

11.07.2012 – 08:20 Uhr

comparis.ch : le Baromètre des Hypothèques pour le deuxième trimestre 2012 - Un marché hypothécaire toujours plus extrême

Zürich (ots) -

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

Taux de référence à nouveau en légère baisse, hypothèques à taux fixe toujours plus en vogue et demande de modèles à long terme à un niveau record : tous les signes annonciateurs d'une chute des taux hypothécaires, qui ont caractérisé ces dernières années, se sont nettement confirmés durant le second trimestre 2012. C'est ce que révèle le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Les facteurs influant sur le marché suisse des hypothèques se sont encore accentués au cours des trois derniers mois. Si la dégringolade n'est plus aussi impressionnante que voilà six mois, les taux ont continué de décliner. Les taux de la plupart des modèles hypothécaires ont enregistré un recul moyen de 0,1 point pour le deuxième trimestre. Tel est le bilan dressé par le Baromètre des Hypothèques trimestriel de comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Les modèles à long terme encore plus abordables En moyenne trimestrielle, les taux de référence pour les hypothèques à taux fixe sur 10 ans se sont élevés à 2,1 % (graphique 1). À noter que le cours s'est tout de même affiché à 2 % pour un temps au mois de juin alors qu'il avoisinait encore les 2,2 %, en moyenne, au trimestre précédent. Les modèles sur 5 ans ont suivi une évolution similaire. Débutant le trimestre à 1,6 %, ils ont oscillé autour de 1,4 % en juin. La moyenne trimestrielle est passée de 1,6 % à 1,5 %.

Les taux de référence des hypothèques à taux fixe sur 1 an sont demeurés inchangés, à 1,4 %. Même constat pour les modèles variables, qui sont restés étals à 2,7 %. Ainsi, la courbe des taux s'est légèrement déplacée vers le bas (graphique 2).

Les taux poursuivent leur chute, qui se veut néanmoins plus douce qu'auparavant. Reste que personne n'est en mesure de prédire combien de temps va durer cet état de grâce. C'est d'ailleurs ce qui explique la volonté de toujours plus de débiteurs hypothécaires de figer dans le marbre ces faibles taux afin d'en profiter aussi longtemps que possible. C'est ce qui ressort des sondages de la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. « La tendance est clairement au long terme », rapporte Stefan Rüesch, expert du secteur bancaire chez comparis.ch.

Les chiffres viennent d'ailleurs étayer cette assertion. La demande en hypothèques à taux fixe a une nouvelle fois clairement augmenté (graphique 3). Au dernier trimestre de 2011, elle représentait 68 % de la demande totale en hypothèques. Cette part, passée à 80 % au cours du premier trimestre de cette année, est venue avoisiner les 84 % au trimestre suivant. En juin, ce sont même 86 % des emprunteurs qui désiraient souscrire une hypothèque à taux fixe.

Deux tiers misent sur le long terme La demande en échéances longues a également affiché un développement extrême au sein des hypothèques à taux fixe (graphique 4). 81 % des demandes en hypothèques à taux fixe concernent des échéances de 7 à 10 ans. Depuis que comparis.ch a commencé à effectuer ces relevés en 2003, cette proportion n'avait jamais été aussi élevée. Ramenée à tous les types d'hypothèque, la demande en modèles fixes de longue durée représente près de deux demandes sur trois, soit 68 %.

Quant à l'omniprésence des termes « bulle immobilière » ou encore « revirement des taux », elle ne fait que conforter la tendance à se porter plutôt vers la continuité. Les nouvelles exigences en matière de niveau minimal des fonds propres à détenir par les preneurs d'hypothèques auxquelles la Finma vient de donner son accord ont influencé les emprunteurs. Selon Stefan Rüesch, « si l'on parle constamment d'un revirement de situation et si même les banques se mettent à réagir en amont, il n'est pas étonnant que les propriétaires aspirent à geler leur taux d'intérêt par le biais d'une hypothèque à taux fixe ». Le besoin semble manifestement assez présent pour que les établissements hypothécaires réagissent. Certains font en ce moment même de la publicité pour des hypothèques sur 15 ans qui, finalement, ne se révèlent que peu profitables pour eux. Auparavant, les clients recevaient de telles offres sur demande tout au plus.

Les modèles Libor s'avèreraient encore plus profitables Les hypothèques Libor restent quant à elles à la traîne. Leur part dans la demande totale en hypothèques a chuté de 10 % à 6 %, après avoir pourtant atteint jusqu'à 16 %

courant 2011. Voilà qui témoigne une fois de plus que beaucoup ignorent tout de la tournure que prendra le marché hypothécaire et que beaucoup ne se basent plus uniquement sur des considérations rationnelles. Car effectivement, les hypothèques Libor reviendraient encore moins cher que leurs homologues à taux fixe. Stefan Rüesch le confirme : « Au vu du cours actuel des taux, un bon nombre de débiteurs hypothécaires s'en sortirait bien mieux avec un modèle Libor extrêmement bon marché ». Il existe également des offres par lesquelles les risques relatifs à une éventuelle remontée soudaine des taux peuvent être amoindris. Par ce biais, à partir d'un certain taux, l'hypothèque est convertie en un modèle à taux fixe ou les hausses de cours sont limitées/couvertes.

Origine des données de comparis.ch Les taux et les courbes sont définis à partir des taux de référence 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 que les taux concrets de ces offres sont inférieurs aux taux de référence officiels dans la plupart des cas.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début octobre 2012.

Contact:

Stefan Rüesch
Expert du secteur bancaire
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/100003671/100721657> abgerufen werden.