



Événement numérique "Focus sur les taux d'intérêt et l'immobilier"

Q & A

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement numérique "Focus sur les taux d'intérêt et l'immobilier".
Date	24.09.24

Sommaire de la Q&A

1. Immobilier	2
2. Intérêts	4
3. Financement / hypothèques	6
4. Autres questions	10

1. Immobilier

Question	Réponse
<p>Mon frère et moi serions les premiers à acquérir un bien immobilier. Nous avons 21 ans et disposons d'un certain capital propre. Maintenant, nous aimerions savoir à quoi nous devons faire attention lors d'un achat immobilier ? Vaut-il mieux acheter une maison ou un appartement ? Le bien immobilier doit-il être loué ou revendu ? J'espère que vous pourrez nous aider à prendre cette décision.</p>	<p>Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.</p>
<p>J'ai 54 ans, je suis divorcé, je vis seul et je souhaite prendre une retraite anticipée dans 10 ans, c'est-à-dire à 64 ans. Avant cela, j'aimerais acquérir un bien immobilier, comme une prévoyance vieillesse, pour pouvoir mieux me permettre de vivre à la retraite, maintenant que je suis locataire d'un appartement en location d'à peine 2 000 francs. Quel est le sens de ces réflexions ?</p>	<p>Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.</p>
<p>Est-il encore judicieux d'acheter un appartement en copropriété à 60 ans comme objet de rendement ?</p>	<p>Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.</p>
<p>Si l'on n'a pas l'intention d'acheter, les fonds immobiliers sont une solution de transition qui permet de participer au marché immobilier. En cas d'achat, il suffit de vendre le fonds immobilier ?</p>	<p>En principe, un investissement dans des fonds immobiliers permet également de participer au marché immobilier. Il convient toutefois de noter que les fonds immobiliers investissent généralement dans des objets de rendement comprenant des logements locatifs et des objets commerciaux (p. ex. des bureaux et des surfaces commerciales). Ces objets de rendement présentent un profil de risque et de rendement différent de celui des logements en propriété.</p> <p>De plus, les fonds immobiliers sont une classe d'actifs liquide. Si l'avantage est que le fonds peut être vendu à tout moment, l'inconvénient est que le prix dépend des caprices souvent imprévisibles des marchés financiers. Il y a donc un risque qu'ils doivent vendre à un moment inopportun et que les prix du logement et des fonds immobiliers se soient entre-temps dissociés.</p>
<p>Comment se présente le calcul de la capacité financière (comme le point 7) pour les biens immobiliers loués ? (Ex. maison avec 4 appartements, 3 loués et 1 habité par le propriétaire) ?</p>	<p>Le calcul de la capacité financière pour les biens immobiliers loués et occupés par le propriétaire tient compte à la fois des revenus des unités louées, du revenu et des coûts du bien immobilier.</p>
<p>La règle de la capacité financière 5+1+1% sera-t-elle adaptée une fois ?</p>	<p>Aucun changement réglementaire n'est actuellement en vue dans ce domaine. Nous partons du principe que les obstacles élevés en matière de capacité financière resteront inchangés dans un avenir prévisible.</p>
<p>Comment les banques prennent-elles en compte la capacité financière ? Dans quelle mesure les banques sont-elles réellement accommodantes lors du calcul ?</p>	<p>En principe, les banques Raiffeisen doivent se conformer aux exigences réglementaires. Nous vous recommandons toutefois dans tous les cas de prendre contact avec votre banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.</p>

