

IMMOBILIER - PERSPECTIVES DES PRIX À LONG TERME

Situation actuelle et perspectives à court terme

La hausse des taux d'intérêt a eu un impact sur les prix de l'immobilier. L'évolution des prix des appartements et des maisons individuelles en propriété a été plutôt latérale ces derniers temps, certains prix ont même légèrement baissé. Nous sommes toutefois loin d'un effondrement des prix tel que la Suisse l'a connu pour la dernière fois il y a plus de 30 ans.

Ces derniers temps, les taux d'inflation ont nettement baissé en Suisse, mais aussi aux Etats-Unis et dans l'UE. Les banques centrales ont fortement relevé leurs taux directeurs et la fin des hausses de taux directeurs se profile à l'horizon. Les marchés spéculent déjà sur une baisse des taux directeurs pour 2024, ce qui devrait également avoir une influence sur l'évolution des prix de l'immobilier. La demande de logements en propriété reste quant à elle élevée.

Perspectives à plus long terme

Quelles sont les attentes des économistes en matière de prix ? Une enquête récente de l'Economic Experts Survey (EES) de l'Institut ifo et de l'Institut de politique économique suisse (IWP) a examiné les attentes des économistes en matière de prix de l'immobilier au niveau mondial. La question posée était la suivante :

"À combien estimez-vous le taux de croissance annuel de la valeur d'une maison type dans votre pays au cours des dix prochaines années (en %) ?"

1 405 experts ont participé à cette enquête globale.

Des hausses de prix importantes sont attendues dans les dix prochaines années. Le taux d'augmentation nominal devrait s'élever en moyenne à 9% par an dans le monde entier, avec toutefois de fortes disparités régionales. Si les hausses de prix attendues se concrétisent, l'augmentation des prix serait nettement plus élevée qu'au cours des 10 dernières années (entre 2012 et 2022, elle était de + 5,4% par an). Il s'agit toutefois de taux nominaux. L'évolution réelle des prix (après déduction de l'inflation attendue) sera nettement plus faible. Les participants à l'enquête s'attendent à ce que la demande reste forte et que l'offre ne puisse pas suivre. Les principales raisons évoquées pour expliquer cette forte demande sont les suivantes : l'augmentation du niveau de vie, l'augmentation des revenus, la croissance de la population et l'augmentation de la surface moyenne des logements.

Évolution des prix de l'immobilier par région du monde

Région	Croissance attendue des prix de l'immobilier p.a. dans les 10 prochaines années
Europe	
Europe du Nord	9,9%
Europe de l'Est	14,9%
Europe du Sud	18,4%
Europe de l'Ouest	6,4%
Amérique	
Amérique du Nord	7,7%
Amérique centrale et Caraïbes	24,4%
Amérique du Sud	11,0%
Afrique	
Afrique du Nord	12,1%
Afrique centrale	5,6%
Afrique de l'Est	52,6%
Afrique du Sud	7,9%
Afrique de l'Ouest	9,3%
Asie et Océanie	
Asie de l'Est	8,2%
Asie du Sud	25,1%
Sud-Est asiatique	7,5%
Asie de l'Ouest	22,4%
Asie centrale	13,9%
Océanie	5,9%

Source uniquement en allemand : ifo Institut/ IWP

<https://www.iwp.swiss/haeuserpreise-ohne-dach-globale-preissteigerungen-bei-immobilien-erwartet/>

En Suisse, les prix augmentent en moyenne de 4,8% au cours des dix prochaines années - c'est ce que prévoient les économistes interrogés dans le cadre de l'étude. Compte tenu des taux d'inflation traditionnellement bas en Suisse, les prix devraient donc augmenter d'environ 3% par an en termes réels, ce qui est considérable. Dans notre pays également, il s'agirait d'une hausse des prix plus importante que celle des dix dernières années. Si les hypothèses se vérifient, les prix des logements en propriété en Suisse augmentent d'environ 60% en 10 ans.

En conclusion, le mouvement latéral actuel ne devrait être que de courte durée. A plus long terme, il faut s'attendre à ce que les prix des logements en propriété continuent d'augmenter.

Nouveautés sur notre blog

- La Suisse est championne d'Europe de l'épargne – 7.8.2023

A lire sur le blog Mendo : <https://mendo.ch/fr/blog/>

Études à l'étranger et cotisations AVS

Toute personne domiciliée en Suisse et/ou y exerçant une activité lucrative est tenue de cotiser à l'AVS. Cette obligation de cotiser disparaît lorsque la personne cesse de résider/d'exercer une activité lucrative en Suisse. Ces personnes sont ensuite éventuellement soumises à une assurance sociale dans leur nouveau pays de résidence.

