



Fièvre de l'immobilier en Europe de l'est

INVESTISSEMENT • L'envolée des prix devrait perdurer. Les plus grandes villes manquent de logements modernes et le tourisme va se développer. Mais gare à la surchauffe.

FRÉDÉRIC THERIN, MUNICH

Les chiffres donnent le tournis: ces dix-huit derniers mois, les prix des appartements ont augmenté de 56% en Pologne, de 26% en République tchèque et de 20% en Roumanie. Dans les pays baltes, la hausse annuelle dépasse 25%. L'Estonie tient la palme avec un bond de 70% en 2006. Les loyers des bureaux à Varsovie ont quant à eux plus que doublé en deux ans. A Kiev, à peine 2% du parc de bureaux est inoccupé. Bucarest, Varsovie ou Moscou ne sont pas dans une situation plus enviable.

L'embellie économique va permettre à la population de disposer de plus de moyens pour investir dans la pierre

Cette embellie a engendré un boom du crédit immobilier qui a explosé. Les analystes se demandent aujourd'hui si un phénomène de bulle ne serait pas en train de se créer. Mais plusieurs facteurs peuvent rassurer les inquiets. Certaines villes manquent encore cruellement d'immeubles modernes.

Essor touristique

L'immobilier commercial a donc encore de beaux jours devant lui. Certaines «niches» semblent tout particulièrement porteuses. L'essor attendu du tourisme devrait notamment profiter aux constructeurs. En Pologne, le nombre de visiteurs devrait passer de 15,7 à 20 millions entre 2006 et 2012. Pour les loger, ce pays a prévu d'inaugurer 500 hôtels d'une capacité de 30 000 chambres d'ici à cinq ans.

Les rendements locatifs des centres commerciaux de la région devraient quant à eux passer de 2 à 7% dans un avenir proche. Cette hausse s'explique par l'augmentation sensible des revenus des habitants de la région. Les salaires en Ukraine devraient ainsi bondir de 22% d'ici à la fin de la décennie loin devant la Slovaquie (11%), la République tchèque (10%) ou la Pologne (9%). Cette embellie va permettre à la population de disposer de plus de moyens pour investir dans la pierre. Beaucoup de familles vont aussi chercher à quitter leur HLM construit sous l'ère soviétique pour déménager dans un lieu moderne.

Dans la seule ville de Bucarest, les besoins représentent

déjà 3,3 millions de m² soit 41 000 appartements. Les gens vont également vouloir arrêter de vivre avec toute leur famille sous un seul et même toit.

Signes alarmants

Aussi prometteur soit-il, le secteur de l'immobilier en Europe de l'est commence toutefois à montrer quelques signes alarmants. Les prix, même s'ils restent bien moins élevés qu'à l'ouest, représentent déjà une véritable petite fortune pour les familles de la région. Le salaire mensuel d'un Ukrainien lui

permet ainsi d'acheter à peine 0,1m² d'un appartement à Kiev. Les habitants de Bucarest (0,2), Bratislava (0,4), Prague (0,5) ou Budapest (0,6)

sont à peine mieux lotis. On est loin, très loin des chiffres enregistrés à Vienne (1,38) ou Berlin (1,75).

Les investisseurs étrangers commencent également à arriver en masse chez les nouveaux membres de l'Union. Ils représentent à eux seuls 40% de la demande immobilière en Europe du sud-est créant ainsi un marché purement spéculatif. Le boom actuel de la construction risque aussi de bientôt submerger les capitales de la région d'immeubles flambant neufs qui pourront à terme avoir le plus grand mal à trouver preneur. A Varsovie, 205 500 m² de bureaux vont être inaugurés cette année. Budapest devrait pour sa part bientôt avoir trop de bâtiments à vendre et à louer. Attention danger...

L'AGEFI



A Varsovie, 205 500 m² de bureaux vont être inaugurés cette année. Et le tourisme devrait aussi se développer. KEYSTONE

L'UKRAINE FAIT RÊVER LES INVESTISSEURS

Surchauffe, vous avez dit surchauffe? «Kiev devient une bulle artificielle», prévient Karl Hepp de Sevelinges, un avocat du cabinet Gide Loyrette Nouel installé dans la capitale ukrainienne. «Les propriétaires de certains immeubles de bureaux flambant neufs laissent leurs biens vides pour profiter de la hausse des loyers et signer dans quelques semaines un contrat plus avantageux pour eux. Le locatif commercial est passé de 40 dollars par m² et par mois il y a deux ans à près de 100 dollars aujourd'hui. Mais la demande actuelle est telle que je ne vois pas cette bulle exploser avant cinq ou six ans.» La grande nouveauté est que les grandes banques internationales acceptent désormais de financer des

projets immobiliers importants. Et la concurrence est telle que certains investisseurs ne perdent pas de temps à faire des audits très rigoureux. Une politique «courageuse» pour ne pas dire périlleuse dans un pays où la corruption est reine. Les gens «sont prêts à prendre des risques quand ils voient ce pays de 48 millions d'habitants qui regorge de ressources naturelles», ajoute M. Hepp de Sevelinges.

Tout n'est pourtant pas si simple dans l'ancienne république soviétique. L'hôtel Radisson qui a récemment ouvert ses portes à Kiev est un projet qui a mis douze longues années à se réaliser en raison de nombreuses complications

administratives et politiques. «Le problème dans ce pays est qu'il faut connaître le bon Boris pour faire des affaires», explique Andreas Treichl, le patron d'Erste Bank. Ces freins ne semblent toutefois pas décourager les investisseurs. Des promoteurs immobiliers comme le français Apsys qui est très présent en Pologne commencent à regarder ce marché avec les yeux de Chimène.

Des entreprises comme Accor pensent aussi ouvrir de nombreux hôtels dans les toutes prochaines années. Les prix à Kiev semblent suivre la même spirale ascendante qu'à Moscou. Ce seul facteur est suffisant pour faire tourner la tête des investisseurs... FT/AGEFI