



Immobilier de luxe : le palmarès des hausses et baisses de prix dans le monde

Bouleversé par la pandémie de Covid-19, le marché du luxe mondial enregistre une baisse de 0,5 % ces six derniers mois. Certaines métropoles réussissent tout de même à tirer leur épingle du jeu. En baisse de 0,5 % entre janvier et juin 2020, les prix de l'immobilier résidentiel de luxe dans les plus grandes métropoles mondiales ont peu subi la pandémie révèle l'index « World Cities Prime Residential » 2020 de Savills. « Les incertitudes mondiales pesaient déjà sur les marchés résidentiels de luxe en 2019, avec quelques reflux modestes de 0,3 % enregistrés au deuxième semestre 2019 », précise Sophie Chick, directrice Savills World Research. La Covid-19 n'a fait qu'exacerber des tendances déjà existantes.

L'Asie et les Etats-Unis, les plus touchés

La géographie des métropoles les plus touchées par la baisse de l'immobilier de luxe coïncide globalement avec celle des pays les plus atteints par la pandémie. Ainsi en Asie, Mumbai enregistre le déclin le plus prononcé du premier semestre 2020 (-5,8 %). Le prix du mètre carré du résidentiel de luxe s'élève en juin à 10.800 euros. Sydney (-4,5 %), Hong Kong (-4,2 %) et Bangkok (-2,7 %) subissent également une érosion des prix, la Covid-19 pesant de tout son poids sur ce marché.

Aux Etats-Unis, à Los Angeles, où le taux de chômage a bondi de 20,6 % en mai contre à peine 4,6 % en février, l'immobilier de luxe s'est aussi affaibli (-4,7 %) pour atteindre 13.400 euros le mètre carré en juin. New York, dont l'offre excédentaire sur le marché résidentiel de luxe provoque un déclin des prix depuis plusieurs années, est elle aussi impactée dans une moindre mesure (-1 % en six mois).

Cependant, la Covid-19 peut aussi avoir des effets bénéfiques dans d'autres parties du monde. Paradoxalement, en Russie par exemple, le virus a continué à précipiter le prix du baril et la chute du rouble. Conséquence, les investisseurs se sont dirigés vers la valeur refuge : l'immobilier de luxe, et à Moscou, les prix ont augmenté de 5,5 %. C'est la progression la plus importante avec celle de Séoul (+5,5 % également). Dans la capitale coréenne, le marché s'inscrit en hausse depuis plusieurs années d'après l'index Savills. En Chine, l'assouplissement des crédits par la Banque centrale s'est traduit par un gain de valeur de certaines villes. Shenzhen (+2 %) et Hangzhou (+1,9 %). Situées à l'est du pays, elles sont désormais plus prisées que des biens à Beijing (-0,2 %).

En Europe, la pénurie tire les prix vers le haut

L'Europe n'est pas en reste. Sur les neuf villes qui ont observé des mouvements positifs sur ce marché au premier semestre 2020, trois sont des capitales européennes : Berlin (+3 %), Amsterdam (3 %) et Paris (+1,2 %). Le succès de ces trois capitales s'explique par une forte demande et une pénurie de l'offre tirant les prix vers le haut, même pendant les mois de confinement.

Sur un an - de juin 2019 à juin 2020 - le prix de l'immobilier dans ces villes n'a cessé d'augmenter : +5,6 % pour Berlin et +3,6 % pour Paris. Dans la capitale française, il faut compter 15.500 euros le mètre carré contre 17.500 euros à Londres par exemple (-0,4 % en six mois) ou 19.100 euros à Genève (-0,4 % en six mois). « L'attractivité de la France est intacte auprès de la clientèle internationale. Nous anticipons son retour dès la levée des restrictions de circulation et la résolution de la crise sanitaire », considère **Hugues de la Morandière, cofondateur des agences Varenne et partenaire exclusif de Savills.**

Une croissance attendue sur cinq ans

Cependant, les tendances à long terme restent encore incertaines. Les impacts économiques de la pandémie ne sont pas encore entièrement connus. D'après les prévisions de Savills, au deuxième semestre 2020, Amsterdam, Lisbonne, Séoul et Moscou devraient enregistrer les plus fortes

hausse.

A plus long terme, d'ici 2025, Lisbonne et Amsterdam devraient rester en tête des performances suivies de Berlin, Paris, Miami et San Francisco.

Delphine Iweins @DelphineIweins