

Investments - Flash

M. Alain Freymond - Associé & CIO



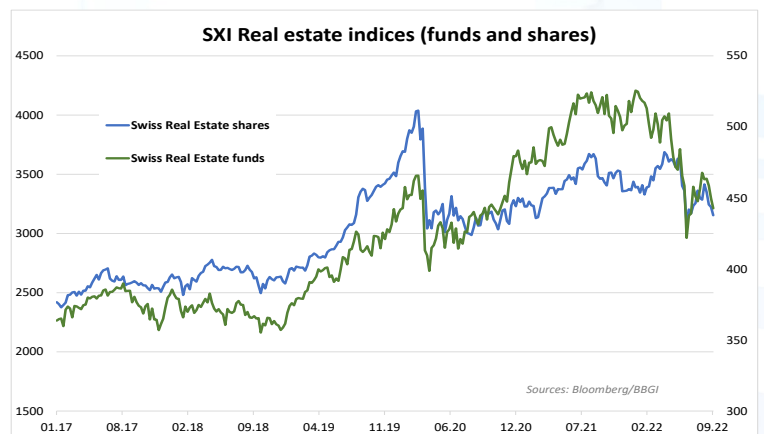
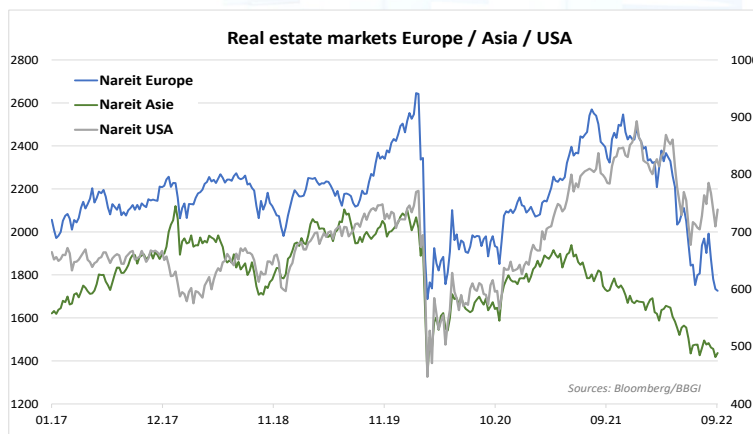
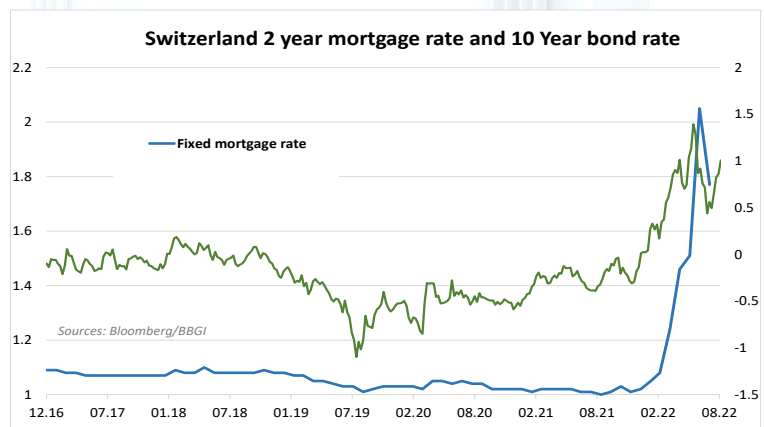
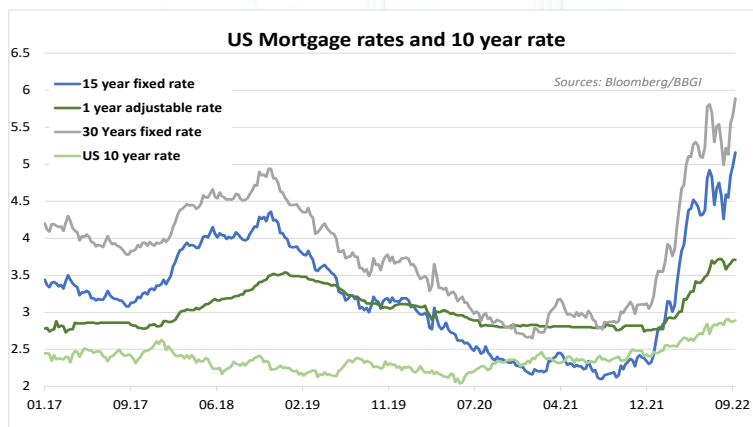
OPPORTUNITÉS POUR L'IMMOBILIER TITRISÉ

