

Une analyse du Groupe DWS

# L'immobilier coréen, annonciateur de l'ère post-Covid?

Le Groupe DWS, avec quelque 4400 collaborateurs et 859 milliards d'euros d'actifs sous gestion, peut être considéré comme l'un des acteurs dominants de l'*asset management* sur le plan mondial. Ayant son siège à Francfort, il est majoritairement contrôlé (à 80%) par la Deutsche Bank. Il nous livre ici son analyse du marché immobilier asiatique, en particulier coréen, et en tire des conclusions plus globales.

Que se passera-t-il lorsque les banques centrales mondiales cesseront enfin d'augmenter les taux d'intérêt et commenceront peut-être même à les baisser? Pour répondre à cette question, il vaut la peine de jeter un coup d'œil sur un pays qui a pris une certaine avance en matière d'augmentation des taux d'intérêt: la Corée du Sud, et plus particulièrement son marché immobilier. Le pays a été l'une des premières grandes économies à relever ses taux d'intérêt pendant la pandémie. Cela reflétait non seulement des préoccupations inflationnistes, mais aussi des inquiétudes quant aux risques de stabilité financière, notamment en raison de l'endettement élevé des ménages nationaux!

Depuis janvier 2023, la Banque de Corée a maintenu son taux directeur à 3,5%. Nombreux sur le marché sont cependant ceux qui s'attendent à une possible baisse des taux en 2024. Face à la hausse des taux d'intérêt et à l'affaiblissement de la demande extérieure, l'économie sud-coréenne s'est considérablement ralentie depuis le début de l'année 2023.

Tout cela a eu un impact prévisible sur la devise, la Réserve fédérale américaine (Fed) ayant également commencé à augmenter ses taux d'intérêt. Suite à l'élargissement rapide des écarts de rendement obligataire entre les Etats-Unis et la Corée du Sud, le won coréen a chuté de 21% en glissement annuel par rapport au dollar en septembre



Les banques centrales mondiales pourraient-elles vraiment réussir un atterrissage en douceur?

2022. Depuis, le won coréen a regagné un peu de terrain, même s'il est toujours en baisse de 12% par rapport à il y a deux ans. Comme le montre notre graphique, l'inflation élevée, l'affaiblissement de l'économie et les turbulences sur les marchés des changes ont également eu un effet négatif sur les actions coréennes. L'indice de référence KOSPI s'est stabilisé autour de 2500 au cours

des douze derniers mois, après avoir chuté d'un sommet record de 3300 en juin.

## Actions sud-coréennes et monnaie par rapport au dollar

L'inflation s'affaiblissant et les conditions du marché du travail restant stables, il y a désormais au moins une raison d'être



**Actions sud-coréennes et monnaie par rapport au dollar.**

prudemment optimiste. Une source d'incertitude parmi d'autres reste toutefois le marché immobilier sud-coréen. Il s'agit d'un sujet de niche, même pour les investisseurs mondiaux dans l'immobilier coté en Bourse. Comme dans d'autres domaines, de nombreuses incertitudes juridiques et obstacles pratiques limitent les possibilités d'investissement pour les étrangers<sup>2</sup>.

«L'une des conséquences de la faible liquidité associée à la hausse des taux d'intérêt a été que les REIT sud-coréens (*Real estate investment trusts*, fonds immobiliers cotés) ont fait moins bien que leurs concurrents mondiaux et que les prix ont chuté de 30% depuis fin 2021», explique Koichiro Obu, responsable de la recherche immobilière pour la région Asie-Pacifique chez DWS.

«C'est un peu étrange si l'on considère que le marché dynamique des bureaux de Séoul s'est distingué au milieu de problèmes mondiaux largement répandus. Le

taux d'inoccupation moyen des bureaux n'était que de 2,7% au deuxième trimestre, le niveau le plus bas depuis quinze ans. Les secteurs du commerce de détail et de l'hôtellerie sud-coréens affichent également une dynamique de marché robuste, soutenue par des fondamentaux solides. Seul le secteur de la logistique, qui était en pointe pendant la pandémie, a vu ses taux d'inoccupation augmenter en raison de la nouvelle vague d'offres. Cela suggère que les valorisations de l'immobilier commercial pourraient éventuellement atteindre leur point le plus bas en 2024».

Si c'est le cas, il s'agirait d'un exemple historiquement rare, mais peut-être précoce, de tendances post-Covid plus répandues: les banquiers centraux auraient prouvé qu'ils sont capables de provoquer une fin en douceur d'un voyage turbulent. Bien sûr, beaucoup de choses peuvent encore mal tourner en cours de route. «L'activité commerciale a

été affectée par l'affaiblissement de la croissance en Chine, le plus grand partenaire commercial du pays, et de son secteur des semi-conducteurs, qui doit faire face aux restrictions américaines sur le secteur technologique chinois. Malgré les dernières données, il est trop tôt pour donner la fin de l'alerte», argumente Elke Speidel-Walz, économiste en chef pour les marchés émergents chez DWS. Dans tous les cas, la Corée du Sud restera intéressante à suivre dans les mois à venir. ■

© DWS ET ALLNEWS.CH

<sup>1</sup> «L'économie de la Corée du Sud risque de ressembler à celle du Japon» (economist.com).

<sup>2</sup> Pour l'instant du moins, de tels obstacles continuent de reléguer les actions sud-coréennes au statut de marché émergent, au grand dam du gouvernement et de nombreux citoyens. La Corée du Sud en a assez d'être appelée un marché émergent (economist.com); voir aussi: «Korea fails to land on MSCI's developed market index» (joins.com).



## La Fiduciaire Franco-Suisse

www.fiduciaire-pissettaz.com



ANNECY-LE-VIEUX - ARCHAMPS - CANNES - CHAMBERY - CHAMONIX  
CHÂTEL - COURCHEVEL - DOUVAIN - DUBAI - FAVERGES  
GENÈVE - LAUSANNE - MONTHEY - SALLANCHES - THONON-LES-BAINS

FIDUCIAIRE  
PISETTAZ

FIDUCIAIRE  
DE LA CORRATERIE