

30 septembre 2019

Communiqué

UBS Global Real Estate Bubble Index 2019

L'étude d'UBS révèle que Munich est le marché immobilier le plus surévalué au niveau mondial, tandis que les taux faibles alimentent les risques de bulle dans la zone euro

- L'indice UBS Global Real Estate Bubble 2019 analyse les prix des biens immobiliers dans 24 grandes villes de par le monde.
- Londres sort de la zone de risque de bulle, tandis que Paris et Francfort y font leur première entrée.
- Les prix des biens immobiliers ont fortement chuté à Vancouver et à Sydney, anciens points chauds

Zurich, 30 septembre 2019 – L'indice UBS Global Real Estate Bubble 2019, une étude annuelle menée par le Chief Investment Office (CIO) d'UBS Global Wealth Management, conclut à un risque de bulle ou à une surévaluation notable des marchés immobiliers dans la moitié des villes considérées.

Le risque de bulle est très élevé à Munich, suivie par Toronto, Hong-Kong et Amsterdam. Francfort, Vancouver et Paris sont aussi dans la zone à risque de bulle, tandis que l'on constate de forts déséquilibres à Zurich, Londres, San Francisco, Tokyo et Stockholm. Les évaluations sont tendues à Los Angeles, Sydney, Genève et New York. En revanche, les marchés de l'immobilier de Singapour, Boston et Milan semblent évalués à leur juste valeur, alors que Chicago reste sous-évalué.

Intégrées pour la première fois dans l'édition de cette année de l'indice, Madrid, Moscou et Tel Aviv sont surévaluées, alors que Dubaï est estimée à sa juste valeur.

Sur les quatre derniers trimestres, les déséquilibres se sont accentués, en particulier au sein de la zone euro. Francfort et Paris sont les deux exemples les plus frappants d'entrée dans la zone de risque de bulle, par rapport à l'année dernière. En revanche, les évaluations de Vancouver, San Francisco, Stockholm et Sydney ont fortement chuté. Le marché de l'immobilier londonien s'est considérablement apaisé, sortant ainsi de la zone de risque de bulle pour la première fois en quatre ans. Par ailleurs, les chiffres de l'indice à New York et à Los Angeles ont légèrement baissé depuis l'an dernier, alors que Tokyo et Singapour restent plutôt stables.

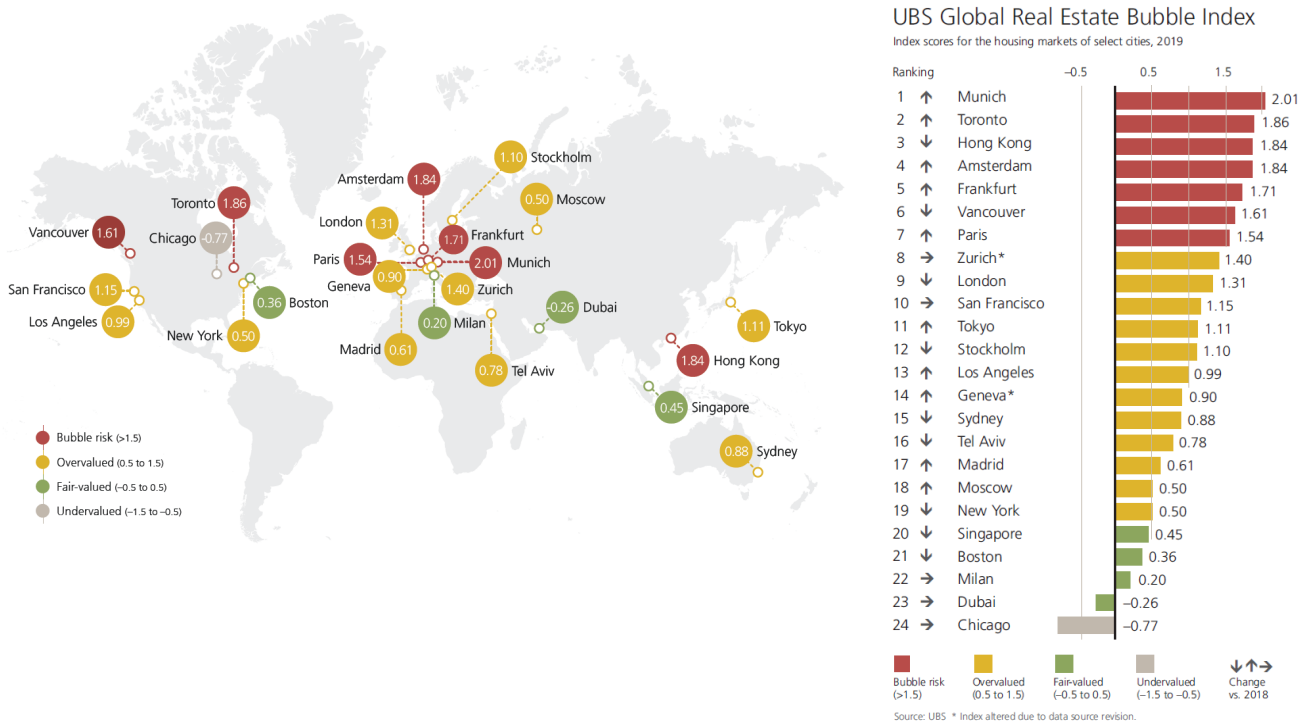
Selon Mark Haefele, Global Chief Investment Officer d'UBS Wealth Management: «A l'échelle mondiale, en ce qui concerne la demande de logements urbains, l'incertitude économique l'emporte sur les effets des baisses de taux d'intérêt. Cependant, dans certaines régions de la zone euro, les taux bas continuent d'entraîner les évaluations immobilières dans la zone de risque de bulle.»

