

Estimation des taux hypothécaires pour juillet 2020

La tempête du coronavirus n'est pas encore apaisée et fait planer de sombres nuages sur le ciel conjoncturel



L'essentiel en bref

- L'effondrement du commerce international se poursuit inlassablement. La pandémie de coronavirus est encore bien loin d'être finie. Le nombre de nouvelles contaminations atteint aujourd'hui des sommets à l'échelle mondiale.
- L'économie suisse enregistre certes une évolution positive, qui ne parvient toutefois pas à compenser les sombres perspectives du très important commerce extérieur.
- Les taux swap ont légèrement augmenté par rapport à leur niveau de la fin mai (+5 points de base à 10 ans p. ex.). Nous anticipons que les taux des marchés des capitaux demeureront volatils dans les prochaines semaines.
- Après avoir connu de violentes fluctuations à la hausse et à la baisse dues à la crise du coronavirus, les taux hypothécaires se sont stabilisés à leur niveau du début de l'année depuis maintenant un mois. Nous nous attendons à ce que des bailleurs de fonds alternatifs reviennent sur le marché, ce qui devrait encore intensifier la concurrence et la pression sur les prix.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 29 juin 2020):

2 ans: à partir de 0,60%	10 ans: à partir de 0,82%
5 ans: à partir de 0,59%	15 ans: à partir de 1,05%

sé le monde et l'économie. Au regard de la faiblesse économique causée par le virus dans presque tous les pays, le commerce international a déjà chuté de manière spectaculaire depuis le début de la crise. Malgré les premières mesures d'assouplissement prises en Asie et en Europe, la pandémie est encore bien loin d'être maîtrisée, comme en atteste le triste fait que le nombre de nouvelles contaminations atteint actuellement des sommets dans le monde. Par ailleurs, les craintes d'une seconde vague persistent, bien qu'un confinement mondial aussi étendu que durant la première vague paraisse hautement improbable.

Malgré son amélioration, l'économie nationale affiche des perspectives assombries

La plupart des experts estiment que la chute conjoncturelle a franchi son creux en Suisse, étant donné que l'économie nationale s'est même redressée plus rapidement qu'anticipé. Mais cela ne signifie en aucun cas que la crise est d'ores et déjà surmontée.

L'industrie d'exportation, très importante pour le pays, est notamment source d'inquiétudes. Hormis dans la branche pharmaceutique, les exportations ont lourdement pâti de l'effondrement de la conjoncture mondiale, tourisme inclus. Outre les difficultés d'écoulement sur le front du commerce international, les conflits commerciaux menacent également de s'aggraver. Selon l'OCDE, les nouvelles restrictions commerciales se sont en conséquence multipliées ces dernières semaines – une évolution qui devrait encore plus pénaliser la conjoncture mondiale.

Situation macroéconomique

Le coronavirus nous accompagnera également au second semestre

L'émergence du Covid-19 en début d'année et le krach boursier qui s'en est suivi ainsi que les mesures de confinement les plus diverses adoptées à l'échelle planétaire ont temporairement quasi paraly-

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché (10 ans)	1,20%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark (10 ans)	à partir de 0,82%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,38% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 28 500

Les banques centrales maintiennent leur politique de taux d'intérêt négatifs

Les banques centrales et gouvernements du monde entier ont fait tout leur possible pour soutenir l'économie à l'aide d'interventions financières rapides et de grande ampleur ainsi que pour éviter les ventes massives et répondre aux besoins de liquidités sur le marché des capitaux. Ils tentent de lutter contre la récession qui débute déjà grâce à des plans de sauvetage et de relance massifs. Les banques centrales – Réserve fédérale américaine (Fed) et Banque centrale européenne (BCE) en tête – n'ont par conséquent pas d'autre choix que de maintenir leur politique de taux d'intérêt nuls ou négatifs sur une durée prolongée. Pour la Banque nationale suisse (BNS), cela signifie, compte tenu du taux de change avec l'euro, plusieurs mois voire années supplémentaires d'un taux directeur négatif.

Évolution des taux d'intérêt

Légère hausse des taux des marchés des capitaux en juin

Les taux des marchés de capitaux demeurent volatils et connaissent de fortes fluctuations selon les échéances. Globalement, les taux swap ont augmenté de quatre à six points de base toutes échéances confondues en juin. Au 29 juin, le taux swap à 10 ans s'établit par exemple à -0,30%. L'analyse de l'évolution depuis la fin 2019 révèle en revanche que les taux à court terme ont retrouvé leur niveau du début d'année, tandis que les échéances longues

s'enfoncent davantage en territoire négatif. Le taux swap à 10 ans s'inscrit 20 points de base en deçà de son niveau du 31 décembre 2019, celui à 15 ans même 22 points de base.

