

UBS immo news



Sommaire

- 1 Le marché immobilier en Suisse
- 2 Offres spéciales
- 2 Hypothèques UBS sur Internet
- 3 Payer moins d'impôts tout en couvrant les risques
- 4 Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux
- 4 Centre Paul Klee

Le marché immobilier en Suisse

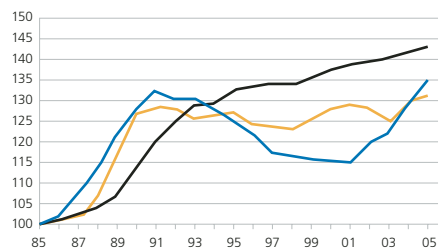
Nouvelles hausses des prix sur le marché immobilier.

En Suisse, les prix de transaction* des appartements en copropriété et des villas individuelles ont augmenté de respectivement 4,3% et 1,2% cette année (état: mi-août), attestant le maintien d'un marché du logement en propriété solide. Contrairement aux prix pratiqués dans certains pays étrangers, ceux du marché immobilier suisse ne sont que rarement excessifs, seules les communes d'exception situées dans les régions de Zurich et du Léman et, en particulier, les stations touristiques de luxe comme Saint-Moritz et Zermatt étant considérées comme très chères.

Bien qu'on assiste à une flambée des projets de construction dans certaines régions, la demande de logements en propriété reste supérieure à l'offre dans de nombreux endroits. En 2005, ce sont ainsi bien plus de 40 000 logements qui ont été mis sur le marché, pour l'essentiel des logements en propriété, un record en comparaison avec les valeurs enregistrées au cours des dernières années. Il semblerait toutefois que la capacité d'absorption du marché commence à atteindre ses limites sous l'effet de l'activité intense du secteur de la construction. Si l'augmentation du nombre de logements vacants n'épargne ni le Plateau central, ni l'ensemble du territoire de la Suisse du Nord, ni la Suisse méridionale, ni même le canton de Zurich, il reste

néanmoins bas dans ces régions, le plus souvent bien inférieur à 1%. Même si elle ne touchera pas l'ensemble des segments, une nouvelle augmentation modérée des prix n'est donc pas exclue à court ou à moyen terme dans la plupart de ces régions. Sur le marché des villas individuelles, tout comme dans le secteur des grands appartements en copropriété, on enregistre une stabilisation, voire un léger recul des prix. Un relèvement important des taux d'intérêt est susceptible d'entraîner un affaiblissement de la demande globale de logements en propriété et, partant, du potentiel de hausse des prix. Toutefois, il n'y a pas lieu de s'attendre à un revirement de la situation, tout du moins est-il peu probable dans la conjoncture actuelle.

Indice des prix de transaction en Suisse



1985 = indice 100
Source: Wüest & Partner

*Prix effectifs dans le cadre de ventes de gré à gré

Editorial



Adriaan Koppejan
Responsable Product Management
Hypothèques

Etes-vous à la recherche de l'objet de vos rêves? Si tel est le cas, profitez de la vaste offre d'annonces de qualité ainsi que des nombreux conseils que notre partenaire ImmoScout24 publie sur son marché en ligne, www.immoscout24.ch.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'acquisition d'un logement a des conséquences financières à long terme. Pour autant, il ne faudrait pas négliger d'autres aspects importants, notamment la prévoyance et la couverture de votre famille ou de votre partenaire. Le produit Fiscalife UBS que nous nous proposons de vous présenter dans le présent numéro répond précisément à ces besoins.

Je vous souhaite une agréable lecture!

Hypothèque UBS – offres spéciales

Nous vous proposons deux offres spéciales* intéressantes: l'hypothèque «fifty fifty» UBS et l'hypothèque «family plus» UBS.

Grâce à l'hypothèque «fifty fifty» UBS, vous profitez d'une réduction de 0,5% du taux d'intérêt de l'intégralité de votre hypothèque pendant trois ans (financement total d'un montant minimal de 200 000 francs) pour autant que votre avoir en compte ou en dépôt s'élève à la moitié au moins de la valeur de l'hypothèque et qu'il soit géré par UBS au cours de cette période. Cette réduction vous est consentie à l'ouverture du compte ou du dépôt ou de la mise à disposition de l'hypothèque, à condition qu'il s'agisse, dans un des deux cas, d'une nouvelle affaire avec UBS. Vous pouvez opter pour l'hypothèque de votre choix. Si vous le souhaitez, vous pouvez aussi en combiner plusieurs.

