



24 janvier 2019

*Une exclusivité Galivel & Associés*

L'observatoire des observatoires immobiliers

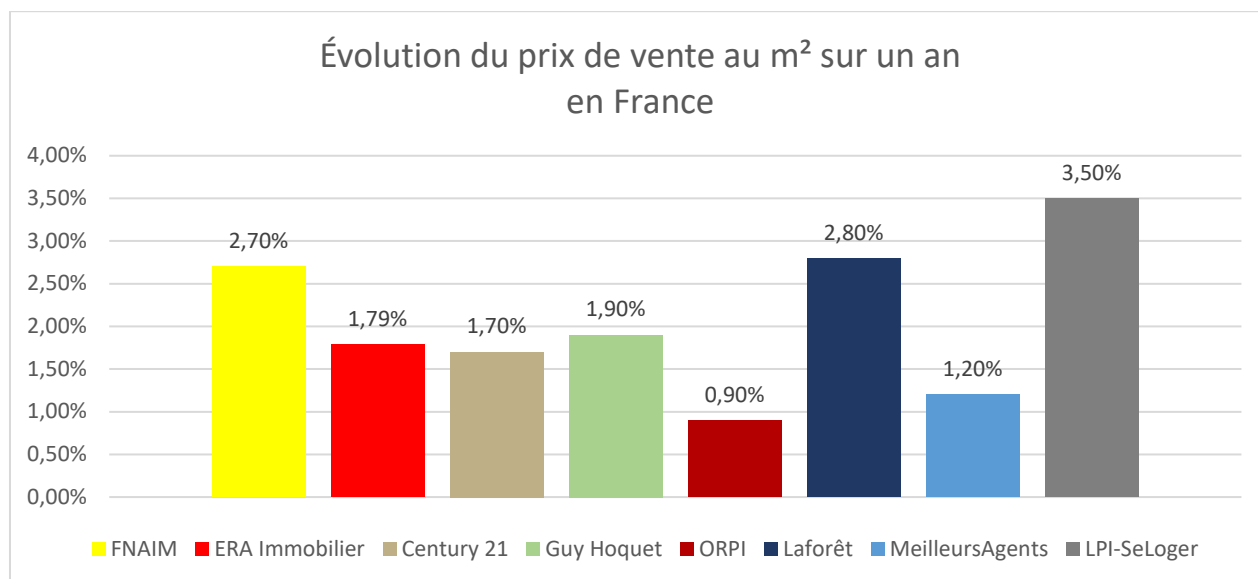
*Les chiffres du marché de l'immobilier existant 2018,
publiés par les professionnels*

