



Swiss Finance & Property Group

Etat des lieux de l'immobilier indirect

Nicolas Di Maggio, CEO SFP SA

18 juin 2025



Table des matières

1. Pourquoi la Suisse est un excellent endroit pour investir
2. Spécificités du marché immobilier indirect suisse
3. Revue du marché



1. Pourquoi la Suisse est un excellent endroit pour investir

Pourquoi investir dans l'immobilier suisse



La Suisse présente une forte capacité **d'innovation** et de création de valeur, ce qui entraîne un pouvoir d'achat toujours élevé et une monnaie forte, ainsi qu'une demande croissante de facteurs de production correspondants comme la main-d'œuvre



Le solde migratoire prévoit une croissance de la population au-delà de 2050, ce qui entraînera une augmentation continue de la demande de logements, notamment en raison de l'évolution démographique et de la diminution de la taille des ménages



L'urbanisation est une tendance mondiale qui touche également la Suisse, avec une croissance de la population dans les grands centres, les centres moyens et leurs agglomérations

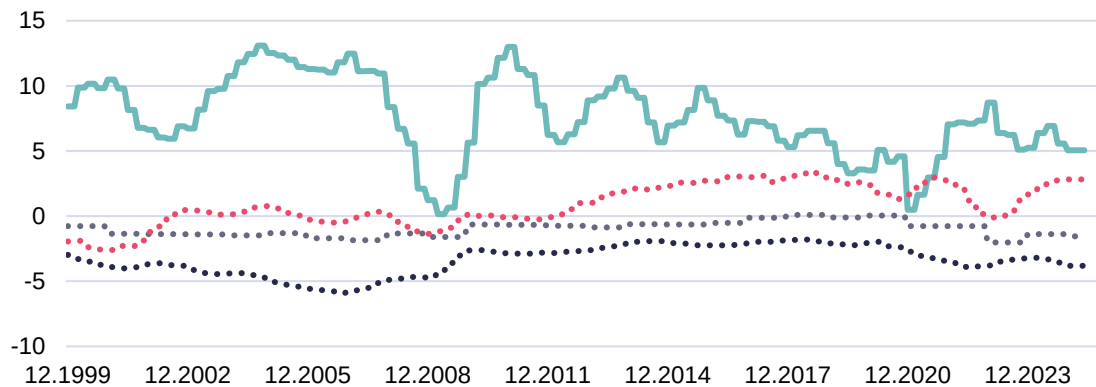


L'augmentation de l'emploi entraîne un besoin accru d'espaces de bureaux, alimenté en outre par la tertiarisation en provenance du secteur industriel. L'augmentation de la population entraîne une augmentation des besoins en surfaces de vente au détail, surtout pour le commerce stationnaire de biens de consommation courante et pour les formats à forte fréquentation de passants

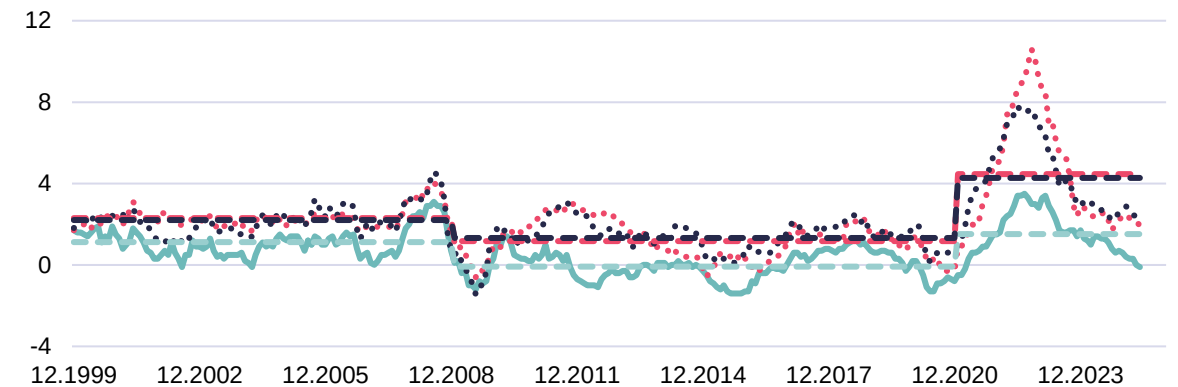
La Suisse: Un îlot de stabilité et de force économique...

Ces solides fondamentaux économiques soutiennent la monnaie suisse en tant que monnaie refuge, renforçant son attrait comme place d'investissement

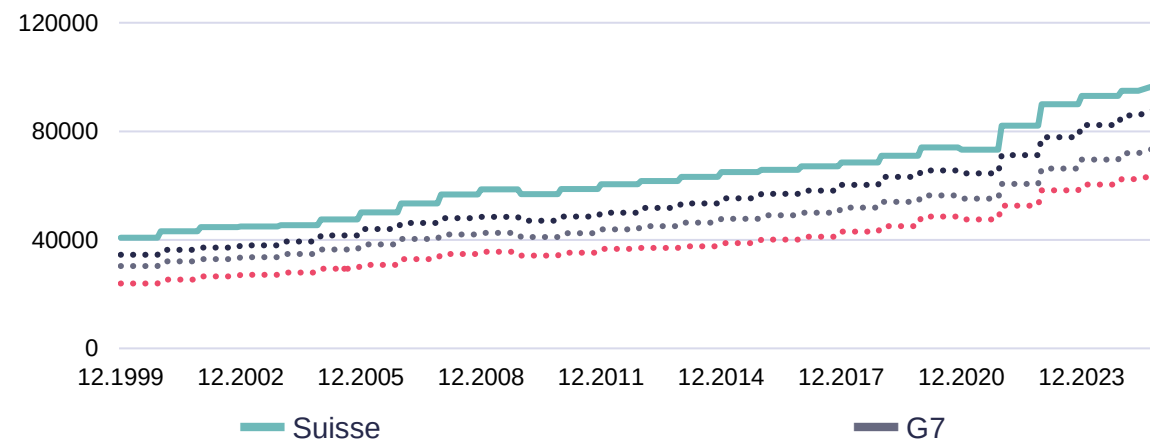
Compte courant en % du PIB



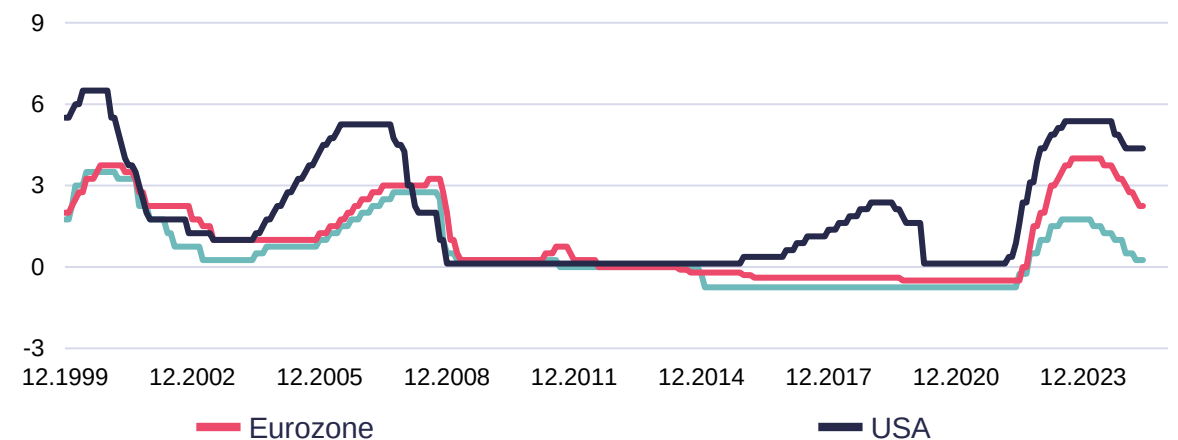
Inflation en pourcentage d'une année sur l'autre



