Institut Français d'Économie
SciencesPo

Blog ??
2024

Quel impact de la hausse des taux d'intérêt sur l'investissement logement des ménages ?

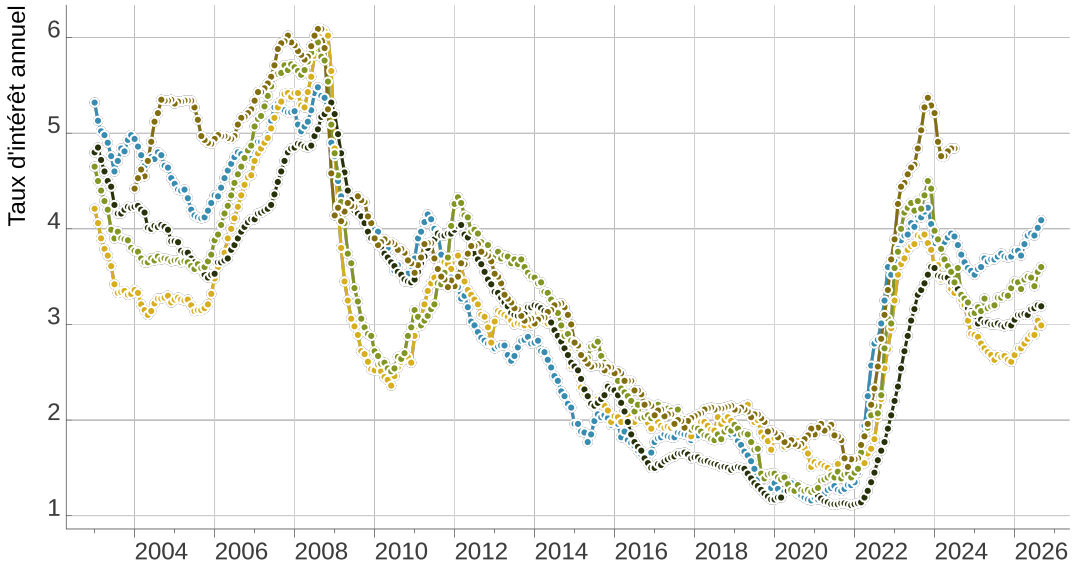
Eric Heyer & Pierre Madec

Publié le 25 novembre 2024

Après une période de taux d'intérêt historiquement bas qui a stimulé l'investissement immobilier, les banques centrales ont procédé début 2022 à une hausse rapide et significative des taux d'intérêt dans le but de contrôler l'inflation, ce qui a eu pour effet direct de rendre les emprunts immobiliers plus coûteux et moins attractifs pour les ménages.

Après une période de taux d'intérêt historiquement bas qui a stimulé l'investissement immobilier, les banques centrales ont procédé début 2022 à une hausse rapide et significative des taux d'intérêt dans le but de contrôler l'inflation (graphique 1). Cette augmentation des taux a eu pour effet direct de rendre les emprunts immobiliers plus coûteux et moins attractifs pour les ménages. Ces derniers ont alors été contraints de revoir leurs projets d'achat immobilier, préférant souvent reporter ou annuler leurs investissements. Dans une récente étude, nous évaluons l'incidence de la hausse des taux d'intérêt observée depuis 2022 sur l'investissement des ménages et les prix de l'immobilier à l'aide des deux équations estimées en panel dans cinq pays européens (Allemagne, Espagne, France, Italie, Royaume-Uni).

Graphique 1 : Taux d'intérêt des crédits à l'habitat



Sources : Banque centrale européenne, Banque d'Angleterre.

Dans nos équations, l'investissement des ménages (respectivement les prix de l'immobilier) étant dépendant des taux d'intérêt et des prix de l'immobilier (respectivement de l'investissement des ménages), deux effets des taux d'intérêt sur l'investissement des ménages seront mis en avant :

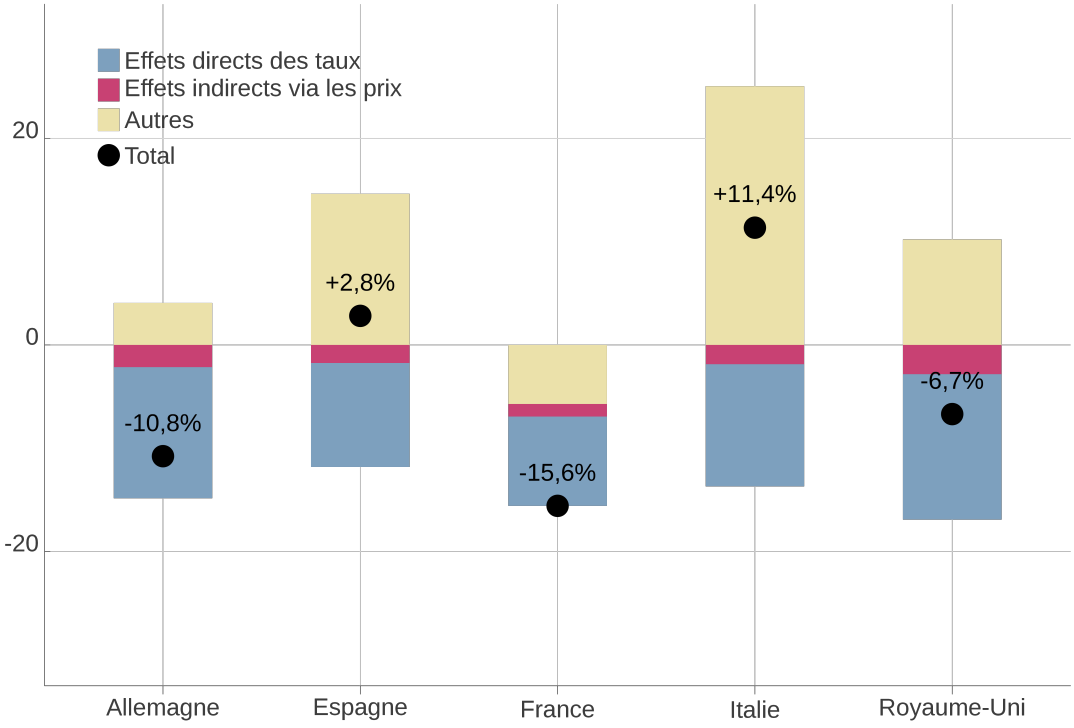
- le premier est un **effet direct** des taux d'intérêt sur l'investissement des ménages (respectivement les prix de l'immobilier),
- le second est un **effet indirect** via l'incidence des taux sur les prix de l'immobilier (respectivement de l'investissement des ménages).

