

---

Quand on aime, on ne compte pas : « Japon ». Sur le marché immobilier nippon, le prix d'une maison neuve baisse dès le lendemain de son achat. Vrai ou faux ?

03-12-2016

avec

- Réponse : vrai, actuellement

- Les Japonais préfèrent acheter de l'immobilier neuf.

- Le marché de l'ancien s'en trouve pénalisé.

- Le prix d'une maison se décompose au Japon en deux parties : le terrain et le bâti.

- La partie bâtie, souvent peu entretenue, est renouvelée après une trentaine d'années : telle une machine amortie, sa valeur d'échange se déprécie avec le temps.

- Le terrain,

rare, n'est en revanche pas amorti.

- Mais il se trouve qu'après avoir diminué de 70% entre la bulle de 1990 et 2005, le prix des terrains japonais est quasi-stable depuis.

- Le prix total d'une maison neuve se trouve ainsi être aujourd'hui la somme d'un prix de terrain stable et d'un prix des murs en diminution tendancielle.

- D'autres facteurs peuvent affecter le prix de l'immobilier : la construction d'une nouvelle gare à proximité peut par exemple doper le marché.

- Mais, sauf cas particuliers, celui qui achète une maison neuve au Japon est depuis quelques années à peu près sûr de réaliser une moins-value s'il la revend plus tard.