MONEY PARK

L'hypothèque préférée des Suisses

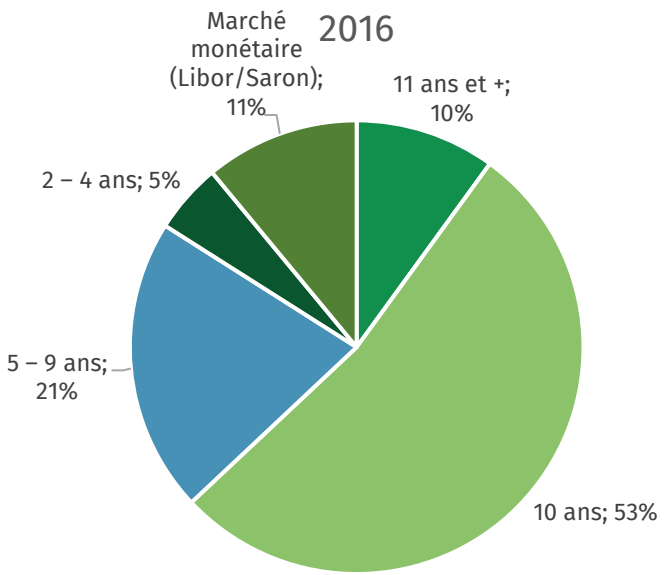
Près de 80% du volume hypothécaire a une durée de 10 ans et plus

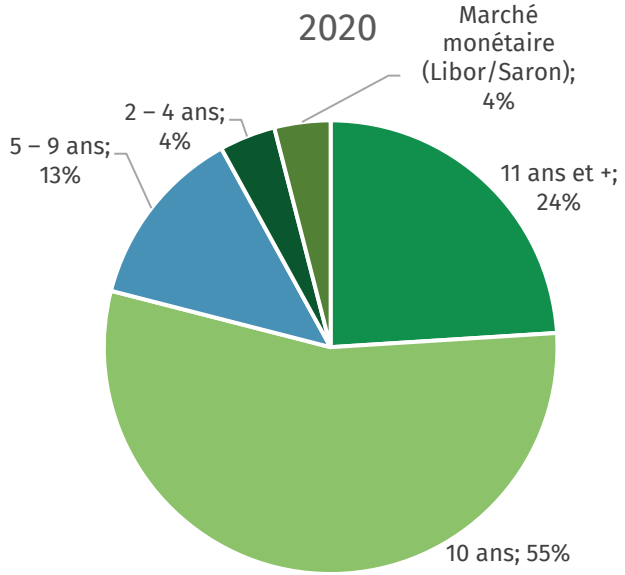
Août 2021

Les durées de plus de 10 ans ont plus que doublé en l'espace de quatre ans

- En Suisse, **les hypothèques fixes à long terme** sont de plus en plus favorisées. **En 2020, 79% du volume hypothécaire négocié par MoneyPark a été conclu pour dix ans ou plus. Ce sont 16 points de pourcentage de plus qu'en 2016.**
- **La durée à dix ans est la plus recherchée** et constitue **55% du volume négocié pour l'année passée.** Le classement des produits hypothécaires les plus populaires a ainsi évolué au cours des dernières années. Alors que l'hypothèque à cinq ans constituait le premier choix il y a dix ans, c'est celle à dix ans qui l'est aujourd'hui. **Les hypothèques à long terme d'une durée supérieure à dix ans arrivent en seconde place et enregistrent une forte progression. Elles représentent un quart** (24%) **du volume fourni et leur part a plus que doublé depuis 2016.**
- **Les principaux moteurs** de cette évolution sont **les intermédiaires hypothécaires professionnels ainsi que l'environnement de faibles taux d'intérêts**, qui réduisent les écarts de taux entre les durées et ont fait baisser le taux indicatif d'une **hypothèque fixe à dix ans** à **1,14% en moyenne en 2020.**
- **Les grands perdants sont les hypothèques du marché monétaire (Libor et Saron)**, qui ont perdu **près de deux tiers en l'espace de cinq ans** et qui n'avaient plus qu'une part de 4% du volume global fourni en 2020.
- **En 2020, la durée de dix ans affichait un faible taux record.** En moyenne, notre clientèle a conclu un taux d'intérêt de **0,92%**. **C'est la première fois que la moyenne des hypothèques conclues à dix ans est inférieure à 1% et qu'elle se situe sous la moyenne des hypothèques du marché monétaire** (0,94%).
- Parallèlement aux taux, l'âge du preneur d'hypothèque influence également le choix du produit hypothécaire. **Les jeunes preneurs d'hypothèque choisissent des durées à dix ans plus souvent que la moyenne.** En outre, les preneurs d'hypothèque de **Romandie s'engagent à plus long terme que ceux de Suisse alémanique**.
- Selon le revenu des emprunteurs et le type de bien immobilier, des différences sont constatées dans le choix des produits. **Plus le revenu est faible, plus la durée est courte. En outre, les maisons sont financées sur une durée légèrement plus longue que les appartements.**

