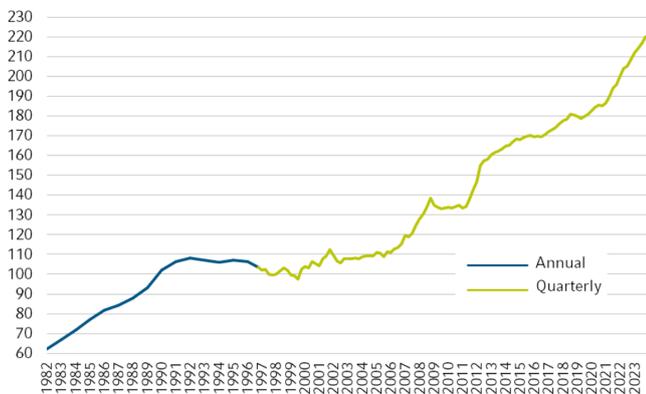


LES PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ CONTINUENT DE GRIMPER

Poursuite de la hausse des prix des logements en 2023

Selon le CIFI Private House Price Index au 30.9.2023, les prix des maisons individuelles en Suisse ont encore augmenté de 5,15% en l'espace de 12 mois. Les prix devraient également avoir continué à augmenter au dernier trimestre 2023.

SWX IAZI PRIVATE HOUSE PRICE INDEX



Les indices du CIFI pour l'évaluation des biens immobiliers privés se basent sur les données anonymes des banques, des assurances et des caisses de pension concernant les transferts de propriété effectifs et non sur les prix annoncés. Selon ses propres indications, les enquêtes du CIFI couvrent environ les $\frac{3}{4}$ des transactions de logements en propriété en Suisse.

Malgré la hausse des coûts de financement et une évolution économique mitigée (mauvais moral des consommateurs), les prix des logements en propriété ont continué à augmenter. Avec une hausse des prix de plus de 5% pour les maisons individuelles et d'environ 4,5% pour les appartements en propriété, les taux d'augmentation ont même été plus élevés que la moyenne des dix dernières années selon les indices du CIFI.

Pendant la pandémie de Corona, le nombre d'offres a diminué. Jusqu'à l'été 2023, le marché des logements en propriété s'est à nouveau normalisé en termes de nombre de transactions. Mais au troisième trimestre 2023, le volume des offres sur le marché de l'immobilier a fortement diminué. Les acheteurs potentiels se sont montrés très réticents. Non seulement les coûts de financement ont nettement augmenté en 2022 et 2023, mais les perspectives économiques semblaient également sombres. Les acheteurs potentiels se sont donc abstenus, ce qui aurait dû entraîner une baisse des prix des logements (diminution de la demande). Mais les parties désireuses de vendre se sont également montrées très réticentes. Ne voulant pas vendre à n'importe quel prix,

elles ont fait preuve de patience. Ainsi, l'offre et la demande ont diminué et moins de mutations ont été réalisées à des prix toujours en hausse. Entre-temps, nombreux sont ceux qui s'attendent à une baisse des taux d'intérêt, ce qui devrait entraîner une hausse de la demande et des prix. Le CIFI SA et Fahrländer Partner Raumentwicklung se penchent sur cet effet et ces attentes dans leurs rapports de marché publiés récemment.

Prix des logements en propriété - Perspectives 2024

Le rêve de devenir propriétaire est d'ores et déjà inaccessible pour de nombreux ménages, car les prix de l'immobilier ont tellement augmenté dans certaines régions que rares sont ceux qui peuvent encore se permettre d'acheter une maison individuelle ou un appartement en copropriété. Il est très probable que l'évolution des prix se poursuive malgré tout. Il faut s'attendre à ce que les prix des logements en propriété augmentent également au cours de la nouvelle année, même si des différences régionales sont à prévoir. Les perspectives économiques restent certes réservées, mais la Banque nationale suisse devrait abaisser ses taux directeurs au cours de l'année, ce qui rendra les coûts de financement plus avantageux.

