

## Prévisions de Raiffeisen pour 2023

# La propriété immobilière reste un atout sûr

Une récession n'est pas attendue en 2023, même si un ralentissement de la croissance du produit intérieur brut est anticipé par Raiffeisen. Alors que l'établissement table sur un chômage toujours faible cette année, les discussions à propos des limites de la croissance en Suisse ne pourront être ignorées, notamment au regard des infrastructures de transport et du marché du logement. Tour d'horizon avec Martin Neff, chef économiste du groupe Raiffeisen, qui a publié la semaine dernière ses «Prévisions pour l'économie helvétique» en 2023.

- Pour 2023, Raiffeisen n'anticipe pas de récession en Suisse, mais seulement un ralentissement de la croissance du produit intérieur brut (PIB), à 1% pour l'ensemble de l'année qui vient de débiter, contre 1,9% estimé pour 2022. Quand le point le plus bas pour la conjoncture helvétique devrait-il être atteint cette année?

- Nous nous trouvons encore dans les répliques qui font suite à différentes crises. A savoir celle de la sortie de la pandémie de coronavirus, à laquelle est venue s'ajouter la flambée des prix de l'énergie l'an dernier. Nous sommes ainsi encore, en partie, en train de digérer ces différents facteurs qui ont pesé sur l'économie. Je pense que nous sommes assez proches du point le plus bas - qui interviendra certainement soit au cours de ce printemps, soit au début de l'été.



Martin Neff, chef économiste du groupe Raiffeisen.

- En comparaison de 2022, la croissance attendue du PIB helvétique pour 2023 sera presque inférieure de moitié. A partir de quel moment ce ralentissement, assez net, pourrait-il commencer à affecter le taux de chômage attendu à 2,1% par Raiffeisen, soit le plus faible niveau de ces cinq dernières années?

- Pour répondre à cette question, il faut faire un détour par ce que l'on appelle la croissance potentielle du PIB. En Suisse, on estime cette croissance potentielle à un niveau plus proche de 1% que de 2%. En d'autres termes, dès lors que la croissance effective du PIB atteint, par exemple 1,2% ou 1,3%, cela se traduit déjà par une situation de pénurie sur le marché du travail - ou du moins par certaines tensions pour recruter du personnel dans



## Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

- ▶ Installation    ▶ Rénovation
- ▶ Entretien      ▶ Dépannage 24/24

- 36, rue de Peillonex  
1225 Chêne-Bourg
- T: 022 348 18 03
- F: 022 348 69 81
- E: info@durlermann.ch
- www.durlermann.ch



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire



...pour la protection de l'environnement

certaines secteurs. A l'inverse, si la croissance du PIB helvétique devait descendre en dessous de 1%, cela commencerait progressivement à avoir un impact négatif sur l'emploi. Cela ne se traduirait pas d'un coup par un chômage plus élevé, mais cela freinerait quelque peu la dynamique du marché du travail.

**- Dans le cadre de votre présentation des Perspectives, vous évoquez aussi le fait que l'importance du commerce de transit en Suisse fausse les comptes nationaux, de même que les effets exceptionnels liés aux événements sportifs internationaux. Les chiffres du PIB ne sont-ils pas présentés sous un jour plus favorable que la réalité, certaines années?**

- Non, les chiffres du PIB tiennent compte de ces effets et ils sont présentés de manière standardisée. En 2023, le PIB suisse sera moins influencé par ces effets exceptionnels liés aux compétitions sportives. Ce sera à nouveau davantage le cas en 2024. Comparé à certaines économies comme celles des pays du Golfe, très influencées par les fortes variations du pétrole et une énorme concentration des richesses en main de quelques personnes, on peut considérer que le PIB demeure un bon indicateur de l'évolution de l'économie helvétique.

### **Immobilier: décalage permanent entre offre et demande**

**- L'inflation devrait retomber à 2,3% en 2023, soit un niveau exceptionnellement bas comparé au renchérissement attendu**

**pour la zone euro (5,5%) et les Etats-Unis (4%). Malgré tout, la BNS devrait encore relever une fois son taux directeur pour le porter à 1,25% en cours d'année et les rendements des obligations de la Confédération devraient progresser à 1,5% sur trois avant de légèrement décélérer à 1,4% en fin d'année, alors qu'ils étaient encore négatifs jusqu'à fin 2021. Cette situation ne va-t-elle pas finir par freiner les prix sur le marché de l'immobilier?**

- L'impact de la hausse des taux intervient toujours avec un décalage. Aujourd'hui encore, certaines personnes paient des taux plus chers que ceux des nouvelles hypothèques, car il s'agit parfois d'hypothèques qui ont été souscrites il y a dix ans ou davantage. Pour les personnes qui financent leur logement avec des hypothèques basées sur le Saron, l'adaptation a été immédiate, mais ce taux reste extrêmement bas d'un point de vue historique, avec des coûts de l'ordre de 1,5% pour les emprunteurs, en incluant la marge des banques. Nous sommes donc encore très loin des 5% qui sont pris en compte dans le cadre du calcul de la capacité financière des clients. Donc, je pense que nous sommes encore très loin d'une situation où l'on pourrait assister à des faillites privées en série de propriétaires qui n'arrivent plus à payer les traites de leurs hypothèques, comme au début des années 1990. De plus, les gens comparent toujours entre les coûts d'un loyer s'ils sont locataires et leurs charges en tant que propriétaires. Actuellement, les conditions restent toujours plus favorables pour les propriétaires. D'autant plus que le taux d'intérêt de référence, qui influe sur les

loyers, pourrait être adapté en cours d'année en raison de l'inflation.

