

# OUTLOOK IMMOBILIER DE RENDEMENT RÉSIDENTIEL 2024

## Tendances du marché et opportunités d'investissement



avobis

Dans cette analyse, nous mettons en lumière les évolutions clés du marché de l'immobilier de rendement résidentiel au cours des deux dernières années et formulons des anticipations fondées pour l'année 2024 à venir. Nous commentons les évolutions importantes et analysons les dynamiques qui caractérisent cette classe d'actifs. Cette analyse sert de guide en examinant les changements récents dans le contexte de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt et en tirant des conclusions sur les opportunités futures du marché. Elle s'adresse à tous les investisseurs qui souhaitent aller plus loin dans la compréhension des conditions actuelles du marché et obtenir une perspective claire pour leurs stratégies d'investissement.

### Développements clés et perspectives d'avenir



**Défis dans le secteur immobilier** : les années 2022 et 2023 ont été marquées par des défis dans le marché immobilier, influencés par une forte inflation et des hausses de taux d'intérêt, ce qui a entraîné des corrections de valeur et des changements sur le marché.



**Retour à des taux d'intérêt plus bas** : en raison de la baisse de l'inflation, on s'attend à un ralentissement des taux d'intérêt, ce qui devrait conduire à un alignement des attentes en matière de rendement et à une amélioration de la liquidité du marché.



**Stabilité des revenus de l'immobilier de rendement résidentiel** : l'immobilier de rendement résidentiel se caractérise par sa résilience face aux crises et par l'adaptabilité de ses revenus, ce qui en fait une classe d'actifs attractive, en particulier dans le contexte macroéconomique actuel.



**Demande excédentaire sur le marché du logement locatif** : le marché du logement locatif se caractérise par une forte demande face à une offre limitée, ce qui se traduit par des taux de location plus élevés et de meilleures perspectives de rendement.



**L'immobilier dans l'allocation d'actifs** : dans un environnement d'investissement incertain, l'immobilier offre une option plus stable et une protection contre l'inflation, la récession et les risques géopolitiques par rapport aux autres classes d'actifs.



**La durabilité au premier plan** : les investisseurs institutionnels sont de plus en plus exigeants en intégrant fermement les critères de durabilité dans leurs stratégies de placement. Bien que cela augmente la complexité, la durabilité et la rentabilité peuvent tout à fait être atteintes conjointement.



**Perspectives positives pour l'immobilier de rendement résidentiel en 2024** : une tendance positive est prévue pour l'immobilier de rendement résidentiel en 2024, sur la base de fondamentaux solides et de changements macroéconomiques, ce qui entraînera une augmentation de la liquidité du marché et de nouvelles options d'investissement.

# OUTLOOK IMMOBILIER DE RENDEMENT RÉSIDENTIEL 2024

## 2022 et 2023 : Des années difficiles pour les placements immobiliers

Les deux dernières années ont été marquées par une période de bouleversements dans le secteur de l'immobilier, ce qui a représenté un défi pour les investisseurs. Cette période, caractérisée par une forte inflation et les hausses de taux d'intérêt qui en ont résulté, a signalé la fin d'une longue période durant laquelle l'immobilier était considéré comme un placement à valeur ajoutée constante. Pour les investisseurs institutionnels en particulier, qui s'étaient concentrés pendant des années sur les investissements immobiliers en raison du manque d'alternatives, la hausse brutale des taux d'intérêt a entraîné une nouvelle réalité : leurs portefeuilles immobiliers ont soudain été confrontés à de possibles corrections de valeur importantes.

Les effets du nouvel environnement de taux d'intérêt se sont manifestés de différentes manières sur les marchés. Les valeurs immobilières cotées en bourse, comme les fonds immobiliers, ont réagi rapidement aux changements en raison de leur plus grande liquidité et négociabilité, ce qui s'est traduit par un net recul des prix et donc par une réduction des agios (figure 1).

Sur le marché des transactions directes, en revanche, un écart notable s'est creusé entre les attentes des acheteurs et des vendeurs en matière de prix. Alors que les acheteurs s'efforçaient d'utiliser les nouvelles conditions d'intérêt à leur avantage et de calculer des taux d'actualisation plus élevés, de nombreux propriétaires immobiliers s'en tenaient aux taux d'actualisation historiques à long terme et ignoraient largement les récentes hausses de taux. Ce fossé a entraîné une stagnation du marché et une baisse de la liquidité, ce qui a rendu la fixation des prix encore plus difficile (figure 2).

