

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT

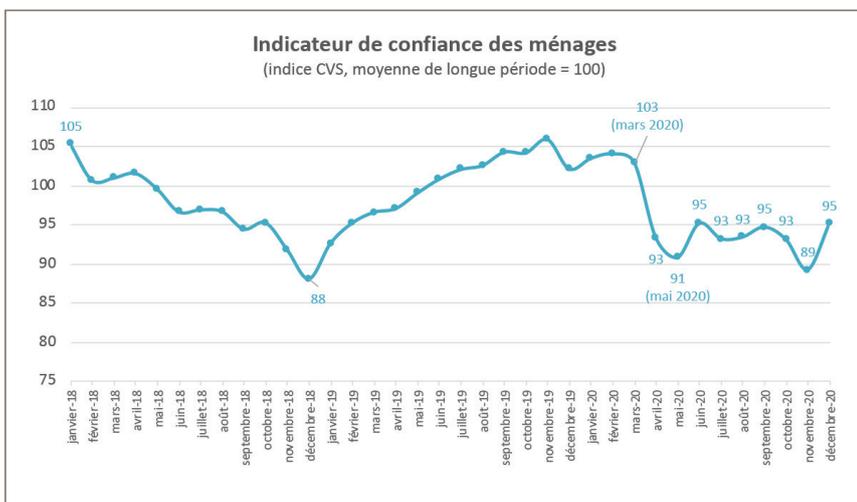


Le marché résidentiel épargné par la crise jusqu'à présent

Après un bon cru 2020 où le marché a remarquablement résisté à la crise, **un ralentissement semble s'amorcer.**

La confiance des ménages reste solide

La confiance des ménages a été un peu chahutée depuis la crise sanitaire mais **se maintient à un niveau très correct**, proche de sa moyenne de long terme (100 points). À 95 points en décembre 2020, l'indicateur de l'INSEE se maintient au-dessus du précédent point bas atteint en décembre 2018 au plus fort de la crise des « gilets jaunes » (88 points).

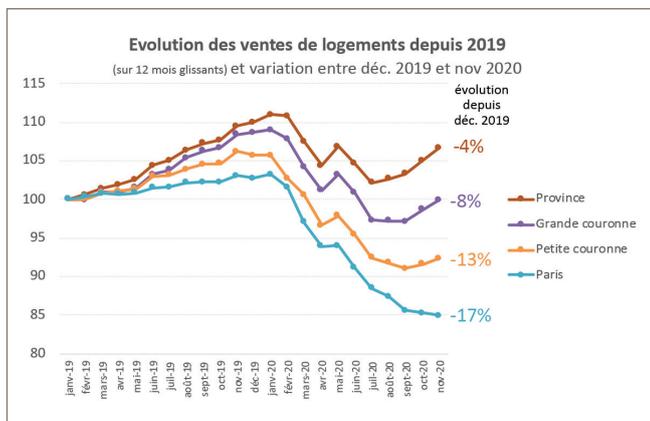
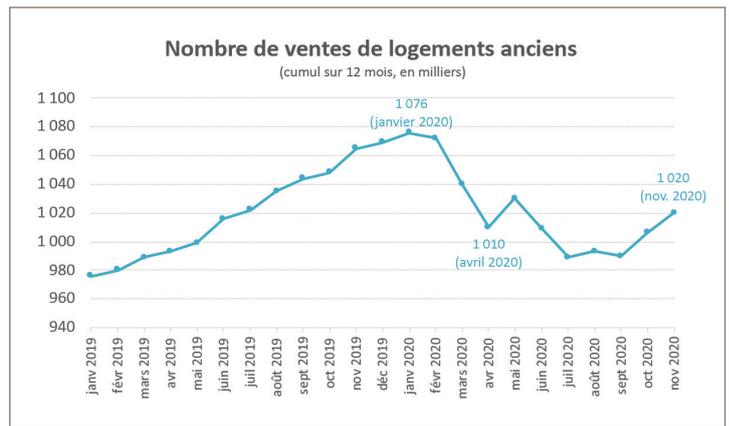


L'épargne des français est au plus haut. Selon les estimations de la Banque de France, les confinements et restrictions liés à la crise sanitaire (ainsi que le soutien de l'État aux ménages) auront généré un flux d'épargne d'environ 130 milliards d'euros fin 2020. Les ménages restent toutefois inquiets sur les perspectives d'évolution du chômage en 2021. L'impact sur le marché immobilier sera différencié selon les territoires et les annonces locales de réductions d'emplois.

L'activité résiliente en 2020

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. Le ministère estime qu'environ 1 020 000 transactions ont été réalisées sur les 12 derniers mois à fin novembre 2020.

