

Estimation des taux hypothécaires pour juin 2020

Recul des taux hypothécaires à leur niveau du début d'année

L'essentiel en bref:

- L'économie internationale reste engluée dans la crise du coronavirus. Tant que l'épidémie n'est pas maîtrisée à l'échelle planétaire, le repli de la conjoncture mondiale devrait se poursuivre de plus belle.
- La situation a continué de s'apaiser sur les marchés des capitaux en mai. Les taux swap n'ont guère bougé par rapport à leur niveau de la fin avril.
- Les taux hypothécaires n'ont que marginalement évolué en l'espace d'un mois. Le taux indicatif moyen de l'hypothèque à taux fixe à 10 ans a, par exemple, diminué de deux points de base pour s'établir à 1,19%.
- Les écarts entre les taux indicatifs et les meilleurs taux demeurent extrêmement importants, s'inscrivant à 0,45% pour l'hypothèque à taux fixe à 10 ans.
- Sous l'effet de la récession qui frappe l'économie mondiale, le niveau des taux d'intérêt n'est pas près d'augmenter de sitôt. Afin d'éviter une appréciation du franc, la Banque nationale suisse (BNS) restera probablement contrainte de maintenir le niveau des taux en deçà de celui de l'UE.
- Les primes de risque devraient demeurer faibles en raison de la stabilité du marché de l'immobilier (résidentiel) et la concurrence entre prestataires également contribuer à maintenir les taux hypothécaires à bas niveau.
- Grâce aux nouvelles négociations entreprises par MoneyPark, nos clients bénéficient des conditions suivantes (au 29 mai 2020):

2 ans: à partir de 0,60%	10 ans: à partir de 0,74%
5 ans: à partir de 0,56%	15 ans: à partir de 1,05%



Faut-il s'attendre à un important rebond en 2021?

Dans ses dernières prévisions, la Commission européenne anticipe une baisse de la performance économique de presque 8% dans l'Union européenne pour l'année en cours, et ce, malgré les aides financières d'un volume sans précédent octroyées par les gouvernements. Cependant, l'hypothèse actuelle est que l'économie de la zone UE enregistrera un rebond marqué, d'environ 5% en 2021.

Suisse: un effondrement plus important de l'économie est encore à venir

Même en l'absence de données pour mars et avril, il ne fait aucun doute que la récession frappera également la Suisse. Le confinement a conduit à une brusque diminution de la production et des dépenses de consommation privées. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) a publié des prévisions similaires pour la Suisse à la fin avril. Selon le scénario de base, il faut s'attendre à une contraction du produit intérieur brut (PIB) du pays de presque 7% pour 2020, contre une progression d'environ 5% en 2021.

Redressement de l'économie encore très lointain

Malgré la levée aujourd'hui quasi intégrale des restrictions, toute reprise prendra encore du temps. Une amélioration sensible du climat de consommation se fait pour l'heure (encore) attendre. En tant que pays exportateur, la Suisse est en outre fortement dépendante de la sortie mondiale de la crise du coronavirus. Les répercussions les plus négatives devraient en particulier se faire ressentir dans l'industrie dans les mois à venir.

Situation macroéconomique

La crise du coronavirus propulse l'économie mondiale dans une profonde récession

Le coronavirus a des répercussions dramatiques sur l'économie mondiale. Les chiffres d'affaires du commerce international s'inscrivent en fort repli et l'effondrement de la demande pour de nombreux biens devrait entraîner une chute considérable des prix. Le produit intérieur brut des pays de la zone euro a diminué de 3,8% au premier trimestre 2020 – recul le plus marqué depuis le début des mesures en 1995.

