



Billet de tendances

Analyse trimestrielle du marché immobilier résidentiel

“ Un été en pente douce ”

OCTOBRE 2013



Billet de tendances

Analyse trimestrielle du marché immobilier résidentiel

“ Un été en pente douce ”

“ Depuis le début de l'année 2013, le marché immobilier ne voit pas le bout du tunnel. Les annonces incessantes du gouvernement, l'instabilité fiscale et le récent projet de Loi ALUR découragent de nombreux Français à s'engager dans un projet immobilier. De grandes disparités sont constatées au sein du Réseau Laforêt, entre les agences qui ont un stock important de biens à vendre mais qui manquent d'acquéreurs et celles qui ont des acquéreurs mais une pénurie de biens. Tous ces facteurs concourent à une baisse des prix continue et un léger redressement des volumes en 2013. ”



Elix Rizkallah, Président de Laforêt

Les mises en vente stagnent au plus bas niveau

Au 3^e trimestre 2013, le stock de biens mis en vente reste faible sur le plan national. En régions, le recul des mises en vente est sensible alors que les stocks parisiens et franciliens se reconstituent doucement.

La morosité du climat économique et fiscal associée à la baisse des prix, contraignent les vendeurs à revoir leurs prétentions à la baisse.

Les propriétaires de résidences secondaires et d'immobilier locatif attendent d'avoir une vision plus claire de la fiscalité avant de définir leurs projets.

Une pause estivale de la demande

Au troisième trimestre 2013 et comme constaté ces dernières années, la demande est en retrait comparé au trimestre précédent, la période estivale expliquant notamment cette baisse.

Ce phénomène saisonnier mis à part, la demande reste stable sur les 9 premiers mois de l'année 2013. Les acquéreurs sont toujours présents mais ne précipitent pas leurs projets immobiliers se laissant le temps qu'ils jugent nécessaire pour les réaliser.

Paris intra-muros reste attractif et voit sa demande progresser de 25% au 3^e trimestre 2013. Cette tendance est portée par la baisse des prix constatée à Paris et accentuée par l'effet d'aubaine pour les acheteurs bénéficiant d'un apport conséquent. L'Île-de-France (hors Paris) et les régions quant à elles connaissent un retrait significatif des acquéreurs.



0%

Biens à la vente

T3 2013 vs T2 2013 - Source Laforêt



-15%

Acquéreurs potentiels

T3 2013 vs T2 2013 - Source Laforêt



Billet de tendances

Analyse trimestrielle du marché immobilier résidentiel

“ Un été en pente douce ”

Des transactions qui marquent le pas

Après un 1er semestre dynamique, les transactions reculent de 4% au 3^e trimestre 2013. Néanmoins, et au cumul des 9 premiers mois de l'année, elles progressent de 4% par rapport à 2012.

Chaque transaction se réalise au prix de nombreuses concessions entre propriétaires et acquéreurs. Ces derniers veulent s'assurer un investissement pérenne qui conservera sa valeur sur le moyen terme, la qualité patrimoniale restant le maître-mot des transactions. Malgré un niveau moyen de transaction s'établissant à 211 000 €, ce sont les biens proposés à un prix inférieur à 150 000 € qui stimulent le marché.



La baisse des prix en pente douce

Les prix ont à nouveau chuté de 2% au 3^e trimestre 2013 comparé au trimestre précédent. À Paris, la baisse engagée depuis le début de l'année semble s'enrayer. Au 3^e trimestre, les prix progressent de 0,5% pour s'élever à une moyenne de 8 200 €/m². Au cumul des 9 premiers mois de l'année, le recul annuel est de 2%.

En région parisienne, les prix connaissent un recul de 2,5% au 3^e trimestre pour afficher, en moyenne, 3 684 €/m². Au cumul des 9 premiers mois de l'année, le recul annuel est de 3%.

En régions, la tendance chute également avec un prix moyen en recul de 2% (2 034 €/m²). Les disparités sont nombreuses entre les villes qui fléchissent et celles qui résistent comme Lyon et Bordeaux.



Billet de tendances

Analyse trimestrielle du marché immobilier résidentiel

“ Un été en pente douce ”



► L'écart entre prix initial et prix d'achat s'accroît

Les négociations entre les prix affichés et les prix actés se stabilisent à 6,5% à l'échelle du dernier trimestre, à l'image du cumul de l'année.

À Paris, la négociation représente en moyenne 5% du prix initial, et l'on observe 5,5% pour la région parisienne et 7% en régions.

► Les délais de vente s'allongent

Il faut désormais compter entre 2 mois et demi et 4 mois pour vendre un bien immobilier en France.

À Paris, les délais de vente augmentent de 4 jours au 3^e trimestre 2013 pour atteindre une moyenne de 74 jours. En région parisienne, les délais s'allongent de 3 jours pour passer la barre symbolique des trois mois (92 jours).

Pour le reste de la France, les délais se figent au-delà de 120 jours.

