



EQUANCE

GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

Est-il encore pertinent de lever de la dette en période de hausse des taux de financement

Il faut rappeler quelques fondamentaux économiques en préambule. Le prix de toutes choses est le résultat de l'offre et de la demande et l'inflation est structurelle lorsqu'elle est la résultante d'une demande excessive au regard de l'offre sous tension.

Notre conviction est que la hausse des prix actuelle ne s'inscrit pas dans le long terme : POURQUOI ?

- La forte inflation dans la zone Euro (environ+10%) est liée à l'offre (usines engorgées post COVID, envolée du prix des matières premières, situation géopolitique ...).
- Il n'y a pas d'augmentation de la demande des ménages qui elle est structurelle en effet le vieillissement de la population a plutôt tendance à ralentir la demande globale.
- Il n'y a pas « d'échelle des salaires » indexée sur l'inflation donc la solvabilité des ménages se dégrade.
- L'augmentation des taux de 2% engendre une baisse de 18% du capital emprunté à mensualité constante. A cela se rajoute le contexte du taux de l'usure qui élimine de l'octroi de crédits de nombreux foyers.

Nous considérons en conséquence que l'inflation actuelle est conjoncturelle en Europe à savoir qu'il s'agit donc d'un épisode exceptionnel !

A contrario aux Etats Unis elle est structurelle car liée à la hausse des prix (+8,2% sur un an à fin septembre) et sur une hausse des salaires (+5%)

Nous rajouterons que l'inflation supérieure à un taux d'emprunt permet de rembourser en Euro Constant moins que le capital emprunté : nous considérons que 1 point d'érosion monétaire (nous sommes sur 2 points actuellement) sur un crédit de 15 ans correspond à 10% du capital emprunté : CQFD !

Les loyers des véhicules (SCPI) européens sont indexés sur l'inflation sans plafond d'autre part les scpi investies en France sont indexées sur l'ILC (Commerce de 3,5%) ou 5,5% pour l'ILAT (Activités tertiaires dont font partie bureaux).

Enfin et pour conclure, les taux historiques de référence des crédits immobiliers (SCPI) de 2006 à 2011 avec la crise Lehman Brothers (2008) étaient de :

01/2006 : 4.20%

05/2007 : 4.50%

12/2007 : 5.15%

08/2008 : 5.05%

03/2009 : 5.35%

08/2009 : 4.55%

03/2010 : 4.50%

08/2010 : 3.65%

05/2011 : 3.80%

De plus nous avons renégocié en block l'ensemble des conditions de nos clients à l'issue de cet épisode de crise systémique quand les taux de financement se sont détendus.

Prev 2022 - (5.5 à 6%)

2021 : 1.6%

2020 : 0.5 %

2019 : 1.1 %

2018 : 1.8 %

2017 : 1 %

2016 : 0.2 %

2015 : 0 %

2014 : 0.5 %

2013 : 0.9 %

2012 : 2 %

2011 : 2.1 %

2010 : 1.5 %

2009 : 0.1 %

2008 : 2.8 %

2007 : 1.5 %

2006 : 1.6

Conclusion :

La lecture comparative des taux de financement rapportés aux taux d'inflation laisse apparaître que la situation actuelle avec des taux de crédit pour les SCPI (4% pour une durée de 15 ans) ou pour l'immobilier (2.50% pour une durée de 15 ans) avec une inflation comprise entre 5% et 6% reste une situation où lever de la dette est une stratégie pertinente, sans oublier qu'à l'issue de cette période de tension sur les taux nous accompagnerons nos clients comme nous l'avons déjà fait dans le passé pour renégocier leurs crédits

Nous restons à votre écoute si ces données essentielles n'étaient pas suffisantes.

Laurence et Laurent Peney restent à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire

Qui sommes-nous ?

Equance est une société de Conseil en Gestion Privée Internationale proposant des prestations allant du conseil en gestion de patrimoine, au suivi fiscal et à la mise en œuvre de solutions pour le compte de résidents et non-résidents français. La société s'appuie sur un réseau indépendant de consultants en gestion de patrimoine répartis sur le territoire français et dans plus de 50 pays. Forte des 30 ans d'expérience de ses associés, la société s'est imposée parmi les leaders dans les prestations de Conseil en Gestion Privée des Français de l'étranger et comme un acteur alternatif significatif sur le marché national. Pour la 4ème année consécutive, Equance a été élu cabinet «Incontournables» en termes de conseil en gestion de patrimoine.

Laurence Peney | Mobile : +971 52 911 1334 | Email : icepeney@equance.com

FACEBOOK | TWITTER | GOOGLE PLUS

www.equance.com