

FAITS MARQUANTS DUMOIS DE FEVRIER 2023

Maroc

- ▶ Hausse de la valeur ajoutée des taux d'intérêt de 11,3% sur un an ;
- ▶ Baisse de l'indice des prix des actifs de 0,7% en 2022 traduisant des baisses de 1,3 %, des prix des actifs résidentiels et de 1,7% de ceux à usage professionnel et une hausse de 0,7% des prix des terrains ;
- ▶ Recul des prix des appartements de 0,3% en glissement annuel mais bond des prix des maisons de 0,5 % et des villas de 0,3 % ;
- ▶ Hausse des prix du foncier de 1,2 % en glissement annuel ;
- ▶ Repli du nombre de transactions de 15,4 % reflétant des baisses de 15,5% des ventes des biens résidentiels, de 18% des ventes des terrains et de 9,8% des ventes des biens à usage professionnel ;
- ▶ Repli des ventes des appartements de 4,2 %, de 0,2 % pour les maisons et bond de 27,5 % pour les villas ;
- ▶ alors que les ventes ont diminué de 5,1 % ;
- ▶ Baisse de l'offre de 7,9% sur le quatrième trimestre 2022 et la demande de 11,9% ;
- ▶ Désarroi des professionnels de l'immobilier pour un secteur en berne qui souffre d'une série de contraintes : Augmentation des taux de crédit bancaire, renchérissement des intrants...

France

- ▶ Chute des ventes des maisons neuves de 38% et de 22% dans des lotissements, en fin d'année 2022 ;
- ▶ Hausse des prix des maisons anciennes de 4,8% en 2022 ;
- ▶ Bond du taux d'usure à 3,79 %, pour un crédit sur 20 ans et plus et le taux moyen de 3% sur 25 ans ;
- ▶ Revalorisation du montant de l'aide « MaPrimeRenov » pour la rénovation énergétique globale ;
- ▶ Nouvelle obligation déclarative des impôts pour les propriétaires ;
- ▶ Baisse des ventes de 6,5 % en 2022 par rapport au record de 2021 ;
- ▶ Grand dynamisme de l'immobilier ancien avec une croissance qui s'établit à +23 % sur un an ;
- ▶ Hausse des prix des logements anciens de 1,5 % par rapport au deuxième trimestre de la même année. Sur un an, ils ont marqué une légère décélération de leur hausse, soit 6,4 % ;
- ▶ Chute de 19,9 % de la production de crédits à l'habitat en 2022 ;
- ▶ Allongement de la durée moyenne des contrats et hausse du montant de l'apport personnel.

Etats-Uni

- ▶ Baisse des reventes de logements de 0,7% en janvier sur un mois et de 36,9% sur un an ;
- ▶ Hausse du nombre total de maisons et appartements anciens en vente de 15,3% sur un an ;
- ▶ Progression des prix médian de 1,3% sur un an pour le 131e mois d'affilée ;
- ▶ Bond des taux d'intérêt. Ainsi, le taux moyen d'un prêt à taux fixe sur 30 ans - était de 6,32% mi-février ;
- ▶ Rebond de l'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de février 2023 qui s'est affiché à 42 ;
- ▶ Repli des ventes de 10,9% à 603.000 en données annualisées corrigées des variations saisonnières ;
- ▶ Chute des ventes de logements neufs de 17,6% sur un an.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse du taux d'escompte de 0,10 % fin 2021 à 4,00 % aujourd'hui;
- ▶ Prévision d'une baisse du coût moyen d'un logement de 2,4 % cette année ;
- ▶ Baisse des prix. Les valeurs baisseraient du sommet au creux, la médiane était de 8 % ;
- ▶ Prévision d'un bond du prix moyen des loyers de 5,0 % cette année et en 2024 et de 3,3 % en 2025.

Espagne

- ▶ Hausse du prix des loyers en janvier de 1,5% sur un mois et de 9,1% sur un an ;
- ▶ Chute des ventes de logements de 8,2% en novembre 2022 sur un an de 5,9% sur un mois. Cette baisse touche aussi bien les appartements (-7,5%) que les villas (-10,4%) ;
- ▶ Ralentissement de la progression des prix. La hausse de novembre, +1,2%, est la plus faible hausse ;
- ▶ Baisse de l'offre immobilière locative de 17% au cours du quatrième trimestre de 2022 sur un an ;
- ▶ Hausse de la rentabilité locative brute au cours du quatrième trimestre pour atteindre 7,2% ;
- ▶ Hausse de l'achat de logements en tant qu'investissement de 4% sur un an ;
- ▶ Contraction du secteur de la construction de 6,9% en Espagne en novembre 2022 sur un an.

Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang de 0,2% en janvier, ceux du deuxième rang de 0,1% tandis que ceux du troisième rang ont baissé de 0,1% ;
- ▶ Bond des prix de revente des logements dans les quatre villes de premier rang de 0,4% en janvier, Ceux dans les villes de deuxième et troisième rangs ont diminué respectivement de 0,3%, et de 0,4% ;
- ▶ Reprise timide du secteur de l'immobilier en janvier, avec une hausse des prix des maisons en un an.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-10

- 28/02/2023 - Le taux d'intérêt décourage-t-il le marché immobilier au Maroc?
- 27/02/2023 - Maroc : légère baisse des prix de l'immobilier en 2022
- 22/02/2023 - Mubawab décrypte le marché immobilier au quatrième trimestre 2022 à travers son Guide de l'Immobilier
- 07/02/2023 - Immobilier au Maroc : des contraintes en série
- 06/02/2023 - Secteur immobilier : les raisons du désarroi des professionnels
- 04/02/2023 - Immobilier au Maroc : Est-ce le bon moment pour investir ?

France

P 11-23

- 27/02/2023 - Taux en hausse, achats en baisse, fin de l'exode vert... Vers une crise de l'immobilier en France ?
- 17/02/2023 - Immobilier : tout ce qui change en février 2023 !
- 15/02/2023 - Achat ou vente : le point sur le marché de l'immobilier en 2023
- 14/02/2023 - La FNAIM dévoile ses prévisions pour le marché immobilier en 2023
- 10/02/2023 - Immobilier : tout ce qui a changé ou qui va changer en février 2023
- 08/02/2023 - Immobilier ancien en France : le marché est-il en train de se rééquilibrer ?
- 02/02/2023 - Selon la FNAIM, le marché immobilier devrait continuer à marquer le pas en 2023
- 02/02/2023 - Chute de 20 % de la production de crédits immobiliers en 2022

Etats-Unis

P 24-28

- 22/02/2023 - Douzième mois de baisse d'affilée des reventes de logements aux états-unis
- 21/02/2023 - USA/Immobilier-Baisse des reventes de logements en janvier, le rythme ralentit
- 19/02/2023 - Immobilier : "aux Etats-Unis, les crédits subprimes sont toujours à l'ordre du jour"
- 15/02/2023 - Etats-Unis : net rebond de l'indice du marché immobilier
- 07/02/2023 - Aux Etats-Unis, le marché de l'immobilier reprend du poil de la bête

Royaume-Uni

P 29-30

- 27/02/2023 - Les prix des logements au Royaume-Uni vont baisser, mais il est peu probable qu'ils s'effondrent : Sondage Reuters

Espagne

P 31- 39

- 18/02/2023 - Sept clés pour comprendre le marché immobilier espagnol en 2023
- 13/02/2023 - Les prix des loyers en Espagne atteignent des sommets au début de 2023
- 10/02/2023 - Immobilier en Catalogne : les Français monopolisent la demande
- 01/02/2023 - Les News de l'Immobilier Espagnol en février 2023

Chine

P 40- 42

- 27/02/2023 - La chute des prix de l'immobilier en Chine va s'accroître au premier semestre avant de s'accroître en 2023
- 16/02/2023 - Chine : légère hausse des prix des logements en janvier
- 13/02/2023 - Chine : la consommation de logements sera le principal moteur économique

[Lire le détail](#)

- **28/02/2023 - Le taux d'intérêt décourage-t-il le marché immobilier au Maroc?**

Les professionnels marocains de l'immobilier estiment que l'augmentation du taux d'intérêt de référence contribuera à freiner le désir d'achat des consommateurs.

La Fédération nationale des promoteurs immobiliers affirme que l'augmentation du taux d'intérêt contribuera à une augmentation des coûts et à une diminution des ventes.

Selon la même source, l'augmentation du taux d'intérêt de référence de la banque centrale intervient à un moment où les prix des matières premières sont en hausse en raison de la situation économique mondiale.

Les acteurs du marché estiment que la situation actuelle nécessite la mise en place de mesures incitatives pour les citoyens qui envisagent d'acheter une propriété, ainsi que pour les promoteurs immobiliers.

Tenant compte d'une augmentation de 1,8% au premier trimestre 2022, cette valeur ajoutée s'est renforcée de 1,7% au terme du premier semestre 2022, après +11,3% un an plus tôt.

Source : snrtnews.com

- **27/02/2023 - Maroc : légère baisse des prix de l'immobilier en 2022**

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) au Maroc a enregistré une baisse de 0,7 % en 2022 par rapport à l'année précédente, selon Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Cette dépréciation est le résultat des baisses des prix des actifs résidentiels (1,3 %) et des biens à usage professionnel (1,7 %), indiquent BAM et l'ANCFCC dans une récente note sur l'IPAI et la tendance globale du marché immobilier. Les prix des terrains, en revanche, ont augmenté de 0,7 %, tandis que le nombre de transactions a baissé de 15,4 % du fait de la baisse des ventes des biens résidentiels (15,4 %), des ventes des terrains (18 %) et des biens à usage professionnel (9,8 %).

Dans le détail, la baisse des prix des actifs résidentiels résulte de celle des prix des appartements (0,3 %), de la hausse des prix des maisons (0,5 %) et des villas (0,3 %). Quant aux transactions, leur nombre a chuté de 3,5 %, enregistrant des baisses de 4,2 % pour les appartements, de 0,2 % pour les maisons et une hausse de 27,5 % pour les villas. Les prix du foncier, eux, se sont appréciés de 1,2 % en glissement annuel, alors que les ventes ont diminué de 5,1 %.

Pour ce qui concerne les prix des biens à usage professionnel, ils ont augmenté de 0,5 %, reflétant une hausse pour les locaux commerciaux (0,5 %) et pour les bureaux (2,4 %). Les transactions, quant à elles, ont enregistré une baisse de 16,2 %, résultant des baisses de 16,8 % pour les locaux commerciaux et de 12,5 % pour les bureaux.

Par ville, on note une dépréciation des prix à Casablanca (1,6 %), Rabat (0,3 %) et Tanger (1,4 %), et une progression à Marrakech (0,5 %). L'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une baisse trimestrielle de 0,7 % au quatrième trimestre de 2022, avec une baisse des prix du résidentiel (0,8 %) et des terrains (0,7 %) et une stagnation des prix des biens à usage professionnel. Le nombre de transactions, lui, a baissé de 4,8 %, reflétant une baisse de 5,5 % pour les biens résidentiels, de 1,3 % pour les terrains et de 6,1 % pour les biens à usage professionnel.

Source : bladi.net

- **22/02/23 - Mubawab décrypte le marché immobilier au quatrième trimestre 2022 à travers son Guide de l'Immobilier**

Mubawab, site leader de l'immobilier au Maroc, dresse le bilan au quatrième trimestre 2022 du marché marocain et propose une rétrospective de l'année.

Principaux chiffres clés

10.500 Dhs : c'est le prix moyen du m² des appartements au Maroc. Globalement, les prix ont enregistré une hausse au 4 e trimestre 2022. Le prix moyen du m² a également augmenté de +2,1%.

L'offre et la demande sur les appartements neufs et anciens enregistrent toutes deux un ralentissement. Ainsi l'offre a baissé de -7,9% sur le quatrième trimestre et la demande de -11,9%.

Une tendance à la hausse pour les prix au 4 e trimestre 2022

La hausse des prix de l'ancien et du neuf constatée dans la dernière édition du Guide Mubawab de l'Immobilier en glissement trimestriel se poursuit au 4 e trimestre.

Les prix des villas anciennes ont augmenté de 5,2%. Quant aux appartements anciens, les prix entre le 3 e et le 4 e trimestre 2022 ont augmenté de 0,9%. En glissement annuel, le prix global de l'ancien s'est déprécié de -3,5% avec une baisse de -5,8% pour les villas et une stabilité pour les appartements.

Le prix du neuf s'aligne sur les mêmes tendances que celui de l'ancien. Au 4 e trimestre 2022, le prix global du neuf a augmenté de 0,8%, avec une augmentation de 2,5% pour les villas et une faible baisse de -0,3% pour les appartements. En glissement annuel, le prix global du neuf a connu, en moyenne, un bond de 4,3%, avec une augmentation de 9,9% pour les villas et une baisse de -2,1% pour les appartements.

Le quatrième trimestre 2022 se clôture avec une baisse de 0,3% de l'Indice Mubawab des Prix (par rapport à novembre 2022). Actuellement, nous sommes au même niveau de prix qu'en septembre 2022, avec une baisse de 0,77% en valeur par rapport à la même période de l'année précédente, soit -1 point de l'IPM.

Casablanca, Agadir et Marrakech sont les villes avec les prix les plus stables pour les appartements, enregistrant des évolutions de prix minimales comprises entre -1% et +1%.

Pour les villas, ce sont les villes de Temara, Salé, Tanger et Casablanca qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce dernier trimestre de l'année 2022 avec des évolutions comprises entre +/-4%.

Tendances prévisionnelles des prix

Pour Casablanca et Agadir, il est prévu que les prix des appartements connaissent une hausse de, respectivement, 1,84% et 2,81% en mars.

Pour Marrakech et Rabat, la tendance s'inverse puisque les prix des appartements vont baisser de, respectivement, 1,1% et 1,3% en mars.

NB : Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance indiquée au vu de l'instabilité du marché et du contexte actuel.

Les prix au m² les plus hauts ont été enregistrés pendant les mois d'octobre, juin et septembre avec, respectivement, 10 700 MAD/m², 10 600 MAD/m² et 10 500 MAD/m². Les prix les plus bas ont été enregistrés en mai et août avec respectivement 10 100 MAD/m² et 10 200 MAD/m².

L'offre comme la demande sont les indicateurs qui ont subi le plus gros impact et naturellement les plus grosses fluctuations en 2022. Une évolution positive de la demande est enregistrée au mois d'août, mai et au début du mois de septembre avant la hausse des taux d'emprunts.

Quant à l'offre, un pic est observé au mois de juin, août et janvier. A l'inverse, une baisse est constatée au mois d'octobre avant la timide reprise au mois de novembre et décembre.

« Ce dernier Guide de l'Immobilier de l'année 2022 a été pour nous l'occasion de proposer une rétrospective de l'année. Dire que le marché immobilier a été frappé par de multiples perturbations au cours de cette année ne serait pas un euphémisme. 2022 a, effectivement, été marquée par le conflit ukraino-russe, le retour de l'inflation et la hausse du taux d'emprunt. L'impact de ces facteurs s'est fait significativement ressentir sur les indicateurs du marché », conclut Kevin Gormand, CEO et co-fondateur du Groupe Mubawab

Le rapport complet est consultable via le lien suivant : <https://urlz.fr/kRNP>

Méthodologie Les observations qui remontent dans ce Guide correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente, annoncés sur le portail entre octobre 2022 et décembre 2022. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou arrondissement), dans l'ensemble et pour chacun des segments de marché retenus pour les villas et les appartements, neufs et anciens, sur la base des annonces de vente publiées sur Mubawab.ma.

Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- L'entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Le début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- La fin de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

Communiqué de presse

Source: chantiersdumaroc.ma

• 07/02/2023 - Immobilier au Maroc : des contraintes en série

Au Maroc, les professionnels de l'immobilier affichent peu d'optimisme quant à une reprise de leur secteur. Tant les problèmes s'accumulent pour un secteur qui ne s'est pas encore suffisamment remis de la crise sanitaire de Covid-19.

Hausse spectaculaire des prix des matériaux de construction, retard pris dans l'adoption du décret d'application de la loi de Finances 2023 en ce qui concerne les dispositifs d'aide directe aux nouveaux acquéreurs, érosion du pouvoir d'achat, la fiscalité et les taxes, hausses du taux directeur décidées par Bank Al-Maghrib... Au Maroc, le secteur de l'immobilier peine à redresser la pente. L'année 2023 commence sous de mauvais auspices.

Le retard pris dans l'adoption du décret d'application des dispositifs d'aide directe aux nouveaux acquéreurs annoncés dans la loi de Finances 2023 « est un gros problème auquel nous sommes confrontés actuellement », souligne le vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Anice Benjelloun dans une interview accordée au journal Le Matin. « Le ministère avait promis que ce décret verrait le jour avant la fin de l'année, puis cela a été reporté à fin janvier, et aujourd'hui nous ne voyons rien venir », se désole-t-il. Selon lui, ce retard fait que le petit nombre de clients potentiels qui souhaitaient acquérir un logement sont en attente de pouvoir se faire une idée plus précise de ce qui va être mis en place.

Fiscalité et taxes, l'autre difficulté à laquelle font face les professionnels du secteur. « Il faut savoir que rien que pour la fiscalité, en plus des taxes habituelles (TVA, IS...), le secteur ploie sous d'autres charges telles que les droits d'enregistrement et de conservation foncière qui sont très lourds et qui s'élèvent jusqu'à 12 % du prix de l'acquisition », explique le responsable.

« À la différence de tous les autres secteurs, lorsque nous achetons du foncier, qui constitue notre matière première, nous devons payer des droits d'enregistrement et de conservation foncière », ajoute-t-il, faisant savoir par ailleurs que deux nouveaux droits et taxes ont été introduits cette année. Il s'agit des droits communaux pour l'obtention d'un permis d'habiter et d'une taxe sur les débris générés par les chantiers de construction.

Source : *bladi.net*

• **06/02/2023 - Secteur immobilier : les raisons du désarroi des professionnels**

Les membres de la Commission Nationale ont pris part, le 04 octobre 2022 à Rabat, aux travaux de quatre ateliers de concertation qui se déclinent selon les grands axes du Dialogue, à savoir : «La Planification et la gouvernance», «Le monde rural et les inégalités territoriales», « L'offre en logement » et «Le Cadre bâti ».

Fortement impacté par la hausse spectaculaire des prix des matériaux de construction, la situation du secteur immobilier s'aggraverait davantage par le retard pris dans l'adoption du décret d'application de la loi de Finances 2023 en ce qui concerne les dispositifs d'aide directe aux nouveaux acquéreurs, selon les professionnels. Dès lors, les principaux acteurs du secteur sont dans l'expectative face à des perspectives de redressement qui tardent à se clarifier. A en croire le gouvernement, ce texte ne saurait tarder.

Le secteur immobilier est en berne ! La crise se fait bien sentir ces dernières années, comme en témoignent la chute des dépôts d'autorisations de construction, tout comme les demandes de prêts bancaires pour acquérir un logement et corollairement les ventes. Dans ce contexte, les professionnels font part de leur scepticisme quant à la capacité de ce secteur à reprendre du poil de la bête en cette année 2023 qui s'annonce très inflationniste.

Immobilier, un secteur en mode attente

À l'érosion du pouvoir d'achat du citoyen suite à la crise de Covid-19, à la hausse des prix des intrants et à l'augmentation du taux des crédits bancaires suite à l'augmentation du taux directeur par Bank Al-Maghrib, s'ajoute un autre élément qui enfonce encore plus le secteur immobilier dans la stagnation. Ce secteur est en effet actuellement en mode attente des décrets d'application des dispositifs d'aide directe aux nouveaux acquéreurs annoncés dans la loi de Finances 2023. «C'est un gros problème auquel nous sommes confrontés actuellement», souligne le vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Anice Benjelloun. «Le ministère avait promis que ce décret verrait le jour avant la fin de l'année, puis cela a été reporté à fin janvier, et aujourd'hui nous ne voyons rien venir», indique M. Benjelloun au «Matin», faisant remarquer qu'en raison de ce retard, même le petit nombre de clients potentiels qui souhaitaient acquérir un logement sont en attente de pouvoir se faire une idée plus précise de ce qui va être mis en place.

De forts doutes sur la capacité à produire des unités à 300.000 et 600.000 dirhams

Concernant les logements subventionnés pour les primo-acquéreurs dont les prix ont été fixés à 300.000 dirhams TTC pour les logements économiques et 600.000 dirhams TTC pour ceux réservés à la classe moyenne, les professionnels se montrent très sceptiques sur la capacité à les produire. «Nous ne comprenons pas comment ces chiffres ont été établis. Nous avons adressé au ministère des simulations précises et des cas concrets et nous aimerions savoir quelles sont les différentes composantes de ces prix qui ont été calculés par le ministère ?» dit M. Benjelloun. Et de poursuivre : «au regard du coût du foncier, des prix des matériaux de construction, de la pression fiscale sur le secteur, nous n'avons pas pu, malgré toutes les simulations que nous avons faites au sein de la Fédération, toutes villes du Maroc confondues, parvenir à ces prix».

«Il faut savoir que rien que pour la fiscalité, en plus des taxes habituelles (TVA, IS...), le secteur ploie sous d'autres charges telles que les droits d'enregistrement et de conservation foncière qui sont très lourds et qui s'élèvent jusqu'à 12% du prix de l'acquisition», explique le vice-président de la FNPI. «À la différence de tous les autres secteurs, lorsque nous achetons du foncier, qui constitue notre matière première, nous

devons payer des droits d'enregistrement et de conservation foncière», ajoute M. Benjelloun. Une autre spécificité concernant le logement neuf, précise le vice-président de la FNPI, est que celui-ci est soumis à la TVA, contrairement au logement de seconde main. «C'est une contrainte supplémentaire imposée au logement neuf. En France par exemple, les logements neufs sont soumis à la TVA, mais en contrepartie, bénéficient de droits d'enregistrement et de conservation foncière symboliques pour qu'il y ait une équité entre les acquéreurs de logements neufs et de logements de seconde main».

Et la pression fiscale sur le secteur prend encore de l'ampleur. Selon notre interlocuteur, deux nouveaux droits et taxes ont été introduits cette année : des droits communaux pour l'obtention d'un permis d'habiter et une taxe sur les débris générés par les chantiers de construction.

Matériaux de construction : soupçons d'entente sur les prix

Au sujet de la montée en flèche des prix des matériaux de construction, les professionnels soupçonnent une entente entre les principaux fournisseurs. La FNPI a donc saisi le Conseil de la concurrence pour qu'il prenne position. «Nous avons déposé cette requête en mai 2022, et nous attendons toujours la réponse du Conseil de la concurrence. Et là aujourd'hui, la question que nous nous posons, c'est : est-ce qu'il faut attendre tous ces mois pour que le Conseil de la concurrence puisse vérifier s'il y a une entente sur les prix des intrants essentiels du bâtiment, à savoir le ciment, le rond à béton, les briques et les planchers ?» se demande M. Benjelloun. «Les prix de ces intrants ont subi une augmentation très importante et il s'agit d'analyser si ces augmentations sont justifiées par une hausse du coût de l'énergie et des matières premières ou bien s'il existe une entente tacite entre les grands producteurs de chaque intrant pour augmenter les prix», s'interroge le vice-président de la FNPI.

Scandales à répétition : les amicales pointées du doigt

Face aux scandales à répétition qui éclaboussent le secteur, les professionnels n'ont cessé de revendiquer l'adoption d'un statut bien défini du promoteur immobilier. «Ces scandales sont principalement imputables à des structures frauduleuses qui n'ont rien à voir avec la promotion immobilière. La Fédération n'a cessé de dénoncer ces pratiques, notamment celles commises par lesdites "amicales d'habitation"». Par le biais de celles-ci, certains commencent à vendre et à encaisser l'argent des acquéreurs sur la base d'un foncier qui n'a même pas été acquis et de plans qui n'ont même pas été approuvés», déplore M. Benjelloun. «Ces amicales servent en effet de véritables attrape-nigauds, en ce sens que les acquéreurs se laissent séduire par les prix bas qui ne manqueront pas d'augmenter. Il est du ressort de l'État de réagir pour faire cesser ce genre de pratique. Un promoteur immobilier, lui, ne peut pas commencer à vendre des logements s'il n'a pas acquis le terrain et s'il n'a pas l'autorisation de construire», précise le vice-président de la FNPI.

Kevin Gormand, CEO & Founder de Mubawab : La hausse du taux directeur à deux reprises va affaiblir encore plus le secteur immobilier

Le Matin : Comment se présentent selon vous les perspectives du secteur de l'immobilier, notamment le marché primaire, en cette année 2023, surtout après l'augmentation du taux directeur ?

Kevin Gormand : les hausses du taux directeur décidées par Bank Al-Maghrib à deux reprises, en septembre et décembre derniers, font planer une menace sur toute l'activité. En effet, la Banque centrale a procédé au relèvement de 50 points de base de son taux directeur à 2% puis à 2,5%. Un recul des crédits immobiliers va affaiblir encore plus le secteur immobilier, déjà en crise en raison de la perturbation des chaînes de production, de la flambée des prix des matériaux de construction. De telles mesures pourraient plonger le secteur immobilier dans une récession profonde, mais il faut garder à l'esprit que le marché immobilier peut être sujet à des fluctuations et que les performances passées ne sont pas une garantie de résultats futures.

Comment les segments du neuf et de l'occasion du secteur immobilier se portent-ils après la crise de Covid-19 ?

- Pour le segment d'occasion : d'après les chiffres de Bank Al-Maghrib (BAM) et de l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) au troisième trimestre de 2022, le nombre de transactions a progressé de 44,9%, en liaison avec l'augmentation de 60,8% des ventes des biens résidentiels, de 19,8% des terrains et de 11,4% des biens à usage professionnel. Une hausse de 67% des transactions des biens immobiliers résidentiels est observée en comparant T3-2021 à T3-2022. Preuve que le marché du résidentiel d'occasion a repris une tendance haussière.
- Pour le segment du neuf : si la Covid a eu comme effet une baisse de la demande, l'augmentation des matériaux de construction, elle, a engendré une hausse notable des prix. Celle-ci sera encore plus visible au titre de l'année 2023 et particulièrement pour les projets récemment mis en chantier ou en cours de finition. Cette tendance agira différemment selon le standing :
- Globalement, le haut standing affiche les rythmes de vente les moins importants du marché du neuf. Une tendance qui aura vocation à s'accroître en vue de l'augmentation des prix et donc des budgets d'acquisition, ce qui aura pour conséquence une temporisation de l'acquisition ainsi que l'orientation de la demande vers des superficies de plus en plus optimisées.
- Les acteurs du moyen standing se verront contraints de modérer leurs finitions afin de garder des prix compétitifs du fait que le budget d'acquisition de cette cible n'est pas extensible et que l'évolution des salaires ne va pas de pair avec la tendance haussière des prix. S'ajoute à cela l'augmentation du coût de la dette qui réduit l'éligibilité de ce profil d'acquéreur au crédit.
- Face à un marché du neuf de moins en moins accessible, le marché de la seconde main est susceptible de connaître une demande plus importante, étant perçu comme un marché de substitution au marché primaire. Ce qui induira à une hausse des prix de la seconde main.

Quels sont, selon vous, les principaux défis qui s'imposent aux investisseurs immobiliers en 2023 ?

L'augmentation du coût de la dette et des budgets d'acquisition impactera défavorablement le rendement locatif du produit d'investissement (studios essentiellement). Cet impact se fera sentir principalement auprès des investisseurs qui optent pour un financement hybride (fonds propres et crédit) qui constituent selon une étude menée en interne (sur 250 studios vendus) plus de 70% des investisseurs. Face à une stagnation prévisionnelle des loyers, l'investisseur devra s'orienter vers des biens situés dans des zones centrales demandées, présentant des superficies optimisées et par extension des budgets permettant une rentabilité favorable. Et dans la limite du possible réduire la durée du crédit afin d'amortir le coût de la dette.

Source : lematin.ma

04/02/2023 - Immobilier au Maroc : Est-ce le bon moment pour investir ?

Augmentation des taux de crédit bancaire, renchérissement des intrants... Les perspectives du secteur immobilier pour l'année en cours paraissent sombres. Dans ce contexte, plusieurs futurs acquéreurs se demandent s'il faut procéder à l'achat d'un bien tout de suite, au risque de voir la situation se dégrader davantage dans les mois qui viennent, ou bien retarder cet acte en attente de plus de visibilité.

Signe de cette morosité, selon le tableau de bord mensuel sur les crédits et dépôts bancaires de Bank Al-Maghrib (BAM) pour le mois de novembre 2022, les prêts immobiliers ont accusé un repli de 3,3% par rapport au mois précédent.

Effet des deux augmentations successives du taux directeur décidées par la Banque centrale ?

“Nous n'avions pas réellement senti une répercussion par les banques de la première hausse du taux directeur. Mais la seconde hausse aura un effet certain. Les crédits immobiliers coûteront plus cher, et ceux qui détenaient un crédit à taux variable, même si c'est une minorité, vont avoir une augmentation de leurs échéances”, explique Amine Mernissi, expert en immobilier et auteur du guide « Répons'IMMO ».

Mais, selon l'expert, cette hausse des taux n'explique pas seule le repli des prêts immobiliers.

“Cette régression s'explique aussi par la baisse du pouvoir d'achat chez les citoyens, ainsi que la difficulté à se projeter, et donc à s'engager sur un projet long-terme comme celui de l'achat d'un bien”, poursuit Amine Mernissi.

Doute chez les promoteurs

Côté promoteurs immobiliers, s'il est encore tôt pour connaître l'impact des décisions de BAM sur le secteur, il y a des indicateurs qui ne trompent pas.

Le plus important est la vente de ciment, qui renseigne sur les mises en chantier des nouveaux logements, et donc sur les prévisions de demande du point de vue des promoteurs.

Selon la “Revue mensuelle de la conjoncture économique, monétaire et financière” de BAM pour janvier 2023, les ventes de ciment ont accusé une baisse de 17% au quatrième trimestre 2022, comparé à la même période de l'année précédente.

D'après la même source, l'activité de construction a accusé une baisse de 2,5% au troisième trimestre 2022 après un accroissement de 14,2% un an auparavant.

Ce recul devrait se poursuivre au quatrième trimestre.

Préférence pour la seconde main

NOURRESKA constate que les acquéreurs se sont tournés naturellement vers les logements de seconde main.

Ceci est confirmé par l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI).

Cet indice est élaboré conjointement par la Banque centrale et l'ANCFCC, et renseigne sur la situation du marché immobilier secondaire.

Pour le troisième trimestre de 2022, cet indice des prix des actifs immobiliers s'est apprécié de 1,3% par rapport au T3-2021, résultat de la hausse de 0,8% des prix du résidentiel, de 2,3% de ceux des terrains et de 2,5% des prix des biens à usage professionnel.

Concernant le nombre de transactions, il a progressé de 44,9%, avec une augmentation de 60,8% des ventes des biens résidentiels, de 19,8% des terrains et de 11,4% des biens à usage professionnel.

“Les consommateurs sont allés massivement vers les biens de seconde main, parce qu'il y a plus de visibilité, moins de risques par rapport à un futur projet immobilier constate NOURRESKA

Le bien existe déjà et cela permet de négocier directement avec les vendeurs ou être bien accompagné par NOURRESKA .

Ceci n'est pas le cas du neuf car les promoteurs sont plus au fait des prix . La mise en chantier n'est pas maîtrisable puisqu'il faut 24 mois minimum pour livrer un projet.

En 24 mois, il peut se passer beaucoup de choses”, analyse l'expert en immobilier Amine Mernissi.

Malgré ces conditions, “l'investissement dans la pierre reste le meilleur placement aujourd'hui : dans un contexte d'inflation persistante, les taux d'emprunt réels sont négatifs, ce qui veut dire que la banque rémunère l'emprunteur pour son prêt.

Ce prêt finance un bien qui va capter la valeur de l'inflation. C'est donc le bon moment pour acheter”, conclut Malik Belkeziz, co-fondateur et PDG de la plateforme immobilière AGENZ.

Ainsi au vu de l'inflation actuelle, seule la pierre peut sur le très long terme apporter de la sérénité dans son patrimoine.

Source : nourreska.com

- **27/02/2023 - Taux en hausse, achats en baisse, fin de l'exode vert... Vers une crise de l'immobilier en France ?**

Les notaires et la Fédération française du bâtiment tirent la sonnette d'alarme sur l'état du marché immobilier. En effet, le neuf s'effondre et l'ancien marque un coup d'arrêt. La France se dirige-t-elle vers une crise de l'immobilier ?

Ce sera, sans nul doute, l'un des sujets marquants pour cette année 2023. Outre l'inflation, les soubresauts - ou plutôt les hoquets - du secteur immobilier pourraient bien devenir un motif de préoccupation au fil des prochains mois. En effet, une crise se prépare. En tout cas, tout le laisse penser.

Ce n'est pas qu'une formule, les chiffres sont réellement inquiétants. Sur le neuf, c'est la déroute totale : - 31,3% de ventes de maisons neuves. La chute s'est encore accélérée en fin d'année 2022, avec -38% au 4^e trimestre. Ce plongeon est digne de 2008 au moment de la crise des subprimes, qui était d'abord une crise immobilière aux États-Unis. D'où un doute sur ce marché un peu irrationnel.

Du côté des maisons neuves dans des lotissements, les ventes chutent aussi de 22%. Un chiffre inédit depuis le début du siècle. En 2022, cela représentait moins d'une vente sur 10. Au total, 96.000 maisons neuves ont été vendues sur l'année.

