FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 22/04/21

Note de conjoncture & Étude sur « Le logement en France et en Europe »,

Le marché résidentiel reste de marbre face à la crise

Le LABoratoire Economique du Logement (LABEL), cellule économique de la FNAIM, publie concomitamment sa note de conjoncture et son baromètre annuel du logement, permettant une radioscopie exclusive et exhaustive du marché en 2020 : nombre de transactions, constructions neuves, volumétrie et ventilation des types de logements dans les parcs privés et publics, logements vacants, évolution des prix et loyers, volumes de crédits, montant des aides…

L'occasion également de situer le marché hexagonal parmi les marchés immobiliers de nos voisins européens.

***Focus national* : malgré la crise sanitaire, le marché immobilier montre sa résilience**

D'après les chiffres recensés par le LABEL FNAIM, au 1er janvier 2020, le parc de logements français compte 36,1 millions de logements. Ces données permettent également une radiographique plus précise du parc immobilier, ainsi 82 % de ces logements sont utilisés comme résidences principales, 10 % comme résidences secondaires et 8 % sont vacants. La part des logements vacants dans le parc est en hausse continue depuis plus de 10 ans (passant de 7,1 % en 2010 à 8,3 % en 2020), notamment dans certaines villes moyennes, mais cette part augmente un peu moins vite depuis quelques années.

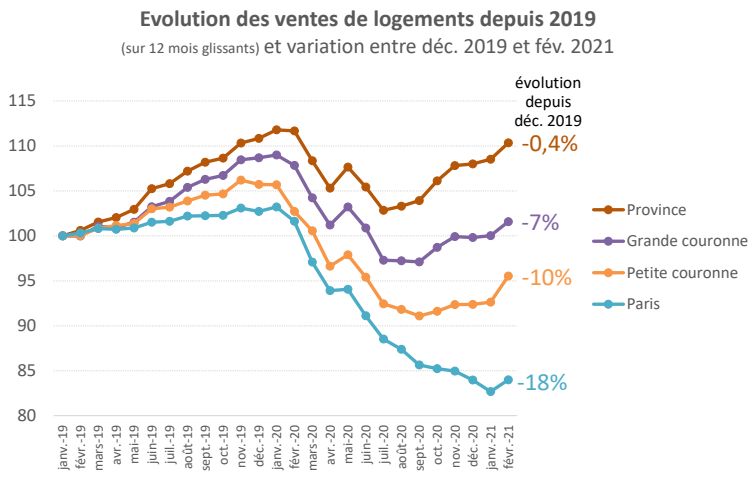
Les transactions résistent et les prix se stabilisent. En 2020, notamment du fait de la crise sanitaire, le nombre de transactions dans l'ancien a baissé de 4 % pour atteindre 1 024 000 sur l'ensemble de l'année (contre 1 075 000 ventes sur 12 mois en 2019). Ce chiffre reste toutefois supérieur à ceux de 2017 et de 2018. En outre, ces chiffres s'inscrivaient dans un mouvement de hausse ininterrompue depuis cinq ans. Le marché de l'ancien a donc dans l'ensemble très bien résisté.

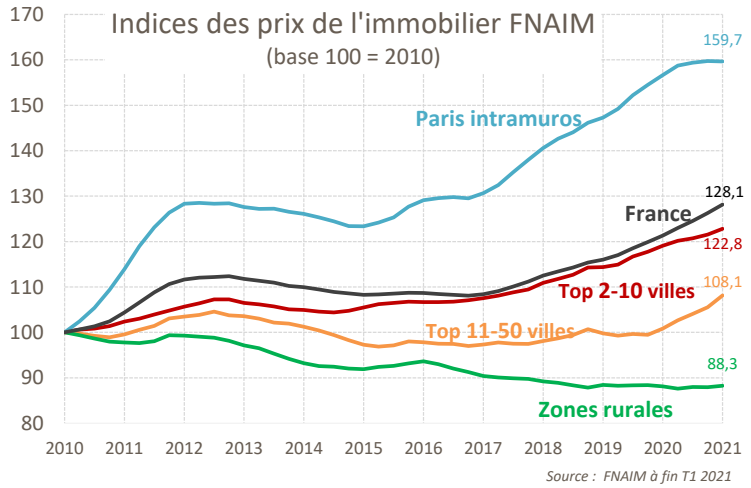
Disparités territoriales et rééquilibrage. L'évolution géographique des ventes montre une inflexion et une amorce de rééquilibrage territorial : les ventes de logements baissent davantage que la moyenne nationale dans les grandes villes, qui étaient jusque-là plus dynamiques.

Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Ce moindre dynamisme des grandes villes s'observe également en Île-de-France et en particulier à Paris, où les ventes ont baissé de 18 % par rapport à fin 2019.

Ce rééquilibrage semble également toucher les prix. L'impact de la crise est à ce jour en effet très mesuré sur les prix. Ceux-ci ont poursuivi leur hausse en 2020 (+4 % en France par rapport à 2019). Le marché immobilier est davantage touché dans les grandes villes. Le marché se rééquilibre et les villes moyennes et la périphérie des grandes villes sont pour le moment les gagnantes de la crise.





