

Questions d'hébergement

Aperçu du marché

Asie Pacifique et Moyen-Orient



Le paysage actuel

L'économie mondiale n'a progressé que de 2,4 % en 2019 ; le taux le plus faible depuis la crise économique mondiale d'il y a plus de dix ans. La Banque mondiale prévoit une reprise modeste avec une croissance mondiale de 2,5 % en 2020.

Les deux plus grandes économies du monde, les États-Unis et la Chine, sont toujours enfermées dans une guerre commerciale, sans progrès significatif malgré des négociations ininterrompues. Les troubles civils prolongés à Hong Kong ont profondément affecté son économie, l'envoyant dans une récession. L'épidémie du coronavirus COVID-19 devrait également avoir un impact important sur la Chine et la région en 2020, avec plusieurs gouvernements asiatiques ayant introduit des mesures importantes pour contrôler la maladie et protéger leurs économies.

Les mouvements des expatriés au cours du second semestre 2019 ont généralement suivi les tendances historiques. Les loyers des propriétés résidentielles sont restés pour la plupart stables, à l'exception de baisses à Hong Kong et aux Émirats Arabes Unis.

TABLE DES MATIÈRES

ASIE	Beijing (Pékin)	01
	Shanghai	04
	Hong Kong	07
	Inde	10
	Kuala Lumpur	16
	Singapour	19
	Thaïlande	22
	Tokyo	26
AUSTRALIE		29
MOYEN-ORIENT	Abu Dhabi	34
	Dubaï	37
	Bahreïn	40
	Riyad	43



Beijing (Pékin)

Aperçu du marché

Les loyers sont restés stables au second semestre

Beijing offre une grande variété de possibilités de logements pour les expatriés, qui se répartissent en grandes catégories telles que les appartements avec services, les appartements de haut standing et les maisons. Comme dans beaucoup d'autres grandes villes, les expatriés tiennent compte de l'emplacement, des besoins liés au mode de vie et du budget lorsqu'ils choisissent leur logement.

Les célibataires ou les couples préfèrent généralement vivre dans des appartements situés à proximité de leurs bureaux. Les personnes, qui ont une famille, préfèrent les banlieues généralement situées à proximité des écoles internationales. Quelle que soit la taille de la famille, beaucoup d'expatriés choisissent de vivre dans des complexes résidentiels protégés. Hormis une meilleure sécurité, nous y trouvons davantage de personnel de service anglophone dans de telles résidences et des installations communes telles que des salles de sport et des piscines sont disponibles.

Les expatriés préfèrent rester dans le quartier central des affaires (Central Business District (CBD)) en raison de la proximité de leurs bureaux, mais les loyers sont élevés et les seules options viables sont les appartements de haut standing avec services. Parmi les autres lieux populaires à l'écart du centre-ville, nous pouvons citer le Chaoyang Park District, Sanlitun et Shunyi.

Après un début tranquille au second semestre 2019 sur le marché des appartements avec services, l'Orientino Executive Apartments dans le quartier central des affaires (CBD) a ajouté 43 unités à l'offre totale au quatrième trimestre 2019 dans le cadre de son déblocage progressif. Il libérera le reste de ses 182 unités au premier semestre 2020, ce qui portera sa contribution totale à 327 unités, selon Savills.¹

China World Apartments a terminé son projet de remise en état et devrait ajouter 407 unités au marché au cours du premier semestre 2020. Fin 2019, l'offre totale d'appartements avec services s'élevait à 8,420 unités, avec un taux d'occupation de 89,4%.

Nous constatons que les entreprises multinationales (EMN) utilisent plus d'expatriés pour des missions de courte durée que pour des missions de longue durée. Les nouveaux arrivants sont, pour la plupart, des célibataires ou des couples et n'ont pas d'enfants qui les accompagnent, le but étant de réduire les frais. Les EMN choisissent également d'accorder des allocations de logement à leurs employés expatriés afin de gérer leurs besoins en matière de logement, plutôt que de signer des baux de logement d'entreprise pour eux.

L'épidémie du Coronavirus (COVID-2019) a certainement eu une incidence sur les déplacements des expatriés. En général, il n'y a pas eu d'exode massif pour les personnes qui sont actuellement en poste à Beijing. Cependant, les expatriés, qui ont quitté le pays avant le Nouvel An chinois, retarderont probablement leur retour. Les personnes qui devaient être déployées à Beijing (Pékin), risquent également de retarder leur arrivée, en fonction de la politique de leur entreprise et de l'évaluation de la situation.

Le Fonds monétaire international (FMI) a revu à la baisse ses prévisions de croissance pour la Chine en 2020 à moins de 5,6% en raison des importantes répercussions de l'épidémie du Coronavirus à l'échelle mondiale.²

¹ Savills, le marché en quelques minutes : Location résidentielle à Beijing (Pékin), 2020 : <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/beijing-research/beijing-residential/19q4-bj-resi-leasing-en.pdf>

² Zhou, Cissy. « Coronavirus : Le FMI revoit à nouveau à la baisse les prévisions de croissance de la Chine en 2020, étant donné que le Covid-19 secoue l'économie mondiale ». South China Morning Post. jeudi, 5 mars 2020 <https://www.scmp.com/news/china/money-wealth/article/3065082/coronavirus-imf-again-cuts-2020-china-growth-forecast-covid>

Beijing (Pékin)

Tableau des marchés

BEIJING - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Shuang Jing, CBD, Sanlitun et Chaoyang Park sont des zones résidentielles populaires pour les expatriés							
Description		Service de gestion de biens équitables		Comprend un hall d'entrée, peut avoir une salle de sport, 30% d'expatriés et un bon service de gestion de biens		Comprend un hall d'entrée et un(e) réceptionniste, une salle de sport, une piscine, 50% d'expatriés et un excellent service de gestion de biens		Comprend un hall d'entrée et un(e) réceptionniste, une salle de sport, une piscine, 60% d'expatriés et un excellent service de gestion de biens	
Profil de la propriété		Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)
Apt 1X chambre	Taille typique	500 pieds carrés	850 pieds carrés	500 pieds carrés	850 pieds carrés	500 pieds carrés	850 pieds carrés	500 pieds carrés	850 pieds carrés
	Semestre 2/2019	12,000	17,000	17,000	20,000	26,000	29,000	34,000	48,000
	Dernier semestre	12,000	17,000	17,000	20,000	26,000	29,000	35,000	48,000
	Dernière année	12,000	18,000	17,000	20,000	26,000	29,000	35,000	46,000
Apt 2X chambre	Taille typique	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1600 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés
	Semestre 2/2019	18,000	21,000	25,000	30,000	29,000	41,000	45,000	60,000
	Dernier semestre	18,000	21,000	25,000	30,000	29,000	41,000	45,000	60,000
	Dernière année	18,000	21,000	25,000	30,000	29,000	41,000	45,000	60,000
Apt 3X chambre	Taille typique	1400 pieds carrés	2000 pieds carrés	1400 pieds carrés	2000 pieds carrés	1400 pieds carrés	2000 pieds carrés	1400 pieds carrés	2000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	23,000	29,000	29,000	37,000	39,000	49,000	49,000	85,000
	Dernier semestre	23,000	29,000	29,000	37,000	39,000	49,000	49,000	85,000
	Dernière année	23,000	29,000	29,000	37,000	39,000	49,000	49,000	85,000
Apt 4X chambre	Taille typique	2000 pieds carrés	3000 pieds carrés	2000 pieds carrés	3000 pieds carrés	2000 pieds carrés	3000 pieds carrés	2000 pieds carrés	3000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	28,000	37,000	36,000	41,000	47,000	60,000	65,000	90,000
	Dernier semestre	28,000	37,000	36,000	41,000	47,000	60,000	65,000	90,000
	Dernière année	28,000	37,000	36,000	41,000	47,000	60,000	65,000	90,000
Maison 4/5 chambres	Taille typique	2500 pieds carrés	4000 pieds carrés	2500 pieds carrés	4000 pieds carrés	2500 pieds carrés	4000 pieds carrés	2500 pieds carrés	4000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	34,000	40,000	39,000	50,000	46,000	62,000	67,000	90,000
	Dernier semestre	34,000	40,000	39,000	50,000	46,000	62,000	67,000	90,000
	Dernière année	34,000	40,000	39,000	50,000	46,000	62,000	67,000	90,000

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE À BEIJING (PÉKIN)

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	2 mois



Shanghai

Aperçu du marché

Les loyers stables se poursuivent au second semestre

Les logements adaptés aux expatriés se répartissent en trois catégories principales à Shanghai, les appartements avec services étant les plus chers et les plus luxueux, suivis des logements en copropriété et des villas.

Les centres-villes bien reliés de Puxi et de Pudong sont les quartiers les plus populaires auprès des expatriés, et sont également les plus chères à vivre. À Lujiazui, la principale zone financière et commerciale de Shanghai, il existe plusieurs complexes résidentiels d'appartements bien gérés. Les célibataires ou les couples à la recherche d'un endroit proche de leur lieu de travail dans le quartier central des affaires (CBD), en particulier pour ceux qui travaillent dans le secteur des services financiers, peuvent choisir d'y vivre.

Pour les familles expatriées qui ont des enfants scolarisés, la proximité d'écoles internationales fait l'énorme différence, de même que d'autres commodités adaptées aux familles, tels que des parcs et des espaces de loisirs. Le quartier de Jinqiao est bien aménagé et offre un esprit de banlieue moderne. Kangqiao est une autre option, et bien qu'elle puisse être perçue comme plus rurale et moins organisée que Jinqiao, elle reste populaire auprès des familles expatriées.

La durée des baux d'habitation standard à Shanghai sont de deux ans et les termes de la première année du contrat sont scrupuleusement respectés par les propriétaires. Les pénalités en cas de résiliation anticipée pendant la première année peuvent atteindre deux mois de loyer. En général, la deuxième année est plus souple, bien qu'un préavis écrit de deux mois doit être signifié pour la résiliation. Les baux de moins d'un an sont peu fréquents et entraînent généralement des loyers plus élevés.

Les entreprises multinationales (EMN) restent prudentes en ce qui concerne le déploiement d'expatriés à Shanghai, ainsi que dans le reste de la Chine. Elles préfèrent des locaux tout aussi qualifiés et expérimentés afin de combler les postes vacants. Néanmoins, plusieurs secteurs se sont ouverts,

notamment les services financiers et le secteur automobile.

Le coût reste une considération majeure pour les entreprises multinationales (EMN), ainsi la plupart des nouveaux expatriés sont souvent des célibataires ou des couples et n'ont pas d'enfants qui les accompagnent. Nous avons également vu une réduction des allocations de logement et que de nombreux expatriés sont recrutés sur des contrats à court terme.

En général, les loyers à Shanghai pour les logements des expatriés ont été relativement stables tout au long du deuxième semestre de 2019. Selon Savills, les loyers des appartements avec services ont baissé de 0,7% en 2019, alors que les logements non occupés s'élevaient à 17,3%.¹

Plusieurs lancements ont également eu lieu au semestre de 2019, notamment l'appartement L 46 à Qiantan avec 184 appartements en copropriété et Citadines Xujiahui sur West Longhua Road avec 152 appartements avec services.² Des appartements avec services à prix réduit ont également été lancés, la résidence Le Ville à Jing'an offrant 217 unités allant du studio aux appartements deux chambres et des loyers à partir d'environ 13,000 RMB par mois. Plus de la moitié de ses unités ont été prises d'assaut en trois mois.

L'incidence de l'épidémie du Coronavirus (COVID-2019) devrait s'atténuer au cours du premier semestre de 2020. Si un exode massif des expatriés n'a pas eu lieu, ceux qui sont partis pour les vacances avant le Nouvel An chinois ont retardé leur retour. L'arrivée de nouveaux expatriés devrait également être retardée, conformément à la politique de leur entreprise.

Les perspectives du marché de l'immobilier résidentiel restent stables et les loyers devraient demeurer relativement inchangés au premier semestre de 2020.

1 Savills, Réinventer l'immobilier 2020, 2020 : <https://pdf.savills.asia/selected-international-research/outlook-en-final.pdf>

2 Savills, crédit-bail résidentiel à Shanghai, 2019 : <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/shanghai-research/shanghai-residential/19q3-sh-resi-l-en-final.pdf>

Shanghai

Tableau des marchés

SHANGHAI - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Jing'an, Liyang, Xin Tiandi, Qingpu, Gubei		Lu Jiazui, Jing'an, Xujiahui, Hongqiao, ancienne concession française, Qingpu, Central Park		Jinqiao, Xin Tiandi, ancienne concession française, Hongqiao, Central Park, Jinqiao		Lu Jiazui, Jinqiao, Xin Tiandi, ancienne concession française, Nanjin Rd West (rue Nankin ouest)	
Profil de la propriété		Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)	Loué De (RMB/Mois)
Apt 1X chambre	Taille typique	700 pieds carrés	850 pieds carrés	700 pieds carrés	850 pieds carrés	700 pieds carrés	850 pieds carrés	700 pieds carrés	850 pieds carrés
	Semestre 2/2019	12,000	15,000	16,000	20,000	23,000	28,000	31,000	37,000
	Dernier semestre	12,000	15,000	16,000	19,500	23,000	28,000	31,000	37,000
	Dernière année	12,000	15,000	15,500	19,000	24,000	28,000	31,000	37,000
Apt 2X chambre	Taille typique	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés
	Semestre 2/2019	16,000	18,000	19,000	26,000	31,000	33,500	38,000	52,000
	Dernier semestre	16,000	18,000	19,000	26,000	30,000	33,000	38,000	52,000
	Dernière année	16,000	18,000	18,500	25,500	30,000	32,500	41,000	52,000
Apt 3X chambre	Taille typique	1300 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	1800 pieds carrés
	Semestre 2/2019	22,000	25,000	26,000	34,000	38,000	43,000	47,000	70,000
	Dernier semestre	21,000	25,000	26,000	34,000	36,000	42,000	47,000	70,000
	Dernière année	21,000	25,000	26,000	33,500	36,000	41,500	47,000	70,000
Apt 4X chambre	Taille typique	1800 pieds carrés	3000 pieds carrés	1800 pieds carrés	3000 pieds carrés	1800 pieds carrés	3000 pieds carrés	1800 pieds carrés	3000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	28,000	35,000	36,000	44,000	43,000	54,000	58,000	78,000
	Dernier semestre	28,000	34,000	35,000	43,000	43,000	54,000	58,000	78,000
	Dernière année	28,000	34,000	34,500	42,500	43,000	53,500	58,000	78,000
Maison 4/5 chambres	Taille typique	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	37,000	45,000	44,000	55,000	65,000	72,000	72,000	90,000
	Dernier semestre	35,000	44,000	43,000	54,000	63,000	71,000	72,000	90,000
	Dernière année	35,000	44,000	43,000	53,500	63,000	71,000	72,000	90,000

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE À SHANGHAI

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	2 mois



Hong Kong

Aperçu du marché

Les troubles civils persistants font des ravages sur le marché de l'immobilier

Le marché de l'immobilier résidentiel de Hong Kong, qui a battu tous les records ces dernières années, est à présent en déclin, par suite de plusieurs mois de troubles civils et de l'épidémie actuelle du Coronavirus (COVID-2019). Cependant, les prix et les loyers des logements ne sont pas du tout bon marché en termes absolus et figurent parmi les plus élevés au monde.

