

## Ma petite entreprise...

Par IFB le lun 09/02/2009 - 12:26



La location touristique à Budapest

Aux confins des secteurs immobilier et touristique, la location à court terme pourrait être la solution à la morosité ambiante des propriétaires de logement à Budapest. En effet le tourisme en Europe centrale ne cesse de se développer passant en l'an 2000 de 69,2 millions de visiteurs à 99,4 millions en 2008. S'il est vrai que cette croissance semble désormais stoppée par une légère baisse depuis le mois d'octobre, Budapest devrait tirer son épingle du jeu en raison de la désaffection des touristes pour les destinations lointaines au profit de séjours plus courts mais plus fréquents. La multiplication des offres de compagnies d'aviation low costs (Easy Jet, Wizzair...) et la chute du forint permet en effet d'y passer de bonnes vacances tout en maîtrisant son budget.

Parmi les offres d'hébergement, l'hôtellerie hongroise n'a pas jusqu'alors subi la baisse constatée généralement en Europe puisque le nombre de nuitées a encore augmenté de 3,1 % en 2008 mais l'avenir paraît néanmoins morose, particulièrement pour les établissements de classes supérieures touchés de plein fouet par la diminution drastique des voyages d'affaires. Parmi les offres de substitution, la location à court terme est une solution particulièrement intéressante pour les touristes comme pour les propriétaires.

En effet, les clients bénéficient d'un logement pour une somme comprise généralement entre 10 et 20 € par personne et par nuit, selon le nombre de lits et la période de réservation... Autre avantage : la situation géographique centrale de ces appartements (généralement dans les Ve, VIe et VIIe arrts.), la possibilité de venir en famille ou entre amis sans devoir prendre plusieurs chambres d'hôtels, des conseils personnalisés...

Les propriétaires de leur côté peuvent obtenir des rémunérations très correctes, certains appartements arrivant à être occupés plus de 15 jours par mois pour un chiffre d'affaires brut en moyenne de 800 à 1200 € pour un grand appartement. Evidemment ici comme ailleurs, la compétition est rude entre les agences de locations ([www.only-apartments.com](http://www.only-apartments.com), [www.centralapparts.com](http://www.centralapparts.com), [www.ibusz.hu](http://www.ibusz.hu) ...) et les sites de réservations de particuliers à particuliers ([www.homelidays.com](http://www.homelidays.com), [www.budapestapparts.com](http://www.budapestapparts.com) ...). Les prestations et les prix étant similaires d'autres critères comme la taille, l'emplacement et le degré de rénovation des appartements sont pris en compte. C'est pourquoi, malgré le développement croissant de ce mode d'hébergement, avec l'arrivée notamment d'une nouvelle clientèle des pays riverains et nordiques, certains propriétaires ne maîtrisant pas le marché peuvent ne pas bénéficier de cette manne. Il est essentiel en effet d'avoir un appartement parfaitement bien situé par rapport aux principaux lieux touristiques (quartier juif, Liszt Ferenc Tér, Opéra...), qui soit suffisamment grand pour loger correctement 4 personnes au minimum, avoir une rénovation correcte avec des meubles contemporains et un accueil agréable et professionnel. Ces critères étant respectés le bouche à oreille fonctionne très vite et certains clients reviennent mêmes régulièrement pour de nouveaux séjours.

Pour les propriétaires qui souhaiteraient rentabiliser un investissement en attendant des jours meilleurs pour céder leur(s) bien(s) cette opportunité présente de nombreux avantages (disponibilités des appartements si nécessaire, usure moindre qu'avec les locations sur le long terme, bon retour sur investissement). Malheureusement les inconvénients ne sont pas non plus négligeables car il faut soit disposer de beaucoup de temps pour la gestion et l'accueil des clients, soit pouvoir compter sur quelqu'un de confiance (et cela a un coût). Bref, là encore, comme pour tout investissement, la location à court terme doit faire l'objet d'une analyse sérieuse avant toute décision mais dans un secteur immobilier fortement atteint par la crise, ce créneau peut constituer un repli stratégique de premier ordre, voire l'objet d'un nouvel investissement. Ne dit-on pas qu'il faut acheter lorsque tous veulent se replier ?

Frédéric Humbert

- 2 vues

Catégorie

Agenda Culturel