



CRE : l'immobilier commercial, l'autre victime de la hausse des taux ?

Description

Lors d'une émission sur BFM Business, Alain Madelin, ancien ministre a déclaré *"qu'il n'aurait jamais fallu faire la hausse des taux"* pour lutter contre une hausse des prix consécutive à des goulets d'étranglement.

L'inflation a été extrêmement inhabituelle. La première vague d'inflation induite par la demande est maintenant en déflation. La deuxième vague d'inflation tirée par l'énergie est maintenant en désinflation (les prix du pétrole ont encore baissé). La troisième vague d'inflation tirée par les profits se poursuit, les entreprises répercutant les hausses de prix aux consommateurs.

La forte hausse des taux par les banques centrales produit des catastrophes économiques.

Le dernier secteur en difficulté est l'immobilier commercial, CRE (Commercial Real Estate).

Plusieurs articles de presse relatent les difficultés. Le Financial Times indique que les banques américaines s'inquiètent de plus en plus de la chute des valorisations et des risques posés aux bilans des prêteurs.

Cette chute des valorisations a été provoquée par la hausse des taux d'intérêts et le télétravail qui s'est développé lors de la pandémie de covid.

La banque Wells Fargo a indiqué que ses créances douteuses liées à l'immobilier commercial avaient bondi de 50% à 1,5 milliards de dollars. Morgan Stanley a également passé des provisions en raison des risques autour de l'immobilier commercial et des perspectives économiques détériorées.

Les banques régionales sont les plus exposées à l'immobilier commercial.

Des fonds de pension tels que Calstrs (California State Teachers' Retirement System) commencent à déprécier leurs avoirs immobiliers commerciaux.

Le centre-ville de San Francisco se vide, avec des bureaux désertés. D'autres grandes villes américaines sont concernées par le phénomène. En plus de l'impact sur le CRE, les cafés, les

restaurants et les taxis sont négativement touchés. Le Wall Street Journal rapporte qu'un immeuble de bureaux qui valaient 300 millions de dollars il y a quatre ans pourrait se vendre 80% de moins dans un marché où les taux d'inoccupation ont grimpé en flèche.

Quant à l'Europe, d'après le FMI, ses banques sont exposées à hauteur de 6% à l'immobilier commercial contre 18% pour les banques américaines. Ce sont les banques nordiques et allemandes qui pourraient être les plus vulnérables.

Si l'on combine la chute du CRE à celle qui se dirige vers l'immobilier résidentiel, des vulnérabilités vont apparaître dans le système financier.

En Suède, les prix ont chuté de 12% depuis le pic et pourraient même accroître la baisse de 10% supplémentaire au cours de l'année si les taux poursuivent leur hausse.

En France, Geoffroy Roux de Bézieux, président du MEDEF, alerte les pouvoirs publics : « *La France va au-devant d'une catastrophe dans le domaine du logement* ».

La forte hausse des taux engendre des conséquences fortement négatives sur les bulles alimentées par les politiques des taux zéro pendant 10 ans.

Il n'aurait jamais fallu initier une politique de taux zéro, comme l'a si justement dit Alain Madelin, il ne fallait pas faire de hausse des taux !

Donald Duck

Categorie

1. Économie

date créée

8 mai 2023