



© DG Trésor

Service économique d'Abu Dhabi - avril 2017

Le coût de la vie aux Emirats arabes unis en 2016

Chiffres clés

- **1,6%** d'inflation en moyenne aux EAU en 2016
- **3%** d'inflation prévue en 2017
- **- 6 %** : diminution moyenne des loyers des appartements à Dubaï en 2016
- **+2,7 %** : hausse moyenne prévue des salaires en 2017

2,6 %

de croissance du PIB en
volume en 2016 aux EAU

Selon les estimations du Fonds Monétaire International (FMI), la croissance en volume du produit intérieur brut (PIB) des EAU est passée de 3,8% en 2015 à 2,6 % en 2016, et devrait s'établir à un niveau voisin de 2,5% en 2017. La croissance a probablement été plus soutenue à Dubaï qu'à Abu Dhabi, avec une estimation de croissance du PIB en volume de 2,7% en 2016 pour l'Émirat de Dubaï, contre moins de 2% pour Abu Dhabi.

Inflation

1,6 %

d'inflation aux EAU
en 2016

L'inflation est passée de 4,5% en moyenne en 2015 à 1,6% en 2016

D'après les estimations de la Banque centrale émirienne, l'inflation est passée de 4,1% en 2015 à 1,6% en 2016, et devrait s'établir à un niveau proche de 3% en 2017. Les principaux postes de dépense ayant connu la plus forte hausse des prix en moyenne en 2016 sont l'éducation (+4,2%) et le logement (+3,6%), tandis que le poste transport a enregistré une diminution de 4,1%, essentiellement liée à la baisse des cours du pétrole sur la période.

Prévision d'inflation de

3 % en 2017

Alors qu'en 2015, l'Émirat d'Abu Dhabi avait connu un taux d'inflation bien supérieur à celui de Dubaï, la hausse des prix dans l'Émirat de Dubaï a été estimée à 2,9% en 2016, contre 2% pour l'Émirat d'Abu Dhabi. Les Émirats du Nord ont connu une inflation égale ou inférieure à 1,6%, à l'exception de l'Émirat de Ras al Khaimah, qui a enregistré une déflation de 0,4% sur la période.

Immobilier

La baisse globale des prix des loyers à Dubaï et Abu Dhabi en 2016 cache des situations disparates selon les segments de biens immobiliers

Le prix des loyers des
appartements a diminué
en moyenne de :

- 6% à Dubaï et de

- 7% à Abu Dhabi

Dans l'Émirat de Dubaï, les loyers des appartements ont en moyenne diminué de 6% en 2016 en glissement annuel (g.a.), alors qu'ils étaient restés stables en 2015. Le prix des villas à la location a également poursuivi la tendance baissière engagée en 2015, avec une diminution de 5% en moyenne en 2016, contre -8% en 2015. Dans le même temps, les loyers des espaces de bureau ont connu une réduction moindre, de l'ordre de 3%, alors qu'ils avaient augmenté de 3% en moyenne en 2015. Dans les Émirats du Nord, le prix des loyers résidentiels a diminué en moyenne de 3% en 2016, tandis que le prix à la location des bureaux à Sharjah est resté stable.

Dans l'Émirat d'Abu Dhabi, les prix à la location des appartements et des villas ont enregistré une diminution respective de 7% et 5% en moyenne en 2016, suite à une appréciation respective de 4% et 2% en 2015. Dans le même temps, les loyers moyens des espaces de bureau ont diminué de 7% en moyenne en 2016, après avoir augmenté de 3% en 2015. Cette baisse des prix cache néanmoins une forte disparité, puisque le loyer moyen des bureaux haut de gamme à Abu Dhabi a chuté de 12% en 2016, tandis que celui des bureaux standards est resté stable sur la période.

Cette évolution contraste avec la hausse des prix intervenue en 2014 et 2015, atteignant parfois une fourchette comprise entre +10 et +20% pour des logements loués à des expatriés, suite à la suppression du plafond encadrant l'augmentation annuelle des loyers à hauteur de 5%. Afin

Source : Asteco, Real Estate
Report UAE, Q4 2016.