Les perspectives de hausses des taux ont déjà plombé les cours

L'immobilier titrisé a fortement réagi à la hausse des taux d'intérêt et du coût du crédit hypothécaire observé au cours des derniers mois dans la plupart des pays. La chute de -25% de l'indice global EPRA Nareit Developed (USD) a ainsi effacé les excès de valorisation de l'année 2021 et se situe maintenant -7% en dessous de sa valeur moyenne des dix dernières années.

L'immobilier direct souffrira certainement d'un ralentissement notable de la demande et d'un tassement de la progression des prix. Notre scénario de base écarte pourtant clairement les risques de crash global de l'immobilier. Une baisse des transactions et des prix est plus probable au Canada et en Australie après les excès des dernières années. Les Etats-Unis et le Royaume-Uni sont aussi fragilisés par la progression rapide des taux mais pourraient montrer une certaine résistance. En Suisse, le niveau toujours très bas des taux d'intérêt et une progression relativement limitée des prix suggèrent un risque relatif réduit. La chute récente des cours des fonds de placement suisses

(-25%) est ainsi une opportunité de repositionnement à long terme, il en va de même pour les sociétés immobilières dont la chute s'est avérée moins dramatique (-20%). En zone euro, l'immobilier titrisé s'est effondré de -45% en 12 mois, alors que les taux hypothécaires moyens progressaient de 1.6% à 2.35% et que les taux à 10 ans gouvernementaux étaient en hausse de 0% à 2%. L'inflation en Europe effraye à juste titre mais la correction des cours semble pourtant déjà très largement prendre en considération un durcissement de politique monétaire de la BCE. Le relèvement des taux directeurs US à 3.5% et des taux hypothécaires à 6% n'ont en comparaison pas affecté de manière aussi sensible l'indice EPRA Nareit US en déclin de -25%. L'immobilier européen semble ainsi plus attrayant en termes relatifs et offre une opportunité de repositionnement à long terme.



Information importante : Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire et ne peut être donc reproduits sans l'accord écrit explicite de BBGI Group. Les éléments ci-dessus sont mis à disposition à titre informatif et ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'achat, de vente ou de souscription. BBGI Group ne peut être tenu pour responsable de n'importe quelle décision prise sur la base des informations mentionnées, qui ne constituent d'ailleurs pas non plus un conseil, lié ou non à des produits ou services financiers. Ce document et ses éventuelles annexes sont basés sur des informations disponibles publiquement. En aucune circonstance, ces derniers ne peuvent être utilisés ou considérés comme un engagement de leurs auteurs. BBGI Group s'efforce d'utiliser des informations réputées fiables et ne peut être tenu pour responsable de leur exactitude et de leur intégralité. D'autre part, les opinions et toutes les informations fournies peuvent faire l'objet de modification sans avis préalable. Les prix ou marges mentionnés ne sont qu'indicatifs et restent sujets à modification sans préavis en fonction de l'évolution des conditions des marchés. Les performances passées et simulations ne sont pas représentatives des résultats futurs. Les opinions, vues et prévisions exprimées dans ce document et ses annexes reflètent les vues personnelles de leurs auteurs et ne traduisent pas les opinions de BBGI Group.