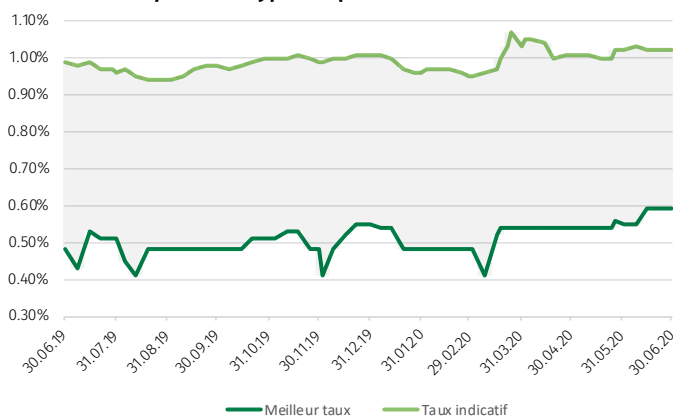
Stabilité des taux indicatifs pour les hypothèques à taux fixe

Les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension (nommés taux indicatifs ou aussi fréquemment taux «vitrine») sont par contre demeurés stables en juin. Cela n'a cependant pas été le cas sur l'ensemble du premier semestre 2020: alors qu'ils ont cédé jusqu'à 12 points de base en janvier et février, surtout sur les échéances longues, les taux d'intérêt ont en revanche augmenté durant la crise du coronavirus en mars et atteint 1,31% pour une hypothèque à taux fixe à 10 ans – leur sommet de cette année. Cette envolée n'a toutefois été que brève et les taux hypothécaires ont dans l'intervalle diminué pour retrouver leur niveau de l'année précédente. À la fin juin, le taux indicatif s'établit à 1,20% sur 10 ans et à 1,02% sur 5 ans.

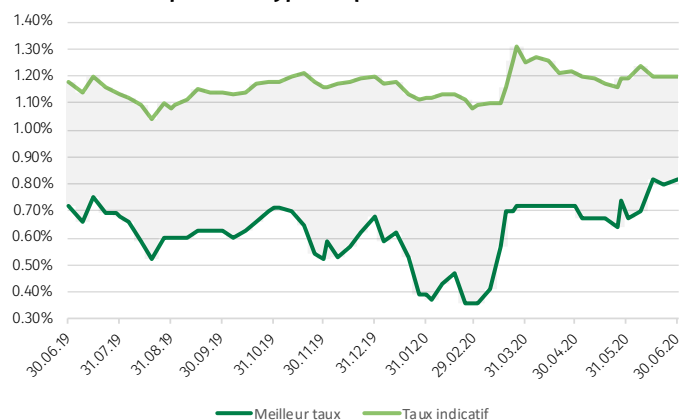
Meilleur taux MoneyPark à 0,82% sur 10 ans

