



Immobilier de luxe : comment les grandes métropoles mondiales absorbent le choc Covid

Comment la pandémie de coronavirus affecte-t-elle le marché du luxe mondial ? Dans certaines villes, les prix ont continué imperturbablement à progresser alors que d'autres ont été touchées par les effets de la pandémie. Selon une étude de Savills World Research, cette baisse pourrait se poursuivre en 2021 dans plusieurs métropoles, mais dans l'ensemble les prix devraient poursuivre leur ascension. L'immobilier de luxe mondial fait preuve de résilience, en dépit de la pandémie mondiale de coronavirus. Ainsi, en 2020, les prix de l'immobilier des 30 villes qui composent l'Indice Savills World Cities Prime Residential ont augmenté de +0,5 %. Le premier semestre a d'abord été marqué par une baisse de 0,3 %, mais compensé par une hausse de 0,8 % au second semestre. Une bonne performance, quand on compare aux indices des années précédentes : +0,2 % en 2019 et +3,2 en 2018.

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

Le palmarès des hausses

Dans le détail, Séoul, Hangzhou et Berlin ont connu la hausse des prix la plus importante en 2020. Séoul (+8,6 %) et Berlin (+6,4 %) « ont connu une forte croissance ces dernières années, sous l'effet d'une offre insuffisante et de taux d'intérêt bas, et cette situation devrait continuer à favoriser une forte croissance sur ces marchés en 2021 » commente Sophie Chick, Directrice Savills World Research.

Concernant, Hangzhou (+6,5 %), les prix de la métropole chinoise ont fortement grimpé « grâce à la mise en oeuvre de plans visant à attirer les compétences et à un environnement technologique dynamique ». Les villes chinoises ont connu une forte hausse des prix dans leur ensemble en 2020, notamment Shenzhen (+5,4 %) et Shanghai (+4,5 %).

D'autres métropoles comme Amsterdam (+4,2 %), Moscou (+3,6 %) ou Los Angeles (+3,6 %) ont également connu un renchérissement des prix sur le segment de l'immobilier de luxe, bien que dans une moindre mesure. « Los Angeles, comme Miami, a connu une forte activité au cours du second semestre de l'année, stimulée par la demande en maisons individuelles » note Sophie Chick.

Un marché résilient à Paris

A Paris, les prix de l'immobilier de luxe ont augmenté de 2 % en 2020 et devraient baisser entre 0 et -1,9 % en 2021 selon Savills.

Paris est affecté par une baisse de la demande internationale. « La baisse de la clientèle internationale entraîne un recul de volumes et des ajustements de prix sur certaines typologies de biens, comme les pieds à terre de prestige avec vue emblématique sur la Seine ou les monuments majeurs de Paris, très convoités par les étrangers » explique **Hugues De La Morandière**, cofondateur du réseau immobilier haut de gamme Varenne.

Il ajoute que « la demande au niveau domestique reste élevée, ce qui explique la résilience des prix ».

Des baisses à Mumbai et Lisbonne

A contrario, les villes dont les prix du haut de gamme ont le plus baissé en 2020 sont



Mumbai ou Bombay (-7,8 %) et Lisbonne (-5,3 %). Puis dans une moindre mesure Hong Kong (-3,9 %), Le Cap (-3,8 %), Singapour (-3,4 %) et Dubai (-3,3 %).

A Mumbai, la chute est due à « une offre excédentaire, alors que le pays était gravement touché par le coronavirus. La baisse des prix a toutefois ralenti, au cours du second semestre, avec l'introduction de réduction des droits de mutation en septembre » note la directrice Savills World Research.

Hong Kong, qui détient le titre de la ville la plus chère pour l'immobilier résidentiel de luxe dans le monde, a également connu l'une des plus fortes baisses des prix en 2020. Les valeurs de l'immobilier résidentiel de luxe hongkongais sont en baisse depuis leur pic de juin 2019, alors que le marché s'adapte aux changements politiques survenus sur le territoire, explique Sophie Chick. Elle note que la chute des prix s'est stabilisée au cours du second semestre, cette baisse ayant attiré certains acquéreurs désireux de profiter d'une offre à meilleur prix.