Potentiel d'économies

chez MoneyPark

Hypothèque la plus demandée	à taux fixe à 10 ans
Taux indicatif moyen du marché	1,19%
Meilleur taux renégocié par MoneyPark	à partir de 0,74%
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

Évolution des taux d'intérêt

Situation inchangée en mai sur les marchés des capitaux

Après avoir été en proie à des turbulences en mars et en avril, les marchés des capitaux se sont apaisés. Les taux swap sont demeurés inchangés toutes échéances confondues en l'espace d'un mois. Au 29 mai 2020, les taux swap à 10 ans et à 5 ans s'établissent respectivement à -0,35% et -0,59%, soit un point de base seulement au-dessus du niveau de la fin avril..

Stabilisation des taux indicatifs pour les hypothèques à taux fixe

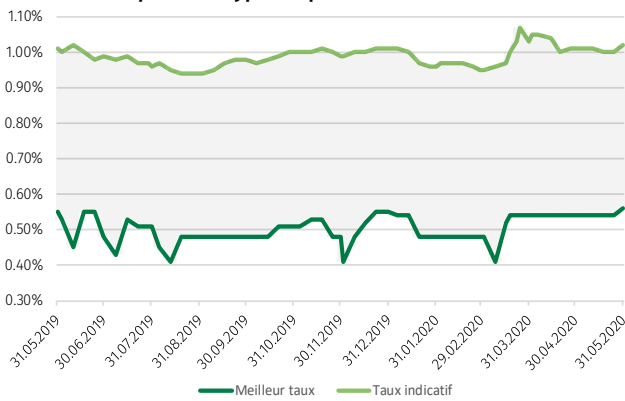
Les taux hypothécaires moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension (nommés taux indicatifs ou aussi fréquemment taux «vitrine») sont également demeu-

rés quasi inchangés en mai. Le taux indicatif de l'hypothèque à taux fixe à 5 ans a augmenté d'un point de base, tandis que celui de l'hypothèque à taux fixe à 10 ans a reculé de deux points de base, retrouvant ainsi son niveau de janvier 2020 à 1,19%.

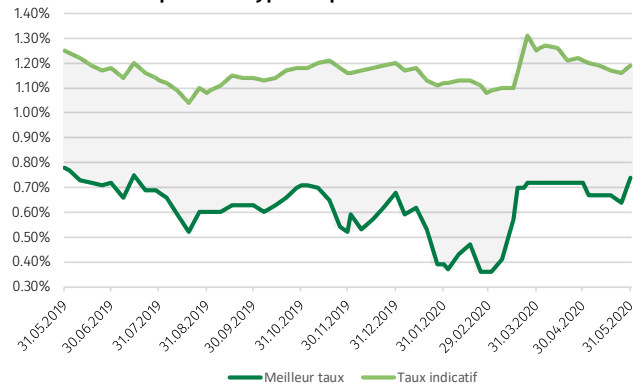
Meilleur taux MoneyPark à 0,74% sur 10 ans

En comparant et négociant, il est possible d'obtenir des taux hypothécaires nettement plus bas. Le meilleur taux obtenu par MoneyPark pour l'hypothèque à taux fixe à 10 ans est de 0,74% au 29 mai 2020.

