



© Copyright Bestag

NEWS

Conseils pratiques pour réussir l'évaluation d'un bien immobilier

OPINION. Pour réussir la vente d'un bien immobilier, l'évaluer au juste prix est une première étape primordiale. Cette évaluation servira de référence tout au long du processus de vente, de la mise sur le marché à la négociation, et jouera un rôle décisif dans la décision de vente finale. Chercher à optimiser le gain, il est

Datenschutz-Einstellungen

DERNIÈRES PUBLICATIONS

Augmentation de capital - Akara Diversity PK du 06.05.2024 au 31.05.2024

22/04/2024 · Laure Carrard · 6 min

La valeur de l'immobilier résidentiel suisse progresse au premier trimestre 2024

22/04/2024 · Rédaction · 2 min

L'ESG, aux États-Unis, c'est vraiment fini ?

18/04/2024 · Immoday · 5 min

Laurent Clauzet, responsable de l'immobilier indirect à la BCGE: «La gestion active d'un portefeuille composé de plusieurs véhicules immobiliers apporte une véritable plus-value»

17/04/2024 · Immoday · 4 min

Envolée de l'agio des fonds non cotés



la réalité, et d'éviter des attentes trop élevées.

À l'inverse, celles et ceux qui négligent l'importance de cette étape risquent d'accepter une sous-évaluation et une vente rapide, bien en dessous de la valeur réelle - un scénario hélas fréquent.

L'évaluation immobilière est un exercice à la fois important, complexe, et souvent plus incertain que ce que nombre des personnes concernées imaginent : les quelques outils utilisés par les banques aboutissent fréquemment des écarts supérieurs à 10% pour le même bien. De plus, s'informer uniquement sur des plateformes en ligne peut s'avérer trompeur, car les prix qu'elles affichent diffèrent souvent du prix réel de transaction. Les propriétés qui stagnent sur les portails sont généralement surévaluées.

Dans la pratique, les propriétaires particuliers ont souvent une compréhension limitée du marché et sont enclins à accepter des évaluations basées sur l'apparente autorité d'« experts » peu ou pas qualifiés, voire biaisés, auxquels ils font confiance.

Pour éviter ces pièges et bien préparer une vente,

ne rigoureuse et objective de

Datenschutz-Einstellungen



augmentation de capital

15/04/2024 · Immoday · ⌚ 5 min

Fort rebond des opérations en capital pour les fonds immobiliers depuis le début 2024

12/04/2024 · Immoday · ⌚ 4 min

Marc Muller, fondateur d'Impact Living: «Rendre vraiment durable un parc immobilier, c'est possible, mais ça a un coût!»

11/04/2024 · Olivier Toublan · ⌚ 5 min

Les sociétés immobilières n'arrivent toujours pas à enthousiasmer les investisseurs

10/04/2024 · Olivier Toublan · ⌚ 4 min

Procimmo Real Estate SICAV a réussi son augmentation de capital

09/04/2024 · Rédaction · ⌚ 2 min

Augmentation de capital - PURE Swiss Opportunity REF du 08.04.2024 au 19.04.2024

08/04/2024 · Laure Carrard · ⌚ 6 min


 6 min

1. Utiliser le modèle hédoniste d'évaluation

Ce modèle, fondé sur une procédure standardisée de comparaison avec des transactions réelles passées (la base de données en comprend plus de 20 000), est utilisé par les banques pour fixer les montants des hypothèques. Les deux leaders suisses en la matière sont CIFI et Wüest und Partner. Il est crucial de recourir à cette méthode objective, qui permet, en entrant les paramètres du bien à évaluer le plus rigoureusement possible, d'obtenir une estimation réaliste, et non un "wishful thinking".