Les propriétés les plus chères se trouvent sur l'île de Hong Kong, les maisons situées dans des zones telles que The Peak, Mid-Levels et Southside ayant les prix les plus élevés. De l'autre côté du port, certaines parties de Kowloon et de Tsim Sha Tsui sont également connues pour leur prix élevé. Plus éloignés de ces quartiers centraux, les loyers sont plus abordables, comme dans les Nouveaux Territoires et les îles adjacentes. Kowloon East et ses environs, tels que Tseung Kwan O et Kai Tak, sont des quartiers de plus en plus appréciés des jeunes, certains bureaux s'y installant.

Les expatriés ont généralement le choix entre plusieurs options, selon leur budget et leur flexibilité générale. Les loyers varient de manière significative selon plusieurs facteurs, tels que le lieu, la taille et la disponibilité des commodités. Avant de s'engager dans un contrat de location, les expatriés doivent connaître leurs droits en tant que locataires, ainsi que les frais et les services, les dispositions relatives aux services publics et le loyer moyen des maisons dans la région.

Les loyers à Hong Kong ont chuté sur tous les plans au second semestre de 2019 ; la ville est essentiellement devenue un marché dominé par les locataires, les propriétaires étant désireux d'accepter toute offre raisonnable de la part des locataires éventuels.¹

Les loyers de ses appartements de luxe ont chuté de 6% par rapport à l'année précédente, selon l'agence immobilière Savills. Les appartements avec services ont fait encore pire avec une baisse de plus de 12% par rapport à l'année précédente.²

Les manifestations pro-démocratiques, qui ont commencé par une opposition au traité d'extradition proposé avec la Chine continentale, se sont intensifiées et sont devenues de plus en plus violentes, en particulier vers la fin de 2019.³ Toutefois, nous n'avons pas encore observé un exode massif d'expatriés. Des décisions de départ pourraient être prises vers la fin de l'année universitaire, au premier semestre de 2020.

La situation économique est sombre, le Fonds monétaire international (FMI) prévoyant que le produit intérieur brut (PIB) se contractera de 1,9% en 2019, ce qui est pire que les prévisions précédentes du gouvernement, qui annonçaient une baisse de 1,3%.⁴ L'agitation sociale actuelle, les tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine, la baisse de la consommation privée et la faiblesse des exportations sont autant de facteurs qui ont conduit à la récession. Le FMI s'attend toutefois à un revirement de cette situation en 2020, avec une prévision de croissance du PIB de 0,2%.

Pour ce qui est du marché de l'immobilier, nous nous attendons à ce qu'il soit faible au cours du premier semestre de 2020, les loyers pouvant subir un nouveau coup si la situation au niveau national et mondial ne s'améliore pas. La valeur des loyers à Hong Kong pourrait diminuer de 3% en 2020, selon Colliers.⁵

1 Choi, Martin. « Hong Kong devient un marché de locataires car le Coronavirus met les locations de maisons gravement en péril. » South China Morning Post. mardi, 11 février 2020 <https://www.scmp.com/business/article/3049912/hong-kong-becomes-tenants-market-coronavirus-puts-home-rentals-slippier>

2 Savills, crédit-bail résidentiel à Hong Kong, 2020 : https://www.savills.com.hk/research_articles/120892/180467-0

3 « La plus grande manifestation organisée à Hong Kong depuis plusieurs mois est le signe d'une agitation plus grande en 2020. » The Straits Times. mercredi, 9 décembre 2019 <https://www.straitstimes.com/asia/east-asia/biggest-hong-kong-protest-in-months-signals-more-unrest-in-2020>

4 Siu, Phila. « L'économie de Hong Kong s'est contractée de 1,9 pour cent en 2019, selon les prévisions du FMI, alors que les protestations et la faiblesse de la croissance mondiale font des ravages ». South China Morning Post. mercredi, 30 décembre 2019 <https://www.scmp.com/news/hong-kong/hong-kong-economy/article/3043947/hong-kong-exports-drop-13th-straight-month>

5 Colliers, perspectives du marché de Hong Kong 2020, 2020 : https://www.colliers.com/-/media/images/apac/hong%20kong/2020_images/radar_report/colliers-hongkong-market-outlook-2020-20200121.pdf?la=en-GB

Hong Kong

Tableau des marchés

HONG KONG - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Tung Chung, Tsing Yi, Hong Kong Est		District Ouest, Kowloon Ouest, nouveaux territoires du district est, Discovery Bay		Shouson Hill, Stanley, Chung Hom Kok, Tai Tam Mid-Levels West, Pokfulam, Happy Valley		The Peak, Repulse Bay, Deepwater Bay, Mid-Levels Central, Stubbs Road	
Profil de la propriété		Loué De (HKD/Mois)	Louer À (HKD/Mois)	Loué De (HKD/Mois)	Louer À (HKD/Mois)	Loué De (HKD/Mois)	Louer À (HKD/Mois)	Loué De (HKD/Mois)	Louer À (HKD/Mois)
Apt 1X chambre	Taille typique	400 pieds carrés	500 pieds carrés	400 pieds carrés	500 pieds carrés	400 pieds carrés	500 pieds carrés	400 pieds carrés	500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	18,000	23,000	21,500	27,600	23,500	33,000	31,000	40,500
	Dernier semestre	19,800	25,000	23,500	30,000	25,000	35,000	34,500	45,000
	Dernière année	18,742	23,380	20,606	29,000	23,373	34,700	34,000	44,226
Apt 2X chambre	Taille typique	550 pieds carrés	700 pieds carrés	550 pieds carrés	700 pieds carrés	550 pieds carrés	700 pieds carrés	550 pieds carrés	700 pieds carrés
	Semestre 2/2019	23,500	28,000	29,000	45,000	36,000	50,500	44,000	52,800
	Dernier semestre	25,000	33,000	31,000	50,000	40,000	56,000	50,000	60,000
	Dernière année	21,580	31,800	30,888	48,150	38,610	55,643	47,000	59,000
Apt 3X chambre	Taille typique	700 pieds carrés	1200 pieds carrés	700 pieds carrés	1200 pieds carrés	700 pieds carrés	1200 pieds carrés	700 pieds carrés	1200 pieds carrés
	Semestre 2/2019	36,500	50,000	39,200	58,500	48,000	70,000	64,000	85,000
	Dernier semestre	37,000	52,000	47,000	62,000	49,000	72,000	70,000	93,000
	Dernière année	34,223	50,800	42,516	60,153	48,473	71,542	68,500	92,400
Apt 4X chambre	Taille typique	1200 pieds carrés	2000 pieds carrés	1200 pieds carrés	2000 pieds carrés	1200 pieds carrés	2000 pieds carrés	1200 pieds carrés	2000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	53,000	68,000	55,000	128,000	84,000	148,000	95,000	134,500
	Dernier semestre	55,000	70,000	56,000	135,000	90,000	170,000	115,000	168,000
	Dernière année	54,808	68,337	53,890	134,152	88,861	167,400	111,000	165,000
Maison 4/5 chambres	Taille typique	3000 pieds carrés	4000 pieds carrés	3000 pieds carrés	4000 pieds carrés	3000 pieds carrés	4000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	88,000	100,000	120,000	198,000	145,000	190	200,000	380,000
	Dernier semestre	90,000	105,000	135,000	250,000	170,000	235,000	230,000	438,000
	Dernière année	88,000	103,115	134,311	240,524	166,698	232,187	220,000	430,000

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À HONG KONG

Durée typique de la location	24 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	2 mois

*La durée minimale d'engagement est une option de rupture de 12+2 (14 mois) mais la durée réelle du bail est de 24 mois.



Inde

Aperçu du marché

Les locations ont été largement stables au cours du second semestre

En Inde, les expatriés se rassemblent généralement avec d'autres expatriés afin de former des communautés dans lesquelles ils travaillent et vivent. Les trajets peuvent poser problème et beaucoup préfèrent vivre près de leur lieu de travail et des écoles de leurs enfants.

Alors que certains expatriés disposent de toutes les dispositions nécessaires en matière de logement de la part de leur employeur, nombreux sont ceux qui doivent encore trouver leur logement seuls. Dans de tels cas, il est extrêmement important d'entreprendre des recherches adéquates avant de signer un bail, telles que les temps de trajet, la sécurité et la sûreté dans le voisinage, les niveaux de bruit à toute heure de la journée, l'approvisionnement en électricité et en eau, le mobilier et les produits blancs/appareils ménagers inclus, et d'autres facteurs qui seraient la norme dans le pays d'origine d'un expatrié. Il est également fortement conseillé de faire appel aux services d'un agent immobilier agréé.

Selon l'agence immobilière JLL, alors que les ventes de biens immobiliers dans les sept principales villes en Inde ont augmenté de 6% par rapport à l'année précédente en 2019, les nouveauxancements ont diminué de 14%.¹ Le second semestre de 2019 a été particulièrement maussade, avec une faible demande des consommateurs dans un contexte de ralentissement de la croissance économique.

Dans les villes en Inde où se trouvent la plupart des expatriés, les loyers sont restés globalement stables au cours du second semestre de 2019 et devraient le rester au cours du premier semestre de 2020.

Les entreprises multinationales (EMN) continuent à offrir à leurs employés expatriés, qui sont déployés en Inde, des indemnités de délocalisation raisonnables. La tendance aux missions de courte durée se poursuit avec des périodes de travail plus courtes que les déploiements de longue durée.

Le Fonds monétaire international (FMI) a freiné la croissance économique de l'Inde en 2019 de 6,1% à 4,8%, en raison de la faible demande intérieure et de la sous-performance du secteur financier non bancaire. Le FMI a également revu à la baisse la croissance du produit intérieur brut (PIB) de l'Inde pour 2020 à 5,9%.² Malgré ces révisions, l'Inde pourrait potentiellement être l'économie ayant la croissance la plus rapide du monde et être sur un pied d'égalité avec la Chine.³

Delhi

Les loyers dans la capitale indienne sont restés ultra stables au second semestre de 2019. Le lancement de nouvelles propriétés a fortement ralenti, étant donné que les promoteurs se concentrent sur la rectification de l'inventaire existant. Les quartiers populaires des expatriés à Delhi comprennent Golf Links, Jor Bagh, Shanti Niketan, Chanakyapuri et SouthEx.

Mumbai

Bien que le marché de la location immobilière à Mumbai reste dominé par les propriétaires, les loyers sont restés stables tout au long du second semestre de 2019. Trouver un logement adapté aux expatriés à Mumbai peut s'avérer être compliqué et la plupart des expatriés louent des appartements avec certaines installations telles que des salles de sport et des clubs. Avec la congestion du trafic dans la ville, l'emplacement doit être un facteur clé à prendre en considération pour les trajets quotidiens vers le travail, ainsi que la proximité des écoles internationales.

Bangalore

Hormis de légères baisses des loyers pour les petites propriétés bas de gamme, le reste du marché est resté stable au second semestre de 2019. Actuellement, la région nord de Bangalore connaît un développement rapide avec de nombreux appartements et villas neufs. Le lancement est prévu d'ici le milieu ou la fin de 2020. Logés dans des communautés protégées et à proximité étroite de l'aéroport international, ils devraient constituer un centre d'intérêt pour les expatriés. Nous pouvons citer parmi les zones actuellement convoitées par la communauté des expatriés : Yelahanka, Hebbal, Rajankunte, Tanisandra, Judicial Layout, Jakkur et Devanahalli.

Pune

Les loyers à Pune sont restés stables au second semestre de 2019, étant donné que la ville continue à prospérer grâce à l'activité économique, notamment dans l'est de la ville où se trouve la zone économique spéciale. Plusieurs entreprises technologiques internationales ont installé leurs bureaux à Pune et les sites résidentiels situés à proximité de ces pôles informatiques sont de plus en plus appréciés par les expatriés.