L'hypothèque fixe à 10 ans: le grand favori

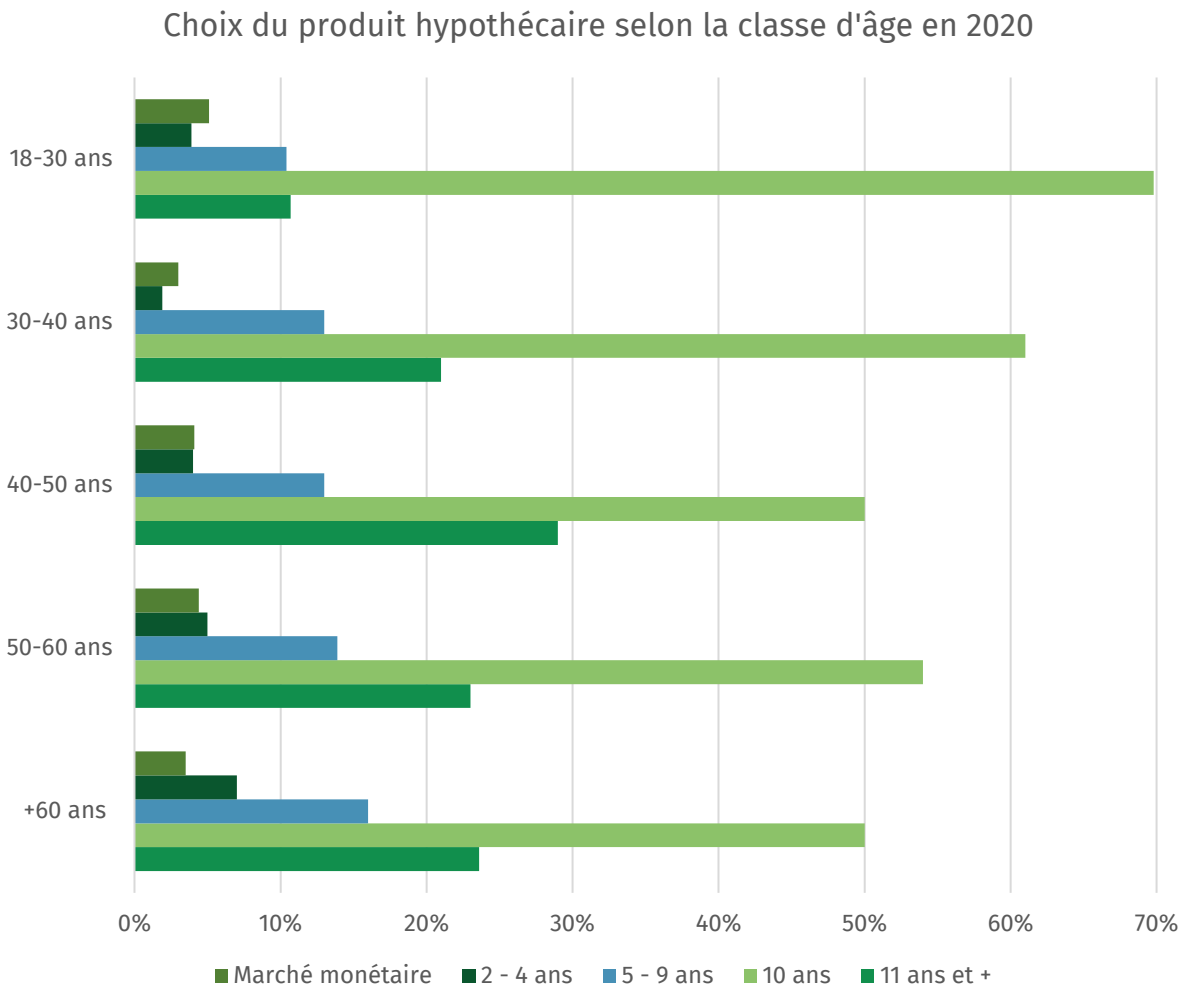




Les hypothèques fixes à long terme n'ont pas toujours été à la première place: selon un sondage représentatif de l'année 2006, l'hypothèque fixe à dix ans ne représentait à l'époque qu'une part de 6% seulement. L'hypothèque à cinq ans était la plus prisée (50%), suivie par celle à trois ans (19%). Les données de la Banque nationale suisse (BNS) illustrent cette évolution vers des durées plus longues. Les banques, qui dominent le marché hypothécaire suisse depuis des décennies, vendaient auparavant de préférence des durées plus courtes, notamment car le « rapport risque-rendement » était meilleur que celui des durées plus longues. Dans les marchés hypothécaires plus transparents, comme ceux des Etats-Unis ou de la Grande-Bretagne, les durées moyennes sont, de nos jours, même largement supérieures à dix ans.

- **L'hypothèque préférée** des clients de MoneyPark au cours des cinq dernières années est **l'hypothèque fixe à dix ans.**
- La **durée moyenne de toutes les hypothèques fixes conclues** a augmenté d'un an pour atteindre **10 ans**.
- **Les grandes perdantes sont les hypothèques du marché monétaire. Elles se sont effondrées de près de 2/3** et n'affichent plus que 4% en 2020, tandis que **les hypothèques à long terme supérieures à 11 ans ont plus que doublé, passant de 10 à 24%**.
- **Entre-temps, près d'un quart** (24%) **du volume hypothécaire conclu** via MoneyPark **a une durée de 11 ans ou plus.**
- La popularité des hypothèques fixes d'une durée entre cinq et neuf ans n'a cessé de décliner ces dernières années.

