

L'avis de l'expert

Roland Vögele,
CEO MV Invest AG
membre COPTIS



24 heures | Mercredi 6 mai 2020

Fonds cotés et Covid-19

Le Covid-19 touche toutes les branches de l'économie, et le secteur immobilier n'est pas épargné.

Les mesures économiques drastiques constituent un défi supplémentaire pour les gestionnaires d'actifs immobiliers. Divers moyens sont mis en œuvre en collaboration avec les Cantons et les associations immobilières pour rassurer et soutenir les locataires commerciaux, mais aussi pour identifier les meilleures solutions minimisant les dommages potentiels pour les investisseurs. De nombreux locataires de bureaux et commerces envoient leur demande de report ou d'annulation des loyers durant la période de confinement. Cela apporte aux propriétaires une vue plus détaillée de la situation économique actuelle et future de leurs locataires.

La FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) demande aux directions de fonds immobiliers de fournir un stress-test. Il s'agit de chiffrer les risques à court terme sur l'évolution des revenus et l'effet possible sur les dividendes futurs à payer aux investisseurs, par exemple les caisses de pension. L'impact sur les produits immobiliers cotés suisses reste assez faible, mais est difficile à évaluer pour le long terme. Comment évaluer le risque d'une forte hausse du chômage qui aurait également un impact sur la capacité des locataires résidentiels à payer leur loyer?

La moyenne des revenus encaissés de tous les fonds et actions immobilières sur le marché provient à 50% du résidentiel et à 50% du commercial. Il faut également classer les locataires commerciaux en divers secteurs qui ne sont pas tous touchés avec la même ampleur.

Contrairement aux crises des trente dernières années, les investissements immobiliers indirects cotés ont montré une corrélation nettement supérieure avec les marchés boursiers globaux et ont également enregistré des pertes à court terme assez importantes

(jusqu'à 25% entre mi-février et fin mars). En tout état de cause et dans la situation actuelle des taux d'intérêt, l'immobilier reste un pilier de base d'une grille d'investissement professionnelle même en cas d'affaiblissement fondamental général.

Une restructuration du marché pourrait avoir lieu à moyen terme par le regroupement de divers portefeuilles immobiliers. La liquidité des produits cotés par rapport à l'immobilier direct apporte, dans des situations extraordinaires avec une réaction du marché excessive à court terme, de nouvelles opportunités d'investissement. Certes, une volatilité existe mais une certaine liquidité est toujours un prix à payer. Rappelons que l'immobilier suisse coté devrait apporter une performance annualisée à long terme (20 à 30 ans) de plus de 3,5%. Historiquement, depuis la fin des années 90, un investissement dans l'immobilier indirect suisse coté d'au moins 5 ans a toujours fourni une performance annualisée positive à l'investisseur, si la diversification des secteurs et régions est respectée.