Perspectives à moyen terme sur le marché des logements en propriété

L'activité de construction dans le segment des maisons individuelles va probablement continuer à diminuer, principalement en raison des conditions plus difficiles pour les nouvelles constructions en raison des directives en matière d'aménagement du territoire. En revanche, le nombre de constructions neuves de remplacement devrait augmenter, car le vieillissement des propriétaires laisse présager une augmentation de l'offre de logements existants. Une nouvelle construction de remplacement ne doit pas nécessairement être une maison individuelle. Depuis quelques années déjà, les maisons individuelles des années 1950 et 1960, qui présentent typiquement de grandes surfaces de terrain, sont de plus en plus remplacées par de nouvelles constructions avec des appartements en propriété. Cette tendance devrait se poursuivre et priver le marché d'objets anciens. Cela correspond également aux objectifs du nouvel aménagement du territoire, qui privilégie des densités plus élevées. Cette tendance, associée au recul de l'activité de construction depuis des années, rend le bien "maison individuelle" de plus en plus rare, de sorte qu'à long terme, il faudra probablement payer des "prix d'amateur" pour des maisons individuelles moyennes, en particulier près des centres urbains.

Nouvelles entrées de blog

• -

Lire la suite sur le blog de Mendo : <https://mendo.ch/fr/blog/>

Nouvelle réglementation pour les rentes de veuves et veufs dans l'AVS - Consultation

Le 8 décembre 2023, le Conseil fédéral a mis en consultation des modifications de loi qui prévoient de traiter toutes les personnes veuves sur un pied d'égalité et d'accorder des rentes si elles ont des enfants à charge. Les modifications proposées concernent l'assurance vieillesse et survivants (AVS) et sont soumises à discussion jusqu'au 29 mars 2024. Les prestations de survivants seront désormais adaptées au temps consacré à la garde et à l'éducation des enfants et seront versées jusqu'au 25e anniversaire du plus jeune enfant ou plus longtemps si un enfant adulte handicapé est pris en charge. Tous les parents, indépendamment de leur état civil, doivent avoir droit à ces prestations. Pour les veufs déjà âgés de plus de 55 ans et sans enfant à charge, les rentes en cours seront maintenues. En revanche, les veufs plus jeunes seront exclus du versement des rentes en cours dans les deux ans suivant l'entrée en vigueur des nouveautés.

Le retrait en capital au moment de la retraite a gagné en popularité

Il ressort de la statistique des caisses de pension 2022 de l'Office fédéral de la statistique que les retraits en capital de la prévoyance professionnelle ont à nouveau clairement augmenté. En 2022, l'augmentation en l'espace de 10 ans a été de plus de 100%. Qu'est-ce qui a déclenché et accéléré cette tendance ? Il est évident que la baisse constante des taux de conversion des rentes rend le retrait en capital plus attrayant. Il y a 20 ans, une personne ayant accumulé un capital vieillesse de 1 million de francs pouvait encore compter sur une rente de vieillesse de plus de 70 000 francs. Il y a 10 ans, il en résultait à peine CHF 65'000 de rente et aujourd'hui à peine CHF 54'000 (ces valeurs se basent sur les taux de conversion moyens selon l'étude des caisses de pension de Swisscanto). Les taux de conversion des rentes devraient encore légèrement baisser dans les années à venir, mais les différences entre les institutions de prévoyance sont importantes. Faut-il donc privilégier le retrait en capital ? Seule une planification sérieuse et individuelle de la retraite peut répondre à cette question. Le risque de placement est supporté par les bénéficiaires du capital et ils doivent s'occuper de la gestion de leur fortune afin d'en profiter le plus longtemps possible.

Renforcement dans la loi sur l'infrastructure des marchés financiers LIMF

Les entreprises financières qui communiquent de fausses informations sur des produits financiers (titres, etc.) dans des prospectus peuvent désormais être sanctionnées par des amendes allant jusqu'à CHF 500'000. Un prospectus est nécessaire pour informer les investisseurs sur le produit et l'entreprise qui s'y rapporte. Des informations détaillées sur le modèle d'entreprise et d'autres aspects pertinents y sont fournies. Cette réglementation fait partie de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers et sera effective à partir du 1er février 2024, à moins qu'un référendum n'aboutisse avant le 18 janvier.

Désormais, les enfants ne sont plus coresponsables des primes d'assurance maladie impayées.

Jusqu'à présent, les enfants étaient légalement tenus de participer aux frais de leur assurance maladie. En cas d'arriérés de paiement à l'âge de 18 ans, c'était le jeune adulte qui était responsable et non plus ses parents. De ce fait, les jeunes adultes étaient tenus responsables de dettes considérables auprès des assureurs maladie lorsqu'ils entraient dans la vie adulte. Cette règle changera à partir de 2024 : le Parlement a modifié la loi sur l'assurance maladie, de sorte que les jeunes adultes ne pourront plus être tenus responsables des arriérés de primes survenus alors qu'ils étaient mineurs. Les dettes impayées continueront d'être supportées par les parents, dans la mesure où elles ont été contractées avant les 18 ans des enfants.