

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 9 février 2022

La *Matinée Prospective « Quelles trajectoires pour l'immobilier? Entre forces de ruptures et évolutions tendanciennes »*, du 26 janvier dernier, a été l'occasion pour l'IEIF de présenter, comme chaque année, ses analyses et ses prévisions concernant l'économie et les principales classes d'actifs immobiliers.

La pandémie n'en finit pas de révéler et d'accélérer les tendances et les transformations en cours depuis des années dans l'économie mondiale : montée en puissance du télétravail, accélération de l'évolution des modes de consommation, nouvelles aspirations des ménages en matière de logement, hybridation croissante des lieux de vie et de travail...

Quelles conséquences ces évolutions auront-elles sur les allocations d'actifs ? Quels impacts auront-elles sur les différentes catégories d'actifs immobiliers, sur les performances comme sur les stratégies des acteurs ?
Béatrice Guedj et Pierre Schoeffler, Senior Advisor IEIF, livrent quelques repères pour mieux anticiper l'avenir.

2021 : Une progression exceptionnelle la croissance

L'année 2021 a été marquée par un rebond spectaculaire de la croissance économique dans le monde après la profonde récession de 2020, conséquence des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé l'activité.

Le rebond touche inégalement les pays développés, très protégés par la vaccination, et les pays émergents, encore peu vaccinés et fragiles. Il se manifeste également surtout dans la demande de biens, le secteur des services restant relativement entravé par la poursuite de la pandémie.

Les forces de rupture sociétales, économiques et monétaires liées à la crise sanitaire ont plutôt agité dans le sens d'un **renforcement de l'inertie des tendances en cours plutôt que d'une inflexion (le « monde d'après »)** avec en tête le **développement de la digitalisation et de la technologie en général.**

Le corps social est apparu beaucoup plus élastique et souple dans ses changements de comportements comme dans l'adoption de nouveaux usages que l'on aurait pu imaginer avant la pandémie.

Une inflation plus forte que prévu

La puissance des mesures de soutien au revenu des acteurs privés en période de restriction sanitaire combinée à la déglobalisation des échanges et à la désorganisation des circuits économiques débouche **sur une inflation plus forte et plus longue qu'anticipée**. Le prix de l'énergie est sous tension, conséquence du sous-investissement chronique en exploration-production d'énergie fossile depuis plusieurs années, mais aussi de l'introduction progressive de prix ou de taxe carbone et du coût marginal supérieur des énergies renouvelables lié à leur caractère intermittent. Sur le marché du travail, **la demande de main d'œuvre reste plus forte que l'offre**, exerçant une pression à la hausse sur les salaires sans initier toutefois une spirale prix-salaires.

La question de l'inflation persistante ou non et de la normalisation concomitante des politiques monétaires devient le principal facteur explicatif de **l'évolution des prix immobiliers**. Les **taux d'intérêt réels de long terme négatifs** apportent un soutien de poids au marché immobilier, mais l'équilibre reste précaire entre les forces antagonistes d'une progression forte des loyers portée par l'inflation et d'un taux d'actualisation de ces loyers en hausse.

En conclusion

La modélisation réalisée par l'IEIF pour les deux prochaines années milite en faveur **d'un marché résidentiel en France toujours actif** en termes de transactions, un peu moins en termes de mises en chantier, avec un retournement progressif des prix.

Sur le marché des bureaux en Île-de-France, **la demande placée devrait augmenter légèrement puis se stabiliser**, mais le stock disponible devrait progresser sous la pression d'importantes libérations de surface. En conséquence, le loyer des bureaux Prime Paris QCA devrait croître légèrement tout en perdant progressivement du momentum et le taux de capitalisation devrait commencer à se tendre en fin de période.

À propos de l'IEIF :

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés immobiliers, les fonds immobiliers et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui 135 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs). Plus d'informations sur www.ieif.fr.

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Karima DOUKALI - 07.77.36.64.10 - karimadoukali@shadowcommunication.fr

Maryline PILORGE - 06.12.57.15.37 - marylinepilorge@shadowcommunication.fr



info@ieif.fr



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



01 44 82 63 63



[company/IEIF](https://www.linkedin.com/company/IEIF)