

# Pays les plus en risque d'une bulle immobilière

## Sommaire:

Information générale	Page 2 ; 3
Indicateur de risque de bulle immobilière	Page 4 ; 5
Ratio du prix du bien immobilier par rapport au loyer	Page 6
Ratio entre le prix des loyers et le revenu des locataires	Page 7
Prix réel des biens immobiliers	Page 8
Crédits aux privés en % du PIB national	Page 9



*Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal*

[info@dboillatconsulting.com](mailto:info@dboillatconsulting.com) - [www.dboillatconsulting.com](http://www.dboillatconsulting.com)



# Pays les plus en risque d'une bulle immobilière

# Pays les plus en risque d'une bulle immobilière

Les marchés immobiliers actifs du monde entier sont alimentés par une politique monétaire laxiste et la fuite de capitaux de pays comme la Chine et la Russie.

Dans certains cas, la spéculation augmente très fortement et une bulle immobilière peut se former.

Ce phénomène apporte d'importantes distorsions sur le marché de l'immobilier et ces effets d'entraînement peuvent désorganiser l'économie d'une région entière.

Voici quelques-uns des marchés du monde entier qui, selon les données, sont les plus à risque de voir une bulle immobilière se former

# Indicateur de risque de bulle immobilière

Il convient de noter que la plupart des mesures sont présentées ici sous forme d'indice, l'année 2015 étant l'année de référence. En d'autres termes, les données ne sont pas représentatives du ratio lui-même, mais plutôt de la mesure dans laquelle il a augmenté ou diminué depuis 2015.



## 1. Ratio prix du bien immobilier par rapport au loyer

Lorsque l'on compare le prix des logements aux loyers, quatre pays se distinguent : la Nouvelle-Zélande (196,8) et le Canada (195,9) ont vu le ratio prix des logements/loyers presque doubler depuis 2015. La Suède (172,8) et la Norvège (168,2) ne sont pas loin derrière.

**Ailleurs dans le monde, ce ratio est beaucoup plus conforme aux attentes. Par exemple, au Portugal, où le prix des maisons a grimpé en flèche ces dernières années, les loyers ont augmenté à peu près au même rythme, ce qui donne au pays un score de 99,2.**

## 2. Ratio du revenu des locataires en rapport au prix du loyer

Il y a trois noms familiers en haut de cet indicateur de bulle : Nouvelle-Zélande (156,8), Canada (155,3) et Suède (145,7). Dans les endroits où les loyers sont en retard sur les prix des logements, les niveaux de revenu des ménages le sont aussi. Pendant combien de temps les gens pourront-ils se permettre d'acheter des maisons de plus en plus chères, si leurs revenus continuent d'être inférieurs ?

## 3. Prix réels des biens immobiliers

Les prix réels des maisons ont augmenté dans les 22 marchés, à l'exception de l'Italie (95,5) ; **pour cet indicateur, il y a cinq marchés qui se distinguent par une hausse rapide des prix : Portugal (131,8), Irlande (127,6), Pays-Bas (121,9), Canada (124,1) et Nouvelle-Zélande (121,9).** Les deux derniers (Canada/Nouvelle-Zélande) sont apparus jusqu'à présent près du sommet des trois indicateurs de la bulle.

## 4. Crédit aux privés (En % du PIB)

Des **ratios d'endettement excessivement élevés** indiquent une pression sur les finances des consommateurs - et lorsque les finances sont tendues, la probabilité d'un défaut augmente. **La Suisse (128,7%),** l'Australie (120,3%) et le Danemark (115,4%) en tête de liste ici avec une dette à la consommation dépassant largement le PIB du pays niveau. Toutefois, le Canada fait toujours partie des cinq premiers pays au classement avec un ratio de la dette au PIB de 100,7 %.

