



5 juillet 2018

*Une exclusivité Galivel & Associés*

L'observatoire des observatoires immobiliers

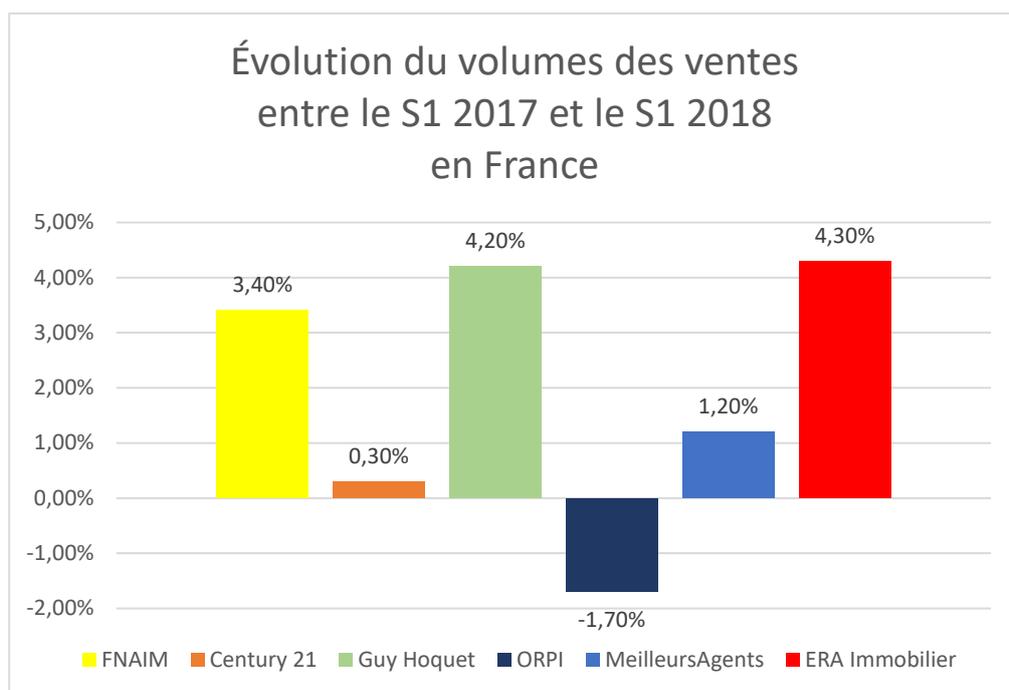
Les chiffres du marché du logement dans l'ancien, publiés par les professionnels au 1^{er} semestre 2018

Pour la 5^{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 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 français. Ce bilan à mi année en comparaison avec le 1^{er} semestre 2017, permet de voir l'évolution du marché immobilier depuis un an et dessine les tendances du marché à venir.

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.

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 volume des ventes entre le S1 2017 et le S1 2018 en France

