



A l'occasion de notre première année dans nos nouveaux locaux et afin de permettre à nos interlocuteurs de s'informer au mieux sur nos activités et nos différents services, nous avons pris soin de rénover notre site.

Nous vous invitons à venir le consulter :

www.naef-international.com

MARCHÉS FINANCIERS ET GESTION DE FORTUNE

Le mois a bien commencé pour les marchés des actions sur les espoirs du sauvetage des banques espagnoles. Dès son officialisation, les doutes ont prévalu à nouveau. De faibles volumes de transactions, les élections françaises et les élections grecques ont pesé sur le moral des investisseurs. Des montagnes de liquidités restent en attente d'être investies dans l'expectative d'une réelle action politique concertée dans l'UE et d'une QE synchronisée. Tant que nous ne verrons pas un semblant de consensus européen sur les moyens pour combattre la crise, les marchés ne monteront pas durablement. Peut-être n'avons-nous pas encore vu la dernière phase de la grande baisse entamée en 2000.

Chez NGI, même si nous restons très prudents à court terme, nous pensons qu'il est peut-être temps de commencer à accumuler certaines positions de qualité. Les marchés des actions vont exploser dès qu'ils percevront un signe clair d'unité politique en Europe.

ACTIVITÉS ET PRODUITS IMMOBILIERS

En cette fin de semestre, il est intéressant de faire un point sur les marchés immobiliers de la zone lémanique.

Bureaux : depuis le début de l'année, les entreprises susceptibles de prendre de nouveaux locaux attendent de voir l'évolution de la conjoncture internationale avant de se décider. Dans le même temps, les surfaces de bureaux disponibles à la location sont plus nombreuses. Ainsi, même si le taux de vacance reste faible, il est passé de 2,5% à 3,5%. Par ailleurs, nous constatons une baisse des valeurs locatives. A titre d'exemple, les loyers les plus élevés de l'hyper-centre de Genève, qui avaient atteint des records, sont repassés sous la barre des 1'000 francs par m2 par an. Les entreprises ne se contentent plus de ce qui leur est proposé, elles négocient d'avantage et sont plus exigeantes sur les équipements.

Pour le prochain semestre, le marché devrait continuer à se dégrader mais paradoxalement favoriser le volume de transactions. En effet, les investisseurs restent très nombreux et les propriétaires pourraient estimer qu'il est temps de vendre.

Logements : le logement locatif, dans une moindre mesure, subit également la conjoncture actuelle. Les loyers stagnent, voire baissent légèrement pour les plus élevés. Les taux de vacance augmentent même s'ils restent dramatiquement bas : 0,2% à Lausanne et 0,3% à Genève.

Les prix de vente à Lausanne continuent d'augmenter bien que moins fortement qu'en 2011. Ils se situent en moyenne, entre 10'000 et 15'000 francs par m2. A Genève, on constate les premières baisses, néanmoins les prix restent très élevés : entre 15'000 et 20'000 francs par m2.

Enfin, concernant l'investissement, les rendements directs restent stables voire en légère augmentation. Par contre, les plus-values sont moins importantes après trois années de forte croissance.

En conclusion, bureaux ou logements, l'immobilier suisse, quoique moins touché que certains pays occidentaux, commence à se retrouver sous pression. Et comme le chantait Jean Ferrat « Comment peut-on imaginer, en voyant un vol d'hirondelles, que l'automne vient d'arriver ? »

La prochaine newsletter sera diffusée en septembre. Nous vous souhaitons un agréable été et de bonnes vacances.