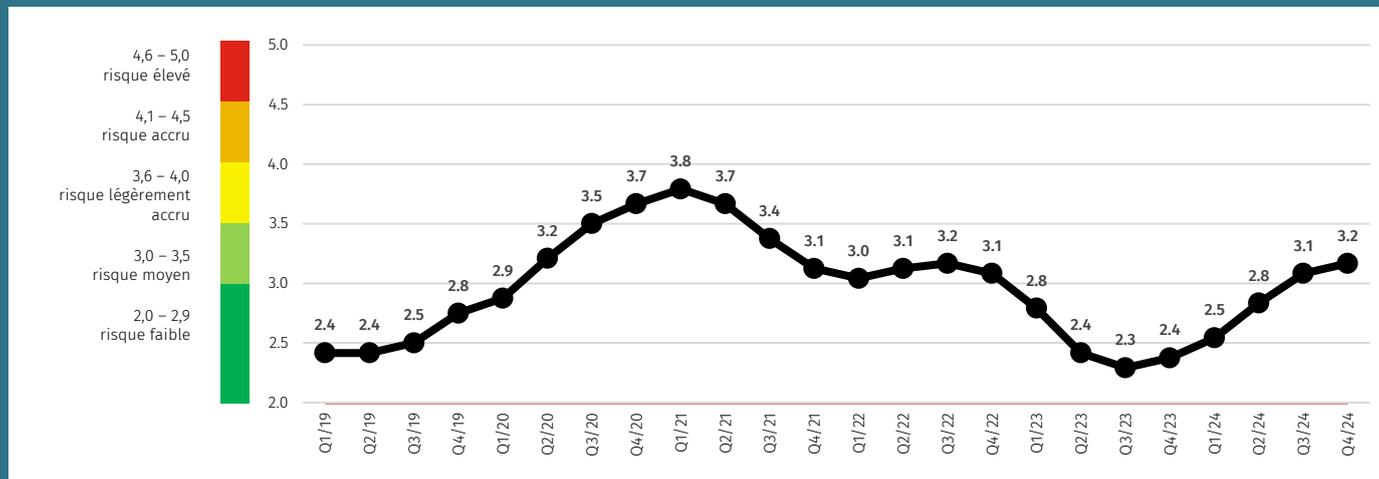


# Les prix de l'immobilier et les risques continuent d'augmenter.

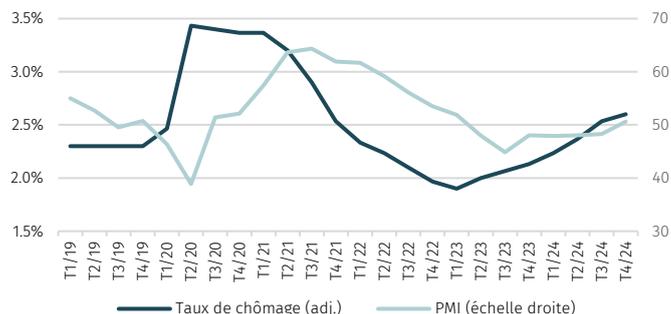


## L'essentiel en bref

- Au quatrième trimestre 2024, le MoneyPark Real Estate Risk Index (RERI) a atteint sa valeur la plus élevée depuis le troisième trimestre 2022 et se situe désormais dans le domaine du risque moyen.
- L'augmentation du risque s'explique notamment par la hausse des prix de l'immobilier et la légère hausse du taux de chômage.
- Malgré cette évolution, le marché immobilier reste attractif, notamment en raison des possibilités de financement avantageuses liées aux récentes baisses des taux d'intérêt.

## Conditions économiques stables, mais avec de légères fluctuations

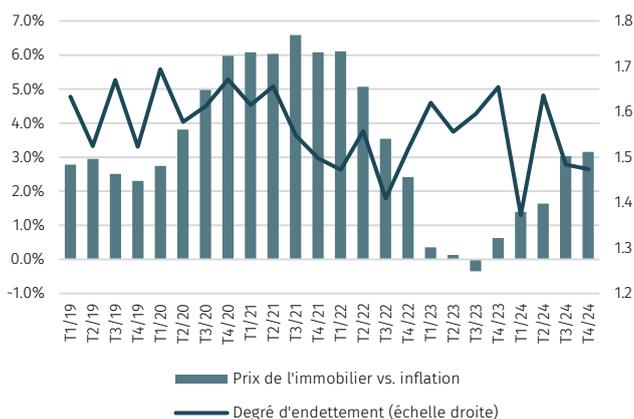
La situation économique globale est restée largement neutre au second semestre 2024. Alors que le chômage a légèrement augmenté et qu'il dépasse à nouveau 2,5% pour la première fois depuis 2021 après correction des variations saisonnières, l'humeur des responsables des achats (PMI) s'est légèrement améliorée. Ces évolutions indiquent que, malgré certaines incertitudes, les perspectives économiques restent stables.



