

NOTE DE CONJONCTURE

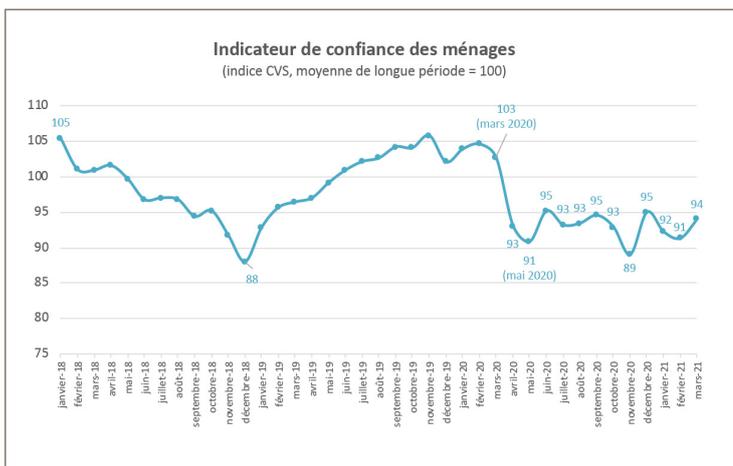
MARCHÉ DU LOGEMENT



Le marché résidentiel reste de marbre face à la crise

Dans la continuité d'une année 2020 où le marché du logement a remarquablement résisté à la crise, le rythme des ventes reste très soutenu début 2021. On assiste à un rééquilibrage entre l'offre et la demande, que ce soit dans les zones tendues où l'offre s'est un peu reconstituée ou dans le reste du territoire où la demande se redresse.

La confiance des ménages stable



La crise sanitaire a eu un impact sur **la confiance des ménages**, qui est relativement stable depuis avril 2020, un peu en dessous de sa moyenne de long terme (100 points). À 94 points en mars 2021, l'indicateur de l'INSEE se maintient malgré tout au-dessus du précédent point bas atteint en décembre 2018 au plus fort de la crise des « gilets jaunes » (88 points), qui n'avait pas eu d'impact sur le marché.

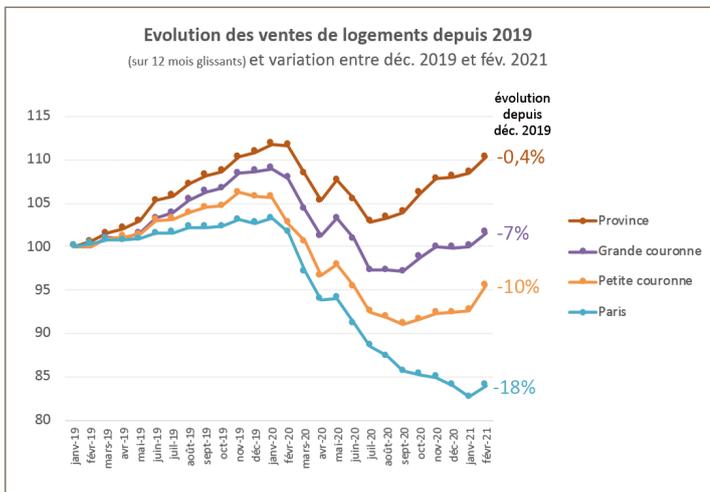
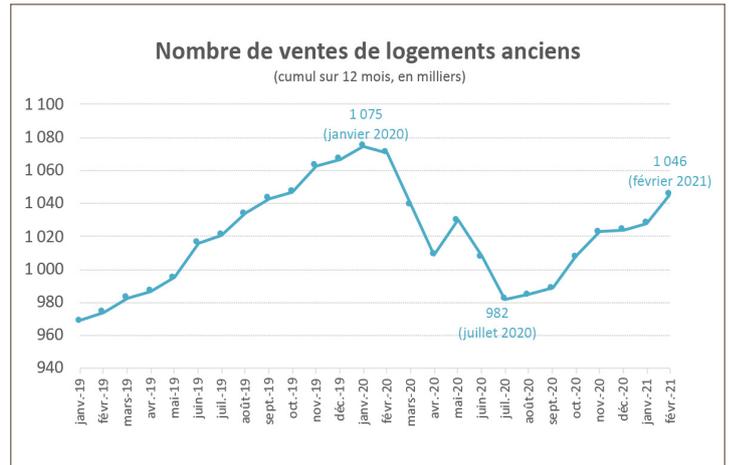
L'épargne des français est au plus haut. Selon les estimations de la Banque de France, les confinements et restrictions liés à la crise

sanitaire (ainsi que le soutien de l'État aux ménages) auront généré un flux d'épargne d'environ 130 milliards d'euros fin 2020. Les ménages restent toutefois inquiets sur le front de l'emploi en 2021 : leur opinion sur les perspectives d'évolution du chômage reste proche de son pire niveau depuis juin 2013 (à 68 points contre 78 points en juin 2013). L'impact sur le marché immobilier sera différencié selon les territoires et les annonces locales de réductions d'emplois.

Rythme toujours très soutenu des ventes

La reprise des visites et des signatures de compromis de vente à la suite du premier confinement a entraîné un rebond des ventes à partir du mois d'août 2020. **Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes de ventes n'ont baissé que de 4 %.** Le ministère estime qu'environ 1 046 000 transactions ont été réalisées sur les 12 derniers mois à fin février 2021.

