

Mise à jour de la conjoncture et des taux du 24 mai 2022

Les taux d'intérêt hypothécaires se stabilisent-ils au niveau actuel ?

L'importante inflation a incité la banque centrale américaine à augmenter son taux directeur de 0,5 point de pourcentage le 4 mai. Les acteurs du marché des capitaux avaient anticipé cette mesure, poussant ainsi les taux des hypothèques à taux fixe à la hausse. Les hypothèques du marché monétaire ont été épargnées par la hausse et ont gagné en popularité au cours des derniers mois. Dans les prochaines semaines, nous ne prévoyons aucune hausse importante des taux, à cause du ralentissement de la conjoncture lié aux prix de l'énergie.



Évolution récente de l'économie et du marché

- Des indicateurs tels que l'indice des directeurs d'achat et le chômage montrent une économie suisse saine au cours des quatre premiers mois de 2022, malgré un léger ralentissement lié à l'augmentation des coûts de l'énergie et à des problèmes de distribution.
- En Suisse, l'inflation a augmenté pour atteindre 2,5% en avril. Cette valeur se situe toutefois dans l'objectif de stabilité des prix. En revanche, la situation dans l'UE (7,4%) et aux Etats-Unis (8,3%) s'est fortement péjorée.
- La forte baisse des taux d'intérêt dans les deux semaines suivant le début de la guerre en Ukraine ne s'est pas révélée durable. A partir du 10 mars, les taux ont commencé à augmenter pour toutes les durées, avant d'enregistrer une véritable envolée en avril.
- Afin d'endiguer l'inflation galopante aux Etats-Unis, la Réserve fédérale (Fed) a relevé ses taux d'intérêt de 0,5 point de pourcentage le 4 mai.

L'univers des prestataires MoneyPark: Les petits fournisseurs deviennent encore plus attractifs

- Les fournisseurs tels que les petites banques, les caisses de pension ou les assurances ne sont pas touchés par les coûts de refinancement plus élevés liés au swap. Ils peuvent donc proposer des conditions plus attractives.
- La forte hausse des taux d'intérêt en avril s'est atténuée au cours des trois premières semaines de mai.
- L'augmentation des taux des hypothèques à taux fixe fait grimper le volume des hypothèques Saron de 3 à 10%. La majorité des hypothèques conclues ont une durée de 10 ans (environ 60 % du volume).

	Moyenne de notre top 10 pour un « cas standard »*			
	20 mai	vs. 22 avril	22 avril	vs. 9 mars
SARON 3 mois	0,93%	+ 18 pb	0,78%	+/- 0 pb
Hypothèque à taux fixe 5 ans	1,46%	- 8 pb	1,54%	+ 60 pb
Hypothèque à taux fixe 8 ans	1,85%	- 5 pb	1,90%	+ 67 pb
Hypothèque à taux fixe 10 ans	2,03%	+/- 0 pb	2,03%	+71 pb

*Définition d'un cas « standard »

- Valeur du bien autour des CHF 1,2 mio.
- Taux d'avance net de 70 à 75%
- Tenue des charges standard, légèrement supérieure à 30%
- Montant de l'hypothèque correspondant à la moyenne
- Bien situé dans le canton de Zurich

Perspectives : Ralentissement économique vs. hausse des taux d'intérêt

- Il n'y a pas de solution en vue pour la guerre en Ukraine, les tensions avec la Russie ou les problèmes de distribution en Chine. Cela devrait maintenir les prix de l'énergie, et donc l'inflation, à un niveau très élevé.
- La nécessité à court terme de rétablir la stabilité des prix en Europe incitera probablement la Banque centrale européenne (BCE) à procéder à une hausse des taux d'intérêt au troisième trimestre.
- La nette amélioration de l'inflation en Suisse indique que la Banque nationale suisse (BNS) ne prendra pas une telle mesure pour l'instant.
- À moyen terme, les prix élevés de l'énergie et des difficultés de distribution freineront l'économie. L'argent mis en circulation diminuera, ce qui entraînera une baisse de l'inflation.

Conclusions et recommandations: La volatilité peut créer des opportunités

- Dans les mois à venir, on peut s'attendre à une volatilité moyenne des taux swaps autour des niveaux actuels. L'évolution de l'inflation et l'efficacité des mesures prises par la Fed et la BCE restent incertaines.

À l'heure actuelle, une analyse attentive du marché hypothécaire est recommandée :

- Premièrement, les petites banques, qui disposent de suffisamment d'épargne et ne doivent pas se financer sur le marché des capitaux, peuvent proposer des taux d'intérêt plus attractifs que les grandes banques.
- Deuxièmement, la volatilité des taux d'intérêt peut créer des opportunités à court terme, c'est pourquoi il vaut la peine d'être à l'affût et d'agir rapidement.

