

Le marché hypothécaire en Suisse vue par une compagnie d'assurances

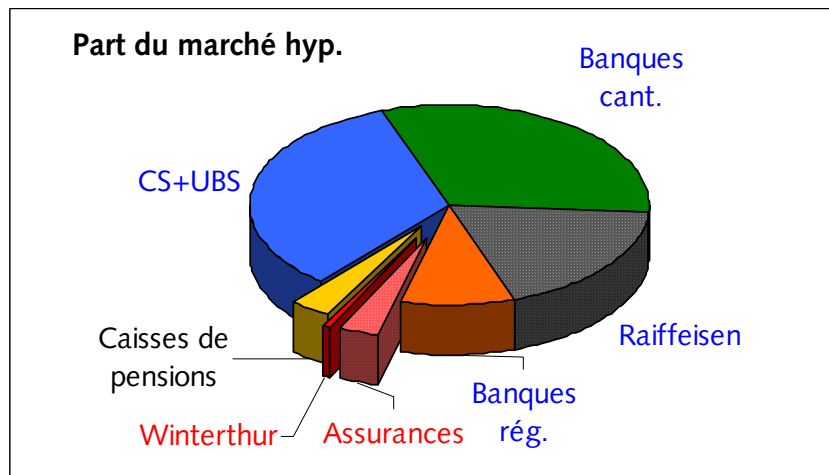
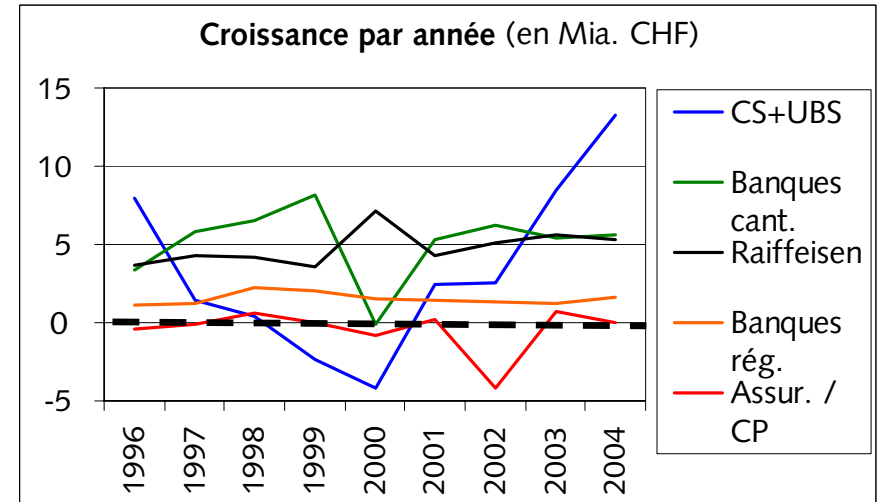
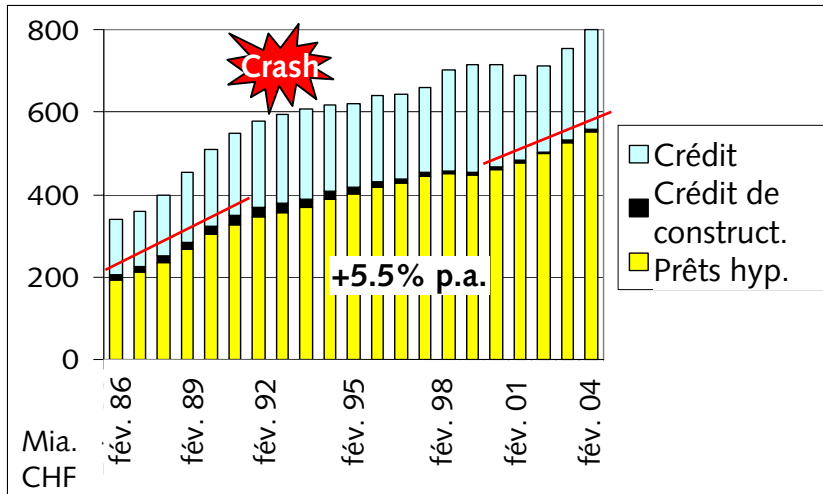
Wendelin Brand

