



Manifestation en ligne sur le marché immobilier



BEKB

BCBE



atelier
im
postzäntrum

Bienvenue !

Dagmar Fässler-Zumstein
Responsable de la Communication d'entreprise
de la BCBE



BEKB

BCBE



La valeur locative

Noëmi Capelli

Stratège en placement et économiste de la BCBE

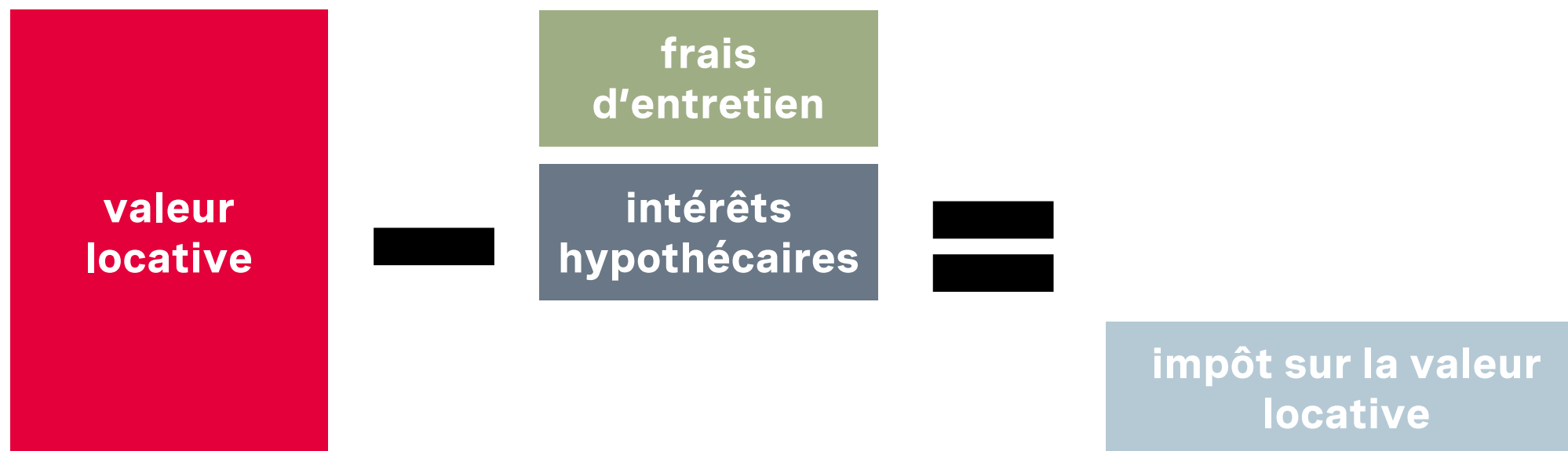


BEKB

BCBE

Comment se définit la valeur locative ?

Valeur locative = environ 60 à 70 % du montant qu'un locataire devrait payer par an pour son logement



Dépendance du taux hypothécaire

Exemple de calcul

Maison individuelle grevée d'une hypothèque de CHF 600 000
 Revenu imposable hors valeur locative CHF 130 000
 Valeur locative* CHF 18 480

	Taux hypothécaire : 1,5 %	Taux hypothécaire : 2,5 %
revenu locatif théorique	18 480	18 480
intérêts hypothécaires	- 9 000	- 15 000
frais d'entretien	- 5 000	- 5 000
impôt sur la valeur locative	4 480	- 1 520
revenu imposable total, valeur locative comprise	134 480	128 480

*70 % du revenu locatif théorique 12x CHF 2200 = CHF 26 400

Abolition de la valeur locative : conséquences

Déductions possibles

Intérêts hypothécaires

- ⊕ Propriétaires ayant une hypothèque peu élevée
- ⊖ Propriétaires ayant une hypothèque élevée



Frais d'entretien

- ⊖ Biens immobiliers devant être rénovés
- ⊕ Nouvelle constructions ou biens immobiliers en bon état



Stabilité financière

Endettement

- ? en baisse



Prix de l'immobilier

- ⊕ Attractivité générale des biens immobiliers
- ⊖ Fourchette de prix des nouvelles constructions et des biens immobiliers devant être rénovés



Et si la valeur locative venait à être abolie ?

Les conseils de la BCBE

Prévoir les travaux d'entretien suffisamment tôt

Ne plus remettre à plus tard les travaux d'entretien visant à économiser de l'énergie et à préserver l'environnement

Modifier votre déclaration d'impôts

Analyser votre situation financière

Votre coach financier se fera un plaisir de vous accompagner dans l'analyse de votre situation et la planification des étapes suivantes.

