

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

DOSSIER DE PRESSE
MARDI 3 JANVIER 2012

MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN & CONJONCTURE

BILAN 2011 & PERSPECTIVES 2012

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

03/01/2012



WWW.FNAIM.FR

SOMMAIRE

- **LES PRIX DE L'ANCIEN (PAGE 3)**
 - TENDANCES ANNUELLES (MOYEN TERME)
 - TENDANCES TRIMESTRIELLES (COURT TERME)
 - FOCUS RÉGIONAL
 - LA PERCEPTION DES MÉNAGES

- **L'ACTIVITÉ (PAGE 18)**
 - DÉLAIS DE VENTE MOYENS
 - ÉVOLUTION DU NOMBRE DES TRANSACTIONS
 - LA PERCEPTION DE L'IMMOBILIER LOCATIF

- **BAROMÈTRE FNAIM-IFOP (PAGE 22)**
 - LA PERCEPTION DES MÉNAGES VIS-À-VIS DE LA CONJONCTURE

- **LES PERSPECTIVES POUR 2012 (PAGE 27)**
 - LES PRIORITÉS POUR LE PROCHAIN PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE
 - LES RAISONS DE LA CRISE DU LOGEMENT VUES PAR LES FRANÇAIS
 - LES PRÉVISIONS DE LA FNAIM – PRIX / ACTIVITÉ

- **ANNEXES (PAGE 35)**
 - ÉVOLUTION DES PRIX DE L'ANCIEN EN RÉGION (APPARTEMENTS – MAISONS) – PAGE 36
 - MÉTHODE DE CONSTRUCTION DES INDICES HÉDONIQUES – PAGE 79
 - BAROMÈTRE FNAIM-IFOP – PAGE 102

LES PRIX DE L'ANCIEN

TENDANCES À MOYEN TERME (% ANNUELS)

A noter : Chiffres établis à partir des indices FNAIM corrigés des effets de structure et de qualité (méthode INSEE)

Les prix de l'ancien France entière

Variations annuelles en %

(En %)	2008	2009	2010	2011
France entière				
Ensemble	-3.7	-5.2	+2.0	+7.3
Appartements	-1.4	-5.7	+3.4	+8.9
Maisons	-5.1	-4.9	+1.0	+6.2 

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Janvier 2012)

Les prix de l'ancien en Ile-de-France et en Province

Variations annuelles en %

(En %)	2008	2009	2010	2011
France entière				
Ensemble	-3.7	-5.2	+2.0	+7.3
Appartements	-1.4	-5.7	+3.4	+8.9
Maisons	-5.1	-4.9	+1.0	+6.2 
Ile-de-France				
Ensemble	-3.8	-4.9	+5.1	+11.1
Appartements	-0.9	-5.1	+6.1	+14.4
Maisons	-7.4	-4.7	+3.6	+6.4 
Province				
Ensemble	-3.6	-5.3	+1.2	+6.3
Appartements	-1.7	-5.9	+2.3	+6.6 
Maisons	-4.7	-5.0	+0.6	+6.1 

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Janvier 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Les prix de l'ancien en Ile-de-France

Variations annuelles en %

(En %)	2008	2009	2010	2011
Ile-de-France				
Ensemble	-3.8	-4.9	+5.1	+11.1
Appartements	-0.9	-5.1	+6.1	+14.4
Maisons	-7.4	-4.7	+3.6	+6.4 
Paris				
Appartements	-1.7	-2.9	+11.6	+22.7
Maisons	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Petite Couronne				
Appartements	+1.0	-5.3	+5.3	+12.2
Maisons	-7.7	-5.5	+7.6	+7.5 
Grande Couronne				
Appartements	-1.7	-6.5	+2.7	+9.3 
Maisons	-7.4	-4.4	+2.7	+6.1 

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Janvier 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

LES PRIX DE L'ANCIEN

TENDANCES À COURT TERME (% TRIMESTRIELS)

A noter : Chiffres établis à partir des indices FNAIM corrigés des effets de structure et de qualité (méthode INSEE)

Les prix de l'ancien France entière

Variations trimestrielles en %

(En %)	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011
France entière				
Ensemble	+2.6	+2.5	+1.9	+0.0
Appartements	+3.5	+2.8	+1.9	-0.7
Maisons	+1.9	+2.3	+1.9	+0.5

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Janvier 2012)

Les prix de l'ancien en Ile-de-France et en Province

Variations trimestrielles en %

(En %)	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011
France entière				
Ensemble	+2.6	+2.5	+1.9	+0.0
Appartements	+3.5	+2.8	+1.9	-0.7
Maisons	+1.9	+2.3	+1.9	+0.5
Ile-de-France				
Ensemble	+4.1	+2.7	+2.5	-0.9
Appartements	+4.9	+3.6	+3.0	-2.4
Maisons	+2.8	+1.3	+1.8	+1.4
Province				
Ensemble	+2.1	+2.5	+1.7	+0.3
Appartements	+2.8	+2.4	+1.4	+0.1
Maisons	+1.8	+2.5	+1.9	+0.4

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Janvier 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Les prix de l'ancien en Ile-de-France

Variations trimestrielles en %

(En %)	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011
Ile-de-France				
Ensemble	+4.1	+2.7	+2.5	-0.9
Appartements	+4.9	+3.6	+3.0	-2.4
Maisons	+2.8	+1.3	+1.8	+1.4
Paris				
Appartements	+6.7	+8.8	+3.9	-6.3
Maisons	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Petite Couronne				
Appartements	+7.4	+0.2	+2.6	-0.3
Maisons	+3.1	+0.6	+5.3	-0.2
Grande Couronne				
Appartements	+1.7	+1.7	+2.4	-0.3
Maisons	+2.7	+1.5	+0.9	+1.8

n.s. : non significatif

Source : FNAIM (Janvier 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

LES PRIX DE L'ANCIEN

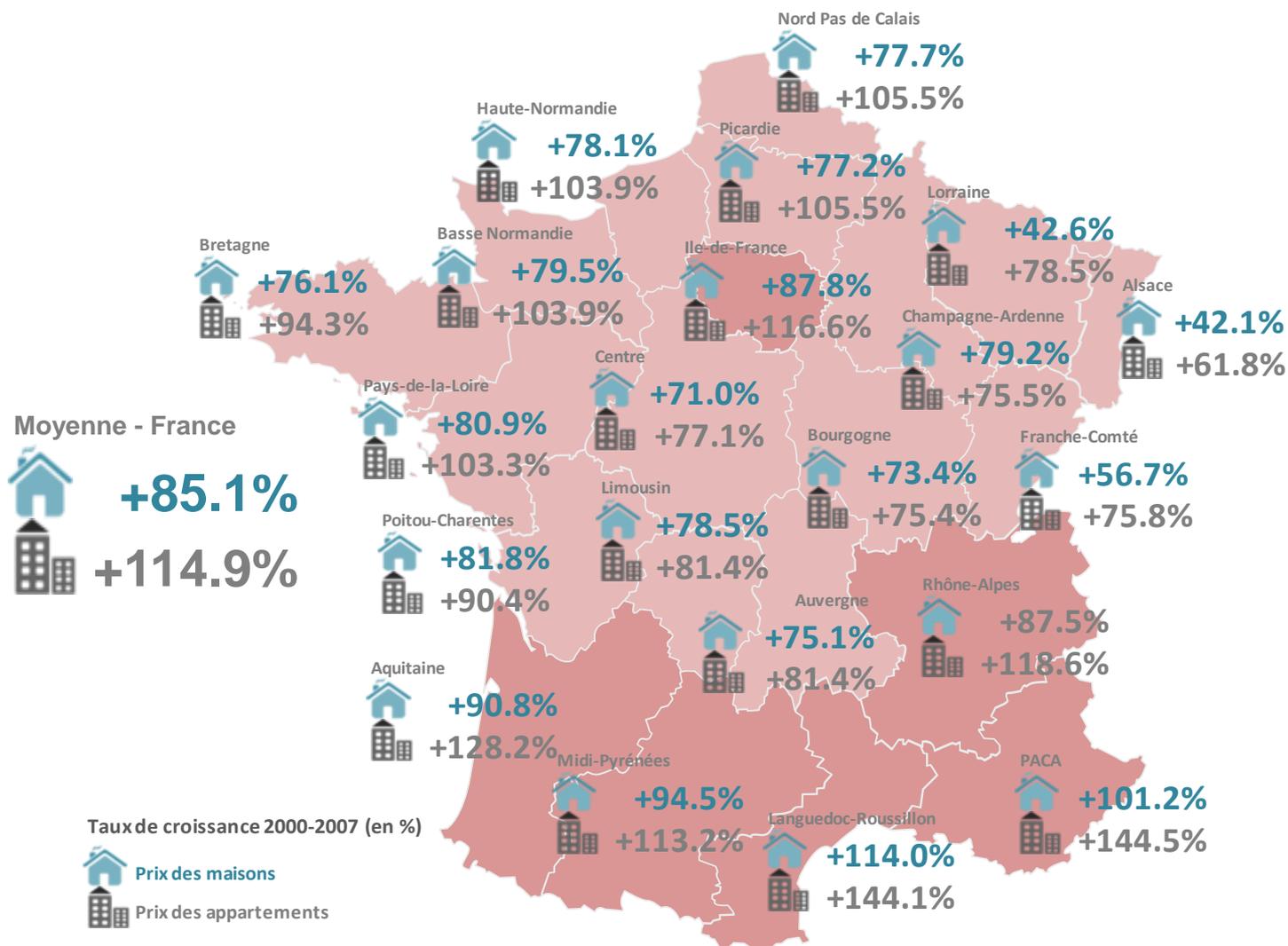
FOCUS RÉGIONAL

A noter : Chiffres établis à partir des indices FNAIM corrigés des effets de structure et de qualité (méthode INSEE)

