

Estimation des taux hypothécaires pour avril 2020

Envolée temporaire des taux hypothécaires sous l'effet du Coronavirus.

L'essentiel en bref:

- Le monde à l'arrêt: la liberté de mouvement des citoyens est largement limitée à l'échelle planétaire et l'économie se retrouve quasiment paralysée. Les répercussions négatives se révèlent considérables pour la conjoncture.
- Les marchés des capitaux s'affolent, tandis que les taux swap et les taux hypothécaires subissent de fortes hausses. Les taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension ont augmenté jusqu'à 17 points de base en mars. Chez les prestataires, le télétravail rallonge les délais de traitement. Les meilleurs taux obtenus par MoneyPark ont aussi sensiblement augmenté en raison des adaptations de prix et de capacités opérées par les prestataires, mais se maintiennent à un niveau attrayant en comparaison historique (10 ans: à partir de 0,72%).
- À court terme, nous anticipons une hausse modérée des taux hypothécaires, qui pourraient ensuite se normaliser quelque peu pour se stabiliser à leur niveau actuel ou légèrement au-dessus. Les adaptations de prix effectuées par les prestataires et la possible intensification de la concurrence devraient être exploitées pour la souscription de prêts hypothécaires tactiques.
- Les emprunteurs souhaitant prolonger leurs hypothèques dans les prochains mois (jusqu'à 24 mois) devraient se mettre en quête d'offres de financement encore plus tôt, afin de bénéficier de bonnes perspectives et de conditions intéressantes.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 31 mars 2020):

2 ans: à partir de 0,55%	10 ans: à partir de 0,72%
5 ans: à partir de 0,54%	15 ans: à partir de 1,10%



nouvel épicentre de la pandémie de Coronavirus. Les craintes de récession en découlant ont entraîné les chutes de cours les plus importantes depuis la dernière crise financière sur les bourses internationales. Des programmes de soutien conjoncturel d'une ampleur inédite à ce jour doivent permettre d'éviter des effondrements de marchés ou, au moins, d'atténuer les répercussions sur les marchés de l'emploi mondiaux et nationaux.

Injections de capitaux dans l'économie par les banques centrales du monde entier

Créant la surprise à la mi-mars, la Banque centrale américaine (Fed) a abaissé le taux directeur de 100 points de base (0,00-0,25%) pour la seconde fois en peu de temps. Avec le gouvernement américain, elle a en outre annoncé l'adoption d'un plan de sauvetage massif d'un montant supérieur à 1000 milliards de dollars – le plus vaste de l'histoire américaine –, qui doit également englober le versement de chèques aux ménages du pays.

La Banque centrale européenne (BCE) a aussi initié un programme de rachats obligataires d'urgence à hauteur de 750 milliards d'euros en vue de stabiliser les marchés et d'injecter des capitaux dans l'économie.

Situation macroéconomique

Le monde aux prises avec le Coronavirus

Ce que personne ne croyait possible il y a peu encore est devenu réalité depuis environ deux semaines. Non seulement la Suisse mais aussi la plupart des pays européens sont désormais (partiellement) confinés, tandis que les États-Unis sont devenus le

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,25%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,72%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,53% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 39 750

Importantes mesures d'aide en Suisse

La Suisse pâtit également de l'impact négatif du confinement (partiel). En mars, le baromètre du centre d'études conjoncturelles de l'EPF de Zurich a cédé 8,9 points par rapport au mois précédent pour s'établir à 92,9 points, enregistrant son repli mensuel le plus marqué depuis cinq ans.

La Banque nationale suisse (BNS) a récemment intensifié ses interventions sur le marché afin de soutenir le franc. Elle a par ailleurs réduit le montant exonéré pour les banques et proposé au Conseil fédéral de désactiver le volant anticyclique de fonds propres. La marge de manœuvre dont disposent les banques pour accorder des crédits – et des hypothèques – est ainsi plus large. Cette mesure ne concerne toutefois pas, en premier lieu, les hypothèques, mais vise à faciliter l'octroi par les banques suisses de crédits d'aide aux PME en difficulté, possibilité en vigueur depuis la semaine dernière.

Pour en savoir plus sur l'impact de la crise du Coronavirus sur le marché de l'immobilier helvétique, lisez notre évaluation [«Les conséquences de la crise du Coronavirus sur le marché hypothécaire et immobilier»](#).

