# Evolutions du marché immobilier : quelle est la tendance ?

## La crise immobilière de 2008

L’immobilier fut sans aucun doute l’un des secteurs les plus touchés avec une chute vertigineuse des prix immobiliers en particulier aux États-Unis.

Mais le secteur a également souffert dans d’autres régions du monde dont l’Europe. Une situation qui s’explique par l’interdépendance étroite entre les milieux de l’immobilier et de la finance.

D’ailleurs la crise financière américaine qui s’est étendue au reste du monde a commencé par une crise de l’immobilier. Le système des subprimes aux Etats-Unis  misaient en effet sur la bonne santé de l’immobilier pour garantir les prêts accordés aux clients les moins solvables.  Seulement une fois les clients devenus incapables de payer les hypothèques sur leur maison et avec la hausse des biens saisis les prix de l’immobilier se sont effondrés. Entrainant les banques américaines au bord de la faillite puis les banques européennes dans leur sillage.

La France a subi de plein fouet cette crise puisque les Banques françaises faisaient partie des plus touchées par les actifs toxiques diffusées par les banques américaines. Et l’immobilier français a connu dès 2008 un ralentissement notable de son activité : baisse des transactions immobilières, augmentation des logements invendus en particulier sur le marché des logements neufs. Entrainant même une révision à la baisse de la croissance économique du pays en 2008.

## Les mesures de soutien au marché immobilier

### Les taux d’intérêt de la FED

La politique générale de la FED influe toujours sur l’économie mondiale dans son ensemble. Suite à la crise de 2008 la FED a pris une série de mesure visant à redresser les banques et à relancer le marché immobilier américain. Des mesures qui à terme bénéficient  à l’ensemble du marché mondial.

### La politique de renflouement des banques

Pour résoudre la crise financière mondiale les états ont dû jouer le rôle de sauveur pour les banques. Pour cela les pouvoirs ont procédé à une injection massive de capitaux pour garantir la solvabilité des banques. Cette arrivée d’argent frais était nécessaire pour le marché immobilier dans tous les pays. Car suite à la crise de l’immobilier manquait cruellement de fonds pour assurer son développement. Il fallait aussi que les acheteurs puissent de nouveau avoir accès à des prêts auprès des banques.

## Les dispositions de relances en France

Face à l’ampleur de la crise le gouvernement a d’abord concentré ses efforts sur le secteur financier. Celui-ci devait par la suite faire bénéficier le secteur immobilier de son aide une fois la relance actée. Et il est vrai que le marché immobilier entretient une forte dépendance vis-à-vis du système financier. Principal pourvoyeur de capitaux pour les promoteurs et acteurs indispensables dans l’attribution des prêts pour les acheteurs.

### Les dispositions légales

Les mesures financières ne suffisant pas les gouvernements successifs de Nicolas Sarkozy et François Hollandes ont également décidé de revoir certains points de la législation immobilière française. Entre autres le dispositif fiscal Pinel qui favorise l’achat locatif dans le neuf a relancé les ventes auprès des investisseurs. Ou encore le prêt à taux zéro (PTZ) qui a été amélioré devenant plus attractif pour les acheteurs. Autre mesure d’aide

## Une nouvelle dynamique pour le marché immobilier

La tendance mondiale du**marché immobilier** suscite beaucoup d’optimisme chez les analystes. Tout est place pour relance le secteur immobilier à la hausse. Les différents  indicateurs  économiques prédisent une croissance forte dans le monde qui tirera les **prix immobiliers** vers le haut. Au niveau international de nombreuses régions comme le Moyen Orient ou l’Asie connaissent un boom immobilier sans précédent avec une demande forte en logements neufs.

### Le marché immobilier américain

L’amorce de la reprise a bien entendu débuté aux Etats-Unis .L’économie américaine est à nouveau en pleine croissance en particulier grâce taux d’intérêt pratiqués par la FED. Et cette embellie de l’économie s’accompagne d’un redressement des prix de l’immobilier qui se rapprochent à nouveau de leur niveau d’avant 2008.

### La remontée des prix immobiliers aux Etats-Unis

La consommation américaine est de nouveau sur de bons rails. Avec moins 5% de chômage et une croissance à [2.5%](https://altitude-realty.com/etats-unis/marche-immobilier-americain) , les ménages américains peuvent recommencer à épargner. Les ménages qui ont été expulsés de leurs foyers économisent en vue de redevenir propriétaires. Créant une demande sur le marché immobilier.

### Le cas de la zone euro

Dans les pays les plus durement touchés par la crise de 2008 la situation s’est également améliorée. La politique d’aide mise en place par la BCE (Banque Centrale Américaine) semble porter ses fruits. Des pays comme l’Espagne ou la république d’Irlande qui étaient parmi les plus durement touchés se remettent rapidement. Les banques européennes aidées par la reprise aux Etats-Unis et la politique accommodante de BCE, accordent de nouveau des prêts à des taux très bas.

### Dans le reste du monde

Une forte demande en logement se fait jour dans tous les pays du monde. C’est notamment perceptible dans les économies émergentes. Les deux géants que sont l’Inde et la Chine se sont lancés dans la construction de centaines de milliers de logements pour répondre aux besoins toujours croissants. Attirant les promoteurs immobiliers de tous horizons. Le symbole le plus apparent de la reprise c’est sans le golfe où les grandes tours de Dubaï et d’Abu-Dhabi ont repris leur ascension vers le ciel. Sans oublier les chantiers pharaoniques de la coupe du monde de Football  du Qatar.

