

Estimation des taux hypothécaires pour août 2019

Des différences de prix minimales entre les hypothèques à taux fixe avec des échéances à court et très long terme

Le principal en bref:

- Les signes de faiblesse de l'économie mondiale ont poussé la Fed à baisser les taux d'intérêt directeurs de 0,25%. La BCE devrait lui emboîter le pas avec un abaissement des taux d'intérêt au mois de septembre.
- Les évolutions sur le marché ont entraîné en juillet une nouvelle baisse des taux swap et par conséquent des taux hypothécaires. Le taux indicatif moyen pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans atteint un seuil record avec 1,13%. Désormais, il n'est plus rare d'observer des taux d'intérêt conclus sous la barre des 1,0%.
- Nous remarquons par ailleurs qu'il n'y a quasiment plus nécessité de prendre son parti d'un supplément tarifaire pour les échéances longues par rapport aux échéances courtes. Ainsi les différences de prix entre les hypothèques à taux fixe à 2 ans et à 15 ans sont à l'heure actuelle régulièrement inférieures à 0,50%.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, les clients avec une bonne solvabilité bénéficient au 31 juillet 2019 des conditions suivantes:

À 2 ans: à partir de 0,68% À 10 ans: à partir de 0,68%
À 5 ans: à partir de 0,51% À 15 ans: à partir de 0,85%



L'industrie suisse des exportations est également très touchée par les évolutions mondiales. En revanche, l'industrie pharmaceutique brille par d'excellents résultats semestriels. Et même l'indicateur précoce du KOF, le Centre de recherches conjoncturelles de l'École polytechnique fédérale de Zurich, est de nouveau reparti à la hausse en juillet, ce qui n'était plus arrivé depuis le mois de mars. Il est toutefois trop tôt encore pour pousser un soupir de soulagement. Le baromètre continue d'afficher une dynamique en deçà de la moyenne, signifiant par là que la conjoncture suisse demeure faible.

Situation macroéconomique

L'économie mondiale faiblit encore

Dans son analyse de la situation dont il a fait part la semaine dernière, le chef de la Banque centrale européenne (BCE) Mario Draghi souligne que le moteur économique de l'Europe a certes des ratés mais qu'il tourne toujours à haut régime. Il a néanmoins exposé que les perspectives s'assombrissent visiblement de semaine en semaine. Le secteur industriel notamment souffre tout particulièrement, et la mise en réseau des chaînes d'approvisionnement répand le problème dans toute la zone euro. Nous pensons ici avant tout aux constructeurs automobiles en proie au marasme de la demande en provenance de Chine. Logiquement, le taux d'inflation dans l'espace européen a également chuté au mois de juillet, pour atteindre 1,1%, son plus bas niveau depuis février 2018.

Les banques nationales entament des abaissements des taux d'intérêt directeurs

Ce que Mario Draghi annonçait fin juillet dans ses explications de manière implicite pour septembre est déjà devenu réalité pour la Banque centrale américaine (Fed), qui a mis en œuvre au 31 juillet une baisse de ses taux d'intérêt directeurs. La Fed a réduit sa fourchette de taux de 0,25% pour évoluer à présent entre 2 et 2,25%. Le tournant vers une politique monétaire expansionniste qui s'annonçait depuis longtemps et que les acteurs du marché attendaient est donc désormais enclenché aux États-Unis. Les responsables de la Banque centrale américaine rejettent toutefois (dans un premier temps) une baisse plus forte comme exigée par le président américain Donald Trump (conf. en allemand [«La Fed décide la baisse des taux d'intérêt directeurs de 0,25%»](#)).

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen	1,13%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,68%
Gain sur les intérêts par an en %	à partir de 0,45% p. a.
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 650 000	jusqu'à CHF 29 250

Les coûts de garantie des crédits (swap) ont de nouveau baissé

L'annonce d'une baisse des taux d'intérêt directeurs faite par la BCE et la mise en œuvre correspondante de la Fed ne sont pas une surprise et ont donc partiellement été anticipées par les acteurs du marché au niveau des taux sur le marché des capitaux. Les taux swap à long terme surtout ont encore fortement baissé au mois de juillet. Le taux swap à 10 ans a encore perdu dix points de base et se retrouve fin juillet à -0,35%. Le taux swap à 15 ans est même passé dans le négatif pour la première fois depuis presque trois ans. Toutefois même les échéances à plus court terme ont perdu du terrain: le taux swap à 5 ans cède dix points de base en comparaison mensuelle et affiche -0,73%, le taux swap à 2 ans -0,84% (-5 points de base).

