

NEWSLETTER 8

Avril 2026

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 31.03.2026

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	48
Capitalisation boursière	78.46 mias
Volume levé sur le trimestre	0.908 mia
Performance trimestrielle	-4.25%
Agios	28.54%

Fonds non cotés:	
Nombre	23
Capitalisation négoce hors bourse	13.65 mias
Volume levé sur le trimestre	0.464 mia
Performance trimestrielle	1.20%
Agios*	0.83%

Source : IMvestir Partners SA

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

Commentaire trimestriel:

Le marché immobilier indirect suisse a débuté l'année sur une note encourageante. Toutefois, le déclenchement du conflit au Moyen-Orient a ravivé les incertitudes géopolitiques et économiques, entraînant une augmentation de la volatilité et un large repli des performances. Par ailleurs, la cotation du fonds Mobifonds, combinée aux nombreuses augmentations de capital, ont

exercé une pression supplémentaire sur le marché.

Dans ce contexte, les fonds immobiliers cotés affichent une performance trimestrielle négative de -4.25%, tandis que les fonds non cotés se distinguent par leur résilience face aux turbulences, avec une performance de 1.20% à fin mars 2026. On observe par ailleurs que les plus fortes baisses de prix ont concerné les fonds qui avaient terminé l'année 2025 avec des valorisations élevées dans le secteur résidentiel, ce qui suggère que les investisseurs ont probablement procédé à des prises de bénéfices plus importantes sur ces positions.

Le niveau de valorisation demeure élevé, avec un agio moyen de 28.54% pour les fonds cotés et de 0.83% pour les fonds non cotés. Toutefois, il est important de souligner que certains produits affichent désormais des disagios, une situation qui concerne principalement ceux qui étaient déjà à la traîne. L'appétit des investisseurs pour les augmentations de capital reste soutenu et les gestionnaires de fonds en tirent parti, avec déjà CHF 1.372 milliard levés au cours du trimestre et 865 millions supplémentaires annoncés pour le reste de l'année. Cette dynamique reflète à la fois la recherche de croissance dans un environnement où l'intérêt des investisseurs reste marqué (spread de rendement d'environ +220 pbs par rapport aux obligations fédérales) et la volonté des fonds de préserver leur position dans l'indice pour éviter toute dilution.



Parallèlement, le marché poursuit sa tendance à la consolidation, certains grands fonds pourraient être en discussions de rachat avec de plus petits véhicules pour sécuriser leur croissance. Il demeure toutefois essentiel de faire preuve de vigilance lors de la sélection des fonds, en s'assurant que les gestionnaires conservent une discipline stricte dans le choix des actifs. On observe par ailleurs un recours croissant aux investissements dans les périphéries, en raison de la compression des rendements ces derniers mois, revenus à des niveaux comparables à ceux d'avant la hausse des taux de 2022. Dans ce contexte, il est recommandé de vérifier que les gestionnaires disposent de stratégies adaptées pour dé-risquer ces actifs, notamment via des garanties de loyers ou une connaissance approfondie des marchés locaux.

L'année 2026 se caractérise par l'arrivée de nouveaux acteurs et l'émergence de nouvelles opportunités en fonds non cotés, une dynamique favorablement accueillie par le marché à la suite des différentes cotations et opérations de fusion intervenues ces dernières années. Cette diversification accrue en produits non cotés intervient à un moment opportun, car ce type d'investissement présente un intérêt renforcé dans le contexte actuel de valorisations élevées sur le marché coté et contribue grâce à la décorrélation à atténuer la volatilité en cas de retournement, notamment face aux risques macroéconomiques actuels persistants.

Il conviendra de suivre attentivement la performance au cours du prochain trimestre, dans un environnement marqué par cette volatilité élevée, la saisonnalité des distributions de dividendes, la poursuite de plusieurs augmentations de capital, ainsi que la fusion des fonds UBS Mixed Urban et UBS Direct Urban, et la cotation du fonds

Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland, le 1er avril.

Le marché de l'immobilier direct, quant à lui, présente des fondamentaux solides. La pénurie de biens s'accroît, avec un taux de vacance national d'environ 1%, largement inférieur à la moyenne historique. Cette rareté continue de peser sur les loyers, rendant la situation difficilement soutenable dans certaines villes, où de nombreux ménages consacrent déjà plus de 30% de leurs revenus au logement, ce qui pourrait ralentir la hausse des loyers et allonger les délais de relocation pour certains biens.

Enfin, l'immobilier est confronté à plusieurs défis politiques et réglementaires susceptibles d'influencer le secteur. De ce fait, il est donc crucial pour les investisseurs de suivre de près les débats relatifs à la Lex Koller, au renforcement de la protection des locataires, ainsi qu'aux contraintes liées à l'aménagement du territoire et aux autorisations de construire.





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 ».

