

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS

€

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AOÛT 2018



SeLoger

Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier, Crédit Logement, Gecina, I@D, Maisons France Confort, OptimHome, Sogeprom et Theseis

SEPTEMBRE 2018

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

3 653 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Des prix de l'ancien
très tranquilles

+0,3 % PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Coup de froid estival sur les
prix dans les grandes villes

3,9 % MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Recul général
des marges en août

-7,8 % VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Un mois d'août
très tranquille

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

DES PRIX DE L'ANCIEN TRÈS TRANQUILLES

Souvent, lorsque la pression de la demande se fait moins vive, les prix proposés par les vendeurs reculent (douceur) en août. Si le marché n'a pas dérogé à la règle cette année encore, la baisse des prix affichés a fait suite à celle (inhabituelle) déjà observée en juillet, comme cela se constate lorsque le marché se dégrade. Le recul des prix affichés est d'ailleurs rapide sur le marché des maisons, pour le deuxième mois consécutif (- 1.0 % au cours des 3 derniers mois). Alors que leur ralentissement est sensible depuis la fin du printemps sur le marché des appartements.

Confirmant le ralentissement qui se renforce au fil des mois, la hausse des prix de l'ancien se fait donc moins vive. Le rythme d'augmentation des prix signés mesuré sur un an était ainsi de 4.0 % en août, après avoir culminé à 4.7 % à la fin de l'été dernier. Le ralentissement est toujours plus rapide sur le marché des maisons (+ 3.3 % en août, contre + 4.1 % il y a un an) que sur celui des appartements (+ 4.3 %, contre + 5.0 %).

TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Tableau des prix
Graphique des prix signés selon l'ancienneté du bien
Graphique des prix signés selon le type de biens

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2018

BAISSE RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES EN AOÛT

Depuis le début de l'année, le rythme annuel de progression des prix s'affaiblit dans le neuf : avec en août + 2.3 % pour l'ensemble du marché, contre + 3.3 % en décembre 2017. Sur le marché des maisons, les prix qui avaient cru le plus rapidement par le passé (avec un maximum de 5.6 % en décembre 2017) enregistrent le ralentissement le plus marqué (+ 3.7 % en août) : cette évolution accompagne la chute de la demande adressée aux constructeurs de maisons individuelles. Bien que moins prononcé, le ralentissement des prix n'épargne pas le marché des appartements (+ 2.1 % sur un an en août, contre + 2.9 % en décembre 2017).

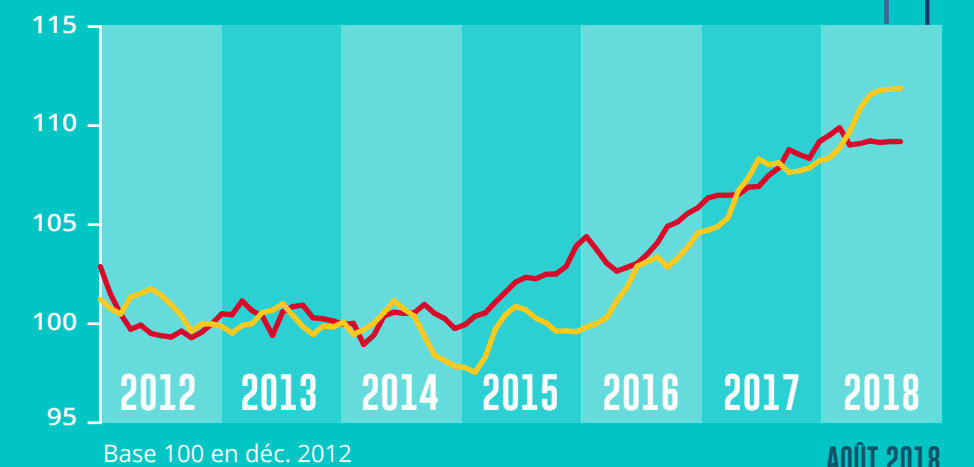
En effet, la poussée estivale de la demande qui emporte habituellement les prix vers le haut n'était pas au rendez-vous, cette année. La morosité est générale sur le marché du neuf. Et au cours des 3 derniers mois, si les prix des appartements n'ont que très faiblement progressé, ceux des maisons individuelles ont nettement reculé : sur un marché particulièrement malmené depuis le début de l'année, les prix étaient en baisse de 1.4 % en août.

		ANCIEN	NEUF
		Prix/m² affiché	Prix/m² signé
GLOBAL	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 613 € -0,3% ↓ +0,3% ↑ +4,0% ↑	3 653 € +0,0% → +2,3% ↑
MAISON	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 146 € -1,0% ↓ -1,2% ↓ +3,3% ↑	2 513 € -1,4% ↓ +3,7% ↑
APPARTEMENT	Évolution sur 3 mois Évolution sur 1 an	3 994 € +0,2% ↑ +1,2% ↑ +4,3% ↑	4 836 € +0,2% ↑ +2,1% ↑

INDICE DES PRIX SIGNÉS

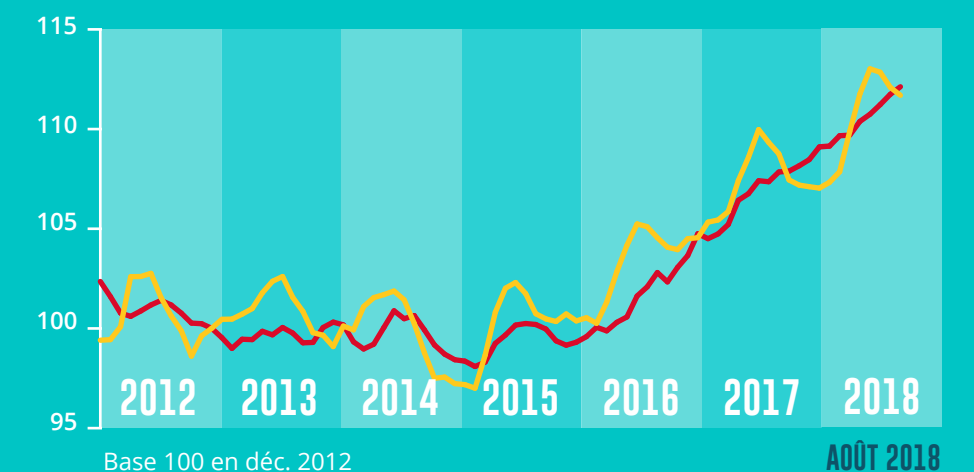
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

COUP DE FROID ESTIVAL SUR LES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

