



20/10/2025 • Tendances • ⌚ 6 min • IMvestir Partners • COPTIS

Chiffres clés de l'immobilier indirect suisse au 30/09/2025

Dans un environnement économique toujours contrasté, marqué par les incertitudes géopolitiques et la prudence des marchés financiers, la classe d’actifs immobilier indirect confirme sa résilience. Les performances positives enregistrées depuis le début de l’année traduisent la solidité des fondamentaux et l’intérêt renouvelé des investisseurs pour les fonds suisses, qu’ils soient cotés ou non.

Alors que la BNS a choisi de marquer une pause dans la baisse des taux, le marché continue de bénéficier d’une dynamique soutenue, avec des niveaux d’agios élevés et un volume de capitaux levés record. Parallèlement, les tendances structurelles – pénurie de logements, hausse des loyers, évolution des stratégies de financement – redéfinissent les équilibres du secteur.

L'analyse trimestrielle ci-dessous propose une lecture détaillée de ces évolutions et des nouvelles perspectives qui s’ouvrent pour le quatrième trimestre 2025.

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.09.2025

L’univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés	
Nombre	44
Capitalisation boursière (mia)	74,502
Volume levé YTD (mia)	1,827
Volume levé trimestre (mia)	0,898
Performance YTD	5,26%
Performance trimestrielle	2,02%
Agios	31,37%
Agios sur le trimestre	0,57%

Fonds non-cotés	
Nombre	24
Capitalisation négoce hors bourse (mia)	15,042
Volume levé YTD (mia)	1,267
Volume levé trimestre (mia)	0,255
Performance YTD	4,7%
Performance trimestrielle	1,26%
Agios	2,74%
Agios sur le trimestre	0,61%

Source : IMvestir Partners SA

**sur la base du dernier cours connu ou sur la dernière transaction effectuée au cours du trimestre.*

Commentaire trimestriel:

Dans un contexte économique toujours incertain notamment en raison du chaos douanier et des tensions géopolitiques, la classe d’actifs immobilier indirect continue d’afficher une performance largement positive depuis le début de l’année avec une performance de 5.26% pour les fonds cotés et de 4.7% pour les fonds non cotés.

Au mois de septembre, la BNS a décidé d’interrompre la baisse des taux directeurs. Néanmoins, les taux d’escompte ayant déjà été ajustés à la baisse ces derniers mois, une hausse des valorisations sur le marché immobilier direct ainsi que sur le marché des

capitaux a déjà eu lieu. En effet, les agios présentent à nouveau des niveaux élevés. Les fonds cotés affichent des agios de 33.7% soit en large augmentation par rapport aux agios de l'année passée à la même période (22.4% en Q3 2024).

Après un risque élevé selon l'indice UBS Swiss Real Estate Bubble Index en 2023-2024, ce dernier se stabilise à un risque modéré en 2025. Les fondamentaux de l'immobilier restent solides. Toutefois, l'offre ne répond toujours pas à la demande ce qui maintient une pénurie de logements dans les grandes agglomérations. Ceci est illustré par la chute du taux de vacances national de plus de 40% depuis 2020. Dans ce contexte, les prix de l'immobilier résidentiel ainsi que les loyers sont à la hausse, environ 10% selon l'indice des loyers (IDL) en 5 ans malgré la baisse du taux de référence ces derniers mois.

Le marché des transactions est toujours soutenu malgré un environnement de financement plus contraignant dû à la fusion de CS/UBS et la réduction du nombre de prêteurs. En effet, les marges augmentent et l'accès au crédit est plus restrictif.

Cette année, les gestionnaires de fonds ont levé des capitaux records de CHF 3.1 mia, au rythme d'environ CHF 1 mia de capital par trimestre (CHF 1.15 mia au Q3 2025) illustrant un dynamisme inédit et durable de l'immobilier indirect suisse. Pour le dernier trimestre, un volume de CHF 941 mios est déjà annoncé. Ainsi, les véhicules de placement profitent de procéder à des augmentations de capital dans ce contexte d'agios élevés avec une souscription à la VNI. Les gestionnaires doivent en revanche rester vigilants et diligents en privilégiant des immeubles qui renforcent et non diluent le portefeuille au vu de la compression des rendements. Il convient de sélectionner des managers appliquant des valorisations prudentes et capables de garantir un dividende durable.

C'est dans cette logique qu'une allocation sélective vers le segment commercial pourrait être une opportunité. Ce segment est encore peu exploité par les investisseurs et se distingue par une prime de risque attrayante : un rendement de dividende moyen de 3.9% pour les fonds commerciaux contre seulement 2.32% pour les fonds résidentiels. Ce dernier pourrait de même offrir un point d'entrée opportun grâce à des agios moyens d'environ 8%.

Le marché des fonds non cotés continue d'offrir des conditions intéressantes: une volatilité annualisée d'environ 4% à 6% et un agio moyen limité à 2.74%. Il s'agit d'un segment plus stable qui offre un seuil d'entrée attractif.

Pour Q4 2025, trois IPO sont attendues: Comunus SICAV (08.10.2025) PURE Swiss Opportunity REF (20.10.2025) et SPSS Commercial (09.12.2025). Ces deux derniers ont été lancés dans un contexte post-Covid avec une croissance modérée. L'annonce de leur cotation a déclenché une hausse de l'appétit des investisseurs et il sera pertinent d'analyser comment le marché se positionnera face à l'arrivée de produits de taille plus modeste.

Dans ce contexte, l'importance de nouveaux entrants et de nouvelles opportunités, notamment dans le non coté se renforce. Toutefois, il semblerait que la réussite d'un lancement reste conditionnée: les nouveaux véhicules devraient afficher une taille de minimum CHF 200 mios et disposer d'un parc sécurisé.

En parallèle de la vague des cotations, une nouvelle tendance se dessine : la croissance par les swaps immobiliers. Ces opérations suscitent de l'intérêt de propriétaires souvent peu outillés pour appliquer les exigences « zéro émission nette d'ici 2050 » imposées par la Confédération. Les apports en nature offrent une solution win-win : les propriétaires trouvent une voie simple pour se mettre en conformité, tandis que les gestionnaires de fonds bénéficient d'une opportunité de croissance.

Le marché suisse de l'immobilier indirect poursuit sa concentration par des fusions. Reste à voir si les investisseurs ne s'opposent pas et si les calendriers pourront être maintenus. Pour rappel, le rapprochement des fonds UBS Living Plus, Residentia et UBS Hospitality est encore bloqué. Une nouvelle annonce de fusion des fonds UBS Green Property et UBS Direct Urban a été publiée récemment pour le 31.12.2025. Les assureurs Hevetia et Bâloise fusionnent et il est très probable qu'une consolidation de leurs fonds immobiliers respectif intervienne dans les prochaines années.

IMvestir Partners / COPTIS

En lien avec cet article

