

Estimation des taux hypothécaires pour novembre 2020

Peu de changements au niveau des taux hypothécaires au mois d'octobre: la pandémie va-t-elle engendrer des taux d'intérêts bas à l'avenir?

L'essentiel en bref:

- Après la chute du deuxième trimestre, l'économie mondiale s'est redressée étonnamment rapidement au troisième trimestre. Cependant, en raison de la deuxième vague de coronavirus, il semble maintenant difficile d'éviter une nouvelle chute. Un effet yoyo, avec des hauts et des bas imprévisibles menace.
- Un ralentissement douloureux du processus de rattrapage économique va inévitablement en résulter, tant en Europe qu'en Suisse.
- Les taux d'intérêt du marché des capitaux et les taux d'intérêt hypothécaires ont montré peu de volatilité, malgré le fait que la situation économique évolue pratiquement chaque semaine. Ils se maintiennent à des niveaux très bas.
- Du point de vue actuel, les nouvelles mesures contre le coronavirus n'auront probablement pas d'influence significative sur les taux d'intérêt hypothécaires. Contrairement au mois de mars, nous nous attendons à plus de stabilité et donc à moins de hausse ou de baisse des taux à court terme.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par le groupe MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 31 octobre 2020):

2 ans: à partir de 0,55%	10 ans: à partir de 0,70%
5 ans: à partir de 0,57%	15 ans: à partir de 0,94%

Situation macroéconomique

Le développement économique fait le yoyo

Comme le montrent les données actuelles, l'important effondrement de la production économique au premier et surtout au deuxième trimestre a été suivi d'une très forte reprise au troisième trimestre en Europe. En Allemagne, par exemple, le produit intérieur

brut (PIB) réel a augmenté de façon surprenante de 8,2% par rapport au trimestre précédent, après correction des prix, des effets saisonniers et calendaires. Les facteurs qui ont contribué à cette situation sont l'augmentation des dépenses de consommation privée et des investissements en équipements, ainsi qu'une forte hausse des exportations. Dans l'ensemble, selon Eurostat, l'office statistique de l'UE, la zone euro a enregistré une très forte croissance économique de 12,7% au troisième trimestre. On observe que les pays ayant subi des effondrements particulièrement importants au cours du premier semestre connaissent désormais également une forte reprise. La France, par exemple, a subi une baisse de 13,7% au deuxième trimestre, mais fait état d'une croissance fulgurante de 18,2% au troisième trimestre.

Suisse: une forte reprise grâce notamment à la consommation intérieure

La Suisse compte parmi les pays présentant le plus de cas de Covid-19 par nombre d'habitant en Europe. Mais cela ne semble pas (encore) influencer la mobilité et le comportement de consommation rapide de la population, comme le montrent les données en temps réel. Cependant, la situation va probablement évoluer suite aux mesures plus strictes introduites par le Conseil fédéral la semaine dernière.

Selon le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), certains secteurs de l'économie, dont une partie de l'industrie hôtelière et de la restauration, ont bénéficié du faible nombre de voyages internationaux de la population suisse. D'autres secteurs ont connu une reprise

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

L'hypothèque la plus demandée	Taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1.15%
Meilleur taux renégocié par le groupe MoneyPark	à partir de 0,70%
Gain sur les intérêts par an, en %	jusqu'à 0,45% par an
Gain sur les intérêts en 10 ans pour un volume hypothécaire de CHF 750 000	jusqu'à CHF 33 750

plus limitée en raison d'une plus grande dépendance vis-à-vis de l'économie internationale (par exemple, certaines parties de l'industrie manufacturière) ou sont plus directement touchées par la pandémie du coronavirus ou ses mesures de confinement (par exemple, le tourisme international ou les grandes manifestations). La reprise de l'économie reste donc incomplète, et les niveaux de l'année précédente n'ont pas été atteints dans la plupart des domaines. En septembre, on recensait près de 50 000 chômeurs en plus que l'année précédente.

Perspectives sombres en raison de la deuxième vague de coronavirus

Un ralentissement du processus de rattrapage économique est probablement inévitable, tant en Europe qu'en Suisse.