<p>Quel est le calcul de la capacité financière pour les biens immobiliers qui sont soit entièrement, soit partiellement loués ? Ex. immeuble d'habitation avec 4 appartements (3 loués, un utilisé par le propriétaire).</p>	<p>Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.</p>
<p>Qu'en est-il du fameux cycle annuel de 18,5 ans de l'immobilier.</p>	<p>Par le passé, l'évolution des marchés immobiliers a effectivement souvent été marquée par des cycles à long terme (activité de construction, taux d'inoccupation, immigration, prix de l'immobilier). La durée de ces cycles a toutefois toujours été variable et, en règle générale, le passé ne permet pas nécessairement de tirer des conclusions sur les cycles futurs.</p>
<p>Vaut-il la peine d'acheter une maison familiale et de la louer ? Tout au plus, si on la revend après 5 ans pour acheter une autre maison ?</p>	<p>Il est impossible de répondre à cette question de manière générale. Elle dépend de l'objet concret, du financement choisi, ainsi que de l'évolution future des prix. Cependant, la rentabilité de telles transactions immobilières à court terme est généralement affectée par des coûts de transaction élevés (p. ex. frais de notaire, droits de mutation, frais de courtage, etc.) ainsi que par l'impôt sur les plus-values immobilières, particulièrement élevé au cours des premières années suivant l'acquisition. De plus, la gestion d'une seule maison individuelle ne permet guère de réaliser des économies d'échelle au niveau de la gestion, ce qui a souvent pour conséquence que le rendement est plutôt modeste par rapport aux dépenses.</p>
<p>Concernant le tableau avec BL, il est écrit Acquisition d'un logement à usage personnel au moyen d'une prime d'épargne-logement à fonds perdu 20%, comment peut-on en arriver là, pouvez-vous expliquer cela plus en détail ?</p>	<p>Pour plus d'informations sur la prime d'épargne-logement dans le canton de Bâle-Campagne, consultez le site web correspondant du canton : https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/volkswirtschafts-und-gesundheitsdirektion/kiga/wohnbauforderung/bausparpraemie</p>
<p>Quel est l'avantage d'un investissement dans un bien immobilier par rapport à un investissement sur le marché des capitaux (par ex. ETF) ?</p>	<p>Par le passé, les actions et la propriété du logement ont permis d'obtenir des rendements des capitaux propres aussi élevés à long terme. Pour beaucoup, les obstacles psychologiques à l'investissement d'une grande partie de la fortune dans un logement en propriété sont toutefois beaucoup moins importants que pour l'achat d'un portefeuille d'actions. Cela s'explique par le fait que la volatilité perçue des placements en actions est nettement plus élevée que celle des logements en propriété. Grâce à la propriété du logement, les personnes qui n'ont pas d'actions perçoivent des revenus sur leur capital propre et peuvent ainsi mieux préparer leur retraite que si elles laissaient leurs économies sur un compte d'épargne. A cela s'ajoute le fait que la propriété du logement, en tant que classe d'actifs peu liquide, oblige à une certaine "fidélité à la stratégie d'investissement". Les investisseurs non avertis, en particulier, vendent souvent leurs portefeuilles d'actions à des moments défavorables et obtiennent ainsi de faibles rendements. Ce risque existe moins pour la propriété du logement.</p>
<p>J'ai entendu au début que vous viviez dans un appartement loué. Ma question est la suivante Vaut-il la peine d'acheter un appartement ou de rester en location et de garder les fonds propres pour les investir quelque part ?</p>	<p>Par le passé, les actions et la propriété du logement permettaient d'obtenir des rendements des capitaux propres similaires à long terme, compte tenu de tous les coûts et du loyer économisé. Si l'épargne disponible est investie en actions de manière cohérente et fidèle à la stratégie plutôt que dans la</p>

	propriété du logement, la décision de louer ou d'acheter un logement peut être prise indépendamment de toute considération financière et dépend des préférences personnelles en matière de logement et de l'offre disponible.
--	---

2. Intérêts

Question	Réponse
<p><i>(question initiale en français)</i> Si la BNS décide jeudi de baisser à 1%, quel sera l'impact chiffré sur les taux hypothécaires à la BNS sur une durée de 5 ans, peut-on extrapoler que les taux baisseront également de 0,25% ?</p>	<p>Les conditions des hypothèques à taux fixe intègrent déjà les attentes du marché quant à l'évolution future des taux. Comme la plupart des acteurs du marché s'attendent à une baisse des taux, les conditions des hypothèques à taux fixe ne devraient être que peu influencées par la baisse attendue des taux.</p>
<p><i>(question initiale en français)</i> Si la BNS devait baisser ses taux jeudi, que recommanderiez-vous comme hypothèque Saron, à moyen ou à long terme ?</p>	<p>Dans le cas du prêt hypothécaire SARON, le taux SARON sert de base au taux d'intérêt du prêt hypothécaire. L'hypothèque SARON est directement liée au taux directeur. Les hypothèques SARON bénéficient immédiatement des baisses de taux d'intérêt.</p> <p>Si les taux d'intérêt devaient remonter, le coût de votre hypothèque pourrait également augmenter rapidement. Avec l'hypothèque SARON Flex de Raiffeisen, vous bénéficiez d'un droit de conversion unique en une hypothèque à taux fixe pendant la durée du prêt.</p> <p>Si vous avez une certaine flexibilité et la possibilité de réagir à court terme aux changements du marché, une hypothèque SARON à moyen terme pourrait être avantageuse. En revanche, si vous accordez plus d'importance à la stabilité et à la sécurité de la planification, une hypothèque fixe à long terme serait peut-être un meilleur choix.</p>
<p><i>(question initiale en français)</i> J'attends actuellement la fixation d'un taux d'intérêt fixe en raison d'un achat immobilier récent. Recommanderiez-vous d'attendre jeudi pour fixer un taux d'intérêt fixe ? Merci beaucoup !</p>	<p>Les conditions des hypothèques à taux fixe intègrent déjà les attentes du marché quant à l'évolution future des taux d'intérêt. Comme la plupart des acteurs du marché s'attendent à une baisse des taux, les conditions des hypothèques à taux fixe ne devraient être que peu influencées par la décision de la BNS en matière de taux.</p>
<p>Comment évaluez-vous l'influence de la baisse imminente des taux d'intérêt de la BNS sur les taux d'épargne et les taux hypothécaires de la Raiffeisen, dont certains ont été adaptés récemment ?</p>	<p>La baisse des taux d'intérêt de la BNS entraînera une baisse des taux hypothécaires et des taux d'épargne, tout en stimulant l'investissement et en faisant baisser le taux de référence des loyers à moyen terme. Il reste toutefois à voir dans quelle mesure et à quelle vitesse ces effets se produiront.</p>
<p>Puis-je m'attendre à ce que, lorsque les taux d'intérêt baissent, les prix de l'immobilier augmentent ? Est-ce exact ?</p>	<p>Il existe effectivement un lien empirique et économique théorique à long terme entre des taux d'intérêt bas et la hausse des prix de l'immobilier.</p> <p>Ces relations à long terme peuvent toutefois être occultées à court terme et par d'autres facteurs fondamentaux qui déterminent également les prix de l'immobilier.</p> <p>Dans le passé, il est même arrivé qu'une baisse des taux d'intérêt s'accompagne à court terme d'une baisse des prix de l'immobilier, par exemple parce que les taux d'intérêt avaient été abaissés en raison de perspectives économiques moroses.</p>
<p>J'ai fait un mauvais coup de poker. En d'autres termes, j'ai conclu une hypothèque de 10 ans à l'avance pour 10 ans au taux de 2,3%. Puis-je</p>	<p>Cela n'en vaut généralement pas la peine, car le paiement compensatoire qui doit être payé pour la résiliation du contrat hypothécaire est au moins aussi élevé que les économies réalisées grâce au nouveau contrat conclu.</p>

