

# Estimation des taux hypothécaires pour décembre 2019

La tendance haussière des taux hypothécaires provisoirement stoppée

## L'essentiel en bref

- L'accord partiel dans le litige commercial qui oppose les États-Unis à la Chine est encore retardé. Par conséquent, une reprise des volumes de transactions du commerce, et donc des répercussions positives sur la conjoncture mondiale, n'est plus d'actualité pour le moment.
- Les taux sur le marché des capitaux ont continué à progresser début novembre avant de revenir, fin novembre, au niveau du mois précédent. La hausse, qui a ainsi duré presque deux mois, est donc stoppée, du moins temporairement.
- Par conséquent, les taux indicatifs moyens des prêts hypothécaires n'ont presque pas changé par rapport à fin octobre. Avec l'arrivée ou la progression des investisseurs institutionnels sur le marché hypothécaire, les clients de MoneyPark peuvent actuellement obtenir des taux bien plus bas que la moyenne du marché.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, les clients bénéficient au 30 novembre 2019 des conditions suivantes:
 

2 ans: à partir de 0,41%	10 ans: à partir de 0,52%
5 ans: à partir de 0,48%	15 ans: à partir de 0,82%

## Situation macroéconomique

### Les signaux d'apaisement des tensions dans le litige commercial se dissipent

Début novembre, un certain nombre de signaux indiquaient un apaisement dans le litige commercial entre les États-Unis et la Chine. Un accord partiel et une réduction des droits de douane qui en découle étaient à portée de main. Cela explique notamment la reprise sensible des taux durant la première moitié du mois de novembre. Les deux dernières semaines ont toutefois montré que ces espoirs ne seraient pas concrétisés, au moins jusqu'à la fin de l'année. Les autres risques de baisse continuent d'impacter négativement les perspectives économiques.

### Le développement économique suisse scindé en deux

En Suisse, l'industrie des exportations subit de plus en plus les conséquences du fléchissement des volumes de transactions. En

revanche, la conjoncture intérieure progresse toujours et le secteur des services, en particulier, affiche une croissance remarquable.

### Aucune nouvelle mesure en matière de politique monétaire annoncée

Un membre du directoire de la Banque nationale suisse (BNS) a certes encore confirmé début novembre que la BNS n'exclut pas une nouvelle baisse des taux d'intérêt si d'autres banques centrales, telles que la Réserve fédérale américaine (Fed) ou la Banque centrale européenne (BCE), continuaient à baisser leurs taux. Toutefois, les deux banques centrales ont récemment procédé à de nouveaux assouplissements de leur politique monétaire. Bien que l'économie soit toujours fragile, elle ne s'est que très légèrement ralentie. Une récession n'est donc pas prévisible à l'heure actuelle et il ne faut pas s'attendre à de nouvelles interventions des grandes banques centrales au cours des prochaines semaines.

## Évolution des taux d'intérêt

### Les coûts de garantie des crédits (swap) restent stables

La forte tendance à la hausse des taux swap au mois d'octobre s'est poursuivie au mois de novembre. Début novembre, le taux swap à 10 ans a, par exemple, gagné douze points de base supplémentaires et atteignait en milieu de mois des valeurs presque positives avec +0,10 pour cent. En revanche, les taux swap ont connu un changement de cap durant la deuxième partie de novembre pour retrouver en fin de mois le niveau du mois précédent, soit 3 points de base de moins. Le taux swap à 10 ans a atteint -0,26 pour cent fin novembre, et le taux swap à 5 ans -0,57 pour cent.

## Potentiel d'économies

chez MoneyPark

<b>Hypothèque la plus demandée</b>	à taux fixe à 10 ans
<b>Taux indicatif moyen du marché</b>	1,16%
<b>Meilleur taux renégocié par MoneyPark</b>	à partir de 0,52%
<b>Gain sur les intérêts par an en %</b>	jusqu'à 0,64% p. a.
<b>Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000</b>	jusqu'à CHF 48 000

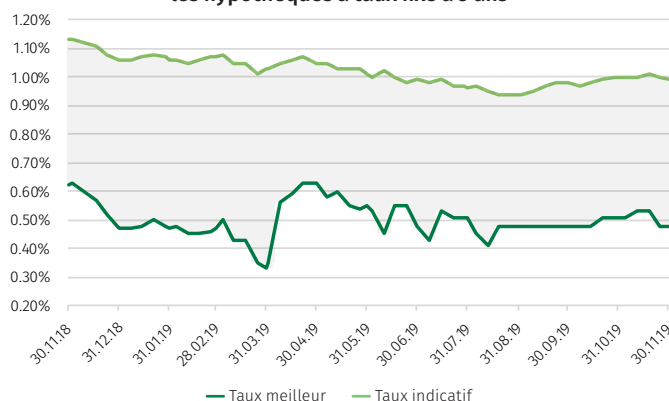
### Taux hypothécaires pratiquement inchangés

L'arrêt du découplage entre les taux hypothécaires et les taux swap prévus dans la dernière estimation des taux hypothécaires est observée au mois de novembre. Les taux indicatifs moyens de toutes les échéances, à savoir les taux moyens publiés d'une centaine de banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, ont légèrement augmenté en début de mois, avant de baisser de nouveau en fin de mois et revenir au niveau de fin octobre. Le taux indicatif à 10 ans est de 1,16% pour cent, soit deux points de base de moins que le mois précédent et le taux indicatif à 5 ans de 0,99 pour cent, soit un point de base de moins.