La fin de l'exode vert

En 2022, les prix des maisons anciennes ont continué à augmenter de 4,8%. Il s'agit là du niveau de progression le plus bas depuis 2019. En 2023, les économistes de la BPCE s'attendent à ce que les prix baissent de l'ordre de 2 à 3%. Ce qui n'était pas arrivé depuis 2008. Toutes les régions sont concernées, mais la chute est plus prononcée à Paris.

Il s'agit, sans doute, de la fin de l'exode vert, ces familles qui avaient choisi de quitter les grandes villes pour s'installer dans une maison à la campagne. Les prix étaient moins chers, mais ils ont fortement augmenté dans les villes moyennes. Désormais, les candidats au départ ne sont plus aussi nombreux.

Il faut dire que l'immobilier, c'est un peu comme le cabinet de Sigmund Freud. C'est le territoire de l'affect et cela peut se retourner aussi vite qu'un mauvais rêve. Première raison psychologique : on a peur de l'inflation, on a peur de l'avenir, on garde ses économies, même si la pierre est un investissement qui rassure. Deuxième raison psychologique : les prix commencent à baisser, on attend que ça baisse encore plus. Résultat : le marché se grippe.

Des taux de crédit ont triplé en un an

Sur la construction neuve, il y a une charge mentale supplémentaire. Les retards, le suivi des travaux, les frais supplémentaires imprévus sont loin d'être compatibles avec les périodes de crise.

D'autant qu'il est plus difficile d'acheter, depuis plusieurs mois. D'abord, le prix des matériaux dans le neuf. Ils ont flambé pour le bois, l'acier, le verre et l'aluminium. Ensuite, la pénurie de main-d'œuvre qui vient retarder les travaux de rénovation ou les chantiers neufs. Par ailleurs, les mairies rechignent à donner des permis de construire pour réduire l'artificialisation des sols. Enfin, le coût du crédit vient de sortir beaucoup de candidats à l'achat. En un an, les taux ont été multipliés par trois. Des dossiers qui passaient avant ne sont désormais plus acceptés.

Le problème, c'est que cette pénurie de logements neufs, la difficulté à rénover les passoires thermiques et le fait que l'immobilier ancien soit inaccessible au crédit va créer une pénurie de logements et une embolie qui pourrait durer quelques années.

Source : rtf.fr

• 17/02/2023 - Immobilier : tout ce qui change en février 2023 !

En février, il y a du changement sur la planète immo ! Actualisation mensuelle et relèvement du taux d'usure, revalorisation de MaPrimeRenov'/MaPrimeRenov' Copropriétés, nouvelle case à cocher sur votre déclaration d'impôts. Bonnes ou moins bonnes nouvelles : voilà le récapitulatif de tout ce qui change dès à présent...

Taux d'usure : relèvement et actualisation mensuelle

Good news ! **L'actualisation mensuelle du taux d'usure est en vigueur depuis le 1^{er} février.** La mesure tant attendue par les professionnels du crédit et par les emprunteurs sera effective jusqu'au 1^{er} juillet 2023, dans un premier temps. À voir si elle sera reconduite par la suite.

Dans le même temps, **le taux d'usure a été relevé à 3,79 %**, pour un crédit sur 20 ans et plus. Son seuil était fixé à **3,57 %, en janvier dernier.** Pour les crédits immobiliers, avec une durée de crédit moins longue, voilà les taux d'usure fixés :

- moins de 10 ans : 3,53 %
- entre 10 et 20 ans : 3,71 %.

Pour rappel

Le taux d'usure correspond au taux d'intérêt maximum légal que peuvent pratiquer les banques dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Plus spécifiquement, il s'agit du taux annuel effectif global (TAEG), comprenant également l'assurance emprunteur et les frais de garantie.

Fixé par la Banque de France tous les trimestres, il vise à protéger les emprunteurs particuliers des risques de surendettement. Exceptionnellement, et depuis le 1^{er} février dernier, il sera revisité tous les mois, ce semestre.

Les taux d'emprunt continuent leur grimpe

On pouvait s'y attendre. **Les taux d'intérêts immobiliers connaissent une nouvelle hausse ce mois-ci.** Selon les informations communiquées par l'expert en crédit Empruntis, sur 25 ans, le taux moyen observé frôle les 3 %. Aoutch ! Ça fait un peu mal, mais les banques ont désormais la possibilité d'intervenir plus régulièrement sur le taux d'usure, afin de limiter le blocage de l'accès au crédit.

Si vous avez un projet immobilier en cours, voici les taux moyens du marché, relevés le 16 février 2023 par Empruntis :

- 2,55% sur 10 ans,
- 2,70% sur 15 ans,
- 2,80% sur 20 ans,
- 2,95% sur 25 ans.

Rénovation énergétique : plusieurs changements à noter

Revalorisation du montant de l'aide MaPrimeRenov' Sérénité

Destiné à financer la rénovation globale des habitations de plus de 15 ans, l'aide MaPrimeRénov' Sérénité permet l'amélioration de la performance énergétique de votre logement et la diminution de vos factures d'électricité.

L'aide est calculée en fonction des ressources du propriétaire et du gain énergétique des travaux réalisés. Pour les ménages aux revenus modestes, elle peut représenter **35 % du montant des travaux, et jusqu'à 50 % pour les revenus très modestes.**

Depuis le 1^{er} février dernier, **le plafond du coût des travaux a été relevé à 35 000 €** au lieu de 30 000 €. Ce qui signifie une revalorisation du montant de l'aide pour la rénovation globale. Désormais, elle peut atteindre :

- **17 500 € pour les ménages les plus modestes** (15 000 € auparavant),
- **12 250 € pour les ménages modestes** (10 500 € auparavant),
- **10 000 € pour les revenus intermédiaires** (7 000 € auparavant),
- **5 000 € pour les revenus aisés** (3 500 € initialement).

L'État souhaite mettre l'accent sur ce type de rénovation qui offre les résultats les plus satisfaisants en matière d'économie d'énergie.

À noter que depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements classés G+ (ceux dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kWh par m²) sont interdits à la location. Pour tout savoir des **logements avec un bon DPE**, nous avons enquêté.

Le saviez-vous ?

Pour bénéficier de l'aide MaPrimeRenov' Sérénité, les travaux réalisés dans votre logement doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 %. Depuis le 1^{er} janvier 2023, vous avez l'obligation de vous faire accompagner par un « **accompagnateur Renov'** » agréé par l'État.

MaPrimeRenov' Copropriétés : une hausse significative du budget

Les copropriétaires ont aussi droit à une petite cerise sur le gâteau. En effet, en 2023, **le budget de l'aide MaPrimeRenov' Copropriétés a été rehaussé de 45 %**, pour atteindre une enveloppe totale de **455 millions d'euros**. C'est l'autre chantier du ministère du Logement, car jusqu'à aujourd'hui, peu d'habitats collectifs ont eu recours à l'aide mise en place par l'État en 2021.

Qu'est-ce qui change ? **Depuis le 1^{er} février dernier, les plafonds du coût des travaux ont été relevés : 25 000 €, au lieu de 15 000 € par logement**. Le montant de la prime qui peut financer jusqu'à 25 % du montant des travaux, peut donc atteindre aujourd'hui **6 250 € par logement, contre 3 750 €** avant la réforme.

Enfin, les bonus prévus pour les foyers modestes et très modestes sont multipliés par 2 :

- **1 500 € de bonus pour les foyers modestes** (750 € auparavant),
- **3 000 € de bonus pour les foyers très modestes** (au lieu de 1 500 €).

Pour rappel

Les conditions pour bénéficier de l'aide MaPrimeRenov' Copropriétés :

- Les copropriétés doivent être construites depuis plus de 15 ans,
- elles doivent compter au moins 75 % de résidences principales,
- les travaux envisagés doivent assurer une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.

VMC doubles flux et poêles à granulés : le montant de l'aide diminue

Vous souhaitez bénéficier des aides relatives à l'achat et à l'installation d'un poêle à granulé, ou d'une VMC double flux ? C'est encore possible, mais vous pouvez dire bye bye à 500 € sur le montant de cette aide.

Le 1^{er} février dernier, les forfaits ont en effet diminué de 500 €. Ils sont aujourd'hui, respectivement de :

- **Poêle à granulés : 2 000 €** pour les ménages modestes et **2 500 €** pour les très modestes
- **VMC double flux : 2 000 €** pour les ménages modestes et **2 500 €** pour les ménages très modestes.

Le saviez-vous ?

Dès le 1^{er} avril 2023, les ménages aisés ne pourront bénéficier d'aides pour des travaux d'isolation en mono-geste.

Bouclier tarifaire maintenu pour le gaz et l'électricité

La mesure mise en place par l'État **plafonne la hausse des tarifs du gaz et de l'électricité à 15 %, contre 4% en 2022 pour l'électricité. Elle a été reconduite pour l'électricité le 1^{er} février dernier**, et pour le gaz le 1^{er} janvier. Ce bouclier tarifaire concerne tous les ménages, les copropriétés, les petites entreprises et les petites collectivités territoriales.

Impôts : nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires

Il y a du nouveau pour tous les propriétaires français. Désormais, **la Direction générale des finances publiques (DGFiP) leur demande de renseigner la situation d'occupation de leur(s) logement(s)**, sur leur fiche d'impôt. La DGFiP estime que 34 millions de propriétaires sont concernés. La deadline de cette nouvelle obligation déclarative ? **Le 30 juin au plus tard !**

La raison ? Déterminer quels sont les logements encore assujettis à la **taxe d'habitation** (les résidences secondaires), et les locaux d'habitation qui doivent d'acquiescer de la taxe sur les logements vacants.

En résumé, les propriétaires doivent indiquer à quel titre ils occupent leur logement (résidence principale ou secondaire). S'ils n'occupent pas le logement, ils doivent alors renseigner l'identité des locataires. Les dépendances (caves, garages, etc.) sont également concernées. La déclaration doit se faire avant le 30 juin. Ensuite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration.

Pour effectuer votre déclaration, n'hésitez pas à vous renseigner sur la marche à suivre en visionnant **la vidéo explicative de la DGFiP**.

Le site internet du Service Public donne de nombreuses informations relatives à la déclaration, comme un numéro d'assistance en cas de difficulté.

En matière d'immobilier, 2023 annonce un retournement du marché. Hausse des taux d'intérêt, inflation, baisse du pouvoir d'achat des Français : tout n'est pas vraiment rose. Alors on s'est dit que ces quelques mesures favorables aux acheteurs et aux propriétaires nous feraient du bien au moral. Et puis qui sait, ce n'est peut-être que le début d'une éclaircie ?

Source : edito.meilleursagents.com

• **15/02/2023 - Achat ou vente : le point sur le marché de l'immobilier en 2023**

Hausse des taux de crédit immobilier, inflation... la conjoncture économique laisse à penser qu'il vaut mieux attendre pour acheter. Mais dans les faits, ce n'est pas forcément le meilleur calcul, et c'est également valable pour les vendeurs. Acheter ou vendre ? Les conseils pour 2023.

Une année 2022 avec tendance à la baisse du marché de l'immobilier

Ce désintérêt pour le marché de l'immobilier a particulièrement marqué la fin de l'année 2022 et cela pour plusieurs raisons.

Une des principales causes est la situation économique avec la flambée des prix de l'énergie et une hausse généralisée du coût de la vie. Mais s'il y a eu baisse des demandes, c'est également en raison de la remontée des taux de crédit immo, conséquence indirecte de l'inflation qui influe forcément sur la capacité d'achat.

Pourtant, face à cela, on note un rallongement des délais de vente et des marges de négociations plus favorables aux acheteurs. En effet, ces dernières tournent aujourd'hui autour de 5 % avec un pic à 7 % en fonction de la localisation et du type de bien.

Ces marges peuvent même atteindre jusqu'à 15 % du prix des biens qui demandent une rénovation à cause de l'explosion des prix des matériaux.

Des prix à la baisse et des taux de crédit à la hausse

Rien qu'en 2022, les taux des prêts immo ont doublé en passant de 1 % à 2 % pour les crédits sur 20 ans. Et les prévisions pour 2023 tablent sur des taux qui pourront atteindre 3 % (en janvier 2023, ils étaient déjà à 2,5 %). La conséquence directe reste une tendance à la baisse des prix amorcée en 2022 et qui devrait continuer en 2023.

Les vendeurs ont donc tout intérêt à vendre au plus vite pour obtenir le meilleur prix, d'autant plus que l'audit énergétique qui va devenir obligatoire au 1er avril risque de provoquer des décotes avoisinant les 20 %.

Quant aux acheteurs, pour l'instant, le tassement des prix ne compense pas la remontée des taux de crédit immobilier. Qu'en sera-t-il en 2023 ? Là est la question...

À RETENIR

- Immobilier : baisse des ventes en 2022 en raison de l'inflation et de la hausse des taux de crédits.
- La chute des ventes entraîne également un recul des prix.
- Les prévisions pour 2023 devraient inciter les vendeurs à agir tandis que pour les acheteurs, la situation reste incertaine.

Source : meilleurtaux.com

14/02/2023 - La FNAIM dévoile ses prévisions pour le marché immobilier en 2023

La FNAIM publie sa note de conjoncture de février 2023. Après deux années records en termes de ventes immobilières, ces dernières vont connaître un net ralentissement. Une baisse de l'activité que l'on doit à divers facteurs.

Après deux années prolifiques pour le marché du logement, celui-ci devrait marquer le pas en 2023. Divers facteurs ont fait leur apparition, et ceux-ci ne sont pas favorables au bon déroulement du marché. La hausse des taux des crédits, l'environnement économique et géopolitique incertain que nous connaissons, l'inflation, la baisse du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages sont tant de freins contraignant le marché du logement, qui doit maintenir le cap.

Pour se faire une idée, la FNAIM estime que 1 100 000 ventes ont été réalisées en 2022, ce qui représente la deuxième meilleure année dans ce domaine. Ce chiffre représente toutefois une baisse de 6,5 % par rapport au record de 2021, avec 1 177 000 ventes. Les prix du marché sont en hausse de 6,3 %, soit plus que l'inflation (6 % à fin janvier 2023). Les chiffres ont par la suite amorcé un ralentissement, avec un retour à la normale au second semestre 2022, et 2023 devrait s'inscrire dans la continuité de ce ralentissement.

Selon la FNAIM, 2023 sera une année de transition vers un marché plus raisonné, et plus favorable aux acquéreurs.

L'inflation reste à un niveau élevé, sans pour autant vouloir croître

Le portefeuille des Français n'est pas au meilleur de sa forme en ce moment. L'inflation élevée, le conflit en Ukraine ou encore la hausse des taux d'intérêt ne favorisent pas la croissance de l'activité. Mais selon la FNAIM, l'indicateur à suivre, qui permet d'anticiper au mieux les tendances à venir, reste l'inflation. L'indice mensuel se stabilise en janvier 2023 à +6 %, grâce notamment à un tassement des prix du gaz, mais il reste néanmoins élevé.

De son côté, la confiance des ménages a fortement baissé depuis le conflit en Ukraine, et reste proche de son plus bas niveau depuis 2000.

Le nombre de ventes en pente douce

Pour ce qui est des ventes de logement, elles continuent de baisser depuis septembre 2021. Mais le marché se maintient à un niveau encore relativement élevé, avec 1 116 000 ventes à fin novembre 2022 réalisées sur 12 mois. Pour 2023, les prévisions de la FNAIM oscillent entre 950 000 et 1 000 000 de ventes. Ces baisses de ventes se font surtout ressentir dans l'Ouest et le Nord du pays, là où les prix et les ventes avaient le plus augmenté.

Les compromis de ventes connaissent également une baisse, avec -7 % entre septembre et décembre par rapport à 2021, ce qui pourrait se répercuter sur les ventes actées. La production de crédit à l'habitat est également en net recul sur les derniers mois de l'année, d'après la Banque de France.

Des prix de ventes disparates selon les villes

Un léger ralentissement des prix est à observer depuis avril 2022, mais ils restent tout de même en hausse à l'échelle nationale. Seules quelques grandes villes sont sur une tendance baissière. Paris recule de 2 % sur un an, avec 10 600 €/m². Pareil à Lyon (4 959 €/m² pour un appartement, -2 % sur un an).

En revanche, à Marseille, le prix moyen est de 3 080€/m², soit une hausse de 5,8 % sur un an. Tout comme à Nice (4 864€/m², +7,4 % sur un an) et Montpellier (3 553€/m², +8,3 % sur un an).

