



Extrait du Guide épargne et placements

<https://www.francetransactions.com/actus/immobilier/marche-immo/immobilier-toujours-de-plus-en-plus-cher-3-attendu-pour-2018.html>

Immobilier, toujours de plus en plus cher : +3% attendu pour 2018

- Actualités - Actualités Immobilier - Actualités de l'immobilier -

Date de mise en ligne : vendredi 1er décembre 2017

Description :

Ni la création de l'IFI, ni la perspective de hausse de taxe foncières, ni même les incertitudes liées à de prochains relèvements de taux d'intérêt ne devraient stopper la hausse des prix de l'immobilier résidentiel, selon Mathilde Lemoine, chef économiste du groupe Edmond de Rothschild. Côté immobilier d'entreprise, BNP Paribas REIM confirme également une hausse des prix. Les rendements sur ce marché s'annoncent cependant en baisse. Les loyers n'augmentant pas du même niveau.



Copyright © Guide épargne et placements - Tous droits réservés

Immobilier résidentiel : +3% attendu en 2018

Selon le groupe Edmond de Rothschild, les prix de l'immobilier résidentiel devraient continuer à croître l'année prochaine, portés par un rendement relativement élevé par rapport aux emprunts d'États.

Immobilier d'entreprise : hausse des prix, mais rendements en baisse

Côté immobilier d'entreprise, c'est [bnp paribas](#) REIM confirme que ce marché devrait également continuer de voir ses prix grimper. La rareté des biens disponibles étant, pour les principales villes de Province, à l'instar de Bordeaux, la principale raison. Mais les rendements devraient continuer de se tasser sur le marché français. Le prix des biens augmentent, mais les loyers ne suivent pas la même trajectoire. Ainsi, les SCPI sont de plus en plus nombreuses à investir hors de France, pour tenter de ne pas faire fondre le rendement des encours actuels.

Des prix toujours orientés à la hausse en 2018

En 2018, les devraient continuer à grimper en France, « *soutenus par une stabilisation de la solvabilité des ménages et une prime de risque d'un investissement immobilier historiquement élevée* ». Pour Mathilde Lemoine, chef économiste du groupe Edmond de Rothschild, « *après une hausse moyenne des prix des logements de 3 % en 2017, ils pourraient encore croître de 3 % en 2018* ».

Un rendement immobilier toujours supérieur aux autres investissements

Les rendements des SCPI attendus au titre de l'année 2017 de l'ordre de 4.40% brut l'attestent, l'immobilier d'entreprise, tout comme l'immobilier locatif résidentiel est encore l'investissement le plus rentable par rapport aux risques pris. Ainsi, pour Mathilde Lemoine, les déclarations du Président de la Banque Centrale Européenne (BCE), réaffirmant que « *tout sera fait pour que les taux d'intérêt restent le plus longtemps possible à leurs niveaux actuels* », sont un élément clé de prévision. Le rendement de l'immobilier comparé à celui des emprunts d'Etat, devrait rester élevé en 2018.

Folle envolée des prix sur Bordeaux

Le mètre carré a encore gagné 11% sur un an, selon une étude de MeilleursAgents.com en mai 2017. Bordeaux est la grande ville de France où les prix ont le plus augmenté depuis 2012. L'arrivée du TGV, le dynamisme de l'économie locale, la qualité de vie, tous les atouts de la région bordelaise font grimper les prix plus que de raison.

IFI, hausse des taxes foncières, ne semblent pas être des freins

Si la taxe d'habitation devrait bientôt disparaître, la taxe foncière est promise à une belle hausse. La remise à plat des valeurs locatives des années 1970 devraient booster cette taxe. Certains prètent d'ailleurs la compensation de la suppression de la taxe d'habitation à la remise à niveau des taxes foncières. Toujours est-il que cela ne semble pas être un frein. Tout comme l'[ifi](#) du reste. La nouvelle taxe sur la détention d'actifs immobiliers, en direct ou via des produits financiers, tels que les [scpi](#) ou [opci](#), ne semble pas être non plus un frein. Et pourtant... Quelques craintes devraient être considérées.

En cas d'échec de la BCE à maintenir les taux bas, la crise serait immédiate

La BCE n'est cependant pas maître des marchés financiers. Son incapacité à maintenir une [inflation](#) à 2% en est la preuve. Arrivera-t-elle à éviter l'inéluctable ? La remontée des taux d'intérêt, reflet d'une crainte de la dette croissante des États, devrait finir par arriver. Le retour de la croissance économique, le plein emploi aux USA, sont autant de facteurs poussant les taux d'intérêts à la hausse.

- Une évolution des prix de l'immobilier déconnectée du pouvoir d'achat des Français

L'évolution des prix de l'immobilier est supérieure à l'augmentation des revenus des Français. Compensé par la baisse du coût du financement, le pouvoir d'achat immobilier a grimpé. Cette situation devient préoccupante, car depuis le début des années 2000 (cf courbes de Frigitt), l'écart entre revenus des Français et prix de l'immobilier suivent des progressions de plus en plus différentes. Cas jamais vu auparavant. Certains conseillers en gestion de patrimoine commencent à émettre des réserves sur la poursuite de cette envolée des prix dans l'immobilier. Un retournement du marché est redouté. L'artefact conduisant à une telle situation serait sans conteste une amorce de remontée des taux d'intérêt.