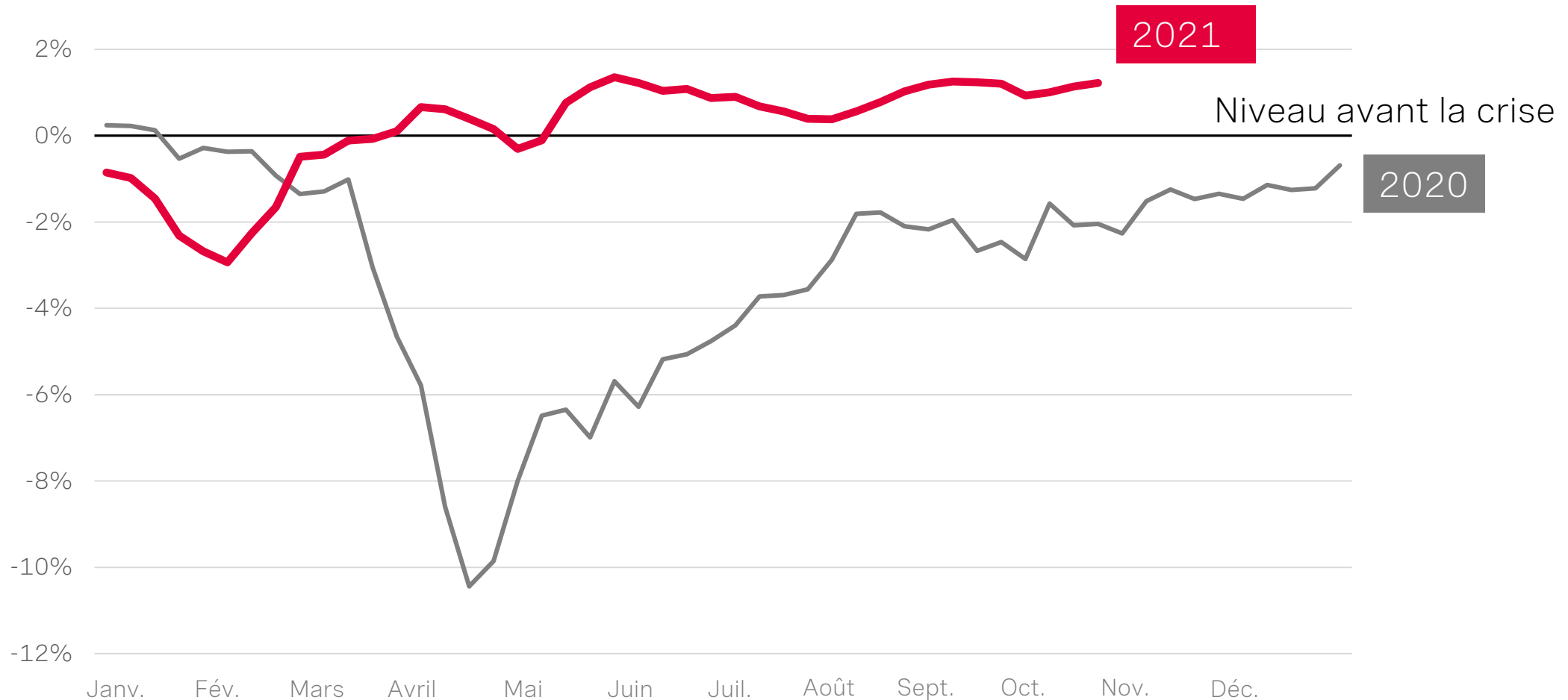


Tendances et perspectives sur le marché immobilier bernois

Prof. Dr. Donato Scognamiglio
CEO de CIFI SA

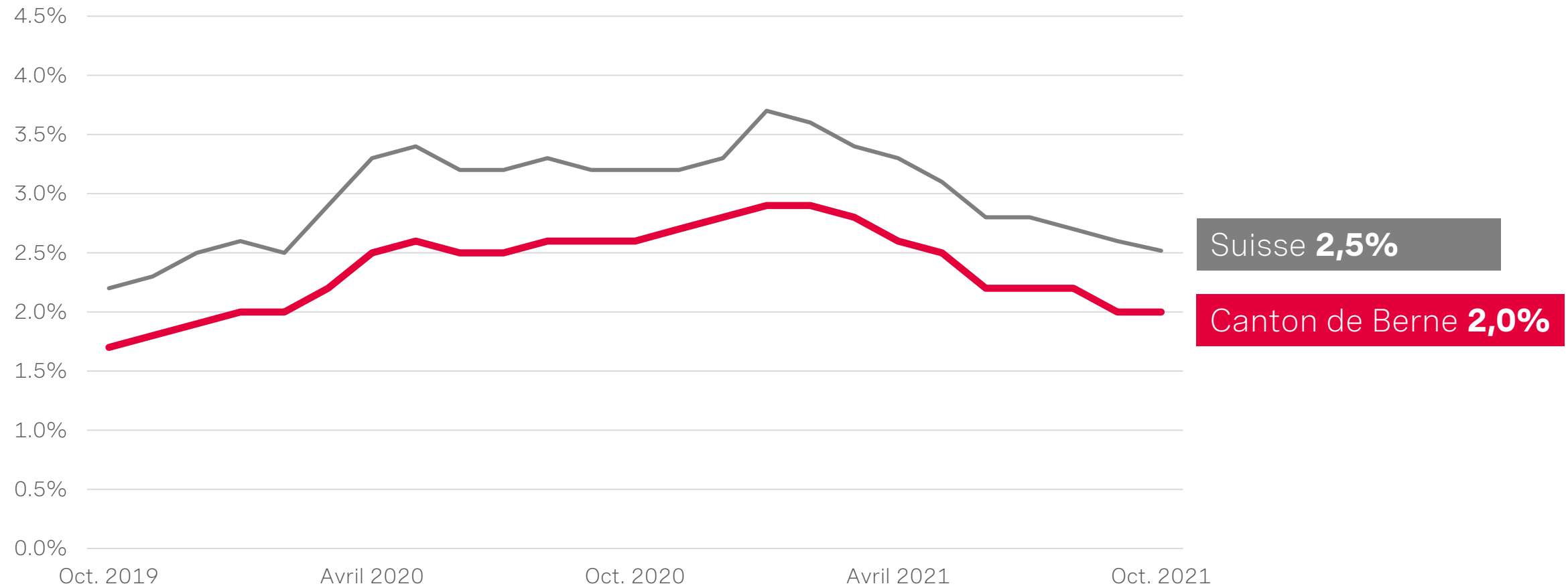
Activité économique hebdomadaire

L'économie suisse dépasse déjà le niveau d'avant la crise



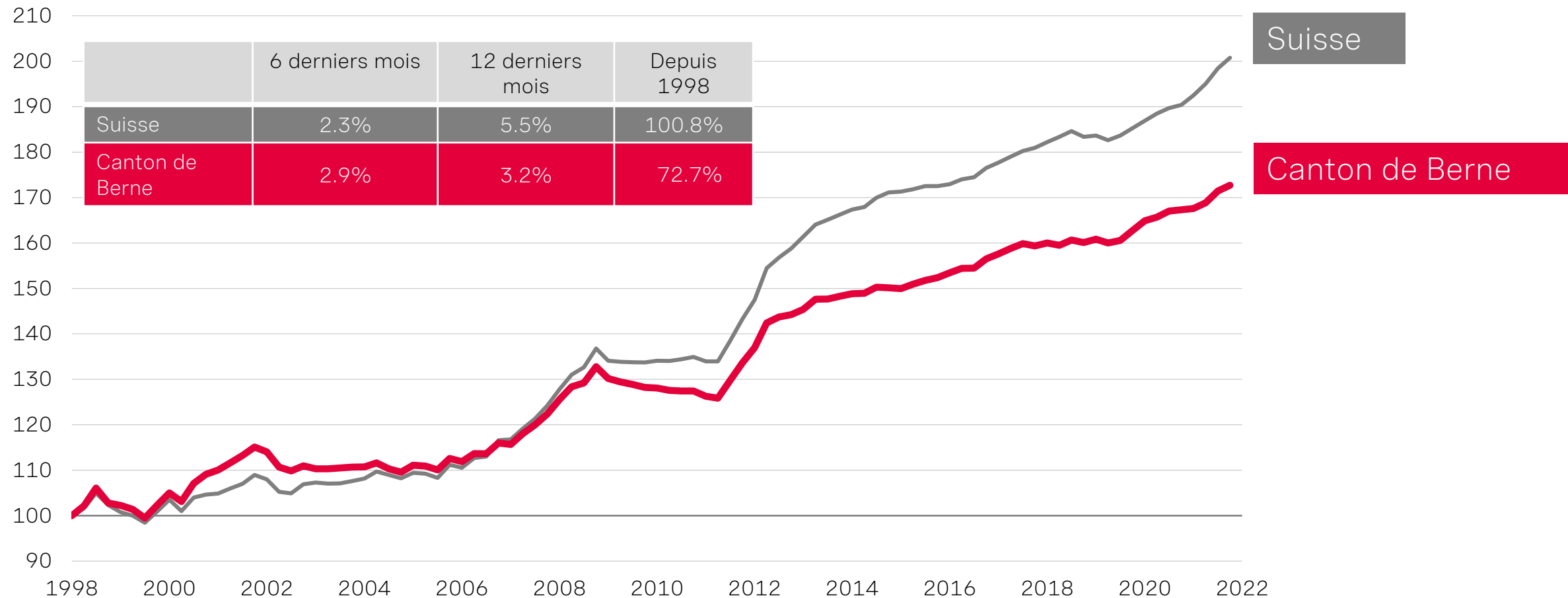