maintenant conclure une nouvelle hypothèque ? Par exemple, actuellement pour un taux de 1,5% sur 10 ans. La perte n'est-elle pas trop importante ? C'est-à-dire l'intérêt de pénalité ?	
A quoi faut-il faire attention en cas de prêt sans intérêt (par exemple par la famille) pour augmenter les fonds propres ? La banque doit-elle en être informée ?	Il est recommandé de le préciser dans le contrat et de le communiquer à la banque.
Les taux d'intérêt négatifs ne vont-ils pas inévitablement redevenir un sujet de discussion, étant donné que la FED et la BCE vont vraisemblablement procéder à beaucoup plus de hausses de taux d'intérêt que la BNS n'en a à sa disposition ? Cela exercerait tout de même une pression supplémentaire sur le franc suisse, n'est-ce pas ?	Le franc est moins poussé par les décisions effectives en matière de taux d'intérêt que par les attentes en la matière. Et ici, les baisses de la BCE sont déjà bien plus nombreuses. Tant que les grandes banques centrales ne baisseront pas les taux d'intérêt encore plus vite et plus fortement que prévu, cela n'exercera plus de pression à la hausse sur le franc.
Les taux d'intérêt des swaps en CHF vont-ils plutôt descendre encore plus bas ?	Les taux swap intègrent actuellement un taux directeur final de la BNS de 0,5% à l'extrémité longue. Si la BNS continue à baisser jusqu'à cette date, les choses ne devraient plus beaucoup bouger. En revanche, si elle s'arrête avant, les taux d'intérêt à long terme devraient plutôt remonter un peu.
En tant qu'investisseur : SWAP de devises pour profiter de taux d'intérêt élevés en EUR/USD - est-ce que cela vaut la peine ou ces avantages de taux d'intérêt sont-ils pris en compte dans le taux de conversion de manière continue ?	Les coûts de couverture de change dépendent de la différence de taux d'intérêt attendue. L'avantage en termes de taux d'intérêt disparaît ainsi en grande partie et peut même, dans certaines circonstances, se transformer en inconvénient en fonction de l'évolution réelle des taux d'intérêt.
Pensez-vous que le scénario d'un taux de change minimum de l'euro par la Banque nationale suisse (BNS) pourrait à nouveau jouer un rôle pour soutenir l'industrie d'exportation ? Comme en 2015 ?	Cela n'est pas totalement à exclure en cas de mouvements massifs et après de nouvelles interventions massives sur le marché des devises. Les expériences de la BNS avec le cours plancher et aussi les taux d'intérêt négatifs sur une longue période sont plutôt négatives si on les évalue a posteriori. Il ne devrait plus être un instrument privilégié.
Que disent les prévisions/spéculations concernant SARON pour 2025 ? Peut-on déjà se prononcer pour les 5 prochaines années ?	Sur les marchés des taux d'intérêt, un taux directeur final de la BNS de 0,5% est actuellement pris en compte, donc un SARON légèrement inférieur. Sur une période de 5 ans, une valeur légèrement plus élevée est à nouveau intégrée dans les prix, mais elle est bien entendu liée à une très grande incertitude.
Que disent les prévisions de SARON pour 2025 ? Peut-on déjà se prononcer pour 5 ans ?	Voir ci-dessus
<i>(question initiale en français)</i> Votre schéma montre-t-il que SARON restera le meilleur marché à l'avenir ?	Actuellement, les attentes de SARON et les taux swap actuels sont assez proches les uns des autres. Si la BNS n'abaisse pas davantage son taux directeur à 0,5% d'ici l'année prochaine ou si elle doit le relever plus rapidement, les hypothèques à taux fixe pourraient également être un peu plus avantageuses dans les années à venir - même si les conditions des hypothèques à taux fixe comportent en principe toujours une certaine "prime d'assurance".
Dans les années 1989 - 2019, le SARON était donc moins cher ?	Comme nous avons connu une tendance constante à la baisse des taux d'intérêt depuis la phase de taux d'intérêt élevés depuis le milieu des années 1980, avec des fluctuations jusqu'à la pandémie, le SARON/Libor était générale-

