

Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le deuxième trimestre 2023

Les hausses de taux directeurs frappent les hypothèques à court terme

Les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 10 ans ont baissé depuis début 2023. En revanche, les hypothèques Saron ainsi que les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe de plus courte durée ont fortement augmenté en raison des hausses de taux directeurs opérées par la Banque nationale suisse (BNS). Ainsi, à la fin du mois de juin, les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 3 ans étaient quasiment identiques à ceux des hypothèques à taux fixe sur 10 ans.

Zurich, le 4 juillet 2023 – Légère détente pour le financement immobilier à long terme : fin juin, les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 10 ans s'établissaient à 2,83 % et étaient ainsi légèrement inférieurs aux 3 % de début d'année. À l'inverse, les taux indicatifs des hypothèques Saron et des hypothèques à taux fixe de plus courte durée ont nettement augmenté au cours de la même période. En conséquence, à la fin du mois de juin, les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur 3 ans étaient quasiment identiques à ceux des hypothèques à taux fixe sur 10 ans. C'est ce qu'indiquent les données de HypoPlus, le partenaire hypothécaire de Comparis.

« Cette forte hausse s'explique par la décision de la BNS de relever les taux directeurs de 0,5 point de pourcentage en mars et de 0,25 point de pourcentage supplémentaire en juin, les portant ainsi à 1,75 % », explique Dirk Renkert, expert Argent chez Comparis. L'évolution des coûts de refinancement a contribué à un renchérissement sensible des hypothèques à taux fixe plus courtes, poursuit D. Renkert.

Augmentation des taux swap pour les échéances courtes et diminution pour les échéances longues

L'impact des hausses de taux de cette année et les attentes pour l'avenir se reflètent également dans l'évolution des coûts de refinancement des banques, appelés taux swap. À la fin de l'année dernière, les taux swap à court terme étaient nettement inférieurs aux taux swap à long terme. Fin mars, ils étaient presque identiques et, trois mois plus tard, les swaps à court terme se négociaient à un niveau plus élevé que les swaps à plus long terme. « Le marché s'attend à ce que les taux d'intérêt baissent ces prochaines années et à ce que les banques puissent se refinancer moins cher. Cela se reflète aussi dans la formation d'une courbe des taux inversée, dans laquelle les taux d'intérêt pour les échéances courtes sont plus élevés que pour les échéances longues », commente D. Renkert.

	Swap sur 3 ans	Swap sur 5 ans	Swap sur 10 ans
31.12.2022	1,69 %	1,85 %	2,08 %
31.03.2023	1,91 %	1,90 %	1,92 %
29.06.2023	1,93 %	1,84 %	1,79 %

Sources : UBS, BCZ

	Taux indicatif des hypothèques à taux fixe sur 3 ans	Taux indicatif des hypothèques à taux fixe sur 5 ans	Taux indicatif des hypothèques à taux fixe sur 10 ans
31.12.2022	2,62 %	2,75 %	3,00 %
31.03.2023	2,89 %	2,91 %	2,99 %
29.06.2023	2,71 %	2,78 %	2,83 %

Sources : Comparis, HypoPlus

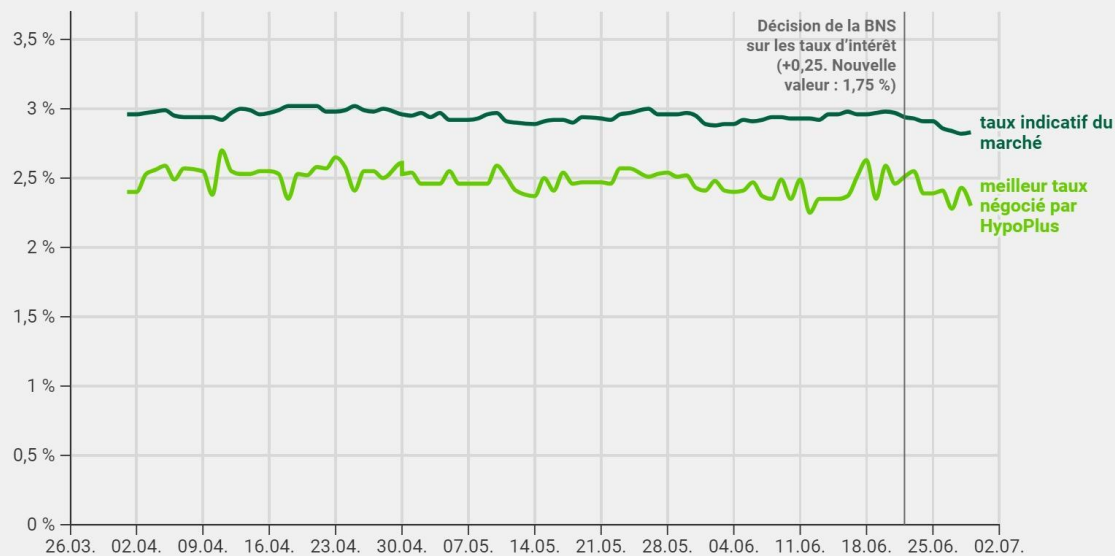
	Marge bancaire sur les hypothèques à taux fixe sur 3 ans	Marge bancaire sur les hypothèques à taux fixe sur 5 ans	Marge bancaire sur les hypothèques à taux fixe sur 10 ans
31.12.2022	0,93 point de pourcentage	0,90 point de pourcentage	0,92 point de pourcentage
31.03.2023	0,98 point de pourcentage	1,01 point de pourcentage	1,07 point de pourcentage
29.06.2023	0,78 point de pourcentage	0,94 point de pourcentage	1,04 point de pourcentage