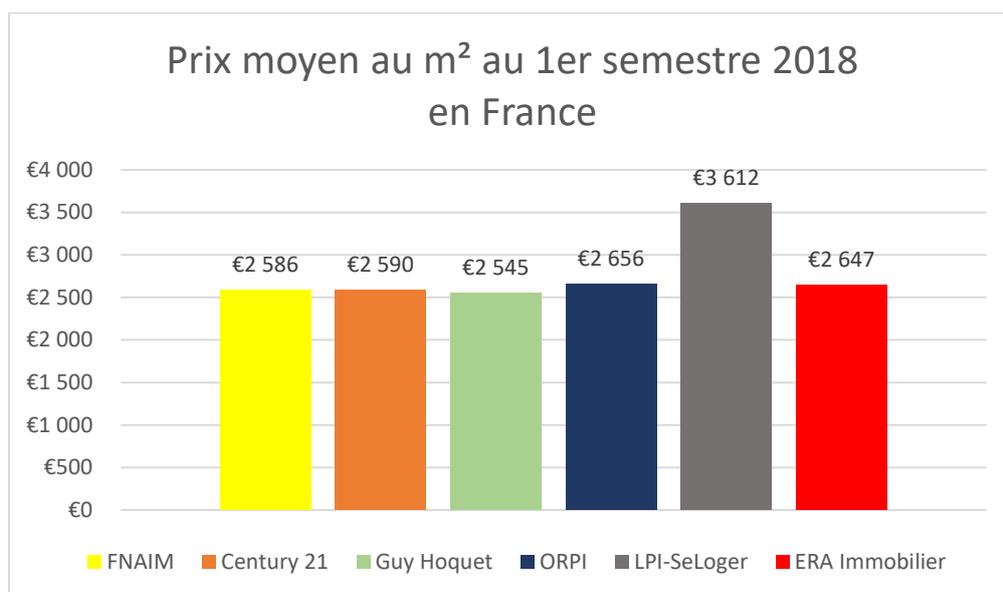
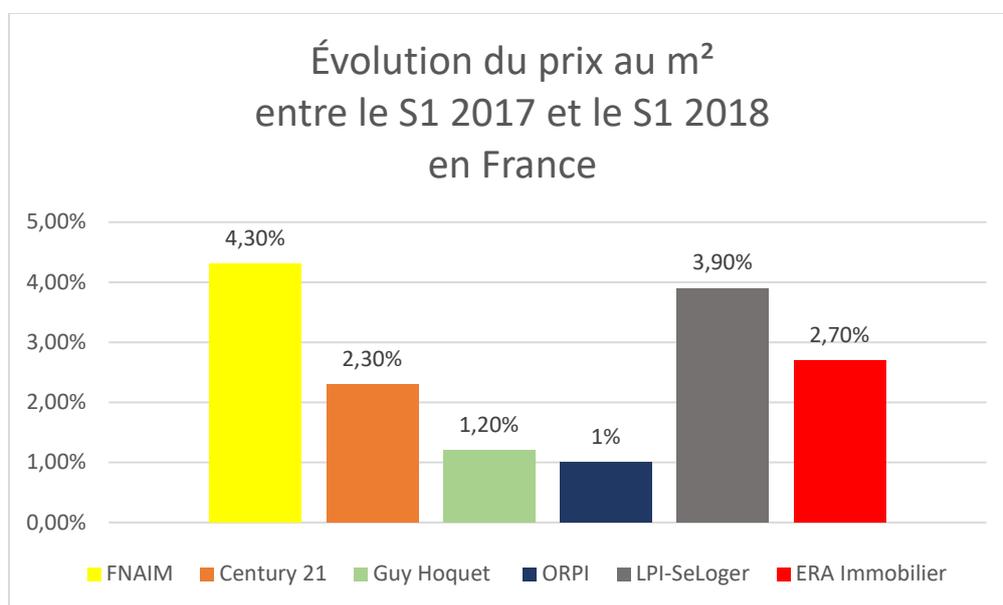




Commentaire : Les différents acteurs du marché immobilier présentent une évolution du volume de ventes assez disparate ! Alors que la FNAIM, Guy Hoquet et ERA Immobilier observent une augmentation respective de +3,4%, de +4,2% et de 4,3%, d'autres observent une stabilisation du marché (Century 21 et MeilleursAgents.com), voire un recul comme ORPI.

Malgré la bonne santé du secteur immobilier en France, la présence d'un plafond de verre ralentit cette ascension et l'empêche de dépasser les chiffres record atteints en 2017. Comme le montre l'étude FNAIM qui comptabilise 950 000 ventes sur les 12 derniers mois, soit +3,4% par rapport à la même période en 2017 (919 000 ventes), mais 1% de moins par rapport à décembre 2017 où le record de 960 000 ventes annuelles avait été atteint.

2. Évolution du prix au m² entre le S1 2017 et le S1 2018 en France et prix moyen au m² au 1^{er} semestre 2018 en France





