

27.02.2007 – 08:45 Uhr

comparis.ch publie un sondage représentatif sur les hypothèques

Deux personnes sur trois paient leur hypothèque trop cher

Devenir propriétaire revient cher. Surtout lorsque l'on paie trop pour son hypothèque. Un sondage de comparis.ch, le comparateur sur internet, montre que deux propriétaires sur trois paient un taux trop élevé. Il ne faut pas se laisser abuser parce qu'une hypothèque est proposée moins chère que le taux indicatif en vigueur. Ce n'est pas exceptionnel, cela arrive même dans les trois quarts des cas environ.

Zurich (ots), le 27 février 2007 - Pour deux propriétaires sur trois, le rêve d'avoir sa propre maison revient plus cher que cela ne le devrait : ils paient trop d'intérêts. C'est un sondage de comparis.ch, le comparateur sur internet, qui arrive à ce résultat. Pour la troisième année consécutive déjà, des propriétaires ont été interrogés sur leur hypothèque. 1 028 personnes, originaires de Romandie et de Suisse alémanique ont ainsi répondu. C'est l'institut de recherche Demoscope qui, au cours de la deuxième moitié du mois de janvier 2007, a effectué ce sondage représentatif. Cette année, le thème central portait sur les propriétaires ayant une hypothèque à taux fixe.

Tout comme les années précédentes, l'hypothèque à taux fixe est le type de financement le plus prisé ; elle a été choisie par 68 % des 1 028 participants au sondage. Soit 4 % de plus que l'année dernière. L'hypothèque à taux fixe sur 5 ans voit sa popularité baisser - mais reste quand même en tête - avec 45 % des emprunts contractés par les personnes sondées contre 50 % l'an dernier. Les longues durées plaisent de plus en plus : la part des hypothèques à taux fixe courant sur 10 ans a augmenté et atteint 10 % aujourd'hui contre 6 % en 2006.

Satisfaits des conditions obtenues

Les propriétaires ayant opté pour une hypothèque à taux fixe disent être satisfaits de leur taux d'intérêt. 35 % croient avoir obtenu de "très bonnes" conditions et 52 % estiment avoir de "bonnes" conditions. Les propriétaires ayant des revenus élevés (revenus bruts du foyer supérieur à 180 000 CHF par an) ont nettement plus fréquemment le sentiment d'avoir obtenu de très bonnes conditions. D'une façon marquante, les propriétaires romands en revanche, qualifient nettement moins souvent leurs conditions comme étant "très bonnes". De plus, la satisfaction est moins grande chez les propriétaires ayant déjà renouvelé leur hypothèque à taux fixe que chez les récents propriétaires.

Bien loin du meilleur accord possible

Est-ce que les propriétaires ont raison ? Est-ce que les conditions obtenues sont vraiment si bonnes que ça ? Pour les propriétaires ayant une hypothèque à taux fixe et pouvant fournir des informations précises sur leur hypothèque, comparis.ch a calculé s'ils avaient réellement obtenu de bonnes conditions ou pas. Les taux effectivement payés ont été comparés avec le taux moyen des crédits proposés à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. Les clientes et clients y obtiennent des propositions très compétitives vu que les

établissements prêteurs sont en concurrence directe. Le résultat montre que les propriétaires se trompent et qu'en grande majorité, ils n'ont pas obtenu leur crédit à des conditions aussi exceptionnelles qu'ils le croient. 64 % paient en effet leur emprunt trop cher. Et en moyenne de 0.44 points. Pour un crédit de 400 000 francs, cela signifie 8 800 francs d'intérêts en trop sur 5 ans. En fait, seulement 36 % des personnes ont souscrit leur crédit à des conditions vraiment avantageuses.

Les propriétaires ayant renouvelé leur hypothèque en 2005 ou en ayant souscrit une nouvelle, croient plus souvent que les autres qu'ils ont eu de très bonnes conditions parce qu'en 2005, les taux d'intérêt avaient atteint des valeurs plancher. Une illusion, comme le montre la comparaison avec les données de la Bourse aux Hypothèques. En 2005, ils ont même été 83 % à souscrire leur crédit à des conditions pas très intéressantes. Manifestement, lorsque le niveau des taux d'intérêt est bas de façon générale, l'emprunteur se déclare satisfait à la première proposition. "En 2005, les propriétaires ont souscrit ou renouvelé leur crédit à des conditions spécialement défavorables, et non spécialement avantageuses" estime Martin Scherrer, expert ès hypothèques chez comparis.ch. " Peu importe que les taux soient bas ou élevés : les marges des banques restent à peu près les mêmes. Et c'est justement cette marge qui peut être négociée par le client. Être seulement satisfait de profiter de taux généralement très bas ne suffit pas, sauf à vouloir faire cadeau de beaucoup d'argent à son créancier."

Trop facilement satisfaits

Le sondage montre aussi que les propriétaires se montrent trop vite satisfaits lorsqu'ils cherchent un financement moins cher. 54 % des personnes ont en effet contracté leur hypothèque après avoir reçu une seule offre. L'an dernier, déjà plus de la moitié s'était contenté de la première offre obtenue - de préférence de sa propre banque.

Plus les propriétaires s'engagent longtemps, et plus ils sont prudents et s'informent davantage sur les taux et les conditions. Les propriétaires ayant opté pour une hypothèque à taux fixe sur une longue durée (10 ans) ont plus fréquemment que les autres demandé trois offres ou plus. Pour les durées plus courtes (de 1 à 4 ans), c'est exactement l'inverse. L'opinion dominante est donc manifestement que dans ce cas, on ne regrette pas longtemps d'avoir pris une mauvaise décision. Pourtant, il est tout aussi judicieux de comparer les offres portant sur des emprunts à court terme que sur des emprunts à long terme : le montant économisé par an est pratiquement le même.

Inférieur au taux indicatif, ce n'est pas encore suffisant

Les propriétaires se satisfont trop facilement des taux d'intérêt proposés. S'ils obtiennent une offre proposant un taux un peu au-dessous du taux indicatif, ils croient déjà avoir obtenu de bonnes voire de très bonnes conditions. Les taux d'intérêt effectifs inférieurs aux taux indicatifs ne sont pas rares. Comme le montre notre sondage, 72 % des personnes ont en effet contracté leur crédit à un taux inférieur au taux indicatif proposé par l'établissement prêteur. Nous l'avons déjà mentionné, ceci n'est pas, et de loin, une offre particulièrement avantageuse. "Les taux indicatifs sont juste un prix recommandé, sans engagement" explique M.Scherrer, expert ès hypothèques. "Une hypothèque, ça se négocie. Cette règle est vraie pour les nouvelles hypothèques mais tout particulièrement pour les renouvellements d'hypothèque arrivant à échéance."

Tester son hypothèque maintenant

L'emprunteur voulant savoir s'il a souscrit son crédit à de bonnes ou à de mauvaises conditions, peut désormais faire le test de www.comparis.ch. Le test des hypothèques montre à chaque propriétaire, après que celui-ci a rentré le montant de son hypothèque, son taux d'intérêt, sa durée et la date à laquelle il l'a souscrite, quel était le meilleur taux d'intérêt à ce moment-là. Ainsi les propriétaires savent pour la première fois à quoi s'en tenir sur les conditions de leur hypothèque. Le test des hypothèques se base sur plus de 50 000 offres personnalisées qui ont été établies sur la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch par plus de 40 banques et assurances.

Pour de plus amples informations

Martin Scherrer
Directeur d'exploitation
Tél. 044 360 52 62
E-mail : media@comparis.ch
Internet : www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100525538> abgerufen werden.