Toutefois, un changement positif est attendu sur le marché immobilier en 2024. La combinaison de fondamentaux solides et de la réorientation anticipée de la politique monétaire laisse entrevoir des perspectives favorables pour les investisseurs immobiliers, ce qui signale un éloignement bienvenu des turbulences actuelles du marché.

### Illustration 1 : Forte baisse des prix des fonds immobiliers cotés en bourse et réduction des majorations



**Remarque :** Le graphique montre l'évolution des prix du SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIP) (axe de droite) ainsi que l'évolution de l'agio moyen de tous les fonds immobiliers cotés en bourse qui investissent exclusivement dans l'immobilier suisse (axe de gauche).

**Source :** données de Bloomberg, SIX Group AG, au 22.12.2023

### Figure 2 : Un environnement de taux d'intérêt plus élevé accompagné d'une baisse du volume des transactions



**Remarque :** le graphique montre le volume de transactions enregistré par CBRE pour les placements immobiliers résidentiels et commerciaux en milliards de CHF (axe de gauche) ainsi que l'évolution historique du taux de swap à 10 ans (axe de droite).

**Source :** graphique inspiré de CBRE, au 22.12.2023

## Le retour à des taux d'intérêt bas

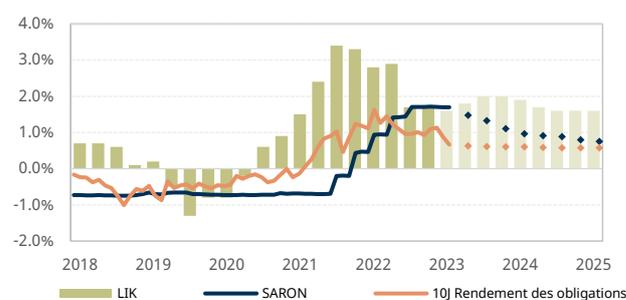
La phase haute des taux d'intérêt a résulté directement de pressions inflationnistes persistantes, poussées par des facteurs exogènes tels que les pénuries de livraison et la hausse des prix des matières premières suite à des perturbations logistiques mondiales. Jusqu'à présent, la BNS a réussi à endiguer ces hausses de prix en réévaluant le franc suisse de manière ciblée et en relevant son taux directeur.

Avec le début du recul de l'inflation, on constate également un affaiblissement des taux d'intérêt du marché, qui signalent déjà des baisses de taux d'au moins un demi pour cent pour le semestre à venir. Cela indique qu'aucune augmentation durable de l'inflation structurelle et donc du niveau des taux d'intérêt n'est anticipée. Par conséquent, les taux d'intérêt du marché devraient à nouveau se rapprocher d'un niveau plus bas dès que l'inflation continuera à perdre de son importance, ce qui n'est qu'une question de temps (graphique 3).

Indépendamment de la durée et de l'ampleur de cette évolution, le tableau général montre que la hausse rapide des taux d'intérêt à long terme peut être considérée comme un événement temporaire. Cette évolution suggère que la hausse des rendements à l'achat observée récemment ne devrait pas se poursuivre (figure 4). Par la suite, on peut s'attendre à une harmonisation des attentes en matière de rendement entre les acheteurs et les vendeurs, ce qui devrait non seulement améliorer la fixation des prix, mais aussi augmenter sensiblement la liquidité sur le marché des transactions.

En outre, la baisse des coûts d'intérêt, associée à une politique monétaire moins restrictive, entraînera des conditions de crédit plus accommodantes, ce qui devrait stimuler davantage la demande. La politique monétaire en 2024 contribuera donc à clarifier les différences d'évaluation concernant les taux d'actualisation et à réduire l'incertitude sur les taux d'intérêt, ce qui donnera des impulsions importantes aux objets de rendement.

