



IMMOBILIER

Les prix des biens résidentiels de luxe à Londres n'ont cédé que 13 % par rapport au pic de mars 2008.

L'immobilier britannique défie la pesanteur économique

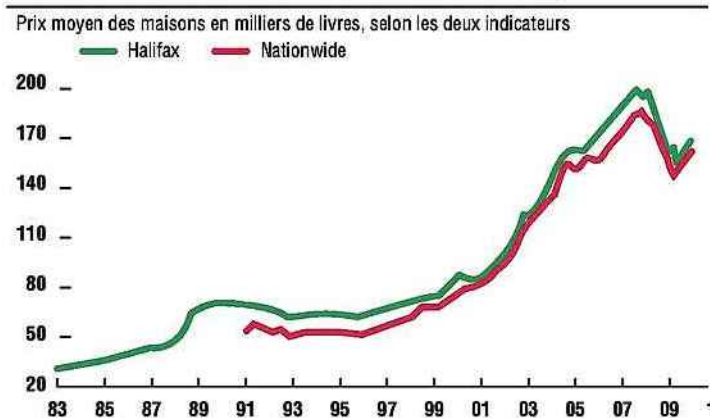
DE NOTRE CORRESPONDANT À LONDRES.

L'immobilier résidentiel en Grande-Bretagne défie les anticipations pessimistes de la plupart des analystes. Voilà en effet sept mois consécutifs que les indicateurs Halifax et Nationwide, parmi les plus fiables, montrent une hausse des prix. Le prix moyen des maisons reste d'environ 15 % moins élevés qu'au pic de la bulle, mais, par rapport au point bas atteint en début d'année, il a bondi de 8 %, et ce alors que la Grande-Bretagne est toujours officiellement en récession et que la bulle avait été particulièrement marquée dans ce pays, soutenue notamment pas la croissance du secteur financier. Le phénomène n'est pas limité à Londres. Le Royal Institute of Chartered Surveyors montre des prix en augmentation dans 9 régions sur 10 au Royaume-Uni, pointe Karen Ward de HSBC dans une récente étude.

C'est tout de même dans la capitale, grâce notamment aux étrangers qui profitent de la baisse de la livre, que le phénomène est le plus marqué. Selon le courtier Knight Frank, la valeur des logements londoniens du haut du marché (dont le prix dépasse le million de livres) n'est plus qu'à 13 % de ses plus hauts de mars 2008. Pendant le mois de décembre, les prix se sont appréciés de 2,1 % (+ 6,1 % sur un an). Visiblement la taxe de 50 % sur les sommes mises de côté par les banques de la City pour payer des bonus de plus de 25.000 livres n'inquiète pas encore les futurs propriétaires fortunés.

Selon Knight Frank, certains banquiers parmi les moins

Les prix de l'immobilier britannique en hausse



« Les Echos » / Source : société

payés ont annulé des transactions après la décision du chancelier de l'Echiquier le 9 décembre. Mais rien que pendant les sept jours suivants, le courtier a conclu 22 transactions pour un total de 60 millions de livres.

Les prix des maisons de haut standing ont cessé de décroître en mars et se sont appréciés de 14 % depuis. Selon Knight Frank et Savills, les prix des résidences de luxe devraient retrouver leurs plus hauts en 2012, soit un ou deux ans avant le reste du marché britannique.

Faiblesse des transactions

Les anticipations des courtiers pourraient toutefois se révéler trop optimistes. « Etant donné la faiblesse des volumes de transactions, il est fort possible que les ventes actuelles donnent une valeur biaisée des prix de marchés et que nous ne soyons pas à l'aube d'un rebond soutenu », note Peter Westaway, chef économiste chez Nomura et ancien de la Banque d'Angleterre.

Beaucoup d'experts tablent sur une hausse du nombre des biens mis en vente à partir de l'année prochaine, en particulier en raison d'un accroissement des saisies immobilières. C'est à ce moment-là que sera testée la vraie valeur des biens. Peter Westaway, qui estime que celle-ci est fondamentalement trop élevée au vu des agrégats économiques actuels, pense que le retrait du soutien à l'économie de la Banque d'Angleterre pourrait déclencher une correction.

Karen Ward, de HSBC, note cependant que les chiffres récents de l'emploi en Grande-Bretagne sont relativement bons et que les taux d'intérêt vont rester bas. Pour elle, les ventes de biens seront moins liées à des ménages poussés à bout financièrement qu'à des propriétaires choisissant de se porter vendeurs, « ce qui est très différent », précise-t-elle. Elle s'attend donc plutôt à une stabilisation des prix en 2010.

NICOLAS MADELAINE