

Neho Compass | T4 2024

Augmentation de la demande
de logements en propriété



Le marché immobilier suisse en un coup d'oeil

« 2024 a été une année à deux facettes »

Interview | Page 3-4

+3,4 %

Évolution du prix moyen des maisons individuelles

Prix de l'immobilier | Page 5

+3,8 %

Augmentation du prix des appartements en propriété en région lémanique

Prix de l'immobilier | Page 6

+14,3 %

Biens immobiliers annoncés sur Neho

Offre | Page 7

+53,0 %

Demande des acheteurs par rapport à l'année précédente

Demande | Page 8

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



« 2024 a été une année à deux facettes »



Eric Corradin, directeur général et cofondateur de Neho

Eric Corradin, directeur général et cofondateur de Neho, acteur majeur de l'immobilier, partage son analyse sur les dynamiques actuelles du marché en Suisse. Dans cet entretien, il revient sur l'année 2024, dresse un bilan et partage ses prévisions sur les tendances à venir en 2025.

Eric Corradin, vous êtes directeur général et cofondateur de Neho, l'une des agences immobilières en Suisse réalisant le plus grand nombre de ventes chaque année. Comment Neho a-t-elle vécu l'année 2024 ?

2024 a été une année à deux facettes : un avant juillet, et un après. Nous avons observé une reprise au cours du second semestre à travers plusieurs indicateurs : le nombre de biens que nous avons mis sur le marché, le volume des transactions conclues et la demande des acheteurs.

Quelle est la raison de cette reprise ?

Le facteur principal a été le marché des taux d'intérêt. Le taux directeur de la BNS est passé de 1,75% à 0,5% en 2024, et les taux hypothécaires ont atteint leur niveau le plus bas depuis le choc des taux début 2022. Cela fait trois ans qu'il n'a pas été aussi avantageux de financer un bien immobilier.

D'autres baisses de taux sont-elles possibles en 2025 ?

Je m'attends à ce que le taux directeur atteigne 0%. L'inflation n'est plus un facteur déterminant et la plupart des analystes prévoient de nouvelles baisses de taux. De plus, un autre élément contribue à la pression à la baisse sur les taux d'intérêt : Donald Trump.

« Les propriétaires privés seront peu affectés par les exigences de fonds propres plus strictes. »

L'élection de Trump pourrait entraîner de nouvelles baisses de taux ?

En raison de sa politique protectionniste. La Suisse est une nation exportatrice, et les États-Unis représentent son principal marché. Des droits de douane plus élevés sur les importations pourraient fortement affecter la Suisse. De nouvelles baisses de taux pourraient alors s'avérer nécessaires pour soutenir l'économie.

Quel impact cela aura-t-il sur les taux hypothécaires ?

Les taux des hypothèques à taux fixe reposent sur les taux swap, ma-

lorés d'une marge. D'après les prévisions actuelles, une légère baisse des taux swap est encore attendue. Cependant, le marché ne peut anticiper que les éléments prévisibles. Si des facteurs inattendus, comme la politique douanière américaine, devaient entraîner une réduction des taux d'intérêt, les taux à long terme suivraient la même tendance. Par ailleurs, une baisse du taux directeur rendrait les hypothèques SARON encore plus attractives.

Depuis le début de l'année, des règles plus strictes de Bâle III s'appliquent aux banques. Cela entraînera-t-il une hausse des taux d'intérêt ?

Les nouvelles réglementations entraînent des coûts de capital plus élevés, c'est certain. Pour compenser, les banques devront augmenter leurs marges. Cependant, cet effet sera principalement ressenti sur des placements à risque, comme les immeubles de rendement. Les propriétaires privés de biens résidentiels seront peu impactés. Je ne m'attends donc pas à ce que les critères de capacité financière soient plus stricts pour les logements en propriété. En revanche, pour les immeubles de rendement, il est possible que les banques adoptent une approche de financement plus conservatrice à l'avenir.

Nous avons parlé du contexte des taux d'intérêt. Y a-t-il eu en 2024 des facteurs externes qui ont eu un impact négatif sur le secteur immobilier ?

