

Estimation des taux hypothécaires pour mai 2020

Un pas vers la normalité – également pour les taux hypothécaires.

L'essentiel en bref:

- De premières évaluations de l'impact de la crise du coronavirus sur l'économie mondiale viennent d'être publiées, mais l'incertitude en matière de prévision est extraordinairement élevée. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) anticipe une croissance économique négative de 6,7% en 2020, suivie d'une progression d'environ 5% pour l'année prochaine.
- Les marchés des capitaux se sont quelque peu apaisés. Les taux swap ont diminué de près de dix points de base.
- Les taux hypothécaires se normalisent également et, selon les échéances, ne s'établissent plus que cinq à dix points de base au-dessus de leur niveau de la fin février 2020.
- L'écart entre les taux indicatifs et les meilleurs taux s'inscrivant à 0,5% pour l'hypothèque à taux fixe à 10 ans.
- La récession qui s'annonce maintiendra les taux hypothécaires à bas niveau.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 27 avril 2020):

2 ans: à partir de 0,43% 10 ans: à partir de 0,72%
5 ans: à partir de 0,54% 15 ans: à partir de 1,22%

Les différents scénarios du SECO

La projection susmentionnée du SECO repose sur les maigres données concrètes disponibles pour mars et avril. C'est pourquoi l'incertitude en matière de prévision peut être qualifiée d'extraordinairement élevée. Le SECO a élaboré un scénario alternatif dans le cas où les mesures sanitaires d'endiguement adoptées en Suisse et à l'étranger resteraient en vigueur durant un mois supplémentaire environ. Le repli anticipé du PIB pour 2020 pourrait alors dépasser 7%. Selon le Groupe d'experts de la Confédération, le scénario le plus extrême interviendrait dans l'hypothèse où les mesures ne seraient levées qu'à partir de juin et de manière progressive, ce qui entraînerait des effets économiques de second tour tels que des vagues de licenciements, des faillites et des défauts de paiement en grand nombre. En pareilles circonstances, il faudrait tabler sur une croissance économique négative de plus de 10% en 2020

Une lueur d'espoir pour 2021

Chaque crise a une fin et il serait donc bon, conjointement à toutes les estimations négatives pour cette année, d'établir des prévisions pour l'année à venir également. Le FMI anticipe une croissance économique mondiale de 5,8% en 2021, qui permettrait de plus que compenser le fléchissement de 2020 (-3%) et signifierait même une progression de près de 2% sur deux ans.

Situation macroéconomique

Premières prévisions de croissance du PIB en 2020

Les conséquences économiques de la crise du coronavirus commencent à se dessiner et les experts du monde entier abaissent massivement leurs prévisions de croissance. Beaucoup évoquent même une récession, un scénario qui semblait encore peu réaliste il y a six semaines environ, au moins pour la Suisse.

Jugeant la situation plus grave que durant la crise financière de 2008, le Fonds monétaire international (FMI) anticipe un recul de 3% de la performance économique mondiale, alors qu'il prévoyait encore une croissance de 3,3% en janvier – soit une réduction de 6,3 points de pourcentage.

Recul d'environ 6% du PIB

Le FMI prévoit un recul de 6% du produit intérieur brut (PIB) helvétique en 2020. La Suisse quant à elle, ou plus précisément le SECO, anticipe même une baisse de 6,7% et un taux de chômage qui oscillera autour de 4% (contre un peu plus de 2% actuellement).

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,22%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,72%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,50% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 37 500

Reprise ralentie pour la Suisse

S'agissant de la Suisse, le FMI prévoit une expansion du PIB de 3,8% en 2021, soit une évolution un peu moins favorable qu'à l'échelle mondiale. Sur une période de deux ans, la croissance économique négative s'établirait donc à environ 2,5%. Le SECO anticipe également une reprise hésitante de l'économie helvétique, tout en émettant des prévisions de croissance nettement plus optimistes avec 5,2%. Sur une base bisannuelle, le PIB de la Suisse s'inscrirait ainsi encore en repli de presque 2%.

Évolution des taux d'intérêt

Légère accalmie sur les marchés des capitaux

La situation semble s'être quelque peu apaisée sur les marchés des capitaux. Sur la première quinzaine de mars, presque tous les placements (prétendument) sûrs ont été transformés en liquidités. Il s'agissait ici des emprunts d'État, liquidés indépendamment de leur qualité et de leur prix, ce qui a entraîné le niveau général des taux d'intérêt à la hausse. Depuis le début avril, les rendements ont de nouveau légèrement diminué et un certain retour à la raison semble s'être amorcé, même si les taux d'intérêt sont toujours supérieurs à leur niveau d'avant la crise du coronavirus.