La durée à dix ans est particulièrement appréciée des «jeunes»

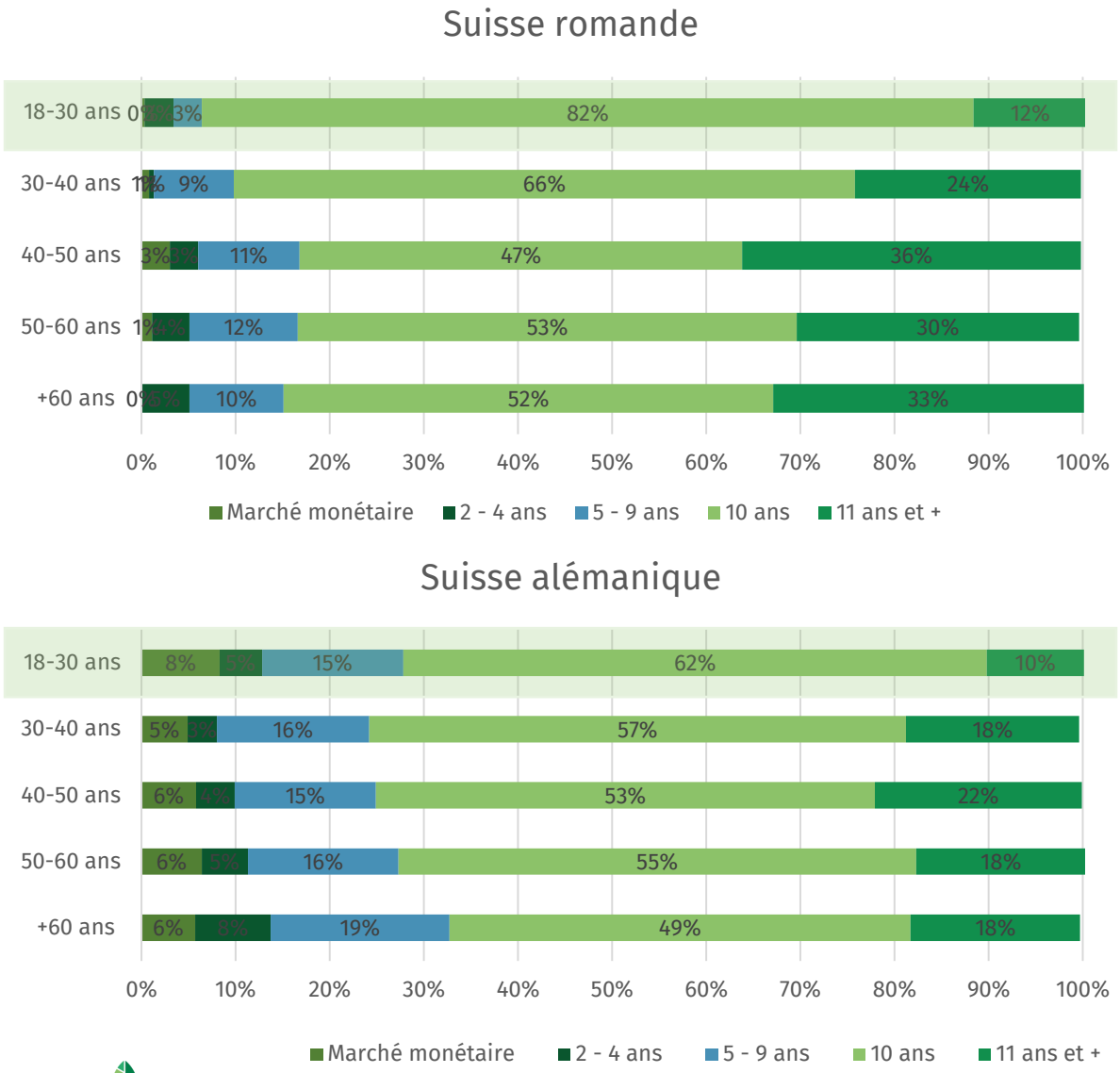


- **70% du volume hypothécaire des jeunes propriétaires jusqu'à 30 ans est investi sur une durée de dix ans et 11% supplémentaire - fait nouveau – sur une durée encore plus longue.** Ils s'assurent ainsi une durée particulièrement longue, mais affichent également la part la plus importante d'hypothèques du marché monétaire, avec 5%.
- Les propriétaires entre 30 et 40 ans favorisent également la durée de dix ans plus souvent que la moyenne, tandis que les **40-50 ans privilégient plus souvent que la moyenne** (29%) **une hypothèque avec une durée de plus de 10 ans**.
- **Un changement se remarque dans le choix des produits des preneurs d'hypothèques de plus de 60 ans.** Compte tenu de leur retraite imminente ou de leur âge avancé, ils investissaient encore 38% du volume hypothécaire dans une hypothèque du marché monétaire en 2018, afin d'être flexible et de pouvoir revendre leur bien rapidement. **Désormais, ils choisissent des durées toujours plus longues.**

Les «jeunes» montrent que les durées à long terme pourraient constituer une tendance durable. Si les taux se maintiennent à des niveaux similaires, quiconque ayant conclu une hypothèque à dix ans une première fois est enclin à opter de nouveau pour la même durée.

