

Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le troisième trimestre 2021

Les craintes sur les taux favorisent le report sur des échéances plus longues

Au troisième trimestre 2021, les souscriptions d'hypothèques à échéance longue se multiplient par rapport au trimestre précédent. C'est ce qu'indique la dernière édition du Baromètre des Hypothèques de Comparis. « Cette évolution est portée notamment par la crainte d'une remontée des taux dans les mois à venir », déclare Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis.

Zurich, le 30 septembre 2021 – Le troisième trimestre 2021 est marqué par un changement de tendance concernant la durée des hypothèques souscrites. Celle-ci s'est allongée par rapport au trimestre précédent, passant de tout juste sept à plus de huit ans. C'est ce qu'indiquent les données de HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis.

« De plus en plus d'hypothèques souscrites sont à échéance longue, car la clientèle craint une hausse des taux. Elle souhaite donc profiter du niveau actuellement faible des taux hypothécaires, qui restent bas même sur 15 ans », explique Frédéric Papp, expert Argent chez Comparis.

Les banques gardent un œil sur les taux swap

La crainte d'une remontée des taux hypothécaires traduit les perspectives grandissantes d'une poussée de l'inflation qui, à leur tour, nourrissent la hausse des taux swap. Le taux swap définit le taux fixe que les banques sont prêtes à payer pour les échéances de 1 à 30 ans. Et comme les banques se refinancent aussi sur le marché des taux swap, le taux swap préfigure l'évolution des taux d'intérêt (cf. tableau ci-dessous).

En juillet et en août, le taux swap CHF à 10 ans a chuté, passant de 0,02 à -0,17 % (20 août 2021). Dans ce même intervalle, le taux indicatif de l'hypothèque sur 10 ans a lui aussi dégringolé, parti de 1,19 pour s'établir à 1,10 %. Le taux swap a ensuite regagné sa valeur initiale de 0,12 %, (29 septembre 2021), et le taux moyen de l'hypothèque fixe sur 10 ans a grimpé à 1,19 % (29 septembre 2021).

Taux swap vs taux indicatif (10 ans)

Évolution depuis janvier 2021



comparis.ch

Des armes inégales

Contrairement aux banques, les caisses de pensions, les fondations de placement et les compagnies d'assurance ne se refinancent pas sur le marché des taux swap. Et elles ne proposent pas de solutions d'épargne qui les obligeraient à ponctionner les preneurs et les preneuses d'hypothèque pour équilibrer. Les banques d'une part et les caisses de pension, assurances et fondations de placement d'autre part ne luttent donc pas à armes égales. « Pour que la situation évolue, il faudrait que les banques répercutent largement les taux négatifs sur leur clientèle, y compris sur les petits épargnants », déclare F. Papp.

En raison de leurs horizons de placement sur plusieurs décennies, caisses de pension, assurances et fondations de placement proposent des conditions avantageuses surtout pour les hypothèques à échéance longue. Souvent, leur pouvoir d'attraction est renforcé par la reprise des perspectives inflationnistes. Ce fut précisément le cas au troisième trimestre. Chez HypoPlus, la part des hypothèques négociées auprès des caisses de pension, compagnies d'assurance et fondations de placement est passée de 15 % au trimestre précédent à plus de 40 % au troisième trimestre 2021.

Lorsqu'il s'agit de financer l'acquisition d'un bien immobilier, les preneuses et les preneurs d'hypothèque sont donc bien avisés de pousser la porte de ces établissements plutôt que de se limiter à leur banque, selon l'expert.

Potentiel d'économies jusqu'à 24 000 francs

Les taux indicatifs sont des valeurs moyennes. En négociant soi-même ou en mandatant quelqu'un pour le faire, il reste possible d'obtenir une hypothèque à taux fixe sur 10 ans assortie