Le coût de la vie aux EAU en 2016

Service économique d'Abu Dhabi – avril 2017 © DG Trésor

d'éviter les abus constatés, le plafond a été rétabli fin 2015. Cependant, la baisse des prix à la location reste peu effective dans la réalité pour les biens immobiliers recherchés par les expatriés, dans la mesure où ceux-ci faisaient encore l'objet d'une forte demande, continuant d'exercer une pression à la hausse sur les prix. Enfin, la hausse du logement dans l'indice des prix à la consommation reste positive à + 3,6% en 2016, et le mode de règlement des loyers de 6 à 12 mois à l'avance ne répercuterait une baisse éventuelle qu'au cours de l'année 2017.

Salaires

En moyenne, les salaires ont augmenté de 3% en 2016, et devraient connaître une évolution similaire en 2017

La hausse prévisionnelle des salaires s'élève à :

+2,7%

pour l'année 2017

L'année 2016 a été marquée par une faible croissance de l'emploi, évaluée à 1,5% en moyenne dans l'ensemble de la Fédération, ce qui s'explique par la volonté des entreprises de consolider leurs opérations dans un contexte de ralentissement de l'activité, notamment dans les secteurs pétrolier et financier. Si les salaires ont augmenté en moyenne d'un peu plus de 3% en 2016 aux EAU, ils devraient connaître en moyenne une hausse de l'ordre de 2,5% en 2017, selon les prévisions du cabinet Robert Half.

En janvier 2011, les Emirats ont instauré une règle de salaires mensuels minimums, établis en fonction du niveau de qualification du salarié et fixés par décret du Ministère de l'Emploi. La grille de référence est restée inchangée depuis : 1 035 €/mois pour un bachelier, 1 449 €/mois jusqu'à Bac +2 et 2 484 € de Bac+3 à Bac +4. Aucune règle ne concerne les rémunérations des travailleurs non-qualifiés. Par ailleurs, le seuil de pauvreté n'est pas défini au niveau fédéral. En revanche, au niveau local, seul le *Dubai Economic Council* a fixé le seuil de pauvreté à 19,5 €/j, soit 585 €/mois.

Taux de change

Le taux de change Euro/AED a été affecté par le renforcement du dollar en 2016

Taux de change annuel moyen EURO/AED en 2016 :

1 € = 4,067 AED

Après la forte baisse de 2014, et une année 2015 fluctuante, le taux de change annuel moyen Euro/Dirham émirien s'est établi à 4,0673 AED en 2016, contre 4,08 AED en 2015. Le taux a connu une hausse entre les mois de janvier et mai 2016, passant de 3,998 à 4,2 avant de redescendre sensiblement à compter du mois d'octobre, jusqu'à atteindre un niveau voisin de 3,836 en décembre 2016. Il s'est établi actuellement à un niveau proche de 3,91.

Si la chute de la valeur de l'euro par rapport au dollar en 2014 avait entraîné une forte baisse du pouvoir d'achat des personnes dont le salaire est exprimé en euros, celle-ci s'est poursuivie dans une moindre mesure en 2015 et 2016. De plus, la mise en place de nombreuses nouvelles taxes dans la Fédération ne doit pas être négligée dans l'évaluation du pouvoir d'achat des résidents aux EAU.