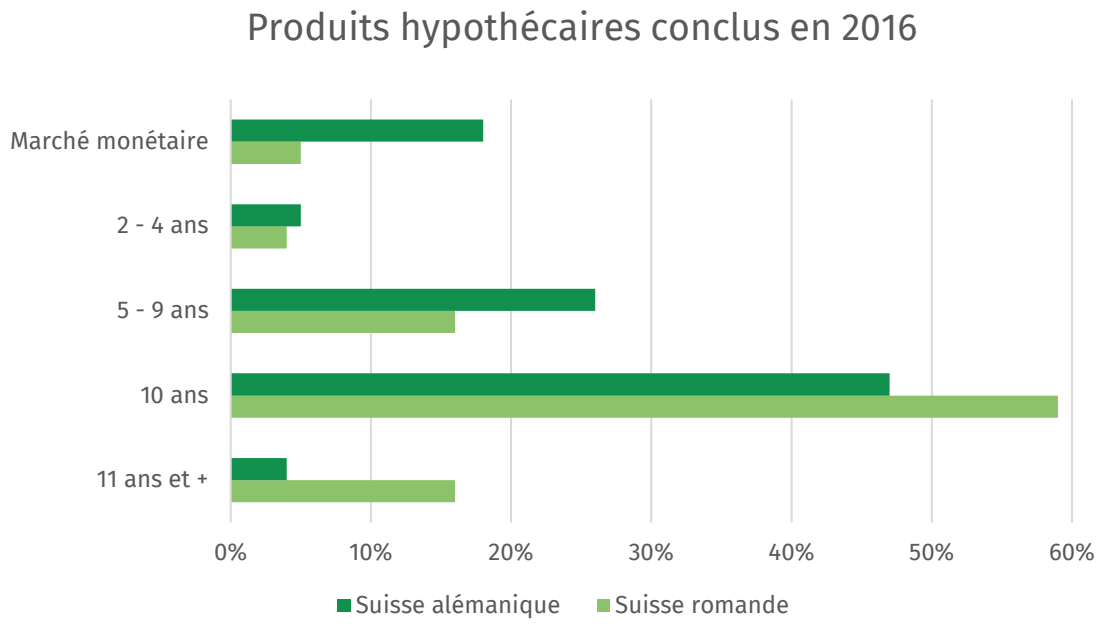
MONEY PARK

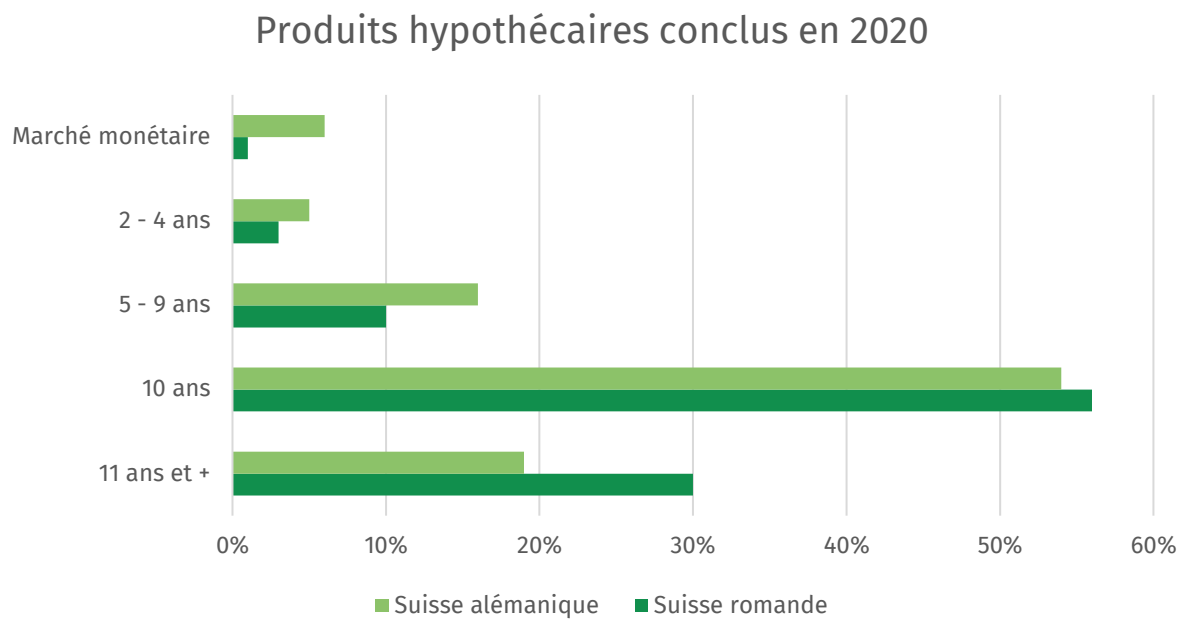
Quatre jeunes Romands sur cinq concluent une durée à dix ans



- En Romandie, les jeunes preneurs d'hypothèque (18-30 ans) se démarquent des autres classes d'âge. En 2020, 82% du volume a été conclu sur une durée de 10 ans. En outre, 12% a été investi à plus long terme encore, ce qui représente de loin la proportion la plus faible des classes d'âge en Romandie.
- En Suisse alémanique, c'est également le groupe d'âge des 18-30 ans qui privilégie le plus souvent la durée à 10 ans, toutefois de manière bien moins prononcée. Cette classe d'âge fait en outre état de la plus grande part d'hypothèques du marché monétaire.