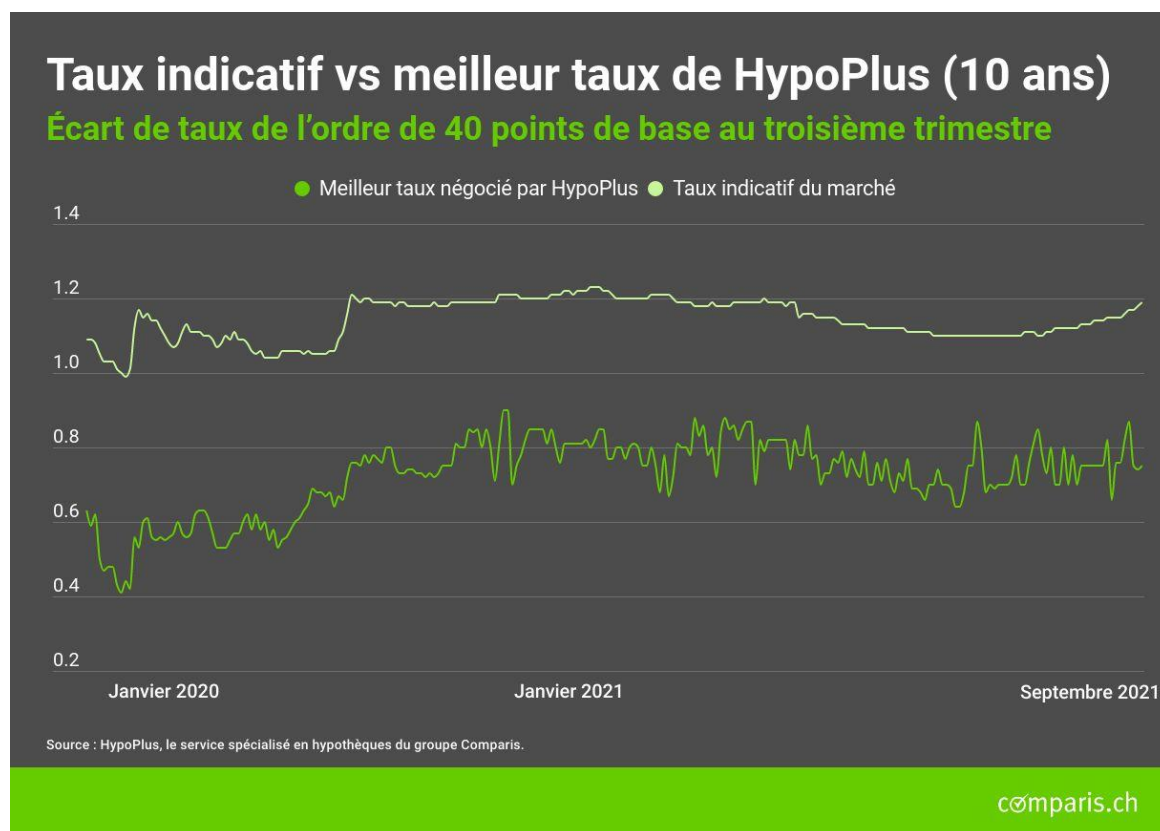
comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurich

d'un taux inférieur à 1 % et ce, même avec un ratio de financement externe et un taux d'endettement ordinaires. En réussissant à financer son bien avec une hypothèque de premier rang, la baisse de taux peut atteindre 0,4 point de base, comme le montre une récente [analyse de Comparis](#). Avec une hypothèque à taux fixe sur 10 ans de 600 000 francs, l'économie ainsi réalisée s'élève à 2400 francs par an, soit 24 000 francs sur toute la durée du prêt.

L'hypothèque Saron n'est pas forcément la moins chère

Dans les argumentaires de vente, l'hypothèque Saron est souvent présentée comme un produit dont le taux est largement inférieur à celui de l'hypothèque à taux fixe. Il n'est toutefois pas inutile de comparer les deux. Actuellement, l'hypothèque à taux fixe sur cinq ans est disponible dès 0,5 %. Ce taux est identique à celui de l'hypothèque Saron.

Bon à savoir : en règle générale, les hypothèques Saron sont elles aussi assorties d'une échéance. Leur « durée-cadre » est le plus souvent de trois ou cinq ans. En cas de sortie avant la fin du contrat, une indemnité de résiliation anticipée est due. Passer à une hypothèque à taux fixe avant la fin de la durée-cadre est possible, mais à condition de rester auprès du même prestataire.



Les écarts de taux recommencent doucement à se creuser

Comparis a également calculé la différence moyenne entre les taux des hypothèques sur dix, cinq et deux ans au troisième trimestre et les a mis en parallèle avec les chiffres des années passées. Au troisième trimestre 2018, la différence de taux entre l'hypothèque sur dix et l'hypothèque sur cinq ans était encore de 46 points de base (PB). Une hypothèque sur dix ans était en moyenne 61 points de base plus chère qu'une hypothèque sur deux ans. Un an plus tard, les taux des

hypothèques fixes à long, à moyen et à court terme se sont nettement rapprochés. Depuis le troisième trimestre 2020, on observe une normalisation.

	T3 2021	T3 2020	T3 2019	T3 2018
10 ans vs 5 ans	21 PB	15 PB	13 PB	46 PB
10 ans vs 2 ans	27 PB	21 PB	18 PB	61 PB

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, lesquelles 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 janvier 2022.

Pour plus d'informations :

Frédéric Papp

Expert Argent

Téléphone : 044 360 53 91

Courriel : media@comparis.ch

comparis.ch

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 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 consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. Fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, l'entreprise compte aujourd'hui plus de 200 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.