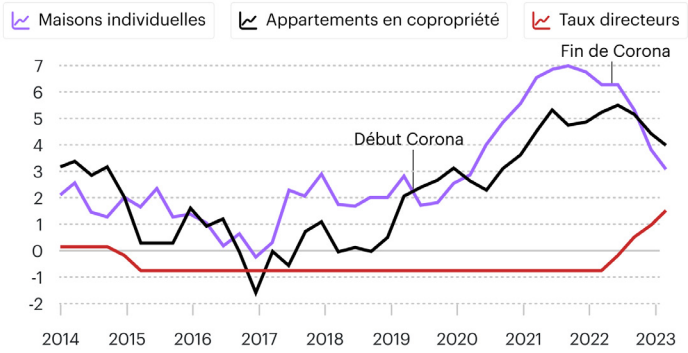
Les prix de l'immobilier sous pression - la commercialisation en des temps difficiles

Les changements sur le marché immobilier sont indéniables. Pendant la période des taux d›intérêt négatifs, l›immobilier était un placement très demandé, qui promettait des bénéfices, et les transactions étaient possibles sans connaissances approfondies. Dans le contexte actuel des taux d›intérêt, tous les segments et sites immobiliers sont sous pression. L›époque du courtage immobilier classique est révolue ; la vente immobilière d›aujourd›hui exige davantage.

Corrections de prix attendues dans le Propriété du logement
Les prix de l›immobilier en Suisse centrale, au Tessin et dans d›autres régions ont diminué de plus de deux pour cent au deuxième trimestre 2023 par rapport à l›année précédente. L›indice composite des prix de l›immobilier, qui reflète l›évolution des prix de différents types de biens immobiliers dans une valeur globale, confirme cette tendance et montre un mouvement à la baisse. Cette tendance s›observe pour tous les segments immobiliers et dans toutes les situations. On s›attend notamment à une nouvelle correction des prix pour les maisons individuelles, jusqu›ici très demandées. De plus, certains signes indiquent que l›intérêt des acheteurs diminue.

La baisse d›intérêt pour la propriété du logement s›explique par plusieurs facteurs. D›une part, la situation actuelle des taux d›intérêt joue un rôle, rendant l›acquisition de biens immobiliers moins attrayante. D›autre part, la faisabilité financière de l›acquisition d›un bien immobilier est plus difficile à atteindre pour de nombreux acheteurs potentiels. A cela s›ajoute une incertitude croissante quant à la valeur des biens immobiliers. De nombreuses personnes se demandent si leur investissement conservera sa valeur à l›avenir ou si elles doivent s›attendre à une baisse des prix de l›immobilier.

Evolution des prix de l'indice composite



Source : UBS, SNB

Info

Un indice composite reflète les variations de valeur des biens immobiliers en Suisse. Par exemple, un indice composite pour l›immobilier prend en compte les prix, les volumes de vente et les rendements locatifs de différents types de biens immobiliers dans différentes régions.

Surévaluations, absence transactions.
La commercialisation de l›immobilier de placement représente actuellement l›un des plus grands défis. Cela s›explique notamment par le fait que de nombreux biens immobiliers sont présentés par de grands investisseurs comme les compagnies d›assurance avec une

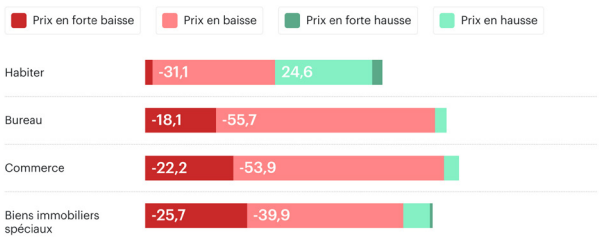
valeur trop élevée. En raison de l›évolution de l›environnement des taux d›intérêt et de l›augmentation des l›attrait d›autres options de placement, comme les obligations, la valeur continue de baisser. Cela a pour conséquence que de nombreuses transactions immobilières prévues ne sont pas réalisées.