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

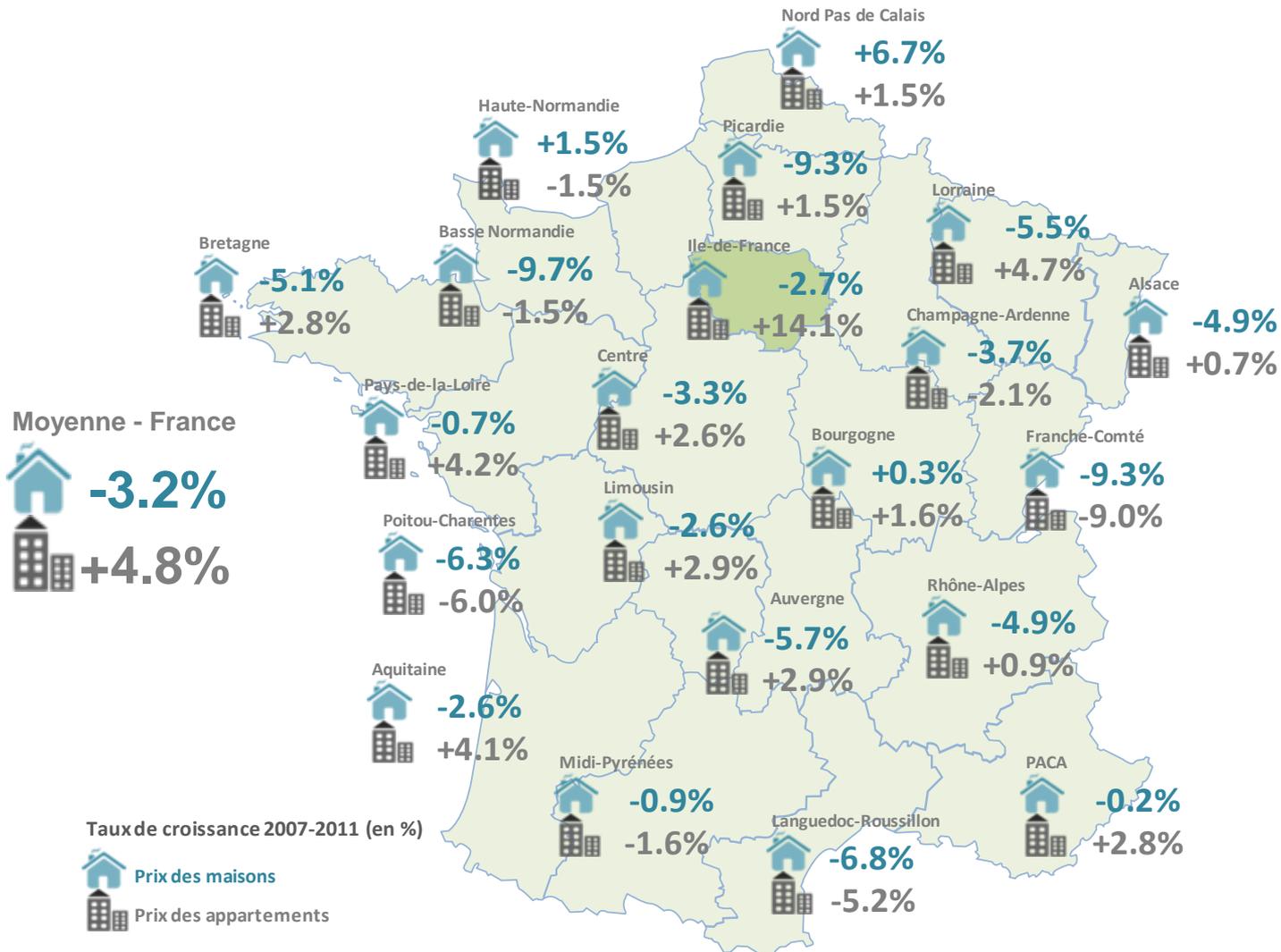


Les prix de l'ancien en France entre 2000 et 2007...



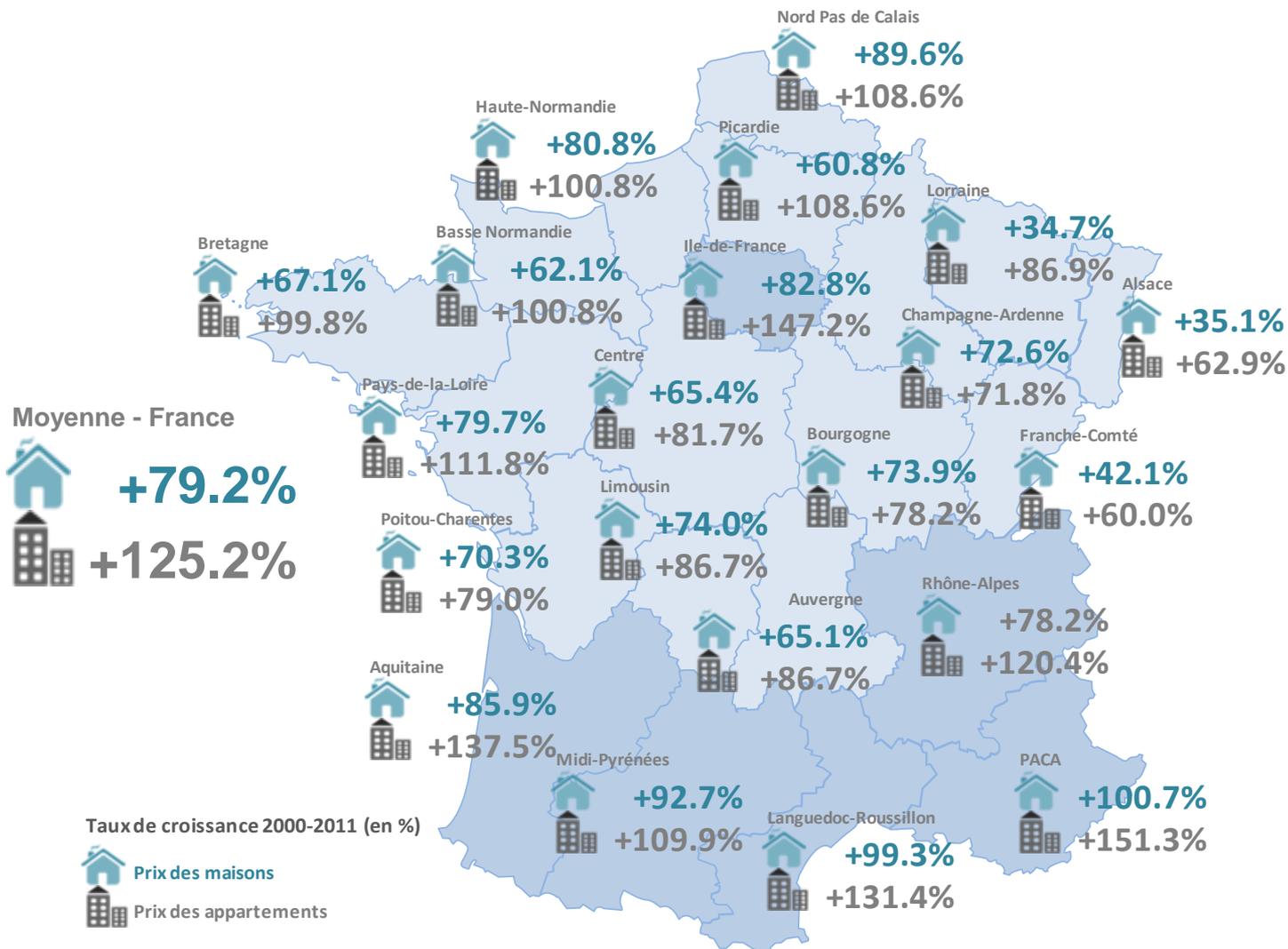
AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Les prix de l'ancien en France entre 2007 et 2011...



