

UBS immo news



Contenu

Marché immobilier suisse

**Amortissement indirect:
épargne et prévoyance**

Hypothèques UBS sur Internet

**Les hypothèques UBS dans
le contexte actuel des taux**

Financement de construction UBS

**Hypothèque Libor UBS et
UBS Libor Cap Warrants**

Marché immobilier suisse

Les classes d'âge de l'immédiat après-guerre accaparent dans une certaine mesure la demande en matière de propriété du logement. Ces héritiers du baby-boom sont aujourd'hui à un âge où ils sont davantage enclins à acheter des logements en propriété que des maisons familiales. **C'est pourquoi la propriété par étages est très prisée par les demandeurs** et s'accompagne d'une hausse des prix, contrairement aux maisons familiales à l'évolution plutôt stable dans ce domaine. Dans les prochaines années, les besoins en maisons familiales devraient fléchir dans la mesure où nombre d'objets passeront de l'ancienne à la jeune génération.

Toutefois, l'évolution de la demande n'est pas homogène dans toute la Suisse. La réduction de la durée de déplacement grâce à Rail 2000, conjuguée à des projets d'infrastructure supplémentaires, favorise un certain nombre de régions périphériques. La Thurgovie, les Grisons et la Suisse centrale verront ainsi leur attrait renforcé. La demande immobilière est tributaire de l'évolution de la population dans les différentes régions. L'Office fédéral de la statistique prévoit un accroisse-

ment de la population cantonale jusqu'en 2020. Les grands gagnants sont à cet égard les cantons de Suisse centrale, de Suisse romande et de Zurich. Le Plateau ainsi que les régions de montagne, en revanche, devraient enregistrer dans les 15 prochaines années un recul de 5 à 10% du nombre de leurs habitants.

Cette évolution hétérogène de la population influera notablement sur la demande et les prix immobiliers, et ceci contrairement, le cas échéant, à une hausse des taux d'intérêt qui ne devrait pas, du moins pour le moment, avoir des répercussions importantes. Cette situation n'induit qu'un léger ralentissement de la demande de propriété par étages, et il faut dès lors s'attendre à de nouveaux renchérissements en 2005/2006. L'augmentation des prix des maisons familiales, par contre, restera à notre sens modérée.

i Vous trouverez de plus amples informations sur l'ensemble des régions dans la notice «Le marché immobilier en Suisse. Evolution des différentes régions» sous www.ubs.com/immonews.

Editorial



Hans-Joachim Steinbock
Responsible Products & Services Banking
Products

L'acquisition de ses propres murs constitue un pas significatif, d'où la nécessité d'une planification sérieuse. Dans cet ordre d'idées, faites appel à des spécialistes pour financer votre logement, comme vous le feriez dans le cadre de la construction d'une maison. Pour les hypothèques également, la solution la moins onéreuse à première vue n'est pas forcément la plus favorable à long terme. UBS vous conseille volontiers afin de trouver l'équilibre parfait entre vos souhaits, le contexte actuel des taux et votre situation financière.

A ce titre, notre page d'accueil **www.ubs.com/hypo** vous fournit d'autres renseignements utiles. Si vous souhaitez recevoir chaque trimestre les dernières informations immobilières, nous vous recommandons de vous abonner gratuitement à notre nouvelle newsletter «UBS immo news». Inscrivez-vous à l'adresse **www.ubs.com/immonews**.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Amortissement indirect: épargne et prévoyance

En effectuant des versements dans Fisca UBS, votre profit est quadruple: remboursement de votre hypothèque, économie d'impôts, couverture contre les risques et prévoyance.

L'hypothèque contractée pour la propriété du logement peut faire l'objet d'un amortissement direct ou indirect. La dernière option signifie que le montant d'amortissement est versé sur le compte de prévoyance du pilier 3a, mis en gage à la banque à titre de garantie. Avantage de l'amortissement indirect: la somme affectée au compte pilier 3a peut être déduite de l'impôt. Dans le même temps, l'obligation d'amortissement envers la banque est remplie. Le montant de l'hypothèque reste constant tout au long de la période d'amortissement. Cela vous permet de déduire des intérêts débiteurs plus élevés. Autre avantage: l'intégralité du produit des intérêts sur l'avoie de prévoyance accumulé est exonéré de l'impôt.