Baisse des taux des marchés des capitaux sur les échéances longues

Les taux swap ont reculé dans le sillage de la détente observée dans le courant du mois d'avril. Les échéances moyennes et longues ont en particulier fortement diminué. Le taux swap à 10 ans s'établit ainsi à -0,28%, soit un repli de près de 0,10 point de pourcentage par rapport au mois dernier. Avec quelques points de pourcentage, la baisse s'est révélée un peu moins marquée pour les échéances ultra-longues (25 et 30 ans).

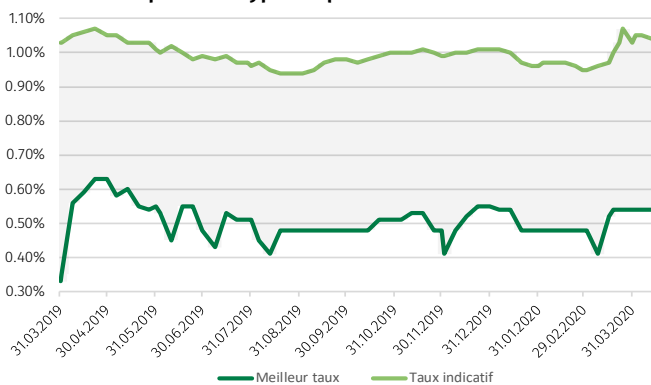
Recul toutes échéances confondues des taux indicatifs pour les hypothèques à taux fixe

Les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension (nommés taux indicatifs ou aussi fréquemment taux «vitrine») ont baissé toutes échéances confondues au cours du mois sous revue. Selon l'échéance de l'hypothèque, le repli varie entre trois et huit points de base, ce qui signifie que les prestataires ont légèrement élargi leurs marges. Les taux hypothécaires s'inscrivent désormais encore de cinq à dix points de base au-dessus de leur niveau de la fin février, avant que la crise du coronavirus ne vienne tout bouleverser. Le contexte de taux se révèle ainsi de nouveau un peu plus favorable pour les emprunteurs.

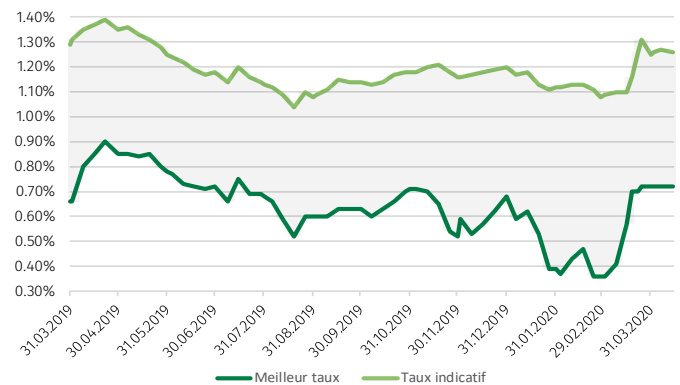
Meilleur taux MoneyPark à 0,72% sur 10 ans