	ment la variante la plus avantageuse sur une longue période. Le faible niveau actuel des taux d'intérêt ne laisse toutefois plus de marge de manœuvre similaire pour une tendance à la baisse. Les perspectives ne sont donc plus aussi claires.
Propriétaire de plus de 85 ans avec STWEG Expiration SARON en novembre 2024. Votre conseil ?	En raison de la hausse des prévisions de baisse des taux d'intérêt pour la BNS, on s'en sort actuellement un peu mieux avec un taux fixe plus long qu'avec une hypothèque SARON. Les hypothèques à taux fixe à plus long terme ont actuellement surtout du sens si l'on s'attend à une conjoncture robuste et à un besoin limité de baisse des taux pour la Banque nationale et les autres banques centrales. Même si l'on préfère une base de calcul fixe, une hypothèque à taux fixe sur plusieurs années s'impose. Des durées plus courtes sont en revanche plus avantageuses si l'on part d'un affaiblissement prononcé de la conjoncture, accompagné de baisses de taux encore plus importantes que prévu. Dans notre scénario de base, nous ne voyons toutefois pas les coûts de financement s'écarter beaucoup les uns des autres en fonction des durées.

3. Financement / Hypothèques

Question	Réponse
Combien de temps faut-il compter entre une demande d'entretien pour une hypothèque sur un bien immobilier donné et le déblocage du financement ? Est-il préférable de clarifier la situation avec la banque avant d'envisager une propriété concrète ?	Cela dépend de différents facteurs. Il est recommandé de prendre contact le plus tôt possible avec votre Banque Raiffeisen locale (même avant d'avoir trouvé un bien immobilier concret), afin que la banque puisse évaluer la situation financière. En même temps, vous obtiendrez ainsi les informations nécessaires concernant les possibilités financières. Cela permet également d'accélérer l'ensemble du processus par la suite, par exemple lors d'une procédure d'appel d'offres (lorsqu'il faut aller vite).
Je souhaite acheter un appartement neuf qui sera achevé dans deux ans. Comment financer cet appartement si j'habite moi-même dans un appartement en copropriété et que je ne peux pas déménager avant deux ans ?	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de cette situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.
Amortissement indirect tous les 5 ans, ce prélèvement est-il exonéré d'impôt ?	S'agit-il ici du versement du 3e pilier tous les 5 ans ? Si oui, un impôt est demandé pour cela, qui est calculé séparément (en dehors de la déclaration d'impôt).
Acheter en droit de superficie est-il encore attractif aujourd'hui ?	Acheter en droit de superficie peut encore être intéressant aujourd'hui. Mais cela dépend en fin de compte fortement du bien immobilier concerné, des conditions contractuelles exactes et des caractéristiques et préférences des acheteurs potentiels. En raison de la pénurie générale de terrains à bâtir et des coûts initiaux moins élevés, l'achat en droit de superficie peut aider certains ménages à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Toutefois, renoncer à la propriété foncière comporte également certains défis et risques. Il est donc important de se faire conseiller de manière approfondie et indépendante lors d'un tel achat.
Quel est le rapport recommandé ? fonds propres - financement ? Ou encore : qu'est-ce qu'une base saine ?	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en

