



Juin 2024

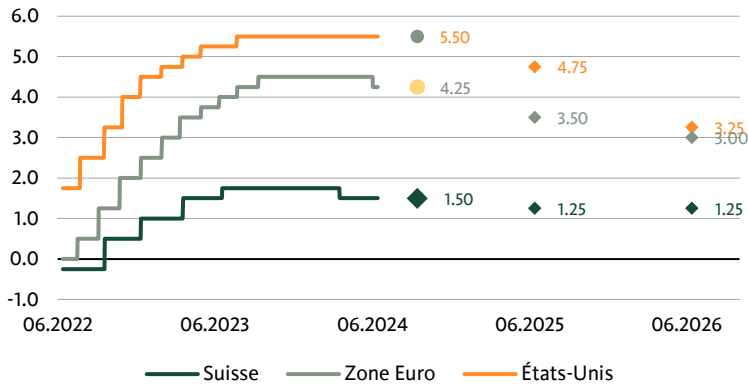
# Prévisions des taux

(données au 13 juin 2024)

# Baisse des taux: La Fed prend son temps

## Taux directeurs, taux d'intérêt sur les marchés des capitaux et courbe des taux

### Taux directeurs, in %

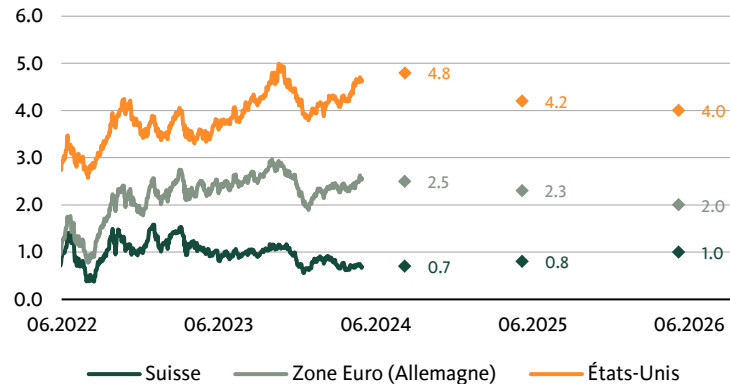


Une inflation tenace, un marché du travail seulement légèrement orienté à la baisse, et une conjoncture toujours robuste malgré le ralentissement: il n'est pas surprenant que la **Fed** ait de nouveau renoncé à abaisser ses taux en juin. Ce statu quo ne changera pas de sitôt: jusqu'à la fin de l'année, nous continuons à tabler sur une seule étape de réduction, qui n'interviendra pas avant l'automne.

En juin, la **BCE** a lancé le revirement des taux d'intérêt en réduisant ses taux directeurs de 25 points de base. Comme l'orientation future de la politique monétaire est déterminée par les données sur la conjoncture et l'inflation, nous escomptons un maximum de deux nouvelles baisses des taux après l'été, lorsque la croissance salariale et la dynamique inflationniste seront plus claires.

En Suisse, l'inflation reste dans la marge de fluctuation cible de la **BNS**, et les perspectives conjoncturelles sont comparativement solides. Après une nouvelle réduction en septembre, une baisse supplémentaire des taux ne sera donc pas indiquée avant un certain temps.

### Taux d'intérêt sur le marché des capitaux, en %

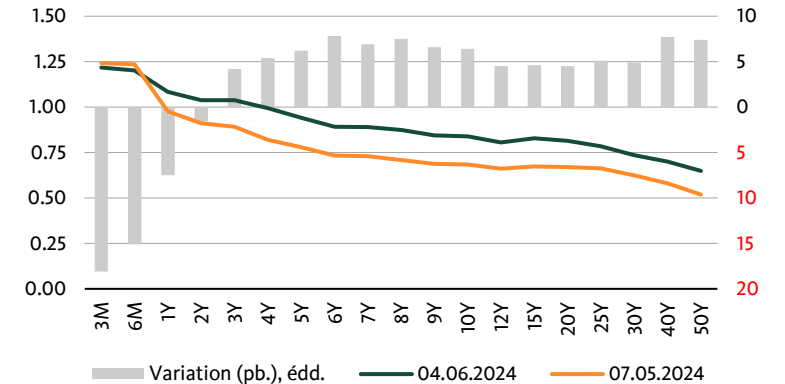


Aux **États-Unis**, les taux sur le marché des capitaux restent élevés et ne se détachent que lentement des niveaux actuels. Les préoccupations liées aux finances publiques, la réduction du bilan de la Fed, mais aussi les ventes d'obligations par la Chine, motivées par des considérations stratégiques, maintiennent les cours sous pression et entraînent la poursuite du scénario «*higher for longer*» pour les taux d'intérêt.