Source: SECO; procure.ch

## Les prix de l'immobilier continuent d'augmenter – le taux d'endettement reste constant

En raison des récentes baisses des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier ont de nouveau augmenté nettement plus rapidement au second semestre. Malgré cette hausse, le taux d'endettement des acheteurs reste stable. Cela montre que les acheteurs poursuivent des stratégies de financement solides et que le marché est en équilibre durable.

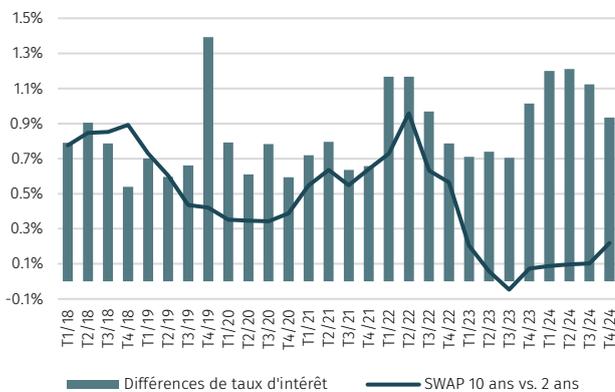


Source: Wüest & Partner; Office fédéral de la statistique; nouveaux financements chez MoneyPark

## La politique des taux de la BNS rend l'achat plus attrayant que la location

La Banque nationale suisse (BNS) a poursuivi avec résolution sa politique de baisse des taux d'intérêt au second semestre 2024. Ces mesures ont rendu l'achat immobilier encore plus attrayant par rapport à la location, même si les prestataires hypothécaires n'ont répercuté que lentement les baisses de taux sur leurs clientes et clients. Les différences de taux entre les prestataires les plus avantageux et les prestataires les plus chers pour une hypothèque sur dix ans sont passées de 1,21% au deuxième trimestre à 0,93% au quatrième trimestre. La réduction continue des coûts de financement rend l'achat d'un bien immobilier plus abordable pour de nombreux ménages.

Alors que la courbe des swaps est restée globalement plate au second semestre, on constate une légère augmentation de la différence entre les taux swap à deux et dix ans en fin d'année. Cette évolution pourrait indiquer que les marchés s'attendent à l'avenir à une évolution différenciée des taux d'intérêt sur différentes durées.



Source: MoneyPark; Refinitiv

## Une stratégie de financement optimale reste essentielle

La recherche de la solution de financement optimale est plus que jamais d'actualité, car les différences de taux d'intérêt devraient se creuser entre les durées et rester très importantes entre les prestataires les plus avantageux et les prestataires les plus chers. Une comparaison minutieuse des offres peut permettre de réaliser des économies substantielles et devrait être au cœur de toute décision de financement.

## Perspectives: stabilité malgré les incertitudes externes

Pour les mois à venir, nous prévoyons une évolution globalement stable avec des taux d'intérêt affichant une tendance à la stabilité et une poursuite de la hausse des prix de l'immobilier. Néanmoins, des facteurs externes, notamment en provenance des États-Unis, pourraient accroître la volatilité des marchés financiers. Ces incertitudes devraient être prises en compte lors de futures décisions d'achat et de financement.

**Méthodologie du Real Estate Risk Index de MoneyPark** | Calculé sur une base glissante de 12 mois, le Real Estate Risk Index de MoneyPark se compose de deux sous-indicateurs relatifs aux thèmes suivants: situation macroéconomique, situation sur le marché immobilier et évolution des taux d'intérêt. La situation macroéconomique est reflétée par le taux de chômage et le Purchasing Manager Index, tandis que la situation du marché immobilier est évaluée à travers l'évolution des prix de l'immobilier et le niveau d'endettement des acheteuses et acheteurs. L'évolution des taux d'intérêt est quant à elle analysée à l'aide de la courbe des taux sur le marché des capitaux et des taux d'intérêt proposés par différents prestataires. Dans le cadre de la dernière mise à jour, nous avons optimisé la pondération et le calcul de certaines composantes de l'indice et recalculé les valeurs historiques sur cette base. Ces ajustements peuvent entraîner de légères différences par rapport aux publications précédentes, mais ils offrent une représentation plus précise et plus actuelle des conditions du marché.

**Clause de non-responsabilité | État: 4 Mars 2025** | Les références aux performances antérieures et les scénarios financiers ne préjugent en rien des résultats futurs. MoneyPark ne peut assumer aucune garantie ou responsabilité concernant l'exactitude et l'exhaustivité. Cette publication est destinée à votre information uniquement et ne constitue pas une recommandation, une offre ou un appel d'offre.

Demander conseil au leader du marché suisse  
044 200 76 69 | [moneypark.ch](https://moneypark.ch)



2/2 | MoneyPark Real Estate Risk Index T4.2024



Une entreprise  
**helvetia**

