

Bilan du marché immobilier au 1^{er} semestre 2019

Un marché immobilier de l'ancien mené par les vendeurs

Mois après mois, force est de constater que le marché de l'immobilier ancien ne semble pas de prêt de faiblir comme le prouve le bilan du marché immobilier au 1^{er} semestre 2019 du réseau l'Adresse.

Qu'il s'agisse du volume des ventes, qui enregistre une hausse de 4,5% au 1^{er} semestre en comparaison avec la même période de l'année précédente, ou des prix, qui marquent une augmentation de 2,4% au national sur 1 an, tous les voyants sont au beau fixe.

Fait marquant de la période : au sein d'un marché accusant de plus en plus une pénurie d'offres en comparaison du nombre grandissant d'acquéreurs potentiels, ce sont les vendeurs donnent plus que jamais le ton.

Les marqueurs clés de l'immobilier au 1^{er} semestre 2019* :

	National	Province	IDF	Paris
Prix au m²	2 673 € - +1,5% T2 vs. T1 2019 / + 2,4% vs. S1 2018	2216 € +3,1% T2 vs. T1 2019 + 3,6% vs. S1 2018	3 524 € +1,6% T2 vs. T1 2019 +1,85% vs. S1 2018	9 760 € +1,3% T2 vs. T1 2019 +2,2% vs. S1 2018
Délai de vente	86 jours -3 jours vs. T1 2019	92 jours -2 jours vs. T1 2019	75 jours -2 jours vs. T1 2019	62 jours +1 jour vs. T1 2019

Une pénurie de biens qui rebat les cartes du marché ancien sur tout le territoire

Si la bonne forme du marché immobilier, se traduisant par une **hausse du volume des ventes** (+4,5% entre le 1^{er} semestre 2019 et les 6 premiers mois de 2018) ainsi que **des prix** (+1,5% entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2019 et +2,4% en comparant le S1 2019 et le S1 2018), les portants ainsi à 2 673€ le m² en moyenne au national, ne peut être qu'une bonne nouvelle, elle comporte tout de même **un effet secondaire qui se fait de plus en plus cruellement sentir au fil des mois : le manque de biens à la vente.**

En effet, la **conjoncture étant idéale pour de nombreux primo-accédants**, du fait des taux de crédit si bas qu'ils ouvrent l'accès à la propriétés à des profils qui n'auraient pu y prétendre jusqu'à présent, que la proportion d'acquéreurs présents sur le marché a explosée, asséchant alors les stocks de biens à vendre.

Dans le même temps, les vendeurs, eux aussi désireux de profiter de ces conditions financières inédites, préfèrent d'abord se concentrer sur un achat avant de s'occuper de la vente de leur logement, renforçant alors encore un peu plus ce cercle vicieux.

« Depuis un an, nous relevons une **baisse du nombre de mandats de vente de l'ordre de 13% au national**, ce qui est assez significatif pour bouleverser la donne et permettre aux **vendeurs de donner le ton. Les acquéreurs, quant à eux, n'ont d'autre choix que de suivre en ne négociant peu ou pas, au risque de perdre le bien qui leur plaît** » analyse Brice Cardi, Président de l'Adresse.

Logiquement, **le délai de vente raccourcit donc de 3 jours** entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2019, et passe à une moyenne de 86 jours sur l'ensemble du territoire.

Un marché dynamique qui tire les prix vers le haut en province

Secteur où les prix sont les plus bas (2 216€ environ le m²), **la province se distingue en enregistrant la plus forte hausse**, qu'il s'agisse d'une comparaison entre le 2^{ème} trimestre et le 1^{er} (+3,1%) ou entre le 1^{er} semestre 2019 et les mêmes mois de 2018 (+3,6%).

Pour autant, le marché ne se ralentit pas et conserve son dynamisme, notable avec une **diminution du délai de vente de 2 jours en 3 mois, entre le 1^{er} trimestre et le second de cette année**, passant ainsi à 92 jours. En effet, les biens partent de plus en plus vite puisque **lorsque les acquéreurs ont le fameux coup de cœur, ils font une offre dans la foulée, craignant de voir le bien partir vite**, en raison d'une offre trop rare au regard de la demande très forte.

Sur le terrain, cela s'illustre de manière très concrète comme le constate Philippe Rémaud, Administrateur et directeur des agences de Brétignolles-sur-Mer et d'Achard en Vendée qui note « **une baisse du stock des biens mis en vente à hauteur de 33% pour les deux agences cumulées, entre le 1^{er} semestre 2019 et les 6 premiers mois de 2019** ».