Parmi les villes Européennes de l'indice, Lisbonne est celle qui a connu la plus forte baisse des prix en 2020. Les restrictions des déplacements ont perturbé ce marché qui repose surtout sur les acquéreurs internationaux, le tourisme constituant de surcroît un moteur important pour l'économie locale.

Concernant le marché du Cap, il était déjà en train de s'adapter à un environnement économique plus faible avant la pandémie. Celui de Dubaï a été freiné par une offre excédentaire ces dernières années. La chute des prix s'est toutefois ralentie au cours du second semestre, aidée par la forte demande de villas.

Prévisions 2021 plutôt optimistes

Et le marché résidentiel de prestige mondial devrait continuer à tirer son épingle du jeu dans son ensemble en 2021, selon les prévisions de Savills. L'indice devrait monter de 1,6 % en 2021.

« Une grande partie des facteurs ayant contribué à stimuler le marché résidentiel de luxe au second semestre 2020 devraient perdurer en 2021, notamment les taux d'intérêt historiquement bas, le souhait de disposer de davantage d'espace et le faible niveau des stocks à certains endroits » commente la spécialiste chez Savills. Ces facteurs, combinés à la vaccination progressive dans le monde contre le Covid-19, permettent de prévoir une croissance des prix dans dix-neuf villes, contre une faible baisse dans seulement neuf autres villes.

Sydney et Mumbai sur le prochain podium ?

Parmi les villes dont les prix devraient le plus augmenter en 2021, Séoul et Berlin resteraient sur le podium. Des hausses entre 8 et 9,9 % pour Séoul et 6 et 7,9 % pour Berlin sont à prévoir selon Savills. Mais une nouvelle métropole ferait son apparition dans le trio des plus fortes hausses : Sydney. Le retournement est de taille pour la métropole australienne puisque les prix pourraient grimper entre 6 et 7,9 % en 2021, alors qu'ils avaient baissé de -2,4 % en 2020, selon Savills.

« La croissance de Sydney devrait augmenter à mesure que l'activité économique et les niveaux de confiance s'amélioreront. La demande de propriétés plus spacieuses devrait également être élevée, car le travail à distance est de plus en plus répandu » commente Sophie Chick.

Autre ville où la tendance devrait se renverser : Mumbai (Bombay). Après une baisse des prix de l'immobilier de luxe de -7,8 % en 2020, une hausse entre +4 et +5,9 % est à prévoir.

« Mumbai a connu des changements de niveaux de droits de mutation au cours de l'année dernière. La croissance prévue à Mumbai, stimulée par la réduction de ces droits



et la faiblesse des taux hypothécaires, fait suite à une chute des prix due à une offre excédentaire » souligne la directrice Savills World Research.

Trou d'air anticipé à New York

Côté baisses, des fortes chutes sont à prévoir à Hong Kong et New-York en 2021 (respectivement -4 % et -5,9 %). Ce sont donc les deux métropoles où les prix sont les plus chers de l'indice (respectivement 34.600 et 22.600 euros le m²) qui devraient subir la plus forte chute des prix au cours de l'année à venir.

« Les prix de Hong Kong ont été affectés par l'incertitude politique régnant sur le territoire. Quant au marché de l'immobilier de luxe new-yorkais, la baisse qui dure déjà depuis quelques années est due à une offre excédentaire, explique Sophie Chick. La pandémie a également provoqué un éloignement temporaire de certaines personnes des zones urbaines densément peuplées », ajoute-t-elle. Reste à voir si cette tendance se maintiendra sur le long terme.

Quelles sont les nationalités qui achètent le plus en France ?

Parmi tous les acheteurs étrangers, ceux en provenance de Suisse représentent 30 % des transactions. Puis de Belgique : 19 %, UK-Irlande : 12 %, Allemagne : 8 %, Asie (Chine, Viet Nam, Singapour, Corée du Sud, Philippines, Sri Lanka) : 6 %, USA-CANADA : 5 %, Luxembourg : 5 %, Afrique : 3 %, Moyen Orient (Emirats, Tunisie, Maroc, Koweït, Kazakhstan, Qatar) : 3 %

Source : Capifrance