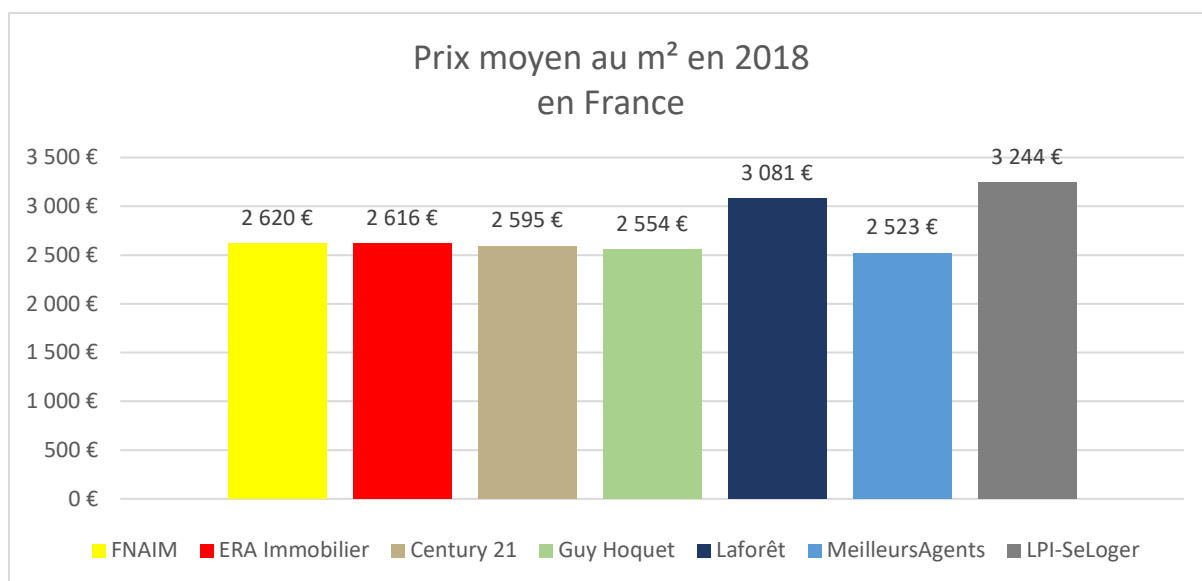
Pour la 6^{ème} fois, l'agence Galivel & Associés a pris l'initiative de réaliser un observatoire des observatoires immobiliers. Pour cela, elle a rassemblé les chiffres publiés par la FNAIM, LPI-SeLoger, MeilleursAgents.com, les réseaux d'agences ERA Immobilier, Century 21, ORPI, Laforêt et Guy Hoquet. Nombre de ventes, prix au plan national, délais de vente, sont autant d'informations regroupées et analysées pour établir cet observatoire permettant le suivi des marchés immobiliers existants français. Ce bilan de l'année 2018, permet de voir l'évolution du marché immobilier depuis un an et dessine les tendances à venir pour l'année 2019.

Il en va des statistiques immobilières comme des enquêtes d'opinion : ce sont des échantillons, à partir desquels sont élaborées des extrapolations. Il faut bien s'en contenter, puisqu'il n'existe pas de recensement exhaustif et en temps réel de l'ensemble des transactions sur le territoire. Les chiffres pour 2018 publiés par l'Insee en partenariat avec les notaires sont prévus pour la fin du mois de février.

Certes, en première lecture, la parution régulière de ces enquêtes parcellaires peut donner une impression disparate. Et pour cause : elles reposent à chaque fois sur des biens différents ! Il n'empêche, leur synthèse est intéressante, car elle fait apparaître une tendance. La photographie qui en ressort traduit d'assez près la réalité. Mais encore faut-il s'astreindre à rassembler les données dispersées.

1. Évolution du prix au m² sur un an en France et prix moyen au m² en 2018 en France



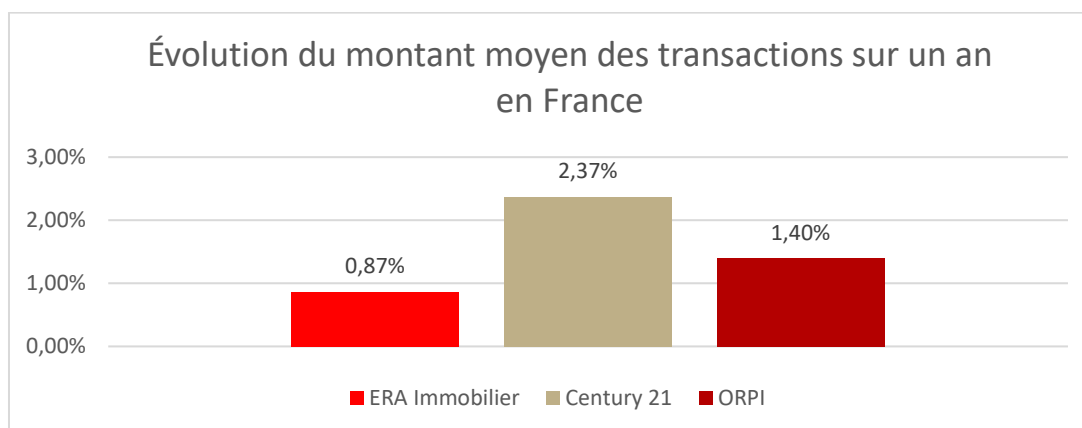


Commentaire : Chez tous, on peut observer une hausse du prix de vente au m² (entre 0,9% et 3,5%). Cette hausse constante ne peut plus être compensée par les taux de crédit bas. Pour la plupart des organisations qui communiquent sur ce sujet, le prix moyen au m² en 2018 en France oscille autour des 2 600 €/m² (seuls Laforêt et LPI-SeLoger annoncent une valeur nettement supérieure, avec respectivement 3 081 et 3 244 €/m²).

Comme le démontre la FNAIM dans son étude, l'augmentation des prix au m² est différente selon le type de bien. Si pour l'achat d'une maison, les prix au m² ont subi une hausse de +1,5% pour atteindre 2 176€/m², les appartements ont vu, quant à eux leur prix au m² augmenter de +3,8% pour atteindre 3 513€/m² (au niveau national).

Nous observons également que les acheteurs se positionnent sur des superficies plus faibles pour concrétiser leurs rêves d'accéder à la propriété. Pour la FNAIM, la poursuite de l'augmentation des prix (+2,7%) s'est traduite par une baisse de la surface achetable d'1,4m² en moyenne. De son côté, CAFPI, leader du marché des courtiers en crédits en France, constate que le pouvoir d'achat des Français est impacté, poussant les acheteurs à emprunter sur une plus longue période ou à acheter des biens plus petits.

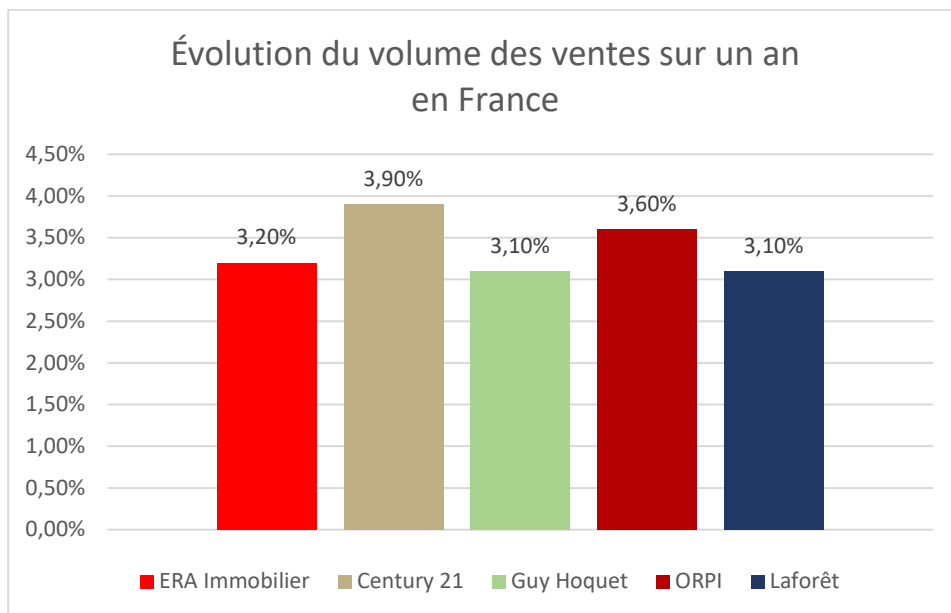
2. Évolution du montant moyen des transactions sur un an en France





Commentaire : L'augmentation du prix au m² a un effet direct sur le montant moyen des transactions en 2018, dont la hausse est comprise entre +0,87% et +2,37% selon les 3 réseaux ayant communiqué à ce sujet. Pour le réseau d'agences ERA Immobilier, le montant moyen des transactions en France en 2018 était de 216 779 € (contre 213 705€ pour Century 21). La tendance est tournée vers une stabilité du montant moyen des transactions, le financement des acquéreurs n'étant pas extensible à l'infini, ces derniers devront choisir entre moins de m² et/ou des crédits plus longs.

