

Augmentation des coûts d'utilisation : ce que les propriétaires doivent savoir maintenant

Le paysage immobilier suisse est en constante évolution. Ces dernières années, les coûts d'utilisation des logements en propriété sont devenus une question centrale. Cette évolution s'accompagne de défis et d'opportunités qu'il convient de mettre en lumière. Avec l'augmentation des taux d'intérêt, des coûts d'entretien et des différences de prix entre les régions, il est essentiel de comprendre les implications pour les propriétaires et les investisseurs potentiels. Cet article se penche sur la réalité de l'augmentation des coûts d'utilisation et met en lumière la dynamique changeante du marché immobilier suisse.

La réalité de l'augmentation des coûts d'utilisation

Ces dernières années, l'augmentation des coûts d'utilisation des logements en propriété a posé des défis financiers à de nombreux ménages. En particulier, la hausse des taux d'intérêt au cours des trois dernières années a eu un impact significatif sur le coût de financement des maisons individuelles. Entre mi-2021 et début 2023, les coûts courants des logements en copropriété ont sensiblement augmenté. Prenons l'exemple d'un appartement en copropriété moyen acheté en 2021 à un prix médian de 800 000 francs. A l'époque, les coûts annuels estimés, y compris les intérêts hypothécaires, l'entretien et la valeur locative, s'élevaient à environ 17 000 francs. Actuellement, cependant, avec un prix médian similaire, ces coûts s'élèvent à environ 26 000 francs par an. Cela représente une augmentation d'un peu plus de 50 pour cent.

La hausse des taux d'intérêt hypothécaires et des coûts d'entretien a augmenté la charge financière des propriétaires. En outre, les effets de l'inflation se font sentir, notamment en ce qui concerne les frais de chauffage et d'électricité. En outre, les propriétaires de logements dans le canton de Zurich seront confrontés à une évaluation plus élevée de leur valeur locative à partir de la période fiscale 2025.



Différences régionales et impact

Le marché immobilier suisse se caractérise par des différences de prix régionales frappantes. Elles présentent à la fois des défis et des opportunités pour les acheteurs et investisseurs potentiels. Alors que les prix s'envolent souvent dans les zones urbaines, rendant l'accession à la propriété plus difficile pour de nombreux ménages, les options ont tendance à être plus avantageuses dans les zones rurales.

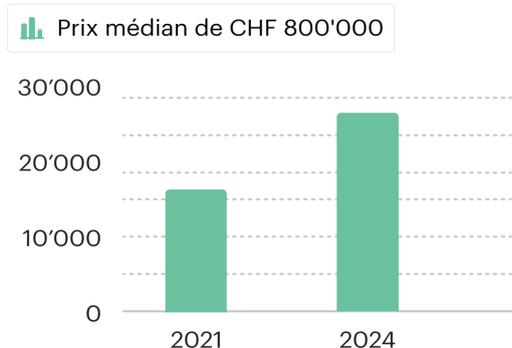
Les centres urbains et leurs agglomérations voisines affichent des prix médians nettement supérieurs au revenu moyen suisse. Cette fourchette de prix élevée constitue pour de nombreuses personnes un obstacle financier à l'acquisition d'un bien immobilier. C'est pourquoi beaucoup recherchent des logements abordables dans des zones plus rurales. Des régions comme les Grisons et le Haut-Valais ont enregistré des hausses de prix allant jusqu'à 10 pour cent ces dernières années. En Suisse orientale et dans le canton de Fribourg, les prix de l'immobilier ont également connu une hausse supérieure à la moyenne. Cette tendance souligne comment la hausse des prix incite les gens à déménager dans des régions plus rurales, où les coûts de l'immobilier sont encore abordables.

Perspectives sur les coûts d'utilisation pour l'année en cours

Selon la dernière étude immobilière d'UBS, les coûts d'utilisation des logements en propriété devraient baisser cette année. La baisse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse (BNS) en mars et les autres baisses attendues pourraient alléger la charge financière des propriétaires immobiliers. Bien que les coûts d'utilisation soient environ 10% plus élevés que pour les logements locatifs, cela pourrait être compensé à long terme par l'augmentation potentielle de la valeur des biens immobiliers.

Frais d'utilisation des copropriétés

Frais d'utilisation = intérêt hypothécaire, entretiens, valeur locative



Source: UBS

Mise à jour 2024

Conclusion

L'augmentation des coûts d'utilisation des logements en Suisse est une réalité qui pèse sur les finances de nombreux ménages. La hausse continue des taux d'intérêt, des frais d'entretien et des différences de prix entre les régions a modifié le paysage financier et augmenté le coût de l'accession à la propriété. Mais dans le même temps, les loyers proposés ont également augmenté, ce qui rend la propriété plus attrayante que la location. Malgré l'augmentation des coûts d'utilisation, la propriété du logement reste une opportunité d'investissement intéressante, car des plus-values à long terme restent probables. Cette dynamique illustre les facettes complexes du marché immobilier et souligne la nécessité d'une planification et d'une analyse minutieuses afin de prendre les bonnes décisions financières et de profiter des opportunités du marché immobilier à long terme.

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/conseil20

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien ?



Calculez maintenant gratuitement la valeur de marché de votre bien immobilier.

Scanner le code ou consulter la page :
qr.properti.ch/calculateurdevalueur7