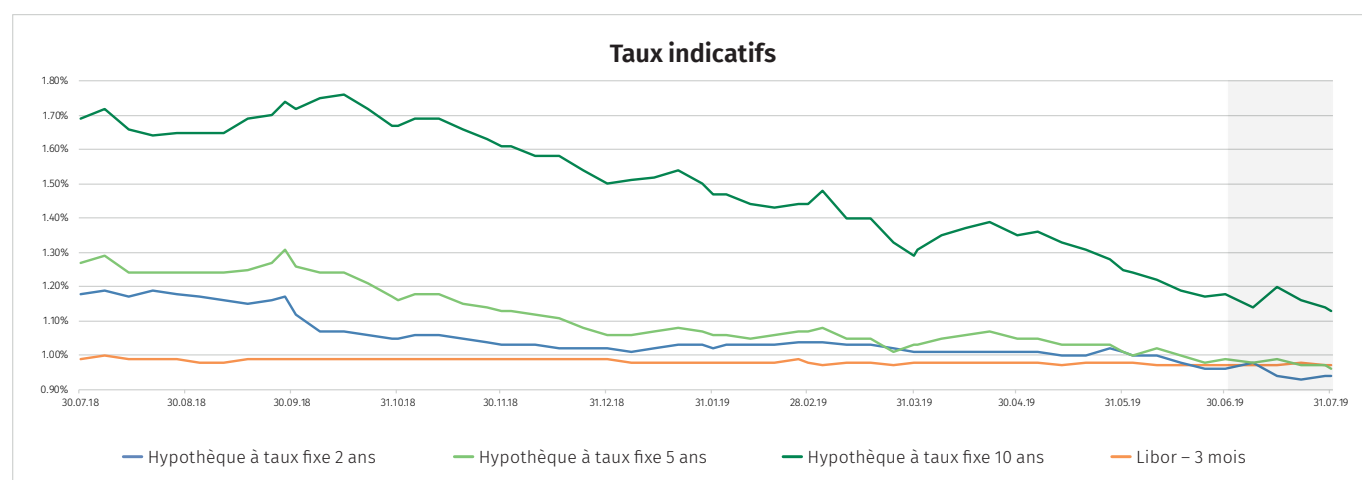
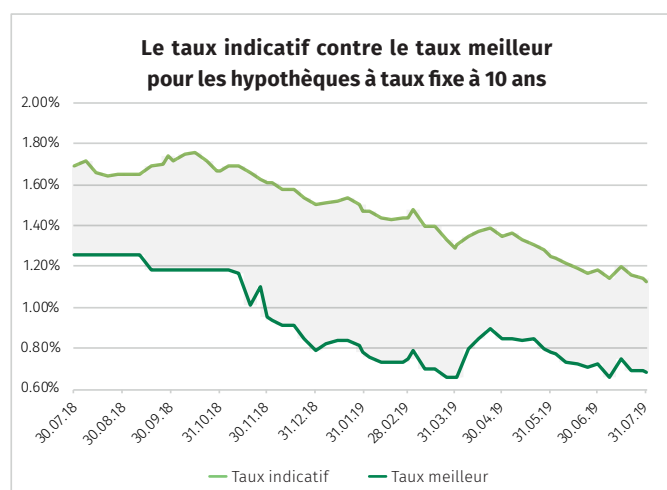
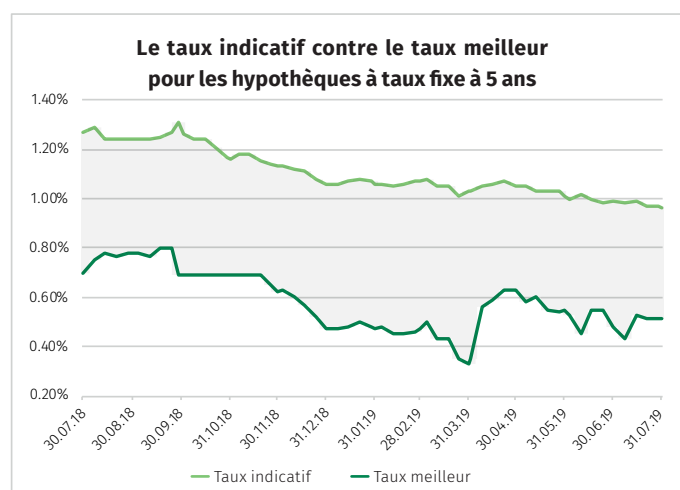
Les taux indicatifs baissent encore

