

L'IMMOBILIER A BÉNÉFICIÉ DU COVID

Le «Global Residential Cities Index» publié quatre fois par année par Knight Frank a progressé pour la sixième fois consécutive. Une tendance confirmée par les données compilées par Acanthe et Naef Prestige Knight Frank. **PAR SERGE GUERTCHAKOFF**



Les villes turques enregistrent de belles progressions: **+30,2% pour Ankara (photo) et +27,9% pour Istanbul.**

La société britannique de services immobiliers Knight Frank vient de publier de nouvelles études. S'appuyant sur son réseau qui comprend plus de 207 branches dans 43 pays à travers cinq continents, elle présente un «Global Residential Cities Index» quatre fois par année. Cet indice a progressé pour la sixième fois consécutive au 4^e trimestre 2020, passant de +3,2% en 2019 à +5,6% en 2020. Si ce constat peut surprendre, ce qui est bien davantage

inattendu, c'est de voir que les villes turques sortent largement en tête (Ankara: +30,2%, Istanbul: +27,9%) et que même Rio de Janeiro progresse (+1,6%). Dans le même temps, les villes suisses se situent dans la première moitié de cet indice comprenant 150 agglomérations: 51^e Genève (+7,1%), 57^e Zurich (+6,5%) et 61^e Berne (+6,3%), derrière New York (32^e, +9,8%) ou Paris (47^e avec +7,7%), mais devant Londres (89^e, +4,3%).

Comment expliquer ces chiffres?

«Dans certains pays, je dirais qu'il existe une corrélation directe entre la gestion de la pandémie et l'évolution des prix, par exemple Nouvelle-Zélande, Suède, Canada. Mais ailleurs, le tableau est plus nuancé. Dans le cas du Brésil, le virus a eu peu d'impact au premier semestre et, en décembre 2020, le nombre de cas était la moitié du niveau actuel. La demande a été soutenue par des taux hypothécaires historiquement bas, mais il convient également de considérer qu'avec une inflation d'environ 4-5%

en termes réels, la croissance des prix des logements en 2020 a été négative», analyse Kate Everett-Allen, associée des recherches résidentielles chez Knight Frank.

«Dans de nombreux marchés, nous avons vu la pandémie renforcer, et non affaiblir, la demande de logements alors que les propriétaires cherchaient à moderniser leur maison pour plus d'espace, un jardin ou un emplacement côtier/suburbain/rural, relève-t-elle. En 2020, des verrouillages ont interrompu un certain nombre de marchés pendant plusieurs semaines, empêchant les déménagements, ce qui a entraîné une augmentation de la demande refoulée une fois les restrictions assouplies. Cette hausse de l'activité a eu un effet d'entraînement sur les prix. Dans le même temps, la construction et le lancement de nouveaux projets ont stoppé la réduction de l'offre nouvelle.»

Son analyse est corroborée par les données compilées par Acanthe et Naef Prestige Knight Frank. Ainsi, pour les deux premiers mois de cette année, on observe une croissance de 30% de la valeur des ventes par rapport à janvier-février 2020. ■

ZOOM SUR LES TRANSACTIONS DE L'ANNÉE À PLUS DE 25 MILLIONS DE DOLLARS

TAUX DE CHANGE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Nombre de transactions			Volume (en millions de dollars)			Moyenne (en millions de dollars)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Londres	39	33	31	1737	1364	1430	44,5	41,3	46,1
Hongkong	66	42	23	3379	1957	1033	51,2	46,6	44,9
Los Angeles	29	19	16	1107	1018	557	38,2	53,6	34,8
Palm Beach & Broward (Floride)	3	8	15	118	521	605	39,3	65,2	40,3
Singapour	11	5	14	377	159	447	34,3	31,8	31,9
New York	28	37	14	1147	1238	601	41	33,5	42,9
Miami	2	3	9	59	78	284	29,5	26,1	31,6
Genève	3	3	9	87	126	350	29	41,9	38,9
Sydney	5	6	5	228	168	190	45,7	28	37,9
Orange County (Californie)	5	3	3	156	110	111	31,2	36,7	37
TOTAL	191	159	139	8396	6738	5607	44	42,4	40,3

Sources: Knight Frank Research, Douglas Elliman, Naef Prestige, HM Land Registry, LonRes, URA Realls