



# **BCBE - Marché immobilier «conseils et tendances»**

Livestream à 17h30



**BEKB**

**BCBE**



# Combien de temps la hausse persistera-t-elle?

Andreas Schafer,  
membre de la Direction générale de la BCBE



BEKB

BCBE

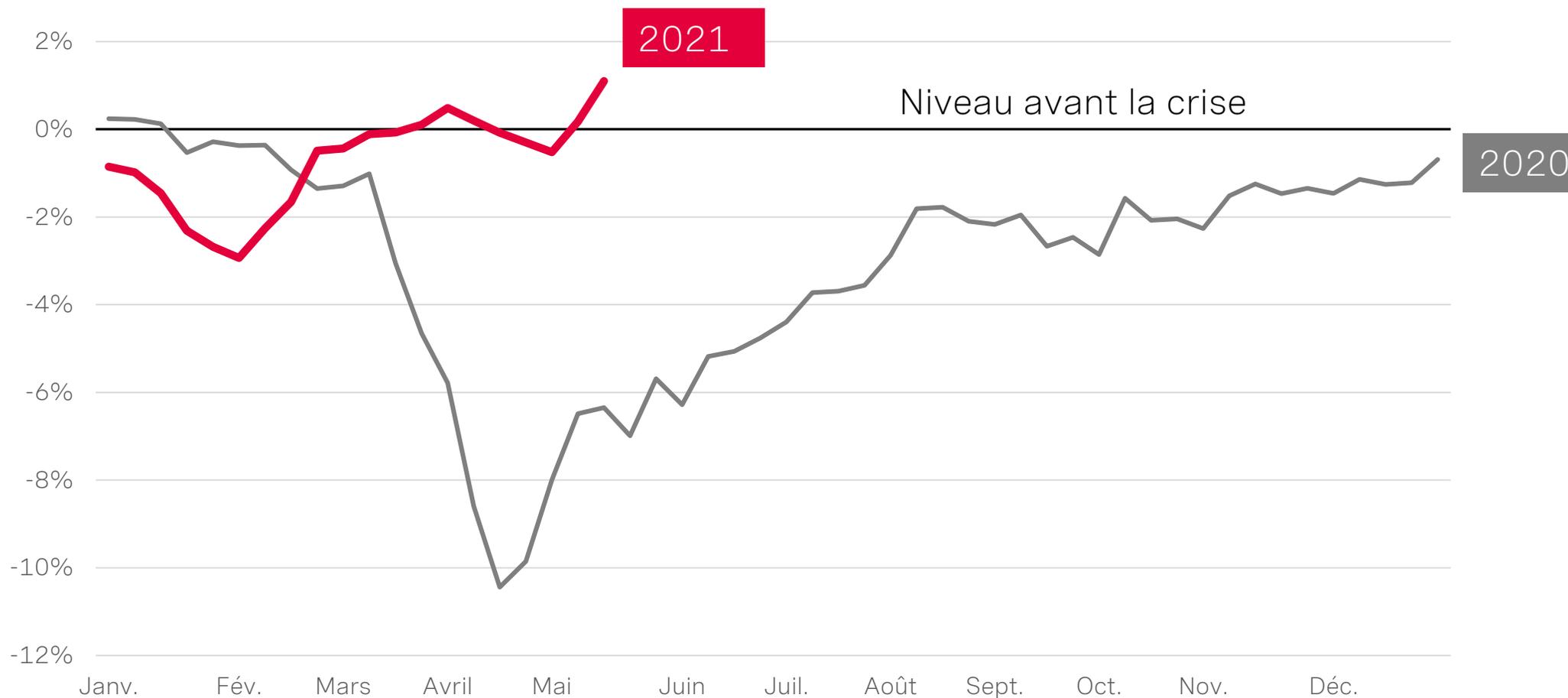


# Tendances et Perspectives pour le marché immobilier de Berne

Prof. Dr. Donato Scognamiglio,  
CEO CIFI SA

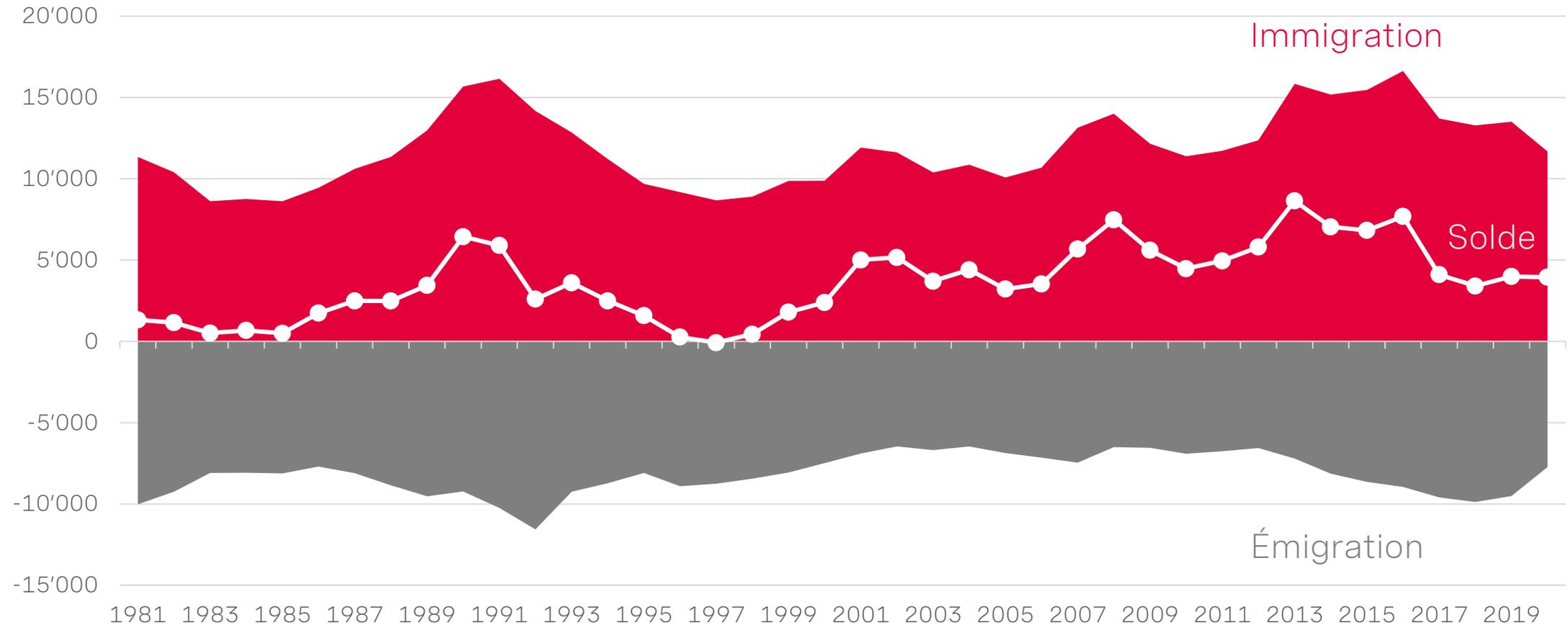
# Activité économique hebdomadaire

L'économie suisse retrouve son niveau d'avant la crise



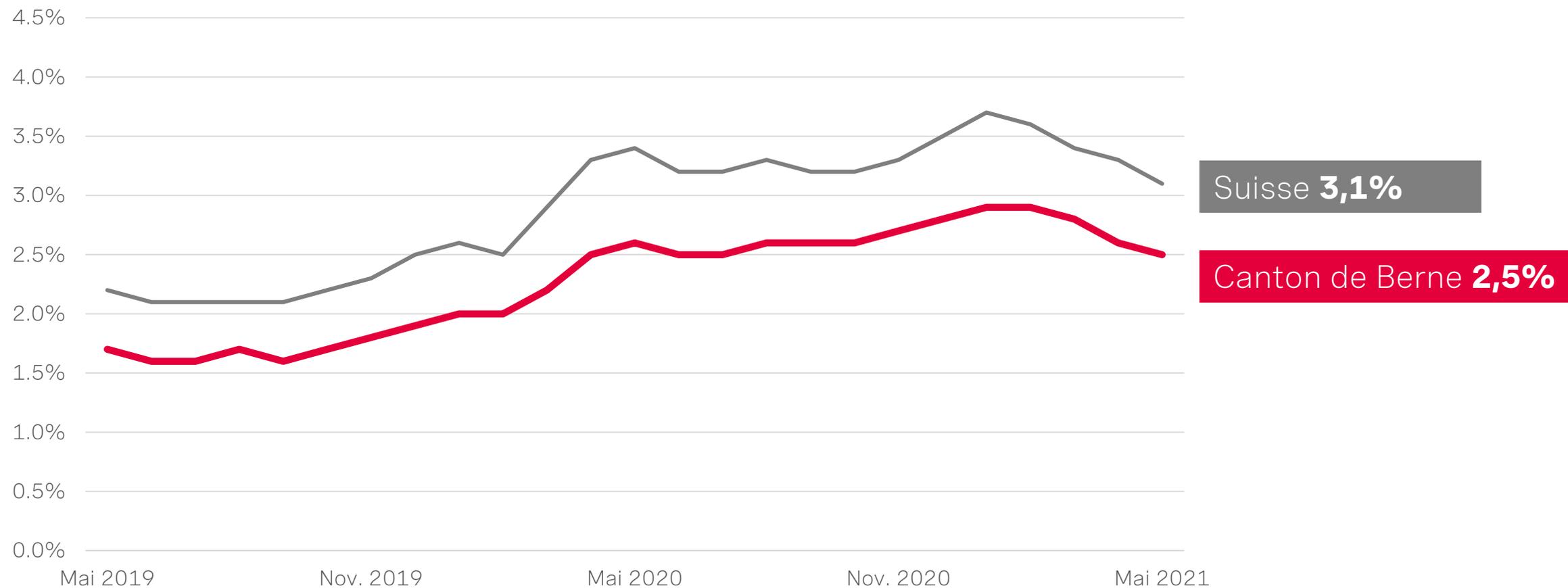
# Immigration et émigration internationale, Canton de Berne

Solde migratoire positif malgré le coronavirus



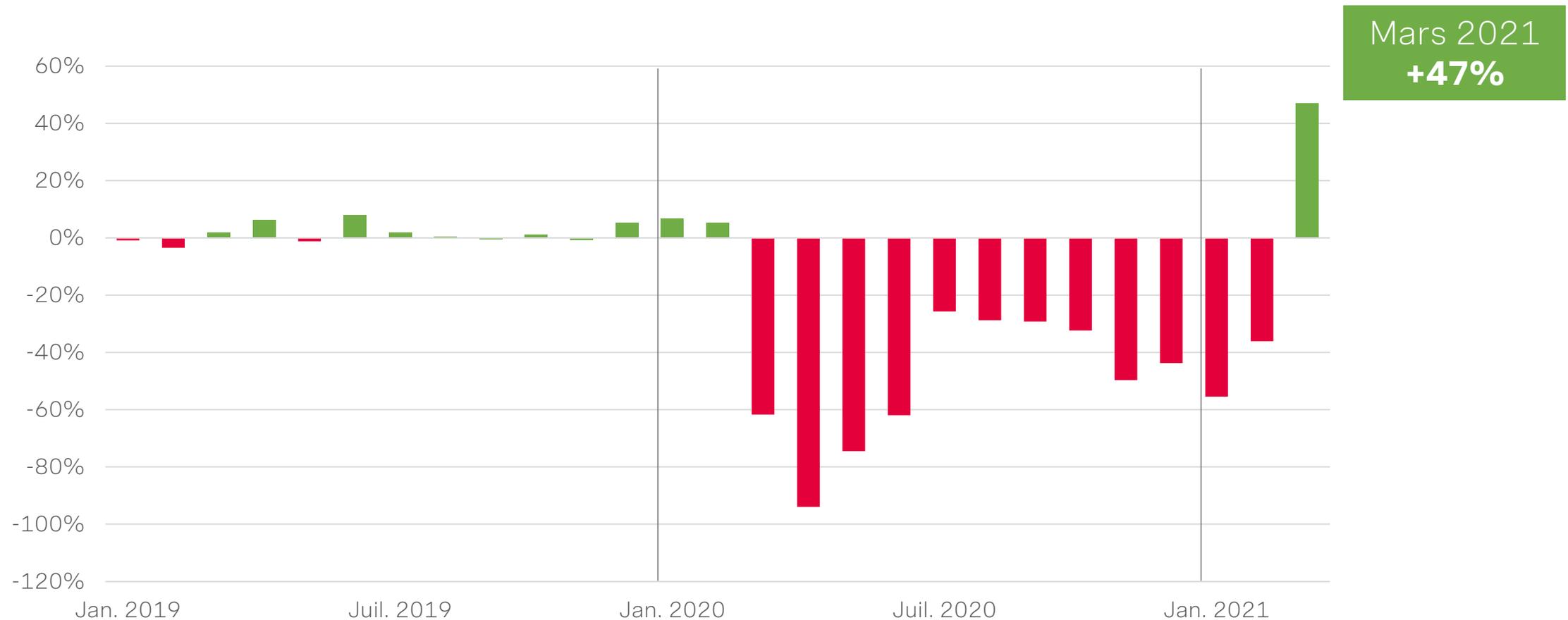
# Évolution du taux de chômage

Un marché du travail bernois résistant



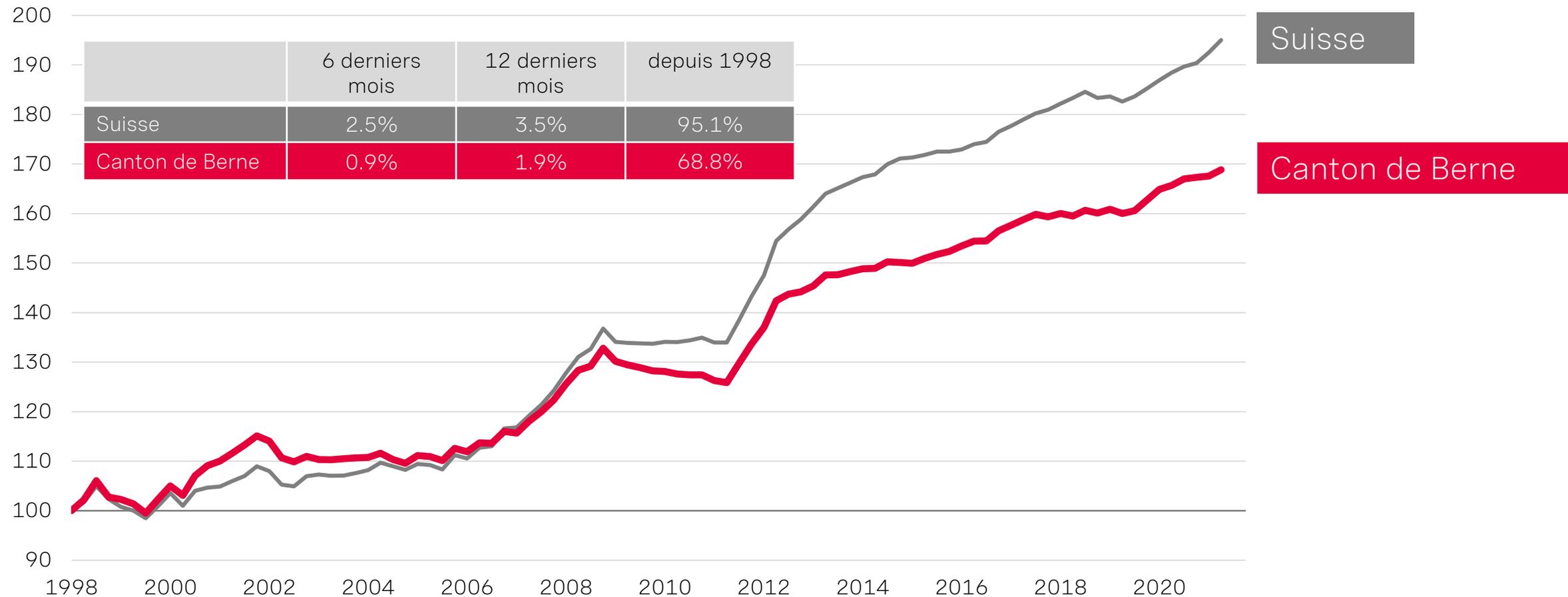
# Nombre de nuitées hôtelières (évolution par rapport à l'année