

Investir dans l'immobilier en temps de Covid: état des lieux

L'immobilier peut servir de valeur refuge pour certains investisseurs qui se détournent des marchés actions dans un contexte instable. Mais l'immobilier est-il vraiment plus stable? Comment mesurer les risques?

MATHILDE RIDOLE

Depuis le premier déconfinement en mai dernier, le marché immobilier a retrouvé un équilibre. Le nombre de transactions en Belgique, même si le retard engendré durant la période de mars-avril n'a pas été rattrapé, a reculé de 3,5% sur les trois premiers trimestres de 2020 par rapport à la même période en 2019, selon le dernier baromètre des notaires. L'effet de rattrapage s'est bien fait ressentir au troisième trimestre, avec une augmentation de l'activité de 11,6%. Les prix ont également poursuivi leur croissance: une maison coûte désormais en moyenne 4,7% de plus qu'en 2019 et, pour les appartements, la hausse est encore plus forte avec +6,7% par rapport à l'année dernière. Mais il faudra encore observer comment le deuxième confinement, qui a débuté le 2 novembre dernier, impactera le marché.

Ces constats concernent le marché immobilier en général. Mais comment se porte celui de l'investissement, soit l'achat avec un but locatif? Il a lui aussi repris sur les chapeaux de roue. Les experts en investissement immobilier constatent une demande énorme pour les petites unités, autrement dit les studios ou encore les appartements une ou deux chambres à prix modérés. Les prix de ces biens ont d'ailleurs augmenté depuis la fin du confinement suite à l'intérêt que leur portent les investisseurs.

Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN, un bureau de conseil en investissement immobilier, détaille: «On a connu un effet de rattrapage qui se stabilise. Il y a aussi un peu d'attente. Certains

investisseurs sont dans une période d'hésitation et attendent de voir comment les choses vont évoluer. D'autres, par contre, qui ont déjà de l'immobilier d'investissement, ont accéléré la cadence.»

Les facteurs de soutien

Il n'est pas sans rappeler que pour les investisseurs, le marché immobilier est en partie soutenu par les taux d'intérêt. S'ils ont été mis sur pause pendant le premier confinement, depuis mi-mai et la reprise du secteur, ils sont repartis à la baisse. Fin juin, Argenta passait ainsi sous le seuil de 0,9% pour un taux fixe négocié à 20 ans. Désormais, c'est Belfius qui détient le dernier record pour le crédit à 20 ans fixe, en ayant offert un taux de 0,84% à l'un de ses clients en septembre dernier.

Ces taux extrêmement bas s'expliquent par la politique menée par la Banque centrale européenne (BCE). Elle a, durant le confinement, annoncé un plan de 750 milliards d'achats d'actif, qui a ensuite été augmenté de 600 milliards. Ce programme a donc permis à la BCE de maintenir des taux bas pour soutenir l'économie de la zone euro.

Par conséquent, malgré une hausse des prix, les taux d'intérêt très bas continuent de profiter aux investisseurs, qui peuvent se permettre de déboursier un peu plus pour un même bien. «*En bénéficiant de taux (encore) plus bas, le rendement sur fonds propres n'est pas forcément affecté par une légère hausse de prix*», commente Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, société de conseil en investissement immobilier.

Un autre élément rassurant pour l'investisseur est celui de la stabilité du marché immobilier

Suivez le débat

La crise a-t-elle rebattu les cartes pour l'investisseur en immobilier?

En quoi la crise sanitaire impacte-t-elle la dynamique du marché immobilier? Quelles opportunités se présentent pour l'investisseur?

Orateurs: Bruno Colmant (Degroof Petercam), Nicolas Jacquet (OWN), Tim Leysen (Stadim)

10h30 - 11h Mainstage
Tweetez avec **#finav20**



Dans ce contexte incertain, les investisseurs recherchent particulièrement de l'immobilier résidentiel. © SHUTTERSTOCK

belge, également en croissance depuis des années et assez bien régulé.

Les facteurs de risque

Mais quel seront les effets de la crise sanitaire sur les revenus des ménages, et, par conséquent, sur le marché immobilier, à plus long terme? De fait, actuellement, les différents gouvernements maintiennent les revenus des ménages grâce à des mesures exceptionnelles telles que le droit passerelle, le chômage économique ou encore l'octroi de différentes primes. «Cela permet de soutenir également le marché immobilier», explique Steven Trypsteen, économiste en immobilier chez ING. Mais les réserves de l'État ne sont pas inépuisables. Si elles maintiennent jusqu'ici l'économie sous perfusion, tôt ou tard ces mesures tendront à diminuer et, in fine, à disparaître. Il faut s'attendre à une augmentation du nombre de faillites, des licenciements et un taux de chômage repartant à la hausse.

Concrètement, il devrait y avoir en 2021 moins de mesures de soutien de la part des gouvernements.

«On prévoit de nombreux licenciements qui feront augmenter le taux de chômage et donc diminuer les revenus des Belges. Tous ces éléments feront inévitablement ralentir la croissance du marché immobilier l'année prochaine», prévoit l'économiste, qui s'attend toutefois à ce que les investisseurs restent présents sur le marché.

Le résidentiel, valeur refuge

Dans ce contexte incertain, les investisseurs recherchent particulièrement de l'immobilier résidentiel. «Et pas uniquement l'investisseur 'bon père de famille', mais aussi l'institutionnel et le professionnel», pointe Nicolas Jacquet. Cela s'explique par le côté plus stable du résidentiel, «il traverse les crises, il est hermétique aux fluctuations du marché extérieur. Les gens auront toujours besoin de se loger, d'avoir un toit». L'avantage pour les investisseurs est que, même par temps de crise, le logement reste la chose la plus importante dans la pyramide des besoins. «Un locataire va toujours privilégier son toit par rapport à tout autre type de dépense», confirme Adrian Devos.

+11,6%

Au troisième trimestre de 2020, l'activité immobilière a augmenté de 11,6% par rapport au même trimestre de 2019.