



10 janvier 2018

Étude de marché

**2017 est l'année du dynamisme retrouvé et d'une remontée de prix ;
2018 sera tout aussi dynamique mais avec des prix plus sages**

Avec presque 1 million de logements vendus en 2017, le marché immobilier hexagonal a enfin retrouvé le dynamisme de 2007. L'engouement retrouvé pour la pierre a engendré une hausse des prix au m² de + 4,2 % entre 2016 et 2017 avec, pour une fois, non pas Paris mais Bordeaux en tête de classement. Logiquement, le pouvoir d'achat recule partout. En 2018, le dynamisme des ventes devrait perdurer, mais la hausse des prix devrait être plus modérée : + 2 % envisagés...

1. L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ A DÉCOLLÉ...

Après près d'une décennie de morosité, entre 2008 et 2016, le marché retrouve son dynamisme, avec un nombre de ventes global atteignant 986.000 en 2017 (contre 845.000 en 2016).

En l'espace de 3 ans (2015 à 2017), les ventes ont fait un bond de 300.000 unités supplémentaires dans l'année, soit une progression **de 42 %** (48 % en Île-de-France et 41 % en province). Sur 10 ans, la progression s'établit à 22 % sur la France entière et à 13 % et 24 % en Île-de-France et en province.

Toutes les régions ont profité de cette embellie du nombre de ventes, avec évidemment des disparités entre départements. Par exemple, si l'on a constaté, entre 2016 et 2017, + 23 % de ventes supplémentaires en Indre-et-Loire, celles-ci n'ont progressé « que » de 8 % dans les Ardennes.

Il est à noter que les 10 départements les plus actifs du territoire concentrent à eux seuls 41,4 % du montant total des ventes. Il s'agit de Paris, les Hauts-de-Seine, les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône, la Gironde, le Rhône, les Yvelines, le Var, le Nord et le Val-de-Marne.

Le taux de rotation (nombre de ventes par rapport au marché existant) a ainsi **retrouvé son niveau du début des années 2000, soit 2,8 %...** à comparer avec le taux de 1,8 % observé en 2009. Sans grande surprise, les taux de rotation les plus élevés se trouvent sur les façades de la Méditerranée et de l'Atlantique, ainsi qu'en Île-de-France.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



...TOUT COMME LE PRIX

Ce dynamisme des ventes s'est accompagné d'une **hausse des prix au m², entre 2016 et 2017, de 4,2 %** (+ 1,5 % en 2016 par rapport à 2015), **impliquant un prix moyen de vente au m², en France, de 2.550 €**. Rappelons que nos prévisions annoncées en janvier 2017 faisaient état d'une hausse prévue entre 2 % et 5 %.

Les prix des appartements ont grimpé plus vite que ceux des maisons : + 4,9 % (3.385 € / m²) au lieu de + 3,7 % (2.143 € / m²) pour l'habitat individuel. À noter que la tendance s'est inversée par rapport à l'an dernier.

L'Île-de-France est la région qui a enregistré le plus fort taux de hausse en un an : + 5 % (4.276 € / m²), alors que la province affiche une courbe de + 3,9 % (2.188 € / m²). **La différence avec les chiffres de l'an dernier est spectaculaire** : en 2016, la hausse n'avait atteint que + 2,1 % en Île-de-France (soit plus du double cette année) et + 1,3 % en province.

Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté : + 7,7 %. **Paris arrive en deuxième position avec + 6,5 %** ; le prix de vente au m² passant à 9.228 € dans la capitale.

L'évolution dans les autres grandes capitales régionales est de + 5,3 % à Lyon + 4,3 % à Nantes, + 3,9 % à Toulouse, + 3,8 % à Lille, + 3,3 % à Rouen, + 3 % à Rennes, + 2 % à Strasbourg, + 1,5 % à Marseille, + 1,2 % à Ajaccio. À Orléans, les prix n'ont pas évolué (+ 0,1 %) tandis qu'à Dijon, ils reculent même de 1%.

Cette **hausse** est toutefois à **relativiser si l'on inclut l'inflation**. En effet, avec cette dernière, seule l'Île-de-France sort en positif : la hausse en prix constants atteint + 10,5 % en 10 ans et + 1,5 % en 5 ans. En province, les prix en euros constants ont reculé de 3 % en 10 ans et de 1,7 % en 5 ans.

2. LE POUVOIR D'ACHAT, LUI, RECOULE

Cette hausse des prix a logiquement provoqué un recul du pouvoir d'achat immobilier. Ainsi, dans le cadre de l'hypothèse de l'achat d'un logement de 60 m² à l'aide d'un emprunt sur 20 ans, **le pouvoir d'achat recule de 5,1 m² à Bordeaux, de 4,5 m² à Paris, de 3,9 m² à Lyon, de 3,3 m² à Nantes, de 3,1 m² à Lille et à Toulouse, de 2,8 m² à Rouen, de 2,6 m² à Rennes, de 2,1 m² à Strasbourg, de 1,8 m² à Marseille, de 1,6 m² à Ajaccio et reste relativement stable à Dijon et Orléans.**





3. LES CRÉDITS ONT ÉTÉ SOUSCRITS EN MASSE

Acheter à crédit est évidemment le choix numéro un des acquéreurs. La montée des ventes a donc engendré une forte croissance de la production de crédits : **250 milliards d'euros de crédits** (hors renégociations) **ont été accordés** (sur 12 mois) à fin octobre 2017, soit plus du double de la production de 2016.

À noter que 29 % des crédits à l'habitat (hors rachats) ont été souscrits par des primo-accédants.

4. PERSPECTIVES 2018

Cette année, le marché devrait rester dynamique, et les prix s'assagir. La courbe de ces derniers pourrait ainsi ne croître « que » de 2 %...

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



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. A 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 - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>