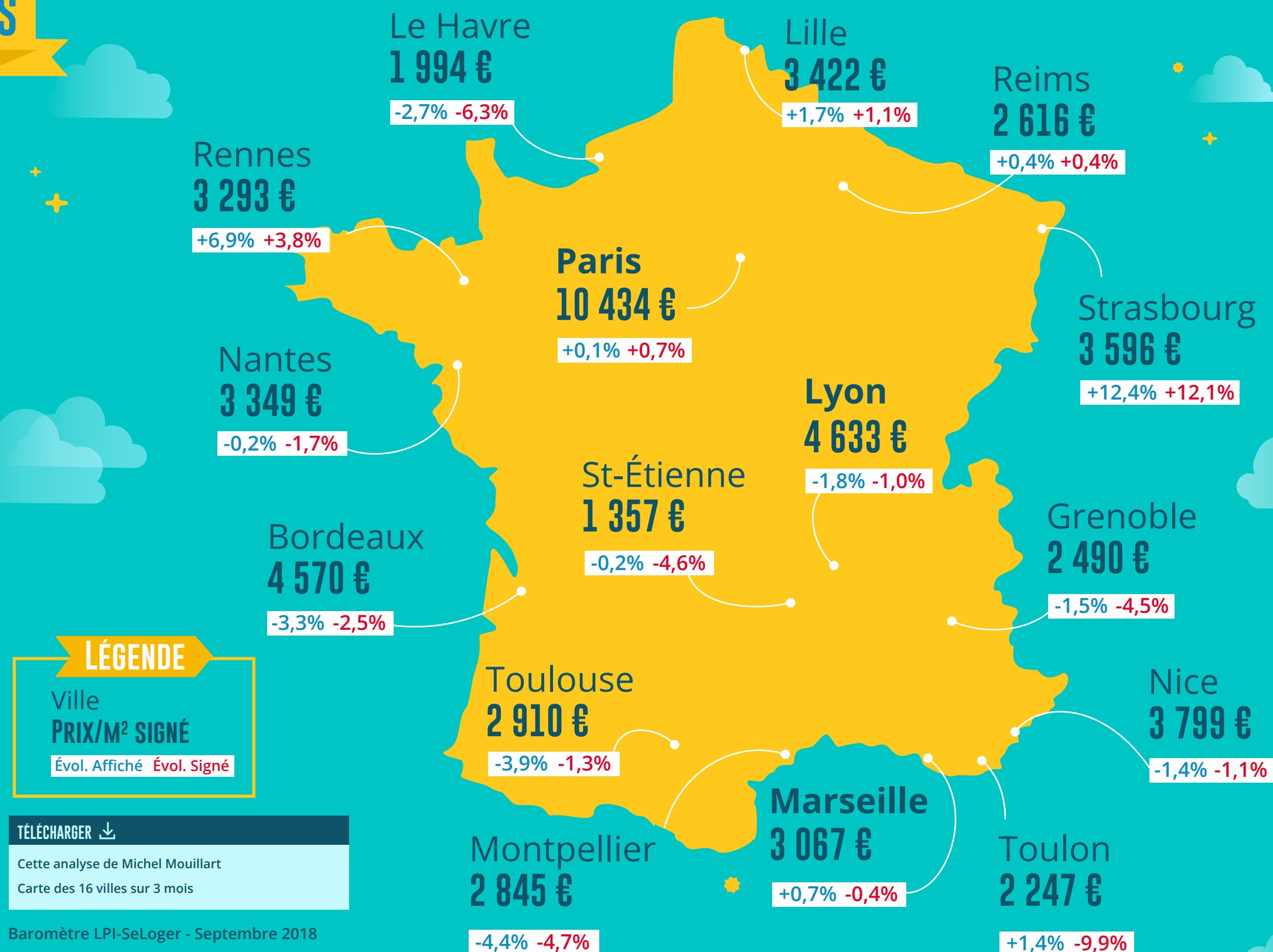
Les prix des appartements anciens ont reculé au cours des 3 derniers mois dans 70 % des villes de plus de 200 000 habitants. Alors qu'habituellement le mois d'août est plutôt tranquille, la situation est exceptionnelle. Elle révèle cependant des différences à l'examen des rythmes d'évolution annuelle des prix : entre les villes qui confirment le ralentissement de la hausse des prix (Lille ou Paris) et celles où la tranquillité des prix prévaut toujours (Toulon ou Toulouse) ; mais aussi, entre les villes où la hausse des prix reste soutenue et à deux chiffres (Bordeaux, Lyon et Rennes) et celles où les prix hésitent toujours, mais avec une inclinaison à la baisse (Grenoble, Le Havre, Marseille, Nice ou Strasbourg).

Ailleurs parmi les villes de plus de 100 000 habitants, la situation est tout aussi contrastée parmi celles où les prix baissent sur un an : avec persistance et depuis plus d'une année (Besançon ou Perpignan) ou pour révéler une dégradation plus récente du marché (Brest, Le Mans ou Mulhouse). Mais dans 60 % de ces villes de Province, les prix progressent toujours et parfois rapidement : la hausse se renforce d'ailleurs au fil de mois dans certaines villes (Angers, Limoges ou Orléans) alors que dans d'autres, le marché semble s'être assoupi (Clermont-Ferrand ou Dijon).

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN

SUR 3 MOIS DANS 16 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 81 VILLES

LPI-SELOGER



SeLoger

TÉLÉCHARGER ↓

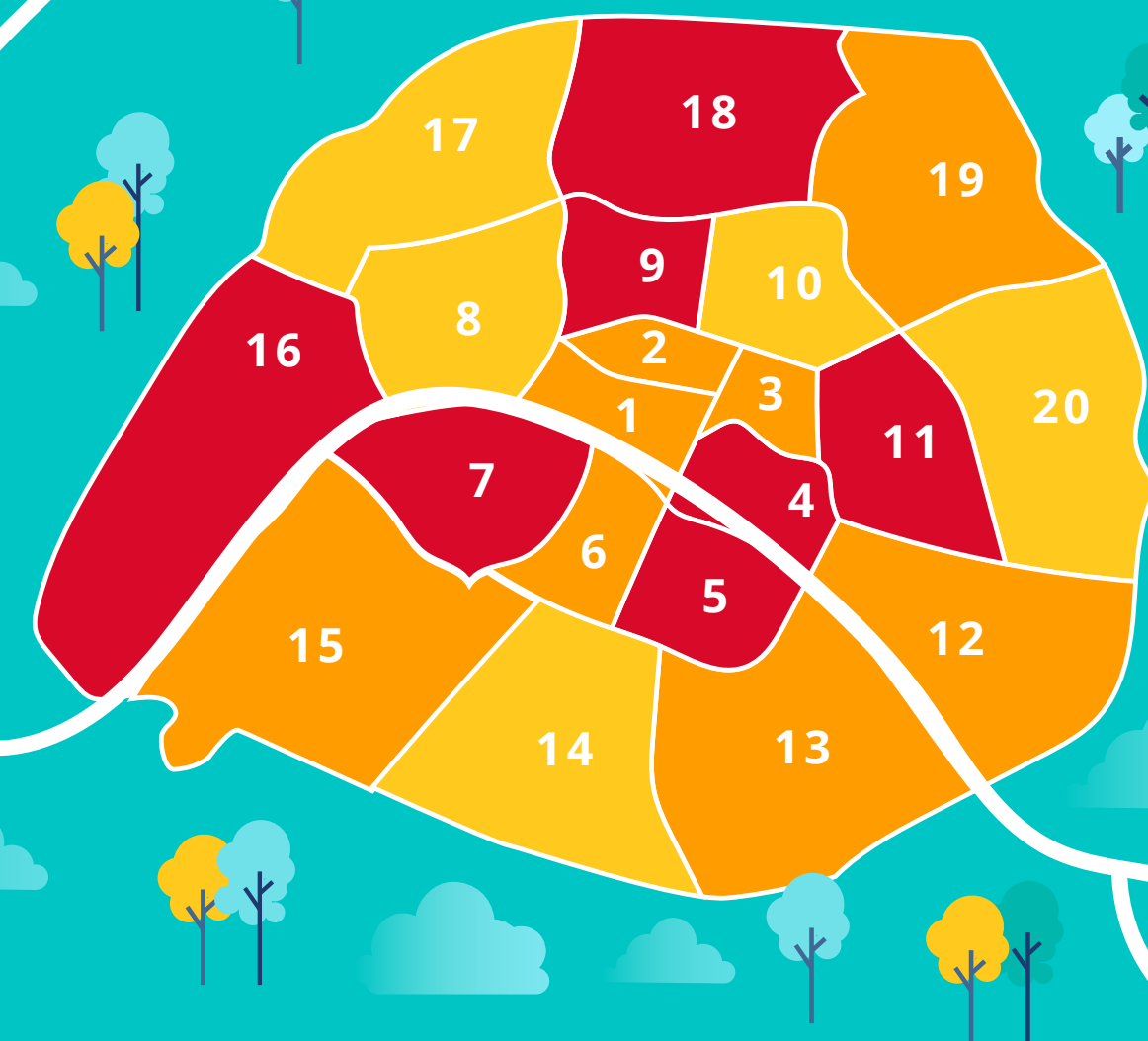
Tableau des 81 villes sur 1 an

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2018

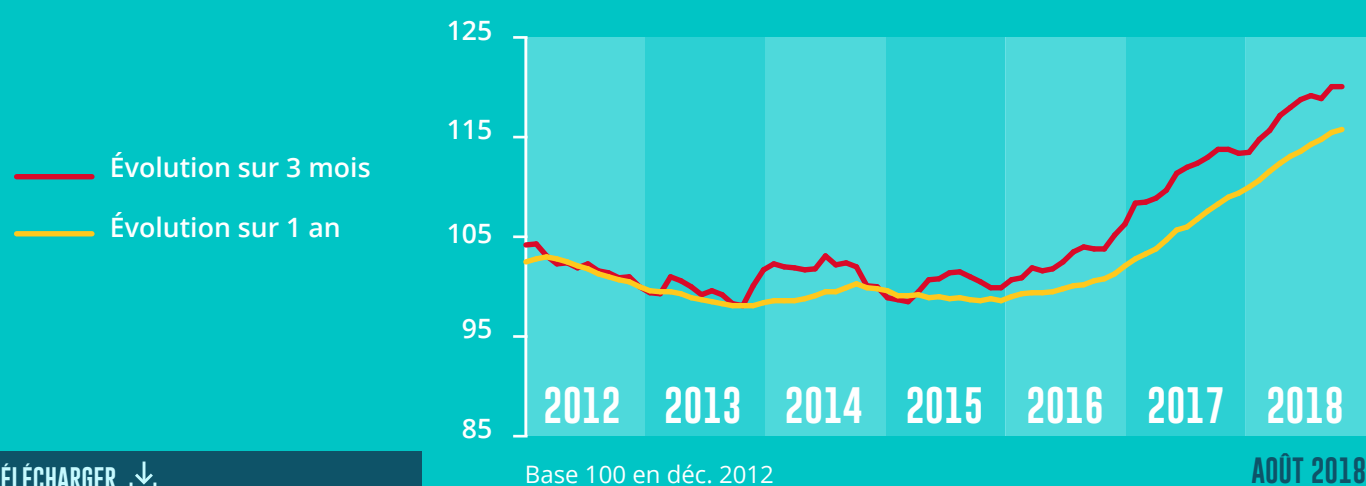
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	3 956 €	+0,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 284 €	+0,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	2 333 €	+10,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	3 942 €	+0,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 991 €	+4,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	2 993 €	-2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	5 897 €	+8,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	2 968 €	-4,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	2 581 €	-1,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 541 €	+0,3 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	1 934 €	-6,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 630 €	-0,7 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 676 €	+12,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	7 980 €	+3,4 %
Centre	CHER	BOURGES	1 469 €	-3,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	1 705 €	-3,0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	2 455 €	+3,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 534 €	+3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 059 €	+10,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	2 890 €	+1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 232 €	-1,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	1 617 €	-1,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 179 €	+2,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 044 €	-2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	4 451 €	+3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 299 €	+9,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 700 €	+5,4 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 439 €	+1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	2 822 €	-0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 734 €	-0,6 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 615 €	+2,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 308 €	+10,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	3 553 €	+5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 828 €	+7,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	1 955 €	-0,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	1 719 €	-16,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 544 €	+12,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 227 €	+5,7 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 588 €	+7,2 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 591 €	+10,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	MARSEILLE	2 936 €	+1,4 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 125 €	+18,9 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 186 €	+6,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 003 €	+3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	5 522 €	+8,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 417 €	-7,7 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 027 €	-1,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 870 €	+6,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 433 €	+5,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 344 €	+4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 142 €	-0,9 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 146 €	+3,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 543 €	+3,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 262 €	+8,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	9 857 €	+7,0 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	1 848 €	+1,6 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 499 €	-5,0 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	2 961 €	+12,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	1 919 €	+14,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	1 490 €	+1,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 597 €	+5,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 138 €	+12,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 924 €	+3,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 415 €	+4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 133 €	+14,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	3 336 €	-1,4 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 378 €	+5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 120 €	+5,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 165 €	-11,1 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 363 €	+0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 282 €	+2,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 088 €	+2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 962 €	-11,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 494 €	-2,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 589 €	-5,1 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	1 966 €	+13,4 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 065 €	+0,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 341 €	+3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 729 €	+0,1 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 111 €	+4,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 727 €	+5,1 %

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 434 €

Affiché +0,1% Signé +0,7%

SUR 1 AN

9 857 €

Affiché +6,2% Signé +7,0%



SeLoger®

LPI-SELOGER

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 063 €	+3,4 %	+6,7 %
2	10 267 €	+6,4 %	+8,0 %
3	10 979 €	+5,5 %	+5,8 %
4	12 946 €	+12,6 %	+12,8 %
5	11 654 €	+8,7 %	+10,0 %
6	13 154 €	+1,3 %	+6,3 %
7	13 402 €	+6,5 %	+9,0 %
8	10 982 €	+2,2 %	+3,7 %
9	10 137 €	+9,4 %	+9,8 %
10	9 209 €	+5,2 %	+4,8 %
11	9 414 €	+9,1 %	+9,0 %
12	8 943 €	+4,7 %	+5,5 %
13	8 482 €	+5,4 %	+6,8 %
14	9 286 €	+1,7 %	+2,9 %
15	9 389 €	+5,4 %	+6,8 %
16	11 366 €	+7,9 %	+9,5 %
17	10 010 €	+3,5 %	+3,2 %
18	8 719 €	+8,5 %	+9,2 %
19	7 339 €	+8,4 %	+7,3 %
20	7 571 €	+4,5 %	+4,2 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2018