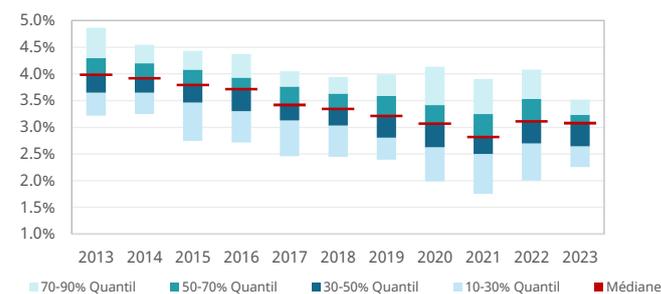
### Graphique 3 : Tendence attendue vers une baisse de l'inflation et des taux d'intérêt



**Remarque :** le graphique montre l'inflation (IPC), le SARON et les rendements des obligations d'État à 10 ans. Les anticipations d'inflation sous-jacentes se basent sur les prévisions de la BNS. Les valeurs pronostiquées pour le SARON et les rendements obligataires découlent de valeurs de marché et de nos propres analyses.

**Source :** données de Refinitiv Eikon, BNS, Avobis, au 22.12.2023

### Figure 4 : Légère hausse des rendements à l'achat



**Remarque :** le graphique représente le rendement initial net (avant CAPEX), défini comme le rapport entre le revenu locatif net et le prix d'achat brut. Il permet de visualiser comment le revenu locatif net se rapporte au prix d'achat et offre ainsi un aperçu de la rentabilité des investissements immobiliers.

**Source :** illustration inspirée de Wüest Partner, au 22.12.2023

# OUTLOOK IMMOBILIER DE RENDEMENT RÉSIDENTIEL 2024

## Amélioration du profil risque/rendement grâce au potentiel de rendement

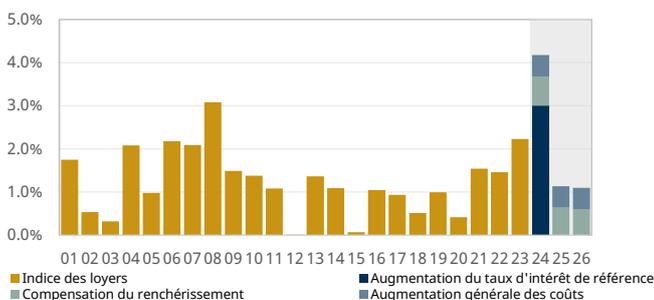
Grâce à leur résistance à la crise et à la constance des revenus qu'ils génèrent, les biens immobiliers résidentiels à rendement s'avèrent être une classe d'actifs attrayante. Dans la situation économique actuelle, ils se distinguent par l'adaptabilité de leurs revenus, ce qui offre une protection efficace contre la perte de revenus réels (figure 5). Un élément clé à cet égard est la fixation des loyers en fonction de l'inflation, qui permet, outre une augmentation générale des coûts, une augmentation allant jusqu'à 40% du taux d'inflation.

Le loyer est également déterminé par le taux d'intérêt de référence hypothécaire, qui se base sur le taux d'intérêt moyen de toutes les hypothèques existantes. Une hausse prolongée des taux d'intérêt, qui se traduit par une augmentation des taux hypothécaires pour une grande partie des prêts en cours, résulte en une adaptation du taux d'intérêt de référence. A chaque augmentation d'un quart de point de pourcentage, une hausse du loyer pouvant aller jusqu'à 3,0% est possible. Le taux d'intérêt de référence a déjà été adapté deux fois, ce qui a une influence positive sur les revenus. En raison de la méthode de calcul, une baisse du taux d'intérêt de référence à court terme est peu probable dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, ce qui devrait permettre de maintenir une hausse des revenus à moyen terme.

La baisse des coûts d'intérêt et l'atténuation des pressions inflationnistes, comme pour les coûts d'entretien, contribuent à la réduction des coûts et améliorent ainsi les marges bénéficiaires. De plus, la sécurité des revenus augmente en raison de l'excédent de demande existant et de l'offre limitée de logements locatifs, ce qui minimise le risque de vacance et permet une utilisation plus efficace du potentiel d'augmentation des loyers (figure 6).

Dans l'ensemble, nous prévoyons une nette amélioration du profil risque-rendement de l'immobilier de rendement résidentiel à moyen terme.

