

Estimation des taux hypothécaires pour novembre 2019

Les hypothèques à long terme deviennent plus chères

L'essentiel en bref

- L'accord partiel dans les différends commerciaux qui opposent les États-Unis et la Chine, ainsi que le danger écarté d'un Brexit sans accord et le report accordé par l'UE jusqu'à fin janvier 2020, ont permis de réduire les risques de ralentissement et ainsi d'apaiser quelque peu la situation macroéconomique.
- Les taux sur les marchés des capitaux ont continué d'enregistrer une hausse au cours des derniers mois. Les taux hypothécaires ont, par conséquent, légèrement augmenté.
- Le découplage des taux hypothécaires des taux sur les marchés des capitaux, observé au cours des derniers mois, devrait fléchir.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, les clients bénéficient des conditions suivantes au jeudi 31 octobre 2019:

2 ans: à partir de 0,43%	10 ans à partir de 0,71%
5 ans: à partir de 0,51%	15 ans à partir de 0,88%

Situation macroéconomique

Accalmie des risques de ralentissement

La conciliation partielle inattendue dans les différends commerciaux qui opposent les États-Unis et la Chine ainsi que le danger écarté d'un Brexit sans accord et le report accordé par l'UE jusqu'à fin janvier 2020 ont permis de réduire les risques de ralentissement et ainsi d'apaiser quelque peu la situation macroéconomique. Les marchés des actions ont, par conséquent, positivement réagi.

L'impasse de la politique monétaire devrait persister

Le 1er novembre 2019, la Banque centrale européenne (BCE) a repris ses achats d'obligations à hauteur de 20 milliards d'euros par mois, confirmant ainsi la trajectoire renforcée annoncée mi-septembre vers une politique monétaire laxiste. Le taux directeur se maintient à 0 pour cent. La situation économique est toujours considérée comme délicate et aucun revirement de la politique monétaire n'est donc en vue. Même la Banque centrale américaine (Fed) ne fait pas confiance aux chiffres de croissance encourageants du troisième trimestre. Elle a abaissé le taux directeur de 25 points de base à



1,5 pour cent, tout en laissant entendre qu'une pause des réductions des taux d'intérêts devrait suivre. Jerome Powell, le président de la Fed, a expliqué que l'économie américaine continuait de se développer positivement et que les perspectives étaient bonnes. Par conséquent, aucun changement n'est attendu du côté de la Banque nationale suisse (BNS). Il y a quelques jours, elle a de nouveau défendu les taux d'intérêt négatifs face aux détracteurs, toujours plus nombreux. La BNS considère les taux d'intérêt négatifs comme absolument nécessaires, notamment pour protéger l'industrie d'exportation suisse contre une revalorisation du franc suisse.

Maintien d'une volatilité élevée sur les marchés des taux d'intérêt

Si les achats d'obligations lancés par la BCE continuent à produire leurs effets et si les signes de la conclusion d'une «phase un» de l'accord commercial entre les États-Unis et la Chine restent positifs, les perspectives économiques générales, et donc également celles de l'industrie d'exportation suisse, devraient s'éclaircir.

Toutefois, l'atmosphère sur les marchés des capitaux devrait continuer à fluctuer fortement dans les semaines à venir et la volatilité restera donc élevée pour le moment.

Potentiel d'économies chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,18%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,71%
Gain sur les intérêts par an en %	à partir de 0,47% p. a.
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 650 000	jusqu'à CHF 30 550

Évolution des taux d'intérêt

Les coûts de garantie des crédits (swap) continuent d'augmenter

Les marchés des actions ainsi que les taux swap ont enregistré des augmentations ces dernières semaines. La tendance à la hausse des taux swap, amorcée en septembre, se poursuit. Fin août, le swap à 10 ans était encore de -0,60 pour cent, il cotait fin octobre 38 points de base de plus, à -0,22 pour cent. Les swaps à deux et cinq ans ont également suivi cette évolution, bien que de manière moins marquée. Les taux swap sont ainsi revenus au niveau de fin juin 2019.

