

7 avril 2011

**Communiqué de Presse**



**Fédération Nationale de l'Immobilier**

### **Immobilier ancien au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 Pas de surchauffe des prix**

Si les professionnels paraissent plus optimistes qu'en juin 2010 à l'égard du dynamisme de l'activité, la clientèle n'apparaît pas, pour autant, plus déterminée : seul un client sur cinq qui pousse la porte d'une agence l'est effectivement.

Les premiers mois de l'année 2011 ont certes annihilé tout emballement des prix à la hausse, mais la tendance des prix n'est cependant pas à la baisse. En conséquence, toute remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers affectera mécaniquement la solvabilité des ménages.

Cela a déjà été le cas au cours du premier trimestre : le relèvement des taux de 40 points de base a entraîné un recul de 3% de la solvabilité. Et le mouvement devrait se poursuivre sous l'effet d'un relèvement inéluctable des taux directeurs de la BCE pour désamorcer les pressions salariales et le déclenchement d'une boucle prix-salaire (répercussion des pressions salariales sur les prix pour garantir les profits des entreprises). Les crédits à taux variables suivront la remontée de l'EURIBOR 3 mois et les taux fixes devraient subir encore davantage la remontée de l'OAT 10 ans, déjà commencée, depuis les fortes tensions enregistrées sur les finances publiques des Etats européens et la remontée de la prime inflationniste (les taux d'intérêts de long terme intégrant désormais une prime de risque et une anticipation d'inflation positive).

Au total, dans un contexte de pénurie d'offre de plus en plus marqué, la pression de la demande devrait se traduire par de nouvelles poussées des prix. Mais il ne fait aucun doute aujourd'hui que ce mouvement naturel sera contrarié par la remontée des taux d'intérêts et la baisse de la solvabilité des ménages, déjà impactée par une inflation anticipée pour 2011 de 2.5% (les augmentations des prix de matières premières entraînent des tensions importantes sur les factures énergétiques – le pétrole déjà, mais l'électricité et le gaz vont suivre – et alimentaires et suffisent déjà à ponctionner le pouvoir d'achat de façon significative).

Les prix devraient donc se stabiliser au cours des mois (hypothèse basse de notre scénario). C'est du moins le sentiment partagé par l'ensemble des professionnels : 61% d'entre eux pensent que les prix vont rester stables, 20% estiment qu'ils peuvent encore augmenter et 19% anticipent de nouvelles baisses (là où la demande est excédentaire).

### Indice FNAIM des prix des logements anciens

<b>ENSEMBLE</b>	Ile-de-France	Province	<b>France entière</b>
% variation trimestrielle	+0.3	+2.6	<b>+1,9</b>
% variation annuelle en glissement trimestriel	+5.0	+4.4	<b>+4,5</b>
% variation annuelle moyenne	+3.4	+1.4	<b>+2,0</b>
<b>APPARTEMENTS</b>			
% variation trimestrielle	-2.0	+0.8	<b>-0.3</b>
% variation annuelle en glissement trimestriel	+5.3	+4.6	<b>+4.9</b>
% variation annuelle moyenne	+3.5	+1.8	<b>+2.5</b>
<b>MAISONS</b>			
% variation trimestrielle	+4.9	+4.0	<b>+4.2</b>
% variation annuelle en glissement trimestriel	+4.3	+4.2	<b>+4.2</b>
% variation annuelle moyenne	+3.3	+1.1	<b>+1.6</b>

Source : FNAIM (Avril 2011)

% variation trimestrielle : 1<sup>er</sup> trimestre 2011 / 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

% variation annuelle en glissement trimestriel : 1<sup>er</sup> trimestre 2011 / 1<sup>ème</sup> trimestre 2010

% variation annuelle moyenne : 12 derniers mois / 12 mois précédents

#### CONTACTS PRESSE

**Service Presse FNAIM**  
01 44 20 77 31 / 49 / 97  
[presse@fnaim.fr](mailto:presse@fnaim.fr)