précédente)

Tourisme et hôtellerie dans le canton de Berne: Retournement de situation en vue ?



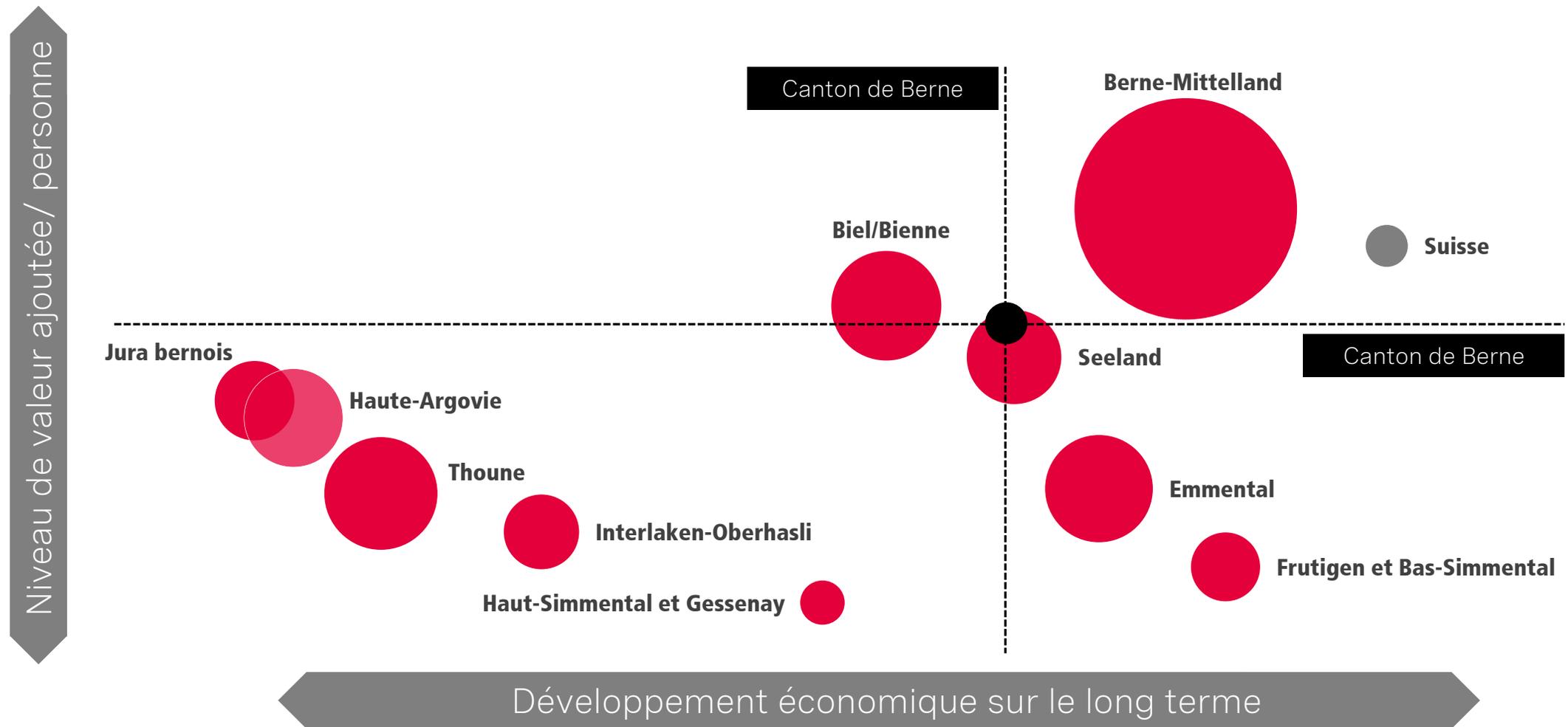
# Evolution des prix des logements en propriété

Canton de Berne : croissance de 1,9% depuis le coronavirus (12 derniers mois)