Les taux indicatifs, à savoir les taux moyens publiés d'une centaine de banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, ont légèrement moins baissé au mois de juillet que les taux swap. Ils atteignent

pourtant de nouveaux seuils records: le taux indicatif à 10 ans était déjà bas le mois dernier avec 1,18%, mais a encore perdu cinq points de base en juillet. Les taux indicatifs à court terme ont eux aussi enregistré une baisse par rapport au mois précédent.

Nouvel élargissement de la marge et des fourchettes

Les partenaires de financement ont légèrement élargi leur marge hypothécaire au mois de juillet puisqu'ils n'ont pas reporté sur les clients toute la diminution des taux swap. La différence entre le taux indicatif et le meilleur taux renégocié par MoneyPark s'est resserrée de quelques points de base en ce qui concerne les échéances à plus long terme, tandis que le prestataire le moins cher devenait encore très largement meilleur marché sur les hypothèques à taux fixe à 10 ans. Avec une bonne solvabilité, une hypothèque à taux fixe à 10 ans peut par exemple être conclue aujourd'hui chez MoneyPark à un taux exceptionnel de 0,68%, ce qui revient à 0,45% de moins par an qu'une souscription de prêt hypothécaire au taux indicatif.



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 31/07/2019

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	au 31 juillet 2019	Évolution par rapport au mois précédent	au 31 juillet 2019	Évolution par rapport au mois précédent	au 31 juillet 2019	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 Monate	0,97%	+/- 0 point de base	0,55%	-1 point de base	-0,42%	+1 point de base
Fest 2 Jahre	0,94%	-2 points de base	0,39%	-6 points de base	-0,55%	+4 points de base
Fest 5 Jahre	0,96%	-3 points de base	0,51%	3 points de base	-0,45%	-6 points de base
Fest 10 Jahre	1,13%	-5 points de base	0,68%	-4 points de base	-0,45%	-1 point de base

Prévisions: Les taux hypothécaires resteront bas plusieurs années encore

La BNS va devoir réagir aux baisses des taux d'intérêt

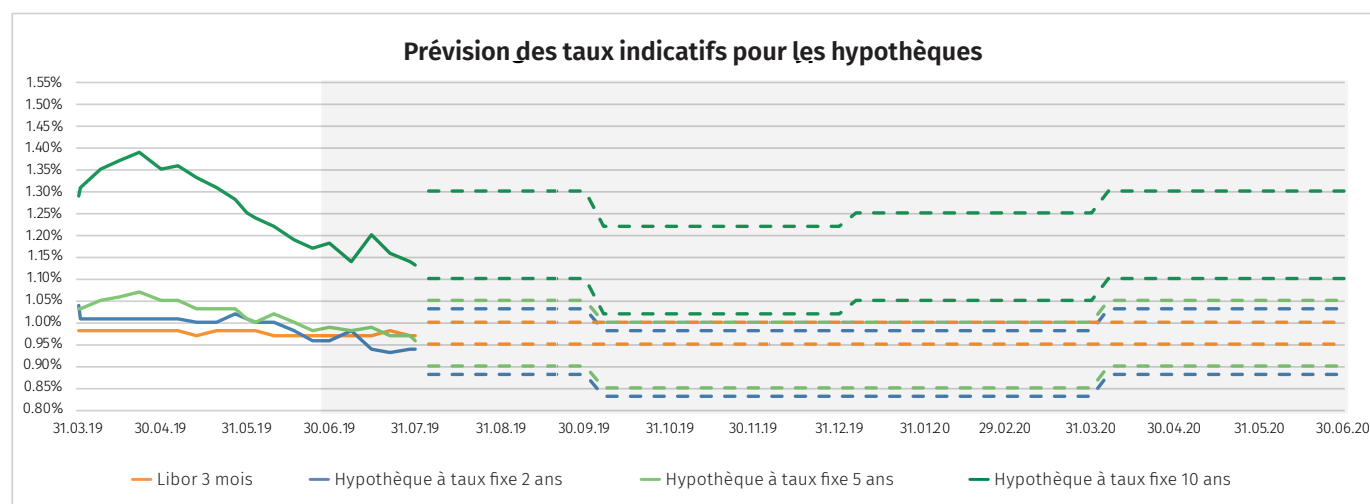
La BCE a annoncé indirectement une baisse de ses taux d'intérêt, lorsque Mario Draghi communiquait vouloir maintenir le taux directeur plus longtemps au niveau actuel «ou plus bas». Les récents taux d'inflation de l'UE ainsi que la réduction du taux directeur par la Fed mettent davantage la BCE sous pression, qui doit désormais sérieusement envisager une baisse des taux d'intérêt en plus d'autres mesures de politique monétaire. Les experts s'accordent pour dire que la BCE baissera les intérêts au mois de septembre.