Les Romands sont restés orientés à plus long terme dans l'ensemble

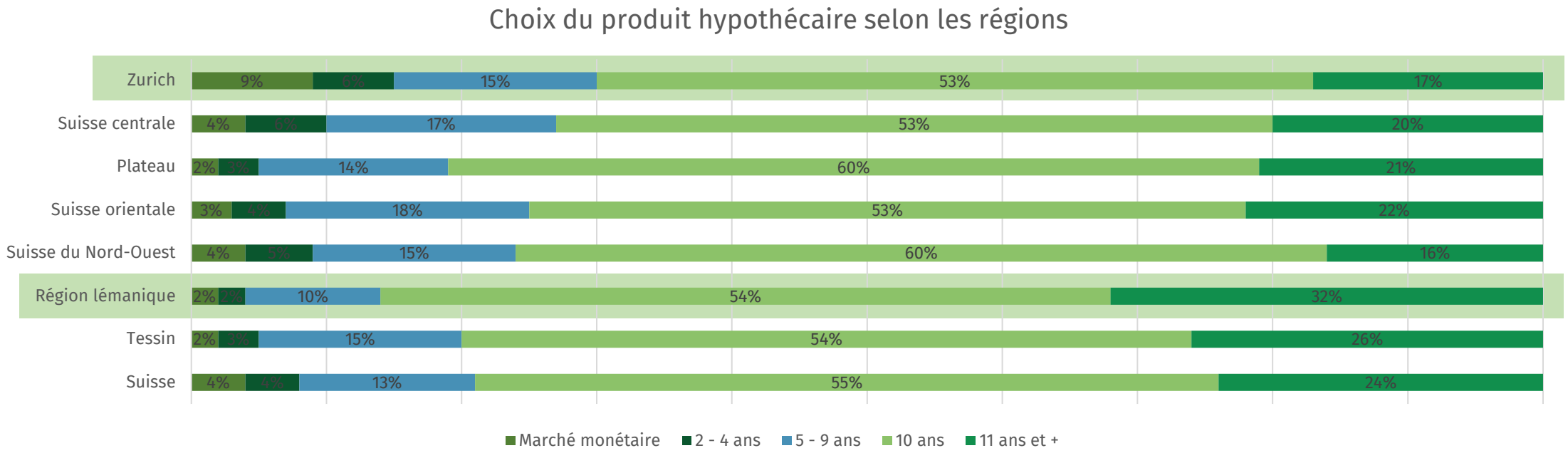




La différence entre la Suisse alémanique et la Romandie est fortement prononcée:

- En 2016, les hypothèques fixes à long terme de 10 ans et plus étaient déjà favorisées par les Romands (75%), les hypothèques du marché monétaire ne constituaient pas un choix populaire (5%). Jusqu'en 2020, la part des hypothèques à long terme (10 ans et plus) a augmenté à 86%.
- En revanche, la Suisse alémanique n'a clôturé 2016 qu'avec 51% du volume hypothécaire à long terme (10 ans et plus), mais a par contre favorisé l'hypothèque du marché monétaire (18%). En 2020, une augmentation de la préférence pour les hypothèques à long terme (10 ans et plus) a été observée en Suisse alémanique, avec 73%.
- La Suisse alémanique a donc suivi la tendance de la Romandie en matière d'hypothèques à long terme, tandis que les hypothèques du marché monétaire sont les grandes perdantes.

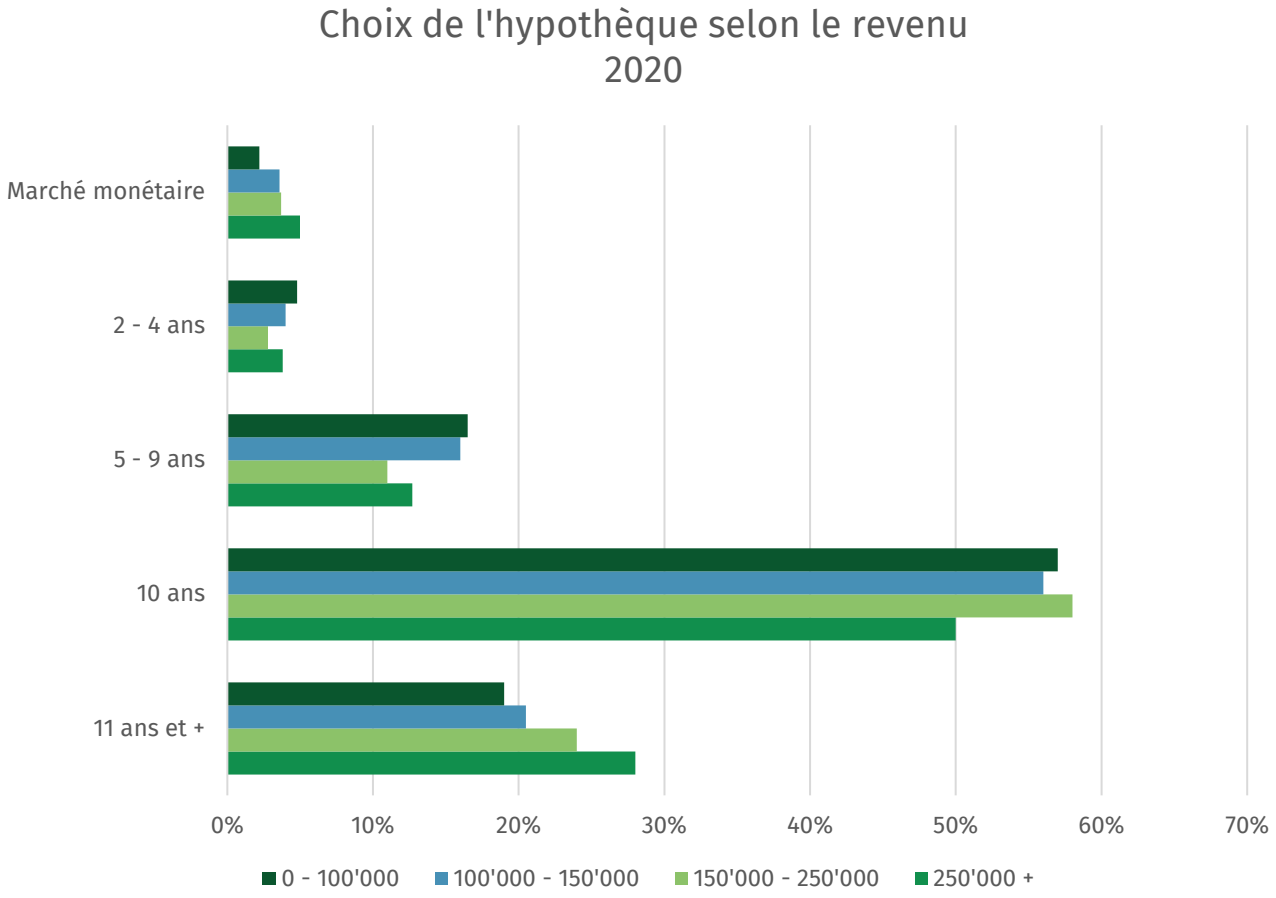
La région lémanique préfère le long terme, la région zurichoise le court terme



