

Droits de douane américains en 2025 : quelles conséquences pour le marché immobilier suisse ?

L'introduction par les États-Unis de droits de douane pouvant atteindre 39% sur les exportations suisses à compter du 1er août 2025 marque un tournant dans le commerce international. Pour l'économie suisse, cela signifie davantage d'incertitude, et le marché immobilier en ressentira également les conséquences indirectes. Les propriétaires ont tout intérêt à connaître les effets régionaux et liés au marché, non seulement pour évaluer les risques, mais aussi pour saisir les opportunités dans un environnement en mutation.

Quel est l'impact des droits de douane américains en Suisse ?

Les secteurs orientés vers l'exportation, tels que la construction mécanique, les instruments de précision, l'horlogerie et l'industrie agroalimentaire, sont particulièrement touchés par les droits de douane américains. Les entreprises de ces secteurs sont confrontées à une hausse des coûts de production, à une baisse de la demande américaine et à une modification des chaînes d'approvisionnement. Cela peut également avoir des conséquences pour le secteur immobilier : les projets d'expansion des surfaces de production et de logistique sont planifiés avec plus de prudence, les contrats de location dans le secteur commercial sont moins nombreux et les projets de construction ou de développement peuvent prendre du retard.

Comme de nombreux immeubles commerciaux appartiennent à des entreprises, les loyers resteront stables à court terme. À long terme, toutefois, la pression sur les investissements pourrait s'atténuer, un aspect dont les propriétaires de tels biens devraient tenir compte à un stade précoce.

Quelles sont les implications des droits de douane américains pour l'immobilier résidentiel ?

Le ralentissement économique a également des répercussions sur l'immobilier résidentiel. Un éventuel ralentissement de la croissance démographique et un marché du travail plus faible pourraient freiner la propension à dépenser dans certaines régions.

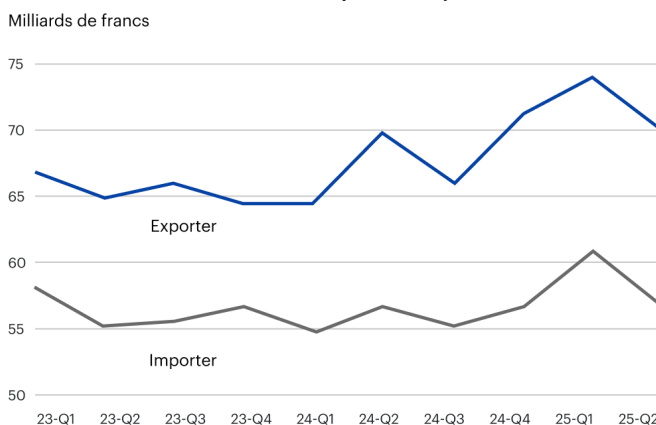


Dans le même temps, les marchés dont les secteurs sont stables, comme les sciences de la vie à Bâle ou les services financiers à Zurich, restent largement résistants. La demande soutenue empêche ici une baisse sensible des prix.

Les taux d'intérêt bas peuvent-ils soutenir le marché immobilier ?

La Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur à 0% en juin 2025, en réaction directe à la faiblesse de l'inflation et à l'incertitude mondiale.

Commerce extérieur de la Suisse, corrigé des variations saisonnières (nominal)



Cela présente plusieurs avantages pour les propriétaires :

- **Financement attractif** : les acheteurs peuvent obtenir des conditions de financement avantageuses, ce qui stabilise la demande.
- **Une liquidité accrue sur le marché** : les investisseurs et les acheteurs privés disposent d'une plus grande marge de manœuvre pour les transactions.
- **Effet stabilisateur** : même dans les régions économiquement plus faibles, les taux d'intérêt bas peuvent amortir la pression sur les prix.

Quelles sont les régions particulièrement touchées ?

Toutes les localisations ne réagissent pas de la même manière aux nouvelles conditions commerciales. Les sites industriels, les régions agricoles et les petits centres à forte proportion d'industrie manufacturière sont particulièrement exposés. En revanche, les centres financiers et de services tels que Zurich ou Genève, ainsi que les régions touristiques qui ne dépendent guère du commerce américain, semblent moins vulnérables. Dans ce contexte, les analyses de marché régionales gagnent en importance pour évaluer de manière ciblée les opportunités et les risques et identifier les évolutions à un stade précoce.

Inflation, coûts de construction et rénovations

La réorganisation des chaînes d'approvisionnement pourrait entraîner une hausse des prix des matériaux dans certains secteurs. Dans le même temps, les surcapacités et le ralentissement économique limitent la pression sur les prix. Les prévisions d'inflation sont de 0,2"%" pour 2025 et d'environ 0,7"%" pour 2027.

Pour les propriétaires, cela signifie :

- Les coûts de construction et de rénovation restent largement stables
- Dans ce contexte, des modernisations ciblées peuvent être planifiées
- Des délais de réalisation plus longs sont possibles en raison de la prudence des investisseurs

Demande internationale : un facteur de stabilité durable

Malgré les droits de douane et les différends commerciaux, la Suisse reste un marché attractif pour les investisseurs internationaux. Exemple d'Andermatt : Plus de 1 260 demandes et 14,2 millions de francs suisses d'acomptes versés par des acheteurs américains au premier semestre 2025, soit près du double de l'année précédente.

Les biens immobiliers haut de gamme situés dans des emplacements prisés peuvent profiter de cette demande, indépendamment des fluctuations économiques à court terme.

Conclusion : ce que les droits de douane américains signifient pour l'immobilier

Les droits de douane américains de 2025 sont certes source d'incertitude, mais la solidité fondamentale du marché immobilier suisse reste intacte. Pour les propriétaires, cela signifie que ceux qui envisagent de vendre leur bien immobilier continueront de bénéficier d'une demande stable dans des régions attractives et d'un environnement de taux d'intérêt bas. Il est essentiel d'évaluer correctement la situation et de préparer la vente de manière stratégique. Cela permet de préserver la valeur du bien et, dans de nombreux cas, de saisir même des opportunités supplémentaires.

Réservez dès maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/conseil13

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/calcul1