TÉLÉCHARGER ↓

Carte de Paris
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 067 €

Affiché **+0,7%** Signé **-0,4%**

SUR 1 AN

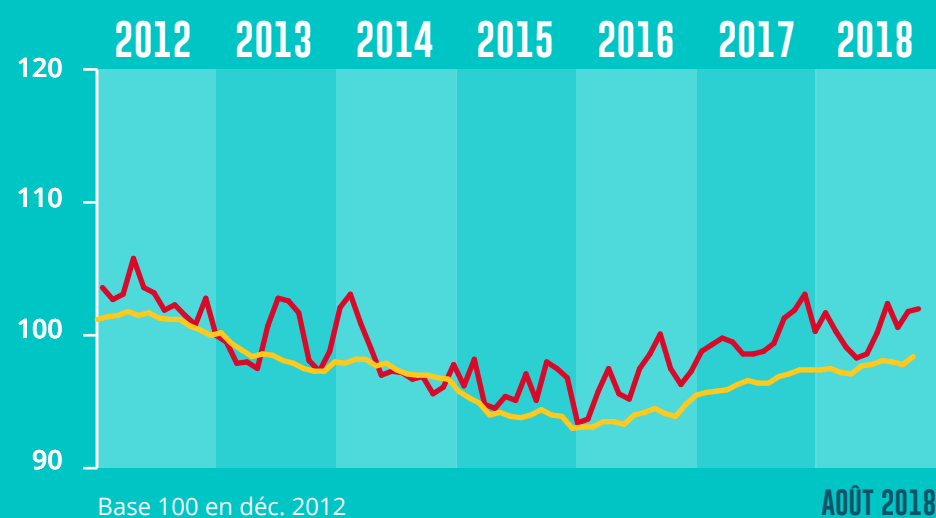
2 936 €

Affiché **+1,9%** Signé **+1,4%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 511 €	+0,1 %	+0,8 %
2	2 840 €	+9,4 %	+5,7 %
3	1 731 €	+10,3 %	+15,6 %
4	2 418 €	+10,5 %	+3,9 %
5	2 658 €	+3,0 %	+1,9 %
6	3 711 €	+5,4 %	+3,5 %
7	3 673 €	-2,0 %	-2,2 %
8	4 179 €	+1,0 %	+3,1 %
9	2 761 €	-0,5 %	-0,9 %
10	2 162 €	-5,1 %	-7,3 %
11	2 585 €	-5,6 %	-4,2 %
12	2 844 €	-0,3 %	-0,6 %
13	2 240 €	+4,8 %	+2,7 %
14	1 307 €	-8,6 %	-6,4 %
15	1 644 €	+3,6 %	+11,2 %
16	NC		

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



TÉLÉCHARGER

Carte de Marseille
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LPI-SELOGER

lpi 1^{er} observatoire
des Prix Immobiliers
du secteur privé

SeLoger

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2018

LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 633 €

Affiché **-1,8%** Signé **-1,0%**

SUR 1 AN

4 591 €

Affiché **+9,0%** Signé **+10,4%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT

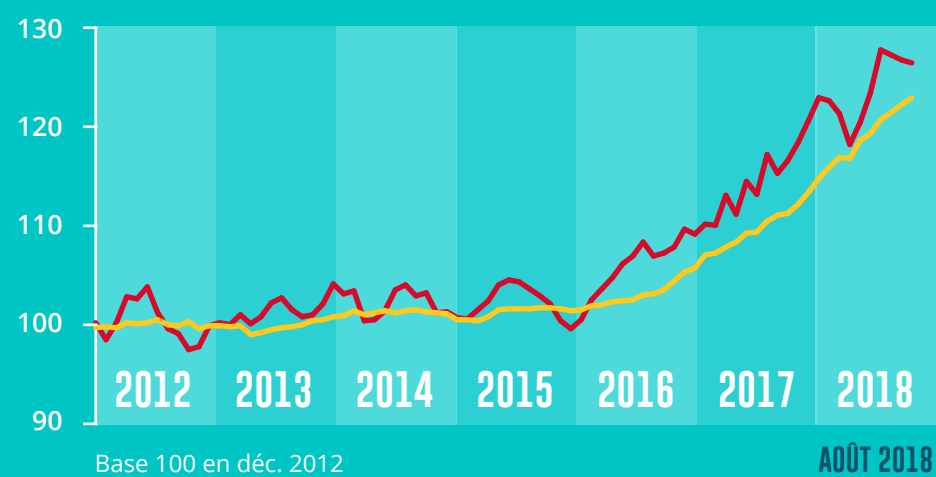
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 472 €	+11,2 %	+15,3 %
2	6 236 €	+14,4 %	+14,1 %
3	4 562 €	+6,9 %	+7,6 %
4	4 750 €	+11,7 %	+10,3 %
5	4 217 €	+2,4 %	+7,7 %
6	5 752 €	+5,3 %	+7,1 %
7	4 233 €	+9,7 %	+11,8 %
8	3 575 €	+3,5 %	+4,1 %
9	3 388 €	+9,8 %	+11,7 %

LÉGENDE

Évolution sur 1 an du prix/m² signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LPI-SELOGER