PIB par habitant en USD courants



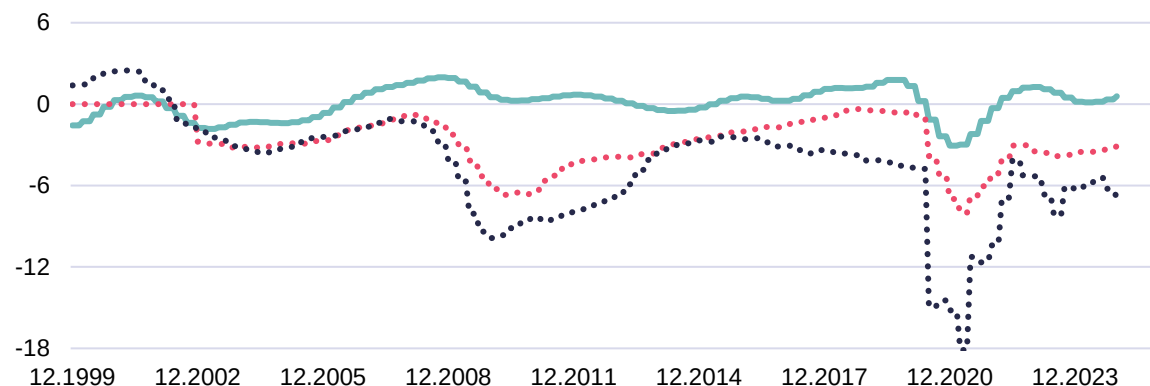
Taux cible de la politique monétaire en %



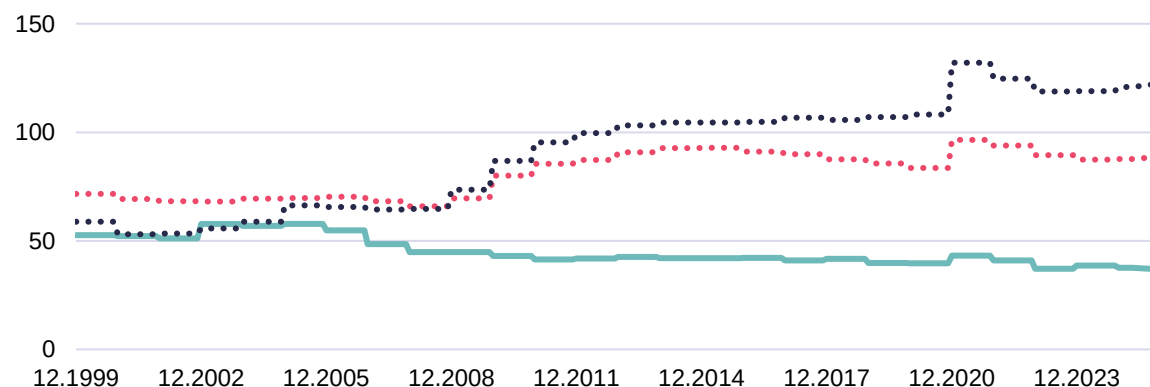
... avec une discipline budgétaire exemplaire...

Un solde budgétaire positif et un ratio dette/PIB en diminution renforcent encore le franc suisse (CHF). En tant que monnaie refuge, la BNS est active sur les marchés pour soutenir sa politique monétaire.

Solde budgétaire par rapport au PIB en %



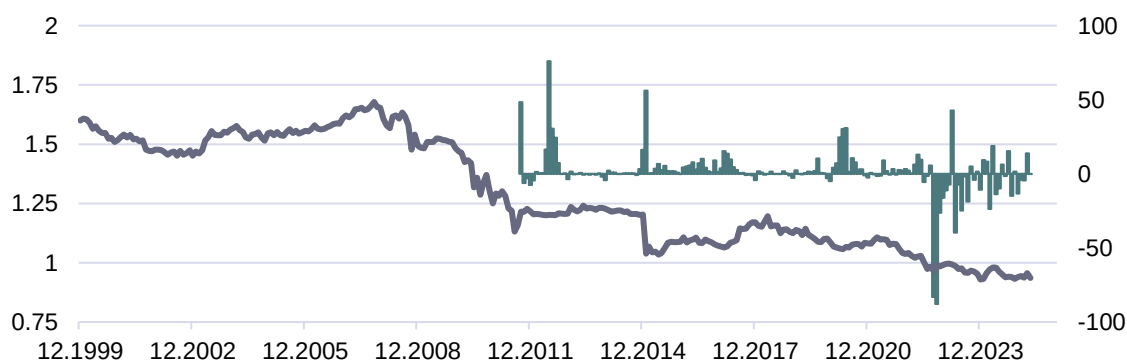
Dette publique brute par rapport au PIB en %



Taux de change EURCHF et parité de pouvoir d'achat



Variation des dépôts à vue totaux en Suisse mensuel



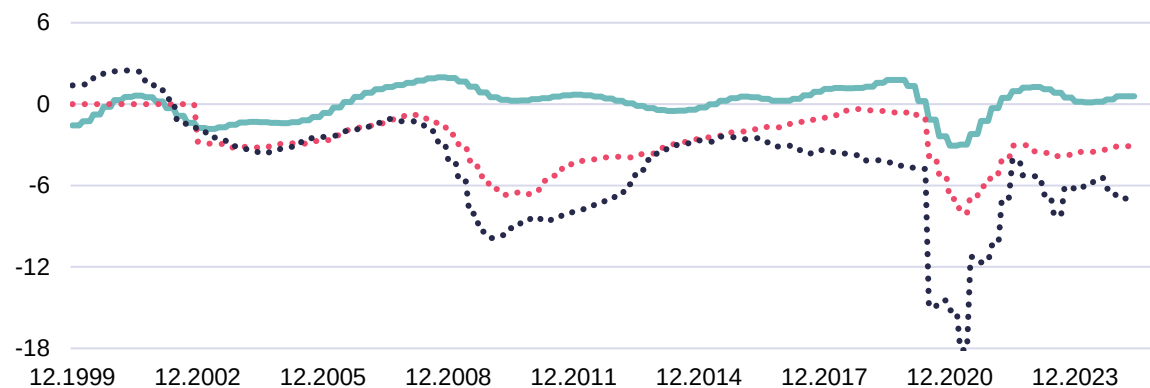
Suisse Eurozone USA EURCHF EUR/CHF basé sur la parité de pouvoir d'achat

Variation des dépôts à vue totaux en Suisse mensuel

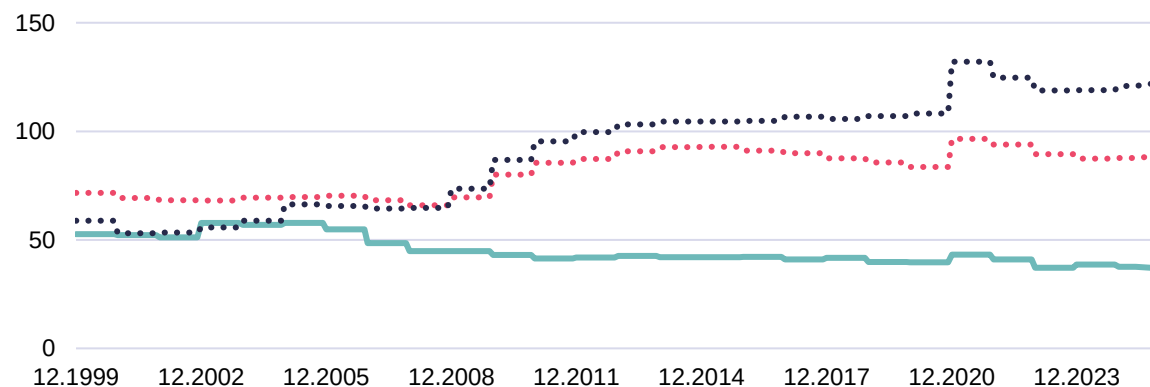
... avec une discipline budgétaire exemplaire...