Et la BNS ne pourra pas non plus ignorer les faits: le franc a dernièrement connu une revalorisation par rapport à l'euro et est même passé brièvement au mois de juillet sous l'importante barre psychologique de 1.10 franc pour un euro. Si la BCE vient à baisser les taux d'intérêt directeurs, de nouvelles interventions de la BNS sur le marché des devises seront incontournables pour affaiblir le franc suisse. La BNS est sans doute déjà intervenue la semaine dernière, comme en témoigne l'augmentation des avoirs à vue des banques, qui valent d'indicateur en cas d'interventions. Mais la pression sur le franc suisse n'est pas la seule à s'accroître en cas d'abaissement

des taux d'intérêt directeurs: la réduction de la différence des intérêts entre l'euro et le franc suisse pourrait amener la BNS de son côté à baisser d'un quart supplémentaire le taux d'intérêt directeur déjà bas de -0,75%.

L'impact sur les taux hypothécaires reste modéré

Un éventuel abaissement du taux d'intérêt directeur ne viendrait cependant influencer sur les taux hypothécaires que sous certaines conditions. D'une part, un certain nombre d'attentes des acteurs du marché ont déjà été anticipées dans les actuelles taux swap. Enfin, de nouvelles tendances baissières ne sont possibles que dans une faible mesure. Les taux hypothécaires à court terme devraient bientôt avoir atteint leur plancher au vu de la diminution des marges subie par les banques. Les taux hypothécaires à long terme affichent un nouveau potentiel d'abaissement, au moins à court terme. Comme mentionné dans notre article spécialisé [«Taux hypothécaires négatifs – Utopie ou bientôt réalité?»](#) (en allemand), nous ne pensons pas, même dans un scénario extrême, que les taux hypothécaires puissent descendre sous un taux d'intérêt minimum d'environ 0,30% pour les personnes privées.



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 31/07/2019

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin septembre 2019	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2019	Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2020
Libor 3 mois	0.97%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%
Taux fixe à 2 ans	0.94%	0.88% – 1.03%	0.83% – 0.98%	0.88% – 1.03%
Taux fixe à 5 ans	0.96%	0.90% – 1.05%	0.85% – 1.00%	0.90% – 1.05%
Taux fixe à 10 ans	1.13%	1.10% – 1.30%	1.02% – 1.22%	1.10% – 1.30%

Recommandation

- Pour les personnes souhaitant souscrire une hypothèque ou ayant une tranche hypothécaire arrivant bientôt à échéance, le moment est bien choisi. Les intérêts n'ont jamais été si bas et la courbe des intérêts si plate. Cela signifie que les taux hypothécaires à long terme ne dépassent que de façon marginale les taux à court terme.
- Il convient clairement de privilégier les taux hypothécaires avec des échéances courtes ou moyennes, surtout si l'on compare avec les hypothèques du marché monétaire. Nous recommandons ici de ne pas attendre plus longtemps pour souscrire car le potentiel d'abaissement est faible.
- Toutefois les évolutions du mois de juillet en attestent: les taux réagissent très sensiblement aux changements du marché et peuvent sans problème connaître de brèves fluctuations de 10 à 20 points de base vers le haut ou vers le bas.
- Il est donc conseillé d'observer quotidiennement les taux hypothécaires pour souscrire des prêts hypothécaires tactiques au moment le plus opportun.

Appendice

A propos de MoneyPark : MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 80'000 clients satisfaits, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Nos conseillers vous renseignent soit dans l'une de nos plus de 25 agences, soit par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark.

Mentions légales : Toutes les informations, opinions et estimations sont valides seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts MoneyPark et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. MoneyPark décline toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