Les principaux résultats sont présentés dans le graphique 2. Directement ou indirectement via les prix immobiliers, nous estimons que la hausse des taux a largement amputé l'investissement des ménages en Europe, de l'ordre de 15 points en Allemagne ou au Royaume uni, et de 12 points en Espagne et en Italie. La France, où l'effet de la hausse des taux a été moins négatif (9,5 points) et où l'investissement des ménages aurait baissé même sans la dite hausse, se distingue de ses voisins[1].

[1]Voir « *La croissance à l'épreuve du redressement budgétaire :* Perspectives 2024-2025 pour l'économie française ».

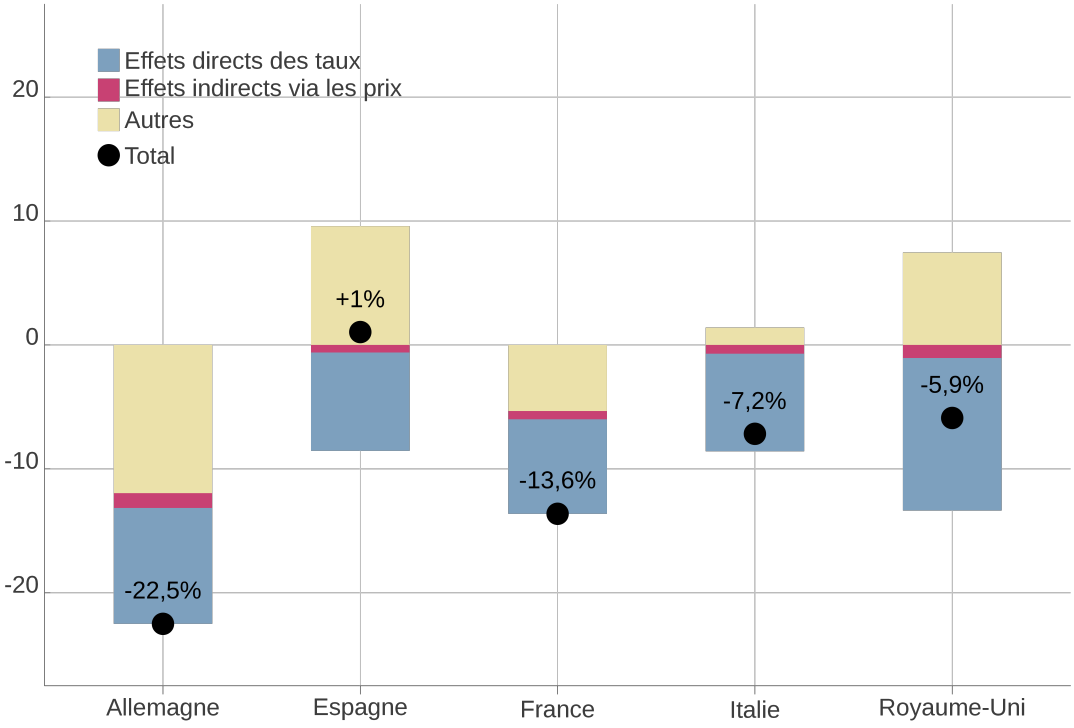
Graphique 2 : Impact de la hausse des taux d'intérêt…

0.1 … sur l'investissement des ménages



Lecture : Entre 2022 et 2024, l'investissement des ménages a baissé de 10,8% en Allemagne. L'intégralité de cette baisse est attribuable à la hausse des taux d'intérêt.
Sources : OCDE, Comptes nationaux, BCE, BOE, calculs OFCE.

0.2 … sur les prix immobilier



Lecture : Entre 2022 et 2024, les prix immobiliers déflaté des prix à la consommation ont baissé de 22,5% en Allemagne dont 12 points sont attribuables à la hausse des taux.
Sources : OCDE, Comptes nationaux, BCE, BOE, calculs OFCE.

Veuillez citer ce travail comme suit :

Eric Heyer & Pierre Madec (2024). « Quel impact de la hausse des taux d'intérêt sur l'investissement logement des ménages ? », *Blog IFE*.

Rédacteurs en chef : Elliot Aurissergues & Paul Malliet