1 JLL, mise à jour du marché immobilier en Inde 2019, 2020 : <https://www.jll.co.in/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/apac/india/jll-india-real-estate-market-2019-residential.pdf>

2 « Le FMI réduit à 4,8% les prévisions de croissance de l'Inde pour l'année fiscale 2020 The Economic Times. lundi, 20 janvier 2020 <https://economictimes.indiatimes.com/news/economy/indicators/imf-cuts-indias-fy20-gdp-growth-forecast-to-4-8/articleshow/73435183.cms>

3 Abbas, Waheed. « L'Inde t en passe de devenir l'économie à la croissance la plus rapide du monde. » Khaleej Times. mercredi, 12 février 2020 <https://www.khaleejtimes.com/business/economy/india-set-to-be-worlds-fastest-growing-economy->

Delhi

Tableau des marchés

Dehli - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Catégorie		Standard (Bas)		Premium (Moyen)		Luxe (Élevé)	
Sites		Green Park, Hauz Khas, SDA, Nizamuddin, Saket		Defence Colony, Hauz Khas, Safdurjung Enclave, Gulmohar Park, Panchsheel		Chanakyapuri, Vasant Vihar, Westend, Shanti Niketan, Anand niketan.	
Profil de la propriété		Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)
1X chambre	Taille typique	Non disponible					
	Dernier semestre						
	Dernière année						
2X chambre	Taille typique	900 pieds carrés	1,200 pieds carrés	900 pieds carrés	1,200 pieds carrés	Non disponible	
	Semestre 2/2019	60,000	90,000	80,000	150,000		
	Dernier semestre	60,000	90,000	80,000	150,000		
	Dernière année	60,000	90,000	85,000	180,000		
3X chambre	Taille typique	1,500 pieds carrés	2,000 pieds carrés	2,000 pieds carrés	3,500 pieds carrés	3,500 pieds carrés	4,000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	90,000	180,000	150,000	300,000	250,000	450,000
	Dernier semestre	90,000	180,000	150,000	350,000	250,000	450,000
	Dernière année	90,000	200,000	200,000	350,000	350,000	450,000
4X chambre	Taille typique	2,000 pieds carrés	3,500 pieds carrés	3,500 pieds carrés	4,000 pieds carrés	3,500 pieds carrés	4,500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	180,000	300,000	250,000	450,000	300,000	500,000
	Dernier semestre	180,000	300,000	250,000	450,000	300,000	500,000
	Dernière année	190,000	300,000	325,000	475,000	450,000 et plus	
5X chambre	Taille typique	Non disponible		>3,500 pieds carrés		>4,500 pieds carrés	
	Semestre 2/2019			450,000	600,000	450,000	800,000
	Dernier semestre			450,000	600,000	450,000	
	Dernière année			450,000	600,000	600,000 et plus	
Maison 4/5 chambres	Taille typique	Non disponible		450,000		>5,500 pieds carrés	
	Semestre 2/2019			400,000 et plus		600,000 et plus	
	Dernier semestre			400,000 et plus		700,000 et plus	
	Dernière année			450,000 et plus		750,000 et plus	

Crédit : Délocalisations IOS

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE À DEHLI

Durée typique de la location	11 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	3 mois

*Il n'est pas obligatoire d'enregistrer le bail. Cependant, il est obligatoire d'imprimer et de signer le bail sur un papier timbré d'une valeur minimale de 100 INR.

Mumbai

Tableau des marchés

Mumbai - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Catégorie		Standard (Bas)		Premium (Moyen)		Luxe (Élevé)	
Sites		Goregaon, Jogeshwari, Andheri		Juhu, Bandra, Khar, Santacruz		Peddar Road, Altamount Road, Breach Candy, Nariman Point, Walkeshwar, Carmicheal road, Malabar Hill, Neapeansea road, Cumballa Hill, Worli	
Profil de la propriété		Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)
Apt 1X chambre	Taille typique	500 pieds carrés	700 pieds carrés	500 pieds carrés	700 pieds carrés	Non disponible	
	Semestre 2/2019	50,000	70,000	50,000	100,000		
	Dernier semestre	50,000	80,000	50,000	100,000		
	Dernière année	50,000	70,000	80,000	110,000		
Apt 2X chambre	Taille typique	900 pieds carrés	1200 pieds carrés	900 pieds carrés	1200 pieds carrés	900 pieds carrés	1200 pieds carrés
	Semestre 2/2019	60,000	130,000	130,000	250,000	180,000	350,000
	Dernier semestre	70,000	125,000	125,000	250,000	175,000	350,000
	Dernière année	90,000	150,000	175,000	275,000	275,000	425,000
Apt 3X chambre	Taille typique	1200 pieds carrés	3000 pieds carrés	1200 pieds carrés	3000 pieds carrés	1200 pieds carrés	3000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	100,000	200,000	160,000	500,000	300,000	600,000
	Dernier semestre	100,000	200,000	150,000	500,000	300,000	600,000
	Dernière année	175,000	325,000	300,000	550,000	550,000	650,000
Apt 4X chambre	Taille typique	2000 pieds carrés	4500 pieds carrés	2000 pieds carrés	4500 pieds carrés	2000 pieds carrés	4500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	200,000	350,000	250,000	800,000	350,000	900,000
	Dernier semestre	200,000	350,000	250,000	800,000	350,000	900,000
	Dernière année	250,000	400,000	500,000	650,000	650,000	850,000
Apt 5X chambre	Taille typique	Non disponible		>3500 pieds carrés		>3500 pieds carrés	
	Semestre 2/2019			300,000	800,000	400,000	900,000
	Dernier semestre			300,000	800,000	400,000	
	Dernière année			600,000	850,000	850,000 et plus	

Crédit : Délocalisations IOS

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À MUMBAI

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	3-6 mois

*Tous les baux doivent être enregistrés. Les baux initiaux de 12 mois exigent qu'une durée complète soit fixée.

Bangalore

Tableau des marchés

Bangalore - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Catégorie		Standard (Bas)		Premium (Moyen)		Luxe (Élevé)	
Communautés		Waterville, Water Woods, Paradise Nest, Skylark Greens, Prestige Silver Oaks, Adarsh Serenity, Central bengaluru, Constructeur / Appartement privé à (EBD/NBD/SBD)		Lake Vista, Pebble Bay (Appartements), Chaithanya Armdale, Ferns Paradise, Brigade caladium, Central bengaluru, Constructeur / Appartement privé à (EBD/NBD/SBD)		Epsilon, Windmills of Your Mind (les moulins à vent de votre esprit), Chaithanya Smaran, Palm Meadows, Prestige Golfshire, Ambassade Boulevard, Constructeur Central Bengaluru / Appartement privé à (EBD/NBD/SBD)	
Profil de la propriété		Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)
1X chambre	Taille typique	Non disponible					
	Semestre 2/2019	Non disponible					
	Dernier semestre	Non disponible					
	Dernière année	Non disponible					
2X chambre	Taille typique	1200 pieds carrés	1500 pieds carrés	1500 pieds carrés	1700 pieds carrés	Non disponible	
	Semestre 2/2019	25,000	70,000	60,000	120,000	Très limité	
	Dernier semestre	30,000	70,000	70,000	120,000	Très limité	
	Dernière année	15,000-30,000	35000 et plus	40,000 et plus	45,000- 120,000	Très limité	
3X chambre	Taille typique	1600 pieds carrés	2000 pieds carrés	2500 pieds carrés	3500 pieds carrés	3000 pieds carrés	4800 pieds carrés
	Semestre 2/2019	70,000	120,000	90,000	180,000	160,000 et plus	
	Dernier semestre	80,000	120,000	100,000	175,000	175,000 et plus	
	Dernière année	35,000-50,000	35,000-50,000	60,000 et plus	70,000 et plus	250,000 et plus	250,000 et plus
4X chambre	Taille typique	3000 pieds carrés	4000 pieds carrés	4300 pieds carrés	5000 pieds carrés	3800 pieds carrés	6500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	120,000	200,000	120,000	250,000	200,000 et plus	
	Dernier semestre	130,000	200,000	125,000	225,000	225,000	500,000
	Dernière année	50,000-150,000	50,000-150,000	160,000 et plus	160,000 et plus	300,000 et plus	300,000 et plus
5X chambre	Taille typique	Non disponible		Non disponible		5000 pieds carrés	8000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	Non disponible		Non disponible		300,000 et plus	
	Dernier semestre	Non disponible		Non disponible		300,000 et plus	
	Dernière année	Non disponible		Non disponible		300000 et plus	300000 et plus
4X chambre (en maison)	Taille typique	3800 pieds carrés	4500 pieds carrés	4500 pieds carrés	5000 pieds carrés	5000 pieds carrés	8000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	90,000		200,000 et plus	230,000	450,000	
	Dernier semestre	Non disponible		250,000	450,000	450,000 et plus	
	Dernière année	85000 et plus	225000 et plus	270000 et plus	350000 et plus	375000 et plus	5,00,000 et plus

Crédit : Délocalisations IOS

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLES À BANGALORE

Durée typique de la location	11 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	3 mois

* Tous les baux d'une durée supérieure à 11 mois doivent être enregistrés.

Pune

Tableau des marchés

Pune - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*							
Catégorie		Standard (Bas)		Premium (Moyen)		Luxe (Élevé)	
Sites		Vishrant Vadi, Tingre Nagar, Wagholi, Kharadi		Sophan Baug, Magarpatta, Hadapsar, Bhavdhan, Wakad		Koregoan Park, Kalyani Nagar, Viman Nagar, Aundh, Baner, Boat Club Road	
Profil de la propriété		Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)	Loué De (INR/Mois)	Louer À (INR/Mois)
Apt 1X chambre	Taille typique	500 pieds carrés	800 pieds carrés	Non disponible		Non disponible	
	Semestre 2/2019	15000	30,000				
	Dernier semestre	15,000	20,000				
	Dernière année	18,000	30,000				
Apt 2X chambre	Taille typique	900 pieds carrés	1200 pieds carrés	900 pieds carrés	1200 pieds carrés	Non disponible	
	Semestre 2/2019	25,000	50,000	50,000	100,000		
	Dernier semestre	25,000	50,000	50,000	100,000		
	Dernière année	30,000	60,000	60,000	100,000		
Apt 3X chambre	Taille typique	1,400 pieds carrés	2,400 pieds carrés	1400 pieds carrés	2,400 pieds carrés	2400 pieds carrés	2,800 pieds carrés
	Semestre 2/2019	35,000	100,000	60,000	150,000	130,000	200,000
	Dernier semestre	40,000	120,000	60,000	150,000	130,000	180,000
	Dernière année	80,000	150,000	150,000	200,000	250,000	250,000
Apt 4X chambre	Taille typique	2,500 pieds carrés	3,500 pieds carrés	2,500 pieds carrés	4,000 pieds carrés	3,500 pieds carrés	6,000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	90,000		150,000	150,000	300,000	300,000
	Dernier semestre	Non applicable		180,000	300,000	300,000	500,000
	Dernière année	100,000	150,000	180,000	250,000	250,000	500,000
Apt 5X chambre	Taille typique	Non disponible		Non disponible		>4500 pieds carrés	
	Semestre 2/2019					450,000 et plus	
	Dernier semestre					450,000 et plus	
	Dernière année					450,000	600,000

Crédit : Délocalisations IOS

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À PUNE

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	6-10 mois (négociable)

*Il est obligatoire d'enregistrer le contrat de location et licence auprès de l'autorité de timbrage. Le droit de timbre varie entre environ 10 000 INR et 50 000 INR selon la durée du contrat de location et licence.



Kuala Lumpur

Aperçu du marché

Des loyers stables au second semestre de 2019 dans un contexte d'offre excédentaire

Kuala Lumpur a été classée deuxième meilleure ville au monde en matière de relocalisation des expatriés en 2020, selon le classement 2019 des villes d'expatriation d'InterNations.¹ Les participants à l'enquête ont trouvé que la ville était la plus facile pour s'y installer au monde et ont loué la facilité de communication quotidienne en anglais, le faible coût de la vie locale, la connectivité des voyages et plusieurs autres caractéristiques favorables.

Concernant les possibilités d'hébergement, les expatriés ont un vaste choix de types de logements et de zones où ils souhaitent vivre, qui conviennent à des budgets variés. La sûreté et la sécurité doivent être des facteurs clés à prendre en considération, de même que la proximité et l'accessibilité des lieux de travail et des écoles pour enfants, la disponibilité des commodités étant également des facteurs importants dans le choix d'un logement.

Les appartements avec services peuvent être une option viable pour les expatriés récemment réinstallés ou pour ceux qui ont un budget plus élevé. Pour des séjours plus longs, beaucoup choisissent des appartements ou des logements en copropriété plus proches du centre ville. Il existe également des maisons jumelées et des maisons en rangée, dont certaines peuvent se trouver dans une communauté protégée.

De nombreux individus ou couples préfèrent vivre à proximité du centre ville de Kuala Lumpur (KLCC) et de Bangsar en raison de la proximité de leurs bureaux. Mont Kiara est un quartier apprécié des familles, avec plusieurs types de logements disponibles et des écoles internationales à proximité, bien qu'il n'y ait pas de station de transport en commun rapide (MRT) à proximité.

Pour les personnes à la recherche de loyers moins élevés, les zones suburbaines telles que Kota Damansara et Cheras sont des options viables avec une bonne correspondance avec le transport en commun rapide (MRT).

Les loyers ont été relativement stables dans la capitale malaisienne tout au long de l'année, hormis les

mouvements marginaux au second semestre de 2019. Toutefois, une offre excédentaire de logements en copropriété et de résidences haut de gamme pourrait faire baisser les loyers dans un avenir proche.

Cinq propriétés de ce type ont été lancées au second semestre de 2019, selon Knight Frank Research : Tower 1 @ Star Residences, Aria KLCC, Stonor 3, Novum Bangsar, et Sunway Mont Residence.² Collectivement, ces propriétés ont ajouté 2,572 unités sur le marché, avec une offre cumulée de 59,358 unités à la fin de 2019. 11 autres projets devraient être lancés au premier semestre de 2020.

Les indemnités d'expatriation restent modestes, avec une tendance croissante aux déploiements de courte durée avec des allocations de logement ou des subventions scolaires limitées. Ainsi, beaucoup devront chercher un logement abordable. Toutefois, cela peut changer car le gouvernement envisage de ne délivrer aux étrangers que des permis de travail pour les emplois qualifiés qui paient 10,000 RM ou plus par mois.³

La relance du secteur pétrolier et du gaz, ainsi que d'autres projets d'infrastructure importants, tels que la liaison ferroviaire de la côte Est et le projet Bandar Malaysia,⁴ ont entraîné l'arrivée de nouveaux expatriés au second semestre de 2019.

Les loyers devraient encore être stables au premier semestre de 2020, bien que les propriétés plus anciennes ou moins populaires puissent connaître une baisse de la demande due au lancement de nombreux nouveaux développements, notamment dans le segment haut de gamme.

