

07.07.2009 - 08:33 Uhr

Comparis : le Baromètre des Hypothèques pour le deuxième trimestre 2009 - Le calme après la chute brutale

Zürich (ots) -

Remarque : les graphiques peuvent être téléchargés en format pdf sur www.presseportal.ch/fr/pm/100003671.

Les taux hypothécaires continuent à être à un niveau plancher et la demande en hypothèques fixes ne fléchit pas. C'est ce que montre le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, pour le deuxième trimestre 2009. En moyenne, on peut à peine parler de hausse des taux sur tout le trimestre. Et il y a bien longtemps que l'hypothèque à taux fixe sur 5 ans n'avait pas été détrônée par celle sur 10 ans.

Après le plongeon spectaculaire des taux au quatrième trimestre de 2008 et au premier trimestre de 2009, la situation s'est un peu apaisée sur le marché des hypothèques au second trimestre de 2009. Les taux sont en effet légèrement remontés tout en restant à un niveau encore très bas. C'est ce que montre le dernier Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, publié trimestriellement. Ainsi, une hypothèque à taux fixe sur 5 ans coûtait 2,70 % en moyenne au second trimestre de l'année en cours. Par rapport au trimestre précédent, cela correspond à une hausse minime de 0,01 point. La situation des hypothèques à taux fixe sur 10 ans est similaire : elles sont passées de 3,42 % au premier trimestre 2009 à 3,52 % au second (cf. graphique 1). Par ailleurs, l'évolution des taux au second trimestre 2009 se reflète dans la courbe des taux des hypothèques fixes. Celle-ci est remontée en même temps que les différentiels de taux augmentaient. Les hypothèques plus longues se sont donc renchéries par rapport à celles de moindre durée, encore que la hausse moyenne ait été si dérisoire sur tout le trimestre qu'elle se remarque à peine sur le graphique. Toutefois, à la fin du trimestre, les différentiels de taux s'étaient agrandis, ce qui a renforcé la tendance à la hausse de la courbe (cf. graphique 2). On remarque aussi très facilement que les hypothèques à taux fixe sont devenues considérablement moins chères qu'au second trimestre de l'année 2008.

Lorsque les taux d'intérêt sont faibles, les hypothèques à taux fixe sont avantageuses. Le second trimestre 2009 n'a pas contrevenu à cette règle. A la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch, la demande en hypothèques à taux fixe est restée la même qu'au trimestre précédent, avec 89 % (cf. graphique 3). « C'est la deuxième fois consécutive que la demande en hypothèques à taux fixe est extrêmement élevée » note Martin Scherrer, expert ès banques auprès de comparis.ch. La dernière fois que comparis.ch avait enregistré une demande aussi élevée en hypothèques à taux fixe, c'était au second trimestre 2006. En 2005, cette demande avait même dépassé les 90 %. « Jusqu'à présent, la hausse des taux est restée insignifiante et les taux toujours extraordinairement avantageux. Il est donc clair que souscrire un autre type d'hypothèque n'est pas venu à l'idée des propriétaires immobiliers. Mais si la tendance à la hausse des taux des hypothèques à long terme se poursuit, il pourrait bientôt y avoir du changement ». Au second trimestre, seuls 9 % des propriétaires immobiliers se sont montrés intéressés par une hypothèque indexée sur le Libor ou sur le marché monétaire, ou encore par un modèle spécifique. L'hypothèque à taux variable est elle aussi devenue quantité négligeable : seulement 1 % des candidats au crédit en désiraient une. Pour mémoire, la demande en hypothèques à taux variable s'élevait à 22 % au troisième trimestre 2008 ; le niveau des taux était toutefois considérablement plus élevé qu'aujourd'hui.

Ceux qui veulent une hypothèque fixe, veulent tout de suite en prendre pour 10 ans

En matière d'hypothèques à taux fixe, il s'avère en général que la demande pour du long terme a encore augmenté au second trimestre de cette année par rapport au premier. Plus de la moitié des propriétaires (53 %) souhaitant une hypothèque à taux fixe, envisageait ainsi de souscrire un crédit sur une durée allant de 7 à 10 ans. C'est plus 4 points par rapport aux trois premiers mois de 2009 (cf. graphique 4). Cette augmentation n'est pas, et de loin, aussi significative que celle qui avait été constatée entre le quatrième trimestre 2008 et le premier trimestre 2009. En raison du plongeon des taux d'intérêt, la demande en crédits à long terme avait alors grimpé de 31 à 49 %. Il est à noter que l'accroissement de cette demande s'est fait aux dépens de celle en crédits à moyen terme (entre 4 et 6 ans) : ces derniers sont tombés de 43 à 37 % avec moins 6 points. En revanche, la demande en hypothèques à court terme (entre 1 et 3 ans) est restée quasiment inchangée.

Au niveau des hypothèques à taux fixe, c'est maintenant celle sur 10 ans qui séduit le plus les emprunteurs (37 % contre 35 % au premier trimestre 2009), détrônant ainsi celle sur 5 ans pour la première fois depuis le quatrième trimestre de 2006. L'évolution est exactement inverse pour les crédits sur 5 ans : leur demande était à 37 % au premier trimestre et a plongé à 32 % au second. comparis.ch a remarqué que l'intérêt suscité par les crédits sur 5 ans était en décroissance déjà depuis le deuxième trimestre 2008. Leur demande s'élevait alors à 64 % ; elle a donc été divisée par deux en l'espace d'un an.

Données provenant de la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch
Le Baromètre des Hypothèques se base sur les demandes d'hypothèques déposées anonymement à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. Les personnes intéressées reçoivent des offres personnalisées émanant des prestataires. L'expérience montre qu'à la Bourse aux Hypothèques, les taux concrètement proposés sont inférieurs aux taux indicatifs officiels dans 80 % des cas.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début octobre 2009.

Contact:

Martin Scherrer, Chief Operating Officer
Téléphone : 044 360 34 00
Courriel : media@comparis.ch
Internet : www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100586296> abgerufen werden.