Zoom sur les logements énergivores. Alors que l'Assemblée nationale vient de voter l'interdiction de la mise en location des logements dits "passoires thermiques" en 2028, il est intéressant de constater que ce sont près de 4,8 millions de logements (soit près de 17 % des résidences principales) qui seraient très énergivores (étiquettes F et G du DPE) et seront donc interdits à la location s'ils ne sont pas rénovés. Aujourd'hui, près d'1,7 million de logements du parc locatif privé sont énergivores (soit 23 % des logements de ce parc).

Par ailleurs, 25 % des logements ont une étiquette énergétique E.

Focus Europe : de fortes disparités entre les parcs de logements européens

Avec 36,1 millions de logements au 1er janvier 2020, le parc français demeure l'un des plus importants d'Europe, juste derrière l'Allemagne qui en compte 42 millions. Suivent l'Italie (31 millions), l'Espagne (26 millions) et le Royaume-Uni (24 millions).

Rapporté au nombre d'habitants, le Portugal et la Grèce sont les pays comportant le plus de logements pour 1 000 habitants (respectivement 577 et 574) alors que le Royaume-Uni est le pays avec le moins de logements pour 1 000 habitants (433).

Cela est notamment lié à la démographie, au nombre de résidences secondaires, et au type d'habitat de chaque pays.

Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

La France quant à elle clôture le « top 5 » avec 540 logements pour 1 000 habitants, devant la Suisse, l'Italie ou encore l'Allemagne.

Propriétaires vs. Locataires, de fortes disparités. En Europe, les taux de propriétaires s'échelonnaient entre 38 % (Suisse) et 76 % (Espagne). On constate d'une manière générale que les taux de propriétaires sont plus élevés en Europe du Sud qu'en Europe du Nord. Parmi les plus grands pays, le Royaume-Uni et la France se distinguent par un parc social important.

Des disparités de prix importantes. Il ressort de cette étude que de nombreuses disparités existent entre les pays d'Europe concernant l'évolution des prix des logements. La plupart des pays ont connu une forte hausse dans les années 2000, puis une baisse en 2008-2009, puis de nouveau une hausse depuis 2010. Cette tendance générale à la hausse des prix a été principalement favorisée par la forte baisse généralisée des taux d'intérêt des crédits.

L'Irlande, la Grèce, l'Espagne et l'Italie ont connu de fortes corrections de prix après la crise.

Sur 10 ans, l'Autriche est le pays qui a vu le prix de ses logements le plus progresser : +72,8% entre fin juin 2010 et fin juin 2020. Les prix de l'immobilier ont également beaucoup progressé en Suède, en Allemagne et en Norvège sur 10 ans, alors qu'en France la hausse sur 10 ans est relativement contenue (+17%).

Les prix des logements sont en baisse sur 10 ans dans 3 pays : l'Espagne, l'Italie et la Grèce.

Quelle surface acheter avec 200 000€ ? Paris est la ville la plus chère de l'échantillon pour un achat immobilier dans le neuf : un budget de 200 000 € permet d'y acheter une surface de 15 m² dans le neuf. Le faible niveau d'offre neuve contribue à ces prix élevés. À titre de comparaison, on peut acheter pour le même budget, 25 m² à Londres, 36 m² à Berlin, 45 m² à Madrid ou 61 m² à Rome.

Villes	Prix au m² (neuf)	Surface pour un budget de 200 000 €
Dublin	2 381	83 m²
Rome	3 259	61 m²
Bruxelles	3 350	59 m²
Lisbonne	3 908	51 m²
Madrid	4 394	45 m²
Vienne	4 868	41 m²
Amsterdam	5 315	37 m²
Berlin	5 478	36 m²
Copenhague	6 235	32 m²
Oslo	6 304	31 m²
Londres	7 699	25 m²
Paris	12 863	15 m²

Source : Deloitte

Crédits immobiliers : un endettement des ménages français plus faible que leurs voisins, mais en augmentation. Le taux d'endettement des ménages français s'élève à 98% du revenu disponible brut et est parmi les moins élevés des pays européens.

Le taux d'endettement est globalement très élevé dans les pays scandinaves (et même supérieur à 200% au Danemark et en Norvège), en lien avec la flambée des prix de l'immobilier observée il y a quelques années dans ces pays. Ce taux est particulièrement faible en Italie (62%) et assez important au Royaume-Uni (123%).

Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Néanmoins, bien que parmi les moins élevés, ce taux est en constante augmentation en France, passant de 80% en 2009 à 98% en 2019. Pour les autres grands pays européens, ce taux est soit constant (Italie, Royaume-Uni), soit en légère diminution (Allemagne), soit en forte baisse (Espagne).

Bien qu'en baisse, l'endettement des ménages reste très élevé au Danemark.

Retrouver l'intégralité de l'étude FNAIM « Le logement en France et en Europe »

Retrouver la note de conjoncture FNAIM du marché du logement d'avril 2021

Télécharger le communiqué de presse

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 – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34