Par exemple, l'indicateur du PIB hebdomadaire de l'Autriche montre que l'activité économique s'est affaiblie vers la mi-octobre. Les avertissements aux voyageurs émis par certains pays envers l'Autriche ont affecté le secteur touristique et les ménages sont également devenus plus prudents. À l'heure actuelle, il faut combler un écart d'environ 5% du PIB par rapport au niveau de l'année précédente.

Ainsi, l'image d'une «économie à 95%» en Autriche s'est renforcée au cours des dernières semaines. Il est vrai que la vie économique a connu une reprise étonnamment forte après la fin du confinement au printemps. Mais depuis quelques semaines, la reprise perd de sa vigueur et de nouveaux importants revers sont à prévoir en raison de la deuxième vague. La majeure partie de ce scénario devrait également être applicable à la Suisse et à l'Allemagne. Une économie constante à 95% serait fortement problématique.

Une économie mondiale en récession

Les perspectives de l'économie mondiale se sont à nouveau fortement dégradées en raison de la hausse dramatique du nombre

d'infections. Il existe de plus d'autres risques tels que les élections américaines, le Brexit ou le conflit commercial entre la Chine et les États-Unis. Une certaine incertitude et donc une volatilité sur les marchés sont tout à fait possibles en raison de la situation actuelle liée au coronavirus et à une campagne électorale plutôt inhabituelle.

Évolution des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt sur les marchés des capitaux ont stagné en octobre

Alors que le monde entier se préparait à une seconde vague de coronavirus et que les incertitudes n'ont pas épargné les marchés financiers, les taux d'intérêt du marché des capitaux sont restés inchangés en octobre. Les taux d'intérêt à long terme, en particulier, ont stagné: à 0,36%, le taux à dix ans demeure identique au 30 octobre. Seul le taux sur deux ans a baissé de trois points de base par rapport au mois précédent, pour atteindre -0,75%.

Taux indicatifs inchangés pour les hypothèques à taux fixe

Les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension (nommés taux indicatifs ou taux «vitrine») n'ont pas changé en comparaison avec le mois précédent. Même l'annonce de nouvelles mesures plus drastiques pour la lutte contre le coronavirus en Suisse n'a pas eu d'effet sur les taux d'intérêt, contrairement aux événements du mois de mars.

Meilleur taux MoneyPark à 0,70% sur 10 ans

Les meilleurs taux du groupe MoneyPark ont légèrement augmenté dans l'ensemble, l'écart entre les taux indicatifs et les meilleurs taux ayant légèrement diminué. L'écart n'en demeure pas moins considérable avec environ 45 points de base et se révèle aussi nettement plus important qu'en juin 2020 par exemple.

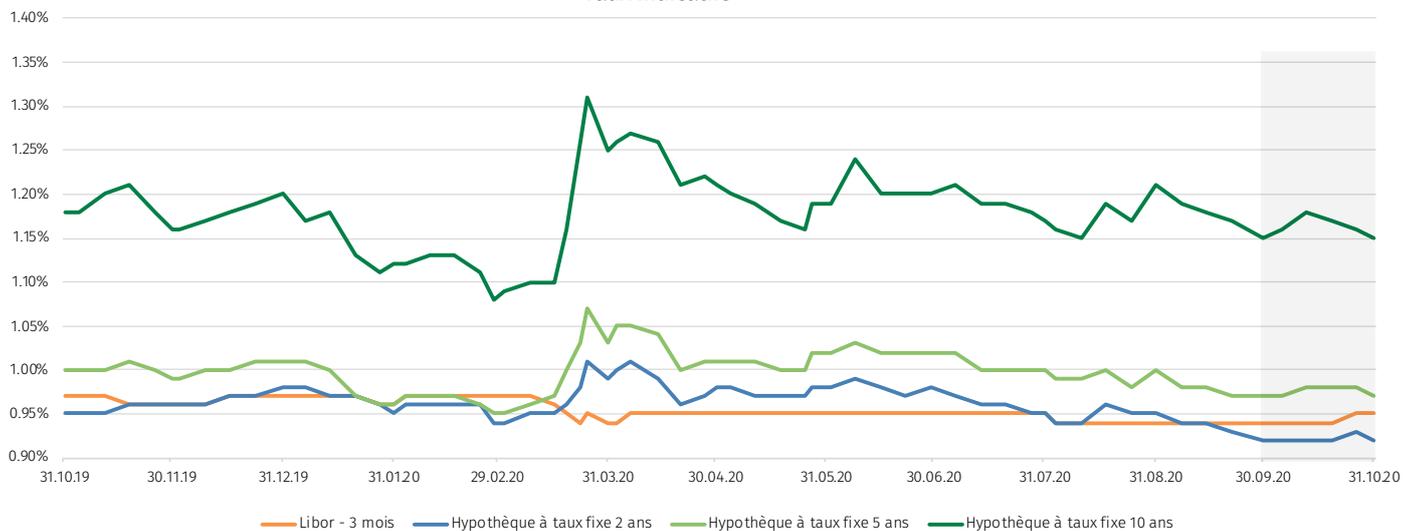
Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans



Taux indicatifs



Base de données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État au 31.10.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 31 octobre 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 octobre 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 31 octobre 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0.95%	+ 1 bps	0.45%	- 10 bps	0.50%	+ 11 bps
Taux fixe à 2 ans	0.92%	+/- 0 bps	0.55%	+ 3 bps	0.37%	- 3 bps
Taux fixe à 5 ans	0.97%	+/- 0 bps	0.57%	+/- 0 bps	0.40%	+/- 0 bps
Taux fixe à 10 ans	1.15%	+/- 0 bps	0.70%	+ 3 bps	0.45%	- 3 bps

Prévision de l'évolution des taux

Taux d'intérêt à des planchers extrêmes pendant plusieurs années

Les banques centrales du monde entier mènent une politique monétaire extrêmement expansive. Jeudi dernier, la Banque centrale européenne (BCE) a résisté à la tentation de réagir immédiatement à la deuxième vague de la pandémie par de nouvelles mesures. La veille seulement, l'Allemagne, l'État membre le plus peuplé et le plus puissant économiquement, avait annoncé de nouvelles restrictions concernant la vie publique pour le mois de novembre. Dans de nombreux pays membres de l'union monétaire, des restrictions similaires ou même plus fortes avaient déjà été mises en place au cours des semaines précédentes. Celles-ci ont freiné l'activité économique du mois d'octobre et auront un impact beaucoup plus conséquent en novembre.

Aucune réaction au coronavirus n'est prévue

Du point de vue actuel, les nouvelles mesures contre le coronavirus n'auront probablement pas d'influence majeure sur les taux d'intérêt hypothécaires. Contrairement à la situation en mars et la