Les analystes s'attendent à un fort ralentissement économique au cours des six premiers mois, causé par l'épidémie du Coronavirus (COVID-19) : Il se peut que l'économie rebondisse au second semestre de l'année avec l'introduction du programme de relance économique de la Malaisie visant à atténuer les conséquences sur le secteur touristique qui a été gravement touché.⁵

1 InterNations, le classement annuel des villes d'expatriation, 2019 : <https://www.internations.org/press/press-release/the-best-and-worst-cities-in-the-world-to-live-and-work-abroad-in-2020-39934>

2 Knight Frank, Faits marquants de l'immobilier au second semestre de 2019, 2020 : <https://content.knightfrank.com/research/179/documents/en/malaysia-real-estate-highlights-2h-2019-6889.pdf>

3 Aris, Nurul Azwa. « Le gouvernement Mulla empêche les étrangers d'occuper des emplois qualifiés en dessous du niveau de rémunération de 10,000 RM. » FMT News. mercredi, 20 février 2019 <https://www.freemalaysiatoday.com/category/nation/2019/02/28/govt-mulla-stopping-foreigners-from-skilled-jobs-below-rm10000-salary/>

4 Chew, Rachel. « Neuf choses sur le marché de l'immobilier en 2019. » EdgeProp. samedi, 21 décembre 2019 <https://www.edgeprop.my/content/1625428/9-things-about-property-market-2019>

5 Yusof, Ayisy. « La croissance économique de la Malaisie en 2020 sera partagée en deux périodes. » New Straits Times. lundi, 2 mars 2020 <https://www.nst.com.my/business/2020/03/570879/malaysias-2020-economic-growth-be-tale-two-halves-analysts>

Kuala Lumpur

Tableau des marchés

KUALA LUMPUR - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Damansara		Mont Kiara		Kenny Hills, Bangsar		Suria KLCC, district d'Ampang	
Profil de la propriété		Loué De (MYR/Mois)	Louer À (MYR/Mois)	Loué De (MYR/Mois)	Louer À (MYR/Mois)	Loué De (MYR/Mois)	Louer À (MYR/Mois)	Loué De (MYR/Mois)	Louer À (MYR/Mois)
1X chambre	Taille typique	500 pieds carrés	850 pieds carrés	500 pieds carrés	850 pieds carrés	500 pieds carrés	850 pieds carrés	500 pieds carrés	850 pieds carrés
	Semestre 2/2019	1,500	2,200	2,800	3,500	3,000	4,500	3,000	5,000
	Dernier semestre	1,200	2,000	2,800	3,500	3,500	4,500	3,000	4,500
	Dernière année	1,200	2,000	2,800	3,500	3,500	4,500	3,000	4,500
2X chambre	Taille typique	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés	850 pieds carrés	1200 pieds carrés
	Semestre 2/2019	2,600	3,300	3,300	5,000	4,200	6,000	4,200	7,500
	Dernier semestre	2,500	3,300	3,500	4,000	4,500	5,500	4,500	7,000
	Dernière année	2,500	3,300	3,500	4,000	4,500	5,500	4,500	5,500
3X chambre	Taille typique	1200 pieds carrés	2300 pieds carrés	1200 pieds carrés	2300 pieds carrés	1200 pieds carrés	2300 pieds carrés	1200 pieds carrés	2300 pieds carrés
	Semestre 2/2019	3,500	5,000	4,200	9,000	5,000	8,500	5,000	9,000
	Dernier semestre	3,500	4,500	4,500	6,000	5,000	6,000	5,000	9,000
	Dernière année	3,500	4,500	4,500	6,000	5,000	6,000	5,000	7,000
4X chambre	Taille typique	1800 pieds carrés	3500 pieds carrés	1800 pieds carrés	3500 pieds carrés	1800 pieds carrés	3500 pieds carrés	1800 pieds carrés	3500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	6,000	8,000	7,000	15,000	8,000	12,000	9,000	12,000
	Dernier semestre	6,000	7,500	7,000	11,000	9,000	12,000	10,000	12,000
	Dernière année	6,000	7,500	7,000	11,000	9,000	12,000	10,000	12,000
4/5X chambre	Taille typique	3000 pieds carrés	6000 pieds carrés	3000 pieds carrés	6000 pieds carrés	3000 pieds carrés	6000 pieds carrés	3000 pieds carrés	6000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	8,000	10,000	10,000	18,000	9,000	20,000	10,000	20,000
	Dernier semestre	8,500	10,000	12,000	18,000	10,000	17,000	12,000	18,000
	Dernière année	8,500	10,000	12,000	18,000	10,000	17,000	12,000	15,000

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À KUALA

Durée typique de la location	24 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	2,5 mois

*La durée minimale du bail est de 24 mois, mais avec une option de résiliation + une option de rupture de 10+2 ou 12+2.



Singapour

Aperçu du marché

Le prix des loyers ont baissé au second semestre après un premier semestre solide

Le coût de la vie à Singapour est l'un des plus élevés au monde, le logement contribuant à une grande partie des dépenses. Néanmoins, un impôt sur le revenu des particuliers relativement faible et une monnaie forte et stable peuvent signifier un revenu net plus élevé que dans leur pays d'origine pour de nombreux expatriés.

Plusieurs options de logement sont disponibles pour les expatriés, selon leur budget et les exigences de leur mode de vie. Pour les personnes dont le budget est plus restreint, la location d'une chambre individuelle dans un appartement partagé ou un appartement d'une pièce peut être une option envisageable. Les maisons (communément appelées localement « propriétés foncières ») sont une option pour les familles ayant un budget élevé ou plusieurs enfants.

La plupart des expatriés séjournent dans des logements en copropriété disposant souvent de piscines, de salles de sport et de terrains de tennis. Il existe des logements en copropriété dans toute l'île, mais les logements qui sont plus proches du quartier central des affaires (CBD) seraient incontestablement plus chers et plus petits que ceux de la banlieue. Les appartements privés sont identiques mais se trouvent souvent dans des immeubles plus anciens et n'offrant que peu de services.

Un bon réseau de transport et des lignes de transport en commun rapide (MRT), qui se croisent, permettent de se déplacer aisément n'importe où dans la ville, mais les logements situés à proximité des stations de transport en commun rapide (MRT) offrent des loyers plus élevés. Le réseau de transport en commun rapide (MRT), en constante expansion, sera encore dynamisé par neuf nouvelles stations sur la section nord de la ligne Thomson-East Coast, dont l'ouverture est prévue pour la fin de 2020.¹

Les familles d'expatriés prendront probablement en considération la proximité des écoles internationales lorsqu'elles chercheront leur domicile idéal. Les baux à Singapour sont, en général, signés pour deux ans. Ils peuvent être assortis d'une « cause diplomatique » permettant de les résilier au bout d'une année.

Au cours du second semestre de l'année, les quartiers convoités des locataires se sont situés dans des lieux centraux tels que Orchard, River Valley, Tanglin, Holland, Novena, Newton, Marina Bay et Keppel Bay.

Selon l'Autorité administrative de l'aménagement urbain (AAAU), les taux d'inoccupation des propriétés résidentielles privées ont baissé tout au long de l'année, avec 5,5% d'unités vacantes à la fin de 2019.² Les loyers des propriétés résidentielles privées ont augmenté de 0,1% au troisième trimestre mais ont baissé de 1% au quatrième trimestre. Après un premier semestre solide, les loyers des propriétés non foncières ont augmenté entre 1,4% et 2,7% pour l'ensemble de l'année 2019.

Les loyers des propriétés non foncières au cœur de la région centrale ont diminué de 0,7% au troisième trimestre, avec une nouvelle baisse de 1% au quatrième trimestre. Dans le reste de la région centrale, les loyers ont augmenté de 1,6% au troisième trimestre, mais ont baissé de 0,7% au quatrième trimestre. Les loyers des propriétés, situées en dehors de la région centrale, ont baissé de 1%, alors qu'ils étaient en hausse de 0,8% le trimestre précédent.

Les arrivées d'expatriés à Singapour ont été plus élevées en 2019 qu'en 2018, mais ces expatriés sont pour la plupart confrontés à des budgets et des allocations de logement réduits. Certains expatriés sont également déployés sur la base de projets, avec des conditions d'emploi pouvant aller jusqu'à 18 mois. En ayant ces considérations à l'esprit, ces nouveaux arrivants peuvent préférer des logements plus petits et plus abordables.

Les perspectives économiques de Singapour demeurent sombres, après une croissance annuelle de seulement 0,7% en 2019, la plus faible depuis une décennie, selon les estimations anticipées du Ministère du commerce et de l'industrie.³ Le gouvernement a établi une première estimation de la croissance du produit intérieur brut (PIB) en 2020 entre 0,5% et 2,5%, notant que le climat international tendu pourrait remettre ces prévisions en question.⁴

Au cours du premier semestre de 2020, le marché de la location des propriétés résidentielles devrait être stable, avec peu de mouvements dans un sens ou dans l'autre. L'incidence de l'épidémie actuelle du Coronavirus (COVID-19) devrait être atténuée par les modifications en matière de politique apportées par le gouvernement, notamment en exemptant certains promoteurs immobiliers de la taxe punitive.⁵ Cette mesure devrait permettre de stabiliser les prix de l'immobilier même si l'économie prend la mauvaise direction.

1 Low, Zoey. « Six stations supplémentaires sur l'ouverture cette année de la ligne Thomson-East Coast. » Channel News Asia. vendredi, 17 janvier 2020 <https://www.channelnewsasia.com/news/singapore/tel-thomson-east-coast-line-6-stations-2020-phase-2--12273378>

2 Autorité administrative de réaménagement urbain (AARU), statistiques immobilières du 4^e trimestre 2019, 2020 : <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr20-06>

3 Voir, Sharon. « La faible croissance de 2019 fait ombre aux prévisions de 2020 pour le PIB de Singapour. » The Business Times. vendredi, 3 janvier 2020 <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/decade-low-growth-in-2019-clouds-2020-forecasts-for-singapore-gdp>

4 « La reprise économique de Singapour dépend du calme mondial : PM Lee Hsien Loong. » The Straits Times. vendredi, vendredi, 24 janvier 2020 <https://www.straitstimes.com/business/economy/singapores-economic-rebound-depends-on-global-calm-pm-lee>

5 Lim, Kevin. « Singapour allège la règle de la propriété du fait des conséquences du Coronavirus. » NIKKEI Asian Review. vendredi, 7 février 2020 <https://asia.nikkei.com/Business/Markets/Nikkei-Markets/Singapore-eases-property-rule-amid-fallout-from-coronavirus>

Singapour

Tableau des marchés

35,000

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Katong, Marine Parade, Bedok, Changi		Toa Payoh, Ang Mo Kio, Bishan		Bukit Timah, Novena, Newton		Orchard , River Valley, Tanglin Road, Mount Faber, Sentosa Cove	
Profil de la propriété		Loué De (SGD PCM)	Louer À (SGD PCM)	Loué De (SGD PCM)	Louer À (SGD PCM)	Loué De (SGD PCM)	Louer À (SGD PCM)	Loué De (SGD PCM)	Louer À (SGD PCM)
Apt 1X chambre	Taille typique	500 pieds carrés	650 pieds carrés	500 pieds carrés	650 pieds carrés	500 pieds carrés	650 pieds carrés	500 pieds carrés	650 pieds carrés
	Semestre 2/2019	2300	2900	2900	3200	2800	3500	3500	6100
	Dernier semestre	2,155	2,880	2,880	3,195	2,740	3,360	3,360	6,050
	Dernière année	2,120	2,825	2,825	3,125	2,680	3,285	3,285	5,915
Apt 2X chambre	Taille typique	650 pieds carrés	1000 pieds carrés	650 pieds carrés	1000 pieds carrés	650 pieds carrés	1000 pieds carrés	650 pieds carrés	1000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	2900	4800	3600	4200	3700	7300	4700	8700
	Dernier semestre	2,785	4,530	3,605	4,120	3,667	7,285	4,700	8,700
	Dernière année	2,725	4,435	3,530	4,035	3,590	7,130	4,600	8,645
Apt 3X chambre	Taille typique	1000 pieds carrés	1500 pieds carrés	1000 pieds carrés	1500 pieds carrés	1000 pieds carrés	1500 pieds carrés	1000 pieds carrés	1500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	3800	6200	4300	5500	5500	8200	7300	12000
	Dernier semestre	3,700	4,900	4,330	5,460	5,500	7,600	7,280	9,300
	Dernière année	2,618	4,790	4,238	5,345	5,400	7,432	7,130	9,100
Apt 4X chambre	Taille typique	1500 pieds carrés	3000 pieds carrés	1500 pieds carrés	3000 pieds carrés	1500 pieds carrés	3000 pieds carrés	1500 pieds carrés	3000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	6000	9800	7000	9300	8900	12500	11500	24000
	Dernier semestre	5,975	9,780	7,005	9,270	8,833	12,476	11,500	20,800
	Dernière année	5,850	9,575	6,855	9,073	8,645	12,210	11,195	20,340
Maison 4/5 chambres	Taille typique	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés	3000 pieds carrés	5000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	9000	12300	8800	12800	11300	19200	16200	42000
	Dernier semestre	8,815	12,300	8,815	12,300	11,275	19,200	16,175	37,295
	Dernière année	8,945	12,465	8,945	12,465	11,450	19,095	15,780	36,385

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À SINGAPOUR

Durée typique de la location	24 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	2 mois



Thaïlande

Aperçu du marché

Des loyers stables dans toute la Thaïlande au second semestre

Des logements adaptés aux expatriés sont facilement accessibles en Thaïlande et conviennent à divers budgets et goûts, qu'il s'agisse de logements en copropriété, d'appartements avec services à proximité du centre-ville ou de maisons plus grandes dans les zones suburbaines.

Les lois thaïlandaises sur l'immigration, en particulier le formulaire TM30, exigent que tous les propriétaires enregistrent tout étranger vivant dans leur propriété privée dans les 24 heures suivant son arrivée au bureau local de l'immigration.¹ Bien que le propriétaire soit responsable de ces formalités, les locataires doivent respecter ces règlements afin d'éviter les complications avec les autorités.

La fiscalité liée au logement peut également être assez complexe pour les expatriés nouvellement arrivés, il est donc recommandé de faire appel aux services d'une agence immobilière agréée. Une TVA de 7% sera facturée pour la location de mobilier et le contrat de service ou les frais de gestion. Pour les baux signés par une personne morale, un précompte mobilier retenu à la source de 5% devra être appliqué par le propriétaire. L'impôt sur le revenu des ménages et les frais d'utilisation des installations de complexes sont pris en charge par le propriétaire, bien que ces frais supplémentaires puissent être répercutés sur les locataires.

Sur une note plus encourageante, la plupart des contrats de location sont accompagnés d'une clause avantageuse pour les locataires qui les protège contre toute hausse de loyer lors du renouvellement du bail.

Hormis la baisse des prix demandés pour certains appartements haut de gamme d'une à deux chambres dans le quartier central des affaires de Bangkok (CBD), les loyers sont restés stables dans toute la Thaïlande tout au long du second semestre de 2019.