On distingue également des différences dans le choix des produits hypothécaires au sein des régions:

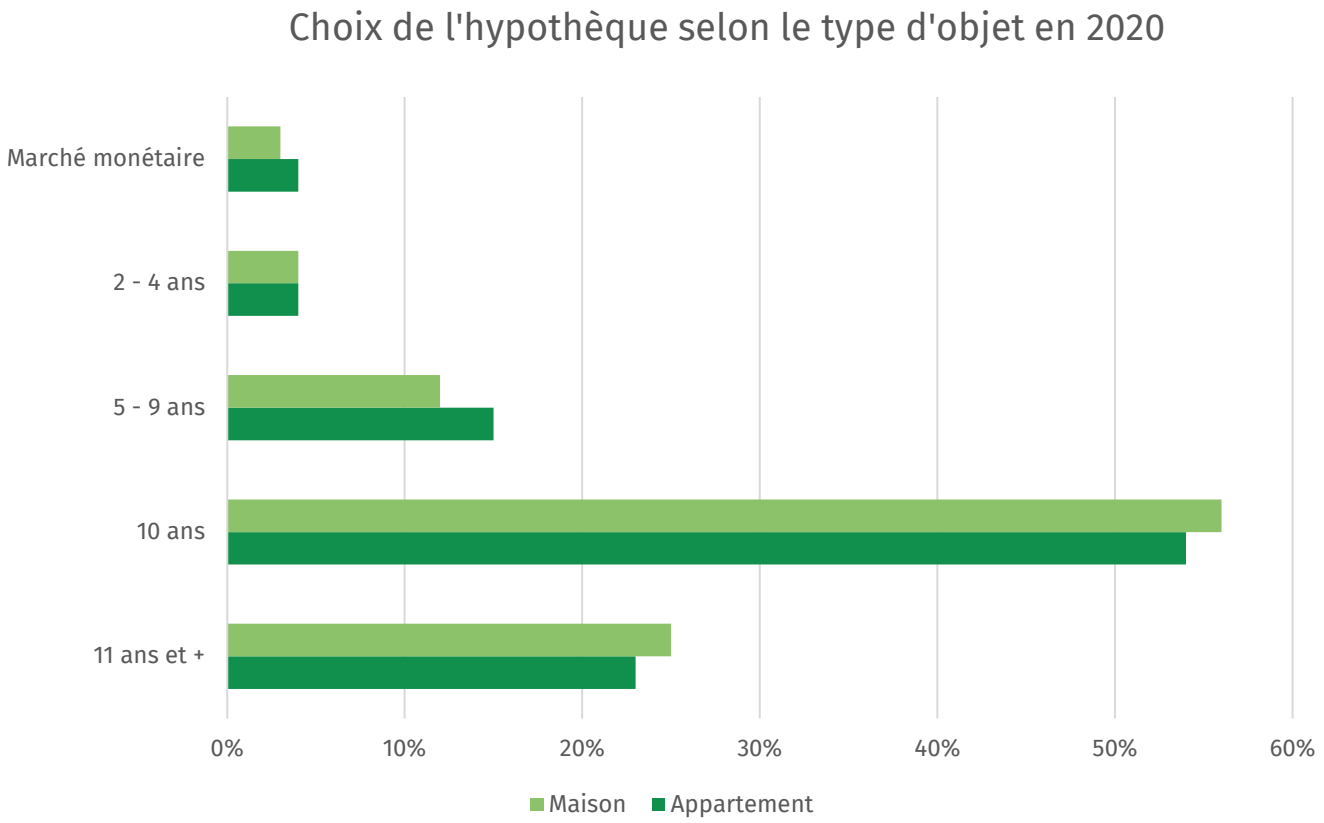
- le **nord-ouest de la Suisse et le Plateau** sont les champions: **60%** du volume hypothécaire sont conclus **pour dix ans**.
- Dans la **région lémanique, près d'un tiers** (32%) **du volume hypothécaire est conclu pour 11 ans et plus**, tandis que cette proportion ne se monte qu'à 16% dans le nord-ouest de la Suisse.
- La **région lémanique favorise le long terme** et ne comporte plus que 2% d'hypothèques du marché monétaire et de durées à court terme. Dans la **région de Zurich, 15% du volume est toujours fixé à court terme et 15%** à **9 ans maximum**.

