

11.03.2008 - 09:23 Uhr

comparis.ch : les hypothèques accordées par les banques - Réduction des marges de 30 à 60 %

Zürich (ots) -

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

Les banques ne sont pas seulement fortement secouées par la crise des crédits immobiliers aux Etats. Même le marché hypothécaire suisse, jadis si lucratif, a perdu de son attrait. Une enquête de comparis.ch, le comparateur sur internet, montre que les marges des banques ont rapetissé de 30 % au cours des 5 dernières années. En négociant, les emprunteurs présentant une solide situation financière arrivent même à réduire les marges de deux tiers.

Plus des deux tiers des biens immobiliers achetés en Suisse sont financés par des hypothèques à taux fixe(1). C'est parce que le taux d'intérêt ne change pas sur toute la durée du crédit que ces hypothèques sont si prisées. Or, comme le montre l'évolution de la courbe des taux d'intérêt (cf. graphique 1), le financement des biens immobiliers s'est renchéri au cours de ces trois dernières années.

Bien qu'elles pratiquent des taux d'intérêt plus élevés, les banques gagnent en Suisse bien moins d'argent qu'auparavant avec les hypothèques. C'est ce que montre une enquête de comparis.ch, le comparateur sur internet, portant sur les marges réalisées sur les hypothèques à taux fixe. Ainsi, les marges des établissements prêteurs ont massivement chuté. L'évolution des marges prélevées sur les hypothèques à taux fixe sur cinq ans - la forme d'emprunt préférée depuis des années - ont donc été analysées. Le swap de taux sur cinq ans a servi de taux de référence pour déterminer les marges pratiquées par les banques(2). Ce taux de swap a été comparé d'une part avec le taux indicatif moyen publié et d'autre part, avec le taux le plus avantageux proposé à ce moment-là à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch.

"La concurrence joue son rôle "

La tendance est nette : depuis début 2003, les marges se sont nettement réduites (cf. graphique 2). Pour les offres proposées au taux indicatif, la marge brute - c'est à dire la marge avant prise en compte des coûts d'exploitation - est passée dans l'intervalle de 1,4 point à tout juste 1 point. Pour les banques, la perte se chiffre donc à presque 30 %. "Un recul tangible pour les banques" explique Martin Scherrer, expert ès Banques et Assurances chez comparis.ch, le comparateur sur internet. "Mais cela montre que la concurrence joue son rôle sur le marché hypothécaire".

Qui veut payer le triple ?

Si au lieu de considérer le taux indicatif, on considère l'offre la plus avantageuse obtenue à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch, on arrive alors à la conclusion que la marge des établissements a encore davantage fondu : au lieu de 1 point comme il y a cinq ans, c'est moins de la moitié qui reste aux banques au final, soit 0,4 point de marge brute. Cela montre que la bataille pour les clients présentant une forte solvabilité est encore plus intense. Les professionnels du secteur confirment cette évolution.

Après déduction des 0,15 point de frais administratifs de la marge brute s'élevant à 0,4 point, il ne reste alors aux banques qu'environ 0,25 point de marge nette. Pour un montant moyen d'hypothèque de 375 000 francs, les banques gagnent donc encore 900 francs par an - si l'emprunteur ayant une solide situation financière négocie, fait

marcher la concurrence et opte pour l'offre la moins chère. Si en revanche, le client contracte une hypothèque au taux indicatif plus élevé, la marge de la banque monte à 0,85 point, soit environ 3 200 francs par an - soit plus du triple pour le même produit(3).

Négociateur en vaut la peine

"L'emprunteur souscrivant une hypothèque au taux indicatif, paie en général un taux trop élevé et consent à la banque une marge nette relativement élevée, de l'ordre de 0,85 point. En revanche, l'emprunteur profitant de la meilleure offre possible pour contracter son crédit, économise sur sa charge d'intérêts et peut, selon sa situation financière, faire baisser la marge réalisée jusqu'à 0,25 point" explique Martin Scherrer de comparis.ch. Pour M. Scherrer, les raisons de l'érosion des marges se trouvent dans le fait que les banques, après les mauvaises années boursières du début des années 2000, ont redécouvert l'attrait des hypothèques sur le plan commercial et leur qualité de produit d'appel pour de nouveaux clients. Des instruments de controlling plus performants ont en outre permis aux banques de calculer plus précisément et au plus juste. L'entrée sur le marché de petits établissements menant des politiques tarifaires agressives, comme Postfinance ou de nombreuses compagnies d'assurance, ont en plus dû contribuer à ce que les établissements traditionnels comme les grandes banques que sont l'UBS et le CS aient revu leurs conditions à la baisse. De plus, grâce à la publication des taux d'intérêt sur internet et aux comparatifs facilement accessibles, les clients sont mieux informés au préalable.

(1) Cf. résultats d'une enquête représentative de comparis.ch du 27 février 2007, disponible sur http://www.comparis.ch/comparis/press/communique.aspx?ID=PR_Comm_Communique_070227

(2) comparis.ch calcule les marges avec la méthode du taux du marché: le swap du taux sert alors de taux de référence pour la détermination des marges.

(3) Coût des emprunteurs défaillants encore non pris en compte.

Contact:

Martin Scherrer
Chief Operating Officer
Téléphone: 044 360 52 62
Courriel: media@comparis.ch
Internet: www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100556648> abgerufen werden.