

Les prix des logements devraient continuer à baisser.

L'environnement de marché jusqu'en 2022 a conduit à une forte croissance des prix de l'immobilier résidentiel et parfois à un déséquilibre du marché. La poursuite de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires et la persistance de l'inflation entraînent un renversement de la tendance actuelle et un fort recul de la demande de logements en propriété. Pour la première fois depuis des décennies, les prix effectivement atteints pour les logements en propriété ont baissé. Parallèlement, la croissance démographique, l'immigration et la pénurie de logements qui en résulte soutiennent encore le niveau des prix. La croissance des prix devrait continuer à s'affaiblir et le marché des vendeurs se transformera en marché des acheteurs.

Renversement de tendance pour la propriété du logement

Les experts immobiliers sont unanimes : après des décennies de hausse, le pic des prix de l'immobilier est atteint. Le marché de la propriété du logement connaît actuellement un retournement de tendance, déclenché par la forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires en 2022. Alors que les propriétaires ont bénéficié de taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas au cours des dix dernières années, les taux d'intérêt ont plus que doublé au cours de l'année dernière. En conséquence, acheter est devenu plus cher que louer dans diverses régions, ce qui n'était pas arrivé depuis 13 ans. Dans l'ensemble, l'effort financier annuel pour un logement en propriété est de 47 pour cent plus élevé que pour un logement locatif comparable. Cela signifie qu'il faut payer une prime de propriété élevée, qui est désormais encore plus élevée qu'auparavant.

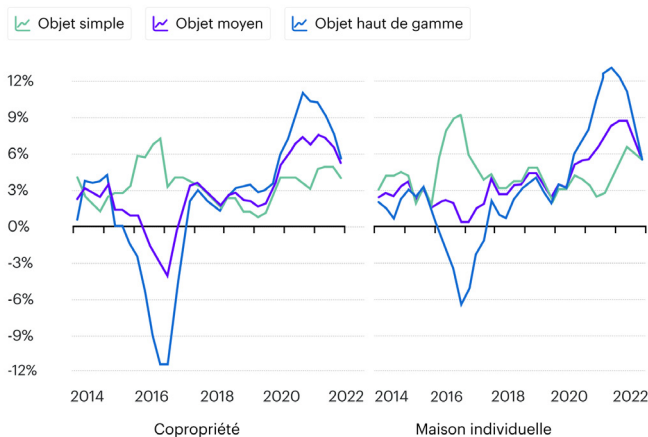
Baisse de la demande accélère la correction des prix

La hausse des taux d'intérêt hypothécaires, l'inflation persistante et les coûts élevés ont entraîné une forte baisse de la demande de logements en propriété. La demande ne s'est



Ralentissement de la croissance des prix

Taux de croissance annuels par segment de prix



Source : Credit Suisse, Wüest Partner • Dernier point de données : 4.Q./2022

Il faut s'attendre à une baisse des prix des appartements en propriété et des maisons individuelles en raison de la situation du marché qui continue de se maintenir.

pas du tout complètement effondrée. Après un boom déclenché par la pandémie COVID-19, la demande est revenue à son niveau moyen à long terme. La mise en parallèle de l'évolution des prix des logements et des revenus montre que l'évolution des prix n'est plus viable. Ce déséquilibre important s'explique par l'environnement de taux d'intérêt bas qui prévalait jusqu'à récemment. En raison de la situation économique actuelle, de moins en moins de ménages peuvent encore s'offrir leur propre logement. La combinaison de prix immobiliers élevés et d'une charge nettement plus importante entraîne tout simplement des coûts élevés qui dépassent les budgets. Dans certaines régions, les rares acheteurs potentiels auront plus de marge de manœuvre pour négocier les prix, ce qui accélérera la correction des prix. Les différences entre les régions sur le marché immobilier vont continuer à s'accroître. Dans les régions rurales notamment, les prix pourraient être soumis à une pression plus forte.

L'ESG a une influence sur le prix de vente, le prix d'achat

L'évolution des prix est largement diversifiée, de sorte que les aspects de durabilité deviennent de plus en plus un facteur déterminant les prix. Il faut s'attendre à ce que de nouvelles dispositions légales soient adoptées pour promouvoir la durabilité. Lors des transactions, il convient donc d'examiner le degré de conformité ESG afin de déterminer si des exigences supplémentaires doivent être respectées et quel effort est nécessaire pour une mise à niveau correspondante. La classification d'un bien immobilier comme conforme aux normes ESG* pourrait bientôt être considérée comme un facteur déterminant la valeur d'un bien, et peut donc influencer le prix de vente de manière significative.

*ESG signifie «Environmental, Social and Governance» (environnement, social et gouvernance).

L'époque du courtage immobilier classique est révolue

Il ne suffit plus que les agences immobilières, les courtiers et les agences mettent en relation les acheteurs et les vendeurs. Il faut comprendre l'incertitude et conseiller les gens de manière professionnelle. La transparence et la qualité sont aussi importantes que la flexibilité.

Réserver maintenant une consultation gratuite

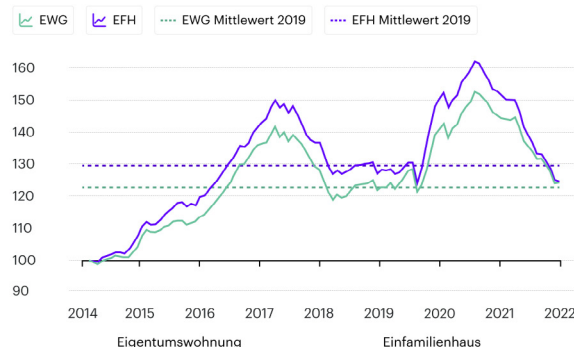


Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil6

Nachfrage nach Wohneigentum ist stark gesunken

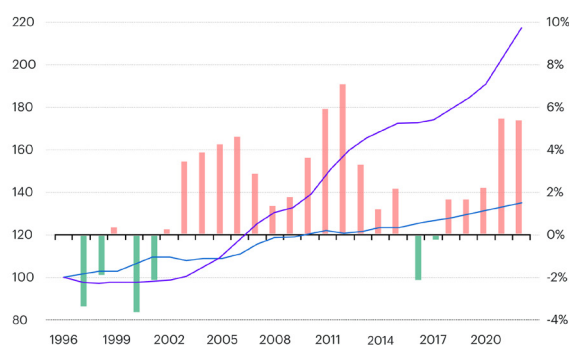
Nachfrageindizes Wohneigentum (EWG = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus)



Quelle: Realmatch360 • Letzter Datenpunkt: 12/2022

Ralentissement de la croissance des prix

Différence de croissance (revenu < prix de l'immobilier) Revenu des ménages par habitant
Différence de croissance (revenus > prix de l'immobilier) Prix des transactions Propriété



Source : Credit Suisse • Dernier point de données : 2022 • Indice : 1996 = 100



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/calculateurdevaleur1