

Rendements péjorés en Europe

Les investisseurs misent sur l'immobilier mondial

Les investisseurs suisses compensent la baisse des rendements en Europe et aux Etats-Unis par l'immobilier asiatique.

Les investisseurs suisses, notamment les institutionnels, ont longtemps investi fortement dans l'immobilier, car il offrait des rendements attrayants dans un environnement de taux bas. Mais les hausses de taux d'intérêt ont fait diminuer l'attrait des fonds immobiliers. Malgré ces défis, les caisses de pension suisses, par exemple, souhaitent développer leur portefeuille immobilier, en particulier en Suisse et à l'étranger, en mettant l'accent sur les investissements directs, selon l'étude *Risk Check-up 2023 de Complementa*.¹

Selon les Ordonnances OPP-2², l'immobilier peut représenter au maximum 30% du portefeuille des caisses de pension suisses, dont un tiers peut être constitué d'immobilier étranger. Actuellement, elles ne sont investies en moyenne qu'à 4% dans l'immobilier étranger, ce qui offre un potentiel de croissance et de diversification supplémentaires. Dans le contexte de la baisse des rendements des fonds immobiliers, une extension pourrait en valoir la peine. Actuellement, l'immobilier asiatique est

particulièrement séduisant. Alors qu'aux Etats-Unis, les rendements du *cash-flow* pour les immeubles collectifs étaient de plus 2,7% et la baisse de valeur était de moins 16%, en Asie, en revanche, le rendement du *cash-flow* était également de plus 2,7%, mais la baisse de valeur était nettement moins importante (4,6%). Cela s'explique notamment par des hausses de taux d'intérêt moins importantes en Asie. Ces différences illustrent la valeur de la diversification entre différentes régions.

Investir dans les mégatendances

Par rapport à la Suisse, l'Asie fait bonne figure en matière de transparence, grâce à la prolifération des *Real Estate Investment Trusts* (REIT) dans des pays comme le Japon, Singapour et Hong Kong. En revanche, la Suisse n'a pas de cadre juridique pour les REIT et n'occupe que le 15^e rang sur 94 pays dans le *Global Real Estate Transparency Index*. De plus, les investisseurs étrangers peuvent généralement in-



ALLNEWS

Noel Luchena.

vestir dans l'immobilier commercial en Asie sans aucune bureaucratie, avec des exceptions comme les Philippines ou la Chine. Outre la diversification régionale, il est également judicieux de mélanger les secteurs du portefeuille: industrie, logistique ou logement. En Asie, la demande de surfaces de vente s'est refroidie comme en Suisse, à l'exception de Tokyo. Les surfaces de bureaux à Singapour et à Séoul ou les sur-



IsolAccès SARL
5, Route de Challes
1283 La Plaine

Isolation • Thermique • Phonique • Coupe-Feu
☎ 022 754 18 83 - 079 818 11 14
www.isol-acces.ch



UNE RAPIDITÉ INÉGALÉE

NV Logistics
A NEW VISION OF LOGISTICS

www.nvlogistics.com

faces logistiques à Singapour sont demandées en raison des faibles taux de vacance. Les immeubles d'habitation, les résidences universitaires ou les centres de données offrent également des opportunités. Le nombre et la qualité des locataires, ainsi que la valeur de l'inventaire, sont importants.

Les investissements immobiliers à long terme devraient également tenir compte des mégatendances qui influencent le rendement et la plus-value. Il s'agit notamment des évolutions démographiques ou de la numérisation. Les filtres des mégatendances permettent d'identifier les régions ou les villes qui profitent de certaines tendances. Des critères tels que la durabilité ou la prospérité sont rendus mesurables à l'aide de chiffres clefs tels que l'indice de qualité de l'air ou la proportion de ménages aisés.

L'approche modulaire apporte de la flexibilité

Des villes comme Tokyo et Singapour réunissent plusieurs mégatendances. «Senior Living» s'adresse à une population âgée croissante qui souhaite passer ses vieux jours dans des appartements offrant des services supplémentaires. Cette offre va se développer dans les années à venir, en raison des défis démographiques.

Les investisseurs peuvent combiner différentes mégatendances. Un portefeuille qui profite à la fois des évolutions démographiques et de l'essor du secteur américain de la santé offre une plus grande flexibilité qu'un fonds immobilier global. Une telle approche permet également des complé-



Les investissements immobiliers à long terme devraient également tenir compte des évolutions démographiques ou de la numérisation, qui influencent le rendement et la plus-value.

ments sélectifs, par exemple dans des immeubles de base stables et ceux orientés vers la croissance.

Pour les investissements à l'étranger, les fonds permettent de gérer différents cadres juridiques et conditions locales, ainsi que de contrôler en permanence les investissements directs. Des équipes de fonds locales prennent en charge ces tâches et réduisent les risques. Les fonds ouverts, basés sur la valeur nette d'inventaire et n'autorisant les investissements que si de

nouveaux biens immobiliers sont trouvés pour le portefeuille, sont particulièrement attrayants. ■

NOEL LUCHENA

DIRECTEUR EN CHARGE DES INVESTISSEMENTS INSTITUTIONNELS INTERNATIONAUX, NUVEEN SWITZERLAND, ZURICH - ©ALLNEWS.CH

1. Risk Check-up Study 2023:



2. Ordonnances fédérales sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité.



Votre moment clé

Immobilier résidentiel dans votre région

Bertoc Immo SA
28 rue de la Filature
1227 Carouge

+41 (0)76 406 30 90
hello@bertoc-immo.ch
www.bertoc-immo.ch



Sublime villa d'architecte à Genolier (Bi-2306)