Oui, notamment l'instabilité macroéconomique et l'incertitude géopolitique. L'année dernière, aucune région en conflit ne donnait des signes de paix. En période d'incertitude, les gens ont tendance à agir avec plus de prudence : les décisions importantes sont reportées, et les dépenses conséquentes sont souvent mises en attente. Cela conduit à une réduction du nombre d'achats et de ventes immobilières. Cependant,

l'impact positif du contexte des taux d'intérêt a été prédominant.

Parlons maintenant du marché immobilier suisse. Comment le contexte des taux d'intérêt a-t-il influencé les prix de l'immobilier ?

Les prix de la propriété résidentielle, c'est-à-dire des maisons individuelles et des appartements en propriété, ont augmenté d'environ 3 à 4 % au cours de l'année écoulée. Selon la région et l'indice des prix, les chiffres varient légèrement à la hausse ou à la baisse. Cela peut sembler surprenant, car depuis le choc des taux, les analystes prédisaient une baisse des prix immobiliers. Je pense cependant que beaucoup ont sous-estimé à quel point l'offre est devenue limitée. Certes, la hausse des taux a ralenti la dynamique des prix, mais il y a toujours beaucoup moins de biens sur le marché que d'acheteurs. Les vendeurs peuvent donc continuer à demander des prix élevés.

« Les vendeurs peuvent donc continuer à demander des prix élevés, car le nombre de biens sur le marché reste limité. »

Les prix de l'immobilier continueront-ils d'augmenter en 2025 ?

Je ne m'attends ni à une hausse significative des prix, ni à une baisse. En 2025, nous verrons davantage d'acheteurs intéressés, mais également un plus grand nombre de biens mis en vente. L'augmentation de l'offre et de la demande devrait s'équilibrer.

Comment évoluera le nombre de ventes en 2025 ?

Le nombre de transactions augmentera en 2025. Chez Neho, nous avons déjà observé cette tendance au cours du second semestre 2024. Par exemple, au quatrième trimestre, nous avons 14% de biens supplémentaires sur le mar-

ché par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation reflète également la hausse du nombre de transactions.

Comment la demande des acheteurs a-t-elle évolué ?

Au cours du second semestre, la demande a fortement augmenté. Pour illustration, au quatrième trimestre 2024, le nombre d'acheteurs actifs sur notre portail en ligne a augmenté de 53% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Que signifient la situation du marché et le contexte des taux d'intérêt pour les personnes souhaitant acheter un bien immobilier ? Est-il judicieux d'attendre encore ?

Si j'étais acheteur, je pourrais être tenté d'attendre une baisse des prix de l'immobilier. Mais cela n'arrivera pas, car l'offre en Suisse restera toujours limitée et il y aura suffisamment d'acheteurs fortunés prêts à payer ces prix élevés. Concernant les taux hypothécaires à long terme, ils pourraient encore baisser de 0,1 ou 0,2%, mais des réductions plus importantes sont peu probables. Si j'avais les moyens financiers et le souhait d'acquérir un bien, je commencerais sans hésiter mes recherches dès maintenant.

En 2025, l'abolition de la valeur locative sera soumise au vote. Quelle serait l'influence de cette mesure sur le coût de la propriété ?

Il est difficile de répondre de manière générale. Il ne s'agit pas seulement de la suppression de la valeur locative, mais de l'ensemble de la fiscalité liée à la propriété, y compris les déductions pour intérêts hypothécaires et frais d'entretien. Les conséquences varient en fonction de la structure de financement, de l'âge du bien et du canton. D'un point de vue psychologique, le fait de supprimer un impôt pourrait avoir un effet positif, même si, en même temps, moins de déductions fiscales seraient possibles.

Revenons à Neho. Comment s'est déroulée l'année 2024 par rapport à vos attentes ?