Exemple de financement

Avoir en compte ou en dépôt	350 000 CHF
Nouvelle hypothèque	500 000 CHF
Réduction du taux d'intérêt du financement total	0,5%
Economie sur les intérêts en trois ans	7500 CHF

L'hypothèque «family plus» UBS tient compte de vos enfants. En effet, chacun d'entre eux (trois au maximum) vous donne droit pendant trois ans à un rabais de 0,8% sur les intérêts d'une tranche de

100 000 francs de votre nouvelle hypothèque (financement total d'un montant minimal de 300 000 francs). L'amortissement indirect via Fisca UBS (pilier 3a) vous permet en outre de minimiser votre charge fiscale et d'investir dans votre prévoyance vieillesse. Pour profiter de ces avantages, tous les membres de votre famille doivent avoir une relation de compte ou de dépôt chez UBS. Comme pour l'hypothèque «fifty fifty» UBS, vous êtes libre du choix de votre hypothèque et avez la possibilité de combiner plusieurs produits. Si vous financez plus de 65% de votre bien au moyen d'une hypothèque, nous vous recommandons en outre de souscrire une police d'assurance.

Exemple de financement

Famille ayant trois enfants	
Nouvelle hypothèque	500 000 CHF
Réduction du taux d'intérêt d'une hypothèque de 300 000 CHF	0,8%
Economie sur les intérêts en trois ans	7200 CHF

Si vous êtes intéressé, veuillez prendre contact avec votre conseiller UBS. Il se fera un plaisir de vous aider à définir un financement adapté à vos besoins.

**Non cumulables*



Hypothèques UBS sur Internet: ImmoScout24

Recherche immobilière efficace via Internet.

De par l'efficacité qu'ils introduisent et la comparabilité de l'offre à laquelle ils donnent accès, les marchés en ligne gagnent en popularité. ImmoScout24 propose un vaste choix d'offres et de demandes de qualité, de même qu'une multitude d'informations couvrant les principaux thèmes de l'immobilier.

UBS a choisi de collaborer avec ImmoScout24 dans le domaine de l'immobilier en ligne. D'abord, en comparaison avec les autres portails immobiliers, www.immoscout24.ch est la plate-forme qui enregistre la plus grande audience. Ensuite, conformément à une étude de marché sur la notoriété des marchés en ligne conduite par un institut indépendant, ImmoScout24 se positionne au premier rang des marchés immobiliers en ligne suisses.

Enfin, ImmoScout24 possède un réseau de publication en ligne étendu et a conclu des collaborations avec des partenaires tels que Bluewin, MSN, immobilier.ch, NZZdomizil.ch ainsi qu'avec plus de 60 marchés, pour la plupart régionaux, qui s'appuient sur la technologie de sa plate-forme.

ImmoScout24 regroupe en permanence près de 46 000 annonces d'offres et de demandes de logements, de locaux commerciaux et de locations de vacances émanant de 1200 professionnels et de 3000 à 4000 particuliers dans toute la Suisse. Il ne fait aucun doute que vous y trouverez vous aussi votre bonheur. ImmoScout24 vous fournit en outre nombre d'informations et d'outils qui vous aideront à prendre votre décision, parmi lesquels un plan interactif doté

d'un calculateur d'itinéraire, un programme de comparaison fiscale et, bien entendu, le calculateur d'hypothèques d'UBS. Si vous êtes à la recherche d'un locataire ou d'un acheteur pour votre bien immobilier, ImmoScout24 vous permet également de publier une annonce.

Article rédigé par ImmoScout24.

i Notre conseil professionnel: pour être tenu au courant de l'évolution de l'offre, placez un avis de recherche. ImmoScout24 vous informe gratuitement par courrier électronique des biens immobiliers qui satisfont à vos critères de recherche. Rendez-vous maintenant sur www.immoscout24.ch et testez le plus grand marché immobilier virtuel de Suisse.

Payer moins d'impôts tout en couvrant les risques

L'acquisition d'un logement constitue une étape importante de l'existence. Si le fait de devenir propriétaire de son chez-soi est en règle générale un événement heureux, il peut aussi entraîner une charge insupportable en cas de survenance d'un risque inattendu tel que le décès ou l'invalidité. Afin de vous prémunir financièrement, ainsi que votre famille, contre ces risques, UBS vous propose Fiscalife UBS, un produit qui complète l'épargne fiscalement privilégiée par

- la couverture du risque décès et d'invalidité ou par
- la seule couverture du risque décès.

Comment fonctionne Fiscalife UBS?

Couverture du risque décès et d'invalidité

Si vous optez pour la couverture du risque décès et d'invalidité, vous fixez un objectif d'épargne à atteindre d'ici à l'âge de la retraite AVS lors de la conclusion du contrat. Vous avez le choix entre 10 objectifs d'épargne (entre 25 000 et 250 000 francs). L'objectif défini correspond aussi à la somme d'assurance. La cotisation annuelle se compose de la part d'épargne et de la prime d'assurance, et est fonction du montant de l'objectif d'épargne qui a

été déterminé. La part d'épargne est systématiquement investie dans des placements en titres Fiscainvest UBS.