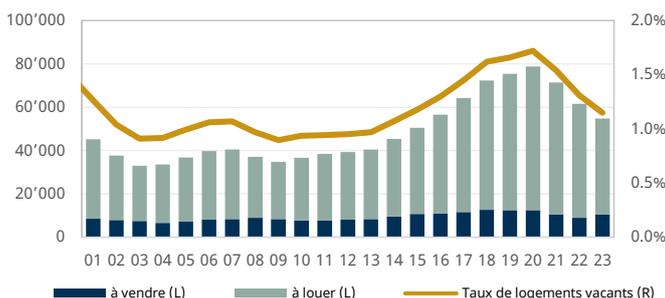
Figure 5 : Le potentiel d'augmentation des loyers soutient le côté des revenus



**Remarque :** les valeurs présentées montrent les taux de croissance annuels de l'indice des loyers. Pour la période de prévision, aucune modification du taux d'intérêt de référence hypothécaire et une compensation du renchérissement conforme aux prévisions de la BNS en matière d'inflation ne sont attendues. En outre, une augmentation annuelle générale des coûts de 0,50% est prise en compte. Les augmentations de loyer dues aux investissements n'ont pas été prises en compte.

**Source :** données de l'OFS, BNS, Refinitiv Eikon, au 22.12.2023

Figure 6 : La raréfaction de l'offre se traduit par une diminution du taux de vacance



**Remarque :** le taux de vacance est toujours calculé au 1er juin.

**Source :** données de l'OFS, au 22.12.2023

## La demande croissante se heurte à la pénurie d'offre

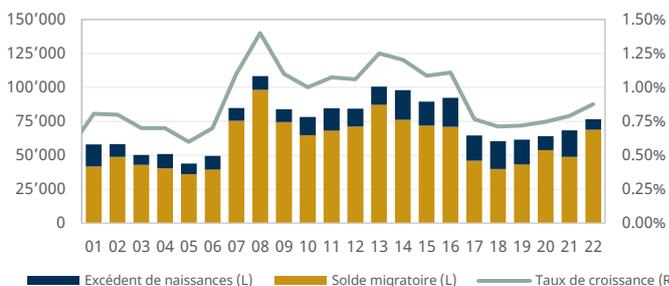
La situation actuelle du marché du logement locatif se caractérise par une forte demande et une offre limitée. Cette dynamique de la demande est principalement alimentée par une augmentation du nombre de ménages, une situation stable de l'emploi et surtout par l'immigration croissante de travailleurs à hauts revenus (figure 7). L'évolution positive du marché du travail et l'attractivité continue de la Suisse en tant que lieu d'implantation font que la demande de logements reste élevée.

Cependant, du côté de l'offre, le marché réagit timidement. Même avant la pandémie, un boom de la construction s'est soldé par une augmentation des taux d'occupation, ce qui a réduit l'attrait des nouveaux projets de construction et a finalement entraîné un recul de l'activité de construction. Cette tendance n'a pas pu se rétablir jusqu'à présent et a été encore limitée par des prix de la construction et des taux d'intérêt plus élevés et plus volatils, sans oublier les obstacles réglementaires. En conséquence, l'offre de logements n'a pas augmenté de manière significative ces dernières années, bien qu'il existe une forte demande qui pourrait facilement absorber une offre supplémentaire.

Pour l'année prochaine, on s'attend à une baisse des taux d'intérêt et à une diminution de l'inflation, ce qui réduira l'incertitude de planification concernant les coûts de construction et de financement et améliorera les perspectives de rendement. Malgré cette perspective, les volumes de commandes restent limités jusqu'à présent (figure 8), ce qui indique que les investissements dans la construction restent modérés.

A court ou moyen terme, l'offre ne devrait pas couvrir la demande croissante, ce qui nécessitera un ajustement du marché sur plusieurs années. Pour les bailleurs, il en résulte une chance d'obtenir des taux de location plus élevés et de meilleures perspectives de rendement. Les projets de construction devraient en outre devenir plus attrayants et plus rentables l'année prochaine grâce à l'amélioration des conditions financières et à la sécurité de la planification.

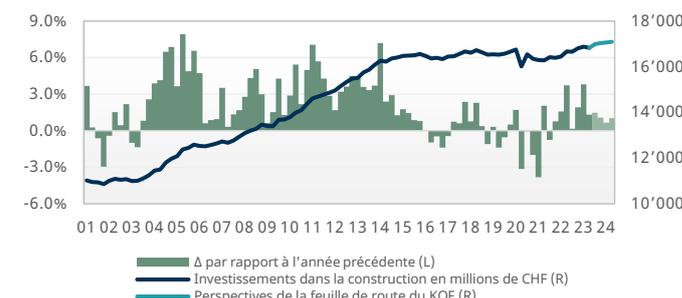
Figure 7 : Croissance de la population principalement alimentée par l'immigration



**Remarque :** le graphique montre l'évolution de la population résidente permanente en Suisse. L'excédent des naissances sur les décès comprend en outre les changements dus aux ajustements d'effectifs.

