

UBS immo news



Sommaire

- 1 Pour une retraite tout confort
- 2 Propriété du logement: pic des prix pour le moment atteint
- 3 «Quel peut être mon train de vie?»
- 4 Un logement fonction de l'âge

Pour une retraite tout confort

Les besoins en matière de logement évoluent au fil du temps. Lors de la retraite, par exemple, la situation des revenus se modifie. UBS Comfort permet de préparer financièrement la retraite afin de pouvoir conserver le niveau de vie souhaité et rester en mesure de financer le logement en propriété.

Un retraité a des besoins financiers autres que ceux d'un étudiant qui eux-mêmes diffèrent de ceux d'une jeune famille. Même si chaque être humain est unique et que toute vie à une dynamique propre, certains événements marquent pour chacun de nous le début d'une nouvelle étape de l'existence. Notamment la fin des études, la naissance d'un enfant, l'achat d'une maison, la retraite, pour n'en citer que quelques-uns. Ces événements créent divers besoins, aussi du point de vue financier. UBS offre pour ces besoins des solutions dites Lifecycle. Adaptées aux phases de vie correspondantes, elles sont suffisamment souples pour tenir compte des exigences et souhaits individuels. Pour la tranche d'âge entre 45 et 65 ans, la solution s'appelle UBS Comfort.

La prévoyance avant tout

Pour beaucoup, cette étape se caractérise par le départ des enfants du domicile parental et par le fait que le moment de la retraite approche. Dès lors se pose la question: «Mes ressources financières suffiront-elles au maintien du niveau de vie habituel après la retraite?» C'est pourquoi la prévoyance est un élément essentiel d'UBS

Comfort, et ce, de la planification à la mise en œuvre avec les solutions correspondantes.

Quelques exemples

- Un entretien-conseil montre, entre autres, que l'AVS, la caisse de pension et l'épargne ne suffisent pas à assurer la couverture du niveau de vie. Opérée à temps, une planification permet d'épargner le patrimoine additionnel nécessaire.
- Il y a plus d'argent à disposition lorsque les enfants quittent le toit familial. Avec le conseiller UBS, vous trouvez les produits de placement adéquats.
- Qui aspire à une retraite anticipée, doit compenser lui-même les rentes plus faibles de l'AVS et de la caisse de pension. Ici aussi: planifier tôt permet un sommeil paisible.
- Durant la préparation de la retraite se pose la question du versement de l'avoir de la caisse de pension sous forme de rente ou de retrait du capital. Un conseil compétent aide à prendre la bonne décision, aussi sous l'angle de l'optimisation fiscale.

(Suite à la page 3)

Editorial



Jacques Peter
Segment Management Clientèle privée

Chères lectrices et chers lecteurs,

Les besoins de chacun évoluent au fil du temps et donc aussi ceux en matière de logement. Le départ des enfants réduit le besoin d'espace, la retraite génère une nouvelle situation financière. D'où certaines questions comme savoir si on veut continuer d'habiter dans sa propre maison, acheter quelque chose de plus petit ou emménager dans un appartement locatif.

Cette édition d'UBS immo news traite de la compatibilité du propre appartement ou de la propre maison avec les nécessités de l'âge et des éventuelles formes alternatives de logement. En outre, nous vous montrons comment se ménager la marge de manœuvre financière nécessaire pour profiter pleinement du temps après la vie active.

Nous vous souhaitons une intéressante lecture!

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline 0800 884 555
E-Mail: immonews@ubs.com

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products
Photos: UBS SA
Parution trimestrielle en français, allemand, anglais et italien.
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Propriété du logement: pic des prix pour le moment atteint

Les prix des logements en propriété ont encore augmenté en 2008. Compte tenu des perspectives conjoncturelles moroses, on peut s'attendre à leur stagnation voire même à un léger repli partiel en 2009.

Ceux qui ont pensé que le taux de progression des prix de la propriété par étages se tasserait en 2008 ont fait erreur. Faisant fi de l'assombrissement de l'environnement économique, ainsi que des offres record de vente dans ce segment, les prix de l'offre d'appartements en PPE ont continué de grimper selon le dernier relevé de Wüest & Partner. Alors qu'ils n'avaient encore augmenté que d'un relatif modeste pourcentage de 2,5% en 2007, on table sur une hausse de l'ordre de 4% pour 2008. Élément notable, cette dernière poussée des prix ne s'est pas limitée à quelques régions: à l'exception de la Suisse méridionale, toutes les grandes régions du pays ont affiché une accélération de la hausse des prix. Surtout dans l'arc lémanique où les appartements en PPE ont même renchéri de plus de 10% d'une année à l'autre. Les taux de croissance dans les autres régions ont fluctué à des niveaux un peu plus modérés, se situant entre 1% et 5%.

Maisons individuelles: pas de grosses fluctuations de prix

En 2008, aucune région n'a enregistré de hausses de prix exceptionnelles dans ce segment. Genève, d'ordinaire réputée pour ses envolées, prend certes ici aussi la tête du peloton, mais l'écart avec les autres régions n'est pas considérable. En moyenne nationale, les prix des maisons individuelles ont moins augmenté en 2008 que ceux

des appartements en PPE. A cela plusieurs raisons. D'une part, les maisons individuelles sont souvent plus éloignées du centre et plus chères que les appartements en PPE. De l'autre, la qualité de l'offre ne répond souvent plus aux besoins actuels en matière d'habitat.

