



Situation du marché immobilier en Oman

Juin 2019

© DG Trésor

Le marché immobilier omanais poursuit sa correction initiée fin 2014 suite à la chute des cours du pétrole. Tandis que les loyers sont actuellement 25 % inférieurs en moyenne à ceux qui prévalaient au 3^{ème} trimestre 2014 (incluant une baisse de -10 % à -15 % en 2018), la liquidité du marché de l'achat-vente s'est nettement dégradée en lien avec les difficultés accrues de la population nationale (taux de chômage estimé à 17,5 %). Les perspectives à court terme apparaissent essentiellement négatives compte tenu d'une croissance atone (0,3 % en 2019 d'après le FMI) et des départs des expatriés qualifiés (-7,5 % depuis octobre 2017), conséquence de la politique d'omanisation des autorités. Alors que le secteur immobilier compte pour 30 % du portefeuille de prêts des banques locales et que le taux de créances douteuses progresse (bien que son niveau reste mesuré à 2,9 %), des efforts pour améliorer la transparence du marché et accroître sa liquidité semblent aujourd'hui nécessaires pour éviter l'hypothèse d'un choc plus brutal sur les prix.

1. La baisse des loyers tend à se poursuivre suite aux départs des expatriés qualifiés

Depuis la chute des cours du pétrole à la mi-2014, les prix à la location à Mascate, qui concentre plus de 30 % de la population du pays, ont connu une baisse significative et continue. Ils se situent dorénavant à des seuils inférieurs de -25 % en moyenne par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Si la remontée des prix du pétrole a quelque peu pu embellir les perspectives du marché fin 2017 / début 2018, le resserrement de la politique d'omanisation, initiée en octobre 2017 dans un contexte social dégradé (*cf. infra*), a accéléré les départs d'expatriés moyennement et hautement qualifiés (-7,5 % entre fin octobre 2017 et fin avril 2019). Dans ce contexte, les prix du marché locatif, qui concerne essentiellement la population expatriée (62 % de la population de Mascate), auraient de nouveau diminué selon une fourchette établie entre -10 et -15 % en 2018. Pour 2019, les perspectives restent essentiellement négatives compte tenu de la poursuite de la politique d'omanisation et de la décélération de la croissance (0,3 % attendue par le FMI), et ce alors que la surcapacité en logements continue de peser sur les prix. L'agence *Cavendish Maxwell* s'attend ainsi à une nouvelle contraction des prix de -15 % sur l'année.

Dans le même temps, l'adaptation de l'offre à la demande a revêtu diverses formes : hausse du taux de vacance des biens disponibles (>20 % dans plusieurs quartiers de la capitale), révision des termes de paiement (passage de 12 à 6 voire 3 mois de loyer payables à l'avance), suppression ou aménagement des clauses d'indexation des loyers, offre d'un mois de gratuité sur des contrats d'un an, mois de caution offert et inclusion d'avantages divers. A noter que la tendance baissière concerne également le marché de la location commerciale, pénalisé par ailleurs par la chute du nombre d'entreprises enregistrées au Sultanat (passé de 25 560 en 2017 à 21 119 en 2018). De même, le segment *retail* continue de souffrir des perspectives économiques dégradées, en témoigne notamment le report d'ouverture de 2020 à 2021 du mégaprojet *Mall Of Oman*, porté par *Majid Al Futtaim*.

2. Moins liquide, le marché de l'achat-vente enregistre des baisses de prix plus modérées

En 2018, le montant des transactions immobilières en Oman a atteint 2,6 Mds OMR, soit une hausse de +1,2 % par rapport à 2017. Ce montant s'est en réalité avéré très volatile (en volume) au cours des dernières années (+95 % en 2016 après -30 % en 2015), compte tenu de la situation économique détériorée, qui pèse sur les décisions d'achat, et d'une plus grande sélectivité des banques en matière d'octroi de crédits. La propriété constituant un droit pour les Nationaux -les résidents non-CCEAG ne pouvant y accéder, hormis cas exceptionnels (*cf. infra*)-, le marché est aujourd'hui caractérisé par une liquidité très faible, limitant la propagation de la baisse des loyers aux prix de l'achat-vente.

La chute du nombre de permis de construire à Mascate en 2018 (-50 %) semble néanmoins attester des pressions baissières, dans un contexte de difficultés accrues de la population nationale, dont le taux de chômage s'élève à 17,5 % selon la Banque mondiale (49 % chez les jeunes).

En parallèle, la baisse des prix aurait été plus prononcée (-15 % en 2018) dans les *Integrated Tourism Complex (ITC)*, où les expatriés peuvent devenir propriétaires. De même que pour les loyers, les prix des *ITC* souffrent d'une baisse de la demande induite par les départs des expatriés, mais aussi d'un déficit de confiance envers l'avenir du pays compte tenu de la montée des politiques anti-expatriés (omanisation, hausse des *fees* visant les résidents...) et des risques macroéconomiques.

3. Peu transparent, le marché immobilier constitue un point de vigilance compte tenu de l'exposition des banques omanaises

Si les autorités indiquent être peu inquiètes du mouvement baissier des prix de l'immobilier (perçu comme « minime » par rapport à la situation prévalant à Dubaï), l'exposition des banques au secteur n'en demeure pas moins un point de vigilance. Comptant pour près de 30 % des prêts bancaires, le secteur immobilier aurait été le principal responsable de la hausse des créances douteuses dans la période récente (de 1,9 % fin 2017 à 2,7 % fin 2018 et 2,9 % fin mars 2019). On peut du reste noter le niveau important d'endettement des ménages (entre 22 et 45 mois de salaire net d'après la Banque centrale), alors que 50 % des travailleurs omanais sont employés dans le secteur public et que les dépenses courantes devront, tôt ou tard, être réduites compte tenu de la trajectoire peu soutenable de la dette publique (passée de 5 % fin 2014 à 58,7 % fin 2019 et possiblement 73,1 % fin 2024).

Les inquiétudes relatives au secteur immobilier se justifient également par son opacité. Mascate est à cet égard classée 140^{ème} sur 158 villes dans le *Global Real Estate Transparency Index* de l'agence *Jones Lang LaSalle*. Alors que la hausse du taux de vacance moyen apparaît à cet égard préoccupante, le marché gagnerait à accroître sa liquidité. Si l'autorisation des *REIT* en 2018 n'a pour le moment pas eu les effets escomptés sur ce plan, les discussions engagées au sujet d'une ouverture de la propriété aux non-nationaux semble aller dans le bon sens. Il conviendrait toutefois de restaurer en parallèle la confiance des expatriés aisés susceptibles d'investir au Sultanat.

Copyright

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse du Service Économique de Mascate (adresser les demandes à mascate@dgtrésor.gouv.fr).

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.



Publication du Service économique de Mascate

Ambassade de France au Sultanat d'Oman
Madinat Qaboos PC 115, MASCATE
PO Box 208

Rédigé par : Louis MANGENOT
Revu par : Gilles BORDES

Version du 10/06/2019