

## Prévision des taux

# Les taux hypothécaires se stabilisent à un faible niveau

### Nouveau

Tous les trois mois, retrouvez l'analyse et les prévisions de DL MoneyPark sur l'évolution des taux hypothécaires

**Céline Tétaz-Renaud**

Conseillère à Nyon

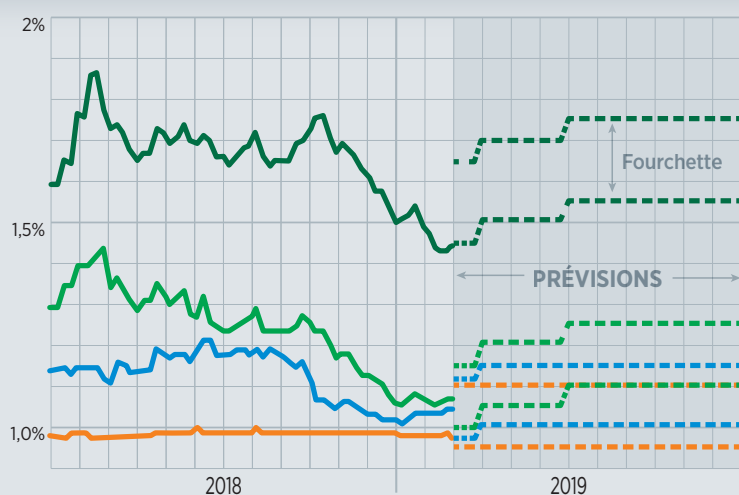


Le taux indicatif moyen des hypothèques à taux fixe à 5 ans se retrouve quasi inchangé depuis le début de l'année, tandis que le taux indicatif moyen à 10 ans a reculé de trois points de base par rapport à fin décembre 2018 et se situe désormais à 1,44%. Le meilleur taux du marché pour les hypothèques à taux fixe à 10 ans est bien descendu lui aussi et se situe aujourd'hui aux alentours de 0,95%.

### Une croissance ralentie

La croissance économique mondiale poursuit son ralentissement depuis le début de l'année. L'Europe demeure la plus fébrile des quatre grandes régions économiques, d'autant que

### Prévisions des taux indicatifs pour les hypothèques



PRODUIT HYPOTHÉCAIRE	TAUX INDICATIF MOYEN (%)	FOURCHETTE DE TAUX (%) JUSQU'À		
		FIN MARS 2019	FIN JUIN 2019	FIN DÉCEMBRE 2019
Libor 3 mois	0.98	0,95-1.10	0,95-1.10	0,95-1.10
Taux fixe 2 ans	1.04	0.97-1.12	1.00-1.15	1.00-1.15
Taux fixe 5 ans	1.07	1.00-1.15	1.05-1.20	1.10-1.25
Taux fixe 10 ans	1.44	1.45-1.65	1.50-1.70	1.55-1.75

P. FY SOURCE: DL MONEYPARK

l'Allemagne pourrait prendre le chemin de la récession. En Suisse aussi, l'affaiblissement de la conjoncture perdure. Les incertitudes économiques concernant l'issue du Brexit, entre autres, ont pour conséquence que les taux hypothécaires ont continué d'évoluer à un faible niveau.

### Pronostic: pas d'évolution marquante du niveau des taux

Nous continuons de penser que la Banque centrale européenne (BCE) n'annoncera pas de hausse des taux d'intérêt en 2019 et qu'elle n'entreprendra de démarches en ce sens qu'au plus tôt au printemps 2020. La Banque nationale suisse attendra certainement les ajustements de la BCE pour ne pas mettre le franc suisse sous pression dans l'intervalle.

Au vu des craintes persistantes au sujet d'un plus faible développement économique, notamment dans la zone euro, nous nous attendons à de légers mouvements haussiers et baissiers pour les semaines à venir, comme ce fut le cas durant le mois dernier. Pour ce qui est des mois à venir, les taux hypothécaires suisses devraient rester stables à un faible niveau sur l'ensemble de l'année, avec des mouvements latéraux.

[www.d-l.ch](http://www.d-l.ch)

## Chronique

Par Michèle E. Gottier, Real Estate Acquisition chez Swiss Life Asset Managers et membre du comité de wipswiss



# Défis et chances des zones de développement

Le placement immobilier en Suisse reste prisé, ce qui continue de soutenir la compétition au sein du marché. L'attractivité de cet investissement perdure grâce à la récente reprise économique et à la persistance de la faiblesse des taux d'intérêt. Et cela malgré un marché de bureaux en évolution constante et des taux de vacance croissants, aussi pour le logement. Pourtant la distinction régionale des taux de vacance est marquée - surtout en comparant les zones urbaines et périphériques.

Au fil des dernières années, à peu près un tiers des transactions de Swiss

Life Asset Managers ont été effectuées en Suisse romande, dont une grande partie sont des immeubles d'habitation ou d'utilisation mixte. Nous percevons toujours du potentiel dans la région lémanique, entre autres dans le canton de Genève.

«Nous percevons toujours du potentiel dans la région lémanique, entre autres à Genève»

Pour les investisseurs nationaux, il est recommandé de réaliser une expertise régionale pour bien maîtriser les spécificités locales puisqu'il existe des principes peu usités ailleurs en Suisse - avant tout juridiques. La LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations) ou les zones de développement sont - sauf dans le canton de Vaud - des concepts peu connus en Suisse.

En relation avec la pénurie de logements dans le canton de Genève, alors que les taux de vacance pour les nouvelles constructions sont à la hausse dans beaucoup de régions en Suisse,

les projets de nouvelles constructions avec appartements subventionnés dans les zones de développement présentent des opportunités d'investissement intéressantes. Le plan financier détermine les typologies et les tailles des appartements, les coûts de construction, les loyers, les périodes de contrôle et les rendements. En respectant ces directives, il y a la possibilité d'atteindre des rendements attractifs à long terme, au-dessus de ceux obtenus dans le cadre d'une transaction.

[www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch)