

La Banque nationale suisse abaisse son taux directeur à 0,25% – Comment le marché immobilier évolue

Comme prévu, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur de 0,25 point de pourcentage le 20 mars. Il s'élève désormais à 0,25%, soit le niveau le plus bas depuis la phase de hausse des taux d'intérêt qui a suivi la pandémie. Si cette mesure vise à soutenir le développement économique, ses effets sur le marché immobilier restent complexes.

D'une part, les emprunteurs hypothécaires bénéficient de conditions de financement potentiellement plus avantageuses, mais d'autre part, des défis structurels persistent, notamment en ce qui concerne les projets de construction de nouveaux bâtiments et la disponibilité de logements locatifs. Mais comment cette décision influence-t-elle exactement le marché et à quelles évolutions faut-il s'attendre dans les mois à venir ?

Pourquoi la BNS baisse-t-elle à nouveau le taux directeur ?

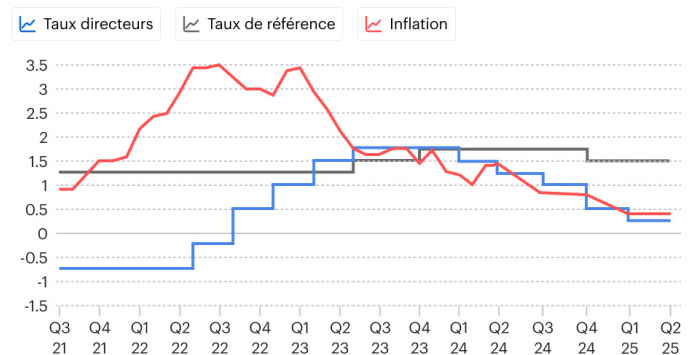
L'économie suisse continue de faire face à des défis tels qu'une croissance ralentie et un environnement mondial difficile. Les experts avaient déjà prévu une baisse des taux d'intérêt (prévisions de la ZKB), car les risques d'inflation ont diminué et la BNS souhaite continuer à soutenir l'octroi de crédits.

Facteurs ayant conduit à la baisse des taux d'intérêt :

- **Risque d'inflation plus faible** : les hausses de prix en Suisse se sont stabilisées, notamment grâce à la baisse des prix de l'énergie et à une évolution toujours modérée des salaires.
- **Signes d'un ralentissement conjoncturel** : la croissance du PIB a ralenti, en particulier dans le secteur de la construction et de l'industrie.
- **Évolution des taux d'intérêt internationaux** : la Banque centrale européenne (BCE) et la Réserve fédérale américaine ont



Taux directeurs vs. inflation vs. taux de référence



Source: SNB, BFS, BWO

État: Mars 2025

signalé des baisses de taux d'intérêt pour 2025. La BNS s'adapte à cet environnement afin de maintenir la stabilité du cours du franc.

- **Objectif : relancer l'octroi de crédits** : la baisse à 0,25% vise en particulier à réduire le coût des prêts hypothécaires et des crédits d'investissement afin de stimuler la conjoncture intérieure.

Il y a quelques semaines encore, le président de la BNS Martin Schlegel n'avait pas exclu un retour aux taux d'intérêt négatifs. Mais la situation géopolitique a changé. La politique fiscale en Europe devient plus expansive, en particulier en Allemagne, où des dépenses supplémentaires sont prévues

pour la défense et les infrastructures. Cela a entraîné une hausse des taux d'intérêt à long terme, ce qui a réduit la probabilité de taux d'intérêt négatifs en Suisse.

Comment la baisse des taux d'intérêt influence-t-elle le marché immobilier ?

Les effets sur le secteur immobilier sont variables et dépendent de plusieurs facteurs, dont la réaction des banques, l'évolution de la demande et le cadre réglementaire.

Hypothèques: les financements sont-ils vraiment moins chers ?

La baisse des taux d'intérêt devrait avoir un impact particulier sur les prêts hypothécaires SARON, qui sont directement liés au taux directeur. En revanche, pour les prêts hypothécaires à taux fixe, il reste à voir si les banques répercuteront intégralement la baisse des coûts de financement sur leurs clients.

Avis d'expert :

- À court terme, ce sont surtout les hypothèques variables qui pourraient devenir moins chères.
- À moyen et long terme, l'évolution dépendra fortement de la politique monétaire mondiale et de l'inflation.
- Les banques pourraient réduire les avantages pour les clients en appliquant des critères d'octroi de crédit plus stricts.