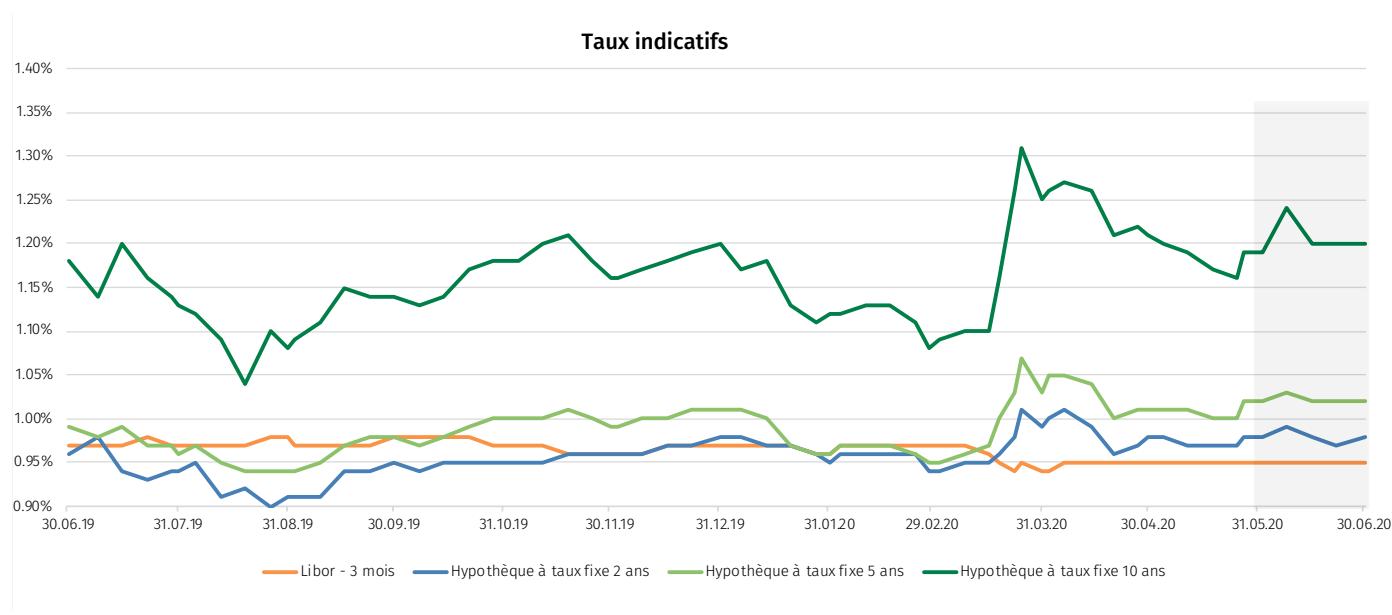
La marge entre le prestataire le moins et le plus cher dans l'univers MoneyPark s'est cependant quelque peu resserrée. La concurrence a temporairement diminué, notamment sur le front des hypothèques à taux fixe à 10 ans. L'écart entre les offres n'en demeure pas moins significatif: pour la même durée, le taux proposé par le prestataire le plus cher est plus de deux fois supérieur à celui du prestataire le moins cher. Il est donc toujours judicieux de procéder à des comparaisons!

Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans





Base des données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 29.06.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 29 juin 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 29 juin 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 29 juin 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,95%	+/- 0 pdb	0,59%	- 1 pdb	0,36%	+ 1 pdb
Taux fixe à 2 ans	0,98%	+/- 0 pdb	0,60%	+/- 0 pdb	0,38%	+/- 0 pdb
Taux fixe à 5 ans	1,02%	+/- 0 pdb	0,59%	+3 pdb	0,43%	-3 pdb
Taux fixe à 10 ans	1,20%	+1 pdb	0,82%	+ 8 pdb	0,38%	-7 pdb

Prévision de l'évolution des taux

Absence de signe de hausse des taux hypothécaires

La légère augmentation des taux des marchés de capitaux observée en juin n'a pas entraîné de hausse des taux hypothécaires. Nous n'anticipons pas non plus de progression des taux hypothécaires – bien au contraire. Le maintien du taux directeur de la BNS en territoire très négatif ne laisse pas de marge de manœuvre pour d'importants relèvements des taux d'intérêt. Par ailleurs, de nombreux prestataires ont désormais retrouvé leurs capacités normales de l'avant-crise du coronavirus, de sorte qu'ils peuvent de nouveau proposer des conditions plus concurrentielles.

