

01/07/2005 - PEUT-ON PARLER D'UNE BULLE IMMOBILIERE MONDIALE?

L'hebdomadaire britannique "The Economist" vient de publier une étude détaillée faisant état des prix de l'immobilier dans les principaux pays développés.

A l'exception notable de **l'Allemagne et du Japon** où les **prix ont baissé**, depuis 1997, **les prix ont doublé** dans de nombreux pays. L'augmentation des prix équivaut ainsi à 100 % du PIB de l'ensemble des pays étudiés, tandis que la bulle boursière qui, pour sa part, a éclaté en 2000, n'en représentait que 80%.

Un bon indicateur de la surévaluation ou sous-évaluation de l'immobilier est le rapport entre les prix et les loyers.

Ce ratio a atteint des niveaux record aux Etats-Unis, en Angleterre, en France, en Espagne. Ainsi, par rapport à la tendance de long terme de cet indicateur, **les prix de l'immobilier apparaissent surévalués d'environ 50 % dans de nombreux pays**, soit un niveau supérieur à celui atteint lors de précédents pics.

Parmi les autres **caractéristiques de la hausse spectaculaire** des prix de l'immobilier, il convient de noter :

- **L'impact des taux d'intérêt.** Le niveau bas des taux nominaux est souvent avancé comme explication, mais les taux réels (hors inflation) ne sont pas particulièrement bas en Angleterre ou aux Etats-Unis. Par ailleurs, même dans d'autres pays comme l'Espagne notamment où les taux ont beaucoup baissé, les taux bas ne peuvent pas justifier de tels niveaux de prix.

- La désaffectation des particuliers **à l'égard des actions** après l'éclatement de la bulle actions en 2000.

- Le sentiment, très répandu, que les **prix de l'immobilier ne peuvent pas baisser**, voire qu'ils ne peuvent que monter (c'est la définition même d'une bulle).

- Le fait que de plus en plus de **logements sont achetés afin d'être loués** et non pas comme résidence principale. Cela peut conduire à une situation d'excès d'offre localement.

Aujourd'hui, au moins **deux pays ont vu le prix de l'immobilier se retourner** : en **Australie**, et plus récemment le **Royaume-Uni**.

De plus en plus d'institutions (FED, FMI, BCE?) s'inquiètent désormais des **risques d'éclatement de la bulle**.

Les conséquences sur l'économie des pays concernés sont très fortes : sur les 30 dernières années, dans 19 cas sur 20 où les prix ont chuté de 30 % ou plus, il s'en est suivi une récession avec un impact négatif de 8 % de croissance du PIB due notamment à la baisse de la consommation. Le Japon et l'Allemagne en sont l'illustration.

Source(s) : "The global housing boom in come the waves", The Economist, 18/06/2005

Auteur JWA : Emmanuel CODET

Ce message est d'une diffusion limitée ; son contenu ne représente en aucun cas un engagement de la part de JWA-Actuaires. Toute publication, utilisation ou diffusion, même partielle, doit être autorisée préalablement. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci d'en avertir immédiatement l'expéditeur.

Vous pouvez retrouver les JWA-Net à l'adresse suivante : <http://www.jwa.fr>

Pour plus de précisions, remarques, suggestions, contactez :
documentation@jwa.fr

<http://www.jwa.fr>

JWA-Actuaires - 01/07/2005