|  |  |
| --- | --- |
| 06 | dec. 2012 |

[** POURQUOI LES LOYERS EN ALLEMAGNE N’AMPUTENT-ILS PAS LE BUDGET DES ALLEMANDS ?**](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-36169633.html)

[Etranger](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-categorie-etranger.html) | [Réagir à l'article](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-36169633.html#ancrecomm)



|  |
| --- |
| **Sur le même thème** |
| [L’Argentine souffre d’un déficit de logement crucial](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-15895822.html)[Espagne : de nouvelles villes fantômes apparaissent](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-51022104.html)[Ces villes marocaines qui attirent](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-86105320.html)[Au Maroc, les prix sont de nouveau raisonnables](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-32482991.html) |

|  |
| --- |
| **Articles associés** |
| [Les villes proches de Paris luttent contre la montée des prix de l'immobilier : Saint-Ouen](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-97694471.html)[Réglementer la hausse des loyers](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-15127514.html)[Défiscalisation, attention aux pièges !](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-57207158.html)[Économies d’énergie HLM : signature d’un contrat de partenariat entre ERDF et l’Union sociale pour l’habitat](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-04748905.html) |

Apparemment, nos voisins Outre-Rhin ne sont pas seulement connus pour leurs montagnes noires et leurs bières. [**L’Allemagne**](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-87947359.html) a effectivement continué à développer une bonne compétitivité économique par rapport aux autres pays de la Zone Euro tout en ayant su atteindre sa modération salariale sans difficulté. L’une des explications de cette situation se trouve dans son marché immobilier affranchi de toute bulle.

La bulle s’étouffe sur le marché immobilier de l’Allemagne

Si l’Allemagne a toujours été vantée pour ses particularités culinaires et géographiques, l’on oublie souvent de mentionner que ses industries manufacturières à l’instar de ses industries automobiles sont toutes aussi prospères. La compétitivité de ces dernières n’a pas cessé de monter en flèche durant les dix dernières années. Le mariage d’une compétitivité hors prix avec la modération salariale permettant aux dirigeants allemands de proposer des prix bas vient expliquer cette plénitude. C’est ce qui séduit également les investisseurs européens sur place. À cela s’ajoute aussi l’absence de bulle sur le marché immobilier. La hausse du stock de logements, une démographie maîtrisée, un marché locatif très vaste et enfin un nombre de propriétaires relativement bas en sont les principaux facteurs. Ainsi, tandis que [**les Français continuent à souffrir de la hausse du prix immobilier**](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-25570629.html) sur leur territoire, soit une hausse de l’ordre de 140 % en 10 ans, les Allemands, eux, trouvent facilement un toit où se loger à un prix qui est loin de faire mal à leur portefeuille. Pendant les dix dernières années, l’Allemagne a su se démarquer par deux grands phénomènes économiques : la hausse de la compétitivité et l’inexistence de la spéculation sur le marché immobilier. Pour certains économistes, à l’instar d’Évariste Lefeuvre, les deux phénomènes sont étroitement liés. La modération des salaires a été rendue facile à cause des prix bas pratiqués, notamment dans le domaine de l’immobilier.

La France souffre des [**prix immobiliers trop élevés**](http://www.lesclesdumidi.com/actualite/actualite-article-28181904.html)

D’après Eurostat, l’explication de la stabilité actuelle des prix immobiliers en Allemagne n’est pas à chercher dans une époque récente. En effet, dès la fin des années 90, les Allemands ont fourni plus d’efforts pour leur toit que les autres pays d’Europe. Le surplus s’élève à 18,3 % pour l’Allemagne contre 10,6 % seulement pour la France. L’on a assisté à un retournement de la situation depuis les dix dernières années. Si les prix immobiliers en Allemagne ont baissé de 0,4 %, dans la zone euro l’on a une hausse moyenne de 6,1 %. Le taux atteint son niveau le plus élevé en Espagne et en France où la hausse durant les dix dernières années s’élève respectivement à 12 % et 10,3 %. Ceci a rendu impossible la modération salariale. Entre 2000 et 2011, les salaires annuels des Français ont augmenté de 12,23 % contre 3,5 % seulement pour l’Allemagne. Si en temps normaux, l’évolution du salaire suit celle de la productivité, c’est loin d’être le cas en Allemagne. Malgré une productivité en hausse, le salaire est resté relativement stable Outre-Rhin tandis que c’est le cas contraire pour la France. Pour payer leurs loyers, les salariés français ont réclamé des salaires plus élevés sans tenir compte de la productivité de leurs entreprises. Ceci a entraîné une perte de compétitivité de 5 % chez les entreprises françaises entre 2000 et 2010.