



3. Imóveis corporativos e residenciais

Índice

3.1 Preços dos imóveis e terrenos na GGBa	2
3.2 Locais de desenvolvimento econômico	3
3.3 Centros de negócios e parques tecnológicos	3
3.4 Imóveis residenciais	3
3.5 Aquisição de imóveis na GGBa	4

Independentemente de quais sejam suas necessidades específicas de negócios, uma grande variedade atraente, propícia e de fácil acesso de escritórios, fábricas e terras em zonas comerciais ou industriais está disponível para aluguel ou compra.

As leis suíças tornaram-se significativamente mais brandas em relação à restrição da posse de imóveis por estrangeiros, incluindo empresas estrangeiras. A GREATER GENEVA BERNE area (GGBa) oferece um mercado estável de propriedades imobiliárias. Os preços em localizações de escritórios comerciais nas áreas metropolitanas de Genebra e Berna são de valor inferior comparado a outras cidades europeias. A acessibilidade é extremamente fácil para todas as cidades da região, graças aos aeroportos internacionais de Genebra-Cointrin e Berne-Belp, às estradas e ao sistema ferroviário altamente desenvolvidos.



© Canton of Neuchâtel



3.1 PREÇOS DOS IMÓVEIS E TERRENOS NA GGBa

Os preços dependem de vários fatores, incluindo: localização, condições do imóvel, vista, tamanho e distância das principais estradas. Os preços indicados são aproximados. Os preços dos imóveis comerciais em áreas metropolitanas, nas cidades de Berna, Genebra e Lausanne são de 15 a 30% mais elevados do que nas regiões urbanas entre estas cidades. Para as empresas que desejam construir por conta própria, atraentes terrenos podem ser comprados ou adquiridos por via de arrendamento de terras. Para obter informações sobre espaços para escritórios e produção e sobre terrenos, visite, por exemplo www.homegate.ch, www.immoscout.ch ou contate a agência de desenvolvimento econômico cantonal. Cada agência possui dados importantes e detalhados sobre imóveis disponíveis em sua região.

Para dados regionais sobre o mercado imobiliário suíço, visite: www.wuestundpartner.ch e www.credit-suisse.ch.

Encargos adicionais: taxas de serviço equivalem aproximadamente a 10% do aluguel. A compra do imóvel está sujeita a um imposto de selo único de 1,5 a 3,3% do valor de compra (dependendo do cantão e municipalidade), a ser pago pelo comprador e / ou vendedor. Os proprietários pagam um imposto de propriedade anual entre 0,3 e 3% do valor do imóvel.

Para obter informações adicionais sobre a tributação da propriedade, visite www.estv.admin.ch ou www.taxation.ch.

Para mais detalhes sobre compra de imóveis por estrangeiros, visite www.bj.admin.ch, a homepage da Secretaria Federal de Justiça da Suíça.

Tipo de imóvel	Preço em francos suíços (CHF)	Localização metropolitana, local privilegiado	Localização urbana	Localização suburbana
Escritórios	Aluguel anual (valor por m ² /ano)	300 - 500	180 - 250	120 - 180
Espaços industriais	Aluguel anual (valor por m ² /ano)	250 - 280	140 - 230	80 - 130
	Valor de compra por m ²	2.500 - 3.000	1.500 - 2.000	1.000 - 1.500
Terrenos apropriados para Zonas Industriais	Valor de compra por m ²	400 - 600	150 - 250	60 - 120
Apartamentos com 2 quartos (3 ou 4 cômodos no total)	Aluguel mensal	3.000 - 6.000	1.800 - 2.600	1.200 - 1.500
	Valor da compra	700.000 - 1.200.000	550.000 - 700.000	400.000 - 550.000
Casas com 4 quartos (5 a 6 cômodos no total)	Aluguel mensal	4.000 +	2.800 +	2.500 +
	Valor da compra	1.200.000 - 2.500.000	700.000 - 1.200.000	500.000 - 700.000



3.2 LOCAIS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Cada região da GGBa também oferece zonas de desenvolvimento especialmente atrativas e muito acessíveis. Elas são desenvolvidas para projetos de grande escala industrial e comercial, ou projetos que necessitam de um nível de segurança muito elevado (*data centers*) e de distância das áreas residenciais.

Os representantes da GGBa o ajudarão a encontrar a melhor localização para seu projeto.