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Les prix de l'ancien en France entre 2000 et 2011



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Les prix de l'ancien France entière : Synthèse

(En %)	Ile-de-France	Province	France entière
Variations trimestrielles - 4 ^{ème} trim. 2011/ 3 ^{ème} trim. 2011			
Ensemble	-0.9	+0.3	+0.0
Appartements	-2.4	+0.1	-0.7
Maisons	+1.4	+0.4	+0.5
Variations annuelles en glissement trimestriel - 4 ^{ème} trim. 2011/ 4 ^{ème} trim. 2010			
Ensemble	+8.6	+6.8	+7.1
Appartements	+9.3	+6.9	+7.6
Maisons	+7.6	+6.7	+6.8
Variations annuelles – 2011 / 2010			
Ensemble	+11.1	+6.3	+7.3
Appartements	+14.4	+6.6	+8.9
Maisons	+6.4	+6.1	+6.2
Variations de 2007 à 2011			
Ensemble	+6.8	-1.8	-0.1
Appartements	+14.1	+1.0	+4.8
Maisons	-2.7	-3.3	-3.2

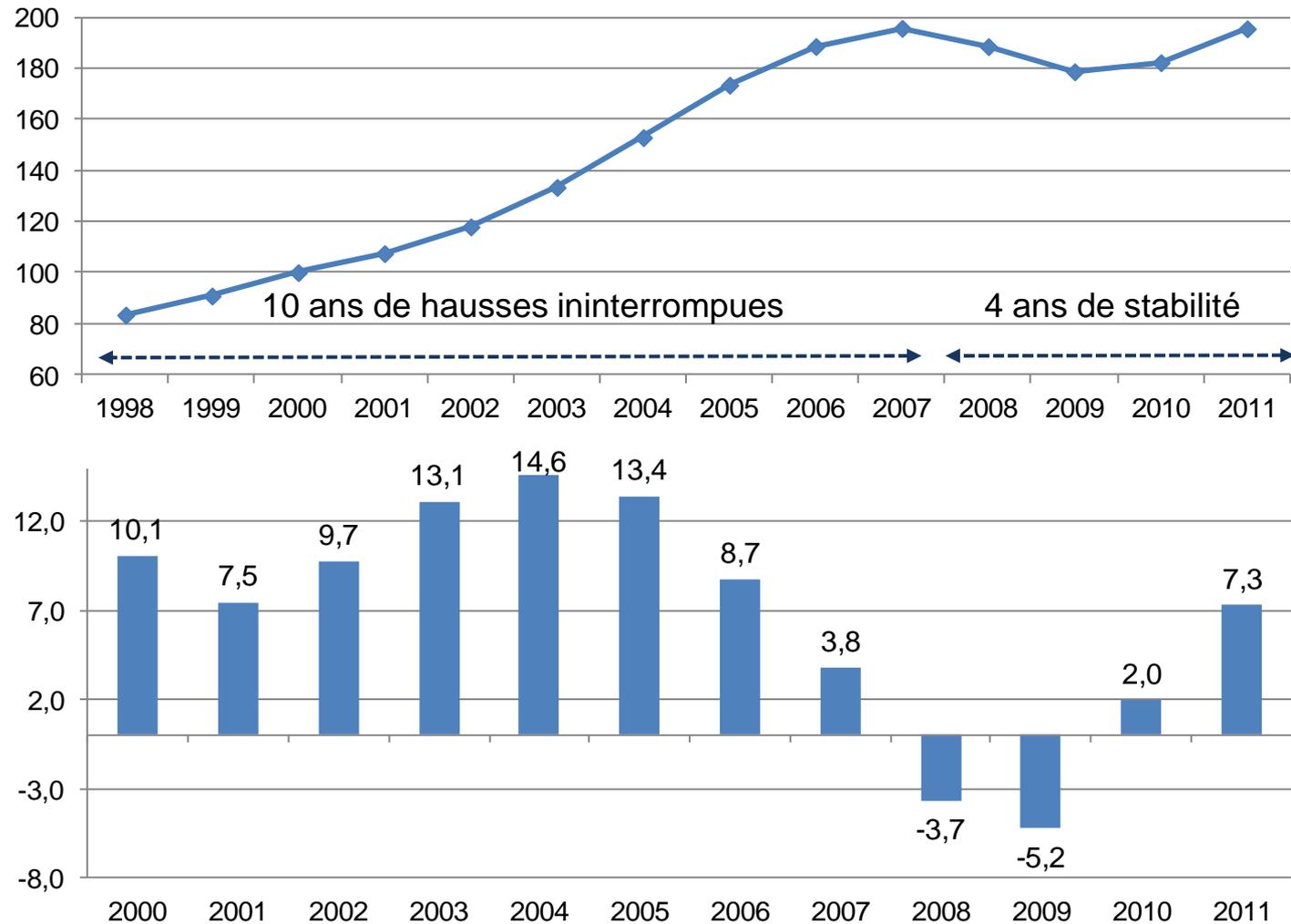
Source : FNAIM (Janvier 2012)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Les prix de l'ancien France entière : Synthèse

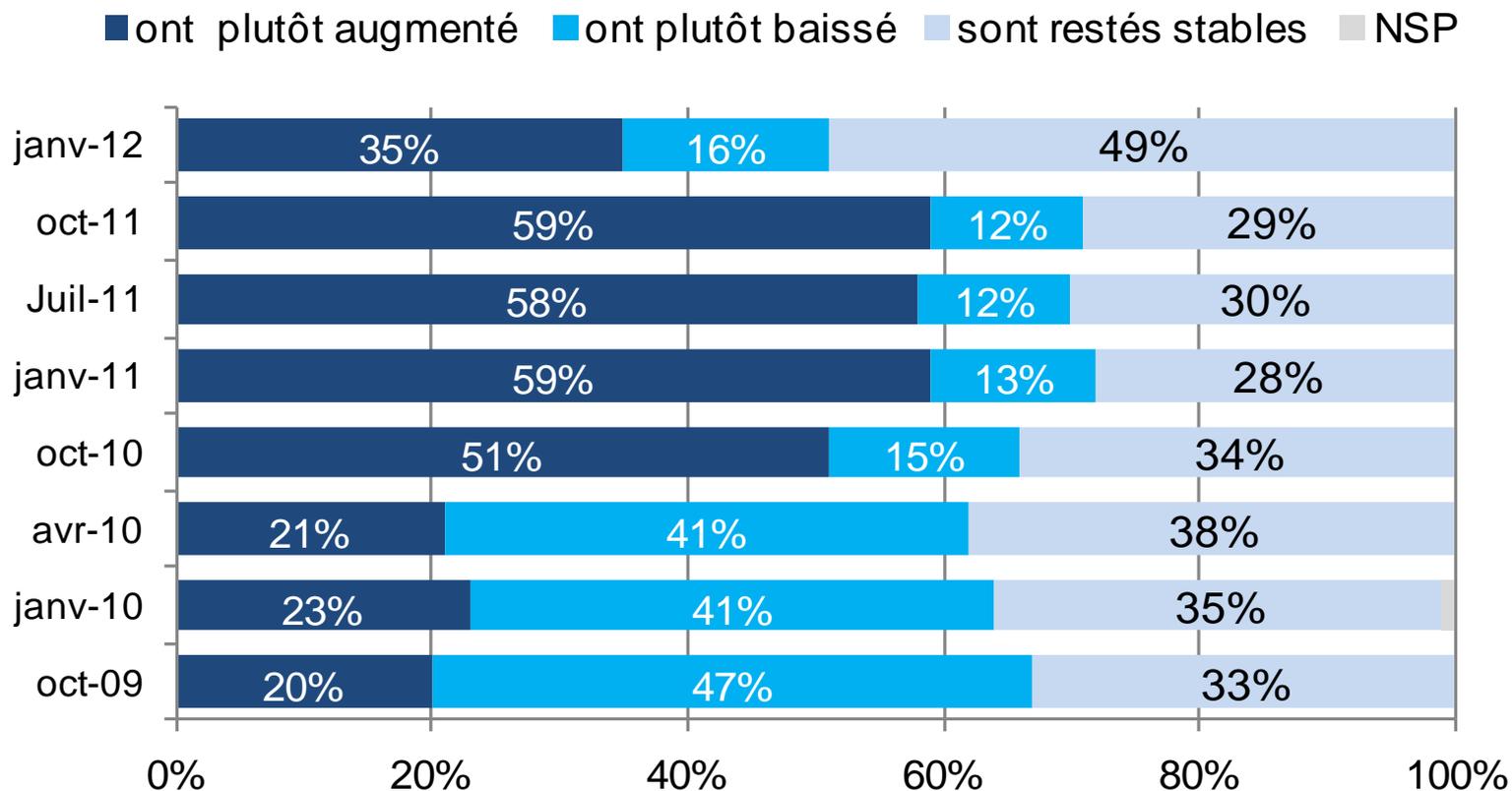
Indice (base 100 : 2000) et variations annuelles (en %)