Un solde budgétaire positif et un ratio dette/PIB en diminution renforcent encore le franc suisse (CHF). En tant que monnaie refuge, la BNS est active sur les marchés pour soutenir sa politique monétaire.

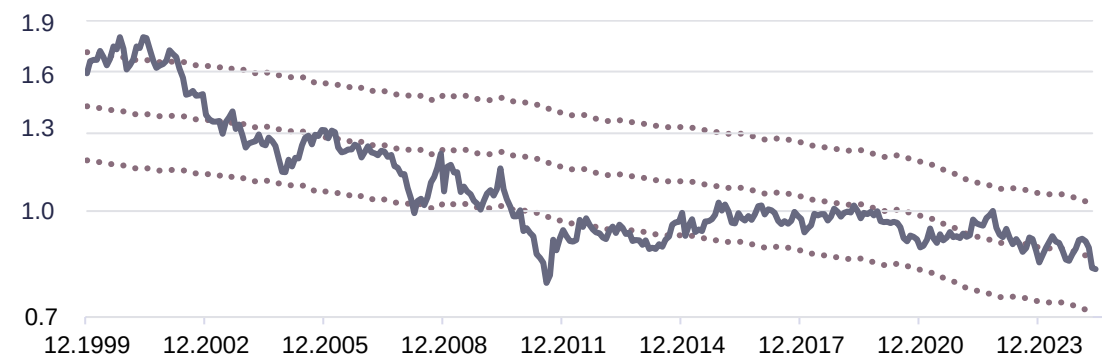
Solde budgétaire par rapport au PIB en %



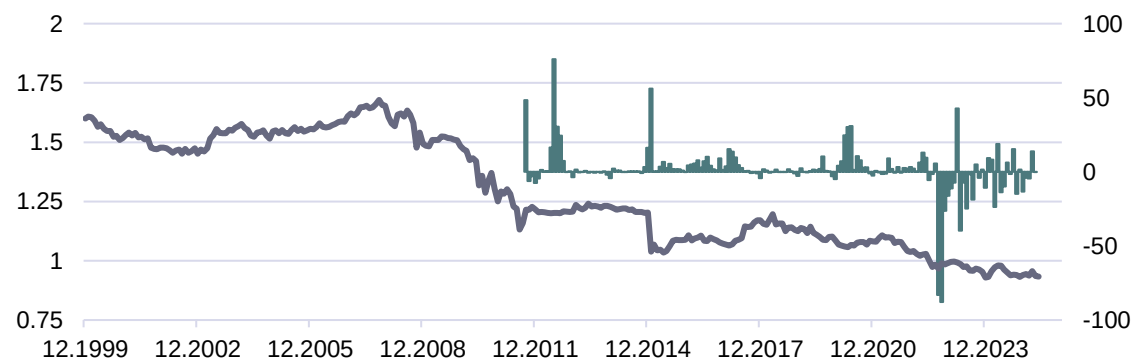
Dette publique brute par rapport au PIB en %



Taux de change USDCHF et parité de pouvoir d'achat



Variation des dépôts à vue totaux en Suisse mensuel



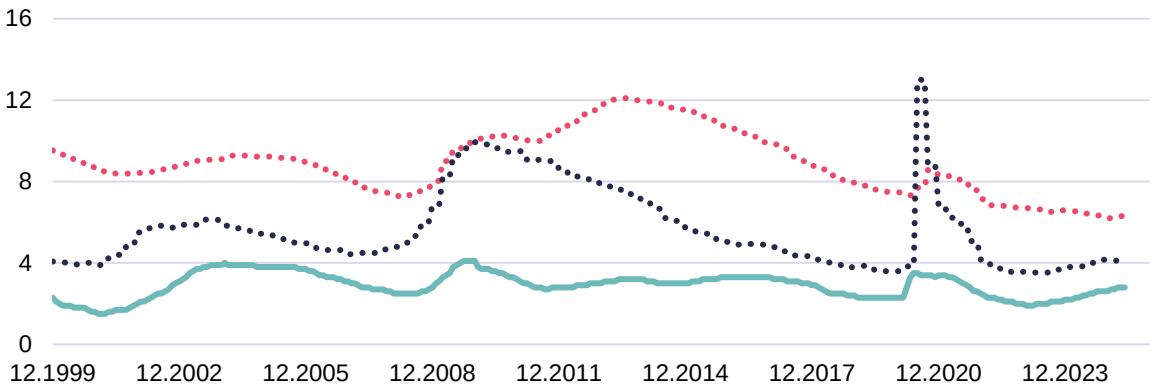
— Suisse — Eurozone — USA — USDCHF — USD/CHF basé sur la parité de pouvoir d'achat

■ Variation des dépôts à vue totaux en Suisse mensuel

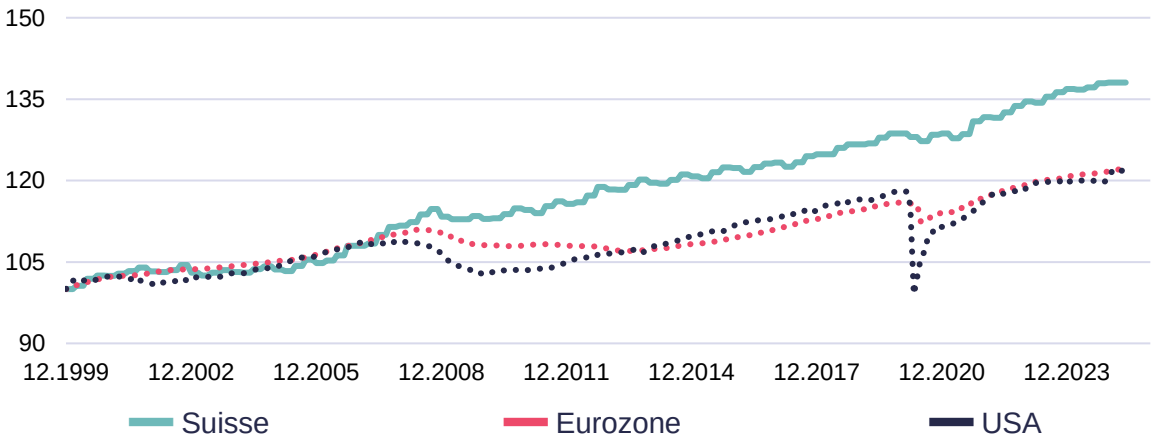
...et une population en forte croissance soutenant la demande immobilière

La Suisse a un taux d'emploi élevé selon les standards internationaux. Cela signifie qu'il est difficile d'augmenter encore la participation de la population locale au marché du travail. Le partage des langues avec ses voisins facilite l'intégration rapide des travailleurs dans la main-d'œuvre suisse

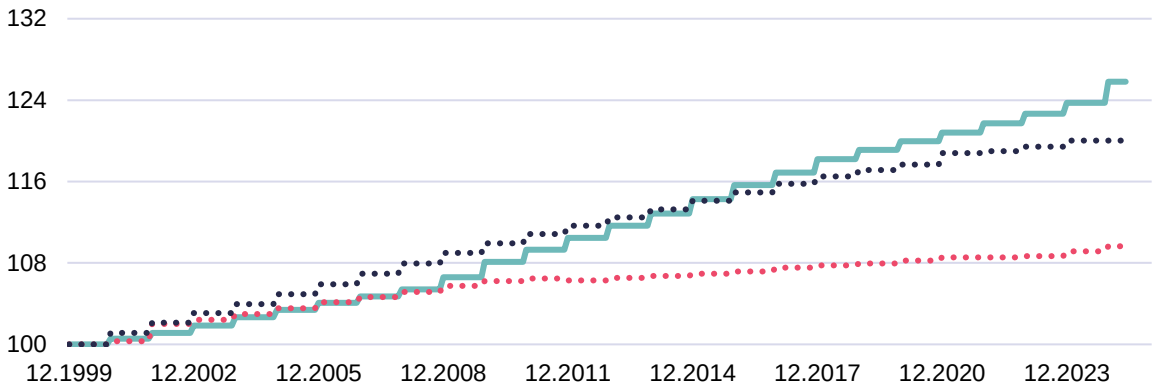
Taux de chômage en %



Emploi

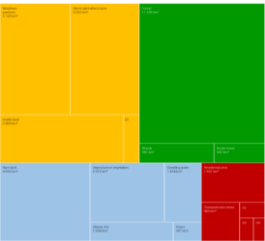


Population



Buy land they are not making it anymore, Mark Twain

Superficie totale: 41'291 km²



Zone urbaine: 3'271 km²



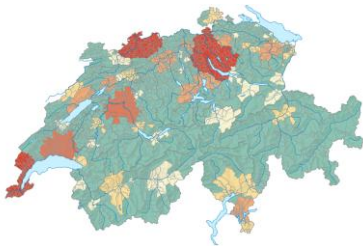


2. Spécificités du marché immobilier indirect suisse

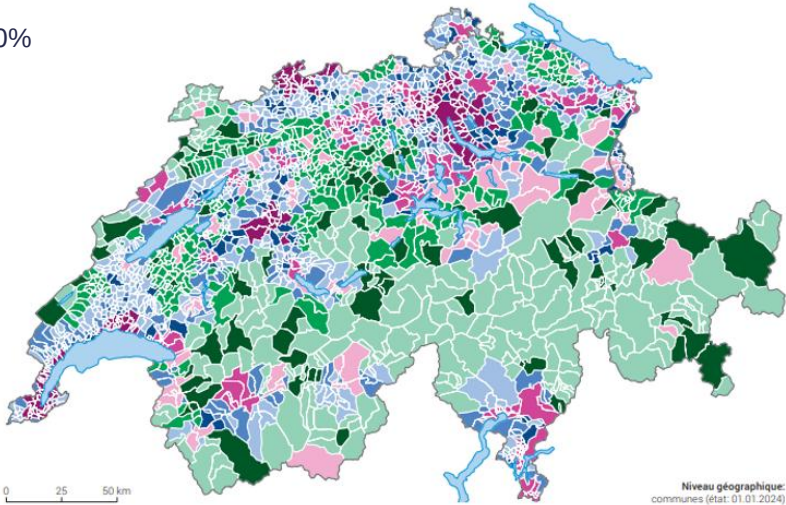
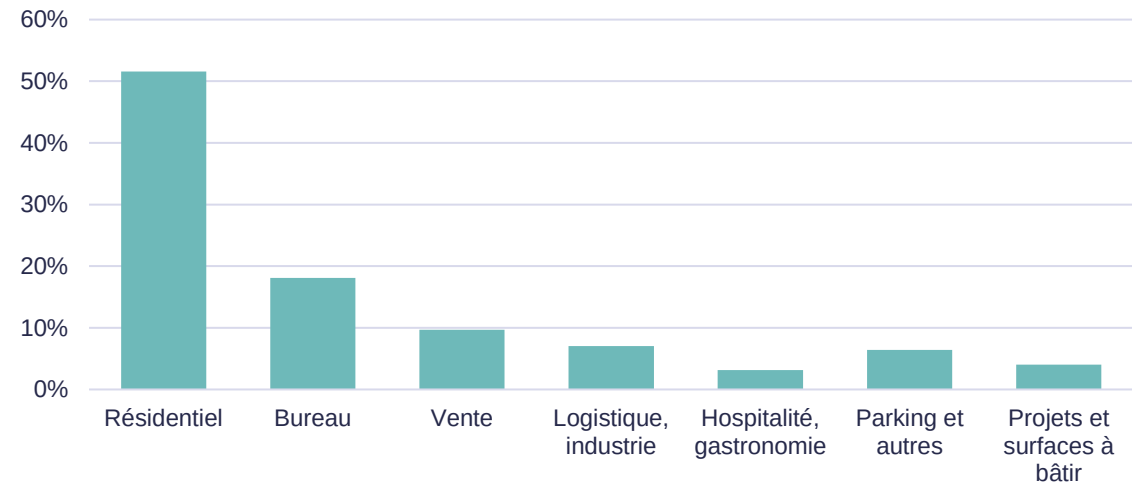
Les investissements indirects se concentrent sur les emplacements centraux

Cela reste un marché de niche, avec une titrisation totalisante seulement 230 milliards CHF, comparé à un marché immobilier évalué à plus de 4'400 milliards CHF

Typologie des communes	Population résidente permanente		Emploi		Superficie		Univers d'investissement indirect Suisse
	absolu	en %	absolu	en %	km²	en %	
Comm. urbaine gr. agglom. (11)	2'759'134	31.3%	2'172'641	40.1%	1'652	4%	65.8%
Comm. urbaine agglom. moy. (12)	1'981'847	22.5%	1'378'087	25.4%	2'477	6%	21.2%
Comm. urbaine pt./hors agglom. (13)	985'178	11.2%	592'264	10.9%	3'303	8%	5.8%
Comm. périurb. forte dens. (21)	589'605	6.7%	266'666	4.9%	1'239	3%	3.2%
Comm. périurb. dens. moy. (22)	901'431	10.2%	325'285	6.0%	4'129	10%	2.2%
Comm. périurb. faible dens. (23)	396'956	4.5%	113'304	2.1%	4'955	12%	0.2%
Comm. ctr. rural (31)	381'785	4.3%	217'428	4.0%	4'955	12%	0.7%
Comm. rurale sit. centrale (32)	613'631	7.0%	246'735	4.6%	5'368	13%	0.8%
Comm. rurale périphér. (33)	205'818	2.3%	105'589	1.9%	13'213	32%	0.1%
Total	8'815'385	100.0%	5'417'999	100.0%	41'291	100.0%	



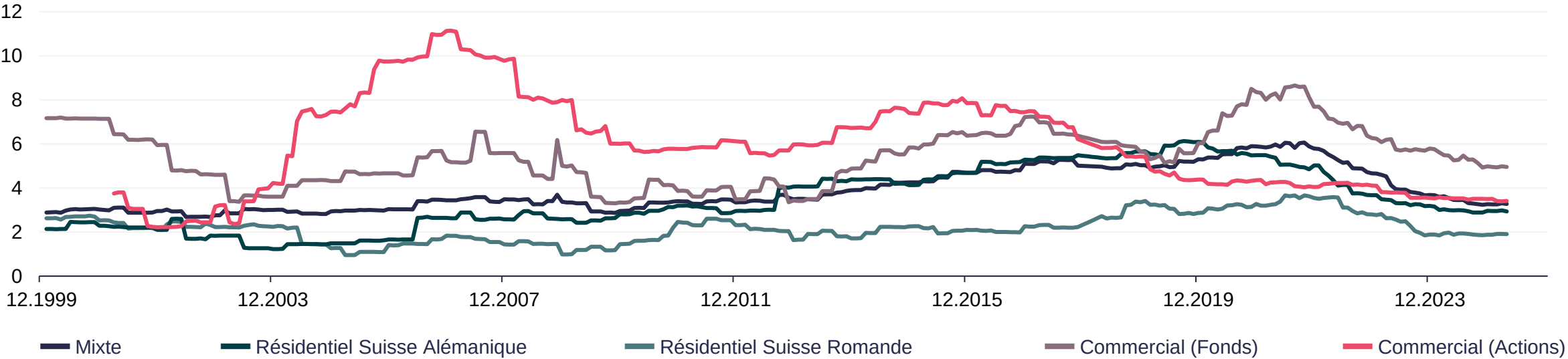
Univers d'investissement indirect Suisse



La pénurie de logements ne disparaîtra pas de sitôt

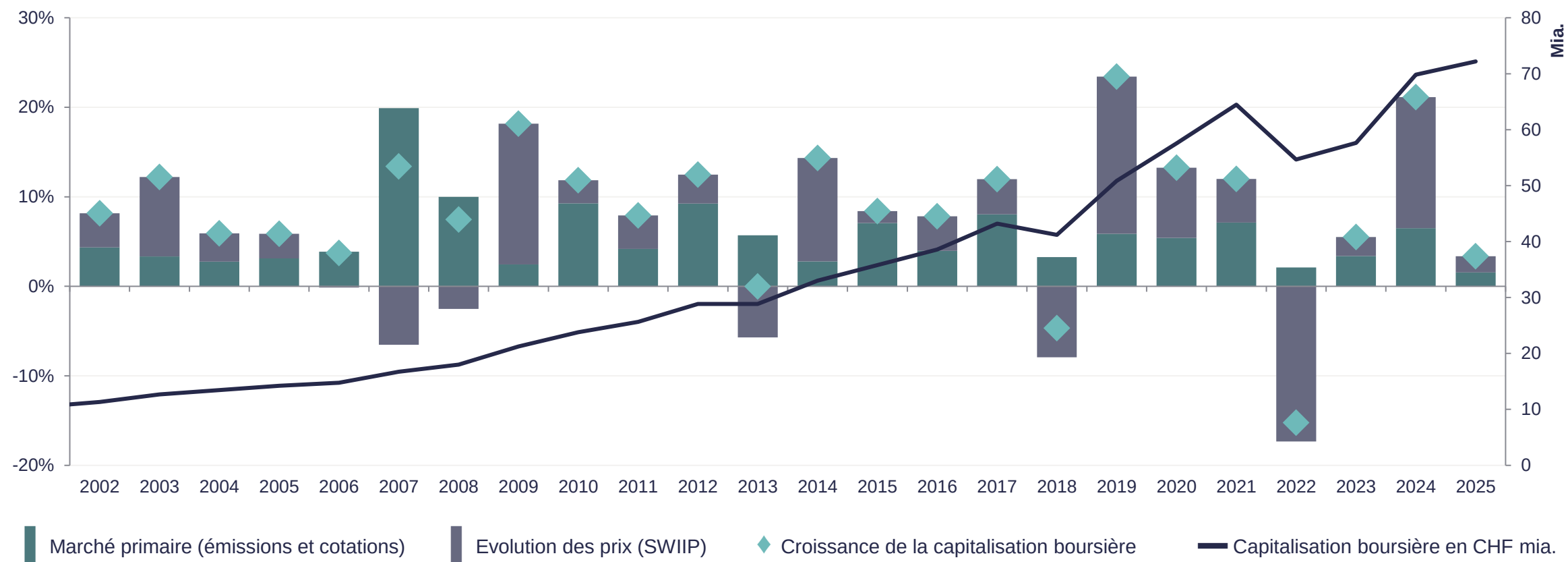
Nouvelles unités résidentielles		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Total		50'166	49'162	53'126	52'034	50'209	53'199	48'295	49'314	45'307	46'505	497'317
Genève / Lausanne		8'711	9'122	9'767	10'894	9'715	10'921	9'250	11'037	9'961	9'752	
Berne		9'229	9'012	10'106	8'741	9'052	10'136	9'205	9'021	8'007	8'839	
Bâle		5'565	6'510	7'297	7'009	7'531	7'237	6'841	5'930	6'344	6'222	
Zürich		9'557	8'371	9'928	9'998	8'089	9'783	8'811	8'576	7'893	8'504	
Augmentation du nombre de ménages privés		51'903	44'148	46'562	51'124	40'604	39'273	48'954	56'084	49'989	43'053	471'694

Défaut de paiement des loyers dans l'univers d'investissement

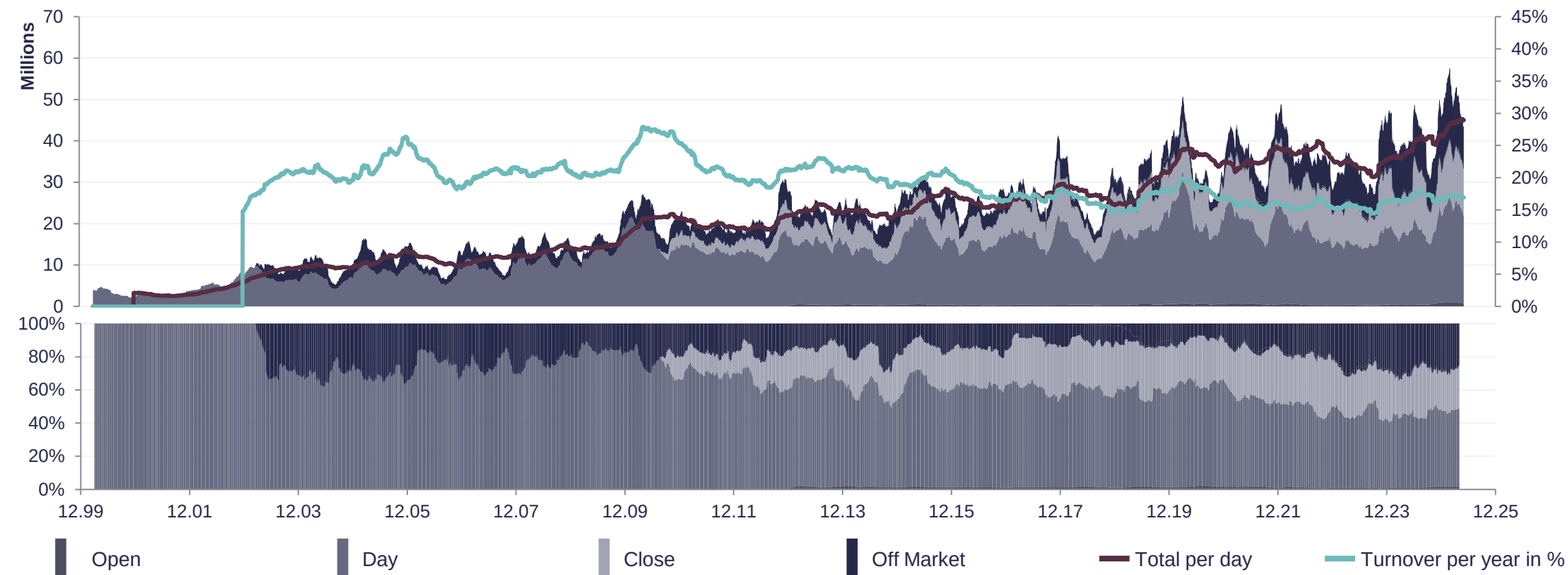


Impact du marché primaire sur la croissance

L'augmentation de la capitalisation boursière de 8.6% par an s'explique à hauteur de 5.8% par l'émission de nouvelles actions sur le marché primaire et de 2.8% par la hausse des prix

