

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le deuxième trimestre 2022

Certaines hypothèques deux fois plus chères qu'avant

Au dernier trimestre, l'inflation galopante a accéléré la hausse des taux d'intérêt des nouveaux contrats hypothécaires. Les hypothèques sur dix ans coûtent 1,23 point de pourcentage de plus qu'il y a encore trois mois. Dans le cadre d'une hypothèque de 750 000 francs, cette flambée représente 9225 francs d'intérêts supplémentaires par an. « Les taux d'intérêts en hausse ne sont pas une exception à court terme. Les taux des hypothèques fixes ont augmenté bien avant la décision prise par la Banque nationale suisse en matière de taux d'intérêt la semaine dernière. Les marchés des taux ont largement anticipé la contraction de la masse monétaire. Le marché hypothécaire s'approche doucement d'une nouvelle situation de normalité, caractérisée par des taux plus élevés », explique Leo Hug, expert Argent chez Comparis.

Zurich, le 23 juin 2022 – Au cours du deuxième trimestre, les taux d'intérêt de référence des hypothèques à taux fixe ont été multipliés par 1,5 pour les échéances très longues, par 1,7 pour les hypothèques sur dix ans, et ils ont même doublé pour les hypothèques à échéance plus courte. Cette forte hausse des taux reflète les craintes inflationnistes et le doute quant à la capacité à poursuivre l'absorption de l'inflation sans plonger dans une récession, en particulier celle de la zone euro et de la zone dollar. Les deux grandes banques centrales ont trop longtemps minimisé l'évolution du renchérissement. La hausse inattendue des taux d'intérêt de la Réserve fédérale américaine, ainsi que celle de la Banque nationale suisse (BNS) de 50 points de base n'ont pas contribué à apaiser les marchés. L'annonce de la Banque centrale européenne de racheter des obligations de pays de la zone euro lourdement endettés semble un peu précipitée. « La confiance dans les banques centrales reste ébranlée. L'incertitude qui en découle provoque de fortes fluctuations sur les marchés des taux d'intérêt et des actions », avertit Leo Hug, expert Argent chez Comparis.

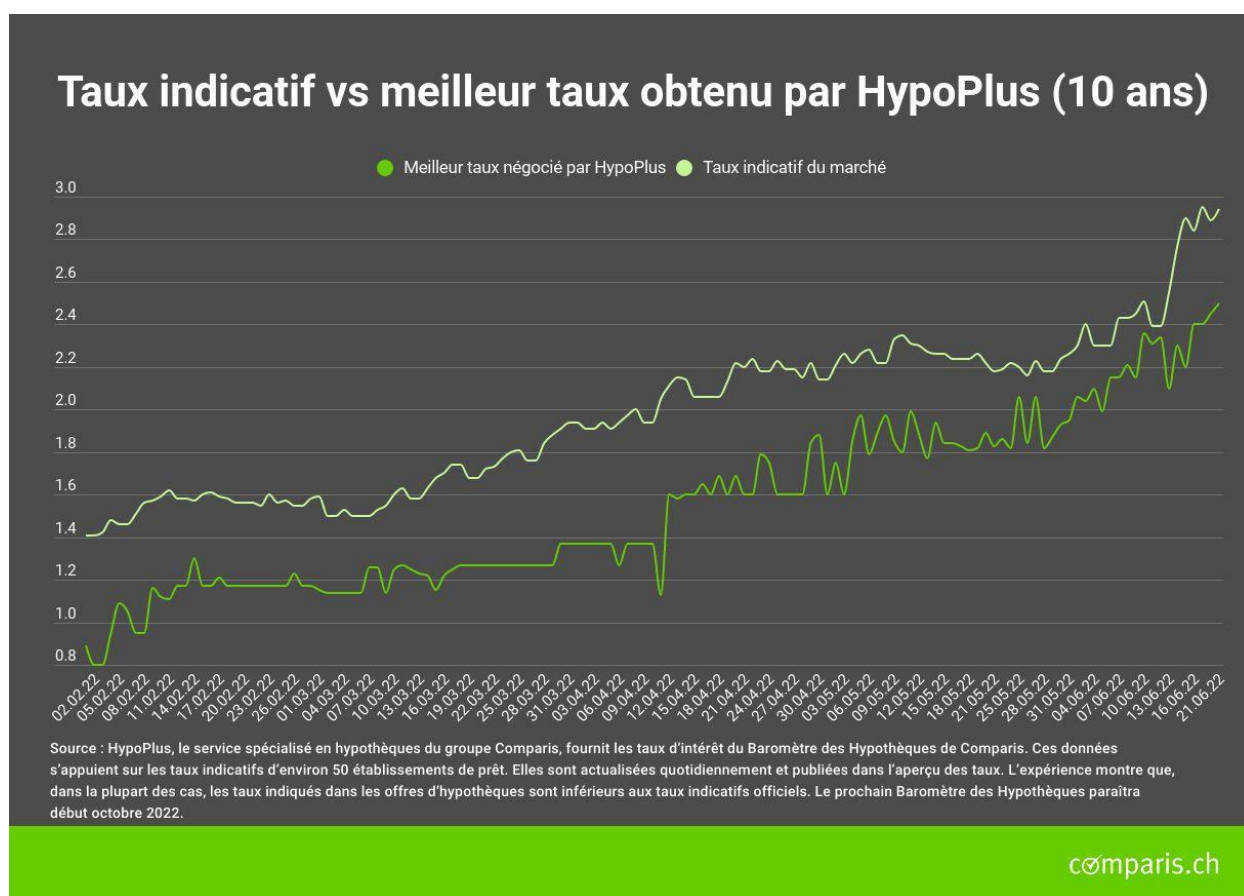
En Suisse aussi, le renchérissement dépasse les objectifs