Perspectives

L'abaissement des taux directeurs effectué par la Banque Nationale Suisse a fait aussi refluer les taux hypothécaires. De toute évidence, les conditions attrayantes de financement en résultant pour la propriété du logement atténueront le recul de la demande induit par la faiblesse de la conjoncture. Toutefois, cela ne devrait pas suffire à une poursuite du mouvement haussier des prix en 2009. C'est pourquoi nous tablons sur leur stagnation sur l'ensemble du marché immobilier suisse, avec un léger risque baissier, notamment pour les maisons individuelles.



Hypothèques UBS: tendance ces trois prochains mois

Hypothèques UBS	Tendance
Hypothèque Libor UBS 3 mois	→
Hypothèques fixes UBS 5 ans	→
Hypothèques fixes UBS 10 ans	→
Hypothèque Portfolio UBS 2 ans	→

Votre conseiller UBS se tient à votre disposition pour vous aider à concrétiser votre rêve immobilier.

Vous trouverez de plus amples informations sur les produits hypothécaires UBS et la situation actuelle des taux sous

www.ubs.com/immonews

→ Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux.

Cette publication est uniquement valable pour le marché suisse et vous est adressée à titre purement informatif. Elle ne constitue ni ne contient aucune incitation ou offre d'achat ou de vente de quelque produit hypothécaire ou instrument financier que ce soit. Les informations et opinions du présent document proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Les opinions exprimées peuvent diverger de la position officielle d'UBS.

Si vous avez des questions ou des suggestions concernant la newsletter, veuillez envoyer un courrier électronique à l'adresse: immonews@ubs.com

(Suite de la page 1)

Charge financière supportable du logement en propriété

Pour le propriétaire d'un logement il est important que la charge afférente à l'appartement ou à la maison reste supportable après la retraite. Car nul ne veut devoir renoncer alors à ce à quoi il a, souvent pendant longtemps, consacré son épargne. Lors de la conclusion d'une hypothèque, les conseillers UBS vérifient avec le client sa capacité à supporter la charge financière, évidemment aussi après la retraite. La règle d'or est la suivante: les coûts du logement ne doivent pas dépasser un tiers du revenu disponible. Planifiée en temps voulu, l'hypothèque peut être partiellement amortie et réduite à un niveau supportable. Les intérêts et frais d'entretien font absolument partie intégrante du budget. Et il convient à ce sujet de ne pas se laisser aveugler par le bas niveau des taux de ces dernières années, mais de calculer sur la base d'un intérêt moyen à long terme de 5%.

En bref: UBS Comfort

UBS Comfort offre une solution bancaire complète, adaptée à la tranche d'âge des 45 à 65 ans, qui permet d'élaborer des solutions individuelles en termes de prévoyance, de constitution de patrimoine, de protection ainsi que d'épargne et de financement du logement en propriété. En outre, UBS Comfort propose l'offre de base paiements et épargne à un prix forfaitaire avantageux.

De plus amples informations figurent sous: www.ubs.com/comfort

Un conseiller UBS répondra bien volontiers à toutes vos questions.

«Quel peut être mon train de vie?»

Rolf Biggel, responsable de la succursale UBS à Glattbrugg, traite des principales questions afférentes à la prévoyance vieillesse.

M. Biggel, quelle question vous a été le plus souvent posée en matière de prévoyance durant vos 35 ans d'expérience professionnelle?

Une toute simple: «Est-ce que cela va suffire?» Les gens veulent savoir s'ils pourront financer durant leur retraite le niveau de vie auquel ils aspirent.

Et: c'est suffisant?

En général, les gens sont réalistes. Les Suisses ne pèchent pas volontiers par excès, en matière de prévoyance vieillesse également. Evidemment, la réponse dépend d'une autre question: «Quel peut être mon train de vie?»

Dois-je établir un budget exact afin que vous puissiez me fournir une réponse?

Non, ce n'est pas obligatoire. Nous disposons de certaines valeurs empiriques concernant les dépenses qui suffisent pour une estimation approximative. En revanche, il n'est pas facile d'estimer le niveau de vie après la retraite d'une personne âgée de 45 à 50 ans.

Que pouvons-nous faire si vous remarquez que mon AVS et mon deuxième pilier n'assureront pas le niveau de revenus souhaité après la retraite?

Dans ce cas, je peux vous indiquer quel montant mensuel il vous faut épargner pour atteindre votre but. Plus tôt vous commencerez à épargner, moins vous aurez besoin d'argent pour y parvenir. Cela est dû à l'effet bien connu des intérêts composés. C'est sur quoi mise UBS Comfort dès 45 ans, soit 20 ans avant l'âge ordinaire de la retraite AVS.

Vous avez sûrement besoin de beaucoup d'informations pour me conseiller?