3. Évolution du volume des ventes sur un an en France



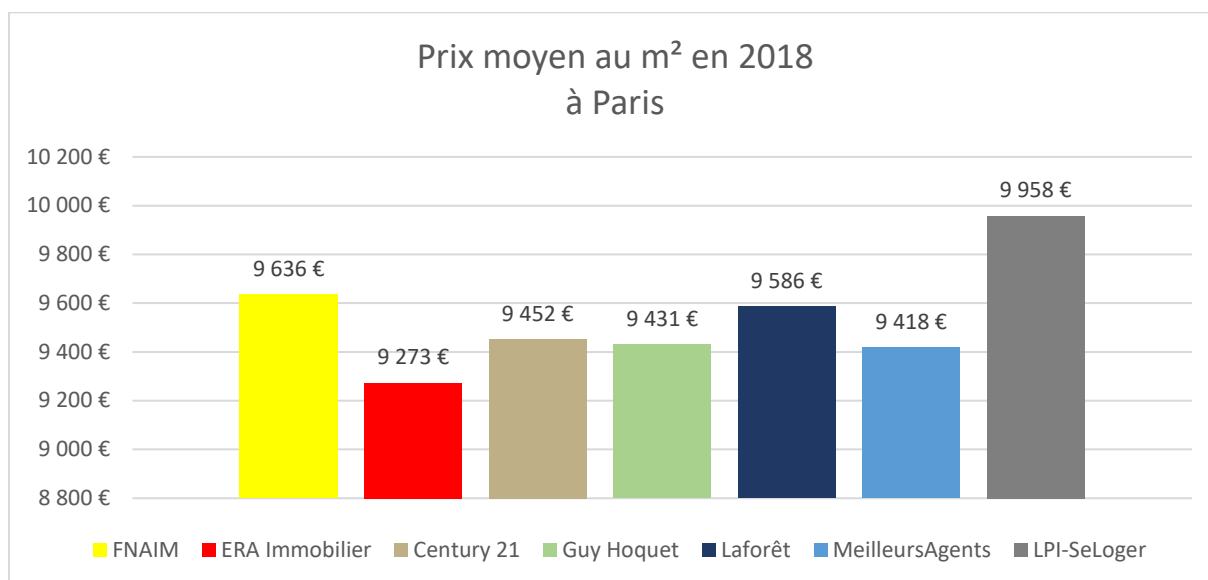
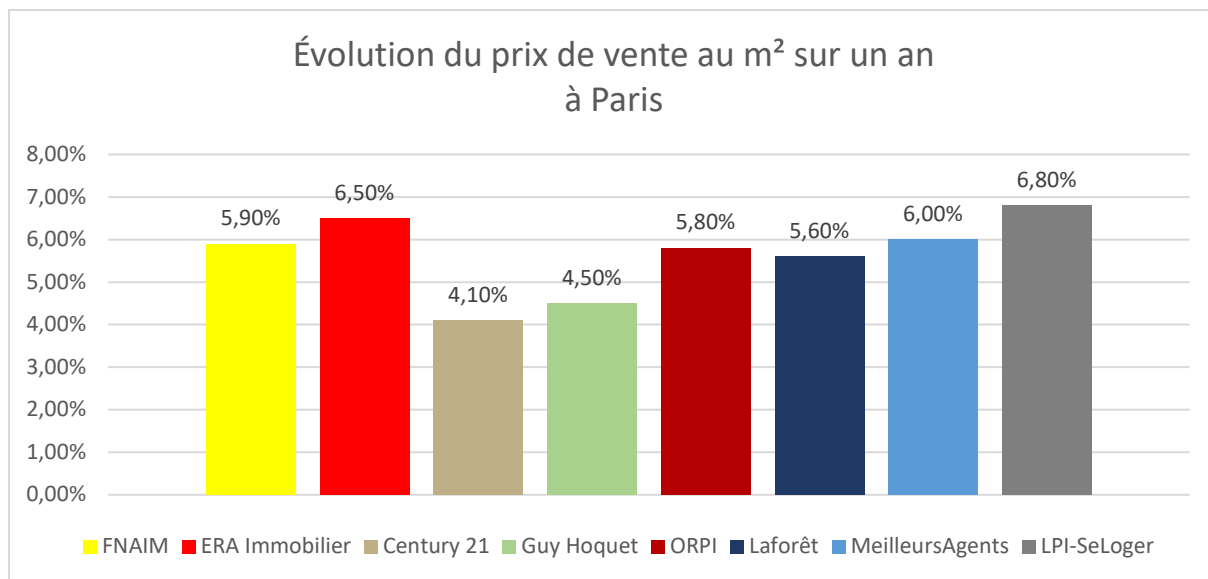
Commentaires : Les réseaux d'agences immobilières s'accordent sur l'augmentation du volume des ventes dans le parc existant en France en 2018 comprise entre 3,1% et 3,9%.

