

Investments - Flash

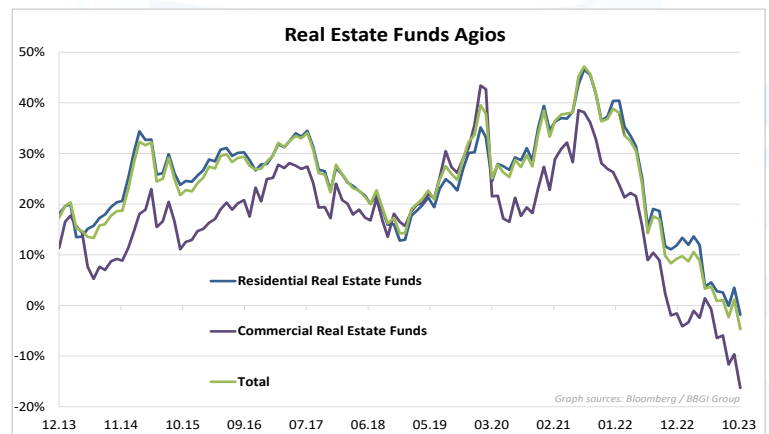
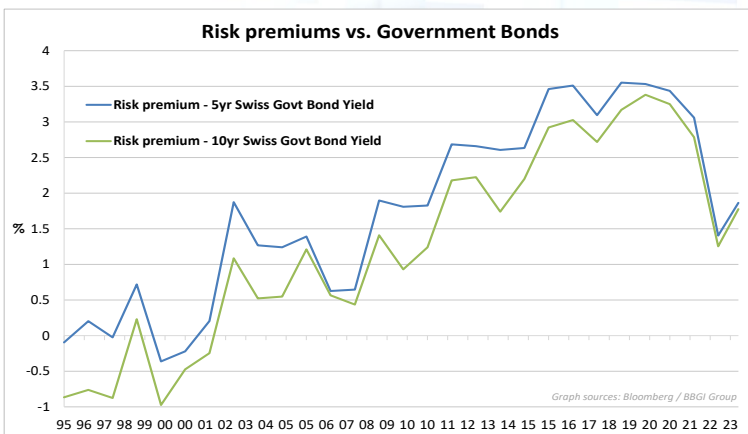
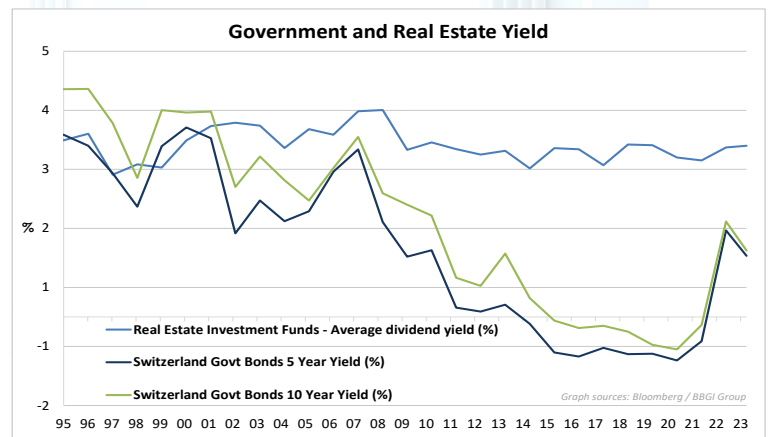
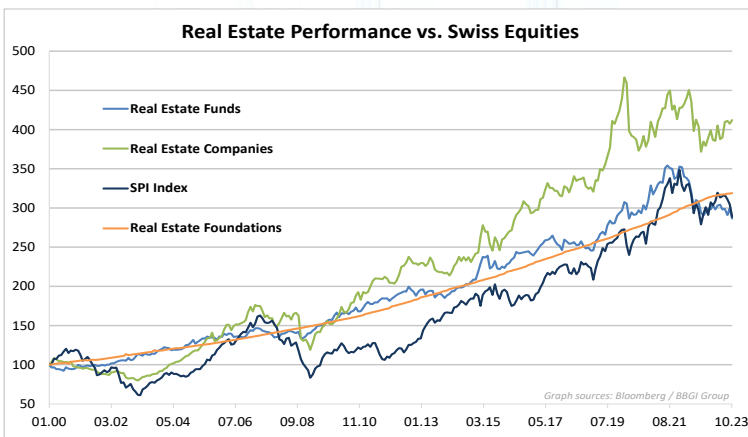


M. Alain Freymond - Associé & CIO

IMMOBILIER SUISSE FAVORISÉ PAR UN TAUX A 10 ANS DE 1% Rendements, primes de risques et agios séduisants

Après la forte hausse des taux à dix ans de la Confédération en décembre 2022 et mars 2023 à 1.6%, la partie longue de la courbe de rendements en CHF s'est ensuite assez nettement affaïssée pendant l'été. Les taux à dix ans n'ont ensuite pas échappé à la tendance internationale haussière de juin à octobre avant de fléchir au cours des dernières semaines et repasser en dessous de 1%. La « yield curve » est désormais très inversée en raison des taux de la BNS à 1.75%, très nettement au-dessus des taux longs. Ces derniers développements auront un impact important sur le marché immobilier suisse. L'inflation de base (1.5%) et le CPI (1.7%) sont inférieurs à l'objectif de la BNS (2%) et soutiennent la récente tendance, alors que les indicateurs avancés suggèrent un fléchissement de l'activité économique. Nous estimons que la BNS pourrait déjà modifier sa politique au S1 2024 et faciliter à nouveau les conditions de financement de l'immobilier. Le déclin des taux à dix ans des

derniers jours à 0.95% devrait ainsi se transmettre aux taux hypothécaires et provoquer un ajustement des anticipations. L'immobilier coté a souffert du contexte plus tendu sur les taux d'intérêt et peinait à se relancer en raison de la politique de la BNS, malgré des valorisations attrayantes, mais la situation est en passe de changer et de s'améliorer pour l'immobilier suisse titrisé. En effet, l'agio moyen de 5.9% est désormais très inférieur à sa moyenne historique (17%) et à son plus bas niveau de 2008 (10%) ce qui constitue une opportunité unique. Nous estimons également que les rendements actuels des fonds (2.9%) et des sociétés (3,6%) sont attrayants dans le climat économique et boursier présent. Les primes de risque de 2% et respectivement 2.7% sont particulièrement séduisantes et devraient provoquer une revalorisation substantielle prochaine de l'immobilier titrisé suisse.



Information importante : Ce document est confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire et ne peut être donc transmis ou reproduit, même partiellement, sans l'accord écrit explicite de BBGI Group. Celui-ci est mis à disposition à titre informatif et ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation d'achat, de vente ou de souscription. BBGI Group ne peut être tenu pour responsable de décisions prises sur la base des informations mentionnées. Les données chiffrées sont issues d'analyses quantitatives et (« judgmentales »). Le client reste entièrement responsable des décisions de gestion prises en relation avec ce document. Nous nous efforçons d'utiliser des informations réputées fiables et ne pouvons être tenus responsables de leur exactitude et de leur intégralité. Les opinions et toutes les informations fournies peuvent faire l'objet de modification sans avis préalable. Les données mentionnées ne sont qu'indicatives et sont sujettes 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 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.