

La propriété du logement en tant qu'investissement financier – judicieux ou risqué ?

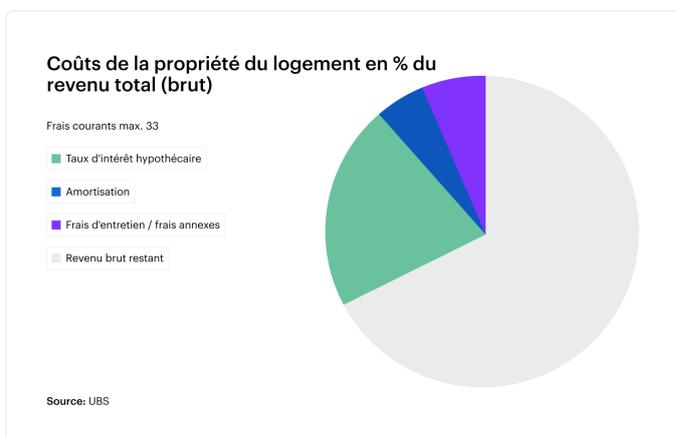
L'achat d'un logement n'est pas seulement le rêve de nombreuses personnes, il est aussi souvent considéré comme un investissement financier précieux. Mais dans quelle mesure est-il vraiment intéressant de considérer la propriété du logement en tant que propriétaire privé comme une forme de placement ? Cet article met en lumière les chances et les risques de la propriété immobilière et montre quelles considérations devraient jouer un rôle dans cette décision à long terme.

Évolution des taux d'intérêt et conditions de marché : Un moment propice ?

Les taux d'intérêt bas rendent actuellement la propriété du logement particulièrement attractive. Par rapport aux sommets atteints à la mi-2022, les taux d'intérêt hypothécaires ont nettement baissé grâce aux interventions de la Banque nationale suisse (BNS) en matière de politique monétaire. Cela signifie que les acheteurs peuvent s'assurer un bien immobilier à des coûts de financement moindres, ce qui rend l'achat plus intéressant en tant qu'investissement. Toutefois, à long terme, il n'est pas certain que le niveau des taux d'intérêt reste aussi bas, ce qui pourrait potentiellement faire augmenter les coûts hypothécaires à la fin d'une période d'intérêt fixe.

Comprendre le coût d'opportunité : L'immobilisation du capital comme facteur de risque

Un aspect important de l'achat d'un logement en propriété est ce que l'on appelle le coût d'opportunité. L'achat d'un logement immobilise un capital qui pourrait être investi ailleurs. Alors que les titres ou d'autres investissements peuvent éventuellement offrir un rendement plus élevé, la propriété du logement promet en revanche stabilité et augmentation de la valeur à long terme. Les experts immobiliers soulignent que si la propriété du logement promet moins de bénéfices que les titres, elle offre d'autres avantages tels que la sécurité et l'indépendance vis-à-vis des bailleurs.



Les fonds propres et la charge hypothécaire : L'influence du financement

Si vous souhaitez acheter un logement, vous devez vous assurer d'un financement solide. Les taux d'intérêt hypothécaires et la part de fonds propres nécessaire d'au moins 20% du prix d'achat sont essentiels à cet égard. Les banques exigent en outre que les acheteurs puissent supporter leur hypothèque même avec un taux d'intérêt théorique de 5%, afin de pouvoir faire face à d'éventuelles hausses de taux. Il est donc important pour les acheteurs de biens immobiliers d'analyser leur situation financière de manière réaliste afin de minimiser les risques éventuels.

Frais d'entretien et d'assainissement : La prévoyance financière comme obligation

Outre les frais de financement, la propriété du logement implique également des frais d'entretien courants qui sont souvent sous-estimés. Les experts recommandent de mettre de côté chaque année environ 1% de la valeur du bien immobilier pour des rénovations ou des modernisations. En font partie non seulement les petits travaux d'entretien, mais aussi les rénovations plus importantes comme les modernisations énergétiques, qui pourraient même devenir plus chères à l'avenir. Dans les cantons où les assurances immobilières sont obligatoires, leurs coûts devraient en outre être pris en compte dans la planification.

Canton	Assurance bâtiment obligatoire	Type d'assurance
Aargau	Oui	Assurance immobilière cantonale
Appenzell Ausserrhoden	Oui	Assurance immobilière cantonale
Appenzell Innerrhoden	Non	Facultative, sauf dans le district d'Oberegg, où elle est obligatoire
Basel-Landschaft	Oui	Assurance immobilière cantonale
Basel-Stadt	Oui	Assurance immobilière cantonale
Bern	Oui	Assurance immobilière cantonale
Freiburg	Oui	Assurance immobilière cantonale
Genève	Non	Facultatif, assureurs privés compétents
Glarus	Oui	Assurance immobilière cantonale
Graubünden	Oui	Assurance immobilière cantonale
Jura	Oui	Assurance immobilière cantonale
Luzern	Oui	Assurance immobilière cantonale
Neuchâtel	Oui	Assurance immobilière cantonale
Nidwalden	Oui	Assurance immobilière cantonale
Obwalden	Oui	Obligatoire, mais par le biais d'assureurs privés
Schaffhausen	Oui	Assurance immobilière cantonale
Schwyz	Oui	Obligatoire, mais par le biais d'assureurs privés
Solothurn	Oui	Assurance immobilière cantonale
St. Gallen	Oui	Assurance immobilière cantonale
Tessin	Non	Facultatif, assureurs privés compétents
Thurgau	Oui	Assurance immobilière cantonale
Uri	Oui	Obligatoire, mais par le biais d'assureurs privés
Vaud	Oui	Assurance immobilière cantonale
Valais	Non	Facultatif, assureurs privés compétents
Zug	Oui	Assurance immobilière cantonale
Zürich	Oui	Assurance immobilière cantonale

Valeur locative et aspects fiscaux : L'équilibre financier

En Suisse, les propriétaires de biens immobiliers sont imposés sur la "valeur locative" en tant que revenu. Cette valeur, qui reflète l'utilité d'habiter sans payer de loyer, augmente le revenu imposable du propriétaire, ce qui peut être partiellement compensé par des déductions pour les intérêts hypothécaires. Toutefois, les personnes qui financent leur logement avec les fonds de leur caisse de pension doivent s'attendre à payer un impôt sur le versement du capital. De plus, en fonction du canton et de la durée de possession, l'impôt sur les gains immobiliers s'applique. Ces particularités fiscales exigent une planification financière précise afin de réduire au maximum la charge.

Conclusion : des décisions réfléchies pour un succès à long terme

La propriété du logement peut être un investissement rentable et offre avant tout la stabilité, la sécurité émotionnelle et des plus-values à long terme - des aspects qui sont plus difficiles à trouver dans d'autres placements financiers. Pour beaucoup, il s'agit donc d'une alternative valable à la location. Néanmoins, le logement ne doit pas être considéré uniquement comme un simple placement financier, car les risques et les coûts à long terme sont souvent sous-estimés. Toutefois, en portant un regard critique sur le financement et en planifiant à l'avance, les propriétaires peuvent réussir leur achat immobilier et profiter de ses nombreux avantages.

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 immobilier ?



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

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