Après une augmentation des offres de nouveaux logements en copropriété mises sur le marché au second semestre de 2018, l'offre a été considérablement faible tout au long de 2019, selon Colliers.² Les taux d'occupation des appartements avec services s'élevaient à 86% à la fin de 2019 et l'offre est en constante augmentation, avec l'arrivée sur le marché de grands promoteurs.³

La congestion du trafic à Bangkok étant un problème, de nombreuses familles d'expatriés étudient soigneusement les temps de trajet quotidiens afin de se rendre sur leur lieu de travail et à l'école. Les logements situés près des stations de transport en commun rapide (MRT) et du système de transport en commun de Bangkok (BTS) sont très prisés.

À Bangkok, Sukhumvit reste le quartier le plus apprécié des expatriés en termes de location de maisons, avec le quartier central des affaires (CBD), Lumpini et Sathorn. Les quartiers populaires de Pattaya comprennent Pong Naklua, Pratumnak Hill et Jomtien.

Des pertes nettes d'expatriés ont été observées tout au long de 2019 et, en général, les nouveaux arrivants sont des célibataires ou des couples sans enfants. Les budgets consacrés au logement ont été, de manière générale, modestes mais stables. Les familles étant moins nombreuses et les budgets restreints, les expatriés ont tendance à être plus soucieux de leur budget lorsqu'ils choisissent leur logement.

Le gouvernement thaïlandais a revu à la baisse ses prévisions de croissance du PIB pour 2020 de 3,3% à 2,8%, ce qui s'explique par la baisse des exportations, le retard du budget et l'incidence de l'épidémie du Coronavirus (COVID-19).⁴

Le marché de la location immobilière, quant à lui, devrait rester stable au premier semestre de 2020.

1 « Explication du formulaire TM30 ». Vous devez enregistrer tout ressortissant non thaïlandais vivant dans votre propriété. » Des maisons parfaites. 2019. <https://perfecthomes.co.th/tm030-registration-thailand/>

2 Colliers, logement en copropriété à Bangkok T4 2019, 2020 : https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4%202019-condominium-eng.pdf

3 Colliers, logement de service à Bangkok T4 2019, 2020 : https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4-2019-service%20apartment-eng.pdf

4 « La Thaïlande revoit à la baisse ses prévisions de croissance économique pour 2020 en raison de la propagation du virus de Wuhan. » The Straits Times. mercredi, 29 janvier 2020 <https://www.straitstimes.com/business/economy/thailand-cuts-2020-economic-growth-forecast-amid-wuhan-virus-spread>

Bangkok

Tableau des marchés

Bangkok - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Sukhumvit/CBD							
Profil de la propriété		Loué De (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	Loué De (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	Loué De (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	
Apt 1X chambre	Taille typique	25-30 m ²		30-32 m ²		45-55 m ²		70-110 m ²	
	Semestre 2/2019	12,000	14,000	20,000	25,000	55,000	70,000	60,000	80,000
	Dernier semestre	12,000	14,000	20,000	25,000	65,000	80,000	100,000	120,000
	Dernière année	12,000	14,000	20,000	22,000	70,000	80,000	100,000	110,000
Apt 2X chambre	Taille typique	45-80 m ²		60-90 m ²		60-100 m ²		100-170 m ²	
	Semestre 2/2019	30,000	40,000	65,000	75,000	95,000	110,000	150,000	180,000
	Dernier semestre	30,000	40,000	75,000	85,000	100,000	120,000	170,000	180,000
	Dernière année	30,000	40,000	70,000	75,000	100,000	110,000	170,000	180,000
Apt 3X chambre	Taille typique	100-120 m ²		150-180 m ²		150-200 m ²		150-250 m ²	
	Semestre 2/2019	50,000	60,000	90,000	100,000	120,000	190,000	200,000	300,000
	Dernier semestre	40,000	50,000	100,000	110,000	150,000	180,000	200,000	250,000
	Dernière année	40,000	50,000	80,000	90,000	150,000	170,000	180,000	200,000
Apt 4X chambre	Taille typique	120-150 m ²		160-180 m ²		250-350 m ²		400-700 m ²	
	Semestre 2/2019	Non disponible				200,000	300,000	300,000	450,000
	Dernier semestre					160,000	180,000	250,000	430,000
	Dernière année					180,000	200,000	250,000	450,000
Maison 4/5 chambres	Taille typique	Non disponible				400-600 m ²		500-1,000 m ²	
	Semestre 2/2019					230,000	250,000	Non applicable	
	Dernier semestre					200,000	240,000	260,000	350,000
	Dernière année					220,000	240,000	270,000	360,000

Crédit : Orientation Pacifique

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE À BANGKOK

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	1-2 mois
Arrhes types	2 mois

*Les clauses diplomatiques ne sont acceptées qu'au cours de la deuxième année d'ancienneté. Il existe de très rares situations dans lesquelles un propriétaire d'entreprise accepte la clause diplomatique pendant la première année, après avoir accompli les 6 ou 10 premiers mois de séjour.

Dans plus de 95% des cas, le propriétaire insistera pour que des frais de réservation/un acompte soit versé afin de conserver la propriété au nom des cessionnaires tout en poursuivant les négociations du bail/le traitement des paiements. Ce montant est restitué une fois que le bail est signé et le dépôt de garantie et les premiers mois de loyer sont payés, ou compensé par le premier mois de loyer.

Côte Est

Tableau des marchés

Côté Est - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Pattaya							
Profil de la propriété		Loué De (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	Loué De (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	Loué De (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	Louer À (THB/Mois)	
Apt 1X chambre	Taille typique	25-30 m ²		30-32 m ²		50-55 m ²		50-55 m ²	
	Semestre 2/2019	8,000	12,000	22,000	30,000	50,000	65,000	60,000	100,000
	Dernier semestre	8,000	10,000	22,000	25,000	60,000	75,000	80,000	90,000
	Dernière année	8,000	10,000	22,000	25,000	60,000	70,000	80,000	90,000
Apt 2X chambre	Taille typique	45-80 m ²		60-90 m ²		70-100 m ²		70-120 m ²	
	Semestre 2/2019	20,000	25,000	25,000	35,000	80,000	90,000	80,000	120,000
	Dernier semestre	20,000	22,000	25,000	30,000	80,000	95,000	100,000	130,000
	Dernière année	20,000	22,000	25,000	26,000	80,000	90,000	100,000	120,000
Apt 3X chambre	Taille typique	90-120 m ²		140-180 m ²		140-200 m ²		160-250 m ²	
	Semestre 2/2019	30,000	40,000	50,000	90,000	90,000	130,000	130,000	180,000
	Dernier semestre	30,000	35,000	75,000	85,000	100,000	120,000	150,000	180,000
	Dernière année	28,000	30,000	70,000	80,000	10,000	120,000	130,000	160,000
Apt 4X chambre	Taille typique	120-150 m ²		150-200 m ²		160-220 m ²		170-240 m ²	
	Semestre 2/2019	Non disponible				120,000	150,000	150,000	200,000
	Dernier semestre					125,000	150,000	175,000	190,000
	Dernière année					120,000	150,000	160,000	180,000
Maison 4/5 chambres	Taille typique	Non disponible				300-400 m ²		400-600	
	Semestre 2/2019					130,000	170,000	170,000	200,000
	Dernier semestre					130,000	170,000	160,000	200,000
	Dernière année					120,000	150,000	160,000	180,000

Crédit : Orientation Pacifique

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE SUR LA CÔTE EST

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	1-2 mois
Arrhes types	2 mois

*Les clauses diplomatiques ne sont acceptées qu'au cours de la deuxième année d'ancienneté.



Tokyo

Aperçu du marché

Un marché de l'immobilier très tendu avec des hausses de loyer au second semestre

Les expatriés peuvent trouver que la location d'une propriété à Tokyo est un processus difficile par rapport à d'autres régions d'Asie. En fonction du type de contrat, il existe pour les étrangers des règles plus sévères afin de garantir un bail, comme demander l'approbation d'une société garante dans le cas de baux personnels.

Le processus contractuel pour les baux d'entreprise est généralement très simple, mais étant donné que nombreuses entreprises choisissent de ne pas les proposer, et que les effectifs localisés augmentent, les expatriés peuvent avoir du mal à obtenir un bien qu'ils préfèrent dans le cadre d'un contrat personnel. La demande doit d'abord être approuvée par une société garante. Une fois que la demande ait été acceptée, ces sociétés facturent généralement 50% de la valeur du loyer mensuel à titre de frais, avec des frais administratifs nominaux supplémentaires dus chaque année suivante du bail.

Pour les baux personnels, le cessionnaire devra également envisager des paiements initiaux qui peuvent être exorbitants, atteignant jusqu'à la moitié de la valeur d'un an de loyer. Ces paiements comprennent généralement un acompte correspondant à deux mois de loyer, des honoraires versés à l'agent correspondant à un mois de loyer, des frais de « pas-de-porte » non remboursables correspondant à un ou deux mois de loyer, des primes d'assurance responsabilité et un dépôt de garantie.

La taxe de consommation a augmenté le 1^{er} octobre 2019 de 8% à 10%, ce qui n'aura pas d'incidence sur les loyers mais sur d'autres frais et services.¹

À Tokyo, l'offre de biens accessibles à la location est toujours très limitée. Le taux d'occupation de ses propriétés résidentielles tout au long du second semestre de 2019 était d'au moins 96%.² L'offre de nouveaux appartements à vendre en 2019 n'était que de 31,238, le niveau le plus bas depuis 27 ans, selon le Mori Hills REIT.³ En 2019, les loyers dans tout le grand Tokyo ont augmenté de 4,5% par rapport à 2018.⁴

La demande de propriétés dans les quartiers des expatriés d'Azabu et d'Hiroo s'est maintenue à un niveau élevé. Les quartiers de la baie de Tokyo, tels que Kachidoki et Toyosu, restent des options prisées des locataires étrangers sous contrat local. Les écoles internationales ont presque atteint leur plein effectif à tous les niveaux scolaires, ce qui laisse peu d'options aux familles.

Les Jeux olympiques et paralympiques se déroulant de fin juillet à début septembre, les logements de courte durée affichent pratiquement complets durant cette période, y compris les hôtels et les appartements avec services, ce qui pose des problèmes aux entreprises qui envoient leurs employés pour des missions de six ou douze mois. Ainsi, certaines entreprises peuvent même envisager de louer des appartements ordinaires en y incluant les services et le mobilier afin de résoudre ces problèmes de logement.

Les tendances actuelles en matière de mobilité indiquent un nombre plus important de nouveaux employés engagés sur des contrats locaux avec une indemnité de délocalisation forfaitaire. Les expatriés en mission de courte durée sont également convertis en contrats locaux de plus longue durée.

Bien que les budgets relatifs aux indemnités intégrales des expatriés soient déjà généreux, la crise actuelle du marché de l'immobilier pourrait entraîner une nouvelle augmentation de 10% à 15% des indemnités afin de permettre aux personnes d'habiter dans les quartiers populaires des expatriés.

L'épidémie actuelle du Coronavirus (COVID-19) a mis à mal les perspectives commerciales des personnes directement touchées, comme le secteur du tourisme.^{5X}

Au premier semestre de 2020, le marché de la location devrait encore être tendu, avec une demande stable et une offre extrêmement faible.

1 Kyodo. « Les dépenses des ménages au Japon ont chuté de 4,8% au cours du mois de décembre doux, alourdies par la hausse des impôts » Japan Times. vendredi, 7 février 2020 <https://www.japantimes.co.jp/news/2020/02/07/business/economy-business/japan-household-spending-fell-december>

2 Mori Hills REIT, tendance du taux d'occupation, 2020 : https://mori-hills-reit.co.jp/en/portfolio/occupancy_rate/tabid/201/Default.aspx

3 L'Institut économique de l'immobilier, l'offre de nouveaux appartements en 2019 atteint son niveau le plus bas depuis 27 ans, 2020 : <https://japanpropertycentral.com/2020/01/new-apartment-supply-in-2019-reaches-lowest-level-in-27-years>

4 Japan Property Central, les loyers des appartements dans le Grand Tokyo augmentent de 4,5% en 2019, 2020 : <https://japanpropertycentral.com/2020/01/apartment-rents-in-greater-tokyo-climb-4-5-in-2019>

5 Kyodo. « Les perspectives au Japon s'assombrissent du fait de l'épidémie de Coronavirus : Economy Watchers Survey. » Japan Times. lundi, 10 février 2020 <https://www.japantimes.co.jp/news/2020/02/10/business/economy-business/outlook-japan-dimming-amid-coronavirus-outbreak-economy-watchers-survey>

Tokyo

Tableau des marchés

TOKYO - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Arrondissement de la région de Bay , Tokyo Est, Setagaya, Shinjuku, Meguro, Ota		Azabu Juban, Ebisu, Roppongi, Akasaka, Daikanyama, Nakameguro, Shibuya, Shinjuku, région de Bay		Azabu, Daikanyama, Roppongi, Akasaka, Yoyogi Uehara, Hiroo, Omotesando, Shibuya		Azabu, Roppongi, Hiroo	
Profil de la propriété		Loué De (JPY/Mois)	Louer À (JPY/Mois)	Loué De (JPY/Mois)	Louer À (JPY/Mois)	Loué De (JPY/Mois)	Louer À (JPY/Mois)	Loué De (JPY/Mois)	Louer À (JPY/Mois)
1 chambre	Taille typique	330 pieds carrés	495 pieds carrés	440 pieds carrés	770 pieds carrés	530 pieds carrés	880 pieds carrés	Non applicable	
	Semestre 2/2019	145,500	234,000	250,000	425,000	460,000	726,000		
	Dernier trimestre	145,000	220,000	250,000	425,000	460,000	726,000		
	Dernière année	145,000	220,000	250,000	425,000	460,000	726,000		
2X chambre	Taille typique	440 pieds carrés	660 pieds carrés	550 pieds carrés	880 pieds carrés	880 pieds carrés	1,430 pieds carrés	1,100 pieds carrés	1,540 pieds carrés
	Semestre 2/2019	195,000	290,000	335,000	550,000	730,000	1,260,000	968,000	1,355,000
	Dernier trimestre	195,000	290,000	305,000	485,000	730,000	1,180,000	968,000	1,355,000
	Dernière année	195,000	290,000	305,000	485,000	730,000	1,180,000	968,000	1,355,000
3X chambre	Taille typique	605 pieds carrés	880 pieds carrés	770 pieds carrés	1,100 pieds carrés	1,430 pieds carrés	1,980 pieds carrés	1,320 pieds carrés	2,200 pieds carrés
	Semestre 2/2019	270,000	390,000	445,000	650,000	1,260,000	1,650,000	1,162,000	1,936,000
	Dernier trimestre	270,000	390,000	430,000	605,000	1,180,000	1,635,000	1,162,000	1,936,000
	Dernière année	270,000	390,000	430,000	605,000	1,180,000	1,635,000	1,162,000	1,936,000
4X chambre	Taille typique	Non applicable				1,870 pieds carrés	2,530 pieds carrés	1,650 pieds carrés	3,300 pieds carrés
	Semestre 2/2019	Non applicable				1,625,000	2,090,000	1,452,000	2,904,000
	Dernier trimestre	Non applicable				1,545,000	2,090,000	1,452,000	2,904,000
	Dernière année	Non applicable				1,545,000	2,090,000	1,452,000	2,904,000
5X chambre	Taille typique	Non applicable				Non applicable		1,980 pieds carrés	3,850 pieds carrés
	Semestre 2/2019	Non applicable				Non applicable		1,742,000	3,388,000
	Dernier trimestre	Non applicable				Non applicable		1,742,000	3,388,000
	Dernière année	Non applicable				Non applicable		1,742,000	3,388,000

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À TOKYO

Durée typique de la location	24 mois
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	2 - 4 mois

* Un paiement non remboursable appelé « pas-de-porte » de 1 à 2 mois de loyer peut être exigé. C'est le cas le plus fréquent dans les types de logement Local Plus et Standard.

