

Ambassade de France aux Emirats Arabes Unis Service Economique Régional d'Abu Dhabi



L'évolution du coût de la vie aux Emirats Arabes Unis

Septembre 2019

Malgré une reprise de l'activité (croissance de 2,8 % en 2019 prévue à ce jour par le FMI après 1,7 % en 2018) tirée par le secteur pétrolier et les investissements destinés à soutenir la diversification de l'économie, les Emirats arabes unis ont enregistré une baisse des prix au cours du premier semestre 2019. Celle-ci est essentiellement le contrecoup de la mise en place de la TVA en janvier 2018.

Evolution des prix à la consommation

Selon les dernières estimations du FMI, **l'inflation était passée de 2 % en 2017 à 3,1 % en 2018. Elle devrait s'établir à un niveau voisin de 2,1 % en 2019 et en 2020.** D'après les données locales, le niveau général des prix a diminué de 2,2 % entre les mois de juillet 2018 et de juillet 2019, contrecoup de l'introduction d'une TVA à 5 % le 1er janvier 2018. Ainsi, les prix des transports (-5,8 %), de l'habillement (-5,5 %) et du logement (-4,9 %) ont enregistré des baisses significatives entre juin 2018 et 2019. Pour autant, les prix d'autres postes de dépense continuent d'augmenter, notamment le loisir et la culture (+ 21,7 %).

Evolution des prix de l'immobilier à la location

A Abu Dhabi

Dans l'Emirat d'Abu Dhabi, **les prix à la location des appartements (-11 %) et des villas (-9 %) continuent de baisser** entre le deuxième trimestre 2018 et le deuxième trimestre 2019, après avoir reculé, d'environ 10 % en 2018. Dans le même temps, les loyers moyens des espaces de bureau perdent 5 %, après une baisse de 3 % un an plus tôt.

Cette évolution contraste avec la hausse des prix intervenue en 2014 et 2015, dans une fourchette de 10 à 20 % pour des logements loués à des expatriés, suite à la suppression du plafonnement à 5% de l'augmentation annuelle des loyers (rétabli fin 2015). Cependant, la baisse

des prix à la location ne se répercute pas pleinement sur certains biens immobiliers recherchés par les expatriés. D'abord, parce que ceux-ci font encore l'objet d'une forte demande qui exerce une pression sur les prix. Ensuite, parce qu'il existe une forte résistance à la baisse des loyers à Abu Dhabi, du fait de la typologie des propriétaires.

A Dubaï

Dans l'Emirat de Dubaï, la baisse des loyers des appartements se poursuit également, elle atteint 11 % en moyenne entre le deuxième trimestre 2018 et le deuxième trimestre 2019, après une baisse de 7,9 % un an plus tôt. Le prix des villas à la location évolue parallèlement, en baisse de 5 % en moyenne entre le deuxième trimestre 2017 et le deuxième trimestre 2018, après une diminution de 11,2 % entre juin 2017 et juin 2018. Dans le même temps, les loyers des espaces de bureau ont connu une diminution de l'ordre de 10 %, après une baisse de 13 % un an plus tôt.

Evolution des salaires moyens

Après un recul des emplois en 2017, notamment dans les secteurs pétrolier et financier, reflet de la volonté des entreprises de consolider leurs opérations, **l'année 2018 a vu un rebond des créations d'emplois.** On note cependant un changement dans la composition des employés aux Emirats, avec le départ des expatriés occidentaux, remplacés par des expatriés moins rémunérés (en provenance d'Inde, etc.).

Après avoir augmenté, en moyenne, de 4,1 % en valeur nominale (- 0,5 % en termes réels) en 2018, les salaires devraient connaître une hausse de l'ordre de 3,9 % en 2019 (ou + 0,7 % net d'inflation) d'après les prévisions de Korn Ferry. En 2019, selon une étude de l'Institut Charterhouse, un(e) assistant(e) de direction et un(e) comptable perçoivent en moyenne 4 360 \$/mois. Un(e) réceptionniste senior perçoit en moyenne 3 270 \$ /mois et un(e) secrétaire environ 4 360 \$ /mois.