Fiscalité

L'année 2016 a vu l'apparition de nouvelles taxes aux EAU

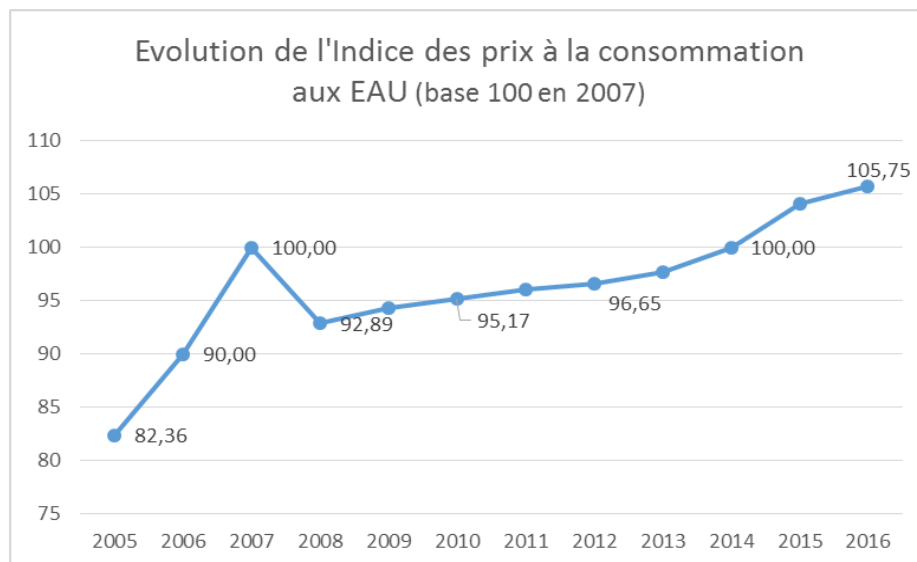
Les pays du CCGEA prévoient de mettre en place une TVA de

5 % en 2018

L'année 2016 a vu la création de diverses taxes aux EAU, visant à accroître les ressources dans un contexte budgétaire restreint. A Abu Dhabi, une taxe municipale, équivalant à 3% de la valeur des loyers annuels des expatriés, est depuis le début de l'année collectée par l'Agence de l'Eau et Electricité (ADWEA), et de nouveaux frais administratifs, d'un montant minimum de 110 € sont entrés en vigueur. L'Emirat a également mis en place une autre taxe municipale de 4 % sur les séjours et consommations dans les hôtels, à laquelle s'ajoute une taxe de séjour de 3,64 euros par nuitée et par chambre.

Dans le domaine aéroportuaire, une taxe « passagers » de 8,5 euros est entrée en vigueur en juin dernier pour tous les voyageurs, y compris en transit, dans les aéroports de Dubaï, Sharjah et Abu Dhabi.

En outre, les EAU prévoient de mettre en place une TVA de 5 % à compter du 1^{er} janvier 2018, commune à l'ensemble des pays du Conseil de coopération des États arabes du Golfe (CCEAG).


Annexes
Evolution des prix à la consommation aux Emirats Arabes Unis en 2016

Evolution sectorielle des prix à la consommation

Base 100 = 2014	Poids 2016	2015	2016
Ensemble	100,0%	4,07	1,62
Alimentation	14,3%	1,24	1,01
Boissons alcoolisées et tabac	0,3%	1,21	1,06
Habillement	3,2%	-1,62	3,25
Logement	34,1%	8,83	3,57
Ameublement	5,6%	2,24	0,29
Soins médicaux	1,4%	0,34	1,74
Transport	14,6%	2,00	-4,08
Télécommunications	5,4%	0,13	-0,81
Loisirs et culture	3,2%	0,06	0,30
Education	7,7%	3,76	4,22
Hôtellerie et restauration	4,0%	2,67	2,12
Biens et services divers	6,3%	2,17	0,78

Evolution des prix à la consommation par Emirat

Base 100=2014	2015	2016
UAE	4,07	1,62
Abu Dhabi	5,35	2,00
Dubai	3,99	2,91
Sharjah	3,38	0,82
Ajman	2,98	0,45
Umm Al Quwain	2,31	1,26
Ras Al Khaimah	3,01	-0,40
Fujairah	1,74	0,97

Source: Federal Competitiveness and Statistics Authority (EAU)

Copyright

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse du Service Économique d'Abou Dhabi.

Les demandes doivent être adressées à : Abu-Dhabi@dgtresor.gouv.fr

Clause de non-responsabilité

Le Service Économique s'efforce de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigera, dans la mesure du possible, les erreurs qui lui seront signalées. Toutefois, il ne peut en aucun cas être tenu responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication.

Publication du Service Économique d'Abou Dhabi

Ambassade de France aux Emirats arabes unis
Etihad Towers, Abu Dhabi
PO Box 4036

Rédigée par : Anne-Sophie MAUGENDRE
Revue par : Patrick ERBS

Version du 17/04/2017