

LA COMPARAISON DES PRINCIPAUX MARCHÉS ÉTRANGERS

Zoom sur les principaux marchés immobiliers mondiaux

Comparaison de l'évolution des prix de l'immobilier

C'est une comparaison qui est effectuée selon :

- Un indice de référence base 100 en 1975 ;
- Une moyenne calculée à partir des données de 21 pays.

Les variations entre la période de base 1975 et la période courante 2015. Voici l'ensemble des indices en 2015 :

- **Royaume-Uni** : 2 319.07
- **Moyenne** : 1 417. 91
- **France** : 1 055.06
- **Espagne** : 971.08
- **Etats-Unis** : 598.74
- **Allemagne** : 234.55
- **Japon** : 132.15

Comparaison des situations

- **France** : 58 % sont propriétaires. Il y a un manque de fonciers dans certaines zones. Les prix augmentent jusqu'en 2008 pour baisser légèrement par la suite. Après, ils témoignent des alternances légères.
- **Royaume-Uni** : 70 % de propriétaires. Les prix sont très élevés à Londres avec une augmentation importante en 2008.
- **Espagne** : 83 % sont propriétaires. Présence d'endettement sur une longue durée (50 ans) et beaucoup de crédits douteux qui font craindre des défauts de paiement. Les prix ont marqué une forte augmentation jusqu'en 2008 puis une forte chute.

La comparaison des principaux marchés étrangers

- **États-Unis** : 67 % sont propriétaires. Les prix ont connu une forte augmentation jusqu'en 2006. Le marché immobilier a connu des crises de subprimes avec une forte baisse des prix vu le nombre important de biens sur le marché. En 2012, le marché commence à se redresser.
- **Allemagne** : un faible taux de propriétaires (48 %), abondance du foncier et une démographie stable qui explique l'absence de la demande. Le prix des loyers est modéré, mais augmente dans les grandes villes.
- **Japon** : forte augmentation des prix dans les années 80 suite à une politique d'endettement. L'augmentation du taux d'endettement et le vieillissement de la population entraînent à une chute de la demande. Les prix sont très élevés au niveau des grandes villes avec un manque de fonciers.

Marché immobilier international interdépendant

➤ La crise subprimes américaine

Elle est due à **des crédits à taux variables très bas** et **des crédits destinés à des personnes à risques**. Lorsque le taux d'intérêt est réparti à la hausse, les ménages se trouvent incapables de rembourser le crédit. Ainsi, de nombreux biens seront remis en même temps sur le marché ceci induit à un excès d'offre par rapport à la demande qui entraîne à une chute du prix.

Une liquidité était demandée pour établir l'ensemble des crédits et continuer à prêter. Pour ceci, ces prêts ont été revendus à des entreprises qui les ont titrisés en les rendant revendables. Des investisseurs mondiaux (banques, assurances,...) ont acquis ces titres. Mais, leur faillite a rendu ces titres invendables et sans valeur ce qui a induit à la faillite des investisseurs.

Marché immobilier français et investissements étrangers

Les investissements étrangers en France, n'ont cessé de décroître. Entre 2006 et 2016, les plus présents sont :

- Les Britanniques (32%) ;
- Les Italiens (14%) ;
- Les Belges (12%).

Les acheteurs prennent leur temps pour étudier les prix et se méfient des fiscalités fluctuantes. Paris reste l'une des villes les plus prisées d'un point de vue poids d'investissements immobiliers.