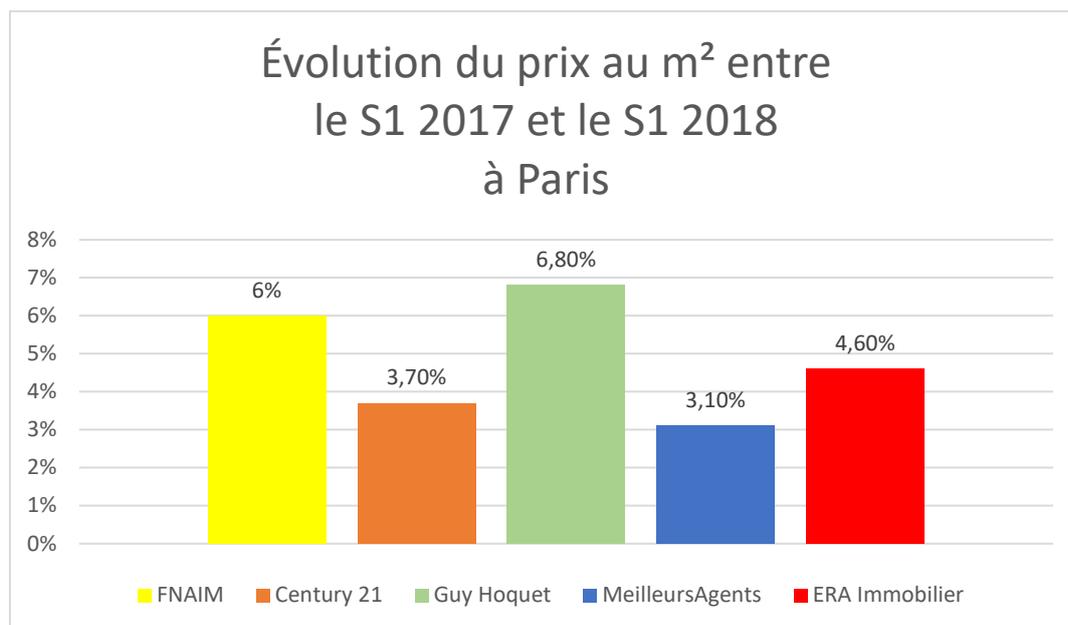
Commentaire : Chez tous, on peut observer une hausse du prix de vente au m² (entre 1% et 4,3%). Cette hausse constante des prix au m², pour l'instant compensée par des taux de crédit très bas, ne pourra continuer sans impacter le pouvoir d'achat des Français, qui obligera les acquéreurs à augmenter leur apport personnel, à emprunter sur une plus longue période ou à acheter plus petit.

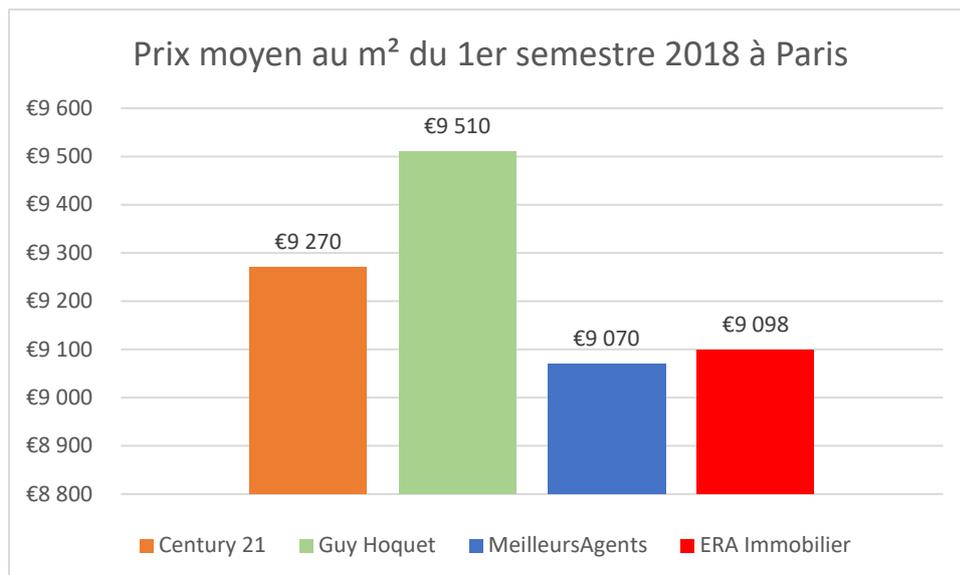
Comme le démontre la FNAIM dans son étude, l'augmentation des prix au m² est différente selon le type de bien. Si pour l'achat d'une maison, les prix au m² ont subi une hausse de +3,5% pour atteindre 2 159€/m², les appartements ont vu, quant à eux leur prix au m² augmenter de +5,4% pour atteindre 3 439€/m² (au niveau national).