**Source :** données de l'OFS, au 22.12.2023

Figure 8 : Les perspectives du KOF pour la construction indiquent des investissements modérés dans la construction



**Remarque :** sur la base des permis de construire, le KOF a développé une perspective qui permet de faire des anticipations sur les investissements nominaux dans la construction attendus pour les quatre prochains trimestres. Les Perspectives de la construction du KOF sont publiées quatre fois par an. Il présente les anticipations de dépenses d'investissement en millions de CHF (axe de droite) ainsi que les taux de variation de l'année précédente (axe de gauche).

**Source :** données du KOF, au 22.12.2023

# OUTLOOK IMMOBILIER DE RENDEMENT RÉSIDENTIEL 2024

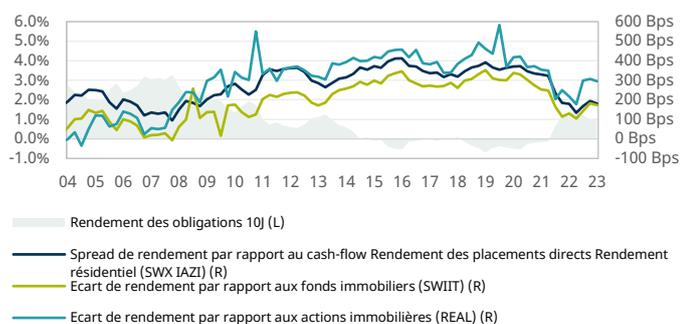
## Appréciation du point de vue de l'allocation d'actifs

L'environnement d'investissement actuel reste exigeant pour les investisseurs. Ils sont confrontés à la nécessité d'identifier les actifs qui affichent des performances solides dans un environnement marqué par l'inflation, les tensions géopolitiques et les tendances récessives, et qui présentent le moins de corrélation possible avec ces facteurs de risque. En tant que classe d'actifs, l'immobilier peut surperformer d'autres actifs tels que les actions et les obligations dans de telles périodes. Ils devraient donc être pris en compte dans tout portefeuille pour des raisons d'allocation d'actifs.

En raison du niveau actuellement élevé des taux d'intérêt, les obligations à taux fixe gagnent à nouveau en attractivité par rapport aux placements immobiliers, surtout après une longue période de taux d'intérêt négatifs (figure 9). Si les taux d'intérêt devaient baisser comme prévu, cette classe d'actifs pourrait réaliser des gains en capital significatifs. Toutefois, les investisseurs en obligations sont exposés à des risques tels que l'inflation inattendue et les risques de refinancement. Il s'agit du risque de ne pas pouvoir refinancer le capital à des taux d'intérêt équivalents, voire supérieurs. En revanche, les prix de l'immobilier présentent une sensibilité similaire aux taux d'intérêt, bien que peut-être pas à court terme, et ne comportent pas de risque de refinancement important. En outre, comme nous l'avons expliqué, ils offrent une protection contre l'inflation et contrecarrent ainsi la perte de revenus réels.

Les perspectives économiques actuelles sont positives, mais inférieures à la moyenne à long terme (figure 10). Une récession est peu probable, mais une croissance modérée pourrait freiner la performance des marchés boursiers. L'interdépendance mondiale des entreprises pourrait limiter les marchés nationaux compte tenu des incertitudes géopolitiques et économiques mondiales. L'immobilier résidentiel est toutefois moins touché par ces risques et offre donc une option d'investissement plus stable.

Figure 9 : Les écarts de rendement de l'immobilier résidentiel devraient à nouveau augmenter



**Remarque :** l'axe de gauche représente le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans. L'axe de droite représente les écarts de rendement de différents placements immobiliers par rapport au rendement des obligations en points de base (pb).  
**Source :** données de SIX Group AG, CIFI, Refinitiv Eikon, au 22.12.2023

Figure 10 : Un environnement d'investissement difficile dans un contexte de perspectives économiques modérées



