

Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le troisième trimestre 2023

Hausse des taux en pause : les hypothèques Saron plus accessibles

La semaine dernière, la Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à 1,75 %. Ainsi, les taux applicables aux hypothèques Saron n'ont pas enregistré de nouvelle hausse. En revanche, les taux indicatifs des hypothèques fixes sur dix ans ont poursuivi leur baisse. Les taux indicatifs des hypothèques fixes toutes durées confondues se sont plus ou moins égalisés. « Le maintien du taux directeur a probablement surpris certains économistes, qui s'attendaient à ce qu'il soit porté à 2 %. Cependant, la BNS n'exclut pas de nouvelles remontées si l'inflation devait repartir à la hausse », prévient Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

Zurich, le 28 septembre 2023 – C'est presque un événement : après avoir procédé à cinq hausses consécutives de son taux, la Banque nationale suisse (BNS) a maintenu ce dernier la semaine dernière. Pour la première fois, les hypothèques à court terme, telles que les hypothèques Saron, n'ont pas renchéri.

En revanche, les taux indicatifs des hypothèques fixes à échéance moyenne et longue ont continué à baisser. Les taux indicatifs des hypothèques fixes sur dix ans ont légèrement reculé pour atteindre 2,73 % vers la fin septembre, contre 3 % au début de l'année. Les taux indicatifs des échéances moyennes, telles que les hypothèques fixes sur cinq ans, sont restés pratiquement inchangés, à 2,68 %. C'est ce qu'indiquent les données de HypoPlus, le partenaire hypothécaire de Comparis.

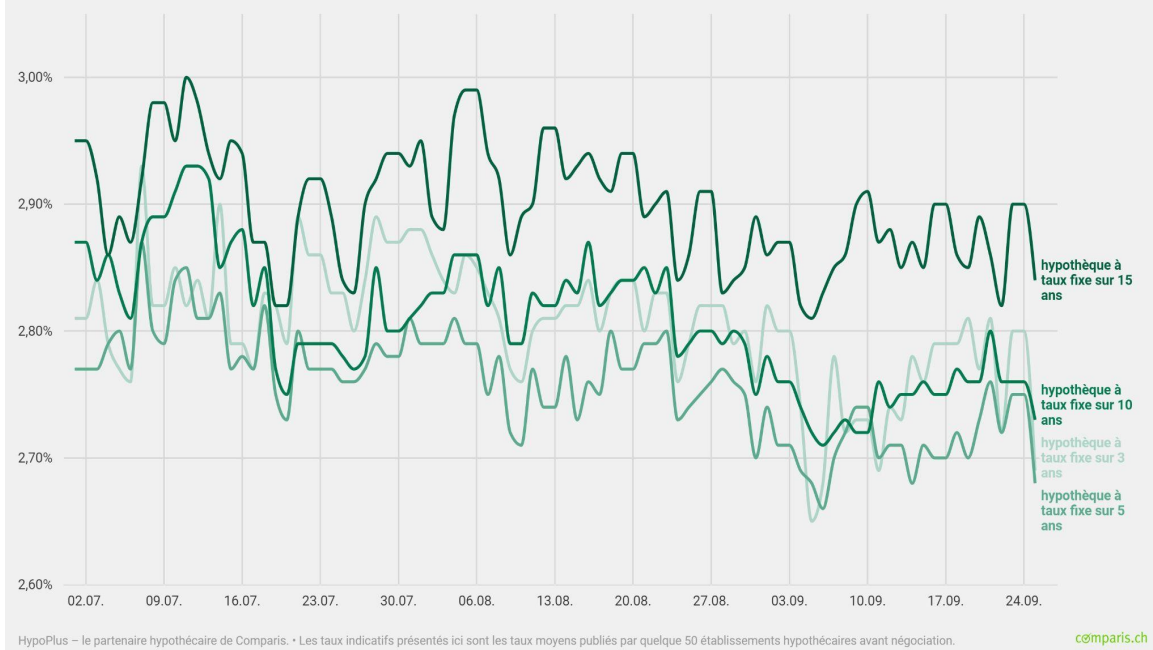
« Le maintien du taux directeur a probablement surpris certains économistes, qui s'attendaient à ce qu'il soit porté à 2 %. La BNS se trouve dans une situation confortable, car depuis trois mois consécutifs, les taux d'inflation sont inférieurs au plafond cible de 2 % », explique Dirk Renkert, expert Argent Comparis. Cependant, la BNS n'exclut pas de nouvelles remontées si l'inflation devait repartir à la hausse », prévient-il.