Au premier semestre, nous n'avons pas été à la hauteur de nos attentes. Cependant, au second semestre, nous avons non seulement comblé ce retard, mais nous avons largement dépassé nos attentes. Le nombre de mandats immobiliers et de transactions conclues a largement surpassé nos projections. Cela est d'autant plus remarquable que, traditionnellement, le second semestre de l'année est marqué par une baisse des ventes immobilières. Le fait que ce phénomène se soit inversé cette fois-ci démontre à quel point le marché a gagné en dynamisme, et confirme également la pertinence de notre modèle d'affaires.

« D'attentisme à dynamisme. »

Vous évoquez les points forts de Neho. Pourquoi Neho a-t-elle un avantage sur ses concurrents dans le marché actuel ?

Parce que nos services reposent sur un écosystème complet. Nous sommes plus efficaces que la plupart des acteurs, car nous combinons expertise humaine et technologie. Nous disposons de notre propre plateforme utilisateur, dédiée aux acheteurs et aux vendeurs, qui est directement reliée à notre système CRM. Cela signifie que Neho ne peut pas être facilement copiée, car dès le départ, nous avons construit cet écosystème alliant expertise humaine et solutions technologiques.

Résumez l'année 2024 en une phrase.

D'attentisme à dynamisme. Les chiffres depuis le début de l'année 2025 me rendent très confiant quant à la poursuite de cette évolution.

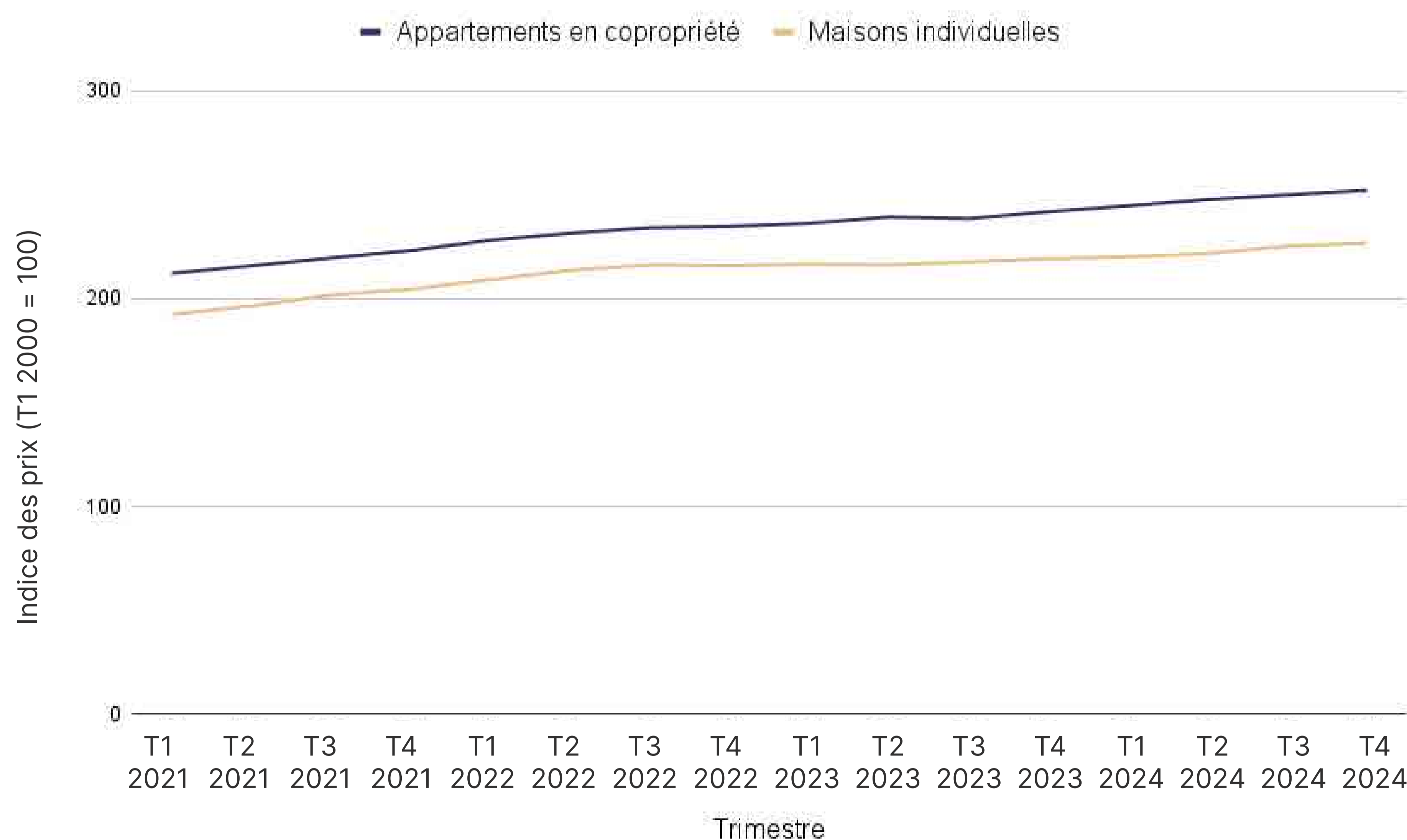
Eric Corradin, merci beaucoup pour cet entretien.

