

MARCHE IMMOBILIER A L'INTERNATIONAL DU PREMIER SEMESTRE DE L'ANNEE 2019

France

L'année 2019 s'annonce aussi prometteuse que celle de 2018 pour le marché immobilier français. Ce dernier est très positif avec un début de semestre très dynamique et actif.

Le premier semestre 2019 est marqué par une hausse des prix de l'immobilier sur l'ensemble du territoire, par un volume important de ventes, par un dynamisme du marché de l'ancien et par un ralentissement au niveau du neuf.

En effet, tous les voyants sont au vert faisant signe de la pleine forme de celui-ci. Les indicateurs ci-après ne font que confirmer ces tendances :

- Hausse des permis de construire de +2,5% par rapport aux trois mois précédents ;
- Repli des mises en chantier sur un an de 5,2 et 6,6% pour les permis de construire ;
- Baisse des taux immobiliers en juin en dessous de 1 % ;
- Hausse des prix de +6.4 % en un an à Paris au 1er trimestre 2019. Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le prix moyen du mètre carré pour un appartement est 4.6 % de plus qu'il y a un an. Pour les maisons anciennes est de +2.4 % ;
- Progression du volume des ventes dans l'ancien de 4,5% au 1er semestre en comparaison avec la même période de l'année précédente, ou des prix, qui marquent une augmentation de 2,4% ;
- Croissance du marché de l'immobilier ancien en Ile-de-France de 9 % en un an. Ce sont les maisons qui connaissent la plus forte augmentation avec +12 %, contre +8 % pour les appartements.

Ces tendances positives du marché immobilier s'expliquent en grande partie par la faiblesse des taux d'intérêt et l'augmentation des durées d'emprunt, et par la confiance indéfectible des Français envers l'investissement immobilier comme placement financier favori,

Par ailleurs, le marché immobilier a été aussi marqué par la relance de l'encadrement des loyers dans le but de fournir un indicateur précis de loyer pour toute la France. Enfin, les avancées technologiques telles que la réalité virtuelle, l'impression 3D et l'intelligence artificielle, commencent à prendre de plus en plus d'importance dans l'activité immobilière.

En ce début d'année 2019, le marché de l'immobilier américain est morose en dépit de la baisse des taux des crédits et de la vigueur du marché du travail.

Le premier semestre 2019 a été marqué par un recul de la construction résidentielle pour son deuxième mois consécutifs en juin, une chute des permis de construire à leur niveau le plus bas en deux ans et à un repli du nombre de logements achevés qui a atteint son plus bas niveau en six mois.

Les Américains sembleraient plus attirés par les logements neufs ce qui a un fort impact sur les reventes de logement qui constituent environ 90 % des transactions immobilières opérées sur le sol américain.

Les indicateurs de l'immobilier aux Etats-Unis pour le premier semestre 2019 sont comme suit :

- ▶ Repli des mises en chantier de 0,9% au volume annuel ;
- ▶ Chute des permis de 16,8% en juin ;
- ▶ Baisse des mises en chantier d'immeubles d'habitation de 9,2% à 406.000 unités en juin ;
- ▶ Hausse des promesses de ventes de 2,8% en juin par rapport à mai. Sur un an, ils ont bondi de 1,6% ;
- ▶ Bond des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles de 2,4% sur un an en mai;
- ▶ Rebond des ventes de logements neufs de 7,0% en juin ;
- ▶ Chute des reventes de 1,7% en rythme annualisé ;
- ▶ Baisse de logements existants de 2,2% sur un an ;
- ▶ Hausse du prix médian des logements de 4,3% par rapport à juin 2018 ;
- ▶ Progression des permis des maisons individuelles de 0,4% à 813.000 unités en juin ;
- ▶ Baisse des dépenses de construction de 0,8% en mai après une hausse de 0,4% en avril (baisse des constructions privées de 0,7% et les dépenses publiques de 0,9%)
- ▶ Fléchissement de l'investissement dans des projets résidentiels privés de 0,6%.

Enfin, le marché immobilier américain est bloqué dans une ornière ce qui suggère que la baisse des taux n'a pas encore fourni de soutien au marché immobilier en difficulté.

En effet, le secteur continue de souffrir d'une pénurie de terrains et de main-d'œuvre, ainsi que les matériaux de construction coûteux qui empêchent les constructeurs de répondre à la demande de logements, en particulier dans le segment de marché où les prix sont les plus bas.

Le premier semestre de l'année 2019 est marqué par un marché immobilier touché de plein fouet par les retombées désastreuses d'un Brexit sans accord depuis le référendum en juin 2016.

En effet, le volume des transactions en investissements immobiliers au Royaume-Uni a diminué de 31 % au premier semestre 2019 par rapport au premier semestre 2018 pour atteindre 23,4 milliards d'euros.

