

www.boursier.com
Pays : France
Dynamisme : 0



Page 1/3

[Visualiser l'article](#)

Immobilier résidentiel de luxe : une croissance qui ralentit à travers le monde

La croissance des prix sur les marchés de l'immobilier résidentiel de luxe dans les grandes villes mondiales a fortement ralenti au second semestre de 2018...



Crédit photo © [Barnes](#)

La croissance des prix sur les marchés de l'immobilier résidentiel de luxe dans les grandes villes mondiales a fortement ralenti au second semestre de 2018 selon la dernière étude de Savills. Parmi les villes qui ont poursuivi cette tendance à la hausse tout au long de 2018, seul Paris a vu croître ses prix de juillet à décembre ...

"Le taux de baisse des prix a ainsi doucement ralenti au second semestre, laissant présager une croissance future plus régulière" souligne le réseau. Seul New York a connu des baisses plus marquées au second semestre par rapport au premier, un excédent de nouveaux développements haut de gamme ayant contenu les prix sur le marché ; tandis qu'à Dubaï, les baisses ont continué de chuter à un rythme soutenu tout au long de l'année ...

Rendement limité

[Visualiser l'article](#)

L'indice n'a augmenté que de 2,3% sur l'ensemble de 2018, avec une baisse de 0,3% au second semestre. Un chiffre qu'il faut comparer à la croissance annuelle de 3,4% en 2017. La hausse des loyers a également ralenti dans l'ensemble de l'indice, les rendements moyens des villes internationales pour les actifs résidentiels prime étant à seulement 3,2% , leur plus bas niveau en 10 ans...

"Les valeurs du résidentiel de luxe s'installent dans une tendance de croissance des prix plus lente et plus régulière, et nous ne prévoyons pas un retour à une croissance annuelle à deux chiffres comme celle que nous avons connu avant la crise financière mondiale", explique Sophie Chick, directrice de Savills World Research.

"En 2007, en plein tourbillon économique mondial et dans un contexte de concurrence accrue entre des actifs localisés dans des villes établies et émergentes, notre indice de ventes dans le luxe avait augmenté de 16% en un an. A présent que la croissance est susceptible de ralentir, nous pensons que l'attrait de la sécurité des baux et des titres de propriété, dans les villes accueillant les plus hauts revenus au monde, devrait assurer le maintien des valeurs."

video : <https://www.boursier.com/actualites/economie/immobilier-residentiel-de-luxe-une-croissance-qui-ralentit-a-travers-le-monde-41448.html>

Quels impacts ?

Au-delà de l'affaiblissement de la 'Big Apple', les principaux facteurs ayant un impact sur l'indice sont les mesures de réduction de la croissance des prix, ainsi que les conséquences du Brexit qui ont bloqué le marché londonien, l'essor de la demande dans les villes européennes continentales à moindre valeur, et l'envolée continue des économies technologiques des villes de la côte ouest...

Berlin a enregistré la plus forte hausse de l'indice, avec une croissance annuelle des prix de 9%. Paris (+4,5%) et Madrid (+4,3%) ont également poursuivi leur croissance, contrairement à Londres qui a perdu -2,7% . Les valeurs dans la capitale britannique, où les chutes ont ralenti pour se placer à -0,7% au deuxième semestre de l'année, semblent maintenant être stabilisés, dans l'hypothèse d'un " Brexit ordonné"...

Les villes de la région Asie-Pacifique comme Shanghai (+7,9%), Singapour (+7,7%), Hong Kong (+7,3%), Tokyo (+5,6%) et Shenzhen (+4,8%) figuraient également parmi les performantes, mais dans tous les cas, leur croissance a considérablement ralenti au cours de l'année avec l'entrée en vigueur des mesures de refroidissement...

Hong Kong campe au sommet !

Hong Kong reste fidèle à elle-même, ses prix ayant dominé l'indice au cours des 10 dernières années. Les valeurs moyennes du résidentiel prime s'élèvent désormais à 44.500 euros par m2, soit 50% de plus que Tokyo, classée deuxième. New York 24.900 euros par m2 et Londres 17.700 euros par m2 complètent le classement des quatre premiers rangs, tandis que Shanghai a pris la cinquième place à Sydney , où les valeurs ont diminué de -1,7% face aux mesures de refroidissement, au durcissement des critères de prêt et à l'augmentation des impôts.

San Francisco (+6,9%) et Los Angeles (+1,9%), toutes deux nettement moins chères que New York, ont également vu leurs valeurs augmenter. Cependant, alors que la demande technologique continue de stimuler la croissance des prix à San Francisco, où les actions sont limitées, les inquiétudes suscitées par la volatilité des marchés financiers freinent la croissance à Los Angeles.

www.boursier.com
Pays : France
Dynamisme : 0



Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

"Facteur pétrole"

Le facteur pétrole a joué à Dubaï et à Moscou , où les valeurs ont chuté respectivement de -4,8% et -6,1%, tandis que les loyers ont chuté d'environ -8%, en raison de la baisse de la demande des occupants, en particulier dans la capitale russe, où le rythme des chutes s'est accéléré vers la fin de l'année.

"Sans aucun doute, les plus grosses fortunes à l'échelon international continueront de vouloir ajouter une ou plusieurs propriétés résidentielles mondiales prime à leur portefeuille d'investissements, que ce soit comme placement ou pour y établir une base de travail ou de villégiature", ajoute Sophie Chick.

"En revanche, à mesure que les villes atteindront leur maturité sur la scène internationale, le potentiel de croissance des prix, jusqu'ici spectaculaire, diminuera et nous prévoyons que les marchés résidentiels prime tendront à se stabiliser davantage à l'avenir. Il y aura des exceptions lorsque de nouvelles villes mondiales émergeront ou que les conditions économiques s'amélioreront. À court terme, ce sont les villes européennes qui connaîtront probablement les taux de croissance des prix les plus élevés , en raison du Brexit, des prix plus bas et d'une confiance renouvelée dans des marchés comme celui de l'Espagne."