Immobilier d'entreprise et logement : les prévisions IEIF 2020-2022



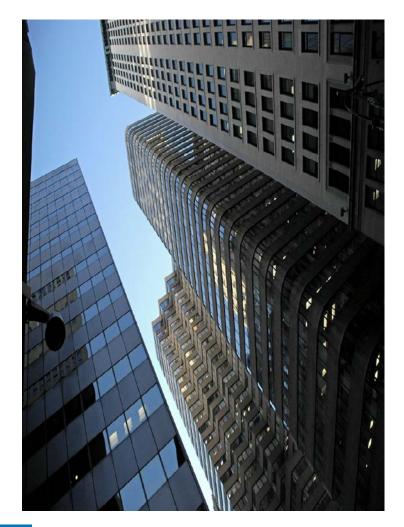
Pierre SCHOEFFLER

Senior Advisor

IEIF



Wesley Mitchell 1925





Cadrage économique et monétaire

2019 : la prévision confrontée à la réalité

Scénario économique et monétaire central

- ✓ Croissance en ligne avec l'anticipation : 1,2% contre 1,3%
- ✓ Inflation plus faible qu'anticipé : 1,5% contre 2%
- ✓ Taux d'intérêt des OAT 10 ans beaucoup plus bas qu'anticipé: 0% contre 1,0%

☐ Bureaux Île-de-France et Prime Paris QCA

- ✓ Les transactions se sont tassées comme prévu
- ✓ Le taux d'écoulement est resté stable, il était prévu une légère progression. Le taux de vacance a baissé comme prévu
- ✓ Les loyers ont progressé modérément comme prévu
- ✓ Le taux de capitalisation a baissé alors qu'il était prévu en légère hausse

☐ Logements France entière

- ✓ La production de logements neufs est quasi-stable, elle était prévue en baisse, les transactions de logements anciens sont en forte hausse comme prévu
- ✓ La hausse de prix a été plus forte que prévue à 2,3% contre 0%
- ✓ Le ratio Prix / Revenu disponible brut par ménages est stable, il était prévu en légère baisse

Scénarios de taux d'intérêt, de croissance et d'inflation

Scénario le plus probable de poursuite d'une croissance en ligne avec son potentiel La croissance se maintient, soutenue par un pouvoir d'achat en hausse L'inflation reste au niveau actuel Les taux d'intérêt à long terme restent bas mais redeviennent positifs

Scénario alternatif possible de ralentissement conjoncturel

La croissance ralentit sous l'effet d'une moindre demande extérieure L'inflation ralentit avec la baisse du prix de l'énergie Les taux d'intérêt restent au niveau nul actuel

2020 : scénarios pour l'économie française

- ☐ Scénario central 80% de probabilité : poursuite de la croissance
 - ✓ La croissance reste à 1,3%
 - ✓ L'inflation reste à 1,5%
 - ✓ Le taux d'intérêt des OAT à 10 ans augmente à 0,5%

- ☐ Scénario alternatif 20% de probabilité : ralentissement
 - ✓ La croissance ralentit à 0,5%
 - ✓ L'inflation ralentit à 1%
 - ✓ Le taux d'intérêt des OAT 10 ans reste à 0%

Principes et limites de la modélisation

- ☐ Objectif : expliquer l'évolution des prix et de l'activité immobilière sur les bureaux en Île-de-France et sur les logements France entière
- ☐ Facteurs de performance multiples
 - √ Facteurs immobiliers: prix et activité immobilière passée
 - ✓ Facteurs économiques : croissance et inflation
 - ✓ Facteurs monétaires : taux d'intérêt long terme
- ☐ Estimation des comportements historiques sur la période 1984 2019
 - ✓ La période choisie est relativement homogène en termes de régime inflationniste
 - ✓ La pondération des facteurs correspondant à leur influence moyenne sur la période
 - ✓ L'influence des évolutions récentes est intégrée progressivement avec leur ancienneté
- ☐ Simulation de l'impact de facteurs économiques et monétaires anticipés