Évolution du taux de chômage

Un marché du travail bernois résistant



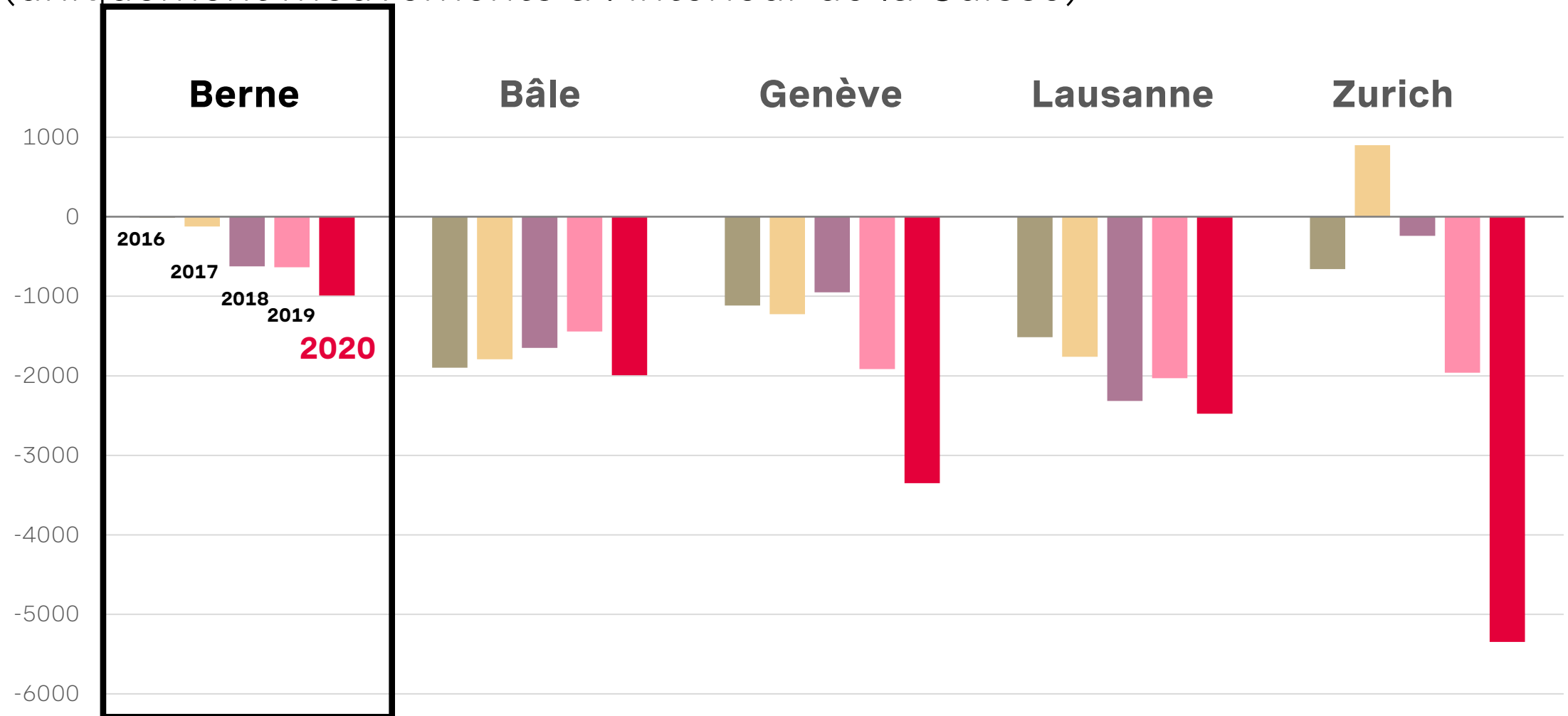
Evolution des prix des logements en propriété

Canton de Berne : croissance de 3,2% (douze derniers mois)



Le Covid-19 accélère l'exode urbain

Solde migratoire, Nombre de personnes
(uniquement mouvements à l'intérieur de la Suisse)