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



■ Un nombre croissant de Français pensent que les prix ont baissé

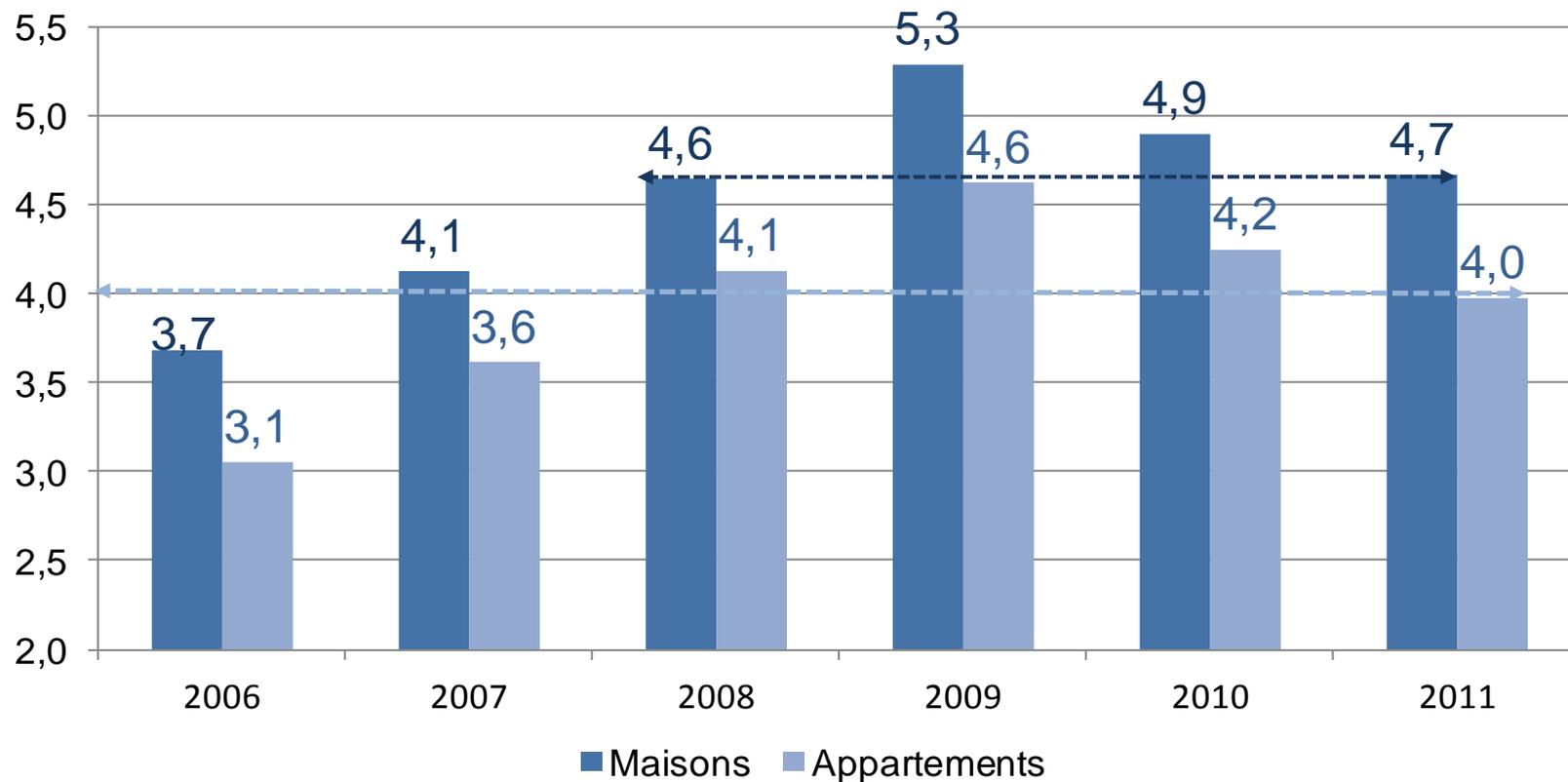


L'ACTIVITE

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



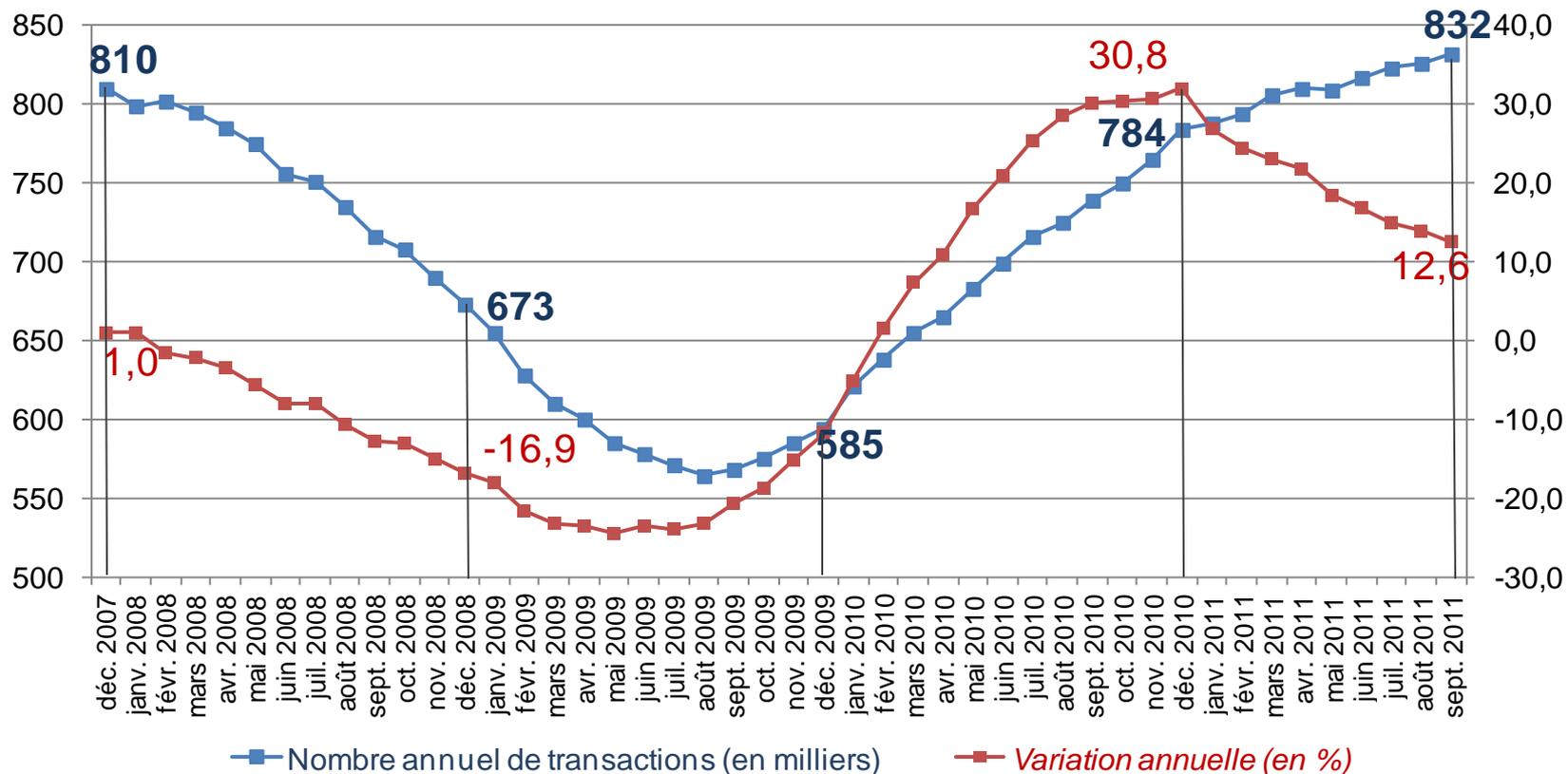
Délais moyens de vente France entière



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Nombre de transactions sur logements anciens



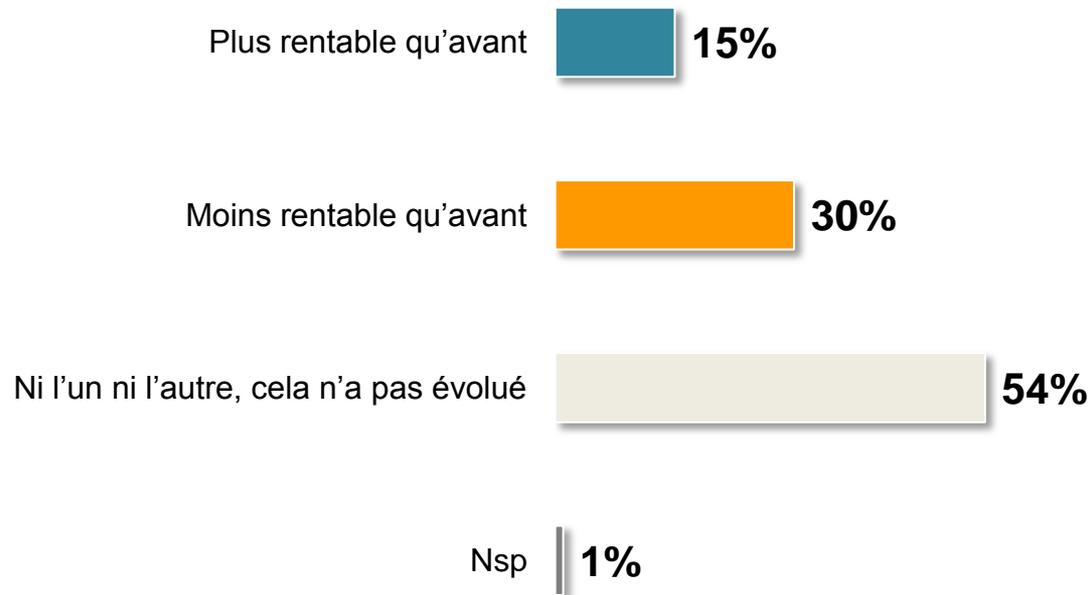
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales – Données annuelles



