

Estimation des taux hypothécaires pour octobre 2019

Légère hausse, mais pas de revirement

Le principal en bref:

- Jusqu'à présent, les abaissements des taux directeurs décidés par la Fed et la BCE n'ont eu que peu d'impact. L'économie mondiale s'est encore affaiblie ces dernières semaines.
- Les taux sur les marchés des capitaux ont toutefois augmenté d'un peu plus de 20 points de base. En revanche, les taux hypothécaires n'ont enregistré qu'une faible augmentation.
- Le découplage des taux hypothécaire des taux sur les marchés des capitaux, déjà observé le mois dernier, se poursuit.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, les clients bénéficient des conditions suivantes au 30 septembre 2019:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| 2 ans: à partir de 0,41% | 10 ans à partir de 0,63% |
| 5 ans: à partir de 0,48% | 15 ans à partir de 0,80% |



Situation macroéconomique

Des risques de baisse accrus de l'économie mondiale

L'économie mondiale s'est encore affaiblie ces dernières semaines. De plus, les tensions ont continué de croître dans certaines régions. Cette situation engendre un risque de baisse croissant pour l'économie mondiale.

Les abaissements des taux directeurs n'ont eu (jusqu'à présent) que peu d'impact

Plusieurs banques centrales, en particulier aux États-Unis et en Europe, ont cédé à la pression politique et essaient de contrer l'essoufflement tant redouté avec des baisses de taux d'intérêts. Cependant, l'impact de ces stimulations est aujourd'hui remis en question par de nombreux observateurs du marché. C'est ce qui a probablement incité la Banque nationale suisse (BNS), entre autres, à ne plus abaisser ses taux directeurs le 19 septembre.

La situation économique suisse continue de se détériorer

Comme le montre le baromètre de conjoncture de l'ETH Zurich, la détérioration de la situation économique suisse se poursuit. L'affaiblissement le plus marqué de l'économie suisse concerne le secteur manufacturier dans les industries du métal, du bois et de la chimie. Les dernières tendances sont également négatives dans la construction mécanique et la construction de véhicules. En revanche, la consommation privée, la demande extérieure et le secteur de la construction sont restés stables.

Volatilité élevée attendue sur les marchés des taux d'intérêt

L'évolution future des marchés des taux d'intérêt dépend fortement de celle des conflits commerciaux. En outre, il faut attendre de voir si les mesures de relance de la Banque centrale européenne (BCE) fonctionnent. Le climat sur les marchés des capitaux risque aussi de fluctuer fortement dans les prochaines semaines. On peut donc s'attendre à une forte volatilité à double sens sur le marché européen des capitaux et, puisqu'il en dépend fortement, sur le marché suisse.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

| | |
|---|-------------------------|
| Hypothèque la plus demandée | à taux fixe à 10 ans |
| Taux indicatif moyen | 1,14% |
| Meilleur taux renégocié par MoneyPark | à partir de 0,63% |
| Gain sur les intérêts par an en % | à partir de 0,51% p. a. |
| Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 650 000 | jusqu'à CHF 33 150 |

Évolution des taux d'intérêt

Les coûts de garantie des crédits (swap) augmentent fortement ...

Après les baisses massives des taux swap en août, ces derniers se sont envolés dans l'autre direction en septembre. Comparés au mois précédent, les taux swap de toutes les échéances ont enregistré une augmentation d'environ 20 points de base fin septembre.

... alors que les taux indicatifs ne baissent que légèrement

Le découplage des taux sur le marché hypothécaire des taux sur les marchés des capitaux, déjà observé le mois dernier, s'est poursuivie aussi en septembre. Alors que le taux swap pour toutes les échéances a fortement augmenté, les taux d'intérêt hypothécaires n'ont que faiblement réagi. Le taux indicatif à 10 ans, à savoir le taux moyen publié de plus d'une centaine de banques, compagnies d'assurance

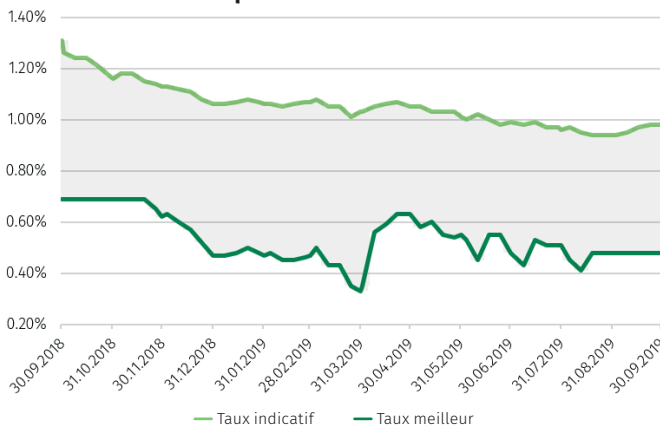
et caisses de pension, a augmenté de 6 points de base pour atteindre 1,14% en septembre. Mais ce n'est rien comparé à son homologue sur le marché des capitaux (+0,20% à -0,40%). Cette évolution est une bonne nouvelle pour les emprunteurs hypothécaires: bien que les réductions sur le marché des capitaux n'aient pas été transférées aux emprunteurs hypothécaires en août, la tendance à la hausse ne leur a pas été non plus répercutée. Le découplage des taux hypothécaires des taux swap se poursuit donc.

