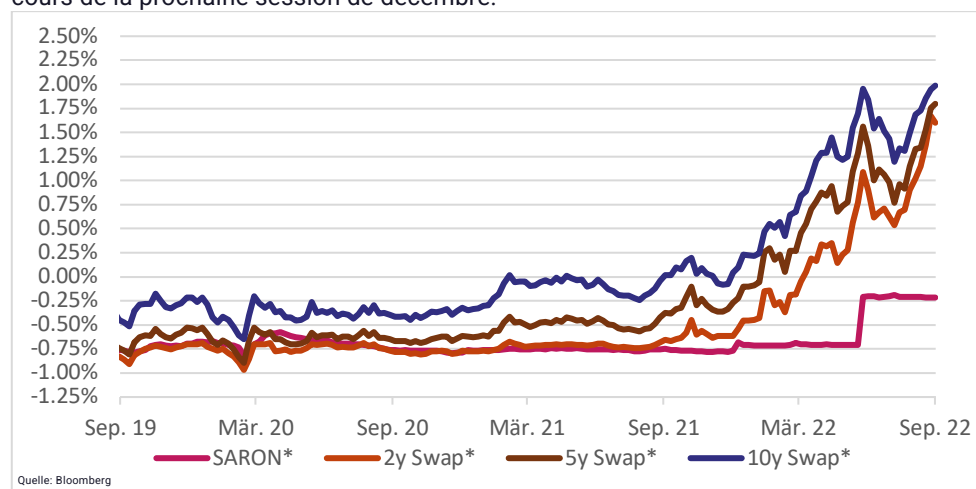


## Analyse du marché des taux d'intérêt

Hier matin, pendant la prise des décisions en matière de politique monétaire, la banque nationale suisse a pris le taureau par les cornes et a suivi la voie de la banque centrale européenne et américaine en augmentant le taux directeur de la BNS de 75 points de base. Le taux d'intérêt de référence suisse quitte donc la zone négative avec 0,50 % et marque ainsi l'achèvement de l'environnement du taux historiquement bas qui prédomine depuis la levée du taux plancher de l'euro en 2015.

Les circonstances sans précédent qui affectent l'économie mondiale ont également un impact sur les foyers suisses qui étaient dans l'obligation de faire face à une hausse moyenne des prix de 3,5 % pendant le mois d'août comparativement à la même période de l'année précédente. Avec une hausse de 0,10 % par rapport au mois précédent, la base de données fournit de plus en plus de preuves qui attestent d'une hausse dans les segments restants qui ne sont pas directement concernés par la montée des prix des matières premières. Avec ce revirement involontaire, l'inflation perçue par les producteurs comme les consommateurs s'aggrave dans notre pays. Bien-entendu, cette tendance est également perçue dans la négociation des prix et des salaires, et si elle s'écarte de manière notable de l'objectif d'inflation visé par la BNS, elle envenime la situation.

Du point de vue de la politique monétaire, il est donc essentiel d'éviter le pire. C'est pourquoi la BNS n'hésitera pas à resserrer les conditions relatives aux taux d'intérêt pour exercer sa fonction principale, à savoir garantir le maintien de la stabilité des prix, et à persévérer sur cette voie jusqu'à ce que l'objectif d'inflation d'au maximum 2 % soit atteint sur le long terme. Une hausse équivalente n'est donc certainement pas à exclure au cours de la prochaine session de décembre.



\*Le SARON (Swiss Average Rate Overnight) se base sur les transactions journalières sur le marché repo suisse et est connu à la fin de chaque période considérée. Jusqu'au 31.12.2021, les données du graphique se basent sur le CHF LIBOR qui a été fixé pour la dernière fois le 31.12.2021 et qui a été remplacé par le SARON qui figure de nouveau taux d'intérêt. Source: Données de Bloomberg du 22.09.2022. Puisque le nouveau taux directeur ne s'applique qu'à partir du 23.09.2022, le SARON ne sera modifié qu'à partir d'aujourd'hui

## Évolution des taux d'intérêt hypothécaires

L'orientation future de la politique monétaire qui s'applique dans l'urgence aura inévitablement un impact sur les marchés hypothécaires et par conséquent aussi sur les emprunteurs. Le taux plancher zéro des hypothèques SARON est désormais redondant et les coûts d'intérêt de ce produit de crédit connaissent une hausse considérable. Les hypothèques à taux fixe ont également augmenté puisque les taux d'intérêt évoluent à leur plus haut niveau, toutes périodes confondues. Sans oublier que les taux d'intérêt des produits de crédit sont soumis à de fortes fluctuations en raison de l'incertitude actuelle.

### Prévisions relatives à l'hypothèque SARON

A partir de hier et pour une durée indéterminée, le niveau bas des taux d'intérêt est de l'histoire ancienne. D'autres hausses du taux directeur sont imminentes. D'après nos prévisions, le scénario le plus probable étant que d'ici la fin de l'année, le taux directeur atteindra les 1,00 %. Ce qui est certain est que l'année prochaine, le taux directeur sera plus élevé qu'aujourd'hui. Tant que les incertitudes règnent sur le marché des taux d'intérêt, les hypothèques seront soumises à des taux plus élevés et plus volatils. Si le taux directeur et donc le taux SARON atteignent les 1,00 % en fin d'année, les hypothèques SARON connaîtront une hausse équivalente. D'ici la fin de l'année, nous prévoyons que les preneurs d'hypothèques devront payer entre 1,60% et 2,00% pour une hypothèque SARON selon la marge fixée.

### Prévisions à long terme pour les hypothèques fixes

La hausse des taux devrait être moins violente pour les hypothèques fixes à long terme d'ici la fin de l'année car elle est attendue par le marché et a donc déjà été intégrée dans les prix au cours des derniers mois. Tandis que le taux d'intérêt de référence pour 10 ans était encore inférieur à zéro il y a un an, il est passé en peu de temps à plus de 2%. Il ne faut pas s'attendre à une hausse remarquable d'ici la fin de l'année si les mesures pour atténuer l'inflation s'avèrent efficaces. Pour l'hypothèque à taux fixe de dix ans, nous misons sur une tendance plutôt latérale avec un taux hypothécaire qui devrait se situer entre 2,80 % et 3,20 % à la fin de l'année.

### Recommandations

L'évolution rapide du marché hypothécaire met en avant les revirements soudains et dévastateurs que peut connaître l'environnement des taux d'intérêts dans un contexte trouble. C'est pourquoi il est vivement recommandé de connaître ses options et les risques associés, et de faire une large comparaison des marchés. Ensuite, la base de comparaison complète et claire de Property Captain peut fournir le soutien nécessaire pour vous aider dans vos décisions de financement. Property Captain se fera un plaisir de vous accompagner et vous fournir un conseil professionnel avec un comparatif d'offres d'un grand nombre de partenaires financiers.