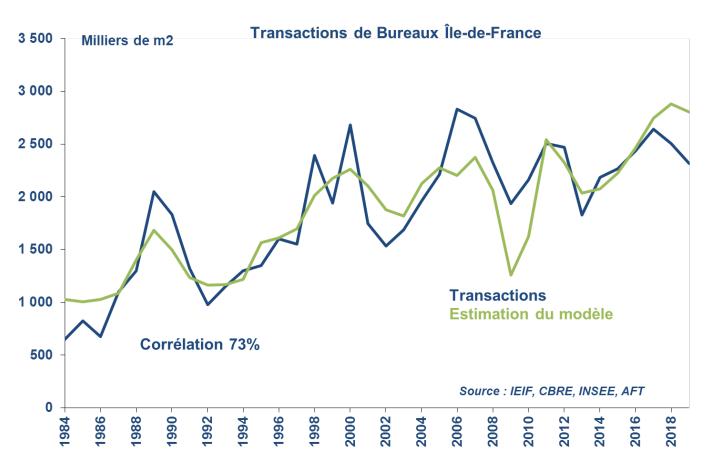
Les loyers et les prix des bureaux Prime Paris QCA

Modèle IEIF d'estimation et de simulation

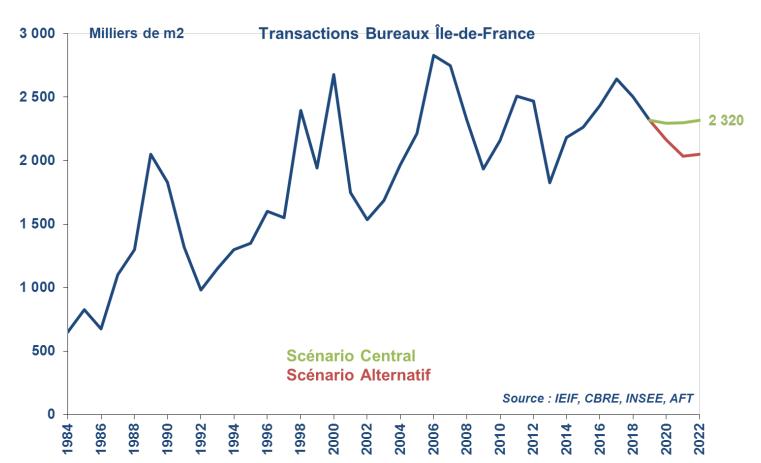
Conclusions principales du scénario central

- ☐ L'activité immobilière sur les bureaux en Île-de-France s'améliore graduellement
 - ✓ Les transactions se stabilisent
 - √ L'absorption nette progresse légèrement
 - ✓ Le taux d'écoulement remonte et le taux de vacance diminue
- ☐ Les loyers des bureaux Prime Paris QCA augmentent mais le taux de capitalisation remonte puis se stabilise
 - ✓ La performance totale est proche de zéro en 2020, elle redevient positive ensuite

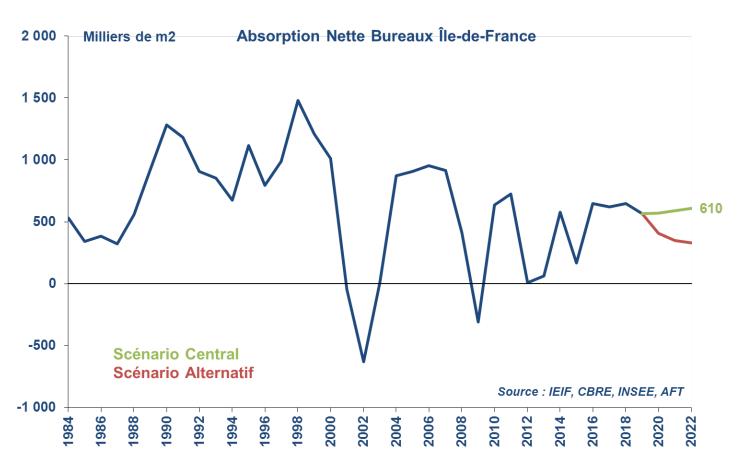
Estimation: transactions en lle de France