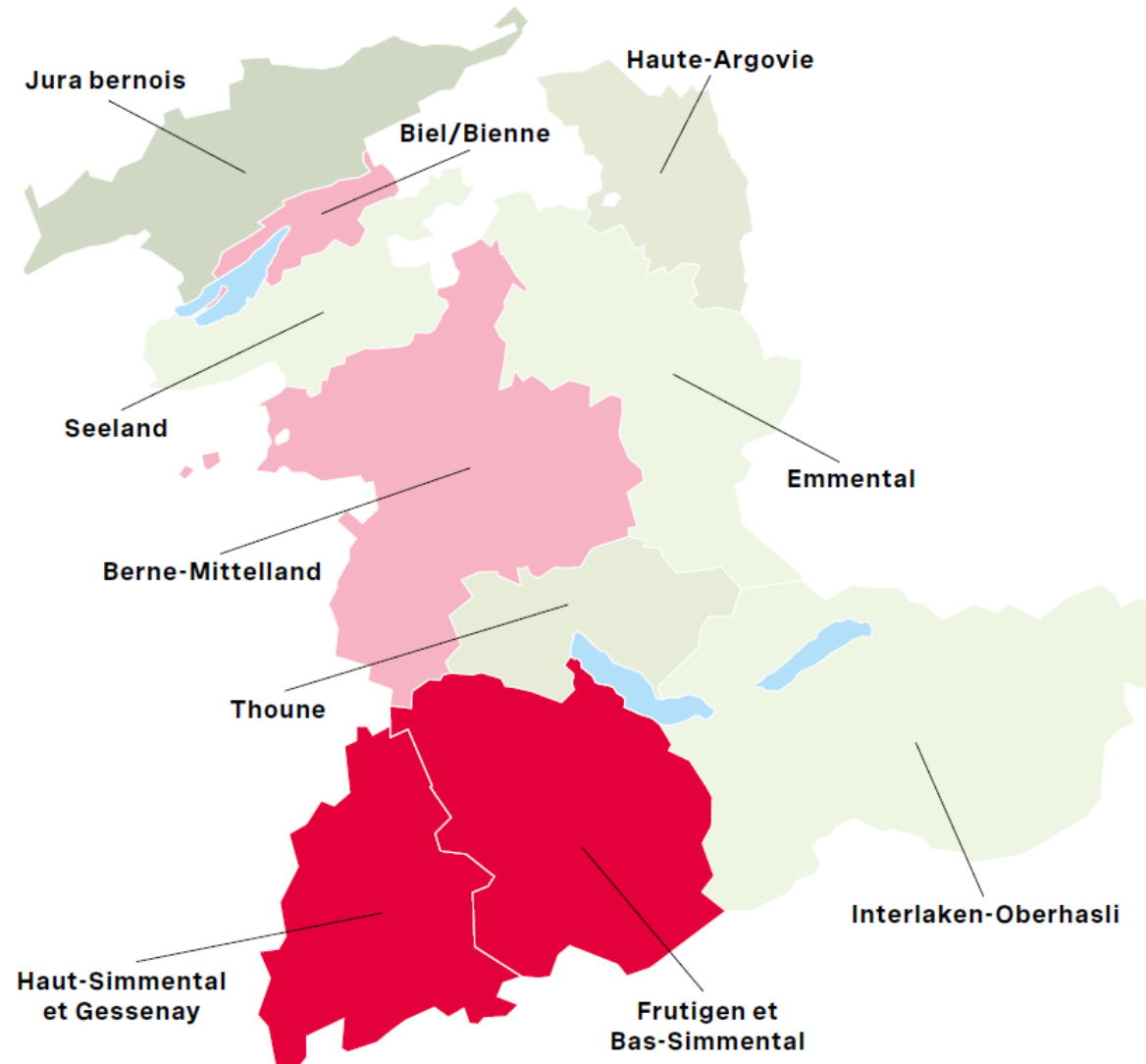
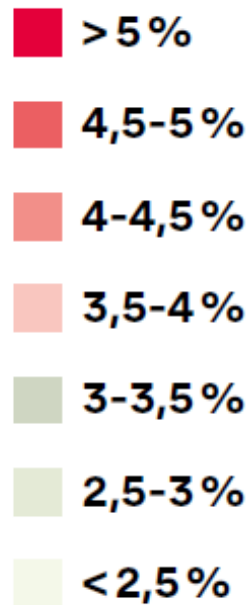


Sources : OFS, CIFI

Évolution des prix de l'immobilier en propriété par région

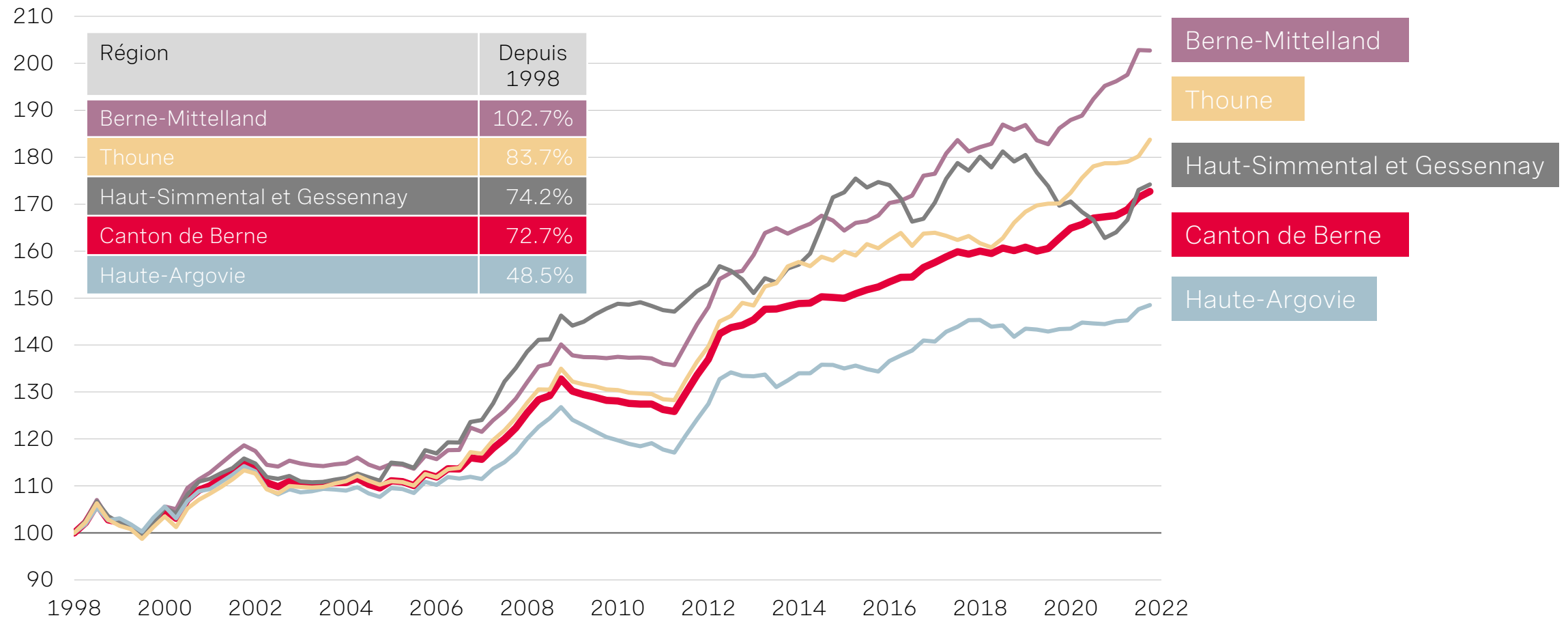
Grande dynamique dans l'Oberland bernois (12 derniers mois)

12 derniers mois
(30.9.2020 au 30.9.2021)



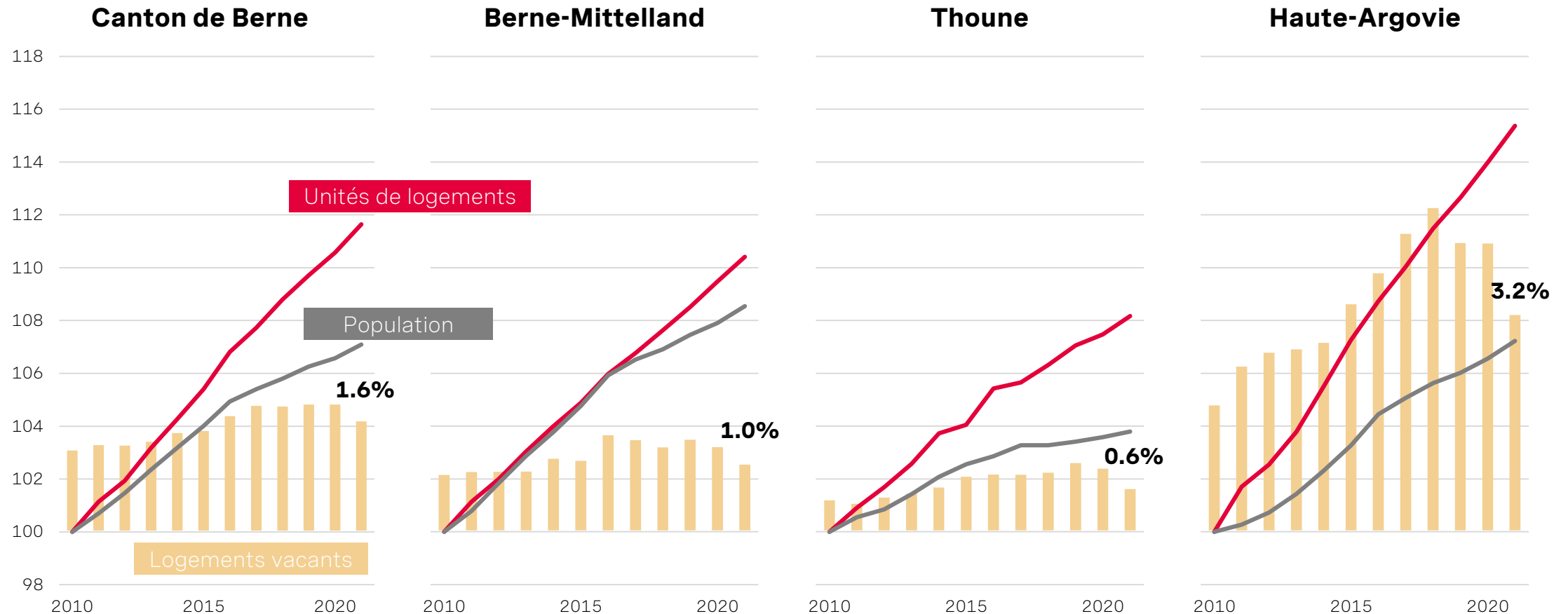
Évolution des prix de l'immobilier en propriété par région

Les plus fortes augmentations à long terme dans les centres et les agglomérations



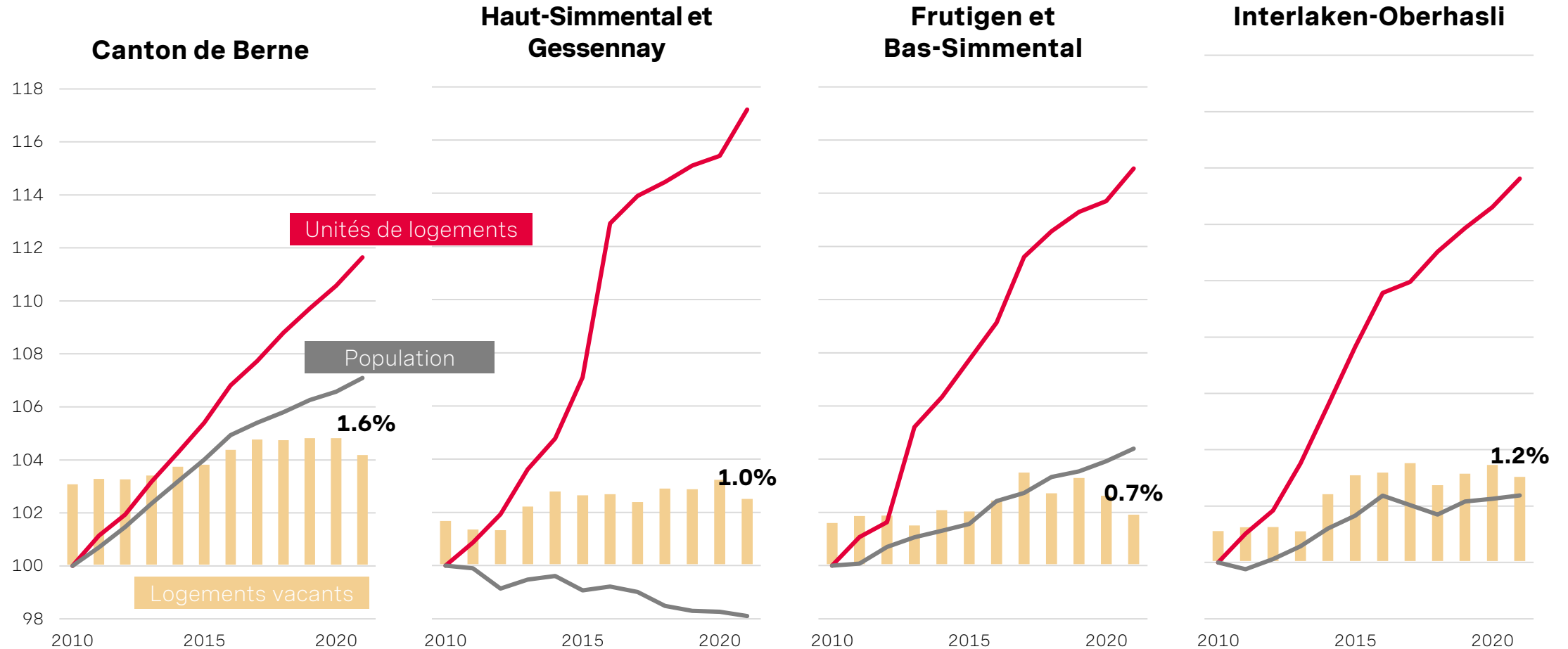
Croissance démographique, activité de construction et logements vacants

