

Estimation des taux hypothécaires pour février 2020

Taux hypothécaires à 10 ans à un plancher historique.

L'essentiel en bref

- L'émergence du coronavirus et le conflit commercial sino-américain ont été à l'origine d'un début d'année 2020 agité. Les autres implications de ces facteurs sur la conjoncture mondiale sont pour l'heure difficiles à évaluer.
- Les incertitudes ont entraîné les taux swap et les taux hypothécaires à la baisse. Les taux indicatifs moyens de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension ont reculé de jusqu'à huit points de base en janvier. Les meilleurs taux renégociés par MoneyPark ont même atteint des planchers records (10 ans: à partir de 0,3%) grâce à la concurrence accrue.
- Nous n'anticipons pas d'évolution marquée des taux d'intérêt dans les prochains mois. Les fluctuations et mouvements baissiers temporaires peuvent toutefois d'ores et déjà être très bien exploités pour la souscription de prêts hypothécaires tactiques.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 31 janvier 2020):

2 ans: à partir de 0,38 %	10 ans: à partir de 0,39 %
5 ans: à partir de 0,48 %	15 ans: à partir de 0,85 %



de la santé (OMC) a de ce fait déclaré l'état d'urgence internationale. L'ampleur de la propagation du virus et ses conséquences sur l'économie mondiale demeurent incertaines. Il faut s'attendre à un effondrement de la croissance chinoise de 3 à 5% au premier trimestre et d'environ 1% sur l'année. Nous anticipons un impact négatif de l'ordre de 0,5% pour la croissance de l'économie mondiale sur une base annuelle.

Pas d'abaissement de taux directeur aux États-Unis...

La Banque centrale américaine (Fed) a maintenu son taux directeur à 1,5–1,75% à la fin janvier, ne prévoyant toujours aucune modification en 2020 si l'économie américaine enregistre une évolution stable. Le président de la Fed Jerome Powell a cependant aussi souligné qu'il «surveillait très attentivement» la situation s'agissant du coronavirus.

...et en Europe non plus

Il ne faut pas non plus attendre d'abandon de la politique de taux négatifs de la Banque centrale européenne (BCE). Jens Weidmann, membre du Conseil des gouverneurs de la BCE et président de la Deutsche Bundesbank, s'est exprimé en ces termes il y a quelques jours: «Au vu des perspectives en matière de prix, nous devons rester réalistes: il faudra encore un certain temps avant que les taux ne remontent.»

Situation macroéconomique

Le début d'année 2020 a été mouvementé: la signature de l'accord de phase 1 dans le conflit commercial opposant les États-Unis à la Chine a certes provisoirement donné lieu à une légère détente, mais le chemin vers une entente à long terme acceptable pour les deux parties est encore long.

Économie mondiale aux prises avec le coronavirus

Après l'émergence du coronavirus en janvier, le monde entier continue de retenir son souffle. À la fin du mois, l'Organisation mondiale

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,12 %
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,39 %
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,73 % par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 73 000

Bon démarrage de l'économie suisse, mais...

Le baromètre conjoncturel du Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ (KOF), un indicateur avancé de l'économie suisse, a progressé à 100,1 points en janvier. Cette hausse découle des indicateurs positifs pour la quasi-totalité des branches, sur fond de perspectives de consommation pratiquement inchangées.

...la BNS demeure dépendante de la BCE

Au risque de nous répéter: tant que la BCE ne s'oriente pas vers un relèvement des taux d'intérêt, la BNS n'optera pas pour une telle mesure, la crainte d'une nouvelle appréciation du franc face à l'euro étant ici trop grande. Les prévisions d'inflation de la BNS pour 2020 sont proches de 0%. Par conséquent, peu d'aspects parlent en faveur d'un rebond des taux d'intérêt.

