

COVID-19: Impact sur l'immobilier

Questions/Réponses

AVIS
D'EXPERTS
N°1 - MAI 2020

1. Comment voyez-vous le secteur, post-crise sanitaire ?

Pour la plupart des Marocains, l'immobilier notamment résidentiel reste un investissement refuge. La crise sanitaire actuelle ne va pas faire disparaître la totalité des besoins de logement des particuliers ni les projets d'accession à la propriété. Elle met uniquement le marché immobilier en sommeil, On peut donc prévoir dès la fin du confinement une reprise accrue dans l'immobilier, Les dossiers qui n'auront pas pu être finalisés à cause la crise se cumuleront avec ceux des nouvelles transactions dès la fin des mesures de confinement. Cela devrait générer une suractivité temporaire.

Après la levée du confinement on pourrait pressentir une stabilisation du secteur face à une dévaluation de la monnaie et une probable inflation. Certes, l'attentisme des acquéreurs est très probable à court terme mais si les bonnes mesures d'accompagnement à la relance du secteur sont prises rapidement par l'état et les banques afin de limiter l'impact de cette crise (Baisse du taux d'intérêt, incitations fiscales, investissements publics pour relancer la consommation, etc.), nous pourrions nous attendre à un dépassement rapide de cet état d'attentisme, voire une reprise à moyen terme.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, la rapidité de reprise des différents secteurs d'activités conditionnera le maintien ou la correction de l'activité immobilière les concernant. L'immobilier commercial étant, à notre sens, celui qui devrait être le plus impacté pour les raisons précitées.

2. Les difficultés financière de certains promoteurs, surtout de taille petite et moyenne, pourraient les pousser à revoir les prix de vente de leurs bien immobiliers, à la baisse. Qu'en pensez-vous ?

Au sein de notre cabinet, nous partageons la conviction Il ne s'agit pas de la taille du promoteur mais plutôt du segment dans lequel ils opèrent. En fait, à la sortie du deuxième mois de confinement, nous ne misons pas sur une chute brutale des prix de l'immobilier et ce grâce aux mesures prises par l'état et les banques quant au report du paiement des frais financiers sans application de la capitalisation de ces derniers, outre les autres mesures prises pour maintenir les entreprises opérant dans ce secteur.

L'immobilier commercial a notre avis pourrait connaître une correction, vu la baisse en matière de consommation que connaît le pays actuellement. Les rassemblements dans les lieux publics tels que les cafés, les restaurants, les magasins d'habillement, etc. sont et resteront probablement toujours considérés « risqués » à l'issue du confinement, ces derniers ne pourront certainement pas connaître de reprise rapide, ce qui impactera directement la demande dans ce secteur et donc une probable baisse des loyers, donc des prix de vente à court terme avec une reprise a moyen terme, un probable scénario en U.

L'immobilier d'entreprise dépendra quant à lui des activités directement impactés par la crise sanitaire. On devrait assister à une baisse des transactions mais aussi des loyers a court terme.

Dans le segment résidentiel, Il est clair que les acquéreurs aux revenus supérieurs seront moins fragilisés et qu'ils conserveront une meilleure capacité d'accès au crédit. La crise pourrait alors renforcer les distorsions d'un marché déjà à deux vitesses. Si les taux d'intérêts baissent, ce qui serait possible vu la baisse du taux directeur, il se pourrait que le logement principal enregistre un bon niveau de demande, donc un maintien des prix.

En tout cas, La perception du marché sera différente entre vendeurs et acquéreurs, les vendeurs pensent que les prix vont augmenter, les acheteurs s'attendent a une dégringolade des prix, ainsi on prévoit que les négociations seront plus rudes et plus longues.

Contactez-nous:

Département Conseil

Rabia Jouahri

+212 6 64 24 80 28

rabia.jouahri@rea-partners.com

rea-partners.com