Évolution des taux d'intérêt

Les marchés des capitaux s'affolent

Ces dernières semaines, la volatilité atteignait des niveaux extrêmes non seulement sur les places boursières, mais aussi sur les marchés des capitaux. Au moment où la crise du coronavirus s'est vraiment déclarée dans le monde, les rendements des emprunts souverains de différents pays se sont envolés, gagnant plus de 60 points de base sur la période du 9 au 19 mars! Les rendements des obligations de la Confédération ont également enregistré une hausse d'une ampleur similaire. Une telle évolution est à première vue surprenante. En effet, lors des phases de turbulences sur les marchés, les placements sans risque (à l'instar de l'or par exemple) font office de «valeurs refuges», de sorte que les rendements devraient diminuer en raison de la

demande accrue. Dans cette situation, la panique découle du fait que les acteurs du marché ont craint que les investissements sûrs n'existent plus. Tous les placements sont vendus pratiquement à n'importe quel prix afin de générer davantage de liquidités. De plus, beaucoup d'investisseurs doivent réajuster leurs portefeuilles après les grosses pertes subies par les marchés d'actions.

Forte hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux

Cela s'est traduit par une forte hausse temporaire des taux swap. À la suite de l'adoption de programmes de soutien conjoncturel dans le monde entier, les taux swap ont de nouveau quelque peu diminué. Ceci dit, à -0,19%, le taux swap à 10 ans n'en demeure pas moins supérieur de 35 points de base à son niveau de la fin février. Parallèlement, le niveau des taux hypothécaires a sensiblement augmenté avec un décalage de quelques jours.

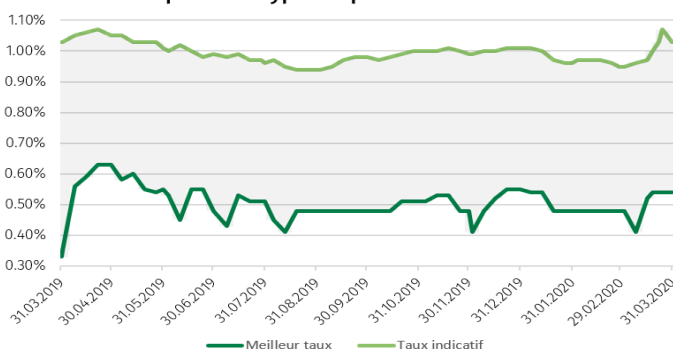
Les taux indicatifs ne sont pas épargnés par la hausse des taux d'intérêt

Les taux indicatifs (taux hypothécaires moyens publiés de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension) n'ont pas pu se soustraire aux fluctuations des marchés. Plus l'échéance était longue et plus l'augmentation s'est révélée marquée en comparaison mensuelle: cinq points de base à 2 ans, contre 17 pour l'hypothèque à 10 ans. Il apparaît ici que les prestataires ont, en moyenne, accepté une nette réduction de leurs marges.

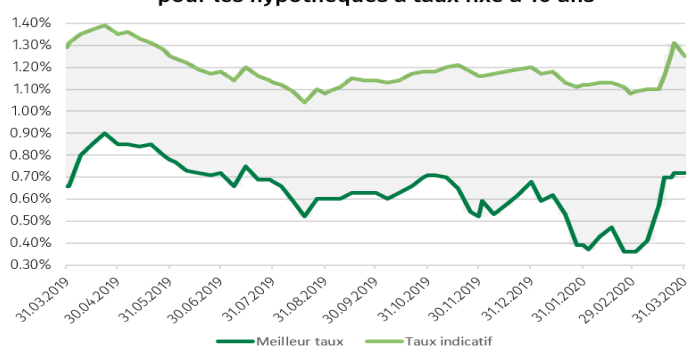
Comparer permet d'obtenir un avantage de prix

Malgré l'augmentation des taux hypothécaires, certains prestataires continuent d'offrir des conditions extrêmement attractives. Les meilleurs taux, c'est-à-dire ceux obtenus par MoneyPark, s'inscrivent jusqu'à 0,5% en deçà des taux indicatifs correspondants. Il est donc important de comparer (de faire comparer) entre un grand nombre de prestataires afin d'identifier les meilleures offres.

