

Estimation des taux hypothécaires pour janvier 2020

Les taux hypothécaires restent encore très attractifs en 2020.



L'essentiel en bref

- Les taux hypothécaires ont considérablement baissé au cours du 1er semestre 2019, avant de connaître un léger mais régulier mouvement à la hausse à partir de fin août. Toutefois, à la fin de l'année, le niveau général des taux d'intérêt était encore nettement inférieur à celui de début 2019.
- Les prévisions d'inflation pour 2020 sont proches de zéro pour cent, et la croissance économique en 2020 ne sera que très peu (voire pas du tout) supérieure à celle de 1 pour cent observée en 2019.
- Mi-décembre, les États-Unis et la Chine ont annoncé un large consensus concernant les différends commerciaux. Un accord effectivement signé à la mi-janvier aurait pour impact de continuer à détendre l'économie mondiale.
- Les incertitudes géopolitiques, les comportements belliqueux, le recours aux armes etc. (mot-clé Iran) entraînent immédiatement une baisse des taux d'intérêts.
- En 2019, la courbe des taux d'intérêt a été légèrement plus abrupte, mais reste très plate dans un contexte historique. Une hypothèque à taux fixe à dix ans ne coûte que 25 points de base de plus que sur deux ans.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, les clients bénéficient des conditions suivantes (date de référence 31 décembre 2019):

2 ans: à partir de 0,41%	10 ans à partir de 0,68%
5 ans: à partir de 0,55%	15 ans à partir de 1,04%

Situation macroéconomique

Mi-décembre, les États-Unis et la Chine ont, entre-temps, annoncé un nouvel accord, mais cette fois-ci de grande envergure, dans le conflit commercial qui dure depuis maintenant deux ans. Alors que Trump réduit de moitié une partie des droits de douane existants, Pékin achète davantage de produits américains, principalement dans le secteur agricole. C'est plutôt prometteur et laisse espérer une détente. Toutefois, il est peu probable que ce rapprochement permette de résoudre complètement les différends. Nous partons plutôt du principe que de tels conflits et d'autres conflits similaires continueront à jouer un rôle prépondérant dans la situation éco-

nomique mondiale en 2020. Les récents événements qui ont suivi l'assassinat d'un général iranien par les États-Unis au début de l'année montrent à quel point la situation est fragile. Dans l'immédiat, les marchés sont déstabilisés et les taux d'intérêt du franc suisse, valeur refuge, ont chuté de manière significative (10 points de base en quelques jours).

La BCE persévère et contrôle, mais prend son temps

Le 12 décembre, Christine Lagarde, la nouvelle présidente de la Banque centrale européenne (BCE), a expliqué pour la première fois les décisions de politique monétaire. Il n'y a pas eu de surprises, elle poursuivra la politique monétaire de son prédécesseur, Draghi. La politique de taux zéro ne change donc pas (pour le moment). Lagarde a annoncé qu'elle ne laisserait rien au hasard concernant le contrôle stratégique de la politique de la BCE. Mais le fait qu'elle ait pris beaucoup de temps à cet égard (les résultats ne sont attendus que fin 2020) nous laisse penser que le taux directeur de la BCE restera probablement inchangé à zéro pour cent cette année.

Une conjoncture suisse forte

Avec 1,6 pour cent, la croissance économique au troisième trimestre peut être qualifiée de forte, le marché du travail restant le principal pilier de la conjoncture. Le baromètre conjoncturel du KOF a également montré une nette augmentation à la fin de l'année et se situe désormais au même niveau qu'à la fin de l'année précédente. Selon la Banque nationale suisse (BNS), la croissance du PIB en Suisse en 2020 ne devrait être que légèrement supérieure à celle de cette année (1 pour cent), si l'on exclut les effets exceptionnels dus à plusieurs grandes manifestations sportives (0,5 pour cent). La BNS prévoit un taux d'inflation proche de zéro pour cent en 2020 et d'environ 1 pour cent pour 2021. Peu de signes d'une forte hausse des taux (hypothécaires) en Suisse sur le long terme.