Hors Île-de-France, les prix restent sur un bon rythme avec une hausse de 7,4 % sur un an. En dehors des stations balnéaires (+10,1 %) et des stations de ski (+10,2 %) qui voient leur prix fortement augmenter alors qu'ils étaient déjà relativement élevés, on continue d'observer un rééquilibrage des prix au niveau national. Les évolutions sur un an sont respectivement (dans l'ordre de niveau de prix moyen décroissant) de : +2 % en Île-de-France hors Paris, +3,7 % dans les 10 plus grandes villes de province, +6 % dans leurs périphéries, +6,7 % dans les villes moyennes et +7,3 % dans les communes rurales.

Des chiffres qui témoignent que les tendances post-covid planent encore sur le marché du logement, avec un attrait toujours fort pour les maisons, les zones rurales et périurbaines qui tirent encore ce marché vers le haut. Mais la hausse des prix de l'énergie pourrait conduire les acheteurs à effectuer de nouveaux arbitrages.

La résistance des prix dans un contexte de taux défavorables peut s'expliquer par le manque d'offre dans l'existant mais aussi dans le neuf, ainsi que par les tensions sur le marché locatif. Ces dernières pourraient s'accroître avec les difficultés croissantes à l'accession en lien avec la hausse des taux, le marché locatif pouvant constituer un marché de report pour les acquéreurs potentiels.

Des taux à la hausse et une production de crédit à la baisse

La production de crédits est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En janvier, la production de crédit est au plus bas depuis 2018.

Les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter dans le sillage des taux des emprunts d'États, et ce n'est sans doute pas fini. D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux de crédits immobiliers sont passés de 1,1 % en février 2022 à 2,52 % en janvier 2023, soit 1,42 point d'augmentation (ce qui a un impact sur la capacité d'achat similaire à celui d'une hausse d'environ 12 % des prix). Ils pourraient même atteindre 3 % au premier semestre 2023.

Cette hausse des taux rend par ailleurs plus contraignantes les règles du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui jusque-là n'étaient pas un véritable frein au marché. Il est donc aujourd'hui plus difficile d'obtenir un crédit. Enfin, en l'absence de portabilité des prêts immobiliers, la hausse des taux n'incite pas les ménages déjà propriétaires à déménager, au risque de voir leur taux de crédit augmenter sensiblement par rapport à leur crédit en cours. Le nombre de ventes « de confort », non dictées par les aléas de la vie, comme les naissances, les divorces ou les décès, devrait ainsi diminuer.

Source : [batiweb.com](https://www.batiweb.com)

- **10/02/2023 - Immobilier : tout ce qui a changé ou qui va changer en février 2023**

Taux d'usure mensualisé, rehaussement du plafond de Ma Prime Rénov', nouvelle déclaration d'occupation d'un bien pour les propriétaires, bouclier tarifaire de l'énergie reconduit et étendu aux copropriétés... après les réformes annoncées en janvier, tout ce qui change sur le front de l'immobilier en février 2023.

Nouveau taux d'usure mensualisé

Depuis le 1er février et jusqu'au 1 juillet 2023, Bercy et la Banque de France ont décidé de procéder à un relèvement mensuel du taux d'usure, qui était jusqu'ici calculé chaque trimestre. Face à une hausse des taux d'intérêt rapide et aux difficultés d'accès au crédit immobilier, cette « mini-réforme » temporaire est censée redonner un bol d'air au marché et aux conditions d'emprunt. Pour rappel, le taux d'usure est le plafond au-delà duquel les banques n'ont pas le droit d'accorder de prêt.

Calculée sur la moyenne des taux pratiqués au cours des trois mois précédents et augmentée d'un tiers à chaque actualisation, l'usure correspond au taux annuel effectif global (TAEG), qui intègre le coût de l'assurance emprunteur et autres frais obligatoires. Grâce au relèvement mensuel du plafond légal, les candidats à l'achat auront plus de chances de voir leur dossier de prêt accepté par leur banque.

À noter que le taux d'usure applicable depuis le 1er février est de 3,79 % pour un prêt de 20 ans et plus, tandis que le taux de crédit moyen pour un achat supérieur à 75 000 € s'élève, lui, à 2,84 %.

Déclaration d'occupation obligatoire pour les propriétaires

Avis aux 34 millions de Français propriétaires de biens immobiliers, une nouvelle obligation de déclaration vient de voir le jour avec le service en ligne des impôts « Gérer mes biens immobiliers ». Désormais, et jusqu'au 30 juin 2023, tous les contribuables propriétaires, personnes physiques ou morales, sont concernés par cette nouvelle obligation fiscale pour chacun de leurs locaux, la « déclaration d'occupation » étant désormais exigée par le fisc. En marge des données connues préremplies par l'administration fiscale, les propriétaires devront préciser à quel titre ils occupent tel ou tel bien (résidence principale, secondaire...) ou, dans le cas d'un logement vacant ou à la location, préciser l'identité du ou des occupants, qu'il s'agisse de locataires ou de personnes logées à titre gratuit.

Pour effectuer cette déclaration, les usagers n'ont qu'à se rendre sur le site impots.gouv.fr, puis dans « mon espace particulier » ou « mon espace professionnel », et à cliquer sur l'onglet « Biens immobiliers ». À noter qu'une amende d'un montant forfaitaire de 150 € sera appliquée en cas d'oubli, d'erreur ou d'omission dans toute déclaration.

Instituée par la loi de finances pour 2020, cette nouvelle obligation de déclaration doit permettre à la DGFP d'identifier, sur les quelque 73 000 locaux à usage d'habitation recensés en France métropolitaine, ceux qui restent concernés par la taxe d'habitation, notamment pour les résidences secondaires.

Ma Prim Rénov', des plafonds rehaussés

Bonne nouvelle sur le front de l'aide à la rénovation énergétique des logements. Les dispositifs Ma Prim Rénov' ont été revalorisés depuis le 1er février 2023, avec 2,5 millions alloués à l'enveloppe budgétaire 2023, soit une majoration de 500 millions par rapport à 2022. Une façon pour l'État de contrer l'inflation et l'augmentation du prix des matériaux, mais aussi d'encourager les rénovations plus globales et performantes. Tous les ménages sont concernés par cette aide, propriétaires, bailleurs ou copropriétaires, les montants de la prime étant calculés selon leur niveau de revenu, la nature des travaux et le niveau de performance énergétique visé.

Pour donner un coup de pouce supplémentaires aux propriétaires occupants modestes et très modestes, les plafonds de Ma Prime Rénov' Sérénité ont été relevés 30 000 à 35 000 €, pour financer des travaux de rénovation permettant d'augmenter la performance énergétique d'au moins 35 %. Pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures, les forfaits rénovations globales passent respectivement de 7 000 à 10 000 €, et de 3 500 à 5 000 €. Les travaux énergétiques sur les parties communes des immeubles ne sont pas en reste avec Ma Prime Rénov' Copropriété, dont les plafonds passent de 15 000 à 25 000 €. Les aides individuelles ont, quant à elles, doublé en 2023 pour atteindre 3 000 € pour les foyers très modestes et 1 500 euros pour les foyers modestes.

Hausse des charges de copropriété

Déjà en forte hausse depuis quelques années, les charges de copropriété continuent de flamber en 2023 et à peser très lourd dans le budget des ménages de l'habitat collectif. Les pics inflationnistes, le contexte de crise internationale et la hausse du coût des matériaux et de l'énergie se répercutent de plein fouet sur de nombreux postes liés à l'entretien d'une copropriété : travaux, ménage, collecte des ordures, maintenance...

Quant aux charges liées à l'électricité, au gaz, à l'eau chaude et au chauffage, qui représentent un bon tiers des charges globales annuelles, la hausse se poursuit en 2023, même si des mesures de protection ont été mises en place pour contenir notamment l'envolée du prix du gaz et de l'électricité. Pour ces deux postes, le bouclier tarifaire pour l'habitat collectif, mis en place par le gouvernement, a été reconduit au 1er janvier pour le gaz et au 1er février pour l'électricité et se poursuivra jusqu'au 30 juin 2023. Une mesure qui fixe la hausse maximale des tarifs réglementés de vente d'électricité (TRVe) et de gaz (TRVg) à 15 %, contre 4 % en 2022.

À noter toutefois que, même si le plafond est plus élevé par rapport à l'an dernier, sans bouclier, la flambée du prix de l'électricité serait de 99,36 % d'après la Commission de régulation de l'énergie (CRE). Comme le précise le ministère de l'écologie, la facture des ménages (logements sociaux et copropriétés) devrait connaître une augmentation moyenne de quelque 20 €/mois pour l'électricité et de 25 €/mois pour le gaz, contre respectivement 180 et 200 €/mois sans bouclier tarifaire.

Depuis le 1er janvier, le bouclier tarifaire de l'énergie a été étendu aux copropriétés chauffées collectivement à l'électricité, jusque-là écartées du dispositif, contrairement aux copropriétés et aux logements sociaux chauffés au gaz.

Source : edito.seloger.com

• 08/02/2023 - Immobilier ancien en France : le marché est-il en train de se rééquilibrer ?

Les Notaires de France viennent de rendre publique leur étude de conjoncture immobilière pour le début de l'année 2023. Cette étude fait le point sur l'état du marché de l'immobilier ancien en 2022 et apporte des prévisions pour le début 2023. Certes, le marché est en ralentissement depuis le quatrième trimestre 2021. Ce phénomène s'est accentué à partir d'août 2022, avec une baisse de 6 % du volume des transactions sur le territoire de la France métropolitaine. Mais, faut-il voir cette tendance baissière comme un rééquilibrage par rapport à la situation d'avant la crise sanitaire, ou comme une diminution structurelle ? Une analyse s'impose.

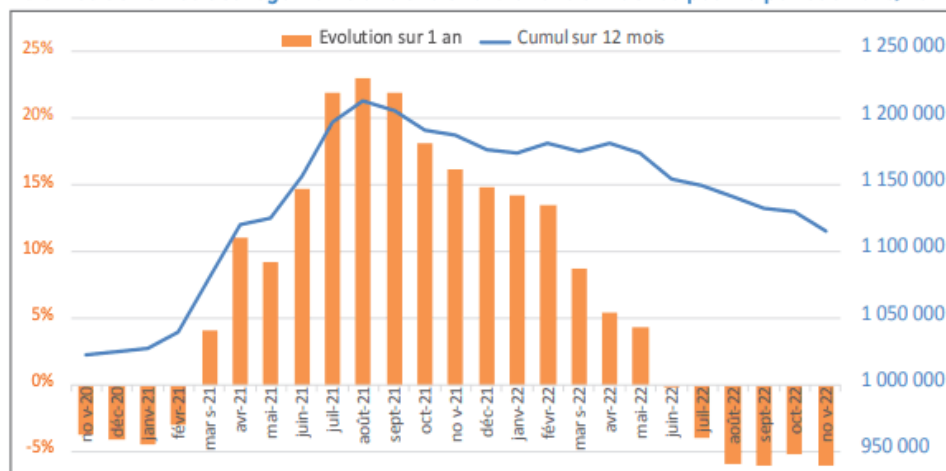
Un grand dynamisme du marché de l'immobilier ancien en 2021

Entre avril 2021 et février 2022, le marché de l'immobilier ancien a fait preuve d'un grand dynamisme. Ainsi, en août 2021, on a noté la plus forte croissance qui s'établissait à +23 % sur un an. Selon les Notaires de France, ce surcroît d'activité était le résultat d'un effet de rattrapage post-confinements. Cette situation est également liée au comportement des acheteurs qui avaient anticipé les futures mutations dans l'immobilier. À fin novembre 2022, 1 116 000 transactions ont été enregistrées sur l'ensemble du territoire français. Ce volume a diminué, mais il reste supérieur au record enregistré en fin d'année 2019.

Un rééquilibrage de l'activité depuis mi-2022 et une potentielle baisse tendancielle en 2023

Après avoir connu des pics, on observe un rééquilibrage du marché de l'immobilier ancien. Ce phénomène est lié à la fin de l'effet de rattrapage post-COVID et à la hausse continue des taux immobiliers. D'ailleurs, la situation inflationniste pourrait affecter la demande et renforcer la baisse du volume de transactions dans l'ancien en 2023.

Volumes de ventes des logements anciens et évolutions annuelles pour la période 2020/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales - ADNOV/CSN

Notons que l'inflation entraîne une baisse du reste à vivre de certains acquéreurs potentiels. De ce fait, la capacité de remboursement de ces acquéreurs baisse et ne répond plus aux exigences des établissements prêteurs. Malgré le désir des Français d'acheter des logements anciens, le marché pourrait ne pas surmonter les crises économiques. On peut s'attendre à ce que la baisse des ventes de logements se prolonge dans le temps.

Une remontée continue des taux qui pénalise certains acquéreurs potentiels

La chute de la demande s'explique aussi par la baisse du nombre de prêts immobiliers octroyés par les banques. Heureusement, la Banque de France a décidé de procéder à une révision mensuelle du taux d'usure entre février et juillet 2023. Cette initiative pourrait notamment faire augmenter le nombre de crédits immobiliers accordés.

Cependant, l'accroissement des taux d'intérêt exclut de nombreux acheteurs du marché de l'immobilier ancien. Parce que les banques demandent des apports personnels plus conséquents. D'ailleurs, une étude de la Banque de France confirme une baisse de la proportion des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat depuis la fin 2021.

Une décélération des prix de l'immobilier ancien en France métropolitaine

Alors que le volume des transactions commence à diminuer, les prix de l'immobilier ancien sont en hausse en France métropolitaine. Néanmoins, l'intensité de cette augmentation s'est atténuée lors troisième trimestre 2022.

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,5 %	6,4 %	0,9 %	4 %	1,9 %	8,2 %
Île-de-France	0,6 %	2 %	0,2 %	0,2 %	1,5 %	5,7 %
Province	1,8 %	8,1 %	1,5 %	7,1 %	1,9 %	8,6 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2022
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022

En effet, les prix de ces logements anciens ont augmenté de 1,5 % par rapport au deuxième trimestre de la même année. De même, on observe une légère décélération de leur hausse (+6,4 %) sur un an. Ainsi, les notaires ont pu observer le retour de la négociation sur les prix des biens. Les acheteurs potentiels en profitent. Ils utilisent les performances énergétiques des logements anciens pour bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre.

Un ralentissement observé en Île-de-France au troisième trimestre 2022

Comme dans le reste du pays, l'Île-de-France a également subi une décélération des prix de l'immobilier ancien. Au troisième trimestre 2022, la hausse des prix enregistrée était ainsi de +0,6 % sur trois mois. Elle est de +2 % sur un an. Les écarts entre les hausses des prix des maisons (+5,7 %) et des appartements (+0,2 %) étaient importants. Dans la capitale, on a toutefois observé une certaine stabilité des prix des appartements sur trois mois. En revanche, un recul de -1,2 % a été enregistré sur un an à Paris.

Les prévisions à fin février 2023 issues des avant-contrats

À fin février 2023, les notaires anticipent un fléchissement plus marquant de l'augmentation des tarifs de l'immobilier ancien. Leurs projections se basent, en effet, sur les avant-contrats. Une hausse de 4,6 % sur un an serait ainsi envisageable.

Les prix des maisons anciennes continueraient à être supérieurs à ceux des appartements anciens, mais les écarts seraient moins importants (+3,3 % et +5,5 % à fin février, contre +4 % et +8,2 % au T3 2022). D'après les avant-contrats, le prix moyen du mètre carré des appartements parisiens s'élèverait à 10 500 €. La décélération des prix toucherait aussi Paris, mais de manière moins prononcée qu'ailleurs.

Source : [monimmeuble.com](https://www.monimmeuble.com)

• 02/02/2023 - Selon la FNAIM, le marché immobilier devrait continuer à marquer le pas en 2023

Conjoncture du marché immobilier, politique du logement à mettre en œuvre, épargne et placements des Français... La Fédération nationale de l'immobilier dresse, comme tous les ans, son bilan annuel et les perspectives pour 2023. Focus sur les grandes lignes à retenir.

En 2022, la FNAIM estime que 1 100 000 ventes ont été conclues, soit la 2^e meilleure année en matière de transactions depuis 20 ans. Pourtant après un début d'année 2022 florissant, la dynamique du marché immobilier résidentiel semble légèrement marquer le pas depuis l'automne. « Nous constatons une forte décélération en fin d'année, qui impacte l'ensemble du marché, et qui devrait se poursuivre dans les mois à venir. L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions », analyse Loïc Cantin, président de la FNAIM.

Cette tendance baissière s'observe dans les secteurs où les prix avaient le plus augmenté, et est particulièrement marquée en Bretagne et dans le Sud-Ouest. A noter également que les prix résistent globalement face à l'inflation. On constate toutefois des disparités entre Paris et les grandes métropoles où les prix ont tendance à s'éroder, comparativement aux villes de taille moyenne où les prix augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite.

