

Événement digital Perspectives immobilières

Questions et réponses

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement digital Perspectives immobilières.
Date	26.05.2026

Remarque : les questions et réponses ont été traduites avec DeepL

Question	Réponse
De mon point de vue, on constate qu'il y a de plus en plus de personnes qui sont célibataires et qui souhaitent vivre seules. Il faut donc de plus en plus de petits logements. Pourquoi parle-t-on si souvent de maisons et de grands appartements dans les statistiques, les études et justement ce que vous faites. Les petits appartements sont à peine pris en compte. Les médias ne montrent pas non plus que les petits logements sont tout à fait supportables avec un petit ou un moyen salaire... parce que les études bancaires ne publient apparemment que la moyenne... Est-ce là ce que l'on veut ? Peut-être par intérêt personnel ? Pour des raisons d'hypothèques plus élevées ?	En Suisse, les ménages sont de plus en plus petits. Par conséquent, les nouveaux logements construits sont également de plus en plus petits en moyenne. Nous ne partageons pas l'observation selon laquelle les petits logements ne retiennent pas l'attention. Ils constituent un segment de marché de plus en plus important. Les petits logements permettent bien entendu de réduire les coûts d'achat ou de location. Mais cela ne change rien au fait que les loyers augmentent rapidement en Suisse et que même les petits logements ne sont plus guère finançables pour une grande partie des ménages suisses. La réduction de la taille des logements est un moyen d'économiser sur les coûts de logement. Mais si l'on paie en moyenne plus pour moins, cela correspond à une perte de bien-être social qui doit absolument être discutée publiquement. Et de tels rapports ne peuvent être mis en évidence qu'à l'aide de valeurs moyennes.
Vous parlez d'un renchérissement de la construction avant tout, poussé par l'augmentation réglementaire des commandes. C'est un fait, mais qu'en est-il de l'évolution des prix des terrains à bâtir. Nous constatons une augmentation supplémentaire - Avez-vous des analyses complémentaires.	Lorsque nous parlons de renchérissement de la construction, nous ne faisons explicitement référence qu'aux coûts de construction d'un bâtiment, sans les prix des terrains à bâtir. Il est incontestable que l'évolution des prix du sol est l'un des principaux moteurs de la hausse des prix de l'immobilier. La pénurie, qui est fortement influencée par la mise en œuvre de l'aménagement du territoire, a entraîné une forte hausse des coûts de construction des logements. Mais cet effet est encore renforcé par les exigences croissantes en matière de construction imposées par la réglementation, qui entraînent une augmentation des coûts de construction.
Quelle est l'évolution prévue du prix de l'immobilier prévue en Suisse dans les 5 prochaines années ?	Les prix de l'immobilier devraient continuer à augmenter au cours des prochaines années. La pénurie et la forte demande maintiendront la pression sur les prix. En supposant que le niveau des taux d'intérêt reste bas, nous prévoyons pour les prochaines années des hausses de prix similaires à celles de l'année dernière.
Qu'en est-il de la déductibilité fiscale après le 1.1. 2029, lorsque le bien immobilier est vendu aux descendants. Peuvent-ils à nouveau déduire les frais de rénovation ?	Non, la possibilité de déduire les frais de rénovation des impôts expire avec l'abolition de la valeur locative au 31.12.2028. Un changement de propriétaire entre-temps ne modifie pas ce délai. Si l'on veut profiter du potentiel d'optimisation fiscale, les rénovations doivent donc être déduites au plus tard pour l'année fiscale 2028.