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,20%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,68%
Gain sur les intérêts par an en %	jusqu'à 0,52% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 39 000

La BNS reste expansive et défend les taux d'intérêt négatifs

Lors de l'analyse de la politique monétaire en décembre, la BNS a clairement indiqué qu'elle maintiendrait sa politique monétaire expansionniste à court et moyen terme, compte tenu des perspectives d'inflation mentionnées ci-dessus.

Rétrospective et perspective des taux hypothécaires

2019 en quelques mots: stabilisation en début d'année, suivie d'un net recul en mars. Puis, tout au long de l'été, les seuils record se sont succédés. Depuis la fin du mois d'août, une augmentation relativement lente mais régulière apparaît. Fin 2019, les taux hypothécaires sont encore nettement plus bas qu'il y a un an. (Taux indicatif moyen du marché pour un taux fixe à dix ans 1,20 pour cent contre 1,50 pour cent).

Évolution des taux d'intérêt

Coûts de garantie des crédits (swap): rétrospective 2019

Le swap à dix ans a débuté à 0,30 pour cent en janvier 2019, a atteint son plus bas niveau fin août à (moins) -0,98 pour cent et a augmenté régulièrement pendant le reste de l'année. Fin décembre 2019, il n'était plus que légèrement négatif avec -0,10 pour cent, mais encore nettement plus bas qu'il y a un an.

Des taux hypothécaires nettement plus bas au cours de l'année

L'année 2019 a de nouveau connu des taux hypothécaires nettement plus bas. Le marché a observé des valeurs extrêmes cet été, lorsque le taux indicatif (moyenne des taux publiés de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension) de l'hypothèque à taux fixe à dix ans n'était que d'un peu plus de

1 pour cent. Désormais, l'économie mondiale s'est un peu relâchée et les taux hypothécaires s'éloignent de leurs seuils record. Dans l'univers MoneyPark, le meilleur taux pour l'hypothèque à taux fixe à dix ans est de 0,68 pour cent, soit environ 10 points de base de moins qu'il y a un an. Comme nous l'avons indiqué, l'été a été la période la plus attrayante pour contracter des hypothèques à long terme, le seuil d'août était de 0,52 pour cent pour l'échéance à dix ans, mais le même taux était également disponible à la fin de novembre grâce à l'offre très compétitive d'un prestataire.

Le swap continue d'augmenter en décembre, bien que légèrement

Le taux swap pour toutes les échéances a légèrement augmenté en décembre 2019. Plus l'échéance est longue, plus l'augmentation est importante. Concernant l'échéance à deux ans, il entre en ligne de compte avec 0,02 pour cent, avec quatre points de base celle de dix ans.

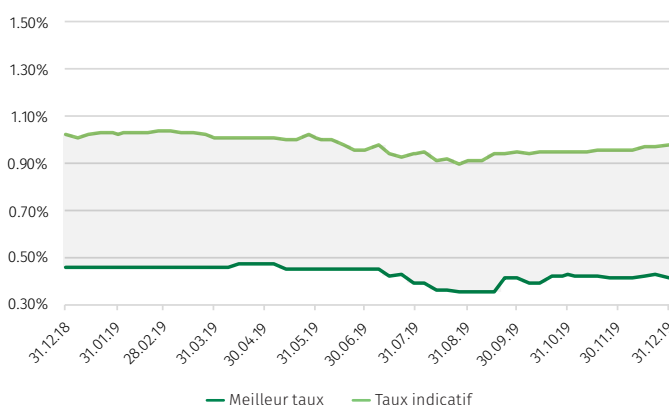
Des taux hypothécaires légèrement plus élevés en décembre

Un prestataire de l'univers MoneyPark, qui était responsable du meilleur taux le mois précédent, a ajusté ses conditions pour l'hypothèque à taux fixe de dix ans en décembre. Le meilleur taux MoneyPark a donc augmenté de 16 points de base pour atteindre 0,68 pour cent.

