

# Marché immobilier à l'international

## DEUXIEME SEMESTRE 2019

### France

Durant le second semestre 2019, le secteur immobilier français affiche une excellente santé, portée par un volume annuel de transactions exceptionnel dépassant le million ventes, à fin septembre 2019 avant même décembre 2019.

Ce fort dynamisme enregistré est le résultat des crédits alloués, véritable pilier du marché, à des taux d'intérêts historiquement très bas atteignant des niveaux inédits de 1,12 % combinés à une augmentation de leur durée permettant aux acheteurs de supporter la hausse des prix.

En effet, en cette fin d'année 2019, le bilan a été très positif pour le secteur marqué par des indicateurs records :

- ▶ Progression de la production de nouveaux crédits de 20% sur un an ;
- ▶ Baisse des taux d'intérêts à un niveau historiquement plus bas de 1,12 %;
- ▶ Hausse du prix immobilier de + 4,5 % (5,4% pour les maisons et 3 .9% pour les appartements) sur un an et de +25,3 % en 10 ans entre 2009 et 2019 ;
- ▶ Recul des permis de construire de 2,3% et des mises en chantier de 1% sur un an
- ▶ Baisse des logements autorisés de 5,1% et des logements commencés de 3,3% sur un an;
- ▶ Hausse de l'activité du secteur de la construction de +1,2 % en 2019 ;
- ▶ Hausse du nombre des créations d'entreprises dans la construction de 16,5% sur un an ;
- ▶ Hausse importante du volume annuel de transactions de 10.4% à fin septembre 2019.

Par ailleurs, ce dynamisme remarqué du marché cache toutefois des disparités géographiques importantes et profite surtout à Paris et certaines grandes métropoles régionales, tandis que d'autres affichent un dynamisme au-dessous de la moyenne.

L'année 2019 se termine sous les meilleurs auspices, en raison d'une part, de la progression du nombre des créations d'entreprises et d'autre part, par l'apparition de nouveaux acteurs dans le secteur adoptant les modèles économiques basés sur des outils numériques tels que la proptech.

**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

## Etats-Unis

Au second semestre de l'année 2019, le marché du logement américain a été marqué par une relance suite à une baisse des taux d'intérêt successifs et au regain de la confiance des constructeurs immobiliers en décembre au plus haut niveau depuis juin 1999.

En effet, au cours des six des derniers mois de l'année 2019, le secteur s'est caractérisé par une augmentation de l'activité de la construction et de l'investissement résidentiel.

Les indicateurs de l'immobilier aux Etats-Unis pour le second semestre 2019 confirment cette tendance :

- ▶ Hausse des reventes de logements de 3,6% en décembre. Sur un an, elles ont augmenté de 10,0% ;
- ▶ Hausse des promesses de vente de 1,2% en novembre. Sur un an, ils ont augmenté de 7,4% ;
- ▶ Augmentation des ventes de logements neufs de 1.3% en novembre. Sur un an, elles ont progressé de 16,9% ;
- ▶ Bond des mises en chantier de logements de 16,9% en décembre. Sur un an elles ont progressé de 3,2% de plus qu'en 2018 ;
- ▶ Recul du nombre de permis de construire délivrés de 3,9% en décembre ;
- ▶ Bond des maisons unifamiliales de 2,4% et les permis de construire de 0,8% en novembre ;
- ▶ Hausse des mises en chantier des logements multifamiliaux de 4,9% et les permis de construire de 2,5% en novembre ;
- ▶ Progression du prix médian des logements neufs de 7,2% en rythme annuel en novembre ;
- ▶ Hausse du prix médian des logements anciens de 5,4% par rapport à novembre 2018 ;
- ▶ Progression des dépenses de construction de 0,6% en novembre ;
- ▶ Hausse des dépenses de 1,9% dans le résidentiel privé, chute de 1,2% dans des projets de construction privés non résidentielles et chute de 0,9% pour ceux consacrées à des projets publics ;
- ▶ Hausse de l'indice de confiance des professionnels du secteur NAHB à 76 en décembre ;
- ▶ Augmentation du stock de logements en construction de 1,0% en novembre, pour atteindre 1 170 millions d'unités, le niveau le plus élevé depuis avril 2007 ;
- ▶ Repli des stocks des entreprises américaines pour le mois de novembre 2019 de 0,2%.

Le marché de l'immobilier américain semble ainsi montrer des signes de reprise, soutenu par la baisse des taux de crédits hypothécaires bas. L'indice NAHB et les mises en chantier des logements unifamiliaux sont des éléments positifs attestant l'amélioration du secteur qui continue de soutenir l'expansion économique malgré les pénuries de terres et de la main-d'œuvre.

## Royaume-Uni

Le marché du logement au Royaume-Uni n'a pas connu beaucoup de changements au second semestre 2019, poursuivant le ralentissement de l'activité immobilière en raison d'une croissance mondiale plus faible, de l'incertitude liée au Brexit et des élections générales.

En effet, le marché du logement est au ralenti depuis 2016 : prix en berne, transactions paralysées et agents déprimés à cause des incertitudes sur le Brexit qui a eu un effet glaçant sur l'immobilier britannique, en particulier à Londres, la capitale connue pour ses prix très élevés.

Les indicateurs, ci-après, font ressortir la tendance du marché immobilier britannique au second semestre 2019 :

- ▶ Chute du nombre de ventes convenues de 3% par rapport à 2018 ;
- ▶ Baisse du nombre de propriétés arrivant sur le marché de 8% ;
- ▶ Baisse du prix moyen de 0,9% à fin décembre ;
- ▶ Baisse annuelle des prix des logements de 1,8% au quatrième trimestre de 2019 à Londres.
- ▶ Légère croissance des prix à la vente de 0,7 % sur un an ;
- ▶ Hausse du prix moyen d'une maison de 2,1% sur un an ;
- ▶ Chute des approbations hypothécaires de 1,8% en glissement mensuel.