lpi 1^{er} observatoire
des Prix Immobiliers
du secteur privé

SeLoger

TÉLÉCHARGER

Carte de Lyon
Graphique des prix signés dans l'ancien
Tableau des prix

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DES CENTRES DE MÉTROPOLIS PAS TOUJOURS ATTRACTIFS

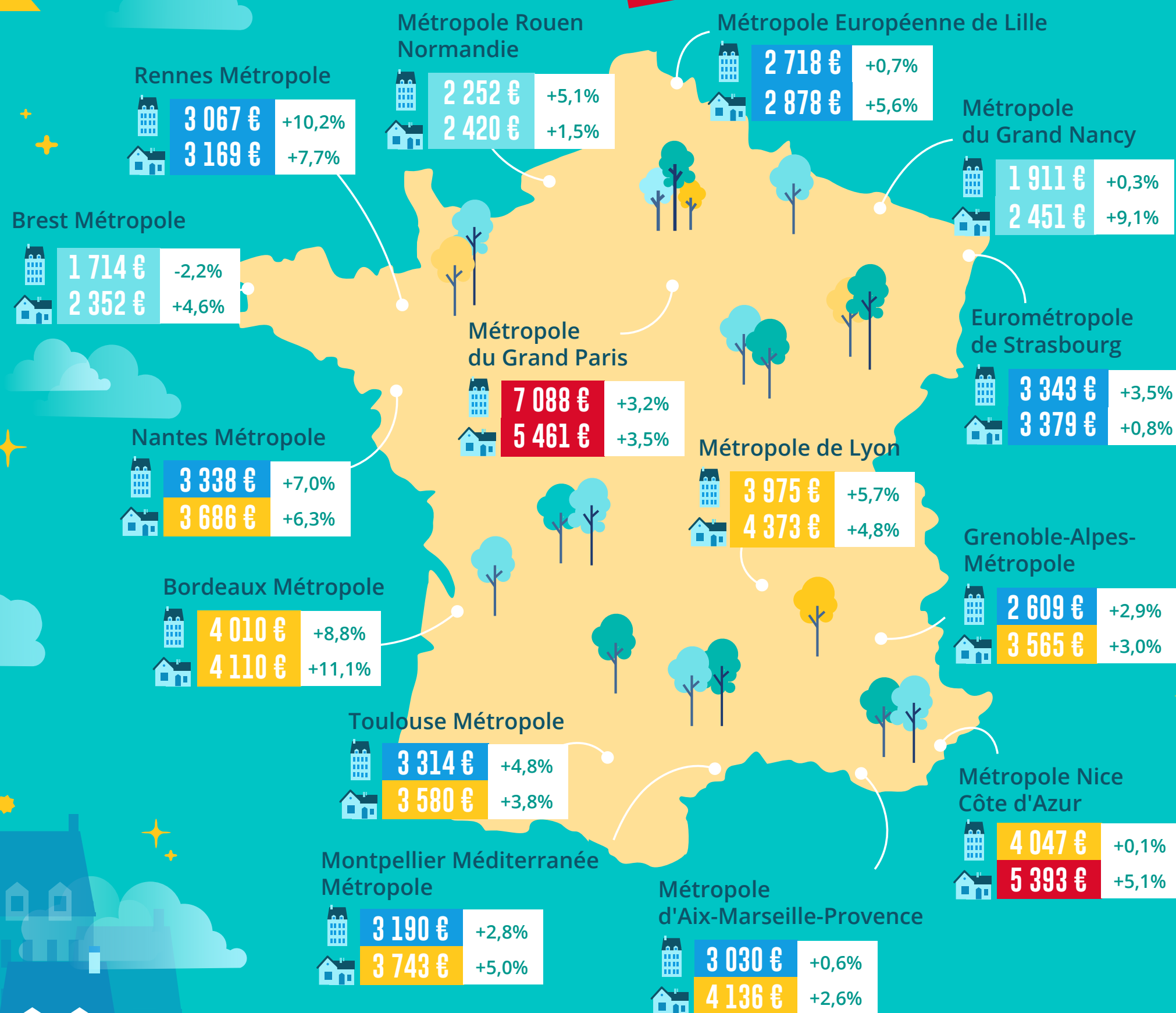
La hausse des prix des appartements est maintenant la plus rapide sur la métropole de Rennes (+ 10.2 % sur un an), ainsi que sur celle de Bordeaux (+ 8.8 % sur un an) où néanmoins le ralentissement se fait sentir. Et elle est toujours soutenue (de 5 % à 7 % sur un an) sur les métropoles de Lyon, Nantes, Rouen et Toulouse. En revanche, les prix des appartements baissent encore sur la métropole de Brest. Mais ils sont maintenant en cours de stabilisation sur celles d'Aix-Marseille-Provence, Lille, Nancy et Nice. Presque partout, la hausse des prix est plus vive sur la ville-centre : en revanche, les prix baissent parfois au centre (Brest ou Nancy), la demande préférant une localisation excentrée compte tenu de la qualité de l'habitat ou de son attachement à un logement individuel.

Dans le cas des maisons, l'augmentation des prix est toujours la plus forte sur la métropole de Bordeaux (+ 11.1 %) et sur celle du Grand Nancy (+ 9.1 %). Et la progression des prix reste la plus lente sur la métropole de Strasbourg (+ 0.8 %), en raison d'une diminution rapide des prix des maisons dans la ville-centre.

LES PRIX DES APPARTEMENTS

ET DES MAISONS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 €
et -de 2 500 €
à 3 500 €de 3 500 €
à 4 500 €4 500 €
et +

APPARTEMENT



PRIX /M² SIGNÉ

SUR 1 AN

MAISON

Évolution
sur 1 an

TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte des 15 métropoles sur 1 an

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RECU GÉNÉRAL DES MARGES EN AOÛT

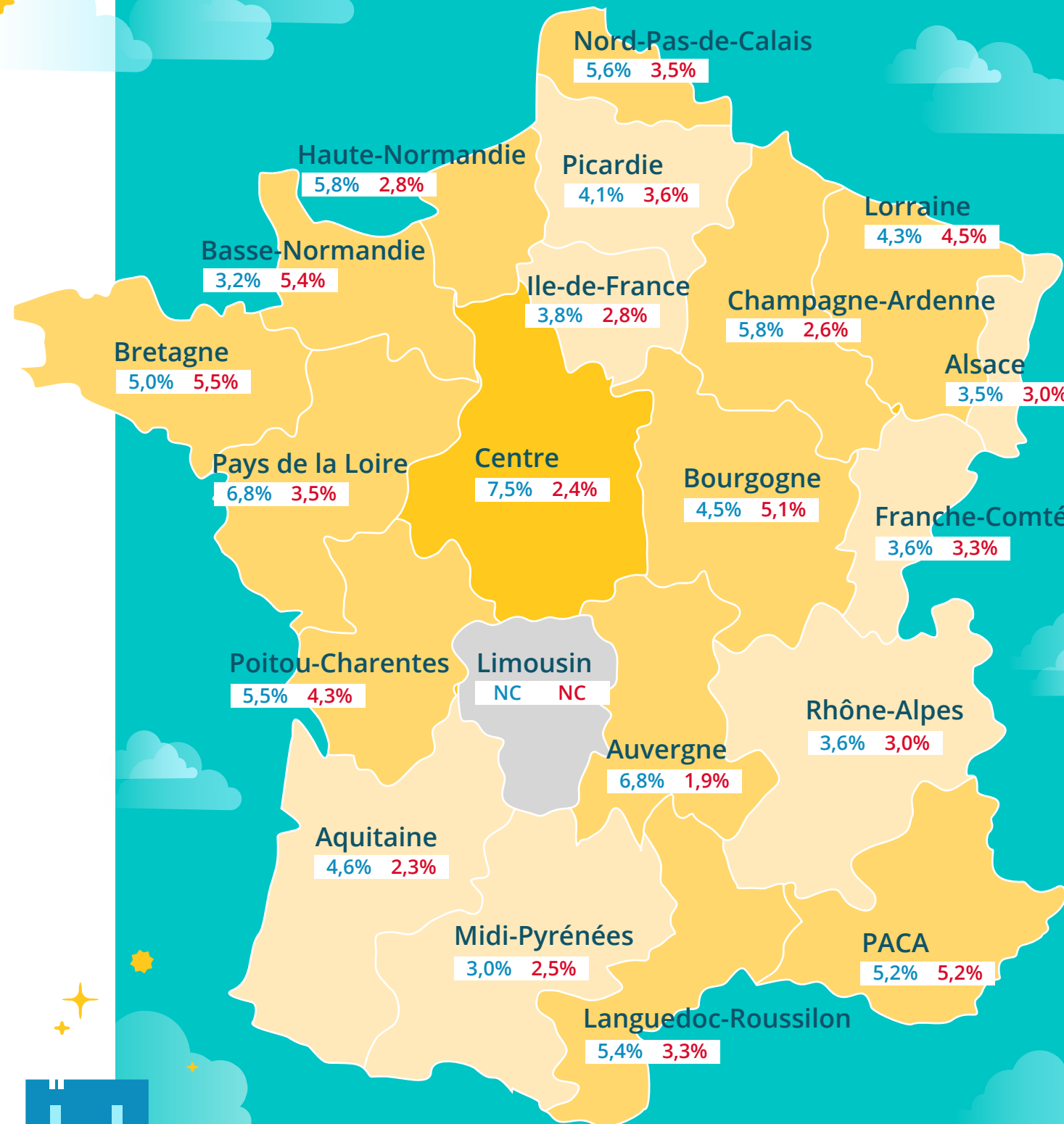
En août, France entière, la marge de négociation s'est établie à 3.9 %, en moyenne : 3.3 % pour les appartements et 4.6 % pour les maisons.