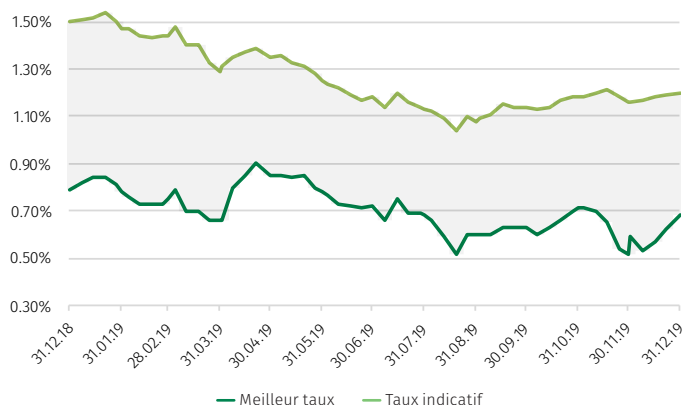
La comparaison confère un avantage significatif sur les prix

La différence entre le taux d'intérêt observé sur le marché (taux indicatif de 1,20 pour cent) et le meilleur taux réalisable par MoneyPark (0,68 pour cent) reste importante. Pour les échéances de deux et dix ans, l'avantage de prix atteint plus de 0,50 pour cent, soit près de la moitié du taux vitrine moyen de plus de 100 acteurs du marché.

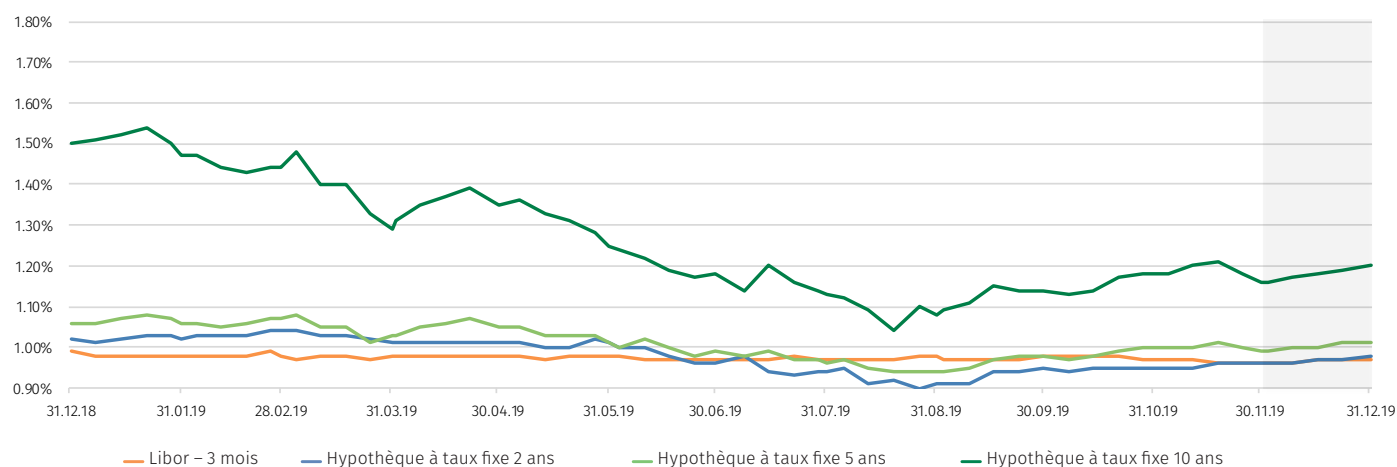
Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