## Projections pour le marché immobilier

Pour beaucoup la crise immobilière est désormais révolue. Et ce sont les projections futures qui occupent maintenant les experts immobiliers.  Après la contraction pendant la période 2008-2014. L’indice des prix a connu un net rebond avec les bons chiffres obtenus en 2015. Si  l’année 2016 a fait office de confirmation, 2017 devrait consacrer le renouveau du marché immobilier dans le monde et en France. Avec  un retour aux années fastes. Laissant présager du meilleur pour l’avenir du marché immobilier.

## Situation immobilière en France

Le marché immobilier a de nouveau retrouvé des couleurs. Un nouveau cycle de dynamisme semble s’être installé dans le secteur. La baisse ou la stagnation des prix de ces dernières années s’est enfin arrêtée. Et l’activité a repris notamment dans la construction de logements neufs. Les différentes politiques de l’état ainsi que la bonne conjecture mondiale favorisent le marché immobilier français.

### Prix et taux d’intérêts

La chute des taux de prêt n’a cessé depuis 2016 pour atteindre une moyenne de 1.31%. Ils sont légèrement remontés en 2017 à 1.54 mais reste très inférieures à ce qu’ils étaient avant 2008. Encouragés par les taux de prêt immobilier extrêmement bas conjugués à des prix tout aussi faible pendant toute la période ayant suivi la crise, les acquéreurs ont été très actifs sur le **marché immobilier.**

## Problématique des prix de l’immobilier

La hausse des prix immobiliers tant attendue par les professionnels du secteur passe  moins bien auprès des ménages. Le réajustement offre-demande a entrainé inévitablement la hausse des prix. Les acquéreurs revenant de nouveaux sur le marché.  Une situation qui paradoxalement risque à terme de réduire le volume d’activité sur le marché immobilier.

### Vers une hausse durable des prix de l’immobilier

Le redressement de la situation du marché immobilier ne peut masquer les problématiques liées à l’accès logement en France. L’évolution des prix suscite certaines inquiétudes Le problème est particulièrement préoccupant dans les zones à forte densité de population. La location ou l’achat de logements en ville devenant rapidement un enjeu majeur pour les ménages. La croissance des prix des biens immobiliers en zone urbaine n’a pas été aussi fortement impactée par la crise immobilière que pour les biens situés dans d’autres zones. La montée des prix attendue par les promoteurs semble se confirmer mais elle se fera au détriment des acheteurs.

#IMMOBILIER — 27.03.2018

# BNP Paribas Wealth Management publie son rapport sur l'immobilier international

Le rapport conseille aux clients privés :

* De considérer d’abord l’investissement immobilier comme un bon **outil de diversification** dans un patrimoine puis comme une **source de rendement**en capital (performance).
* De détenir un portefeuille d’actifs immobiliers dans **différents segments et pays**pour diversifier les sources de revenus.
* D’avoir un**horizon d’investissement plus long**pour les investisseurs qui recherchent des rendements plus élevés.

Avec la compression importante des taux de capitalisation immobiliers au cours des cinq dernières années, combinée à la perspective d'une hausse des taux d'intérêt, une vague d'incertitude parcourt  les marchés immobiliers, tant commerciaux que résidentiels.

De nombreux marchés immobiliers se sont pourtant bien comportés en 2017. Globalement, les marchés immobiliers commerciaux convergent lentement vers un **équilibre entre l'offre et la demande**, avec pour conséquence une **baisse des taux de vacance et une hausse des loyers.**

**L’IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : FOCUS PAR RÉGION**

* **Europe :**Les principaux marchés européens du logement se sont renforcés au cours des cinq dernières années grâce à la baisse constante des taux d'intérêt. Dans le même temps, plusieurs marchés immobiliers gravement affectés par les crises du crédit et de l'immobilier en 2007/2010 se sont bien rétablis (Espagne, Irlande Pays-Bas). En France, des hausses notables ont été enregistrées dans certaines villes comme Paris (+5,8% en 2017). Le Royaume-Uni, en particulier Londres, est un cas spécifique. Les marchés de l’immobilier résidentiel de luxe y ont connu des temps difficiles au cours des trois dernières années, ce qui a entraîné une baisse des valeurs.
**Asie :**les marchés du logement sont fragmentés et coûteux. Par exemple à Shanghai le marché du logement « abordable » et le segment du luxe ont chuté de 47 % et de 80 % respectivement sur une base annuelle : un contraste frappant par rapport à la frénésie d'achat des années précédentes. Au fur et à mesure que la réglementation du logement dans les grandes villes de Chine se durcit, les acheteurs potentiels commencent à envisager des opportunités dans les villes de taille moyennes. Dans le même temps, les transactions ont continué à Hong Kong, avec les prix les plus élevés au monde.
**États-Unis** : La plupart des marchés du logement ont encore progressé en valeur (6,4 % en moyenne, 9,1 % à San Francisco, 5,7% à New York) et a mieux performé que prévu. La location peut être plus intéressante que l'achat dans certaines villes de la côte Ouest des États-Unis.

* **Royaume-Uni :** considéré comme un marché bien plus complexe, tout dépendra de l’issue des négociations du Brexit. Faute d’accord, les retours sur investissement totaux devraient largement en pâtir.