



Immobilier genevois: dynamique et résilient

Blaise Goetschin, Membre du Conseil

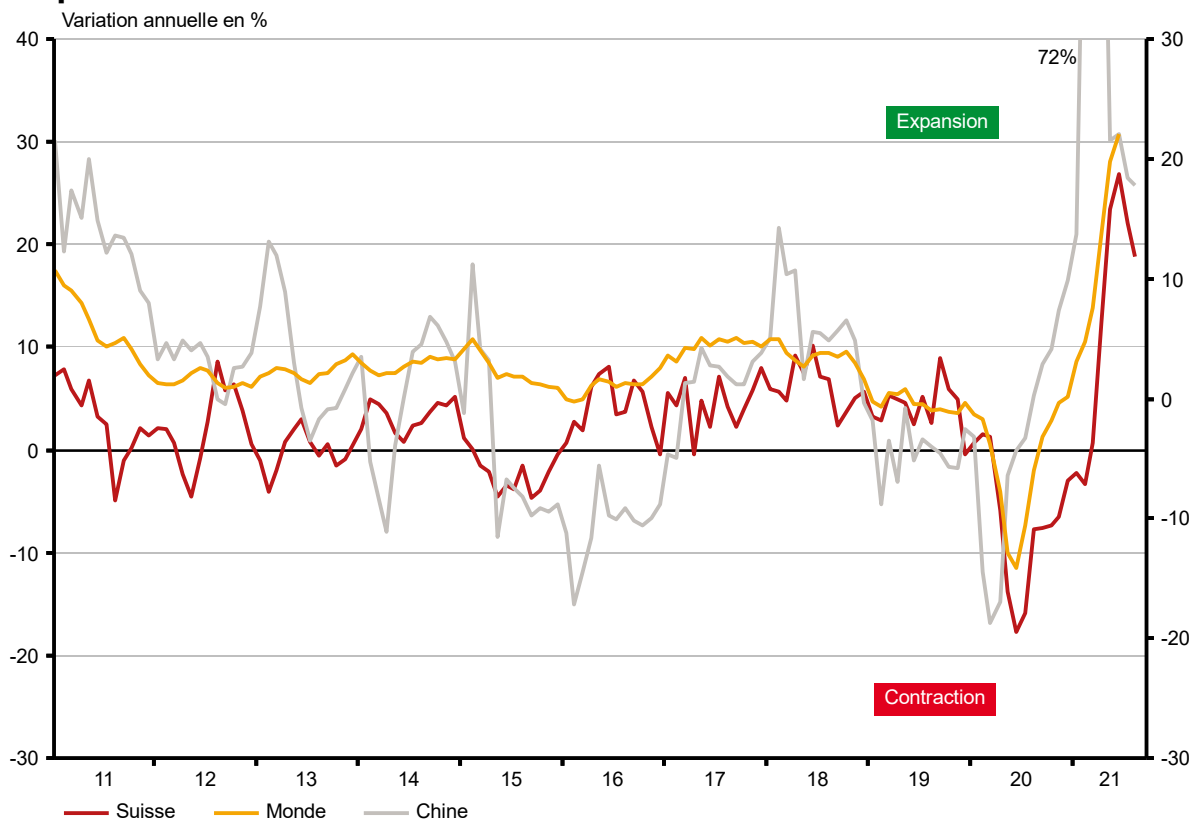
Sommaire :

- Une reprise économique forte et tirée par l'entreprise.
- Des tendances lourdes (transitions énergétique, digitale et démographique) en mode d'accélération.
- Des politiques économiques et monétaires au chevet d'une croissance encore artificielle.
- Les asynchronismes des revenus du travail et des richesses (mobilière & immobilière): facteurs d'instabilité.
- L'immobilier en Suisse et en particulier à Genève dans un cycle conjoncturel globalement dynamique. Situation divergente selon les segments.
- Risque bancaire immobilier modéré en raison d'une politique prudente des établissements et d'un corset réglementaire serré.



