

Un marché immobilier sensible aux climats



Malgré la morosité ambiante, les prix ont augmenté de +0,8% à Paris en mai 2015.

MeilleursAgents publie la 82ème édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris, en Île-de-France et dans les dix plus grandes villes de France. Basé sur les promesses de vente signées entre le 1er et le 31 mai 2016 qui se transformeront en actes authentiques dans les 3 prochains mois, ce baromètre est un indicateur avancé de l'évolution des prix de l'immobilier.

Points clés

- Les prix continuent de monter presque partout sous l'effet mécanique de la baisse des taux, continue depuis le début de l'année.
- Mais le marché immobilier du mois de mai a souffert d'un climat social et météorologique particulièrement adverse.
- Si les mises en vente ont été nombreuses et en ligne avec un mois de mai "normal", les acheteurs ont été moins présents qu'au mois précédent.
- Gageons ou espérons que le mois de juin connaîtra un climat plus serein et plus clément pour permettre un retour des acheteurs et de la fluidité du marché immobilier.

Évolution des prix au 1er juin 2016

Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 16	1 an
75 - Paris	+0,8%	+1,9%	+0,9%
92 - Hauts-de-Seine	0,0%	+1,0%	+0,8%
93 - Seine-St-Denis	-0,1%	-0,1%	-0,6%
94 - Val-de-Marne	+0,1%	+1,5%	+0,8%
77 - Seine-et-Marne	-0,5%	-1,8%	-2,3%
78 - Yvelines	0,0%	-0,8%	-2,3%
91 - Essone	0,0%	-1,5%	-1,4%
95 - Val d'Oise	0,0%	-0,2%	-0,9%

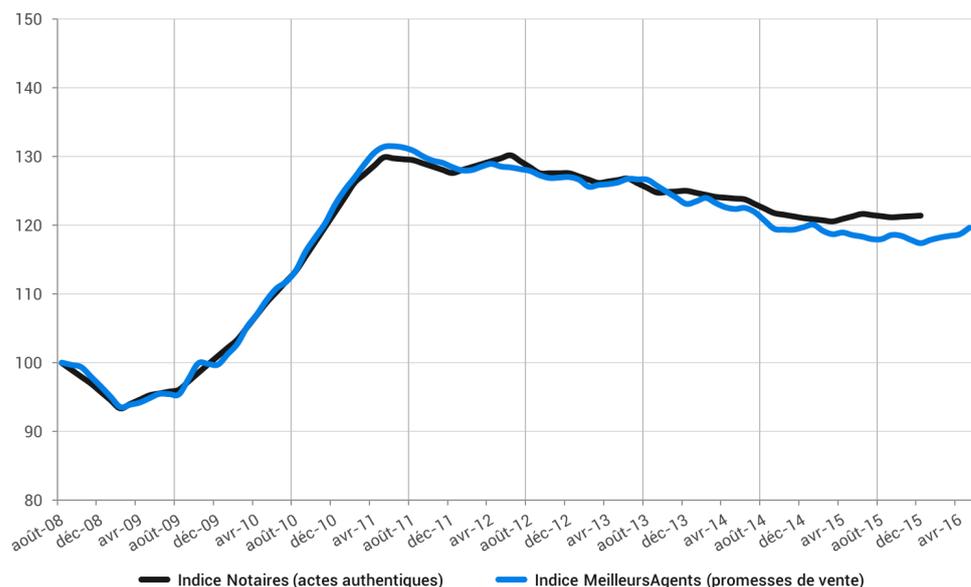
National

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 16	1 an
Marseille	+0,3%	+0,2%	-1,1%
Lyon	+0,3%	+1,2%	+0,4%
Toulouse	+0,4%	-0,4%	-0,8%
Nice	+0,1%	-1,5%	-1,9%
Nantes	-0,2%	+0,7%	+0,9%
Strasbourg	-0,6%	-2,2%	-2,7%
Montpellier	+0,5%	+2,0%	+1,9%
Bordeaux	+0,8%	+2,3%	+2,2%
Lille	+0,3%	-0,5%	-2,9%

A propos du Baromètre MeilleursAgents.com

Le Baromètre MeilleursAgents.com est calculé tous les mois sur la base des promesses de vente signées par les agences immobilières partenaires. Pour Paris, la Chambre des Notaires d'Île-de-France communique un indice basé sur les actes authentiques signés généralement 3 mois après la promesse de vente. Depuis le lancement du Baromètre en septembre 2008, les tendances annoncées par MeilleursAgents.com ont toujours été confirmées par les Notaires quelques mois plus tard.

Indice de prix immobilier à Paris au 1er juin 2016



L'analyse de Sébastien de Lafond

Ce n'est qu'aujourd'hui que nous prenons la mesure de l'impact des attentats de novembre 2015 sur le marché immobilier parisien. Les biens mis en vente en octobre et en novembre 2015 avaient pâti d'une baisse temporaire mais forte de la demande immobilière. Les candidats à l'achat avaient alors fait beaucoup moins de visites dans les premières semaines de mise en vente, souvent cruciales.

Au final, les délais de vente sur ces biens se sont allongés de plus d'un mois et la proportion de ventes réussies a été plus faible que la normale.

Le climat d'insécurité a aussi douché l'enthousiasme renaissant des acheteurs étrangers, notamment anglo-saxons, qui renouaient progressivement avec la capitale.

Tout dernièrement, en mai, ce sont les mouvements sociaux un peu partout en France, les grèves, blocages et autres pénuries de carburant, qui ont impacté négativement l'activité, en particulier les visites d'acheteurs.

Même la météo semble s'être mise au diapason en nous infligeant le mois de mai le plus pluvieux depuis 150 ans.

Mais ces difficultés devraient s'estomper et permettre au marché de retrouver la dynamique positive des derniers mois, notamment sous l'effet de la baisse des taux. Les taux moyens à 20 ans étaient de 2,5% au 1er janvier 2016. Ils sont aujourd'hui de 1,9% soit 4,8% d'augmentation du pouvoir d'achat en cinq mois, c'est considérable. De quoi encourager les acheteurs solvables !

La croissance économique ne bat pas des records mais elle est meilleure que prévue. Comme d'habitude, la structure économique et sociale du pays a permis d'amortir les effets de la crise de 2008 mais empêche la France de retrouver rapidement les mêmes taux de croissance et d'emploi que ses partenaires européens (Royaume Uni et Allemagne) ou américains.

La création d'emploi semble reprendre graduellement, même si elle ne permet pas encore d'espérer à court ou moyen terme un retour au plein emploi.

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

75 - Paris	1,3
92 - Hauts-de-Seine	1,1
93 - Seine-St-Denis	0,5
94 - Val-de-Marne	0,8
77 - Seine-et-Marne	0,4
78 - Yvelines	0,7
91 - Essonne	0,5
95 - Val d'Oise	0,4

National

Marseille	0,7
Lyon	1,5
Toulouse	1,0
Nice	1,0
Nantes	1,6
Strasbourg	0,9
Montpellier	1,1
Bordeaux	1,3
Lille	0,8

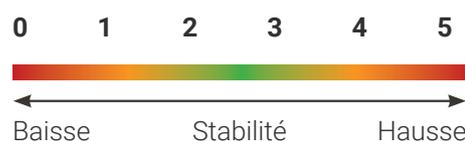
Qu'est-ce que l'ITI ?

"ITI = 2" : 2 acheteurs en recherche active pour un bien en vente. Pour chaque marché, l'ITI représente le nombre moyen d'acheteurs en recherche active pour un bien en vente. Il permet d'anticiper l'évolution des prix dans les 12 prochains mois.

Comment l'interpréter ?