La différence se creuse entre les meilleurs taux et les taux indicatifs

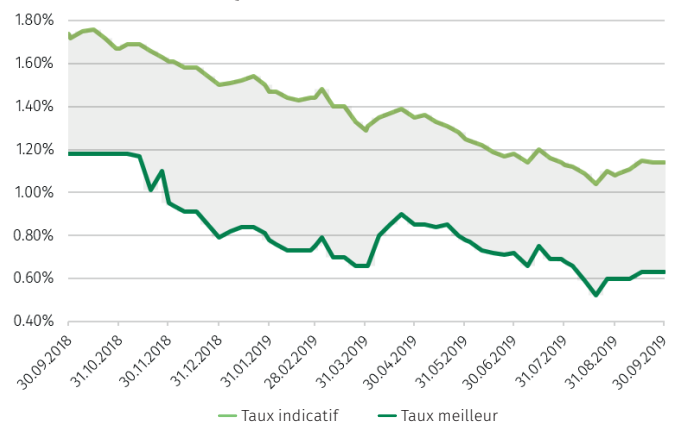
Les meilleurs taux de MoneyPark, c'est-à-dire les meilleurs taux que MoneyPark a négocié avec ses partenaires, sont restés stables.

Une hypothèque à taux fixe de 10 ans peut actuellement être conclue chez MoneyPark à un taux exceptionnel de 0,63%, soit 0,51% de moins par an qu'une souscription d'hypothèque au taux indicatif généralement proposé sur le marché.

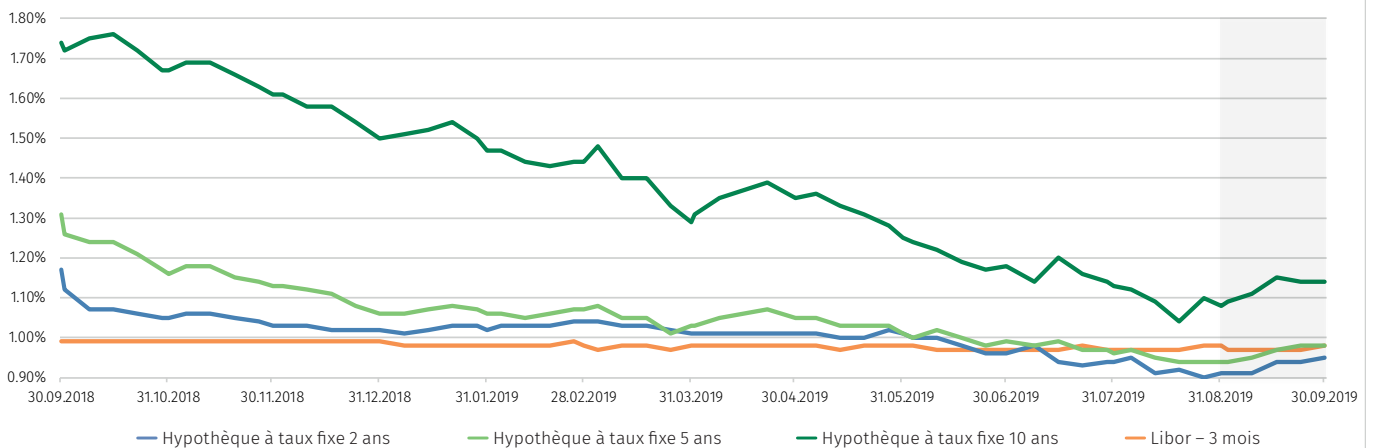
Le tax indicatif contre le taux meilleur pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



Le tax indicatif contre le taux meilleur pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans



Taux indicatifs



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 30.09.2019

| | Taux indicatif pour les hypothèques | | Meilleur taux MoneyPark | | Différence taux indicatif - meilleur taux | |
|--------------------|-------------------------------------|---|-------------------------|---|---|---|
| | au 30 septembre 2019 | Évolution par rapport au mois précédent | au 30 septembre 2019 | Évolution par rapport au mois précédent | au 30 septembre 2019 | Évolution par rapport au mois précédent |
| Libor 3 mois | 0,98% | +/- 0 point de base | 0,55% | +/- 0 point de base | -0,43% | +/- 0 point de base |
| Taux fixe à 2 ans | 0,95% | + 4 points de base | 0,41% | + 6 points de base | -0,54% | - 2 points de base |
| Taux fixe à 5 ans | 0,98% | + 4 points de base | 0,48% | +/- 0 point de base | - 0,50% | + 4 points de base |
| Taux fixe à 10 ans | 1,14% | + 6 points de base | 0,63% | + 3 points de base | - 0,51% | + 3 points de base |