Reprise rapide du commerce mondial

Exportations mondiales

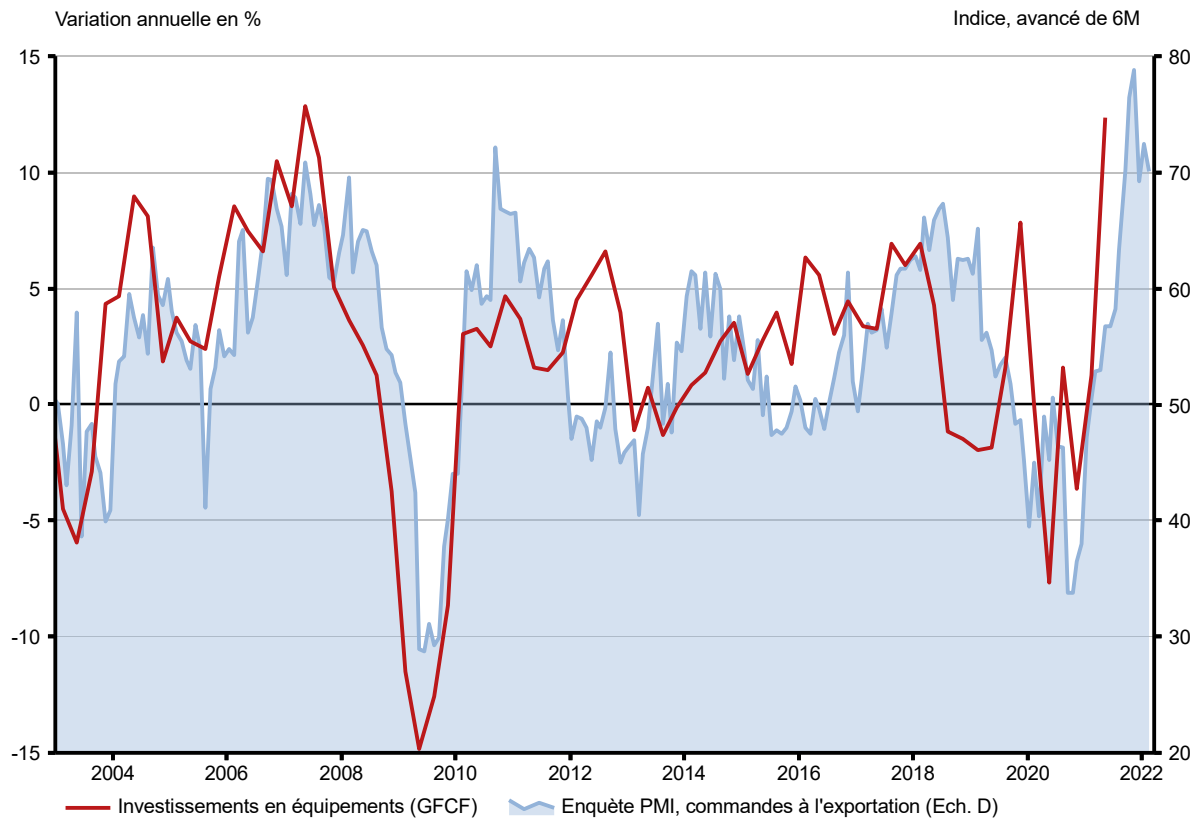


Source: Refinitiv Datastream

Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi

Effet d'entraînement des exports sur les investissements

Suisse: investissements des entreprises et exportations



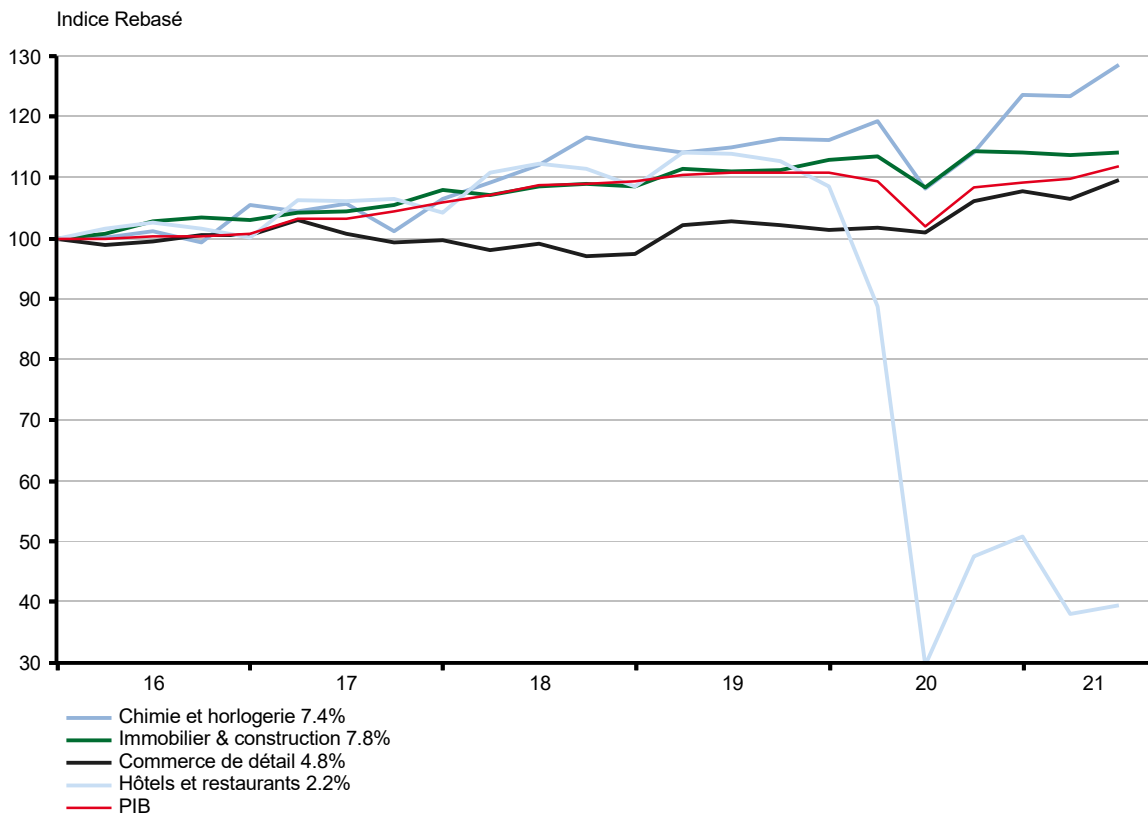
Source: Refinitiv Datastream



Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi

Résilience de Genève grâce à son exposition sectorielle

Genève: valeur ajoutée par secteurs