Des conditions de marché régionales différentes



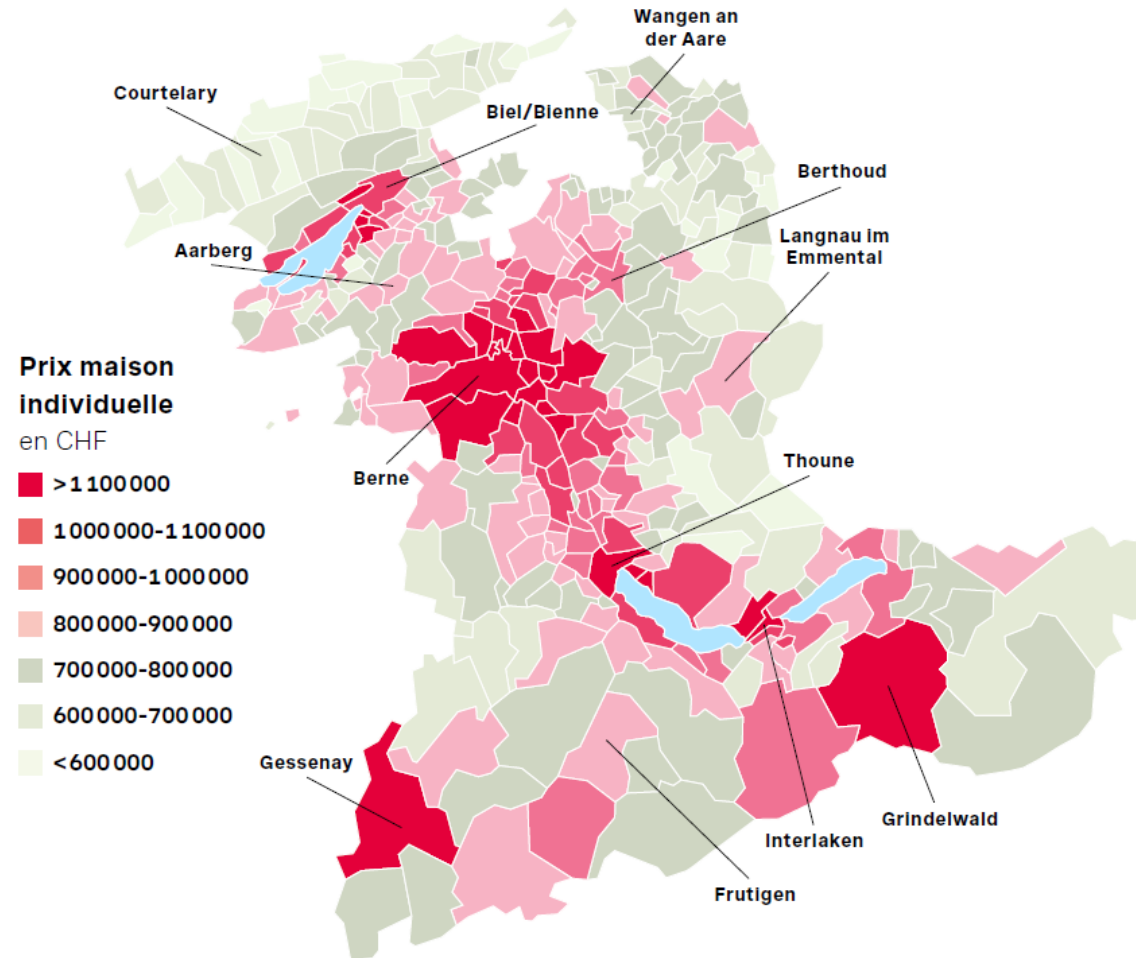
Croissance démographique, activité de construction et logements vacants

Forte activité de construction dans l'Oberland



Niveau des prix des maisons individuelles

Large éventail dans le canton



Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Prix en CHF	Commune	Prix en CHF
Berne	1'566'000	Soleure	1'086'000
Biel/Bienne	1'055'000	Aarau	1'283'000
Berthoud	997'000	Lucerne	1'739'000
Interlaken	1'145'000	Fribourg	1'187'000
Langenthal	873'000	Neuchâtel	1'152'000
Thoune	1'116'000		

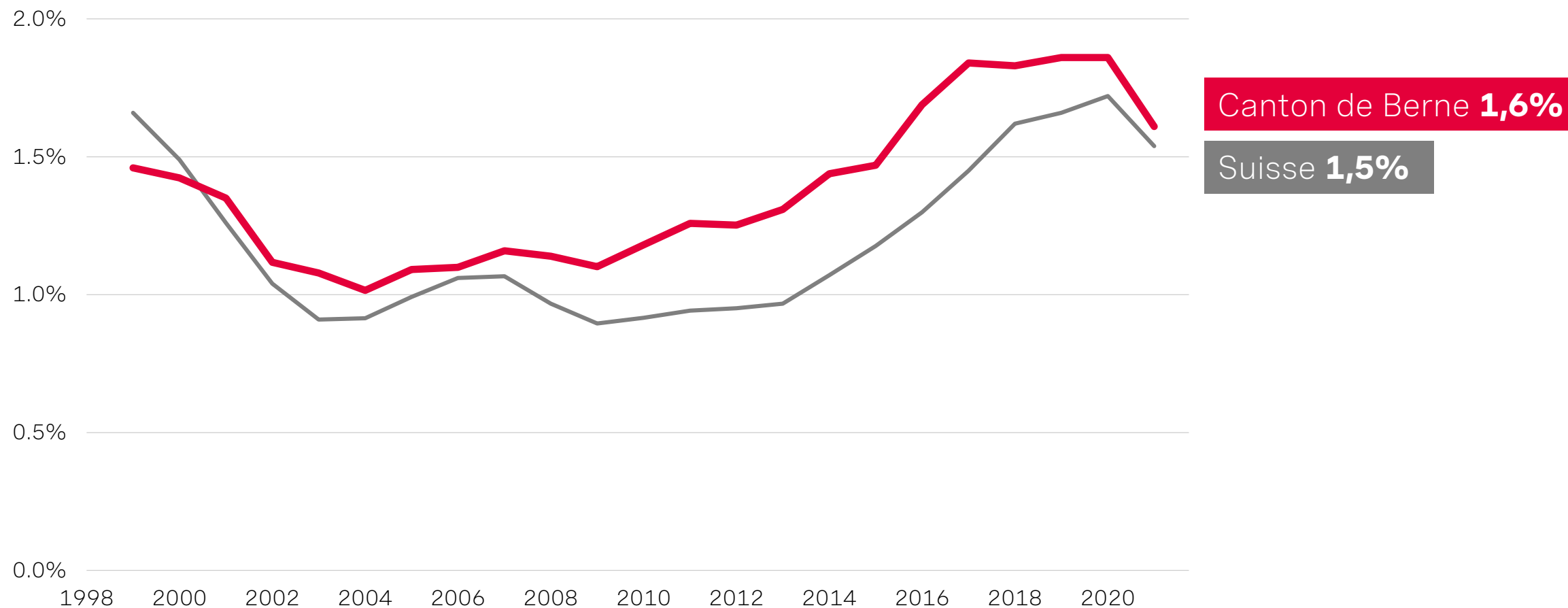
Caractéristiques de la maison individuelle témoin

