

09.10.2012 - 07:53 Uhr

comparis.ch : le Baromètre des Hypothèques pour le troisième trimestre 2012 - Un âge d'or pour les preneurs d'hypothèque

Zürich (ots) -

Remarque : les graphiques «baromètre des hypothèques » peuvent être téléchargés en format pdf sur www.presseportal.ch/fr/pm/100003671.

Les taux hypothécaires ont atteint le creux de la vague. Après une dégringolade de plusieurs années, ils sont restés quasiment stables au troisième trimestre 2012. Dans ce contexte, la demande en modèles à long terme s'est encore accentuée. Il faut s'attendre à une réelle transformation du marché ces prochaines années. Les banques devront tenter de séduire leurs clients via des offres plus attrayantes.

Il y a six mois à peine, on pouvait dire que les hypothèques devenaient moins chères quasiment chaque trimestre. Un tout autre tableau se dresse pour le troisième trimestre de cette année. Les taux d'intérêts n'ont quasiment pas bougé, comme le révèle le Baromètre des Hypothèques, publié tous les trois mois par comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Une stagnation à des faibles niveaux En moyenne trimestrielle, les taux de référence des hypothèques à taux fixe sur 10 ans se sont affichés à 2,1 % (graphique 1), soit au même niveau qu'au trimestre précédent. Il en va de même de leurs homologues sur une année (1,4 %) ainsi que des modèles variables (2,7 %), demeurant eux aussi au même prix, en moyenne. Même en cours de trimestre, presque aucune fluctuation n'a été observée ; les taux de référence ont varié au sein d'une fourchette de 0,1 point de pourcentage tout au plus.

Seules les hypothèques à taux fixe sur 5 ans ont enregistré une baisse des plus minimes. En effet, leur cours s'élevait en moyenne à 1,4 % au troisième trimestre de cette année, contre 1,5 % au précédent. Au vu de ces chiffres pratiquement fixes dans l'ensemble, la courbe des taux ne s'est pas déplacée de manière notable (cf. graphique 2).

Ainsi, les taux cessent-ils de reculer - ils ont atteint un creux. Telle est la situation pour le trimestre sous revue, et aucune progression de taux n'est en vue pour l'instant. « Le marché stagne », rapporte Stefan Rüesch, expert du secteur bancaire chez comparis.ch.

Accentuation de la tendance au long terme Étant donné le niveau anémique, rien de surprenant au fait que de plus en plus de débiteurs hypothécaires souhaitent pour ainsi dire figer ces taux dans le marbre et, partant, que le marché poursuive son évolution vers le long terme. C'est ce qui ressort d'une analyse de la demande au sein de la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. La part en hypothèques à taux fixe dans la demande totale, à 68 % fin 2011, n'a cessé d'accélérer, et s'affichait déjà à 82 % au troisième trimestre de 2012 (graphique 3). Face à elles, les modèles Libor (8 %) et les hypothèques à taux variable (3 %) ne sont qu'une goutte d'eau dans la mer.

Au sein des hypothèques à taux fixe, les modèles à long terme (7 à 10 ans) sont encore plus prisés qu'auparavant (graphique 4). En 2011, leur part s'élevait de 58 % à 70 % ; en 2012, cette valeur est passée de 76 % au premier trimestre à 81 % au deuxième trimestre, puis à 85 % au troisième. Les échéances longues représentent donc aujourd'hui 69 % de la totalité des hypothèques, la popularité des autres échéances s'étant ainsi effritée. Les modèles à moyen terme (de 4 à 6 ans) constituent encore 14 % des hypothèques à taux fixe, contre seulement 2 % pour leurs homologues à court terme (de 1 à 3 ans).

Stefan Rüesch nous explique ce que cela implique pour les débiteurs hypothécaires : « La tendance au long terme va modifier le contexte du marché ces prochaines années ». En effet, au vu de la multitude de modèles à long terme, il est à présumer que beaucoup moins d'hypothèques apparaîtront sur le marché. Les chiffres de la Banque nationale suisse font ici office de valeur de référence.⁽¹⁾ De 2007 à 2011, 18 % à 20 % du volume hypothécaire total était sur le marché. Cette situation va désormais changer. D'après les estimations de comparis.ch, cette part pourrait reculer de près de 15 % de moyen à long terme.

Les évolutions du marché au profit des débiteurs Sur cette toile de fond, les banques auront davantage de difficultés à acquérir de nouveaux clients hypothécaires. L'offre va dépasser la demande, et la concurrence entre les établissements s'intensifier, ce qui se répercutera sur les marges des banques et des assurances et pourrait retarder toute augmentation de taux. Stefan Rüesch ajoute que « l'âge d'or pour les débiteurs hypothécaires n'a pas encore touché à sa fin ». D'une part, les établissements financiers orientés vers la croissance peuvent se voir contraints de davantage se battre pour leurs clients et de leur soumettre des offres plus avantageuses. D'autre part, les établissements hypothécaires pourraient chercher des moyens d'accès à la clientèle nouveaux et meilleur marché. Stefan Rüesch : « Il faut s'attendre à ce que les banques et les assurances développent de plus en plus de canaux en ligne conviviaux pour la clientèle ». Les banques peuvent améliorer leurs marges de cette manière.

Origine des données de comparis.ch Les taux et les courbes sont définis à partir des taux de référence 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 recueillis 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 que les taux concrets de ces offres sont inférieurs aux taux de référence officiels dans la plupart des cas.

Le prochain Baromètre des Hypothèques paraîtra début janvier 2013.

(1)<http://www.snb.ch/ext/stats/banken/pdf/defr/Stat10.pdf>

Contact:

Stefan Rüesch

Expert du secteur bancaire

Tél. : 044 360 34 00

E-mail : media@comparis.ch

www.comparis.ch/hypotheken

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100726207> abgerufen werden.