■ 30% des Français considèrent qu'un investissement locatif est moins rentable qu'avant (vs 15% plus rentable)

Question 12 : Dans le contexte économique et fiscal actuel, réaliser un investissement locatif, c'est-à-dire acheter un bien pour le louer, est selon vous, ... ? :

Base : ensemble



BAROMÈTRE NATIONAL FNAIM-IFOP

LA PERCEPTION DES MÉNAGES VIS-À-VIS DE LA CONJONCTURE

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



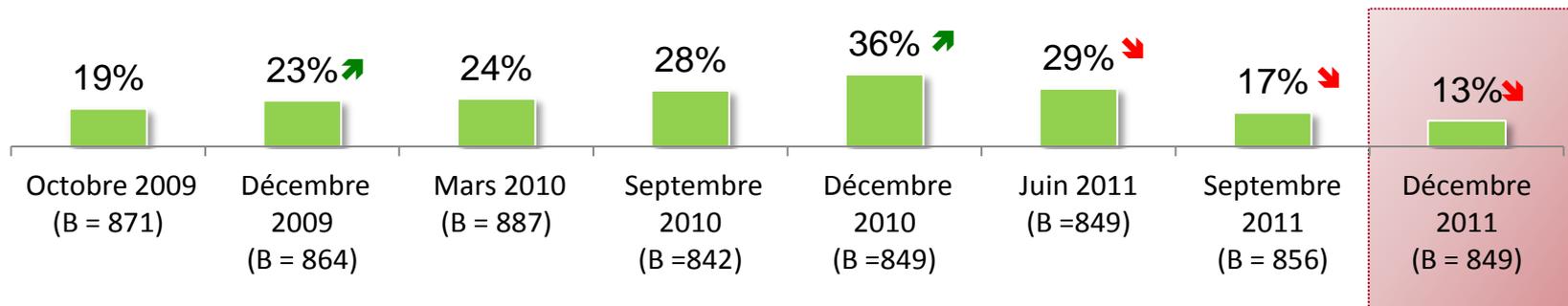
■ La dégradation des conditions d'obtention d'un crédit se poursuit :

Question 4 (conditions de crédits) : Selon vous, actuellement, est-il très facile (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout facile (-) d'obtenir un crédit pour l'achat d'un bien immobilier ?

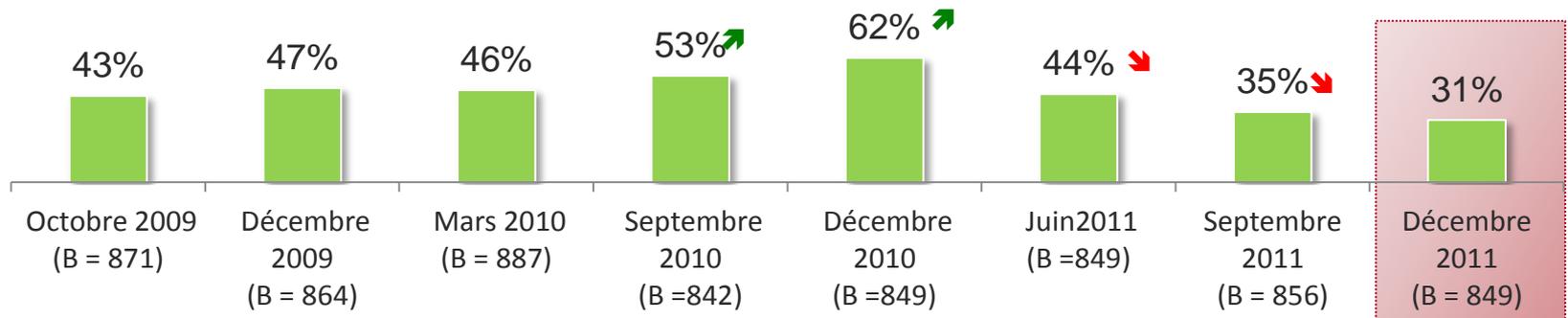
Question 5 (attractivité des taux) : Et diriez-vous que les taux de crédit immobilier sont actuellement très attractifs (+), plutôt (+), plutôt pas (-) ou pas du tout attractifs (-) ?

Base : ensemble

Facilité d'obtention d'un crédit immobilier



Attractivité des taux des crédits immobiliers



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

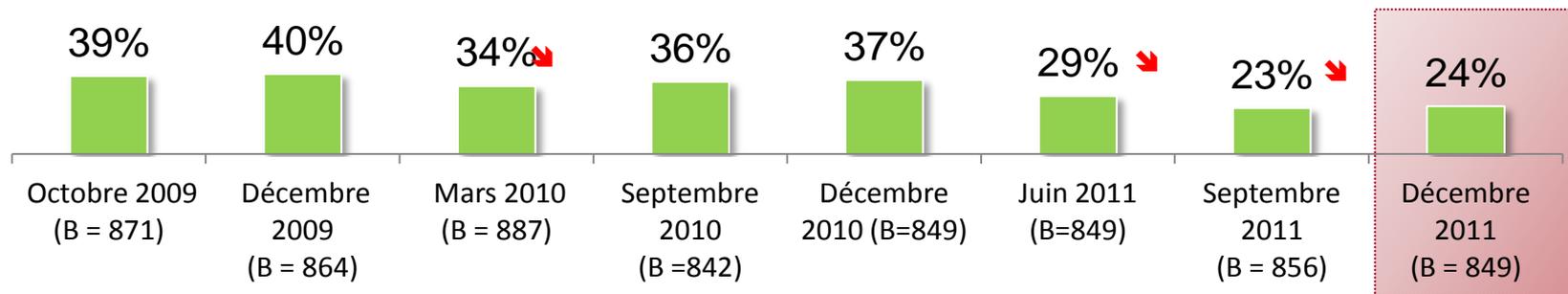
■ Si la conjoncture est perçue moins favorable à la vente, elle ne l'est pas davantage pour l'achat

Question 1 (conjoncture favorable à la vente) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour vendre un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

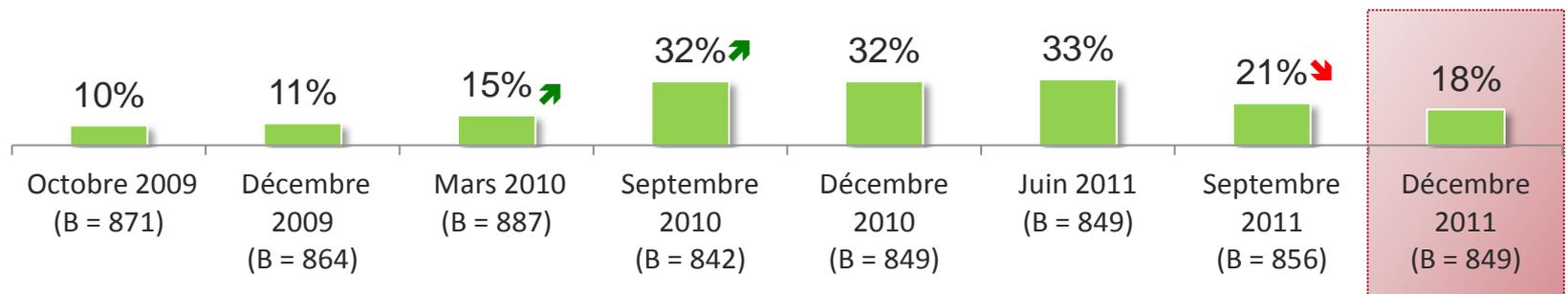
Question 2 (conjoncture favorable à l'achat) : Selon vous, diriez-vous que la situation économique actuelle est, pour acheter un bien immobilier, ...très favorable(+) / assez favorable (+) / peu favorable (-) / pas du tout favorable (-) ?