Poursuite de la hausse des prix des biens résidentiels



«Je m'attends à ce que les prix des biens résidentiels restent stables en 2025.»

Eric Corradin



Prix des logements résidentiels (prix de transaction).
Source : Wüest Partner. Base de l'indice T1 2000 = 100.

Maisons individuelles

+0,6 %

T4 2024

par rapport au trimestre précédent

+3,4 %

T4 2024

par rapport au trimestre de l'année précédente

Hausse des prix des maisons individuelles au 4e trimestre 2024.

Appartements en copropriété

+0,9 %

T4 2024

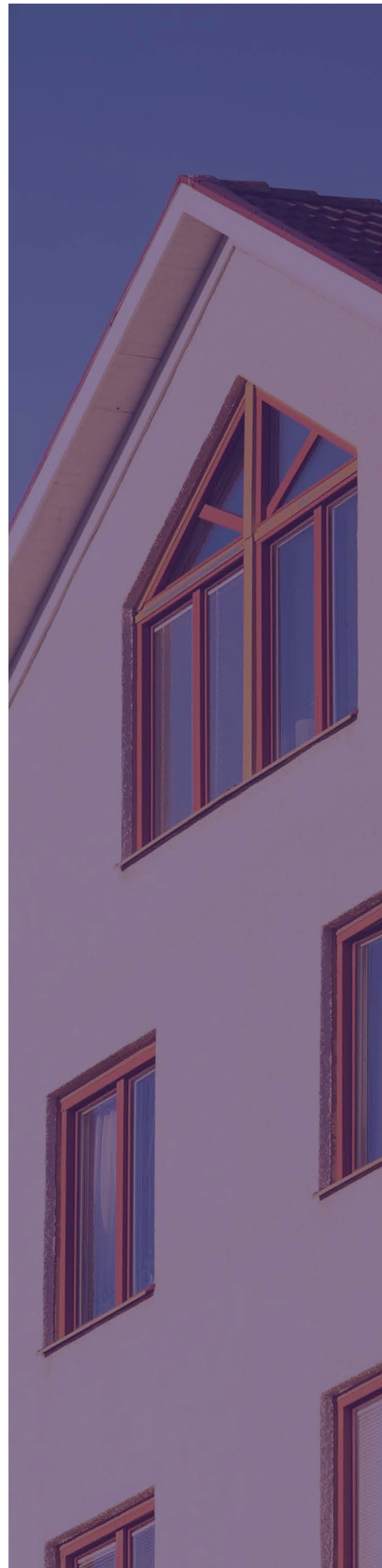
par rapport au trimestre précédent

+4,3 %

T4 2024

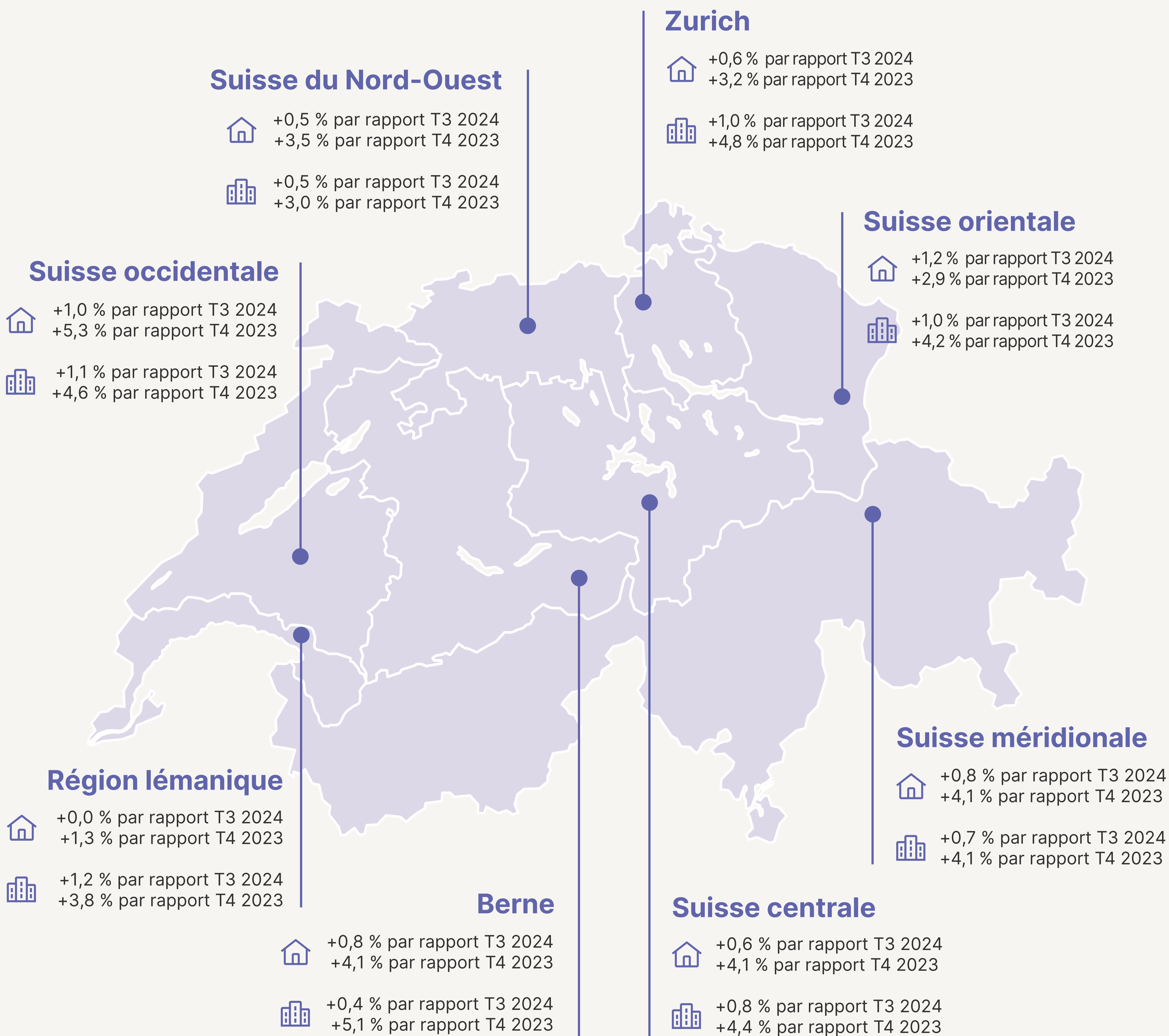
par rapport au trimestre de l'année précédente

Hausse des prix des logements en copropriété au 4e trimestre 2024.



Évolution à la hausse des prix de l'immobilier dans toutes les régions

Au 4e trimestre 2024, les biens immobiliers se sont vendus à des prix plus élevés, tant en comparaison avec le trimestre précédent qu'avec l'année précédente.