	compte différents aspects et facteurs qui peuvent être clarifiés lors d'un entretien personnel.
Les vendeurs ayant un droit d'habitation à vie paient-ils un loyer à l'acheteur ?	Cela doit être défini contractuellement entre les deux parties, car plusieurs variantes sont possibles.
Comment la comparaison "acheter vs louer" a-t-elle été faite ? Comment les fonds propres du locataire ont-ils été investis ? Dans un ETF d'actions avec un rendement moyen d'environ 7-8% ?	Dans ce calcul, nous avons volontairement négligé le coût d'opportunité des fonds propres. Seul le taux d'intérêt moyen sur les dépôts d'épargne est pris en compte. Nous procédons ainsi parce que le coût d'opportunité d'un investissement dans un logement en propriété est très proche de zéro sur le long terme. En effet, la prise en compte du rendement de la plus-value d'un placement alternatif implique également d'inclure la plus-value du logement en propriété.
<i>(question initiale en français)</i> Est-il vrai qu'avec une rente viagère, on touche un loyer ? Le seul avantage est-il que l'on paie moins ?	Cette question n'est pas très claire : Dans le cas d'une rente viagère, un montant mensuel est versé. Celui-ci peut être plus ou moins élevé en fonction du patrimoine immobilier qui est mis en rente lors de la vente. Aucun loyer n'est dû, car la valeur du droit d'habitation est prise en compte lors du transfert de propriété. L'avantage de la rente viagère est qu'en tant que propriétaire, on peut déjà puiser de son vivant dans les fonds propres liés à son logement. De plus, des travaux d'entretien importants et diverses taxes incombent au nouveau propriétaire. En revanche, la situation fiscale est généralement moins favorable après la vente.
De tels avantages fédéraux et cantonaux existent-ils également pour les résidences secondaires ?	En ce qui concerne les subventions pour les modernisations énergétiques, elles sont réglées individuellement par canton et dépendent également du corps de métier (chauffage, enveloppe du bâtiment, photovoltaïque, etc.) qui est rénové. Dans le cas de l'encouragement à la propriété du logement (versement anticipé / mise en gage du 2e / 3e pilier), cela n'est possible que pour les logements occupés par leur propriétaire.
En tant que personne seule sans descendance et avec un faible taux d'endettement, que considérez-vous comme le meilleur ?	Il n'existe pas de meilleure solution universelle. Cela dépend toujours de la situation exacte et des préférences personnelles. Selon les attentes futures et les besoins de sécurité personnels, la vente du vivant de la personne, l'augmentation de l'hypothèque ou la rente du logement avec droit d'habitation à vie peuvent être la meilleure solution dans chaque cas. Il est recommandé d'examiner en détail sa propre situation, de prendre conscience de ses souhaits et de ses préférences et d'étudier en détail les différentes possibilités (en faisant appel à des conseillers indépendants).
Si vous deviez maintenant prolonger une hypothèque, le feriez-vous en SARON ou en hypothèque fixe ?	Actuellement, les attentes de SARON et les taux swap actuels sont assez proches les uns des autres. Si la BNS n'abaisse pas davantage son taux directeur à 0,5% d'ici l'année prochaine ou si elle doit le relever plus rapidement, les hypothèques à taux fixe pourraient également être un peu plus avantageuses dans les années à venir - même si les conditions des hypothèques à taux fixe comportent en principe toujours une certaine "prime d'assurance". Dans ces conditions, les hypothèques à taux fixe