# Comparaison des régions bernoises

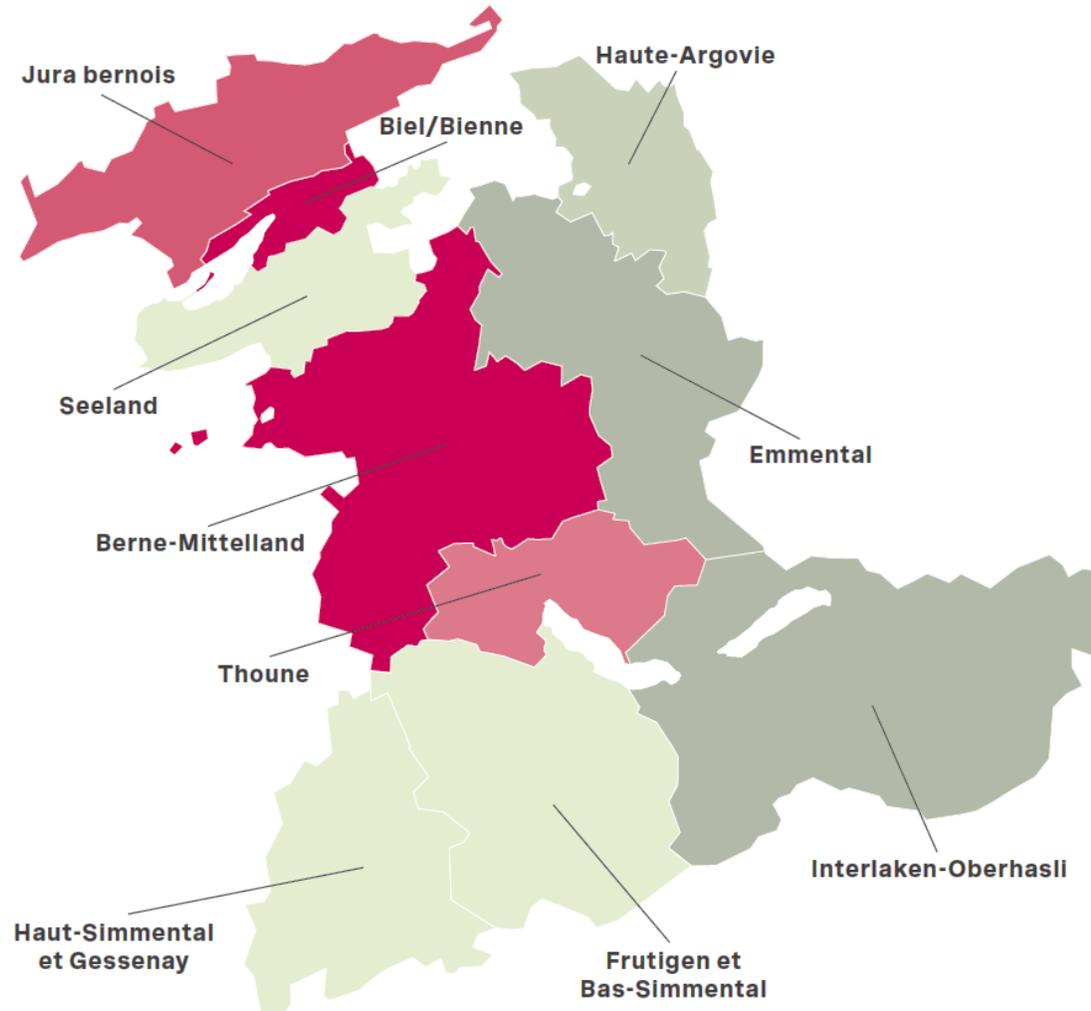
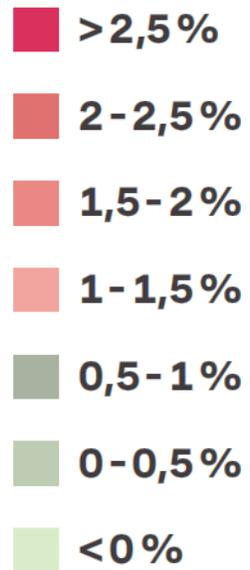
Valeur ajoutée, développement économique et population (taille du cercle)



# Évolution des prix de l'immobilier en propriété

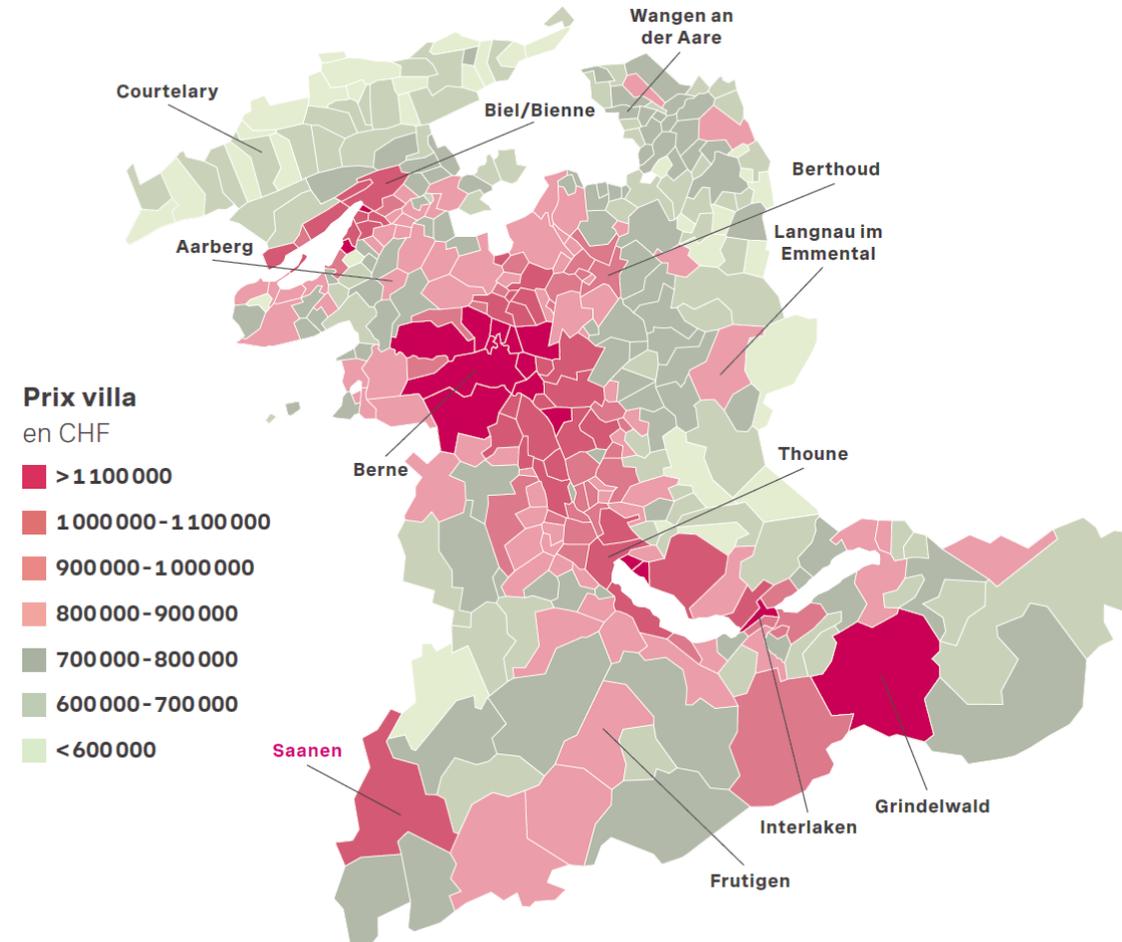
Canton de Berne: croissance de 1,9% durant l'année coronavirus

**12 derniers mois**  
(31.3.2020 au 31.3.2021)



# Niveau des prix

Plus de CHF 1,5 mio. pour une villa typique en ville de Berne



## Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Prix en CHF	Commune	Prix en CHF
Berne	1'531'000	Lucerne	1'665'000
Biel/Bienne	1'026'000	Fribourg	1'145'000
Thoune	1'081'000	Soleure	1'084'000
Berthoud	961'000	Aarau	1'221'000
Langenthal	860'000	Neuchâtel	1'161'000
Interlaken	1'157'000		

