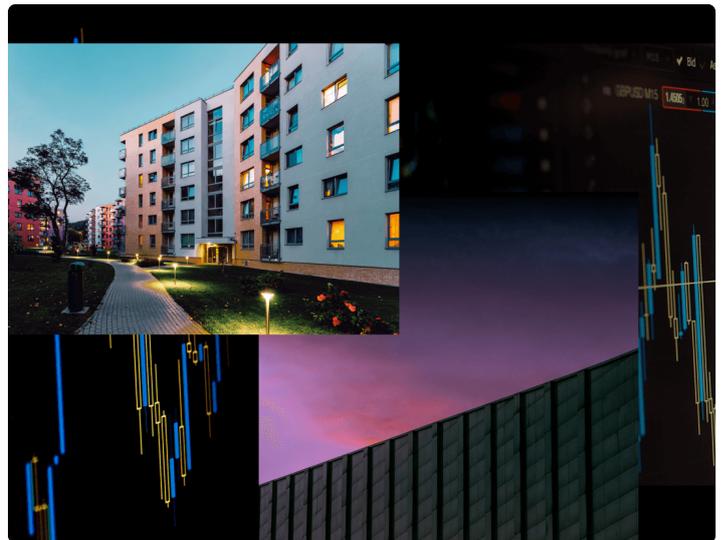


# La récente hausse des taux directeurs, qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires de logements ?

Le relèvement du taux directeur par la Banque nationale suisse (BNS) de 1,50% à 1,75% signale que d'autres hausses de taux sont à prévoir dans les trimestres à venir. Cela a des répercussions sur le marché immobilier. Les propriétaires de logements sont confrontés à une hausse continue des coûts, à un changement de l'environnement de placement et aux premières corrections de valeur. Quelles sont les conséquences concrètes pour les propriétaires immobiliers ?

## La surévaluation de l'immobilier, la Perspective macroéconomique

Selon les analyses d'UBS.com, il existe actuellement une surévaluation des logements en propriété de 15% à 40%, en fonction des taux d'intérêt donnés. Pendant les années de pandémie 2021 et 2022, le secteur des logements en propriété a connu de fortes hausses de prix de 1,5% en moyenne par trimestre, ce qui correspond à une augmentation de valeur annuelle de 6%. Mais les deux derniers trimestres montrent un net ralentissement de la hausse des prix. Selon l'UBS, le taux de croissance trimestriel a diminué de moitié et se situe désormais à environ un tiers du niveau de la pandémie. Bien que les prix continuent de faire preuve de robustesse, le ralentissement de la croissance indique clairement un ralentissement du marché immobilier suisse.



## Différences régionales et Effets de la hausse des taux d'intérêt

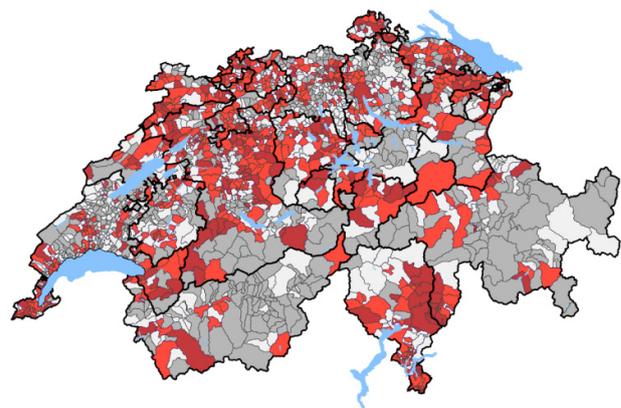
D'un point de vue spatial, les prix de l'immobilier dans les centres tels que Zurich, Genève, Berne, Bâle et Schaffhouse montrent une tendance négative dans l'évolution des prix. En revanche, l'espace alpin affiche toujours une solide croissance des prix, même si celle-ci a quelque peu diminué. Des évolutions de prix mixtes peuvent être observées dans les zones rurales et les banlieues. Les hausses des taux d'intérêt ont eu un impact sur l'attractivité financière des investissements immobiliers, ce qui constitue un facteur important de ce ralentissement.

Le marché immobilier est actuellement influencé par les facteurs suivants : tout d'abord, l'augmentation des taux d'intérêt pèse davantage sur les ménages en termes de revenus et de patrimoine. Deuxièmement, l'achat de biens immobiliers est devenu nettement plus cher que la location, creusant l'écart financier. Enfin, la baisse d'attrait pour les investissements immobiliers a considérablement réduit la demande dans ce domaine.

### Évolution régionale des prix

Variation en pourcentage des prix de l'immobilier lissés par région au cours des deux derniers trimestres.

- Sous -1
- Entre -1 et 1
- Entre 1 et 3
- Plus de 3



Sources : FPRE, IAZI, Wüest Partner, UBS

## Les coûts croissants de l'accèsion à la propriété

La charge financière des ménages a considérablement augmenté au fil du temps, en particulier dans le contexte de la propriété. Les dépenses courantes pour les logements en propriété sont passées de 18% en 2019 à 30% actuellement. La directive générale stipule que les frais de logement ne devraient pas dépasser un tiers du revenu. Cette directive est de plus en plus difficile, voire impossible, à respecter.

Non seulement le revenu des ménages a été davantage sollicité, mais leur patrimoine a également été mis à contribution. En 2019, il fallait consacrer en moyenne 75% du patrimoine du ménage à l'apport personnel lors de l'achat. Actuellement, c'est presque 100%. Cette évolution a eu pour conséquence que ce sont surtout les jeunes qui dépendent du soutien financier de parents aisés pour pouvoir acquérir un logement.

## Acheter vs. louer : Changement de l'environnement d'investissement

Autrefois, l'achat d'un bien immobilier était considéré comme financièrement plus intéressant que la location, ce qui incitait de nombreux locataires à acheter. En 2019, selon les chiffres de l'UBS, les logements en propriété étaient entre 15% et 20% moins chers que les biens locatifs comparables. Les chiffres actuels montrent une nouvelle image : l'achat est aujourd'hui supérieur d'environ 40% au coût de la location. Cette tendance ralentit la demande d'achat de logements en propriété, malgré la pénurie de logements. Par le passé, la stratégie «Buy-to-Let» - c'est-à-dire l'achat de biens immobiliers pour les louer - attirait de nombreux investisseurs. Les rendements lucratifs en 2019 ont rendu ce type d'investissement particulièrement attractif, notamment par rapport aux alternatives à taux d'intérêt négatifs comme les fonds immobiliers ou les obligations.

L'environnement d'investissement a beaucoup changé. Le marché immobilier «buy-to-let» semble appartenir au passé. Les anciennes incitations comme les faibles taux d'intérêt ne sont plus garanties, tandis que les taux hypothécaires et les frais ont augmenté. Ces facteurs influencent la rentabilité des investissements «buy-to-let». Les investisseurs font face à un défi complexe pour répercuter les coûts sur leurs locataires. Le contexte inflationniste pèse sur le pouvoir d'achat, rendant la situation encore plus complexe.

Le «buy-to-let» peut rester potentiellement rentable, mais dépend des circonstances individuelles, des prix de l'immobilier et des rendements locatifs. Une analyse minutieuse est essentielle pour comprendre le potentiel et les risques de ce type d'investissement.

## Evolution des prix dans l'ensemble de la Suisse

Variation de l'indice composite par rapport au trimestre précédent, en %.



Source : FPPE, IAZI, Wüest Partner, UBS

## Acheter est plus cher que louer

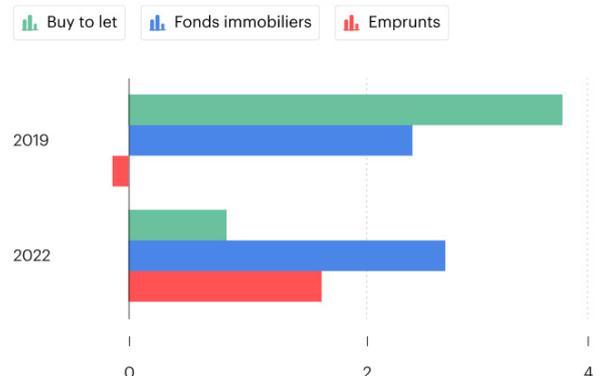
Comparaison des coûts entre un logement en propriété et un logement locatif comparable, en %.



Source : BFS, SIX, Wüest Partner, UBS

## Des alternatives plus attrayantes

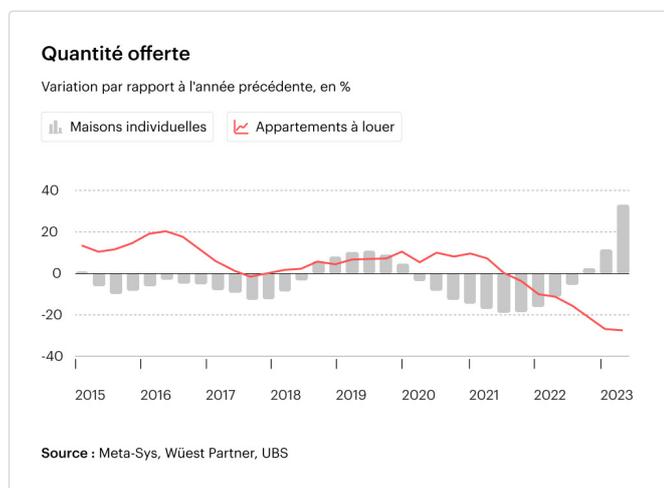
Comparaison des rendements : rendement buy-to-let, fonds immobiliers, obligations en %.



Source : BFS, SIX, Wüest Partner, UBS

## Offre excédentaire et pénurie sur le marché Marché de l'immobilier et de la location

Le marché immobilier suisse évolue rapidement. En propriété, la pénurie cède à une offre excédentaire, offrant plus de choix et de négociation aux acheteurs. En location, la demande dépasse l'offre en raison de la baisse de la construction, entraînant une pénurie de logements et des loyers en hausse. La hausse des taux d'intérêt de la Banque nationale accentuera probablement ces tendances dans les deux prochaines années. Les rénovations attendues entraîneront également des hausses de loyers robustes à l'avenir. Ces évolutions auront un impact important sur le marché immobilier suisse. Les acteurs du secteur devront s'adapter à ce nouveau contexte pour naviguer avec succès dans ce marché en évolution. La compréhension des dynamiques changeantes sera cruciale pour saisir les opportunités et relever les défis de l'industrie immobilière en Suisse.



### Saron ou hypothèque à taux fixe ?

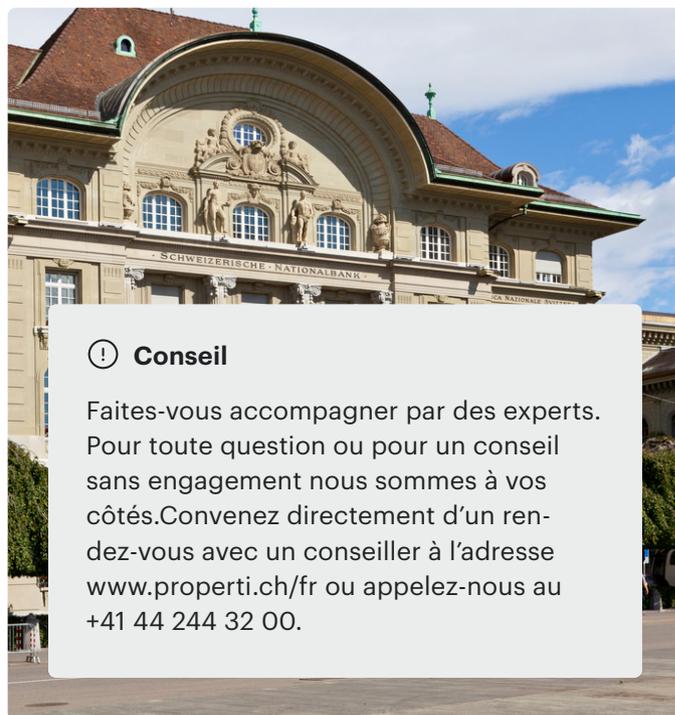
Sur le marché hypothécaire actuel, de nombreux propriétaires de biens immobiliers sont confrontés à un choix crucial : faut-il se concentrer sur Saron ou est-il préférable de prolonger une nouvelle fois l'hypothèque à taux fixe ? Actuellement, les hypothèques à taux fixe semblent chères en raison des coûts de couverture excessifs. Avec la baisse attendue des coûts de couverture dans les mois à venir, les prix des hypothèques fixes devraient diminuer, selon les experts. Le Saron est donc actuellement une option plus intéressante. Une prévision à 10 ans basée sur les attentes des experts indique que le Saron est plus rentable que les hypothèques fixes à long terme. Toutefois, il est toujours souligné qu'il s'agit d'une «estimation purement technique». Pour les propriétaires immobiliers qui craignent une hausse des taux d'intérêt, il peut être judicieux de se couvrir davantage avec une hypothèque à taux fixe. Cette décision pourrait avoir un impact significatif sur la gestion financière à long terme des propriétaires.

