



## Chronique

Par Sabine A. Schofield, CEO & Founder  
Schofield & Partners et membre de wipswiss



# Une alternative de placement

Est-ce le nouveau mantra pour les investisseurs recherchant une performance à investir en période de taux bas et de haute volatilité des marchés financiers? Plus les taux d'intérêt des emprunts d'Etat baissent, plus les rendements sur distribution des placements immobiliers indirects peuvent s'avérer attrayants.

Longtemps restés des placements de niche, ils ont pu élargir nettement le cercle d'investisseurs. Dans le contexte actuel de reprise mondiale modérée, mieux vaudrait miser sur les sociétés immobilières présentant un bilan sain et un taux d'endettement optimal avec une préférence de dettes à long terme, à taux fixe, ce qui garantit des paiements stables si les taux

venaient à monter. Beaucoup de sociétés immobilières cotées en bourse peuvent présenter un financement adéquat, du moment qu'elles ont des bilans solides dans des classes d'actifs de croissance, tels que l'immobilier de la santé. Les logements pour personnes âgées, les résidences pour étudiants et l'immobilier logistique devraient aussi s'avérer une oasis de croissance. Par contre, il y a un changement de paradigme sur le marché des surfaces commerciales dû à l'accroissement marqué de l'offre et des taux de vacance significatifs dans le segment des bureaux.

L'immobilier peut bien se comporter si les taux montent, mais attention, corrélé avec la

croissance, donc l'ISP (indice suisse des prix à la consommation) sera la variable cruciale en 2016. D'où l'importance de la croissance économique, l'inflation et les intérêts influençant à long terme les prix des fonds immobiliers, et donc le montant des agios.

En 2015, les actions immobilières mondiales ont généré un rendement plus intéressant que les obligations. De manière générale, la modernisation du secteur s'est professionnalisée ces dernières années bien que dans les mouvements des agios se cachent beaucoup de vecteurs de valeur que l'investisseur moyen ne décèle pas.

[www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch)