



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 29 juin 2022



#Conjoncture : après des années record, le marché immobilier entre en zone de turbulences

Même si l'érosion du nombre de ventes semble se poursuivre en mars 2022, le marché immobilier reste très dynamique, et à des niveaux de transactions élevés. Alors que la crise sanitaire avait perturbé le marché, la tendance semble se confirmer : les prix des villes moyennes augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite.

Les communes rurales et les villes moyennes connaissent une augmentation des prix supérieure à l'inflation.

L'heure est au ralentissement

À fin mars 2022, 1175 000 ventes ont été réalisées dans l'ancien sur 12 mois glissants : le nombre de transactions est ainsi stable par rapport à 2021, mais la baisse se poursuit depuis août 2021, quand ce niveau sur douze mois atteignait 1 211 000 ventes. Cependant, on constate que le nombre de compromis par agence FNAIM baisse de 3 % sur les 5 premiers mois de 2022 (par rapport à 2021), et même de -6 % en un an pour le seul mois de mai : un indicateur avancé des ventes qui annonce une baisse des transactions dès cet été.

Pour Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM : « *Le marché immobilier reste pour le moment très dynamique, même si l'érosion du nombre de ventes entamée ces derniers mois semble se poursuivre au 1^{er} semestre 2022.* »

Cependant, même corrigé de l'inflation, les prix continuent d'augmenter. Pour la France entière, les prix passent pour la première fois la barre des 3 000 euros/m², en augmentation de 7,7 % en un an pour atteindre 3 020 euros/m², alors même que l'inflation est au plus haut depuis 1985. Les prix atteignent 3 797 euros/m² (+5,2 %) pour les appartements et 2 411 euros/m² (+9,7 %) pour les maisons.

Vers une stagnation des prix ? Les prix commencent à peine à ralentir en rythme mensuel (+0,3 % en mai 2022), mais restent sur un rythme d'environ +4 % par an sur les 2 derniers mois.



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

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Les villes moyennes galopent, les stations balnéaires explosent... Paris recule

Autre phénomène : les villes moyennes creusent l'écart avec le reste du pays et affichent des prix qui augmentent deux fois plus vite que ceux des grandes villes. Alors que les prix dans les 10 plus grandes villes de province augmentent en moyenne de 4,5% sur un an, cette hausse est de 8% pour les villes moyennes. La tendance est même triplée pour les stations balnéaires avec une augmentation des prix de 12,4% sur un an... et 38,1% en 5 ans !

C'est dans l'Ouest de la France, et particulièrement sur la côte atlantique que l'augmentation des prix est la plus forte. La tendance engagée pendant la crise sanitaire semble se confirmer.

Paris marque le pas et voit ses prix diminuer de 2,0% sur un an (corrigé de l'inflation, Paris baisse même de 7%). De leur côté, les prix à Lyon, Nantes, Lille et Bordeaux se stabilisent tandis que les prix augmentent de plus de 12 % à Caen, au Havre et à Brest ; les prix augmentent même de 13,6 % à Pau et de 15,1 % à La Rochelle ! *« Seules les communes rurales et les villes moyennes connaissent une augmentation des prix supérieure à l'inflation »* diagnostique Jean-Marc TORROLLION.

Au niveau du marché locatif, les niveaux de loyers en France se montrent bien plus homogènes dans l'Hexagone que les niveaux des prix, tandis que le rééquilibrage entre les territoires reste très léger. Les dernières annonces du Gouvernement sur le plafonnement de l'IRL à 3,5% devraient maintenir cette hausse raisonnée des loyers.

Le moral des Français en berne

Depuis dix ans, avec l'IFOP, la FNAIM interroge les particuliers sur leur point de vue vis-à-vis de la conjoncture actuelle. Le baromètre réalisé du 5 au 19 mai 2022 auprès de 1 000 individus est sans appel : seuls 30 % des Français considèrent que la conjoncture est favorable à l'achat du bien immobilier. *« Il s'agit d'une chute de 28 points de cet indice et du niveau le plus bas enregistré depuis 10 ans : ce sondage annonce incontestablement un ralentissement de l'activité immobilière »* prévient Jean-Marc TORROLLION. Le moral en berne des Français vis-à-vis de la conjoncture se vérifie, quel que soit le type d'usage : investissement locatif (53 % d'opinions favorables contre 59 % en juin 2021), rachat d'un autre logement (49 % contre 59 %), primoaccession (44 % contre 69 %) ou résidence secondaire (34 % contre 51 %).

À titre de comparaison, 49 % des sondés estiment que la conjoncture est favorable... à la vente d'un bien immobilier ; 68 % des sondés ayant un projet immobilier craignent que l'inflation ne vienne retarder leur projet et même 18 % des sondés craignent d'annuler leur projet à cause de l'inflation.

La bulle immobilière n'aura pas lieu

« Alors que la confiance des ménages est au plus bas depuis octobre 2014, l'inflation représente la principale menace pour l'immobilier en 2022, ayant atteint son plus haut niveau depuis 37 ans : +5,2 % en mai 2022 et +8,1 % en zone euro). La reprise post-Covid, la guerre en Ukraine, la baisse du chômage, la



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

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

transition énergétique et la fin de l'effet déflationniste de la mondialisation sont de nouveaux facteurs qui viennent doper l'inflation et donc les taux d'intérêt, atteignant 1,57% (en moyenne pour les prêts sur 20 ans) en juin 2022. De fait, il sera beaucoup plus difficile d'obtenir un crédit dans les prochaines années» résume Jean-Marc TORROLLION.

« Cependant, il n'y a pas de bulle immobilière en France » tempère-t-il. « La hausse des prix est bien plus raisonnable que dans d'autres pays depuis la pandémie, le niveau d'épargne des ménages demeure élevé, les crédits à taux variable ne représentent que 2 % de l'ensemble, l'offre demeure faible, à l'instar des taux d'intérêt. Les alternatives de placements financiers sont aussi rares. En 2022, le pouvoir d'achat immobilier devrait baisser de 4,3 % en 2022, soit une baisse de 9,4 % sur 3 ans : après la hausse des prix, il subit la hausse des taux. »

Pour le second semestre 2022, la FNAIM table sur une augmentation continue des taux d'intérêt, une baisse de 8 à 10 % des volumes de ventes qui lui permettra de revenir à son niveau de 2019 (alors historique), tandis que les prix devraient continuer à augmenter, d'un rythme inférieur aux 7,5 % observés en 2021 et aussi inférieur à l'inflation. De légères baisses ne seront pas à exclure dans les villes les plus chères.

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 reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. 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. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, 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