Cela offre un sentiment de sécurité et de stabilité financière. Saron est donc idéal pour ceux qui peuvent résister à une hausse des taux d'intérêt et qui disposent d'une base financière solide sans dettes excessives. Néanmoins, la même stratégie ne peut pas être recommandée à tout le monde. Certains devraient miser sur les hypothèques à taux fixe, d'autres peuvent envisager un mélange équilibré des deux produits. En fin de compte, la décision dépend de nombreux facteurs individuels. Il est donc essentiel de prendre une décision en connaissance de cause et de demander l'avis d'un expert.

### Conclusion

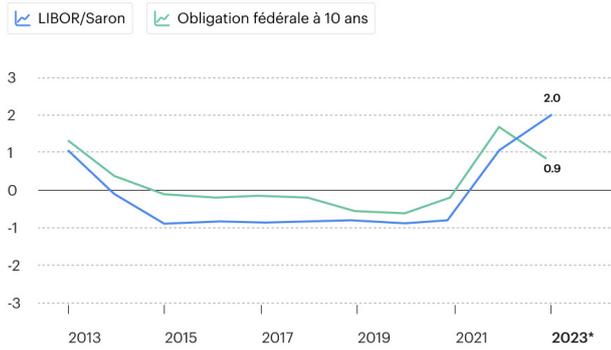
En résumé, on peut dire qu'il est fortement probable que la Banque nationale augmente le taux d'intérêt à 2% en septembre, tandis que les taux à dix ans devraient se calmer. Selon UBS, cela signifie pour le marché immobilier que les maisons individuelles, qui ont connu des hausses de prix significatives au cours des deux ou trois dernières années, connaîtront probablement une stagnation pour 2023, car les frais courants augmentent. En revanche, selon les experts, les logements collectifs subissent une plus grande pression, car les investisseurs attendent des rendements plus élevés et les placements alternatifs sont devenus plus attrayants.

Cela entraîne une baisse de la valeur de ces biens immobiliers, une évolution qui est déjà en cours. Selon UBS, une correction de 5% est attendue pour 2023, bien qu'il existe un potentiel d'augmentation des loyers. Sans ce potentiel, les prix des transactions pour les immeubles collectifs subiraient une correction nettement plus importante.



## Intérêts

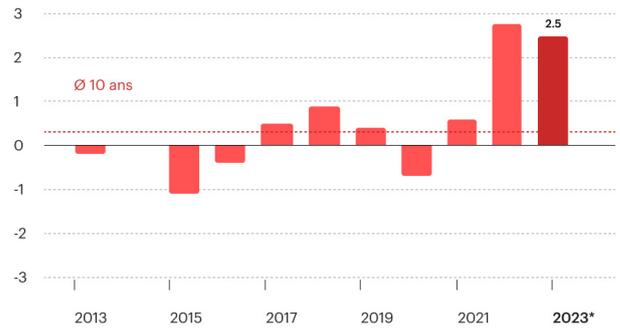
Variation des taux directeurs et des taux du marché, en %.



Source : BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS \*Prévisions

## Inflation

Moyenne annuelle de l'indice global



Source : BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS \*Prévisions

## Maisons individuelles

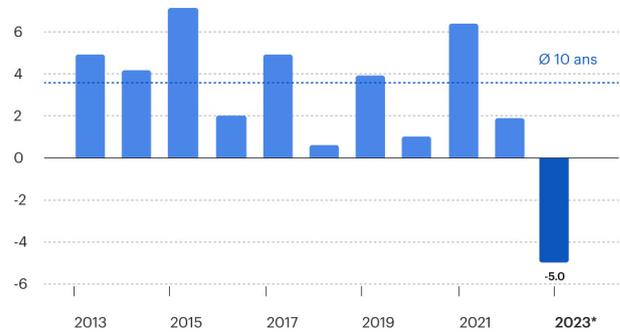
Indice composite de fin d'année



Source : BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS \*Prévisions

## Immeubles collectifs

Prix des transactions de fin d'année



Source : BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS \*Prévisions

## Réorientation de la stratégie

Les propriétaires de biens immobiliers ont besoin de revoir, de réévaluer et d'orienter leurs stratégies en conséquence. Il est de plus en plus important de suivre les dernières évolutions du marché afin de prendre des décisions éclairées.

Si une vente est envisagée ou si la situation actuelle du marché n'est pas claire, il est conseillé de demander conseil à des experts immobiliers. Une telle expertise peut offrir une aide complète pour tous les aspects de la location, de la gestion ou de la commercialisation, et ce de manière transparente, flexible et sans risque.

## 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/conseil](https://qr.properti.ch/conseil)

## 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/newsletter1](https://qr.properti.ch/newsletter1)