Zeitschrift: Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer
Herausgeber: Auslandschweizer-Organisation
Band: 13 (1974-1975)
Heft: 61

Rubrik: Vie économique

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Vie économique

Effet différé des taux des obligations de caisse sur le marché hypothécaire

(cb) Nonobstant les réductions des taux d'intérêt sur les obligations de caisse émises dès mars 1975, le taux moyen pour ces fonds continuera momentanément d'augmenter encore. Si l'on admet que le montant de l'ensemble des obligations de caisse demeure à peu près constant et que la conversion des obligations venant à échéance s'éffectue à un taux de 5 1/2 %, on peut s'attendre à un changement de tendance du taux moyen pour les obligations de caisse vers le début de 1977 environ, si l'on estime que la conversion de ces fonds s'effectuera à 6 %, ce qui correspond au taux moyen actuel pour les obligations de caisse, le renversement de la tendance ne s'effectuerait même qu'au début de 1978. Ainsi, pour l'instant, il n'y a pas lieu de prévoir de baisse de taux dans les affaires hypothécaires consécutive à la baisse de l'intérêt sur les obligations de caisse.

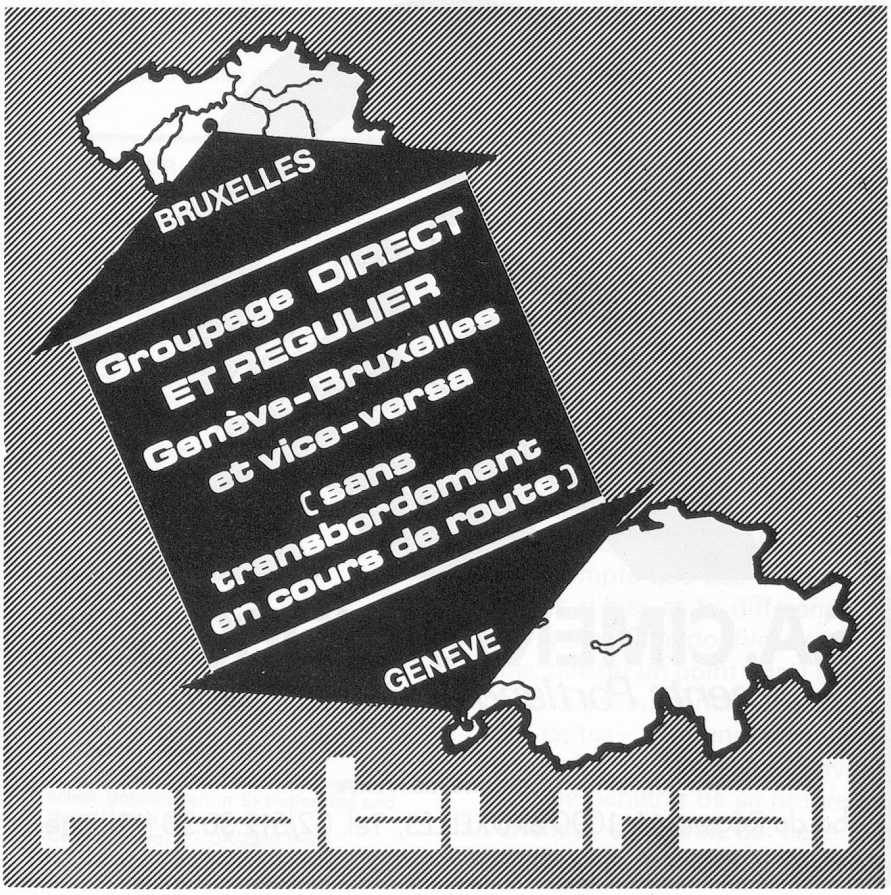
Effet sur les nouvelles hypothèques.

Conformément à l'évolution du marché et à sa composition une réduction générale de 1/4 à 1/2 % a pu intervenir sur les taux des nouvelles hypothèques. Ainsi, la discrimination à peine justifiable, imposée par les autorités entre les nouveaux et les anciens débiteurs hypothécaires a été sensiblement réduite. Ensuite, on s'est rapproché de la réalisation d'une condition importante en vue du rétablissement du bon fonctionnement du marché hypothécaire ; l'élimination de prix très différents pour la même prestation.

Et les anciennes hypothèques?

Dans certains milieux, on a également discuté, suite à l'aisance constatée sur le marché des liquidités - l'épargne et les fonds en dépôt auprès des 72 banques prises en considération dans la statistique de la Banque Nationale ont par exemple augmenté entre novembre 1974 en juillet 1975 d'environ 5,8 mrd de francs, les obligations de caisse d'environ 5,6 mrd de francs - d'une baisse générale des taux hypothécaires. Cette réflexion repose sur le fait que la diminution des taux des obligations de caisse et la réduction prévue des taux sur les carnets d'épargne devraient permettre cette baisse générale.

Le taux moyen augmente encore.

Une baisse des taux des obligations de caisse ne concerne toutefois que les obligations de caisse émises à nouveau depuis la réduction du taux d'intérêt. Les obligations émises jusque-là continuent d'être rémunérées aux anciens taux. Les banques doivent par conséquent calculer l'intérêt sur les obligations de caisse selon un taux moyen qui résulte des taux pratiqués pour toutes les obligations encore en cours, d'une durée en général de trois à huit ans. Si l'on considère l'évolution des taux d'intérêt pendant ces dernières années et la durée des obligations de caisse, il devient évident qu'en moyenne, les obligations de caisse seront encore plus chères durant une période transitoire : d'abord, les obligations de caisse émises durant la dernière période de haute conjoncture doivent être rémunérées à un taux élevé pour une longue période encore; ensuite, les obligations de caisse émises avant la dernière hausse du loyer de l'argent seront converties à des taux considérablement plus élevés. Ceci est d'autant plus important pour l'évolution du taux hypothécaire que la part des fonds à long terme (obligations de caisse, obligations, emprunts auprès de la centrale d'émission de lettres de gage) pour financer les hypothèques a augmenté du fait de l'afflux très modeste de fonds, il y a peu de temps encore, sur les carnets d'épargne et les livrets de dépôts.

Une baisse des taux sur carnet d'épargne, comme elle est annoncée par certaines banques, améliorerait en fait immédiatement la marge d'intérêt des banques dans les affaires hypothécaires. Les banques ne contrebalanceraient ainsi cependant que l'augmentation des taux des anciennes hypothèques, qui avait été refusée par le Préposé à la surveillance des prix bien qu'il l'ait reconnue comme justifiée.