

THÈME

Immobilier



Pourquoi investir dans l'immobilier ?

- Alternative à l'achat direct d'un bien immobilier (la brique)
- Rendement de dividende attrayant en période de bas niveau des taux
- Sensibilité de l'immobilier coté en Bourse à un net ralentissement de la croissance ou à un soudain rebond des taux

Alternative à l'achat direct d'un bien immobilier

Locataire ou propriétaire, chacun de nous est concerné par l'immobilier. La plupart des propriétaires voient leur habitation comme une forme de confort plutôt que comme un investissement, mais un investissement dans la brique a surtout la réputation d'être sûr. En Belgique, ce sentiment est encore renforcé par la relative vigueur du marché résidentiel et le bas niveau des taux. Car si l'argent ne rapporte rien, un propriétaire perçoit au moins un loyer ou évite de devoir en payer un.

Mais un investissement direct dans l'immobilier requiert souvent un gros montant. En outre, il s'accompagne de nombreuses considérations : entretien, frais de transaction élevés (notaire, droits d'enregistrement), obligations juridiques et fiscales, législation environnementale, assurances (légal), recherche de locataire solvables,...

D'où l'attrait des autres formes d'investissement immobilier.

Rendement de dividende attrayant en période de bas niveau des taux

Il est également possible d'investir indirectement dans l'immobilier, notamment par le biais d'actions de sociétés (immobilières) cotées en Bourse, spécialisées dans la mise en location de biens immobiliers. Différents types d'immeubles peuvent être concernés : immeubles de bureaux, immeubles résidentiels, commerciaux, industriels, hôteliers, etc.

En tant qu'investisseur, vous ne devez pas vous soucier des tracasseries administratives.

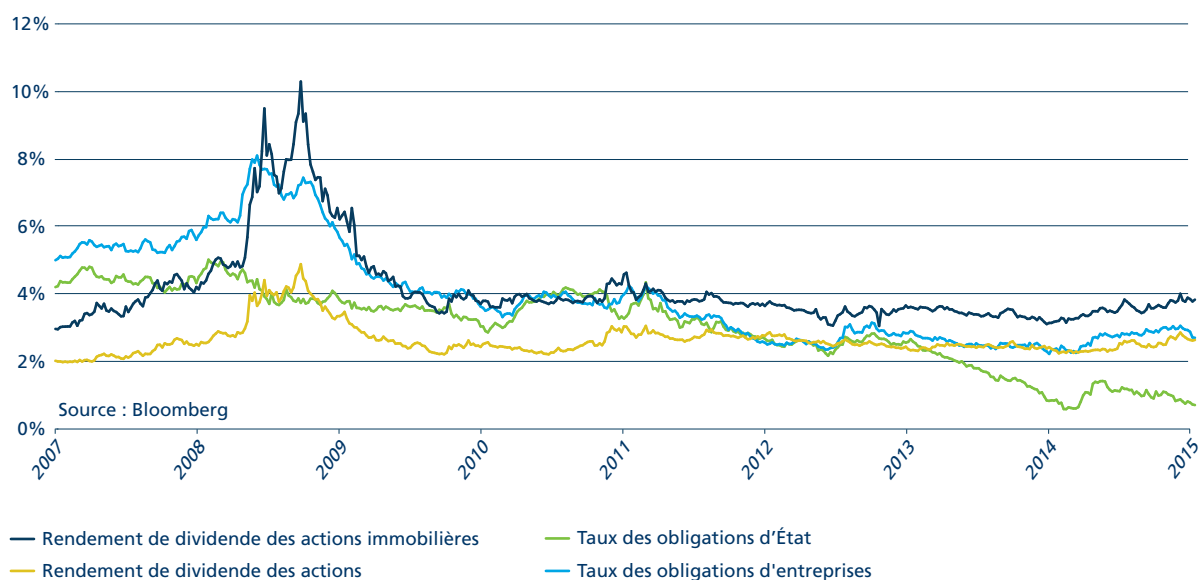
Les actions immobilières voient leur cours évoluer en étroite corrélation avec le marché mondial.

Elles se comportent donc en premier lieu comme des actions et contribuent moins à la diversification du portefeuille. Plus encore, même si elles génèrent un rendement brut (rendement annuel total moyen de 9,7%) largement supérieur à celui des actions ordinaires (environ 7,8% par an) depuis fin 1990, elles sont soumises à de plus grandes fluctuations.

En revanche, les actions immobilières génèrent en général un rendement de dividende supérieur à celui des actions ordinaires (cf. graphique), ce qui séduit de nombreux obligataires en période de faiblesse des taux.

Une autre manière de jouer la carte immobilière consiste à opter pour des investissements immobiliers directs.

Dans ce cas, vous participez à un "pool" de projets immobiliers, en achetant une ou plusieurs parts d'un fonds qui investit directement dans l'immobilier. Ces formes d'investissement direct dans l'immobilier, essentiellement non commercial, contribuent à la diversification du portefeuille et sont accessibles pour de plus petits budgets.



Sensibilité de l'immobilier coté en Bourse à un net ralentissement de la croissance ou à un soudain rebond des taux

Le redémarrage de la croissance en Europe stimule la demande d'immobilier commercial, ce qui est de bon augure pour les revenus locatifs. Inversement, un ralentissement soudain de la croissance risque de comprimer essentiellement les revenus locatifs de l'immobilier commercial.

Le bas niveau des taux permet actuellement de financer à bon compte de nouveaux projets, qui s'avèrent dès lors très rentables. Un soudain rebond des taux est néfaste au secteur immobilier. En Europe, les taux devraient se maintenir à un niveau plancher pendant encore quelque temps, en raison de la politique monétaire ultra-souple de la Banque centrale européenne.

Les actions immobilières européennes affichent actuellement une valorisation plus attrayante que leurs homologues britanniques ou américaines.