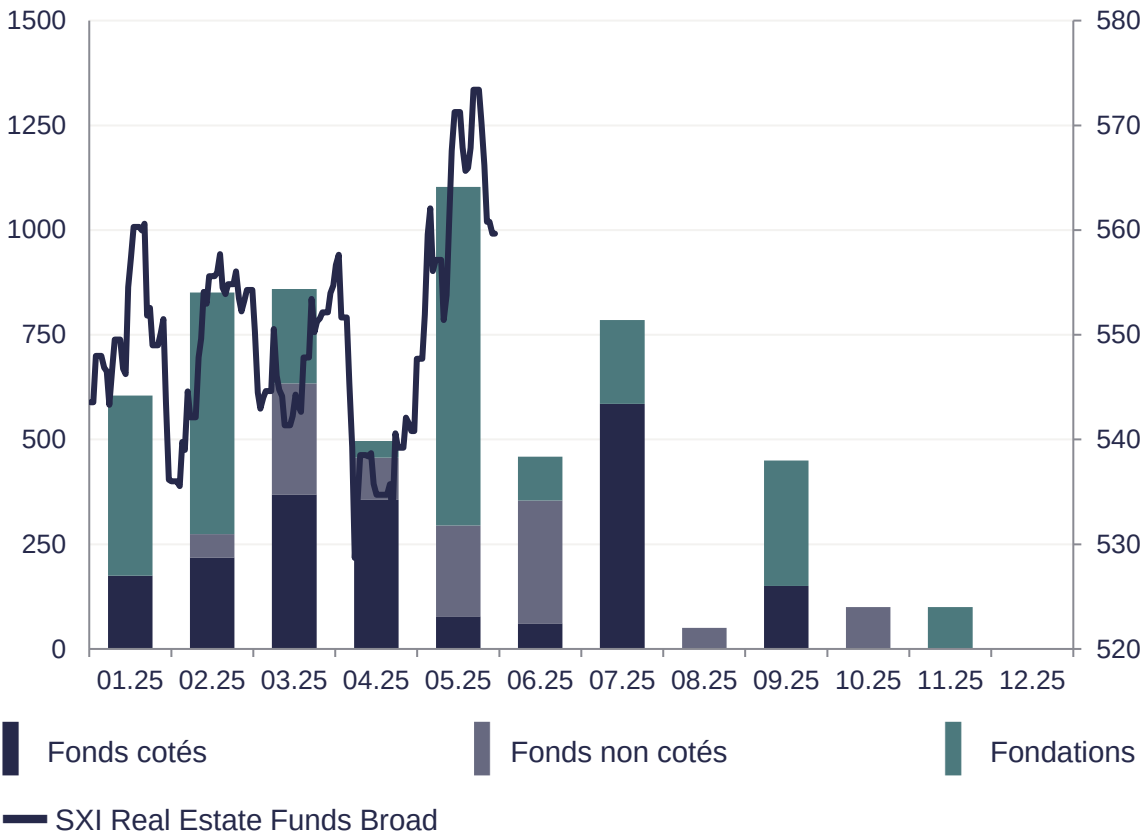


Stakeholders et liquidité de la classe d'actifs

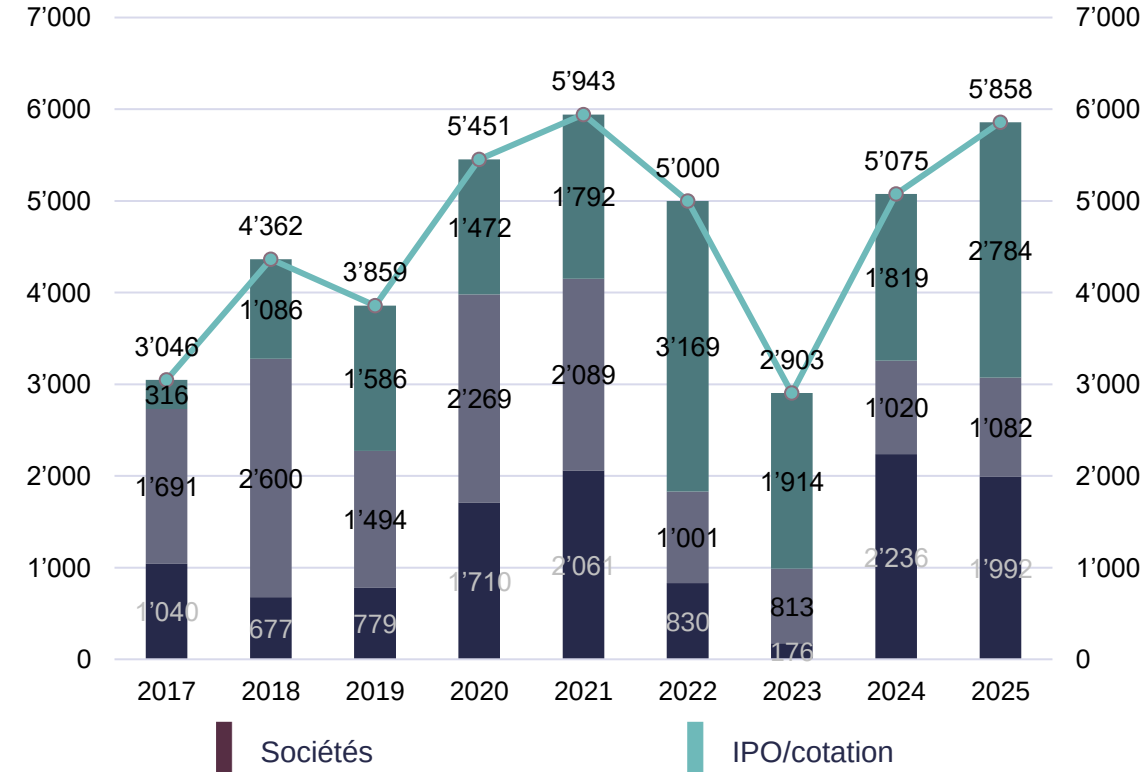


Levée de fonds prévue pour les placements immobiliers

Augmentations de capital et premières émissions en millions de CHF

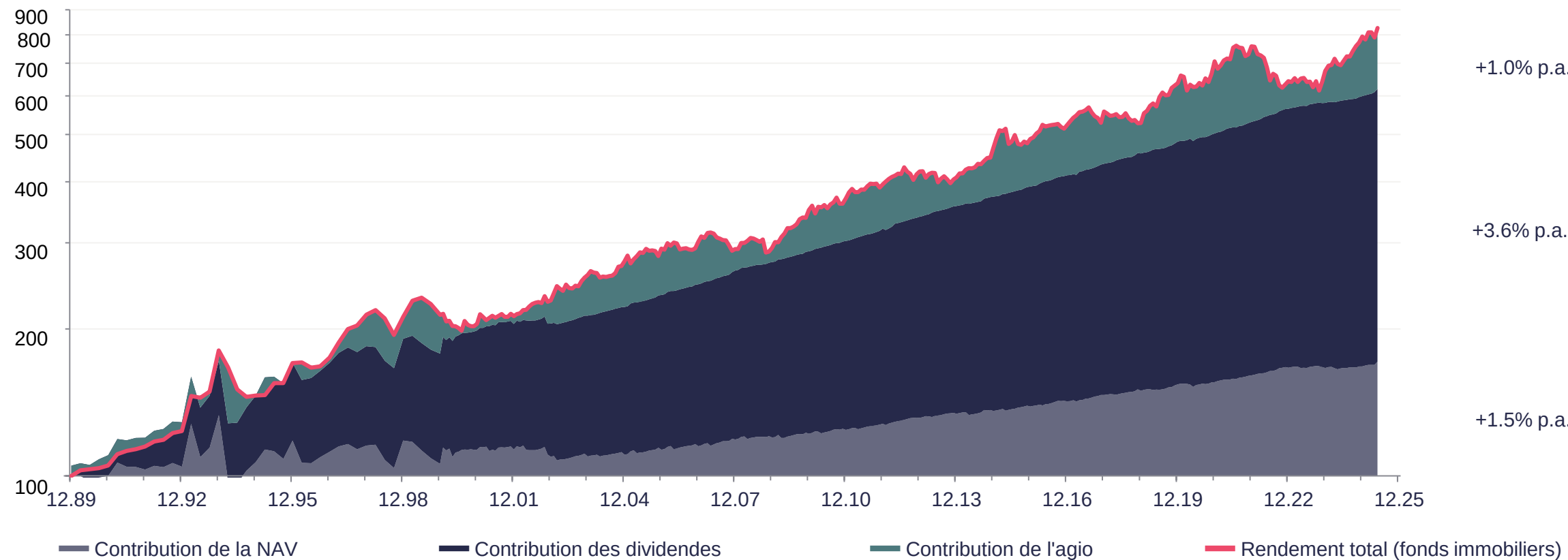


Emissions en millions de CHF des placements collectifs



Contributions à la performance