	et la sécurité qu'elles offrent semblent très attrayantes en ce moment.
Quand dois-je convertir une hypothèque SARON en une hypothèque à taux fixe ? Quels sont les indicateurs à prendre en compte ?	En principe, une transformation de l'hypothèque est judicieuse lorsque l'on s'attend à une charge d'intérêts plus faible sur la durée restante avec les nouvelles conditions de l'hypothèque à taux fixe. C'est par exemple le cas lorsque l'on s'attend à une forte hausse durable des taux d'intérêt. Ou lorsque les conditions semblent très attrayantes pour certaines durées, comme c'est le cas actuellement. En fin de compte, le moment et le produit vers lequel il convient de changer dépendent de ses propres attentes futures concernant l'évolution conjoncturelle et l'évolution des taux qui en découle.
Est-il vrai que l'hypothèque SARON peut être remboursée à tout moment ?	Ce n'est pas vrai. Il est possible de passer à tout moment à un autre produit proposé par la banque. Il faut toutefois respecter la durée résiduelle de l'hypothèque SARON Flex initiale. Les remboursements des conventions de produits ne sont possibles que par le paiement d'une indemnité de remboursement anticipé.
Nous avons déjà une hypothèque SARON, nous vendons actuellement notre maison dans le canton d'AG et nous voulons faire un achat de remplacement et acheter une autre maison. Pour cela, une autre hypothèque sera nécessaire et la question se pose de savoir si nous devons à nouveau choisir SARON ou plutôt une hypothèque à taux fixe ? Quelle doit être la durée idéale ? L'emménagement dans la nouvelle maison n'est prévu qu'en mai 2025, car elle est encore habitée, mais la signature de l'acte de vente est prévue pour oct. 24, nous devons donc décider aujourd'hui du financement que nous allons choisir, est-ce exact ? Merci beaucoup	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de cette situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel. Lors de la signature du contrat de vente, des contrats de crédit signés doivent être disponibles (pour l'émission de la promesse de paiement), d'où la nécessité d'opter pour un modèle hypothécaire (hypothèque à taux variable, hypothèque à taux fixe, hypothèque SARON Flex).
Chez Raiffeisen, est-il possible de diviser une hypothèque SARON pure en une hypothèque SARON et une hypothèque à taux fixe ?	Oui, c'est en principe possible. Pour cela, veuillez prendre contact avec votre banque Raiffeisen locale.
Y a-t-il un min. pour le refinancement ?	Veuillez prendre contact avec votre banque Raiffeisen locale pour en discuter.
Est-il possible d'augmenter l'hypothèque existante pour acheter un deuxième bien sans apporter de fonds propres ?	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de cette situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.
Que recommandez-vous actuellement ? De conclure plutôt une hypothèque à long terme ou à court terme ? Je dois renouveler mon hypothèque en janvier et j'ai 55 ans. L'hypothèque s'élève à 288 000 francs	Il n'existe pas de réponse générale à cette question. Selon les préférences, la capacité à prendre des risques et les attentes futures, une hypothèque SARON, une hypothèque fixe à court terme ou à plus long terme peuvent être la bonne décision. En raison de la hausse des prévisions de baisse des taux d'intérêt pour la BNS, on s'en sort actuellement un peu mieux avec un taux fixe plus long qu'avec une hypothèque SARON. Les hypothèques à taux fixe à plus long terme ont actuellement surtout du sens si l'on s'attend à une conjoncture robuste et à un besoin limité de baisse

	<p>des taux pour la Banque nationale et les autres banques centrales. Même si l'on préfère une base de calcul fixe, une hypothèque à taux fixe sur plusieurs années s'impose. Des durées plus courtes sont en revanche plus avantageuses si l'on part d'un affaiblissement prononcé de la conjoncture, accompagné de baisses de taux encore plus importantes que prévu. Dans notre scénario de base, nous ne voyons toutefois pas les coûts de financement s'écarter beaucoup les uns des autres en fonction des durées.</p> <p>Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation et de trouver la solution qui vous convient le mieux.</p>
Notre taux hypothécaire expire en 2026 et 2030, devons-nous renégocier maintenant avec la Banque Raiffeisen ?	Il est recommandé de discuter suffisamment tôt de votre futur financement avec votre Banque Raiffeisen afin de trouver la meilleure solution pour vous.
Existe-t-il une marge de négociation pour les hypothèques à taux fixe auprès des banques ? Quels sont les critères de négociation pour obtenir un meilleur taux ?	Le prix d'une hypothèque à taux fixe est fixé en fonction des taux d'intérêt sur le marché des capitaux et de différents critères tels que la solvabilité du client et du bien immobilier (capacité de charge, nantissement). Lors de la fixation du taux d'intérêt, le prix est fixé individuellement pour chaque client en tenant compte de l'ensemble de la position du client.
La fin de notre hypothèque fixe est le 09/01/2025. Peut-on en commencer une nouvelle le 01/01 ou le 01/02/2025 ?	En principe, le renouvellement du produit doit avoir lieu à partir du 09.01.2025. Si vous choisissez le 01.02.2025 comme date de début, une hypothèque variable sera gérée pour la période intermédiaire. Un démarrage rétroactif au 01.01.2025 n'est pas possible.
Est-il important de conclure une hypothèque en décembre 2024 ou en janvier 2025 ? Pour des raisons fiscales ?	Si un bien immobilier est acheté en décembre et qu'une hypothèque est donc versée, cela a des conséquences sur les impôts (mots-clés : Bien immobilier en tant que fortune, dette hypothécaire, valeur locative ainsi que déduction des intérêts passifs).
J'ai une hypothèque qui doit bientôt être renouvelée. Avec mon portefeuille d'actions actuel, je pourrais rembourser 2/3 de l'hypothèque. Profiteraient-ils de cette opportunité ou y a-t-il des inconvénients fiscaux ?	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de cette situation personnelle et de l'éclairer dans le cadre d'une planification financière. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.
Comment dois-je procéder si j'ai un bien immobilier grevé d'une hypothèque et que je souhaite acheter un autre bien immobilier. Dois-je d'abord vendre ou puis-je donner l'ancien bien en garantie ?	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle en matière d'achat de remplacement. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.
Peut-on déjà conclure une hypothèque si l'on dispose d'un terrain à bâtir et d'un projet, mais pas encore d'un permis de construire ?	En principe, il est possible de contracter une hypothèque sur un terrain à bâtir viabilisé. Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de cette situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.