Directeur

Chef du centre hypothécaire Winterthur

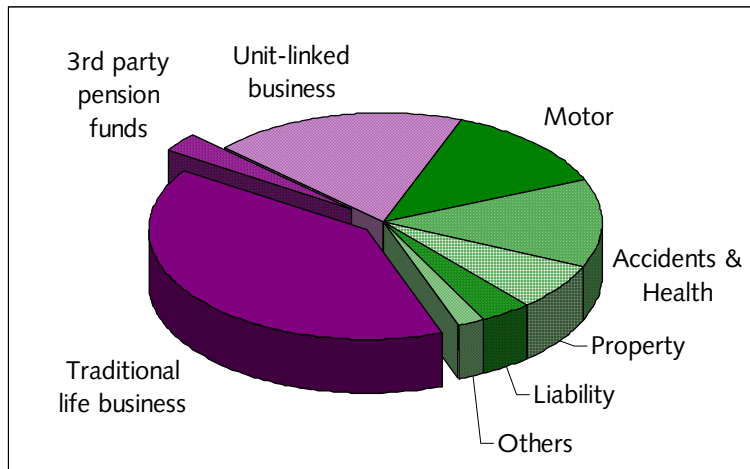
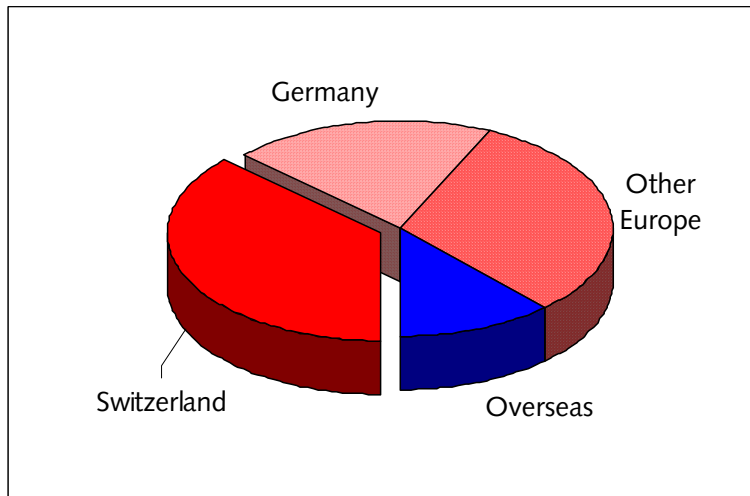
9 mai 2006

Le marché hypothécaire en Suisse

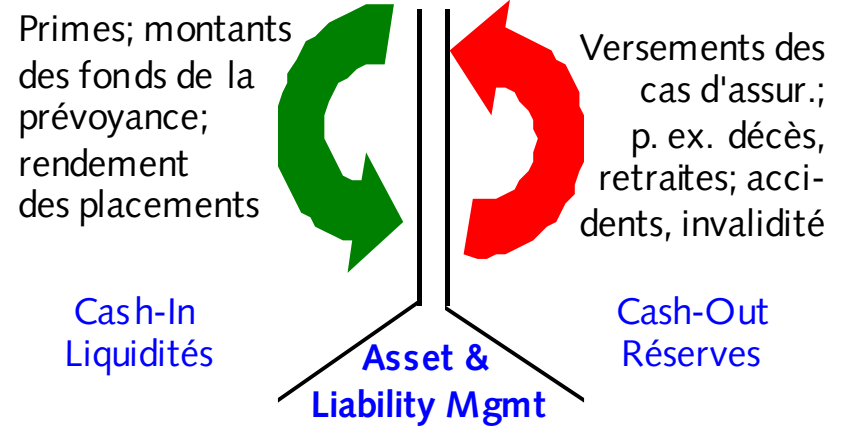


- Domaine traditionnel des banques
- Changement de tendance marquée auprès du CS + UBS
- Petits intervenants (p. ex. les assurances) perdent systématiquement des parts de marché
- Dynamisation massive de l'ensemble de la branche
- Concurrence agressive sur les conditions et les taux d'avances ("Back to the 80s")