En moyenne, dans les villes analysées, l'augmentation des prix corrigés de l'inflation a pour ainsi dire cessé sur les quatre derniers trimestres. L'immobilier résidentiel ne s'est apprécié de façon notable qu'à Moscou, à Boston et dans les villes de la zone euro. Francfort a été la seule ville à enregistrer des hausses de prix supérieures à 10%, ce qui était monnaie courante à l'échelle mondiale les années précédentes. En revanche, il y a eu des corrections de plus de 5% par rapport à l'année précédente à Sydney, à Vancouver et à Dubaï.

Selon Claudio Saputelli, Head of Real Estate chez UBS Global Wealth Management: «L'effondrement mondial des taux d'intérêt ne viendra pas secourir les marchés immobiliers. Dans bon nombre de villes, les taux d'intérêt hypothécaires ne sont plus la principale difficulté pour les acheteurs. Beaucoup de foyers manquent simplement des fonds propres nécessaires pour satisfaire les critères de financement des banques. Nous estimons que cela représente un des plus gros risques pour les valeurs de l'immobilier en centre-ville.»

Matthias Holzhey, principal auteur de l'étude et Head of Swiss Real Estate Investments chez UBS Global Wealth Management, déclare: «Les investisseurs devraient rester prudents quand ils examinent des marchés immobiliers situés dans une zone à risque de bulle. Des mesures réglementaires destinées à juguler de futures hausses des prix ont déjà provoqué des corrections du marché dans certaines des villes les plus en surchauffe. Ainsi, par exemple, dans les quatre premières villes de l'édition de 2016 de l'indice UBS Global Real Estate Bubble, les prix réels ont chuté. En moyenne, ils ont baissé de 10% par rapport à leurs pics respectifs et nous ne voyons pas d'inversion de cette tendance.»

Posséder un bien immobilier résidentiel en centre-ville était un moyen sûr d'accumuler de la richesse. Néanmoins, l'absence de viabilité économique entraîne une détérioration de l'attractivité de plusieurs villes et nourrit un déplacement vers les banlieues. Même si les facteurs sous-jacents qui soutiennent les propriétés en ville, y compris l'urbanisation, la révolution numérique et les contraintes d'approvisionnement artificielles restent solides, une augmentation des prix réels ne peut plus être considérée comme acquise.