Les perspectives pour 2023

En 2022, le pouvoir d'achat immobilier a baissé d'environ 6,1 %, soit une baisse de 11,1 % en 3 ans. Une baisse tendancielle du pouvoir d'achat qui se poursuivra en 2023. Les taux d'intérêt devraient en effet poursuivre leur progression au moins jusqu'au printemps. Ainsi, si les taux montaient jusqu'à 3 %, la capacité d'achat des ménages baisserait de 13 %. Dans un scénario très défavorable avec un taux à 4 %, celle-ci baisserait alors de 20 %. Cette évolution sera ainsi déterminante pour le marché immobilier en 2023 et devrait conduire à une baisse des volumes de ventes dans l'année à venir. Ces derniers devraient ainsi recouvrer leur niveau de l'automne 2020. Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 d'environ 10 % pour atteindre 1 million de transactions à la fin de l'année.

Une année de turbulences pour le marché immobilier

Entre un marché locatif tendu, les obligations de rénovation énergétique et la difficulté d'accès au crédit, le secteur de l'immobilier devra faire face à de nombreuses tensions en 2023. Et dans ce domaine, les copropriétés ne devraient pas échapper à la règle. Ainsi, selon un sondage réalisé fin décembre par la FNAIM auprès de ses adhérents syndics, près de 40 % des syndics ont enregistré un retard dans le paiement des charges en fin d'année. Malgré tout, la FNAIM salue la mise en place du bouclier tarifaire pour le chauffage collectif, qui reste un dispositif d'atténuation précieux, sans oublier la perspective d'un « tarif plafond » annoncée en janvier dernier.

Du côté du marché locatif, la situation, déjà tendue, pourrait, quant à elle, empirer. La remontée des taux de crédits liée au taux d'usure a réduit d'autant la capacité d'accès au crédit pour de nombreux ménages, et par conséquent provoqué une augmentation du nombre de candidats à la location, alors que le marché locatif doit faire face à une pénurie de biens. « L'enjeu, c'est bien la quantité de biens à louer disponibles, et non les prix. Nous mettons donc en garde les pouvoirs publics : la solution ne réside pas dans plus de contraintes, de permis de louer et d'encadrement des loyers. Au contraire ! Il faut plutôt rassurer les bailleurs en repensant l'accompagnement de l'investissement locatif, à la fois dans le neuf et dans l'ancien », souligne Loïc Cantin.

Si la rénovation énergétique est en progression et les copropriétaires de plus en plus nombreux à passer le cap du vote des travaux, le délai de lancement des chantiers est au cœur des enjeux. 48 % des copropriétés voient ainsi s'écouler entre une et deux années entre le vote des travaux et le début effectif du chantier. « L'enjeu financier dans un contexte d'inflation, les difficultés techniques pour améliorer le classement énergétique de son bien ou encore les difficultés opérationnelles... Le calendrier de la Loi Climat fixé par le Gouvernement n'est pas tenable, nous ne cessons de le répéter ! », alerte Loïc Cantin.

2023 : l'année du logement

Dans ce contexte difficile, la Fédération nationale de l'immobilier appelle les pouvoirs publics à réellement faire de cette nouvelle année celle de la politique du logement. Si elle salue la création d'un Conseil national de la refondation "logement", elle espère que le Gouvernement entendra ses propositions :

- Redonner confiance aux bailleurs et aux accédants en réintroduisant la déduction fiscale des intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale et la portabilité des prêts bancaires à l'occasion d'une revente.
- Créer une bonification "valeur faible logement" dans le cadre de Ma Prime Rénov' afin de la rendre incitative en prenant en compte la valeur des biens et le poids des travaux.

- Aménager le calendrier pour éviter l'usure de l'offre locative, en suspendant en copropriété l'indécence énergétique à l'exécution d'un plan pluriannuel de travaux et rendant le DPE collectif opposable.
- Rénover obligatoirement tous les logements G à la mutation.

L'immobilier reste une valeur refuge

Face à ces incertitudes du marché, il perdure tout de même une bonne nouvelle pour le secteur de l'immobilier. Ainsi, selon une étude réalisée par la FNAIM en janvier 2023 intitulée « Patrimoine, épargne et placements », l'immobilier occupe une place de choix dans le patrimoine des Français, puisqu'il représente 68 % de leur patrimoine net. Le reste est constitué d'actifs financiers tels que l'assurance-vie, le livret A ou encore les placements en bourse, de patrimoines professionnels et de patrimoines résiduels comme une voiture, des meubles ou encore des bijoux. « L'évolution du patrimoine des ménages dépend donc nettement plus de celle des prix des logements que de l'évolution de la bourse », souligne Emmanuel Perray, responsable études et analyses à la FNAIM.

A noter que la part de l'immobilier dans le patrimoine des ménages reste stable depuis 2004. Il faut dire que l'immobilier reste l'un des placements avec le meilleur taux de rentabilité, en dehors de la capitale, et ce malgré la baisse des rendements de ces dernières années. Le rendement locatif net est ainsi passé de 4,1 % en 2009 à 3,6 % en 2022 au niveau national et de 3,2 % à 2,3 % à Paris.

Enfin, si les fonds immobiliers, tels que les SCPI, OPCI ou encore SCI en unités de compte ont une place encore faible, elles connaissent ces dernières années une très forte croissance dans le patrimoine des Français. D'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, en 2021, ces trois types de produits cumulaient ainsi une capitalisation de 118 milliards d'euros, soit 2 % du patrimoine financier des ménages et une hausse de 52 % en 3 ans.

Source : journaldelagence.com

• 02/02/2023 - Chute de 20 % de la production de crédits immobiliers en 2022

La remontée des taux directeurs de la BCE a tiré les taux d'intérêts des prêts immobiliers vers le haut. La conséquence est une chute de 19,9 % de la production de crédits à l'habitat en 2022, avec une accélération au dernier trimestre. Le taux de baisse signe un record qui n'avait plus été atteint depuis la crise financière mondiale.

Une baisse inédite depuis la crise financière de 2008

La Banque centrale européenne a relevé son principal taux de refinancement trois fois entre la mi-septembre et fin décembre, entraînant mécaniquement une augmentation des taux de prêts logement. En parallèle, les taux d'usure sont restés relativement faibles malgré les revalorisations trimestrielles, excluant de fait un grand nombre de ménages. Enfin, dans un contexte économique tendu, les banques ont encore durci leurs conditions d'octroi de financements d'un projet immobilier.

Il en a résulté un net ralentissement de l'activité sur le secteur du crédit immobilier. Le dernier observatoire CSA/Crédit Logement fait état d'un

« Recul de 19,9 % du montant cumulé des nouvelles souscriptions sur les 12 mois de 2022 par rapport à 2021, lié à une diminution annuelle de 20,5 % du nombre de prêts accordés. »

Selon les auteurs de l'étude,

« Un tel décrochage n'avait pas été observé depuis le quatrième trimestre 2008, au cœur de la crise des subprimes. »

Pour ces analystes,

« Le mouvement baissier marque d'autant plus les esprits que l'automne est historiquement une période faste en matière de production de prêts, et qu'en 2021, une croissance de 3,8 % avait été enregistrée. »

Augmentation des taux moyens, de l'apport personnel et de la durée de prêt

Au cours du dernier trimestre de l'année dernière, la moyenne des taux de **crédits immobiliers** accordés se situait à 2,22 %, soit à 1,17 point et 1,05 point respectivement au-dessus de ses niveaux de 2021 (1,05 %) et 2020 (1,17 %) à la même période.

L'Observatoire souligne que

« Le taux moyen des prêts logement a franchi la barre symbolique des 2 % en s'établissant à 2,05 %, une situation inédite depuis 7 ans. »

En effet, après les 2,07 % constatés en 2016, les taux étaient restés inférieurs à ce seuil, descendant même sous le seuil de 1 % en 2019.

Important En raison d'intérêts plus élevés, les emprunteurs se sont retrouvés contraints de s'endetter plus longtemps afin de garder le montant des mensualités à un niveau supportable, et surtout respecter la fameuse règle des 35 % de taux d'endettement imposé par le HCSF.

Ainsi, en décembre 2022, les nouveaux financements se remboursaient en moyenne en 248 mois (presque 21 ans). La proportion de prêts à l'habitat accordés avec un terme compris entre 20 et 25 ans est passée de 55,2 % à 65,2 % en un an.

De son côté, le montant de l'apport personnel a progressé de 12,3 %. Si le rythme a ralenti en comparaison avec 2021 (+13,2 %), la hausse cumulée sur 4 ans atteint 43,5 %. L'apport augmente donc de l'équivalent de 7 mois de revenus pour les ménages qui touchent moins de 3 SMIC, contre seulement 1,5 mois pour les futurs propriétaires qui perçoivent au moins 5 SMIC.

À RETENIR

- Le montant de la production de nouveaux crédits immobiliers accordés a chuté de 19,9 % sur un an en 2022.
- Les taux d'intérêt moyens sont repassés au-dessus de 2 % pour la première fois depuis 2016.
- La durée moyenne des contrats s'est allongée pour se rapprocher de 21 ans.
- Le montant de l'apport personnel a augmenté de l'équivalent de 1,5 mois à 7 mois selon le niveau de revenus des emprunteurs.

Source : meilleurtaux.com

- **22/02/2023 - Douzième mois de baisse d'affilée des reventes de logements aux états-unis**

Les reventes de logements ont baissé de 0,7% en janvier par rapport à décembre. Et de 36,9% par rapport à janvier 2022.

Les reventes de logements aux États-Unis sont en baisse depuis un an, après avoir enregistré en janvier un nouveau recul, de 0,7%, décevant les analystes qui anticipaient un rebond, a indiqué la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). Au cours du premier mois de l'année, 4 millions de maisons et appartements ont changé de propriétaires en rythme annualisé, c'est-à-dire en projetant les ventes qui seront réalisées sur l'année entière à ce rythme.

Il s'agit du douzième mois de baisse d'affilée des ventes: -0,7% par rapport à décembre, et -36,9% par rapport à janvier 2022. Cela a surpris les analystes, qui s'attendaient à un rebond, avec 4,12 millions de ventes. "Les ventes de maisons sont au plus bas", a déclaré l'économiste en chef de la NAR, Lawrence Yun, cité dans le communiqué.

Le nombre total de maisons et appartements anciens en vente fin janvier était de 980.000 unités, soit 2,1% de plus que fin décembre, et 15,3% de plus qu'il y a un an. "Le nombre de biens en vente reste faible, mais les acheteurs commencent à avoir un meilleur pouvoir de négociation", a précisé Lawrence Yun, ajoutant que "les maisons restées sur le marché pendant plus de 60 jours pouvaient être achetées pour environ 10% de moins que le prix d'origine."

131 mois d'affilée de hausse

Le prix médian en janvier était de 359.000 dollars, contre 366.900 en décembre. Mais les prix sont toujours en hausse sur un an (+1,3%), pour le 131^e mois d'affilée, "la plus longue séquence jamais enregistrée", détaille le NAR. Le marché immobilier aux États-Unis a connu une période particulièrement faste pendant la pandémie, les taux d'intérêt ayant connu un niveau historiquement bas.

Mais cela a fait flamber les prix, et réduit le nombre de biens disponibles sur le marché. Depuis un an, la lutte contre l'inflation - qui suppose un resserrement des conditions monétaires orchestré par la banque centrale américaine (Fed) - a fait grimper les taux d'intérêt. Ainsi, le taux moyen d'un prêt à taux fixe sur 30 ans - le plus fréquent aux États-Unis -, était de 6,32% mi-février, selon les données publiées du groupe de refinancement immobilier Freddie Mac.

Ce taux est de nouveau en hausse depuis le début du mois, mais est repassé sous la barre des 7,00%, qu'il avait dépassée fin octobre et début novembre. Mais entre juillet 2020 et octobre 2021, il était majoritairement resté sous les 3,00%.

Source : *bfmtv.com*

- **21/02/2023 - USA/Immobilier-Baisse des reventes de logements en janvier, le rythme ralentit**

WASHINGTON (Reuters) - Les reventes de logements aux États-Unis ont reculé en janvier à leur plus bas niveau en 12 ans mais à un rythme plus faible que précédemment, donnant à penser que le marché de l'immobilier est sur le point d'atteindre son niveau plancher, ce qui alimente un optimisme prudent.

La National Association of Realtors (NAR) a fait état mardi d'une baisse de 0,7% des reventes le mois dernier à 4,0 millions en rythme annualisé, le niveau plus bas depuis octobre 2010.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse des reventes de logements à 4,10 millions, après 4,02 millions en décembre.

Ces ventes affichent ainsi un recul depuis 12 mois consécutifs, un cycle inédit depuis 1999.

La hausse du coût du crédit aux Etats-Unis, entamée depuis mars 2022, pèse sur le marché immobilier alors que plusieurs responsables de la Réserve fédérale américaine plaident pour une poursuite de la remontée du loyer de l'argent au-delà de 5% face à une inflation jugée encore trop élevée.

L'investissement résidentiel s'est contracté pendant sept trimestres consécutifs, la plus longue série en cours depuis 2009.

Mais le pire est probablement passé puisque le moral des constructeurs dans l'immobilier, bien que toujours négatif, est remonté en février, à un sommet de cinq mois.

Le taux moyen d'un prêt immobilier à 30 ans a augmenté à 6,32% la semaine dernière contre 6,12% la semaine précédente, selon les données de l'agence de financement hypothécaire Freddie Mac. Cette hausse, la deuxième consécutive en autant de semaines, reflète la remontée observée sur les rendements obligataires après la solidité des dernières données macroéconomiques.

Le prix médian de revente d'un logement a également augmenté, de 1,3% sur un an en janvier, à 359.000 dollars.

Quelque 980.000 logements anciens étaient sur le marché en janvier, soit une hausse de 2,1% par rapport à décembre et de 15,3% en rythme annuel, ce qui signifie au rythme des ventes actuelles qu'il faudrait 2,9 mois pour épuiser le stock actuel, contre 1,6 mois il y a un an.

Source : usinenouvelle.com

- **19/02/2023 - Immobilier : “aux Etats-Unis, les crédits subprimes sont toujours à l'ordre du jour”**

Les subprimes sont une mécanique financière d'aide au logement toujours d'actualité aux Etats-Unis, 15 ans après la crise, relève notre chroniqueur Alain Lemasson, auteur de Comprendre l'Économie et la Finance et fondateur d'Infofi2000.com.

Les dégâts considérables créés par la crise de 2008 ont relégué au second plan toute réflexion sur la raison d'être des crédits dits *subprimes*, un sujet porteur en fait d'une grande richesse pédagogique. Ce qui pourrait s'appeler la chaîne des *subprimes* relie en effet la micro-économie et la macroéconomie et son étude permet de comprendre aisément la logique de la titrisation et le rôle des outils de la finance. Les notions obscures de MBS, ABS, CDO, ou CDS prennent tout leur sens, dissipant l'image a priori négative de l'expression *shadow banking*. Outre que cette approche “par en haut” permet de cerner de façon rationnelle les causes de la crise, elle constitue une introduction très utile à la compréhension du monde financier. Un bref rappel historique du sujet ne manque pas d'intérêt pour son ancienneté d'abord, et pour sa dimension politique. Le dispositif des *subprimes* relève en effet d'une loi de 1977 dite Community Reinvestment Act (loi CRA), dont l'objet était la lutte contre la “discrimination communautaire” en favorisant l'accession au logement des populations démunies.

La politique sociale du logement

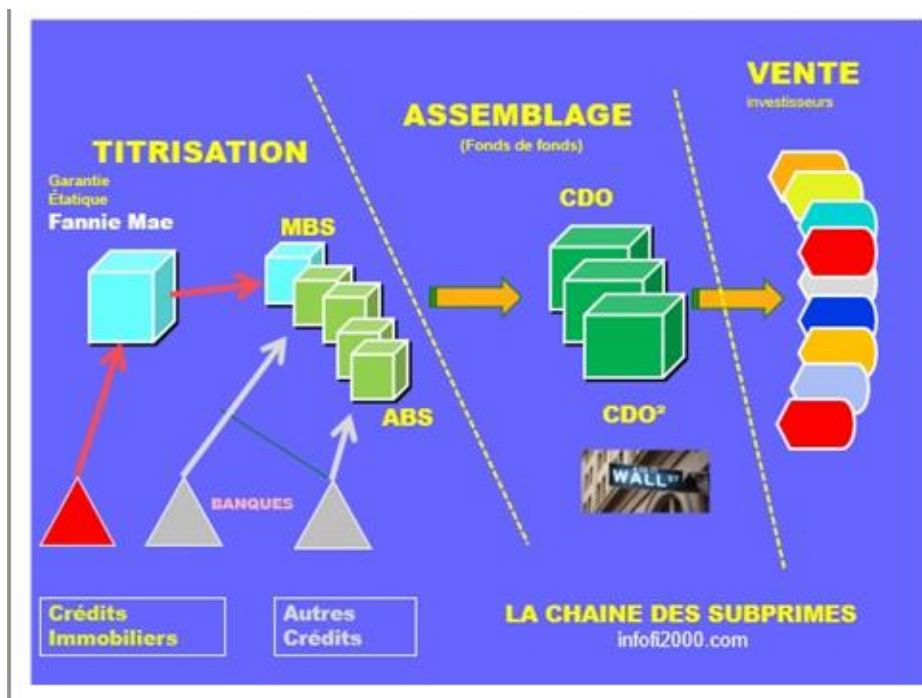
L'existence d'une politique américaine du logement social peut naturellement surprendre de ce côté-ci de l'Atlantique, et plus surprenant sans doute, le fait que ces crédits *subprimes* sont toujours à l'ordre du jour, rebaptisés *nonprimes* il est vrai, et assortis de contraintes drastiques pour les opérateurs.