A long terme, les dividendes et la croissance de la VNI restent les principales composantes de la performance des fonds immobiliers. A court terme, la volatilité des prix est influencée par les marchés des capitaux



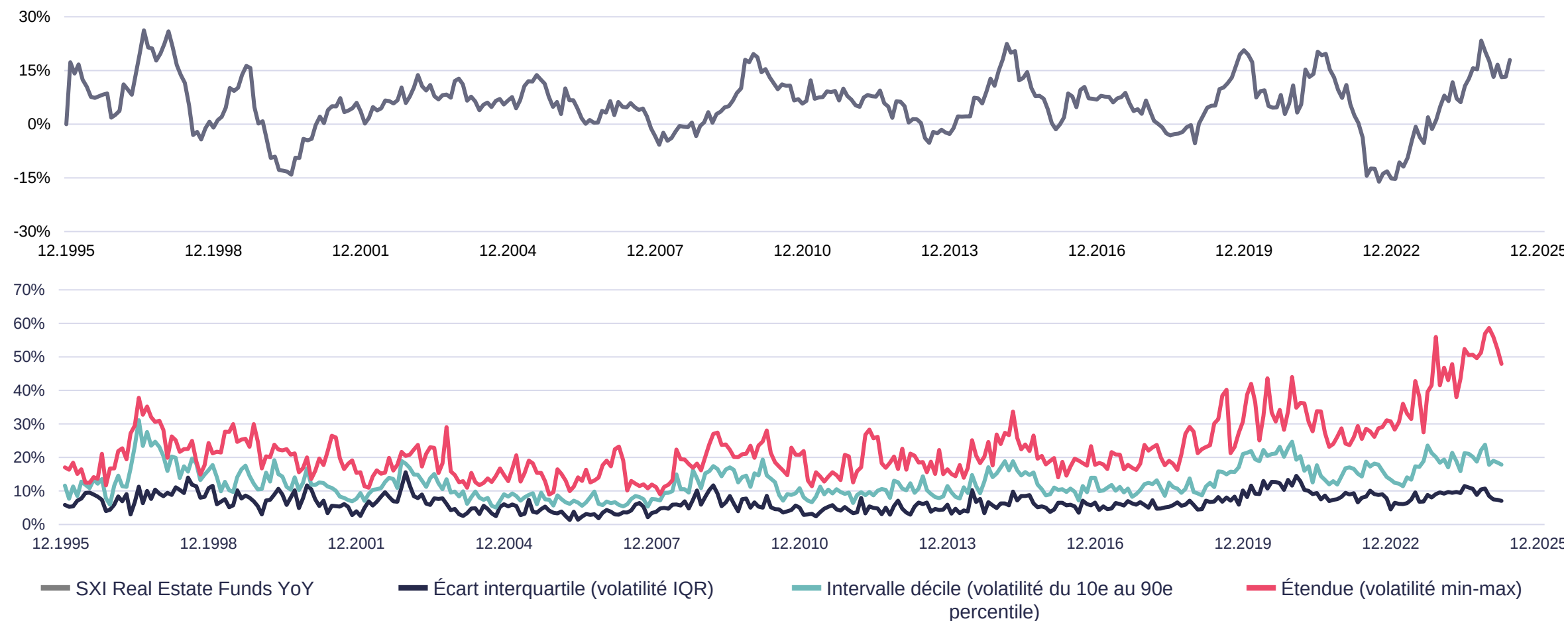
3. Revue du marché



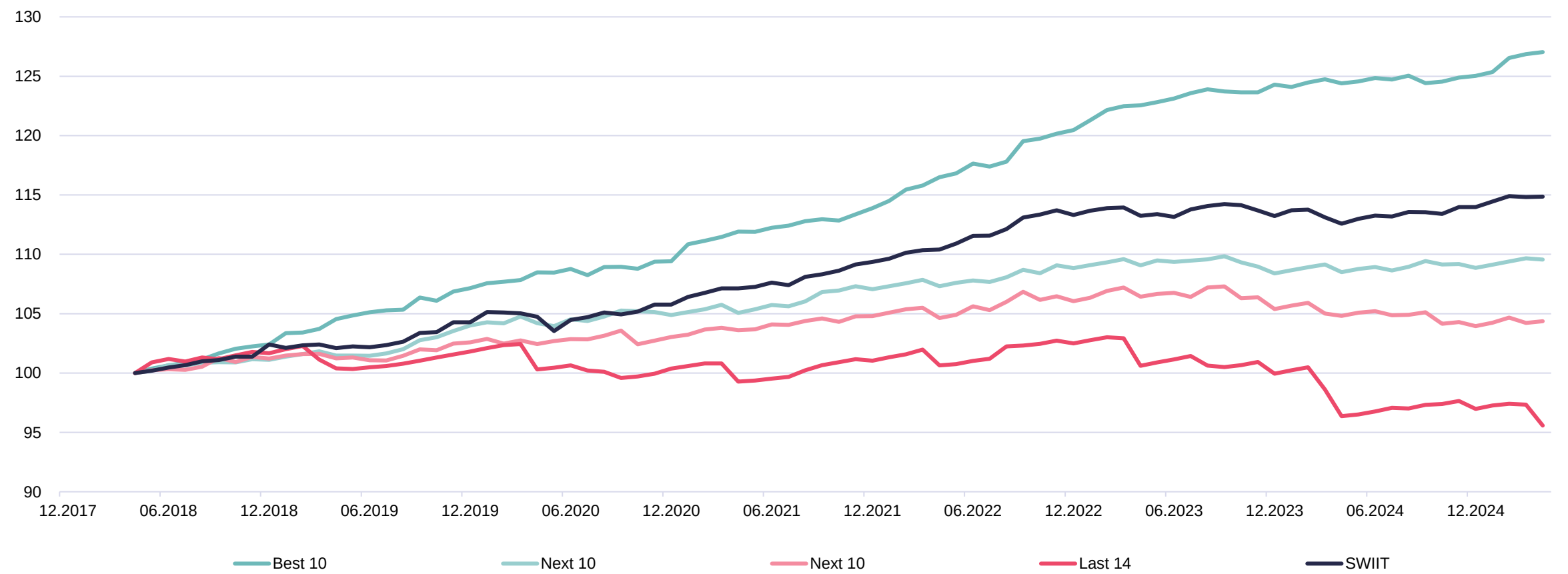
Evolution d'une série d'indices nationaux et internationaux