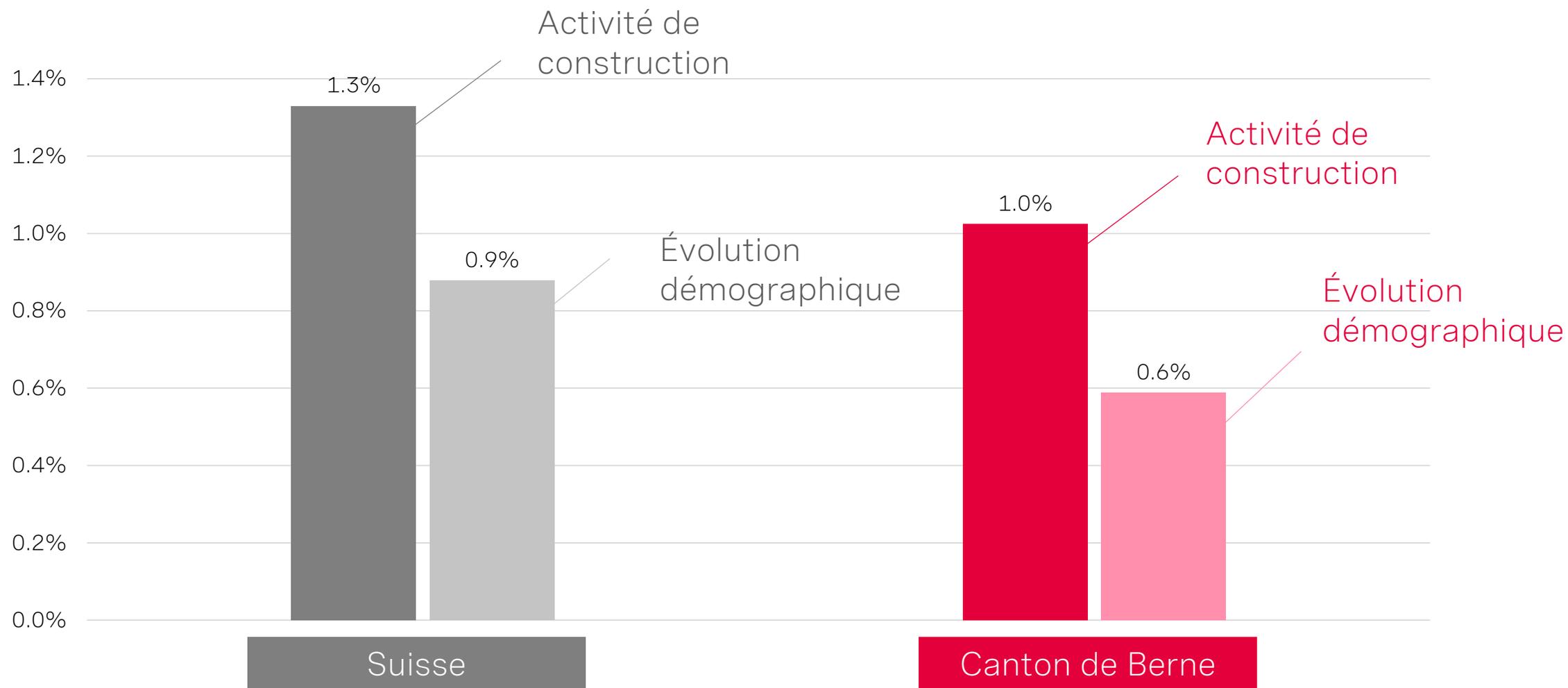
### Caractéristiques de la villa témoin

Type d'objet	individuelle
Âge	10 ans
Situation	bonne
Surface du terrain en m <sup>2</sup>	600
Surface habitable nette en m <sup>2</sup>	140
Nombre de pièces	5,5
Nombre de salles de bains	2
Volume du logement en m <sup>3</sup>	700
Qualité de la construction	bonne
Etat du bâtiment	bon



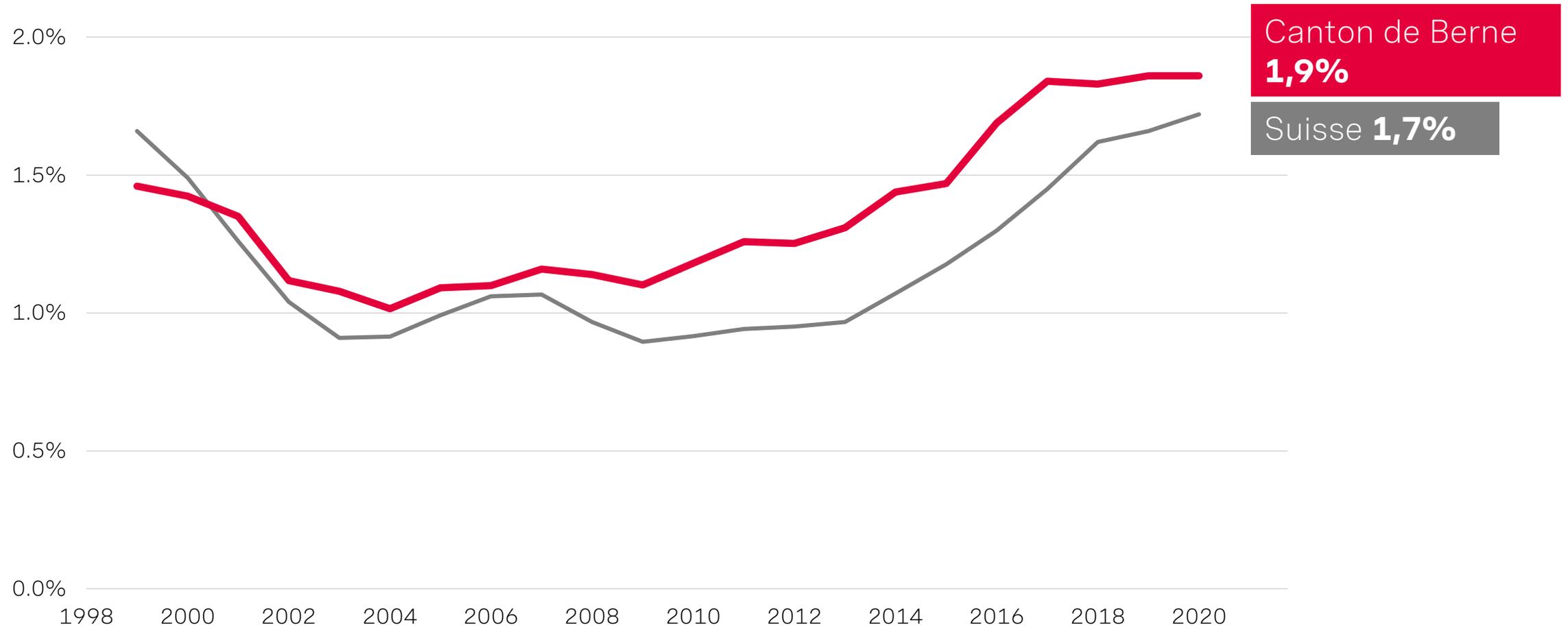
# Activité de construction et Évolution démographique