Dans la **zone euro**, les primes de risque subsistent en raison des craintes liées à l'endettement et à la croissance. Un début de reprise conjoncturelle ne pourra que partiellement les compenser. Les taux sur le marché des capitaux restent donc élevés par rapport au niveau d'avant la crise.

Les taux sur le marché **suisse** des capitaux continuent de se négocier dans une fourchette étroite. Suite aux attentes atténuées du marché quant à une baisse des taux d'intérêt en juin, les rendements des emprunts de la Confédération ont récemment progressé. Mais le potentiel de hausse des rendements reste limité dans ce contexte.

### Courbe des taux, Confédération Suisse, en %



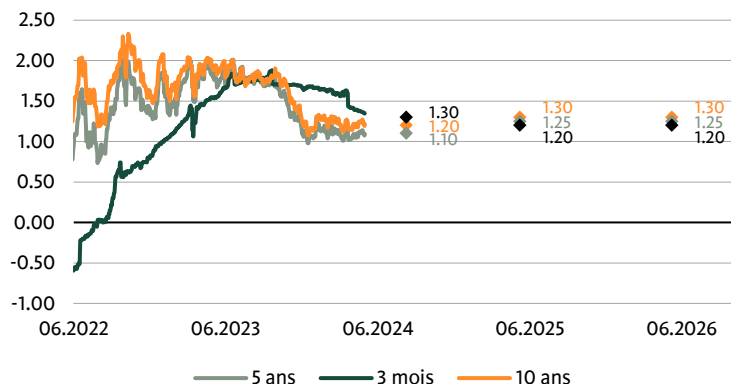
Les mouvements de la courbe des rendements suisses restent faibles. Pour l'instant, il ne faut s'attendre à aucune impulsion susceptible d'entraîner des reports notables.

Depuis un certain temps, nous n'accordons plus d'importance à l'inversion de la courbe des taux pour l'évolution conjoncturelle (immédiate). La situation ne devrait pas changer pour le moment.

# Les prix des maisons individuelles restent stables à un niveau élevé

## Taux de swap et marché immobilier

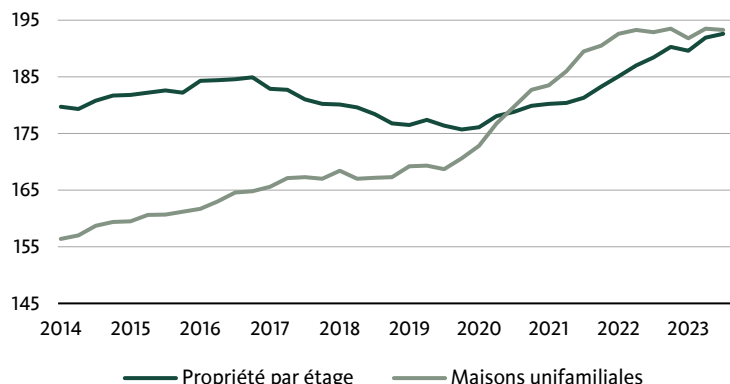
### Swaps SARON, en %



Le découplage, marqué depuis plusieurs mois, s'est largement dissipé. Cela s'explique notamment par les attentes nettement plus unanimes concernant l'orientation future de la BNS.

Comme nous ne voyons guère de potentiel de surprise en matière de politique monétaire et que nous tablons sur des mouvements gérables sur le marché international des capitaux, nous n'escampons pas, pour l'heure, un nouvel élargissement sensible des spreads.