Stabilisation, voire légère baisse des taux indicatifs des hypothèques fixes

Depuis le début du mois de juillet, les taux indicatifs des hypothèques fixes toutes durées confondues se sont stabilisés, quand ils n'ont pas légèrement baissé, sans fluctuations majeures. La courbe des taux reste inversée, mais l'écart n'est plus si prononcé. Les taux indicatifs des hypothèques fixes de différentes durées se sont plus ou moins rééquilibrés. L'écart entre les taux indicatifs des hypothèques fixes sur cinq ans et sur quinze ans, par exemple, n'est que de 0,16 point de pourcentage (état : 25 septembre 2023).

Évolution des taux indicatifs depuis juillet

...applicables aux hypothèques à taux fixe de durées différentes



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

« L'évolution mondiale des taux d'inflation, qui ont fortement baissé après avoir atteint des sommets ces mois derniers, est à l'origine de cette détente », explique D. Renkert. Le taux d'inflation sous-jacente, qui ne tient pas compte de la volatilité des prix de l'énergie et des denrées alimentaires, a diminué aux États-Unis en août, passant de 4,7 % à 4,3 %. Dans la zone euro, cette valeur est passée de 5,5 % à 5,3 %, tandis que le taux d'inflation sous-jacente en Suisse était de 1,7 %. Selon l'expert Comparis, cette évolution a élargi la marge de manœuvre des banques centrales dans leurs décisions de politique monétaire en matière de taux d'intérêt. Alors que la Réserve fédérale américaine et, étonnamment, la BNS ont laissé leurs taux directeurs inchangés la semaine dernière, la Banque centrale européenne (BCE) a augmenté le sien, pour le porter de 4,25 % à 4,5 %.

« En juin, la dernière hausse des taux n'a pas entraîné de mauvaise surprise pour les taux hypothécaires à moyen et à long terme. Les hypothèques Saron et les hypothèques fixes à court terme n'ont pas non plus renchéri en raison du maintien des taux d'intérêt de la BNS », commente l'expert.

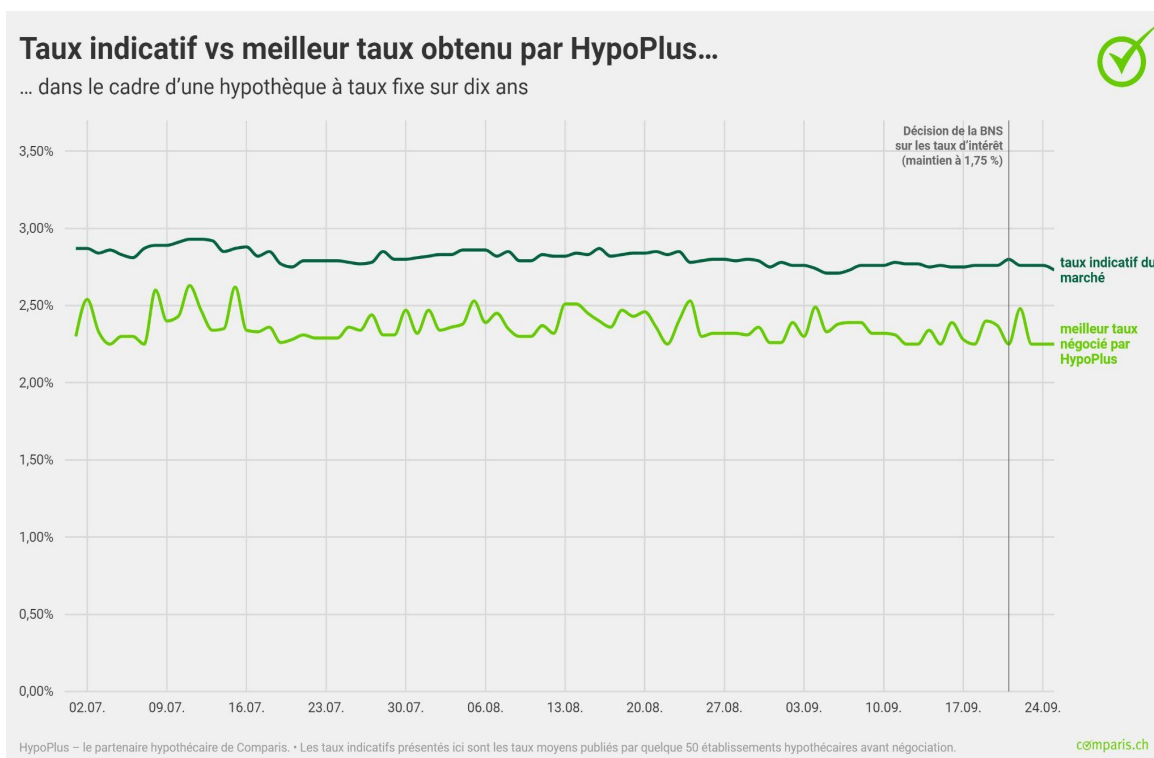
Augmentation des souscriptions d'hypothèques à échéance courte