Après une année 2017 record, les acteurs de l'immobilier avaient émis des réserves sur le fait d'avoir une année 2018 aussi dynamique et pourtant le marché s'est maintenu à des valeurs exceptionnelles, comme le souligne la FNAIM qui estime à 965 000 le nombre de ventes dans l'ancien en 2018, soit 0,3% de plus que les 962 000 ventes de 2017. Toujours selon l'étude de la FNAIM, en 3 ans le volume de transactions annuel aurait augmenté de 21%.

Pour le réseau ERA Immobilier, la situation en 2018 est restée très bonne et dans la continuité de l'année 2017 en matière de volume de ventes, même si par un effet de levier, la hausse continue des prix a ralenti le dynamisme exceptionnel de ces dernières années. Avec comme conséquence une stabilisation du marché.



4. Évolution du prix au m² sur un an à Paris et prix moyen au m² en 2018 à Paris

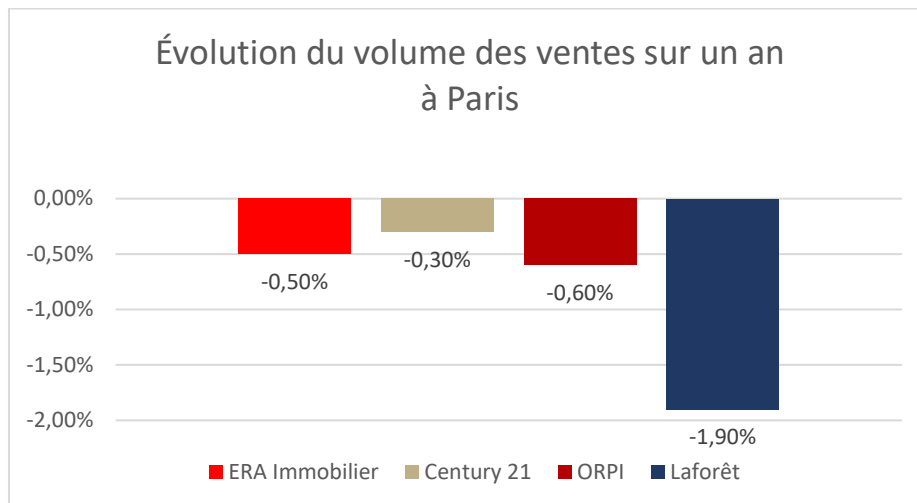


Commentaire : Les prix au m² à Paris continuent leur progression, avec une augmentation comprise entre 4,10% et 6,8% selon les organismes, pour atteindre un prix moyen au m² compris entre 9 273 et 9 958 €/m² ! Aujourd'hui seuls les cadres supérieurs, les professions libérales et les retraités aisés réussissent à se positionner sur ce marché, alors que les employés et ouvriers doivent se diriger vers la banlieue parisienne. Si le Brexit prend effet, de nombreux Français installés à Londres devraient se tourner vers Paris, ce qui aura pour effet un dopage de la valeur des biens de la capitale, renforçant encore plus cet exode des classes moyennes.

Le marché parisien, de plus en plus tendu, risque de conduire à un point de rupture, tant l'augmentation des prix est forte.