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 actuel: 31.12.2019

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif - meilleur taux	
	Au 31 décembre 2019	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 décembre 2019	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 décembre 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	0,98%	+2 points de base	0,41%	+/- 0 point de base	0,57%	+2 points de base
Taux fixe à 5 ans	1,01%	+2 points de base	0,55%	+7 points de base	0,46%	-5 points de base
Taux fixe à 10 ans	1,20%	+4 points de base	0,68%	+16 points de base	0,52%	-12 points de base

Prévisions 2020: La concurrence entre les prestataires dominera l'évolution des taux d'intérêt

Une récession est peu probable

Le spectre d'une récession, qui a circulé ces derniers temps, semble s'être quelque peu dissipé (pour le moment). Compte tenu du rapprochement dans le conflit commercial mondial, la situation économique s'assouplit de plus en plus. Pour 2020, nous prévoyons également que l'économie mondiale devrait éviter de peu une récession.

Status quo concernant le taux directeur de la BNS

Nous ne nous attendons pas à ce que la BNS relève le taux directeur en 2020. Et ce, dû au fait que la BNS se concentrera sur l'évolution du franc suisse compte tenu de la nouvelle baisse des prévisions d'inflation en 2020.

Les propriétaires de logement bénéficient de la pression concurrentielle

Ce que nous avons observé l'année dernière va s'accroître en 2020: la situation concurrentielle entre les prestataires et les conditions progressives qui en découlent conduisent à des taux d'intérêt extrêmement intéressants pour les emprunteurs hypothécaires. Cependant, les situations initiales sont multiples. D'une part, il y a, par exemple, le manque de placements des investisseurs institu-

tionnels (ils émettent des hypothèques sur des logements suisses de premier ordre en remplacement de placements en obligations à rendement négatif). Pour constituer ou développer un portefeuille hypothécaire dans un délai raisonnable, ils se focalisent de plus en plus sur le prix. Une part considérable de toutes les hypothèques contractées par MoneyPark ont été et sont traitées par des caisses de pension.

D'autre part, il est clair que les prestataires du secteur bancaire peuvent parfaitement générer des volumes considérables, mais uniquement par le biais d'une politique tarifaire active et attractive. Enfin, l'arrivée constante de nouveaux prestataires hypothécaires alternatifs entraînera en soi une pression accrue sur les marges, conformément à la devise: «la concurrence stimule le marché».

La situation de l'économie et des taux d'intérêt reste volatile

Si les conflits commerciaux mondiaux s'intensifient à nouveau ou si des incertitudes géopolitiques surgissent, cela aura un impact direct sur l'économie mondiale. Il en résulterait une baisse des taux sur les marchés des capitaux. Si les perspectives économiques se détériorent, les taux hypothécaires suisses pourraient rapidement baisser à nouveau de 20 points de base ou plus. La souscription tactique de prêt hypothécaire serait alors probablement la solution ultime.

Les taux d'intérêt à long terme légèrement plus élevés fin 2020

Trump adoptera probablement un ton un peu plus réservé envers Pékin. Après tout, 2020 est une année électorale et il ne veut pas contrarier ses électeurs avec des prix plus élevés (en raison des sanctions douanières américaines sur les importations en provenance de Chine). L'économie mondiale devrait donc continuer à se calmer. Nous pensons que cela conduira à des taux d'intérêt marginalement plus élevés à long terme.