En janvier 2011, les Emirats ont instauré des salaires mensuels minimums fixés, en fonction du niveau de qualification du salarié, par décret du ministère de l'Emploi. La grille de référence est restée inchangée depuis lors : 1 361 \$ /mois pour un bachelier, 1 906 \$/mois jusqu'à Bac +2 et 3 267 \$ de Bac +3 à Bac +4. Aucune règle ne concerne les rémunérations des travailleurs non-qualifiés.

Le seuil de pauvreté n'est pas défini au niveau fédéral. En revanche, au niveau local, le *Dubai Economic Council* a fixé un seuil de pauvreté, équivalent à 80 AED/j, soit 21,8 \$/j ou 675,8 \$/mois.

Fluctuation du taux de change

Le dirham émirien est ancré sur le dollar américain, de sorte que l'évolution du taux de change résulte exclusivement du taux de change EUR / USD. Après une dépréciation de l'euro face au dirham émirien en 2015 (- 16,5 %) et, dans une moindre mesure en 2016 (- 0,3 %), l'euro s'est apprécié vis-à-vis du dirham de l'ordre de 2 % en 2017 et de 4,4 % en 2018.

La chute de la valeur de l'euro par rapport au dollar en 2015 qui s'est poursuivie dans une moindre mesure en 2016 avait entraîné une forte baisse du pouvoir d'achat des personnes dont

le salaire est exprimé en euros. Pour autant, la légère appréciation de l'euro face à au dirham émirien depuis 2017 ne doit pas occulter la mise en place de nouvelles taxes (cf. infra) renchérissant le coût de la vie aux EAU.

Instauration d'une TVA et élargissement de la fiscalité

Diverses taxes ont été mises en place ces dernières années, visant à accroître les recettes publiques dans un contexte budgétaire moins favorable. A l'échelle fédérale, les EAU ont introduit le 1er octobre 2017 des droits d'accises de 100 % sur les produits du tabac et les boissons énergisantes et de 50% sur les boissons gazeuses.

Les EAU ont ensuite mis en place une TVA de 5 % à compter du 1er janvier 2018. A Abu Dhabi, une taxe municipale collectée par l'Abu Dhabi Distribution Company (ADDC), d'un montant allant de 5 à 7,5 % de la valeur des loyers annuels des expatriés, a été introduite en 2016 puis majorée en 2018, et de nouveaux frais administratifs, d'un montant minimum de 450 AED sont entrés en vigueur. L'Émirat a également mis en place une autre taxe municipale de 4 % sur les séjours et consommations dans les hôtels, à laquelle s'ajoute une taxe de séjour de 15 AED par nuitée et par chambre. Dans le domaine aéroportuaire, une taxe « passagers » de 35 AED est entrée en vigueur en juin 2016 pour tous les voyageurs, y compris en transit, dans les aéroports de Dubaï, Sharjah et Abu Dhabi.

A signaler cependant, la réduction de certains frais municipaux à Dubaï suite à la mise en place de la TVA. Le Ministère des Finances prévoit d'élargir le périmètre des droits d'accise aux boissons sucrées mais n'envisage aucune modification de la TVA ni des autres impôts indirects.

Annexe

Evolution des prix à la consommation aux Emirats Arabes Unis

	2015	2016	2017	2018	2019 (e)	2020 (p)
Taux d'inflation (en %)	4,1	1,6	2,0	3,1	2,1	2,1

Source: FMI, World Economic Outlook, avril 2019
e : estimation p : prévision

Copyright

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse du Service Économique Régional d'Abu Dhabi



Clause de non-responsabilité

Le Service Économique s'efforce de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigera, dans la mesure du possible, les erreurs qui lui seront signalées. Toutefois, il ne peut en aucun cas être tenu responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication. Ce document a été élaboré sous la responsabilité de la direction générale du Trésor et ne reflète pas nécessairement la position du ministère de l'Économie et des Finances.

Publication du Service Economique d'Abu Dhabi

Ambassade de France aux Emirats arabes unis
Etihad Towers, Abu Dhabi
PO Box 4014

Rédigé par : Alban AUBERT, Anne-Sophie MAUGENDRE
Revu par : Philippe Gassmann
Version du 10/09/2019