Bien entendu, car elles facilitent une analyse optimale. Le conseil prodigué est d'autant meilleur que l'entretien est franc. Par exemple, si un client ne me dit pas qu'il a déjà effectué un certain placement auprès d'une autre banque, je risque de lui proposer quelque chose qui n'a rien d'optimal. Car seule la vue d'ensemble fournit la solution.

Quelle place occupe un logement en propriété habité en propre dans la prévoyance vieillesse?

Pour beaucoup de gens il s'agit là d'une part considérable de leur patrimoine. Mais il va de soi que les intérêts et l'entretien sont aussi des facteurs de coûts à intégrer dans le budget. Leur examen en temps voulu permet de réduire l'hypothèque à un niveau encore supportable, même après la retraite.

Certaines personnes craignent devoir vendre, pour des raisons financières, leur maison ou leur appartement en propriété lors de la retraite...

Je comprends ces craintes. C'est aussi une des raisons pour lesquelles les conseillers UBS effectuent toujours un calcul de la charge financière supportable lors de l'examen d'un financement immobilier, et tiennent compte de la retraite si celle-ci est proche. Donc, normalement, il ne devrait jamais arriver qu'un logement en propriété pour propre usage ne puisse plus être conservé.



Un logement fonction de l'âge

Un jour ou l'autre, la question va se poser: rester dans sa propre maison, acheter quelque chose de plus petit ou louer un appartement? Peut-être est-il préférable d'emménager dans un appartement pour personnes âgées ou d'opter pour une communauté résidentielle pour seniors? Les formes de logement postvie active sont variées.



Pour beaucoup, la propre maison ou le propre appartement est l'endroit où ils entendent vivre le plus longtemps possible. Toutefois, comme la plupart des maisons individuelles ont été acquises lorsque les enfants étaient tout jeunes, elles ne répondent pas absolument aux exigences du troisième âge. Très souvent, les enfants ont déjà quitté le toit familial et le temps n'a pas épargné le bâtiment, de sorte que des travaux de rénovation s'imposent, notamment de la cuisine et de la salle de bains. Et même s'il ne s'agit pas d'aménager d'emblée une salle de bains accessible aux fauteuils roulants, inutile non plus de se compliquer l'avenir. Par exemple, éviter des marches d'escalier superflues. Et si les circonstances s'y prêtent, séparer une partie du bâtiment pour en faire un appartement de rapport. La surface résiduelle suffit amplement aux besoins personnels, et le loyer perçu est une source bienvenue de revenus.

Le Compte courant hypo UBS, une limite de crédit garantie par hypothèque, constitue une éventuelle manière de financer de plus petites rénovations. Ce compte est

d'une durée illimitée, et on peut y recourir librement. Selon la valeur vénale de l'immeuble, la limite de crédit va de 25 000 à 200 000 francs. L'entretien avec le conseiller UBS montre dans quel cadre ce financement est possible.

A la recherche d'un plus petit appartement, proche du centre

Même la transformation la plus exhaustive ne résout en rien un autre problème: la maison individuelle située «dans la verdure» va devenir moins facile d'accès à pied l'âge venant. Et le chemin à parcourir pour les achats risque de paraître long et laborieux. Qui veut se décharger des servitudes de la propriété, emménage dans un logement locatif proche du centre. Mais un appartement en propriété par étages peut aussi être une solution. Ne serait-ce que sur le plan fiscal, cette option est à prendre en considération, car acheter à nouveau un logement à usage propre permet sous certaines conditions d'épargner l'impôt sur les gains immobiliers.

Il peut aussi arriver que le nouveau logement soit trouvé avant la vente de l'ancien.

L'optimisation du transfert de financement de l'ancien au nouveau logement est un défi que votre conseiller UBS vous aidera volontiers à maîtriser.

Appartement pour personnes âgées ou communauté résidentielle pour seniors?

Grâce à des services mobiles comme Spitex, il est possible d'habiter longtemps en toute autonomie même à un âge avancé. Faire la cuisine, laver le linge et autres travaux ménagers peuvent être externalisés si nécessaire. Mais, suivant les circonstances, appartenir à une communauté est peut-être beaucoup plus important que d'être déchargé des menues tâches ménagères. Dans ce cas des appartements spéciaux pour aînés peuvent fournir la solution. Même s'il n'est pas fait usage dans l'immédiat des prestations supplémentaires offertes, on peut y recourir pas à pas, à la carte.

La communauté résidentielle pour seniors est une forme moderne de logement. Elle s'adresse aux gens désireux d'aménager en commun une maison afin d'y passer ensemble une retraite conviviale. Les petits désagréments dus à l'âge sont plus aisément surmontables au sein d'une communauté, et il est plus facile de s'en amuser.

Vieillesse de la société suisse

Presque un habitant sur six en Suisse a plus de 65 ans. Et la population continue de vieillir: selon les prévisions de la Confédération, une personne sur cinq aura dépassé l'âge actuel de la retraite en 2020, voire une sur quatre en 2030. Les disparités s'accroissent aussi parmi les seniors: à l'avenir, plus d'un retraité sur trois sera âgé de 80 ans au moins.