

Communiqué de presse

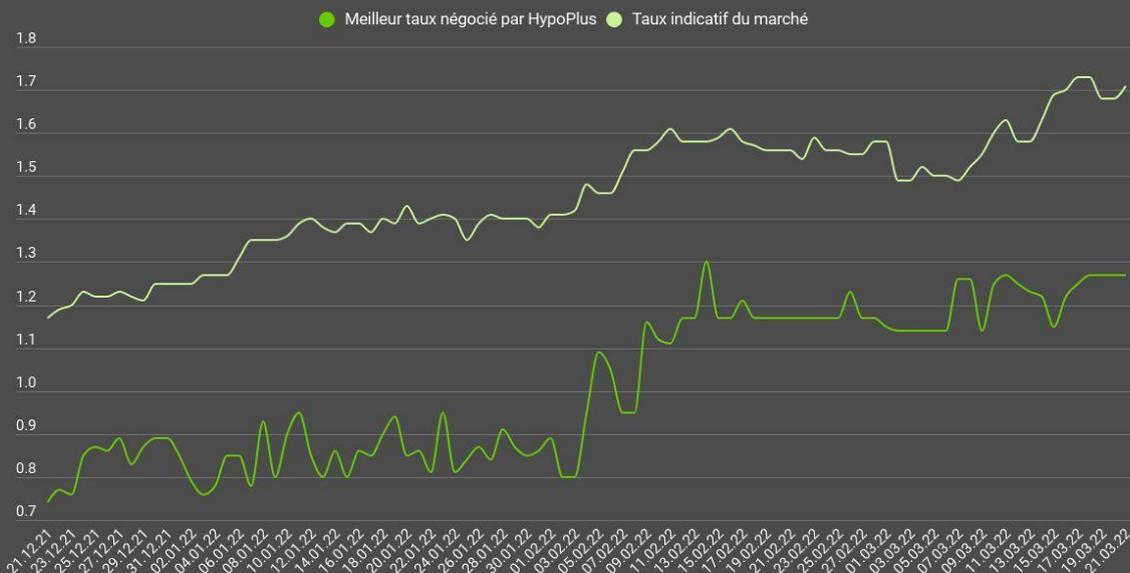
Baromètre des Hypothèques Comparis pour le premier trimestre 2022

La crise accélère le report sur les échéances longues

Sur le marché hypothécaire suisse, l'attrait pour les échéances longues se confirme. C'est ce qu'indique la dernière édition du Baromètre des Hypothèques de Comparis. « À l'heure actuelle, de nombreux propriétaires immobiliers s'inquiètent de l'inflation et des répercussions que la guerre en Ukraine pourrait avoir sur les décisions des banques centrales américaine et européenne. En passant à des hypothèques à taux fixe, ils se protègent des turbulences sur les marchés des capitaux. En période agitée, les hypothèques à long terme offrent une certaine sécurité en matière de planification », explique Leo Hug, expert Argent chez Comparis.

Zurich, le 31 mars 2022 – Depuis le début de l'année, les taux indicatifs des hypothèques fixes à échéance longue ont considérablement augmenté. C'est ce qu'indiquent les données de HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis. « À l'heure actuelle, de nombreux propriétaires immobiliers s'inquiètent de l'inflation et des répercussions que la guerre en Ukraine pourrait avoir sur les décisions des banques centrales américaine et européenne. En passant à des hypothèques à taux fixe, ils se protègent des turbulences sur les marchés des capitaux. En période agitée, les hypothèques à long terme offrent une certaine sécurité en matière de planification », observe Leo Hug, expert Argent chez Comparis. Il se dit frappé par la demande d'hypothèques sur 15 ans, à un niveau jamais vu ces dernières années. Selon lui, les nouvelles offres hypothécaires sans clause d'indemnité de remboursement anticipé pourraient également contribuer au raffermissement de la demande.

Taux indicatif vs. meilleur taux HypoPlus (hypothèque sur 10 ans)



Source : HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis.

Les taux indicatifs présentés ici sont les taux moyens publiés par quelque 50 établissements hypothécaires avant négociation. Les taux obtenus par HypoPlus sont nettement inférieurs : le meilleur taux négocié pour une hypothèque fixe sur dix ans est de 1,27 %, alors que le taux indicatif est de 1,71 %.

