

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 11/03/20



Le marché du logement maintient sa dynamique, mais l'étau se resserre autour du crédit immobilier

En ce mois de mars, la FNAIM publie simultanément son 2ème baromètre de la perception du marché par ses agents immobiliers ainsi que sa dernière note de conjoncture du marché immobilier. L'occasion de faire un focus global sur la conjoncture du marché immobilier et ses perspectives pour les mois à venir. Les professionnels interrogés livrent leur ressenti concernant l'évolution du marché de l'immobilier, l'occasion notamment de revenir sur les effets attendus des décisions du HCSF.

Un marché qui devrait poursuivre sa dynamique...



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS MARS 2020



Comment voyez-vous évoluer les prix dans l'ancien ? Lorsque la question est posée à des professionnels de l'immobilier, ces derniers n'anticipent pas de ralentissement des tendances récemment observées dans les six prochains mois.

Tous les indicateurs confirment la poursuite de la dynamique du marché, confronté à une demande toujours insatisfaite et qui reste globalement orientée à la hausse. En effet, 78 % des sondés jugent que la demande se stabilise et est perçue comme stable ou en hausse modérée.

Bien entendu, il faudra observer durant les prochaines semaines les réactions du marché immobilier face à l'épidémie du COVID-19. Alors que l'ensemble des bourses à travers le monde commencent à dévisser, il reste compliqué d'anticiper



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

les retombées économiques réelles du virus sur la conjoncture actuelle. Même si un ralentissement pourrait se faire ressentir, notamment du fait d'éventuelles mesures de confinement, l'immobilier pourrait être confirmé dans son rôle de valeur refuge.

D'autant que face aux incertitudes sur les conséquences économiques de cette épidémie, on peut s'attendre à ce que la Banque centrale européenne (BCE) poursuive sa politique de taux conciliante, maintenant ainsi des taux toujours très bas.

...mais des tensions croissantes dues à une offre de logements toujours plus faible

Le nombre très élevé de ventes ces trois dernières années a fini par entraîner un tarissement de l'offre de logements sur certains marchés. De manière générale, les professionnels de l'immobilier constatent une réduction de l'offre de logements. La tension s'accroît même, après plusieurs années avec un nombre très élevé de transactions. 72 % constatent une baisse forte ou modérée de l'offre, contre 60 % en novembre dernier. Cette tension pèse à la baisse sur les volumes et à la hausse sur les prix.



ÉVOLUTION DES BIENS DISPONIBLES À LA VENTE

MARS 2020



Q1 : Comment évolue l'offre de biens disponibles à la vente dans votre secteur d'intervention ?

Ce constat est partagé aussi bien dans les 10 plus grandes villes de France que sur le reste du territoire.

Prix : des grandes villes sur leur lancée, des zones rurales toujours atones

Traduction de ce déséquilibre du marché : pour la quatrième année consécutive, les prix de l'immobilier ont augmenté. Les prix poursuivent leur progression et accélèrent même un peu. Dans le baromètre FNAIM de mars, les professionnels anticipent une légère accélération des prix pour les six prochains mois. Cela corrobore les données de l'INSEE, pour qui les prix accélèrent



ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

MARS 2020



Q3 : Quelle sera selon vous l'évolution des prix des logements anciens dans les 6 prochains mois ?

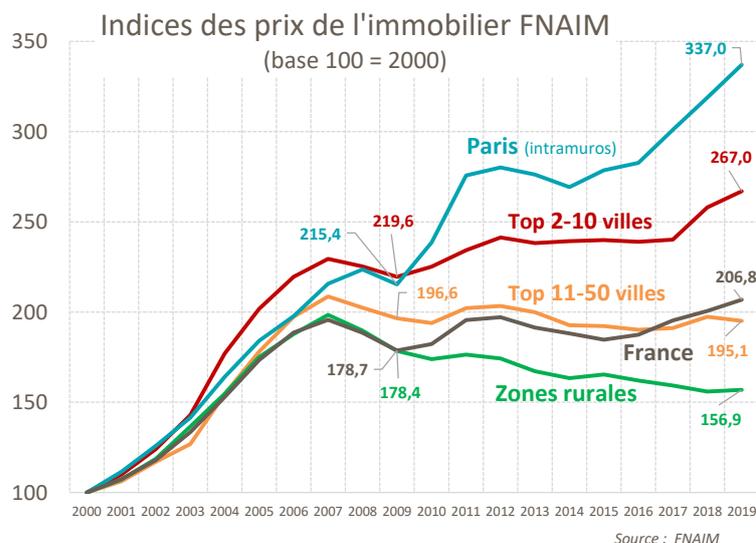


Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

légèrement au quatrième trimestre (+3,7 % sur un an, après +3,2 % au troisième trimestre 2019).

L'INSEE observe toujours un écart important entre appartements (+5,2 %) et maisons (+2,6 %) mais avec un rééquilibrage entre Île-de-France (+3,9 %) et province (+3,6 %). Sur une plus longue période, 2019 a confirmé la tendance à la métropolisation, avec un marché à plusieurs vitesses où quelques grandes villes connaissent une forte dynamique (+7,3 % à Nantes et +5,7 % à Paris et Lyon en 2019, d'après l'indice de prix FNAIM) tandis que les zones rurales (qui représentent 22 % de la population) peinent à sortir de leur léthargie.



Note de lecture du graphique : L'indice « top 2-10 villes » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris : Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, et Lille. L'indice « top 11-50 villes » regroupe les 50 plus grandes villes de France en dehors des 10 plus grandes villes. Il s'agit dans les deux cas du prix des appartements. Pour l'indice « zones rurales », il s'agit du prix des maisons des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population).

Marché du crédit : les autorités prescrivent un calmant... et inquiètent les professionnels

Les taux des crédits immobiliers sont descendus à un niveau extrêmement bas. En lien avec la politique très accommodante des banques centrales, la France emprunte actuellement à taux négatifs sur 10 ans. Les taux des crédits immobiliers devraient rester très bas en 2020. L'économie est vraisemblablement entrée dans un cycle de taux durablement bas.

En revanche, les conditions de crédit se resserrent. Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a émis en décembre dernier des recommandations qui devraient ralentir la production de crédit. Ce dernier recommande qu'à partir du 1er janvier 2020, pas plus de 15 % des nouveaux prêts présentent une durée dépassant 25 ans ou un taux d'effort supérieur à 33 % du revenu. En 2020, les prêts avec une durée excédant 25 ans devraient se raréfier (ils représentaient 5 % de la production en 2019), mais ce sont surtout les taux d'effort qui devraient se réduire :



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

en 2019, plus de 26 % des crédits étaient consentis avec des taux d'effort de plus de 35 %, d'après la Banque de France.

Même s'il s'agit à ce stade d'une mesure de prévention et d'un remède face à l'assouplissement progressif des critères d'octroi ces dernières années, les courtiers en crédit constatent tous que les banques appliquent de manière stricte ces recommandations depuis le 1er janvier 2020.

Interrogés à ce sujet dans le 2ème baromètre, les 2/3 des agents immobiliers pensent que les recommandations du HCSF peuvent avoir un impact à la baisse sur le nombre de transactions et 1 agent immobilier sur 5 estime que certains de ses clients ont déjà été impactés par cette mesure effective depuis le 1er janvier 2020.

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02