Croissance annuelle moyenne au cours des 5 dernières années



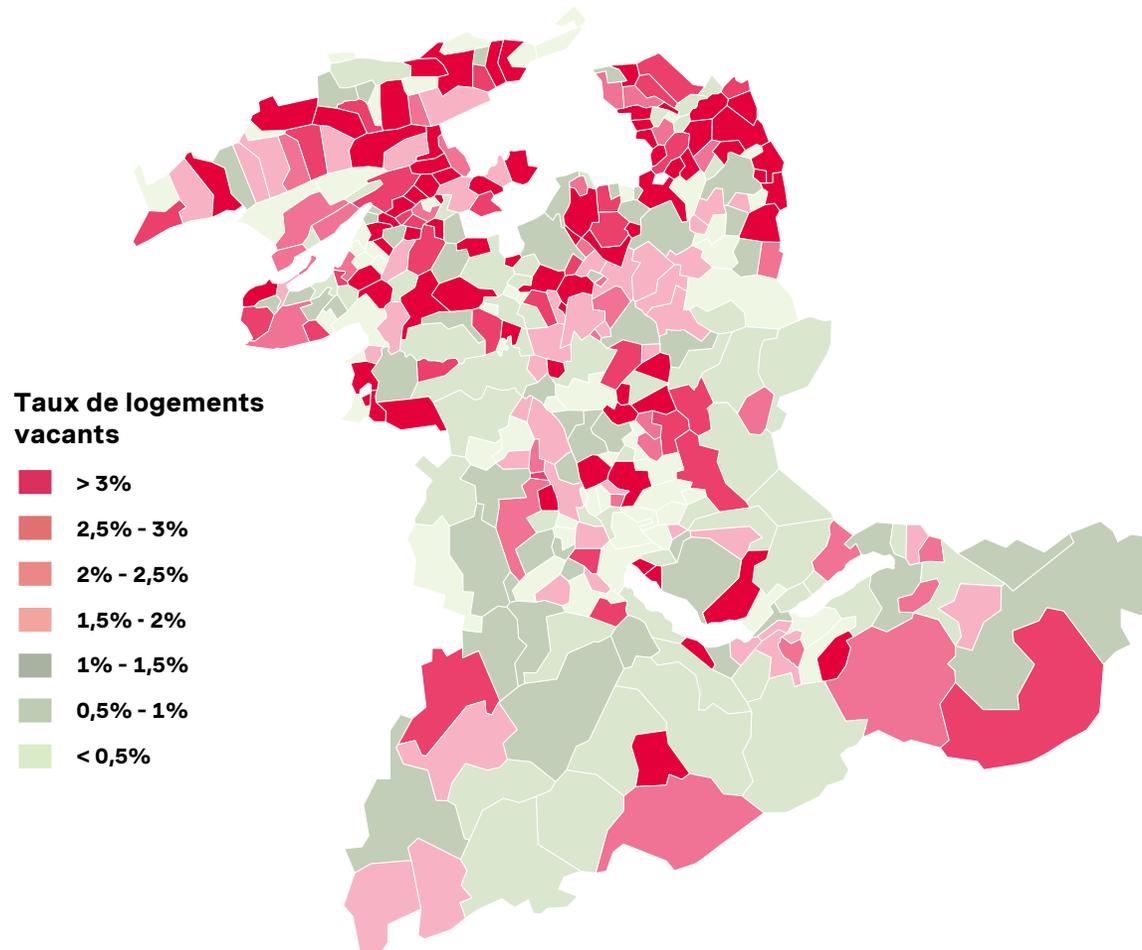
# Évolution du taux de logements vacants

Augmentation de la part de logements résidentiels vacants



# Niveau du taux de logements vacants

Augmentation du taux de vacance dans le Jura bernois, Oberaargau, Seeland et Emmental

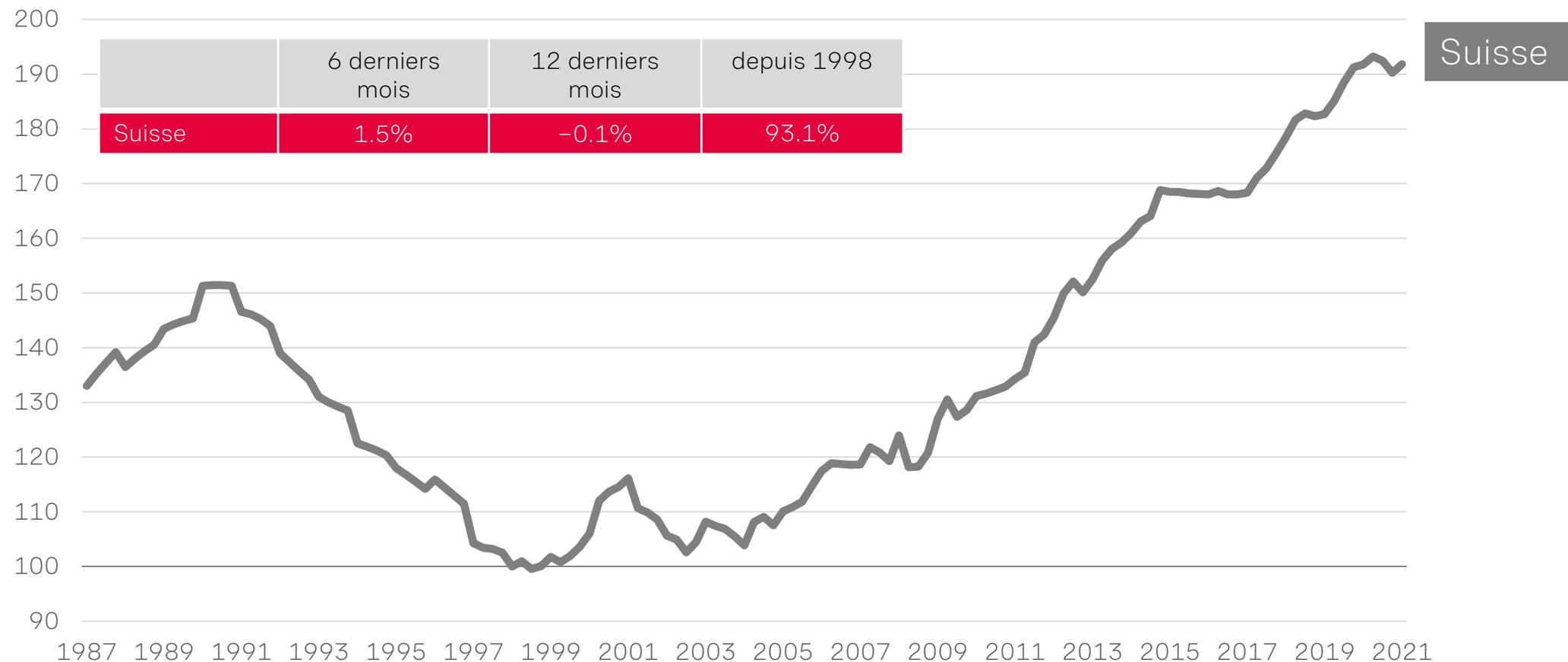


## Taux de vacance dans des communes sélectionnées

Commune	Taux de vacance	Commune	Taux de vacance
Berne	0,6%	Lucerne	1,2%
Biel/Bienne	2,8%	Fribourg	1,8%
Thoune	0,2%	Solothurn	1,2%
Burgdorf	1,9%	Aarau	1,0%
Langenthal	5,7%	Neuchâtel	1,4%
Interlaken	1,4%		