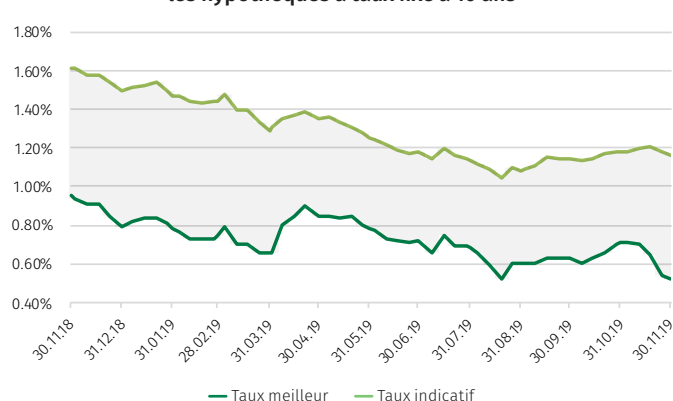
### L'hypothèque à taux fixe à 10 ans au-dessus du seuil historique

Chez MoneyPark, les emprunteurs hypothécaires peuvent malgré tout profiter de taux d'intérêt plus avantageux que fin octobre. Grâce à de nouvelles négociations et l'arrivée de nouveaux prestataires dans l'univers de MoneyPark, les meilleurs taux ont pour certains considérablement baissé au mois de novembre. L'hypothèque à taux fixe à 10 ans peut être aujourd'hui contractée à 0,52 pour cent, soit 19 points de base sous le taux de fin octobre et ainsi au-dessus du seuil historique de la mi-août 2019.

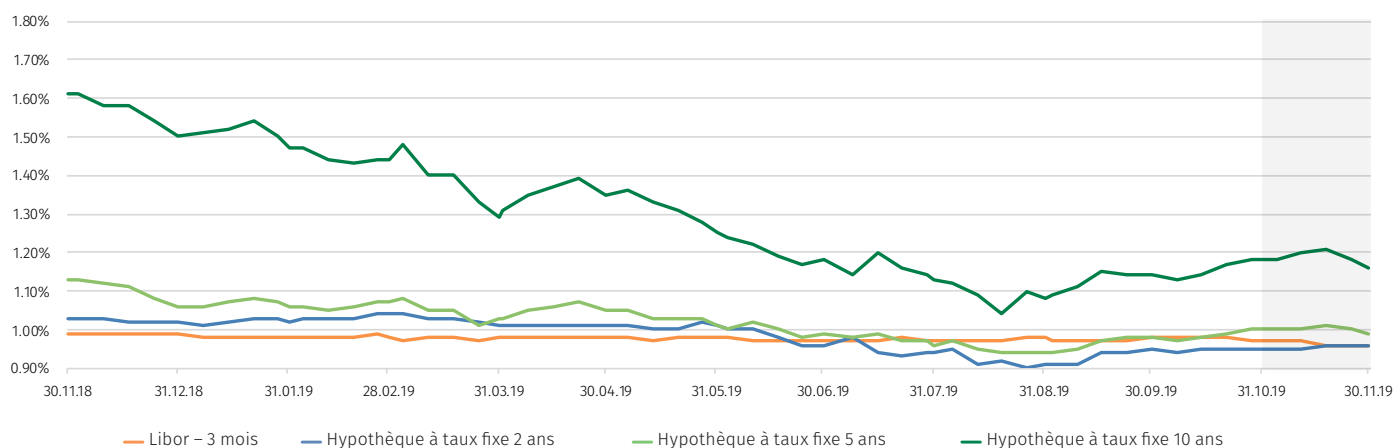
Le tax indicatif contre le taux meilleur pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



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: 30.11.2019

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif - meilleur taux	
	au 30 novembre 2019	Évolution par rapport au mois précédent	au 30 novembre 2019	Évolution par rapport au mois précédent	au 30 novembre 2019	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,96%	-1 point de base	0,55%	+/- 0 point de base	-0,41%	-1 point de base
Taux fixe à 2 ans	0,96%	+1 point de base	0,41%	-2 point de base	-0,55%	+3 point de base
Taux fixe à 5 ans	0,99%	-1 point de base	0,48%	-3 point de base	-0,51%	+2 point de base
Taux fixe à 10 ans	1,16%	-2 point de base	0,52%	-19 point de base	-0,64%	+17 point de base

## Prévisions: la pression exercée sur les prix entre les prestataires reste

### Instabilité sur les marchés des capitaux encore prévue

Nous nous attendons à connaître une évolution encore très volatile des marchés des capitaux au cours des prochaines semaines.

