

# Apprendre à maîtriser la gestion du risque de l'immobilier

L'importance des secteurs de l'immobilier et de la construction dans l'économie a été mise en évidence de manière dramatique au cours de la crise immobilière du début des années quatre-vingt-dix. Deux exemples l'illustrent. Premièrement, la hausse des taux d'intérêt, mais aussi du chômage, ont conduit à l'impossibilité pour de nombreux ménages d'honorer les engagements résultant d'un emprunt. Ceci a conduit à de nombreuses ventes forcées. Les prêteurs, en particulier les banques, ont beaucoup souffert de cette situation. Les prix de cession ne couvrant souvent pas le solde de l'emprunt, des pertes élevées ont été subies par ces établissements.

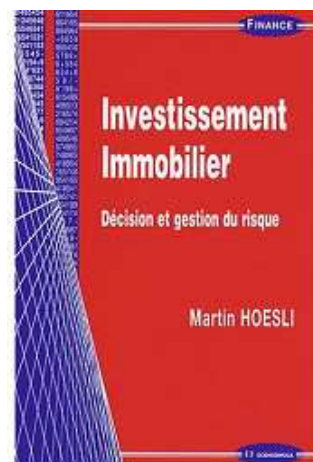
Deuxièmement, de nombreuses études ont montré le lien existant entre

le niveau du prix des logements et la consommation des ménages. Les baisses de prix de l'ordre de 50% au début des années quatre-vingt-dix dans de nombreux pays ont ainsi eu des effets négatifs marqués sur la consommation des ménages. La situation actuelle très préoccupante sur les marchés immobiliers et financiers, qui résulte de la crise des « subprimes » aux États-Unis, nous montre que de tels événements ne font malheureusement pas partie du passé.

Ces éléments font ressortir la nécessité de disposer d'outils adaptés en matière de gestion des risques dans le domaine immobilier. Cette prise de conscience paraît d'autant plus pertinente que les actifs immobiliers représentent environ un tiers de la

richesse mondiale. Les fortes baisses de prix sur d'autres marchés, en particulier sur les marchés boursiers au début des années deux mille, ont aussi fait apparaître la volonté de certains investisseurs d'allouer une partie de leur richesse à l'immobilier dans le but de diversifier leur patrimoine. De nombreux acteurs sur les marchés immobiliers (notamment les banques, les investisseurs et les sociétés de conseil immobilier) reconnaissent maintenant le besoin en études et analyses approfondies portant sur les investissements et les marchés immobiliers.

Ce nouvel ouvrage présente les outils susceptibles d'améliorer la prise de décision et la gestion du risque des placements immobiliers. Les thématiques de l'évalua-



tion des actifs immobiliers, de la mesure de la rentabilité et du risque des placements immobiliers, de la construction d'indicateurs des performances immobilières et de la gestion de portefeuilles contenant de l'immobilier sont successivement abordées. Le livre se fonde sur les résultats les plus récents en matière de recherche internationale et insiste sur la mise en pratique des différents outils. Il contient également de nombreux exemples se référant principalement au marché suisse. Il s'adresse aux experts immobiliers, gérants de portefeuilles institutionnels, spécialistes du crédit immobilier et responsables de certains organismes publics.

**Investissement immobilier : décision et gestion du risque, Editions Economica, Paris, 2008, ISBN: 978-2-7178-5603-3, EAN13: 9782717856033**



## Martin Hoesli

Martin Hoesli est professeur de gestion financière de l'immobilier à l'Université de Genève (HEC et Swiss Finance Institute) et à l'Université d'Aberdeen (Grande-Bretagne). Il est également professeur invité dans plusieurs universités européennes. Auteur de

nombreux articles et ouvrages sur l'investissement immobilier, il est membre du comité de rédaction de plusieurs revues internationales et a été le Président de la European Real Estate Society. Il est Fellow du Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).