Enfin, toujours selon l'étude de la FNAIM : la hausse des prix au m² observée est plus marquée en Île-de-France qu'en province, avec une évolution de +5,2% en Île-de-France contre +3,9% en province.

Pour la plupart des organisations qui communiquent à ce sujet, le prix moyen au m² du 1^{er} semestre 2018 en France oscille autour de 2 600€/m² (seul LPI-SeLoger annonce une valeur nettement supérieur, avec 3 612€/m²).

3. Évolution du prix au m² entre le S1 2017 et le S1 2018 à Paris et prix moyen au m² du 1^{er} semestre 2018 à Paris



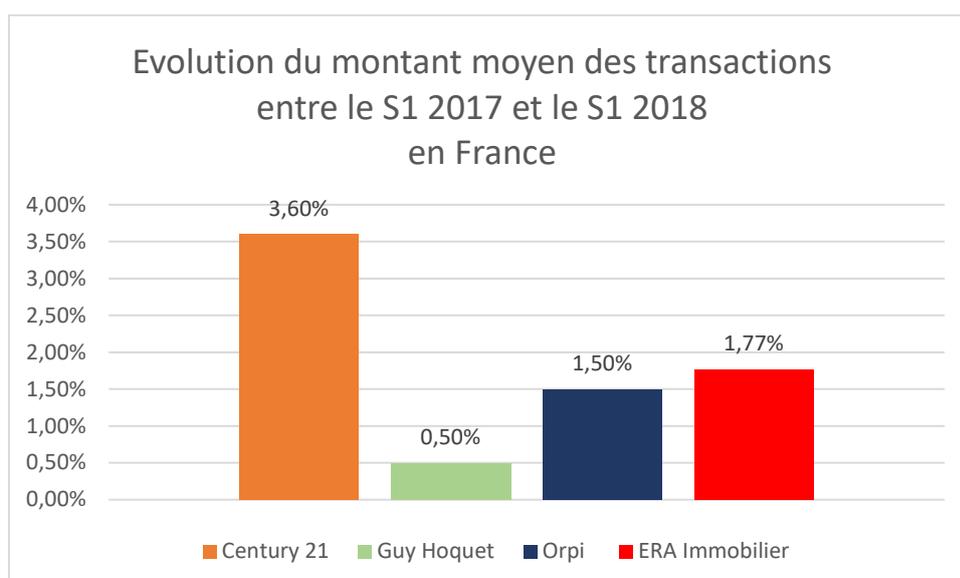


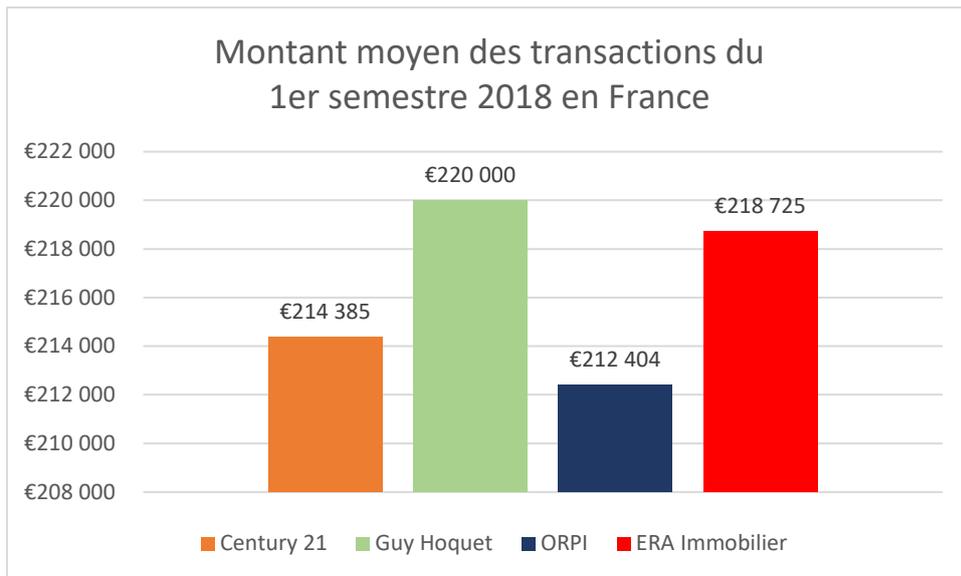
Commentaire : Les prix au m² à Paris continuent d'augmenter, entre +3,10% et 6,8% d'augmentation du prix au m² selon les organismes, pour atteindre un prix moyen au m² supérieur à 9 000€/m² (entre 9 070 et 9 510€/m²) !

Selon Century 21, le nombre de transactions sur Paris continue de diminuer (-2,5% de transactions entre le S1 2017 et le S1 2018) et seuls les cadres supérieurs, les professions libérales et les retraités réussissent à se positionner sur ce marché, alors que les employés et ouvriers doivent se diriger vers la banlieue parisienne.

Le marché parisien, de plus en plus tendu, risque de conduire à un point de rupture, tant la différence entre l'offre et la demande augmente.

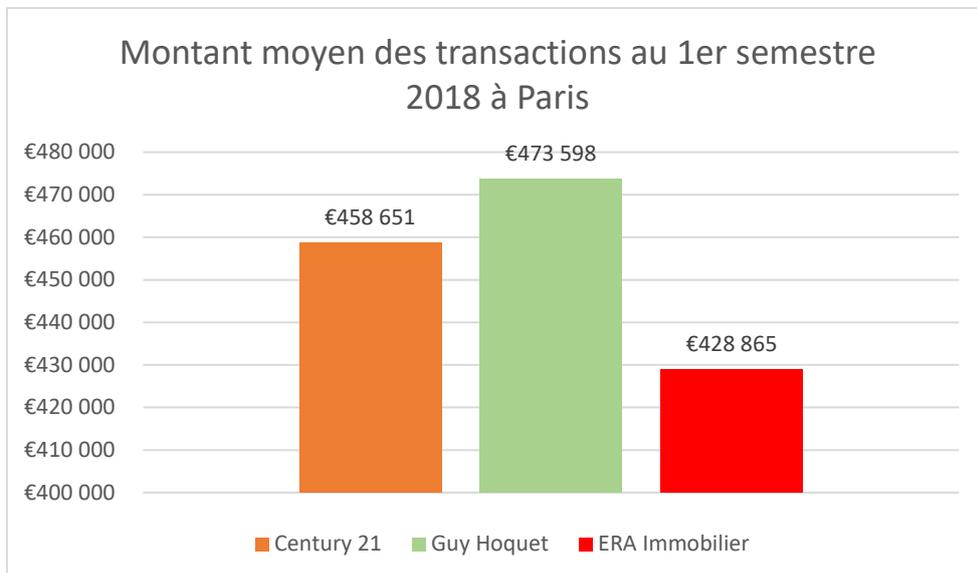
4. Évolution du montant moyen des transactions entre le S1 2017 et le S1 2018 en France et montant moyen des transactions du 1^{er} semestre 2018 en France





Commentaire : L'augmentation du prix au m² a un effet direct sur le montant moyen des transactions du 1^{er} semestre 2018 en France, dont la hausse est comprise entre +0,5% et +3,6% selon les 4 organisations. 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 des crédits plus longs.