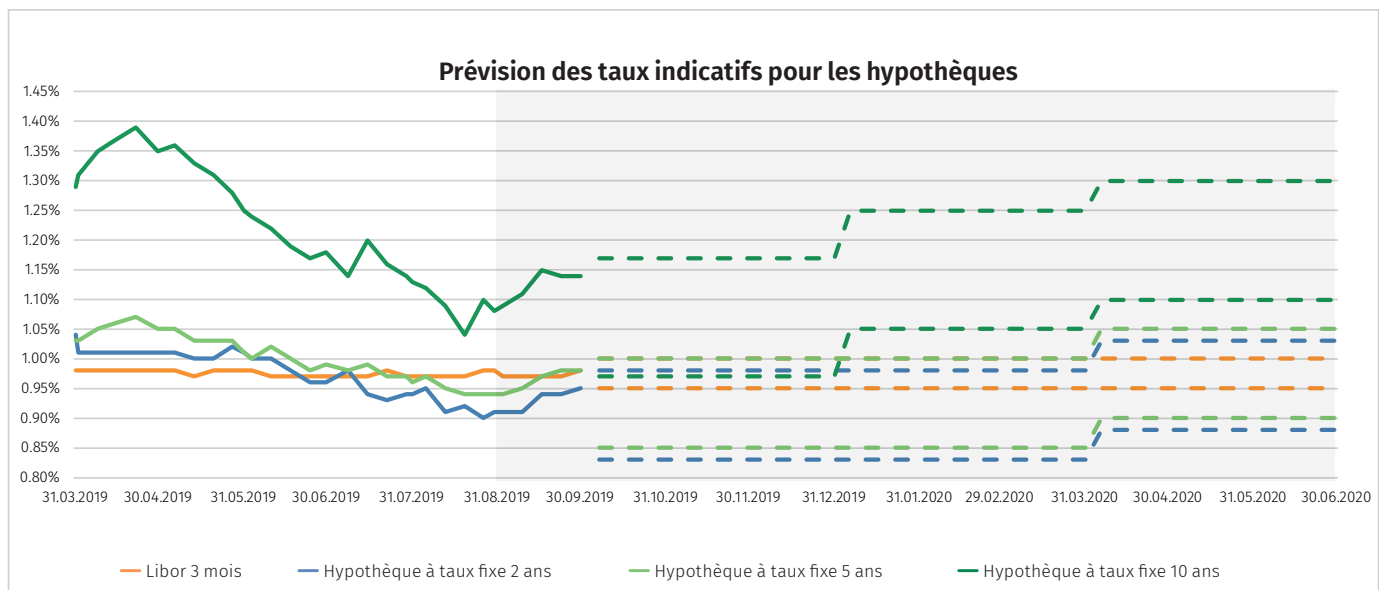
Prévisions: tendance à la stagnation des taux hypothécaires

Découplage des taux hypothécaires

Comme nous l'avons expliqué le mois dernier et comme nous continuons de l'observer ce mois-ci, les taux hypothécaires sont de plus en plus indépendants des taux sur les marchés des capitaux. L'évolution des taux hypothécaires dépend toutefois beaucoup plus de l'évolution de la situation concurrentielle chez les prestataires hypothécaires.

De nouveaux prestataires hypothécaire entrent sur le marché et offrent ainsi de nouvelles opportunité d'accéder à la propriété: [de nouvelles possibilités pour réaliser votre rêve de devenir propriétaire.](#)

Nous partons néanmoins du principe que les taux hypothécaires tendront à stagner au niveau actuel, tant qu'aucun prestataire ne vendra beaucoup moins cher que la concurrence. Toutefois, le conflit commercial et la croissance économique mondiale peuvent, en fonction de l'évolution, déclencher des fluctuations à court terme à la hausse et à la baisse.



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 30.09.2019

| Produit hypothécaire | Taux indicatif moyen actuel | Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2019 | Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2020 | Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2020 |
|----------------------|-----------------------------|--|--|--|
| Libor 3 mois | 0,98% | 0,95% – 1,00% | 0,95% – 1,00% | 0,95% – 1,00% |
| Taux fixe à 2 ans | 0,95% | 0,83% – 0,98% | 0,83% – 0,98% | 0,88% – 1,03% |
| Taux fixe à 5 ans | 0,98% | 0,85% – 1,00% | 0,85% – 1,00% | 0,90% – 1,05% |
| Taux fixe à 10 ans | 1,14% | 0,97% – 1,17% | 1,05% – 1,25% | 1,10% – 1,30% |

Recommandation

- En raison de la faible différence de prix entre les hypothèques à taux fixe à court et à long terme, une échéance à long terme est clairement à privilégier à l'heure actuelle.
- Il est possible que la concurrence sur le marché hypothécaire oblige certains prestataires à réduire encore leurs taux hypothécaires. Il est donc conseillé d'observer quotidiennement les taux hypothécaires pour souscrire des prêts hypothécaires tactiques au moment le plus opportun.
- La comparaison des offres sur le marché reste primordiale. L'écart entre le prestataire le moins cher et l'offre moyenne a eu tendance à se creuser au cours du dernier mois.

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.