* Si un contrat est rompu au cours de la première année, un mois de loyer sera dû à titre de pénalité.

* Les locataires sont également tenus de souscrire une police d'assurance contre l'incendie qui peut coûter entre 20,000 et 30,000 JPY pour un contrat de deux ans.



Australie

Aperçu du marché

Les loyers sont restés stables dans l'ensemble de l'Australie au cours du second semestre

En Australie, le marché de l'immobilier à usage locatif est dynamique, il est donc recommandé aux expatriés de commencer leurs recherches dès leur arrivée. La préparation doit être effectuée à l'avance, par exemple en se familiarisant avec les normes locales et les banlieues préférées.

En Australie, les propriétés sont généralement classées comme des maisons, des unités, des maisons de ville ou des appartements indépendants. Les maisons sont généralement plus grandes et disposent d'un espace extérieur privé. Les unités sont des appartements plus grands, souvent en duplex, appelés « maisons de ville », qui sont construits en blocs.

La concurrence entre les locataires éventuels disputant le même appartement ou la même maison peut être féroce, mais la législation prévoit que les agents immobiliers ne puissent pas favoriser une demande admissible par rapport à l'autre, sauf dans l'ordre de présentation ou le montant du loyer proposé.

Il est par conséquent indispensable de soumettre les demandes dûment remplies dès qu'elles sont prises en considération. Les documents types requis sont des preuves d'identité, des revenus ou des relevés bancaires récents, des contrats de location antérieurs et, surtout, des références. Une référence peut se présenter sous la forme d'une lettre de l'employeur actuel du candidat ou de son ancien propriétaire.

Les loyers sont calculés sur une base hebdomadaire. Ils sont généralement payés mensuellement à l'avance. Qui plus est, une caution ou un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer est exigé, protégeant le propriétaire contre tout dommage matériel après la fin de la location. Ainsi, nous conseillons aux locataires d'inspecter minutieusement la propriété et de signaler les défauts avant de signer un quelconque contrat.

À Sydney, les loyers médians des appartements à la fin de 2019 ont baissé de 4% par rapport à juin 2019, selon le portail immobilier [rent.com.au](https://www.rent.com.au).¹ Malgré cette baisse, Sydney reste la ville d'Australie la plus chère en termes de location de maison, les loyers médians hebdomadaires des appartements et des maisons étant respectivement de 500 et 595 dollars à la fin de 2019. En moyenne, une propriété de Sydney sur le marché de la location est répertoriée pendant un mois avant qu'un contrat de location ne soit conclu.

À Melbourne, les loyers sont restés stables tout au long du second semestre de 2019, selon The Domain Group, un important fournisseur de solutions immobilières.² À la fin de 2019, le loyer hebdomadaire médian était de 420 dollars pour les unités et de 430 dollars pour les maisons. Le taux d'inoccupation était de 1,8% à la fin du troisième trimestre de 2019.

À Perth, les loyers médians pour les unités et les maisons sont restés stables tout au long de 2019, à l'exception d'une légère augmentation des loyers pour les maisons au quatrième trimestre de 2019 par rapport au trimestre précédent, selon l'Institut immobilière d'Australie-Occidentale (Real Estate Institute of Western Australia (REIWA)).³ Le taux d'inoccupation était de 2,4% à la fin de 2019, une bonne amélioration par rapport au taux d'inoccupation de 2,9% en juin 2019.

Comme la nature de la mobilité évolue et que les offres changent, il est de plus en plus rare que les expatriés, qui s'installent en Australie, reçoivent des indemnités de délocalisation complètes ou généreuses, ce qui place la majorité d'entre eux sur un pied d'égalité avec leurs homologues locaux.

Actuellement, il n'existe pas de zones/banlieues qui seraient classées comme typiquement choisies par les expatriés, ce qui signifie que les expatriés sont en concurrence sur les mêmes marchés de la location que les locaux. Il convient également de noter qu'environ un quart des Australiens vivent dans des logements qu'ils louent.⁴

En général, le marché de l'immobilier à usage locatif n'est pas affecté par la demande des expatriés et cela restera ainsi. Les perspectives du marché de l'immobilier sont positives en 2020, avec le retour d'une forte croissance des prix à Sydney et Melbourne, selon le prestataire de services immobiliers CBRE. De nouvelles baisses des taux d'intérêt sont aussi attendues, ce qui permettra à davantage de personnes d'accéder plus facilement à la propriété.⁵

Au cours du premier semestre de 2020, les loyers dans les différentes villes devraient continuer à suivre les tendances actuelles du marché local.

L'épidémie du Coronavirus (COVID-19) devrait avoir des incidences sur certains secteurs tels que l'enseignement supérieur et le tourisme.

1 Loyer, aperçu des loyers de décembre 2019, 2019 : <https://www.rent.com.au/blog/rental-snapshot-december-2019>

2 Domaine, rapport sur les loyers de décembre 2019, 2019 : <https://www.domain.com.au/research/rental-report/december-2019/>

3 Reiwa, aperçu du marché de Perth, 2020 : <https://reiwa.com.au/the-wa-market/perth-metro/>

4 Thompson, Geoff et McDonald, Alex. « Les salaires fixes et la flambée des prix des logements condamnent les Australiens à une vie de location. » ABC. mardi, 11 février 2020 <https://www.abc.net.au/news/2020-02-11/flat-wages-soaring-house-prices-australians-lifetime-renting/11898122>

5 CBRE, aperçu du marché résidentiel australien T4 2019, 2020 : http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Australia_Residential_Marketview_Q4_2019.pdf?e=1581866775&h=6f5c6b27425fc10df2c33a347ab232e0

Melbourne

Tableau des marchés

MELBOURNE - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Sites		Intérieur de Melbourne		Centre de Melbourne		Extérieur de Melbourne	
		Banlieues dans un rayon de dix kilomètres autour du quartier central des affaires (CBD)		Banlieue située entre dix et vingt kilomètres du quartier central des affaires (CBD)		Banlieue à plus de vingt kilomètres du quartier central des affaires (CBD)	
Profil de la propriété		Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)	Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)	Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)
1X Apt chambre / Maison de ville / Unité	Semestre 2/2019	1,776	1,993	1,430	1,646	1,213	1,382
	Dernier semestre	1,733	1,993	1,365	1,646	1,170	1,386
	Dernière année	1,733	1,950	1,386	1,473	1,170	1,386
2X Apt chambre / Maison de ville / Unité	Semestre 2/2019	2,383	2,730	1,841	2,080	1,516	1,668
	Dernier semestre	2,426	2,773	1,863	2,123	1,516	1,646
	Dernière année	2,383	2,686	1,820	2,058	1,473	1,646
Maison 2 chambres	Semestre 2/2019	2,578	2,946	1,950	2,275	1,516	1,646
	Dernier semestre	2,600	2,946	1,950	2,296	1,516	1,646
	Dernière année	2,556	2,816	1,950	2,253	1,516	1,646
Maison 3 chambres	Semestre 2/2019	3,267	3,900	2,166	2,600	1,646	1,776
	Dernier semestre	3,445	4,073	2,166	2,643	1,646	1,776
	Dernière année	3,250	3,900	2,166	2,643	1,646	1,776
Maison 4 chambres	Semestre 2/2019	4,160	4,983	2,816	3,683	1,820	1,993
	Dernier semestre	4,333	5,416	2,925	3,683	1,820	2,036
	Dernière année	4,225	5,200	2,816	3,553	1,820	2,036
Taux d'occupation	Semestre 2/2019	2,2%					
	Dernier semestre	2,1%					
	Dernière année	2,0%					

Source des données : Institut immobilière d'Australie (Real Estate Institute of Australia (REIA)) Market Facts, résultats trimestriels de juillet-septembre 2019, publié en décembre 2019.

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À MELBOURNE

Durée typique de la location	12 mois (les baux à court terme peuvent être difficiles ; 12 mois et plus sont préférables).
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	1 mois (en général, 1 mois d'acompte versé sous forme de caution, et loyer payé mensuellement à l'avance).

Perth

Tableau des marchés

PERTH - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Sites		Intérieur de Perth		Centre de Perth		Extérieur de Perth	
		Villes de Perth, Stirling (sud -Est), Perth Sud, Subiaco, Nedlands, Belmont ; villes de Cambridge, Vincent, Victoria Park, Claremont, Cottesloe et le comté de Peppermint Grove		Villes de Stirling (centre et côte), Bayswater, Canning, McIlville, Fremantle (intérieur et reste), Cockburn, Gosnells, Wanneroo (sud ouest et sud est), moitié sud seulement ; villes de Bassendean, Fremantle est et le comté de Kalamunda		Villes de Wanneroo (moitié nord), Armadale, Rockingham ; ville de Kwinana ; comté de Swan, Mundaring et Serpentine-Jarradale	
Profil de la propriété		Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)	Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)	Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)
Apt / Maison de ville / Unité	Semestre 2/2019	1,625	1,950	1,386	1,646	1,256	1,430
	Dernier semestre	1,603	1,950	1,386	1,625	1,256	1,473
	Dernière année	1,581	1,950	1,343	1,603	1,235	1,473
Maison	Semestre 2/2019	2,145	2,946	1,646	2,036	1,516	1,733
	Dernier semestre	2,166	2,990	1,625	1,950	1,516	1,733
	Dernière année	2,123	2,903	1,603	1,950	1,516	1,733
Taux d'occupation	Semestre 2/2019	2,5%					
	Dernier semestre	2,4%					
	Dernière année	3,9%					

Source des données : Institut immobilière d'Australie (Real Estate Institute of Australia (REIA)) Market Facts, résultats trimestriels de juillet-septembre 2019, publié en décembre 2019.

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À SYDNEY

Durée typique de la location	12 mois (les baux à court terme peuvent être difficiles ; 12 mois et plus sont préférables).
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	1 mois (en général, 1 mois d'acompte versé sous forme de caution, et loyer payé mensuellement à l'avance).

Sydney

Tableau des marchés

SYDNEY - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*

Sites		Intérieur de Sydney		Centre de Sydney		Extérieur de Sydney	
		Ashfield, Botany, Drummoyne, Lane Cove, Leichhardt, Marrickville, Mosman, North Sydney, Randwick, South Sydney, Sydney, Waverley, Willoughby et Wollahra		Auburn, Bankstown, Burwood, Canterbury, Concord, Hunters Hill, Hurstville, Kogarah, Ku-ring-gai, Manly, Parramatta, Rockdale, Ryde et Strathfield		Baulkham Hills, Blacktown, Blue Mountains, Camden, Campbelltown, Fairfield, Gosford, Hawkesbury, Holroyd, Hornsby, Liverpool, Penrith, Pittwater, Sutherland, Warringah, Wollondilly et Wyong	
Profil de la propriété		Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)	Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)	Loué De (AUD/Mois)	Louer À (AUD/Mois)
1X Apt chambre / Maison de ville / Unité	Semestre 2/2019	2,275	2,600	1,993	2,166	1,733	1,950
	Dernier semestre	2,372	2,643	1,993	2,210	1,733	1,993
	Dernière année	2,383	2,643	2,058	2,253	1,820	2,080
2X Apt chambre / Maison de ville / Unité	Semestre 2/2019	2,925	3,401	2,145	2,513	1,863	2,188
	Dernier semestre	3,011	3,466	2,166	2,578	1,950	2,253
	Dernière année	3,011	3,466	2,253	2,600	1,950	2,340
Maison 2 chambres	Semestre 2/2019	3,033	3,466	1,993	2,296	1,603	1,776
	Dernier semestre	3,120	3,466	2,101	2,383	1,646	1,820
	Dernière année	3,120	3,466	2,123	2,383	1,646	1,863
Maison 3 chambres	Semestre 2/2019	3,900	4,766	2,513	2,925	1,950	2,210
	Dernier semestre	4,116	5,200	2,578	3,011	1,950	2,253
	Dernière année	4,116	4,983	2,600	3,033	1,950	2,383
Taux d'occupation	Semestre 2/2019	3,3%					
	Dernier semestre	2,9%					
	Dernière année	2,0%					

Source des données : Institut immobilière d'Australie (Real Estate Institute of Australia (REIA)) Market Facts, résultats trimestriels de juillet-septembre 2019, publié en décembre 2019.

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À SYDNEY

Durée typique de la location	12 mois (les baux à court terme peuvent être difficiles ; 12 mois et plus sont préférables).
Délai de préavis	2 mois
Arrhes types	1 mois (en général, 1 mois d'acompte versé sous forme de caution, et loyer payé mensuellement à l'avance).



Abu Dhabi

Aperçu du marché

Les loyers continuent à baisser au second semestre

Malgré la faiblesse prolongée du marché de l'immobilier et la baisse des loyers à Abu Dhabi, la capitale des EAU reste nettement chère en termes absolus. Les expatriés disposent de nombreuses possibilités d'hébergement afin de répondre à un large éventail de budgets et de besoins, en raison de l'offre importante de biens immobiliers.