Brice Cardi, Président du réseau coopératif et lui-même patron de 9 agences, de poursuivre : « *cette tension entraîne, logiquement, une baisse des négociations et donnent donc les pleins pouvoirs aux vendeurs qui dictent alors le marché de l'immobilier.* »

Portés par le Grand Paris Express, les prix de l'Île-de-France grimpent doucement mais sûrement

L'horizon du Grand Paris Express donne un bel essor à la petite couronne francilienne, au sein de laquelle plusieurs villes ne cessent de voir leur côte grimper, à l'image de Montreuil, Malakoff ou du Kremlin Bicêtre.

Ainsi, c'est **l'ensemble de l'Île-de-France qui est portée et voit ses prix grimper (+1,6% entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2019 ; +1,85% S1 2019 vs. S1 2018) pour afficher un m² à 3 514€ en moyenne.**

Le marché **se tend également du côté des délais de vente qui marquent une baisse de 2 jours** en comparaison avec le 1^{er} trimestre 2019 portant ainsi la moyenne à 75 jours.

« *Plus les échéances du Grand Paris Express vont approcher, plus nous risquons de voir le marché de l'immobilier des villes concernées de la petite couronne particulièrement, les plus prisées, s'emballer. En espérant que nous n'allons pas voir émerger des « petits Paris »...* » redoute Brice Cardi.

Un marché parisien sur le fil, que le retour de l'encadrement des loyers ne devrait pas aider...

Encore et toujours en hausse (+2,2% sur 12 mois et +1,3% sur 3 mois), le marché immobilier de **la capitale affiche un m² à 9 760€ en moyenne sur l'ensemble de ses arrondissements.** Et cela est loin de suffire pour ralentir son dynamisme puisque **la tension s'accroît encore avec un stock de biens en vente qui se réduit inexorablement.** Si la diminution était de l'ordre de 17% sur 12 mois au 1^{er} trimestre, **la barre des 20% vient d'être désormais atteinte si l'on compare les mandats de ventes enregistrés au 1^{er} semestre 2019 avec ceux de la période du 1^{er} semestre 2018.**

Et le retour de l'encadrement des loyers n'augure pas des horizons plus dégagés selon Brice Cardi « *Important de rappeler que lors de sa mise en place à titre expérimentale, la mesure n'avait pas joué le rôle attendu. Loin de faire baisser les loyers, elle avait plutôt fait fuir les propriétaires qui ont préférés mettre leur bien en vente ou le louer de manière saisonnière via des plateformes en ligne, renforçant alors la tension du marché et faisant mécaniquement augmenter les prix.* » Le Président de L'Adresse de poursuivre : « *Au vue du marché parisien actuel, le retour de cette mesure ne me pousse pas à un grand enthousiasme...* » conclut le Président du réseau.

Des perspectives qui ne devraient pas s'obscurcir pour le second semestre

Le marché immobilier de l'ancien étant dépendant des taux de crédit, il semblerait que les horizons soient des plus dégagés puisque ces derniers ne devraient pas remonter avant début 2020.

« *Si nous poursuivons la seconde partie de l'année sur la tendance du 1^{er} semestre, 2019 devrait être encore une très belle année pour l'immobilier ancien puisque tous les voyants sont au vert* » prédit Brice Cardi.

De quoi donner des envies d'acquisitions...

Contact L'Adresse

Florence Matheossian – Directrice Communication et Médias

01 41 41 08 61 / 06 20 22 69 41 - florence.matheossian@ladresse.com

Suivre le réseau sur [Facebook](#), [Twitter](#) et [Instagram](#)

Suivre Brice Cardi sur [Twitter](#)

*Selon les transactions du réseau L'Adresse enregistrées entre le 1^{er} janvier et le 15 juin 2019

A propos de L'Adresse

Doté de plus de 335 agences immobilières et 1200 collaborateurs sur toute la France, le réseau L'Adresse place ses clients au cœur de ses préoccupations et les accompagne tout au long de leur vie immobilière.

Spécialiste de la transaction avec plus de 10 000 ventes réalisées en 2018, l'expertise des membres du réseau comprend également les autres métiers de l'immobilier que sont la location, la gestion, la location de vacances, l'immobilier d'entreprise, le syndic de copropriété, ...

Créée il y a 20 ans, en 1999, par la FNAIM, L'Adresse est l'une des rares organisations coopératives du secteur de l'immobilier. Reposant sur le principe "un Homme = une voix", les sociétaires sont donc engagés dans le réseau et partagent les mêmes valeurs d'union et d'implication personnelle.

L'Adresse est membre de la Fédération des Enseignes du Commerce Associé (FCA).