

Calcul du loyer immeuble

Date: 19 mai 2026, 11:13

Valeur d'investissement

Prix d'achat terrain ou ancien bâtiment	950'000 CHF
Coûts de construction	100'000 CHF
Part coûts bâtiment CFC 2, 4 (valeur à neuf)	600'000 CHF
Valeur d'investissement totale	CHF 1'050'000.00

Financement

Hypothèque 1	190'000 CHF
Hypothèque 2	400'000 CHF
Autres prêts	0 CHF
Fonds propres	CHF 460'000.00

Rémunération du capital p.a.

1ère hypothèque	1.6 %
2ème hypothèque	1.9 %
Autres prêts	0 %
Fonds propres	1.75 %
1ère hypothèque	CHF 3'040.00
2ème hypothèque	CHF 7'600.00
Autres prêts	CHF 0.00
Fonds propres	CHF 8'050.00
Total coûts du capital	CHF 18'690.00

Coûts courants

Frais d'entretien (0.5–1.5 % de la valeur du bâtiment CFC 2, 4)	0.75 %
Frais d'exploitation (0.1–0.5 % de la valeur d'investissement)	0.3 %
Provisions (0.2–1.0 % de la valeur du bâtiment CFC 2, 4)	0.5 %
Risque, vacance (0.0–0.5 % de la valeur d'investissement)	0.1 %
Total coûts courants	CHF 11'700.00
- Frais d'entretien (0.5–1.5 % de la valeur du bâtiment CFC 2, 4)	CHF 4'500.00
- Frais d'exploitation (0.1–0.5 % de la valeur d'investissement)	CHF 3'150.00
- Provisions (0.2–1.0 % de la valeur du bâtiment CFC 2, 4)	CHF 3'000.00
- Risque, vacance (0.0–0.5 % de la valeur d'investissement)	CHF 1'050.00

Résultat

Frais d'administration (4–5 %)	4 %
Loyer annuel nécessaire	CHF 30'390.00

Frais d'administration	CHF 1'215.60
Loyer annuel total	CHF 31'605.60
Loyer mensuel total	CHF 2'633.80