Aux États-Unis, l'inflation a atteint 8,6 % en mai, contre 8,1 % dans la zone euro. La situation semble moins dramatique en Suisse. Toutefois, le renchérissement du mois de mai en Suisse (2,9 %) a été nettement supérieur aux prévisions du marché et, surtout, bien supérieur à la trajectoire prévue par la BNS pour atteindre son objectif de 2 % maximum. « La BNS doit poursuivre ses interventions. Au cours des prochains mois, elle pourrait abandonner complètement sa politique de taux bas et sortir le taux directeur de la zone négative d'ici le début de l'année », pronostique L. Hug.

| Taux de référence | 2e trimestre 2022 (au 21.6.2022) | 1er trimestre 2022 (au 21.3.2022) |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Hypothèque à taux fixe sur 2 ans | 2,05 % | 0,96 % |
| Hypothèque à taux fixe sur 5 ans | 2,54 % | 1,33 % |
| Hypothèque à taux fixe sur 10 ans | 2,94 % | 1,71 % |
| Hypothèque à taux fixe sur 15 ans | 3,06 % | 2,03 % |

Nouvelle normalité ou envolée temporaire ?

Au cours des trois derniers mois, le taux de référence des hypothèques à taux fixe sur dix ans est passé de 1,71 % à 2,94 %. Le niveau actuel des taux hypothécaires correspond-il à la nouvelle normalité ou à un phénomène temporaire ? La question divise les preneuses et les preneurs d'hypothèque. C'est ce que montrent les données de HypoPlus, le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis : d'une part, la demande en hypothèques Saron et en hypothèques fixes à échéance courte a sensiblement augmenté. D'autre part, la demande en hypothèques sur 10 ans reste forte, mais stable. « Lorsque l'on conclut aujourd'hui une hypothèque à échéance courte, c'est que l'on escompte une nouvelle baisse des taux des hypothèques à échéance longue dans quelques années. En revanche, celles et ceux qui s'engagent sur dix ans au niveau actuel ne croient plus à un retour aux anciens taux bas et ce, même après que l'inflation aura été contenue », observe L. Hug.



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 2,50 %, alors que taux indicatif ressort à 2,94 %.

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

Avant de conclure une hypothèque, il est conseillé de comparer méthodiquement et de négocier efficacement les conditions de prêt des établissements hypothécaires. Les courtiers en hypothèques professionnels peuvent vous y aider et obtenir pour vous de meilleures conditions. Comparis a mis en parallèle les écarts moyens entre le taux indicatif et le meilleur taux obtenu par HypoPlus pour les hypothèques sur 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 (au 21.06.2022) | Meilleur taux obtenu par Comparis (au 21.06.2022) | Potentiel d'économies avec une hypothèque de 750 000 francs |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|---|
| 2 ans | 2,05 % | 1,35 % | 10 500 francs |
| 5 ans | 2,54 % | 1,85 % | 25 875 francs |
| 10 ans | 2,94 % | 2,50 % | 33 000 francs |
| 15 ans | 3,06 % | 2,83 % | 25 875 francs |

Saron à partir de 0,5 % de taux d'intérêt

Les hypothèques Saron restent moins chères que toutes les hypothèques à taux fixe. Dans son rôle d'intermédiaire, Comparis les propose actuellement à partir de 0,50 % de taux d'intérêt. Il faut toutefois savoir qu'avec ce type de prêt, la preneuse ou le preneur d'hypothèque supporte tous les risques de marché. En principe, le taux hypothécaire Saron peut changer tous les trois ou six mois. Les hypothèques à taux fixe, en revanche, offrent une certaine sécurité en matière de planification.

Mais même pour les hypothèques à taux fixe, l'offre la plus avantageuse n'est pas toujours la plus adaptée. « Lors du choix de l'établissement financier, les preneuses et les preneurs d'hypothèque devraient également tenir compte des conditions de remboursement anticipé, que ce soit en raison de la vente du bien immobilier ou du changement de modèle hypothécaire », recommande l'expert Comparis. Car en pareil cas, une indemnité de remboursement anticipé très élevée peut être exigible. Avant de souscrire une hypothèque, il convient donc de se pencher sur les conditions de sortie du contrat.

Base des données

HypoPlus, le 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 octobre 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 plus de 175 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.