

14.03.2006 - 11:00 Uhr

## comparis.ch: Etude représentative sur les hypothèques - Lorsque la propriété devient une hypothèque

Zurich (ots) -

Ces derniers temps, les taux d'intérêt hypothécaires n'avaient encore jamais été aussi bas, ce qui a incité beaucoup de personnes à devenir propriétaire. Une étude représentative du site comparateur sur internet, comparis.ch, montre qu'une hausse des taux de seulement 2 points mettrait déjà un tiers des propriétaires dans une situation financière difficile. L'étude montre de plus que les propriétaires n'aiment pas s'endetter: seulement un quart ont mentionné avoir un taux d'endettement entre 67% et 80%.

Une hausse des taux hypothécaires de quelques points mettrait déjà les propriétaires en difficultés financières. C'est ce que montre une étude représentative du site comparateur sur internet, comparis.ch. A la demande de comparis.ch, l'Institut GfS de Zürich a interrogé 1012 propriétaires immobiliers en suisse alémanique et romande. Le sondage téléphonique a eu lieu durant la première moitié du mois de février 2006.

### Economies sur les vacances et la voiture

Une hausse des taux de 2 points mettrait un tiers des propriétaires immobiliers en difficulté et les amènerait à devoir se restreindre financièrement. Mais pas question de vendre la maison ou l'appartement, plutôt épargner sur les vacances ou la voiture. Une hausse plus faible amènerait les familles avec enfants plus rapidement aux limites la charge financière qu'elles peuvent supporter que les propriétaires immobiliers sans enfants. L'étude montre que 17% seraient ruinés suite à un relèvement des taux de 3 points. Une hausse de 2 ou 3 points peut paraître énorme, mais il y a dix ans une hypothèque à taux fixe sur 5 ans s'élevait à 5,5% et même à 9% au début des années 90. Actuellement celui-ci se situe autour des 3,5%.

### Les suisses n'aiment pas avoir de dettes

58% des propriétaires ont une dette hypothécaire de moins de 350 000 francs, 26% ont une hypothèque entre 350'000 et un demi-million de francs. Autre résultat de l'étude: Les propriétaires n'aiment pas avoir des dettes. Les taux d'endettement élevés (fraction de la valeur du bien financée par une hypothèque) sont plutôt exceptionnels. En moyenne le taux d'endettement s'élève à 53%. Seulement un quart des propriétaires ont un taux d'endettement entre 67% et 80%, 80% représentant la limite supérieure en Suisse.

40% des propriétaires de plus de 65 ans ont investi plus de 80% de leur fortune dans leur propriété. Du point de vue du risque, c'est un chiffre élevé entraînant une perte de flexibilité et de diversification. De plus, 71% des plus de 65 ans ont un taux d'endettement inférieur à 66% alors qu'ils ne sont pas obligés d'investir autant de leur fortune dans leur maison. Mais les Suisses n'aiment pas avoir de dettes.

### Charge financière mal évaluée

Au premier abord les propriétaires immobiliers présentent un comportement modèle concernant leur capacité de remboursement (part des dépenses pour l'hypothèque et l'entretien du bien par rapport au revenu): 70% ont révélé avoir un ratio ne dépassant pas les 20%. Il s'agit toutefois d'une illusion. Une analyse de comparis.ch montre que les propriétaires calculent ce ratio en se basant sur les taux qu'ils paient actuellement, taux qui sont très bas. Mais l'usage des prestataires est de calculer ce ratio avec un taux d'intérêt de 5%. Comparis.ch a calculé que, parmi les propriétaires pour lesquels la charge financière pouvait être exactement déterminée, un quart dépassait le ratio maximum recommandé de 33%.

#### Emploi modéré de la mise en concurrence

Le marché hypothécaire s'est transformé ces dernières années en un marché dominé par la demande. Donc normalement à l'avantage des consommatrices et consommateurs. Mais qu'en est-il en réalité? Théoriquement, les personnes interrogées savent comment obtenir un bon aperçu du marché. Deux tiers des 1'012 personnes interrogées estiment que trois offres ou plus sont nécessaires. En pratique, c'est tout autre chose. Le jeu de la concurrence n'est pas employé: seul une personne sur quatre a réellement demandé 3 offres ou plus. La moitié s'est contentée d'une seule offre. La raison principale mentionnée pour laquelle ces personnes n'ont pas demandé plus d'offres, est la satisfaction avec le prestataire. Deux tiers des hypothèques sont conclues auprès de la banque habituelle.

#### Qui négocie en tire un avantage

Les trois quarts des personnes interrogées savent qu'en matière d'hypothèque, tout est affaire de négociation mais seulement la moitié l'a effectivement fait. La négociation est plus pratiquée en Suisse alémanique (70%) qu'en Suisse romande (64%). Or il ne vaut pas la peine d'agir avec réserve car 9 personnes sur 10 qui ont négocié en ont retiré un avantage. Si les taux venaient à augmenter à moyen terme, conformément à toutes les estimations, la tendance à la négociation se renforcerait. 8 propriétaires sur 10 qui ont renouvelé leur hypothèque l'année passée ont révélé avoir négocié les conditions. Ceux qui l'ont renouvelée en 2001 n'ont négocié que dans 6 cas sur 10. Une différence de taux de 0,4% parmi les offres fait partie de la norme. Sur une hypothèque de 400'000 francs sur 5 ans, cela représente 8'000 francs d'économies.

#### Les hypothèques à taux fixe sont les plus répandues

Deux tiers des personnes interrogées ont financé leur propriété avec une hypothèque à taux fixe. La durée sur 5 ans est la plus répandue. En vue d'une hausse des taux, les propriétaires peuvent s'imaginer se lier pour plus longtemps afin de profiter le plus longtemps possible des taux encore bas. Les personnes interrogées seraient prêtes en moyenne à souscrire une hypothèque à taux fixe jusqu'à maximum 10 ans.

L'étude complète "Le paysage hypothécaire suisse" peut être commandée gratuitement à l'adresse [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch).

Contact:

Richard Eisler  
PDG

Martin Scherrer  
Chef de services banques et assurances

Tél. +41/44/360'52'62  
Email: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
Internet: [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100505970> abgerufen werden.