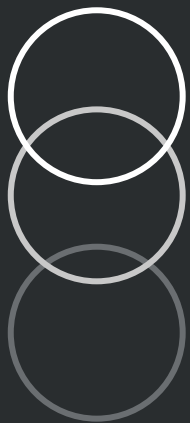




ACIENCIA

CAPITAL ADVISORS



DÉCOUVERTE DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN AFRIQUE

Real Estate Price Discovery in Africa

Réalisé par : ACIENCIA CAPITAL ADVISORS

Novembre 2023





INTRODUCTION (INTRODUCTION)

La fixation des prix de l'immobilier est une interaction complexe de divers facteurs qui déterminent la valeur des biens sur un marché donné.

Real estate pricing is a complex interplay of various factors that shape the value of properties in any given market.

Ces facteurs, qui vont de la dynamique de l'offre et de la demande aux caractéristiques intrinsèques d'un bien, contribuent collectivement au processus de détermination des prix.

These factors, ranging from supply and demand dynamics to the intrinsic characteristics of a property, collectively contribute to the process of price discovery.

Cet article explore les éléments clés qui influencent la fixation des prix de l'immobilier et se penche sur un défi unique en Afrique, en mettant en lumière l'escalade des prix des terrains et les raisons sous-jacentes de ce phénomène.

This article explores the key elements influencing real estate pricing and delves into a unique challenge faced in Africa, shedding light on the escalating land prices and the underlying reasons behind this phenomenon.

La compréhension de ces facteurs est cruciale pour toute personne impliquée dans le marché de l'immobilier ou intéressée par sa dynamique.

Understanding these factors is crucial for anyone involved in the real estate market or interested in its dynamics.



QU'EST-CE QUE LA DÉCOUVERTE DES PRIX DE L'IMMOBILIER ?

(WHAT IS REAL ESTATE PRICE DISCOVERY?)

La détermination du prix de l'immobilier est un processus complexe et dynamique qui permet de déterminer la valeur juste et précise d'un bien ou d'un actif immobilier.

Real estate price discovery is a complex and dynamic process that determines the fair and accurate value of a property or real estate asset.

Dans les transactions immobilières, cette interaction complexe de facteurs quantitatifs et qualitatifs guide les acheteurs, les vendeurs et les professionnels du secteur vers des décisions éclairées sur la valeur des biens.

In real estate transactions, this complex interplay of quantitative and qualitative factors guides buyers, sellers, and industry professionals toward informed decisions on property values.

Le caractère unique du marché pour chaque bien immobilier ajoute de la complexité à la détermination des prix par rapport à d'autres marchés.

The market's uniqueness for each property adds intricacy to price discovery compared to other markets.



FACTEURS INFLUENÇANT LA DÉCOUVERTE DES PRIX DE L'IMMOBILIER (FACTORS AFFECTING REAL ESTATE PRICE DISCOVERY)

·**L'offre et la demande** : La détermination des prix de l'immobilier repose sur le concept fondamental de l'offre et de la demande. La relation entre ces deux facteurs est à la base des tendances en matière de prix. Si la demande de biens immobiliers dans un lieu donné est supérieure à l'offre disponible, les prix augmentent généralement, ce qui crée un environnement favorable pour les vendeurs et vice-versa. L'équilibre entre ces forces peut varier en fonction d'une série de facteurs économiques, démographiques et environnementaux.

***Supply and Demand:** The core of real estate price determination relies on the basic concept of supply and demand. The relationship between these two factors establishes the foundation for pricing trends. If there is a higher demand for properties in a specific location than the supply available, it generally leads to rising prices, creating a favourable environment for sellers and vice versa. This equilibrium between these forces can vary, influenced by a range of economic, demographic, and environmental factors.*

·**Ventes comparables** : Les professionnels de l'immobilier s'appuient fortement sur le concept de ventes comparables pour évaluer avec précision la valeur d'un bien immobilier. En examinant les ventes récentes de biens similaires dans le même quartier, ils établissent un prix de référence qui donne une idée précieuse de la valeur d'un bien. La comparabilité de ces ventes va au-delà des attributs physiques des biens et englobe des variables telles que l'emplacement, les équipements et les conditions du marché.

***Ventes comparables** : Les professionnels de l'immobilier s'appuient fortement sur le concept de ventes comparables pour évaluer avec précision la valeur d'un bien immobilier. En examinant les ventes récentes de biens similaires dans le même quartier, ils établissent un prix de référence qui donne une idée précieuse de la valeur d'un bien. La comparabilité de ces ventes va au-delà des attributs physiques des biens et englobe des variables telles que l'emplacement, les équipements et les conditions du marché.*



·L'emplacement : L'emplacement précis d'un bien immobilier, sa proximité avec les écoles, les transports publics, les centres commerciaux et la désirabilité générale du quartier peuvent influencer considérablement sa valeur. Souvent, deux biens apparemment similaires peuvent présenter des écarts de prix importants uniquement en raison de leur emplacement.

·Location : *The precise positioning of a property, its proximity to schools, public transportation, shopping centres, and overall neighbourhood desirability can substantially influence its value. Often, two seemingly similar properties can exhibit significant price disparities solely due to their locations.*

·Caractéristiques du bien : Des éléments tels que la superficie, l'agencement, l'état, l'âge, le style architectural et toute caractéristique unique qu'il peut posséder sont autant de facteurs qui influencent la valeur marchande d'un bien immobilier. Une propriété méticuleusement entretenue, mise à jour et dotée de caractéristiques intéressantes se vendra généralement plus cher qu'une propriété délabrée ou présentant des caractéristiques moins attrayantes.

·Property Characteristics : *Elements such as square footage, layout, condition, age, architectural style, and any unique features it may possess all factor into a property's market value. A meticulously maintained, updated property with desirable features will typically command a higher price than one in disrepair or with less appealing attributes.*

·Conditions du marché : L'immobilier évolue dans le contexte plus large des conditions économiques et du sentiment du marché. Des facteurs tels que les taux d'intérêt, les taux de chômage et la santé générale de l'économie ont un impact significatif sur les prix de l'immobilier. Dans un marché robuste et optimiste, les prix ont tendance à augmenter, alors qu'en période de récession ou de ralentissement économique, les prix peuvent subir une pression à la baisse.

·Market Conditions: *Real estate operates within the broader context of economic conditions and market sentiment. Factors such as interest rates, unemployment rates, and the overall health of the economy significantly impact real estate prices. In a robust and optimistic market, prices tend to rise, whereas, during a recession or economic downturn, prices may experience downward pressure.*



DÉCOUVERTE DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN AFRIQUE

(REAL ESTATE PRICE DISCOVERY IN AFRICA)

Il existe un problème unique en Afrique, en particulier en Afrique de l'Ouest, où des individus achètent des terrains non aménagés et les revendent ensuite à un prix nettement plus élevé. À chaque vente ultérieure, la valeur du terrain continue d'augmenter au point qu'il devient presque impossible d'entreprendre un projet financièrement viable sur ce terrain. Cela signifie que le coût du terrain, exprimé en pourcentage du coût total du projet, augmente à un point tel qu'aucun projet ne peut être rentable.

There is a unique issue prevalent in Africa, particularly in West Africa, where individuals are purchasing undeveloped land and then reselling it at a significantly higher price. With each subsequent sale, the land's value continues to rise to the extent that undertaking a financially viable project on that land becomes nearly impossible. This implies that the land's cost as a percentage of the total cost of the project escalates to a point where profitability is unattainable for any project.

Le problème susmentionné est surtout présent en Afrique de l'Ouest, où la hausse des prix des terrains provoque la détresse de nombreuses personnes. L'escalade des prix des terres est souvent attribuée à la spéculation foncière et à la rareté des terres, un point de vue partagé à la fois par les experts et le public. Bien que les spéculateurs jouent un rôle, les blâmer uniquement est une analyse basique qui néglige d'autres aspects du problème. Un autre facteur moins discuté est le caractère inflationniste des transactions immobilières en Afrique. Même si le gouvernement interdisait les plus-values immobilières et éliminait les spéculateurs, les prix continueraient d'augmenter en raison des tendances inflationnistes inhérentes à ces transactions. En effet, les coûts de transaction contribuent également à la hausse des prix.

The above-mentioned issue is most prevalent in West Africa where rising land prices are causing distress among many. The escalating prices of land are often attributed to land speculation and its scarcity, a view shared by both experts and the public. While speculators play a role, solely blaming them is a basic analysis that overlooks other aspects of the problem. Another less-discussed factor is the inflationary nature of real estate transactions in Africa. Even if the government banned capital gains on real estate and eliminated speculators, prices would still surge due to the inherent inflationary tendencies within these transactions. Essentially, transaction costs also contribute to the rising prices.



En Afrique, l'immobilier répond à la fois à des besoins spéculatifs et à des besoins de logement de base. Les politiques fiscales devraient tenir compte de cette dualité, afin d'alléger la charge fiscale des personnes à la recherche d'un logement et de réduire ainsi les coûts de transaction. Le développement de l'intervention des notaires dans toutes les transactions immobilières peut améliorer la transparence, réduire les litiges et promouvoir la formalisation économique, à condition que le nombre d'offices notariaux augmente de manière significative.

In Africa, real estate serves both speculative and basic housing needs. Tax policies should consider this duality, aiming to ease the tax burden for those seeking homes and thereby reduce the transaction costs. Expanding notary involvement in all real estate transactions can enhance transparency, reduce disputes, and promote economic formalization, provided the number of notarial offices increases significantly.

CONCLUSION (CONCLUSION)

La détermination des prix de l'immobilier est complexe et influencée par des facteurs tels que l'offre et la demande, la localisation et les conditions du marché. En Afrique de l'Ouest, l'augmentation des prix des terrains pose des problèmes en raison de la spéculation et de la rareté.

Real estate price discovery is complex and influenced by factors like supply and demand, location, and market conditions. In West Africa, rising land prices pose challenges due to speculation and scarcity.

Pour y remédier, les politiques fiscales devraient tenir compte du double rôle de l'immobilier, en réduisant les taxes pour les personnes à la recherche d'un logement et en diminuant les coûts de transaction. Le développement des services notariaux peut améliorer la transparence et formaliser l'économie, mais cela nécessite davantage d'offices notariaux.

To address this, tax policies should accommodate the dual role of real estate, reducing taxes for home seekers and cutting transaction costs. Expanding notary services can enhance transparency and formalize the economy, but it requires more notarial offices.



ACIENCIA

CAPITAL ADVISORS

Wagane DIOUF

*Directeur Général
Managing Director*



+221 77 449 65 60

wagane@aciencia.com



+221 33 821 41 91
+221 78 182 76 68



www.aciencia-cap.com



N°2, Rue Parent Dakar, Sénégal