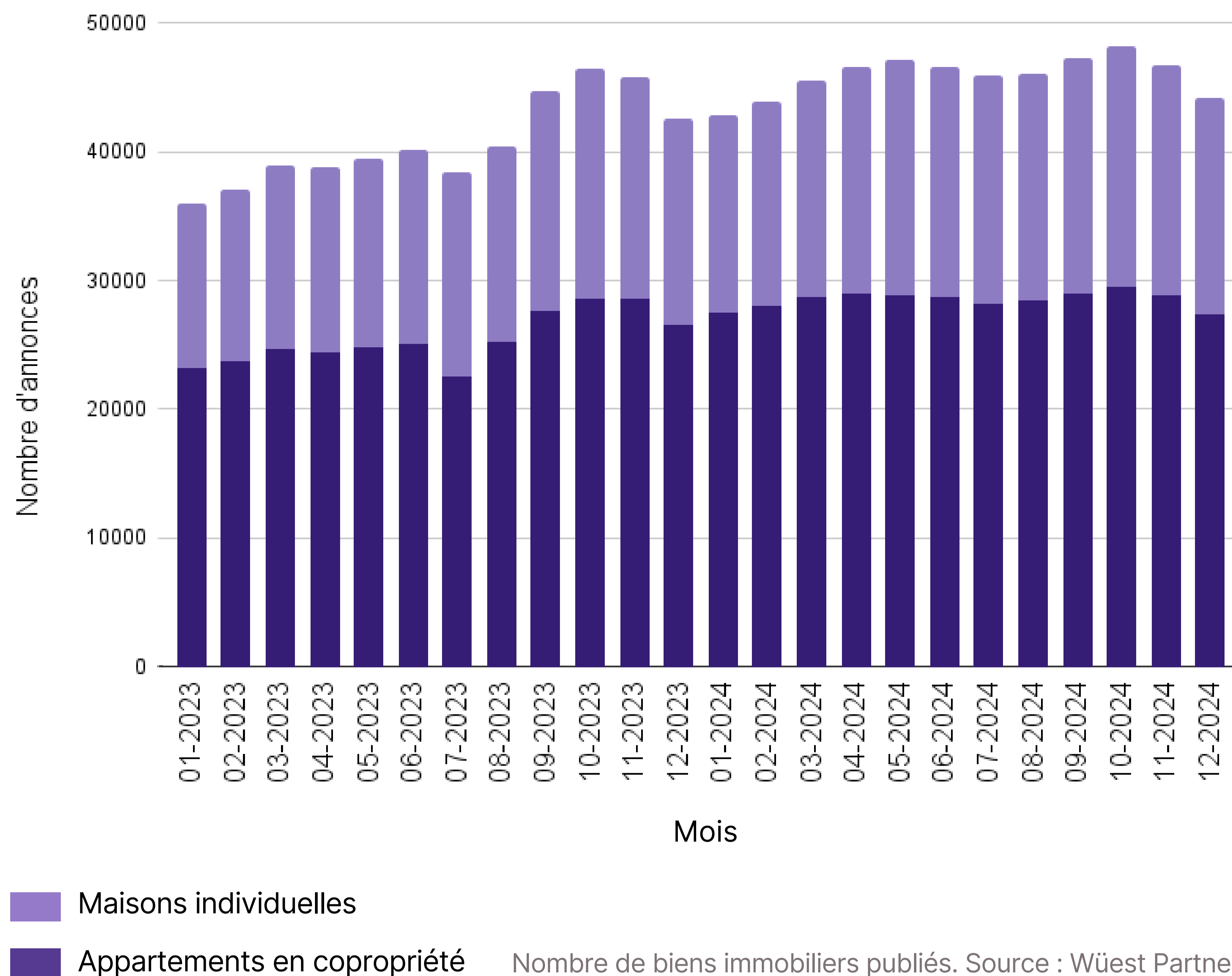
Prix de l'immobilier par type de bien dans les 8 grandes régions (prix des transactions). Source : Wüest Partner.

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 l'ensemble des communes suisse sur notre site web.

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

Davantage de biens immobiliers sur le marché suisse



- 0,2 %
T4 2024
par rapport au
trimestre précédent

+ 3,1 %
T4 2024
par rapport au trimestre
de l'année précédente

Évolution du nombre d'annonces immobilières pour des biens en vente en Suisse au dernier trimestre.

