

mai 18, 2020 15:00 CEST

Vers un retour à la normale des intérêts ?

Après la forte hausse des taux hypothécaires à la mi-mars, la situation sur le marché des taux d'intérêt s'est quelque peu assouplie du côté des consommateurs. En revanche, la situation sur les marchés hypothécaires reste difficile à prévoir. Michael Bader, expert en prêts hypothécaires chez FinanceScout24, explique les raisons pour lesquelles les propriétaires ne devraient pas attendre pour renouveler leur prêt hypothécaire.

Selon Michael Bader, les taux d'intérêt réagissent toujours de manière sensible à l'actualité. « L'évolution du niveau général des taux d'intérêts est difficile à saisir, étant donné que les événements au plan global qui influencent la situation nationale sont de durées différentes et parfois d'effets contraires. Ils peuvent donc interférer voir s'annuler ». De plus, le risque de couverture des défauts de paiement a considérablement augmenté. « Il est trop tôt pour parler d'un retour à la normale sur le marché hypothécaire tant que les conséquences à moyen et à long terme de la crise liée au Coronavirus restent imprévisibles », déclare l'expert en hypothèques.

Évolution des taux d'intérêt en avril

Depuis début avril, les taux d'intérêt se sont stabilisés à un niveau légèrement inférieur à la situation précédant la crise liée au Coronavirus sans pour autant atteindre les niveaux extrêmes que nous avons connus début mars 2020 et en août 2019. Fin avril, les clients au bénéfice d'un « Top-Rating »* par FinanceScout24 ont pu conclure des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de dix ans à partir de 0,70 % par an, sachant que le taux d'intérêt moyen du marché pour cette durée se situe entre 0,82 % et 0,99 % selon la situation personnelle, la portabilité et l'hypothèque. Les taux directeurs de la plupart des banques étaient parfois nettement plus élevés, allant de 1,10 % à 1,32 %. Michael Bader considère que cet assouplissement est dû aux mesures d'aide économiques mises en œuvre rapidement ainsi qu'au respect des consignes du Conseil fédéral ayant conduit à une réduction des infections confirmées au Coronavirus : « Dans le même temps, les taux

d'intérêt hypothécaires se sont progressivement assouplis, de sorte que ces taux ont continué de baisser ». Toutefois, la sensibilité des taux swap aux événements et aux développements actuels a été démontrée de manière spectaculaire le 20 avril, lorsque le prix du pétrole a brièvement chuté en dessous de zéro. En raison de l'immobilisation presque totale du trafic aérien et de la diminution des voyages privés, la demande de pétrole a considérablement reculé. Un goulet d'étranglement dans la capacité de stockage du pétrole brut et des produits pétroliers s'est produit, malgré la réduction de la production. Les coûts de stockage ont augmenté à un point tel que les producteurs ont payé pour acheter eux-mêmes leur pétrole. En conséquence, la pression sur l'industrie pétrolière déjà sous tension depuis plusieurs semaines en raison de la perte de valeurs des obligations s'est renforcée et le risque de défaut de paiement pour les entreprises en difficulté a encore augmenté. « Le marché a réagi instantanément et a laissé les taux d'intérêt remonter sensiblement pendant quelques jours à partir du 20 avril », explique Michael Bader. Toutefois, lorsque le Conseil fédéral a décidé de manière quelque peu inattendue le 27 avril d'assouplir les mesures dans de nombreux domaines dès le 11 mai, la réaction des marchés des taux d'intérêt a été très favorable. Le taux swap pour les hypothèques à taux fixes à dix ans s'est établi à un niveau de -0,35 % le 30 avril, soit environ 20 points de base de moins qu'à la fin mars 2020. Les taux swap sont restés à ce niveau pendant toute la première quinzaine du mois de mai.

Perspectives : les taux d'intérêt se heurtent à l'inconnu

La tendance selon laquelle les taux d'intérêt vont évoluer dans les semaines et les mois à venir préoccupe actuellement les propriétaires de logements dont l'hypothèque doit être renouvelée prochainement. Michael Bader prévoit encore de très bonnes conditions dans une comparaison à long terme. Le Swiss Real Estate Offer Index, collecté chaque mois par ImmoScout24 et l'entreprise de conseil immobilier CIFI SA, montre pour le mois d'avril que l'immobilier résidentiel est toujours très demandé (cf. [l'annonce d'ImmoScout24 et de CIFI SA du 4 mai dernier](#)). Jan Hinrichs, Managing Director de FinanceScout24, ajoute : « Chez FinanceScout24, nous constatons une forte demande de solutions de financement pour les nouvelles propriétés et les renouvellements d'hypothèques. Les clients ont cependant tendance à prendre plus de temps avant de se décider ». Toutefois, l'opinion des optimistes selon laquelle la tendance à long terme à des taux d'intérêt bas sera bientôt à nouveau perceptible et qu'il vaut donc mieux attendre pour effectuer un renouvellement est une hypothèse risquée, selon l'expert en hypothèques Michael Bader. Certaines personnes ayant spéculé selon la même logique au milieu de l'année dernière ont perdu beaucoup d'argent lorsque les taux hypothécaires ont augmenté jusqu'à 60 points de base après

la décision surprise de la Banque nationale suisse de ne plus baisser le taux directeur. Toujours selon l'expert, il vaut mieux éviter de parler d'une situation « paradisiaque » pour les taux hypothécaires en automne. Il conseille donc aux propriétaires de profiter de la situation actuelle des taux d'intérêt et des conditions favorables. FinanceScout24 peut, par exemple, à nouveau proposer des hypothèques fixes sur sept ans à partir de 0,57 % par an et les hypothèques sur dix ans à partir de 0,65 % par an. « Cependant, on ne sait pas combien de temps cette phase intermédiaire de beau temps sur le marché des taux d'intérêt durera », déclare Michael Bader.

Vous trouverez ici l'annonce d'ImmoScout24 et de CIFI SA concernant le Swiss Real Estate Offer Index de l'avril 2020.

<https://scout24.ch/fr/m%C3%A9dias/communiqu%C3%A9s-de-presse/la-dynamique-des-loyers-et-des-prix-du-logement-en-propri%C3%A9t%C3%A9-s-effrite/>

** Client au bénéfice d'une évaluation positive : maison individuelle en bon état et bien située, hypothèque de premier rang. Hypothèque, portabilité max. de 25 %, revenus et actifs solides.*

*** Les taux d'intérêt indiqués sont valables quotidiennement à partir du 15 mai 2020 et peuvent varier considérablement en fonction du bien, du montant du prêt, de la date de paiement, de la portabilité et de la situation financière et personnelle des emprunteurs.*

Scout24 Suisse SA (www.scout24.ch) est le réseau numéro un en Suisse des places de marché en ligne. Il regroupe des plateformes pour les véhicules (www.autoscout24.ch, www.motoscout24.ch), l'immobilier (www.immoscout24.ch), petites annonces (www.anibis.ch) et en matière d'assurances et de finances (www.financescout24.ch). Scout24 Suisse SA appartient à Ringier SA (50%) et à la société d'assurances suisse la Mobilière (50%).

Contacts



Daniel de Carvalho

Contact presse

Group Director Corporate Communications

daniel.decarvalho@scout24.ch

+41 31 744 12 42