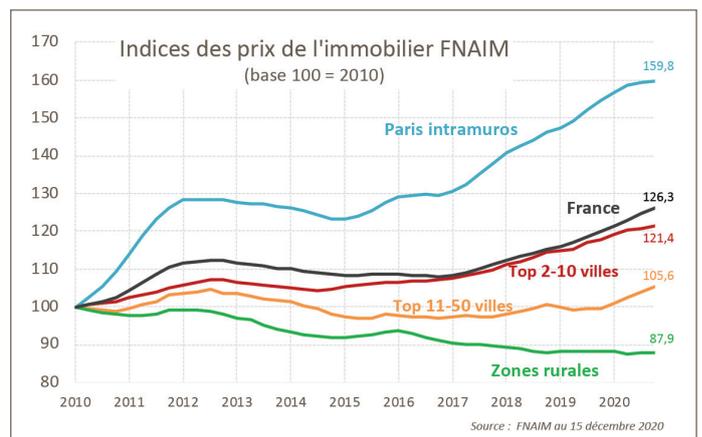
Le nombre de ventes s'inscrira en baisse sur l'ensemble de l'année 2020, à un niveau proche du million de ventes, mais la baisse sera limitée (entre 6 % et 8 %). Et les conséquences du second confinement et du couvre-feu devraient se répercuter sur les ventes au premier trimestre 2021, compte tenu des délais naturels du marché (visites puis promesse de vente puis vente).



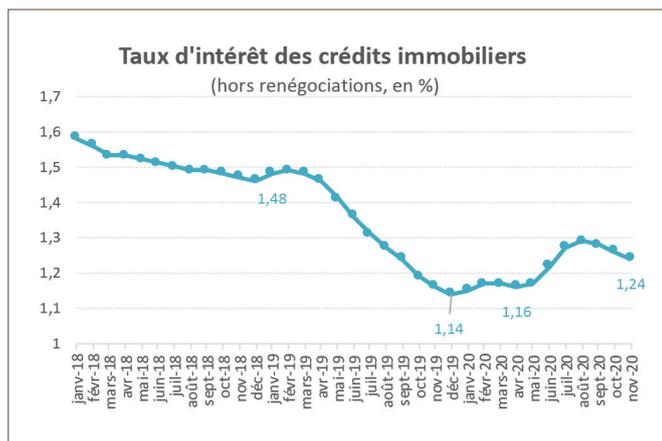
L'évolution géographique des ventes montre une inflexion et **une amorce de rééquilibrage territorial**. A fin novembre 2020, les ventes de logements baissent davantage que la moyenne nationale dans 8 des 11 départements où se situent les 11 plus grandes villes de France (la moyenne nationale est de -4,9% sur un an). Ce **moindre dynamisme des grandes villes** s'observe également en Île-de-France et en particulier à **Paris, où les ventes ont baissé de 17 %**.

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.



Des taux de crédit toujours très bas et un desserrement de la contrainte sur le crédit



Les taux des crédits immobiliers restent à un très bas niveau et devraient le rester au moins au premier semestre 2021, ce qui constitue un facteur de soutien important du marché. Hors renégociations de crédit, ils affichent une moyenne de 1,24 % en novembre 2020, d'après la Banque de France.

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 %), ce qui devrait desserrer les contraintes sur les crédits immobiliers.

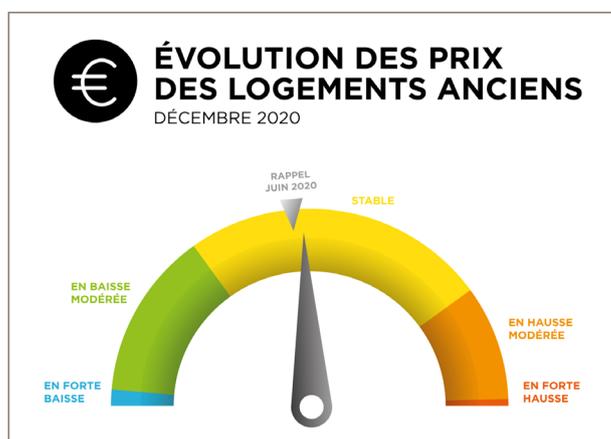
Perspectives 2021

Après avoir fait preuve d'une belle résilience en 2020, le marché du logement pourrait ralentir en 2021. Malgré le niveau très bas des taux d'intérêt, le niveau satisfaisant de la confiance des ménages à ce jour et son statut de valeur refuge, les retours de terrain indiquent qu'un léger ajustement du marché du logement pourrait se faire par les volumes, avec un équilibre sur les prix.

Deux tiers des 1 082 professionnels de l'immobilier interrogés par la FNAIM observent un moindre dynamisme du marché en décembre par rapport à octobre (avant le second confinement). Par ailleurs, l'offre de logement à vendre est au plus bas

(les $\frac{3}{4}$ des agents immobiliers la ressentent en baisse) et la demande de logement est en baisse (40 % des agents immobiliers la perçoivent en baisse contre 40 % stable et 20 % en hausse) alors qu'elle était jusque-là globalement en hausse. Même si toute projection est dépendante de l'évolution de l'épidémie et des conditions de sortie de la crise sanitaire, on peut penser que le nombre de ventes devrait baisser en 2021, d'un ordre de grandeur d'environ 10 %.

D'après les professionnels de l'immobilier interrogés, les prix devraient être à peu près stables au premier semestre 2021, après avoir augmenté ces dernières années. Ils pourraient baisser légèrement à Paris et dans certaines des plus grandes villes.



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 : 18 Janvier 2021