

Investisseurs irlandais déçus



3 - 13:17

Dans les années 90, on a beaucoup entendu parler des

achats de maisons au bord du lac Balaton par des Allemands, des Autrichiens et des Néerlandais. La nouvelle tendance favorise désormais l'immobilier dans la capitale hongroise. Au lieu des Allemands, refroidis par la récession économique, de nouveaux acheteurs sont apparus : les investisseurs des Iles Britanniques tentés par l'immobilier en plein centre-ville de Budapest. La situation géographique et les conditions favorables de l'immobilier sont des facteurs décisifs.

Les investisseurs irlandais ont commencé à acheter à Budapest à partir de 2001, d'abord dans l'ancien, puis dans les nouvelles constructions. Toutefois, ils ont investi dans des zones où on ne peut pas s'attendre à une rapide augmentation des prix et du niveau de vie avant 2012.

Au temps du boom des prix immobiliers en Irlande, grâce à la conjoncture qui a suivi son adhésion à l'Union européenne, les prix de l'immobilier ont augmenté de 300 % en un an, parce que les banques accordaient un crédit à tout le monde à des conditions très avantageuses. Ainsi, même les couples des classes moyennes pouvaient obtenir un crédit de 80 à 120 mille euros pour acheter un second appartement. Seulement, comme les prix en Irlande étaient déjà trop élevés, ils se

sont tournés vers la Hongrie, dans les zones très fréquentées de Budapest, en particulier autour de la rue Paulay Ede, Király et l'avenue Andrassy.

Ils croyaient que des tendances semblables à celles en Irlande pendant le boom allaient se produire en Hongrie; la preuve de cet optimisme est qu'après l'adhésion de la Hongrie à l'Union européenne en mai 2004, les investisseurs irlandais, qui jusque-là étaient présents seulement dans les Ve, VIe et VIIe arrondissements, ont aussi acheté dans les IXe et XIIIe arrondissements et à Buda, cherchant des appartements avec vue sur le Danube. Ce phénomène a provoqué la hausse rapide des prix de l'immobilier, en particulier dans la zone où les étrangers avaient investi, zone de-venue par conséquent inaccessible aux acheteurs hongrois habitués à des prix plus bas. Au deuxième semestre de l'année 2005, on a pu remarquer le ralentissement des acquisitions. Les investisseurs étrangers ont commencé à s'orienter alors vers la Bulgarie, la Roumanie et la Croatie : pays alors encore sur le chemin pour rejoindre l'Union européenne.

Les fraudes n'étaient pas rares, d'abord parce que les relations juridiques entre l'Irlande et la Hongrie étaient floues, ensuite parce que les Irlandais ont souvent acheté des appartements «virtuels», dont ils n'avaient vu que les plans mais qu'ils avaient jugés comme une bonne affaire... Or, de nombreuses constructions n'ont jamais été achevées.

Le marché de l'immobilier hongrois étant toujours en baisse, et les prix en Irlande ayant également diminué - suite à la crise économique américaine - les versements mensuels ont beaucoup augmenté, et nombreux sont les propriétaires qui souhaitent aujourd'hui revendre leurs appartements budapestois au plus vite pour investir sur d'autres marchés en expansion et s'acquitter de leurs dettes. Réaliser d'énormes plus-values en quelques années n'est plus possible.

Malgré tout, les Irlandais (en majorité des particuliers), en 2007 comme dans les années passées, ont grandement contribué aux investissements européens (avec 13,9 milliards d'euros). L'Irlande est le deuxième plus grand investisseur sur le marché de l'immobilier européen, d'après l'analyse de Jones Lang LaSalle.

Selon le rapport actuel de CB Richard Ellis, la valeur des investissements sur le marché de l'immobilier européen a atteint 236 milliards d'euros, malgré un faible quatrième trimestre. En Hongrie, le volume des investissements a augmenté de 150 % : la croissance la plus grande dans la région. La récession au cours du dernier

trimestre est sans doute due à une réglementation plus stricte de l'emprunt, mais même ainsi, la Hongrie figure en troisième position des investissements les plus importants effectués dans la région depuis l'an 2000.

Kati Fazekas

- 4 vues

Catégorie

Agenda Culturel