**Remarque :** le graphique montre l'évolution du PIB et des perspectives d'emploi. Une valeur de 1.00 signifie qu'une anticipation de stagnation de l'emploi total est attendue pour le prochain trimestre. Pour les valeurs supérieures à 1.00, une augmentation du nombre total d'emplois peut être anticipée. Les prévisions de croissance du PIB se basent sur les prévisions conjoncturelles du SECO du 20/09/2023.  
**Source :** données de l'OFS, SECO, au 22.12.2023

## La durabilité au cœur de nombreuses institutions de prévoyance

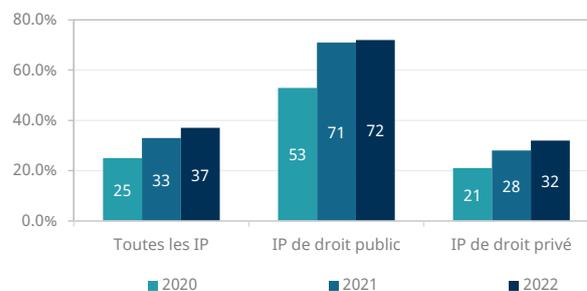
Le parc immobilier suisse est essentiel pour atteindre les objectifs climatiques. La nécessité de réduire les émissions de CO<sup>2</sup> exige des acteurs tels que les institutions de prévoyance qu'ils intègrent en profondeur des critères de durabilité dans leur processus décisionnel (figure 11). Ces nouvelles exigences entraînent une adaptation des stratégies d'investissement, qui doivent non seulement poursuivre une vision verte, mais aussi rester rentables.

L'un des principaux défis consiste à traduire la durabilité en une valeur mesurable. Les données actuelles et la diversité des certificats et des normes rendent cette tâche difficile. Le secteur se concentre actuellement sur la réduction des émissions de CO<sup>2</sup> comme dénominateur commun des efforts de durabilité. Cependant, la nécessité de disposer de données et d'analyses pertinentes demeure.

Avec cette nouvelle priorité, la composition du portefeuille devient de plus en plus complexe, car les considérations financières doivent être complétées par des objectifs écologiques. Les objets difficiles à rénover perdent de leur attrait, tandis que les biens immobiliers durables sont privilégiés. Il en résulte un intérêt croissant pour les objets et les produits d'investissement conformes au développement durable, qui sont à la fois rentables et en accord avec les objectifs d'investissement environnementaux.

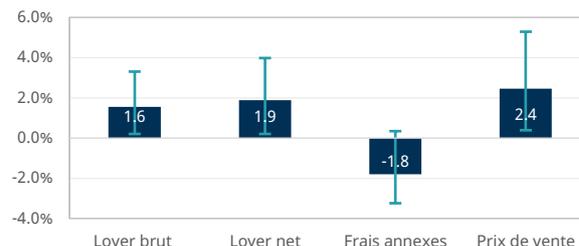
Bien que la complexité et les coûts accrus représentent des défis, des études montrent qu'ils peuvent entraîner une augmentation des rendements (figure 12). Les biens immobiliers durables se caractérisent par des revenus locatifs plus élevés et des frais annexes plus faibles, ce qui contribue à des revenus nets plus élevés. En outre, un taux de location plus élevé, des risques réglementaires moindres et une usure plus efficace, entre autres, entraînent une réduction du taux de capitalisation des biens immobiliers durables, ce qui augmente encore la valeur totale du bien.

Illustration 11 : Part des institutions de prévoyance qui intègrent des critères ESG dans le processus d'investissement



**Remarque :** L'illustration montre le pourcentage d'institutions de prévoyance (IP) pour lesquelles les critères ESG sont ancrés dans le règlement de placement. Les résultats se basent sur les enquêtes menées par Swisscanto dans le cadre de l'étude sur les caisses de pension 2023. Il convient toutefois de noter que seul un tiers des IP interrogées ont répondu à cette question spécifique.  
**Source :** illustration inspirée de Swisscanto, au 22.12.2023

Figure 12 : « Green Premium » en prix de location et de vente - Une illustration d'analyse du canton de Zurich



**Remarque :** le graphique illustre l'étude des "green premiums" pour l'immobilier résidentiel durable dans le canton de Zurich, sur la base d'un modèle de prix hédonique et des données de homegate.ch de 2010 à 2017. Il montre les primes moyennes et leurs objets de variation pour les loyers bruts, les loyers nets et les charges ainsi que les prix de vente pour les objets certifiés.  
**Source :** résultats de l'étude de Constantin Kempf & Juerg Syz, 2022. "Why pay for sustainable housing? Decomposing the green premium of the residential property market in the Canton of Zurich, Switzerland".

