



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal



IMMOBILIER RESIDENTIEL DE RENDEMENT LE PRIX DES IMMEUBLES DE RENDEMENT A SON APOGEE ??

NEWSLETTER - JANVIER 2018

LA SOLUTION !

Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Un centre de compétences multiples à votre disposition
Pour tous vos problèmes, un seul interlocuteur!



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Chers clients, chers partenaires,

Avec cette première newsletter de l'année nous vous réitérons nos vœux pour cette année 2018.

Sujet d'actualité pour ceux d'entre vous qui investissent dans l'immobilier, les taux de vacances, baisses de loyer en vue et diminution de rendement.

Il est fort probable que l'époque des rendements nets supérieurs à 5.5% pour de l'immobilier résidentiel est définitivement révolue.

Pour ceux d'entre vous qui ont des objectifs d'investissements en relation avec le marché actuel, nous pouvons vous proposer quelques objets intéressants ainsi que des solutions alternatives pour éviter de faire face directement aux inconvénients précités.

En restant à votre disposition et en vous souhaitant bonne lecture.

IMMOBILIER RESIDENTIEL DE RENDEMENT

Importante baisse des loyers en vue

D'ici trois ans, les loyers des appartements devraient chuter de 10% selon une étude menée par UBS.

Les prix des appartements en propriété devraient eux stagner et ceux des maisons individuelles légèrement augmenter.

Le taux de vacance des appartements locatifs devrait atteindre un nouveau record en 2019 avec une hausse de près de 3%, selon une étude de la banque présentée jeudi à Lausanne. Résultat : les prix des loyers devraient encore reculer.

Pour que le marché soit équilibré, il faut un taux de vacance entre 1 et 2%, a expliqué à la presse Thomas Veraguth, spécialiste de l'immobilier chez UBS.

En Suisse, la situation varie fortement suivant les régions et les villes.



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

En Suisse romande, les taux de vacance sont en progression et sont en exemple et par ville actuellement de :

➤ Lausanne	0,38%
➤ Genève	0,57%
➤ Neuchâtel	1,17%
➤ Fribourg	1,47%
➤ Delémont	1,91%

En Suisse alémanique :

➤ Zurich	0,21%
➤ Berne	0,56%

Le recul des prix des loyers a déjà débuté ces dernières années et devrait s'accélérer. L'indice des prix en Suisse a ainsi reculé de 3% depuis mi-2015. Reste que *des bailleurs hésitent encore à diminuer les loyers. Ils préfèrent attirer les locataires en leur offrant des périodes de location, le déménagement ou des bons d'achat.*

Nouveaux loyers à la baisse :

Concrètement, ce ne sont pas les loyers existants qui vont véritablement baisser mais ceux des appartements qui arrivent sur le marché et qui sont environ 20% plus chers. D'après les spécialistes, si la construction ne ralentit pas nettement ou sans une nouvelle vague d'immigration, la baisse des loyers à l'offre devrait être d'environ 10% d'ici 2020.

Logements en propriété, leurs prix restent stables

Actuellement, avec les taux hypothécaires bas, acheter son logement revient moins cher qu'une location équivalente.

Appartements chers

Reste que les taux hypothécaires ont beau être bas, les prix à l'achat restent élevés. Et cela pèse sur l'accessibilité à la propriété, ce sont les petits appartements qui sont demandés et les acheteurs sont prêts à acquérir des biens de qualité inférieure.

Du côté des maisons individuelles, UBS table sur une nouvelle et légère augmentation des prix (0,5%).