

05.07.2011 - 07:50 Uhr

Comparis : le Baromètre des Hypothèques pour le deuxième trimestre 2011 - Déclin de la demande en hypothèques à long terme

Zürich (ots) -

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

Pendant des mois, il n'a été question que de hausse et au deuxième trimestre de cette année, les taux hypothécaires se sont remis à fléchir. Manifestement, plus le temps passe et moins les emprunteurs anticipent une hausse prochaine et importante des taux. Ce qui explique le renforcement de la demande en hypothèques à court terme enregistrée par le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, pour le deuxième trimestre 2011.

Les taux hypothécaires du deuxième trimestre 2011 ont connu une évolution contraire à celle du trimestre précédent. En effet, après avoir augmenté en début d'année, ils sont redescendus et se sont stabilisés au niveau de décembre 2010. Mais au niveau du trimestre, les taux moyens n'ont quasiment pas bougé depuis le début de l'année.

Large baisse des taux d'intérêt

Comme le montre le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, les hypothèques à taux fixe sur dix ans coûtaient 3,2 % en moyenne au deuxième trimestre, comme au premier donc. En revanche, celles sur cinq ans se renchérisaient imperceptiblement, passant de 2,4 à 2,5 %, tandis que celles sur un an restaient inchangées à 1,6 % (graphique 1). Globalement, c'est surtout la courbe des emprunts sur deux à cinq ans qui s'est très légèrement déplacée vers le haut au cours des trois derniers mois (graphique 2). À la fin du trimestre cependant, les taux ont à nouveau diminué. Si les hypothèques sur dix ans se négociaient à 3,3 % début avril, elles se sont retrouvées à seulement 3 % fin juin, tandis que celles sur cinq ans glissaient de 2,6 à 2,3 % sur la même période. Le relevé trimestriel de comparis.ch indique donc que les taux d'intérêt restent faibles même s'ils demeurent à un niveau légèrement supérieur à celui de l'été 2010.

Caractérisées par leur durée déterminée et leur taux fixe, les crédits à taux fixe demeurent toujours la forme d'emprunt préférée des propriétaires même si l'engouement qu'ils suscitent continue à flancher. Au dernier trimestre, ils représentaient en moyenne 69 % des demandes déposées à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch, contre environ 90 % en 2009 et à peu près 80 % en 2010. Au mois de juin de cette année, ce n'était cependant plus que 64 % (graphique 3).

La Grèce, la crise de l'euro et le franc fort

Bien que les taux d'intérêt se trouvent actuellement à peu près au niveau de fin 2010, la structure de la demande n'est plus la même. La demande en hypothèques indexées sur le Libor (durée déterminée, taux variable et très intéressant) a ainsi bondi de 6 à 9 %. Cela pourrait bien être un effet de la crise sévissant dans la zone euro. « L'agitation incessante autour des mesures d'économies que la Grèce doit prendre et la défense de l'euro amènent visiblement de nombreux emprunteurs à avoir des doutes sur l'imminence d'une hausse importante des taux » décrypte Martin Scherrer, expert en banques chez comparis.ch. « La cherté du franc enlève quasiment toute possibilité de relèvement des taux à la Banque nationale suisse » ajoute-t-il.

Parallèlement, l'incertitude grandit aussi chez une partie des candidats au crédit, du fait tour à tour de la montée puis de la baisse des taux au cours des deux précédents trimestres. C'est probablement ce qui explique la progression spectaculaire de la demande en hypothèques de type spécifique. Ces modèles représentent désormais 16 % de la demande totale, soit 6 points de plus qu'au premier trimestre de l'année. « La demande accrue en modèles spécifiques dénote une incertitude dans les anticipations des emprunteurs. Ils tentent dans un premier temps de ne pas s'engager pour une durée définie d'avance » analyse Martin Scherrer.

Les hypothèques à taux variable, qui se distinguent par leur durée indéterminée et leur taux variable, connaissent également un regain d'intérêt comme l'atteste l'augmentation de leur demande de 2 à 5 % au cours de ce deuxième trimestre. Ceci confirme l'incertitude latente et donne à penser que davantage d'emprunteurs optent pour l'attentisme plutôt que de s'engager maintenant.

Emprunts à long terme : la tendance est au ralentissement

L'analyse des durées demandées (graphique 4) indique que les hypothèques à taux fixe et à long terme (sept à dix ans) restaient les plus recherchées bien que connaissant un certain recul. Elles représentaient 58 % de la demande totale, soit 4 points de moins qu'au trimestre précédent et 12 de moins que fin 2010. A l'opposé, les hypothèques plus courtes séduisaient davantage, celles à court terme (un à trois ans) augmentant de 7 à 10 % et leurs homologues à moyen terme (quatre à six ans) passant de 31 à 32 %. On remarque donc un début de transvasement entre la demande en emprunts à court terme et celle en emprunts à long terme. La part des hypothèques sur dix ans dans la demande totale - l'hypothèque à taux fixe la plus appréciée - a chuté de 11 points pour se retrouver à 42 % pendant que celles sur cinq ans progressaient de 26 à 29 %. Ces variations ont entraîné de facto une baisse de la durée moyenne d'emprunt qui s'est établie à 7,3 ans alors qu'elle était encore de 7,8 ans au premier trimestre.

Origine des données de comparis.ch

Les taux et les courbes sont définis à partir des taux indicatifs publiés par environ 65 établissements de crédit, disponibles dans l'aperçu des taux d'intérêt de comparis.ch et faisant l'objet d'une actualisation quotidienne. Les chiffres concernant les durées

demandées sont recueillies dans le cadre des demandes d'emprunt déposées à la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. Les personnes intéressées reçoivent des offres personnalisées établies par les prestataires. L'expérience montre qu'à la Bourse aux Hypothèques, les taux concrètement proposés sont inférieurs aux taux indicatifs officiels dans la plupart des cas.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début septembre 2011.

Contact:

Martin Scherrer

Expert ès banques

Téléphone : 044 360 34 00

Courriel : media@comparis.ch

<http://fr.comparis.ch/hypotheken>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100700380> abgerufen werden.