Sources : Comparis, HypoPlus

Les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe avec des durées différentes ont évolué de la même manière que les taux swap, mais de façon moins prononcée. Cela montre l'évolution des marges perçues par les banques. Les données montrent que les marges bancaires pour les hypothèques à taux fixe sur 3 ans ont diminué, alors qu'elles ont augmenté pour les hypothèques à taux fixe sur 10 ans au cours de l'année. « Mais les taux indicatifs ne sont que des taux d'appel. Dans la négociation, les marges bancaires sont loin d'être aussi élevées et il s'avère qu'il y a une concurrence féroce entre les prestataires », explique D. Renkert.

Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par HypoPlus...

... dans le cadre d'une hypothèque à taux fixe sur dix ans



HypoPlus – le service spécialisé en hypothèques du groupe Comparis.

comparis.ch

[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Calculés par Comparis, les taux indicatifs présentés ici sont les taux moyens publiés par quelque 50 établissements hypothécaires avant négociation. Les taux obtenus par HypoPlus, le partenaire hypothécaire de Comparis, sont nettement inférieurs : le meilleur taux négocié pour une hypothèque à taux fixe sur 10 ans est de 2,30 % (état au 29 juin 2023), alors que le taux indicatif ressort à 2,83 %.

Pas de tendance claire dans le choix du modèle hypothécaire

Parmi les contrats négociés par HypoPlus au cours des six premiers mois de l'année, un quart des emprunteuses et des emprunteurs ont opté pour des hypothèques Saron et un cinquième pour des hypothèques à taux fixe sur 5 ans. Ainsi, près de la moitié des preneuses et preneurs d'hypothèques sont convaincus que les taux d'intérêt vont cesser leur ascension, voire qu'ils vont baisser au cours des prochaines années. À l'inverse, près d'un tiers des emprunteuses et des emprunteurs ont conclu une hypothèque à taux fixe sur 10 ans et près d'un-e sur dix une hypothèque à taux fixe sur 12 ans. Cette tendance dans les souscriptions d'hypothèques s'était déjà manifestée au premier trimestre et s'est poursuivie au deuxième trimestre.

« On perçoit de grandes réticences et inquiétudes chez les emprunteuses et emprunteurs lors de la souscription d'une nouvelle hypothèque. Cela est dû à l'augmentation des coûts de financement, mais aussi à la hausse sensible des coûts de construction en raison de l'inflation », constate D. Renkert. Cela indique également que les preneuses et preneurs d'hypothèques à la recherche d'une certaine sécurité côté planification s'orienteront probablement davantage vers une hypothèque à taux fixe de plus longue durée. « En revanche, pour celles et ceux qui peuvent supporter financièrement les fluctuations de taux d'intérêt, les hypothèques Saron sont plus adaptées », explique D. Renkert.

Potentiel d'économies lors de la négociation

Comparis a comparé les écarts moyens entre le taux indicatif et le meilleur taux obtenu par HypoPlus pour les hypothèques sur 3, 5, 10 et 15 ans à fin juin et a calculé le potentiel d'économies sur la durée de l'hypothèque – qui s'avère considérable.

Durée de l'hypothèque à taux fixe	Taux indicatif (date de référence : 29.06.2023)	Meilleur taux obtenu par HypoPlus (date de référence : 29.06.2023)	Potentiel d'économies pour une hypothèque de 750 000 francs
3 ans	2,71 %	2,38 %	7 425 francs
5 ans	2,78 %	2,31 %	17 625 francs
10 ans	2,83 %	2,30 %	39 750 francs
15 ans	2,90 %	2,40 %*	56 250 francs

Sources : Comparis, HypoPlus

*Remarque : dates de référence pour les hypothèques à taux fixe sur 3 ans le 28 juin et pour les hypothèques à taux fixe sur 15 ans le 26 juin

Base des données

HypoPlus, le partenaire hypothécaire de 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 en septembre 2023.

Pour plus d'informations :

Dirk Renkert

Expert Argent

Téléphone : 044 360 53 91

Courriel : media@comparis.ch

comparis.ch

Annexe

Code d'intégration de l'infographie

« Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par HypoPlus »

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/14300749/embed' title='Interactive or visual content'  
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'  
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-  
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

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. L'entreprise a été fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler.