

Neho Compass T2 | 2024

Impacts de la baisse du taux directeur sur le marché hypothécaire



Le marché immobilier suisse en un coup d'oeil

1,25 %

**Taux directeur de la BNS
en juin 2024**

Situation économique | Page 3

+3,9 %

**Nouveaux profils
acheteurs**

Offre et demande | Page 4

+1,5 %

**Évolution des prix de
l'immobilier résidentiel**

Prix immobiliers | Page 5

2024

**Acheter et
vendre simultanément**

Sujets à la Une | Page 6

8–10 Années

Durée la plus fréquente

Marché hypothécaire suisse | Page 7

À propos de Neho

Neho est l'un des leaders du marché immobilier en Suisse. L'entreprise emploie plus de 100 collaborateurs répartis sur deux sites principaux, Lausanne et Zurich, ainsi que des agents locaux dans chacune des régions.

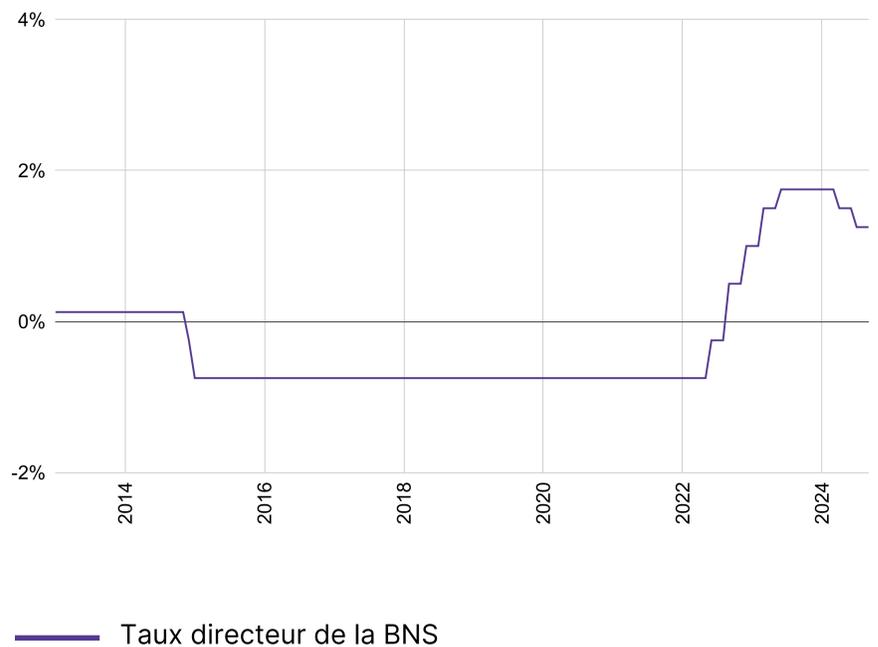
Pour en savoir plus : neho.ch

neho

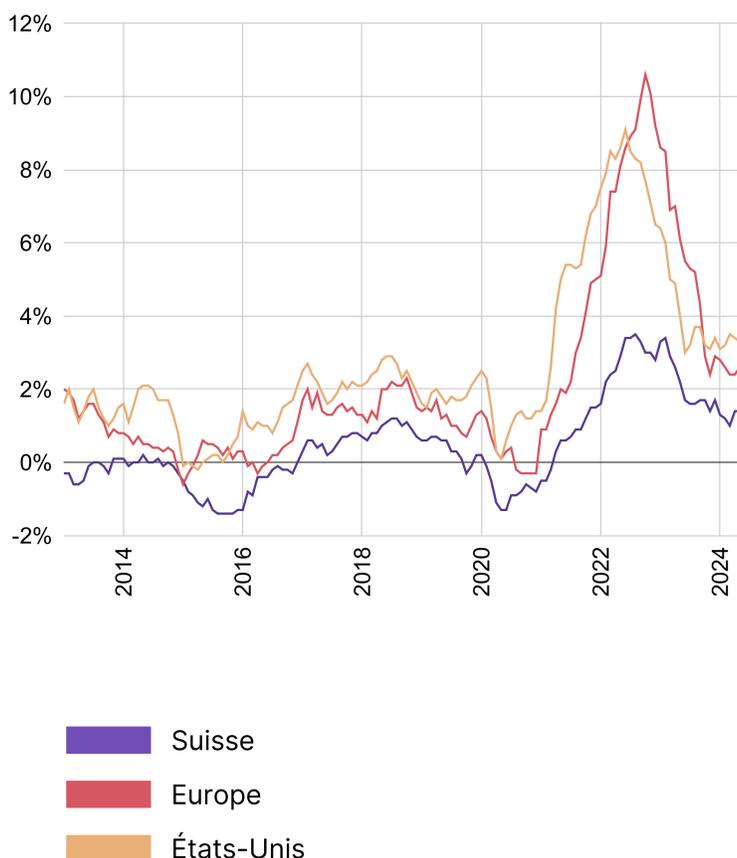
La stabilité de l'inflation permet une deuxième baisse consécutive des taux directeurs

- La Banque nationale suisse a réduit son taux directeur de 25 points de base supplémentaires le 20 juin 2024, le portant à 1,25%. De nombreux économistes et analystes de marché prévoient que ce taux atteindra 1% d'ici la fin de l'année 2024.
- L'inflation a légèrement augmenté au deuxième trimestre par rapport au premier trimestre 2024 (N.B. inflation enregistrée à 1.4% en Mai). Toutefois, la BNS a abaissé sa prévision d'inflation long-terme par rapport au mois de mars.
- Les prévisions actuelles de croissance du SECO (1.2%) sont légèrement plus élevées que les prévisions de fin février (1.1%). La prévision de croissance pour 2025 reste inchangée à 1.7%.

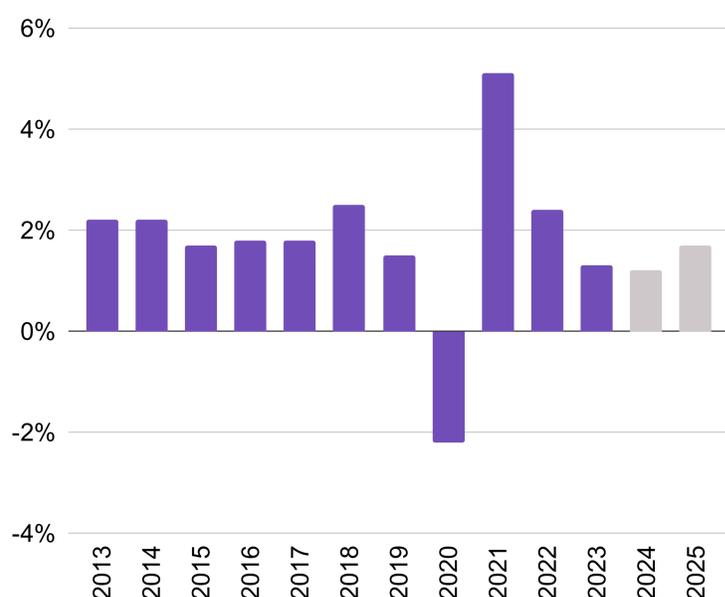
Taux directeur de la BNS



Inflation en Suisse et à l'international



Variation du Produit Intérieur Brut (en %)

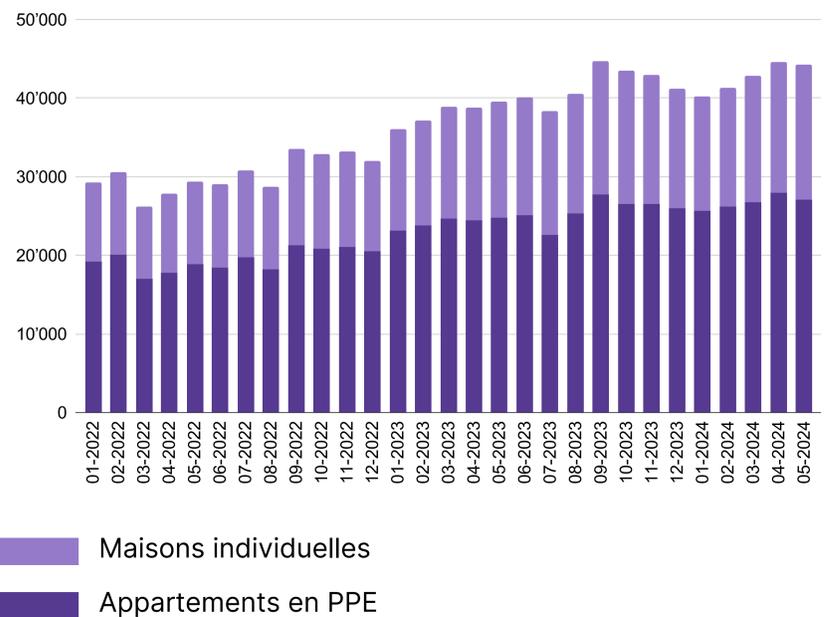


2024, 2025 : Prévisions du SECO

Récent recul de l'offre

- Entre janvier et avril 2024, l'offre de biens immobiliers à vendre en Suisse a continuellement augmenté (+10,8%). En mai 2024, l'offre de biens mis en vente a enregistré un léger recul par rapport au mois précédent (-0,7%). Cette légère baisse est le résultat de tendances opposées entre les maisons individuelles mises en vente (+3,3%) et les appartements en copropriété (-3,1%).

Nombre total de propriétés mises en vente, par type de propriété



Demande stable au deuxième trimestre

- Après le boom immobilier historique pendant la pandémie de COVID-19, un ralentissement progressif de la demande sur le marché a été observé après la fin de la période des taux bas. Cependant, depuis le début de l'année 2024, la demande s'est progressivement redressée.
- Au deuxième trimestre 2024, la demande de propriétés résidentielles a légèrement augmenté (+0,3%).
- Le nombre de nouveaux acheteurs actifs a également connu une légère hausse. En effet, au deuxième trimestre 2024, le nombre de profils d'acheteurs Neho nouvellement créés a augmenté de 3,9% par rapport au trimestre précédent.

Profils d'acheteurs créés

+3,9 %

T2 2024 par rapport au trimestre précédent

Intéressés par bien immobilier

+0,3 %

T2 2024 par rapport au trimestre précédent



Eric Corradin

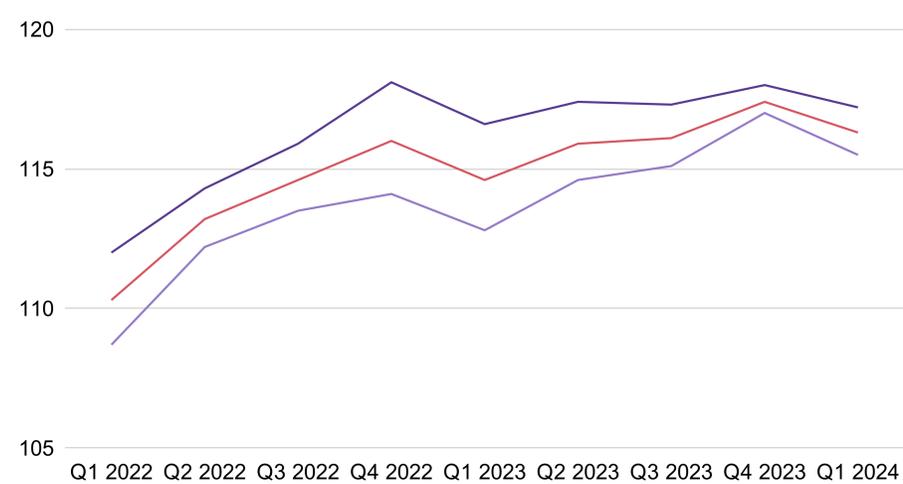
CEO de Neho

«Avec la récente réduction du taux directeur par la BNS, la demande semble d'ores et déjà plus dynamique avec un volume d'offres sur nos propriétés en nette augmentation ces dernières semaines. Une part de notre base de 200'000 acheteurs, qui étaient en veille passive semble s'être réveillée et insufflé un nouvel élan à la concrétisation de transactions. Nous pourrions à nouveau entrer très prochainement dans une période propice pour les vendeurs.»

Obtenez l'estimation de votre bien par votre agent local :

neho.ch/fr/estimation-bien-immobilier

Hausse annuelle des prix immobiliers, légère baisse trimestrielle



- Maisons individuelles
- Appartements en PPE
- Total des logements en propriété

Index base: 4. Trimestre 2019 = 100

-1,0 %

T1 2024 par rapport au trimestre précédent

+1,5 %

T1 2024 par rapport au même trimestre de l'année précédente

- L'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) a diminué de 1% au 1er trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, atteignant 116,3 points (propriétés résidentielles totales, prix de transaction). En comparaison avec le même trimestre de l'année précédente, les prix des propriétés résidentielles ont augmenté de 1,5%.
- Au premier trimestre 2024, les prix des appartements en copropriété ont diminué de 1,3% à l'échelle nationale, tandis que les prix des maisons individuelles ont reculé de 0,7%.

Prix au mètre carré par canton au 2e trimestre 2024

Canton	Appartements en PPE Prix au m ²	Maisons individuelles Prix au m ²	Canton	Appartements en PPE Prix au m ²	Maisons individuelles Prix au m ²
AG	6'842	7'134	SZ	9'371	-
BE	6'363	5'743	TG	6'355	6'322
BL	7'914	7'521	TI	7'365	5'305
BS	9'425	-	VD	8'922	8'500
FR	6'456	6'250	VS	5'588	5'678
GE	13'166	11'699	ZG	14'022	-
GR	9'391	5'339	ZH	9'626	9'821
JU	4'400	3'643			
LU	7'627	8'518			
NE	5'805	4'987			
SG	6'455	7'080			
SO	5'346	5'887			

- Les prix au mètre carré représentent la médiane de toutes les propriétés annoncées dans chaque canton au deuxième trimestre. Les prix au mètre carré dans une commune ou un quartier peuvent considérablement différer de la valeur médiane cantonale en fonction de facteurs démographiques, économiques et autres facteurs de marché.
- Les données des cantons manquants n'ont pas été publiées en raison d'une taille d'échantillon insuffisante.

Prix au mètre carré dans votre ville ou commune

Vous souhaitez connaître les prix actuels au mètre carré dans votre commune ? Consultez les données de prix pour les maisons individuelles et les appartements en copropriété disponibles pour plus de 8'000 communes en Suisse sur notre site web.

Découvrez les prix immobiliers dans votre commune : neho.ch/fr/immobilier-suisse-prix

Comment procéder à la vente et à l'achat d'une maison simultanément ?

Vendre votre maison actuelle tout en achetant une nouvelle est un défi que de nombreux propriétaires suisses rencontrent. Cette simultanéité des transactions immobilières exige une planification minutieuse et une stratégie bien pensée pour synchroniser les deux opérations.

«La synchronisation des deux transactions est le cœur du défi. Vous devrez négocier les termes et les calendriers de manière à ce que la vente de votre maison actuelle et l'achat de la nouvelle se chevauchent de manière optimale. Cela peut impliquer des négociations avec les acheteurs et les vendeurs pour aligner les dates de clôture...»

Lisez notre article pour découvrir les points essentiels à considérer lors de l'achat et de la vente simultanés d'une maison.

<https://neho.ch/fr/blog/vendre-acheter-maison-en-meme-temps>

Comment connaître les prix des maisons vendues dans votre quartier ?

Lorsque vous envisagez de vendre votre maison ou simplement pour satisfaire votre curiosité, connaître le prix des maisons récemment vendues dans votre quartier peut vous offrir des perspectives précieuses. En Suisse, plusieurs ressources sont disponibles pour vous aider à établir une estimation fiable et à comprendre les dynamiques du marché immobilier local.

«Bien que les outils en ligne offrent une bonne première approche, rien ne remplace l'expertise d'un agent immobilier local. Les agents immobiliers possèdent une connaissance approfondie du marché local et peuvent prendre en compte des facteurs que les outils en ligne ne peuvent pas toujours appréhender, tels que les spécificités du quartier, l'état actuel du marché, et les tendances récentes...»

Lire l'article complet ici :

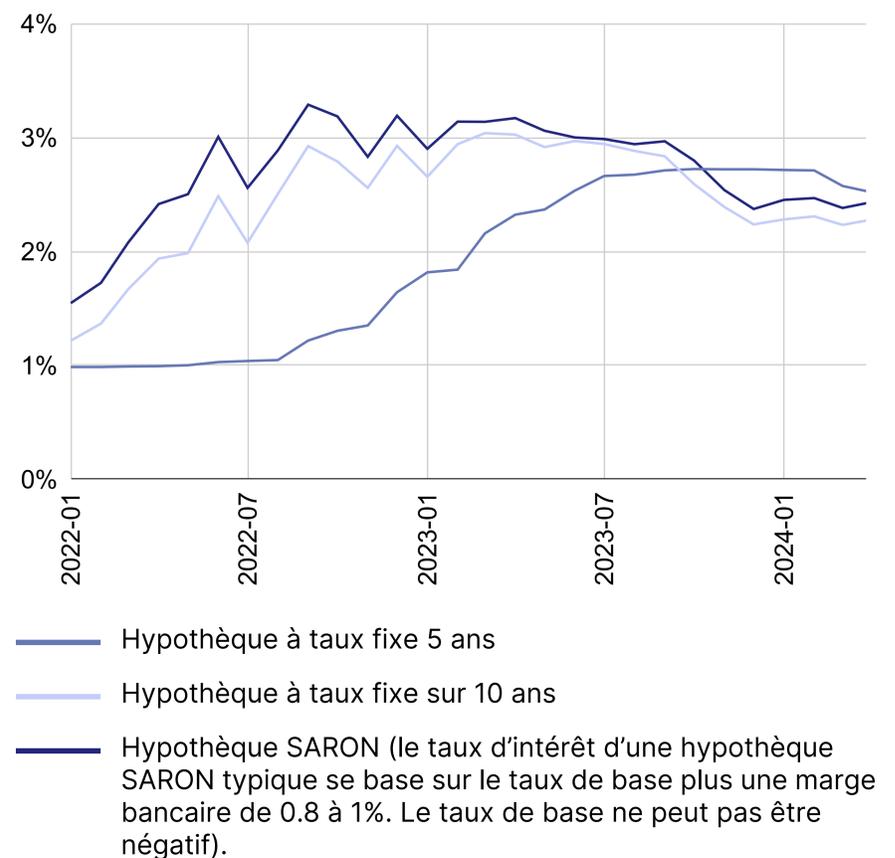
<https://neho.ch/fr/blog/prix-maison-vendue-mon-quartier>



Les hypothèques SARON gagnent du terrain

- Au deuxième trimestre 2024, les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe ont continué de stagner. Après la deuxième baisse du taux directeur en juin, les hypothèques à taux fixe ont réagi avec des taux d'intérêt plus bas.
- Avec la réduction du taux directeur du 20 juin, les hypothèques SARON deviendront encore plus avantageuses, avec une baisse d'environ 0,25% prévue au troisième trimestre 2024. Si le taux directeur atteint 1% d'ici la fin de l'année, les hypothèques SARON gagneront encore du terrain par rapport aux hypothèques à taux fixe, redevenant potentiellement l'option la plus avantageuse selon la situation personnelle.
- Les taux les plus bas identifiés par la société de conseil en financement Strike début juillet étaient de 2,12% pour une hypothèque SARON, 1,67% pour une hypothèque fixe sur 5 ans, et 1,88% pour une hypothèque fixe sur 10 ans.
- Au cours du deuxième trimestre 2024, 59,5% des hypothèques fixes négociées par Strike avaient une durée de 8 à 10 ans, contre 65,9% au trimestre précédent. Parallèlement, la proportion de nouveaux contrats d'une durée de 5 à 7 ans était de 37,8% au deuxième trimestre 2024, comparativement à 27,3% au premier trimestre de la même année.

Taux d'intérêt publiés pour nouvelles opérations



Taux d'intérêt actuels chez Strike

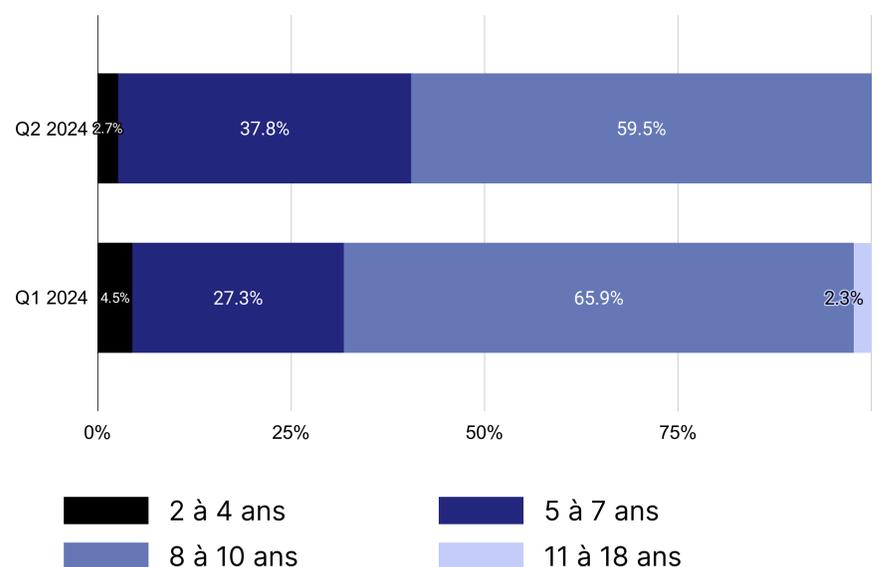
2,12 %
Hypothèque fixe sur 5 ans

1,67 %
Hypothèque fixe sur 10 ans

1,88 %
Hypothèque SARON

Ces taux d'intérêt sont à titre indicatif uniquement et ne représentent en aucun cas une offre de financement engageante (Données du 08.07.2024).

Hypothèques à taux fixes en fonction de leur durée



Amélia Bonvin
Conseillère en Financement chez Strike

Hypothèque SARON, hypothèque à taux fixe ou une combinaison des deux ?

«Avec les baisses des taux directeurs, le choix entre les hypothèques SARON et les hypothèques à taux fixe est devenu plus complexe. Chez Strike, nous trouvons pour vous les taux d'intérêt les plus bas parmi les offres de plus de 80 banques et compagnies d'assurance».

Programmez un premier rendez-vous gratuit avec le conseiller de votre région : strike-advisory.ch/fr

Annexe

Notre blog immobilier

Les actualités immobilières avec Neho

neho.ch/fr/blog

Restez au courant des dernières nouvelles et abonnez-vous à notre blog. Nous publions régulièrement des articles sur des sujets d'actualité à l'intention des propriétaires, des acheteurs et des personnes intéressées :

- Économie
- Marché immobilier
- Financement
- Droit
- Conseils pour acheteurs et vendeurs

Sources de données

Ce rapport de marché a été rédigé par l'entreprise de courtage Neho (PropTech Partners). Il a été élaboré sur la base de données internes et externes, comprenant : l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), l'indice suisse des prix immobiliers (IMPI) et le produit intérieur brut (PIB) ; la Banque nationale suisse (BNS) pour le taux directeur de la BNS, les taux hypothécaires des prêts à taux fixe et le taux SARON ; le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) pour le PIB et les prévisions économiques ; la Banque centrale européenne (BCE) pour l'indice harmonisé des prix à la consommation (HICP) ; le Bureau of Labor Statistics des États-Unis (CPI-U) ; PropTech Partners/Neho/Strike pour la demande de biens immobiliers Neho et les transactions hypothécaires par type et durée.

Méthodologie

Les données suivantes proviennent de différentes sources commerciales, qui ont été préparées et nettoyées par Neho :

Evolution des prix immobiliers par canton : Les données sur les prix des biens immobiliers correspondent à la médiane des prix de vente. Il convient de noter que les objets comparés peuvent varier considérablement en termes d'emplacement, d'âge et de niveau de finition. Les cantons avec moins de 30 annonces par trimestre n'ont pas été évalués. Date des données : 01.07.2024

Mentions légales

Le présent rapport de marché a été rédigé en toute bonne foi et sur la base de sources dignes de confiance. Cependant, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude et l'exhaustivité des informations. En particulier, ce rapport de marché ne constitue pas une recommandation d'action pour les propriétaires ou les acheteurs de biens immobiliers. Nous déclinons toute responsabilité à cet égard.

neho

📍 Neho Lausanne

PropTech Partners SA
Rue du Grand-Pré 2A
1007 Lausanne

📍 Neho Zurich

PropTech Partners AG
Baslerstrasse 60
8048 Zurich

🌐 www.neho.ch