Combien de temps à l'avance vaut-il la peine de fixer les hypothèques, en raison du taux d'intérêt à terme ?	Il n'est pas possible de donner une réponse générale à cette question, car cela dépend de la situation des taux d'intérêt sur le marché. Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de votre situation personnelle.
Que pense la Raiffeisen d'un fractionnement de la cédula hypothécaire ? J'ai une hypothèque à la ZKB.	Nous vous recommandons de prendre contact avec votre Banque Raiffeisen locale afin de discuter ensemble de cette situation personnelle. Il s'agit ici de prendre en compte différents aspects et facteurs qui peuvent être abordés lors d'un entretien personnel.

4. Autres questions

Question	Réponse
Le canton de Zurich veut augmenter la valeur locative. Comment cela s'accorde-t-il avec les mesures d'encouragement ZH mentionnées ?	Les mesures d'encouragement mentionnées ont été déposées par la HEV Zurich sous forme d'initiatives et ne proviennent pas du canton de Zurich. Toutefois, si ces initiatives sont soumises au vote et acceptées, le canton de Zurich devra les mettre en œuvre.
Quelle pourrait être la raison de la quasi-absence de chômage en cas de faiblesse économique ? Avez-vous une explication ?	La raison en est le vieillissement démographique. Depuis quelques années, le nombre de baby-boomers qui partent à la retraite est supérieur à celui des jeunes de 20 ans qui les remplacent. Il en résulte une pénurie de main-d'œuvre. Celui-ci devrait encore s'accroître dans les années à venir. Ce déficit est notamment responsable du fait que l'immigration en provenance de l'étranger est actuellement supérieure à la moyenne.
L'argent de la LPP peut-il être mis en gage après 50 ans ?	Après 50 ans, seule une partie de la prestation peut être versée. Les personnes âgées de 50 ans et plus reçoivent le montant qu'elles auraient pu percevoir par anticipation à 50 ans ou la moitié de l'avoir actuel, selon le montant le plus élevé. Dans la plupart des caisses de pension, les retraits anticipés sont possibles jusqu'à trois ans avant la retraite. Veuillez prendre contact avec votre caisse de pension à ce sujet.
Où voyez-vous un potentiel d'optimisation des impôts élevés sur les gains immobiliers pour les promoteurs immobiliers ?	Nous n'avons jamais analysé cette problématique en détail et ne pouvons donc pas donner de réponse d'expert. Le potentiel est probablement assez limité. Adressez-vous à une personne ou à une organisation expérimentée dans les questions de technique fiscale.
Qu'est-ce qu'un courtier professionnel ? Comment/où puis-je en trouver un ?	Un agent immobilier professionnel peut présenter votre bien sous son meilleur jour sur le marché, connaît les groupes cibles et les canaux les plus prometteurs, et peut gérer les clients potentiels de manière optimale afin que vous obteniez au final un prix de vente maximal. Nous pouvons vous recommander notre filiale " Raiffeisen Immomakler ".
Quel est votre point de vue sur la pénurie. Surtout pour les maisons individuelles ?	La pénurie de maisons individuelles devrait perdurer encore longtemps. Autrefois, certains craignaient que l'arrivée des baby-boomers à un âge avancé n'entraîne l'apparition d'une friche de maisons individuelles. Ces craintes ont disparu en raison de la pénurie et parce que les maisons individuelles isolées représentent toujours le rêve ultime de nombreux ménages en matière de logement.