ⓘ Conseil properti

Si vous envisagez de financer un bien immobilier, vous devriez comparer attentivement les offres de prêts hypothécaires et ne pas vous fier uniquement au taux d'intérêt de base, mais aussi aux conditions individuelles.

Projets de construction: Bâle III renforce les obstacles au financement

Malgré la baisse des taux d'intérêt, le financement de nouvelles constructions reste difficile. En raison des réglementations de Bâle III, les crédits à la construction sont considérés comme plus risqués et sont soumis à des exigences plus strictes en matière de fonds propres.

Conséquences pour le marché :

- Les banques octroient des crédits de construction de manière plus restrictive ou exigent des garanties plus élevées.
- Sans une hausse des prix de l'immobilier, de nombreux projets ne seront pas rentables.
- La construction de logements pourrait stagner, ce qui pourrait entraîner une nouvelle pénurie de l'offre.

Cette évolution se poursuit, en particulier dans les régions où la demande est forte et l'offre de logements limitée.

Marché locatif: la détente se fait attendre

Les investisseurs pourraient certes être soulagés par des taux d'intérêt plus bas, mais cela n'a qu'un impact indirect sur le marché locatif.

- Le taux d'intérêt de référence reste stable pour le moment, ce qui signifie que les loyers ne vont guère baisser à court terme.
- L'augmentation des coûts de construction et la baisse de la construction de nouveaux logements pourraient réduire encore l'offre de logements à louer, ce qui ferait plutôt augmenter les loyers à long terme.
- Les investisseurs doivent se demander si l'achat d'immeubles de rapport reste intéressant malgré les obstacles réglementaires.

La politique fiscale expansionniste en Europe stabilise le taux de change euro-franc et réduit les tendances déflationnistes. Cela réduit la pression sur la BNS pour qu'elle procède à de nouvelles baisses drastiques des taux d'intérêt. Un environnement avec de nouveaux taux d'intérêt négatifs semble improbable pour le moment.

Faut-il acheter ou vendre un bien immobilier maintenant ?

La décision dépend de facteurs individuels. Alors que les acheteurs pourraient bénéficier de conditions de financement plus avantageuses, les vendeurs devraient observer attentivement l'évolution du marché.

Quand vaut-il la peine d'acheter un bien immobilier ?

- Si les banques répercutent les faibles taux d'intérêt sur les clients et qu'il est possible d'obtenir un prêt hypothécaire à un taux avantageux.
- Si le bien immobilier a un potentiel à long terme, en particulier dans les régions en croissance.

- Si les formes de placement alternatives (par exemple les actions ou les obligations) semblent moins attrayantes.

Quel est le bon moment pour vendre ?

- Lorsque les acheteurs peuvent financer les prix élevés de l'immobilier.
- Lorsque les prix de l'immobilier en hausse peuvent être réalisés.
- Si les besoins en capitaux sont élevés ou si d'autres options de placement s'avèrent plus lucratives.

Conclusion : la baisse des taux d'intérêt est synonyme d'opportunités, mais aussi de défis

La nouvelle baisse des taux d'intérêt à 0,25% pourrait faire bouger le marché immobilier, mais avec des effets différents. Alors que les emprunteurs hypo-

thécaires pourraient bénéficier de financements moins chers, le financement de nouvelles constructions reste difficile. En outre, il ne faut pas s'attendre à un allègement direct pour les locataires dans un premier temps.

Les investisseurs, les acheteurs et les vendeurs doivent donc tenir compte non seulement des effets à court terme de la baisse des taux d'intérêt, mais aussi des évolutions à long terme du marché dans leur prise de décision. Alors qu'une nouvelle baisse des taux d'intérêt à 0,25% vient d'être annoncée, tout porte à croire qu'il pourrait s'agir pour l'instant de la dernière adaptation à la baisse. La BNS devrait agir avec plus de prudence compte tenu des développements internationaux. Un retour aux taux d'intérêt négatifs reste improbable, d'autant plus que l'augmentation des dépenses publiques en Europe fait monter les taux d'intérêt à long terme et influence ainsi la marge de manœuvre économique des banques centrales.

Réserver maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou consultez la page :
qr.properti.ch/conseil13

Connaissez-vous la valeur vénale de votre bien immobilier?



Calculez maintenant gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou consultez la page :
qr.properti.ch/calcul1