

**Consulat Général de France  
Service économique de Hong Kong et Macao**

Hong Kong, le 13/05/2022

## Le marché locatif de l'immobilier résidentiel à Hong Kong

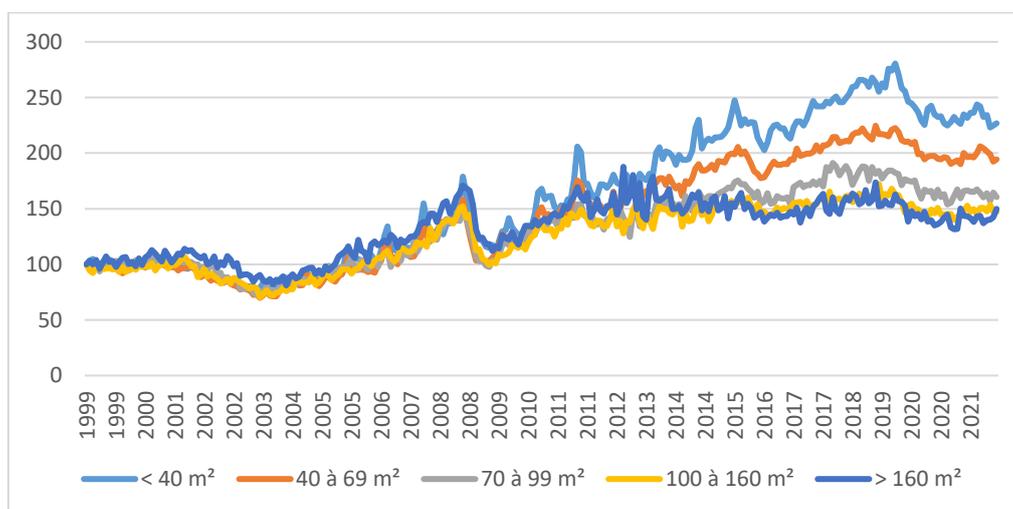
Les loyers sur le marché immobilier résidentiel ont poursuivi leur diminution au cours de l'année 2021, comme en 2020, et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 suit la même tendance, malgré des nuances en fonction des surfaces sur l'île de Hong Kong. Du fait de la perte d'attractivité de Hong Kong, le niveau des loyers devrait demeurer orienté à la baisse.

### 1 - Les loyers de l'immobilier résidentiel poursuivent leur baisse enclenchée au second semestre 2019

Hong Kong demeure en 2022 la ville résidentielle la plus chère au monde selon le Think Tank américain Demographia, pour la 12<sup>ème</sup> année consécutive. Le niveau historiquement élevé des prix de l'immobilier à Hong Kong est principalement lié à la superficie réduite du territoire (1 106 km<sup>2</sup>), dont seulement 25% sont construits, faisant de Hong Kong l'une des villes les plus denses au monde. Si les prix de vente ont rebondi en 2021 (+3%), après une baisse de -0,5% en 2020, cette tendance s'est toutefois inversée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (-3,2%).

Une baisse continue du niveau des loyers est enregistrée depuis le second semestre 2019 en raison dans un premier temps de l'impact des manifestations puis du Covid-19. Les loyers dans le parc résidentiel privé se sont contractés de -3,5% au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2019<sup>1</sup>. Cette baisse s'est ensuite poursuivie sous l'effet de la pandémie de Covid-19 et de la stratégie zéro-covid qui a conduit à la fermeture des frontières et à une perte d'attractivité de la RAS (hausse du chômage, départs d'expatriés, pénurie de talents) : les prix des loyers ont chuté de -7% dans le parc résidentiel privé en 2020 et de -0,3% en 2021.

### Evolution des loyers sur l'île de Hong Kong par type de biens depuis 1999 (Indice base 100)



Source : Rating and Valuation Department

<sup>1</sup> Tels que mesurés par l'indice du niveau des loyers par classe établi par la Rating and Valuation Department (HKSAR)

## 2 - Malgré une baisse des loyers sur l'île de Hong Kong en 2021, les données du *Rating and Valuation Department* font apparaître des nuances selon la taille des biens

Le *Rating and Valuation Department* (RVD) fournit une évaluation annuelle<sup>2</sup> de la valeur locative des biens immobiliers à Hong Kong, tenant compte de l'évolution des prix du marché ainsi que des caractéristiques de chaque immeuble, par zone géographique (l'île de Hong Kong, Kowloon et les nouveaux territoires) et par type de surface.

