

02.10.2007 - 07:17 Uhr

Le Baromètre des Hypothèques de Comparis pour le troisième trimestre 2007 - Explosion de la demande en hypothèques à taux variable

Zürich (ots) -

- Indication: Des informations complémentaires peuvent être téléchargées en format pdf sous:
<http://presseportal.ch/fr/pm/100003671> -

La demande en hypothèques à taux variable se confirme et a même tout simplement explosé au troisième trimestre de cette année. Par rapport au trimestre passé, elle a encore une fois sensiblement augmenté pour s'établir maintenant à 21 %, comme le montre le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet. Les hypothèques à taux fixe restent toujours les préférées mais leur part dans la demande globale a chuté de 81 à 70 %.

Au troisième trimestre de cette année, la demande en hypothèques à taux variable a augmenté par rapport au trimestre passé, pour atteindre 75 %. C'est ce que montre le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, publié trimestriellement. La demande en hypothèques à taux fixe et à long terme (entre 7 et 10 ans) a décliné tandis que le moyen terme (entre 4 et 6 ans) a été plus souvent demandé à la Bourse aux Hypothèques.

Nette hausse des taux

Par rapport au deuxième trimestre, les taux des hypothèques à taux fixe ont à nouveau nettement augmenté - d'environ 0,24 % en moyenne. Même les taux à court terme dépassent maintenant les 4% - il y a deux ans, ils étaient moitié moins élevés. Les taux d'intérêt des hypothèques variables ont aussi augmenté mais sont maintenant nettement plus faibles que ceux des hypothèques à taux fixe [graphique n°1]. Le glissement parallèle des courbes vers le haut montre que les augmentations de taux au trimestre dernier étaient à peu près identiques pour toutes les durées hypothécaires [graphique n°2]. Toutefois, la courbe des taux replongeait à nouveau à la fin du trimestre.

La demande pour les durées plus courtes repart

La demande en hypothèques à taux fixe enregistre un recul de 11 points et s'établit actuellement à 70 %. A l'inverse, la forte demande en hypothèques à taux variable se maintient : elle s'est même encore renforcée et s'établit maintenant à 21 % (contre 12 % au trimestre précédent) - soit une hypothèque demandée sur cinq à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. Les hypothèques indexées sur le marché monétaire ou sur le Libor sont restées au même niveau et la demande en modèles spécifiques a légèrement augmenté [graphique n°3]. L'évolution a été différente pour les hypothèque à taux fixe : la demande pour le long terme (entre 7 et 10 ans) a baissé de 6 points et n'avait plus été aussi faible depuis deux ans (32 %). Par ailleurs, le pourcentage des hypothèques fixes à moyen terme (entre 4 et 6 ans) est monté de 6 points et avec 57 %, est le chiffre le plus élevé depuis deux ans. La demande pour le court terme est demeurée pratiquement inchangée [graphique n°4].

Report massif sur les hypothèques à taux variable

Depuis environ un an, les taux des hypothèques variables sont plus bas que ceux des hypothèques fixes, même de celles sur un an. Au cours des derniers mois, le différentiel de taux entre les demandes en hypothèques fixes et variables a fortement augmenté. En conséquence, on observe un report massif sur les hypothèques à taux variables. Les propriétaires endettés ne veulent manifestement plus,

ou ne peuvent plus, subir des taux élevés. Une étude de comparis.ch de mars 2006 a montré que, confrontée à un renchérissement d'au plus 1 %, une personne endettée sur 10 ne pouvait déjà plus payer les intérêts de son hypothèque sans se restreindre (1). Or, selon les durées, les taux sont montés de bien plus de 1 % depuis.

"Les propriétaires ayant souscrit il y a deux ans une hypothèque fixe sur 2 ans à un taux de 2,2%, doivent aujourd'hui quasiment payer le double" constate Martin Scherrer, expert ès banque et assurance auprès de comparis.ch, le comparateur sur internet. Beaucoup de personnes endettées ne devraient pas encore renouveler leur hypothèque et profiter des taux bon marché obtenus ces dernières années. "Les propriétaires ayant contracté il y a deux ans une hypothèque à taux fixe sur dix ans, devraient se déclarer heureux maintenant" poursuit M. Scherrer.

Possibles ajustements des taux si la demande persiste

La question qui se pose maintenant est celle de savoir ce qui se passera dans le futur avec les hypothèques à taux variable. En raison du couplage des loyers à l'évolution des taux hypothécaires variables, ces derniers n'affichaient jusqu'à présent pas de taux correspondant au marché. Avec une demande de seulement 1 % comme il y a deux ans, cela ne pose pas un problème aux banques. Mais si l'engouement pour les hypothèques variables ne décélère pas, les prestataires devront réagir tôt ou tard en ajustant fortement les taux. Même si en ce moment rien ne rappelle la crise hypothécaire du début des années 90 avec ses taux variables montant jusqu'à 8 %, la tendance des derniers mois est défavorable. "L'hypothèque à taux variable est, de fait, intéressante en ce moment. Mais le propriétaire obligé de se tourner aujourd'hui vers une hypothèque à taux variable pour des raisons financières, peut juste se contenter d'espérer que l'évolution des derniers mois ne se poursuivra pas" déclare Martin Scherrer de comparis.ch.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début janvier 2008.

(1) Etude complète "Le paysage hypothécaire suisse" du 14 mars 2006, disponible sur : http://www.comparis.ch/comparis/press/studien/hypo/Studie_Hypo2006_F.pdf

Contact:

Martin Scherrer
Chief Operating Officer
Tél. 044 360 52 62
E-mail : media@comparis.ch
Internet : www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100546237> abgerufen werden.