### Évolution des prix des transactions, point indice

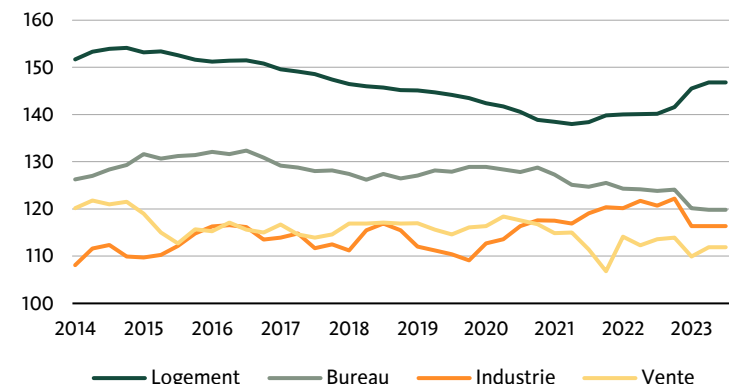


L'évolution des prix de transaction des maisons individuelles a stagné au premier trimestre. La tendance latérale amorcée à l'automne 2022 se poursuit donc. Pour l'heure, nous ne prévoyons pas de hausse rapide et marquée. La baisse des taux directeurs de la BNS en mars, la nouvelle baisse attendue pour l'automne ainsi que la persistance de l'importante immigration nette indiquent toutefois une tendance à la hausse à moyen terme dans l'ensemble.

Les prix de la propriété par étages évoluent dans la même direction, avec une nouvelle tendance haussière au premier trimestre. Si aucun ralentissement de tendance ne se fait sentir dans ce segment de propriété, c'est parce que les effets de taux y ont moins d'impact, en raison du niveau des prix plus bas que pour les maisons individuelles.

En raison de l'offre et de la demande, nous tablons toujours sur une croissance stable à moyen terme, tant pour les maisons individuelles que pour la propriété par étages.

### Évolution des loyers, point indice



Comme prévu, le relèvement du taux d'intérêt de référence a commencé à se répercuter sur les loyers. Par conséquent, les loyers des immeubles d'habitation suivent une tendance sensiblement à la hausse actuellement. Comme la hausse n'a certes pas encore été appliquée dans tous les contrats de location, les loyers devraient encore augmenter quelque peu, mais modérément. Un nouveau relèvement du taux d'intérêt de référence n'est pas indiqué pour l'instant.

Les loyers des surfaces de bureaux, des locaux industriels et des surfaces de vente restent sous pression. Les motifs structurels (tels que le télétravail ou le commerce en ligne), en particulier, continuent d'avoir un impact négatif. On ne voit donc aucune détente durable pour le moment.



# BANQUE MIGROS

# Impressum

Éditeur

Banque Migros | Investment Office  
Case postale  
8010 Zurich

Santosh Brivio, Senior Economist | [santosh.brivio@migrosbank.ch](mailto:santosh.brivio@migrosbank.ch)

Valentino Guggia, Economist | [valentino.guggia@migrosbank.ch](mailto:valentino.guggia@migrosbank.ch)

Les informations contenues dans la présente publication de la Banque Migros SA servent à des fins publicitaires et d'information conformément à l'art. 68 de la loi sur les services financiers. Elles ne sont pas le résultat d'une analyse financière (indépendante). Elles ne peuvent en aucune façon être interprétées comme une incitation, une offre ou une recommandation portant sur l'achat et la vente d'instruments de placement, sur la réalisation de transactions particulières ou sur la conclusion de tout autre acte juridique, mais sont données uniquement à titre descriptif et informatif. Ces informations ne constituent ni une annonce de cotation, ni une feuille d'information de base, ni un prospectus. En particulier, elles ne constituent pas une recommandation personnelle ou un conseil en placement. Elles ne tiennent pas compte des objectifs de placement, du portefeuille existant, de la propension au risque, de la capacité de risque ni de la situation financière ou d'autres besoins particuliers du ou de la destinataire. Le ou la destinataire est expressément invité(e) à prendre ses éventuelles décisions de placement sur la base de ses propres évaluations, y compris l'étude des feuilles d'information de base et prospectus juridiquement contraignants, ou sur la base des informations fournies dans le cadre d'un conseil en placement. Les documents juridiquement contraignants sont disponibles sur [banquemigros.ch/fib](http://banquemigros.ch/fib), pour autant qu'ils soient obligatoires et fournis par l'émetteur. La Banque Migros ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des présentes informations et décline toute responsabilité en cas de pertes ou dommages éventuels de quelque nature que ce soit pouvant résulter de l'utilisation de ces informations. Les présentes informations constituent seulement un instantané de la situation à la date d'impression et ne sont pas automatiquement revues à intervalles réguliers.