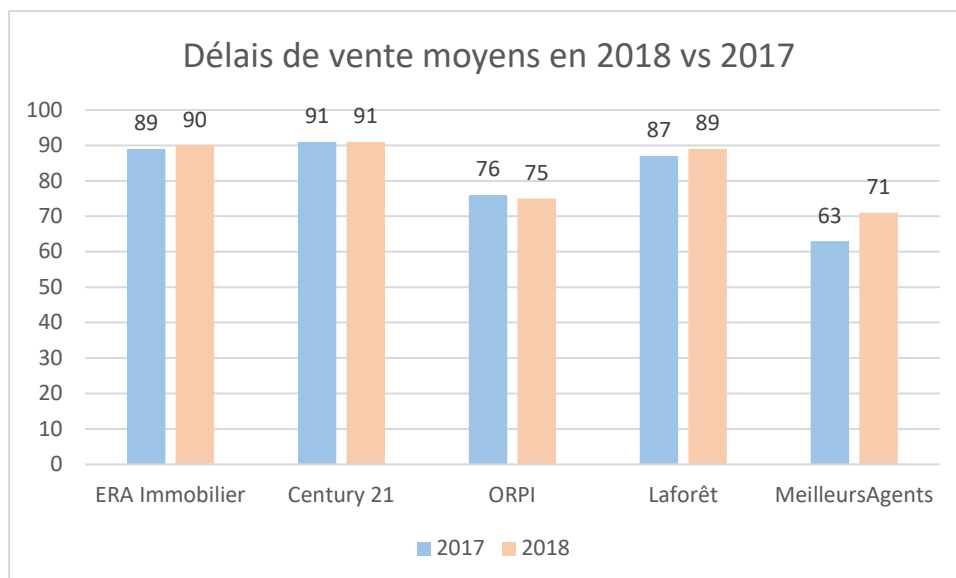


5. Évolution du volume des ventes sur un an à Paris



Commentaire : Alors que l'on observe une hausse du volume des ventes en 2018 sur l'ensemble du territoire, le nombre de ventes à Paris est en baisse, avec -0,3% pour Century 21, -0,5% pour ERA Immobilier, -0,6% pour ORPI et jusqu'à -1,9% pour Laforêt. Conséquence de l'envolée des prix à Paris, les employés ou cadres moyens travaillant sur Paris se voient obligés de migrer vers la petite et grande couronne francilienne.

6. Délais de vente moyens en France



Commentaire : La plupart des réseaux d'agences immobilières ont observé une augmentation des délais de vente moyens, comme ERA Immobilier dont les délais de vente sont passés de 89 à 90 jours en moyenne. Seul le réseau ORPI a vu ses délais moyens de vente diminuer d'un jour pour atteindre 75 jours.

Alors qu'en 2017, l'ensemble des réseaux avaient vu leurs délais moyens de vente diminuer, cette inversion de courbe met en exergue un léger ralentissement du dynamisme du marché immobilier.

Les prix ayant encore augmenté, les acheteurs mettent plus de temps avant de se décider et concrétiser leurs projets immobiliers.

**Conclusion**

Alors que le marché immobilier n'a cessé de progresser entre décembre 2014 et décembre 2018, passant de 700 000 à 960 000 transactions annuelles, la présence d'un plafond de verre, en partie due à des prix de plus en plus élevés a ralenti cette ascension et nous observons une stabilisation du nombre de ventes sur l'année par rapport à 2017.

Dans ce contexte, une inflexion du marché est à pressentir. Quatre voyants devront particulièrement être surveillés en 2019 : Les taux d'intérêts, la confiance des ménages, le niveau de l'emploi, ainsi que les décisions politiques capables de nuire au dynamisme du marché ou au contraire de le maintenir

À propos de Galivel & Associés

Créée en 1992, Galivel & Associés est une agence de relations presse immobilier, relations publics et médias sociaux, exerçant dans les domaines de la construction, de la promotion, de la finance et du patrimoine.

Retrouvez en ligne toutes les informations sur Galivel & Associés

Contacts:

Carol Galivel / Gaëtan Heu
Galivel & Associés
Relations médias immobilier – Relations publics
21-23, rue Klock – 92110 Clichy
Tél.: 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com