Évolution des taux d'intérêt

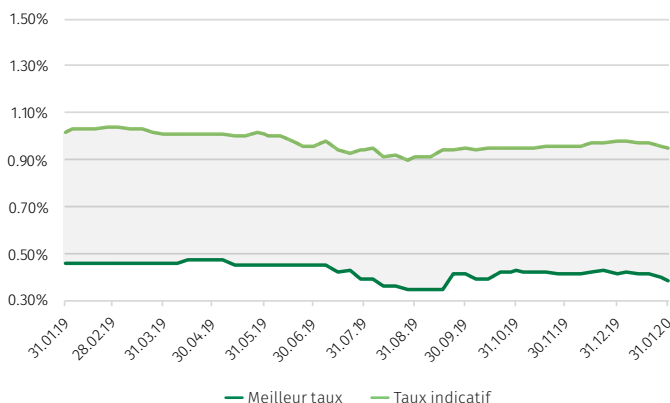
Les coûts de garantie des crédits (swap) ont nettement baissé

La nouvelle année s'est ouverte sur une nette baisse des taux swap, surtout sur les échéances longues. Le taux swap à 10 ans a reculé de 27 points de base pour retrouver son niveau de l'automne 2019 à -0,38%. La hausse temporaire des taux d'intérêt depuis l'été 2019 est ainsi neutralisée.

Nouvelle baisse marquée des taux indicatifs

En janvier, nous avons observé un recul en glissement mensuel des taux indicatifs moyens (taux moyens publiés de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension) pour toutes les échéances. Plus l'échéance était longue et plus la baisse était marquée: trois points de base à 2 ans contre huit à 10 ans.

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



Taux hypothécaires à un plancher historique

Les taux hypothécaires avaient déjà atteint des planchers historiques durant l'été passé. À l'époque, l'hypothèque à taux fixe la plus avantageuse affichait un taux de 0,52% – des conditions en soi déjà très attractives pour les acheteurs et les propriétaires de biens immobiliers. Mais la nouvelle année a démarré sur un nouveau coup d'éclat: l'hypothèque à taux fixe à 10 ans est désormais accessible à partir de 0,32%, son plus bas niveau absolu.

L'hypothèque à taux fixe à 10 ans n'a jamais été aussi avantageuse

À la fin janvier, le meilleur taux fixe renégocié pour une hypothèque à taux fixe à 10 ans s'établissait à un niveau incroyablement bas de 0,39%. Même si celui-ci était assorti de conditions plus aussi facilement accessibles, les taux d'intérêt s'inscrivaient également à des planchers historiques lorsque ces exigences n'étaient pas intégralement remplies.

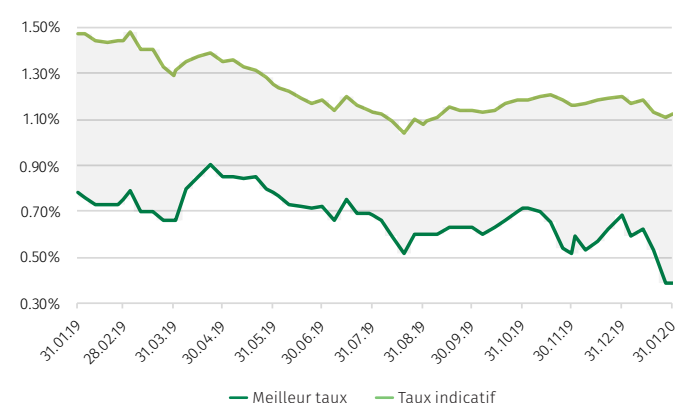
Profiter de la concurrence entre les prestataires

La baisse du meilleur taux de l'hypothèque à taux fixe à 10 ans s'explique par le recul des taux swap ainsi que par l'intensification de la concurrence entre les prestataires – ce dont profitent les propriétaires et les acheteurs de biens immobiliers suisses.