Plus le revenu est faible, plus la durée est courte



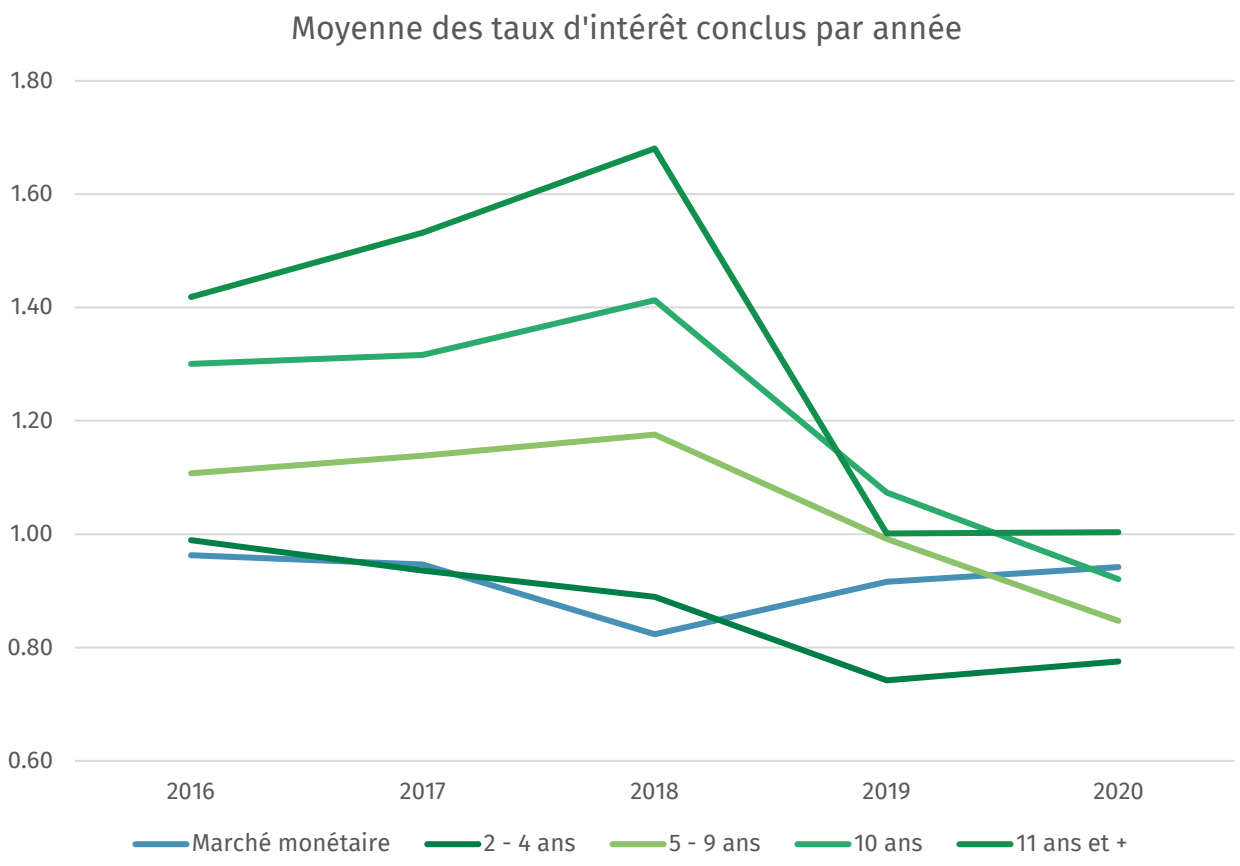
- En observant les revenus, une tendance se dessine: **plus le revenu est faible, plus la durée des hypothèques fixes est courte et plus la part d'hypotèques du marché monétaire est faible**. C'est donc majoritairement l'offre la plus avantageuse qui est choisie et non en premier lieu la sécurité du budget. Mais un faible revenu à lui seul n'est pas un indicateur de la situation liée à l'endettement. Une majeur partie des débiteurs à faible revenu sont soit la retraite, avec une hypothèque moyenne de CHF 450'000, ou sont âgés de 18 à 30 ans, détenteurs d'un petit bien immobilier et d'une hypothèque à hauteur de CHF 360'000.
- **Les preneurs d'hypothèque ayant des revenus élevés tendent à choisir majoritairement des hypothèques fixes avec des durées supérieures à 10 ans** (28%). Et ce, au détriment des hypothèques fixes à dix ans.
- **En Suisse alémanique, ce sont les preneurs d'hypothèque ayant des revenus élevés qui choisissent le plus souvent des hypothèques du marché monétaire** (7%).

Les maisons sont financées à légèrement plus long terme que les appartements



- Les propriétaires de **maisons s'engagent sur des durées un peu plus longues** que ceux d'appartements.
- **81% du volume est conclu avec une durée de dix ans ou plus lors du financement d'une maison.** Dans le cas d'un appartement, ce sont 77%.
- Les biens immobiliers onéreux, souvent nantis avec un volume hypothécaire élevé (comme les maisons individuelles), sont fréquemment financés par une deuxième tranche en plus de l'hypothèque fixe long terme. Celle-ci est généralement composée d'une hypothèque Libor/Saron ou une hypothèque à court ou moyen terme.

L'hypothèque fixe à 10 ans est meilleur marché que l'hypothèque du marché monétaire



- **En 2020, la durée de dix ans était disponible à un faible taux record**. En moyenne, notre clientèle a conclu un taux d'intérêt de **0,92%**. C'est **la première fois que la moyenne** des hypothèques conclues à dix ans **se situe sous la barre des 1%.**
- Les **hypothèques du marché monétaire conclues en 2020 affichent pour la première fois un taux d'intérêt plus élevé que les hypothèques fixes conclues à 10 ans**. En moyenne, deux points de base (0,02%) ont été payés en plus pour une hypothèque du marché monétaire.
- La popularité des hypothèques à long terme s'explique clairement: **les hypothèques fixes à long terme (11 ans et plus) n'étaient plus chères que de 22 points de base (0,22%) que les durées à court terme (2-4 ans).** Et ce, malgré le fait que la durée moyenne des hypothèques à long terme a augmenté de plus d'un an depuis 2016, et que celle des hypothèques à court terme est devenue légèrement plus courte en moyenne.
- En 2018, cet écart de taux se montait encore à 79 points de base (0,79%).

