

04.03.2008 – 08:30 Uhr

## comparis.ch sur le montant des intérêts hypothécaires à payer - Les propriétaires immobiliers ont eu environ un demi milliard de moins pour leur consommation

Zürich (ots) -

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

Ces deux dernières années, les propriétaires immobiliers suisses ont été obligés de déboursier beaucoup plus lorsqu'ils voulaient refinancer leur hypothèque. C'est ce que montre une enquête de comparis.ch, le comparateur sur internet.

Zurich, le 4 mars 2008 - Il y a encore cinq ans, les emprunteurs helvétiques avaient peu d'occasions de se faire du souci. Ceux qui avaient refinancé leur hypothèque à taux fixe expirée en 2003, pouvaient faire baisser leur charge d'intérêts de presque un quart en moyenne (cf. graphique). C'est ce que montre la dernière enquête de comparis.ch, le comparateur sur internet. «L'emprunteur qui renouvelait son hypothèque en 2003, économisait 4 000 francs par an en moyenne» explique Martin Scherrer, expert ès Hypothèques de Comparis. De l'argent qui allait en partie grossir la consommation et qui donc stimulait la conjoncture. Au cours des deux années suivantes, la diminution de la charge d'intérêts à payer après avoir renouvelé une hypothèque, était en moyenne d'encre 14 % (en 2004) et 7 % (en 2005).

Or il y a deux ans, la situation s'est brutalement retournée : les emprunteurs ont soudain dû déboursier beaucoup plus après avoir refinancé leur hypothèque à taux fixe. Ainsi, le propriétaire ayant dû renouveler son hypothèque en 2006, était déjà obligé de consacrer 9% de plus à son budget intérêts immobiliers et celui qui a renouvelé la sienne l'an dernier, devait même supporter un surcoût salé de 17 % en moyenne. Rapporté au volume global des hypothèques octroyées pour financer les acquisitions immobilières des particuliers, comparis.ch estime alors que c'est à peu près 300 millions qui n'ont ainsi pas pu être dépensés en 2006 pour consommer et même environ 550 millions l'an dernier.

Pour analyser les répercussions du refinancement des hypothèques sur le revenu disponible, l'examen de la seule évolution des taux aurait mené à des conclusions erronées. Car cette méthode gomme l'impact du niveau des taux d'intérêts lors de la souscription de l'hypothèque à renouveler. Prenons un exemple : l'emprunteur qui a dû refinancer son hypothèque à taux fixe vieille de deux ans en été 2007 devait payer bien plus d'intérêts qu'en été 2005 (4,2 % contre 2,2 %). En revanche, le propriétaire ayant renouvelé son hypothèque à taux fixe vieille de cinq ans, toujours en été 2007, n'a pratiquement pas eu à subir de variation de taux d'intérêt.

Les calculs de Comparis se basent sur les données de sa Bourse aux Hypothèques. Ainsi, à partir des indications saisies par plus de 4000 utilisateurs de ce service, les intérêts à payer pour l'hypothèque à renouveler ont d'abord été calculés. Ensuite, ce montant a été comparé avec les intérêts qui auraient été à payer avec les offres proposées pour cette hypothèque à la Bourse aux Hypothèques. Ainsi le pourcentage de l'augmentation ou de la diminution des intérêts à payer a pu être calculé, en utilisant la valeur moyenne des offres reçues. Cette analyse n'a porté que sur les hypothèques à taux fixe.

Tendance à une diminution du surcoût

Le montant du surcoût qui sera engendré cette année pour les propriétaires immobiliers par le refinancement de leur hypothèque est

encore inconnu. D'après Martin Scherrer, on ne pourra le dire qu'après avoir fait le bilan du premier trimestre. Pour l'instant, il est seulement possible d'affirmer que, la tendance étant à nouveau à la baisse pour les hypothèques à taux fixe depuis l'automne 2007, le surcoût entraîné par les renouvellements devrait plutôt se réduire. Mais cela reste une maigre consolation pour la plupart des emprunteurs : ils doivent toujours compter sur un fort renchérissement du coût de leur crédit immobilier après avoir renouvelé leur hypothèque parce qu'ils devront payer plus d'intérêts que jusqu'à présent.

#### Répercussions négatives sur la conjoncture

«Nous verrons si le déport chaque année de plusieurs centaines de millions de francs de la consommation vers le remboursement des hypothèques restera sans conséquences sur la demande globale et sur la conjoncture» estime M. Scherrer, l'expert de Comparis. S'il y a des répercussions, les emprunteurs suisses se restreindront d'abord sur leurs budgets vacances, automobile et vêtements, comme comparis.ch l'a établi dans une précédente étude(1).

(1) Cf. les résultats de l'étude représentative du 14 mars 2006 réalisée par comparis.ch (seulement en allemand). Disponible sur [http://www.comparis.ch/comparis/press/studien/hypo/Studie\\_Hypo2006.pdf](http://www.comparis.ch/comparis/press/studien/hypo/Studie_Hypo2006.pdf)

Contact:

Pour de plus amples informations:

Martin Scherrer

Chief Operating Officer

Téléphone: 044 360 52 62

Courriel: [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/100003671/100556113> abgerufen werden.