibles aux variations du niveau des taux d'intérêt. Près de 85% de leurs hypothèques ont une durée de plus d'un an, ce qui les rend moins flexibles pour les ajustements de taux à court terme. Les banques cantonales (71%) ainsi que les banques régionales et caisses d'épargne (72%) présentent également une part élevée d'hypothèques à long terme. «Si ces hypothèques à long terme garantissent une situation bénéficiaire stable, elles rendent également ces banques vulnérables et peu réactives en cas d'évolution inattendue des taux d'intérêt», explique Lukas Vogt.

Gros plan sur les prestataires alternatifs

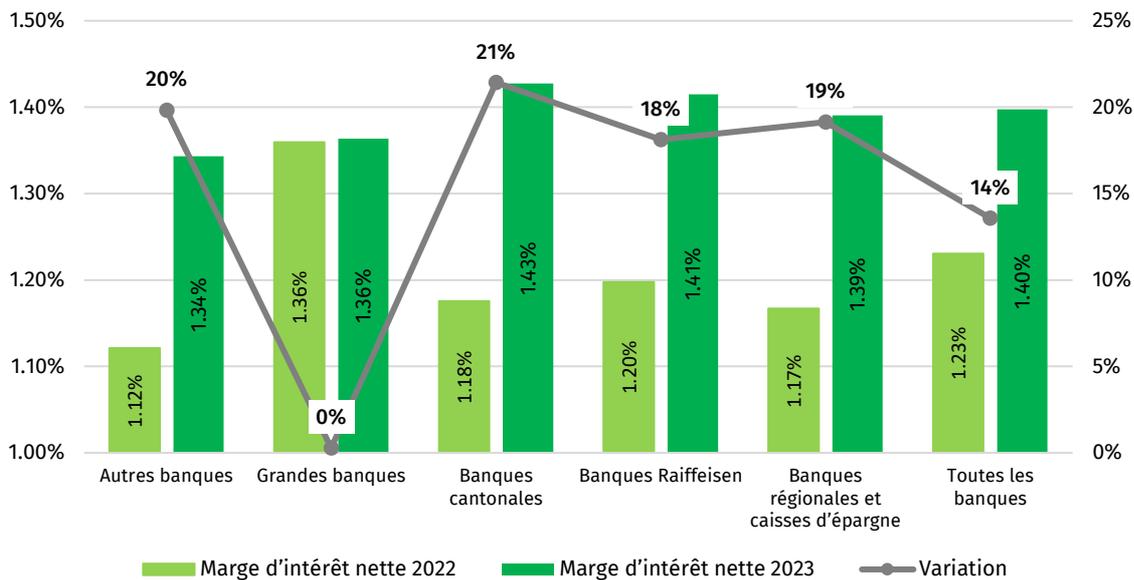
Au vu de ces évolutions, il est d'autant plus intéressant pour les preneuses et preneurs d'hypothèques de comparer les offres. Les prestataires alternatifs tels que les assurances et les caisses de pension ne vivent pas de l'écart de taux d'intérêt comme les banques, et se lancent sur le marché avec des offres attrayantes, proposant souvent de meilleures conditions que les banques traditionnelles. Un examen des taux d'intérêt conclus au cours du dernier semestre pour les hypothèques à taux fixe sur dix ans montre que les assurances et les caisses de pension étaient en

moyenne nettement moins chères que les banques. Une comparaison minutieuse peut apporter des avantages considérables en termes de coûts. «Dans un paysage de taux d'intérêt en évolution rapide, la flexibilité et une négociation intelligente sont essentielles. Ceux qui ne maîtrisent pas cela seront les perdants de la rude compétition entre les banques et les preneuses et preneurs d'hypothèques», explique Lukas Vogt.

Pour toute question: service de presse de MoneyPark, 044 200 75 65, press@moneypark.ch