Les résultats de la dernière enquête sur le Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) dressent un tableau clair : l›immobilier de placement suisse est confronté à des temps incertains. Bien que les attentes concernant l›évolution économique pour l›année à venir soient un peu plus positives que par le passé, une estimation négative de l›évolution des prix indique qu›un plancher inquiétant a été atteint. En revanche, le défi de la baisse du taux d›inoccupation se pose. La croissance démographique se poursuit, il y a une pénurie de logements, ce qui peut à son tour offrir de nouvelles opportunités pour l›immobilier de placement.

Les experts prévoient une baisse des prix
Les experts du marché prévoient une baisse des prix dans tous les segments de l›immobilier, indépendamment de la région et de la situation. Environ 350 investisseurs et évaluateurs immobiliers du marché suisse des placements immobiliers ont participé à l›enquête de la célèbre société de conseil KPMG. Les participants

Marché des placements immobiliers : anticipation négative des prix

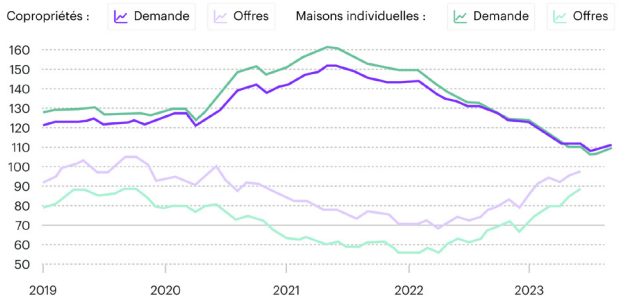
Enquête auprès de 350 investisseurs - évaluateurs immobiliers | juin-août 2023



Source : KPMG, Tagesanzeiger

au sondage représentent un volume de placement et d›évaluation d›environ 350 milliards de CHF.
La majorité des personnes interrogées s›attend à une évolution négative des prix dans les zones périphériques, tandis qu›un nombre significatif d›entre elles prévoit également des réductions dans les zones centrales.

Abonnements de recherche : évolution de l'offre et de la demande



Source : Wüest Partner **État :** Septembre 2023

Le temps des agences immobilières classiques est révolu
Les sociétés immobilières, les courtiers et les agences ne se contentent plus de mettre en relation les acheteurs et les vendeurs. Outre la simple activité d›intermédiaire, les clients attendent aujourd›hui un conseil complet basé sur des analyses de marché, des technologies innovantes et une connaissance approfondie du secteur. La numérisation en constante évolution offre de nombreuses possibilités d›accroître l›efficacité, que ce soit par des visites virtuelles, des procédures automatisées ou l›utilisation ciblée de l›intelligence artificielle pour déterminer le prix. Les entreprises immobilières tournées vers l›avenir, comme Properti, se distinguent par une compréhension approfondie des besoins spécifiques de leur clientèle et par leur capacité à réagir de manière proactive aux changements du marché.

Conclusion
Dans le cadre du changement de l›environnement des taux d›intérêt, le secteur de l›immobilier connaît des changements significatifs qui mettent les prix sous pression dans tous les segments et toutes les régions. Les experts s›attendent à ce que les prix continuent de baisser et les stratégies d›intermédiation traditionnelles perdent de leur pertinence. Une commercialisation immobilière moderne exige aujourd›hui des conseils fondés qui mettent les données et les analyses en contexte, considèrent l›intelligence artificielle comme une aide au quotidien, utilisent des technologies avancées et apportent des connaissances sectorielles ainsi qu›un solide écosystème de réseau. Malgré les défis actuels, des opportunités il existe des opportunités à saisir.

Réserver une consultation gratuite maintenant

L›expertise immobilière. En toute simplicité, sans engagement et gratuitement.

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/conseil11

S›abonner maintenant à la newsletter

Ne plus recevoir d›insights sur le thème Immobilier !

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/newsletter14