

Capacité financière

Principe de transférabilité

Questions

Puis-je me payer un logement en propriété ?

Réponses

Afin d'éviter que la charge financière ne devienne trop importante, il convient de veiller à un rapport équilibré entre vos frais courants et votre revenu.

Règle générale

Les frais de logement annuels ne devraient pas dépasser un tiers de votre revenu.

disponible CHF 120'000.–	CHF 37'000.–	Intérêts hypothécaires CHF 26'000.–
		Amortissement CHF 6'000.–
		Frais d'entretien CHF 5'000.–
CHF 83'000.–	Revenu librement disponible	

L'exemple de calcul est basé sur :

- Prix d'achat : CHF 650'000.–
- Hypothèque : CHF 520'000.–

Frais de logement

Intérêts hypothécaires

Pour que vous puissiez profiter sereinement de votre logement même en cas de fluctuations de taux, nous calculons la capacité financière avec un taux d'intérêt moyen à long terme de 5% par an. Celui-ci peut différer des intérêts hypothécaires actuels.

Amortissement

En principe, l'hypothèque doit être amortie sur 15 ans jusqu'à hauteur de deux tiers de la valeur de nantissement.

Frais annexes et d'entretien

Prévoyez un budget de 0,7 à 1% par an du prix d'achat pour le chauffage, l'électricité, le gaz, l'eau, les provisions pour rénovations et autres coûts similaires.

Exemple de calcul

Prix d'achat ¹ (100 %)	CHF	650'000.–
Hypothèque (max. 80 %)	CHF	520'000.–
Fonds propres (min. 20 %)	CHF	130'000.–
Intérêts hypothécaires, taux d'intérêt moyen 5% p.a.	CHF	26'000.–
Amortissement, jusqu'à deux tiers sur 15 ans	CHF	6'000.–
Frais annexes et d'entretien, env. 0,7% du prix d'achat	CHF	5'000.–
Frais courants par an, max. 1/3 du revenu	CHF	37'000.–
Revenu minimum selon la règle générale	CHF	111'000.–

¹ Prix d'achat correspondant à la base de nantissement

Questions

A quoi dois-je faire particulièrement attention ?

Réponses

Le départ à la retraite ou un cas de prévoyance (décès/invalidité) peut entraîner des pertes de revenu importantes et compromettre la capacité à supporter le financement du logement en propriété. La protection peut varier considérablement selon la couverture de prévoyance (AVS, AI, caisse de pension, 3e pilier). Il n'est pas rare que le financement du logement en propriété à l'aide d'avoirs de caisse de pension engendre des lacunes de prévoyance qui doivent être comblées par des assurances complémentaires (volontaires) couvrant le risque de décès et/ou la perte de gain.

La couverture d'assurance est souvent insuffisante dans les cas suivants (liste non exhaustive) :

- Financement par versement anticipé ou mise en gage des avoirs de caisse de pension
- Concubinage (éventuellement, pas de prestations en cas de décès)
- Immigration récente (pas de prestations complètes de l'AI, de l'AVS et de la caisse de pension)

L'évaluation de la capacité financière porte sur la situation à un moment donné. Cette situation peut notamment évoluer en raison des événements suivants :

- Incapacité de gain (accident ou maladie)
- Décès
- Divorce
- Chômage
- Retraite

Les tranches d'amortissement doivent donc être fixées de manière à ce que la capacité financière soit préservée sans trop de restrictions après le départ à la retraite, par exemple.