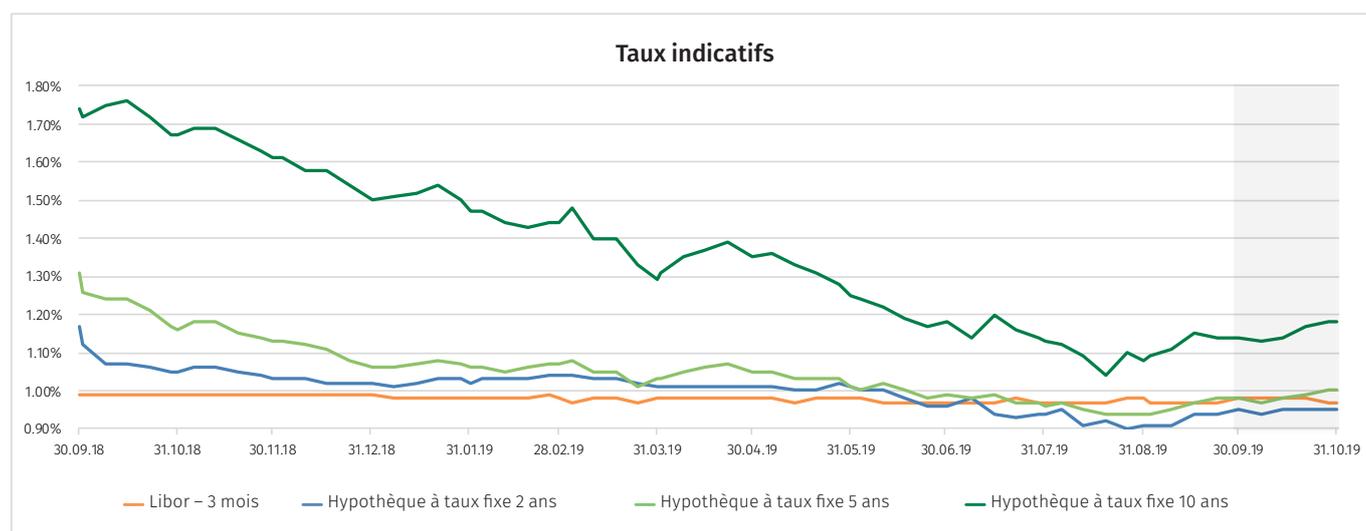
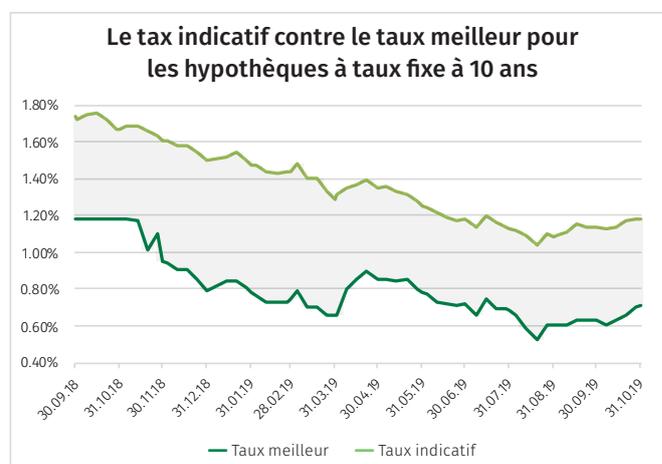
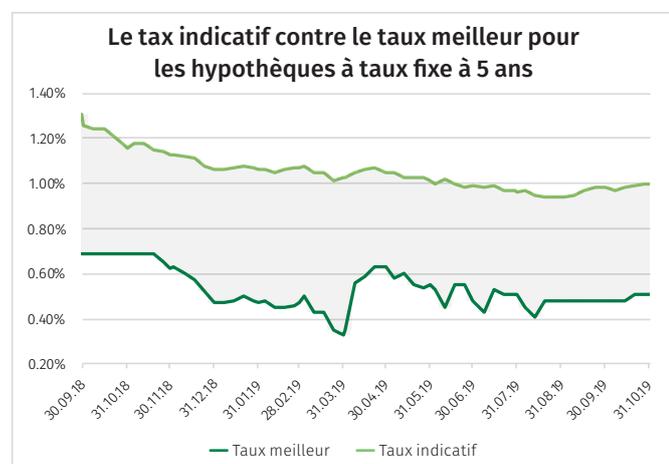
Les échéances à long terme deviennent plus chères

En octobre, le taux indicatif à 10 ans, autrement dit le taux moyen publié de plus d'une centaine de banques, compagnies d'assurance et caisses de pension, a augmenté de 4 points de base à 1,18 pour

cent. Cela ne reflète que partiellement la tendance à la hausse des taux swap, ce qui signifie la poursuite du découplage. Cependant, les échéances à plus long terme ont observé un mouvement un peu plus marqué. L'hypothèque à 10 ans, avantagée jusqu'à présent, a augmenté de 8 points de base pour atteindre 0,71 pour cent.

L'hypothèque à taux fixe de dix ans onze points de base au-dessus du seuil historique

Les emprunteurs hypothécaires qui misent sur des échéances à long terme doivent mettre un peu plus la main à la poche que lors du seuil historique de fin août 2019, lorsque le meilleur taux hypothécaire sur dix ans était de 0,60 pour cent. Le meilleur taux pour l'hypothèque à taux fixe de cinq ans a augmenté de seulement 3 points de base au cours de la même période, contre onze points de base pour l'échéance de dix ans.