Les investisseurs immobiliers actifs sur le marché immobilier britannique restent déstabilisés et sujets à risques en raison de la situation politique actuelle et de l'affaiblissement de la livre sterling face à l'euro.

Ainsi, l'effet du Brexit sur les prix dans l'immobilier continue à se faire sentir depuis le début de l'année. En effet, les prix immobiliers sont en ralenti comme l'atteste les indicateurs ci-après :

- ▶ Repli des prix immobiliers à Londres de 4,4% en juin en variation annuelle ;
- ▶ Ralentissement de la croissance des prix immobiliers dans l'ensemble du pays à 1,2% ;
- ▶ Atténuation de la croissance des prix de l'immobilier au Royaume-Uni ;
- ▶ Baisse des prix des logements londoniens de 1,2% par rapport à ceux de l'année dernière ;
- ▶ Chute du prix de la propriété à Londres de 1.9% durant l'année écoulée.

La persistance de cette tendance à la baisse et l'ampleur de son intensité resteront tributaires d'une politique instable qu'il y a en ce moment due à des négociations sur le Brexit qui rend l'évolution du marché immobilier flou. Selon les analystes, elle pourrait aller jusqu'à la fin de l'année 2019 où les prix pourraient chuter jusqu'à 30%.

Espagne

En dépit de la crise politique affectant la Catalogne, des salaires bas, de la précarité de l'emploi et de l'augmentation des taux d'intérêt, le marché immobilier espagnol se porte bien.

Un dynamisme qui résulte principalement du nombre important des investisseurs étrangers souhaitant investir dans les actifs immobiliers en Espagne en raison des prix d'acquisition attractifs et inférieurs à ceux d'autres pays de l'Union Européenne comme la France par exemple, des charges moins lourdes et des loyers moins taxés.

Au premier semestre 2019, le marché immobilier espagnol évolue de manière très contrastée selon les régions et les villes, elle reste importante dans les villes côtières comme Palamas, Madrid, Baléares, les Canaries et Valence.

Voici quelques indicateurs caractérisant l'immobilier espagnol au premier semestre de l'année 2019 :

- ▶ Hausse de 10,4% des prix des logements neufs au premier trimestre 2019 sur un an mais repli de 6% au second trimestre 2019 par rapport au trimestre précédent;
- ▶ Ralentissement des prêts hypothécaires, soit 5,5% de moins qu'un mois auparavant ;
- ▶ Chute du nombre de contrats de loyer de 7,8% pour les cinq premiers mois de l'année par rapport à la même période de l'année dernière suite à la nouvelle réglementation locataire ;
- ▶ Chute du volume d'investissement de 39% au premier semestre de 2019 par rapport à la même période de 2018.
- ▶ Croît des investissements immobiliers en résidences étudiantes ;
- ▶ Bond du nombre de logements vendus atteignant 30 400 logements neufs vendus au premier semestre, soit 14% de plus qu'au premier semestre de 2018 ;
- ▶ Valorisation du marché de la location

Dans l'ensemble, la situation du marché immobilier espagnol débute l'année 2019 avec de bonnes bases car le marché reste dynamique et les prix encore attractifs résultat d'une croissance économique du pays.

Le secteur de l'immobilier chinois a été le principal levier de la croissance économique du pays durant le premier semestre de l'année 2019. En effet, le secteur de la construction a connu un fort dynamisme grâce aux mises en chantier et aux investissements qui ont continué de progresser à des rythmes forts et ont amplement participé à l'accroissement de l'investissement en capital fixe.

En général les prix des logements neufs et anciens sont restés essentiellement stables au premier semestre de l'année avec des légères augmentations dans les grandes villes.

Le semestre reste ainsi marqué par les indicateurs suivants :

- ▶ Progression des investissements dans la promotion immobilière de 10,9% sur un an au premier semestre 2019 ;
- ▶ Léger bond des prix moyens des logements dans 100 villes sondées de 1,45% au cours des six premiers mois ;
- ▶ Stabilité du marché à la revente au cours des six premiers mois de l'année ;
- ▶ Hausse en moyenne de 9,0 % de la construction et de 11% des mises en chantier en glissement annuel au deuxième trimestre 2019
- ▶ Baisse des ventes de -2,2 % en glissement annuel en juin, contre -5,5 % en glissement annuel en mai.

Malgré les premiers signes de stabilisation économique, le gouvernement continue de durcir sa politique du logement en agissant sur les taux d'intérêts des crédits immobiliers octroyés par les banques commerciales aux particuliers sur le marché afin de garantir un logement pour habiter et lutter contre l'inflation des prix immobiliers.