

Prévision de l'évolution des taux jusqu'à mi-2023

Les taux des hypothèques fixes se stabilisent

Pour l'année en cours et au-delà, nous ne prévoyons pas d'autres hausses importantes des taux hypothécaires. La volatilité devrait rester élevée, notamment en raison de l'importante inflation aux États-Unis et en Europe et des craintes de récession dans le monde entier. La Fed effectuera de nouvelles fortes hausses de taux cette année. La BCE devra se plier aux fortes pressions inflationnistes. Ces hausses des taux directs sont déjà prises en compte dans les taux des hypothèques fixes. En outre, il est de plus en plus probable que le monde se dirige vers une récession, ce qui ne favorise pas des taux d'intérêt plus élevés.



Perspectives

L'économie suisse s'affaiblit

L'économie suisse a commencé l'année 2022 de manière positive, mais depuis, les perspectives internationales se sont assombries. La tendance à la baisse est d'abord entraînée par le recul de la demande étrangère et de l'industrie manufacturière. Les indicateurs pour le secteur des services financiers et d'assurance ainsi que pour le secteur de la construction se trouvent à un niveau presque constant. En revanche, la consommation privée enregistre une évolution légèrement positive. Selon les économistes du SECO, le PIB suisse devrait croître d'environ 2,6% en 2022 et de 1,9% en 2023, dans le cadre de la normalisation de la conjoncture. Les risques pour la conjoncture mondiale sont notamment liés à la guerre en Ukraine et à l'évolution de la situation en Chine. De plus, l'importante inflation aux États-Unis et dans d'autres zones monétaires et économies ainsi que d'éventuelles nouvelles restrictions dues à une recrudescence de la pandémie sont des dangers latents. Ces facteurs pourraient entraîner une forte volatilité sur les marchés des capitaux et donc également entraîner des répercussions sur l'économie suisse. Les prévisions d'inflation du SECO sont de 2,5% pour 2022 et de 1,4% pour 2023. Cette année, elle se situe donc bien au-dessus de la limite supérieure de stabilité des prix de 2% qu'elle s'est imposée.

Haussa historique des taux pour les hypothèques fixes

Au premier semestre 2022, nous avons vu les taux du marché des capitaux augmenter énormément et à un rythme sans précédent. Cela a entraîné des répercussions sur les taux des hypothèques fixes. Cependant, en Suisse et en Europe, les taux directs sont restés bas longtemps, bien que l'inflation en Europe ait explosé au deuxième trimestre.

La BCE s'est (enfin) décidée à effectuer une première hausse des taux (+0,50%). D'autres, liées aux inquiétudes concernant l'inflation dans la zone euro, devraient suivre dans l'année. La BNS a déjà réalisé une première augmentation (+0,50%) le 16 juin. L'écart entre les taux a massivement augmenté en 2022.

Dans les prochains mois, nous tablons sur une hausse significative des taux du marché monétaire basés sur les taux directs des banques centrales. De plus en plus de facteurs indiquent que les taux des hypothèques fixes ont atteint leur sommet et pourraient se stabiliser à leur niveau actuel:

