

13.01.2010 - 07:40 Uhr

Comparis : le Baromètre des Hypothèques pour le quatrième trimestre 2009 - La phase de taux très bas va perdurer

Zürich (ots) -

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

Au dernier trimestre de 2009, les taux hypothécaires sont restés à leur niveau exception-nellement bas. C'est ce que révèle le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, pour le quatrième trimestre 2009. La faiblesse des taux d'intérêt profite aux propriétaires immobiliers et les pousse toujours à demander des financements à long terme.

Il y a des années comme ça : 2009 s'est surtout distinguée par la faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt hypothécaires. Après le plongeon spectaculaire de l'automne 2008, et l'agitation qui a suivi début 2009, la situation s'est détendue en cours d'année et les taux sont demeurés à un faible niveau. C'est le bilan que dresse le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, qui paraît trimestriellement.

En matière d'évolution des taux, le quatrième trimestre de 2009 s'est montré très semblable au troisième (graphique n° 1). Avec un taux moyen de 2,7 % sur tout le trimestre, les hypothèques à taux variable sont restées très bon marché par rapport à avant. Cependant, les hypothèques à taux fixe se sont révélées plus attirantes : ainsi, le taux moyen réclamé pour une hypothèque fixe sur 5 ans a été de 2,6 % au cours des deux trimestres. Les hypothèques à taux fixe sur 10 ans ont même un peu reculé, passant de 3,5 % au troisième trimestre 2009 à 3,4 % en moyenne au dernier trimestre. Les hypothèques à taux fixe de durée différente sont restées plus ou moins aussi bon marché, ce qui se reflète très clairement sur la courbe des taux du quatrième trimestre, qui est pratiquement restée identique à celle du troisième (graphique n° 2).

Demande affirmée pour les hypothèques à taux fixe

Les hypothèques à taux fixe sont toujours le type de crédit par excellence des acheteurs immobiliers. A la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, 85 % d'entre eux souhaitent souscrire une hypothèque à taux fixe au dernier trimestre 2009 (graphique n° 3). Ce chiffre n'est qu'en légère baisse par rapport au trimestre précédent (87 %). De son côté, la demande en hypothèques à taux variable reste pratiquement insignifiante - elle suscite l'intérêt de seulement 4 % des emprunteurs, ce qui est toutefois son chiffre le plus élevé sur 2009 (1er trimestre 2 %, 2ème trimestre 1 %, 3ème trimestre 3 %). Par contre, les hypothèques indexées sur le Libor connaissent actuellement un nouvel essor. Leur demande s'établit à 7 %, ce qui est comparative-ment élevé. Jusqu'à présent, leur meilleur score s'établissait à 5 %, chiffre relevé au troisième trimestre de 2006. La raison pourrait tout aussi bien être les taux très bon marché, parfois inférieurs à 1 %, que l'anticipation de faibles taux, avance Martin Scherrer, expert ès banques chez comparis.ch. Au dernier trimestre encore, M. Scherrer s'étonnait du peu de cas que faisaient les emprunteurs des hypothèques indexées sur le Libor, pour aussitôt expliquer lui-même pourquoi elles ne jouiraient jamais d'une plus grande place : « ce produit est tout simplement trop compliqué aux yeux de nombreux clients parce qu'il faut constamment avoir les taux à l'oeil ». Par ailleurs, l'expert ès banques de Comparis estime que « si les taux augmentent, la demande en hypothèques indexées sur le Libor fondra à nouveau brusquement ». Au niveau des crédits de type spécifique, la

demande ne s'est élevée qu'à 4 % au quatrième trimestre de 2009. « Dans l'avenir, les hypothèques à taux fixe continueront d'être la forme de crédit immobilier la plus appréciée », pronostique avec conviction Martin Scherrer.

L'évolution des taux d'intérêt influe sur les durées demandées
En observant la demande pour les différentes durées d'hypothèques, on remarque qu'une légère incertitude sur l'évolution des taux règne chez les propriétaires immobiliers. La demande en hypo-thèques à taux fixe à long terme (7 à 10 ans) s'est ainsi légèrement contractée, passant de 55 % au troisième trimestre 2009 à 51 % au quatrième (graphique n° 4). « Il s'agit là d'un paradoxe car les taux d'intérêt se trouvent toujours à un niveau historiquement bas » explique M. Scherrer. En contrepartie, la demande pour le court terme (1 à 3 ans) a augmenté, passant de 7 à 11 %, alors que pour le moyen terme (4 à 6 ans), elle est en léger recul, moins 1 % seulement (38 au lieu de 39 %). L'analyse de la durée des hypothèques montre qu'au trimestre passé, la demande était pratiquement aussi élevée pour les hypothèques à taux fixe sur 5 ans que pour celles sur 10 ans (respectivement 33 et 34 %).

En raison de la modification de la structure de la demande - s'axant davantage sur les hypothèques fixes à court terme et moins sur le long terme - la durée moyenne demandée pour les hypo-thèques à taux fixe au quatrième trimestre a glissée de 7,2 à 6,9 ans.

Données provenant de la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch
Le Baromètre des Hypothèques se base sur les demandes d'hypothèques déposées anonyme-ment 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 Hypo-thèques, les taux concrètement proposés sont inférieurs aux taux indicatifs officiels dans 80 % des cas.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début avril 2010.

Contact:

Martin Scherrer,
Expert ès banques
Téléphone : 044 360 34 00
Courriel : media@comparis.ch
Internet : www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100596438> abgerufen werden.