Les appartements sont le type d'hébergement le plus courant et conviennent généralement aux personnes ou aux couples qui se réinstallent. Les personnes, ayant une famille ou un budget de logement plus élevé, peuvent choisir de vivre dans une villa située dans un complexe qui comprend communément une salle de sport, une piscine et d'autres commodités adaptées aux familles. Les appartements et les villas sont habituellement loués en tant que propriétés non meublées.

Les loyers sont traditionnellement payés sur une base annuelle, mais les propriétaires commencent déjà à faire preuve de souplesse en acceptant plusieurs chèques tout au long de l'année. D'autres propriétaires ont même mis en place d'autres mesures incitatives, telles que la dispense du premier mois de loyer, des remises supplémentaires et/ou des transactions sans commission. En général, les employés doivent signer des contrats de location en leur nom propre, malgré que certains reçoivent des allocations de logement de leur employeur.

Au quatrième trimestre de 2019, les loyers des appartements et des villas ont baissé en moyenne de 12% par rapport au même trimestre de 2018, selon le consultant immobilier Cavendish Maxwell.¹ Ayant pris le dessus, certains locataires se sont tournés vers des logements plus récents et plus abordables, notamment dans le quartier d'Al Raha Beach, ainsi que sur l'île de Saadiyat. D'autres locataires ont choisi d'agrandir ou d'améliorer leur logement.

Même avec une faible demande, l'offre continue d'être importante, avec quelque 1110 appartements et 350 villas achevés au quatrième trimestre de 2019, selon le prestataire de services immobiliers Asteco.² En 2020, 8700 appartements et 1800 villas devraient être achevés, bien que les promoteurs puissent retarder ces lancements.

L'île d'Al Reem est toujours le lieu le plus prisé des locataires d'appartements, selon le portail immobilier Bayut.com.³ Les commodités adaptées aux familles, les futures attractions de loisirs et les maisons en bord de mer ont été évoqués comme les principales raisons de sa popularité. D'autres quartiers recherchés par les personnes souhaitant louer un appartement sont Al Khalidiyah, Khalifa City A, Airport Street, Al Muroor et Corniche Road.

Pour ce qui est des villas, Mohammed Bin Zayed City a été le choix numéro un pour ses options de budget abordable, ses maisons spacieuses et ses connexions faciles avec le centre ville. Parmi les autres quartiers remarquables pour la location de villas, nous pouvons citer Khalifa City A, Al Reef, Shakhbout City (Khalifa City B), Al Mushrif, Yas Island et l'île de Saadiyat.

Il existe, selon les analystes, un nouvel optimisme pour le marché de l'immobilier en 2020, suite aux récentes réformes permettant aux étrangers de posséder des propriétés franches dans des quartiers désignés, ainsi qu'à la prochaine Expo 2020 de Dubaï.⁴

Malgré ces perspectives positives, l'offre étant supérieure à la demande, nous nous attendons toujours à ce qu'il s'agisse, au premier semestre de 2020, d'un marché des locataires avec, au mieux les mêmes loyers.

1 Cavendish Maxwell, rapport sur le marché de l'immobilier des EAU - Bilan de l'année, 2019 : <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-uae-market-report-a-year-in-review>

2 Asteco, rapport sur l'immobilier à Abu Dhabi, 2019 : https://www.asteco.com/application/files/7615/8020/7280/20200107_astrep886_2019q4_abu_dhabi_lowres.pdf

3 Bayut, Abu Dhabi, rapport de marché de fin d'année 2019, 2019 : <https://www.bayut.com/mybayut/bayut-market-report-property-prices-abu-dhabi-2019/>

4 Rahman, Fareed. « Le marché de l'immobilier des EAU se redresse cette année grâce aux réformes gouvernementales et à l'Expo 2020. » The National. mercredi, 1 janvier 2020 <https://www.thenational.ae/business/uae-property-market-to-pick-up-this-year-on-government-reforms-and-expo-2020-1.958523>

Abu Dhabi

Tableau des marchés

ABU DHABI - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Ancienne corniche, Tourist Club, Muroor, Shams (île de Reem), Al Danat, Al Reef		Île de Reem, Khalifa A, Marina Square (île de Reem), Umm al Nar, Mushrif,		Nouvelle corniche, Khalifa Park, Khalidiya, Raha Beach, Sun & Sky		Premium Corniche, Saadiyat Island, Corniche Est, Officers Club, Royal Marina,	
Profil de la propriété		Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)	Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)	Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)	Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)
1 chambre	Taille typique	700 pieds carrés	1400 pieds carrés	750 pieds carrés	1250 pieds carrés	700 pieds carrés	1200 pieds carrés	1100 pieds carrés	1450 pieds carrés
	Semestre 2/2019	4,328	5,880	5,080	6,210	7,056	9,409	9,409	10,820
	Dernier semestre	4,462	6,062	5,238	6,402	7,275	9,700	9,700	11,155
	Dernière année	4,600	6,250	5,400	6,600	7,500	10,000	10,000	11,500
2 chambre	Taille typique	1200 pieds carrés	1700 pieds carrés	1200 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	2100 pieds carrés
	Semestre 2/2019	6,210	8,938	7,809	10,584	10,162	11,761	12,514	1,841
	Dernier semestre	6,402	9,215	8,051	10,912	10,476	12,125	12,901	19,012
	Dernière année	6,600	9,500	8,300	11,250	10,800	12,500	13,300	19,600
3 chambre	Taille typique	1750 pieds carrés	2300 pieds carrés	1750 pieds carrés	2200 pieds carrés	1750 pieds carrés	2600 pieds carrés	2100 pieds carrés	5000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	10,163	11,761	12,937	13,831	13,643	15,620	18,065	27,380
	Dernier semestre	10,478	12,125	13,337	14,259	14,065	16,102	18,624	28,227
	Dernière année	10,800	12,500	13,750	14,700	14,500	16,600	19,200	29,100
4X chambre	Taille typique	2100 pieds carrés	3300 pieds carrés	2,500 pieds carrés	3800 pieds carrés	3000 pieds carrés	4200 pieds carrés	4000 pieds carrés	9500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	12,514	14,489	13,360	18,441	14,866	21,170	27,380	28,227
	Dernier semestre	12,901	14,938	13,774	19,012	15,326	21,825	28,227	29,100
	Dernière année	13,300	15,400	14,200	19,600	15,800	22,500	29,100	30,000
4/5X chambre	Taille typique	3000 pieds carrés	5500 pieds carrés	3500 pieds carrés	6000 pieds carrés	4500 pieds carrés	8000 pieds carrés	4500 pieds carrés	14000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	14,113	17,218	15,995	20,323	20,323	28,227	20,597	54,854
	Semestre 2/2019	14,550	17,751	16,490	20,952	20,952	29,100	21,234	56,551
	Dernière année	15,000	18,300	17,000	21,600	21,600	30,000	32,200	58,300

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À ABU DHABI

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	3 mois
Arrhes types	Le dépôt typique est de 5% du loyer annuel pour les biens non meublés et de 10% du loyer annuel pour les biens meublés.



Dubai

Aperçu du marché

Une nouvelle année bien terne pour le secteur de l'immobilier

Les expatriés, qui se réinstallent à Dubaï, n'auront que l'embarras du choix, car de nombreux appartements, maisons de ville et villas dans l'émirat en pleine frénésie répondront à tous les besoins.

La proximité des lieux de travail, des écoles et des commodités a tendance à être la priorité de la plupart des expatriés lorsqu'il s'agit de choisir un hébergement et ces expatriés choisissent généralement de vivre dans des complexes résidentiels offrant des installations de loisirs communes telles que des piscines, des terrains de jeux, des salles de sport et des parcs. Il est important de noter que certaines installations sont encore en cours de construction dans certains quartiers, les loyers peuvent donc refléter ces manques temporaires.

Les locataires doivent prendre note que seuls les agents agréés par l'Agence de réglementation de l'immobilier (RERA) doivent être engagés lorsqu'ils louent un logement. En général, les contrats de location sont valables pour un an et il se peut que le paiement du loyer de l'année entière soit effectué à l'avance, bien que les propriétaires soient de plus en plus disposés à accepter 12 chèques afin d'attirer les locataires.

Un dépôt de garantie équivalent à 5% du loyer annuel pour les logements non meublés, ou 10% pour les logements meublés, doit également être versé en guise de caution du contrat de location. Le Ministère des affaires foncières de Dubaï (Dubai Land Department) étudie également une proposition concernant une clause de non-augmentation du loyer pendant trois ans après la signature d'un bail, bien qu'elle n'ait pas été officiellement mise en œuvre.

Le marché de l'immobilier de Dubaï est en déclin depuis plusieurs années maintenant et l'année 2019 ne fait pas exception. Au cours des 12 mois qui ont précédé le quatrième trimestre 2019, les loyers des appartements ont baissé de 13,4% en moyenne, et les loyers des maisons de ville et des villas ont chuté de 9%, selon le

consultant immobilier Cavendish Maxwell.¹ Beaucoup de locataires ont profité de la baisse des loyers et se sont installés dans des logements plus grands ou sont passés d'appartements à des villas.

Malgré la faible demande, l'approvisionnement par pipeline reste forte, avec quelque 8000 appartements et 2700 villas achevés au quatrième trimestre de 2019, selon le prestataire de services immobiliers Asteco.² 39000 appartements et 10600 villas supplémentaires devraient être achevés en 2020, bien que les promoteurs puissent retarder les lancements en fonction des conditions du marché.

Selon le portail immobilier Bayut.com, Al Nahda reste le quartier de Dubaï le plus convoité des locataires qui recherchent des appartements à louer, car les loyers y sont abordables et les nombreuses commodités adaptées aux familles.³ Les loyers des appartements de différentes tailles à Al Nahda ont baissé de 13,3% à 16,7% tout au long de 2019. Parmi les autres quartiers populaires, nous pouvons citer la Marina de Dubaï, Jumeirah Village Circle, Bur Dubaï, Deira et International City.

Quant aux personnes à la recherche de villas à louer, Mirdif était la destination de choix. Le prix des loyers des villas dans le centre ville de Mirdif commencent à partir de 55000 AED par an, et ceux de Shorooq Mirdif à partir de 74000 AED par an.

Bien que l'Expo 2020 de Dubaï approche à grands pas, le secteur de l'immobilier n'a pas connu un élan significatif selon les experts du secteur,⁴ tandis que d'autres experts restent optimistes et s'attendent à une reprise du marché en 2020.⁵

Malgré cet optimisme, avec l'abondance de biens immobiliers à Dubaï, nous espérons toujours que le marché soit un marché de locataires au premier semestre de 2020, avec des loyers modérément en baisse.

1 Cavendish Maxwell, rapport sur le marché de l'immobilier des EAU - Bilan de l'année, 2019 : <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-uae-market-report-a-year-in-review>

2 Asteco, rapport sur l'immobilier à Dubaï, 2019 : https://www.asteco.com/application/files/8015/8020/7331/20200107_astrep886_2019q4_dubai_lowres.pdf

3 Bayut, rapport de marché de fin d'année 2019 à Dubaï, 2019 : <https://www.bayut.com/mybayut/bayut-market-report-property-prices-dubai-2019/>

4 Gibbon, Gavin. « Le marché immobilier de Dubaï n'a pas encore connu le coup de fouet de l'Expo 2020. » Arabian Business. mardi, 5 novembre 2019 <https://www.arabianbusiness.com/property/432414-dubais-real-estate-market-awaiting-possible-expo-2020-boost-say-experts>

5 Bridge, Sam. « Expo 2020 pour relancer le marché de l'immobilier de Dubaï. » Arabian Business. mardi, 21 janvier 2020 <https://www.arabianbusiness.com/news/438251-expo-2020-to-kickstart-dubai-property-market-recovery-says-developer>

Dubaï

Tableau des marchés

DUBAÏ - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)

Standard		Local Plus		Standard		Premium		Luxe	
Sites		Discovery Gardens, TECOM, Al Barsha (appartements) Bur Dubai, Victory Heights, The Villa, Mirdif		Marina de Dubaï, The Greens, JBR, JLT, Business Bay, Sheikh Zayed Rd., DSO, The Springs, Jumeirah (unités plus anciennes), Al Barsha (complexe)		Marina de Dubaï, centre-ville, DIFC, Jumeirah/ Umm Suqeim, The Meadows, Îles de Jumeirah, Arabian Ranches		Burj Khalifa, Palm Jumeirah, Emirates Hills, Al Barari	
Profil de la propriété		Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)	Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)	Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)	Loué De (AED/Mois)	Louer À (AED/Mois)
1 chambre	Taille typique	700 pieds carrés	1400 pieds carrés	750 pieds carrés	1250 pieds carrés	700 pieds carrés	1200 pieds carrés	1100 pieds carrés	1450 pieds carrés
	Semestre 2/2019	3,590	4,217	4,312	5,096	4,762	5,357	6,773	8,035
	Dernier semestre	3,701	4,348	4,445	5,253	4,909	5,523	6,982	8,284
	Dernière année	3,816	4,483	4,583	5,416	5,061	5,694	7,198	8,541
2 chambre	Taille typique	1200 pieds carrés	1700 pieds carrés	1200 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	1800 pieds carrés	1300 pieds carrés	2100 pieds carrés
	Semestre 2/2019	5,064	5,504	5,375	5,812	6,375	6,868	10,310	12,034
	Dernier semestre	5,221	5,674	5,542	5,992	6,573	7,081	10,629	12,407
	Dernière année	5,383	5,850	5,714	6,178	6,777	7,300	10,958	12,791
3 chambre	Taille typique	1750 pieds carrés	2300 pieds carrés	1750 pieds carrés	2200 pieds carrés	1750 pieds carrés	2600 pieds carrés	2100 pieds carrés	5000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	6,566	7,275	7,782	8,798	9,710	10,565	13,338	13,782
	Dernier semestre	6,770	7,500	8,023	9,071	10,011	10,892	13,750	14,208
	Dernière année	8,020	9,458	8,214	9,861	10,104	11,416	13,750	14,633
4X chambre	Taille typique	2100 pieds carrés	3300 pieds carrés	2500 pieds carrés	3800 pieds carrés	3000 pieds carrés	4200 pieds carrés	4000 pieds carrés	9500 pieds carrés
	Semestre 2/2019	8,820	7,605	9,604	11,368	12,434	13,987	26,256	29,050
	Dernier semestre	9,093	9,901	9,901	11,720	12,819	14,420	27,068	29,948
	Dernière année	9,375	10,208	10,208	12,083	13,216	14,866	27,906	30,875
4/5X chambre	Taille typique	3000 pieds carrés	5500 pieds carrés	3500 pieds carrés	6000 pieds carrés	4500 pieds carrés	8000 pieds carrés	4500 pieds carrés	14000 pieds carrés
	Semestre 2/2019	10,062	11,394	9,409	12,349	12,482	14,113	23,522	43,124
	Dernier semestre	10,373	11,747	9,700	12,731	12,868	14,550	24,250	44,458
	Dernière année	10,694	12,083	10,000	13,125	13,266	15,000	25,000	45,833

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À DUBAÏ

Durée typique de la location	12 mois
Délai de préavis	3 mois
Arrhes types	Le dépôt typique est de 5% du loyer annuel pour les biens non meublés et de 10% du loyer annuel pour les biens meublés.