Perspectives régionales

Taux pivot négatifs en Suisse

A Zurich, des coûts de financement extrêmement bas et toujours en baisse, de même que la croissance économique robuste dans cette zone, ont relancé la demande. Les prix de l'immobilier résidentiel se sont dissociés encore davantage de la moyenne nationale, mais la solidité de l'économie locale a modéré l'accentuation des déséquilibres. Quoi qu'il en soit, le marché est largement surévalué et Zurich affiche le plus

bas rendement locatif de toutes les villes figurant dans l'étude. Par conséquent, les taux d'intérêt négatifs sont la clé pour maintenir la volonté des acheteurs de payer l'immobilier aux niveaux de prix actuels.

Zurich a désormais dépassé Genève tant sur ses prix que pour son score dans l'indice. Après une forte correction de près de 10% entre 2013 et 2016, les prix réels à Genève ont stagné et restent en deçà du dernier pic de fin 2012. Genève est surévaluée, mais étant donné que le marché est sous-approvisionné, le fort niveau des prix est bien supporté à moyen terme. Genève continue donc de bénéficier de son statut international et de sa stabilité par rapport aux fortes tensions politiques mondiales.

Europe

Du fait des faibles taux d'intérêt, les scores de l'indice ont augmenté dans toutes les villes de la zone euro. Paris et Francfort sont entrées en zone de risque de bulle. A Madrid et à Milan, le marché immobilier se rétablit, mais semble encore plutôt en début de cycle. En comparaison du reste de la zone euro, les scores de Londres et de Stockholm ont diminué par rapport à l'année dernière. Le marché immobilier londonien a quitté la zone de risque de bulle, alors que les prix corrigés de l'inflation tendent à baisser depuis leur pic de mi-2016.

États-Unis

Pour la première fois depuis 2011, les scores de l'indice n'ont augmenté dans aucune des villes américaines étudiées. Les changements de réglementation et les problèmes d'accessibilité à la propriété ont amené les prix de l'immobilier à New York à se décaler par rapport à la moyenne nationale. De même, les problèmes d'accessibilité des prix, les tensions commerciales et la diminution de la demande extérieure ont limité temporairement la hausse des prix à San Francisco et à Los Angeles. Boston reste en zone de juste valeur et bénéficie de l'attrait de la région pour les entreprises ainsi que pour les personnes à hauts revenus. Chicago est sous-évaluée, mais reste encore loin en arrière, du fait de ses difficultés budgétaires croissantes.

Moyen-Orient

Pendant les trente dernières années, Tel Aviv a enregistré quelques-unes des plus fortes hausses de prix parmi les villes analysées dans cette étude. Les prix ont connu une augmentation presque constante entre 2003 et 2017. Une hausse des taux d'intérêt hypothécaires a provoqué une correction. Récemment, les prix se sont globalement stabilisés, mais la ville reste surévaluée. Les prix de l'immobilier à Dubaï sont très volatils. Depuis le dernier pic de 2014, les prix ont chuté de près de 35% et la valeur de l'indice a dévié. Les prix devraient bientôt stopper leur descente. Le marché arrive dans la zone de juste valeur.

Asie Pacifique (APAC)

La dynamique intense du marché de l'immobilier de Hong-Kong s'est apaisée. L'affaiblissement des perspectives conjoncturelles a rafraîchi les envies des acheteurs de biens immobiliers résidentiels. Le marché reste en zone de risque de bulle. Vers la fin du premier trimestre 2019, les prix à Sydney étaient 15% plus faibles qu'à leur pic et la croissance des crédits immobiliers a atteint son plus bas niveau historique. Le bref boom de l'immobilier résidentiel à Singapour, entre mi-2017 et mi-2018, est terminé. Des mesures réglementaires limitent le potentiel de hausse des prix et conservent le marché à un niveau qui correspond à sa juste valeur.

Plus d'information

- [UBS Global Real Estate Bubble Index 2019](#)

Links

- UBS Global Real Estate Bubble Index: www.ubs.com/global-real-estate-bubble-index
- Pour de plus amples informations sur le Chief Investment Office d'UBS Wealth Management, veuillez consulter www.ubs.com/cio

UBS Switzerland AG

Contacts

Matthias Holzhey, Head Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office GWM
+41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Maciej Skoczek, économiste, Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office GWM
+41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

www.ubs.com/media