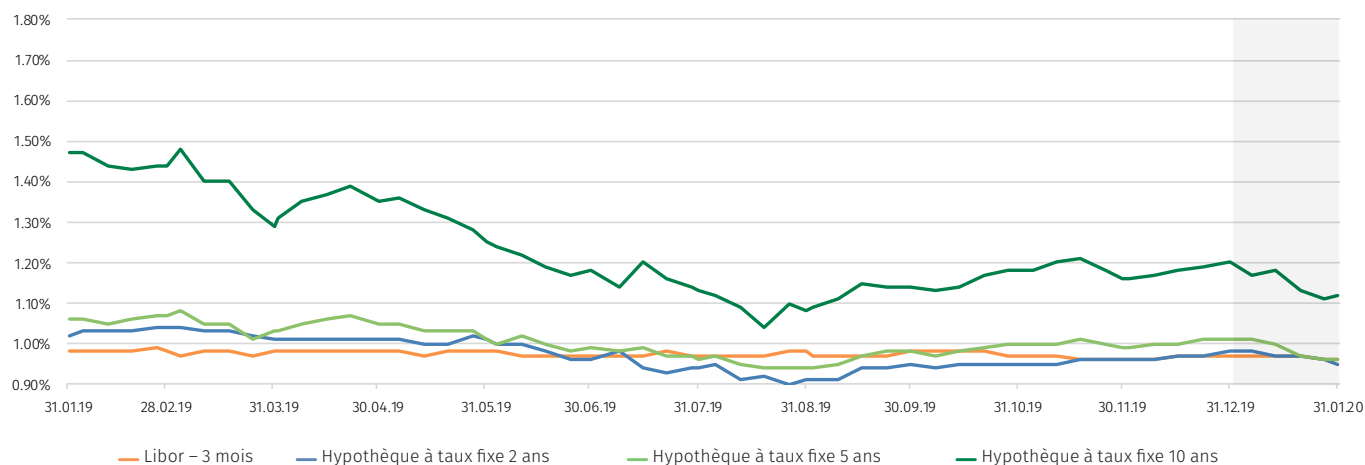
Comparer pour obtenir l'avantage de prix le plus grand

S'agissant de l'hypothèque à taux fixe à 10 ans, la plus demandée par les Suisses, la différence entre le taux indicatif (1,12%) et celui pouvant être obtenu par l'intermédiaire de MoneyPark (0,39%) n'a jamais été aussi importante.

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: 31.01.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 31 janvier 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 janvier 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 janvier 2020	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	0,95%	– 3 points de base	0,38%	– 3 points de base	0,57%	+/- 0 point de base
Taux fixe à 5 ans	0,96%	– 5 points de base	0,48%	– 7 points de base	0,44%	– 2 points de base
Taux fixe à 10 ans	1,12%	– 8 points de base	0,39%	– 29 points de base	0,73%	– 21 points de base

Prévisions: la situation concurrentielle influe sur la stagnation des taux d'intérêt

Économie mondiale dans le sillage du coronavirus

Dans les semaines et peut-être même les mois à venir, l'évolution de l'économie mondiale sera de toute évidence dictée par la propagation du coronavirus. Plus le risque est grand et plus ses répercussions sur la conjoncture mondiale sont fortes. En cas de menace croissante, nous anticipons une nouvelle baisse des taux swap.

Statu quo pour le taux directeur de la BNS

Nous n'attendons pas de relèvement du taux directeur de la BNS en 2020 au vu du nouvel abaissement des prévisions d'inflation pour l'année et du fait que la banque nationale se concentrera sur l'évolution du franc.