Les banques américaines n'étaient pas *a priori* désireuses de proposer des crédits immobiliers à une catégorie d'emprunteurs réputés risqués, c'est-à-dire présentant un niveau de risque moins acceptable que celui des emprunteurs habituels de la catégorie *prime*. La loi CRA prévoyait donc des mesures d'incitation directe pour les banques et la possibilité de céder ces crédits à l'agence fédérale Fannie Mae, elle-même contrôlée par le Ministère du Logement. Le rôle des banques se limitait dès lors au démarchage des clients, au montage des crédits, à l'encaissement des mensualités de

remboursement et leur reversement à Fannie Mae. Pour l'emprunteur, la banque restait le prêteur apparent, mais sans supporter le risque de non-paiement.

La titrisation, un outil très ancien

Le rôle essentiel de Fannie Mae consistait alors à titriser ces crédits, c'est-à-dire à émettre des titres lui permettant de financer l'achat initial des crédits aux banques. Ces titres - en anglais *securities* - étaient garantis par les hypothèques prises sur les biens immobiliers concernés. L'acronyme MBS correspond à *Mortgage Based Securities*, c'est-à-dire à des titres adossés à une hypothèque. Ces titres, des obligations non cotées en fait, étaient proposés à des organismes institutionnels, banques et sociétés d'assurance.



Infofi2000.com

Pour garantir le bon fonctionnement du système, Fannie Mae bénéficiait de la garantie du gouvernement des États-Unis. A noter que le terme *mortgage* en anglais désigne à la fois l'hypothèque et le crédit immobilier garanti par une hypothèque sur le bien financé.

Le système a pris de l'ampleur au début des années 2000, sous l'influence des banques d'affaires notamment. Les titres émis par Fannie Mae, les MBS donc, ont été à nouveau titrisés, c'est-à-dire achetés par des structures ad hoc, lesquelles, pour se financer, ont émis à leur tour des obligations, les fameux *Collateralized Debt Obligations*, les CDOs. Dans une nouvelle étape, des CDOs "mixtes" ont été construits en mélangeant les MBS avec des titres *Asset Based Securities* (ABS) émis à partir de crédits non-immobiliers.

Les banques et les banques d'affaires ont ainsi créé un second système appuyé en partie sur les titres *subprimes* et sa caractéristique était de toucher un nombre d'investisseurs considérable en dehors des États-Unis. Le contrôle du dispositif de refinancement échappait alors en partie à Fannie Mae, et donc au Ministère du Logement américain. Rappelons que la titrisation avait été développée dès 1938 aux États-Unis afin de permettre aux banques de financer la reprise.

Déclenchement de la crise

Le cœur nucléaire du système était dans ce mélange. L'investisseur bénéficiait d'un rapport risque / rentabilité exceptionnel pour une raison simple : une composante du risque, les MBS incorporés dans l'actif du fond, bénéficiait de la garantie étatique.

Deux facteurs ont principalement contribué à la crise qui s'est ensuivie. Dès l'apparition des premiers défauts de paiements des acquéreurs de logement, la mise en œuvre de la garantie étatique s'est avérée problématique du fait des cascades de titres et de la traçabilité difficile des MBS mélangés avec d'autres titres. Les volumes d'indemnisation potentiellement considérables ont conduit les autorités US à suspendre rapidement leur

garantie, ce qui a provoqué la panique des investisseurs, dont la valeur des obligations détenues ne pouvait plus être définie. Il est apparu clairement par ailleurs que le Ministère du Logement a trop tardé à prendre la mesure du désastre et à arrêter l'activité de Fannie Mae, dont le management a été d'ailleurs poursuivi.

On peut surtout observer que les banques et les marchés financiers, de même que les agences de notation, ont été - et sont encore aujourd'hui, en termes d'image, les victimes collatérales de la crise des subprimes. L'imprudence de certaines banques, payée très chère par leurs actionnaires qui ont tout perdu, ne doit pas remettre en cause le rôle des marchés financiers, de même que les catastrophes aériennes ne remettent pas en cause le rôle de l'avion. Il faudra du temps pour corriger la perception négative attachée au monde de la finance. Rappelons par exemple que les banques françaises ont été réputées effacer leurs pertes grâce au soutien de l'État, alors qu'elles n'ont bénéficié que de facilités de trésorerie, remboursées depuis.

L'enseignement de l'économie et de la finance

L'étude objective de la chaîne des subprimes est un outil de premier ordre pour comprendre le fonctionnement et le rôle des marchés financiers. Elle montre l'utilité des outils de la finance et met en évidence la complémentarité des marchés avec les banques dans le financement de l'économie. On ne peut qu'en souhaiter l'introduction dans l'enseignement, de la terminale des lycées aux Grandes Ecoles et à l'enseignement supérieur. La mise à niveau des banques et des marchés européens, un élément d'avenir essentiel sur le plan géopolitique, suppose en effet l'adhésion sans réserve des futures élites françaises à leur utilité.

Source : capital.fr

• 15/02/2023 - Etats-Unis : net rebond de l'indice du marché immobilier

L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de février 2023 s'est affiché à 42, bien plus élevé...

L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de février 2023 s'est affiché à 42, bien plus élevé que le consensus FactSet qui était de 36 et que la lecture de 35 du mois précédent.

Notons aussi que les stocks des entreprises américaines pour le mois de décembre, qui viennent d'être révélés, ont augmenté comme attendu de 0,3% en comparaison du mois antérieur.

Source : mesactions.com

• 07/02/2023 - Aux Etats-Unis, le marché de l'immobilier reprend du poil de la bête

La baisse des taux d'intérêt pousse davantage d'Américains à envisager de concrétiser leur projet d'achat

Les ventes ont diminué de 10,9% à 603.000 en données annualisées corrigées des variations saisonnières, a annoncé mercredi le département du Commerce. Le chiffre d'août a été revu en baisse à 677.000 unités, contre 685.000 annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une baisse plus importante en septembre, de 13,9%, à 585.000.

Les ventes ont chuté de 20,2% dans le sud des Etats-Unis et de 0,7% dans l'Ouest. Mais elles ont augmenté de 4,3% dans le Midwest et ont fait un bond de 56,0% dans le Nord-Est.

Sur un an, les ventes de logements neufs, qui représentent environ 10% des ventes de logements aux États-Unis, sont en chute de 17,6%.

Les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller publiés mardi ont montré que les prix immobiliers ont baissé de 0,9% sur un mois en août, leur deuxième baisse mensuelle d'affilée.

Les ventes de logements anciens ont chuté pour un huitième mois consécutif en septembre tandis que la construction de logements a diminué, selon des données publiées la semaine dernière.

Le marché du logement a été le plus durement touché par la rapide remontée des taux d'intérêt de la Réserve fédérale, destinée à freiner l'inflation.

La banque centrale a porté l'objectif de taux des fonds fédéraux à 3,00-3,25%, son plus haut niveau depuis 2008.

Les taux hypothécaires ont augmenté encore plus rapidement. Selon les données de l'agence de financement hypothécaire Freddie Mac, le taux hypothécaire fixe à 30 ans s'est établi en moyenne à 6,94% la dernière semaine, soit le niveau le plus élevé depuis 20 ans, après 6,92% la semaine précédente.

Source : monchallenges.fr par reuters

- **27/02/2023 - Les prix des logements au Royaume-Uni vont baisser, mais il est peu probable qu'ils s'effondrent : Sondage Reuters**

Les prix des logements britanniques baisseront moins que prévu en 2023, car la résistance du marché de l'emploi et l'atténuation des craintes de récession atténuent le choc de la hausse des coûts d'emprunt, selon les analystes interrogés par Reuters.

L'inflation qui atteint plusieurs fois son objectif de 2 % a poussé la Banque d'Angleterre à s'engager dans une politique agressive de resserrement et le taux d'escompte est passé de 0,10 % fin 2021 à 4,00 % aujourd'hui.

Les acheteurs de maisons risquent d'être confrontés à une nouvelle hausse des taux hypothécaires, car la BoE ajoutera encore 25 points de base le mois prochain avant de faire une pause, selon un sondage séparé de Reuters.

Après des années de hausse vertigineuse des prix, le coût moyen d'un logement diminuera de 2,4 % cette année, selon le sondage réalisé du 15 au 27 février auprès de 19 experts du marché immobilier, soit une baisse moins importante que celle de 4,7 % prévue dans un sondage de novembre. Les prix des maisons augmenteront de 1,0 % en moyenne l'année prochaine et de 3,5 % en 2025, selon les médianes.

"Il est probable que 2023 sera une année de transition, les acheteurs et les vendeurs s'adaptant à une nouvelle ère de taux d'intérêt plus élevés avant que le marché ne renoue avec la croissance en 2024", a déclaré Aneisha Beveridge de l'agence immobilière Hamptons.

Les constructeurs immobiliers britanniques Bellway et Redrow ont signalé une légère reprise de l'activité au début de l'année, mais ont déclaré que le marché restait difficile, avec des coûts de prêt plus élevés et des pressions inflationnistes plus larges qui éloignent les acheteurs.

Les prix des maisons ont grimpé de plus d'un quart pendant la pandémie de COVID-19, stimulés par des taux d'intérêt ultra-bas, des incitations fiscales et la demande d'un plus grand espace de vie pendant le verrouillage, mais le boom s'est maintenant inversé.

En janvier, le marché immobilier britannique a connu les baisses de prix les plus importantes depuis 2009, selon une enquête de la RICS réalisée au début du mois, et lorsqu'on a demandé à Reuters de combien les valeurs baisseraient du sommet au creux, la médiane était de 8 %. Les prévisions allaient de 0,0 % à 17,5 %.

"Les prix des maisons vont baisser en 2023, c'est certain. Mais ce ne sera pas un désastre ; et certainement pas un désastre comme le prévoient un certain nombre de commentateurs", a déclaré Tony Williams du cabinet de conseil Building Value.

"Pourquoi ? Parce que la variable numéro un pour indiquer la direction du marché du logement est l'emploi - et celui-ci reste très, très bon en effet."

Alors que 11 des 14 personnes interrogées dans le cadre de l'enquête ont déclaré que l'accessibilité financière s'améliorerait, l'augmentation des coûts liés à l'achat d'une propriété signifie que l'accession à la propriété diminuera au cours des prochaines années, selon huit personnes interrogées dans le cadre du sondage. Seuls trois ont dit qu'elle augmenterait.

Pour ceux qui ne sont pas encore en mesure d'acheter une maison, le prix moyen des loyers augmentera de 5,0 % cette année et l'année prochaine et de 3,3 % en 2025, selon le sondage. Dix des 11 personnes interrogées ont déclaré que les loyers deviendraient moins abordables au cours des deux prochaines années et une seule personne a soutenu l'opinion contraire.

Les prix à Londres, longtemps un aimant pour les investisseurs étrangers, connaîtront une baisse plus importante de 5,0 % cette année avant d'augmenter de 2,0 % en 2024 et de

4,0 % en 2025. Dans le sondage de novembre, ils devraient chuter de 7,0 % cette année et stagner en 2024.

"Londres se redressera plus fortement à moyen terme, car les troubles politiques, l'incertitude économique et le retour des acheteurs étrangers augmentent la demande", a déclaré Russell Quirk, analyste immobilier indépendant.

"Londres est considérée comme le joyau de tout portefeuille international et cela ne changera pas".

Source : Zonebourse.com

- **18/02/2023 - Sept clés pour comprendre le marché immobilier espagnol en 2023**

2023 sera-t-elle une bonne année pour acheter, vendre ou investir dans l'immobilier en Espagne, compte tenu de la conjoncture actuelle?

L'Espagne reste une destination privilégiée pour l'investissement immobilier. Après l'excellente année 2022 qu'a connu le secteur immobilier, 2023 devrait poursuivre la tendance, avec toutefois quelques nuances.

Les étrangers achètent de plus en plus en Espagne

Les achats de logements par des étrangers ont battu de nouveaux records en Espagne: ils représentent désormais 16% du total, d'après les chiffres du service de publicité foncière, qui souligne que de 2014 à 2022, le niveau a évolué entre 12% et 14%. Et en 2023, cette tendance ne devrait pas baisser. En effet, le marché immobilier espagnol sera également renforcé par les professionnels qui décideront de déménager pour télétravailler en Espagne, profitant de la nouvelle loi sur les start-up.

Les transactions immobilières devraient baisser en 2023

L'Espagne a terminé l'année 2022 avec 760.000 propriétés vendues. Il s'agit du chiffre le plus élevé depuis la bulle immobilière de 2007. Mais deux facteurs principaux pourraient entraîner une baisse de ce chiffre en 2023 :

- La hausse des taux d'intérêt qui a déjà commencé à dissuader les acheteurs de contracter des prêts hypothécaires.
- La baisse de l'offre de nouveaux logements se poursuivra, car le coût des matériaux reste élevé.

Les taux d'intérêt vont continuer à augmenter

L'Euribor est passé de -0,48% en janvier à 3,14% en décembre, du jamais vu en 14 ans, et pourrait atteindre 4% en 2023, selon Bankinter. Une longue période de taux d'intérêt ultra-bas a fait que 68% de tous les prêts hypothécaires signés en Espagne étaient fixes plutôt que variables en 2021. Mais cette tendance est en train de s'inverser. Les taux hypothécaires resteront élevés jusqu'à ce que l'inflation soit maîtrisée et que la BCE abaisse ses taux d'intérêt.

Les prix des logements anciens se stabiliseront en 2023

Malgré le dynamisme du secteur immobilier en Espagne, les prix n'ont pas encore atteint les maximums de la bulle immobilière, avec des prix qui sont encore 34% inférieurs en moyenne à ceux de 2007. Bankinter prévoit une baisse de 3% en 2023 et de 2% supplémentaires en 2024. Les régions les plus touchées seront les zones rurales d'Espagne, même si le Covid a boosté la demande de propriétés à la campagne, ou celles où la demande est beaucoup plus faible.

En revanche, les prix des logements neufs vont augmenter

Si les prix des logements anciens commencent à baisser ou se stabilisent en 2023, les prix des logements neufs devraient continuer à augmenter en raison du coût élevé des matériaux et de l'inflation.

Le marché de l'immobilier de luxe, en hausse

Les maisons de luxe devraient continuer à se vendre tout au long de l'année 2023. Parmi les facteurs, on note une préférence pour les propriétés situées dans des zones plus calmes et dotées d'espaces verts depuis la pandémie de Covid-19. La force du dollar par rapport à l'euro est un autre facteur qui pousse de nombreux acheteurs américains à acquérir des propriétés de luxe en Espagne.

Investir dans l'immobilier pour se protéger de l'inflation

Actuellement, l'inflation augmente plus vite que les taux d'intérêt, ce qui signifie que celui qui place son argent à la banque perd. L'immobilier reste un investissement relativement sûr, car il est plus protégé. Selon la Banque d'Espagne, le rendement des investissements immobiliers était de 11,6% au deuxième trimestre de 2022, lorsque l'inflation avait atteint 10,2% en Espagne.

Source : lepetitjournal.com

- **13/02/2023 - Les prix des loyers en Espagne atteignent des sommets au début de 2023**

Hausse de 1,5% par mois en janvier et a atteint 11,6 euros/m² par mois, selon idealista – Barcelone, à un niveau record, parmi les plus fortes hausses du pays, tandis que Madrid n'a pas encore atteint son pic.

Le mois de janvier s'est achevé sur une hausse mensuelle du prix des loyers en Espagne de 1,5%, à 11,6 euros/m², selon le dernier rapport sur les prix publié par idealista. Au cours du dernier trimestre, le prix a augmenté de 3,9%, tandis qu'au cours de l'année dernière, la hausse a été de 9,1%. Le chiffre de janvier est le prix de location le plus élevé jamais enregistré en Espagne depuis qu'idealista tient des registres. Le précédent record remonte à septembre 2020.

Les principales villes du pays, à l'exception de Madrid et de San Sebastián, ont atteint les niveaux de loyer maximum.

40 capitales ont connu des hausses du prix des logements locatifs au cours du mois dernier. La hausse la plus prononcée a été enregistrée à Soria, où les loyers ont augmenté de 3,8%, suivie de Grenade (3,2%), Palma (3,1%), Lleida (3%), Vitoria (2,3%) et Barcelone (2,2%).

