

En Espagne, le marché de la pierre en chute libre

Dans certaines régions, les biens sont bradés parfois jusqu'à 40% de leur valeur

L'Espagne connaît, après une décennie de frénésie immobilière, une crise de la pierre d'une violence impressionnante depuis 2008.

En 2012, la baisse des valeurs devrait atteindre 14,4%, le pire score depuis le début de l'éclatement de la bulle.

Dans certaines régions, la chute des prix est vertigineuse. Ainsi, sur la Costa del Sol, une maison de 120 m² avec terrasse s'est vendue, en juillet, 99 000 euros, soit une baisse de 60% par rapport à son prix d'achat il y a cinq ans.

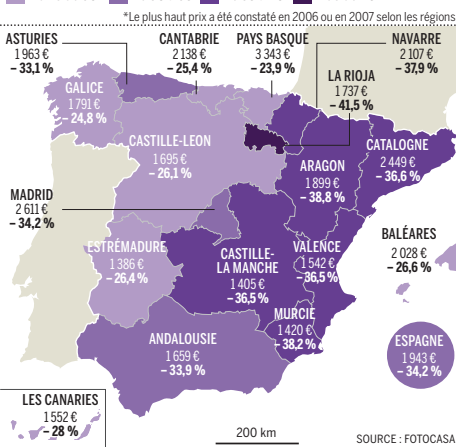
Les spécialistes pointent ainsi du doigt l'existence de plusieurs marchés. « On peut dénicher un appartement bradé dans une ville traversée par une autoroute, mais on peine à trouver un bien cossu à Madrid ».

Aucune région n'échappe à la purge

Baisse du prix du m², en septembre 2012

PAR RAPPORT AU PLUS HAUT PRIX CONSTATÉ*, en %

Moins de 30 De 30 à 35 De 35 à 40 Plus de 40



Latorre, affirmait, le 10 septembre, que la baisse avait atteint son plancher, les promoteurs immobiliers demeurent dubitatifs.

Excédentaire, le stock d'appartements à vendre est estimé à plus de 800 000 biens dans le neuf et dans l'ancien.

En juillet, ils ont commencé à mandater des agences immobilières pour lancer des campagnes de vente à des tarifs très agressifs.

Quoi qu'il en soit, pour les Français souhaitant investir de l'autre côté des Pyrénées, l'Espagne apparaît à bien des égards comme un pays attractif.

Récemment, un appartement de 120 m² situé en plein centre de Madrid s'est vendu 340 000 euros.

« C'est 30% moins cher que lors du boom immobilier », précise Orlando Gonzalez-Arias, de l'agence ERA Europe.

Barcelone et Madrid, qui accusent des baisses de 10% à 35%, sont des villes où l'on peut faire de bonnes affaires

lent du 8^e arrondissement de Paris, est le seul de la ville à ne pas avoir baissé cet été.

Alban Drapeau, directeur de l'agence LocoBarcelona, affirme que « 2012 est un bon cru pour faire une plus-value dans le futur ».

Pour le reste, les formalités et démarches pour acquérir dans la péninsule ibérique sont assez simples.

Laurence Boccara

Les prix plongent aussi au Portugal

A Lisbonne, le mètre carré est, en moyenne, six fois moins cher qu'à Paris

Aussi ensoleillé que son voisin espagnol, le Portugal cumule les avantages pour ceux qui désirent acheter leur résidence secondaire.

« Une trentaine de vols quotidiens dessertent le pays depuis la France et le coût de la vie y est 25% moins cher », explique Carlos Vinhas Pereira.

A l'extrême sud du pays, dans l'Algarve, surnommée la « Côte d'Azur portugaise » pour sa centaine de plages et son climat ensoleillé, les biens sont parfois 30% ou 40% moins chers que sur le marché.

D'importantes chutes de prix sont aussi observées sur la côte ouest, plus authentique, qui s'étend de Lisbonne jusqu'à Porto.

La capitale ne fait pas exception. A Lisbonne, les prix y sont six fois moins élevés qu'à Paris.

1500 euros supplémentaires pour les logements qui sont déjà rénovés.

Avant de signer, il est toutefois indispensable de prendre certaines précautions.

Être assisté par un avocat permet aussi de sécuriser l'opération.

Enfin, sachez aussi que vous pouvez éviter de prendre un traducteur en passant par l'ambassade de France au Portugal.

Des villas récentes de 200 m², avec piscine, se vendent 300 000 euros

Des villas récentes de 200 m², avec piscine, se vendent 300 000 euros.

Avec les taxes immobilières, les frais d'acquisition atteignent 12% à 15% du prix d'achat.

E. Lan.

Des opportunités à saisir en Grèce

Paros, Kalymnos, Leros... dans les îles, le rêve devient accessible

Avec la crise, le marché immobilier grec n'en finit pas de s'effondrer.

Depuis deux ans, les prix de l'immobilier ont chuté, en moyenne, de 25% à 30%.

Dans les Cyclades, le rêve est devenu accessible. Sur l'île de Paros, proche de la capitale et dotée d'un aéroport, près de 2 000 biens

sont à vendre. Avec ses plages de sable fin et ses paysages à couper le souffle, l'île attire chaque année de nombreux touristes.

« La bulle immobilière est derrière nous. Les prix ont chuté de 20% pour revenir à des niveaux raisonnables ».

Nicolas Mugni

Les maisons récentes de 100 m² dans des petites résidences avec piscine se négocient à partir de 150 000 euros.

Nicher dans un village en Crète

Lorsqu'ils débarquent en Crète, les étrangers se ruent sur la chaleureuse station balnéaire de Paléochora.

Pour ceux qui cherchent plus de tranquillité, direction la douce fraîcheur d'un village de montagne.

60 000 euros pour une vieille bâtisse en pierre de 120 m² à retaper et autant pour la rénover.

A Rio de Janeiro, l'immobilier se moque de la crise

La Coupe du monde en 2014, puis les JO en 2016, soutiennent les prix

Rio de Janeiro Correspondant

Les chiffres donnent le vertige, même aux professionnels les plus aguerris.

Cette envolée vertigineuse des prix a fait du Brésil, loin devant la Chine, le champion mondial de la valorisation immobilière.

Les raisons ne manquent pas. L'économie du pays, même si elle connaît un ralentissement ces derniers temps, reste extrêmement dynamique comparée au Vieux Continent.

La pénurie de logements, malgré les nombreux programmes de construction, fait le reste.



Le quartier de Botafogo, à Rio. RICARDO MORAES/REUTERS

« Demande inassouvie » L'obtention d'un numéro d'identification fiscale (Cadastro pessoa fisica ou CPF), indispensable pour ouvrir un compte en banque ou acheter un bien, est accessible à un non-résident s'il possède une adresse au Brésil.

« Ce type de crédit est extrêmement récent, précise Thierry Botto. Il existe une demande inassouvie et un manque de financement dans le secteur. Les marges sont importantes et, contrairement aux idées reçues, il n'y a pas de bulle brésilienne, elle n'existe pas. »

Après la venue de nombreux retraités pendant des décennies, il y a désormais beaucoup de jeunes qui cherchent à louer ou à acheter, affirme, sous couvert d'anonymat, un entrepreneur parisien, fin connaisseur du secteur et propriétaire d'une maison achetée à Vidalgal, une petite favela de Rio blottie face à la mer et entourée des quartiers chics de la ville.

Nicolas Bourcier

Elisabeth Lannoy et Renaud Lévêque