Les avantages fiscaux d'une solution de prévoyance du pilier 3a ne sont pas négligeables; ainsi quiconque, percevant un salaire annuel de 100 000 francs et versant 6192 francs dans Fisca UBS, économise selon le lieu de résidence jusqu'à 2000 francs d'impôts par an. Les contributions maximales au pilier 3a pour 2005 représentent 6192 francs pour les personnes actives affiliées à une caisse de pension LPP et 20% du revenu pour les non affiliées, mais au maximum 30 960 francs.

De nombreux éléments plaident en faveur de l'amortissement indirect, a fortiori dans l'environnement des taux actuel: les taux d'intérêt des hypothèques fixes sont également très attractifs à longue échéance. Aussi vaut-il la peine de profiter des faibles taux dans le cadre d'une hypothèque combinée aux avantages fiscaux, afin d'atteindre de la sorte plus rapidement l'objectif d'épargne.

Nouveau: prévention des risques avec Fiscalife UBS

Fiscalife UBS combine l'épargne-prévoyance fiscalement privilégiée avec une assurance décès et invalidité. De la sorte, vous vous prémunissez également contre un risque souvent minimisé, l'invalidité consécutive à une maladie. Votre objectif d'épargne, comme par exemple le remboursement total de votre hypothèque de second rang, demeure garanti. La cotisation annuelle versée (part d'épargne ainsi que la prime de risque) est imputée intégralement à titre de montant d'amortissement et fiscalement déductible.

i Vous trouverez des informations et possibilités de calcul supplémentaires sous **www.ubs.com/fisca**.



Hypothèques UBS sur Internet

L'acquisition d'un logement en propriété constitue une matière complexe, raison pour laquelle son propriétaire doit posséder des outils bien structurés autorisant un accès rapide et précis à l'information recherchée et fournissant des listes de contrôle complètes. Proposé par UBS sur Internet à l'adresse **www.ubs.com/hypo**, «6 étapes pour accéder à la propriété» est l'un d'entre eux.



Les hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux

L'évolution du produit intérieur brut de la Suisse au quatrième trimestre 2004 a plutôt déçu. Favorisés par la reprise de la conjoncture intérieure européenne, plusieurs indicateurs plaident néanmoins en faveur d'une reprise de la croissance au second semestre et laissent entrevoir une augmentation modérée des intérêts à moyen et à long terme. Le niveau actuel des taux d'intérêt est très intéressant pour la souscription d'hypothèques.

Etant donné que les taux devraient connaître une hausse certes lente, mais continue, l'intérêt se porte actuellement sur les **hypothèques fixes UBS** de durée moyenne à longue. Elles garantissent sur plusieurs années les taux bas pratiqués aujourd'hui.

Si vous prévoyez le renouvellement d'une hypothèque ou l'acquisition d'un immeuble dans quelques mois seulement, il est possible de s'assurer les taux actuels jusqu'à un an à l'avance – moyennant un petit supplément – grâce à une hypothèque dite **hypothèque forward**. Vous évitez ainsi d'être surpris par une hausse des taux.

Avec une **hypothèque Portfolio UBS**, vous ne devez vous préoccuper

de rien; elle ne comporte pas de date d'échéance et vous profitez de taux lissés à long terme.