La suite du litige commercial et l'issue du Brexit vont notamment considérablement peser sur les événements à venir.

### Forte pression sur les prix sur le marché hypothécaire

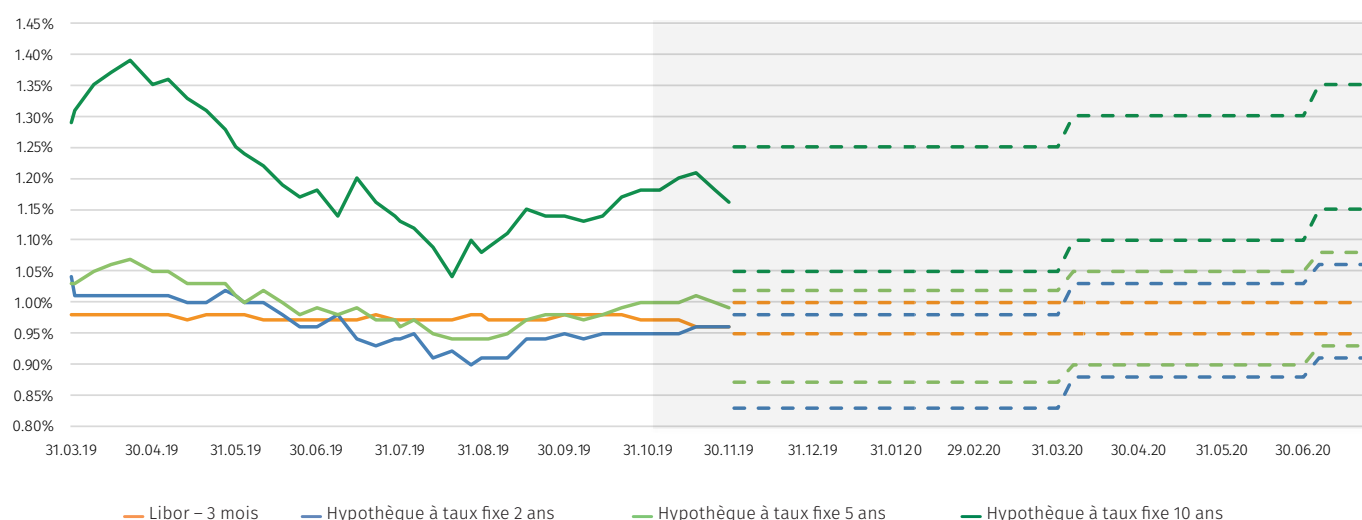
Cependant, la situation macroéconomique mondiale et les indicateurs de l'économie suisse ne sont pas les uniques facteurs d'influence de l'évolution des taux, la situation du marché parmi les prestataires hypothécaires joue également un rôle. En effet, la pénurie d'offres de placements continue d'entraîner l'arrivée de certains nouveaux investisseurs institutionnels sur le marché

hypothécaire ou l'accroissement de leurs fonds. Cette situation aggrave la pression sur les prix, entièrement au profit des emprunteurs. Nous voyons donc, au moins à court terme, encore un léger potentiel de baisse, avant tout sur les taux hypothécaires à long terme. Il est donc indispensable de suivre de très près l'évolution des taux hypothécaires.

### La situation demeure fragile

D'importantes fluctuations des taux hypothécaires sont peu probables. La forte volatilité des taux sur le marché des capitaux décrite dans la première partie est compensée, au moins partiellement, par la situation concurrentielle persistante et par des ajustements de marge des prestataires. Les emprunteurs hypothécaires ressentent à peine ces fluctuations. D'ici le printemps 2020, nous attendons donc à une tendance à la stagnation des taux hypothécaires, avec de légères fluctuations à la hausse et à la baisse.

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 actuel: 30.11.2019

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	0,96 %	0,95 % – 1,00 %	0,95 % – 1,00 %	0,95 % – 1,00 %
Taux fixe à 2 ans	0,96 %	0,83 % – 0,98 %	0,83 % – 0,98 %	0,88 % – 1,03 %
Taux fixe à 5 ans	0,99 %	0,87 % – 1,02 %	0,87 % – 1,02 %	0,90 % – 1,05 %
Taux fixe à 10 ans	1,16 %	1,05 % – 1,25 %	1,05 % – 1,25 %	1,10 % – 1,30 %

### Recommandation

- Les hypothèques à taux fixe avec des échéances à court et moyen terme restent largement plus avantageuses et donc plus attractives, surtout si l'on compare avec les hypothèques du marché monétaire.
- Il convient toutefois clairement de favoriser une hypothèque à taux fixe à long terme du fait de la courbe plate des taux d'intérêt. En raison de la concurrence accrue parmi les prestataires, il est également intéressant d'examiner des échéances supérieures à dix ans.
- Il est 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 augmenter le mois dernier.

## 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.

