

9 octobre 2018

## Immobilier : un 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 record en termes de ventes\*

Les Cassandres s'essoufflent à sans cesse déclarer que le marché immobilier va se retourner (il le fera un jour, sans aucun doute). Ceci faisant, elles oublient la réalité : **jamais un 3<sup>ème</sup> trimestre n'a été aussi dynamique en termes de transactions réalisées.**

Dans le réseau CENTURY 21, au niveau national **le nombre de ventes a encore progressé de +1,3%** par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, alors que nous avions déjà atteint un niveau historique à l'époque.

**Les prix augmentent de manière contenue (+2,6% dans l'ensemble pour se situer à 2539€ en moyenne le m<sup>2</sup> aujourd'hui)** mais ils n'ont pas encore rattrapé les plus hauts de 2011 (2621€ le m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2011).

Le marché immobilier de l'ancien dans notre Hexagone va bien, très bien même !

Les 30/40 ans se montrent les plus actifs et profitent des taux d'intérêt incroyablement bas pour acheter leur résidence principale. Leur proportion augmente de +7,4%, et ils représentent désormais 26,2% des acquéreurs. Au global, **46,1% des acheteurs en France ont moins de 40 ans.**

Malgré une hausse des prix, la surface moyenne des acquisitions ne se réduit guère (85,9 m<sup>2</sup> en moyenne contre 86,7m<sup>2</sup> il y a un an), et **le montant moyen d'une transaction s'établit désormais à 209 042€** (224 412€ pour le segment des maisons et 199 961€ pour les appartements). La situation est saine et les délais de vente en sont un bon indicateur : ils raccourcissent d'une journée seulement et s'établissent aujourd'hui à 89 jours ; rien de frénétique donc.

Il faut dire qu'avec une inflation de l'ordre de 2,1% en 2018 selon la Banque de France, quand les taux d'intérêt se situent généralement autour de 1,45%, emprunter rapporterait de l'argent à terme ! Le moteur du crédit est donc utilisé à plein régime, et sur la durée (qui s'allonge encore pour se situer à 20,7 ans en moyenne) et sur la quotité (80,8% du montant d'acquisition aujourd'hui, soit + 4,8% de plus par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2017).

Ceux qui ont déjà profité de la baisse des taux d'intérêt pour acheter leur résidence principale semblent se tourner désormais vers l'acquisition à titre de placement, pour se constituer un capital et sécuriser leur retraite. Une autre tranche d'âge progresse ainsi parmi les acquéreurs : les 40/50 ans. Ceux-ci sont à l'origine d'une **forte augmentation des achats à titre de placements, en hausse de +25,6% au niveau national : du jamais vu !** Les investissements locatifs en France représentent aujourd'hui 22,6% des transactions selon nos études. Investir entre 40 et 50 ans s'avère en effet un bon calcul qui pourrait permettre d'avoir remboursé intégralement son prêt à la retraite.

## **A Paris, c'est la folie (ou presque) !**

**+6,6% : c'est la hausse du prix moyen au m<sup>2</sup> parisien** par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2017. Il s'établit aujourd'hui à **9621€ le m<sup>2</sup>** en moyenne (soit 1000€ de plus en deux ans !). Et pourtant, les prix dans la capitale avaient déjà atteint un niveau record en 2017. Rien d'étonnant à ce que **le volume de ventes en pâtit (-5,9% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017)**. Mais ce recul vient cacher le fait que l'activité reste très dynamique et que **le nombre de ventes réalisées dans la capitale dépasse le niveau des années précédentes à l'exception de 2017**.

Malgré ces prix élevés, **les acquéreurs parisiens n'achètent pas moins grand**, la superficie d'une acquisition augmente même légèrement de +0,8m<sup>2</sup> pour se situer à 50,2m<sup>2</sup> en moyenne. Evidemment, les montants d'acquisition peuvent être considérés par nombre de Français comme stratosphériques : **478 182€** en moyenne au 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

Le montant est tel qu'il fait réfléchir... un peu plus longtemps qu'auparavant, et **les délais de vente s'allongent de 5 jours** en moyenne entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2018 pour s'établir à 58 jours. Pour acheter, les Parisiens font davantage appel à l'emprunt qu'il y a un an (il représente 63,7% du montant investi en moyenne) et ils étirent leur durée d'emprunt (21,98 ans en moyenne soit + 8,6% vs le 3<sup>e</sup> trimestre 2017).