Les activités 2005 du Groupe Winterthur



Circulations des fonds



- Actuariat (Calcul de probabilité; statistique)
- Autorités de surveillance:
Office Fédéral des Assurances Privées
- Placement des primes et de fonds de prévoyance des assurés
- Directives spéciales concernant l'investissement (avec une optique à long terme)
- Politiques de crédits restrictive (protection des fonds de la prévoyance)

La fonction de l'Asset Management

Liabilities (Passifs)

Winterthur Group
31-12-2005

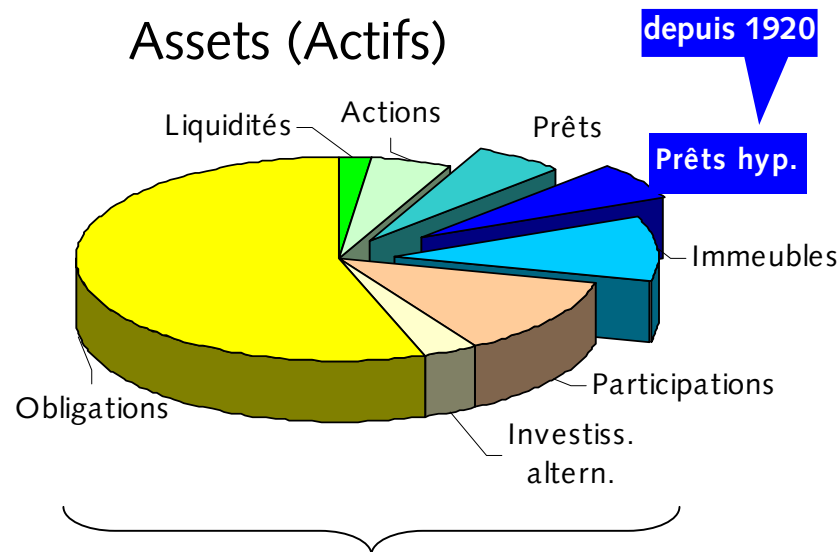
Liabilities and shareholder's equity

Mia. CHF

Technical provisions	145,113	81%
Deposits and insurance balances payable	6,475	
Trading liabilities	178	
Short-term borrowings	296	
Long-term debt	1,649	
Income tax liabilities	1,775	
Other liabilities	5,244	
Liabilities held for separate accounts	5,920	
Discontinued operations - liabilities	1,330	
Total liabilities	167,980	94%
Common share capital	260	
Additional paid-in capital	3,385	
Retained earnings	5,492	
Accumulated other comprehensive income	565	
Total shareholder's equity	9,702	
Minority interests	1,046	
Total equity and minority interests	10,748	6%
Total liabilities and shareholder's equity	178,728	

Directives strictes
de l'organe
de surveillance

Assets (Actifs)



"Legal quote"

(= directive de l'autorité de surveillance pour l'utilisation des revenus des fonds de la prévoyance 2e pilier en Suisse):

en faveur des assurés

90% des revenus,

min. 2.5% p.a. (= intérêt min. LPP)