Bahrein

Aperçu du marché

Un marché de l'immobilier faible avec un potentiel de croissance

Au Bahreïn, les appartements sont le type de logement le plus populaire et le plus facilement disponible pour les expatriés et les locaux. Ces appartements ont diverses tailles : ils vont du studio au grand appartement à plusieurs chambres, le studio étant idéal pour les célibataires et les couples sans enfants. Al Juffair, Amwaj Island, Seef, Reef Island et Manama sont les quartiers les plus appréciés en termes de location d'appartement.

Les villas sont également prisées des familles expatriées avec enfants. Les familles expatriées sont généralement logées dans des complexes protégés dotés de commodités communes tels que des piscines, des terrains de jeux et d'autres installations de loisirs. Des villas indépendantes sont également disponibles et coûtent beaucoup plus cher. Jasrah, Amwaj Island, Saar, Al Riffa et Janabiya sont les quartiers les plus populaires pour louer une villa.

L'Autorité de réglementation de l'immobilier (RERA) a été créée en 2017, surtout afin d'assurer une régulation efficace et équitable du marché et protéger les droits des parties concernées.¹ Concrètement, en accédant à une liste publiée de professionnels de l'immobilier agréés, les locataires peuvent faire appel à leurs services en toute confiance.

De manière générale, la location d'un bien immobilier à Bahreïn est un processus simple et les demandes se font sur un formulaire de location uniforme. Les baux de logement sont généralement signés pour au moins une année renouvelable, et un délai de préavis d'un à deux mois est la norme pour les locataires en deuxième année de location.

Le paiement de frais d'agent correspondant à un mois de loyer est courant, et certains propriétaires peuvent aussi exiger un dépôt de garantie d'un mois de loyer. Les loyers sont communément payés

trimestriellement, à l'avance, puis mensuellement ou trimestriellement, selon le contrat de location.

Les familles expatriées, ayant des enfants scolarisés, seront heureuses de trouver plusieurs écoles internationales dans le pays et la plupart de ces écoles internationales sont basées sur les programmes scolaires britanniques ou américains. Le français et l'arabe sont également enseignés dans quelques écoles internationales.

Le marché de l'immobilier est généralement faible, avec des loyers et des prix d'achat en baisse depuis 2018. Néanmoins, avec l'engagement du gouvernement à se diversifier tout en s'éloignant d'une économie basée sur les hydrocarbures et plusieurs grands projets d'infrastructure en cours, les perspectives économiques du pays sont positives.²

Les investissements étrangers ont lentement repris ces derniers temps mais, sur une note plus optimiste, le Bahreïn s'est considérablement amélioré pour se classer au 43^e rang mondial dans l'indice de « facilité à faire des affaires » de la Banque mondiale en 2019, soit une vingtaine de places de plus qu'en 2018.³

Les expatriés arrivent actuellement à un rythme considérablement lent, avec un dosage juste en termes d'emplois à court et à long terme. Des indemnités de délocalisation modérées sont accordées à ces personnes afin de les aider à se loger et à payer les frais d'éducation de leurs enfants.

Les loyers de biens immobiliers devraient être relativement stables au cours du premier semestre 2020.

1 Autorité de réglementation de l'immobilier (Real Estate Regulatory Authority (RERA), histoire RERA, 2020 : <https://www.rera.gov.bh/en/category/rera-story>

2 Cavendish Maxwell, rapport sur le marché de Bahreïn de 2019 et examen de 2018, 2019 : <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-bahrain-market-report-and-review-2018>

3 La Banque mondiale, indice de « facilité à faire des affaires » 2020 : <https://data.worldbank.org/indicator/IC.BUS.EASE.XQ?contextual=aggregate&end=2019&locations=BH&start=2019&view=bar>

Bahreïn

Tableau des marchés

BAHREÏN - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*							
Catégorie		Standard (Bas)		Premium (Moyen)		Luxe (Élevé)	
Lieux/Zone		Seef Avenue, Juffair Avenue, Amwaj Avenue, Janabiyah Avenue, Hidd Avenue					
Profil de la propriété		Loué de (BHD/Mois)	Loué à (BHD/Mois)	Loué de (BHD/Mois)	Loué à (BHD/Mois)	Loué de (BHD/Mois)	Loué à (BHD/Mois)
Apt 1X chambre	Taille typique	30 à 40 m ²		40 à 50 m ²		50 à 60 m ²	
	Semestre 2/2019	330	370	400	450	550	650
	Dernier semestre	350	370	400	450	550	650
	Dernière année	300	350	370	390	470	550
Apt 2X chambre	Taille typique	50 à 65 m ²		70 à 85 m ²		90 à 110 m ²	
	Semestre 2/2019	450	500	550	600	650	750
	Dernière année	450	500	550	600	650	750
	Dernière année	400	450	500	550	600	650
Apt 3X chambre	Taille typique	110 à 120 m ²		130 à 150 m ²		160 à 180 m ²	
	Semestre 2/2019	600	650	650	750	950	1100
	Semestre 1/2019	600	650	650	750	950	1100
	Dernière année	550	600	600	700	850	900
Apt 4X chambre	Taille typique	220 à 230 m ²		230 à 235 m ²		235 à 240 m ²	
	Semestre 2/2019	1100	1200	1200	1400	1600	1800
	Semestre 1/2019	1100	1200	1200	1400	1600	1800
	Dernière année	1000	1100	1000	1100	1500	1700
Apt 5X chambre	Taille typique	230 à 245 m ²		245 à 255 m ²		255 à 280 m ²	
	Semestre 2/2019	1300	1400	1500	1700	1800	2500
	Semestre 1/2019	1300	1400	1500	1700	1800	2500
	Dernière année	1200	1300	1400	1500	1600	1700

Crédit : GRC - Consultants de délocalisation mondiale

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENIELLE À BARHEÏN

Durée typique de la location	1 an
Délai de préavis	1-2 mois
Arrhes types	1 mois

*Un formulaire de bail unifié doit être utilisé.



Riyad

Aperçu du marché

Loyers stables pour les propriétés situées dans les complexes d'expatriés

La plupart des logements adaptés aux expatriés à Riyad se trouvent dans des complexes protégés et répondent aux besoins des expatriés. Ces quartiers protégés autonomes offrent aux expatriés une transition plus facile leur permettant de s'installer dans la ville, surtout s'ils sont nouveaux à Riyad ou en Arabie Saoudite.

Comme les occasions pour les expatriés d'entrer au contact de la communauté locale sont rares, ces quartiers protégés offrent souvent un bon moyen de se mêler aux autres expatriés. La disponibilité des commodités varie, mais ces complexes sont souvent dotés d'installations telles que des terrains de jeux, des écoles maternelles, des salles de sport, des piscines, des terrains de sport, des supermarchés et même des centres commerciaux.

L'Oasis Village d'Al Hamra est l'un des nombreux complexes proposant une variété d'options d'hébergement allant des appartements avec une chambre aux villas avec cinq chambres. Arabian Homes est un autre complexe bien établi qui offre de nombreuses installations adaptées aux familles.

Ces complexes sont relativement bien équipés et de grande taille. Ils sont situés en dehors de la ville métropolitaine de Riyad, et les déplacements peuvent être difficiles lorsqu'il n'y a pas de système de transport public. Qui plus est, les loyers dans ces complexes sont élevés et, malgré le coût, la liste d'attente de locataires éventuels est souvent longue.

La location d'une maison à Riyad est simple, mais les baux comprennent une période contractuelle minimale stricte d'un an, sans « clause diplomatique » permettant une résiliation anticipée, et jusqu'à un an de loyer à payer à l'avance chaque année.

La résiliation après la période initiale d'un an nécessite un préavis de 2 à 3 mois, et l'avance d'un an n'est généralement pas remboursable.

Les employeurs ont envisagé de réduire les allocations de logement pour leurs employés, mais étant donné que les hébergements coûteux dans des complexes protégés restent l'option la plus valable pour la majorité de leur personnel expatrié, la conséquence d'une telle mesure serait le mécontentement des employés.

Avec son initiative « Vision 2030 »,¹ l'économie en Arabie Saoudite s'ouvre davantage et cherche des moyens de diversifier sa dépendance à l'égard des hydrocarbures. Les réformes économiques et sociales ont donné des résultats tangibles en Arabie Saoudite, ce qui en fait une destination plus favorable aux affaires qu'auparavant.²

Avec l'essor des infrastructures, nous remarquons un afflux notable d'expatriés dans le secteur de l'immobilier.³ Il est également possible que d'autres expatriés hautement qualifiés soient recherchés dans d'autres secteurs. Des conditions favorables pour les étrangers, telles que le gel des frais d'expatriation et de séjour, ainsi que l'abolition prévue du programme de parrainage, devraient également contribuer à attirer davantage d'étrangers dans la ville.⁴

Les loyers des logements situés dans les complexes d'expatriés devraient rester stables au premier semestre de 2020. Cependant, avec une offre excédentaire de logements et un taux élevé de logements non occupés dans la ville, les loyers globaux devraient légèrement baisser dans un avenir proche.⁵

1 Saudi Vision 2030, Site officiel, 2020 : <https://vision2030.gov.sa/en>

2 Cavendish Maxwell, rapport 2019 sur le marché de l'immobilier de l'Arabie saoudite, 2019 : <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-saudi-arabia-property-market-report>

3 Nereim, Vivian. « L'Arabie Saoudite s'ouvre aux affaires pour rivaliser avec Dubaï en tant que plaque tournante régionale. » Bloomberg. jeudi, 13 février 2020. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-02-13/saudi-arabia-vs-dubai-could-be-the-gulf-s-next-big-rivalry>

4 « L'abolition du système de parrainage est imminente. » Saudi Gazette. mardi, 4 février 2020 <http://saudigazette.com.sa/article/588280>. « Pas de modification des frais d'expatriation à l'heure actuelle. » Saudi Gazette. mardi, 28 janvier 2020. <http://saudigazette.com.sa/article/587822/SAUDI-ARABIA/No-move-for-changes-in-expat-fee-at-present-mdash-Al-Jadaan>

5 JILL, KSA, marché de l'immobilier - Bilan de l'année 2019, 2020 : <https://www.jill-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-real-estate-market-a-year-in-review-2019>

Riyad

Tableau des marchés

RIYAD - APERÇU DES LOYERS TYPES DEMANDÉS (APPROX.)*							
Catégorie		A		B		C	
Lieux/Zone		Complexes Arizona, AlBustan, AlNakhla, AlJadawel (Ishbilia) AlHamra et Cordoba		Reem, AlWaha, Start, Sedar, Eid, The Village, complexes Yamami		Delta 1 & 2, Gernata, Rutanda, complexes Ishbilia	
Profil de la propriété		Loué de (SAR/an)	Loué à (SAR/an)	Loué de (SAR/an)	Loué à (SAR/an)	Loué de (SAR/an)	Loué à (SAR/an)
Apt 1X chambre	Taille typique	66 m ²		60 m ²		60 m ²	
	Semestre 2/2019	175,000	195,000	110,000	140,000	50,000	90,000
	Dernier semestre	175,000-	195,000	110,000-	140,000	50,000-	90,000
	Dernière année	175,000	195,000	110,000	140,000	50,000	90,000
Apt 2X chambre	Taille typique	111 m ²	170 m ²	100 m ²	150 m ²	100 m ²	120 m ²
	Semestre 2/2019	215,000	275,000	115,000	125,000	75,000	90,000
	Dernière année	215,000	275,000	115,000	125,000	75,000	90,000
	Dernière année	215,000	275,000	125,000	140,000	75,000	90,000
Apt 3X chambre	Taille typique	255 m ²	330 m ²	250 m ²	300 m ²	250 m ²	300 m ²
	Semestre 2/2019	340,000	380,000	200,000	300,000	130,000	150,000
	Semestre 1/2019	340,000	380,000	200,000	300,000	130,000	150,000
	Dernière année	340,000	380,000	200,000	300,000	130,000	150,000

Crédit : GRC - Consultants de délocalisation mondiale

TENDANCES DU MARCHÉ DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLES À RIYADH

Durée typique de la location	1 an
Délai de préavis	2 à 3 mois
Arrhes types	1 mois ou 5000 SAR

*Le bail est inaliénable avec un acompte de loyer d'un an. Il n'y aura pas de remboursement de loyer, même en vertu de la clause diplomatique.



À propos de SIRVA, Inc.

SIRVA Worldwide Relocation and Moving est un leader mondial des services de déménagement et de délocalisation, offrant des solutions pour les programmes de mobilité aux entreprises de toutes tailles. Avec 75 propres sites et plus de 1 012 sites agents dans 177 pays, nous offrons une ampleur mondiale inégalée, soutenue par une attention localisée et une technologie innovante qui établit un juste équilibre entre le libre-service et le soutien humain. De la délocalisation et des biens ménagers au déménagement et au stockage commercial, notre portefeuille de marques (SIRVA, Team Relocations, Allied, NorthAmerican, Allied Pickfords & SMARTBOX) offre la seule solution intégrée de déménagement/délocalisation du secteur. En tirant parti de notre réseau mondial, nous offrons une expérience de première qualité que seul un « guichet unique » peut fournir.

concierge@sirva.com
www.sirva.com

© 2020 SIRVA, Inc.

SIRVA et le LOGO DESIGN SIRVA sont des marques de service déposées appartenant à une filiale de SIRVA Worldwide, Inc.

SIRVA[®] Worldwide
Relocation & Moving