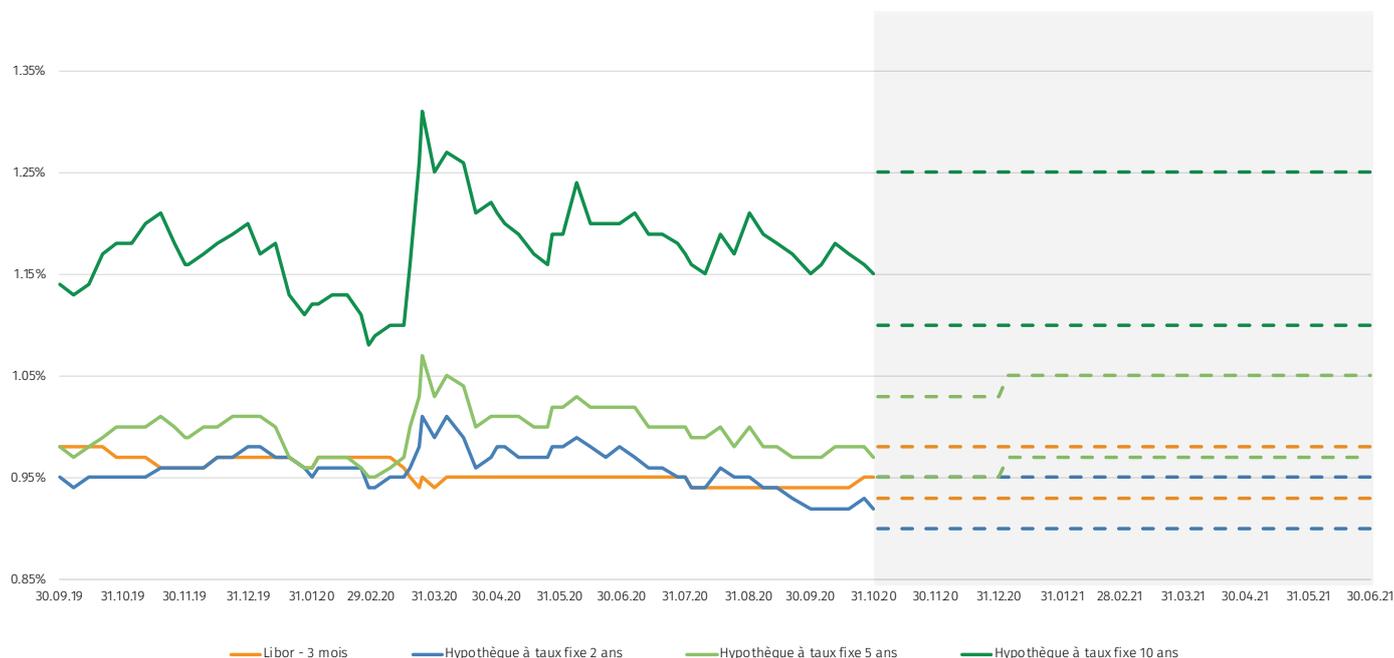
nouvelle réalité du télétravail à laquelle les prêteurs hypothécaires ont été confronté, nous nous attendons à plus de stabilité des taux et donc à moins de hausse ou de baisse à court terme. La Banque nationale suisse ne procédera à aucune nouvelle baisse des taux d'intérêt tant que cette mesure n'aura pas été prise au préalable par la BCE.

Cela signifie que les taux hypothécaires continueront à stagner à leur faible niveau. Nous avons donc légèrement ajusté nos prévisions pour l'hypothèque à taux fixe sur dix ans à la baisse. Nous ne prévoyons aucun changement avant l'été prochain et un taux indicatif compris entre 1,10 et 1,25%.

Comparer et négocier demeure essentiel

Solliciter plusieurs offres pour un prêt hypothécaire reste indispensable. La négociation des conditions par un spécialiste du marché peut aussi résulter en des économies de plusieurs milliers de francs par an. Il est également important de tirer profit des opportunités engendrées par la baisse des taux du marché des capitaux ou des offres spéciales des prestataires.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Base de données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État au 31.10.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2021	Fourchette de taux jusqu'à fin juin 2021
Libor 3 mois	0.95%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%
Taux fixe à 2 ans	0.92%	0.90% – 0.95%	0.90% – 0.95%	0.90% – 0.95%
Taux fixe à 5 ans	0.97%	0.95% – 1.03%	0.97% – 1.05%	0.97% – 1.05%
Taux fixe à 10 ans	1.15%	1.10% – 1.25%	1.10% – 1.25%	1.10% – 1.25%

Recommandation

- Tous les signes laissent présager de bas taux hypothécaires dans les prochaines semaines. Il est cependant recommandé de suivre de près l'évolution des taux d'intérêt afin d'identifier les offres et autres opportunités à court terme.
- Lorsque vous sollicitez des offres, tenez compte non seulement des banques, mais aussi des assurances et des prêteurs alternatifs comme les caisses de pension ou les fondations de placement. Différents prestataires proposent des conditions contractuelles et des taux d'intérêt variables. Un examen attentif des détails en vaut la peine!
- Toute personne devant prolonger son hypothèque peut le faire jusqu'à deux ans avant l'échéance. Veillez donc à débiter vos comparatifs d'offres suffisamment tôt – le marché présente de nombreuses opportunités.

Appendice

A propos de MoneyPark: MoneyPark est le premier spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant de Suisse. En combinant conseil personnalisé et technologie innovante, MoneyPark crée une expérience client unique. Tout au long du parcours du propriétaire immobilier, l'ensemble des services sont regroupés auprès d'un même interlocuteur; de la recherche et du financement, en passant par la propriété et la vente. MoneyPark se réfère aux solutions d'hypothèque et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit dans l'une de leurs plus de 25 agences en Suisse, soit par téléphone ou en ligne, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.

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.