# OUTLOOK IMMOBILIER DE RENDEMENT RÉSIDENTIEL 2024

## Outlook 2024 : des perspectives réjouissantes pour l'immobilier résidentiel

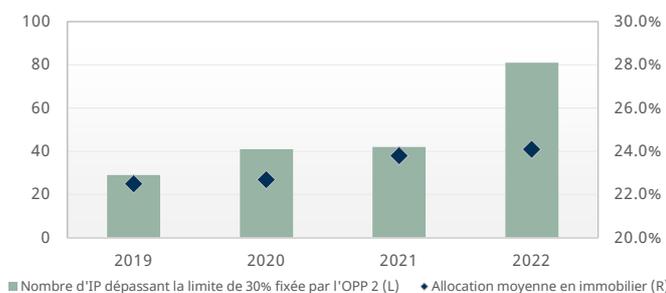
Nos prévisions pour le marché de l'immobilier de rendement résidentiel en 2024 sont toutes positives, en raison de fondamentaux solides et d'un changement macroéconomique prévu. Cette analyse nous permet d'esquisser les perspectives suivantes :

**Relance de la liquidité du marché :** dans l'anticipation d'une baisse des taux d'intérêt et en raison de facteurs fondamentaux positifs, l'attractivité de l'immobilier résidentiel de rendement devrait à nouveau augmenter et susciter davantage d'intérêt de la part des acheteurs. Cela devrait conduire à une augmentation de la liquidité sur le marché des transactions.

**Evolution différenciée des prix :** malgré une dynamique de marché revigorée, des hausses de prix générales ne sont pas prévisibles dans un avenir proche. Les investisseurs institutionnels, qui ont soutenu les acheteurs au cours des dernières années, pourraient de plus en plus agir en tant que vendeurs. Cela n'est pas seulement dû à l'adaptation de leurs quotas immobiliers, mais aussi aux exigences de durabilité (figure 13). Les réorganisations de portefeuilles soucieuses de l'environnement conduisent à la vente de certains biens immobiliers et à l'acquisition de biens plus durables. Lorsque la liquidité du marché augmente, l'opportunité s'ouvre de vendre des objets moins appropriés sans grandes réductions de prix. La demande accrue d'objets répondant aux critères de durabilité devrait toutefois entraîner une plus grande disposition à payer pour de tels objets.

**De nouvelles opportunités :** La liquidité pourrait également s'accompagner d'une certaine volatilité. De telles conditions de marché génèrent des opportunités qui pourraient intéresser les investisseurs attentifs. Dans le contexte de marché actuel, l'immobilier résidentiel offre un large éventail d'opportunités d'investissement intéressantes, allant de simples modèles buy-to-rent à la réalisation de concepts d'utilisation rentables, en passant par la construction et la promotion.

Illustration 13 : La limite de 30% fixée par l'OPP 2 a été dépassée par de nombreuses caisses de pension.



**Remarque :** la réglementation prévoit pour les institutions de prévoyance que l'allocation des placements dans l'immobilier ne doit pas dépasser la limite de 30%.  
**Source :** illustration basée sur PPCmetrics, au 22.12.2023

Figure 14 : Les quatre quadrants de l'investissement immobilier

Direct	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biens immobiliers détenus directement</li> <li>Club Deals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prêt hypothécaire direct</li> <li>Véhicules d'investissement privés</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fonds immobiliers cotés et non cotés en bourse</li> <li>Actions immobilières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lettres de gage</li> <li>Fonds hypothécaires</li> </ul>
	Fonds propres	Fonds étrangers

**Source :** représentation propre, Avobis, au 22.12.2023

En résumé, le marché de l'immobilier de rendement résidentiel offre un potentiel élevé en 2024. En fonction des besoins et des objectifs individuels des investisseurs, le marché immobilier offre de multiples possibilités d'investissement (figure 14).

Grâce à notre expertise et à nos vastes ressources chez Avobis, nous sommes bien placés pour proposer à nos clients des opportunités d'investissement sur mesure, parfaitement adaptées à leurs besoins et objectifs spécifiques. Nous envisageons l'année 2024 avec confiance et sommes impatients d'aider nos clients à réaliser leurs projets d'investissement sur ce marché prometteur.

