

Augmentation du taux directeur de la BNS à 1,75 % - Conséquences sur le marché immobilier

La Banque nationale suisse (BNS) augmente son taux directeur de 25 points de base à 1,75%, ce qui a des conséquences importantes sur le marché immobilier. Cette cinquième hausse consécutive des taux d'intérêt n'est pas inattendue, mais elle a des conséquences évidentes. Le taux directeur influence les taux d'intérêt de différents produits financiers, dont les hypothèques, les crédits et les obligations. Comprendre les relations complexes est essentiel pour pouvoir prendre des décisions en connaissance de cause.

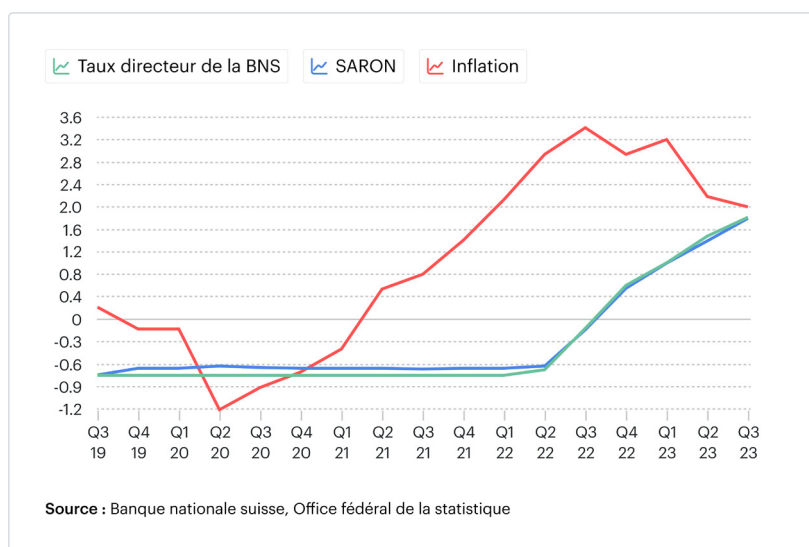
Incertitude sur les marchés

Après quatre étapes d'augmentation du taux d'intérêt, le taux directeur a de nouveau été relevé de 0,25 point de pourcentage. Avec cette augmentation du taux d'intérêt, la BNS signale que les risques d'inflation en Suisse ne sont pas encore écartés. Depuis le pic de 3,5% atteint l'été dernier, l'inflation avait certes baissé à 2,2% jusqu'en mai, mais elle se situe toujours au-dessus de la fourchette visée de 0 à 2%. Les augmentations annoncées des prix de l'électricité, des loyers et de la TVA laissent supposer que les forces inflationnistes restent présentes. Les forces inflationnistes persistent.

Sur les marchés financiers internationaux, les principales banques centrales ont récemment pris différentes décisions. Alors que la Réserve fédérale américaine (Fed) a temporairement marqué une pause la semaine dernière, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 25 points de base supplémentaires. Ces différentes approches des banques centrales reflètent leurs évaluations et stratégies respectives pour faire face aux conditions économiques complexes actuelles.

L'impact du taux directeur sur les hypothèques

Le taux directeur joue un rôle décisif dans la détermination des taux d'intérêt hypothécaires et a un impact direct sur le marché immobilier. Les banques suivent le taux directeur de la BNS et adaptent en conséquence leurs taux hypothécaires pour les hypothèques à taux fixe. Dans la situation actuelle, avec le nouveau taux directeur de 1,75%, cela signifie que les taux d'intérêt augmentera, ce qui augmentera le coût du crédit et risque de freiner davantage la demande de biens immobiliers.



L'hypothèque SARON suit elle aussi proportionnellement le taux directeur et augmentera par conséquent. Dans certains cas, cela peut avoir pour conséquence que des hypothèques à taux fixe, autrement plus chères, peuvent soudain être conclues à de meilleures conditions qu'une hypothèque SARON.

Il apparaît de plus en plus clairement que de nombreuses personnes ne peuvent plus se permettre d'acheter un bien immobilier en raison de taux d'intérêt plus élevés. Par le passé, de nombreux ménages se sont laissés «séduire» par les taux d'intérêt bas records pour réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Si aucune réserve n'est disponible, la confrontation avec la nouvelle situation financière peut avoir des conséquences difficiles. Il est conseillé aux acheteurs et aux propriétaires potentiels de garder un œil sur l'évolution des prix et de s'informer sur les possibilités de financement. Une planification minutieuse en collaboration avec des experts, que ce soit pour l'établissement du budget ou pour la vente prévue du bien immobilier, est de plus en plus indispensable.

Taux directeur et inflation : une relation complexe

Le lien entre le taux directeur et l'inflation est complexe et influence le marché immobilier. En Suisse, l'inflation est mesurée par l'indice des prix à la consommation (IPC) et se réfère simplement à la hausse des prix des biens et des services sur une période donnée. En augmentant son taux directeur, la BNS contribue à freiner l'inflation en rendant le crédit plus cher et en réduisant la demande. En revanche, une baisse du taux directeur a des conséquences directes sur la demande de biens immobiliers, en raison du poids important des dépenses liées au logement (environ 25%). En particulier, le taux d'intérêt de référence, qui a augmenté le 1er juin 2023, pourrait entraîner une nouvelle hausse des frais généraux de logement, puisque ceux-ci peuvent désormais être perçus jusqu'à 3% - ce qui n'exclut pas que la BNS doive prendre des mesures supplémentaires.



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/conseil2

Effet circulaire

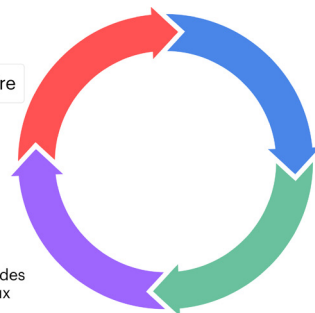
Taux directeur

Taux d'intérêt hypothécaire

Taux de référence

Prix des loyers

Hausse du taux directeur = hausse des
taux hypothécaires = hausse du taux
de référence = hausse des loyers



Conclusion

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, le marché de l'immobilier devient de plus en plus confus. Les changements dynamiques sur le marché immobilier peuvent représenter un défi pour les acheteurs, les vendeurs et les propriétaires potentiels. Vous constatez une hausse des taux d'intérêt et vous vous demandez comment elle pourrait influencer vos décisions d'achat, de vente ou de conservation d'un bien immobilier. Une hausse des taux d'intérêt peut rendre les hypothèques plus chères, ce qui augmente les paiements mensuels et peut limiter le financement. Cela peut avoir une influence sur les décisions d'achat, en particulier lorsqu'il s'agit d'hypothèques. Les vendeurs ont parfois eu moins de soucis à se faire, car la demande était toujours supérieure à l'offre. Mais à court terme, le marché de l'immobilier va évoluer dans la mesure où la demande de logements locatifs va encore augmenter. Les propriétaires doivent donc s'y préparer.

Ne vous laissez toutefois pas déstabiliser par les conditions du marché. N'oubliez pas que le changement n'est pas toujours négatif. Il fait bouger le marché et ouvre de nouvelles portes. Bien que les taux d'intérêt augmentent en Suisse, ils sont encore bien plus bas que dans l'UE ou aux États-Unis, par exemple. Dans l'ensemble, il est important que les acheteurs et les propriétaires soient bien informés et se fassent conseiller par des professionnels afin de prendre les décisions qui correspondent le mieux à leurs besoins et objectifs individuels. Restez optimiste, car la sécurité est la clé de toute décision d'achat ou de vente.

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/newsletter2