



4 juillet 2019

*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 2019

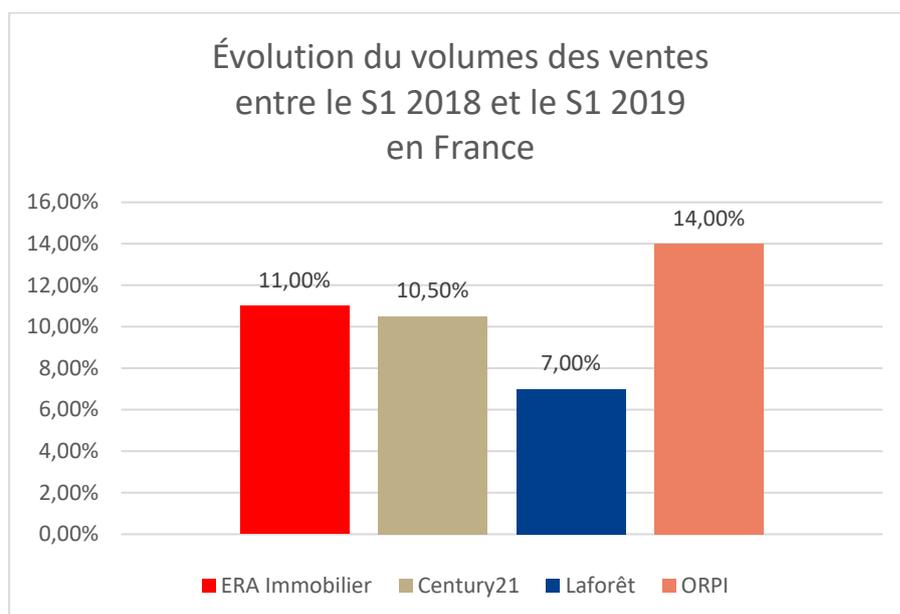
Pour la 7^{ème} fois, l'agence Galivel & Associés a pris l'initiative de réaliser un observatoire des observatoires immobiliers. Pour cela, elle a rassemblé les chiffres publiés par la FNAIM, LPI-SeLoger, MeilleursAgents.com, les réseaux d'agences ERA Immobilier, Century 21, ORPI et Laforêt. Nombre de ventes, prix au plan national, évolutions des prix au m², 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 2018, 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 2018 et le S1 2019 en France

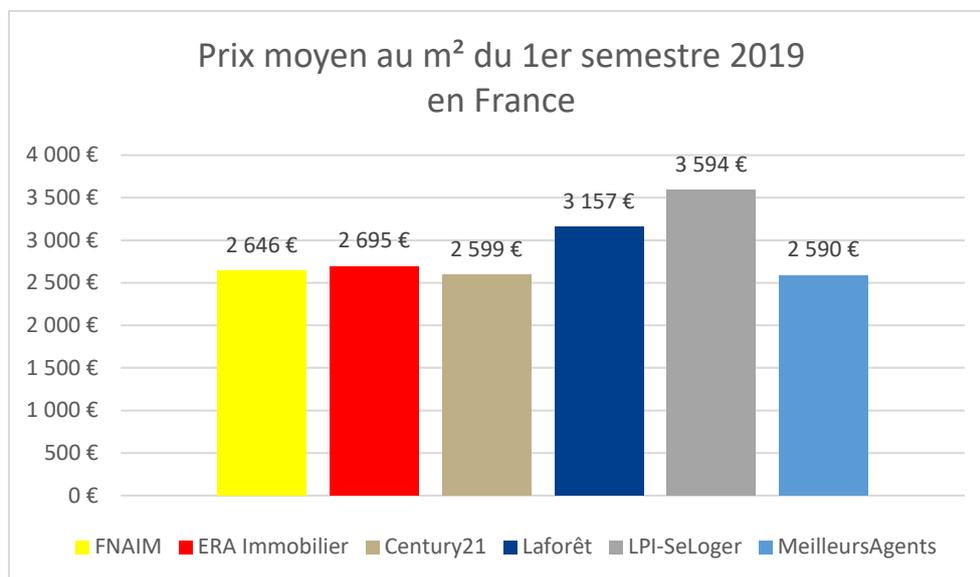
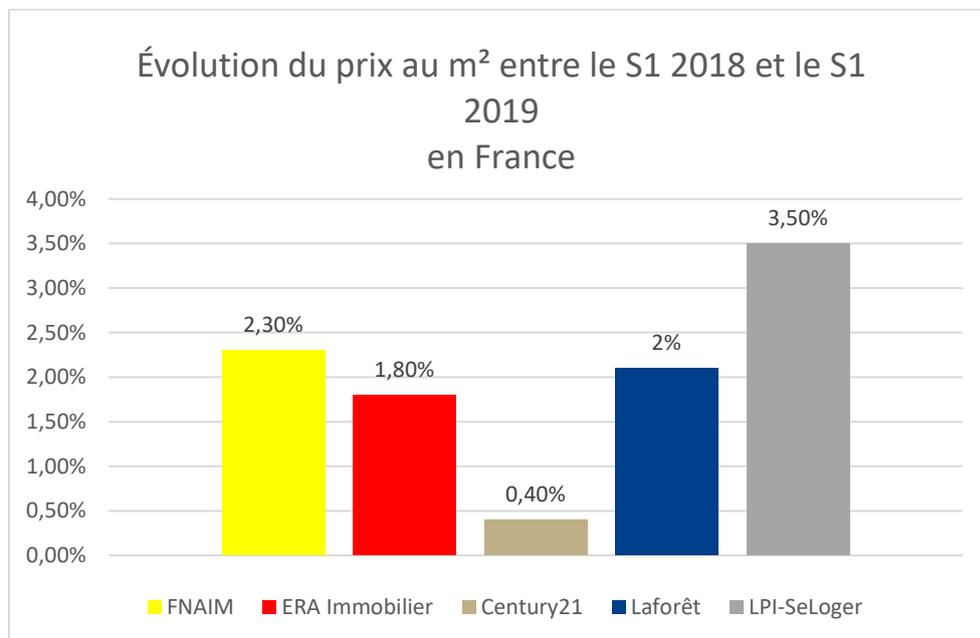
Le marché est particulièrement dynamique, en atteste le record encore battu du nombre de transactions, avec 985 000 ventes sur un an (à fin mars 2019) selon le CGEDD. La FNAIM estime à 990 000 le nombre de ventes qui sera atteint sur l'année 2019.





