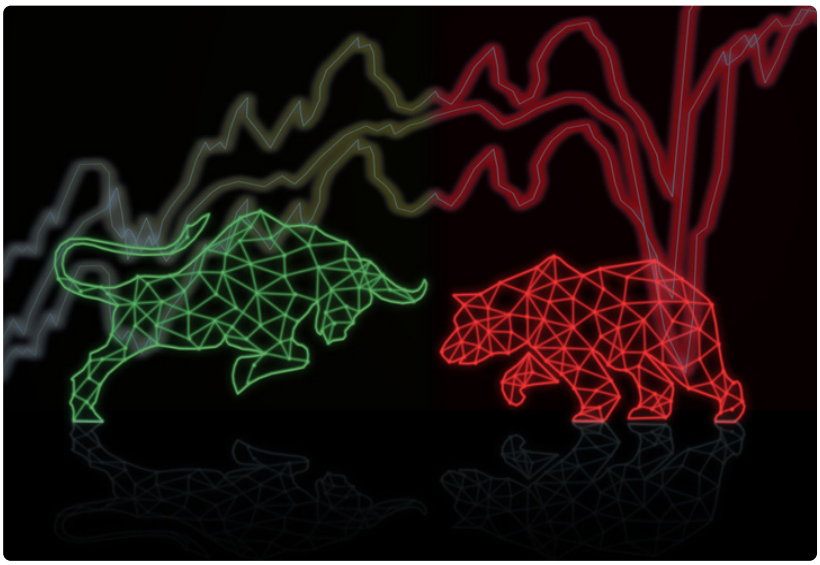
L'écart entre les prix attendus et les prix réels Les prix du marché de l'immobilier augmentent

Toute vente immobilière réussie commence par une évaluation professionnelle du bien. Mais aujourd'hui, ce n'est pas parce qu'un bien immobilier est estimé à un certain prix qu'il peut être vendu à ce prix sur le marché. Ces derniers mois, de plus en plus de biens ont été vendus à des prix bien supérieurs à leur valeur de marché estimée. Avec l'évolution des conditions du marché, nous assistons de plus en plus à une correction.

Théorie versus pratique

L'offre limitée, les coûts de construction plus élevés et la croissance démographique continue font que les prix continuent «encore» d'augmenter malgré le retournement des taux d'intérêt. **Du moins en théorie. Dans la pratique, le marché est déjà différent.** Nous observons de plus en plus de corrections et une **Écart entre la valeur de marché estimée, le prix de vente souhaité et le produit de la vente effectivement réalisable.** La hausse des taux d'intérêt hypothécaires a une influence sur l'octroi de crédits aux acheteurs. Aujourd'hui déjà, des achats planifiés ne peuvent plus être réalisés, car la capacité financière des acheteurs n'est plus garantie selon la règle d'or des prêteurs.



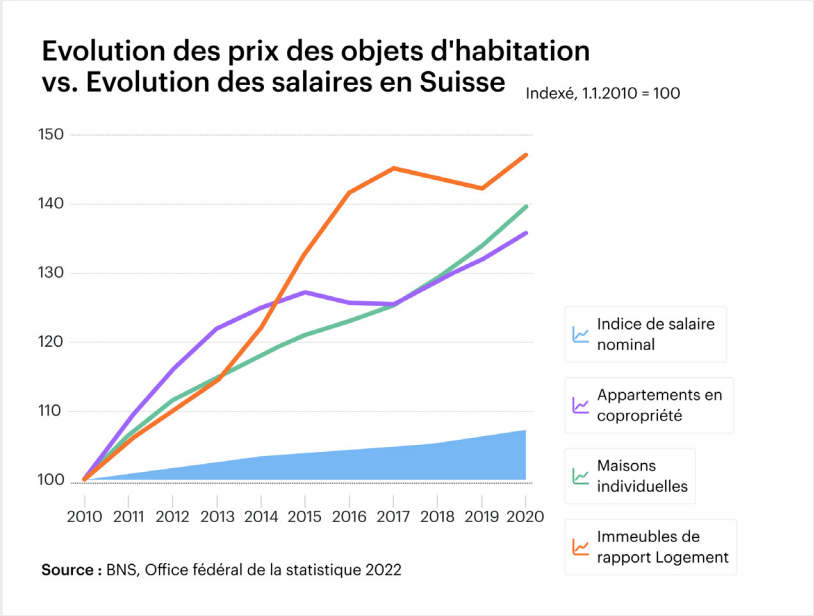
Facteurs de tendance Tarification

Plusieurs facteurs indiquent que la tendance à la baisse des prix sur le marché immobilier va continuer à s'accentuer.

Perspectives économiques : Les perspectives économiques pessimistes, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt incitent de nombreuses personnes à reporter l'achat ou la construction d'un logement.

Surévaluation : La valeur vénale des maisons et des appartements est supérieure à leur valeur réelle.

Augmentation des taux d'intérêt : La Banque nationale suisse (BNS) a relevé son taux directeur en bonne et due forme. Cela a une influence sur toutes les grandeurs importantes de l'économie - des hypothèques aux marchés des actions. Les spécialistes s'attendent à ce que la BNS augmente encore son taux directeur de quelques points de pourcentage.



