

09.04.2013 - 08:03 Uhr

comparis.ch : le Baromètre des Hypothèques pour le premier trimestre 2013 - Hausse de taux - mais pas encore de revirement

Zürich (ots) -

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

En très peu de temps, les taux de référence des hypothèques à taux fixe sur 10 ans sont passés de 2,0 à 2,3 %. Il est toutefois trop tôt pour proclamer un tournant, car entre-temps, les taux se sont stabilisés. Malgré cette progression à court terme, les hypothèques restent bon marché ; c'est pourquoi la demande n'a quasiment pas fluctué. Tels sont les aboutissants du Baromètre des Hypothèques, publié tous les trois mois par comparis.ch, le comparateur sur Internet.

Un murmure a parcouru le marché des hypothèques en début d'année. Les taux d'intérêts des hypothèques à taux fixe avaient stagné à des niveaux bas historiques pendant quasiment toute l'année 2012 - et puis, tout à coup, en l'espace de quelques semaines, ils ont affiché une ascension fulgurante début 2013. En février, ils atteignaient des niveaux inégalés depuis longtemps, ce qui a engendré une certaine nervosité sur le marché ; à plusieurs reprises, il a été question de revirement, même si personne ne savait si cette hausse allait se poursuivre ou non. Entre-temps, la situation s'est toutefois apaisée : les taux se sont stabilisés à leur pic de cette année, atteint mi-février. C'est ce que révèle le Baromètre des Hypothèques de comparis.ch, le comparateur sur internet, pour le premier trimestre 2013.

De 2,0 à 2,3 % en 4 semaines

Évolution des différents modèles (cf. graphique 1) : les taux de référence des hypothèques à taux fixe sur 10 ans se sont envolés de 2,0 à 2,3 %, tout juste. Quant à la moyenne mensuelle, elle s'est élevée à 2,2 %, soit 0,2 point de pourcentage de plus qu'au trimestre précédent. En ce qui concerne les hypothèques à taux fixe sur 5 ans, les taux ont progressé de 1,4 à 1,6 % : elles coûtaient donc 1,6 % en moyenne, soit également 0,2 point de plus qu'au trimestre passé. Pour ce qui est des hypothèques à taux fixe sur 1 an, elles ont stagné à une moyenne de 1,4 % durant tout le trimestre. Dans l'ensemble, la courbe des taux s'est clairement décalée vers le haut pour atteindre des valeurs similaires à celles de l'année dernière à la même période (cf. graphique 2). Les taux des hypothèques variables n'ont au contraire pas bougé : ils sont restés à 2,7 %.

Au vu de ces évolutions, le premier trimestre de 2013 est-il le signe précurseur de fin d'une situation de taux faibles ? « On ne peut pas parler de revirement de taux », rapporte Stefan Rüesch, expert du secteur bancaire chez comparis.ch. Actuellement, aucun signe ne pousse à croire que les taux vont continuer de grimper.

Anticipations des effets d'interventions politiques Mais qu'est-ce qui a engendré cette hausse de taux à court terme ? Stefan Rüesch explique que « Le marché a anticipé le volant de fonds propres anticyclique et procédé aux adaptations avant même la décision du Conseil fédéral ». En outre, les banques ont augmenté leurs marges. Les coûts de refinancement des banques ont en fin de compte également progressé depuis le début de l'année : une situation révélée par les taux de swap plus élevés (taux auxquels les banques s'octroient des crédits entre elles). Les établissements hypothécaires pourraient bien avoir répercuté une grande partie de ces frais supplémentaires sur leur clientèle.

À noter qu'une hausse de taux de 0,2 point en moyenne ne grève en général pas outre mesure le budget d'un ménage : pour une hypothèque de 500 000 CHF, cet accroissement représente 1000 CHF par année, soit un peu plus de 80 CHF par mois. La progression des taux n'a pas non plus engendré une métamorphose complète de la demande. Dans la Bourse aux Hypothèques de comparis.ch, on n'a observé que de légères variations.

Persistance de la tendance au long terme Avec une part de 81 % dans la demande totale (cf. graphique 3), les hypothèques à taux fixe sont restées les plus prisées au premier trimestre de l'année en cours. Et c'est le long terme (de 7 à 10 ans) qui a encore une fois recueilli le plus de suffrage au sein des hypothèques à taux fixe, avec une proportion de 80 % (cf. graphique 4). La demande s'élevait presque au même pourcentage au trimestre précédent (78 %). Les échéances à moyen (4 à 6 ans) et à court terme (1 à 3 ans) ont elles aussi pour ainsi dire stagné par rapport aux trois mois précédents, à savoir 17 % et 3 % de la totalité des hypothèques à taux fixe.

Pour ce qui est des autres modèles, ils ont eux aussi affiché un niveau quasiment identique. Avec une part de 10 % de la totalité des hypothèques, le modèle Libor a confirmé sa position sur le marché, alors que les hypothèques à taux variable (2 %) faisaient à nouveau office de lanterne rouge.

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 juillet 2013.

Contact:

Stefan Rüesch

Expert du secteur bancaire

Tél. : 044 360 34 00

E-mail : media@comparis.ch

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100735869> abgerufen werden.