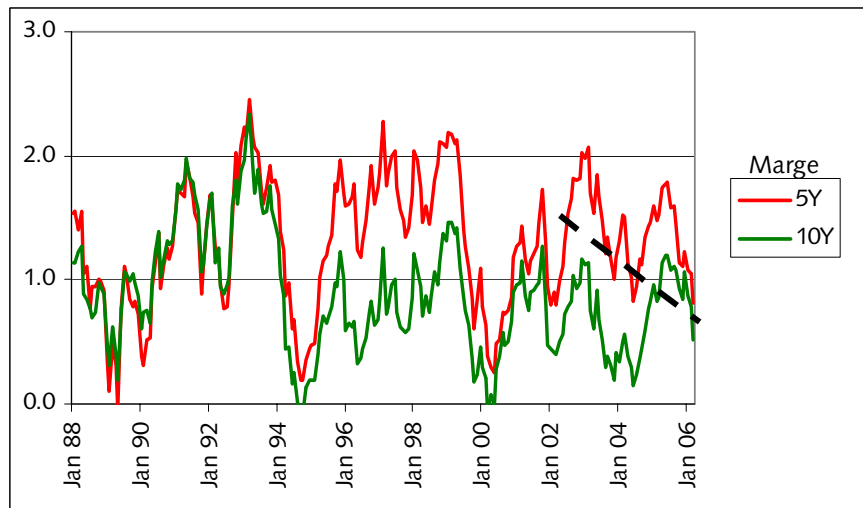
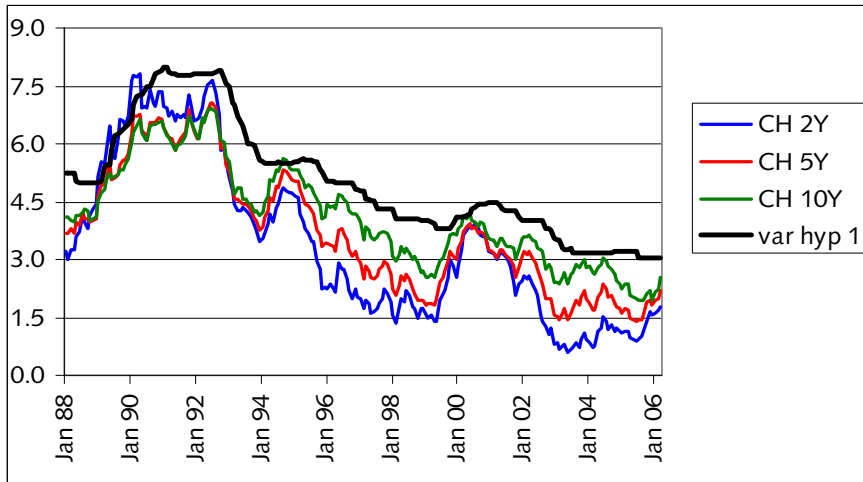
en faveur des actionnaires

max. 10% des revenus

⇒ Directive ambitieuse surtout dans la phase des intérêts bas

⇒ Aussi un aspect politique important

Les taux d'intérêts des prêts hyp. et des obligations



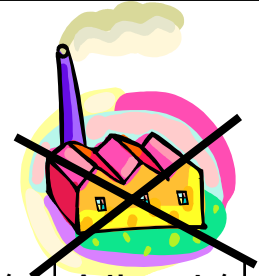
- Taux variables des prêts hyp. réagissant avec un retard de 6 à 12 mois sur le marché
- Le rendement des prêts hyp. oscille entre 3 et 8% p.a.
- Encaissement des intérêts trimestriellement
- Les prêts hyp. sont pris en compte dans le bilan à leur valeur nominale
- Les affaires hyp. sont orientées sur le long terme

- ⇒ Source de revenu constante avec faible volatilité
- ⇒ Effet stable sur le bilan et les comptes PP
- ⇒ Peu d'alternatives de placements de même catégorie (risque, rentabilité)
- ⇒ Donc les prêts hypothécaires représentent des placements privilégiés pour les investisseurs institutionnels

Les restrictions de l'autorité de surveillance



Lieu: Suisse



	Résidence secondaire	Résidence familiale (*)	Immeuble locatif	Immeuble mixte	Immeuble commercial	Hôtel / Restaurant	Artisanat / Industrie
Terrain	non	non	non	non	non	non	non
Projet / Crédit de constr.	non	non	non	non	non	non	non
Construction terminée	non	oui	oui	oui	oui	non	non
Objet d'amateur / luxueux	non	non					

Taux d'avance	max. 80% (resp. 85%)	max. 65%
---------------	----------------------	----------