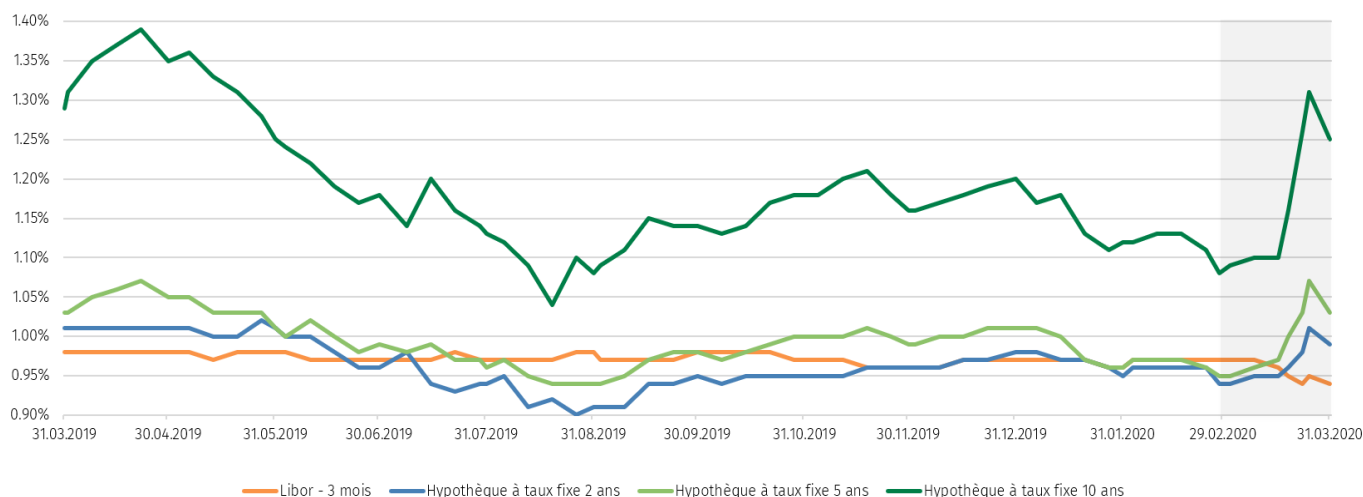
Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



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



Taux indicatifs



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 31.03.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 31 mars 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 mars 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 mars 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,94%	- 3 points de base	0,49%	- 6 points de base	0,45%	+ 3 points de base
Taux fixe à 2 ans	0,99%	+ 5 points de base	0,43%	+ 5 points de base	0,56%	+/- 0 point de base
Taux fixe à 5 ans	1,03%	+ 8 points de base	0,54%	+ 6 points de base	0,49%	+ 2 points de base
Taux fixe à 10 ans	1,25%	+ 17 points de base	0,72%	+ 36 points de base	0,53%	- 19 points de base

Prévisions: les taux hypothécaires seront marqués par la volatilité à court terme

Il est difficile de formuler des prévisions à long terme

Étant donné que les situations exceptionnelles provoquent souvent des réactions violentes à court terme et que nous ne savons actuellement pas si le pire de la crise est déjà derrière nous ou non, il est très difficile d'établir des prévisions sur l'évolution des taux d'intérêt sur le marché des capitaux et des taux hypothécaires. Il est en revanche évident que les prochaines semaines continueront d'être marquées par une forte volatilité. Dans l'hypothèse où les programmes de rachats obligataires portent leurs fruits et où une sortie de la crise du Coronavirus s'amorce, nous anticipons un recul du niveau des taux d'intérêt sur le marché des capitaux de même ampleur que la récente hausse, soit 20 points de base.

