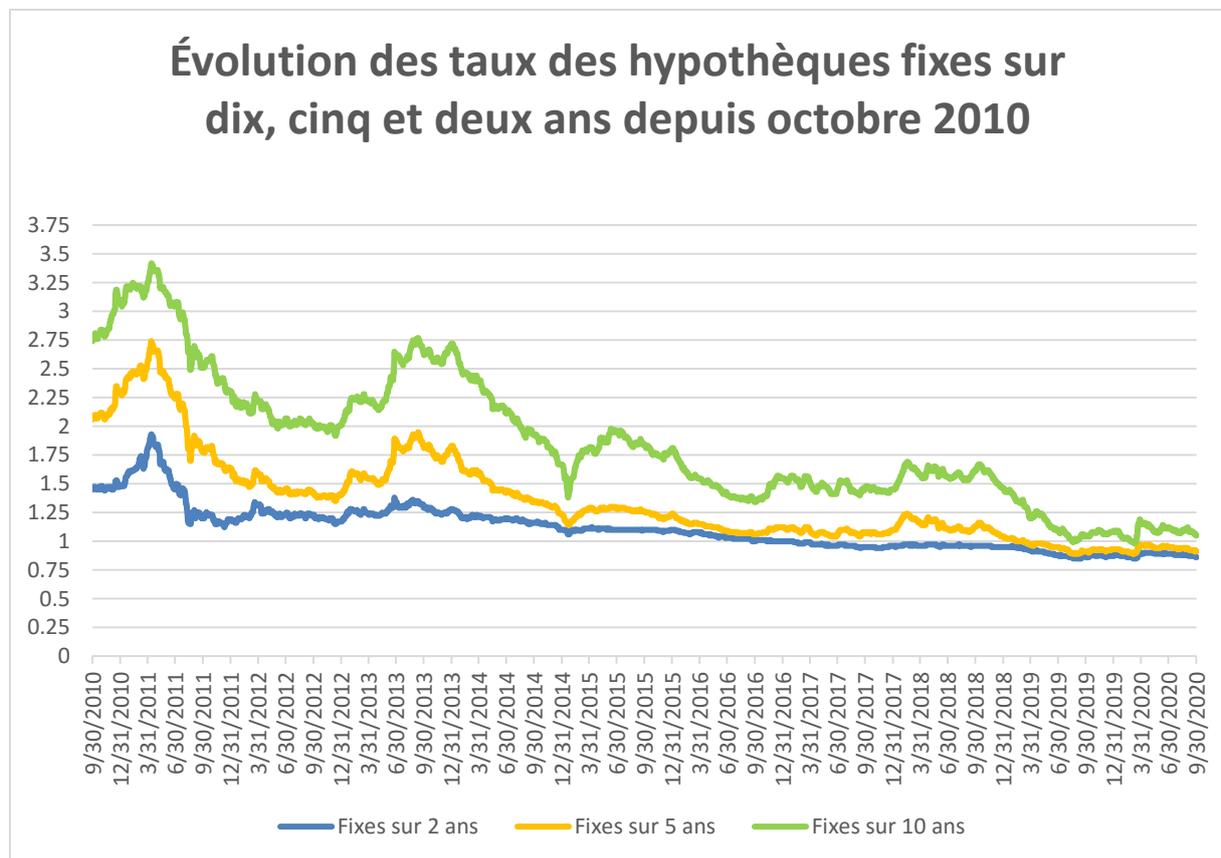


Taux hypothécaires : l'absence de concurrence freine la chute des taux

L'inertie des taux hypothécaires s'est poursuivie au troisième trimestre 2020. « L'absence de pression concurrentielle, notamment, rend inenvisageable un fort recul des taux », déclare Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis. Les taux applicables aux échéances courtes et longues ont continué de se rapprocher. Pour le moment, les hypothèques indexées sur le marché monétaire sont aussi intéressantes que les hypothèques sur cinq ans. C'est ce que révèle le Baromètre des Hypothèques Comparis pour le troisième trimestre 2020.