- 4 < ITI : Fort excédent d'acheteurs
- 3 < ITI < 4 : Excédent d'acheteurs
- 2 < ITI < 3 : Marché équilibré
- 1 < ITI < 2 : Déficit d'acheteurs
- ITI < 1 : Fort déficit d'acheteurs

Quel impact sur les prix ?



Qu'attendre des prochains mois ?

Les taux devraient se maintenir assez bas, voire baisser encore. La BCE maintient sa politique en attendant une reprise ferme de l'activité en Europe. La perspective d'une hausse des taux aux Etats-Unis par la FED ne devrait pas remettre cette politique des taux bas européens en cause. Et si l'Euro baisse face au Dollar, tant mieux pour les exportations.

La situation au Royaume Uni, et son éventuelle sortie de l'Union Européenne (BREXIT) est plus problématique. Improbable il y a encore 2 ans, l'éventualité de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne est aujourd'hui une vraie possibilité. Nul doute qu'un tel scénario aurait, au moins à court terme, un effet sur les marchés financiers. Quel impact sur les marchés obligataires européens ? Nous ne le savons pas, mais une hausse des taux sur l'OAT à 10 ans (Emprunts d'Etat français) entraînerait une hausse des taux de crédit immobilier par les banques françaises. Et donc une baisse des prix immobiliers. Mais nous n'en sommes pas encore là...

Evolution des prix au mois de mai

Au mois de mai, les prix de l'immobilier ancien ont fortement progressé à Paris: +0,8% soit +1,9% depuis le début de l'année.

Cette hausse est particulièrement sensible sur les grandes surfaces (3 pièces et plus) dont les prix progressent de +1,0% en mai et de 2,1% depuis le début de l'année. Les familles cherchent tradi-

tionnellement à acheter au printemps ou au début de l'été afin de s'installer avant la rentrée scolaire.

Les petites surfaces ne sont pas en reste même si elles souffrent du manque d'investisseurs pour les raisons liées à la fiscalité et à l'encadrement des loyers que nous connaissons. Les prix des studios et deux-pièces ont augmenté de +0,7% au mois de mai soit +1,7% depuis le 1er janvier.

En banlieue, la situation est tout autre et les prix sont restés stables en mai à l'exception notable de la Seine-et-Marne dont les prix ont baissé de -0,5% sur ce seul mois (-1,8% depuis le début de l'année).

En province, les principales grandes villes voient leurs prix moyens augmenter en mai :

- Marseille +0,3%
- Lyon +0,3%
- Toulouse +0,4%
- Nice +0,1%
- Montpellier +0,5%
- Bordeaux +0,8%
- Lille +0,3%

A l'exception notoire de Nantes (-0,2%) et de Strasbourg (-0,6%). La situation est donc très contrastée entre Strasbourg où les prix ont baissé de -2,2% depuis le début de l'année et Bordeaux qui, au contraire, voit ses prix fortement augmenter de +2,3%. Cet écart de 4,5% entre deux grandes villes démontre les différences de dynamisme et d'attractivité des grandes villes françaises.

A propos de MeilleursAgents.com

MeilleursAgents.com aide les particuliers à réussir leur projet immobilier en leur apportant la meilleure information possible sur le marché, les prix et les agents immobiliers.

Nos services sont gratuits pour les particuliers et payants pour les professionnels avec qui nous les mettons en relation.

A propos de Sébastien de Lafond

Sébastien de Lafond étudie chaque mois la situation du marché immobilier dans le Baromètre des prix MeilleursAgents.com. Son expertise unique des tendances de fond et des usages des Français fait de lui un interlocuteur privilégié sur les enjeux économiques et sociétaux. Il se tient à votre disposition pour un éclairage sur le marché immobilier et toutes les problématiques adjacentes.

Contacts presse

Dakota Communication

Morgane Meyer

01 55 32 10 40 / m.meyer@dakota.fr

Rachel Hemet

01 55 32 10 45 / r.hemet@dakota.fr

