

Les biens immobiliers Buy-to-let sont-ils Les investisseurs sont-ils encore attractifs ?

Le marché de l'immobilier pour les propriétaires privés d'immeubles locatifs non occupés (buy-to-let) a changé en raison de la hausse des taux d'intérêt et des charges. Jusqu'à la fin de l'année dernière, dans de nombreuses régions, les coûts pour les propriétaires étaient inférieurs aux revenus locatifs, mais cette situation positive n'existe plus partout.

Qu'est-ce que le Buy-to-let ?

Le secteur immobilier offre une multitude de possibilités d'investissement. Ces dernières années, le buy-to-let a gagné en popularité et environ 20 % des hypothèques ont été conclues à cette fin. Dans le cas du buy-to-let, un bien immobilier est acheté par des investisseurs privés dans le but de le louer plutôt que de l'habiter et de générer une source de revenus régulière ou de constituer un patrimoine. Sur le marché actuel, les propriétaires ont pu profiter doublement, d'une part d'un revenu passif, d'autre part de l'augmentation de la valeur du bien.

Investissements immobiliers à risque

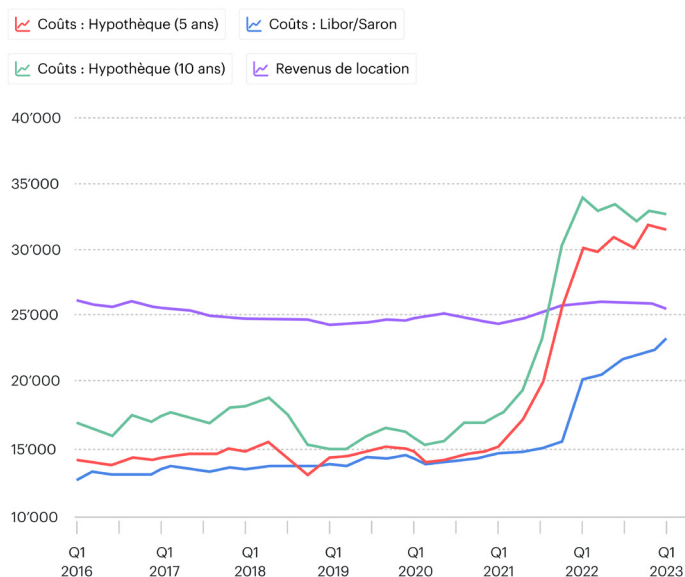
Investir dans « l'or en béton » en vue d'une plus-value, jusqu'ici populaire et séduisant, comporte des risques et des défis, malgré les avantages. Outre la hausse des taux d'intérêt, l'inflation entraîne des dépenses élevées en entretien, réparations et rénovations. Avec des coûts dépassant les revenus, l'investissement devient un piège financier. En tenant compte des facteurs actuels, les investisseurs peuvent ajuster leur stratégie pour une gestion financière plus prudente.

Risques financiers liés aux investissements buy-to-let

En outre, le pouvoir d'achat des locataires diminue et toutes les unités ne peuvent pas être louées à un prix rentable. Cela peut conduire à des logements vacants, en particulier dans les régions rurales. Des questions telles que les rénovations énergétiques, qui nécessitent des fonds pour répondre aux normes requises, viennent encore compliquer la situation. Les propriétaires qui rencontrent des difficultés financières n'ont souvent d'autre choix que de vendre.



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



Source : Raiffeisen Economic Research, UBS, Office fédéral de la statistique

Les coûts plus élevés rendent

Buy-to-let peu attractif

Dans un premier temps, le boom de l'immobilier buy-to-let est terminé. L'époque des taux d'intérêt records qui favorisaient l'achat de logements en tant que placements n'est plus d'actualité. Les principaux postes de coûts d'un bien immobilier - taux d'intérêt hypothécaire (2 à 3%), frais annexes, frais de gestion - ont considérablement augmenté, ce qui rend la perspective de l'achat-vente, en particulier en tant que nouvel investissement, beaucoup plus chère et peut finalement la rendre non rentable. Les investisseurs se demandent de plus en plus souvent comment et s'ils peuvent répercuter l'augmentation des coûts sur les locataires, mais cela risque d'être difficile d'un point de vue légal. En effet, le pouvoir d'achat de la population a tendance à diminuer en raison de l'inflation.

Les hausses de prix en ville

obligent à repenser les choses

La situation du marché pour les investissements immobiliers varie d'un endroit à l'autre et dépend de nombreux facteurs. Il est généralement plus avantageux d'acheter un bien à la campagne, où les prix sont également plus bas. En revanche, les prix, que la plupart des Suisses ne peuvent plus payer, continuent d'augmenter rapidement en ville. Néanmoins, dans de nombreuses régions, la location n'est plus plus chère que l'achat d'un bien immobilier, c'est pourquoi la population choisit de plus en plus de louer un bien plutôt que de l'acheter. Actuellement, les pronostics concernant les perspectives à long terme ne peuvent pas être plus différents. Alors que certains parlent d'un atterrissage «en douceur», d'autres prévoient des perspectives plutôt sombres pour les années à venir. Il reste à voir.

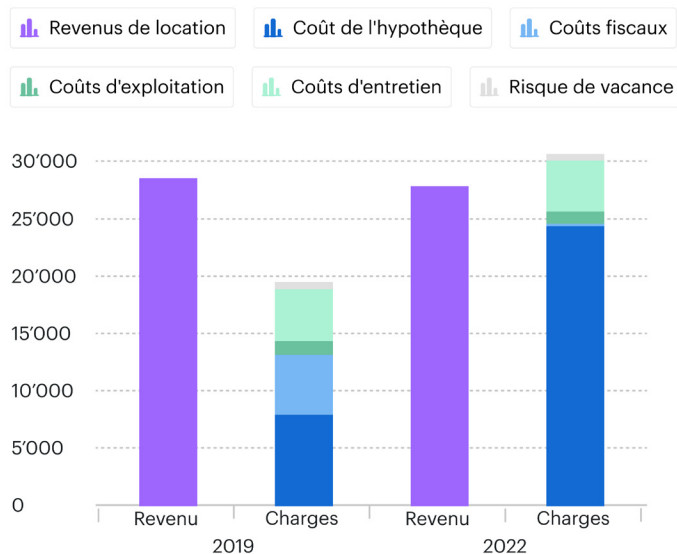
Réserver une consultation gratuite maintenant



L'expertise immobilière. En toute simplicité, sans engagement et gratuitement.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil3

Comparaison Buy-to-let



Source : Credit Suisse

Conclusion

En principe, le buy-to-let ne vaut plus la peine que dans quelques cas et pour les personnes disposant d'un capital suffisant et d'une grande endurance. Un immeuble de rapport doit rester supportable pour les propriétaires, même avec des coûts plus élevés, le succès de ces derniers étant défini avant tout par l'emplacement et la qualité de l'immeuble. Il est important de noter que les facteurs varient d'un marché à l'autre et que le buy-to-let peut rester une option d'investissement attrayante sur certains marchés. En revanche, la location-vente semble particulièrement attrayante pour les jeunes générations et les personnes sans grandes réserves financières. Il vaut donc la peine de demander conseil à un expert immobilier local avant d'investir dans un bien immobilier.

Calculer le loyer



Découvrez le loyer potentiel de votre bien immobilier en quelques minutes.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/calculateurdeloyer1