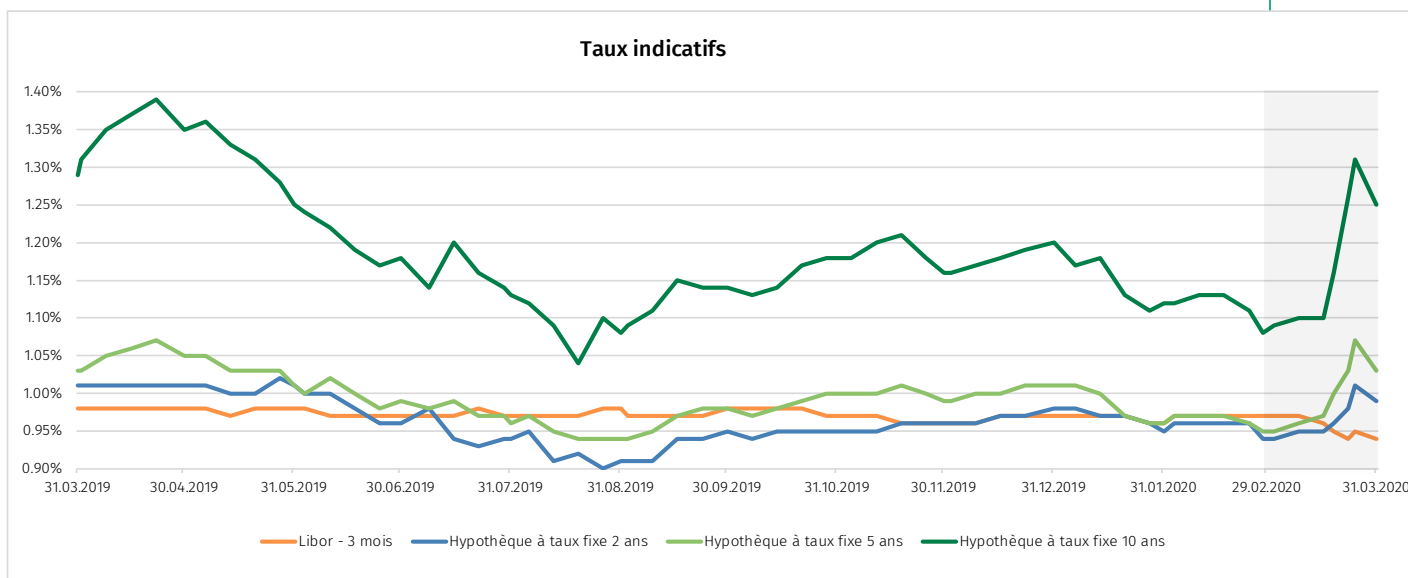
L'écart entre le taux indicatif et le meilleur taux MoneyPark (c'est-à-dire renégocié par MoneyPark) n'a jamais été aussi grand. Alors que le taux indicatif s'établit actuellement à 1,22% pour une hypothèque à taux fixe à 10 ans, il est possible, grâce à des comparaisons et à des renégociations, d'obtenir un taux hypothécaire de 0,72%.

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





Base des données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 27.04.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 27 avril 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 27 avril 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 27 avril 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,95%	+ 1 point de base	0,49%	+/- 0 point de base	0,46%	+ 1 point de base
Taux fixe à 2 ans	0,97%	- 2 points de base	0,47%	+ 4 points de base	0,50%	- 6 points de base
Taux fixe à 5 ans	1,01%	- 2 points de base	0,54%	+/- 0 point de base	0,47%	- 2 points de base
Taux fixe à 10 ans	1,22%	- 3 points de base	0,72%	+/- 0 point de base	0,50%	- 3 points de base

Prévisions

Formuler des prévisions à long terme demeure difficile

Dans le sillage de la détente intervenue sur les marchés des capitaux, le niveau général des taux d'intérêt a diminué d'environ dix points de base, soit un recul de moitié inférieur à celui que nous avons anticipé le mois dernier. Tout nouvel apaisement des tensions sur les marchés des capitaux se traduirait par des replis modérés supplémentaires des taux d'intérêt. Les maigres données concrètes déjà disponibles concernant le préjudice économique ne permettent cependant guère de formuler des prévisions fiables.

La récession maintient les taux d'intérêt à bas niveau

Deux choses semblent toutefois claires: la récession qui s'annonce tend à s'accompagner de prix à la baisse et le niveau des taux d'intérêt diminue. C'est pourquoi nous tablons sur des taux d'intérêt toujours bas sur les six prochains mois environ. Si la conjoncture retrouve la voie d'une croissance positive – ce que les experts prévoient pour 2021 –, les taux des marchés des capitaux (swaps) repartiront également en légère hausse..

Les écarts se maintiennent à un niveau élevé

Nous anticipons que les écarts entre les taux indicatifs généraux et les meilleurs taux se maintiendront aussi à des sommets historiques au-delà de l'été. Nous observons régulièrement des situations dans lesquelles des clients souhaitant prolonger leurs hypothèques en particulier se voient opposer des taux d'intérêt extrêmement peu attractifs par leur actuel établissement de crédit hypothécaire. Si à cela s'ajoute que le client avait opté pour un

splitting hypothécaire plusieurs années auparavant, les taux d'intérêt proposés peuvent même se révéler encore plus inintéressants. Le splitting hypothécaire rend un emprunteur inutilement dépendant de l'établissement de financement, ce qui permet parfois à ce dernier de profiter de marges presque indécentes.