Sur le marché des maisons, alors qu'elles se maintenaient à un niveau élevé depuis novembre 2017, les marges ont brutalement décroché en juillet, pour reculer à nouveau en août. Confrontés à une demande toujours fragile, les vendeurs doivent maintenant accepter de réduire les prix qu'ils proposent pour réaliser les ventes : la baisse des prix affichés constatée au cours des 3 derniers mois en témoigne.

Sur le marché des appartements, les marges qui se replient depuis le début de l'année baissent encore en août. Le ralentissement de la hausse des prix affichés se poursuit en effet, à un rythme plus soutenu que celui des prix signés.

En général, les marges sont les plus élevées et se maintiennent à haut niveau dans les régions où la demande est toujours fragile (Auvergne, Bretagne ou Champagne-Ardenne, par exemple) : les vendeurs doivent y réviser leurs ambitions afin de réaliser la vente ou risquer un accroissement des délais de vente et souvent la perte des acheteurs.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2% 2 à 4% 4 à 6% 6 à 8% 8% et +

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL

3,9%

MAISON

4,6%

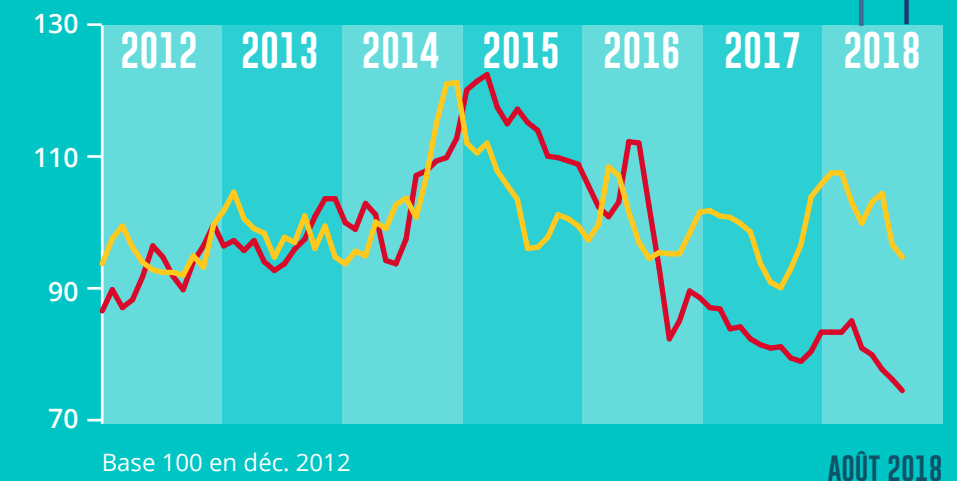
APPARTEMENT

3,3%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison



TÉLÉCHARGER

Cette analyse de Michel Mouillart
Carte de France
Graphique d'évolution de la marge de négociation

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MOIS D'AOÛT TRÈS TRANQUILLE

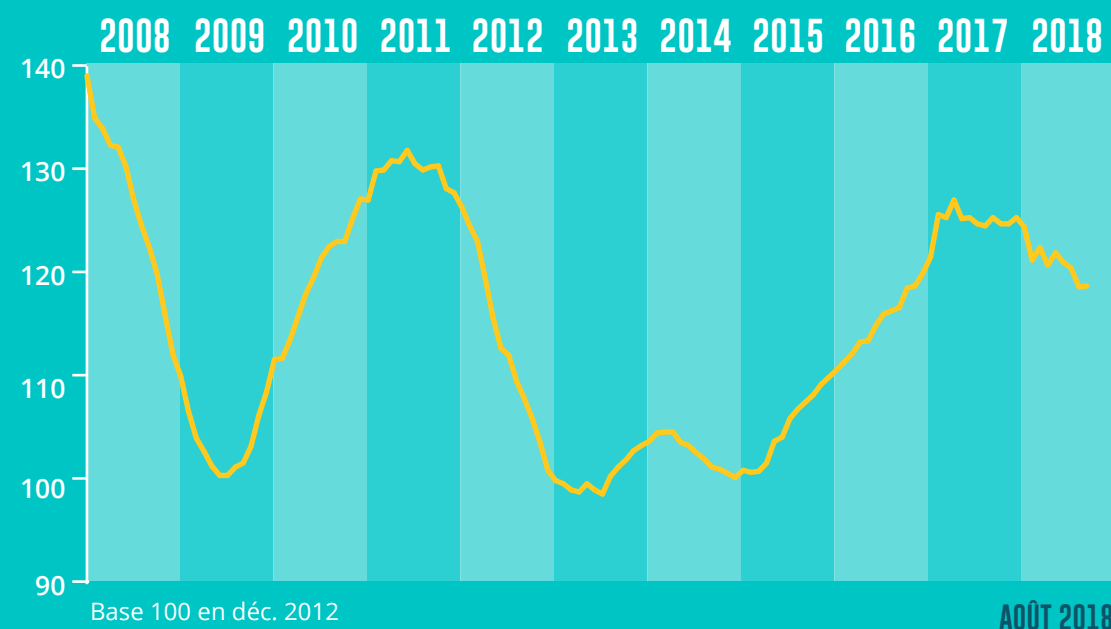
Après le trou d'air constaté en juillet, la demande s'est partiellement ressaisie en août. Certes, l'activité n'est traditionnellement pas très forte à cette période de l'année. D'autant que le recul des ventes qui se poursuit depuis le début de l'année est toujours à l'œuvre. Mais grâce à des conditions de crédit qui sont toujours excellentes, le nombre de compromis signés en août n'a diminué que de 7.8 %, en glissement annuel.

