Home, sweet home ?

L’impact de la crise financière sur le marché de l’immobilier

Jusqu’en 2006 les prix des bien-fonds ont connu une croissance de 10%, il était alors certain qu’investir dans l’immobilier était un placement rentable. Qu'en est-il aujourd'hui, par temps de crise financière mondiale?

La mise en place de la politique d’austérité du gouvernement, en 2006, avait déjà entraîné une légère diminution de la demande de ce segment, provoquant ainsi la stagnation des prix immobiliers à valeur nominale, et la baisse des indices, consolidés par l’inflation. La crise financière, arrivée en pleine période de réformes, a encore aggravé la situation, mais pas autant qu’à l’étranger.

Les premières vagues de la crise financière et immobilière provenant des Etats-Unis ont envahi le monde entier, causant des difficultés financières à tous les niveaux.

Le surendettement des ménages, la baisse des prix immobiliers, l’incapacité des créditeurs de rembourser leurs dettes étaient autant de facteurs menant à l’insolvabilité des banques américaines. Cela fait des années que l’on s’attend à la "crevaison du ballon immobilier" sans pour autant prendre des mesures préventives. Le marché de l’immobilier et le prix des logements américains ont connu une chute colossale ces derniers temps et l’heure de vérité a sonné et c’est désormais à un niveau global qu’il faut agir. En Hongrie, la situation n’est pas si grave car la politique de crédit des banques hongroises est plus conservatrice et sévère qu’aux Etats-Unis. De plus, à court terme, on pourrait même arriver à des conséquences favorables pour le marché hongrois.

Jusqu’à présent, il y avait une différence de 30% entre les prix de vente et d’achat des fonds immobiliers. En général, les vendeurs ont surestimé la valeur de leur logement, ce qui a eu pour conséquence un excès de l’offre et le déséquilibre du marché hongrois. L’éventuelle baisse des prix, engendrée par les mesures d’austérité du gouvernement et par la crise financière globale, fera évidemment un peu mal aux vendeurs, mais serait avantageuse pour le marché global, car les prix de vente et d’achat pourront se rapprocher, accélérant ainsi les actes immobiliers. De plus, il est certain que la crise financière a remis en question la confiance des épargnants en leurs banques : ils ont été amenés à rechercher des placements plus sécurisés des capitaux liquides et estiment l’investissement immobilier plus prometteur, ce qui crée temporairement une demande intérieure accrue pour ce type d’investissement, redressant la baisse des prix. De plus, la chute des valeurs est aussi amortie par la conjoncture régionale, processus de conciliation des prix de l’immobilier dans les Pays d’Europe centrale et orientale.

En revanche, à long terme, le marché de l’immobilier hongrois affrontera sans doute des difficultés, notamment suite aux resserrements des crédits bancaires. Le financement des achats immobiliers deviendra donc plus compliqué et plus cher. Les économistes prévoient que la crise devrait s’intensifier en Hongrie dans les 6 à 12 mois, car les taux de crédits élevés mèneront peu à peu à l’insolvabilité des clients, obligés ainsi de vendre leurs biens immobiliers en dessous du prix du marché pour échapper à la vente forcée par enchères. La baisse des valeurs touchera principalement les appartements de quatre pièces et plus, représentant 14% du marché hongrois.

Notons en outre que la Hongrie est un pays fortement soumis aux fluctuations économiques internationales, car le FDI (Foreign Direct Investment) joue un rôle incontournable dans le financement économique et une éventuelle crise, comme l’actuelle, influence la liquidité des filiales des banques étrangères, sources financières des projets hongrois.

Le marché de l’immobilier n’est pas le seul à souffrir des vagues de la crise. L’autre secteur mis en danger, est celui de l’automobile, où l’on constate une forte baisse de la demande, de 15-20%, ces derniers mois. La crise des crédits, et le surendettement des ménages retiennent les consommateurs d’acheter des produits de "longue durée" : une nouvelle voiture ou un appartement, par exemple. Puisque la demande diminue, les entreprises de ce segment seront souvent amenées à baisser ou arrêter leur production ou encore à diminuer leurs effectifs. Et, par un

effet pervers, les effets de la baisse de la demande toucheront en retour les ménages, par la hausse du taux de chômage.

Le bout du tunnel est peut-être encore loin. Et les programmes de sauvetage des gouvernements sont-ils à eux seuls assez puissants pour pouvoir rétablir la confiance et le moral général dans l’économie, facteurs primordiaux pour retrouver de nouveau la voie du développement global ?

Kata Bors

- 1 vue

Catégorie
Agenda Culturel