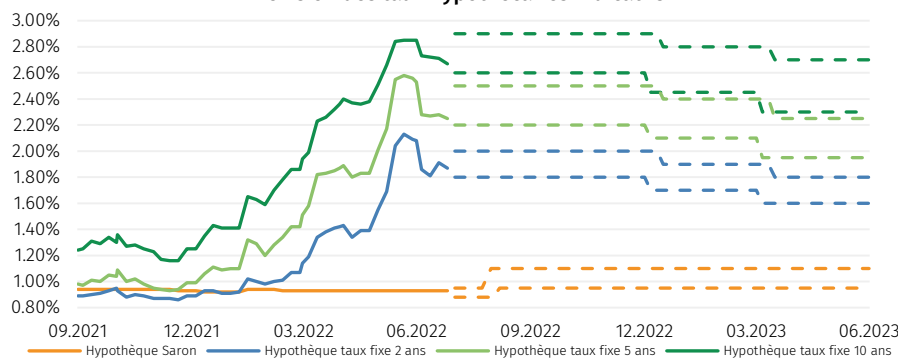
- Les inquiétudes concernant une récession mondiale ne cessent d'augmenter. De nouvelles hausses des taux, surtout en Europe, pourraient complètement étouffer l'économie.
- Il est de plus en plus évident que l'inflation ne peut être combattue uniquement avec de fortes hausses des taux d'intérêt. D'autres facteurs, comme la pénurie d'énergie ou de nourriture, pèsent trop lourd dans la balance.
- Au cours des prochains mois, l'économie suisse devrait connaître une croissance nettement moins importante que prévu au début de l'année.
- Le marché immobilier (résidentiel) suisse a résisté à la crise, mais les prix ont néanmoins fortement augmenté, même si nous estimons que les primes de risque resteront faibles.
- Le taux indicatif à 10 ans a enregistré une hausse allant jusqu'à 200 points de base au cours du premier semestre. Ces dernières semaines, il s'est avéré que ces prévisions de hausse des taux pourraient être exagérées.
- Nous considérons qu'une stabilisation des taux hypothécaires au niveau actuel est le scénario le plus probable pour les 18 prochains mois. Ainsi, les taux d'intérêt se maintiendraient encore à un niveau historiquement bas.
- Cependant, des incertitudes qui pourraient déclencher une baisse comme une hausse des taux, subsistent.

Les prix records des logements persistent

En 2021, le prix des logements a atteint un nouveau sommet historique liée à l'augmentation de la demande et de la stagnation de l'offre de biens immobiliers. Cette situation ne devrait pas changer cette année. Les valeurs stables des propriétés ont gagné en importance pendant la pandémie et l'arrivée du home office a modifié la demande de logements. Les sites périphériques devraient rester particulièrement attractifs, tandis que la

hausse des prix dans les villes devrait être moins forte que ces dernières années.

Prévision des taux hypothécaires indicatifs



Produit hypothécaire	Taux indicatif (25.07.2022)	Fourchette de taux d'ici fin 2022	Fourchette de taux d'ici mi-2023
Hypothèque Saron	0,93%	0,95% – 1,10%	0,95% – 1,10%
Hypothèque à taux fixe à 2 ans	1,87%	1,80% – 2,00%	1,60% – 1,80%
Hypothèque à taux fixe à 5 ans	2,25%	2,20% – 2,50%	1,95% – 2,25%
Hypothèque à taux fixe à 10 ans	2,67%	2,60% – 2,90%	2,30% – 2,70%

Facteurs déterminants du taux hypothécaire

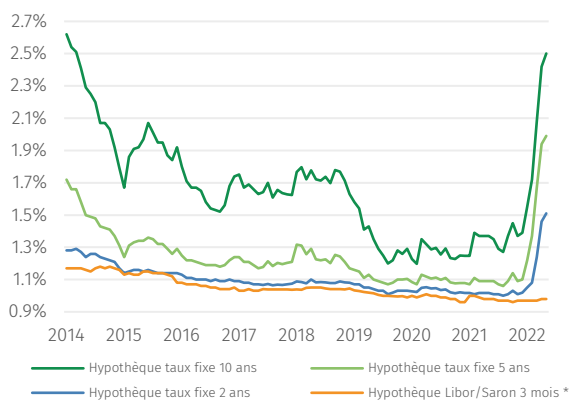
Évolution de l'économie et des taux au niveau mondial

En tant que pays exportateur, la Suisse est très dépendante de l'économie mondiale et en particulier de l'UE, son principal partenaire commercial. La politique monétaire de la BCE exerce une influence directe sur le taux de change EUR/CHF. Nous examinons donc également la situation dans l'UE pour nos prévisions.

Les indicateurs suivants sont pertinents:

- Politique monétaire de la Fed, de la BCE et de la BNS, surtout dans le contexte actuel de fortes tendances inflationnistes
- Discussions politiques (p.ex. les moyens de sortir de la crise liée au coronavirus, la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine, les tensions politiques entre l'OTAN et la Russie, l'accord-cadre Suisse/UE, etc.)
- Évolution du PIB, de l'inflation, des prix à la consommation et de l'indice des directeurs achats
- Évolution du taux de chômage suisse

Évolution des taux hypothécaires



* Taux d'intérêt hypothécaire basé sur le Libor à 3 mois avec une échéance à 3 ans, ou dès 2021, sur le SARON à 3 mois