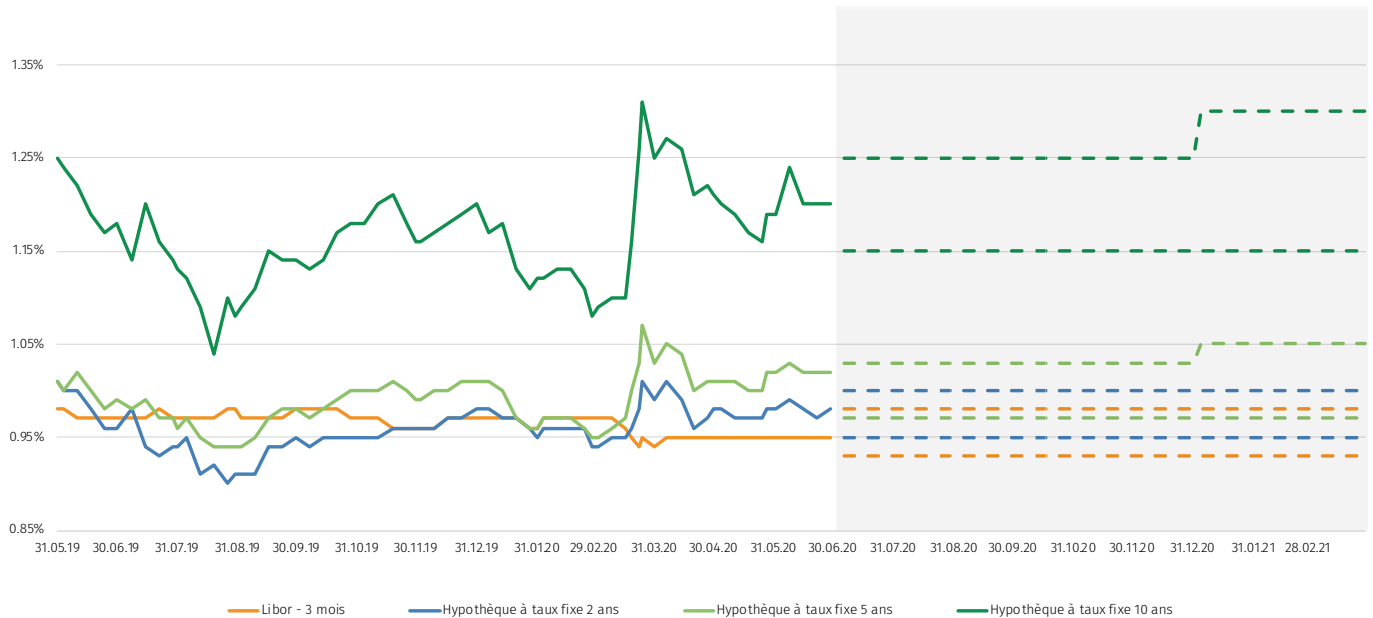
En outre, nous attendons une augmentation sensible du chômage en Suisse sous l'effet du début de récession. Une fois de plus, nous estimons cependant que le marché de l'emploi se montrera plus résistant que dans d'autres pays. Le risque de défaillances liées au revenu sur le front des crédits hypothécaires semble en conséquence limité, en particulier pour le logement en propriété.

Au cours des prochains mois, nous anticipons une intensification de la concurrence entre prestataires, dont les emprunteurs devraient bénéficier sous la forme de taux d'intérêt (encore) plus attractifs.

Comparer et négocier est essentiel

Solliciter plusieurs offres pour un crédit hypothécaire reste indispensable. La négociation des conditions par un spécialiste du marché peut aussi résulter en des économies de plusieurs milliers de francs par an. Il convient en outre d'exploiter de manière ciblée les éventuelles opportunités offertes par le recul des taux des marchés des capitaux ou des actions spéciales lancées par des prestataires.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Base des données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 29.06.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin septembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2021
Libor 3 mois	0,95%	0,93%–0,98%	0,93%–0,98%	0,93%–0,98%
Taux fixe à 2 ans	0,98%	0,95%–1,00%	0,95%–1,00%	0,95%–1,00%
Taux fixe à 5 ans	1,02%	0,97%–1,03%	0,97%–1,03%	0,97%–1,05%
Taux fixe à 10 ans	1,20%	1,15%–1,25%	1,15%–1,25%	1,15%–1,30%

Recommandation

- Aucun signe d'augmentation prochaine des taux hypothécaires n'est pour l'heure observable. Ceci dit, il faut s'attendre à une certaine volatilité découlant des incertitudes quant à l'évolution de la crise du coronavirus. C'est pourquoi il est recommandé de suivre de près l'évolution des taux hypothécaires en vue d'identifier les offres spéciales et autres opportunités.
- Toute personne devant renouveler son hypothèque peut le faire jusqu'à deux ans à l'avance. Veillez donc à commencer assez tôt à comparer des offres – le marché n'en manque pas.
- Dans votre quête d'offres, intéressez-vous non seulement aux banques, mais aussi aux assurances ou encore à d'autres fournisseurs de crédits comme les caisses de pension ou les fondations de placement. Les conditions contractuelles et les taux d'intérêt varient d'un prestataire à l'autre. Un examen attentif des détails est judicieux!

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 100'000 clients, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire et immobilier 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. En outre, finovo SA, filiale de MoneyPark à cent pour cent, offre aux investisseurs institutionnels une solution complète fondée sur des ventes performantes et une gestion de portefeuille efficace.

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.