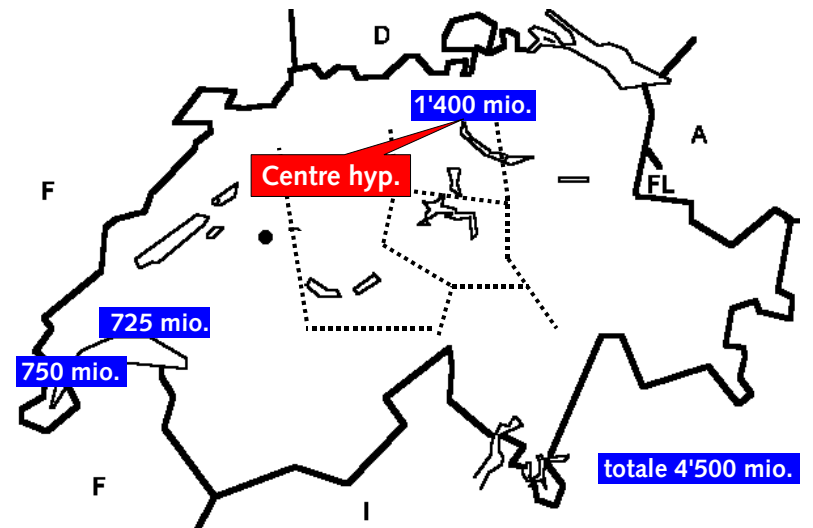
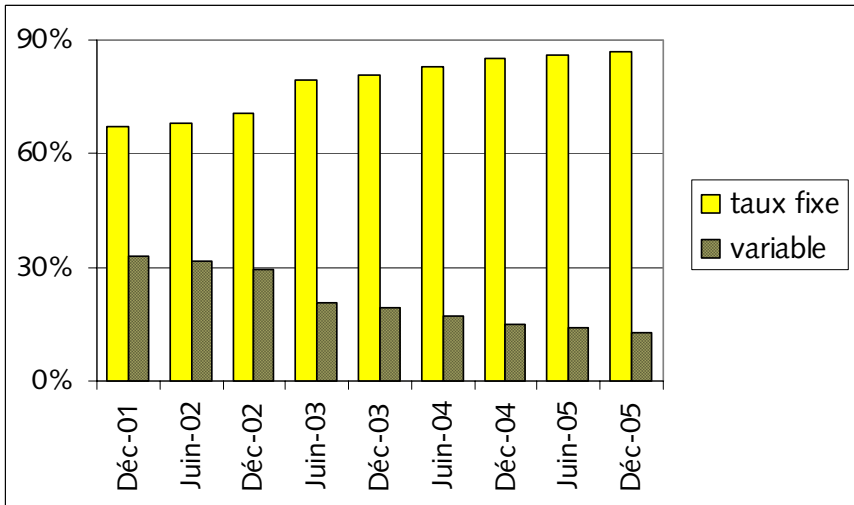
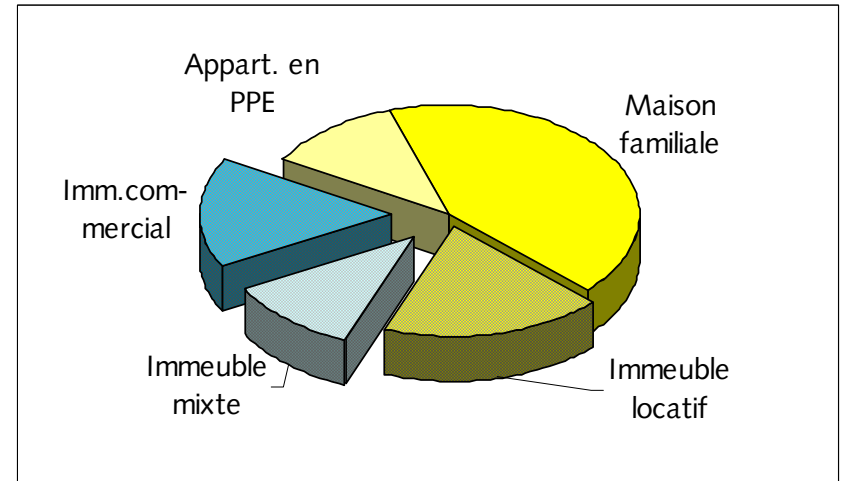
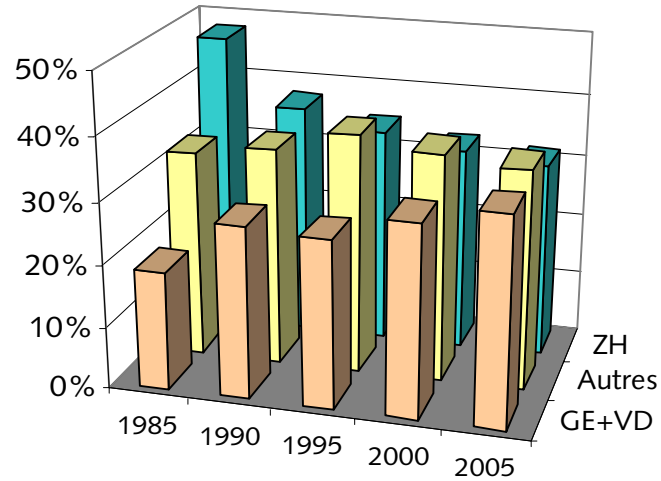
Garanties complémentaires:

Nantissement de

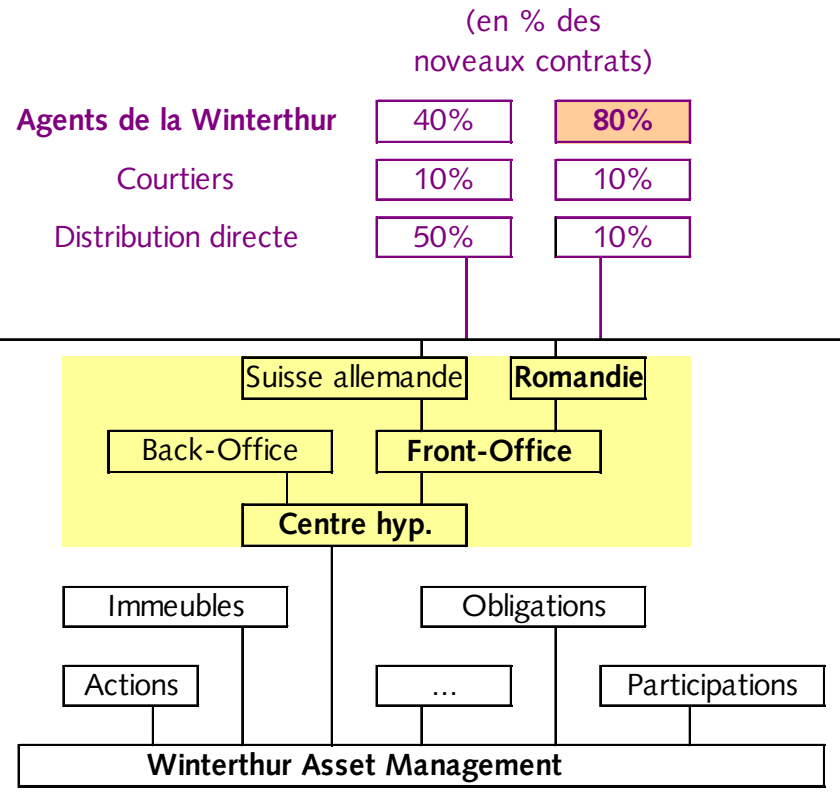
- Police d'assurance vie avec valeur de rachat
- Avoir de libre passage du 2e pilier (*)

**Par la loi: politique
de crédit conservative
(fonds investi provenant de
la prévoyance des assurés)**

Le portefeuille hypothécaire de Winterthur



Canaux de distribution



Les plus importants canaux de distribution

- Romandie: Agents de la Winterthur
- Suisse allemande: Distribution directe et Internet

Winterthur | Entreprises | Info-Centre Prévoyance | Notre univers

Besoins | Produits | Services en ligne | Publications

Taux d'intérêt et conditions pour des habitations

Conseil:
 ▶ Chercher votre conseiller
 ▶ Demander conseil

Adresse:
 Winterthur Group

Immeubles c

Echéances de
 31 décembre.

comparis.ch
 Das Leben wird einfacher

Zusammen Wo
 jetzt Wohnop

Hypothèque à

Übersicht Vergleich Forum Infos Suchen

Home

myComparis

Nutzen Sie die Vorteile von myComparis!