### Niveau des loyers résidentiels mensuels sur l'île de Hong Kong (HKD par m<sup>2</sup>)

Taille	< 40 m <sup>2</sup>	40 à 69 m <sup>2</sup>	70 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 160 m <sup>2</sup>	> 160 m <sup>2</sup>
2020 (moyenne annuelle)	445	394	409	417	423
2021 (moyenne annuelle)	445	392	408	418	422
<b>Var. 2021/2020</b>	-0%	-0,51%	-0,24%	-0,24%	-0,24%
<b>Var. mars 2022 /mars 2021</b>	-0,9%	+0,5%	-4,1%	+3,2%	+14%

Source : exploitation SE de données du Hong Kong Rating and Valuation Department

La baisse des loyers entre 2021 et 2020 est comprise entre -0,24% (logements d'une surface supérieure à 70m<sup>2</sup>) et -0,51% (logements de 40 à 69 m<sup>2</sup>). Entre mars 2021 et mars 2022, la variation des loyers par type par surface reflète de fortes disparités selon la surface : -0,9% pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup>, +0,5% pour ceux de 40-69 m<sup>2</sup>, -4,1% pour ceux de 70 à 99 m<sup>2</sup>, +3,2% pour ceux de 100 à 160 m<sup>2</sup> et enfin +14% pour ceux de plus de 160 m<sup>2</sup>.

## 3 - Du fait de la perte d'attractivité de Hong Kong, les loyers devraient demeurer orientés à la baisse

L'évolution est globalement baissière pour les loyers hongkongais depuis le début de l'année 2022 (-2,1% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 selon l'indice des loyers du RVD), en lien avec la 5<sup>ème</sup> vague épidémique et le renforcement des mesures de distanciation sociale ainsi que les contraintes aux frontières. Les départs de résidents (qu'ils soient temporaires ou permanents) se sont accélérés au cours des premiers mois de l'année sous l'effet de la 5<sup>ème</sup> vague épidémique et dans la crainte d'un éventuel confinement, finalement abandonné. Hong Kong a enregistré une baisse de sa population de 23 600 résidents<sup>3</sup> en 2021, puis 152 940 départs nets<sup>4</sup> sur les 3 premiers mois de l'année 2022.

Si le ralentissement de la circulation épidémique depuis le mois de mars 2022 a permis l'allègement de certaines mesures, une reprise du niveau des loyers à court-terme est peu probable, à moins d'un fort allègement des contraintes d'accès au territoire, un scénario peu crédible. Par ailleurs, les prix immobiliers et les loyers ont été soutenus dans le passé par le dynamisme de l'activité or les prévisions de croissance ont chuté à 0,5% en 2022 selon les dernières estimations du FMI et à 1-2% pour le gouvernement et le chômage atteint 5%.

A plus long-terme, la prise en compte croissante des problématiques liées au mal-logement par les pouvoirs publics pourrait en outre participer à alléger la pression sur le niveau des loyers : l'offre moyenne de nouveaux logements entre 2022 et 2031 devrait s'élever à 43 000 unités par an selon le gouvernement, contre une demande supplémentaire de 29 600 unités par an selon UBS. Le projet de ville nouvelle « *Northern Metropolis* » s'inscrit dans cette stratégie, avec à terme près de 930 000 logements disponibles dans cette zone urbaine proche de la frontière, contre environ 390 000 à l'heure actuelle ainsi que le plan de développement de l'île de Lantau, « *Lantau Tomorrow* » qui comporte en particulier la construction de 250 000 à 400 000 nouveaux logements.

Pour ce qui est de l'évolution des prix de vente, plusieurs banques d'investissement anticipent une baisse en 2022, en lien avec la remontée attendue des taux d'intérêt et la poursuite des flux migratoires sortants : UBS s'attendait ainsi en début d'année à une baisse en 2022 de -5%, Citi et J.P. Morgan respectivement de -10% et -2%. Enfin, Goldman Sachs s'attend de son côté à une baisse de -20% d'ici 2025.

<sup>2</sup> La méthodologie du RVD repose sur l'analyse des prix des ventes pour les transactions réalisées et des loyers moyens des biens immobiliers résidentiels, classés par surface et par zone. Cette méthodologie est cependant fonction du nombre de ventes réalisées et l'analyse peut être biaisée par un faible nombre de transactions sur le marché secondaire en particulier pour les biens de grande surface.

<sup>3</sup> Données du *Census & Statistics Department* tenant compte à la fois du solde migratoire et du solde naturel

<sup>4</sup> Calcul des entrées – sorties réalisé à partir des statistiques du département de l'immigration