

15.01.2013 - 07:59 Uhr

comparis.ch : le Baromètre des Hypothèques pour le quatrième trimestre 2012 - Taux hypothécaires : l'année de tous les records

Zürich (ots) -

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

L'année dernière a battu des records sur le marché hypothécaire. En effet, les taux n'avaient jamais été aussi bas. De plus, l'ampleur des fluctuations s'est révélée extrêmement faible. Cette stabilité des taux s'est traduite par une consolidation de la demande en hypothèques fixes à long terme à des niveaux encore jamais atteints. Tels sont les résultats du Baromètre des Hypothèques, publié chaque trimestre par comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Les taux hypothécaires n'ont quasiment affiché aucune fluctuation en 2012. Ils sont restés extrêmement stables pratiquement sur toute l'année - et ce à des niveaux historiquement bas. Cette situation s'est ancrée au quatrième trimestre, comme le démontre le Baromètre des Hypothèques publié chaque trimestre par comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Hypothèques à taux fixe sur 10 ans à 2 % Au quatrième trimestre de 2012, les hypothèques à taux fixe avec échéance à 10 ans ne revenaient plus qu'à 2 % en moyenne trimestrielle ; à noter qu'elles n'étaient que légèrement plus chères (2,1 %) au trimestre précédent (cf. graphique 1). Quant à leurs homologues sur 5 ans, ils sont demeurés inchangés, à 1,4 %. Ainsi, les hypothèques à taux fixe sur 5 ans se sont à présent complètement alignées sur les modèles avec échéance à 1 an, puisque leur taux est tout autant élevé. Dans l'ensemble, la courbe des taux des hypothèques à taux fixe n'a quasiment pas bougé par rapport au trimestre précédent (graphique 2). En comparaison, les hypothèques à taux variable restent chères, leur taux s'élevant toujours à 2,7 %.

Les chiffres confirment ainsi la tendance des trois derniers trimestres : « Les taux se sont clairement stabilisés à des niveaux historiquement bas. On ne doit pas s'attendre à une remontée des taux pour l'instant », rapporte Stefan Rüesch, expert du secteur bancaire chez comparis.ch. De mi 2008 à fin 2011, les taux ont été soumis à de fortes fluctuations, subissant ainsi une chute vertigineuse à long terme. Au milieu de 2012, ils ont atteint le creux de la vague et n'en sont pas ressortis au dernier trimestre.

Des taux presque inertes Depuis que comparis.ch a commencé à analyser les taux de référence, en 2001, les fluctuations n'ont jamais été aussi faibles qu'en 2012, de même que les écarts absolus entre les taux les plus élevés et les plus faibles. Les taux de référence des hypothèques sur 10 ans ont oscillé entre 2,3 % et 1,9 %, soit un écart de 0,4 % seulement. En comparaison, alors qu'en 2008 les taux entamaient leur chute, les fluctuations enregistrées se situaient entre 4,7 % et 3,4 % ; l'écart s'élevait à 1,3 point.

Il est clair que cette situation unique dans l'histoire récente du marché hypothécaire a eu un impact sur la demande. Les hypothèques à taux fixe sont de loin le modèle d'hypothèque le plus prisé au sein de la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch. Au quatrième trimestre, elles représentaient 81 % de la demande (graphique 3). Cette part est presque aussi élevée que celle du trimestre précédent (82 %).

L'année des hypothèques à taux fixe Certaines variations sont apparues dans la catégorie des hypothèques à taux fixe (graphique 4). Au cours du trimestre précédent, 85 % de la demande concernait encore les hypothèques à long terme (sur 7 à 10 ans) ; cette proportion ne s'élève désormais plus qu'à 78 %. La popularité des hypothèques à moyen terme (4 à 6 ans) a quant à elle augmenté, passant de 14 % à 16 %, de même que celle des hypothèques à court terme (1 à 3 ans), qui est passée de 2 % à 5 %.

Sur l'ensemble de l'année, environ deux demandes sur trois portaient sur une hypothèque fixe à long terme, de 7 à 10 ans. « 2012 a été l'année des hypothèques fixes à long terme », déclare Stefan Rüesch. Ne s'attendant plus à aucune baisse en raison de la stabilité des taux, de nombreux propriétaires souhaitent en effet geler la situation actuelle le plus longtemps possible.

Les hypothèques Libor établies sur le marché Parallèlement, les hypothèques Libor ont aussi regagné en popularité au quatrième trimestre 2012. Après une demande relativement élevée en 2011, leur part dans l'ensemble des hypothèques avait perdu jusqu'à 6 % au deuxième trimestre 2012. Au quatrième trimestre, le modèle Libor représentait à nouveau 10 % de la demande. Sur l'ensemble de l'année, sa part se montait au pourcentage considérable de 8 %. D'après Stefan Rüesch de comparis.ch, la demande montre que « le modèle Libor s'est établi fermement sur le marché ». Ce genre d'hypothèques est très intéressant pour un certain groupe cible, celui des débiteurs hypothécaires qui peuvent évaluer le risque de variation des taux et y faire face. Les modèles à taux variable ont quant à eux disparu de facto du marché ; leur proportion atteignait encore 4 % au quatrième trimestre et 2 % sur l'ensemble de l'année.

Origine des données de comparis.ch Les courbes et les taux sont définis à partir des taux de référence publiés par quelque 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 avril 2013.

Contact:

Stefan Rüesch

Expert du secteur bancaire

Téléphone : 044 360 34 00

E-mail : media@comparis.ch

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100731132> abgerufen werden.