



Ambassade de France en Allemagne
Service économique de Berlin

Berlin, le 26/05/2021
Affaire suivie par : Emmanuel
Lagrandeur-Bouressy, Antoine
Rebaudières, Léo Hoerter

Un marché immobilier résidentiel qui continue de se développer, en dépit de la pandémie

Résumé : Le Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV), une fédération de caisses d'épargne allemandes, analyse, au travers d'une publication ([ici en anglais](#)), l'évolution de l'immobilier résidentiel en Allemagne. Le secteur reste sous tension, les prix continuant d'augmenter malgré la crise sanitaire qui ne remet pas en question les lois du marché: l'activité de construction, le développement économique, la politique monétaire et les préférences en matière de logement continuent de déterminer l'évolution des prix. En outre, le marché de l'immobilier ne constituerait pas de risques pour la stabilité financière.

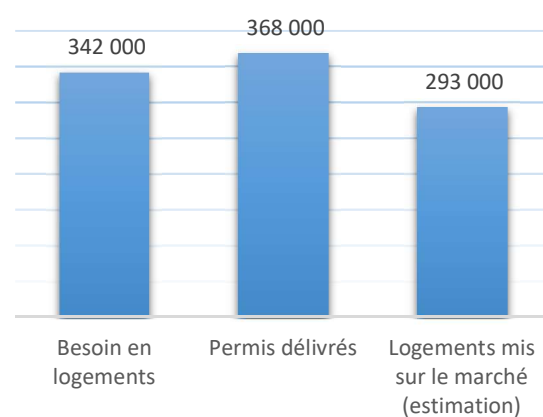
1. Une offre de logements qui continue de croître

En 2020, **368 000 permis de construire ont été délivrés pour de nouveaux logements**, soit une augmentation continue depuis 2011 (228 000) et qui dépasse les prévisions (342 000 logements par an entre 2016 et 2020).

La hausse porte principalement sur de nouveaux appartements (201 000 en 2020, contre 89 000 en 2011), alors que la **délivrance de permis de construire pour les maisons mono- et bi-familiales stagne** sur la même période (entre 107 000 et 118 000), sauf entre 2019 et 2020 (+6%) en raison de la fin, en mars 2021, du dispositif de soutien à l'accès au logement *Baukindergeld*. **Pour 2021, une baisse est attendue avec 350 000 permis de construire**, un niveau malgré tout élevé comparé aux années précédentes.

Bien que le **nombre de logements neufs mis sur le marché soit en augmentation (293 000 en 2019, c'est-à-dire deux fois plus qu'en 2009)**, il reste inférieur au nombre de permis délivrés.

Offre et demande de logements en Allemagne 2020



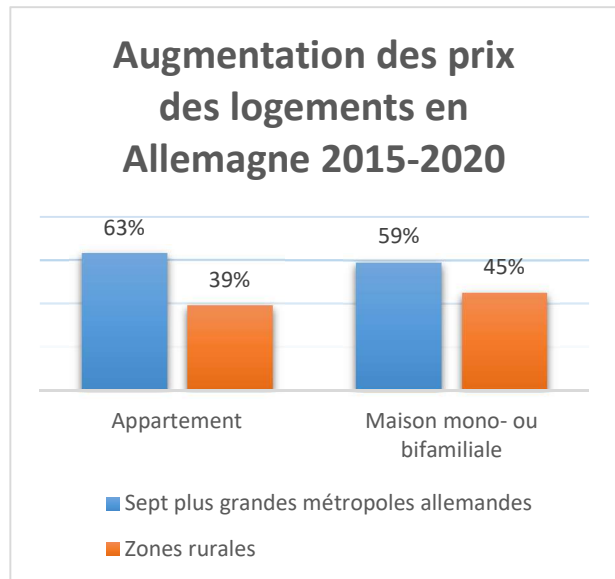
2. Les risques d'instabilité liés à la pandémie ou à la spéculation sont faibles

L'indice des prix de l'immobilier de l'Office fédéral de la statistique a **augmenté de 7,4 % en 2020**, soit encore plus qu'au cours des trois années précédentes. Cette flambée des prix de l'immobilier ne se produit pas uniquement dans les métropoles, ce **phénomène est présent sur l'ensemble du territoire**.

Les prix de l'immobilier ont poursuivi leur ascension en raison d'une augmentation de la demande, principalement **entraînée par l'immigration**. La baisse de la croissance économique pourrait avoir un effet négatif sur la demande, mais cet effet est compensé par le **maintien de taux d'intérêt bas facilitant l'acquisition de logements**. L'offre est restée sur sa trajectoire d'avant-crise en raison d'un **secteur du bâtiment peu affecté par les conséquences de la pandémie et restant à ses capacités maximales**.

Selon le DSGV, le **risque de formation d'une bulle spéculative à l'image des subprimes de 2008 est faible**. Certes, l'institut Empirica, en analysant les prix des logements pour l'ensemble

des 401 arrondissements allemands (*Kreise und kreisfreien Städte*), relève que les prix des **logements à l'achat comparés aux prix locatifs étaient surévalués dans 75% des arrondissements** au premier trimestre 2021. Cependant, le fait que la pandémie n'ait pas conduit à une baisse significative de la demande et des prix des logements pourrait indiquer que ces prix n'étaient pas excessifs. D'autres indicateurs laissent à penser que le risque de crise est faible : les produits financiers proposés aux ménages sont plus sûrs que ceux qui avaient cours aux États-Unis d'avant la crise des subprimes de 2008, et le nombre de nouveaux logements rapportés à la taille de la population est bien plus faible que dans le cas de l'Espagne d'avant 2008. En outre, au troisième trimestre de 2020, la **dette totale des ménages représentait 57,7% du PIB, soit 3,5 points de plus qu'un an auparavant**. Cependant, la forte augmentation au cours de l'année écoulée est **principalement due à la baisse PIB plutôt qu'à une augmentation de l'endettement des ménages**.



3. La question du logement, un enjeu de plus en plus politique

La politique du logement devient un sujet sensible à l'approche des élections fédérales, alors que le plafond des loyers à Berlin avait été invalidé par la Cour constitutionnelle de Karlsruhe et que les deux plus grands sociétés immobilières allemandes, Vonovia et Deutsche Wohnen, ont annoncé le 25 mai qu'elles entendaient fusionner, pour une valorisation boursière de 43 Mds €, pour constituer ainsi le plus grand groupe immobilier résidentiel d'Europe.

Le DSGV, qui souligne le rôle moteur du logement dans la relance économique, recommande que la réglementation macro-prudentielle qui avait été assouplie pour faire face à la crise ne soit pas renforcée avant la fin de 2022. Il met également en garde contre de nouvelles régulations (cf. débat suite à l'annulation du Mietendeckel), estimant que, plutôt que des mesures contraignantes, la construction de logements neufs devrait être facilitée par des mesures de soutien (aides financières à l'achat, baisse des coûts de construction, amélioration de l'attractivité des régions éloignées des grands centres urbains).

Etienne OUDOT DE DAINVILLE