Type d'objet	individuelle
Âge	10 ans
Situation	bonne
Surface du terrain en m ²	600
Surface habitable nette en m ²	140
Nombre de pièces	5½
Nombre de salles de bains	2
Volume du logement en m ³	700
Qualité de la construction	bonne
État du bâtiment	bon



Évolution du taux de vacance

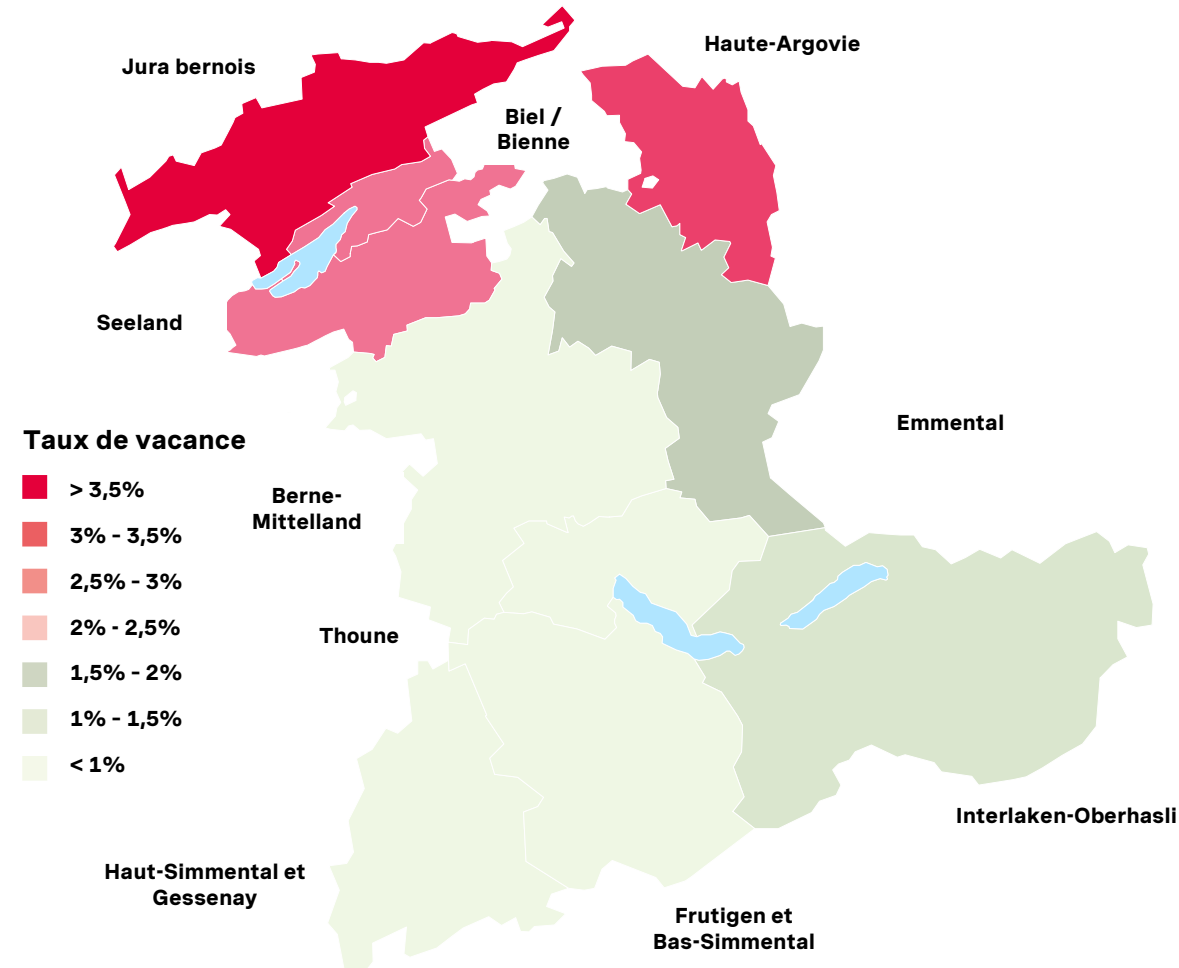
Première baisse significative depuis plus de dix ans



Sources: OFS/OFL

Taux de vacance

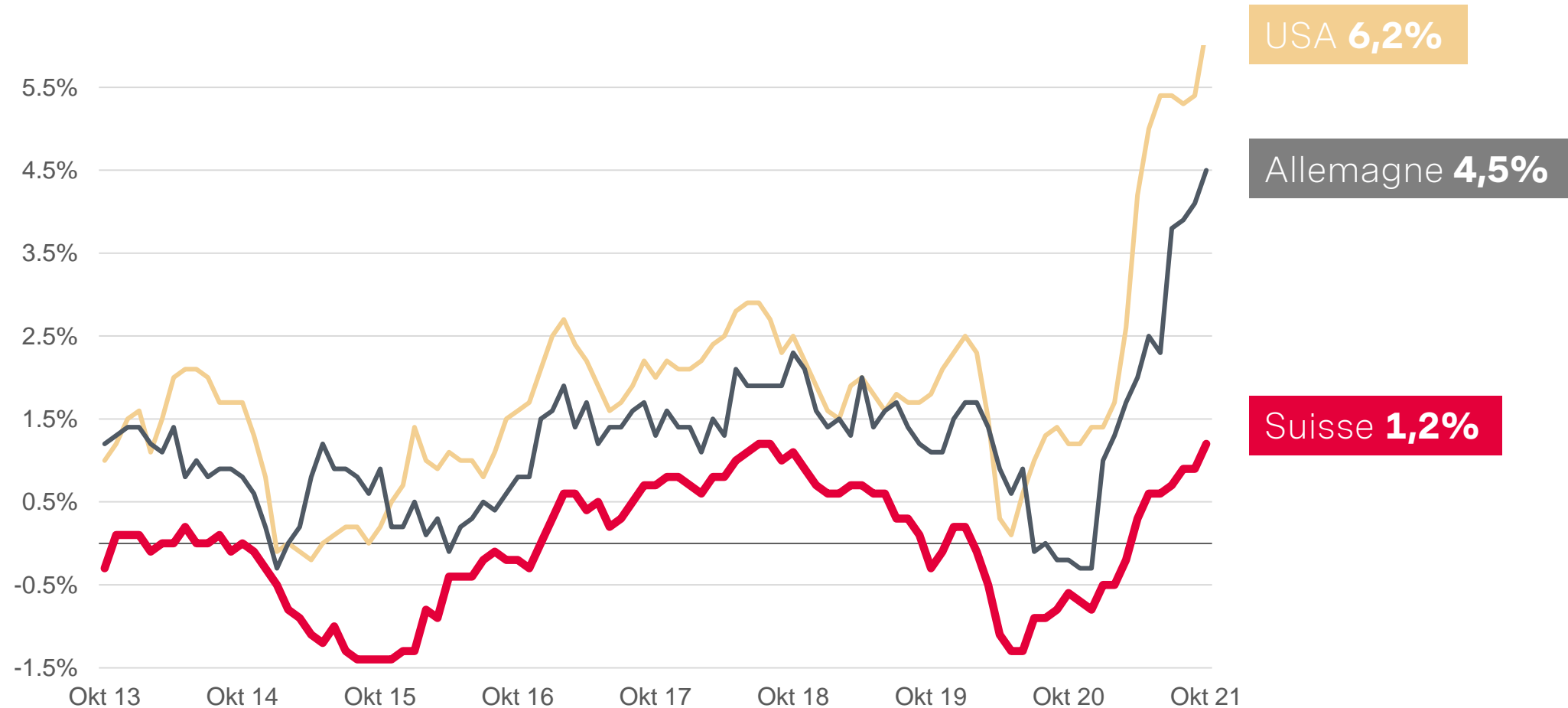
Augmentation du taux de vacance dans le Jura bernois, la Haute-Argovie, le Seeland et à Bienne