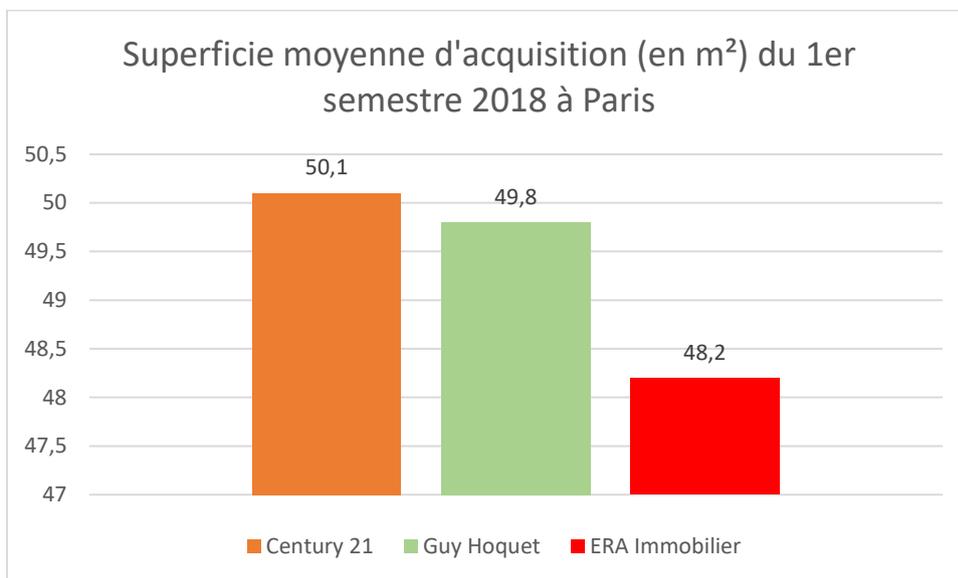
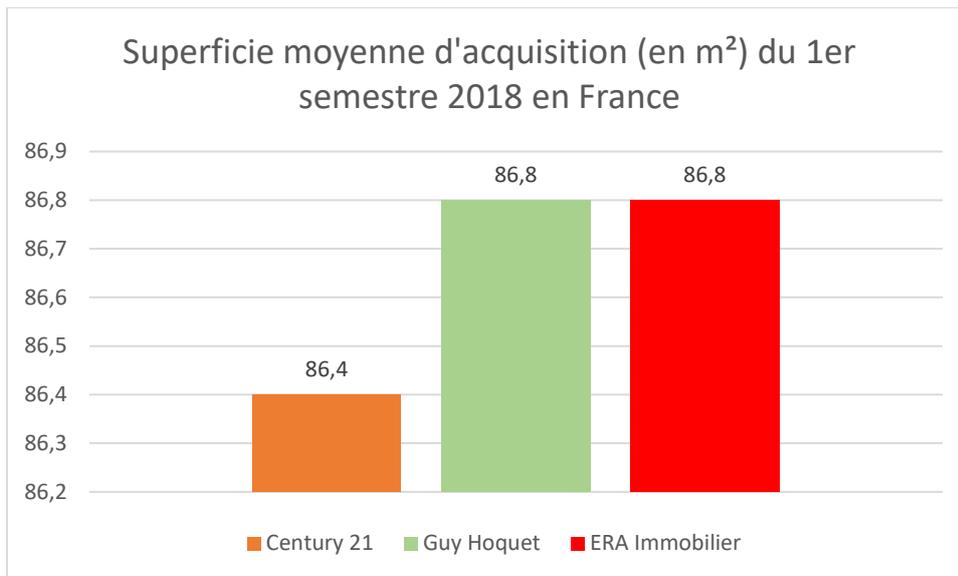
5. Montant moyen des transactions au 1^{er} semestre 2018 à Paris



Commentaire : Le montant moyen des transactions du 1^{er} semestre 2018 à Paris atteint des records historiques ! Avec une hausse du prix de vente moyen de 5% observé par Guy Hoquet, les 3 réseaux d'agences immobilières ont observé un montant moyen des transactions compris entre 428 865€ et 473 598€.