Pourtant la demande ne parvient pas à se redresser, fragilisée sur de nombreux territoires par une hausse des prix des logements qui a sensiblement dégradé la solvabilité des candidats à l'achat, alors que la suppression des aides personnelles à l'accession a nettement pénalisé les primo accédants (50 % des acheteurs de logements anciens), sans que le dynamisme de l'offre bancaire ne permette de corriger cela.

Ainsi, le nombre de compromis mesuré en niveau annuel glissant est maintenant en recul de 5.3 %. Et en dépit du rebond saisonnier habituel du marché attendu pour septembre, la demande ne devrait guère se ressaisir d'ici la fin de l'année.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

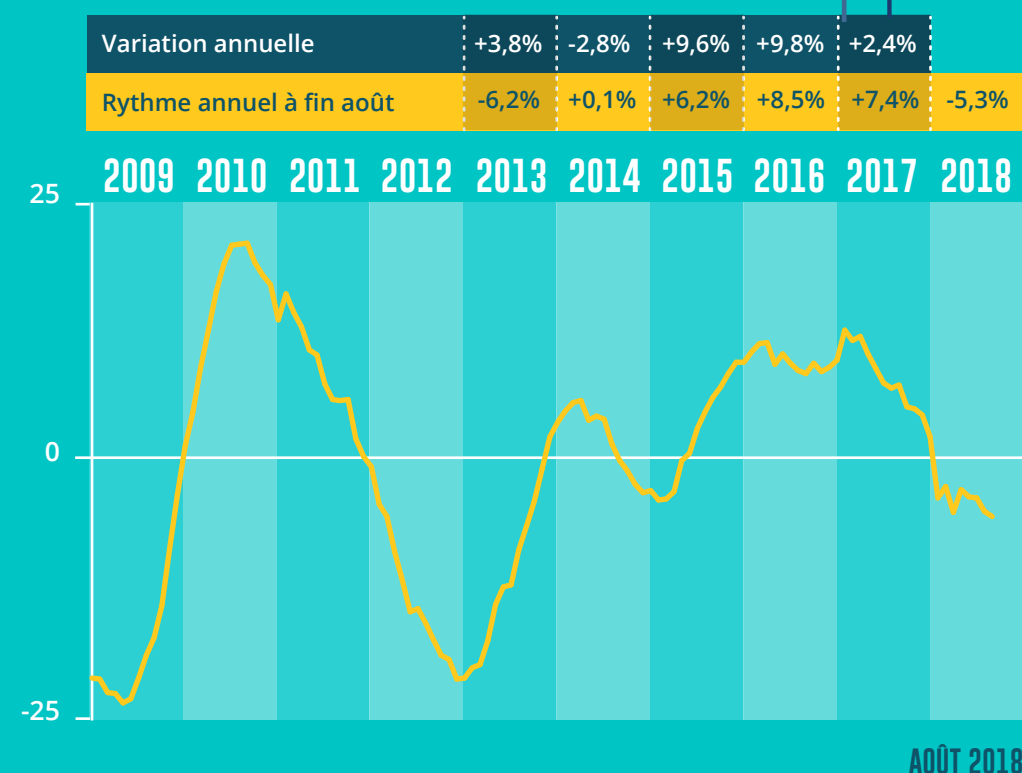


TÉLÉCHARGER

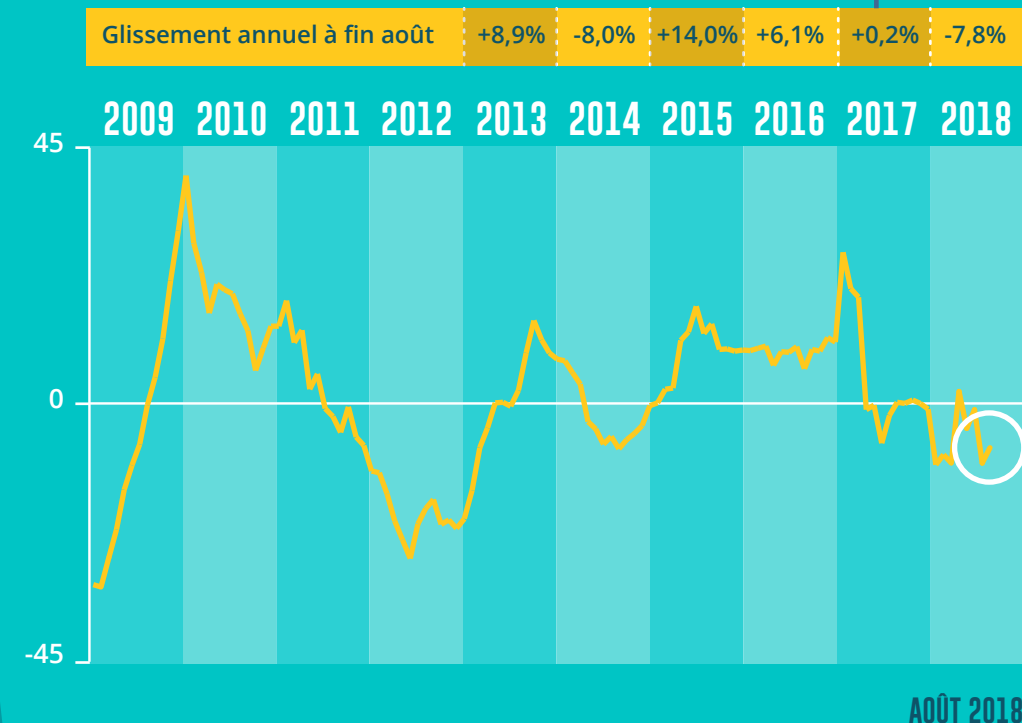
Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau annuel glissant
Graphique de variation de l'activité du marché, niveau trimestriel glissant

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

LES RÉGIONS, TERRES DE CONTRASTE

Dans de nombreuses régions, le décrochage de la demande s'était constaté dès 2016 : les capacités d'achat des ménages y avaient souffert de la hausse des prix des logements. Pourtant, en dépit de la suppression des soutiens public à l'accession, l'activité s'est ressaisie depuis le printemps dernier, partant il est vrai d'un point bas. Ces marchés ont alors bénéficié du rebond saisonnier de la demande. Depuis, les ventes se redressent rapidement (+ 10 % sur un an) comme dans le Limousin ou à un rythme encore plus modéré (+ 5 %) en Alsace et en Lorraine. Parfois, les marchés sortent de la dépression et confirment leur redressement, au fil des mois, comme en Bourgogne et en Champagne-Ardenne. En revanche, si l'activité progresse encore en Poitou-Charentes, c'est pour finalement atterrir.