Taux de vacance par région

Région	Taux de vacance
Suisse	1,5%
Canton de Berne	1,6%
Jura bernois	4,4%
Biel/Bienne	2,8%
Seeland	2,6%
Haute-Argovie	3,2%
Emmental	1,6%
Berne-Mittelland	1,0%
Thoune	0,6%
Haut-Simmental et Gessenay	1,0%
Frutigen et Bas-Simmental	0,7%
Interlaken-Oberhasli	1,2%

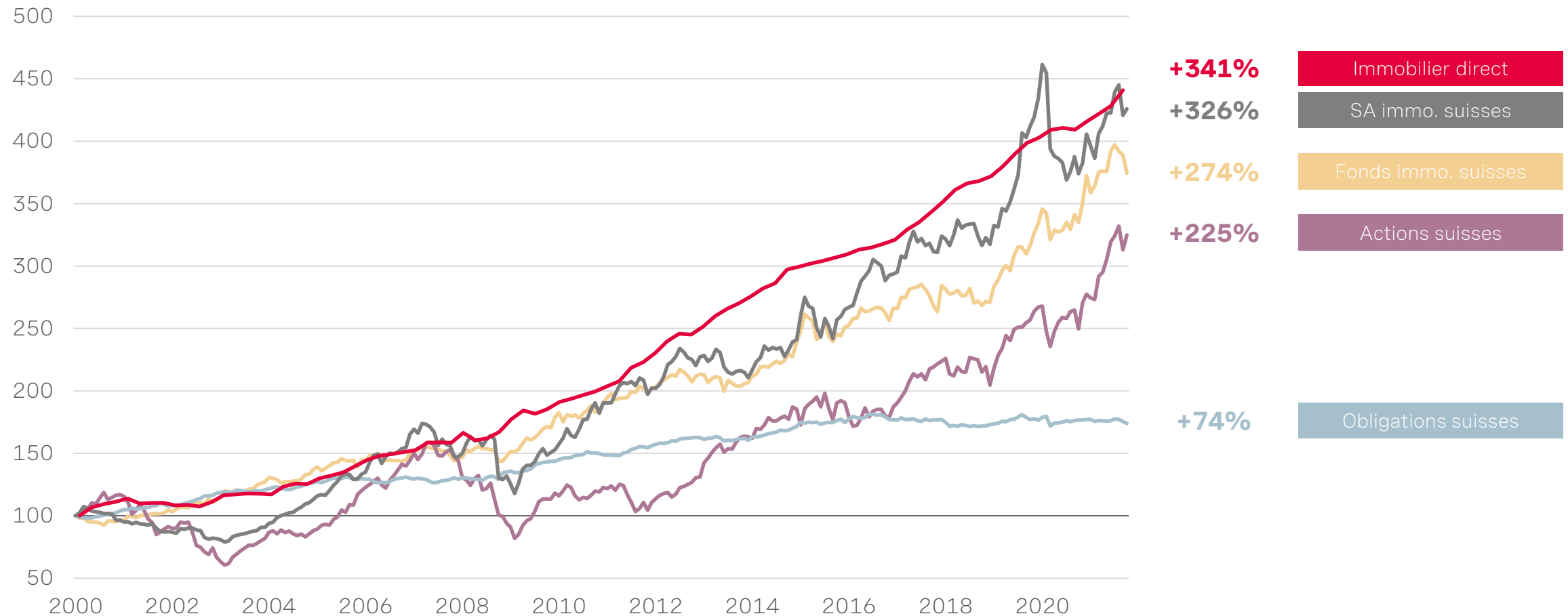
Hausse de l'inflation - également en Suisse



Sources : OFS, destatis, US Bureau of Labor Statistics

Immeubles de rapport avec les Top-Performance

Rendement à long terme des classes d'actifs en comparaison



Sources : CIFI, SIX

Mentions légales

Aucune garantie La BEKB | BCBE se fonde sur des analyses, des recommandations et des données de sources fiables, accessibles au grand public. La BEKB | BCBE ne saurait garantir la qualité, l'exactitude, l'actualité et l'intégralité des informations contenues dans la présente publication.

Aucune offre Les données de cette publication ne sont fournies qu'à titre d'information et ont un caractère purement descriptif. Elles ne constituent ni une incitation ni une offre. En principe, il y aurait lieu d'acquérir les produits et prestations uniquement dans le cadre d'un entretien-conseil. L'achat et la vente de produits, décrits dans la présente publication, se font exclusivement sous votre responsabilité.

Restrictions légales Les produits présentés par la BEKB | BCBE sont autorisés à la distribution en Suisse. Les produits présentés dans cette publication ne sont pas destinés aux personnes qui, compte tenu de leur nationalité, du siège social, de leur domicile ou pour d'autres raisons sont soumises à une législation qui interdit aux prestataires de services financiers étrangers d'exercer une activité commerciale dans cette zone géographique. Ce principe s'applique notamment aux personnes domiciliées aux États-Unis, au Canada, en Grande-Bretagne, en Allemagne, en Italie, en Espagne, au Japon et dans tous les autres États, dont l'ordre juridique limite ou interdit la publication d'informations financières fournies par des prestataires de services financiers étrangers.



BEKB



BCBE