

L'impact de l'économie sur les taux d'intérêt, les prix de l'immobilier et des loyers

Brian Mandt, économiste en chef de la Banque cantonale de Lucerne LUKB, explique les interactions entre l'économie, les marchés financiers, les investissements ainsi que les prix de l'immobilier et des loyers.

À la question de savoir quelles sont les «connaissances de base» pour chaque coopérative de construction en matière d'intérêts en 2024, Brian Mandt cite les points suivants:

- L'économie suisse prend de la vitesse cette année.
- Les perspectives d'emploi et de revenus restent donc positives.
- L'inflation se stabilise à un faible niveau.
- La Banque nationale suisse (BNS) pourra donc abaisser son taux directeur au cours du second semestre.
- Pour le marché immobilier, les conditions-cadres sont globalement positives pour cette année.

«Le rapport entre le prix d'achat et le loyer des immeubles d'habitation est supérieur à la moyenne à long terme.»

Une bulle immobilière?

Et que pense cet économiste expérimenté de la position très discutée de la Banque nationale suisse selon laquelle une bulle immobilière menace? Brian Mandt estime qu'elle est justifiée. Les évaluations sur le marché immobilier suisse sont élevées. Ainsi, le rapport entre le prix d'achat et le loyer des immeubles d'habitation est supérieur à la moyenne à long terme. «La vulnérabilité aux chocs est élevée.» On peut par exemple imaginer un scénario dans lequel l'inflation augmenterait encore fortement et resterait durablement élevée. Dans ce scénario, la BNS relèverait encore le taux directeur. Cela pourrait entraîner une baisse brutale des prix sur le marché immobilier.



Brian Mandt est économiste en chef de la Banque cantonale de Lucerne. Photo mad

Taux d'intérêt de référence et loyers

En ce qui concerne le taux de référence, Brian Mandt s'attend à une baisse à 1,25 pour cent au cours du second semestre, pour autant que le taux d'inflation reste dans la fourchette de 0 à 2 pour cent. Les marchés financiers tablent eux aussi sur une baisse du taux directeur de la BNS, les taux hypothécaires ont nettement baissé en Suisse depuis début octobre 2023. En moyenne, la plupart des taux se situent toutefois encore au-dessus de 2 pour cent. Selon Brian Mandt, la pression à la hausse sur le taux de référence devrait donc diminuer, «mais une nouvelle hausse dans le courant de 2024 pour atteindre alors 2 pour cent est relativement probable».

Taux directeur et inflation

Brian Mandt juge positif le maintien du taux directeur à 4,5 pour cent par la Banque centrale européenne lors de

«Je m'attends à ce que le taux d'inflation se stabilise à un niveau bas au cours de l'année.»

sa réunion du 24 janvier 2024. Le taux d'inflation a certes nettement reculé. La dépréciation de la monnaie s'est affaiblie. Après avoir atteint un pic de 10,6 pour cent en 2022, elle a chuté à 2,6 pour cent. Toutefois, le taux d'inflation se situe encore nettement au-dessus de l'objectif de 2 pour cent fixé par la BCE. Dans l'ensemble, l'économiste estime que les perspectives d'inflation pour la zone euro sont favorables, d'autant plus qu'il ne s'attend qu'à une évolution modérée de la demande intérieure. «Je m'attends à ce que le taux d'inflation se stabilise à un niveau plus bas au cours de l'année.»

Selon lui, cela donne à la BCE une marge de manœuvre pour abaisser son taux directeur. «Je pars du principe que les gardiens de la monnaie prendront leur temps et ne réduiront le taux directeur qu'au second semestre 2024.»

Kurt Bischof

Nouvelle rubrique: évolution des taux d'intérêt

La Banque cantonale de Lucerne (LUKB) est partenaire d'or de LOGEMENT SUISSE. La Fédération profite des compétences de l'établissement en matière de marchés financiers pour ses membres. À partir du numéro 2/2024, une chronique de la LUKB sur l'évolution des taux d'intérêt sera publiée dans chaque édition du magazine LOGEMENT SUISSE.