

Bonjour,

Le printemps arrive et, avec le beau temps, nous avons l'agréable surprise d'observer un dollars Australien au plus bas... le plus bas depuis 9 ans !

Pour ceux qui ont des liquidités (Euros, CFP), attendez encore un petit peu (1 ou 2 mois) car tous les indicateurs montrent que le dollar Australien va encore baisser et passer la barre des 70 FCP (taux de change hors commissions bancaires).

Donc, il est peut-être temps de

- consolider votre situation (remboursement anticipé partiel de vos prêts en Australie)
- consolider votre épargne en Australie (rémunération à 2.8% en moyenne pour 100.000 AUD placés sur 6 mois)
- préparer une nouvelle acquisition immobilière.

Sur ce dernier point, je suis bien évidemment à votre service !

Que se passe-t-il en ce moment sur le marché immobilier Australien ?

Pour ceux qui ont lu mes notes précédentes, il n'y a pas de grands changements.

Sydney stagne (voir baisse dans certains quartiers Est de la ville) faute d'investisseurs étrangers pour ne pas dire chinois. A défaut de pouvoir sortir leur argent ou faute de pouvoir emprunter localement, les investisseurs étrangers boudent l'Australie.

Sydney est touché de plein fouet avec une baisse drastique des constructions d'appartements neufs.

Donc, moins d'offre et moins de demande = marché stagnant.

Melbourne suit le même chemin, même si il reste encore quelques opportunités qui permettent de « gagner quelques années de plus-value » (rachat de contrats / appartements en cours de construction). *Je reviendrais sur ce point un peu plus bas.*

Brisbane se dirige vers un boom immobilier suite à des flux migratoires massifs de jeunes professionnels vers le Queensland.

“Queensland is the country’s top destination for interstate migration”, Cameron Dick Minister for State Development and Infrastructure.

Le gouvernement investis massivement sur Brisbane via les infrastructures : le plus gros budget en infrastructures jamais voté en Australie : 45 milliards de dollars.

A titre personnel, il ne se passe pas une semaine sans qu’un ami ou un collègue ne me parle de partir sur le QLD à cause du coût de la vie sur Sydney ou Melbourne.

Inutile de vous dire que j’ai des projets sur le QLD à couper le souffle.

Dans cette newsletter, j’aimerais développer une notion importante : la reprise de contrat.

Comme je l’ai déjà évoqué, de nombreux chinois se retirent du marché **avant** la réception de leur appartement acheté sur plans quelques années plus tôt ; laissant un promoteur tiraillé entre le besoin de finaliser ses ventes et la crainte d’avoir une baisse en cascade de la valorisation de son immeuble.

La logique est la suivante :

- beaucoup d’investisseurs chinois « disparaissent » juste avant la date de réception d’un bien immobilier acheté sur plans il y a plusieurs années
- pour vendre vite, le promoteur est tenté de brader les quelques d’appartements (parfois plusieurs dizaines) qui lui reviennent sur les bras
- cependant, si le promoteur brade plusieurs appartements avant la livraison des appartements, il y aura un effet domino lors de l’évaluation bancaire (point clé du financement) ... qui a lieu aussi quelques semaines avant la livraison des appartements.

Pour éviter un effondrement des prix / de la valorisation des appartements, le promoteur ne peut donc pas baisser les prix.

La seule solution : les « freebees » (gratuités) et Resignation / Transfer of contracts.

Dit autrement, meubles gratuits, contribution aux frais d’acquisition, etc. en contrepartie d’une reprise du contrat initialement signé par l’investisseur chinois.

Ces cadeaux peuvent représenter plus de 10.000 AUD et offrir un effet de levier important : meubles « gratuits » = loyers supérieur a un appartement vide.

Autre bénéfice de ce type d'acquisition : il ne s'agit pas d'un rachat mais d'une reprise de contrat en cours.

Ce point est primordiale : le prix reste le même.

Certains contrats ayant été signés il y a 4 ou 5 ans ; je vous laisse calculer l'évolution des prix sur une tel période.

Enfin, dernier aspect positif, les appartements sont livrables quasi immédiatement donc, il n'y a pas de surprises / délais / malfaçons / etc.

One man's meat is another man's poison

(Le malheur des uns fait le bonheur des autres - Voltaire)

Je vous invite à me contacter au plus vite si ce type d'opération vous intéresse (j'ai des offres sur Brisbane et Melbourne) : c'est conjoncturel et le marché va finir par résorber cette anomalie.

A bientôt peut-être,

Cordialement,