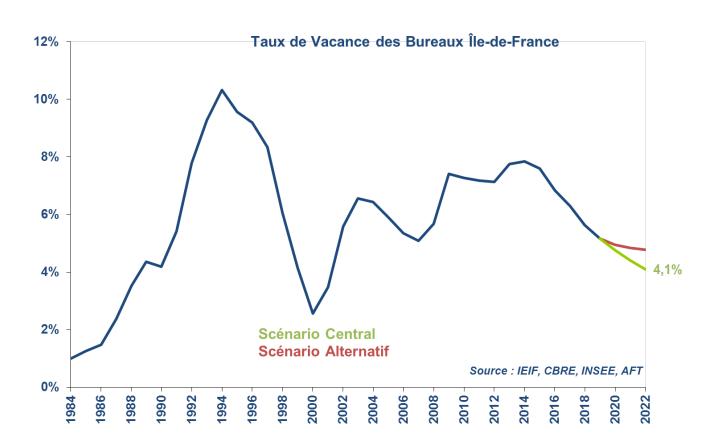
Simulation: transactions en lle de France



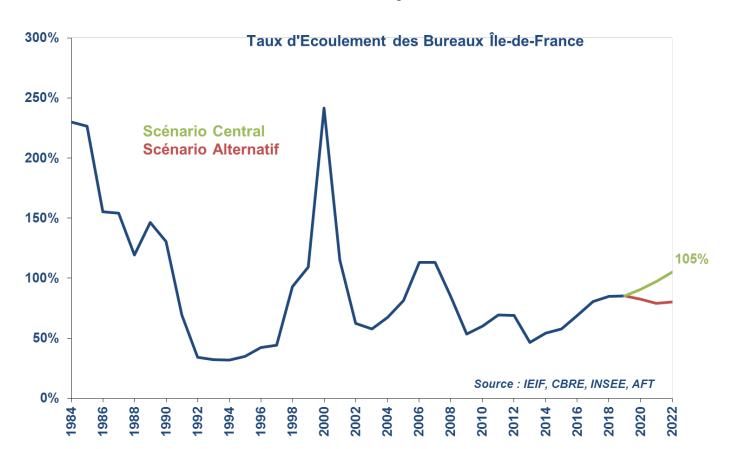
Simulation : absorption nette en lle de France



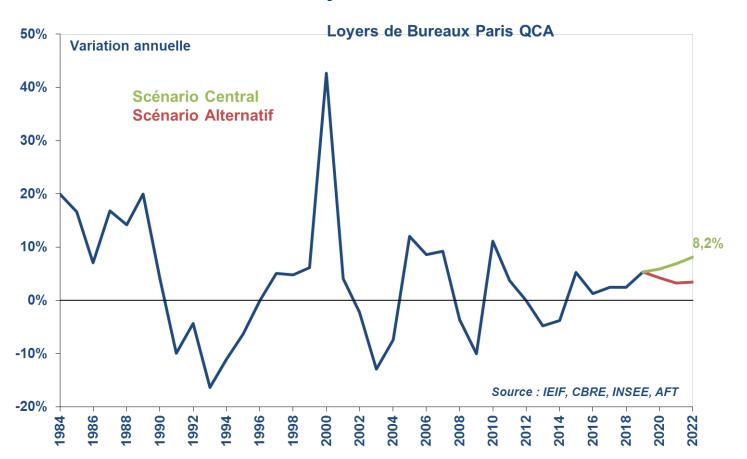
Simulation : taux de vacance en lle de France Stock disponible immédiat / Parc



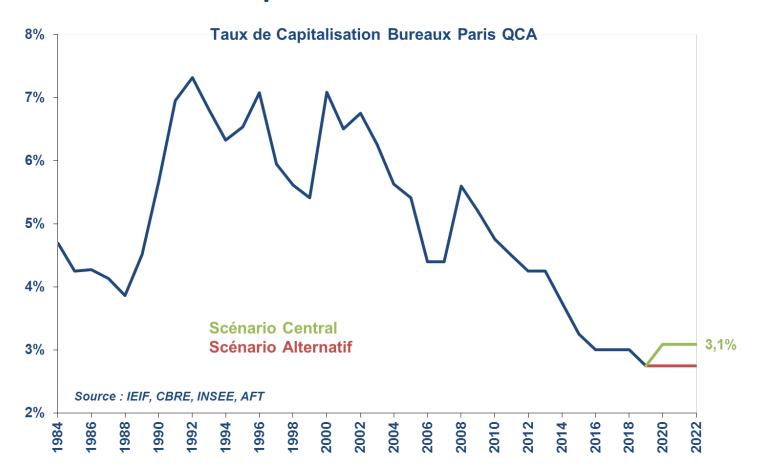
Simulation : taux d'écoulement en Ile de France Transactions / Stock disponible immédiat



