

2015 ANNÉE DE TOUTES LES INCERTITUDES

AVEC NOS MEILLEURS VŒUX



Les taux hypothécaires sont restés bas, nous l'avions annoncé. Actuellement, si vous avez 20% de fonds propres, vous trouvez des taux à 10 ans qui oscillent entre 1,37 et 1,65%. Le 15 ans peut se négocier à 1,72%. Avec 35% de fonds propres les taux sur 10 ans se situent entre 1,17 et 1,32% et sur 15 ans vous pouvez obtenir un taux 1,72%, à 20 ans 1,92% et à 25 ans 2,09%. Et oui, les taux sont effectivement très bas.

En contrepartie, la politique d'octroi de crédit bancaire s'avère plus compliquée depuis le 1er septembre 2014. En effet, les banques ont révisé la valeur des biens plutôt à la baisse. Il n'est pas rare d'avoir des différences de plus de 10% entre le prix de vente et l'expertise de la banque ou des compagnies d'assurances qui font du crédit hypothécaire.

Faisons-nous peur un moment : la croissance économique suisse est en légère perte de vitesse. Alors que le « super cycle » de l'économie nationale montre des premiers signes d'essoufflement, mais la croissance du PIB devrait s'avérer positive en 2015 puisqu'on parle d'environ 1,6%. Il n'y a pas de pression inflationniste et le renchérissement devrait rester très faible, encore un certain temps. La Banque Nationale Suisse maintiendra sa politique de taux bas et continuera d'accorder la priorité à la défense du cours de change plancher Euro-Franc suisse. Face au renforcement de la pression à l'appréciation sur le franc suisse, la BNS introduira des taux d'intérêt négatifs dès le 22 janvier.

Ces dernières semaines, les incertitudes pesant sur les marchés financiers avaient entraînés les taux d'intérêt hypothécaires à de nouveaux plans record. D'un point de vue purement technique, la marge pour de nouveaux replis est donc quasi inexistante sur les échéances courtes. Il n'y a pas d'anticipation de relèvement des taux directs par la BNS, au cours des 12 prochains mois. Les économistes restent relativement prudents, puisque dans un horizon de 12 mois il faudrait s'attendre à une légère hausse des taux d'intérêts ? Comme la Suisse est fortement tributaire de la politique monétaire européenne, l'évolution se révélera volatile.

Avis d'un autre économiste : la Suisse surpasse très nettement ses voisins de la zone euro. Elle plane au-dessus de la mêlée. Si l'on s'amuse à décortiquer le PIB helvétique, les détails sont

tout aussi rassurants. La consommation des ménages ressort très nettement, en contribuant pour moitié au dynamisme de l'activité économique. Les autres composantes viennent compléter harmonieusement cette croissance. Pour les prochains trimestres, les indicateurs avancés demeurent bien orientés. S'il doit y avoir une inquiétude au sujet de la croissance domestique, elle ne peut venir que du recul de la confiance des ménages. La faible progression de l'emploi pèse quelque peu sur leur moral. Les ventes au détail et les ventes des voitures s'en ressentent. Une très forte contraction du prix du pétrole empêchera la progression de l'indice large des prix à la consommation. Ce phénomène atypique donnera des arguments supplémentaires à la BNS pour maintenir une politique monétaire ultra accommodante. Les prix de l'immobilier devraient ainsi continuer à croître légèrement, soutenu par la croissance des volumes de crédits hypothécaires.

En résumé, il est plus compliqué d'obtenir aujourd'hui un crédit hypothécaire, car il faut s'aligner très souvent sur les conditions des banques prêteuses et sur le prix des logements. Souvent, par manque de fonds propres, les ménages de la classe moyenne aujourd'hui ont de plus en plus de complications à accéder à la propriété immobilière. L'analyse est beaucoup plus fine, il faut se préparer et éviter les nombreux pièges tendus, surtout avec une mauvaise préparation. C'est là que notre société

intervient pour vous aider à bien comprendre les tenants et aboutissants de votre demande de crédit. Vous pouvez consulter sur notre site internet : nos services lors de la préparation du budget, au taux d'intérêts hypothécaires, à la fiscalité, à l'analyse des fonds propres, calculs des charges mensuelles, l'analyse des risques décès, invalidité, retraite, les rapports charges-revenus, des amortissements direct ou indirect.

À votre service et certainement à bientôt

VISION
CONSULTING
ASSURANCE – PRÉVOYANCE IMMOBILIER