



L'immo, c'est chaud, ça brûle !

Vous voulez en savoir plus sur l'état du marché immobilier ?

Les nouvelles sont loin d'être bonnes. Une canicule est-elle à prévoir ?

Le marché reste très tendu. Avec trop peu de biens disponibles, les prix flambent.

Auriez-vous remarqué à quel point Hongkong se vide ? Récupérée par le régime de Pékin, HK n'est plus aussi sexy, et sa vieille rivale se réjouit. L'**effet Covid** combiné au durcissement de la **politique chinoise** nous sert un cocktail bien difficile à avaler. **Singapour tressaille**, heureuse d'être ainsi convoitée. Certains spécialistes parlent même d'**orgasme immobilier**. Imaginez un peu !



Chez les proprios, c'est la fête ! On mange des cahuètes et on boit du Moët.

Les étrangers arrivent en pagaille et maltraitent le marché locatif. On se croirait à la criée certains matins tant les produits partent vite et trop chers. Comme à Paris, il s'agit de "**monter des dossiers**" et de **jouer la surenchère** pour pouvoir se loger. Au secours !

Valérie, notre experte, nous raconte comment ses clients se sont retrouvés avec un renouvellement de leur **bail avec 50% d'augmentation** et une **clause d'expropriation** en cas de vente par le propriétaire ... Ambiance !

Il n'y a pratiquement **plus de "co-broke"** possibles. Les agents des propriétaires ne veulent plus partager leurs commissions. Ce sont donc les **locataires** qui ont à **payer leurs agents**, soit une commission négociable entre un demi mois jusqu'à un mois et demi de loyer, selon les montants du loyer et la durée du bail.

Le moral des locataires est en berne, le marché ne les favorise guère...

Un petit retour en arrière pour comprendre

A l'origine, les **villages kampung** étaient **la norme**. Des maisons faites de **feuilles d'attap**. Vous vous représentez le risque d'incendie?

De nation naissante, avec des objectifs économiques très ambitieux, **Singapour prospère** malgré l'absence de ressources. On quitte avec joie la campagne et on participe au développement de la ville, adieu l'insalubre, bonjour le confort et l'eau potable. **Bienvenue dans la planification urbaine**. Les gens sont incités à acheter un logement social auprès de **Housing Department Board** ; le prix fixé est inférieur à la valeur marchande. C'est une stratégie visant à créer de l'**attachement à la terre**, les racines rendent fiers et responsables. Le sentiment d'appartenance favorise la **cohésion sociale**. Bien joué, n'est-ce pas ?

Les terrains boueux de Jurong, Sembawang et Seletar sont **assainis** par les entreprises étrangères pour y **installer leurs usines**. La gestion de la terre doit être efficace car le territoire est restreint. L'amélioration du **cadre de vie** est ici une **obsession**.

Les **bidonvilles** sont **rasés** pour faire place à des bureaux et des centres commerciaux. Les années 80 invitent à la modernité et développent avec élan **commerce, tourisme et finance**. Au passage, notons que quatre cinquièmes des singapouriens vivent dans des logements sociaux en 1985.



Il n'y a pas que les arbres qui poussent....

Dans les années 90, Singapour gagne son statut de pays développé et les **habitants** dans la foulée **changent de classe** ! Imaginez ce coup du destin : passer de la classe éco à la classe business sans rien faire, sans changer d'un iota... **Population enrichie** signifie innovations diverses en matière de logements: des **condos toujours plus luxueux** à des prix toujours plus vertigineux !

Pour mieux comprendre le logement à Singapour, lisez « trouver un logement à Singapour »

Et maintenant, que se passe t -il ? Où en sommes-nous de cette escalade ?

Le **nouveau défi** est bien de faire face au risque de **surchauffe** du marché. Les prix avaient déjà augmenté de plus de 30 % entre 2006 et 2008, à cause de la hausse de la demande de propriétés **haut de gamme**. Merci à l'afflux d'étrangers et à l'augmentation des revenus des résidents.

Devant ces niveaux alarmants, la **méthode du refroidissement** a été décidée; à savoir des **droits de timbre supplémentaires** imposés aux **acheteurs** (Additional Buyers' Stamp Duties, ABSD) introduits en 2011 en plus des droits de timbre existants. Ceci ne concernant que les ventes. Quel dommage, **pas de refroidissement pour les loyers**.... Malheureusement, rien en vue pour le marché de la location. Comprenez bien que le marché est **libre de contrainte légale** : il n'y a aucune loi encadrant les loyers. **Abandonnons** les **repères franco-français** : ici, on s'enrichit sans complexe et dans la démesure.

Evidemment que **les propriétaires** d'un terrain, hier encore sombre nid à moustiques, sont rendus dingues par cette **fièvre dollarisée**. Quelle revanche depuis le temps des marécages ! Le niveau de vie continue de grimper en face du prix au mètre carré, voyons cela comme une excellente manière de se débarrasser de ceux qui ont des moyens comptés. Seuls les plus **riches** peuvent **rester. Circulez les « pauvres »**! C'est le magnifique **effet levier** de la réalité immobilière locale.

A ceux qui **cherchent** un logement actuellement, il est conseillé de ne **pas faire les difficiles**, et de se faire **discrets** tant la concurrence est rude. Il n'y a **pas assez de produits** sur le marché et de riches expatriés continuent d'affluer; les « hong-kongais » venant d'un territoire hors de prix et prêts à la surnenchère, et plein d'autres encore, veulent profiter de ce *cocon pour gens fortunés*.

Comme **alternative** au départ, on peut toujours envisager de **camper** ? Pourquoi ne pas trouver un moyen de monter un **Crazy-rich-camping-paradis** ? On a déjà le sable, la bonne humeur et les flots bleus...

L'immo, c'est chaud, ça brûle !



Toujours avec toi, même sous mon nouveau toit

AB

Merci à Valérie Lacroix-Tam de PropPnex pour sa connaissance du marché immobilier local, joignable au 86850227.