Avec à peine plus de 2% actuellement, **l'hypothèque Libor UBS** vous propose le taux d'intérêt de loin le plus intéressant. Mais comme cet intérêt n'est garanti que pour une durée de trois à six mois, ce produit est celui qui présente le risque de fluctuation des taux le plus élevé. Si toutefois – et c'est ce que les prévisions indiquent – les intérêts ne devaient augmenter que lentement, vous pouvez, au moins pour une partie de votre financement, profiter encore pendant un certain temps des taux avantageux en vigueur sur le marché monétaire. Dans ce contexte, une combinaison avec des **UBS Libor**

Cap Warrants protège de fortes hausses de taux. L'hypothèque Libor UBS est par ailleurs intéressante en tant que financement transitoire, puisque la conversion en un produit de plus longue durée ou un remboursement sont possibles à court terme.

i Vous trouverez des graphiques et des informations supplémentaires sur les produits hypothécaires UBS ainsi que les taux en vigueur dans la notice «Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux», à l'adresse www.ubs.com/immonews.

Financement de construction UBS: toute la gamme des produits hypothécaires disponible à tout moment

Vous avez trouvé l'objet de vos rêves, la phase de construction de votre logement en propriété peut commencer. Que vous réalisiez votre projet de construction avec un entrepreneur général ou un architecte, il s'agit désormais de trouver un financement adapté et de couvrir ce projet. Souhaitez-vous fixer vos taux hypothécaires dès le début de la construction? Ou préférez-vous bénéficier de taux variables?

Le financement de construction UBS constitue un instrument de financement de votre logement particulièrement souple pendant la phase de construction. Vous pouvez opter pour le produit que vous souhaitez, c'est-à-dire choisir entre l'utilisation classique d'une limite de crédit de construction (compte de construction sous forme de compte courant à taux variable) ou entre toutes les hypothèques UBS avec différentes durées et caractéristiques. Vous pouvez vous faire verser tout ou partie du financement sous forme d'hypothèque avant, pendant ou à l'achèvement des travaux. Les versements seront crédités sur votre compte de construction. Les avoirs sur ce compte seront rémunérés à un taux préférentiel.

Le contrat «Financement de construction UBS» jette les bases du finance-



ment de votre logement. Il sert de garantie de financement pour vos négociations avec les entreprises de construction et régit les possibilités de financement pendant la phase de construction.

Votre conseiller UBS se réjouit de vous assister dans toutes les ques-



tions de financement durant la phase de réalisation de votre logement.

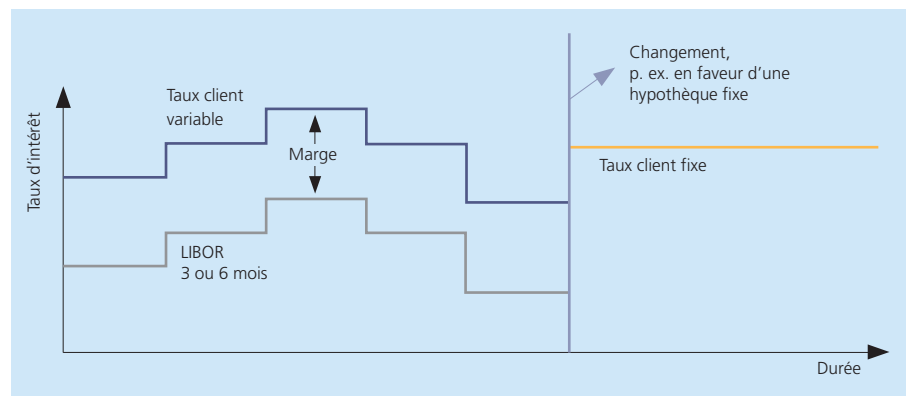
Il vous proposera un financement sur mesure en tenant compte du niveau des taux d'intérêt, de votre marge de manœuvre financière et de vos besoins.

Hypothèque Libor UBS et UBS Libor Cap Warrants: maintien de taux flexibles?

L'hypothèque UBS Libor est un financement immobilier souple basé sur le marché monétaire (LIBOR). Le taux d'intérêt demeure fixe pendant la période LIBOR choisie (3 ou 6 mois), mais il fait l'objet d'un réajustement systématique en fonction de l'évolution du taux LIBOR en CHF.

