

La Bourse suisse lance des indices immobiliers



Le 1er décembre 2009, SIX Swiss Exchange a ajouté aux indicateurs existants quatre nouveaux „baromètres“ boursiers. Elle répondait ce faisant à la demande d'indices supplémentaires pour le marché suisse de l'immobilier. Pour la première fois, SIX Swiss Exchange calcule aussi des indices prenant en compte tant des actions de sociétés immobilières que des fonds immobiliers.

Markus Götschi, Responsable Indices, SIX Swiss Exchange

L'immobilier constitue depuis longtemps une catégorie de placement autonome: auprès des assurances et des caisses de pension, la part de l'immobilier varie entre 13 et 18% selon l'Investment Survey 2008 de Sal. Oppenheim Real Estate. Les rédacteurs de l'étude prévoient en outre que la part des placements indirects dans l'immobilier continuera à progresser. Investir dans l'immobilier – de façon directe ou indirecte via des participations dans des fondations de placement, des fonds immobiliers ou des actions immobilières – peut permettre de minimiser le risque non systématique (spécifique aux investissements) d'un portefeuille. La raison étant que les corrélations entre actions immobilières, fonds immobiliers, emprunts et actions de tous secteurs sont peu marquées et ne permettent aucune interprétation.

Immeubles: large diversification

Les chiffres de performance et les volatilités de ces catégories de placement confirment également l'effet de diversification. Dès lors, un investisseur qui aurait investi le 1er janvier 2000 dans des actions ou un fonds immobilier aurait obtenu respectivement à fin décembre 2009 un rendement annuel moyen de 5.1 et 4,7%. Comparativement, un placement dans un emprunt à un taux annuel de 3.7% dans des actions multisectorielles n'aurait généré qu'un rendement de 1.1%. On remarquera toutefois que ce faible pourcentage de 1.1% ne permet pas de déduire la tendance future des rendements des actions suisses. Puisque historiquement cette valeur est d'environ 8%.

La volatilité, qui est en taux annuel de 5,3% pour les fonds immobiliers et de 11% pour les actions immobilières, est elle aussi relativement faible si on la compare au taux de 19,7% pour les actions des autres secteurs. Seuls les emprunts ont enregistré une plus faible volatilité pendant la période mentionnée, avec un taux de 2,3%.

La famille des indices SXI® s'agrandit

En lançant de nouveaux indices immobiliers, SIX Swiss Exchange répond au besoin du marché en indicateurs immobiliers supplémentaires. Ces indices ont été créés au sein de la famille des indices SXI®. Celle-ci met en relief des secteurs particulièrement importants pour l'économie suisse. Jusqu'à présent, le secteur des Life Sciences comprenait l'indice SXI Life Sciences® et son sous-indice le SXI Bio+Medtech®. Outre les indicateurs existants, à savoir le SWX Immobilienfonds Index® (appelé désormais SXI Real Estate® Funds) et le SWX Swiss Real Estate Index (nouveau nom: SXI Real Estate® Shares), la Bourse suisse met sur le marché quatre nouveaux indices basés sur des actions et des fonds immobiliers. Ces quatre indices sont le SXI Swiss Real Estate® Shares, qui englobe les cinq actions immobilières les plus grandes et les plus liquides, et le SXI Swiss Real Estate® Funds, qui rassemble les dix fonds immobiliers les plus importants et les plus liquides. De plus, SIX Swiss Exchange regroupe ces mêmes titres différemment afin de constituer deux autres indices.

Des critères transparents

L'indice général SXI Real Estate® regroupe l'ensemble des actions des sociétés immobilières correspondant au standard réglementaire pour les sociétés immobilières ainsi que tous les fonds immobiliers cotés auprès de SIX Swiss Exchange. De même que pour le SMI®, le SLI® et le SPI®, les ajustements de la composition des indices sont effectués une fois par an, lors de la révision ordinaire de septembre. Sont éligibles dans les sous-indices SXI Swiss Real Estate® Shares et SXI Swiss Real Estate® Funds les sociétés et fonds détenant au moins trois-quarts de leurs actifs ou de leurs valeurs immobilières en Suisse. Il faut en outre qu'ils fassent partie respectivement des 5 et 10 plus grandes entités en termes de capitalisation boursière et de chiffre d'affaires annuel. Dans l'indice SXI Real Estate® la part des actions est actuellement de 25% et de 28% dans l'indice SXI Swiss Real Estate®.

Les nouveaux indices ont du potentiel

En introduisant de nouveaux indices immobiliers, SIX Swiss Exchange procure une meilleure visibilité aux sociétés anonymes et aux fonds qui y sont représentés, tout en mettant à la disposition des émetteurs de produits de nouveaux instruments pour le négoce. Ce faisant elle donne par ailleurs aux investisseurs privés la possibilité de prendre des positions diversifiées (et à un coût avantageux) dans l'immobilier. L'UBS et la Bank Sarasin, qui ont lancé respectivement un ETF sur le SXI Real Estate® Funds et un certificat sur le SXI Swiss Real Estate®, ont déjà fait les premiers pas.