



Marchés résidentiels monde : la reprise est en cours

Le Conseil international en immobilier Savills a effectué un sondage d'opinion auprès de son réseau sur le secteur résidentiel dans le monde, afin d'évaluer la manière dont la crise du Covid-19 transforme le marché du logement et de tenter d'identifier les tendances à venir.

Hugues de La Morandière, co-fondateur des agences **Varenne** et partenaire exclusif de Savills commente : « *La crise du Covid-19 a eu un effet de catalyseur et d'accélérateur de projets. Elle met en lumière de nouveaux besoins et de nouvelles opportunités, et nous invite à repenser nos modes de vies et nos priorités, en tirant les enseignements du confinement, avec notamment la part croissante du télétravail dans nos vies.* »

Le résultat est prometteur pour l'immobilier à travers le monde, 78% des experts interrogés déclarant que la plupart voire la quasi-totalité des acquéreurs de leurs secteurs géographiques restent à la recherche d'un bien.

De même, la majorité des vendeurs dans 90% des marchés sondés conservent l'intention de vendre leurs biens. Ce niveau d'intérêt qui ne faiblit pas, tant de la part des acquéreurs que des vendeurs, est de bon augure pour la reprise des transactions, au fur et à mesure de l'allègement des restrictions.

On observe cependant un décalage en matière de prix de vente attendus : 78% des personnes interrogées affirment ainsi que les acquéreurs s'attendent à des prix moins élevés qu'avant le confinement. À l'inverse, 78% des vendeurs anticipent un maintien des prix au niveau prévalant avant l'épidémie. Dans les lieux de villégiature et de résidences secondaires comme l'Algarve ou la Côte d'Azur, acquéreurs et vendeurs s'attendent à un maintien des prix, tandis que les personnes interrogées dans des marchés urbains comme Bangkok, Sydney et Prague prévoient des prix plus bas tant côté acquéreurs que côté vendeurs.

Malgré la pandémie et la perspective d'une récession mondiale, 33% des professionnels interrogés relèvent un nombre de nouveaux acquéreurs identique après le confinement par rapport à la même période il y a un an. Certains marchés enregistrent même une activité plus grande, avec 10% des experts sondés signalant, depuis le déconfinement, l'existence d'un nombre croissant de nouveaux acquéreurs, plus important que l'année dernière au même moment, en particulier dans les lieux de villégiature et de résidences secondaires.

Les personnes interrogées partagent le sentiment, à savoir que les perspectives sont bonnes même si le marché ne s'est pas encore complètement remis de la crise du Covid-19. Les professionnels interrogés en Chine, pays où le déconfinement a eu lieu le plus tôt, affirment que le marché a mis deux ou trois mois à se rétablir et que l'activité est maintenant largement revenue à la normale. De nombreux experts indiquent par ailleurs que la reprise est encore trop précoce pour effectuer des comparaisons, soit parce que les vols internationaux sont encore suspendus et contrarient les déplacements des acquéreurs étrangers, soit parce que les acquéreurs potentiels attendent encore de visiter les biens en personne.

Avec la reprise de l'activité immobilière dans le monde, les changements de mode de vie et de travail survenus pendant le confinement exercent déjà un effet sur les préférences des acquéreurs. Sur 33% des marchés, les experts interrogés notent un intérêt accru des acquéreurs pour des résidences principales plus grandes. Cette tendance a ainsi été observée dans des centres urbains tels que Sydney, Rome et Monaco, notamment parce que les habitants ont dû y passer le confinement dans de plus petits logements qu'ailleurs.

S'agissant des résidences secondaires, aucun changement notable n'est à observer dans la grande majorité des cas dans la demande de 2020 par rapport à celle de 2019. Le nombre d'acquéreurs investisseurs pourrait cependant chuter en 2020, 30% des experts des marchés sondés signalant une diminution du nombre d'acquéreurs cherchant des biens pour investir par rapport à l'année précédente.

Hugues de La Morandière, co-fondateur des agences Varenne et partenaire exclusif de Savills ajoute : « *La dynamique du marché immobilier de prestige dépend en grande partie de la clientèle étrangère, et donc de la fin des restrictions de déplacements. Nous anticipons une reprise possible à partir de la rentrée de septembre. L'appétence de nos clients pour l'immobilier reste intacte, voire se renforce. Les biens de prestige constituent des lieux de vie et de refuge, à double titre : havre de sécurité et de bien-être, autant que placement refuge dans une conjoncture incertaine.* »

De manière générale, l'optimisme revient en immobilier au fur et à mesure que les restrictions sont levées et que l'activité redémarre. Cet état de « nouvelle normalité » présentera de nombreuses opportunités, tant pour les acquéreurs que pour les vendeurs. Parmi les facteurs essentiels de la reprise de la croissance, on peut citer la confiance retrouvée des acteurs du marché et la reprise des déplacements une fois les confinements levés et les frontières rouvertes. Avec la levée des restrictions, les professionnels interrogés signalent une hausse de la demande, en particulier de la part des acquéreurs nationaux, et anticipent une remontée des niveaux de l'activité immobilière.

Ces professionnels prévoient également une légère hausse du stock de logements disponibles, en particulier à court terme, au fur et à mesure des déconfinements et de la reprise de l'activité économique. Les analystes des marchés de villégiature en particulier signalent la possibilité d'une offre plus abondante, alors que les voyages internationaux demeurent compliqués et que ces acquéreurs cherchent avant tout, du moins sur le court terme, une résidence principale plus spacieuse.