

Combien faut-il pour commencer à investir dans l'immobilier ?

Par Rédaction Entreprendre - 10/05/2021



Par Sophie Herber

Cette question revient régulièrement chez les personnes qui souhaitent se lancer dans l'investissement immobilier.

A priori, j'aurais tendance à répondre le moins possible ! En effet, en ce moment, les taux des prêts immobiliers sont bas – comptez entre 0,73% et 1,06% sur 20 ans ou 1% et 1,30% sur 25 ans (moyenne nationale). Si vous empruntez aujourd'hui, vous ne paierez donc pas beaucoup d'intérêt sur l'argent prêté. De plus, un bon investissement immobilier commençant à 10% de rentabilité brute, c'est votre locataire qui paiera vos mensualités, et même au-delà, pas vous.

En investissement immobilier, il existe autant de stratégies que d'investisseurs. Par conséquent, il n'y a pas de montant préétabli pour commencer à investir. Certains investisseurs ont un apport qui se limite aux frais de notaire et au frais de dossier bancaire. Cette stratégie a l'avantage de rassurer les banques. A l'inverse, d'autres investisseurs n'apportent rien – ce cas de figure est néanmoins de plus en plus rare – et parviennent à tout se faire financer y compris les travaux et l'ameublement. D'autres enfin, qui achètent sur des secteurs tendus de type grandes métropoles, font le choix de mettre un apport plus important afin d'obtenir leur prêt et de faire baisser leur mensualité. Cette stratégie n'est pas la meilleure mais, dans certains cas, elle se défend : pour faire passer un dossier un peu juste auprès de la banque ou pour acquérir un bien qu'on reprendra en résidence principale, suite à une mutation par exemple, après quelques années de mise en location.

Il n'y a donc pas de réponse toute faite à la question : « Combien faut-il pour commencer à investir dans l'immobilier ? » Tout dépend aussi de votre situation financière, du fait que vous soyez ou non propriétaire de votre résidence principale, du choix du territoire où vous souhaitez investir et de la stratégie locative que vous mettrez en place.

Il est essentiel, tout d'abord, de connaître votre capacité d'emprunt. Je vous conseille pour cela d'aller voir un courtier de confiance et/ou plusieurs banques afin d'être absolument certain de la fiabilité des estimations données.

Enfin, l'objectif étant de montrer votre solvabilité, le meilleur des atouts restera sans conteste la rentabilité que vous pourrez dégager avec votre investissement immobilier.

Sophie Herber

www.sophie-herber.com

Delphine Arnault, l'héritière de Bernard Arnault prend le pouvoir

La fille du patron de LVMH et la compagne de Xavier Niel sait se faire un nom et un prénom. À 41 ans, toujours aussi glamour que discrète, cette femme d'influence s'affirme...

Entreprendre