Augmentation du nombre de biens immobiliers publiés sur Neho



+ 4,6 %
T4 2024
par rapport au
trimestre précédent

+ 14,3 %
T4 2024
par rapport au trimestre
de l'année précédente

Au dernier trimestre, Neho a mis en vente plus de biens immobiliers qu'au trimestre précédent et qu'au même trimestre de l'année précédente.

Nombre de biens immobiliers annoncés par Neho par jour. Source : Neho.

Neho enregistre une demande accrue de la part des acheteurs



Nombre d'acheteurs actifs sur la plateforme Neho par jour (moyenne mobile de 30 jours).
Source : Neho.

+ 3,6 %

T4 2024
par rapport au
trimestre précédent

+ 53,0 %

T4 2024
par rapport au trimestre de l'an-
née précédente

Le graphique illustre le nombre d'acheteurs potentiels ayant recherché un bien immobilier sur la plateforme Neho au cours du dernier trimestre. Une hausse significative de la demande des acheteurs est clairement observable à partir de fin juillet 2024, comparée au premier semestre. En fin d'année, une baisse de la demande est toujours observée, mais elle se stabilise à nouveau en début d'année.

La durée de vente reste inchangée pour le moment

Durée moyenne pendant laquelle les biens immobiliers vendus au 4e trimestre 2024 ont été annoncés :

12 semaines

+4 jours

par rapport au
trimestre précédent

-1 jour

par rapport au même trimestre
de l'année précédente

Nombre de semaines entre la publication et l'offre d'achat (uniquement les biens vendus au T4). Source : Neho.

« Chez Neho, la hausse de la demande pour les propriétés résidentielles ne s'est pas encore répercutée sur la durée de vente. Toutefois, nos dernières données indiquent que cela devrait évoluer dans les mois à venir. »



Eric
Corradin

Mentions légales

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.

Prix des logements résidentiels : Wüest Partner collecte toutes les transactions de biens en propriété individuelle (ventes de gré à gré) depuis 2005 dans une base de données anonymisée. Chaque année, environ 20 000 nouvelles transactions sont ajoutées, principalement grâce aux institutions financières accordant des hypothèques pour ces biens.

Nombre de biens immobiliers annoncés en Suisse : Wüest Partner réalise une enquête périodique sur le marché immobilier. Chaque annonce immobilière publiée dans la presse écrite et sur Internet est enregistrée dans leur base de données des prix proposés.

Données Neho : En tant que l'une des plus grandes agences immobilières de Suisse, Neho gère une plateforme dédiée aux acheteurs et aux vendeurs. Toutes les données indiquées avec la source « Neho » ont été collectées et analysées de manière anonymisée sur la plateforme interne de l'entreprise.

Index des sources par page

Page 5 : Prix des logements résidentiels (prix de transaction).
Source : Wüest Partner. Base de l'indice T1 2000 = 100.
<https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinchq>
(consulté le 21.01.2025).

Page 6 : Prix de l'immobilier par type de bien dans les 8 grandes régions (prix de transaction).
Source : Wüest Partner. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinregg> (consulté le 21.01.2025).

Page 7 : Nombre de biens immobiliers publiés.
Source : Wüest Partner. <https://www.wuestdimensions.com/#/mli> (consulté le 17.01.2025).

Page 7 : Nombre de biens immobiliers annoncés par Neho par jour.
Source : Neho (consulté le 15.01.2025).

Page 8 : Nombre d'acheteurs actifs sur la plateforme Neho par jour (moyenne mobile sur 30 jours).
Source : Neho (consulté le 15.01.2025).

Page 8 : Nombre de semaines entre la publication et l'offre d'achat (uniquement pour les biens vendus au T4).
Source : Neho (consulté le 15.01.2025).

Responsabilité

Le présent rapport de marché a été établi au mieux de nos connaissances et sur la base de sources fiables. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations fournies. En particulier, ce rapport de marché ne constitue pas une recommandation d'action pour les propriétaires ou acheteurs immobiliers. Toute responsabilité à cet égard est déclinée.

neho

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

www.neho.ch