La phase, toujours en cours, des taux faibles permet de proposer des hypothèques Libor très bon marché (actuellement autour de 2%). Toute augmentation des taux d'intérêt induira un renchérissement des hypothèques. En comparaison d'autres hypothèques, ces modifications surviennent relativement rapidement et de manière vigoureuse. Les propriétaires d'un logement, adeptes d'une prudence renforcée, sont ainsi prêts à opter pour des hypothèques fixes de longue durée aux premiers signes d'une hausse des taux. Mais cette stratégie est-elle vraiment judicieuse? Pas nécessairement!

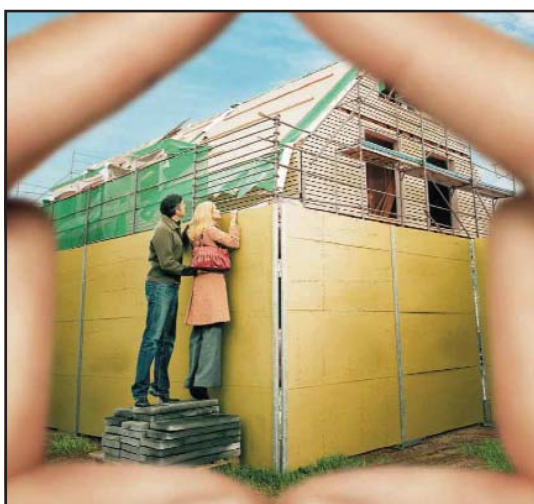
On évoque depuis environ deux ans une hausse imminente des taux. Celui ou celle qui n'a pas paniqué a pu économiser pas mal d'argent durant cette période en comparaison de la personne ayant opté pour des hypothèques à taux fixe. Notez que le moment de changer d'hypothèque est aussi difficile à cerner que celui de l'achat ou de la vente d'une action déterminée. A long terme, l'hypothèque Libor s'affirme comme l'un des financements les plus intéressants, même si celui-ci connaît par moments des fluctuations non négligeables. Celui ou celle qui souhaite profiter de taux d'intérêt extrêmement favorables doit également supporter des phases de taux



élevés, dans la mesure où il entend également conserver l'hypothèque Libor dans des périodes de hausse. Plus risquée que l'option de conversion en une hypothèque fixe, cette stratégie peut néanmoins se révéler payante. Celui ou celle qui souhaite réduire les risques financera la petite partie avec le taux LIBOR et souscrita pour le reste des hypothèques à taux fixe. Selon le profil de risque, la conversion en une hypothèque fixe est prévue tôt ou tard et concerne tout ou partie de l'hypothèque. Une autre possibilité de limiter le risque de hausse de taux sur l'hypothèque Libor UBS est offerte par les UBS Libor Cap Warrants. Avec ce produit, les risques d'intérêt peuvent, selon les besoins et les attentes, faire l'objet d'une couverture très individuelle. Les Libor

Cap Warrants ont une valeur nominale de 10 000 francs et peuvent être acquis ou vendus à tout moment. La base de la couverture du taux d'intérêt est le LIBOR à 3 mois en CHF. De la sorte, il est possible de couvrir intégralement le risque de hausse de taux sur l'hypothèque Libor UBS avec contrainte à 3 mois. Les UBS Libor Cap Warrants permettent une sélection à partir de différentes séries à durée variable et assorties d'un taux plafond.

Adressez-vous de préférence à votre conseiller UBS pour arrêter la stratégie la plus conforme à votre situation. Il est à même de vous soumettre des propositions de financement adaptées à votre profil.



Réalisez vos rêves.
Avec une hypothèque UBS.

Votre case départ se trouve sous www.ubs.com/hypo. A partir de là, notre rubrique «6 étapes pour accéder à la propriété» vous accompagne du projet initial jusqu'au choix de l'objet de vos rêves. Vous pouvez aussi en parler à votre conseiller UBS. Il vous indiquera la solution de financement qui convient le mieux à votre situation personnelle: téléphone 0800 884 555.



Impressum

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

Des questions ou 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. Ce document a été établi à partir de sources que nous estimons dignes de foi, mais n'offre aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations et appréciations qu'il contient. Les opinions exprimées dans cette présentation ne reflètent pas nécessairement celles d'UBS.