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 31.10.2019

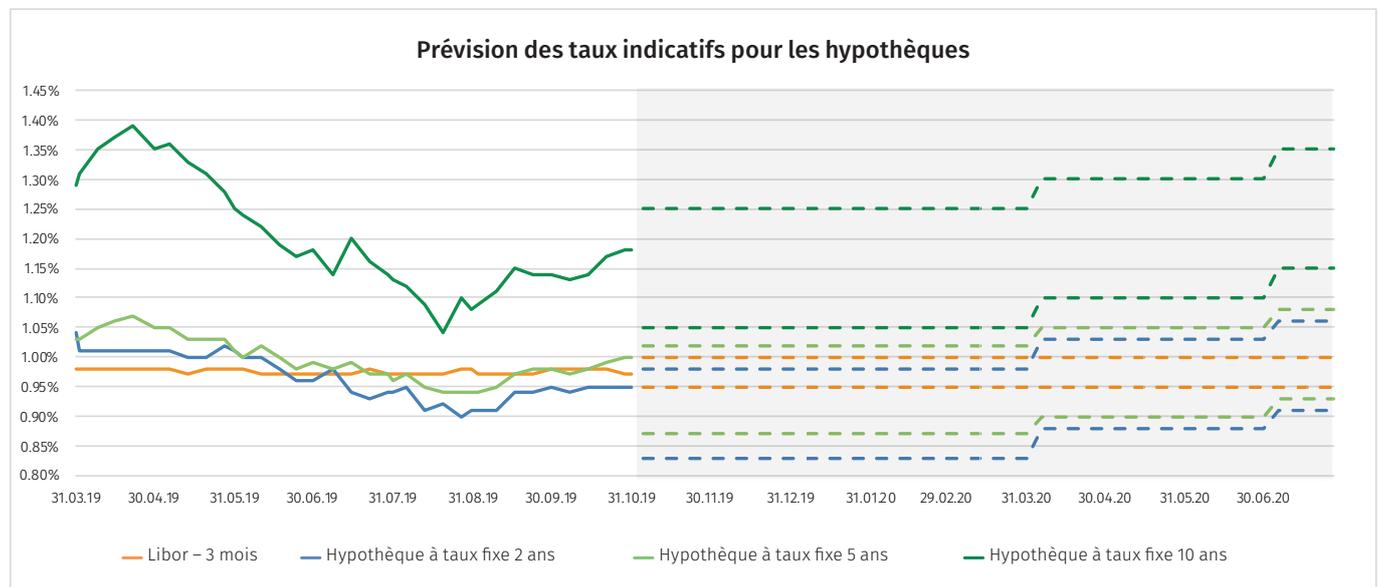
	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif - meilleur taux	
	au 30 octobre 2019	Évolution par rapport au mois précédent	au 30 octobre 2019	Évolution par rapport au mois précédent	au 30 octobre 2019	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,97%	+/- 1 point de base	0,55%	+/- 0 point de base	- 0,42%	+ 1 point de base
Taux fixe à 2 ans	0,95%	+ 0 point de base	0,43%	+ 2 points de base	- 0,52%	- 2 points de base
Taux fixe à 5 ans	1,00%	+ 2 points de base	0,51%	+ 3 points de base	- 0,49%	- 1 point de base
Taux fixe à 10 ans	1,18%	+ 4 points de base	0,71%	+ 8 points de base	- 0,47%	- 4 points de base

Prévision: légère augmentation des échéances à long terme

Les taux hypothécaires devraient suivre davantage les marchés des capitaux

Au cours des derniers mois, les taux d'intérêt hypothécaires ont évolué de plus en plus indépendamment des taux sur les marchés des capitaux. Or, les meilleurs taux des échéances à long terme ont réagi en octobre, ce qui laisse supposer une fin, ou du moins une pause, du découplage. D'autres prestataires devraient ajuster leurs taux d'intérêt légèrement à la hausse en raison du ralentissement économique et de la hausse des taux swap. Par conséquent, il est probable que les

taux indicatifs augmenteront également en novembre, en particulier pour les échéances à long terme. Il ne faut toutefois pas s'attendre à d'importantes fluctuations des taux d'intérêt hypothécaires. Nous sommes finalement toujours dans une situation économique fragile et les taux sur les marchés des capitaux restent justement volatils. Les légères hausses des taux hypothécaires ne doivent pas être considérées comme une tendance à long terme, mais certains signes indiquent que le mois en cours est en légère hausse plutôt qu'en baisse. Par conséquent, nous avons légèrement augmenté nos fourchettes de taux pour les échéances à long terme pour les prochains mois.



Base des données: taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État actuel: 31.10.2019

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	0,97%	0,95% – 1,00%	0,95% – 1,00%	0,95% – 1,00%
Hypothèque à taux fixe 2 ans	0,95%	0,83% – 0,98%	0,83% – 0,98%	0,88% – 1,03%
Hypothèque à taux fixe 5 ans	1,00%	0,87% – 1,02%	0,87% – 1,02%	0,90% – 1,05%
Hypothèque à taux fixe 10 ans	1,18%	1,05% – 1,25%	1,05% – 1,25%	1,10% – 1,30%

Recommandation

- Malgré la différence de prix en légère hausse entre les hypothèques à taux fixe à court et à long terme, une échéance à long terme est toujours clairement à privilégier à l'heure actuelle.
- En raison de l'aplatissement de la courbe des taux et de la concurrence accrue entre les prestataires, il est également intéressant d'examiner les échéances supérieures à dix ans.
- Une nouvelle baisse des taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas n'est pas en vue. Il faut, au contraire, s'attendre à des taux d'intérêt légèrement plus élevés dans les semaines à venir, raison pour laquelle la conclusion d'un accord semble favorable.

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.