Sur certains marchés, néanmoins, la demande hésite encore et l'activité tarde à rebondir, comme en Auvergne, en Franche Comté et en Midi-Pyrénées. Et l'activité recule toujours rapidement (8 % sur un an) dans les régions qui enregistrent encore des hausses de prix soutenues : en Aquitaine, en Languedoc-Roussillon et en PACA. Voire en Ile de France et en Rhône-Alpes, avec des baisses de 5 % sur un an.

Michel Mouillart

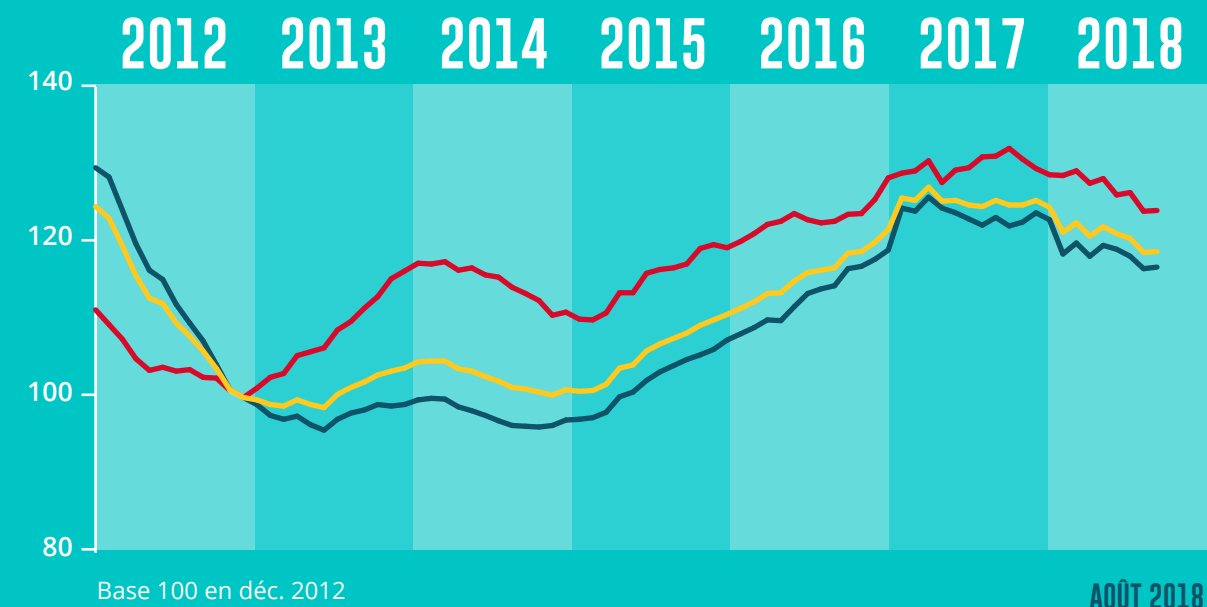
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

IDF	Variation annuelle	+16,3%	-4,5%	+7,4%	+7,6%	+0,3%	
	Rythme annuel à fin août	+6,0%	+4,0%	+2,2%	+5,1%	+6,9%	-5,4%
PROVINCE	Variation annuelle	-0,9%	-2,0%	+10,6%	+10,8%	+3,3%	
	Rythme annuel à fin août	-10,6%	-1,6%	+8,0%	+9,9%	+7,7%	-5,2%

— Province
— Île-de-France
— France

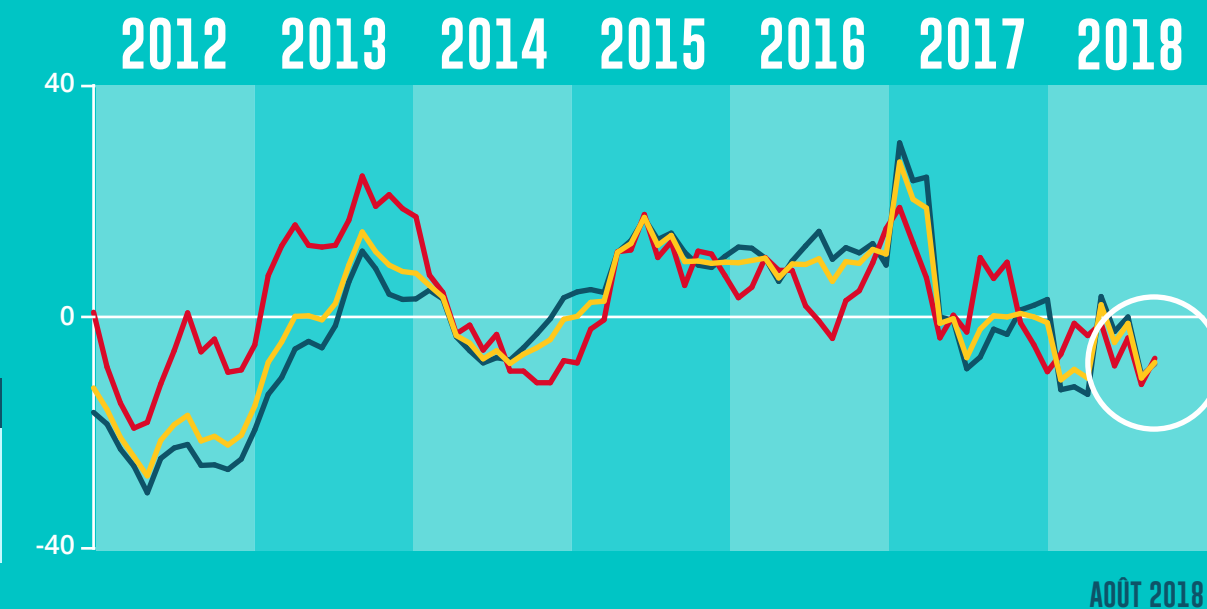


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin août	+16,6%	-9,3%	+12,9%	-3,7%	+6,6%	-7,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin août	+6,0%	-7,4%	+14,4%	+9,9%	-2,1%	-8,1%

— Province
— Île-de-France
— France



TÉLÉCHARGER ↓

Cette analyse de Michel Mouillart
Graphique d'évolution de l'activité du marché
Graphique de variation de l'activité du marché (en %)

Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2018

MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2008-2018 (donc sur la base de plus de 3,4 millions de références actuellement disponibles).

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 150 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau page 5, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 2 200 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 5 920 agences présentes dans l'Observatoire LPI (hors promoteurs, foncières et établissements de crédit).

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

Rythme annuel d'évolution du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

**CONTACTS
PRESSE**

Michel MOUILLART

michel@mouillart.fr

06 07 65 59 95

Sarah KROICHVILI

sarah.kroichvili@seloger.com

06 20 45 25 16

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-SeLoger sur : www.lespriximmobiliers.com

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

Arthurimmo.com,
BNP Paribas Immobilier
Résidentiel Ancien, CapiFrance,
Crédit Foncier, Crédit Logement,
Crédit Mutuel, Gecina, I@D,
Maisons France Confort,
OptimHome, SeLoger,
Sogeprom et Theseis

LPI-SELOGER



SeLoger