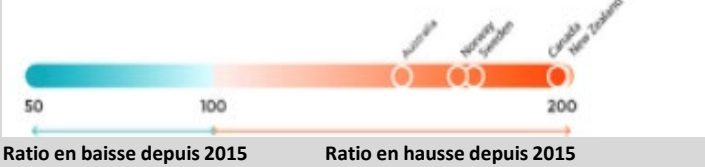
# Tableau récapitulatif

## Pays les plus en risque d'une bulle immobilière

	House Price-Rent Ratio	House Price-Income Ratio	Real House Prices	Credit to Households (% of GDP)
Canada	195.9	155.3	124.1	100.7
New Zealand	196.8	156.8	121.9	94.0
Sweden	172.8	145.7	109.0	88.6
Norway	168.3	129.8	106.2	99.9
Australia	152.9	135.7	101.5	120.3
Belgium	147.9	137.3	103.7	60.8
U.K.	144.1	125.0	108.8	87.1
Netherlands	121.8	128.1	121.9	102.0
Ireland	127.2	112.6	127.6	43.2
Denmark	132.6	118.4	112.8	115.4
Spain	125.3	120.7	117.0	58.9
Austria	114.1	128.0	115.3	48.8
France	130.0	119.9	105.4	60.1
Euro area	109.8	108.6	109.3	57.7
U.S.	110.8	98.4	116.1	76.3
Switzerland	111.0	108.4	108.5	128.7
Portugal	99.2	101.3	131.8	66.9
Finland	116.0	95.7	101.2	66.4
Germany	105.9	94.0	119.7	52.9
Greece	93.4	89.2	100.5	52.6
Italy	86.4	92.5	95.5	40.3
Japan	85.5	76.6	108.5	58.1
Korea	105.6	58.3	100.5	97.7

Note: Base Year = 2015. Ratios are Standardised.

# Ratio du prix du bien immobilier par rapport au loyer



2  
Canada  
195.9

4  
Norway  
168.3

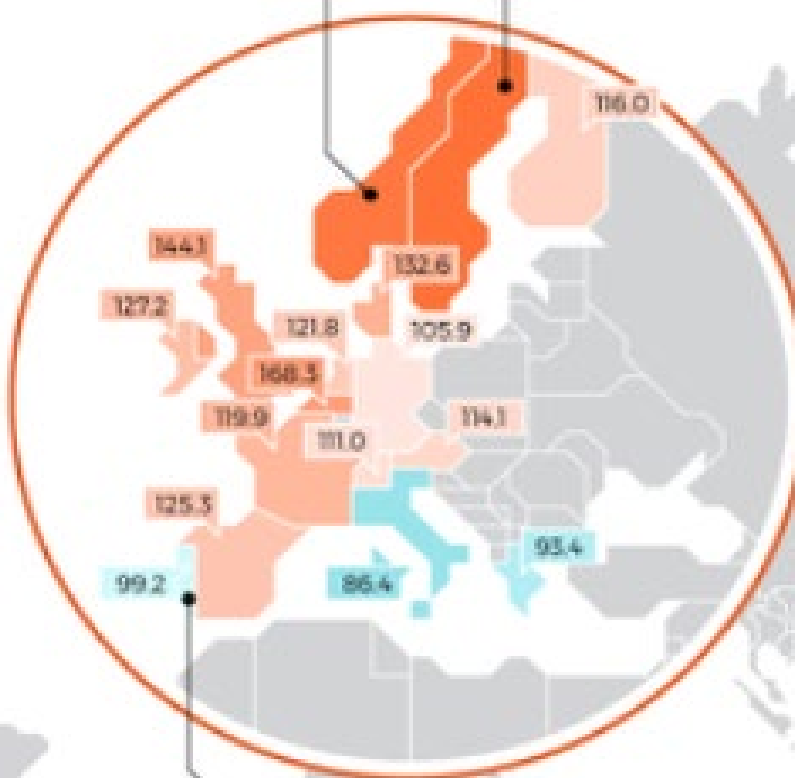
3  
Sweden  
172.8

5  
Australia  
152.9

1  
New Zealand  
196.8



La Nouvelle-Zélande et le Canada ont tous deux vu leur ratio du prix des logements par rapport aux loyers presque doubler depuis 2015.

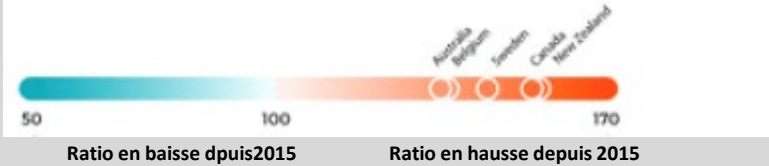


Les prix des logements sont montés en flèche au Portugal récemment, les loyers ont augmenté à un taux presque identique donnant au pays un excellent score de 99,2