Le facteur qui a l'impact le plus décisif sur l'évolution du marché de l'immobilier reste toujours le décalage entre l'offre et la demande. La demande reste soutenue par l'immigration, toujours importante en Suisse, ainsi que par le fait qu'il y a toujours plus de personnes qui vivent seules dans un ménage. L'offre, elle, ne s'adapte pas au même rythme.

### **Croissance et immigration**

**- Dans vos prévisions, vous tablez sur une croissance démographique et une immigration toujours importantes. Ne faut-il pas aussi tenir compte des possibles mesures qui pourraient être réclamées sur le plan politique, un peu comme l'Initiative dite «Contre une immigration de masse», au milieu de la dernière décennie?**

- Effectivement, l'acceptation de l'Initiative contre une immigration de masse date d'il y a moins de huit ans et elle n'a été mise en œuvre que partiellement par le Conseil fédéral. Je pense que les questions liées à l'immigration et à la croissance de la population en Suisse reflètent un malaise dans la société. Les discussions sur les limites à la croissance se sont de plus en plus senties, notamment eu égard aux infrastructures de transport et à propos du marché du logement. De plus, j'ai aussi l'impression que beaucoup de gens ne croient plus vraiment au conte de fée sur la société multiculturelle, longtemps prônée par certains partis. Certes, la Suisse est loin de ►



Un espace dédié aux seniors à l'âge de la retraite, la résidence vous offre la possibilité de conserver votre indépendance.

Devenez locataire d'un logement dans lequel vous bénéficierez de services qui vous faciliteront et vous allégeront le quotidien.



#### **Les Jardins de Mona Résidence services seniors**

Ch. Etienne-Chennaz 10-12, 1226 Thônex  
022 869 85 00 - info@les-jardins-de-mona.ch  
www.ems-lesresidences.ch



**BEL'IMMO IMMOBILIER SA**  
Entreprise générale

 **MAÇONNERIE**  
 **CARRELAGE**  
 **PARQUET**  
 **GYPSE**  
 **PEINTURE**

Route des Jeunes 41 A  
1227 Carouge - Genève  
**Tél. 022 346 01 00 / 079 103 32 74**



ADOBE STOCK

En ce qui concerne le tourisme, les Allemands sont nombreux à revenir en Suisse, quitte à payer plus cher.

connaître des événements tels que ceux qui se sont passés à Berlin durant la nuit du Nouvel-An. Toutefois, ce genre de situation montre à quel point les choses peuvent rapidement déraiser dans certains endroits. La Suisse, pays qui compte la plus forte immigration en Europe après le Luxembourg, ne peut pas se soustraire à cette discussion uniquement parce que la situation est sous contrôle et parce que l'économie prospère. S'il devait y avoir une crise économique sérieuse, la Suisse ne

pourrait pas ignorer la discussion sur les limites de sa croissance.

- **Le franc évolue alentour de la parité (1 franc pour un euro). Si le franc devait à nouveau s'apprécier en cours d'année, à 95 centimes par euro comme l'attend Raiffeisen sur douze mois, cela risquerait-il de pénaliser certaines branches comme le tourisme ou l'industrie?**

- Un renforcement du franc face à l'euro pénaliserait surtout des secteurs qui

sont structurellement déjà affaiblis. En ce qui concerne le tourisme, on observe que cette branche a plutôt profité récemment de la réouverture après la pandémie, par effet de rattrapage. Les Allemands sont par exemple nombreux à revenir en Suisse, même si les vacances sont plus chères ici. Quant à l'industrie, les entreprises ont réussi à s'adapter aux vagues successives de renchérissement.

- **En termes de placement, quelles catégories d'actifs sont-ils à favoriser en 2023?**

- Tout dépend du niveau de risque que l'on est prêt à encourir. Les obligations ne sont pas la catégorie de placement la plus attrayante actuellement, mais il est possible de trouver des obligations d'entreprise qui offrent des rendements intéressants. S'agissant des actions, nous restons plutôt réservés – je ne m'attends pas à un boom des actions cette année. L'environnement de marché restera très exigeant pour les actions en 2023. Quant à l'immobilier, cette catégorie d'actifs ne sera pas attrayante en termes d'appréciation des prix, mais en raison des rendements réguliers, de l'ordre de 3% à 4%, que les placements immobiliers sont capables de générer. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR YVES HULMANN  
©ALLNEWS.CH

Les Prévisions  
Raiffeisen 2023



**POUR UNE TOITURE SOIGNÉE**

**GAILLARD**  
**FERBLANTERIE**  
PERE & FILS

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

☎ 022 566 86 33 [www.gaillard-ferblanterie.ch](http://www.gaillard-ferblanterie.ch)

le déménagement en douceur

Devis gratuit

**BALESTRAFIC**  
Certifié par AGED Qualité

17-19 rue Baylon · 1227 Carouge · Tél. 022 308 88 00 · [www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)