3.3 CENTROS DE NEGÓCIOS E PARQUES TECNOLÓGICOS

Centros dedicados a negócios estão disponíveis em cada cantão parceiro da GGBa. Alguns são independentes, outros pertencem a cadeias internacionais, como Regus, World Trade Center ou World Wide Business Centers. Todos eles oferecem serviços de estado-da-arte e escritórios para atender todas as necessidades. Para projetos mais tecnológicos, podemos também recomendar os parques técnicos da GGBa. Estes são geralmente ligados a uma universidade ou uma universidade de ciência aplicada. Para obter mais informações, consulte o nosso boletim informativo "Pesquisa e tecnologia" ou entre em contato com a agência de desenvolvimento econômico cantonal.

3.4 IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Uma das principais características dos imóveis na GGBa é que 65% dos apartamentos estão disponíveis para locação. Há casas disponíveis para compra, mas na Suíça há poucas casas de posse de um único dono no mercado em comparação ao Reino Unido ou Estados Unidos, por exemplo. Empresas de recolocação serão capazes de ajudá-lo a encontrar a melhor residência para alugar ou para comprar. Uma lista de links interessantes está disponível em www.sara-relocation.com (Associação Suíça de Agentes de Recolocação). Para mais informações, consulte o folheto informativo "8. Expatriação e moradia na GGBa".



© Cantão de friburgo



3.5 AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NA GGBa

Nenhuma licença é necessária para:

Grupo	Imóvel que pode ser adquirido sem autorização
Todas as pessoas	Imóveis Comerciais
Cidadãos dos Estados-Membros da Comunidade Europeia / União Europeia (UE) ou da Área de Livre Comércio Europeu (EFTA) residentes na Suíça (em geral, indivíduos com uma residência EU/ EFTA B ou uma permissão UE / EFTA C de permanência)	Todos os tipos de imóveis
Cidadãos de países que não fazem parte da UE ou EFTA, mas que tenham residência permanente na Suíça (indivíduos com autorização de permanência C)	Todos os tipos de imóveis
Cidadãos de países que não fazem parte da UE ou EFTA e residem na Suíça, mas ainda não têm a autorização de permanência (geralmente, indivíduos com a autorização de permanência B)	Residência Principal
Empresas com sede na Suíça e que são controladas por indivíduos que não estão sujeitos à exigência de autorização	Todos os tipos de imóveis
Profissionais fronteiriços da EU/EFTA, cujo domicílio é na zona de fronteira estrangeira, mas exercem atividade remunerada na Suíça (com autorização EU/EFTA de permanência G para profissionais fronteiriços)	Segunda moradia na área de trabalho

Uma autorização é necessária para a aquisição de bens não-comerciais pelos seguintes grupos:

- Estrangeiros que residem fora da Suíça
- Cidadãos de países que não fazem parte da UE ou EFTA residentes na Suíça e que não tenham uma autorização de permanência (ou seja, autorização de residente)
- As empresas com sede fora da Suíça (mesmo que o proprietário seja cidadão suíço)

- Empresas legalmente registradas e com matriz na Suíça, mas que são controladas por um cidadão sem nacionalidade suíça residente fora da Suíça. Isso se aplica nos casos em que cidadãos estrangeiros são titulares de mais de um terço do capital da empresa, possuem mais de um terço dos direitos de voto ou forneceram empréstimos significativos
- Compradores que adquirirem bens para terceiros residentes no exterior (transações fiduciárias)

Estas condições para autorizações aplicam-se não somente para a transferência de propriedade imobiliária, exigindo entradas de registro de terras, mas também a qualquer transação jurídica que dá o controle a um não-residente sobre quaisquer bens imóveis para os quais é necessária uma licença. Por esta razão, estes grupos não estão autorizados a investir diretamente no mercado imobiliário ou realizar negócios imobiliários residenciais.

Os *representantes* da GGBa podem ajudar na negociação para a aquisição de propriedade caso uma autorização seja necessária.

GREATER GENEVA BERNE area

Agência de Desenvolvimento Econômico

WorldTrade Center
Avenue de Gratta-Paille 2
PO Box 252
1000 Lausanne 22

Tel. +41 21 644 00 90
Fax +41 21 644 00 99

info@ggba-switzerland.ch
www.ggba-switzerland.ch



GREATER GENEVA BERNE area é uma iniciativa dos cantões de Berna, Friburgo, Vaud, Neuchâtel, Genebra e Valais