**Les cadres supérieurs et professions libérales sont à la manœuvre** dans la ville lumière et ils réalisent à eux seuls **54,2% des transactions**. Des transactions faites à 57,8% pour l'achat d'une résidence principale ; l'évolution la plus spectaculaire concerne **la part des acquisitions dédiées aux investissements locatifs** : elle **s'envole de +41,4%** pour représenter désormais près d'un tiers des achats à Paris (31,1% précisément).

## **En Ile de France**

**74% des transactions réalisées en Ile-de-France le sont par les employés/ouvriers et les cadres moyens** (40,6% et 33,4% respectivement).

**Le prix moyen au m<sup>2</sup> est en hausse de +3,1%** par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2017 (**3262€ le m<sup>2</sup>**). Les maisons dans la région francilienne se vendent en moyenne à 314 020€ contre 207 232€ pour les appartements.

Soutenu par le dynamisme du marché des maisons individuelles, le nombre de ventes reste stable.

## **En Province**

**Plus que jamais, les moyennes nationales cachent de fortes disparités entre les régions.** Le marché est en peau de léopard. **Une majorité de régions voient leur prix au m<sup>2</sup> grimper** : Auvergne-Rhône-Alpes, Bourgogne Franche-Comté, la Bretagne, Grand-Est, la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie, Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

**Quelques régions enregistrent à l'inverse une baisse du prix moyen au m<sup>2</sup>** : le Centre-Val-de-Loire, les Hauts-de-France et les Pays-de-la-Loire.

## Perspectives

A ce rythme, nous semblons nous diriger vers une année 2018 record en termes de volumes de ventes, le marché étant porté par des taux généralement bas dont profitent à fond les ménages pour concrétiser leur projet immobilier.

\* Selon les transactions du réseau CENTURY 21 enregistrées au niveau national entre le T3 2017 et le T3 2018, sur un périmètre d'agences constant.

# LES CHIFFRES CLES

<u>France entière</u>	<u>Ensemble</u>	<u>Evolution</u>	<u>Appartement</u>	<u>Maison</u>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	2 539 €	+2,6%	3 505 €	2 071 €
Montant moyen d'une transaction	209 042 €	2%	199 961 €	224 412 €
Superficie moyenne	85,9 m <sup>2</sup>	-0,9 m <sup>2</sup>	56,9 m <sup>2</sup>	111,7 m <sup>2</sup>
Délais de vente moyens	89 jours	-1 jour	87 jours	89 jours
Financement quotité moyenne	80,8%	+ 4,8%		
Financement durée moyenne	20,7 ans	+ 1,8%		

<u>Paris</u>	<u>Ensemble</u>	<u>Evolution</u>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	9 621 €	+6,6%
Montant moyen d'une transaction	478 182 €	9,50%
Superficie moyenne	50,2 m <sup>2</sup>	+0,8 m <sup>2</sup>
Délais de vente moyens	58 jours	+5 jours
Financement quotité moyenne	63,70%	+8,5%
Financement durée moyenne	21,98 ans	+8,6%

<u>Ile-de-France</u>	<u>Ensemble</u>	<u>Evolution</u>	<u>Appartement</u>	<u>Maison</u>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	3 262 €	+0,5%	3 670 €	2 996 €
Montant moyen d'une transaction	252 443 €	2,50%	207 232 €	314 020 €
Superficie moyenne	78,5 m <sup>2</sup>	-0,5 m <sup>2</sup>	56,5 m <sup>2</sup>	104,9 m <sup>2</sup>
Délais de vente moyens	78 jours	-3 jours	79 jours	76 jours
Financement quotité moyenne	79,70%	+2,5%		
Financement durée moyenne	21,66 ans	-1,8%		

## CONTACTS PRESSE

**Franck THIEBAUX**, FT&Consulting, 06 73 76 74 98 - [franckthiebaux@ft-consulting.net](mailto:franckthiebaux@ft-consulting.net)

**Christel VILLEDIEU**, directrice de la Communication, 06 22 57 90 50 - [cv@century21france.com](mailto:cv@century21france.com)