D'autre part, Cordoue (-5,5%) est la capitale dans laquelle le prix du loyer a le plus baissé au cours du mois de janvier, suivie d'Albacete (-2,1%), Cáceres (-1,2%), León (-1,1%), Valladolid et Huelva (-0,9%, dans les deux cas).

Outre Palma et Barcelone, certaines des principales villes du pays affichent des loyers plus élevés que ceux enregistrés le mois précédent: Madrid (2%), Valence (1,6%), Malaga (1,3%), Bilbao (0,5%), Saint-Sébastien (0,4%) et Séville (0,4%).

Barcelone réaffirme sa position de capitale aux loyers les plus chers avec un prix de 19,8 euros/m²/mois, suivie de Madrid (16,5 euros/m²) et de Saint-Sébastien (16,3 euros/m²). Ils sont suivis par Bilbao (13,3 euros/m²), Palma (13,3 euros/m²) et Malaga (12,1 euros/m²). Toutes les villes, à l'exception de Madrid et de Saint-Sébastien, atteignent leurs prix les plus élevés depuis qu'idealista tient des registres.

Zamora, en revanche, est la capitale où le loyer est le moins cher, avec 5,6 euros/m², suivie de Lugo, Ciudad Real, Ávila et Cáceres (6,2 euros/m² dans ces quatre capitales).

Barcelone reste la province la plus chère d'Espagne pour trouver une propriété à louer

Le prix des loyers a augmenté dans 31 provinces par rapport au mois précédent. Les hausses les plus importantes ont été observées à Pontevedra (3,2%), Jaén (3,1%), Huelva (2,8%), Álava (2,5%), Tarragone et Grenade (2,4%).

En revanche, les provinces qui ont connu des baisses de loyers sont Córdoba (-2,7%), Lugo (-2,3%), Huesca (-2%) et León (-0,9%). Dans deux provinces catalanes, il y a eu des variations anormales liées à l'oscillation du produit ski (Girona 5,8% et Lleida -11,3%).

Barcelone (16,9 euros/m²) reste la province la plus chère, devant Madrid (15,1 euros/m²) et Guipúzcoa (14,8 euros/m²). Zamora et Jaén, en revanche, sont les provinces les moins chères (5,4 euros/m² dans les deux cas).

Les loyers ont augmenté dans 13 des 17 régions autonomes au cours du mois dernier

Les loyers ont augmenté dans 13 régions au cours du mois dernier. La Catalogne (2,4%), la Cantabrie (2,2%) et la Communauté de Madrid (1,8%) sont en tête des hausses de loyers. Ils sont suivis par la Galice (1,5%), Valence (1,4%) et les îles Baléares (1,3%).

Les hausses sont inférieures à 1% dans les régions suivantes : Asturies (0,7%), Euskadi (0,6%), Castilla y León (0,5%), Región de Murcia (0,4%), Castilla-La Mancha (0,4%), Extremadura (0,3%) et Andalucía (0,1%). En revanche, des baisses de prix ont été observées dans les îles Canaries (-0,6%), La Rioja (-0,3%), la Navarre (-0,2%) et l'Aragon (-0,1%).

La Catalogne (16 euros/m²/mois) reste la région où le prix est le plus élevé, au-dessus de la Communauté de Madrid (15,1 euros/m²). Elle est suivie par les îles Baléares (14 euros/m²) et le Pays basque (12,8 euros/m²). De l'autre côté du tableau, l'Extremadura (5,8 euros/m²) et Castilla-La Mancha (6,2 euros/m²) sont les régions les moins chères.

CCAA (euros/m²/mes)

CCAA	Precio Alquiler	Mensual (%)	Anual (%)
España	11,6 euros/m²/mes	1,5%	9,1%
Andalucía	9,7 euros/m²/mes	0,1%	9,0%
Aragón	8,2 euros/m ² /mes	-0,1%	4,2%
Asturias	8,0 euros/m ² /mes	0,7%	5,2%
Baleares	14,0 euros/m ² /mes	1,3%	15,0%
Canarias	11,8 euros/m ² /mes	-0,6%	12,6%
Cantabria	9,1 euros/m ² /mes	2,2%	9,3%
Castilla y León	7,2 euros/m ² /mes	0,5%	4,3%
Castilla-La Mancha	6,2 euros/m ² /mes	0,4%	4,6%
Cataluña	16,0 euros/m²/mes	2,4%	16,2%
Comunitat Valenciana	9,1 euros/m ² /mes	1,4%	15,6%
Euskadi	12,8 euros/m²/mes	0,6%	5,1%
Extremadura	5,8 euros/m²/mes	0,3%	6,1%
Galicia	7,8 euros/m ² /mes	1,5%	6,3%
La Rioja	7,2 euros/m ² /mes	-0,3%	4,5%
Madrid Comunidad	15,1 euros/m ² /mes	1,8%	10,6%
Melilla	9,3 euros/m ² /mes	0,6%	3,4%
Murcia Región	7,0 euros/m ² /mes	0,4%	6,2%
Navarra	9,3 euros/m ² /mes	-0,2%	3,0%

En negrita, las CCAA con rentas en máximos

Fuente: idealista • Descargar los datos • Creado con Datawrapper

Janvier 2023 | Prix moyen des logements locatifs

L'indice idéalista des prix de l'immobilier

Afin de compiler l'indice des prix immobiliers d'idealista, les prix des offres (basés sur les mètres carrés construits) publiés par les annonceurs d'idealista sont analysés. Les annonces atypiques et celles dont les prix sont hors marché sont éliminées des statistiques. Nous incluons la typologie des maisons unifamiliales (villas) et écartons les propriétés de toute typologie qui se trouvent dans notre base de données depuis longtemps sans obtenir d'interaction de la part des utilisateurs. Les données finales sont générées en utilisant la médiane de toutes les inscriptions valides dans chaque marché.

Source : lecourrier.es

- **10/02/2023 - Immobilier en Catalogne : les Français monopolisent la demande**

L'immobilier en Catalogne trouve toujours acquéreur chez les Français. Au niveau national, ils se hissent à la seconde place des étrangers en demande de location. Et en tête du classement pour acheter des appartements ou maisons.

Et si la galère de trouver un logement était « très française » à Barcelone ? Dans la capitale catalane, les habitants de l'Hexagone pèsent beaucoup sur le marché immobilier. Ils sont en réalité les plus demandeurs. Alors que les Britanniques montaient sur le podium des étrangers en quête de maison ou appartement à louer en 2019, ce sont les Français et les Allemands qui sont désormais en tête du classement, depuis deux ans.

Selon une étude de la plateforme immobilière Idealista, Barcelone est la seconde ville espagnole la plus convoitée par les étrangers après Alicante.

Car en Espagne, un quart des chercheurs de locations sont étrangers. Un chiffre normal puisque 12 % de la population totale du pays provient de l'immigration. Alors forcément, l'importance de ces communautés européennes, germanique et française, se traduit aussi sur le marché du logement. Fort heureusement, Barcelone semble répondre à la demande. Malgré la baisse de son offre d'appartements ou maisons à louer, elle possède encore l'un des meilleurs taux du pays, derrière Donostia-San Sebastián et devant Madrid et Palma de Majorque. Mais c'est aussi la plus chère métropole espagnole.

Les Français ont le monopole de l'immobilier en Catalogne

Là où la capitale catalane a une plus grande carte à jouer, c'est sur les ventes et achats. A Barcelone, les Français représentent actuellement 10,6 % de la demande, soit la moitié de la sollicitation étrangère. Et sur la côte catalane, en bord de mer, les Français possèdent le monopole de la recherche. A Gérone, on peut même parler d'une exclusivité qui dure depuis quatre ans. Même son de cloche à Tarragone et Saragosse, même si le taux a baissé au fil des années. Parmi les provinces les plus désirées – en plus de celles déjà citées -, on retrouve aussi Castellón, Álava, Cantabrie, ou encore Navarre.

D'après le média Ara, 8 acquéreurs sur 10 de logements neufs sur la côte de l'Alt Empordà sont français. Et depuis la pandémie, les agences immobilières de la zone de Portbou à L'Escala servent en moyenne plus de 80 % des clients français cherchant à acheter une maison ou un appartement dans la région. A tel point qu'ils passent devant les nationaux, pour s'offrir le luxe de vivre sur la Costa Brava, sans trop s'éloigner du pays. En clair, les Français veulent rester près de la frontière, analyse la plateforme Idealista.

Près de la frontière et de la mer, de préférence

Et ils ne sont pas les seuls. Les Portugais effectuent davantage leurs recherches sur des provinces comme celles de Salamanque, Ourense, Pontevedra ou Lugo. Les régions plus excentrées telles que Madrid, l'Andalousie ou la communauté valencienne attirent les Britanniques. Tandis que les villes de Guadalajara, Tolède et Ségovie séduisent les Américains. Pour trouver les Germaniques, direction les Baléares, les Canaries ou encore la région de Murcie, au sud de l'Espagne.

Qu'importe la nationalité et la distance pays d'origine-province d'adoption, il reste une constante : la localisation. Proche de la côte. Que ce soit à l'achat ou à la location, le littoral reste très prisé. En 2022, il représentait 18,9 % de la demande d'habitation à louer contre 8,6 % pour les terres. L'explication chiffrée des métropoles en bord de mer à la densification forte. Et l'illustration aussi de ce qui attire tant les expatriés : le climat, la qualité de vie, la gastronomie méditerranéenne, le tout associé au phénomène des « digital nomades » et plus généralement du télétravail.

Source : equinoxmagazine.fr

- **01/02/2023 - Les News de l'Immobilier Espagnol en février 2023**

Éditorial Février 2023 : Baisse des transactions confirmée par les notaires

Selon le Conseil des Notaires en Espagne, **les ventes de logements ont chuté de 8,2% en novembre 2022** (à 58940 transactions) par rapport à novembre 2021. Et de 5,9% par rapport à octobre 2022.

La baisse touche aussi bien les appartements (-7,5%) que les villas (-10,4%). Et toutes les Communautés sont concernées : -17% aux Baléares, -14% à Madrid, -7% aux Canaries, -6% en Catalogne et -5% en Andalousie. La Communauté Valencienne résiste avec seulement une baisse de 2%.

La baisse du nombre d'hypothèque est corrélée avec -8% aussi. 48% des acquisitions se font avec un prêt hypothécaire qui couvre en moyenne 72% du prix d'achat.

Les prix aussi ralentissent leur progression. La hausse de novembre, +1,2%, est la plus faible hausse enregistrée par les notaires depuis mai 2021.



Les régions où les prix augmentent le plus sont les Canaries (+13%) et Madrid (+11%). Ils sont en hausse plus modérée aux Baléares (+4%), en Andalousie (+3,4%) et dans la Communauté Valencienne (+2%). Et en baisse en Catalogne (-1%). Dans presque toutes les régions rurales de l'intérieur, les prix sont à la baisse.

La confirmation du très net ralentissement de l'activité en fin d'année par les notaires est sans doute l'annonce de ce que pourrait se passer **en 2023. Une baisse du volume des transactions que nous estimons à 10% environ.**

Terminons avec une note optimiste : en ce début d'année 2023, **l'Espagne apparaît comme le bon élève de la Zone Euro** avec une inflation parmi les plus basses d'Europe et un taux de croissance du PIB parmi les plus élevés.

Constructions neuves en chute de 48% à Barcelone !

Les promoteurs abandonnent leurs projets immobiliers résidentiels à Barcelone. Le nombre de logements neufs en projet a chuté de moitié en 2022 (48% exactement). A l'opposé les nouveaux projets sont en hausse de 32% dans les autres villes autour de Barcelone.

La raison essentielle de cette chute est la décision prise par la municipalité barcelonaise de réserver 30% des logements des nouveaux projets immobiliers à des logements sociaux. Ce qui décourage les promoteurs qui ne peuvent pas équilibrer financièrement leurs projets.

Aux Canaries en 2022, la moitié des logements vendus à des étrangers

Les îles Canaries sont devenues une destination privilégiée par les étrangers à la recherche d'une résidence secondaire et d'un investissement. Les transactions immobilières avec des étrangers ont représenté 52 % du volume des acquisitions en 2022 dans l'Archipel.

Le profil des personnes qui achètent des maisons aux îles Canaries a changé : ce ne sont plus des retraités, mais de jeunes familles qui voient la possibilité d'investir dans une région bénéficiant d'un climat doux toute l'année.

Les Canaries ont attiré à la fois des étrangers résidant en Espagne (+40% en 2022 par rapport à 2021) et des étrangers non résidant (+50%).

Coup d'arrêt à la construction immobilière aux Baléares

Le gouvernement des Baléares a validé le décret qui limite la croissance urbaine dans les îles. Et qui retire aux conseils municipaux leurs compétences en matière de création de zones de développement. Ce qui entraînera à terme une hausse du prix des logements.

Désormais, pour apporter une quelconque modification à l'urbanisme, même s'il s'agit de construire un équipement public, comme un hôpital, une école, un centre de santé, ou de modifier le tracé d'une rue, il faudra que la mairie apporte des modifications

spécifiques aux règlements. Une procédure qui peut prendre des années en raison de la lenteur de ce type de tâche administrative.

Et, toujours aux Baléares, étude de l'interdiction d'achat par des non-résidents

Jamais les étrangers n'ont autant acheté en Espagne, et particulièrement aux Baléares. Et beaucoup de résidents se plaignent de l'inflation des prix causée par cette demande étrangère.

Compte tenu de cette inflation des prix immobiliers, le gouvernement des Baléares a décidé de créer une commission chargée d'étudier la possibilité d'interdire l'achat de logements aux citoyens, étrangers ou non, qui vivent dans les îles Baléares depuis moins de cinq ans.

Il met en avant le Canada comme modèle à suivre, où le 1er janvier est entrée en vigueur une interdiction de deux ans de la vente de logements aux étrangers non-résidents, suite à une hausse spectaculaire des prix immobiliers de 44% en moins de deux ans.

Dans l'Union européenne, d'autres pays comme le Danemark et Malte exigent un nombre minimum d'années de résidence dans le pays, qu'il s'agisse de résidents ou de non-résidents, pour pouvoir acheter une maison. En dehors de l'UE, l'Australie et la Nouvelle-Zélande ont également imposé des restrictions à l'achat de logements par des étrangers non-résidents.

Les ménages espagnols parmi les moins hypothéqués des Européens

La part des ménages avec prêts hypothécaires sur l'ensemble des ménages varie largement en Europe. L'Italie est le pays d'Europe qui compte le plus faible pourcentage de ménages ayant un prêt hypothécaire sur leur logement, seulement 8%. Elle est suivie par l'Allemagne (17%) et la France (21%). En quatrième position, on trouve l'Espagne, où les ménages ayant un prêt hypothécaire représentent 28% de l'ensemble des ménages.

Mais dans la proportion de ménages propriétaires de leur logement, l'Espagne arrive en tête avec 76% des ménages, contre 68% en Italie, 63% en France et à peine 44% en Allemagne.

10% des transactions immobilières sont destinées à un investissement

Selon une étude de la Fédération nationale des associations immobilières (FAI), 77% des acheteurs avaient l'intention d'utiliser le bien qu'ils achètent comme résidence principale, 12% comme résidence secondaire et 10% en tant qu'investissement, notamment chez les acheteurs étrangers.

Les familles représentaient 42% des transactions, suivies des couples sans enfant (37%) et des célibataires (19%).

L'achat de logements en tant qu'investissement a augmenté de 4%, passant de 6% en 2021 à 10% en 2022. Cet investissement est presque toujours destiné à être loué. La majorité des investisseurs immobiliers sont des étrangers. Plus précisément, 36% provenaient de l'extérieur de l'Union européenne et 32% de la zone UE. Les investisseurs espagnols représentaient à peine 31% des investisseurs.

Les prix de l'immobilier en baisse de 2,5% en 2023 selon S&P

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt des banques centrales, les prix de l'immobilier connaîtront une correction dans la plupart des pays européens au cours de l'année 2023 et dans certains pays également en 2024, sans toutefois qu'il y ait un effondrement du marché.

Selon l'agence S&P Global Ratings, les pays les plus impactés par cette baisse des prix en 2023 seront le Portugal (-4,4 %), le Royaume-Uni (-3,3 %), l'Espagne et les Pays-Bas (-2,5 %).

Le nombre de logements en location est en chute de 17% en un an !

L'offre immobilière locative en Espagne a diminué de 17% au cours du quatrième trimestre de 2022, par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Il y a des réductions très fortes de l'offre locative à Grenade (-48%), Malaga (-41%), Alicante (-36%), Valence (-35%), Madrid (-32%), Palma (-30%) et Barcelone (-28%).

