

AZNAR & CIE

Est-ce le bon moment d'acheter un bien immobilier?

Consultante en financement immobilier chez Aznar & Cie, Annie Hadi accompagne au quotidien des particuliers souhaitant réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Forte de son expérience, elle porte un regard éclairé sur la situation actuelle du marché immobilier.



Annie Hadi.

- Comment les prix de la propriété du logement ont-ils évolué ces derniers mois en Suisse?

- Les diverses analyses, comme celles de Wüest Partner et de l'UBS, montrent qu'en comparaison annuelle (3e trimestre 2023 par rapport au 3e trimestre 2022), les prix du logement en propriété ont augmenté de 1,3 % en Suisse. Pour les appartements en PPE, cette augmentation a été un peu plus marquée (+1,4 %) que pour les maisons individuelles (+1,2 %).

- En dépit de cette hausse des prix, le nombre de transactions semble être resté stable. Comment l'expliquez-vous?

- La demande dépasse encore l'offre, ceci du fait que le terrain constructible est limité et que la pression migratoire de l'étranger vers la Suisse est toujours aussi forte, dictée principalement par l'attrait de la stabilité économique et politique de notre pays.

- Quel est votre pronostic pour les mois à venir?

- Les prix de l'immobilier connaîtront une légère hausse en 2024, ceux des appartements en copropriété de

façon plus marquée que ceux des maisons individuelles. Parallèlement, l'écart de prix entre les emplacements plus ou moins prisés devrait encore se creuser.

- Qu'en est-il de l'évolution des taux hypothécaires?

- Une baisse des taux en fin d'année passée avait déjà été anticipée. Les prévisions laissent entendre une nouvelle baisse au cours du deuxième trimestre 2024. Pour bénéficier de cette diminution annoncée, certains acquéreurs optent pour des ventes à terme. A noter qu'actuellement les taux courts (taux Saron) sont plus onéreux que les taux longs (taux fixes à dix ans): cette situation inhabituelle ne va probablement pas durer et la correction devrait se faire prochainement.

- Pourquoi, malgré ces facteurs, cela reste-t-il intéressant d'acquérir son propre logement?

- L'achat présente plusieurs avantages, soit la constitution d'un patrimoine, le confort de vie et la fiscalité (déduction des frais d'entretien et d'investissement). Par ailleurs, le montant des loyers - en hausse constante (+1,8% à Genève sur l'année 2023) - rend parfois l'achat d'un bien immobilier plus rentable, même dans la situation actuelle où les taux hypothécaires sont plus élevés que dans le passé. En conclusion, l'acquisition d'un bien immobilier reste toujours attractive et pertinente!

- A contrario, sur quel aspect mettez-vous en garde les acheteurs potentiels que vous rencontrez?

- Le prix de l'immobilier est élevé en Suisse et l'accession à la propriété particulièrement complexe dans notre pays. Il est donc important de bien préparer son projet et de constituer un dossier solide qui aura le plus de chances d'être accepté par les établissements financiers. Pour ces derniers, les principaux critères sont les fonds propres (minimum 20% du prix d'achat du bien) et le taux d'endettement (la charge annuelle ne doit pas dépasser 33% du revenu). Il faut également prendre en considération les frais annexes (notaire, droits de mutation, inscription au registre foncier, etc.). Adressez-vous à Aznar & Cie pour vous aider dans votre démarche et bénéficier de conditions d'emprunt attrayantes! ■

PROPOS RECUEILLIS PAR
VÉRONIQUE STEIN

Aznar & Cie

GE: Route de Thonon 61 - 1222 Vézenaz - Tél. +41(0)22 827 19 19

VD: Chemin de Pallin 6 - 1009 Pully - Tél. +41(0)21 925 72 95

VS: Tél. +41(0)27 485 42 09