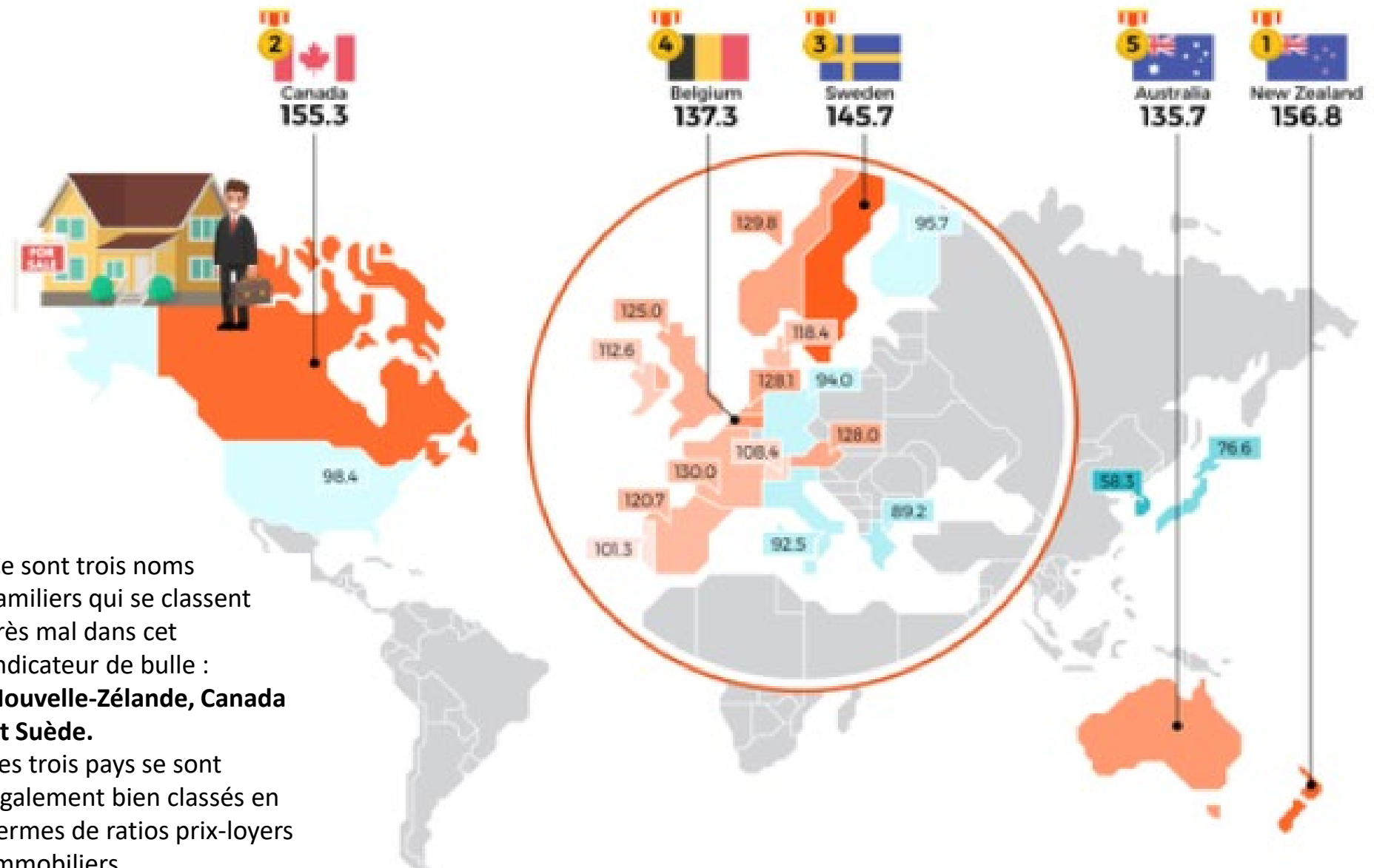
Le rapport entre le prix de l'immobilier et les loyers annualisés

Cet indicateur montre la rapidité de l'augmentation du prix de l'immobilier en rapport à l'évolution des loyers encaissés

Si le prix du bien immobilier augmente plus vite que le revenu généré par ce dernier, il se peut que l'opération ne soit pas viable à long terme.