## AUTEURS



**Burak Er, CFA**  
 Responsable de la recherche

Avobis Group AG  
 T : +41 58 255 49 09  
 burak.er@avobis.ch



**Sandro Sulcis**  
 Co-CEO

Avobis Group AG  
 T : +41 58 255 39 41  
 sandro.sulcis@avobis.ch

# OUTLOOK IMMOBILIER DE RENDEMENT RÉSIDENTIEL 2024

## CONTACTS

### Développements et ESG



Vous souhaitez développer vos biens immobiliers de manière durable ou clarifier le potentiel de développement afin de garantir un rendement durable ? Nous élaborons des concepts d'utilisation, des scénarios et des stratégies sur mesure pour votre développement immobilier durable.

**David Belart**

T : +41 58 255 39 94  
david.belart@avobis.ch

### Transactions immobilières et première mise sur le marché



Exploitez tout le potentiel de votre bien immobilier : avec nous, vous avez à vos côtés un partenaire expérimenté qui connaît le marché et qui a accès à un grand nombre d'acheteurs. Nous vous accompagnons de manière professionnelle tout au long de la transaction ou positionnons votre bien immobilier sur le marché.

**Martin Brüngger**

T : +41 58 255 39 19  
martin.bruengger@avobis.ch

### Optimisation du financement externe



Nous développons pour vous une stratégie de financement et de couverture des taux d'intérêt sur mesure et optimisons les financements immobiliers existants. Nous réalisons ainsi régulièrement des économies substantielles sur les coûts de financement de nos clients.

**Alcmène Maglaras**

T : +41 58 255 49 11  
alkmene.maglaras@avobis.ch

### Gestion d'actifs pour l'immobilier



Vous souhaitez augmenter le potentiel de rendement de votre bien immobilier ? En tant que votre gestionnaire d'actifs, nous analysons votre bien immobilier ou votre portefeuille de biens immobiliers et élaborons, selon vos instructions et vos souhaits, une stratégie immobilière durable et optimale pour chacun de vos biens.

**Dimitri Weitnauer**

T : +41 58 255 39 27  
dimitri.weitnauer@avobis.ch

### Investir dans des hypothèques



Vous investissez déjà dans la classe d'actifs des hypothèques ? Nous vous permettons d'octroyer des hypothèques et de profiter ainsi, en tant que fournisseur d'hypothèques, de la hausse des taux d'intérêt. Notre expertise en matière de servicing hypothécaire couvre l'ensemble du processus, de l'octroi au suivi administratif et aux nouveaux placements hypothécaires.

**Andreas Granella**

T : +41 58 255 39 66  
andreas.granella@avobis-invest.ch

### Produits d'investissement sur mesure



La prise en compte des aspects de durabilité dans les investissements immobiliers devient de plus en plus importante - mais il y a encore un manque de produits qui répondent à cette demande. Nous vous permettons d'investir dans des véhicules de placement ou de construire pour vous, sur mesure, vos propres produits d'investissement selon vos souhaits.

**Ramon Scussel**

T : +41 58 255 39 45  
ramon.scussel@avobis-invest.ch

Mise à jour : 03 janvier 2024

#### Clause de non-responsabilité

Les informations fournies le sont à des fins publicitaires. Elles ne constituent pas un conseil en matière d'hypothèque et/ou d'investissement, ne reposent pas sur une prise en compte de la situation personnelle du destinataire et ne sont pas le résultat d'une analyse financière objective ou indépendante. Les informations fournies ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une invitation à conclure une transaction financière. Ces informations ont été élaborées par Avobis Group AG et/ou les entreprises qui lui sont liées (ci-après Avobis) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et opinions contenues dans ce document représentent le point de vue d'Avobis au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment et sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Avobis ne donne aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité des informations et décline toute responsabilité en cas de perte résultant de l'utilisation des informations. Sauf mention contraire, tous les chiffres ne sont pas vérifiés. Les informations contenues dans ce document sont destinées à l'usage exclusif du destinataire. Ni les présentes informations ni leurs copies ne peuvent être envoyées ou emportées aux Etats-Unis d'Amérique, ni être distribuées aux Etats-Unis d'Amérique ou remises à des US Persons (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933, dans sa version en vigueur). Toute reproduction partielle ou totale de ces informations est interdite sans l'autorisation écrite d'Avobis.