# Évolution des prix des immeubles de rapport

Ralentissement ou Tournant ? -0,1% sur les 12 derniers mois





# Investir dans l'immobilier : un choix judicieux ?

Noëmi Capelli,  
Stratège en placement de la BCBE



BEKB

BCBE

# Investir dans l'immobilier : les possibilités

## Placements immobiliers directs

---

Logement en propriété à usage propre



Valeur affective

Immeuble de rapport

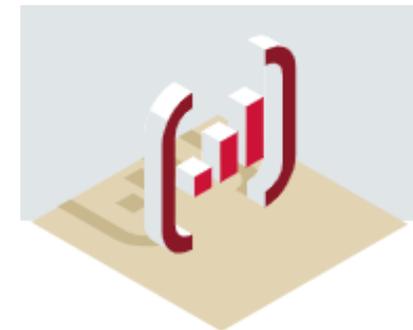


Revenus locatifs

## Placements immobiliers indirects

---

Fonds immobiliers / actions immobilières

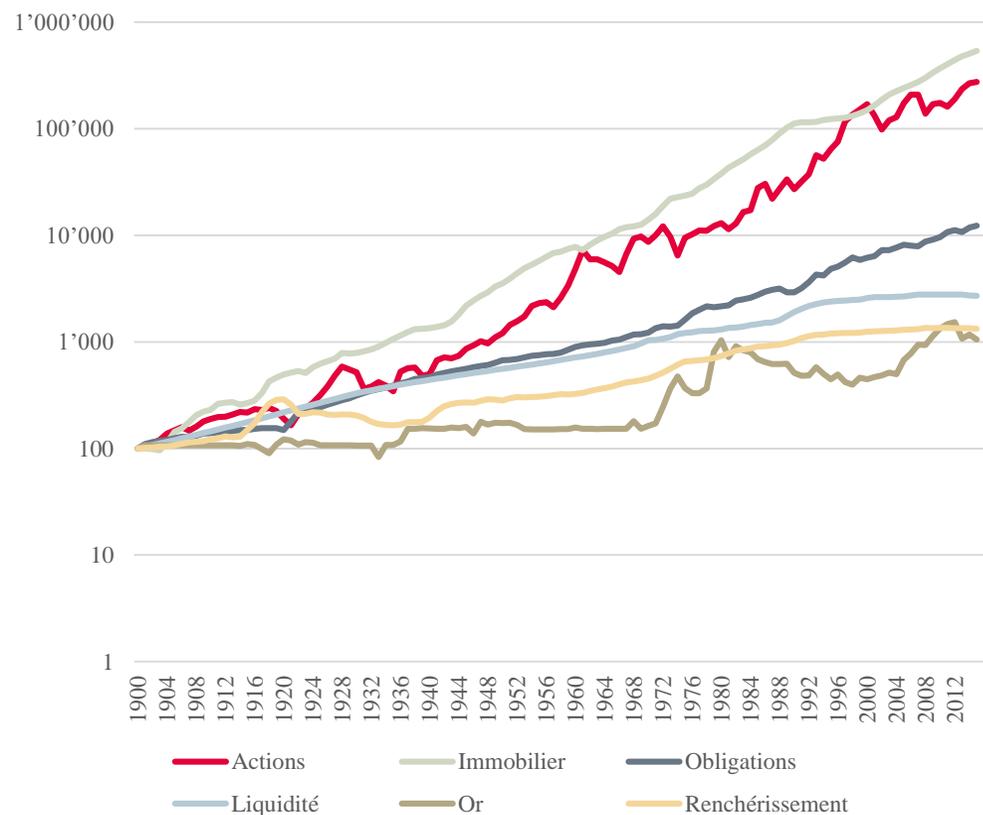


Marché relativement liquide

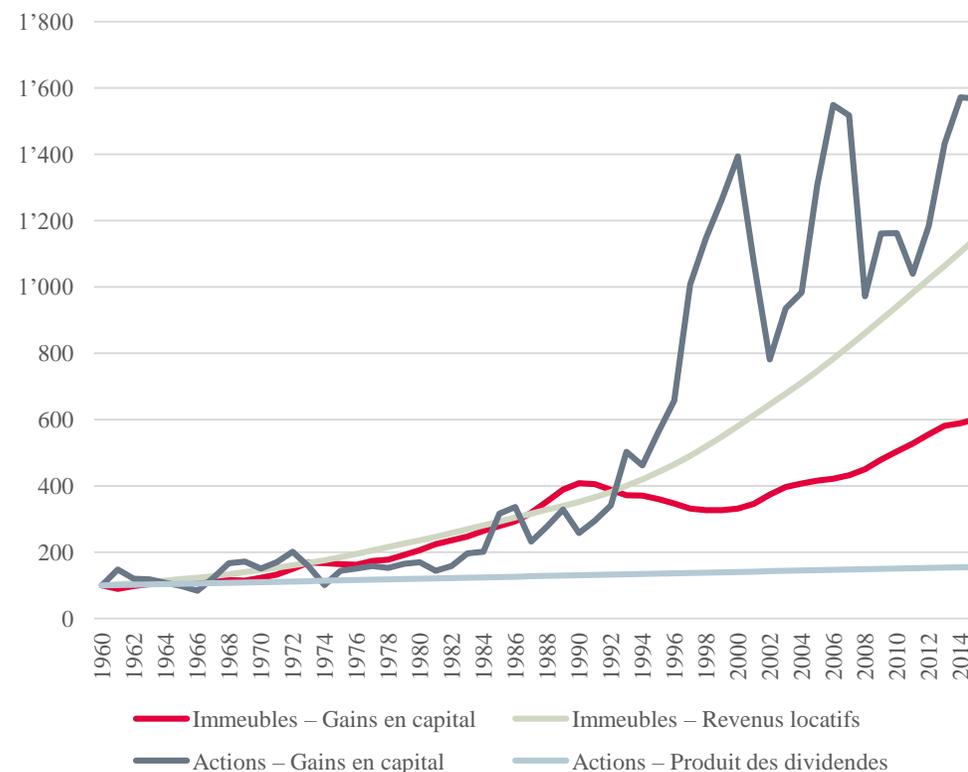
# Rentable depuis 100 ans et moins volatil que les actions

Source : Jordà, Schularick, Taylor (2015), Factset; calculs de la BCBE

Évolution des rendements totaux depuis 1900  
(échelle logarithmique)