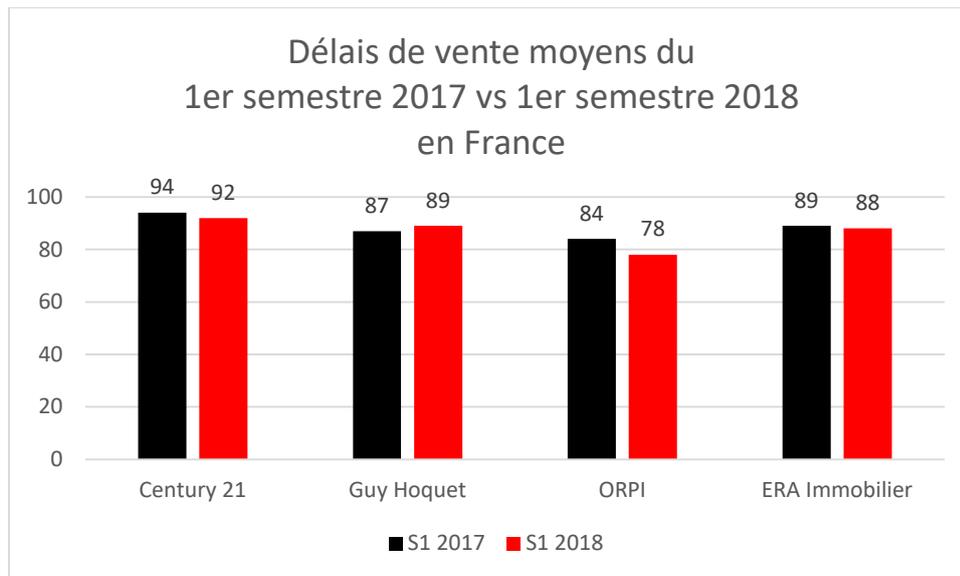
6. Superficie moyenne d'acquisition (en m²) du 1^{er} semestre 2018 en France et à Paris



Commentaire : Là encore, les 3 réseaux d'agences immobilières sont en accord sur la superficie moyenne d'acquisition du 1^{er} semestre 2018, comprise entre 86,4m² pour Century 21 et 86,8m² pour Guy Hoquet et ERA Immobilier en France. À Paris, cette superficie s'échelonne autour de 50 m² (entre 48,2m² et 50,1m²).

En France, la superficie moyenne des biens achetés augmente, grâce à des enveloppes financières plus importantes, favorisées par des taux de crédit qui restent très avantageux pour tous les ménages désirant acquérir un bien immobilier.

7. Délais de vente moyens en France



Commentaire : Certains réseaux d'agences immobilières ont observé une réduction des délais de vente moyens, comme ERA Immobilier dont les délais de vente sont passés de 89 à 88 jours en moyenne. Guy Hoquet à lui vu ses délais de vente augmenter de 2 jours pour passer de 87 à 89 jours en moyenne.

8. Profil des acquéreurs

D'après les études de la FNAIM, de Guy Hoquet et de Century 21, il est possible de dresser un profil des acquéreurs.

Selon l'étude de Guy Hoquet, 42% des acquéreurs sont des primo-accédants et 16% sont des investisseurs. Ces chiffres sont en adéquation avec les 49% de primo-accédants observés par la FNAIM ou les 17,5% d'investisseurs pour Century 21.

Toujours selon la FNAIM, 28% des acquéreurs ont entre 25 et 34 ans, alors que cette tranche de la population ne représente que 18% de la population totale.

Malgré l'IFI, les investisseurs continuent d'être présents sur le marché immobilier, la pierre est donc toujours considérée comme l'un des investissements préféré des Français.



Conclusion

Alors que le marché immobilier n'a cessé de progresser entre décembre 2014 et décembre 2017, passant de 700 000 à 960 000 transactions annuelles, l'activité s'est aujourd'hui stabilisée même si elle reste à un niveau exceptionnel !

Ce dynamisme sur le marché de l'immobilier continuera si les taux de crédit restent attractifs et si la hausse des prix reste supportable pour les ménages qui souhaitent devenir propriétaires, qui pourrait freiner l'envie des ménages de concrétiser leurs projets immobiliers.

Attention néanmoins, le fort taux de rotation et la hausse constante de la vacance depuis 1984 (1 million de logements vacants en plus entre 1984 et 2017 selon la FNAIM) tend à réduire l'offre. Conséquence, le marché, de plus en plus tendu, risquerait de bloquer rapidement.

À propos de Galivel & Associés

Créée en 1992, Galivel & Associés est une agence de relations presse et de relations publiques, exerçant dans les domaines de l'immobilier, de l'environnement, de la finance, le patrimoine, de l'hôtellerie et du tourisme.

Retrouvez en ligne toutes les informations sur Galivel & Associés

Contacts:

Carol Galivel
Galivel & Associés
Relations Presse – Relations publiques
21-23, rue Klock – 92110 Clichy
Tél.: 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com