Versicherungen

Krankenkasse
 Auto
 Hausrat
 Privathaftpflicht
 Rechtsschutz

Hypothèque à

Mise à jour le:
 04.05.2006

Banken

Hypotheken
 Autoleasing
 Konsumkredit

Telecom

Festnetz / VoIP
 Mobilnetz
 ADSL

Suchen & Bewerten

Auto
 Immobilien

Neu in der Schweiz?

Deutsch Français
 Italiano English

FAQ

Schrift

Hypotheken-Zinsüberblick

Modell 8 Jahre Kanton GE

Anbieter Zins 1.Hypotheken (% pa.) (1.Hypothek CHF 5

Hypotheken-Zinsüberblick (Richtzinsen)

Hypotheken-Börse 1	individuell ab 3.555%	bis 29'8
MIGROSBANK	3.800%	200
Winterthur Leben	3.850%	180
Swiss Life	3.865%	174
Banca Popolare di Sondrio	4.000%	120
Helvetia Patria	4.000%	120
Kreditanstalt für Hypotheken AG	4.000%	115

Pricing ..

.. and Products

Facteurs externes

- + Taux d'intérêt alternatif (p. ex. LIBOR / SWAP)
- + Majoration (Forward)

Marché des capitaux et de l'argent

Facteurs internes

- + Distribution
- + Administration
- + Risk-Costs (Rating)
- + Gain

Marge

= Offre / Contrat



Marge (indicatif*):

Hyp. 500k: 0.60% - 0.80%
Hyp. 5 Mio.: 0.30% - 0.50%

(*) La marge dépend du Credit Rating, de la durée du produit hyp., du taux d'avance, etc.

	Prêt 333k - 665k	Prêt 666k - 999k	Prêt dès 1 Mio.
variable	oui	oui	oui
3 / 6 / 12 mois LIBOR*	-	-	oui
fixe 1-2 ans	-	oui	oui
fixe 3 - 10 ans	oui	oui	oui
fixe 11 - 15 ans	-	(oui)	oui