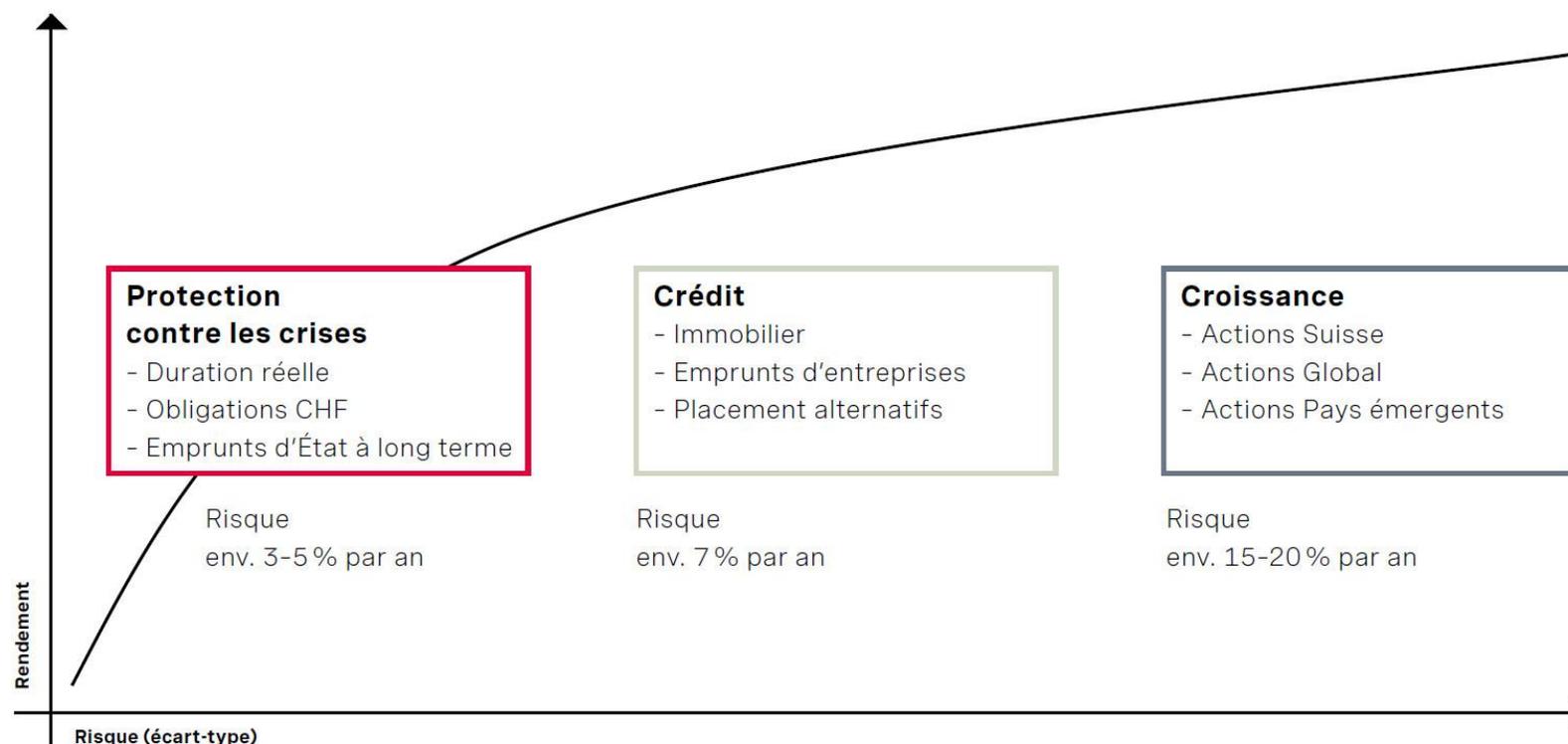
Structure comparée des revenus actions et  
immobilier  
(indice 1960 = 100)



# Importance de la diversification

Difficultés des investissements dans l'immobilier :

- Problèmes de liquidité
- Frais de transaction et de gestion élevés
- Informations asymétriques sur les biens
- Agio
- Risques cumulés



# Conclusion

## Points négatifs

---

- Les investissements dans l'immobilier ne sont pas exempts de risques : outre un éventuel effondrement des prix, ils présentent souvent des risques cumulés.
- L'immobilier n'est pas toujours rentable en raison des frais de transaction et d'entretien élevés.
- Attention : les investissements effectués avec des capitaux étrangers peuvent avoir un effet de levier.

## Points positifs

- L'immobilier représente un apport judicieux dans un portefeuille diversifié.
- En fonction de la situation personnelle du moment et de la fortune disponible, il convient d'investir dans des immeubles de rapport ou des fonds immobiliers.



**Merci beaucoup pour  
votre participation**



**BEKB**

**BCBE**

# MENTIONS LÉGALES

**Publicité** La présente publication est une publicité pour un instrument financier. Elle s'adresse uniquement aux clients qui disposent de connaissances et d'expérience en la matière et dont le domicile ou le siège est en Suisse. Les informations, les produits et les prestations contenus dans la présente publication ne sont destinés ni aux personnes qui, compte tenu de leur nationalité, de leur siège, de leur domicile ou pour d'autres motifs, sont soumises à une législation qui interdit à des prestataires étrangers de services financiers d'exercer une activité commerciale dans cette zone géographique, ni aux personnes morales et physiques soumises à une législation qui leur interdit ou leur restreint l'accès aux informations, produits ou prestations fournies par des prestataires étrangers de services financiers. Les personnes soumises à de telles restrictions locales ne sont autorisées ni à utiliser ni à transmettre ces informations, ces produits ou ces prestations. Les prospectus de vente (contrat de fonds compris) ainsi que la feuille d'information de base sont disponibles gratuitement aux différents sites de la Banque Cantonale Bernoise SA (ci-après « BCBE ») et sur [www.fundinfo.ch](http://www.fundinfo.ch).

**Exclusion de l'offre et du conseil** Les informations précitées revêtent un caractère purement informatif. Elles ne constituent ni une offre d'achat ou de vente de produits, ni une recommandation, ni une incitation à réaliser des transactions ou à conclure un acte juridique de quelque nature que ce soit. En outre, les informations publiées ne peuvent être considérées comme un conseil ni sur le plan juridique, ni sur le plan fiscal, économique ou autre. Ces informations ont un caractère purement descriptif et ne sauraient se substituer à un conseil personnalisé donné par un spécialiste.

**Exclusion de responsabilité** Les données, analyses et évaluations (ci-après « informations ») contenues dans le présent document comportent des informations apportées par des fournisseurs de données et leurs fournisseurs (ci-après « fournisseurs tiers »). La BCBE et les fournisseurs tiers ne sauraient garantir l'actualité, l'exactitude, l'exhaustivité et l'adéquation commerciale des informations. Ni la BCBE ni les fournisseurs tiers ne sauraient être tenus responsables des décisions de placement, dommages ou pertes liés aux informations ou aux indices potentiellement utilisés pour des calculs ou résultant de leur utilisation. En outre, la BCBE et les fournisseurs tiers ne répondent en aucun cas de dommages indirects ou consécutifs. Les informations fournies sont réputées provisoires et non contraignantes. Les résultats obtenus par le passé ne sauraient garantir les résultats futurs. La valeur et les revenus d'un placement sont susceptibles de baisser ou d'augmenter. La BCBE n'est tenue ni de supprimer des informations qui ne seraient plus à jour, ni de mentionner explicitement ces dernières comme telles.

Toute copie ou reproduction partielle du présent document est interdite sans l'autorisation expresse préalable de la part de la BCBE.



**BEKB**

**BCBE**