Base : ensemble

Conjoncture favorable à l'achat d'un bien immobilier



Conjoncture favorable à la vente d'un bien immobilier

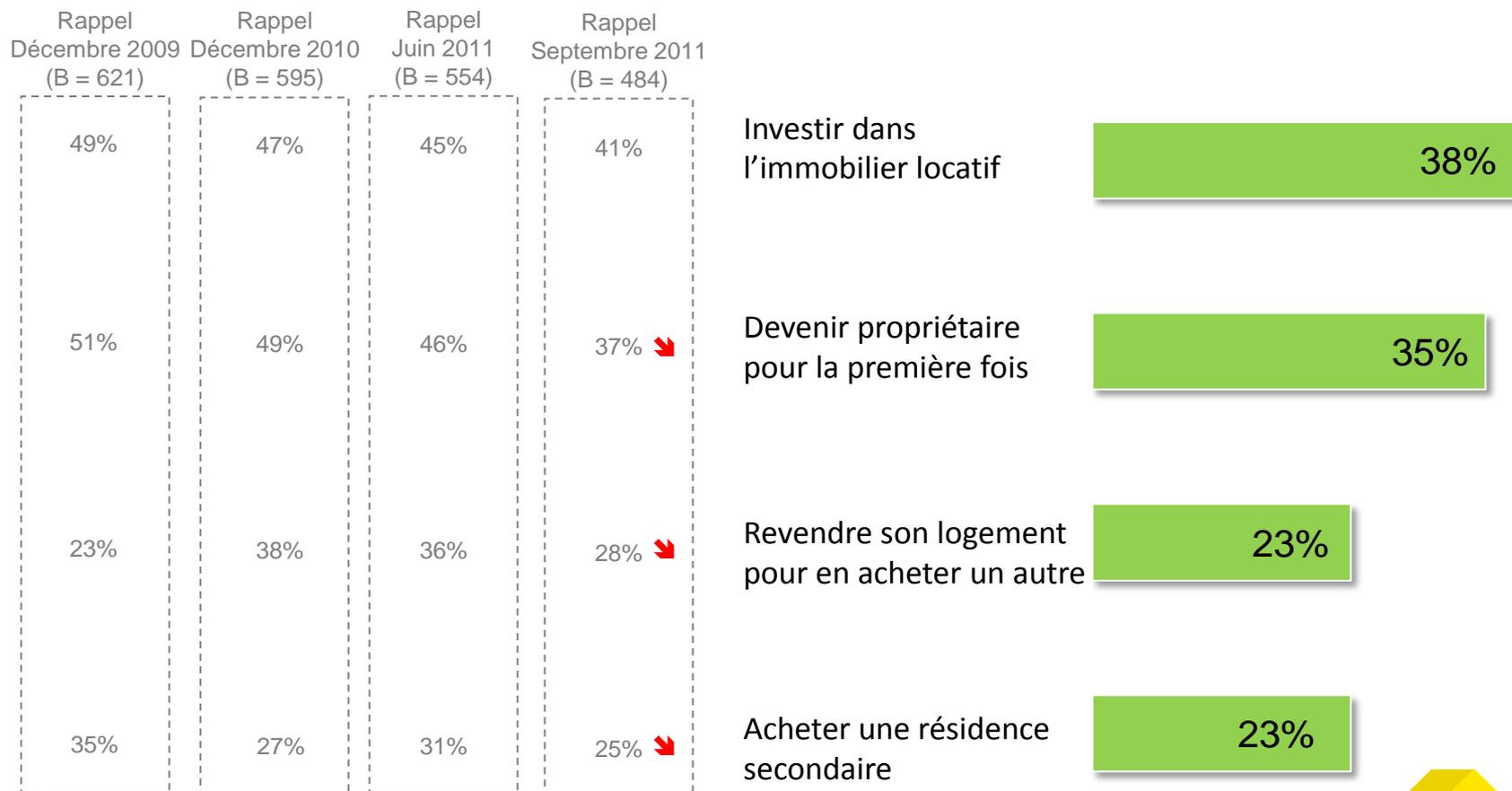


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

■ Si la conjoncture est perçue moins favorable à la vente, elle ne l'est pas davantage pour l'achat

Q3. Plus précisément, diriez-vous que la situation économique actuelle est très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable pour ... ?

Base : perçoivent la situation favorable à l'achat = 538

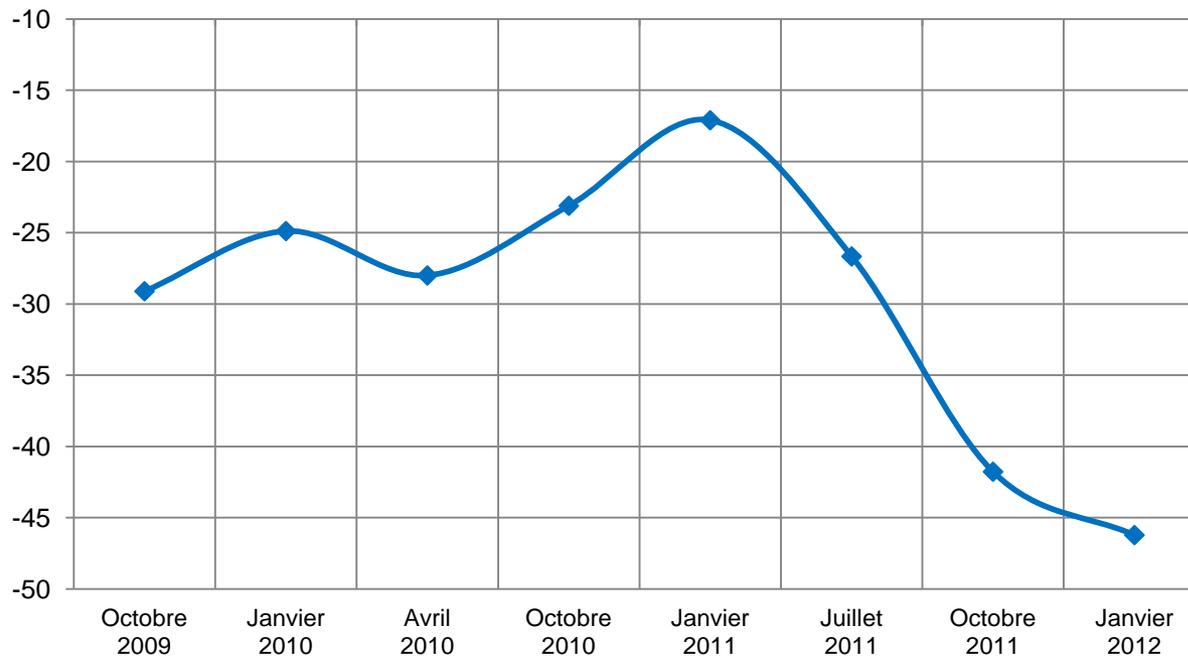


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



■ Indicateur synthétique FNAIM-IFOP (Janvier 2012)

Après la perception d'une forte dégradation de la conjoncture immobilière observée en octobre 2011, les indicateurs de janvier 2012 ne montrent pas d'amélioration



Source : FNAIM - IFOP (Janvier 2012)