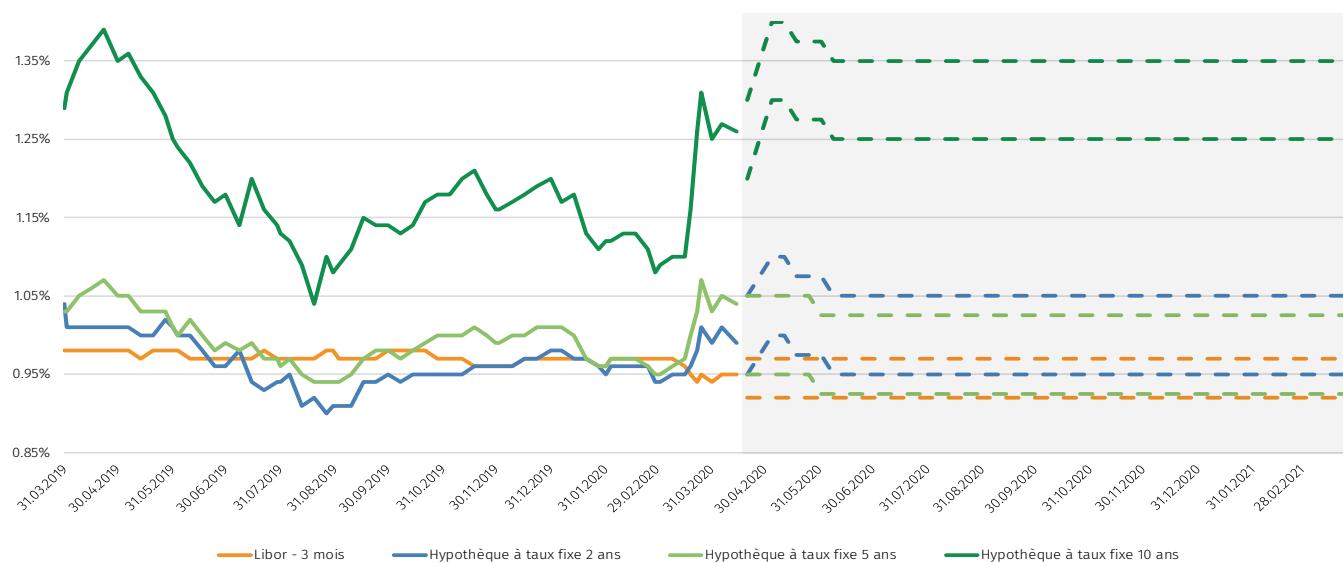
Prolongation possible deux ans avant l'échéance

Autre fable que les banques (principalement) aiment servir à leurs clients souhaitant une prolongation: l'hypothèque pourrait être prolongée ou reprise quelques semaines voire mois seulement avant son échéance. C'est totalement faux. Selon l'établissement de crédit hypothécaire, les taux d'intérêt peuvent être fixés jusqu'à deux ans à l'avance.

Profiter des fluctuations à la baisse pour souscrire des prêts hypothécaires tactiques

Comme observé au cours de la période sous revue, les taux hypothécaires peuvent sensiblement varier d'un jour ou d'une semaine à l'autre. Les fluctuations à la baisse devraient par conséquent être exploitées pour souscrire des prêts hypothécaires tactiques.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Base des données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 27.04.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin juillet 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin avril 2021
Libor 3 mois	0,95%	0,92% – 0,97%	0,92% – 0,97%	0,92% – 0,97%
Taux fixe à 2 ans	0,97%	0,95% – 1,05%	0,95% – 1,05%	0,95% – 1,05%
Taux fixe à 5 ans	1,01%	0,93% – 1,03%	0,93% – 1,03%	0,93% – 1,03%
Taux fixe à 10 ans	1,22%	1,25% – 1,35%	1,25% – 1,35%	1,25% – 1,35%

Recommandation

- Les taux d'intérêt peuvent être fixés jusqu'à deux ans à l'avance. Veillez donc à vous intéresser assez tôt à la prolongation de votre hypothèque. Pour les acheteurs: commencez à rechercher une solution de financement en même temps que le bien immobilier de vos rêves.
- Observez, comparez, négociez.
- Profitez de la concurrence entre les prestataires et n'acceptez en aucun cas la première proposition de votre banque maison.

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.

