

BAROMETRE IMMOBILIER

Juillet 2008

ENTREPARTICULIERS.COM

Premiers signaux d'alarme, mais le volume d'activité tient bon

Ce mois-ci, les indicateurs que nous scrutons attentivement virent au rouge.

Le délai moyen de transaction à 11 semaines culmine depuis un an et demi. Il s'allonge de 11 jours par rapport à juillet 2007.

Symétriquement, la part des ventes conclues en mois d'un mois à 28% (34% en juillet 2007), atteint son niveau le plus bas.

Parallèlement, le taux moyen de négociation à 7,8% est à son apogée depuis un an et demi alors que la part des transactions conclues sans abattement à 28% (34% en juillet 2007), touche son minimum.

Par contre, le volume de nouveaux biens mis en vente ne fléchit pas. Il est de 3% supérieur à la même époque de l'année dernière et sur les 7 premiers mois, la hausse dépasse toujours les 10%.

Les prix demandés quant à eux, baissent.

Pour les appartements, après un rebond en juin, ils perdent à nouveau -1,1% sur un mois. Sur 12 mois, la baisse atteint -2,7% au plan national.

Toutes les régions sont impactées par cette baisse mais plus particulièrement, le Sud-Ouest (-6,3%), Rhône-Alpes (-4,3%) et l'Arc Méditerranéen (-4,2%).

.../...

Pour les maisons, après un semestre de hausse ininterrompue, les prix cèdent en un mois -1,7%. Mais sur 12 mois, la baisse est de seulement -0,9% au plan national.

Une distinction régionale s'opère entre une évolution négative sur l'Arc Méditerranéen (-2,6%), Rhône-Alpes (-1,9%), le Nord (-1,4%), stable en Ile de France (-0,3%), dans le Sud-Ouest (+0,1%) et l'Ouest (+0,3%), et positive dans l'Est (+1,1%).

Il serait hâtif d'émettre des prévisions définitives à la seule analyse de ces indicateurs du mois de juillet. Une vision claire de la tendance du second semestre ne se dessinera maintenant qu'à la fin octobre. Nous avons observé l'année dernière des variations mensuelles sensibles, qui étaient corrigées aussitôt dans les deux mois suivants.

Il est clair, comme nous l'avons pronostiqué, que la durée de transaction et le taux de négociation sur les prix augmentent, tandis que le volume d'activité résiste.

Les prix peuvent encore, dans certains secteurs, être logiquement corrigés pendant quelques mois. Mais nous ne croyons toujours pas à leur baisse générale prononcée.

L'obstacle mécanique à une dégringolade résidant toujours dans une demande qui dépasse largement l'offre ; déséquilibre qui va s'aggraver par le fait que les promoteurs ont commencé à réduire les mises en chantier de nouveaux logements.

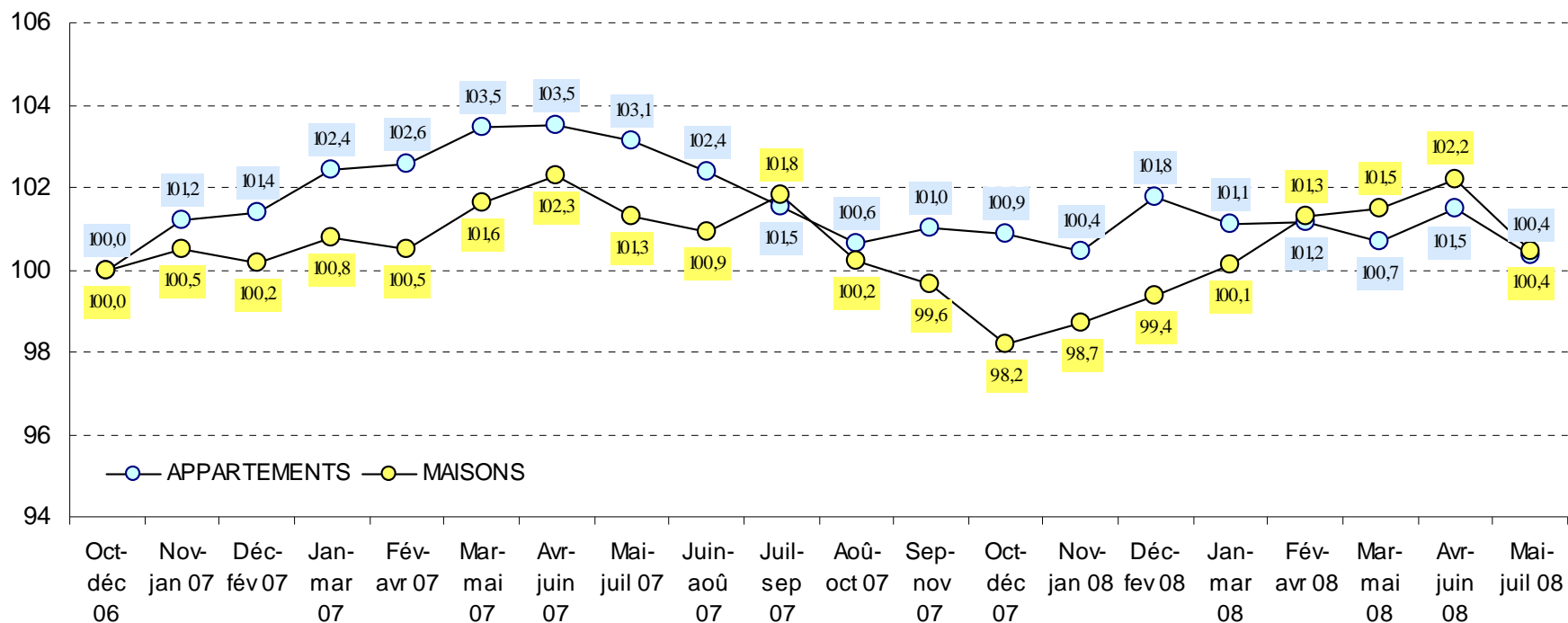
Néanmoins et plus que jamais, nous martelons à l'adresse des futurs acheteurs notre inextinguible recommandation : prenez votre temps et comparez, avant de signer !