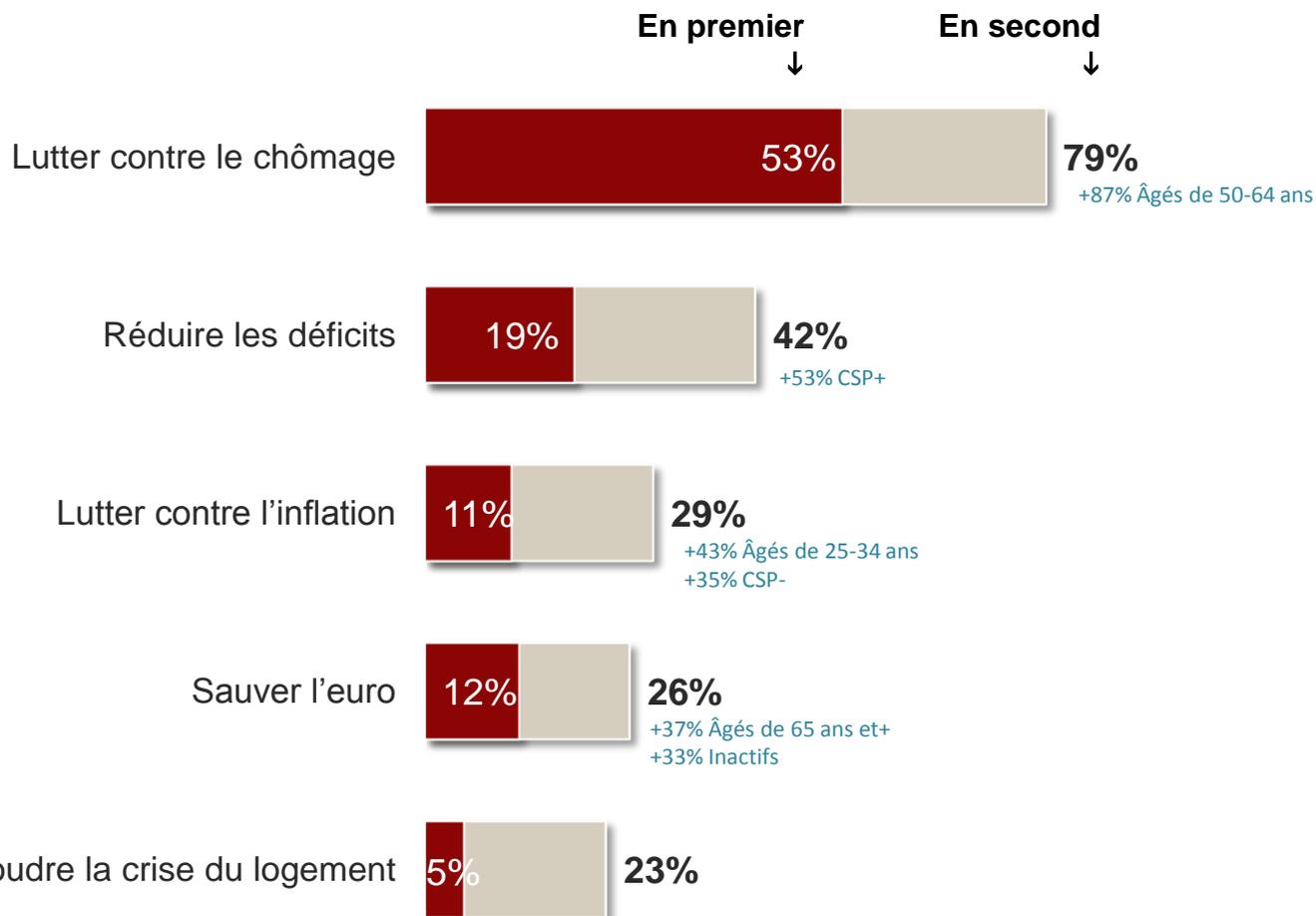
PERSPECTIVES

AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ



Un Français sur cinq estime que résoudre la crise du logement doit faire partie des priorités du prochain Président

Question 13 : Selon vous, quelles devraient être les priorités du prochain Président de la République parmi les suivantes :
Base : ensemble



Résoudre la crise du logement

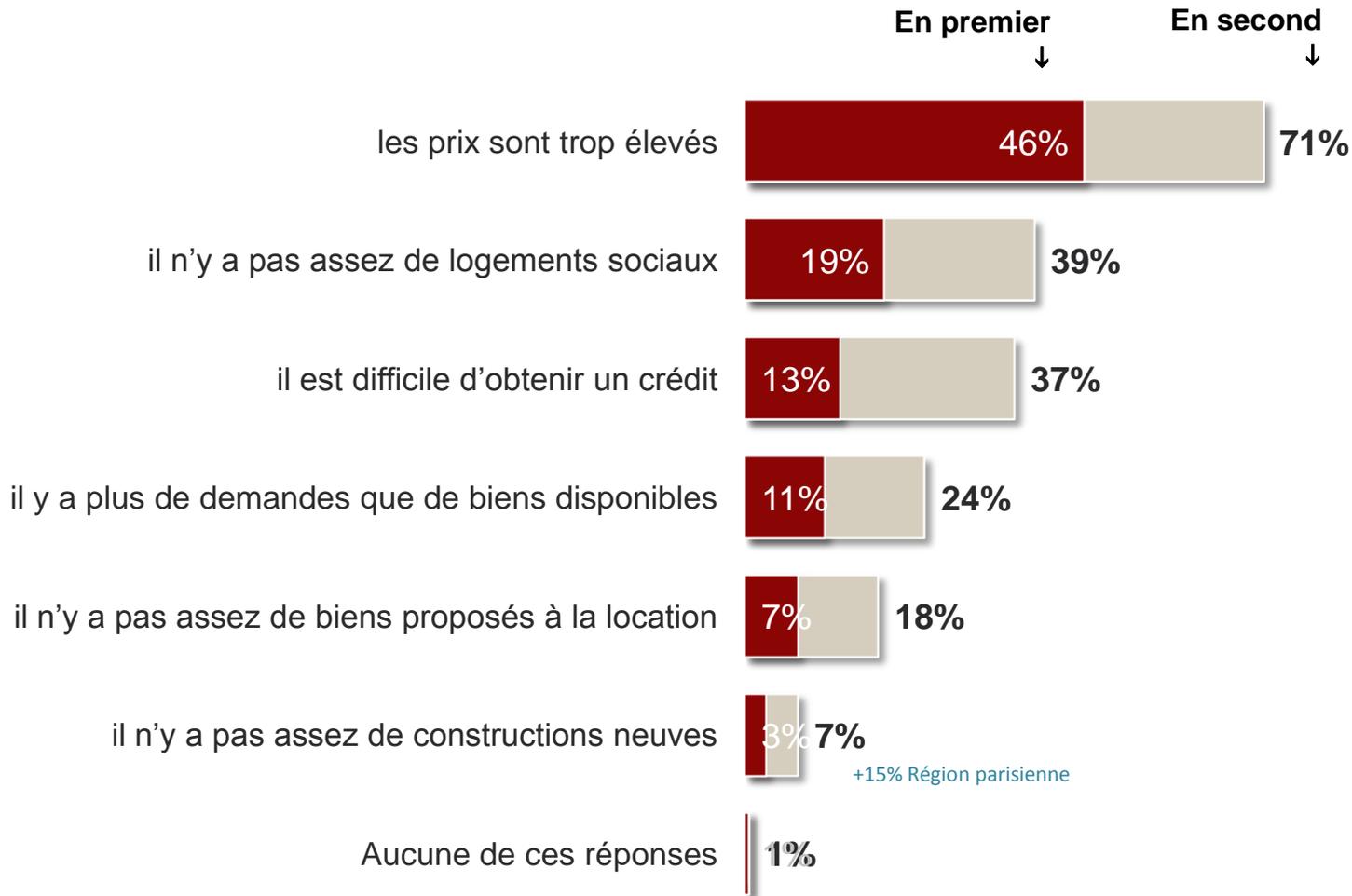


AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Un Français sur deux assimile avant tout la crise du logement aux prix trop élevés

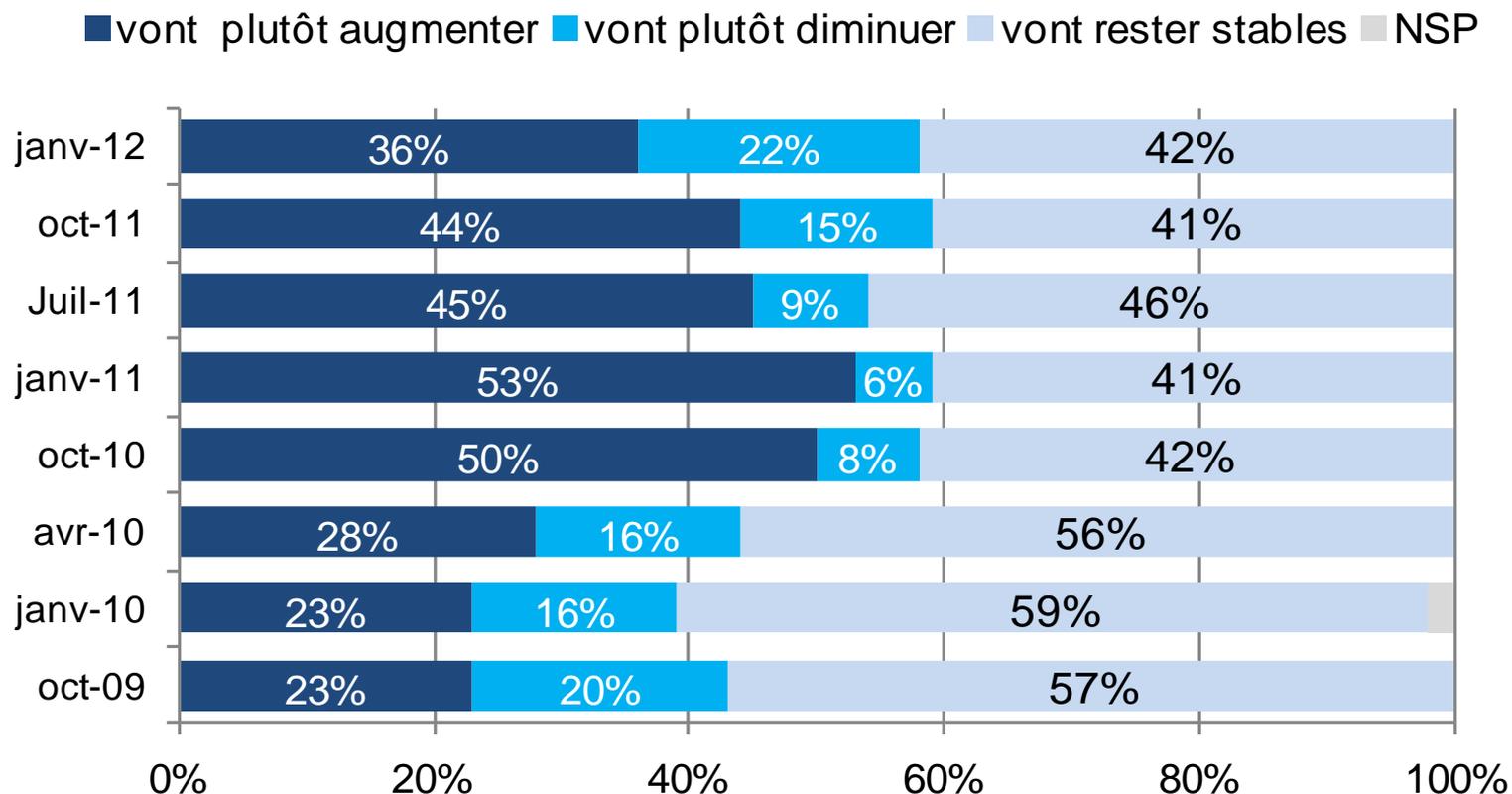
Question 14 : Aujourd'hui on parle d'une crise du logement. Selon vous, est-ce avant tout...

