

Acheter une propriété de vacances en Suisse

– Conseils & astuces

La Suisse offre stabilité, sécurité et des paysages attrayants. Ces caractéristiques en font un lieu très convoité par les acheteurs qui recherchent à la fois un rendement financier et une utilisation personnelle dans les plus belles régions. Cet article examine l'évolution du marché, les avantages et les défis de l'investissement dans l'immobilier de vacances et donne de précieux conseils pour un investissement réussi.

Analyse du marché : évolution des prix et tendances des propriétés de vacances

Les prix de l'immobilier de vacances en Suisse n'ont cessé d'augmenter ces dernières années. Les maisons et les appartements sont particulièrement demandés dans les régions telles que St. Moritz, Gstaad et Zermatt, qui enregistrent une augmentation stable de leur valeur et offrent des possibilités de vacances attrayantes. Les régions environnantes, où les prix de l'immobilier sont actuellement encore modérés, sont également gagnantes grâce à la demande. Les lois sur les résidences secondaires et les règlements de construction adaptés continuent de limiter l'offre selon les cantons, ce qui se répercute à son tour sur les prix.

Acheter une propriété de vacances – les avantages

L'achat d'une propriété de vacances en Suisse offre de nombreux avantages qui vont au-delà des gains financiers. Grâce à une augmentation stable de la valeur et à une demande constante, les propriétés de vacances constituent un investissement intéressant. La location à court et à long terme permet de générer des revenus réguliers. Pour beaucoup, la propriété de vacances est synonyme de deuxième maison, de moins d'efforts pour planifier les vacances, de plus de flexibilité et souvent de sécurité pour la retraite.

- **Investissement:** les propriétés de vacances en Suisse offrent une plus-value stable et constituent donc un bon investissement.
- **Revenus locatifs:** La location à court et à long terme du bien immobilier permet de générer des revenus réguliers.
- **Maison:** un second chez-soi et une prévoyance pour les années à venir



Législation sur l'utilisation et la location de la propriété de vacances

En Suisse, l'utilisation et la location de propriétés de vacances sont soumises à des réglementations cantonales qui peuvent varier d'une région à l'autre. Certains cantons ont imposé des restrictions strictes sur l'utilisation des résidences secondaires afin de réguler le marché du logement et de protéger la population locale. Ces réglementations peuvent avoir un impact sur la rentabilité et la flexibilité d'utilisation de votre propriété de vacances. Il est donc conseillé de se renseigner sur les réglementations spécifiques à chaque canton avant d'acheter.

Un exemple concret est le canton des Grisons, et plus particulièrement la ville de Davos. A Davos, des règles strictes s'appliquent à l'utilisation des résidences secondaires. Les propriétaires de résidences secondaires doivent s'assurer que leurs biens sont loués pendant la haute saison. De plus, il existe des restrictions sur la construction de nouvelles résidences secondaires afin de contrôler la proportion de résidences secondaires dans la commune et de protéger le marché local du logement.

Augmentation de la disposition à payer pour des vacances dans les Alpes

Prix des hébergements dans les hôtels et les appartements de vacances en Suisse*, variation par 1er trimestre par rapport à l'année précédente, en pourcentage



*Moyenne de toutes les destinations analysées
Sources: BFS, UBS

Défis et considérations lors de l'achat

L'achat d'une propriété de vacances en Suisse comporte également des défis. Les coûts d'acquisition élevés et les frais d'entretien courants sont des facteurs importants. Le cadre juridique, en particulier la réglementation sur les résidences secondaires, peut également être complexe. Un agent immobilier expérimenté et connaissant bien la région peut être très utile lors de la recherche et du processus d'achat afin de trouver la meilleure propriété possible et d'éviter les pièges juridiques.

- **Coût d'acquisition élevé:** les prix des propriétés de vacances dans les destinations haut de gamme sont élevés, ce qui nécessite un investissement initial important.
- **Frais courants:** outre les frais d'acquisition, il convient de calculer les frais courants d'entretien, de taxes et d'assurances.
- **Les aspects juridiques:** La réglementation sur les résidences secondaires en Suisse peut restreindre l'achat et l'utilisation de propriétés de vacances. Il est important de se renseigner sur les lois et réglementations locales.

Fiscalité et aspects juridiques

Lors de la planification de l'achat d'une propriété de vacances en Suisse, les aspects fiscaux et juridiques doivent également être pris en compte. Les propriétaires de résidences secondaires doivent payer une taxe sur les résidences secondaires, dont le montant peut varier d'un canton à l'autre. Cet impôt est souvent basé sur la valeur locative du bien immobilier. Pour profiter d'éventuelles économies d'impôts, il peut être judicieux de répartir les gros travaux d'entretien sur plusieurs années et de tenir compte de l'amortissement indirect. La loi sur les résidences secondaires, introduite en 2015, limite la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes où le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%. Cette mesure vise à protéger la cohésion sociale dans les stations touristiques populaires et à maintenir la stabilité des prix.

Conseils pour réussir l'achat d'une propriété de vacances

Pour réussir l'achat d'une propriété de vacances, il faut tenir compte des points suivants :

- **Emplacement:** Un bon emplacement est essentiel pour la valeur et la location d'un bien immobilier. Les endroits bien desservis par les loisirs et les infrastructures sont particulièrement attractifs.
- **État et équipement:** un bien immobilier bien entretenu et équipé de façon moderne attire davantage de locataires et augmente sa valeur de revente.
- **Financement:** une stratégie de financement solide est essentielle. Il est utile d'examiner les différentes options de financement et de demander conseil à des professionnels si nécessaire.
- **Location:** réfléchissez à la manière dont le bien immobilier sera loué. Les agences de location professionnelles peuvent vous aider dans la gestion et la commercialisation.

Les étrangers en tant que propriétaires de biens immobiliers de vacances

La Suisse offre également aux investisseurs étrangers des possibilités intéressantes d'acquérir des propriétés de vacances. Cependant, les non-résidents suisses ne peuvent acheter qu'un nombre limité de propriétés de vacances, et dans certains cantons, l'achat de logements de vacances par des étrangers est même complètement interdit.

En Suisse, la Lex Koller régit l'acquisition de biens immobiliers par des personnes étrangères. Cela inclut les personnes physiques et morales qui ne sont pas ou ne souhaitent pas être domiciliées en Suisse. Pour acquérir un bien immobilier, elles doivent généralement obtenir une autorisation de l'autorité cantonale compétente, avec peu d'exceptions.

Conclusion

L'achat d'une propriété de vacances en Suisse peut être un investissement lucratif et épanouissant. La combinaison de l'utilisation personnelle et des avantages financiers rend ces propriétés particulièrement attrayantes. En planifiant soigneusement et en tenant compte des réglementations et des conseils mentionnés, les investisseurs peuvent profiter des plus-values stables et de la forte demande dans cette région. En tenant compte de ces informations, vous pourrez prendre une décision éclairée et tirer le meilleur parti de votre investissement dans une propriété de vacances en Suisse.

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/calculateurdevaleur7