Les raisons de la popularité des durées à long terme

- **Le marché hypothécaire suisse affiche des durées moyennes à des faibles niveaux record d'un point de vue historique.** Dans les pays de l'Union Européenne, la clientèle hypothécaire conclut depuis longtemps des hypothèques fixes à dix ans principalement. Aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne, les durées moyennes sont même largement au-dessus de dix ans.
- **En Suisse, ce n'est que depuis quelques années que le segment des intermédiaires professionnels permet aux preneurs d'hypothèque de comparer les durées et les prix** et de prendre ainsi des décisions mieux informées. En outre, les **nouveaux prestataires** (en particulier les assurances et les caisses de pension) **ont fait leur entrée sur le marché hypothécaire** et proposent des offres à long terme, en raison de leur stratégie de refinancement et de placement.
- Cette évolution est également **soutenue largement par le faible niveau record des taux d'intérêt et leur stabilité à long terme.** Au cours des quatre dernières années, le **taux indicatif de l'hypothèque fixe à dix ans a baissé de 0,75% à 1,14% au 31.12.2020.**
- L'écart de taux entre les durées s'est nettement amoindri ces dernières années. En observant les meilleurs taux (les meilleures offres), **la durée à dix ans n'était plus chère que de 0,14% seulement par rapport à celle de cinq ans en 2020 en moyenne annuelle.** Fin février 2020, le meilleur taux de la durée à dix ans était même inférieur de 0,12% par rapport au meilleur taux de la durée à cinq ans et inférieur de 0,02% par rapport au meilleur taux de la durée à deux ans. (taux d'intérêt au 24 février 2020: 10 ans: 0,36% / 5 ans: 0,48% / 2 ans: 0,38%) Cette différence historiquement minime entre les durées augmente encore davantage l'attractivité de l'hypothèque fixe à dix ans.
- **Nombre de nos clients se donnent comme objectif de conclure une hypothèque à moins de 1%.** L'année passée, cela correspondait très souvent à une durée à dix ans, voire par moment, à cinq ans.

Les raisons de la diminution de l'importance des hypothèques du marché monétaire

Le recul du nombre d'hypothèques du marché monétaire négociées de l'ordre de deux tiers en l'espace de quatre ans peut s‘expliquer par différentes raisons:

- l'écart des taux s'est resserré entre les différentes durées. En 2020, les hypothèques du marché monétaire ont fait état pour la première fois d'un taux d'intérêt plus élevé que les hypothèques fixes conclues à dix ans.
- Des incertitudes en ce qui concerne la future offre de produits sont apparues avec la suppression du Libor fin 2021.
- En outre, l'environnement de faibles taux d'intérêt a favorisé la confiance dans le fait qu‘une hypothèque à long terme favorable peut être cédée au nouvel acheteur ou être transférée sur le nouveau bien immobilier, dans le cas d‘une vente du bien.
- En outre, de plus en plus de prestataires permettent de rompre l'hypothèque fixe sans frais lors de la vente du bien immobilier.

Perspectives et recommandations

- L'évolution historique des taux hypothécaires ainsi que de la faible différence entre les différentes durées montre que les hypothèques fixes avec des **durées de dix ans et plus restent attractives dans l'environnement actuel de faibles taux d'intérêt**.
- **L'hypothèque du marché monétaire pourrait continuer à perdre en attractivité après la suppression du Libor fin 2021**. Et ce, d'une part en raison du possible accroissement des marges des instituts financiers, et d'autre part en raison des alternatives très attractives dans le domaine des hypothèques fixes à court et moyen terme.
- **Un conseil complet et indépendant est recommandé** et permet de ne pas seulement considérer le niveau des taux et leurs prévisions, mais aussi **l'ensemble de la situation financière et individuelle, des projets futurs ainsi que des dispositions contractuelles supplémentaires** telles qu'une sortie sans frais en cas de vente.
- **Un large choix d'offres mais surtout de prestataires revêt également une importance primordiale.** Cette approche permet de proposer aux clients les solutions de financement des banques, des assurances et des caisses de pension.
- **L'hypothèque fixe offre de nombreux avantages: un calcul des coûts stable, la sécurité du taux d'intérêt** (au moins pendant la durée du prêt), ainsi que le bénéfice de ne plus devoir s'en préoccuper durant les années suivant la conclusion du prêt.
- **La limite du taux d'intérêt de 1%**, que de nombreux clients se fixent, **correspond actuellement** (situation au 13.07.2021) **à une durée de douze ans pour un client présentant un niveau de risque modéré**. Ce faible niveau de taux d'intérêt devrait se poursuivre au cours de l'année.

Méthodologie et sources

- MoneyPark a examiné les produits hypothécaires conclus de 2016 à 2020 en Suisse.
- Plus de 18'000 tranches hypothécaires (sur la base du volume), négociées par MoneyPark dans les années 2016 à 2020, ont servi de base pour générer les données. L'analyse se penche sur certaines régions principales, telles que Zurich, l'est de la Suisse, la Suisse centrale, le Plateau, le nord-ouest de la Suisse ainsi que la région lémanique.
- Les facteurs suivants ont été étudiés dans le cadre de l'analyse:
    - volume et durée hypothécaires des différentes tranches
    - moment de la conclusion
    - taux d'intérêt conclu
    - âge de la clientèle
    - revenu de la clientèle
    - type de bien financé

Vous avez des questions?

Nous restons volontiers à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Service de presse MoneyPark
press@moneypark.ch
044 200 75 65

À propos de MoneyPark

MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse et compte plus de 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la jeune FinTech offre des solutions hypothécaires et immobilières complètes et sur mesure. Son expertise indépendante lui permet d'accompagner ses clients pour la recherche et le financement de biens, pendant la période de propriété ainsi que pour la vente d'objets immobiliers. MoneyPark offre la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance en un seul endroit, en proposant les solutions de financement de plus de 150 prestataires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit à travers un réseau de plus de 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne. MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.

MONEY PARK