

Six mois pour tout oublier, les fonds immobiliers sont de retour!

Après une période de consolidation significative de près de 25% durant les trois premiers trimestres de 2022, les fonds immobiliers ont enregistré un rebond impressionnant de presque 20% au cours des six derniers mois. Cette reprise s'accompagne d'attentes optimistes quant à une baisse substantielle des taux d'intérêt pour 2024. Bien que la Banque Nationale Suisse (BNS) ait initialement répondu à ces attentes par une réduction des taux, l'évolution future des taux longs reste incertaine, ceux-ci pouvant potentiellement retrouver les niveaux perdus en 2023.

Retour aux niveaux pré-pandémiques! Avec un agio moyen de 23% à fin mars 2024, les fonds immobiliers ont atteint des niveaux comparables à ceux d'avant la pandémie, reflétant un regain notable de confiance des investisseurs dans ce secteur. Ce développement survient dans un contexte de fin de cycle de hausse



Nicolas Di Maggio.

des taux d'intérêt, où des ajustements de valorisation sont encore observables à travers tous les segments du marché.

Répercussions financières et ajustements du marché

Les comptes annuels publiés au 31 décembre 2023 révèlent que l'augmentation du taux d'intérêt sans risque a été largement anticipée, entraînant principalement des dépréciations modérées. Selon Wüest & Partner et



Taux d'intérêt à court et long termes.

MSCI, une dévaluation de 1.7% a été observée dans tous les segments; une première depuis 2002. Le segment de bureau a été le plus touché avec une rentabilité négative de -2.6% en termes de changement de valeur, mais a bénéficié d'un rendement de flux de trésorerie de 3.4%, résultant en un rendement annuel positif.

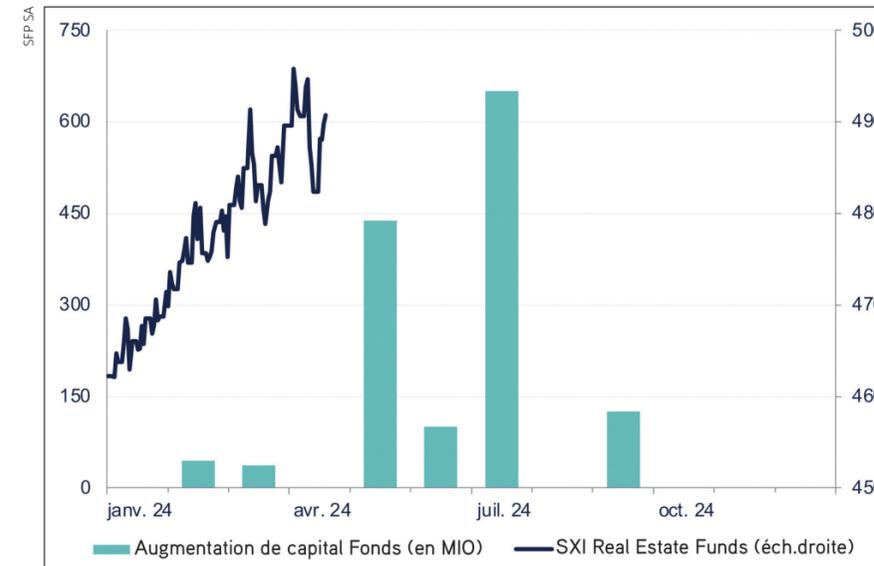
L'ampleur relativement faible des dépréciations est due à l'ajustement du taux de référence pour les appartements loués et à l'indexation des contrats commerciaux, ayant tous deux des effets compensatoires.

De plus, la réduction des vacances a aussi contribué positivement aux évaluations,

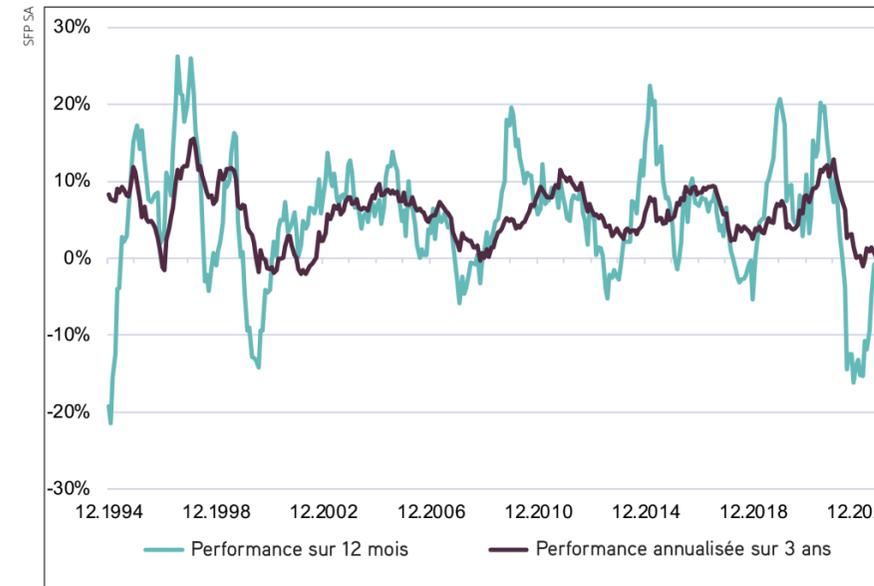
mettant en évidence le caractère défensif des investissements immobiliers dans ce cycle.

Perspectives et défis futurs

Avec des taux d'intérêt plus bas et une amélioration des perspectives économiques, une revitalisation du marché des transactions est anticipée. Cependant, des taux d'intérêt plus bas ne se traduiront pas nécessairement par une hausse des prix ou une diminution des rendements d'achat. Le marché restera sélectif, les investisseurs institutionnels accordant une importance croissante aux aspects de durabilité dans les transactions.



Augmentation de capital prévue.



Performance des fonds immobiliers à court et à moyen terme.

Scénarios et incertitudes économiques

Alors que l'économie accélère, nous pourrions également voir une résurgence de certaines pressions inflationnistes, et une reconnaissance par les marchés d'un nouveau paradigme pour la décennie actuelle. Un aplatissement des courbes de taux, avec une baisse des taux courts et une remontée des taux longs, reste le scénario privilégié pour 2024.

Après un début d'année robuste, le deuxième trimestre pourrait s'avérer plus difficile pour les fonds de placement immobiliers, notamment en raison de la remontée des agios à une moyenne de l'ordre de 23%. Cette situation permettra à de nombreux acteurs de se refinancer sur le marché des capitaux par le biais d'augmentations de capital, créant une hausse significative de l'offre à court terme.

Sans une augmentation parallèle de la demande, avec un pipeline de plus de 500 millions pour le seul deuxième trimestre, une consolidation du marché est possible d'ici à l'été.

Conclusion

Après deux ans et demi de consolidation et un retour en force au cours des 6 derniers mois, le marché des fonds immobiliers a montré une fois encore sa capacité de rebond et offre encore de belles perspectives pour ceux qui sauront choisir leur timing d'achat. ■

NICOLAS DI MAGGIO
CEO, SFP SA