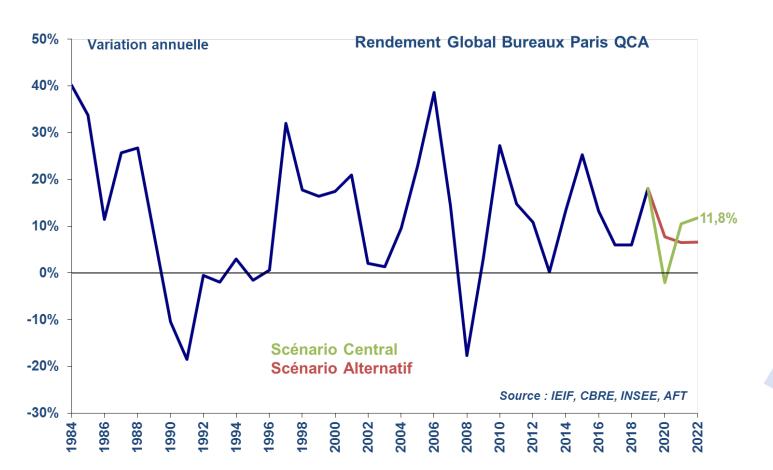
Simulation: variation de loyers des bureaux Prime Paris QCA



Simulation: taux de capitalisation des bureaux Prime Paris QCA



Simulation: Performance totale des bureaux Prime Paris QCA







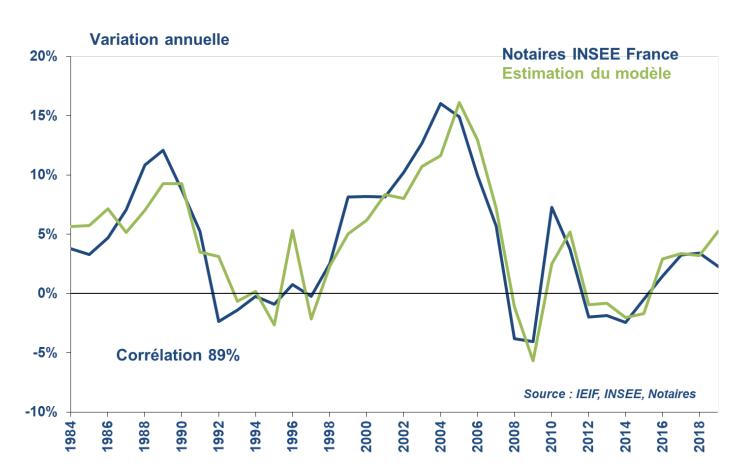
Le prix des logements anciens en France

Modèle IEIF d'estimation et de simulation

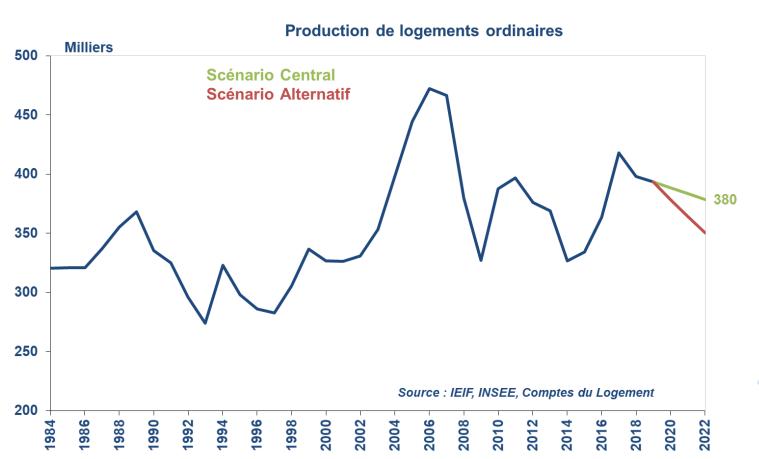
Conclusions principales du scénario central