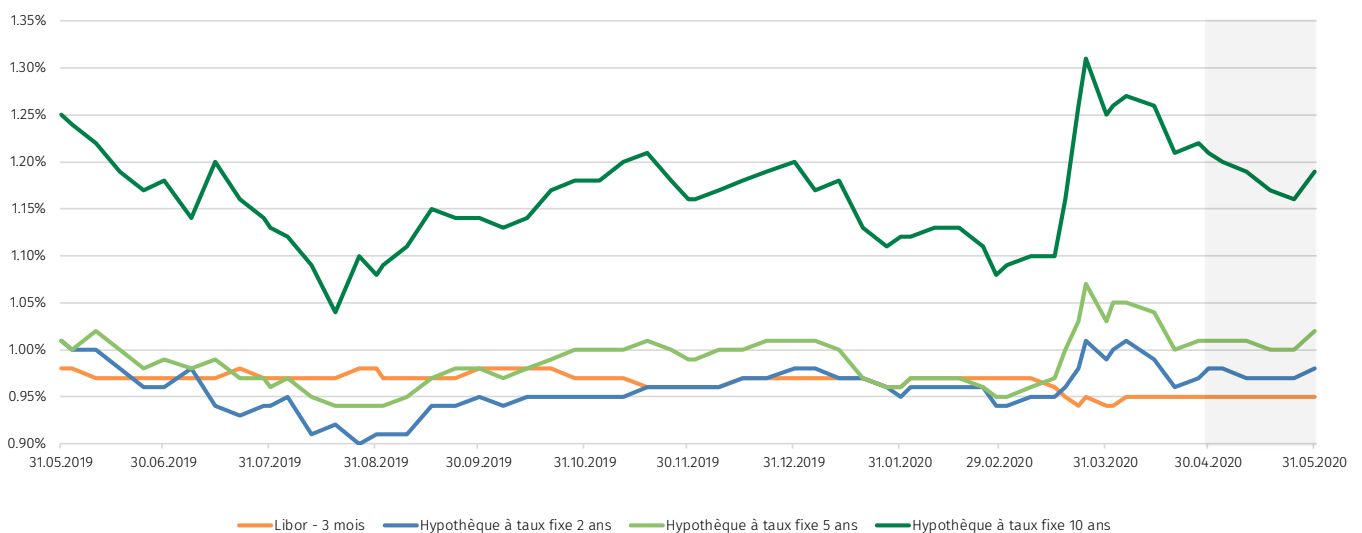
Le taux indicatif en comparaison du meilleur taux pour les hypothèques à taux fixe à 5 ans



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 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 29.05.2020

	Taux indicatif pour les hypothèques		Meilleur taux MoneyPark		Différence taux indicatif – meilleur taux	
	Au 29 mai 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 29 mai 2020	Évolution par rapport au mois précédent	Au 29 mai 2020	Évolution par rapport au mois précédent
Libor 3 mois	0,95%	+/- 0 pdb	0,60%	+ 11 pdb	0,35%	- 11 pdb
Taux fixe à 2 ans	0,98%	+/- 0 pdb	0,60%	+ 4 pdb	0,38%	- 4 pdb
Taux fixe à 5 ans	1,02%	+ 1 pdb	0,56%	+ 2 pdb	0,46%	- 1 pdb
Taux fixe à 10 ans	1,19%	- 2 pdb	0,74%	+ 2 pdb	0,45%	- 4 pdb

Prévisions

Les taux hypothécaires restent faibles

Les fluctuations à court terme des taux d'intérêt déclenchées par la crise du coronavirus sont depuis longtemps surmontées: les taux hypothécaires ont retrouvé leur niveau du début d'année.

