

25. janvier 2022

Communiqué

UBS Outlook Suisse: en transition

En ce début d'année, la pandémie continue d'accompagner l'économie suisse. Mais un changement se dessine sur des thèmes essentiels. Car, après une profonde récession, l'activité économique devrait revenir à la normale en 2022. L'inflation continue d'impacter l'économie helvétique, mais elle devrait reculer vers la fin de l'année. Les taux d'intérêt suisses restent à un faible niveau. Néanmoins, la hausse de la valeur des biens immobiliers ne peut pas se calquer sur l'évolution de l'année dernière. Dans tous les secteurs de l'immobilier, les propriétaires devront investir davantage dans les objets de leur parc.

Zurich, 25. janvier 2022 – Cette année, le *Chief Investment Office* (CIO) d'UBS s'attend à ce que l'activité économique suisse revienne à la normale. En effet, la lacune de production constatée tant au niveau du produit intérieur brut qu'au niveau du taux d'activité devrait être comblée. Selon le scénario de base, l'économie helvétique retrouvera son niveau normal d'ici le milieu de l'année. «Les mesures visant à endiguer la pandémie, les difficultés d'approvisionnement, ainsi que les inquiétudes liées à la sécurité énergétique pourraient repousser ce retour à la normale au second semestre», a déclaré Daniel Kalt, économiste en chef d'UBS Suisse. Il a ajouté: «En revanche, le risque que la relance s'interrompe complètement est faible.» UBS s'attend à une croissance de l'économie suisse de 2,9% en 2022 et de 1,7% en 2023.

Principal risque d'inflation: une surréaction des banques centrales

Les économistes d'UBS jugent les risques d'inflation en Suisse contrôlables. Cette année, ils partent du principe que les prix du pétrole seront stables, ce qui pourrait entraîner un net recul de l'inflation en cours d'année. Le risque d'effets secondaires, par exemple via une forte hausse des salaires, est considéré comme limité. L'inflation devrait tourner autour de 0,9% en 2022 et de 0,6% en 2023. «Le principal risque d'inflation pour la Suisse est la réaction des grandes banques centrales aux risques d'inflation au plan mondial. Une réaction excessive pourrait affecter considérablement la conjoncture à l'échelle mondiale et donc l'économie suisse», a commenté Alessandro Bee, économiste chez UBS.

La hausse de l'inflation en Suisse se déroule de manière beaucoup plus modérée qu'aux Etats-Unis et que dans la zone euro. Cela renforce donc la compétitivité des entreprises helvétiques. La Banque nationale suisse (BNS) est ainsi prête à tolérer un franc plus fort face à l'euro. Mais cette tendance a des limites. En effet, un taux de change EURCHF inférieur à la parité ne devrait pas être accepté par la BNS.

Première hausse des taux de la BNS à fin 2023

Cette année, il est peu probable que le franc soit fort. Des taux directeurs américains à la hausse et une conjoncture européenne solide permettent d'affaiblir le franc face au dollar et à l'euro. D'ici la fin de l'année, le Chief Investment Office d'UBS prévoit un taux de change USDCHF de 0,98 et un taux de change EURCHF de 1,08.

Alors que plusieurs banques centrales relèveront leurs taux directeurs en 2022, la BNS ne devrait resserrer la vis des taux qu'à la fin de l'année prochaine au plus tôt, dans le sillage de la Banque centrale européenne. La perspective d'au moins deux autres années de taux directeurs négatifs maintient ainsi les taux d'intérêt à long

terme à un niveau bas. Les économistes d'UBS envisagent des taux d'intérêt aux alentours de 0,1% pour les emprunts à dix ans de la Confédération d'ici la fin de l'année.

Evolution asymétrique du marché immobilier

En Suisse, les logements en propriété ont renchéri de 6% en 2021 par rapport à l'exercice précédent, avec une hausse plus marquée pour les maisons individuelles que pour les appartements en PPE. La combinaison de la hausse de l'immobilier, des conditions de financement favorables et des taux d'intérêt négatifs a attisé la demande intérieure. «Au cours de l'année, les prix devraient encore augmenter en moyenne nationale, mais moins vite que l'an dernier, en raison de la baisse de la capacité financière», a expliqué Claudio Saputelli, responsable Swiss and Global Real Estate au sein du CIO. En 2022, les immeubles locatifs restent des objets d'investissement recherchés, grâce à des conditions de financement attractives et à une croissance solide, même si les loyers demandés devraient diminuer de 1%.

Cette année, du fait de la bonne conjoncture, les emplois de bureau devraient croître à un rythme supérieur à la moyenne et ainsi dépasser l'offre de nouvelles surfaces de bureaux sur le marché. Une partie de cette demande supplémentaire devrait toutefois être réduite par l'optimisation des surfaces de nombreux grands employeurs, en raison de la pandémie. Le télétravail maintient une forte incertitude quant aux besoins de surfaces de bureau à long terme. En outre, il devrait exercer un effet négatif sur la rentabilité des surfaces, surtout dans les emplacements de qualité inférieure. La digitalisation pèse aussi sur les perspectives des surfaces de vente. Dans les années à venir, le commerce en ligne devrait continuer à grignoter d'autres parts de marché au commerce stationnaire, et atténuer ainsi la demande de surfaces commerciales.

Une année de transformation

Les rénovations, les transformations, ainsi que les reconversions gagneront en importance dans tous les segments. D'une part en tant que moteur de rendement pour les portefeuilles, d'autre part afin de suivre l'évolution de la réglementation énergétique. «La rénovation durable des immeubles commerciaux permet d'obtenir de bons rendements», a expliqué Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate du CIO d'UBS. La hausse des prix de l'énergie, la réglementation, les subventions et la demande croissante d'espaces de vie «verts» favorisent cette stratégie.

Sur le marché des surfaces commerciales, outre l'emplacement, la qualité des bâtiments fait de plus en plus la différence, que ce soit pour attirer des locataires ou en raison des changements liés au télétravail dans l'utilisation des bureaux. En outre, les bâtiments qui ne répondent plus aux exigences posées par le changement structurel sont examinés dans l'optique de leur reconversion – de bureaux en habitations, ou de grands magasins en bureaux ou encore en espaces logistiques.

Links

www.ubs.com/outlook-ch-fr (UBS Outlook Suisse)

<http://www.ubs.com/cio> (publications UBS et prévisions pour la Suisse)

UBS Switzerland AG

Contacts

Daniel Kalt, économiste en chef, UBS Suisse
+41-44-234 25 60, daniel.kalt@ubs.com

Claudio Saputelli, responsable Swiss and Global Real Estate, UBS CIO GWM (Global Wealth Management)
+41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

Alessandro Bee, économiste, UBS CIO GWM
+41-44-234 88 71, alessandro.bee@ubs.com

www.ubs.com/media