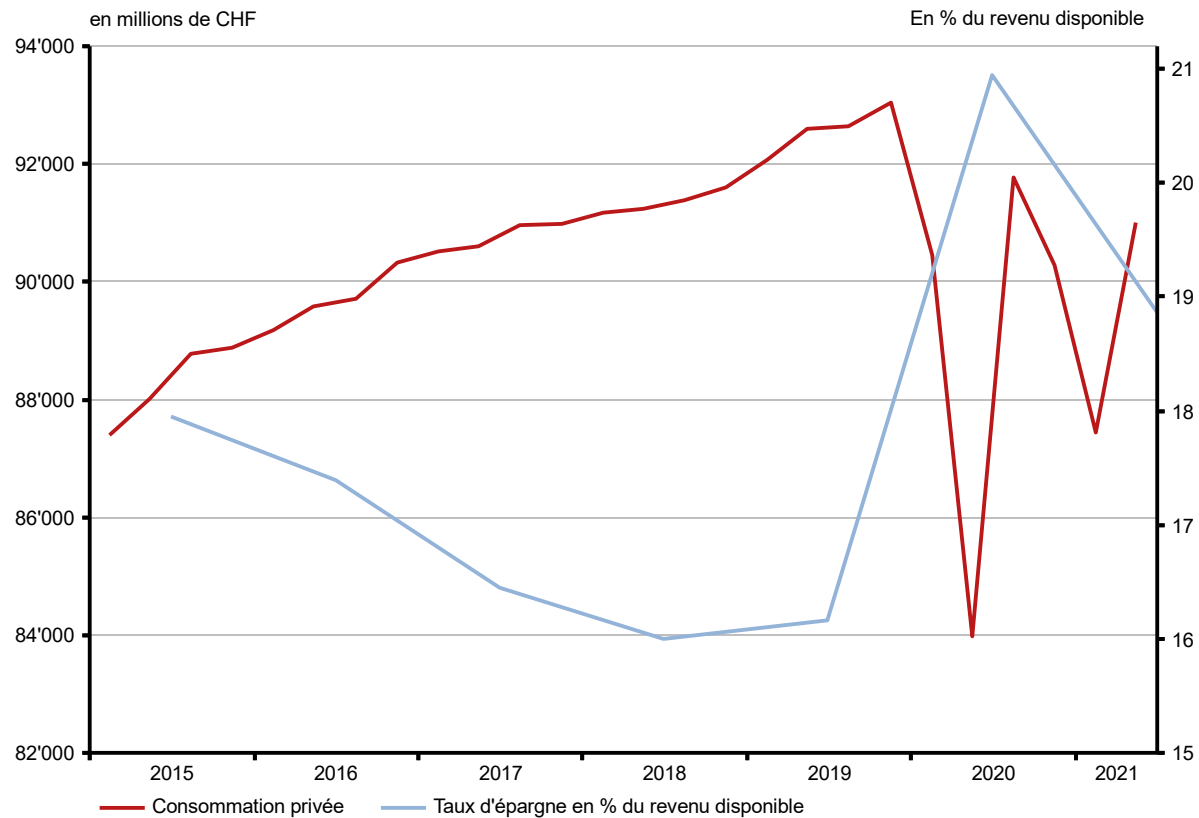


Source: Refinitiv Datastream

Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi

Pas de surconsommation en réaction à la montée de l'épargne

Suisse: taux d'épargne et consommation privée



Source: Refinitiv Datastream

Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi



Synthèse des perspectives 2021 - 2022

Macroéconomie	PIB		Inflation		Taux de chômage	
	2021	2021	2020	2021	2020	2021
Suisse	3.3	3.0	0.6	0.5	3.0	2.6
Genève	4.0	3.5	0.6	0.5	5.2	4.8
Zone euro	4.6	3.1	2.0	1.5	7.0	6.0
Etats-Unis	5.3	3.2	4.1	2.7	5.5	5.0

Taux directeurs	24.09.21	3 mois	12 mois	18 mois
Suisse	-0.75	-0.75	-0.75	-0.75
Zone euro	0.00	0.00	0.00	0.00
Etats-Unis	0.25	0.15	0.25	0.75

Taux à 10 ans	24.09.21	3 mois	12 mois	18 mois
Suisse	-0.3	-0.4	-0.1	0.0
Zone euro	-0.5	-0.4	0.0	0.1
Etats-Unis	1.2	1.3	1.9	2.1

Devises et pétrole	24.09.21	3 mois	12 mois	18 mois
EUR/CHF	1.07	1.08	1.05	1.04
USD/CHF	0.92	0.91	0.84	0.87
EUR/USD	1.17	1.19	1.25	1.20
Pétrole-Brent (USD/baril)	68	70	65	65