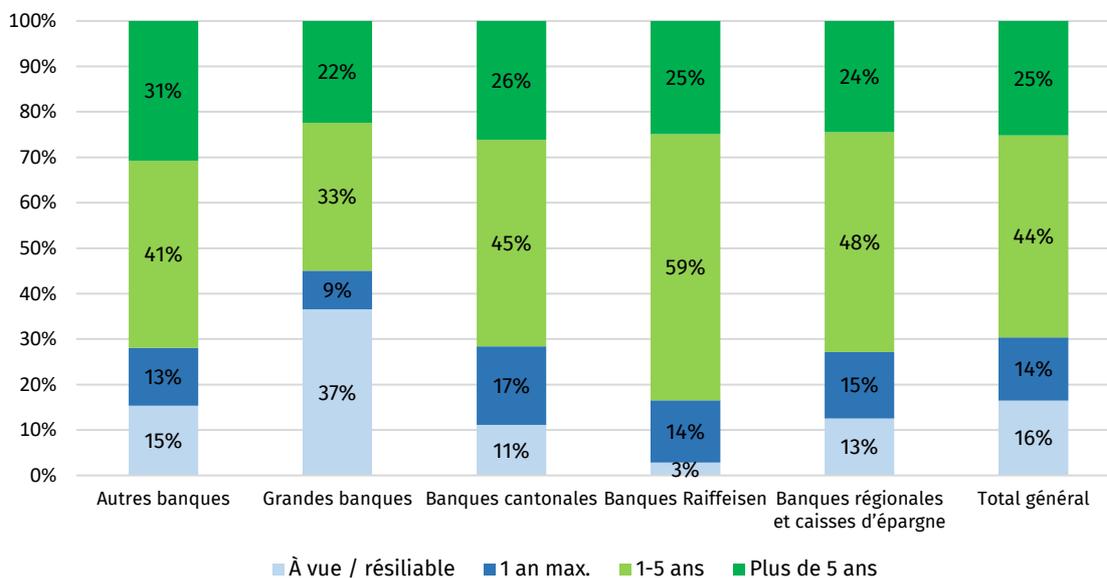
Données sur les marges d'intérêt nettes, la structure des échéances des portefeuilles hypothécaires et les contrats hypothécaires:

Évolution des marges nettes d'intérêts



Sources: Rapports annuels de 60 banques en Suisse

Structure des échéances des portefeuilles hypothécaires



Sources: Rapports annuels de 60 banques en Suisse

Hypothèque à taux fixe de 10 ans S2 2023	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande		
	Ø Taux indicatif	Ø Taux d'intérêt conclu	Économie par rapport aux taux indicatifs	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000	Ø Taux d'intérêt conclu	Économie par rapport aux taux indicatifs	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000
Banques	2,71%	2,47%	0,24%	CHF 18 000	2,49%	0,22%	CHF 16 500
Compagnies d'assurance		2,23%	0,48%	CHF 36 000	2,35%	0,36%	CHF 27 000
Caisses de pension		2,29%	0,42%	CHF 31 500	2,41%	0,30%	CHF 22 500

Source: MoneyPark, Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMA)

Vers la méthodologie d'analyse

L'analyse est basée sur les rapports annuels de 60 banques en Suisse couvrant ensemble plus de 95% du marché hypothécaire, ainsi que sur les analyses de MoneyPark. La marge d'intérêt nette est calculée à partir des produits d'intérêts nets (produits d'intérêts moins charges d'intérêts hors produits des immobilisations financières) par rapport aux actifs porteurs d'intérêts moyens (créances hypothécaires et créances sur la clientèle). Les hypothèques représentent en moyenne près de 90% de l'activité considérée.

Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques pour les logements résidentiels négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés de rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt en vitrine de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

À propos de MoneyPark

MoneyPark est le spécialiste leader des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. En combinant conseil personnalisé et technologies de pointe, l'entreprise fondée en 2012 propose des solutions hypothécaires et immobilières complètes, indépendantes et sur mesure. Pour le financement, MoneyPark collabore avec plus de cent prestataires des secteurs de la banque, de l'assurance et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle.

À propos d'Helvetia

Depuis sa création en 1858, Helvetia Assurances, société basée à Saint-Gall, est devenue un groupe florissant employant plus de 13'800 personnes et comptant plus de 7,2 millions de clients. En Suisse, Helvetia est le premier assureur suisse toutes branches. Elle permet depuis toujours à sa clientèle de saisir des opportunités et de prendre des risques – Helvetia est là pour elle, quand il le faut. En tant que meilleure partenaire, Helvetia est présente partout où des besoins en assurance se font sentir et propose des solutions tout-en-un en matière d'assurance, de prévoyance et de placements, ainsi que des produits et des processus simples. Sous la marque MoneyPark, Helvetia met à disposition de sa clientèle une plateforme immobilière complète combinée à un conseil personnalisé pour toutes les questions d'ordre financier liées à la recherche, l'achat, la possession et la vente d'un logement. Les services de conseil indépendant sont proposés dans les quelque trente sites d'Helvetia dans toute la Suisse, mais aussi à distance par téléphone ou en ligne.