D. Renkert observe une légère tendance à des prêts hypothécaires plus courts sur les trois derniers mois. Près d'un preneur d'hypothèque sur trois a opté pour une hypothèque Saron, contre un sur quatre au premier semestre. Ce report s'est fait au détriment des hypothèques à taux fixe sur trois à cinq ans, dont la part de souscriptions a été divisée par deux (passant d'environ 30 % à près de 15 %). En ce qui concerne les échéances longues, la part des hypothèques à taux fixe sur dix ans a fortement augmenté. Elles représentaient près de la moitié de l'ensemble des transactions, contre environ un tiers auparavant. Cependant, les conclusions

d'hypothèques assorties d'échéances supérieures à dix ans n'ont été que sporadiques au cours des trois derniers mois.

« Les preneuses et preneurs d'hypothèques Saron semblent espérer de plus en plus qu'avec le maintien du taux, le pic ait déjà pu être atteint. Or, même si la BNS a mis en pause le relèvement des taux, elle a déjà indiqué qu'elle procéderait à de nouvelles remontées en cas de hausse de l'inflation. Car les autres effets négatifs qu'une poursuite de la guerre en Ukraine risquerait d'engendrer sur les prix de l'énergie et des denrées alimentaires sont tout sauf évidents », constate Dirk Renkert.

Cette incertitude montre également que les emprunteuses et emprunteurs ne devraient souscrire d'hypothèque Saron qu'à condition que la hausse continue des taux d'intérêt ne les empêche pas d'honorer leurs remboursements. « En revanche, pour celles et ceux qui recherchent une certaine sécurité côté planification, les hypothèques à taux fixe à plus longues échéances sont plutôt adaptées », conclut l'expert.



[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 dix ans est de 2,25 % (état au 25 septembre 2023), alors que le taux indicatif ressort à 2,73 %.

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 septembre 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 : 25.09.2023)	Meilleur taux obtenu par HypoPlus (date de référence : 25.09.2023)	Potentiel d'économies pour une hypothèque de 750 000 francs
3 ans	2,81 %	2,38 %*	9 675 francs
5 ans	2,68 %	2,19 %	18 375 francs
10 ans	2,73 %	2,25 %	36 000 francs
15 ans	2,84 %	2,65 %	21 375 francs

Sources : Comparis, HypoPlus.

* Remarque : dates de référence pour les hypothèques à taux fixe sur trois ans au 21 septembre

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 début janvier 2024.

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

“Évolution des taux indicatifs depuis juillet”

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/15106717/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>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/15106717?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

“Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par HypoPlus...”

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/15137099/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>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/15137099?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

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.