Commentaire : Les différents acteurs du marché immobilier sont tous d'accord sur une forte évolution du volume des ventes entre le S1 2018 et le S1 2019 ! +7% pour Laforêt, +10,50% pour Century 21, +11% pour ERA Immobilier et jusqu'à +14% pour ORPI.

2. Évolution du prix au m² entre le S1 2018 et le S1 2019 en France et prix moyen au m² au 1^{er} semestre 2019 en France



Commentaire : On peut observer chez l'ensemble des professionnels, une hausse du prix de vente au m² (entre 1% et 4,3%). Pour le moment, les taux de crédits immobiliers au plus bas compensent cette hausse continue des prix, mais cette baisse des taux n'est pas extensible à l'infini et il est fort probable que les acheteurs devront rogner sur la superficie du bien ou emprunter plus ou sur une plus longue durée si les prix continuent leur hausse. Il faut néanmoins noter que cette envolée des prix ralentit, pour la FNAIM l'évolution est de 2,3% (entre le S1 2018 et le S1 2019) contre 4,3% un an plus tôt.

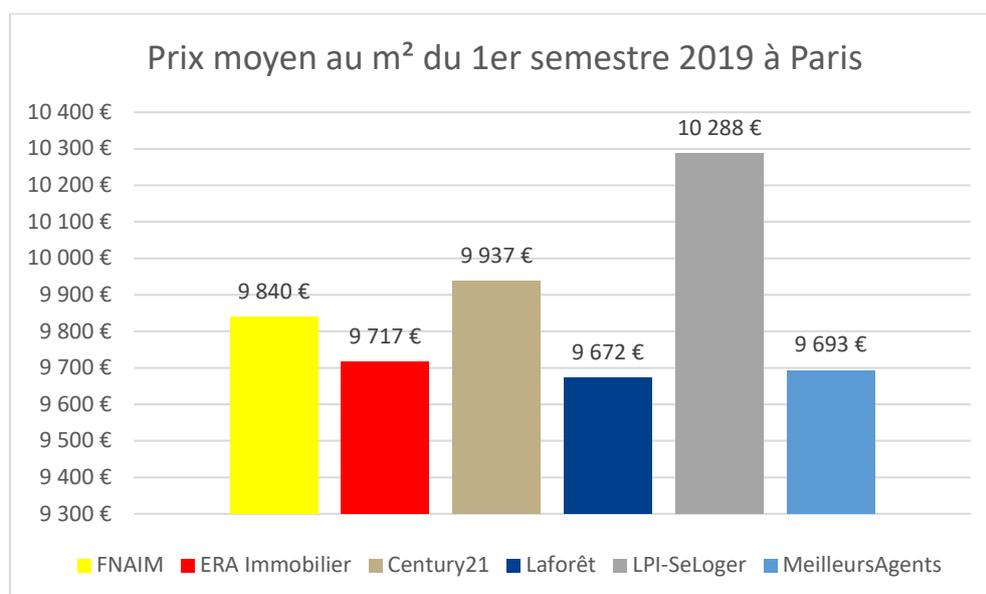
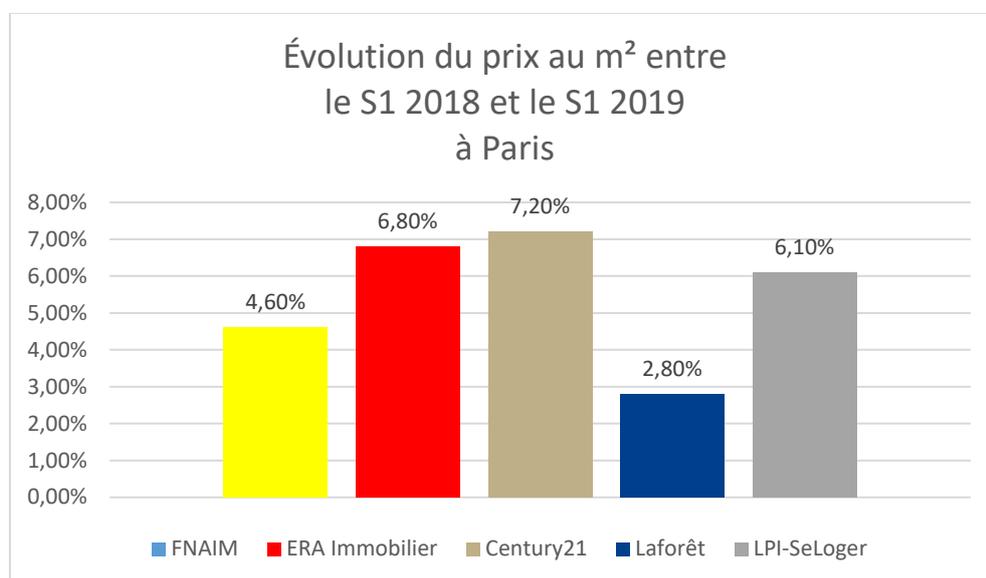