Source : Thomson Reuters & BCGE

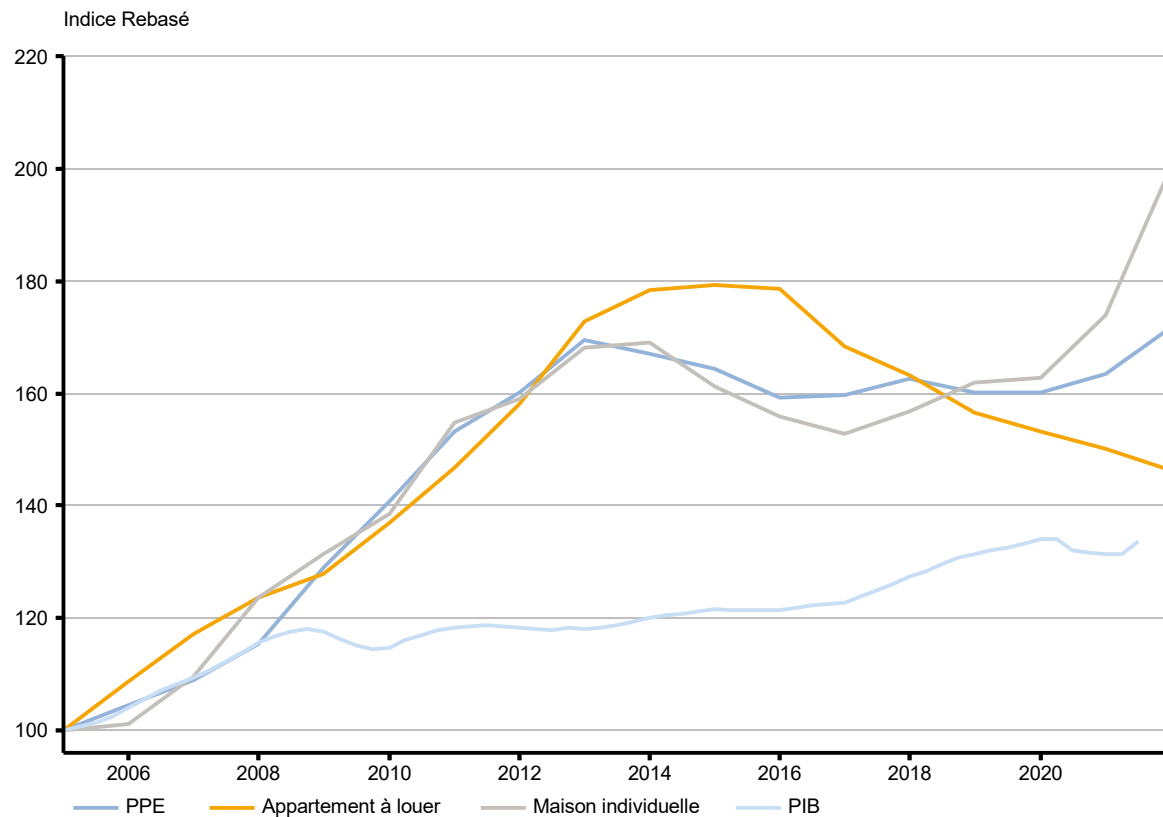
Note: les données ci-dessus s'appuient sur des statistiques et des informations dignes de foi: elles ne sauraient toutefois engager la responsabilité de la Banque Cantonale de Genève



Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi

Propension à l'investissement immobilier résidentiel stimulée

Genève: prix de l'immobilier résidentiel













Source: Refinitiv Datastream

Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi



L'immobilier commercial fait partie de l'équation hétérogène

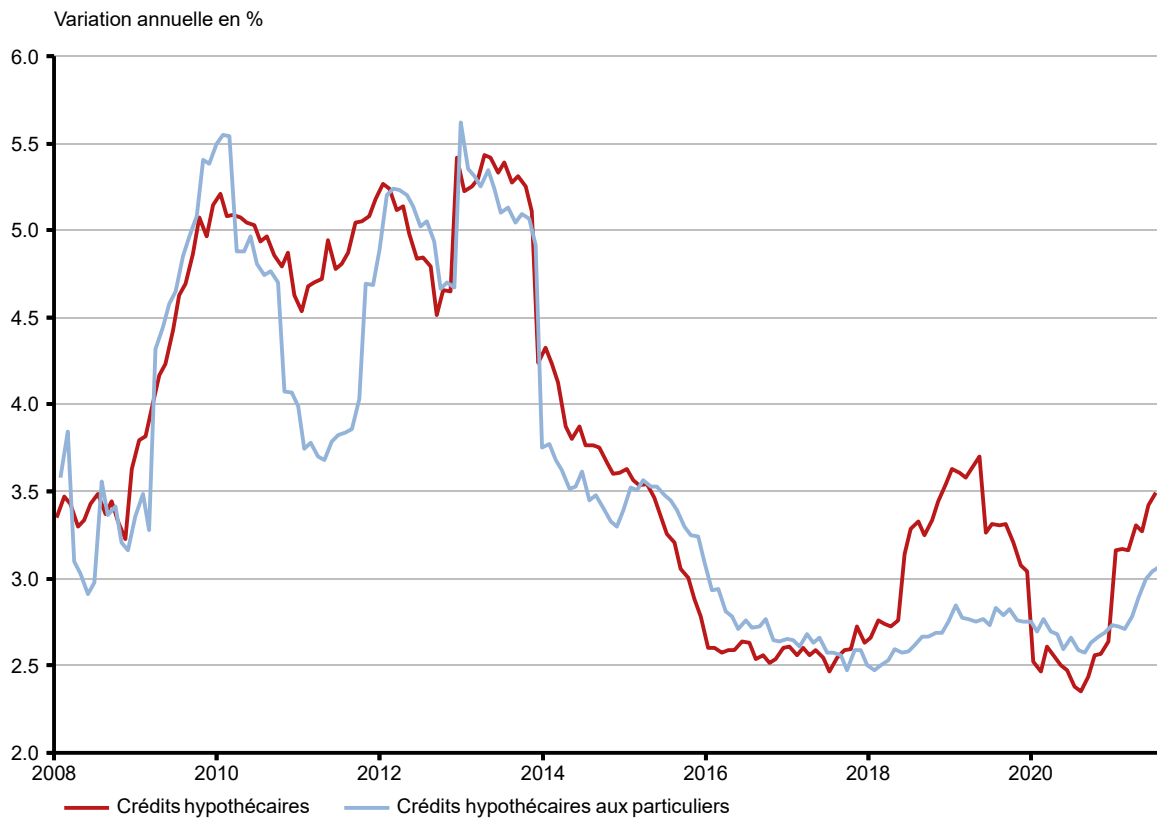
Segment de marché	Suisse	Genève
Logements en propriété		
Logements locatifs		
Industrie & logistique		
Bureaux & arcades		
Hôtels		



Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi

Croissance globalement modérée

Suisse: croissance des crédits hypothécaires



Source: Refinitiv Datastream

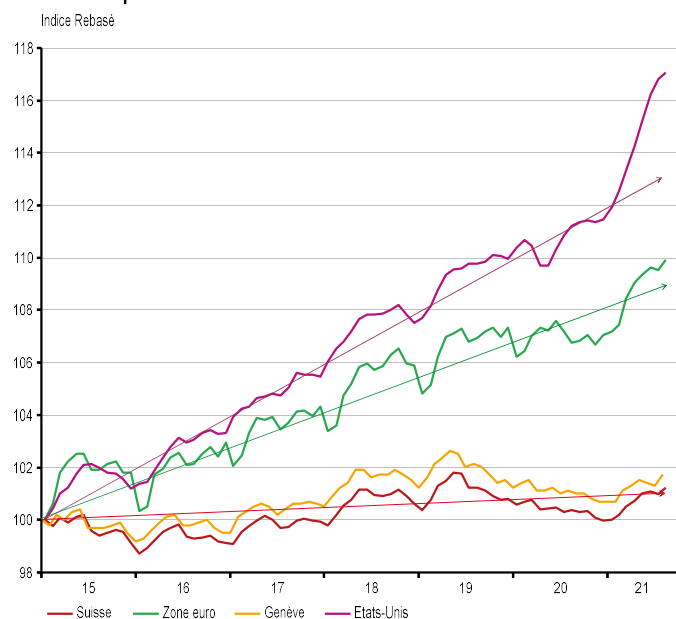
Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi



Risques financiers liés à l'immobilier

- Risque inflationniste et envolée des taux d'intérêt
- Risque d'instabilité financière & de bulle immobilière
- Risque des coûts massifs de l'adaptation énergétique accélérée
- Risque d'une nouvelle vague de la pandémie

Indice des prix à la consommation



Source: Refinitiv Datastream



Conférence de presse – 05.10.2021
Seul le texte prononcé fait foi

Facteurs de mitigation du risque bancaire

- La qualité technique des immeubles est en hausse (énergie, domotique)
- La duration moyenne des prêts hypothécaires est d'environ 5 ans (estimation)
- Le vieillissement transforme le revenu de salaires en rentes, ce qui améliore sa qualité
- Les normes prudentielles sont très élevées et en mesure d'absorber la volatilité sur les prix



En guise de conclusion...

- L'économie genevoise rebondit avec puissance grâce à l'exposition à l'économie mondiale, aux Etats-Unis et à la Chine en particulier.
- L'immobilier est globalement soutenu par cette conjoncture dynamique. Comme il l'est structurellement par une demande supérieure à l'offre (taux de vacance 0.51%).
- L'évolution démographique soutenue par l'immigration et les exigences de qualité des propriétaires et locataires soutiennent une demande puissante, canalisée par l'exiguïté du territoire et le cadre réglementaire restrictif.
- Le risque systémique bancaire immobilier est modéré. Une sélectivité est de mise s'agissant d'objets chers, atypiques ou à faible rendement.