Meilleur taux de Comparis	1er trimestre 2022 (date de référence : 21.03.2022)	4e trimestre 2021 (date de référence : 21.12.2021)
Hypothèque à taux fixe sur 5 ans	0,96 %	0,47 %
Hypothèque à taux fixe sur 10 ans	1,27 %	0,74 %
Hypothèque à taux fixe sur 15 ans	1,54 %	1,00 %

Les banques centrales face à un dilemme

Selon l'expert Comparis, la hausse persistante des prix des matières premières conduit à accentuer les perspectives inflationnistes. Sur le marché hypothécaire, cette situation nourrit la hausse des taux, surtout pour ce qui concerne les échéances longues. « La Réserve fédérale américaine (Fed) et la Banque centrale européenne (BCE) devraient donc lutter contre l'inflation en relevant les taux d'intérêt. Et la croissance économique pourrait marquer le pas en raison de la guerre en Ukraine », prévient L. Hug. Une hausse trop rapide des taux d'intérêt risquerait de paralyser la croissance économique. Selon L. Hug, les banques centrales se trouvent une fois de plus sur la corde raide, cherchant le juste milieu entre intervention précipitée et action tardive. Dans le pire des cas, ce jeu d'équilibre pourrait attiser l'inflation dans un contexte où la demande est en berne (stagflation).

Le besoin de sécurité joue en défaveur des hypothèques Saron

« En raison de l'étroitesse de la marge de manœuvre des banques centrales, il est pour le moment peu probable que les hypothèques Saron augmentent de manière significative. Mais force est de constater que dans l'environnement politique et économique actuel, ce produit perd en popularité », analyse L. Hug. Selon les données de HypoPlus, les preneuses et preneurs d'hypothèque privilégient de plus en plus la sécurité budgétaire des hypothèques à long terme pour éviter de s'exposer à la volatilité accrue des marchés des taux.

Différence de taux plus élevée par rapport au marché des swaps

Cette évolution conclut un cycle de plusieurs années de taux bas pour les hypothèques fixes : à la mi-mai 2019, les taux de refinancement à dix ans des banques – les taux dits swap – avaient chuté pour s'établir durablement dans le négatif. Jusqu'à la mi-août 2019, ils sont restés à leur plus bas historique, à savoir à -0,69 %. Depuis lors, ils affichaient une tendance à la hausse et ont atteint 1,71 % le 21 mars 2022.

Ce revirement s'est opéré sur fond d'accroissement de la concurrence sur le marché hypothécaire. La marge entre les taux de refinancement à dix ans des banques et les taux hypothécaires était toujours de 1,19 point de pourcentage à la mi-mai 2019. Aujourd'hui, après un retour à des rendements plus élevés, la marge réalisée par les banques sur les hypothèques à taux fixe sur dix ans s'est contractée pour s'établir à 0,97 point de pourcentage.

« La concurrence entre les établissements hypothécaires s'est intensifiée au cours des trois dernières années. Cette situation repose notamment sur deux facteurs : d'une part, les comparateurs en ligne ont renforcé le niveau de transparence, et d'autre part, le rôle grandissant des fondations de placement, des fonds de pension et des compagnies d'assurance sur le marché hypothécaire a accentué la pression sur les banques hypothécaires », explique L. Hug. Malgré tout, l'écart entre le taux indicatif et le meilleur taux négocié par HypoPlus reste de 0,44 point de pourcentage, ce qui, pour l'expert, témoigne de la marge de manœuvre que conservent les preneuses et preneurs d'hypothèques.

	Swap à 10 ans	Hypothèque à 10 ans	Marge bancaire sur les hypothèques à 10 ans
Entrée de la courbe des taux dans le négatif le 15.05.2019	-0,02 %	1,17 %	1,19 point de pourcentage
Plus bas des rendements sur les produits à long terme le 15.08.2019	-0,68 %	0,99 %	1,67 point de pourcentage
Rendements actuels sur les produits à long terme le 21.03.2022	0,74 %	1,71 %	0,97 point de pourcentage

La négociation du taux hypothécaire offre un potentiel d'économies considérable

Les courtiers en hypothèques professionnels comparent méthodiquement et négocient efficacement les conditions de prêt des établissements hypothécaires. Comparis a mis en parallèle les écarts moyens entre le taux indicatif et le meilleur taux obtenu par HypoPlus pour les hypothèques à 15, 10, 5 et 2 ans au quatrième trimestre et a calculé le potentiel d'épargne sur la durée de l'hypothèque – qui s'avère considérable.

Durée de l'hypothèque à taux fixe	Taux indicatif (date de référence : 21.03.2022)	Meilleur taux obtenu par Comparis (date de référence : 21.03.2022)	Potentiel d'économies avec une hypothèque de 750 000 francs
2 ans	0,96 %	0,68 %	4200
5 ans	1,33 %	0,96 %	16 125
10 ans	1,71 %	1,27 %	33 000
15 ans	2,03 %	1,54 %	55 125

Base des données

HypoPlus, service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis, fournit les taux d'intérêt du Baromètre des Hypothèques de Comparis. Ces données s'appuient sur les taux indicatifs d'environ 50 établissements de prêt. Elles sont actualisées quotidiennement et publiées 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 juillet 2022.

Pour plus d'informations :

Leo Hug

Expert Argent

Téléphone : 079 687 83 93

E-Mail : media@comparis.ch

comparis.ch/HypoPlus

À propos de comparis.ch

Avec plus de 80 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 de télécommunications. 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 consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. Fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, l'entreprise compte aujourd'hui près de 175 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.