

Royaume du Maroc



**Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

- Habitat et Politique de la Ville -

Secrétariat Général

Direction de la Promotion Immobilière

Actualité du marché immobilier à l'international

- SYNTHÈSE DU DEUXIÈME SEMESTRE DE L'ANNÉE - 2018

**Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Politique de la Ville**

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat 10000 – Maroc
Tél. : (212) 05 37 57 72 51 – Fax (212) 05 37 57 72 57 / 57 72 22 / 57 73 73 / 57 74 44

FAITS MARQUANTS DU DEUXIEME SEMESTRE DE L'ANNEE 2018

Maroc

Marqué par une atonie qui a caractérisé son activité immobilière depuis plusieurs années, le secteur immobilier marocain peine à redécoller et pour 2018, la situation n'a fait qu'empirer.

En fait, ses principaux indicateurs demeurent au rouge :

- Décroissance des prêts logements de 4% à fin septembre dernier contre une hausse de 5,8% un an plus tôt ;
- Régression de la vente de ciment en glissement annuel de 2,8% avec 9,79 millions de tonnes écoulées contre 13,79 millions de tonnes en 2017 ;
- Hausse des ventes immobilières de l'ensemble des catégories de biens de 4,5% à fin 2018 ;
- Léger repli des prix des actifs immobiliers au quatrième trimestre de 0,4% en comparaison à la même période de l'année précédente (baisse de 0,9% pour le foncier et 0,6% pour les résidentiels et les locaux à usage professionnel ont affiché une hausse de 1%);
- Chute du prix du foncier de 2,4% par rapport au quatrième trimestre de l'année passée ;

La fin de l'année 2018 s'est clôturée par la nécessité de prendre l'initiative de travailler en collaboration, publics et professionnels du domaine (gouvernement, promoteurs, collectivités locales, conservation foncière, banque...) et de manière concertée, pour trouver ensemble des solutions concrètes permettant d'opérer les transformations nécessaires pour relancer et tirer vers le haut le secteur de l'immobilier marocain.

Il va sans dire que le ministère travaille sur de nouveaux produits et mesures d'accompagnement qui seront annoncés plus tard. Pour l'année 2019, il sera question de mettre sur le marché des produits abordables et accessibles à la portée de toutes les couches sociales.

France

L'année 2018 a été marquée par la hausse modérée des prix, la suppression de la plupart des aides à l'accession à la propriété et la dégradation rapide du moral des ménages. De ce fait, la demande en logements a fortement baissé en 2018, et ce, malgré les conditions de crédit favorables caractérisées par des taux toujours bas et une souplesse des banques en termes d'apports personnels. En conséquence, la construction de logements a nettement ralenti en 2018 après deux ans de progression régulière, les mises en chantier étant passées sous le seuil des 400.000 tandis que les permis de construire ont aussi reculé.

Néanmoins, dans l'ensemble, avec un volume de ventes important notamment pour le secteur du résidentiel ancien, atteignant pratiquement un million de transactions, des taux de crédit toujours très bas, et une forte demande locative, le marché immobilier français reste dynamique en cette fin 2018.

En bref, voici les faits qui ont marqué le second semestre 2018 :

- Hausse modérée des prix dans l'ancien de 3,5%. En effet, les prix ont certes progressé mais cette tendance haussière qui les caractérise tend à ralentir ;

- Hausse moins soutenue dans le neuf de 2,3% ;
- Repli du nombre des transactions de 5,8%;
- Repli des mises en chantier de 7% par rapport à 2017 ;
- Baisse des permis de construire de 7,1% par rapport à 2017 ;
- Ralentissement du rythme de la production de logements, sur un an glissant, le recul est de 6,4 %.

Etats-Unis

Le marché immobilier américain reste fragile en cette fin d'année 2018. Il est freiné depuis plusieurs mois déjà par la hausse des taux d'intérêt qui rend l'achat inaccessible à beaucoup de primo-accédants, ainsi que par la pénurie du foncier et de main-d'œuvre, qui pèse sur l'offre de logements et favorise la hausse des prix.

Le deuxième semestre de l'année 2018 a été marqué par le fléchissement des ventes, soit un recul notable de l'activité avec une diminution de 7 % des transactions, en rythme annuel.

La tendance au repli des promesses de vente, déjà constatée au début du dernier trimestre 2018, n'a fait que se confirmer.

Les principaux indicateurs de l'immobilier aux Etats-Unis pour le second semestre 2018 montrent que le marché immobilier américain donne des signes de faiblesse:

- Chute du prix médian d'un logement neuf de 11,9% par rapport à novembre 2017 ;
- Baisse des promesses de ventes de logements 9,8% sur un an;
- Hausse des prix immobiliers des 20 principales métropoles de 4,7% sur un an;
- Hausse des prix dans l'ancien ralenti à 2,9% sur un an en décembre ;
- Recul des reventes de 6,4% en décembre. Sur l'ensemble de l'année 2018, elles ont diminué de 3,1% ;
- Baisse des ventes de logements anciens de 7,7% par rapport à Novembre 2017 ;
- Baisse de l'activité sur le marché américain des logements anciens de 7% sur un an ;
- Baisse de l'indice de confiance des professionnels du secteur à 56 en décembre contre 60 en novembre.

