



SHUTTERSTOCK

Les Belges, toujours friands de briques espagnoles, mais moins voraces qu'en 2018

■ Les prix moyens des logements ont grimpé de plus de 7 % l'an dernier. Sans encore atteindre les niveaux de 2008.

L'an dernier, les Belges ont été un peu moins friands de briques espagnoles. Ils n'ont, en effet, acheté "que" quelque 3 700 biens, alors qu'en 2018 ils en avaient dévoré 4 100. Un recul de quasiment 10 % que confirme Davy Lefèvre, CEO de Secundo, immobilière belge spécialisée sur le marché espagnol. Non sans ajouter que 2018 a été et restera sans doute une année record, et qu'on est peut-être simplement revenu à un niveau plus normal. Et puis 3 700 biens, cela fait tout de même 15 ventes par jour ouvrable...

1 Les Belges ne sont pas les seuls à avoir moins acheté

Le marché espagnol a été moins porteur l'an dernier pour tous les types de biens, mais pour certains types d'acheteurs seulement. "Le pourcentage d'acquéreurs étrangers tourne toujours autour des 13 %, mais quelques nationalités traditionnelles ont fait un peu défaut, précise le CEO de Secundo, qui a analysé les statistiques parues, comme d'habitude, le 31 mars. Les Britanniques pour cause de Brexit, les Allemands et les Belges. D'où un chamboulement du top 5." Les Belges passent donc de la 4^e à la 5^e place, ex aequo avec les Roumains, et devancés par les Marocains. Cette pause ne s'explique pas par un manque d'offres, de revenus ou d'intérêt. "Pour les Belges, elle s'est surtout manifestée au 3^e et 4^e trimestres. Et elle est sans doute à mettre sur le compte de l'absence de gouvernement et d'une méfiance généralisée, une inquié-

tude en l'avenir à court terme."

2 Les prix ont continué d'augmenter, sans encore atteindre ceux de 2008

Sur l'ensemble du territoire espagnol, les prix ont augmenté en moyenne de 7,22 %. Un chiffre dont Davy Lefèvre tire deux commentaires. "D'une part, cette envolée est plus modérée que celles de 2018 et des années précédentes; on assiste donc à un début de tassement de la courbe, ce qui est positif pour un marché de secondes résidences. Les hausses perpétuelles ne sont pas tenables et sont donc plus risquées. D'autre part, malgré cinq années consécutives de hausse des prix (+37 % au total), ceux-ci n'ont pas encore rattrapé ceux de 2008. Une lenteur un peu étonnante (on parle de dix ans tout de même), mais dans le même temps une bonne nouvelle pour les nouveaux investisseurs puisque les prix sont encore cohérents et intéressants." Sans que ce soit une généralité, il faut désormais compter que sous les 110 000 à 120 000 euros on ne trouve plus grand-chose de neuf en Espagne, hormis des studios ou des petits appartements une chambre. Pour un bel appartement deux chambres, il faut maintenant compter entre 150 000 et 170 000 euros.

3 Les acquéreurs belges optent pour le neuf et la Costa Blanca

En moyenne, sur dix biens vendus en Espagne, deux sont neufs. Pour les seuls Belges, le rapport passe à trois. "En 2018, 33 % des Belges ont acheté du neuf contre 29 % en 2019, note le CEO de Secundo. Même s'ils restent champions de l'achat du neuf, la tendance est légèrement baissière." En matière de localisations, ils font aussi les choses un peu différemment. Alors que les étrangers amateurs de brique espagnole l'apprécient dans

la région d'Alicante, les îles Baléares et Tenerife, "on retrouve principalement les Belges dans la communauté de Valence (Costa Blanca), les îles Canaries, la région de Murcie et en Andalousie (Costa del Sol)", indique l'expert. "Ils achètent aussi en Catalogne, Galice et dans les îles Baléares, mais de façon plus résiduelle". Par contre, ils n'achètent pour ainsi dire dans aucune autre région." Cela tient à des habitudes (de nombreux Belges ont investi à Tenerife dans les années 1970), mais aussi aux localisations de prédilection des agences immobilières belges couvrant le marché espagnol.

4 L'impact du coronavirus sur l'activité et les prix

Impossible, à l'heure actuelle, de prédire l'impact de la crise actuelle sur l'immobilier. Les transactions sont à l'arrêt et ne reprendront qu'avec la reprise des liaisons aériennes. "Cela nous arrive de vendre un bien sans visite sur place préalable (comme la semaine passée), mais cela reste des cas plutôt rares", convient Davy Lefèvre. Sur les prix, il est plus circonspect. "Déjà aujourd'hui certains constructeurs font des remises (de 2 000 à 8 000 euros) pour déclencher des ventes à distance pendant cette période sans visites. Il faudra sans doute relancer ce genre d'actions au moment de la reprise pour dynamiser rapidement le marché. Sans pour autant casser les prix. La demande n'est pas en berne, elle est juste reportée. Il n'y a aucune raison que les amateurs, Belges compris, se tournent vers une autre destination que l'Espagne puisque la crise frappe toute l'Europe." Traduction: il ne faut pas s'inquiéter d'un effondrement des prix comme en période de crise financière. "Ce ne sont pas du tout les mêmes mécanismes qu'en 2008."

Charlotte Mikolajczak