Graphique : Ecart croissant entre les prix de l›immobilier et les salaires nominaux.

Conditions de financement : En raison de l'écart croissant entre les prix de l'immobilier et les salaires nominaux, le rapport entre le montant du crédit et le revenu pour les nouvelles hypothèques n'a cessé d'augmenter, ce qui rend de plus en plus difficile le respect des exigences en matière de capacité financière. De même, les corrections de prix en cas de baisse des prix de l'immobilier représentent un risque considérable, tant pour les propriétaires que pour les banques.

Économie de marché: Les prix de l'électricité continuent d'augmenter, ce qui entraîne une forte hausse des coûts annexes. Cela s'explique par la persistance de prix élevés sur le marché de l'approvisionnement. Le niveau des prix des matériaux de construction est à un niveau historiquement élevé et d'autres augmentations de coûts sont prévues.

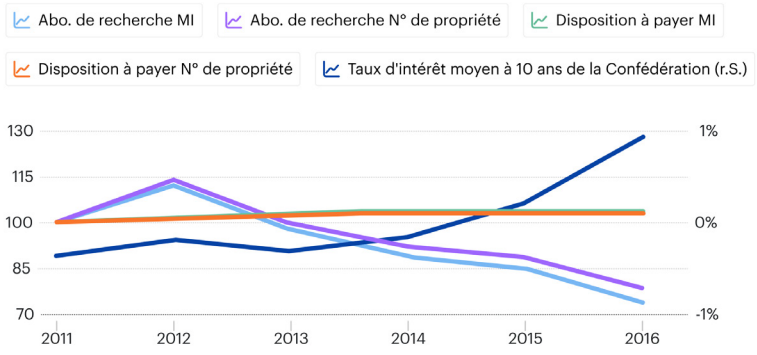
Activités de recherche : Les taux d'intérêt plus élevés ont des conséquences : Le nombre d'abonnements de recherche a baissé de 10% et le nombre de transactions a été inférieur de 8% au premier semestre 2022 par rapport à l'année précédente.

Important pour les propriétaires Propriétaire:intérieur

Lors de la vente d'un bien immobilier, il est indispensable d'avoir une idée du prix en fonction du marché. Selon le marché, cela signifie qu'il y a des acheteurs potentiels qui sont prêts à payer le prix proposé ou qui peuvent le financer. Dans le contexte actuel du marché, des exigences trop élevées rendent la vente difficile. Dans ce cas, il existe un risque de déflation ; la vente est retardée ou n'a même pas lieu, car la clientèle spécule sur de nouvelles baisses de prix. Il est donc important de connaître le prix correct de votre bien sur le marché lorsqu'une vente est prévue. Si un bien immobilier a été acheté à un prix élevé pendant un boom, il ne peut souvent être vendu qu'à perte après une éventuelle correction de valeur. C'est pourquoi vous devriez vous informer de manière encore plus complète et faire appel à une expertise immobilière professionnelle. Dans la situation actuelle du marché, nous recevons justement de plus en plus de demandes concernant des processus de vente infructueux menés par nos propres soins. Ce n'est pas une fatalité.

Activité de recherche

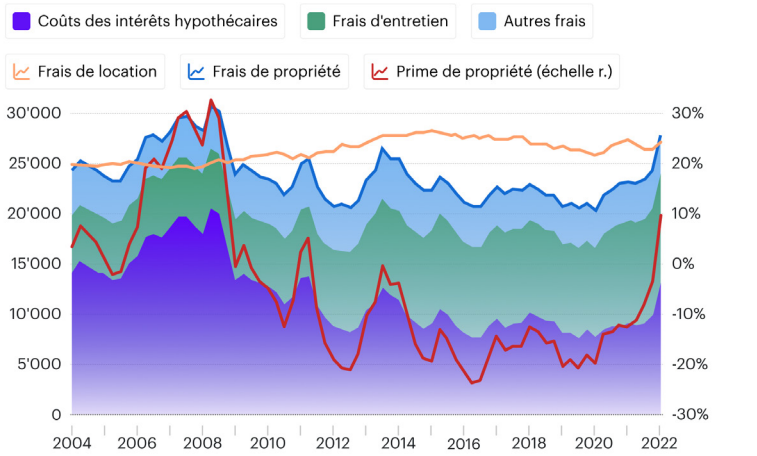
Nombre d'abonnements actifs à des recherches sur des plateformes immobilières et nombre d'abonnements déclarés. Disposition à payer, indexée, 100 = 1q21



Source : Realmatch360, SNB, Raiffeisen Economic Research 2022

La propriété est plus chère que la location

Effort financier : comparaison entre un logement en propriété et un logement en location en cas de Prise en compte de tous les facteurs de coûts pertinents



Source : Credit Suisse, Meta-Sys

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/newsletter6

Calculer la valeur d'un bien immobilier

Découvrez la valeur de votre bien immobilier en quelques minutes.

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/calculateurdevaleur6