

NEWSLETTER 5

Avril 2025

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.03.2025

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	45
Capitalisation boursière	71.54 mias
Volume levé sur le trimestre	0.47 mia
Performance trimestrielle	1.92%
Agios	30.99%

Fonds non cotés:	
Nombre	23
Capitalisation négoce hors bourse	14.236 mias
Volume levé sur le trimestre	0.467 mia
Performance trimestrielle	1.13%
Agios*	1.31%

Source : IMvestir Partners SA

*sur la base du dernier cours connu ou sur la dernière transaction effectuée au cours du trimestre.

Commentaire trimestriel:

Une nouvelle baisse sur le mois de mars de 0.25% des taux directeurs par la BNS a renforcé l'attrait des investisseurs pour la classe d'actifs et généré une performance trimestrielle positive de 1.92% pour les fonds cotés et de 1.13% pour les fonds non cotés ramenant les agios à respectivement 30.99% et 1.31%. En effet, le spread d'environ 2% entre le rendement du dividende (2.3% pour les fonds cotés et de 3.15% pour les fonds non cotés) et les obligations fédérales continue de renforcer l'attractivité de cette classe d'actifs pour les investisseurs institutionnels. En effet, les investisseurs privés semblent actuellement plus

réticents en raison de la valorisation élevée des agios.

En ce qui concerne le marché immobilier direct, la demande de logements reste élevée, soutenue par la diminution de la taille des ménages, par la croissance démographique et par l'augmentation du nombre de ménages. Cette demande élevée se combine avec un marché de l'emploi robuste, une économie suisse saine et une inflation contenue. Toutefois, malgré ces conditions favorables, l'offre de logements peine à suivre le rythme. En effet, la construction reste insuffisante, freinée par des rendements faibles, par les contraintes imposées par la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), ainsi que par des processus administratifs complexes et des coûts de construction élevés. En conséquence, l'offre de logements ne parvient toujours pas à répondre à la forte demande. Dans ce contexte de pénurie croissante, les loyers continuent d'augmenter, avec une hausse annuelle estimée entre 1% et 1,5%. Parallèlement, le marché des transactions immobilières a repris, ce qui a conduit à une nouvelle compression des rendements.

Les gestionnaires de fonds, quant à eux, profitent de la hausse du nombre de transactions et de l'appétit des investisseurs pour lever du capital. Depuis le début de cette année, une activité dynamique de l'industrie a pu être notée avec huit augmentations de capital qui se sont élevées à CHF 937 millions. Une levée de capitaux d'environ CHF 932 millions ainsi qu'une fusion sont déjà annoncées pour les deux prochains trimestres 2025. Toutes ces opérations pourraient également augmenter, à court terme, la volatilité sur le marché des capitaux.



A ce propos, on observe que ce sont principalement les fonds bien établis qui arrivent à poursuivre leur croissance tandis que les nouveaux véhicules peinent à convaincre les investisseurs et à lever les capitaux. L'arrivée du premier LQIF en mars 2025 pourrait marquer un tournant, en fonction de l'intérêt qu'il suscite auprès des investisseurs qualifiés. Si ce modèle se révèle attractif, il pourrait se multiplier et redéfinir les stratégies d'investissement dans ce secteur.

IMvestir Partners SA



IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Immoday



Pour plus d'informations relatives à l'immobilier indirect, n'hésitez pas à visiter le site internet www.immoday.ch, «Le média de référence de l'immobilier indirect en Suisse».

