

Comment maximiser votre rendement avec les logements collectifs

L'année dernière, la rentabilité des investissements dans les MFH s'est détériorée à court terme. Les taux d'intérêt élevés et la hausse des coûts ont fait que de nombreux propriétaires ont eu du mal à couvrir les frais d'exploitation par les revenus locatifs. Cela a entraîné une incertitude et une baisse partielle de l'attractivité de ce type d'investissement. Désormais, la situation se stabilise toutefois lentement, en particulier pour les propriétaires qui parviennent à louer efficacement leurs biens immobiliers.

Malgré un niveau de taux d'intérêt toujours relativement élevé de 1,25% (avec une probable baisse des taux à 1% le 26.09.24), les coûts de financement sont à nouveau plus prévisibles grâce à la baisse de l'inflation et à la stabilité des loyers. Un facteur décisif qui rend les immeubles collectifs toujours intéressants pour les investisseurs est la forte demande de logements locatifs dans les zones urbaines comme Zurich, Bâle et Genève. Pour les bailleurs, cela signifie : La location complète aux prix actuels du marché est la clé pour maximiser les revenus et bénéficier de rendements stables à long terme.

Coûts, investissements et rendement : ce que les investisseurs doivent savoir

Alors que les conditions de financement pour les investisseurs en MFH sont devenues plus difficiles l'année dernière en raison de la hausse des taux d'intérêt, le rapport investissement/rendement s'est entre-temps amélioré. Selon des rapports récents, le rendement moyen des immeubles collectifs en Suisse est d'environ 3% à 4%. Ils sont donc plus élevés que de nombreux investissements immobiliers alternatifs, tels que les maisons individuelles ou les appartements en copropriété.

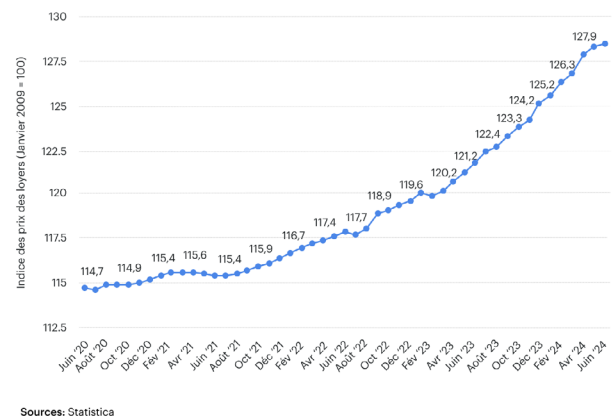
Structure des coûts pour les investissements dans les MFH :

- **Frais de financement** : le taux d'intérêt effectif pour les hypothèques est actuellement d'environ 1,25% à 2%, selon la banque et la durée.
- **Entretien et maintenance** : les investisseurs devraient prévoir environ 0,8% à 1% de la valeur



Évolution des prix des loyers pour les appartements en Suisse de juin 2020 à juin 2024

(Janvier 2009 = Indice 100)



du bien immobilier par an pour l'entretien et la maintenance des immeubles collectifs.

- **Les aspects fiscaux** : Un autre avantage pour les investisseurs est la possibilité de déduire les frais d'entretien des impôts, ce qui réduit considérablement la charge totale.

Potentiel d'augmentation de la valeur :

- **Modernisation et rénovation énergétique** : grâce à une modernisation ciblée et à une rénovation énergétique des MFH, les investisseurs peuvent garantir la plus-value de leur bien immobilier à long terme tout en augmentant les rendements

locatifs. Dans les centres urbains en particulier, les prix des loyers n'ont cessé d'augmenter ces dernières années, ce qui a un effet positif sur le rendement des investisseurs.

Focus sur les locataires : pourquoi la location complète est décisive

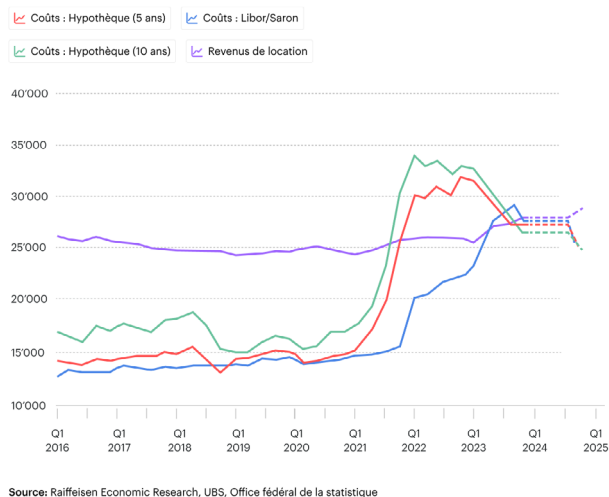
Pour les propriétaires immobiliers, l'objectif est de maintenir leurs biens immobiliers entièrement loués - et ce à des prix conformes au marché. La demande de logements urbains est ininterrompue, ce qui constitue la base d'un investissement immobilier réussi. Dans les grandes villes en particulier, les logements restent convoités et rares. Cela donne aux bailleurs la chance de proposer leurs biens à louer à des prix attractifs, même dans un contexte de marché difficile.

Mais que faire si les revenus ne suffisent toujours pas à couvrir les frais courants ? Dans ce cas, les propriétaires sont souvent confrontés à un choix difficile : soit continuer à investir dans le bien immobilier afin d'obtenir des revenus locatifs plus élevés à long terme, soit envisager de le vendre.

Coûts, investissements et options de vente : Quelle est la bonne méthode ?

Si, malgré une forte demande et des prix conformes au marché, les revenus locatifs ne suffisent toujours pas à couvrir les dépenses, les propriétaires ont plusieurs options. Des investissements ciblés dans la modernisation et la rénovation énergétique permettent non seulement d'imposer des loyers plus élevés, mais aussi d'augmenter la valeur du bien immobilier à long terme.

Exemple de coûts d'un investissement buy-to-let



Conclusion : agissez maintenant - soit investir, soit vendre

Même en période de volatilité, les immeubles collectifs restent une forme d'investissement attrayante, surtout dans les zones urbaines recherchées. Mais la structure des coûts fait que, dans certains cas, il est nécessaire soit de continuer à investir, soit d'envisager une vente. Chez properti, nous vous aidons à trouver la meilleure solution, que ce soit par une évaluation immobilière précise, des conseils sur l'optimisation des loyers ou une assistance pour la commercialisation de votre bien.

Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil13

Connaissez-vous la valeur de marché de votre bien



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

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/calcul1