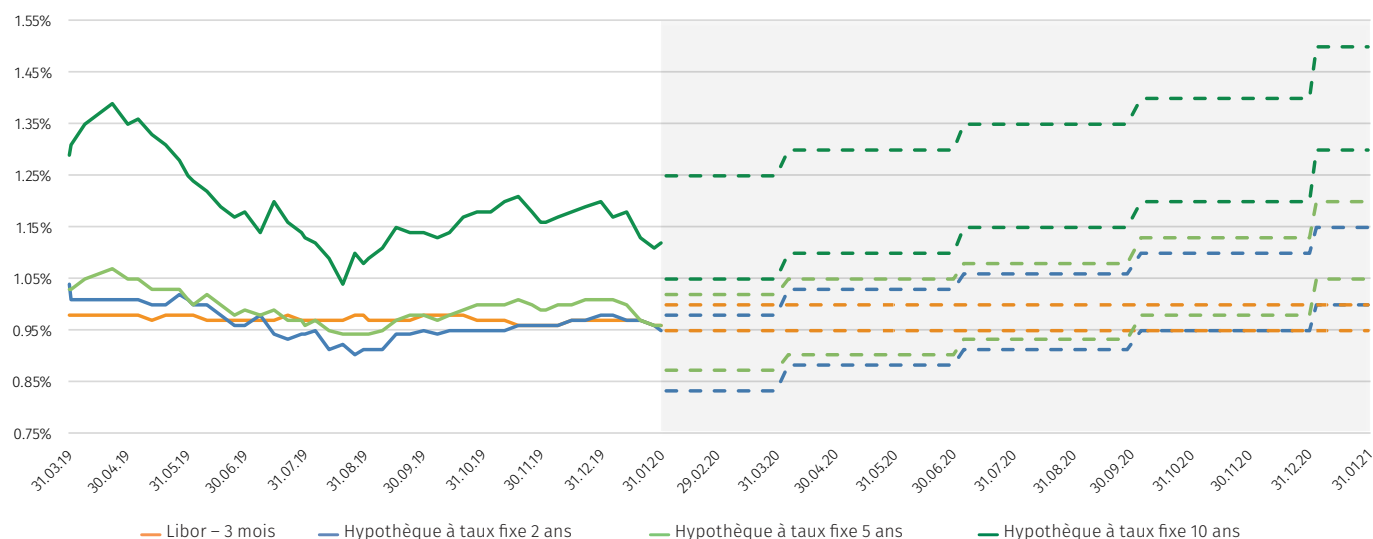
Souscrire des prêts hypothécaires tactiques maintenant

Nous recommandons depuis un certain temps déjà de tirer profit des fluctuations temporaires à la baisse pour souscrire des prêts hypothécaires tactiques. Le moment est particulièrement propice au regard de la forte concurrence entre les prestataires, qui offre des taux d'intérêt attrayants aux emprunteurs.

Hypothèques à taux fixe à long terme de plus en plus populaires

En raison de la courbe plate des taux d'intérêt, les taux hypothécaires à très long terme ont encore gagné en popularité. Une hypothèque à taux fixe à 15 ans peut aujourd'hui être souscrite à un taux largement inférieur à 1% – un niveau inédit.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020
Libor 3 mois	0,96 %	0,95 % – 1,00 %	0,95 % – 1,00 %	0,95 % – 1,00 %
Taux fixe à 2 ans	0,95 %	0,83 % – 0,98 %	0,88 % – 1,03 %	0,95 % – 1,10 %
Taux fixe à 5 ans	0,96 %	0,87 % – 1,02 %	0,90 % – 1,05 %	0,98 % – 1,13 %
Taux fixe à 10 ans	1,12 %	1,05 % – 1,25 %	1,10 % – 1,30 %	1,20 % – 1,40 %

Recommandation

- Comparer est et demeure un atout. L'écart entre le prestataire le moins cher (meilleur taux MoneyPark) et l'offre moyenne (taux indicatif) continue de se creuser.
- La courbe des taux d'intérêt reste très plate, c'est pourquoi il convient de favoriser les hypothèques à taux fixe à long terme. En raison de la concurrence accrue entre les prestataires, il est intéressant d'examiner des échéances supérieures à 10 ans.
- Les taux d'intérêt actuellement très faibles, surtout pour les échéances à long terme, parlent en faveur de la souscription des prêts hypothécaires tactiques – une observation régulière des taux hypothécaires est ici recommandée.
- Important à savoir: les hypothèques à taux fixe arrivant à échéance peuvent être prolongées jusqu'à deux ans avant la fin du contrat. Commencer suffisamment tôt les comparaisons permet de gagner un temps précieux, de suivre l'évolution des taux d'intérêt et de réduire sa dépendance vis-à-vis de l'actuel établissement de crédit hypothécaire.

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.