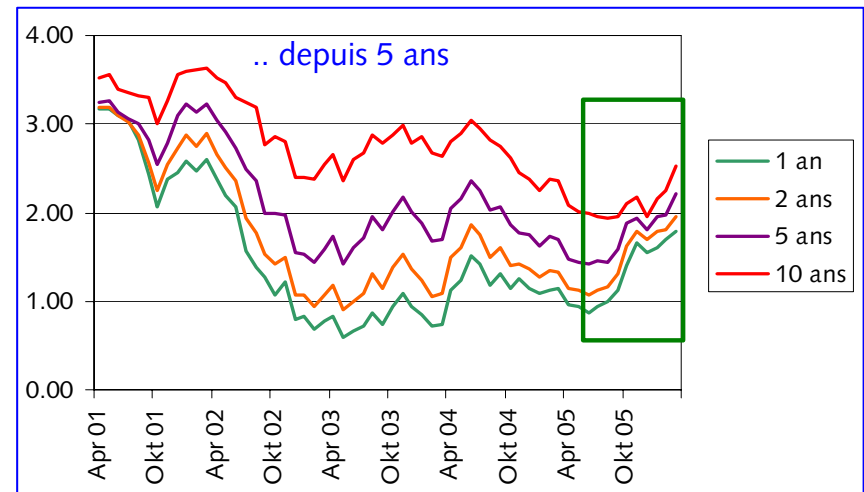
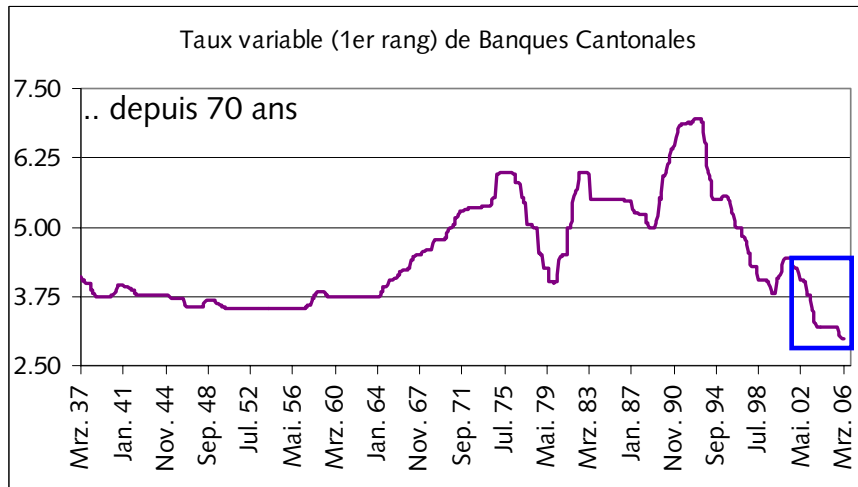
*Durée du contrat: 3 ou 5 ans

- Résiliation anticipée
peut coûter cher

- Prudence lors de
l'échelonnement
des durées

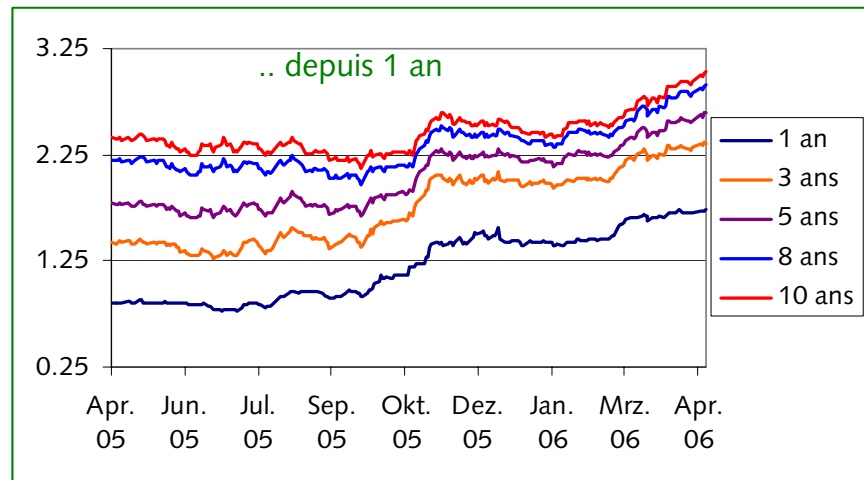


L'évolution des taux d'intérêts



- Les taux n'ont jamais été si bas
- Les taux ont augmenté de +0.80% dans les 9 derniers mois, mais ils sont encore à un niveau très bas

➤ Les prêt hyp. à taux fixes de longue durée sont encore "bon marché"



Conclusion

En général

- Tant qu'il y aura des immeubles, il y aura aussi des prêts hypothécaires
- Les affaires hypothécaires sont un "Key Business" de la branche financière
- Encore et toujours un "Face-to-Face Business"

Les banques dominent le marché hypothécaire (part de marché > 90%)

- "Prêt hypothécaire" est associé à "banque".
- Rude concurrence tant au niveau des taux d'avances que des garanties complémentaires

Les assurances sont aussi très intéressées au marché hypothécaire suisse

- Directives sévères de l'organe de surveillance
- Taux d'intérêts très compétitifs

L'évolution des taux d'intérêts

- Les taux sont encore bon marché

=> Cela vaut la peine de comparer les prix - pour vous aussi!