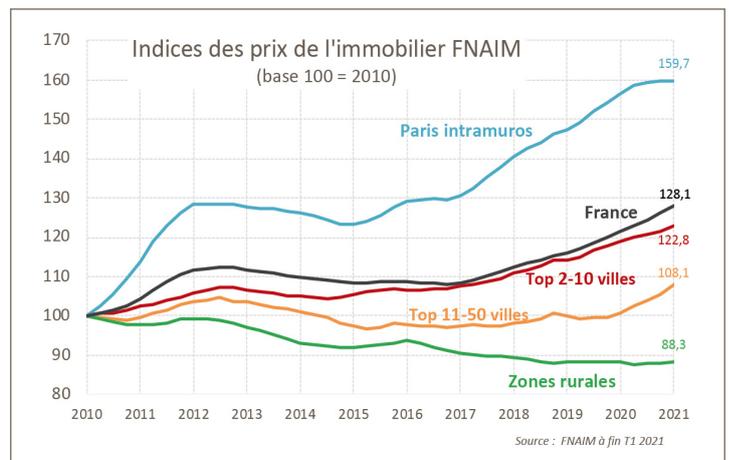
Le second confinement et les couvre-feux ne semblent pas avoir eu d'impact majeur sur les ventes à ce jour, les prochains mois le confirmeront compte tenu des délais naturels du marché (visites puis promesse de vente puis vente).



L'évolution géographique des ventes montre une inflexion et **une amorce de rééquilibrage territorial** : les ventes de logements baissent davantage que la moyenne nationale dans les grandes villes, qui étaient jusque-là plus dynamiques. Ce **moindre dynamisme des grandes villes** s'observe également en Île-de-France et en particulier à **Paris, où les ventes ont baissé de 18 % par rapport à fin 2019.**

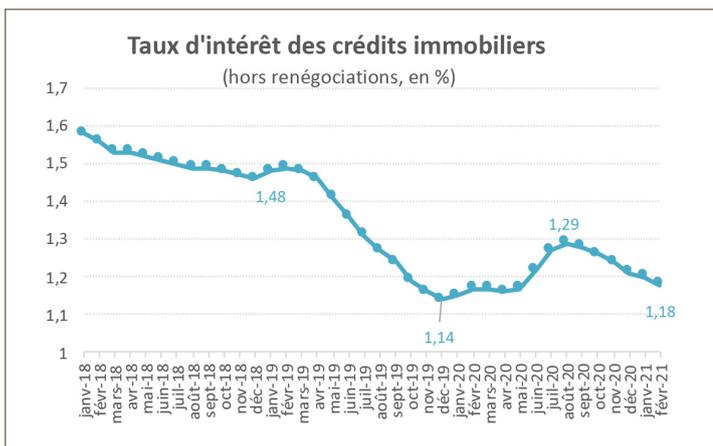
Résistance des prix, fin de l'euphorie dans les grandes villes

L'impact de la crise est à ce jour très mesuré sur les prix. **Ceux-ci ont poursuivi leur hausse en 2020 (+4 % en France par rapport à 2019).** Les signaux sur les volumes de vente et sur les prix indiquent la même tendance : **le marché immobilier est davantage touché dans les grandes villes.** Le marché se rééquilibre et les villes moyennes et la périphérie des grandes villes sont pour le moment les gagnantes de la crise. La crise sanitaire, mais surtout le développement pérenne du télétravail dans beaucoup d'entreprises, incitent les français à s'éloigner des grandes villes.



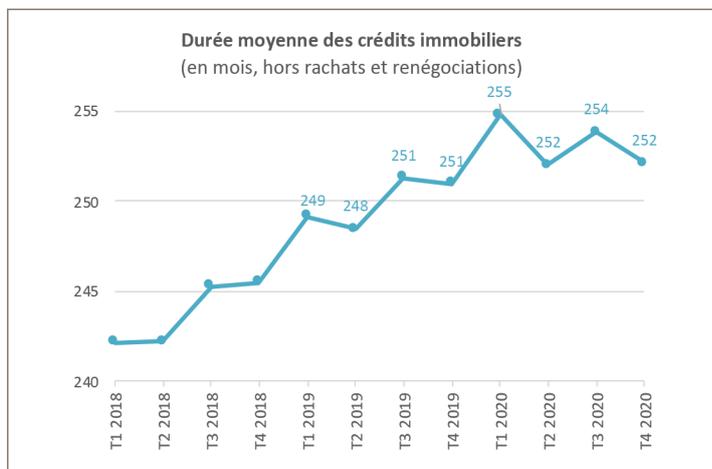
Les prix se stabilisent voire baissent légèrement à Paris, Lyon, Bordeaux et Toulouse, villes où ils avaient fortement augmenté ces dix dernières années.

Des taux de crédit toujours très bas, des durées stabilisées



Les taux des crédits immobiliers sont à un très bas niveau, ce qui constitue un facteur de soutien important du marché. Hors renégociations de crédit, ils affichent une moyenne de 1,18 % en février 2021, d'après la Banque de France. Il n'est pas impossible qu'ils se stabilisent voire augmentent légèrement dans les prochains mois, en lien avec la légère hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers principalement due à des anticipations d'inflation plus élevée en sortie de crise.

Le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a par ailleurs assoupli ses recommandations en matière d'octroi de crédit (notamment le taux d'effort maximal passe de 33 à 35 %) début 2021, ce qui devrait desserrer les contraintes sur les crédits immobiliers en 2021. Ses recommandations de l'an dernier ont permis de stabiliser la durée moyenne des prêts autour de 21 ans :



SUIVEZ LA **FNAIM** SUR...



www.fnaim.fr

CONTACT PRESSE ♦ GALIVEL & ASSOCIÉS

Carol GALIVEL / Valentin EYNAC ♦ galivel@galivel.com ♦ 01 41 05 02 02



FNAIM - 129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75 407 PARIS cedex 08 - Téléphone : 01 44 20 77 00
FNAIM est une marque déposée et protégée auprès de l'INPI - N° SIRET : 775 698 087 000 19 - Date : Avril 2021