Par ailleurs, cette tendance baissière semble s'être atténuée vers la fin 2019 où les prix de logement ont connu une forte hausse en novembre et décembre enregistrant ainsi une modeste augmentation annuelle de 1,4% de plus qu'au début de l'année, malgré l'incertitude entourant le Brexit qui a eu des retombées désastreuses sur l'économie britannique au cours des trois dernières années.

## Espagne

L'année 2019 a été une année de transition pour le marché immobilier espagnol, au cours de laquelle le marché immobilier s'est stabilisé après avoir connu une forte croissance, aussi bien en volume qu'en valeur, durant les trois dernières années.

En effet, les prix de vente des biens immobiliers, en hausse durant la post-crise, n'ont pas poursuivi la remontée à la même vitesse de croisière. Les prix immobiliers à la fin de l'année 2019 restent encore inférieurs à ceux d'avant la crise, il y a plus de 10 ans.

En 2019, le secteur a surtout été marqué par l'importance des investissements immobiliers professionnels qui ont atteint 10,4 milliards d'investissements et qui ont concerné les bureaux, le secteur hôtelier, le secteur logistique et le secteur commercial.

Au cours du second semestre 2019, l'immobilier espagnol a été caractérisé par :

- ▶ Première baisse du nombre d'acheteurs étrangers en Espagne depuis 2010 ;
- ▶ Croissance très modérée des prix, inférieure à 5 % par an ;
- ▶ 78% des acquisitions immobilières sont destinées à devenir des résidences principales dès l'achat. Et 10% des propriétés sont acquises en vue d'une rentabilité financière ;
- ▶ Hausse de 58% des occupations illégales en cinq ans ;
- ▶ Ralentissement net du secteur immobilier au cours du troisième trimestre, avec une baisse de 1,73% de l'IRAI, (l'Indice d'enregistrement des activités immobilières), la première baisse depuis 2014 ;
- ▶ Baisse des transactions immobilières de 2,2% sur les 8 premiers mois de l'année ;
- ▶ Baisse de 20% de l'activité dans le secteur du marché immobilier du résidentiel de Luxe en raison de l'absence de gouvernement stable ;
- ▶ Réduction de l'offre locative de 8% avec des propriétaires qui veulent vendre ;
- ▶ Forte hausse des prix locatifs de 5% sur l'ensemble du territoire espagnol selon le nouveau décret-loi sur les locations de mars 2019, due à la rareté de l'offre et surtout à la forte hausse de la demande nationale ;
- ▶ Des taux d'intérêt historiquement bas pour l'Espagne ;
- ▶ Deux nouvelles lois, la nouvelle Loi sur les locations et la nouvelle Loi hypothécaire, qui ont favorisé pour l'une, une baisse de l'offre locative et une hausse des loyers, et pour l'autre, une chute des contrats de vente.

Par ailleurs, le marché immobilier espagnol reste impacté négativement par la crise politique catalogne qui continue à influencer l'activité immobilière résidentielle de Barcelone qui n'arrive pas encore à atteindre les niveaux d'activité d'avant la crise.

## Chine

En cette fin d'année 2019, en dépit de l'augmentation des nouveaux prêts bancaires qui ont atteint un record en 2019 et de la hausse de l'investissement immobilier de 9,9% en 2019 sur un an, le marché immobilier chinois a montré des signes de ralentissement de la hausse des prix en raison des restrictions plus importantes du secteur continuant de refroidir le marché.

Ainsi, l'investissement dans la construction réelle a marqué une baisse de 10,2% en décembre par rapport aux 11 premiers de l'année 2019. La croissance a ralenti en glissement annuel à 7,3% en décembre contre 8,4% en novembre, le rythme le plus faible depuis décembre 2017, et les ventes de terrains ont chuté de 1,7% en décembre et de 1% en glissement annuel.

Par ailleurs, malgré cette tendance à la baisse, les terrains restent toujours attractifs par les investisseurs. En effet, les mises en chantier de nouvelles constructions ont augmenté de 7,4% en décembre par rapport à l'année précédente alors qu'elles étaient en baisse de 2,9% en novembre et avaient atteint le pire niveau observé depuis plus de deux ans.

Voici les indicateurs du marché immobilier chinois pour le second semestre 2019 :

- ▶ Hausse de l'investissement immobilier du secteur résidentiel de 9,9% en 2019 par rapport à la même période de l'année précédente, en baisse par rapport à 10,2% au cours des 11 premiers mois ;
- ▶ Baisse des ventes immobilières de 0,1% sur un an. En décembre, ils ont baissé de 1,7% ;
- ▶ Ralentissement de la hausse des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises :
  - Sur une base annuelle, l'augmentation des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises a ralenti en décembre, avec une progression de 6,6% en décembre contre 7,1% en novembre, et contre 7,8% en octobre
  - Les prix de l'immobilier neuf ont progressé de 0,3% en décembre, en rythme annuel, soit identique à celle constatée en novembre ;
- ▶ Légère hausse des prix des logements à la revente dans les villes chinoises au cours du second semestre 2019 ;
- ▶ Hausse des ventes de logements commerciaux de 0,2% en termes de surface de plancher et de 7,3% en termes de valeur sur un an ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 7,4% en décembre par rapport à l'année précédente.

Néanmoins, un ralentissement continu des ventes suite aux contrôles stricts du gouvernement pour réguler son marché immobilier, pourrait freiner l'investissement dans le secteur.