Rentabilité locative résidentielle de 7% en 2022

Selon Idealista, la rentabilité locative brute a légèrement augmenté au cours du quatrième trimestre pour atteindre 7,2%, contre 6,9% fin 2021. Elle est de 4,9% à Madrid, 5,7% à Barcelone et 6,7% à Valence.

Notons que les rentabilités locatives sont plus importantes dans les villes moyennes. Par exemple Lleida avec 8,3%, Murcie (8,2%), Huelva (8,1%) ou Jaén (7,3%).

Selon cette étude, qui met en relation les prix de vente et de location de différents produits immobiliers pour calculer leur rentabilité brute, les bureaux restent l'investissement immobilier le plus rentable. Acheter un bureau en Espagne pour le louer offre un rendement brut de 12,9%, contre 11,2% il y a 12 mois.

Espagne, une des 3 destinations favorites pour les acheteurs étrangers de l'immobilier de luxe

L'Espagne est devenue l'un des destinations privilégiées pour les particuliers fortunés lorsqu'il s'agit d'acheter d'un bien immobilier résidentiel à l'étranger.

Elle se place juste après les États-Unis et le Royaume-Uni, selon le rapport « The Wealth Report de Knight Frank ». Et elle est suivie par l'Australie et la France, les deux autres pays qui complètent la liste des cinq principaux marchés d'investissement pour les particuliers fortunés disposant de plus de 30 millions de dollars (28 millions d'euros).

Certificats énergétiques disponibles en ligne

Les certificats énergétiques des appartements et villas de 11 communautés espagnoles sont désormais disponibles sur le site public [Edificios Eficientes](#). A noter l'absence de la Communauté Valencienne et de l'Andalousie qui seront peu incluses courant 2023.

À la fin de l'année 2021, on comptait 4,6 millions de certificats énergétiques en Espagne. La Catalogne occupe la première place du classement régional, avec 1,13 million de certificats, suivie de Madrid et de la Communauté valencienne, avec respectivement 730 000 et 720 000 certificats.

Les prix de l'immobilier ont explosé en Europe sauf ... dans le Sud !

Les prix de l'immobilier ont explosé en Europe depuis 2010. C'est un secteur crucial de l'économie européenne avec des millions de transactions annuelles. Les raisons de cette hausse sont diverses, incluant la demande accrue de logements et l'augmentation des taux d'intérêt.

Si on compare les prix d'acquisition entre 2010 et le second trimestre 2022, on observe une hausse moyenne de 48% pour les prix d'acquisition dans l'immobilier résidentiel.

Sur cette période, 24 pays de l'UE ont enregistré une hausse des prix d'achat. Tandis que seulement 3 ont eu une baisse (Grèce, Italie, et Chypre). Les prix ont particulièrement augmenté en Hongrie (+168%), Luxembourg (+135%), Allemagne (+99%), Irlande (+53%) Lettonie, Belgique (+45%) et France (+31%). En Espagne, la hausse n'est que de 5%

L'Atlas du logement

Le premier [Atlas Mondial du Logement](#) (« Atlas Global de la Vivienda ») est une initiative du Conseil Supérieur des Associations d'Architectes d'Espagne (« Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España »).

Pour la première fois, une plateforme rassemble des données internationales sur le logement. Elles proviennent de sources officielles et d'autres sources, jusqu'à présent éparses et non « standardisées ». Il est par exemple possible de sélectionner parmi plus de 13.000 zones métropolitaines dans le monde des données sur le revenu par habitant pour, et les croiser avec la densité des quartiers, l'espérance de vie, les indicateurs environnementaux, la densité d'espaces verts ou la fourniture de services.

Les taux d'intérêt de la BCE atteindront un pic au printemps

Les économistes prévoient que le taux de dépôt (c'est-à-dire les intérêts facturés aux banques pour laisser leur argent dans les coffres de la BCE) s'établisse à 3,25% entre mai et juin, contre 2,5% au 8 février 2023. En conséquence, le coût du crédit pourrait approcher les 4 %, puis commencer à baisser.

Ils estiment aussi, qu'au cours de 2023, l'inflation dans l'Union Européenne devrait passer de 8,5% à 3,7%.

Confidentiel et Express des News en Février 2023

NEWS EN FÉVRIER 2023 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- Le nombre de **prêts bancaires** accordés par les banques en France est en chute de 42% au 4^{ème} trimestre 2022 par rapport au 4^{ème} trimestre 2021.
- Les notaires français ont enregistré **1,13 millions de transactions immobilières** en 2022, avec un net ralentissement en fin d'année.
- La ville préférée des riches et des ultra-riches pour investir dans l'immobilier est **Paris** (Madrid est en 9^{ème} position juste derrière les autres européennes Londres et Genève).
- Les sociétés **immobilières cotées suédoises** ont perdu 30% de leur valeur en 2022.
- Plus de 750.000 **ménages britanniques** risquent de ne pas pouvoir rembourser leur prêt hypothécaire.
- Le PIB **allemand** est en baisse de 0,2% au quatrième trimestre 2022.
- Depuis le 1er janvier 2023, un citoyen étranger qui n'habite pas au **Canada** ne peut pas y acheter un logement.
- Les ventes de **logements aux Etats-Unis** ont reculé en décembre 2022 à leur plus bas niveau en 12 ans.
- Le taux moyen d'un prêt immobilier à 30 ans aux **USA est à 6,15%**.
- Après Blackstone, KKR a été forcé de plafonner les **retraits de son fonds** aux particuliers.
- Les **investisseurs russes** sont passés de l'immobilier en Europe méditerranéenne à l'immobilier des Emirats Arabes Unis, notamment à Dubaï.
- La **Chine** tente une relance de son immobilier en assouplissant les règles du crédit.
- La **Réserve Fédérale Américaine (FED)** a relevé son taux d'intérêt directeur de 0,25% le 1er février, à 4,75%, un plus haut depuis 15 ans.
- Et le lendemain, le 2 février, la **Banque Centrale Européenne (BCE)** a réagi en relevant ses taux de 0,50%, atteignant un plus haut depuis décembre 2008.
- A +3,41% fin janvier 2023, l'**Euribor 12 mois** atteint un plus haut depuis décembre 2008, il y a 15 ans.
- L'**inflation en zone euro** enregistre une nouvelle baisse à 8,5%, après 9,2% en décembre, 10% en novembre et un maximum de 10,7% en octobre.

NEWS EN FÉVRIER 2023 EN ESPAGNE

- 20% des logements sont vendus en **moins d'une semaine**.
- Au premier trimestre 2023, les agents immobiliers espagnols prévoient une **baisse des transactions** et une légère baisse des prix.
- Au 4^{ème} trimestre 2022, l'offre de **logements à la vente** est en baisse de 2% à Madrid et de 6% à Barcelone.
- Dans la **Communauté Valencienne**, les achats de logements par les étrangers ont augmenté de plus d'un tiers en 2022.

- La municipalité de Valence augmentera de 13% la **plus-value municipale** pour les biens immobiliers vendus dans l'année qui suivent leur acquisition.
- **Valence** est actuellement la grande ville espagnole qui offre la meilleure rentabilité locative.
- **40 millions d'euros**, c'est le prix de l'appartement le plus cher jamais vendu à Barcelone, un penthouse de 650 m2 localisé au croisement de l'Avenue Diagonal et du Paseo de Gracia.
- 41% des **espagnols locataires** payent plus de 40% de leurs revenus à leurs locations.
- Selon l'Association Hypothécaire Espagnole, le nombre d'**hypothèques** pourrait diminuer de 10% en 2023.
- Selon les agents immobiliers, la **valeur de référence** fiscale mise en place début 2021 serait supérieure à la valeur du marché dans un quart des transactions.
- Le **taux moyen** des crédits hypothécaires a commencé l'année 2023 à 3,2%, un plus haut depuis 2014 (il était de 1,4% début 2022).
- Les hypothèques à **taux mixtes** (fixes sur une période, variables sur une autre) représentent déjà un tiers des nouvelles hypothèques.
- L'**île de Minorque** peut désormais limiter l'entrée et la circulation des véhicules pour protéger son environnement.
- Le secteur de la **construction** s'est contracté de 6,9% en Espagne en novembre 2022 par rapport au même mois de l'année précédente.
- Le montant des acquisitions **hôtelières à Madrid** s'élève à 800 millions d'euros en 2022, le triple de celui de Barcelone.
- La **croissance** de l'économie espagnole a été de +5,5% en 2022.
- Le Conseil Général des Economistes prévoit une **croissance en Espagne** de +1,5% en 2023.
- Le **FMI** prévoit une croissance pour l'Espagne de +1,1% en 2023 et 2,4% en 2024.
- En janvier, l'**inflation** sur un an est de +5,8%, stable par rapport à décembre (+5,7%) et en baisse par rapport aux mois précédents (+6,8% en novembre, +7,3% en octobre, +9% en septembre, +10,4% en août et +10,8% en juillet).

Source: acheterenespagne.fr

- **27/02/2023 - La chute des prix de l'immobilier en Chine va s'accroître au premier semestre avant de s'accélérer en 2023**

Les prix des logements neufs en Chine connaîtront une chute de plus en plus importante au cours du premier semestre avant de rebondir à un rythme plus rapide en 2023, selon un sondage Reuters, alors que la suppression des restrictions COVID-19 et les politiques de relance améliorent le sentiment.

Selon 13 analystes et économistes interrogés par Reuters entre le 17 et le 24 février, les prix des logements neufs devraient baisser de 1,0 % en glissement annuel au cours du premier semestre de 2023, soit une baisse plus importante que celle de 0,5 % prévue pour cette période dans un sondage de novembre.

Pour 2023, les prix devraient augmenter de 2,5 %, soit une hausse plus rapide que celle de 1,0 % prévue dans le sondage précédent.

Les revenus et les attentes des consommateurs se rétablissent lentement et l'offre de logements dépasse la demande dans les petites villes, a déclaré Lu Zhe, économiste en chef chez Topsperity Securities.

"Un rebond de la demande entraînera une amélioration des prix avec la reprise de l'économie au cours de la seconde moitié de l'année", a déclaré Lu.

Le secteur de l'immobilier, frappé par la crise, a été entravé par une demande en baisse et des défauts de paiement de plus en plus nombreux, avec une chute des ventes et des prix.

Une timide reprise du secteur de l'immobilier a été observée en janvier, avec une hausse des prix des maisons pour la première fois en un an, stimulée par un soutien agressif du gouvernement à la fin de l'année dernière, une baisse des taux hypothécaires et un revirement sur la politique de confinement "zéro COVID".

La demande, cependant, reste léthargique et constitue une contrainte majeure à un rebond à long terme, mais les analystes s'attendent à ce qu'une reprise durable s'amorce vers le second semestre de cette année.

Le ralentissement de la croissance de la population et les facteurs limitant la reprise du marché, tels que la baisse des revenus, les attentes de baisse des prix des logements et les projets de construction au point mort, n'ont pas connu de revirement fondamental, a déclaré Huang Yu, vice-président de la China Index Academy.

Les ventes immobilières devraient chuter de 9,0 % au cours du premier semestre de l'année, une baisse plus importante que celle de 5,0 % prévue dans le sondage de novembre. Les économistes s'attendent à une baisse de 1,5 % des ventes pour l'ensemble de l'année 2023, une baisse plus importante que celle de 1,0 % prévue dans le dernier sondage, selon l'enquête.

"À mesure que l'impact de la COVID-19 s'estompe, nous attendons à ce que les ventes mensuelles de logements soient plus lisses que l'année précédente", a déclaré Xingping Wang, analyste principal chez Fitch Bohua.

Cependant, il faudra du temps pour que le marché trouve son fond et les ventes ne se rétabliront que lentement, a ajouté M. Wang.

Les marchés attendent un assouplissement des restrictions sur les prix, les achats et les ventes que les autorités des villes dites de premier rang ont imposées pour freiner la flambée des prix et la spéculation.

Bien que tous les participants à l'enquête aient déclaré qu'il était peu probable que les restrictions dans les villes de premier rang soient complètement levées, un certain assouplissement marginal était possible.

"L'assouplissement des réglementations dans les villes de premier rang a un effet de démonstration très important. Nous pensons que le régulateur sera plus prudent pour déterminer l'ampleur et le moment de l'assouplissement des politiques dans les villes de premier rang", a déclaré Wang de Fitch Bohua.

Les analystes ont également déclaré que la Chine allait progressivement augmenter la proportion de logements neufs finis mis en vente sur le marché, certains suggérant même que les préventes pourraient être supprimées.

Plusieurs provinces chinoises ont déclaré ce mois-ci qu'elles allaient commencer à tester l'obligation pour les promoteurs de ne mettre en vente que des maisons finies. Les retards de construction des promoteurs à court d'argent ont déclenché des boycotts hypothécaires l'année dernière.

En ce qui concerne l'accessibilité au logement au cours de l'année à venir, 11 des 12 analystes qui ont répondu à la question voient des améliorations dans l'année à venir.

Source : zonebourse.com

- **16/02/2023 - Chine : légère hausse des prix des logements en janvier**

BEIJING, 16 février (Xinhua) -- Le marché immobilier chinois est resté généralement stable en janvier, davantage de villes ayant connu une légère hausse mensuelle des prix des logements, selon les données publiées jeudi.

En janvier, 36 des 70 grandes et moyennes villes ont enregistré une hausse des prix de vente des logements neufs en base mensuelle, contre 15 en décembre, selon le Bureau d'Etat des statistiques. Un total de treize villes a rapporté une augmentation des prix des logements anciens, contre sept en décembre.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,2% en glissement mensuel en janvier, selon les données.

Les prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang ont progressé de 0,1% en base mensuelle, inversant la baisse de 0,3% enregistrée en décembre, tandis que ceux dans 35 villes de troisième rang ont connu une baisse mensuelle de 0,1%.

Les prix de revente des logements dans les quatre villes de premier rang ont augmenté de 0,4% en glissement mensuel en janvier, contre une baisse de 0,5% en décembre. Ceux dans les villes de deuxième et troisième rangs ont diminué respectivement de 0,3%, et de 0,4% en base mensuelle au cours de cette période.

Source : French.news.cn

- **13/02/2023 - Chine : la consommation de logements sera le principal moteur économique**

En Chine, il faut s'attendre à ce que la consommation de logements devienne un stabilisateur économique clé pour les gouvernements locaux cette année, car de nombreuses villes et provinces chinoises intègrent la promotion de la consommation de logements dans leurs plans de développement.

Les experts prévoient une nette reprise du marché du logement au deuxième trimestre, la consommation des ménages jouant un rôle important dans la croissance économique. Tout récemment, Shanghai a souligné que des efforts seraient déployés en 2023 pour renforcer la demande de logements, répondre aux exigences de financement raisonnables des promoteurs immobiliers et assurer un développement stable et sain du marché immobilier local.

Selon Li Yujia, chercheur principal au centre de recherche sur la politique du logement de la province du Guangdong, il a déclaré que la consommation de logements était considérée comme un moteur clé de la croissance économique, non seulement en raison de la forte demande existante de location résidentielle et de transactions plutôt que de la demande spéculative, mais également en raison du grand potentiel de toute la chaîne industrielle du secteur immobilier.

« En insistant sur le principe selon lequel les maisons sont destinées à être habitées et non à être sautées, les gouvernements locaux prennent des mesures différenciées pour libérer la demande existante d'achat de maisons tout en endiguant la spéculation », a déclaré Chen Jie, Directeur du Centre pour le logement et le développement urbain et rural de l'université Jiao Tong de Shanghai.

Certaines villes suivent. Le 6 février, Wuhan, le chef-lieu de la province du Hubei, a lancé une série de mesures visant à stabiliser l'économie, notamment l'assouplissement des restrictions à l'achat de maisons sur le marché du logement, permettant aux familles d'acheter un appartement supplémentaire dans la ville.

Selon l'économiste chinois Peng Ming, avec l'introduction et l'optimisation continues de politiques visant à promouvoir un cercle vertueux et un développement sain du secteur immobilier, les indices des investissements dans le développement immobilier, des ventes de biens immobiliers et du capital de développement immobilier devraient tous augmenter. Peng a déclaré qu'il s'attendait à une nette reprise des ventes immobilières au premier semestre de cette année, en particulier au deuxième trimestre.

À Shanghai, les volumes de maisons d'occasion ont augmenté de 60% d'un mois à l'autre au cours du premier week-end de février et les visites de maisons à vendre ont augmenté de 30% à 40% au cours de la même période. Une tendance similaire a été observée à Beijing. « Je n'ai que vendu deux appartements le samedi et j'ai amené quatre groupes de clients sur place pour voir les appartements... en fait, j'étais tellement occupé que je n'ai pas eu le temps de manger », a dit un agent immobilier pékinois.

Toujours selon le chercheur Li, comme les prix des maisons ne baissent plus dans les villes développées, il pourrait y avoir un rebond dans la seconde moitié du premier semestre, suivi par d'autres villes de deuxième et troisième rang.

Source : entreprendre.fr