- ☐ L'activité immobilière diminue dans le neuf mais reste élevée dans l'ancien
 - ✓ La baisse de la production de logements neufs va de pair avec l'affaiblissement de la dynamique des prix
 - ✓ Les transactions dans l'ancien continuent de progresser mais à un rythme plus faible
- Le prix des logements anciens ne progresse plus, voire régresse, dans une conjoncture relativement équilibrée entre offre et demande solvable
 - ✓ Le multiplicateur de crédit (capacité d'emprunt en euros par euro d'annuité) progresse malgré la hausse des taux d'intérêt, porté par l'allongement de la durée d'emprunt puis plafonne
 - ✓ Mais le ralentissement de la dynamique de l'activité immobilière compense cet effet

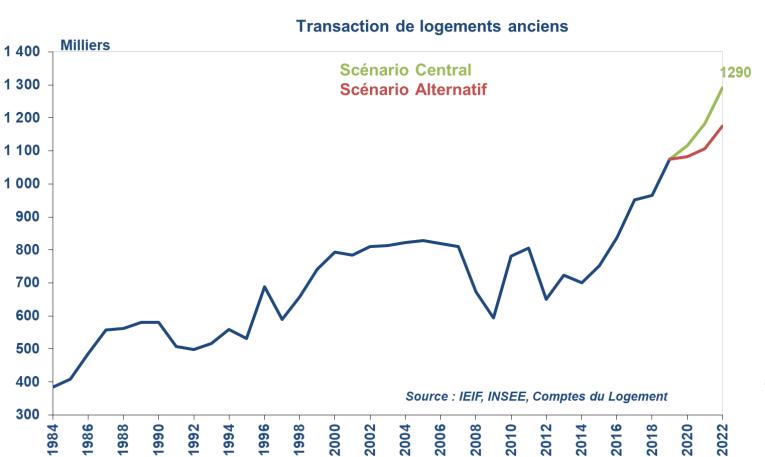
Estimation : variation de prix des logements anciens



Simulation: production de logements ordinaires

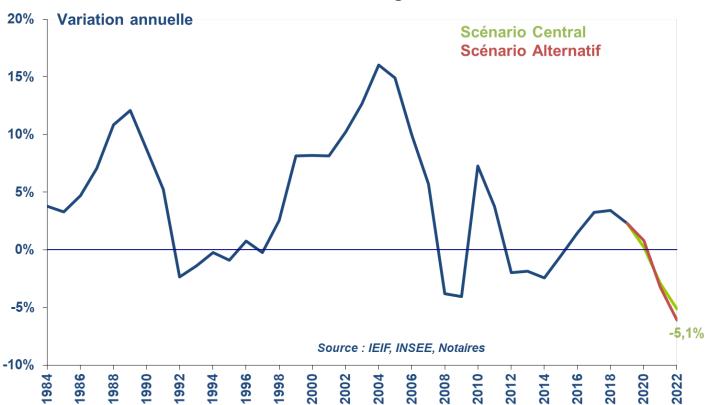


Simulation : transactions de logements anciens

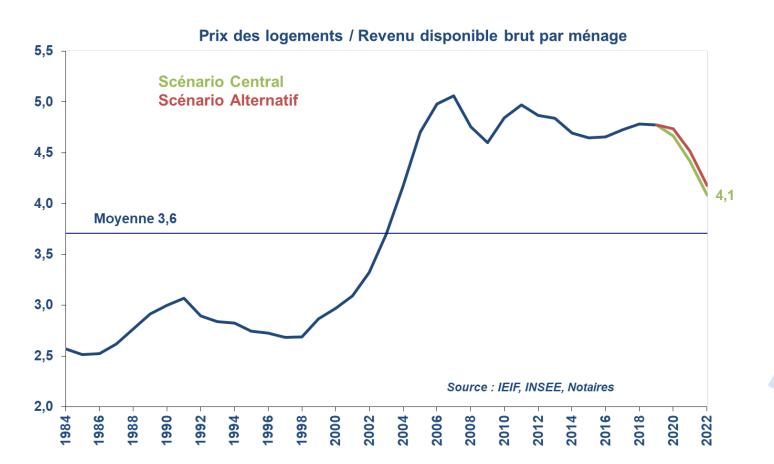


Simulation : variation de prix des logements anciens





Simulation : prix des logements / revenu disponible brut par ménage



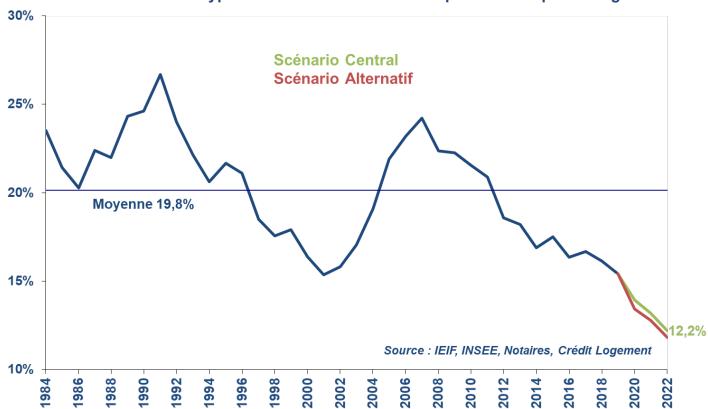
Simulation : multiplicateur de crédit hypothécaire Capacité d'emprunt en euros par euro d'annuité



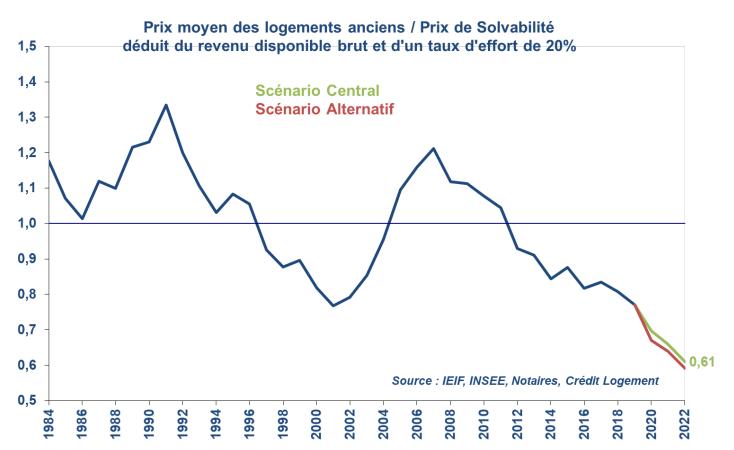
5,0

Simulation : taux d'effort Annuité de crédit en % du revenu disponible brut par ménage

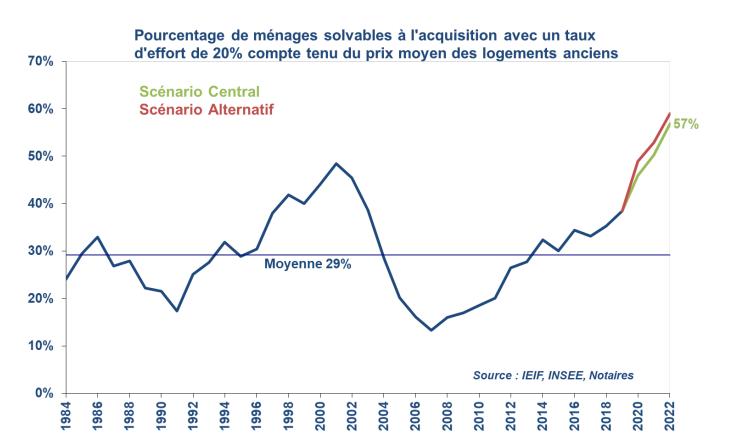
Annuité de crédit hypothécaire en % du revenu disponible brut par ménage



Simulation : prix des logements / prix de solvabilité avec un taux d'effort de 20%



Simulation : pourcentages de ménages solvables avec un taux d'effort de 20%



Simulation : rendement locatif Après 35% de charges non récupérables