Source: BNS, Dernière mise à jour: Juillet 2022

Les taux négatifs devraient bientôt appartenir au passé

Après la crise financière de 2009, les banques centrales du monde entier ont nettement baissé les taux afin de stimuler l'économie avec de l'argent bon marché. En raison des hausses (prévues) des taux des banques centrales, la fin des taux négatifs en Suisse est imminente, après plus de dix ans de règne. Nous partons du principe que le taux directeur de la BNS augmente de 0,5% jusqu'à la fin de l'année, pour atteindre 0,25%. La suite des événements est très incertaine. L'inflation hors de contrôle en Europe et aux États-Unis plaide en faveur de nouvelles hausses des taux, du moins sur le marché monétaire à court terme. Cependant, le fait que l'économie risque d'entrer complètement en récession si les taux continuent à augmenter joue contre cette hypothèse. Les prévisions sont donc entachées de nombreuses incertitudes. Nous estimons que les taux hypothécaires à moyen et long terme se stabiliseront aux niveaux actuels et que les hypothèques Saron basées sur le marché monétaire deviendront plus chères.

Modèles hypothécaires

Quelle hypothèque dois-je choisir ?

Le modèle hypothécaire que vous choisissez dépend non seulement du niveau des taux actuels et des évolutions prévues, mais aussi de votre situation personnelle ainsi que de votre capacité et de votre tolérance au risque. En termes financiers, les taux hypothécaires pour les échéances à court terme basées sur le marché monétaire sont actuellement nettement plus favorables que ceux à long terme. Ce phénomène est lié au fait que les taux à court terme n'ont pas encore connu de hausse. Le taux de référence pour le terme le plus populaire - l'hypothèque fixe à 10 ans - devrait encore osciller autour de 2,5% pendant un certain temps. Vous bénéficiez ainsi d'une possibilité de planification et de sécurité budgétaire à un prix attractif. Il est intéressant de comparer les différentes offres et de demander un deuxième avis indépendant avant de conclure ou de prolonger une hypothèque, surtout lorsque les taux augmentent rapidement, comme lors du premier semestre 2022. Il est ainsi toujours possible de bénéficier de conditions très attractives pour toutes les échéances, et ce malgré la hausse des taux. De même, la réintroduction du volant anticyclique de fonds propres touche les bailleurs de fonds de manière asymétrique. Les banques sont touchées directement, mais pas les assurances et les caisses de pension, ce qui invite d'autant plus à demander des offres comparatives.

En règle générale, nous déconseillons d'échelonner les différentes durées des prêts hypothécaires de plus de deux ans. En effet, ce faisant, vous vous attachez à votre institution financière sans avoir la possibilité de changer de fournisseur au moment du renouvellement de votre tranche hypothécaire.

Hypothèque à taux fixe

Une hypothèque à taux fixe est contractée à un taux défini et pour une certaine durée, généralement comprise entre 2 et 15 ans - bien que des durées allant jusqu'à 25 soient également proposées, avec parfois des conditions de sortie intéressantes. Le taux reste identique pendant toute l'échéance, indépendamment de l'évolution des taux hypothécaires. La popularité des hypothèques à taux fixe à très long terme n'a cessé d'augmenter ces dernières années, grâce aux taux historiquement bas. Selon le prestataire, une hypothèque à taux fixe peut actuellement être contractée jusqu'à six mois avant le début de l'échéance, sans frais supplémentaires. Vous pouvez, de manière anticipée, fixer l'hypothèque au taux actuellement en vigueur. Une souscription forward est donc judicieuse si l'on s'attend à une hausse des taux hypothécaires.

Hypothèque du marché monétaire

Dans le cas d'une hypothèque du marché monétaire (qui repose sur le SARON depuis 2022), les taux sont régulièrement ajustés pendant la durée de l'hypothèque, généralement tous les trois mois. Le taux hypothécaire se compose d'un taux de référence et d'une marge. L'hypothèque du marché monétaire est conclue dans un accord-cadre de crédit d'une durée de 2 à 5 ans, bien que des hypothèques sans durée fixe soient à nouveau proposées. Cela vous donne une grande souplesse en ce qui concerne le remboursement du prêt, le passage à un autre modèle de prêt ou le changement de fournisseur.