2. Mettre en concurrence des courtiers sélectionnés sur la base de leurs références locales.

Il est essentiel d'éviter de confier à un seul courtier l'évaluation et la vente d'un bien sans s'être procuré d'autres avis. Ceci vaut notamment pour les courtiers à frais fixes qui, se sachant en position d'exclusivité, vont privilégier une vente rapide au moyen d'une sous-évaluation significative du bien, avec des conséquences sur le résultat final de la vente. Pour choisir les courtiers, le mieux est d'exiger des références locales, après avoir vérifié leur présence

Un cash-flow net de 3,2% pour l'immobilier direct en 2023

03/04/2024 · Rédaction ·  5 min

Exercice 2023 en hausse pour PURE Swiss Opportunity REF

02/04/2024 · Rédaction ·  2 min

Interview video: Comment Raphael Knispel de chez Property One, perçoit-il le marché actuel des placements immobiliers?

29/03/2024 · Rédaction ·  4 min

Interview video: Quel bilan 2023 pour Roger Hennig, Head of Real Estate Switzerland chez Schroders Capital, et comment aborde-t-il l'année 2024?

28/03/2024 · Rédaction ·  4 min

Interview video: Comment se développe le marché des placements immobiliers en Suisse pour Ulrich Prien, Partner chez KPMG Switzerland, et quelles sont les perspectives?

27/03/2024 · Rédaction ·  4 min

Interview vidéo: Quelles sont

Il faut toujours veiller à ne pas influencer les évaluateurs avec des informations non pertinentes telles que prix ou date d'achat, hypothèque, attentes du propriétaire ou même évaluations d'autres courtiers. Typiquement, les courtiers auxquels on livre ces informations vont s'appuyer sur elles plutôt que d'évaluer le bien objectivement. À éviter donc : les amener vers des réflexions du type : « L'hypothèque est minime, nous pourrions alors sous-évaluer ce bien, car acheté il y a très longtemps... » ou encore : « Un compétiteur a fixé une valeur, on la relève de 3-5% pour obtenir le mandat. »

Le scénario idéal combine plusieurs méthodes

Dans un scénario idéal, on complètera des évaluations hédonistes par celles des courtiers en concurrence. Ces derniers ont tendance à offrir une évaluation aussi élevée que possible afin de décrocher le mandat, tout en s'engageant à vendre la propriété à ce prix. Pour s'assurer de la bonne foi de leur évaluation, on instaurera un système de bonus-malus basé sur ces évaluations, afin de les rendre contractuelles et d'augmenter les chances

« ... » on plus correcte.

La décision de la BNS, une très bonne nouvelle pour les fonds immobiliers

25/03/2024 · Olivier Toublan ·
🕒 2 min

Concentration dans le monde de la gestion d'actifs immobiliers: Suisse Prime Site acquiert Fundamenta

22/03/2024 · Redaction · 🕒 2 min

Arno Kneubühler, CEO de Procimmo: «Cette augmentation de capital servira à financer trois gros projets»

21/03/2024 · Immoday · 🕒 4 min

Augmentation de capital - Procimmo Real Estate SICAV du 20.03.2024 au 28.03.2024

20/03/2024 · Laure Carrard ·
🕒 6 min

En baisse, les sociétés immobilières ne suivent pas la tendance

19/03/2024 · Rédaction · 🕒 2 min



une vente qui reflète sa véritable valeur sur le marché, tout en s'assurant que leur bien a été évalué de manière juste et précise.

Patrice Choffat, CEO de BESTAG

La hausse se poursuit pour les fonds immobiliers cotés

18/03/2024 · Olivier Toublan ·
🕒 2 min

Augmentation de capital - Dominicé Swiss Property Fund («DSPF») du 15.03.2024 au 28.03.2024

15/03/2024 · Laure Carrard ·
🕒 6 min

Une augmentation de capital d'environ 100 millions pour La Foncière

14/03/2024 · Olivier Toublan ·
🕒 2 min

Les fonds non cotés continuent de remonter lentement la pente

13/03/2024 · Immoday · 🕒 2 min

Le succès de l'augmentation de capital de Cronos Immo Fund confirme la santé retrouvée de l'immobilier titrisé

12/03/2024 · Rédaction ·
🕒 2 min

Les augmentations de capital se multiplient, signe de la reprise du marché

11/03/2024 · Olivier Toublan ·

Inscription à la Newsletter