

Le Tunnel de Friggit

Qu'est-ce que le Tunnel de Friggit ?

Le Tunnel de Friggit est un graphique. Il porte le nom de son inventeur : Jacques Friggit. Ce dernier est un économiste français. Il est spécialiste de l'immobilier.

Le Tunnel de Friggit permet de juger si les prix de l'immobilier sont surévalués ou non.

Principe du Tunnel de Friggit

Le Tunnel de Friggit présente l'évolution des prix de l'immobilier par rapport à celle du pouvoir d'achat des acheteurs. Plus le pouvoir d'achat des acheteurs est important, plus les prix de l'immobilier peuvent monter. Par contre, si les prix de l'immobilier augmentent plus vite que le pouvoir d'achat des acheteurs, ils tendent à être surévalués.

Le graphique montre clairement à quel moment les prix de l'immobilier sont équilibrés ou non. Pour être équilibrés, les prix doivent évoluer dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à l'évolution du pouvoir d'achat des acheteurs. La représentation graphique de cette fourchette fait penser à un tunnel.

Depuis 1965

L'intérêt du Tunnel de Friggit est de présenter l'évolution des prix de l'immobilier par rapport à celle du pouvoir d'achat des acheteurs depuis 1965. Une période aussi longue renforce sa crédibilité.

Surévaluation du marché immobilier dès 2004

Le Tunnel de Friggit montre une surévaluation des prix de l'immobilier en France. Le plus surprenant est qu'elle apparaît dès 2004. Or, les prix ont encore fortement progressé ensuite.

Baisse possible pendant 3 à 4 ans encore

Aujourd'hui, la baisse des prix de l'immobilier est bien entamée. En extrapolant les données fournies par le Tunnel de Friggit, il est possible d'établir une hypothèse sur l'ampleur de cette baisse. Il est aussi possible d'établir une hypothèse sur sa durée. Ainsi, cette baisse pourrait atteindre au moins 30% par rapport au sommet. Elle pourrait également durer jusqu'en 2012/2013.