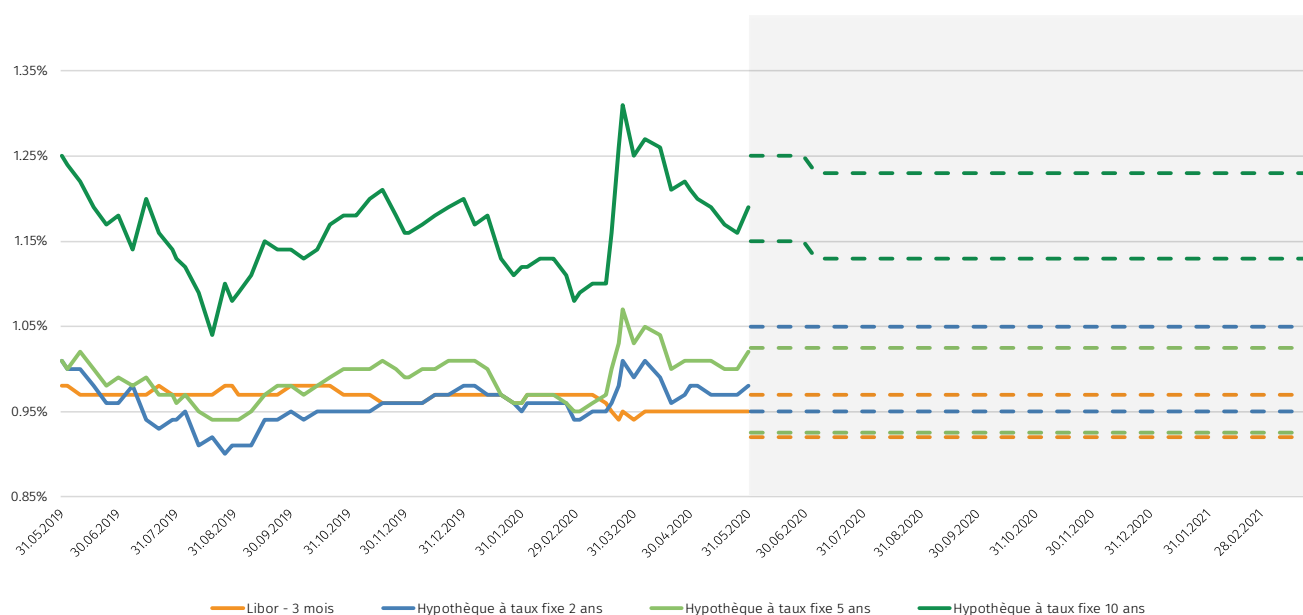
Nous n'anticipons pas de hausse du niveau des taux hypothécaires dans les prochains mois en raison de plusieurs facteurs:

- Couplée à l'augmentation massive de l'endettement des États, l'aggravation de la récession rend tout relèvement des taux directeurs insupportable à l'échelle mondiale.
- Afin d'éviter une nouvelle appréciation du franc, la Banque nationale suisse (BNS) restera probablement contrainte de maintenir le niveau des taux d'intérêt en deçà de celui de l'UE.
- Les primes de risque devraient demeurer faibles en raison de la stabilité du marché de l'immobilier (résidentiel). La concurrence entre prestataires devrait en outre faire en sorte que les clients profitent de la pression sur les prix.

Comparer et négocier est essentiel

Solliciter plusieurs offres pour un crédit 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 convient en outre d'exploiter de manière ciblée les éventuelles opportunités offertes par le recul des taux des marchés des capitaux ou des actions spéciales lancées par des prestataires.

Prévision des taux indicatifs pour les hypothèques



Base des données: taux indicatifs moyens de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. État: 29.05.2020

Produit hypothécaire	Taux indicatif moyen actuel	Fourchette de taux jusqu'à fin septembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin décembre 2020	Fourchette de taux jusqu'à fin mars 2021
Libor 3 mois	0,95%	0,92% – 0,97%	0,92% – 0,97%	0,92% – 0,97%
Taux fixe à 2 ans	0,98%	0,95% – 1,05%	0,95% – 1,05%	0,95% – 1,05%
Taux fixe à 5 ans	1,02%	0,93% – 1,03%	0,93% – 1,03%	0,93% – 1,03%
Taux fixe à 10 ans	1,19%	1,13% – 1,23%	1,13% – 1,23%	1,13% – 1,23%

Recommandation

- Les taux d'intérêt peuvent être fixés jusqu'à deux ans à l'avance. Veuillez donc à vous intéresser assez tôt au renouvellement de votre hypothèque. Pour les acheteurs: commencez à rechercher une solution de financement en même temps que le bien immobilier de vos rêves.
- Il est actuellement aussi recommandé de suivre de près l'évolution des taux d'intérêt et de comparer les offres de plusieurs prestataires.
- En effet, l'écart entre les taux indicatifs et les meilleurs taux obtenus par MoneyPark demeure important et recèle un énorme potentiel d'économies.

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 100'000 clients, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire et immobilier 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. En outre, finovo SA, filiale de MoneyPark à cent pour cent, offre aux investisseurs institutionnels une solution complète fondée sur des ventes performantes et une 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.