Les taux hypothécaires restent détachés du marché des capitaux

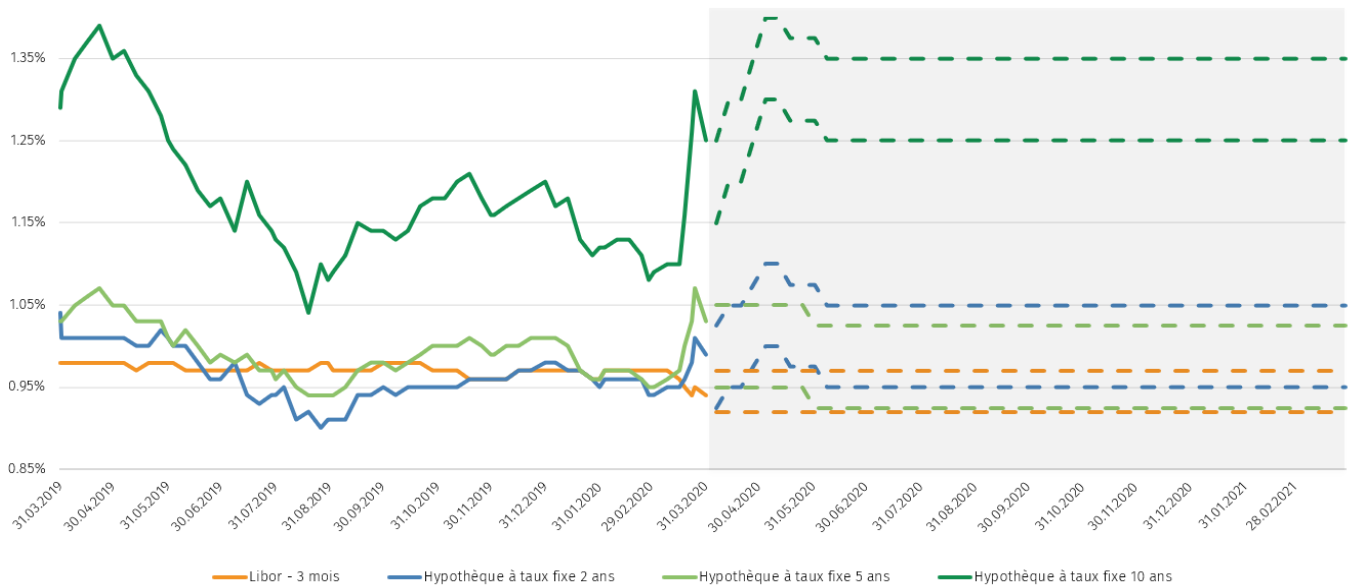
Même si les taux d'intérêt vont probablement repartir à la baisse sur le marché des capitaux, cela ne signifie pas obligatoirement que les taux hypothécaires prendront la même direction. Leur évolution ne dépend en effet pas uniquement du marché des capitaux. Durant la crise surtout, les taux d'intérêt sont aussi largement dépendants de la politique tarifaire des établissements octroyant des hypothèques. La quasi-totalité des prestataires sont totalement ou partiellement passés au télétravail, ce qui ralentit les processus. En vue d'éviter une insuffisance de capacités, quelques prestataires ont même opté pour des augmentations temporaires de prix. En raison de l'engagement des banques dans l'octroi de crédits d'urgence aux entreprises, les

principaux groupes de prestataires devraient en outre fortement réduire leurs activités dans le domaine hypothécaire, en particulier pour les nouveaux financements. Si les fondations de placement et caisses de pension venaient à se retirer du marché sur une période prolongée, ce qui diminuerait la concurrence sur les échéances plus longues, les banques sauraient sans aucun doute le compenser en élargissant leurs marges au détriment des propriétaires immobiliers et des acquéreurs. De plus, les banques pâtissent elles aussi de la prudence et des incertitudes des clients sur le front des nouveaux financements. Les conséquences sur l'évolution des parts de marché et des marges dans le domaine des affaires hypothécaires restent à déterminer. Nous publierons une analyse à ce sujet dans le courant du deuxième trimestre.

Stabilisation à un niveau légèrement supérieur

À court terme, nous anticipons une hausse modérée des taux hypothécaires, qui pourraient ensuite se normaliser quelque peu pour se stabiliser à leur niveau actuel ou légèrement au-dessus. Cette augmentation sera principalement imputable aux primes de risque que les prestataires introduisent ou introduiront en raison des incertitudes quant à la durée et aux répercussions macroéconomiques de la crise. Il n'en demeure pas moins que, même si les taux hypothécaires moyens progressent légèrement, on peut trouver des offres extrêmement intéressantes sur le marché en comparant un grand nombre de prestataires. Les conditions pour les emprunteurs restent ainsi très attractives.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 31.03.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2021
Libor 3 mois	0,94%	0,92% – 0,97%	0,92% – 0,97%	0,92% – 0,97%
Taux fixe à 2 ans	0,99%	0,95% – 1,05%	0,95% – 1,05%	0,95% – 1,05%
Taux fixe à 5 ans	1,03%	0,93% – 1,03%	0,93% – 1,03%	0,93% – 1,03%
Taux fixe à 10 ans	1,25%	1,25% – 1,35%	1,25% – 1,35%	1,25% – 1,35%

Recommandation

- Attendre de voir comment les taux d'intérêt évoluent n'est pas obligatoirement une bonne stratégie dans le contexte actuel: les offres diminuent chez les prestataires et le télétravail rallonge les délais de traitement.
- Quiconque souhaite prolonger son hypothèque ou acquérir un nouveau bien immobilier dans les prochains mois devrait se mettre en quête d'offres de financement encore plus tôt, afin de bénéficier de bonnes perspectives et de conditions intéressantes.
- Il est actuellement d'autant plus recommandé de suivre de près l'évolution des taux d'intérêt et de comparer les offres de plusieurs prestataires.
- En effet, l'écart entre les taux indicatifs et meilleurs taux obtenus par MoneyPark demeure marqué et recèle un énorme potentiel d'économies.

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.