<p>Selon vous, la propriété du logement deviendra-t-elle un luxe inaccessible pour la prochaine génération ? Ou la politique en matière de terrains à bâtir a-t-elle le potentiel d'inverser la tendance à la pénurie ?</p>	<p>Cela va malheureusement dans ce sens, en particulier dans les zones urbaines. Dans les zones rurales, la propriété du logement devrait rester relativement plus abordable pendant un certain temps encore. Nous considérons cette tendance comme une mauvaise évolution et nous essayons de la combattre par le biais de nos contributions à la recherche. Il faudra sans doute beaucoup de temps pour que des solutions adéquates soient acceptées par la majorité, qu'elles déploient leurs effets et qu'un tournant se dessine un jour.</p>
<p>Voudriez-vous vendre aujourd'hui ou attendre si vous en aviez la possibilité ?</p>	<p>Ne vendre que si, pour une raison ou une autre, vous avez besoin du capital ou si un cas particulier se présente (par exemple, un futur changement de l'environnement qui diminue la valeur). Nous nous attendons à ce que les biens immobiliers continuent à prendre de la valeur dans les années à venir, tout en ne prenant que peu de risques.</p>
<p><i>(question initiale en français)</i> Que se passe-t-il en cas de décès si j'ai effectué un achat dans une communauté ?</p>	<p>Cela dépend en détail de la nature juridique de la communauté. En règle générale, les héritiers succèdent à la personne décédée, c'est-à-dire qu'ils reprennent ses droits et ses obligations. Certaines communautés prévoient des règles ou des aides spécifiques pour ce cas, dans le but de faciliter la vente. Mais pour cela, il faut un acheteur, ce qui signifie qu'il faut parfois attendre plus longtemps avant qu'une vente ou une sortie ne soit possible. Cette "illiquidité", à laquelle les héritiers sont éventuellement exposés, doit être bien examinée et pesée avant l'achat.</p>
<p>Exemple de plateforme Viager ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bien en viager (https://viagers.ch/) • Viage SA (https://www.viage.ch/) • Rente de logement SA (http://wohnrente.ch/)
<p><i>(question initiale en français)</i> Comment faire du Airbnb dans des villes comme Montreux, Lausanne... faire ? Manifestement, ce n'est plus possible. Comment contourner les nouvelles lois ?</p>	<p>Dans le canton de Vaud, les logements ne peuvent être loués que pour une durée maximale de 90 jours pour une location de courte durée. Les loueurs à court terme qui louent leur appartement plus de 90 jours par an doivent obtenir une autorisation officielle. Nous ne savons pas si une telle autorisation peut être obtenue et sous quelles conditions. Il est probable que quelqu'un qui peut prouver qu'il pratique cette forme de location depuis longtemps obtienne une autorisation exceptionnelle (garantie de maintien des effectifs). Dans les faits, la réglementation du canton de Vaud correspond à une interdiction de la location Airbnb à titre commercial, car il est difficile de louer un appartement de manière rentable avec une location ne dépassant pas 90 jours. Le respect de cette règle implique toutefois des contrôles importants, raison pour laquelle certains bailleurs ne respectent pas la règle. Ceux-ci risquent toutefois de payer de lourdes amendes. Il est pour le moins douteux que ces lois communales ou cantonales soient conformes à la garantie de la propriété protégée par la Constitution. Il faudrait ici des décisions de tribunaux cantonaux et, en fin de compte, une décision de principe du Tribunal fédéral.</p>
<p><i>(question initiale en français)</i></p>	<p>Dans plusieurs villes, les appartements ne peuvent être loués que pour une durée maximale de 90 jours pour des locations de courte durée. Les loueurs de courte durée qui</p>

<p>Pouvez-vous parler de la législation Airbnb ? Comment louer son bien immobilier Airbnb avec les réglementations de certaines villes ?</p>	<p>louent leur logement plus de 90 jours par an doivent généralement obtenir une autorisation administrative dans ces endroits. Dans certains cas, une personne qui peut prouver qu'elle pratique cette forme de location depuis longtemps obtient une dérogation (garantie de maintien des lieux). Dans les faits, de telles règles correspondent à une interdiction de la location commerciale Airbnb, car il est difficile de louer un logement de manière rentable avec une location ne dépassant pas 90 jours. Le respect de cette règle est toutefois lié à un grand nombre de contrôles, raison pour laquelle certains loueurs ne la respectent pas. Ceux-ci risquent toutefois de payer de lourdes amendes. Il est pour le moins douteux que ces lois communales ou cantonales soient conformes à la garantie de la propriété protégée par la Constitution. Il faudrait ici des décisions de tribunaux cantonaux et, en fin de compte, une décision de principe du Tribunal fédéral.</p>
<p>Le problème de l'achat de terrain : de nombreuses personnes conservent leurs parts de terrain à bâtir sans construire. Y aura-t-il un changement, l'obligation de construire dans un certain délai ?</p>	<p>Il est envisageable qu'avec le temps, les propriétaires de parcelles viabilisées et prêtes à être construites soient incités à construire sur leur parcelle. Cela peut se faire au moyen d'une carotte (p. ex. utilisation plus élevée si la construction a lieu dans un certain délai) ou d'un bâton (p. ex. imposition en cas de non-construction). De telles dispositions doivent toutefois passer le cap des votations et devront tôt ou tard (si quelqu'un porte plainte) être acceptées par le Tribunal fédéral.</p>
<p>Quelle est l'influence des troubles dans les pays voisins sur la Suisse ?</p>	<p>Les conflits au Proche-Orient et en Ukraine n'ont qu'une influence limitée sur la Suisse à court terme. Dans la mesure où les conflits ne prennent pas une dimension mondiale, les marchés financiers devraient se calmer après une période d'incertitude plutôt courte. Les influences les plus importantes devraient être des flux de réfugiés temporaires et des hausses de prix de l'énergie. A long terme, ces troubles entraînent une plus grande insécurité et la nécessité d'investir davantage de moyens dans la sécurité.</p>