Le 20 janvier 2006, Fiscainvest sera rebaptisé Vitainvest UBS.

Couverture du risque décès

Désormais, vous pouvez également choisir de ne couvrir que le risque décès. Le fonctionnement est identique à celui décrit précédemment, à cette exception près que vous avez en outre la possibilité d'opter pour une somme d'assurance correspondant au double de votre objectif d'épargne.

Quels sont vos avantages?

Flexibilité

Vous pouvez résilier la couverture d'assurance à tout moment pour la fin d'une année civile et continuer d'épargner dans le cadre du pilier 3a.

Transparence

La part d'épargne et la prime d'assurance sont indiquées séparément dans le certificat de prestations établi chaque année.

Prestation en capital

En cas de décès ou d'invalidité, l'objectif d'épargne (ou la somme d'assurance correspondante) est versé.

Faites sans plus attendre les calculs vous concernant à l'aide du calculateur Fiscalife sous www.ubs.com/fisca



Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux

La hausse des taux semble inéluctable.

L'économie suisse est engagée dans un cycle de reprise qui se poursuivra sans doute l'année prochaine. Ce mouvement, entraîné par les exportations, le volume de construction ainsi que par la consommation privée, est soutenu par une politique expansive des taux d'intérêt et une évolution satisfaisante du franc. Face à cette reprise économique, la Banque nationale suisse (BNS) a annoncé à la

mi-octobre de nouvelles hausses de taux d'intérêt. La probabilité que le taux Libor à 3 mois passe à 1% en décembre augmente donc fortement. L'objectif de la BNS sera probablement de stabiliser le Libor 2006 dans une fourchette comprise entre 1,25 et 1,5%. Nous envisageons cette perspective avec confiance, tout en sachant que nous sommes tributaires de facteurs externes comme l'évolution du

dollar américain et du prix du pétrole. La hausse déjà entamée de 0,5 à 0,75 point du taux Libor et, partant, des hypothèques Libor entraîne à son tour une augmentation des taux à long terme. Jusqu'à la mi-2007, nous tablons sur une nouvelle hausse des hypothèques fixes à 5 ans autour de 3,8% et des hypothèques fixes à 10 ans autour de 4,4%.

Centre Paul Klee: un espace dédié à l'art et à l'architecture

Un centre voué à la recherche, à la médiation et à la présentation de l'artiste Paul Klee a récemment ouvert ses portes à Berne. Conçu par l'architecte Renzo Piano, le bâtiment abrite des salles d'exposition, mais aussi un musée des enfants et des salles plénières.

A la fois musicien, pédagogue, poète et peintre, Paul Klee compte parmi les artistes les plus importants du XX^e siècle, tant il est vrai qu'il a exercé son influence du surréalisme français jusqu'au constructivisme. Avec le Centre Paul Klee, la ville de Berne, dans laquelle il vit le jour et vécut la moitié de sa vie, rend hommage à l'artiste avec un monument de portée internationale. Près de la moitié des quelque 10 000 créations que compte l'œuvre de l'artiste ont pu y être rassemblées, parmi lesquelles des aquarelles et des dessins ainsi que des documents biographiques. Les fonds du Centre sont considérés comme la plus grande collection monographique d'un artiste de renommée mondiale. Le Centre Paul Klee a été conçu par le



Centre Paul Klee, Berne

célèbre architecte italien Renzo Piano. Trois collines d'acier et de verre forment la structure du bâtiment qui s'élève sur un terrain situé à la périphérie est de Berne. Loin d'être un simple musée, le Centre est appelé à devenir un centre de compétences pour la recherche, la médiation et la présentation de la personnalité fascinante, de la vie et de l'œuvre de Paul Klee. Il se compose de salles d'exposition, d'une salle de concert et de manifestations, d'un musée ouvert aux enfants à partir de 4 ans, d'une artère de passage multi-

fonctionnelle équipée de nombreux postes de communication ainsi que de salles plénières dotées d'une infrastructure moderne. Arts plastiques, musique, théâtre, danse, littérature, sciences de l'art et médiation de l'art ne se contenteront donc pas de se côtoyer, mais pourront générer en interaction des formes d'expression sans cesse renouvelées.

Article rédigé par le magazine «Ideales HEIM», Archithema Verlag.

Centre Paul Klee
Monument im Fruchtländ 3
3006 Berne
Téléphone 031 359 01 01

Pour de plus amples informations sur le Centre Paul Klee, veuillez consulter le site www.zpk.org

Impressum

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

Des questions ou des suggestions concernant la newsletter? Dans l'affirmative, envoyez un courrier électronique à: immonews@ubs.com

Cette publication est uniquement valable pour le marché immobilier 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 appréciations du présent document proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite au cas où celles-ci se révéleraient fausses ou incomplètes. Les opinions exprimées dans cette présentation ne reflètent pas nécessairement la position officielle d'UBS.