Une particularité s'applique toutefois aux étudiants. Si ces derniers n'exercent pas d'activité lucrative, sont domiciliés à l'étranger et suivent une formation, ils peuvent continuer à s'assurer à l'AVS jusqu'au 31 décembre de l'année de leurs 30 ans. C'est dans l'intérêt des étudiants, car cela permet de garantir un paiement des cotisations sans interruption et d'éviter ainsi des réductions de rente plus tard en raison d'années de cotisation manquantes à l'AVS. Peu importe que le nouveau lieu de résidence et de formation se situe dans l'UE/AELE ou en dehors.

LAVS art. 1a, ch. 3, al. b.

Rachats dans le pilier 3a (motion Ettlin) – on rame

Lors de la session d'automne 2019, le conseiller aux États Ettlin a déposé une motion visant à instaurer des possibilités de rachat dans le pilier 3a. Après le Conseil des États, le Conseil national a également dit oui à cette demande le 2 juin 2020. Le Conseil fédéral est chargé de créer les bases légales nécessaires à la mise en œuvre de cette motion :

Le Conseil fédéral est chargé de modifier les lois de manière à ce que les personnes actives qui n'ont pas pu verser de cotisations ou seulement des cotisations partielles dans le troisième pilier au cours des années précédentes puissent le faire. Un rachat ne doit être possible que tous les cinq ans et son montant doit être limité à environ CHF 34 000. Les retraits anticipés pour la propriété du logement seront déduits du montant maximal de rachat. Les personnes ayant des lacunes dans leur activité professionnelle doivent également pouvoir en profiter pour les années durant lesquelles elles n'ont pas perçu de revenu AVS. C'est le cas de nombreuses mères.

Or le sujet peine à avancer ! Apparemment, l'intervention ne convient pas vraiment au Conseil fédéral et aux autorités fédérales et personne ne peut dire aujourd'hui quand cette motion sera enfin mise en œuvre.

On se familiarise progressivement avec les solutions numériques de placement et de prévoyance

Sur mandat de Raiffeisen Suisse et de Vontobel, la HSLU (Haute école de Lucerne) a enquêté sur l'état d'esprit de la population suisse à l'égard des solutions numériques de placement et de prévoyance. Le degré de notoriété et d'acceptation de ces solutions a augmenté ces dernières années. Les solutions de prévoyance numériques bénéficient notamment d'une plus grande confiance. En comparaison internationale, l'évolution reste toutefois hésitante. Les offres hybrides, dans lesquelles le conseil joue un rôle important, sont particulièrement bien accueillies. Les banques classiques et la banque habituelle restent le point de contact central pour la plupart des clients.

Vous trouverez ici de plus amples informations ainsi que l'étude dans un blog publié le 21 juin 2023, uniquement en allemand : <https://hub.hslu.ch/retailbanking/>

Le nouveau programme Excellence in finance se trouve ici :

<https://mendo.ch/fr/formation-continue-excellence-in-finance/>

Faites un tour sur notre site !

Boostez votre carrière !

Bachelor of Science HES en Banque et Finance – spécialisation Financial Planning

Vous êtes Conseiller financier / Conseillère financière avec Brevet fédéral ? Poursuivez vos études à la Haute école spécialisée Kalaidos avec un **Bachelor of Science HES en Banque et Finance, spécialisation Financial Planning en trois ans au lieu de quatre !**

Deux rentrées par année :

- Novembre : délai d'inscription au 30 septembre
- Mai : délai d'inscription au 31 mars

Avantages :

- Bachelor spécialement construit pour vous
- Activité professionnelle à 100% possible à côté de vos études – flexibilité maximale
- Reconnu par la Confédération et au niveau international (Bachelor HES à 180 crédits ECTS)

Horaires :

Peuvent se répartir sur les jours suivants : mardi et jeudi soir (17h30-21h00) cours en ligne et samedi en mode hybride (8h30-16h30)

Conditions d'admission :

Conseiller financier ou Conseillère financière avec brevet fédéral

Pour les non détenteurs/détentrices de la maturité professionnelle ou gymnasiale : réussite des examens d'admission

Pour plus d'information :

- Participez à une séance d'information en ligne : [Dates et inscriptions](#)
- Contactez la HES Kalaidos via info@hes-kalaidos.ch ou au 021 683 34 15. Mme Marlène Bender, conseillère aux études, se tient à votre entière disposition.
- Consultez la [page internet](#) du Bachelor en Banque et Finance, spécialisation Financial Planning

Un partenariat exclusif Mendo – HES Kalaidos



Kalaidos
Haute Ecole Spécialisée
Suisse

La Haute école en emploi.