Derrière les indices se cachent des différences significatives

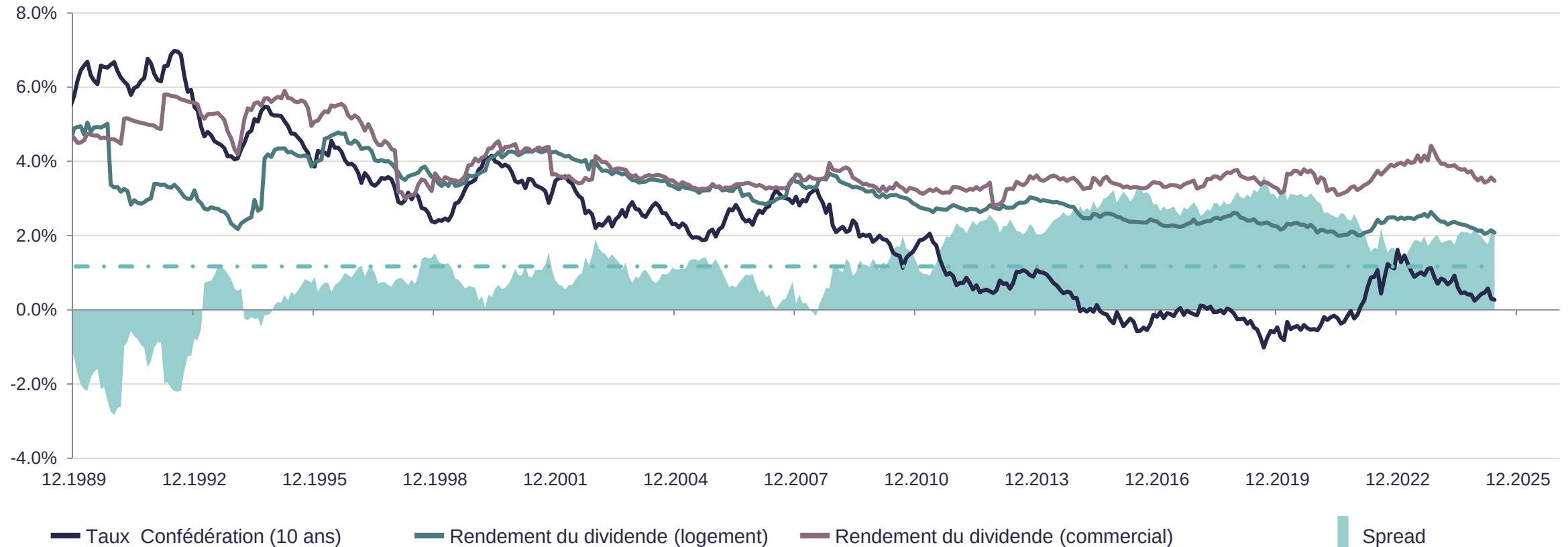


Évolution de la valeur nette d'inventaire (VNI) entre les fonds au cours des dernières années



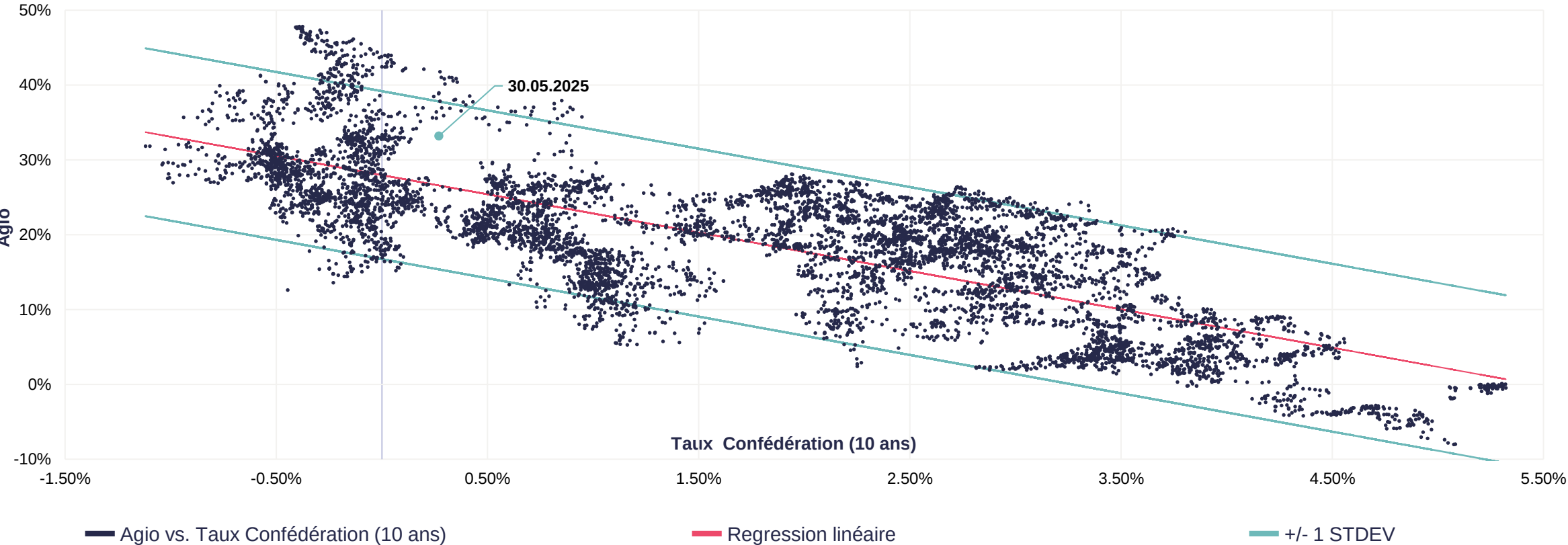
Écart de rendement entre l'immobilier et les taux d'intérêt

Le spread s'est stabilisé aux alentours de 2%, ce qui reste un niveau confortable pour les investissements immobiliers



Taux d'intérêt par rapport à l'agio (1995 à 2025)

Un niveau d'agio de 33.2% comparé à un rendement des obligations de la Confédération à 10 ans de 0.27%



Adresse



Swiss Finance & Property Group

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

www.sfurban.ch

www.sfp-ast.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2025, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.