



1 Octobre 2009

L'immobilier, seul refuge contre l'inflation



La crise financière vient de porter le montant des dettes des états à des niveaux jamais vus depuis la deuxième guerre mondiale.

Or le remboursement de cette dette astronomique ne sera pas possible par le seul retour à la croissance ou par le relèvement d'impôts qui viendraient alors endiguer toute reprise potentielle, ou encore par la vente d'actifs de l'état (immobilier, réseaux autoroutiers, participations industrielles,...), et ce d'autant plus que les déséquilibres des comptes sociaux s'aggravent par le vieillissement mécanique de la population.

Il ne restera alors que l'inflation et la dévaluation de la monnaie comme leviers pour réduire le coût réel de cette dette.

L'immobilier est alors un formidable rempart contre ce mécanisme, mais il ne suffit pas en tant que tel.

En effet, la réelle valeur immobilière est créée par deux facteurs clés: la rareté foncière et la force de la demande d'occupation du bien immobilier.

Or nombre de biens immobiliers ne répondent ni à l'un ni à l'autre de ces critères, car localisés dans des zones où les biens sont reproductibles sans réelles limites (loin des centres villes des transports et des services par exemple), et dans des marchés où la

demande utilisateur est très limitée ou dépendante de la seule présence d'une industrie locale, d'une université, etc...

Or, que vaut un bien immobilier si personne n'est là pour l'occuper?

C'est pourquoi, l'investissement immobilier peut être un réel refuge contre l'inflation, dès lors qu'il réunit ces deux critères exogènes essentiels de localisation, mais également des critères endogènes de non obsolescence technique et d'esthétisme. D'où la nécessité d'une sélection des biens particulièrement attentive et méticuleuse.

C'est ce que vous propose Gilles Chavanac, CEO et fondateur de "Pearl Luxury Group" dans le cadre de son offre globale d'investissement immobilier "prime" au coeur de quelques grandes capitales mondiales incontournables, où l'ensemble de ces critères sont optimisés pour permettre une réelle pérennité dans le temps, tant des revenus que des valeurs intrinsèques.

Le produit immobilier créé par "Pearl Luxury Group" s'apparente alors à une "obligation convertible indexée sur l'inflation" et sans risque en capital sur la valeur vénale, puisque celle-ci progresse à due proportion de la rareté du bien et de sa non obsolescence, ce qui est fort appréciable par ces temps incertains.



1 October 2009

Real estate, as the only inflation protection



The financial crisis brings state debts to never seen level since world war two.

This debt reimbursement will be impossible only based on the economic growth come back or taxes increase that would broke immediatly any growth come back, or state asset sales (as highway networks, real estate, company share sales,...),...and even less with the huge social funds deficits growing linked to the mecanic ageing population.

It means that governments will have as a sole and unique solution for this debt reduction : inflation and currency depreciation.

Real estate is clearly the only response against inflation, but not all real estate as a whole.

Real estate value is based on two main criteria, land rarity and real estate occupancy demand.

Many real estate assets do not benefit of any of this two criteria, because they are located in area far away from centers, transports and services, where they can be reproductible to infinite, and in too small

markets driven by only one university or only one industry plant as an example.

The main issue could be resumed as follow : what is the value of real estate if nobody wants to use it?

That's why Prime real estate investement is an inflation protection, only if these two criteria are present with in addition, a technical adequation to market requirements. All of these criteria need a very precise, patient and demanding selection.

That's exactly "Pearl Luxury Group" offer, as "prime" real estate in the main capital best locations around the world. The only way to ensure secured returns and value in time.

Gilles Chavanac, CEO & founder, declares :

"Pearl Luxury Group" prime real estate assets look like inflation indexed bonds without any risk on equity, witch is quite pleasant in such doubtful time.