Zurich, le 6 octobre 2020 – De juillet à septembre 2020, les taux des hypothèques fixes sur 10 ans ont évolué dans une fourchette étroite, allant de 1,05 à 1,12 % : l'inertie des taux du trimestre précédent se poursuit. Les taux hypothécaires applicables aux échéances courtes et longues suivent une évolution similaire. La pandémie de coronavirus les avait fait légèrement repartir à la hausse en mars dernier, mais cette tendance s'est de nouveau inversée.



« Les taux hypothécaires vont continuer de stagner à un niveau bas ces prochains mois. L'absence de pression concurrentielle, notamment, rend inenvisageable un fort recul des taux », déclare Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis.

Les caisses de pension et les assureurs ont élargi leur offre de produits hypothécaires en suivant, pour certains, une stratégie très agressive, conduisant à la dégringolade des taux. « Mais les banques proposent maintenant des taux aussi compétitifs que les caisses de pension ou les assureurs », constate l'expert, qui note aussi que ces deux dernières catégories d'acteurs ont plus ou moins abandonné la chasse aux opérations hypothécaires.

Taux négatifs : les banques continuent de botter en touche

La majorité des banques financent leurs opérations hypothécaires au moyen des fonds d'épargne, qu'elles rémunèrent en règle générale à 0 %. « Les taux hypothécaires se maintiendront grosso modo au niveau actuel tant que les banques ne répercuteront pas les taux négatifs », déclare F. Papp.

L'expert considère que les banques vont se garder de pénaliser leurs nombreux épargnants avec des taux négatifs : la peur d'une panique bancaire est selon lui bien trop grande.

Faibles écarts de taux entre les échéances

Les taux indicatifs applicables aux hypothèques fixes à échéance courte, moyenne ou longue ont légèrement fléchi depuis le trimestre dernier, comme le montre le tableau ci-dessous. Fin septembre, l'écart de taux entre une hypothèque fixe sur 10 ans et une hypothèque fixe sur 5 ans était établi à 14 points de base. Le taux d'une hypothèque fixe sur 5 ans n'est que 5 points de base plus élevé que celui d'une hypothèque fixe sur 2 ans.

| | T3 2020 | T2 2020 | T1 2020 | T4 2019 | T3 2019 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hypothèques fixes sur 10 ans | 1,05 % | 1,11 % | 1,17 % | 1,09 % | 1,05 % |
| Écart entre les hypothèques fixes sur 10 et sur 5 ans (en points de base) | 14 | 16 | 20 | 16 | 14 |
| Hypothèques fixes sur 5 ans | 0,91 % | 0,95 % | 0,97 % | 0,93 % | 0,91 % |
| Écart entre les hypothèques fixes sur 2 et sur 10 ans (en points de base) | 19 | 22 | 28 | 22 | 18 |
| Hypothèques fixes sur 2 ans | 0,86% | 0,89 % | 0,89 % | 0,87% | 0,87% |
| Écart entre les hypothèques fixes sur 2 et sur 5 ans (en points de base) | 5 | 6 | 8 | 6 | 4 |

Les taux indicatifs reflètent des valeurs moyennes. Les chiffres de HypoPlus, un service de courtage en hypothèques indépendant et partenaire de Comparis, montrent qu'en négociant bien, ou en faisant négocier intelligemment, les taux d'intérêt peuvent même être bien plus bas. À l'heure actuelle, il est possible d'obtenir une hypothèque de premier rang à taux fixe sur 10 ans à 0,59%, et une hypothèque à taux fixe sur 5 ans à 0,54 %. Cette dernière coûte ainsi presque autant qu'une hypothèque LIBOR ou SARON.

Base des données

Les données concernant les taux d'intérêt compris dans le Baromètre des Hypothèques Comparis s'appuient sur les taux indicatifs de plus de 50 établissements de crédit. Ces taux sont actualisés quotidiennement et publiés dans l'[aperçu des taux](#). L'expérience montre que, dans la plupart des cas, les taux indiqués dans les offres d'hypothèques sont inférieurs aux taux indicatifs officiels. Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début janvier 2021.

Pour plus d'informations :

Frédéric Papp

Expert Argent

Téléphone : 044 360 34 30

Courriel : media@comparis.ch

comparis.ch

À propos de comparis.ch

Avec plus de 100 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommateurs à la prise de décision. Fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, l'entreprise compte aujourd'hui quelque 180 collaborateurs à Zurich.