Comme le démontre la FNAIM dans son étude, l'augmentation des prix au m² est différente selon le type de bien. Si pour l'achat d'une maison, les prix au m² ont subi une hausse de +1,4% pour atteindre 2 189€/m², les appartements ont vu, quant à eux, leur prix au m² augmenter de +3,2% pour atteindre 3 548€/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 +4,3% en Île-de-France contre +1,4% en province.

Le prix moyen au m² du 1^{er} semestre 2019 en France oscille entre 2 590€ et 3 594€. Ces données sont très disparates, mais la FNAIM, ERA Immobilier, Century21 et MeilleursAgents annoncent des prix moyens au m² très semblables (2 590€ pour MeilleursAgents, 2 599€ pour Century21, 2 646€ pour la FNAIM et 2 695€ pour ERA Immobilier).

3. Évolution du prix au m² entre le S1 2018 et le S1 2019 à Paris et prix moyen au m² du 1^{er} semestre 2019 à Paris





Commentaire : Avec une augmentation comprise entre 2,8% et 7,2% du prix au m² entre le 1^{er} semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019, pour les différents observateurs, le prix moyen au m² à Paris a largement dépassé les 9 500€, pour atteindre un montant moyen compris entre 9 693€ et 10 288€ selon les organismes.

Selon Century 21, l'activité immobilière pâtit de ces niveaux de prix historiquement hauts, et le nombre de transactions dans la capitale est en retrait de 3,3% sur les douze derniers mois.

Pour la FNAIM, Paris est l'une des 4 villes (parmi les grandes capitales régionales) qui ont vu le prix de l'immobilier augmenter le plus, avec +4,3% à Toulouse, +4,6% à Paris, + 5,7% à Lyon et en tête de ce classement Nantes avec + 8,2%.

Conclusion

Alors que le marché immobilier ne cesse de croître, l'activité pourrait atteindre les 990 000 transactions dans l'ancien sur l'année 2019. Le cap du million de ventes n'a jamais été aussi proche ! D'ailleurs, si les primo-accédants portent aujourd'hui le marché immobilier, la part des acquisitions consacrée à l'investissement a fortement augmenté lors du 1^{er} semestre 2019 (26,5% de part d'acquisition en investissement locatif, soit +31,8% par rapport au 1^{er} semestre 2018 selon Century21).

Les taux exceptionnellement bas incitent les foyers à réaliser leur projet immobilier. Cette dynamique du marché de l'immobilier pourrait fléchir si les prix continuent leur hausse. En effet, les banques ne pourront pas proposer des taux beaucoup plus bas qu'aujourd'hui pour rééquilibrer le pouvoir d'achat immobilier.

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. Organisée autour de deux grands axes : communication produit et communication institutionnelle, l'agence est habituée à travailler tant sur des sujets grand public que B to B.

Retrouvez en ligne toutes les informations sur Galivel & Associés

Contact :

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