



## FLASH BOURSIER

### LES MARCHÉS BOURSIERS COURENT ENCORE

#### Situation générale

En résumé :

Mise en œuvre du Brexit, le 31 janvier prochain ?

Taux maintenus par la BCE et la Fed

Les marchés boursiers se sont maintenus sur leur tendance haussière, dans le sillage de l'entente commerciale entre les Etats-Unis et la Chine ainsi que du triomphe électoral du Conservateur Boris Johnson au Royaume-Uni. La réaction positive des actions a été cependant modérée car l'accord commercial, à ce stade pas effectivement signé, était déjà largement escompté dans les cours.

Sur la base de l'accord Sino-américain dit de « phase un » les Etats-Unis se sont engagés à ôter de façon graduelle les taxes actuellement en vigueur sur diverses marchandises importées de Chine. De son côté, Pékin augmenterait de façon massive les achats de biens américains. A vrai dire, il n'y a pas grand-chose de neuf concernant les modalités de mise en vigueur de cet accord et les délais. Les précisions sur combien la Chine va acheter et quoi manquent notamment, même si Donald Trump parle de 50 milliards de produits agricoles. Pour ce qui concerne les changements structurels en Chine, la propriété intellectuelle, les transferts de technologie ou les services financiers on reste aussi dans le flou. Les investisseurs pensent donc déjà à la « phase deux » qui comporte plus de risques et va sans doute les tenir en haleine en 2020 et par conséquent engendrer de la volatilité sur les marchés.

La victoire des Tories aux élections du 12 décembre ouvre la route à une mise en œuvre du Brexit pour le 31 janvier prochain, le Royaume-Uni quittant l'Union européenne. La livre sterling a ainsi poursuivi sa hausse contre dollar et euro.

A l'issue de sa réunion de mercredi dernier, la Fed a maintenu son taux d'intervention inchangé. Il faudrait une hausse persistante de l'inflation pour qu'elle reprenne une politique monétaire restrictive. De même, la BCE a gardé son cap actuel, déclarant que les taux resteront négatifs aussi longtemps que nécessaire, jusqu'à ce que les perspectives d'inflation convergent vers 2%. C'est encore loin. L'institut va continuer par ailleurs ses achats d'actifs pour un montant de 20 milliards d'euros par mois.

En Chine, les indicateurs d'activité publiés pour novembre ont dépassé les attentes, avec une progression des ventes au détail de 8% et la production industrielle 6.2%. Ces chiffres engendrent un regain d'optimisme.



L'indice SMI n'a pas terminé plus haut que la semaine d'avant. Actuellement la ligne des 10'500 points se pose en résistance.

#### L'essentiel en bref

	USD/CHF	EUR/CHF	SMI	EURO STOXX 50	DAX 30	CAC 40	FTSE 100	S&P 500	NASDAQ	NIKKEI	MSCI EMERGING MARKETS
Dernier	0.98	1.09	10'429.27	3'731.07	13'282.72	5'919.02	7'353.44	3'168.80	8'734.88	24'023.10	1'086.91
Tendance	➡	➡	➡	⬆	➡	➡	➡	⬆	⬆	⬆	⬆
%YTD	0.26%	-2.95%	23.73%	24.31%	25.80%	25.12%	9.29%	26.41%	31.64%	20.03%	12.54%

(valeurs du vendredi précédant la publication)



# FLASH BOURSIER

## LE MARCHÉ IMMOBILIER INDIRECT

Corrélation positive entre les sociétés immobilières et le marché des actions



Corrélation négative entre Fonds immobiliers et Taux à long terme



Depuis le début de l'année le marché de l'immobilier indirect a largement fait oublier 2018 et a même quasi atteint les performances record de 2009. En comparaison, les sociétés immobilières ont surperformé les fonds immobiliers de 10%. Etant donné qu'il s'agit d'un marché très disparate en termes de tailles de fonds, la liquidité joue un rôle non négligeable sur la performance des titres. En effet, les investisseurs ont privilégié les fonds les plus liquides, ce qui a dynamisé leur performance.

Les sociétés immobilières, dont le cours de bourse est fortement corrélé au marché des actions, ont affiché en moyenne une performance de 30% (Graph. 1.). Parallèlement, l'évaluation des fonds immobilier est fondamentalement liée à l'évolution des taux d'emprunt à long terme. Plus les taux baissent plus les fonds immobiliers ont tendance à monter. Après avoir atteint un plus bas cet été, les taux continuent leur redressement mais demeurent en territoire négatif. Ces mouvements

n'ont pour l'heure eu que peu d'influence sur les fonds immobiliers, qui ont continué à progresser, bénéficiant toujours de l'appétit des investisseurs à la recherche de rendement (Graph. 2.).

L'année 2020 sera probablement plus volatile et, malgré une préférence relative pour les fonds immobiliers, la récente progression des taux, qui ne s'est pas encore transcrite dans la performance des fonds immobiliers, pourrait ainsi se matérialiser par une légère consolidation des cours. De plus, le niveau des agios laisse à penser que le marché est suracheté, évoluant en moyenne à plus de 30%. Ces valeurs sont toutefois à mettre en regard des rendements du dividende d'environ 2%, toujours très largement supérieur à celui des obligations suisses de première qualité. Les dividendes, restant le principal support de la performance, devraient continuer de soutenir les indices immobiliers.

### Auteurs :

Jean-Paul Jeckelmann,  
CIO, CFA

Julien Stähli,  
MBF Boston University

Françoise Mensi,  
Dr. ès sc. éco.

Pierre-François Donzè,  
Licencié HEC

Valentin Girard,  
CFA, MScF Université de  
Neuchâtel

Karine Patron,  
MScF Université de  
Neuchâtel

### Contact :

Banque Bonhôte & Cie SA  
2, quai Ostervald  
2001 Neuchâtel / Suisse  
T. +41 32 722 10 00  
contact@bonhote.ch  
www.bonhote.ch

facebook.com/  
banquebonhote

linkedin.com/company/  
banque-bonh-te-&-cie-sa

twitter.com/  
alexnvincint

Ce document, purement informatif, se base sur des informations récoltées auprès de sources considérées comme fiables et à jour, sans garantie d'exactitude ou d'exhaustivité. Les marchés et produits financiers sont par nature sujets à des risques de pertes importants qui peuvent s'avérer incompatibles avec la tolérance au risque du lecteur. Les performances passées reflétées dans ce document ne sont pas des indicateurs de résultats pour le futur. Ce document ne constitue pas un conseil ou une offre d'achat ou de vente de titres ou de quelque produit financier que ce soit à l'intention du lecteur et n'engage ainsi en aucun cas la responsabilité de la Banque. La Banque se réserve le cas échéant le droit de s'écarter des avis exprimés dans ce document, notamment dans le cadre de la gestion des mandats de ses clients et de la gestion de certains placements collectifs. La Banque est une banque suisse soumise à la surveillance et à la réglementation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Elle n'est ni au bénéfice d'une autorisation, ni surveillée par un régulateur étranger. Par conséquent, la diffusion de ce document hors de Suisse, comme la vente de certains produits à des investisseurs résidents ou domiciliés hors de Suisse, peuvent être soumis à des restrictions ou à d'éventuelles interdictions en vertu de lois étrangères. Il incombe au lecteur de se renseigner quant à son statut à cet égard et de respecter les lois et règlements qui le concernent. Nous vous conseillons de consulter des conseillers professionnels qualifiés notamment en matière juridique, financière et fiscale pour déterminer votre position par rapport au contenu de la présente publication.