# Ratio du revenu des locataires en rapport au prix des loyers



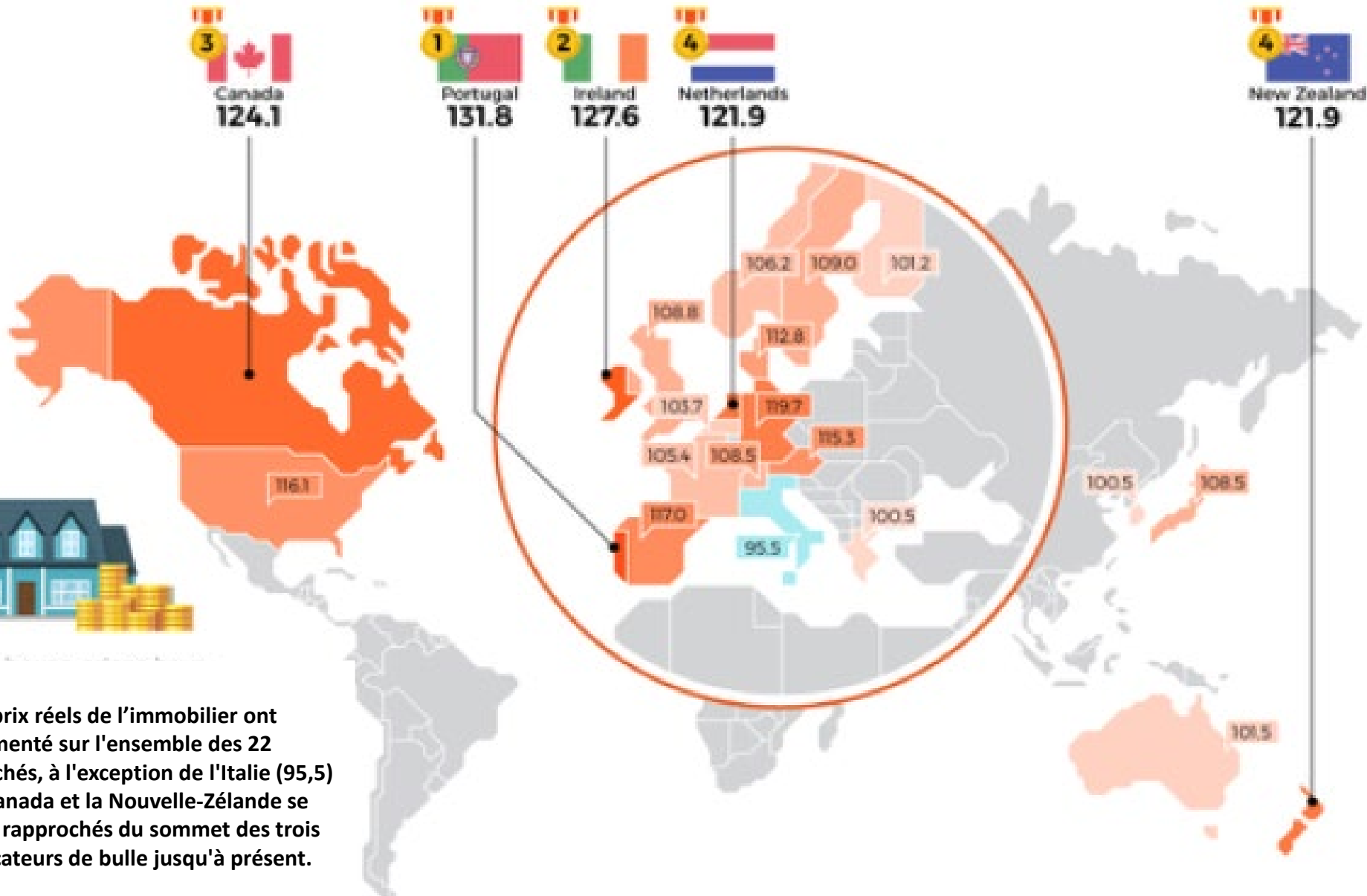
Le rapport entre le prix des loyers et le revenu des locataires

Cet indicateur montre à quel point les prix de l'immobilier augmentent rapidement par rapport à l'augmentation des revenus des locataires.

Si les prix augmentent trop rapidement, cela peut devenir insoutenable car les locataires ne peuvent plus se permettre de vivre

Ce sont trois noms familiers qui se classent très mal dans cet indicateur de bulle : **Nouvelle-Zélande, Canada et Suède.** Les trois pays se sont également bien classés en termes de ratios prix-loyers immobiliers

# Prix réels des biens immobiliers



## Prix de l'immobilier ajustés à l'inflation

Cet indicateur montre si l'augmentation des prix de l'immobilier dépasse l'inflation - et si c'est le cas, de beaucoup.

Une hausse très rapide des prix pourrait être un signe de bulle.

Les prix réels de l'immobilier ont augmenté sur l'ensemble des 22 marchés, à l'exception de l'Italie (95,5). Le Canada et la Nouvelle-Zélande se sont rapprochés du sommet des trois indicateurs de bulle jusqu'à présent.





Crédits plus bas que le PIB

Crédits plus haut que le PIB

# Crédits aux privés en % du PIB)

5  
Canada  
100.7%

La Suisse, l'Australie et le Danemark arrivent en tête de liste avec une dette à la consommation qui dépasse largement les niveaux de PIB des pays.

1  
Switzerland  
128.7%

4  
Netherlands  
102.0%

3  
Denmark  
115.4%

2  
Australia  
120.3%



Le Canada figure toujours parmi les premiers, avec un ratio dette publique/PIB de 100,7 %.

Le Canada est le seul pays à figurer parmi les cinq premiers pour tous les indicateurs de la bulle ci-dessus.

Montant de la dette détenue par les privés en rapport à la production économique totale

Si la dette des consommateurs augmente bien au-delà de 100 % du PIB, cela peut être le signe que ces prêts ne sont pas viables.

Si les consommateurs commencent à manquer à leurs engagements hypothécaires, cela peut entraîner un krach correctif.