Royaume-Uni

L'immobilier britannique toujours impacté par le Bréxit, continue à tourner au ralenti.

Le souhait d'indépendance de la Grande-Bretagne vis-à-vis de l'Union européenne a entraîné une chute spectaculaire des prix.

En effet, dans un contexte caractérisé par un climat de morosité, d'attente et d'incertitudes économiques, acheteurs et investisseurs sont de plus en plus craintifs. Ainsi, les prix qui avaient progressé de 2,6% en 2017, connaissent un sérieux ralentissement, ils ont augmenté de seulement 0,5% en 2018. A Londres, le nombre de ventes immobilières a quasiment atteint son plus bas niveau historique.

Plusieurs indicateurs signalent que le marché immobilier britannique connaît un net ralentissement par rapport à 2017 où il avait affiché une augmentation de 2,6% :

- Ralentissement de la hausse des prix de 0,5% sur les 12 mois 2018. C'est la plus faible hausse enregistrée depuis février 2013 ;
- Baisse du prix moyen demandé pour une maison britannique de 3,2%, entre octobre et décembre ;
- Repli du nombre de la demande sur un bien immobilier de 15% entraînant une baisse des propriétés de 11% en novembre ;
- Recul global des prix en moyenne sur un an: -2,4 % au niveau du pays et -7,1% à Londres ;
- Ralentissement du marché immobilier marqué par une baisse de la construction de logements neufs ;
- Recul des prix à Londres en moyenne de 0,8% au quatrième trimestre sur un an ;
- Recul des volumes de vente de façon spectaculaire : -18,6% en juillet sur un an dans l'ensemble de la région et -29,3% pour Londres.

Espagne

Le second semestre de l'année 2018 s'est caractérisé par une croissance élevée de l'activité immobilière en Espagne tant en volume qu'en valeur, à la vente qu'à la location, et qui a concerné différents secteurs : commerce, bureaux et résidentiel.

L'Espagne reste un pays touristique qui a toujours attiré les étrangers à investir dans l'immobilier. Près de deux maisons sur dix sont achetées par les étrangers en Espagne, soit 18% du nombre total des transactions immobilières enregistrées est acquis par les étrangers dont 6,9% ont été initiées par des Marocains avec une progression du volume d'achat par ces derniers de 28% sur un an.

Cependant, les investisseurs étrangers ont abandonné Barcelone, en particulier dans l'immobilier de luxe à cause de la crise de la politique catalane qui impacte l'activité immobilière résidentielle en Catalogne et qui est restée atone tout au long de 2018. Avec même une légère baisse des prix enregistrée depuis le début de l'été.

Voici quelques indicateurs caractérisant l'immobilier espagnol au second semestre 2018 :

- Projet de réglementation du prix des loyers dans les grandes villes d'Espagne ;
- Contraction de 345.000 hypothèques sur le marché immobilier espagnol en 2018 ;
- Hausse du nombre de permis de construire en Espagne qui atteint les 100.000 en 2018, le chiffre le plus haut depuis 2010.
- Hausse de la rentabilité du loyer de logement de 10,9% en incluant le loyer et la plus-value pour la revalorisation du logement ;
- Hausse du nombre des hypothèques à taux fixes par rapport à celles à taux variables ;
- Hausse de l'indicateur de référence de la plupart des prêts pour l'achat de logements ;
- Hausse du nombre de ventes immobilières de 13% ;
- Taux d'intérêt toujours historiquement bas pour l'Espagne ;
- Croissance très élevée de 2,6% en 2018 du marché immobilier résidentiel et des investissements ;
- Hausse des investissements immobiliers à fin septembre de 41% par rapport à 2017 ;
- Des prix immobiliers faibles dans la plupart des régions par rapport à d'autres pays.

Le marché immobilier chinois a connu au cours du second semestre 2018 une promotion dans les investissements immobiliers. En effet, ces derniers ont dépassé 12.000 milliards de yuans l'année dernière, soit 2,5 point de pourcentage de plus qu'en 2017.

Ainsi, le second semestre de l'année 2018 connaît une hausse successive des prix immobiliers, et ce en dépit des mesures gouvernementales visant à ralentir l'explosion du marché immobilier dans le pays. Cette hausse de prix constatée a surtout touché les plus grandes villes - Pékin, Shanghai, Shenzhen et Canton.

Néanmoins, dans un contexte de contrôles sévères, cette croissance est au ralenti ces dernières années. La valeur des ventes immobilières a augmenté de 12,2% en 2018, soit une baisse de 1,5% par rapport à l'année précédente.

L'année 2018 reste marquée par les indicateurs suivants :

- Progression des investissements dans la promotion immobilière de 9,5% sur un an en 2018 ;
- Hausse des investissements dans les bâtiments résidentiels de 13,4% sur un an en 2018 ;
- Augmentation des ventes de logements de 2,2% en termes de superficie, et de 14,7% en termes de valeur ;
- Bond des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises de 9,7% sur un an, soit presque le double par rapport à décembre 2017 (+5,4%) ;
- Hausse de la production d'acier de 8,3% sur un an pour atteindre 1,01 milliard de tonnes sur les onze premiers mois de l'année ;