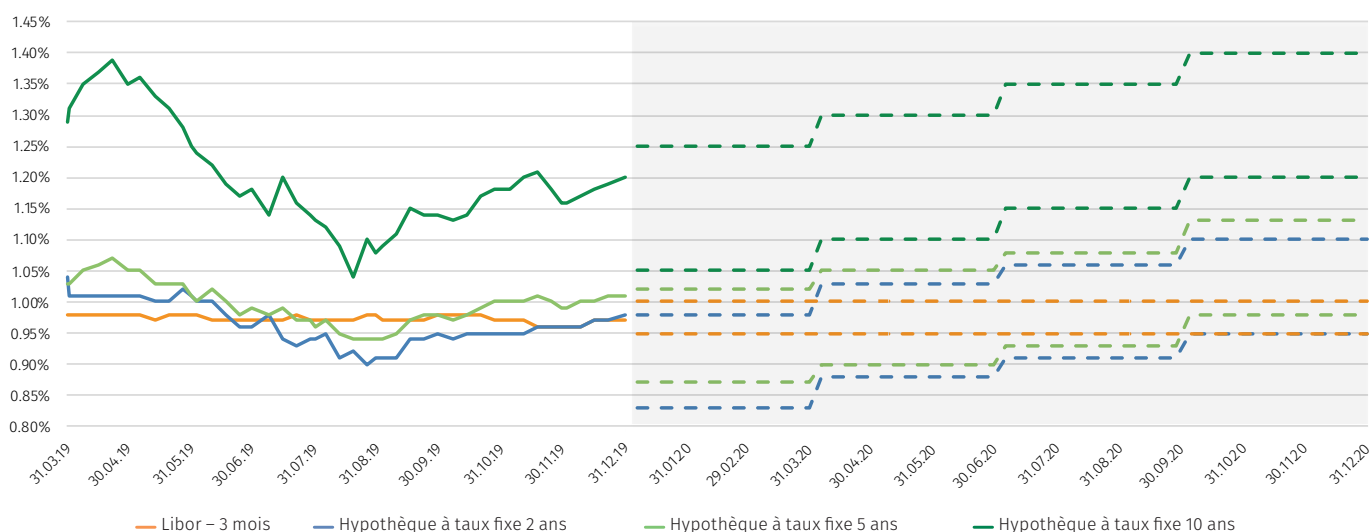
Le suivi de l'évolution est indispensable

Les mouvements à la baisse doivent être utilisés pour des souscriptions tactiques. Le suivi de l'évolution des taux hypothécaires reste donc la clé du succès en 2020.

Les hypothèque à taux fixe de 12 à 15 ans sont toujours prisées

Une autre tendance qui se poursuivra en 2020. La popularité des hypothèques à taux fixe à très long terme ne cesse d'augmenter. D'une part en raison des taux d'intérêt historiquement bas, d'autre part en raison de la courbe des taux plate.

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: 31.12.2019

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	0,97%	0,95% - 1,00%	0,95% - 1,00%	0,95% - 1,00%
Taux fixe à 2 ans	0,98%	0,83% - 0,98%	0,88% - 1,03%	0,95% - 1,10%
Taux fixe à 5 ans	1,01%	0,87% - 1,02%	0,90% - 1,05%	0,98% - 1,13%
Taux fixe à 10 ans	1,20%	1,05% - 1,25%	1,10% - 1,30%	1,20% - 1,40%

Recommandation

- Les hypothèques du marché monétaire présentent également une durée cadre, souvent de deux à trois ans. En outre, il existe des incertitudes du côté des conditions concernant le passage du Libor au Saron. Par conséquent, une hypothèque à taux fixe à court terme doit absolument être considérée comme une option. Exemple: les hypothèques à taux fixe de deux ans sont, avec 0,41 pour cent, beaucoup plus basses que les hypothèques du marché monétaire (Libor), qui sont actuellement disponibles à partir de 0,55 pour cent.
- Les hypothèques à taux fixe qui arrivent à échéance peuvent être prolongées jusqu'à deux ans avant la fin effective du contrat. Si vous commencez rapidement à comparer, vous gagnerez un temps précieux et ne dépendrez pas inutilement de l'institution hypothécaire actuel.
- La courbe des taux d'intérêt est encore très plate et les hypothèques à taux fixe à long terme ont donc tendance à être favorisées. En raison de la concurrence accrue parmi les prestataires, il est également intéressant d'examiner des échéances supérieures à dix ans.
- Les souscriptions hypothécaires tactiques ne sont fructueuses que si les taux hypothécaires sont surveillés quotidiennement.

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.

