

16.01.2012 - 07:33 Uhr

comparis : le Baromètre des Hypothèques pour le quatrième trimestre 2011 - Des hypothèques toujours moins chères

Zürich (ots) -

Remarque : les graphiques peuvent être téléchargés en format pdf sur www.presseportal.ch/fr/pm/100003671.

Il y a trois ans et demi, les taux hypothécaires entamaient une descente à pic. Les hypothèques à taux fixe ont depuis baissé jusqu'à 3 points et ce, contrairement aux hypothèques à taux variable restées quasiment étales. En raison des faibles taux d'intérêt, les hypothèques Libor ont continué d'asseoir leur popularité au cours du dernier trimestre 2011. C'est ce que révèle le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet.

Nouveau record : les taux hypothécaires ont terminé l'année 2011 avec des valeurs particulièrement basses. Depuis le milieu de l'année 2008, les taux diminuent de trimestre en trimestre. Le premier trimestre 2011 a fait figure d'exception avec une légère hausse. Sur ces entrefaites, tous les types d'hypothèques réunis s'avèrent financièrement plus intéressants que jamais. Tels sont les résultats du Baromètre des Hypothèques publiés de manière trimestrielle par comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Les hypothèques à taux fixe coûtent moins, celles à taux variable stagnent Les taux indicatifs valables sur les hypothèques à taux fixe ont dégringolé jusqu'à 0,3 point lors du dernier trimestre 2011 (voir graphique 1). Les engagements pris sur 10 ans s'accompagnaient d'un taux moyen de 2,5 pour cent, contre 2,8 pour cent lors du trimestre précédent. D'ailleurs à la fin de l'année, le taux n'atteignait même pas plus de 2,3 pour cent. Les hypothèques à taux fixe avec durée de 5 ans s'assortissaient d'un taux moyen de 1,7 pour cent, ce qui équivalait à une perte de 0,3 point par rapport au trimestre précédent. Tendance renforcée les derniers jours de décembre avec des taux atteignant seulement 1,6 pour cent. De même, les engagements sur une année ont légèrement baissé, fléchissant de 1,5 à 1,4 pour cent en moyenne. Ces baisses sous-entendent que la courbe des taux s'est nettement déplacée vers le bas (graphique 2).

Grâce à ces taux record, même les hypothèques à taux fixe sur dix ans s'avèrent plus avantageuses que les hypothèques à taux variable dont le taux moyen s'est maintenu à 2,7 pour cent tout au long du trimestre passé.

Bien que les emprunteurs se soient majoritairement détournés des modèles à taux variable, de nombreux propriétaires de biens fonciers ont pu, comme précédemment, conclure une partie de leur hypothèque à taux variable. Ceci découle du fait que de nombreux établissements bancaires proposent à leur clientèle de souscrire une hypothèque à taux variable dans le cas de leur deuxième hypothèque et ce, en vue d'un amortissement. « Néanmoins il est bon de savoir que, sur demande, les banques sont disposées à conclure une hypothèque à taux fixe sur la partie à amortir » explique Martin Scherrer, expert ès banques chez comparis.ch.

Les taux fixes jusqu'à 3 points moins chers qu'il y a trois ans et demi Jusqu'au milieu de l'année 2008, les taux attribués aux engagements à taux variables avoisinaient encore les 3,5 pour cent pour baisser de manière radicale fin 2008 lorsque les taux hypothécaires ont amorcé leur chute, et finir par se stabiliser aux 2,7 pour cent mentionnés à partir du deuxième trimestre de 2009.

« Contrairement aux modèles à taux variable, les hypothèques à taux fixe ont continué de flancher » explique Martin Scherrer de comparis.ch. Pour exemple, le 30 juin 2008, les modèles à long terme (10 ans) se montaient encore à 4,7 pour cent, les prêts hypothécaires sur 5 ans heurtaient les 4,5 pour cent et ceux sur 1 an se chiffraient à 4,2 pour cent. Aujourd'hui, les intérêts ont perdu jusqu'à 3 points comme le montrent les chiffres de la fin du trimestre dernier présentés plus haut.

Ruée vers le Libor La tendance amorcée au trimestre précédent s'est poursuivie aussi bien au niveau de la demande qu'au niveau des taux d'intérêts (graphique 3). L'assaut sur les prêts hypothécaires Libor n'a pas perdu de son dynamisme. Restée de nombreuses années en dessous de 5 pour cent, sa proportion dans la demande totale a atteint les 13 pour cent au troisième trimestre de 2011 pour culminer finalement à pas moins de 16 pour cent de la totalité des demandes en hypothèques au dernier trimestre. Ici encore, record battu : La quote-part des hypothèques Libor n'a jamais été aussi élevée depuis 2003, date où comparis.ch a débuté ce suivi.

Par conséquent, la quote-part des hypothèques à taux fixe s'est quelque peu amoindrie, passant de 74 à 68 pour cent. Il n'empêche que ce modèle reste de loin le plus apprécié. L'analyse des durées (graphique 4) indique que les

hypothèques à long terme (7 à 10 ans) restaient les plus recherchées au cours du dernier trimestre 2011 comme l'atteste l'augmentation de leur demande de 64 à 70 pour cent. À l'opposé, celles à moyen terme ont perdu les faveurs des emprunteurs, passant de 30 à 23 pour cent. On constate un léger mouvement des hypothèques à court terme (1 à 3 ans) pour lesquelles la demande a connu une hausse de 6 à 7 pour cent.

Origine des données de comparis.ch Les taux et les courbes sont définis à partir des taux indicatifs publiés par environ 65 établissements de crédit, disponibles dans l'aperçu des taux d'intérêt de comparis.ch et faisant l'objet d'une actualisation quotidienne. Les chiffres concernant les durées demandées sont recueillis dans le cadre des demandes d'emprunt déposées à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. Les personnes intéressées reçoivent des offres personnalisées établies par les prestataires. L'expérience montre qu'à la Bourse aux Hypothèques, les taux concrètement proposés sont inférieurs aux taux indicatifs officiels dans la plupart des cas.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début avril 2012.

Contact:

Martin Scherrer
Expert ès banques
Tél. : 044 360 34 00
E-mail : media@comparis.ch
<http://fr.comparis.ch/hypotheken>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100711281> abgerufen werden.