Base : ensemble



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

■ Un nombre croissant de Français pensent que les prix ont baissé... ou vont baisser



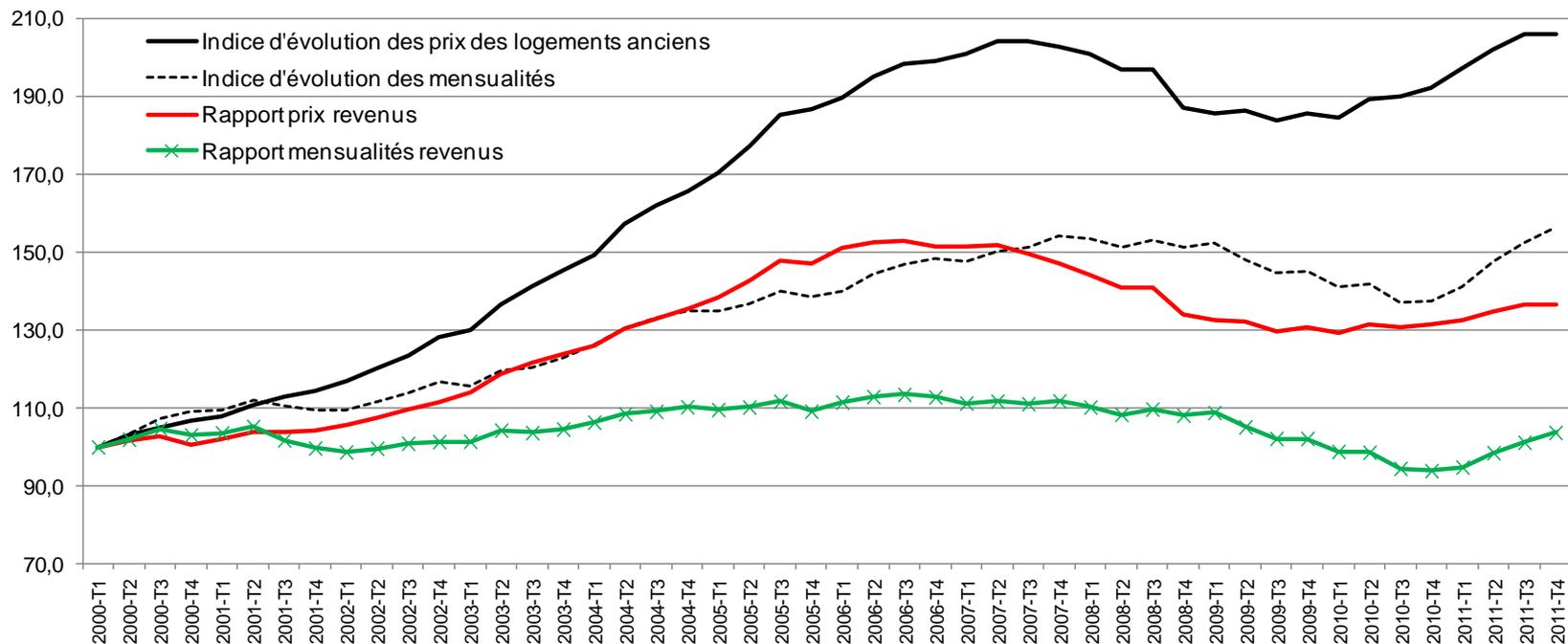
Du côté des conditions de crédits...

	Fin 2007	Fin 2009	2009/2007	Fin 2011	2011/2009	2011/2007
Taux BCE (fin déc.)	4,25	1,00	✓ -3,3p	1,00	✗ 0,0p	✓ -3,3p
OAT 10 ans (fin déc.)	4,69	3,48	✓ -1,2p	3,41	✓ -0,1p	✓ -1,3p
Taux d'intérêt - (4ème trim.)*	5,34	4,93	✓ -0,4p	4,80	✓ -0,1p	✓ -0,5p
Durée (année) - (4ème trim.)*	18,74	17,03	✗ -1,7p	17,53	✓ 0,5p	✗ -1,2p
Mensualité de référence pour 150 k€ emprunté	1 057	1 086	✗ 2,8%	1 056	✓ -2,8%	✓ -0,1%
Capacité d'endettement / mensualité de 1 000 €	141 944	138 076	✗ -2,7%	142 035	✓ 2,9%	✓ 0,1%

de l'environnement économique du marché...

	Fin 2007	Fin 2009	2009/2007	Fin 2011	2011/2009	2011/2007
Chômage (fin dec.)	7,5	9,6	✗ 2,1p	9,3	✓ -0,3p	✗ 1,8p
Confiance des ménages (fin dec.)	90,0	90,0	⚠ 0,0	79,0	✗ -11,0	✗ -11,0
Baromètre FNAIM-IFOP (à fin déc.)	n.d.	-29,0	n.d.	-46,0	✗ -17,0	n.d.
Indice revenu disponible brut - (4ème trim.)*	137,8	142,0	✓ 3,0%	150,8	✓ 6,2%	✓ 9,4%
Pouvoir d'achat - (4ème trim.)*	119,3	121,5	✓ 1,8%	124,4	✓ 2,4%	✓ 4,2%
Activité	810,0	585,0	✗ -27,8%	832,0	✓ 42,2%	✓ 2,7%
Disposition publique intéressant l'ancien	Crédit d'impôt PTZ	Crédit d'impôt PTZ		PTZ+		PTZ+ Ficalité ++

Et de la solvabilité des ménages...



	Fin 2007	Fin 2009	2009/2007	Fin 2011	2011/2009	2011/2007
Prix des logements (base 100 : 2000-T1)	202,7	185,7	🟢 -8,4%	205,9	🔴 10,9%	🔴 1,6%
Mensualité de référence (base 100 : 2000-T1)	154,1	145,1	🟢 -5,9%	156,4	🔴 7,8%	🔴 1,5%
Rapport Prix / Revenu	147,1	130,8	🟢 -11,1%	136,6	🔴 4,4%	🟢 -7,2%
Rapport Mensualité revenu	111,8	102,2	🟢 -8,6%	103,7	🔴 1,5%	🟢 -7,2%



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Prévisions - Rappels

Perspectives 2007 (Lettre de conjoncture numéro 47 – Janvier 2007)

Entre [+3.5 % et +5.0%] . Réalisé : +3.7 % ✓

Perspectives 2008 (Lettre de conjoncture numéro 51 – Janvier 2008)

Entre [+0.0 % et +2.0%] . Réalisé : -3.1% ✓

Perspectives 2009 (Lettre de conjoncture numéro 55 – Janvier 2009)

Entre -5.0 % (haute) et -10.0% (basse). Réalisé : -4.9% ✓

Perspectives 2010 (Lettre de conjoncture numéro 59 – Janvier 2010)

Entre [-3.0% et +3.0%] Réalisé : +1.5% ✓

Perspectives 2011 (Lettre de conjoncture numéro 63 – Janvier 2011)

« *Les prix devraient progresser en 2011 entre :*

- *+3.0% (hypothèse basse - avec une hausse des taux supérieure à 2 points)*
- *et +6.0% (hypothèse haute) en 2011, l'hypothèse haute étant soutenue par une remontée des taux.* ✓

A l'appui d'une fluidification du marché de la revente et grâce au PTZ+, l'activité du marché de l'ancien pourrait retrouver son niveau quitté en 2007 pour atteindre la barre des 800 000 opérations »



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

Perspectives d'évolution 2012

Une activité stabilisée autour des 700 000 opérations (recul de l'ordre de 15%)

- Suppression du PTZ+
- Suppression du Scellier
- Réforme des plus-values
- Attentisme pré-électoral
- Parcours résidentiels grippés (hausse du chômage & moral des ménages en baisse)

Résistance à la baisse des prix : - 5.0%

- Resserrement des conditions d'octrois des crédits
- Raccourcissement de la durée des emprunts
- (Légère) Remontée des taux
- Hausse du chômage & baisse de la confiance des ménages
- Stagnation du pouvoir d'achat (=↑ du RDB compensée par l'inflation)
- Eviction de la primo-accession

Facteurs
de soutien
d'une hypothèse
de baisse des prix

- Rapport Prix / Mensualité équilibré
- Absence de dégradation de la solvabilité
- Absence de hausse des prix au 4T 2011
- Conditions de crédits encore favorables
- Pression de la demande
- Raréfaction de l'offre en zones tendues

Facteurs de
résistance à la
baisse



AVEC LE CUBE, C'EST CARRÉ

ANNEXES