Stéphane ROMANYSZYN
Président d'Entrepaticuliers.com

Indices trimestriels des prix de l'immobilier

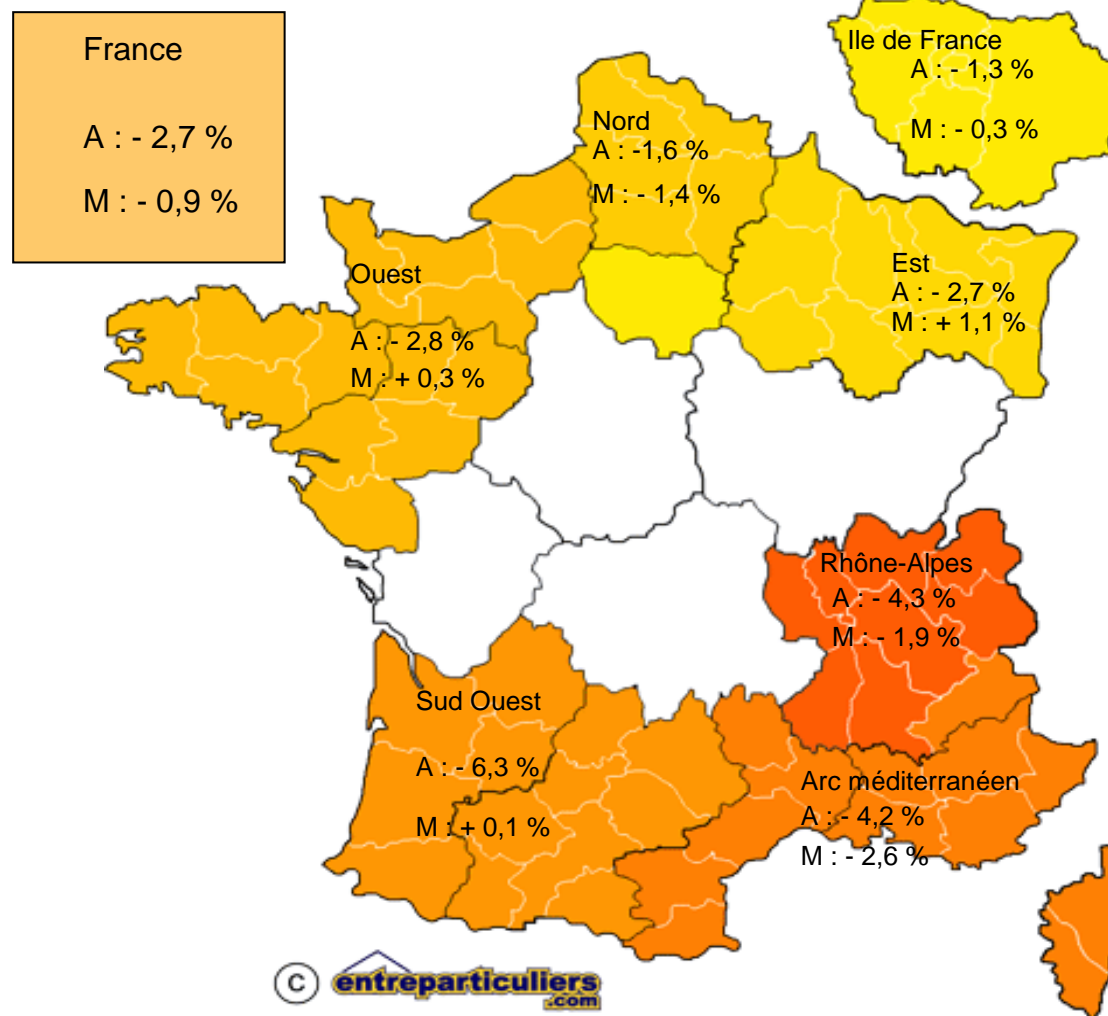
Les indices trimestriels représentent, France entière, l'évolution des prix au m² moyens pour les appartements et celle des prix de vente moyens pour les maisons. Le dernier trimestre 2006 constitue la base 100 de la série. Chaque indice est une combinaison d'évolutions régionales.

Indices trimestriels des prix de l'immobilier - niveau France - base 100 4^{ème} trim. 2006

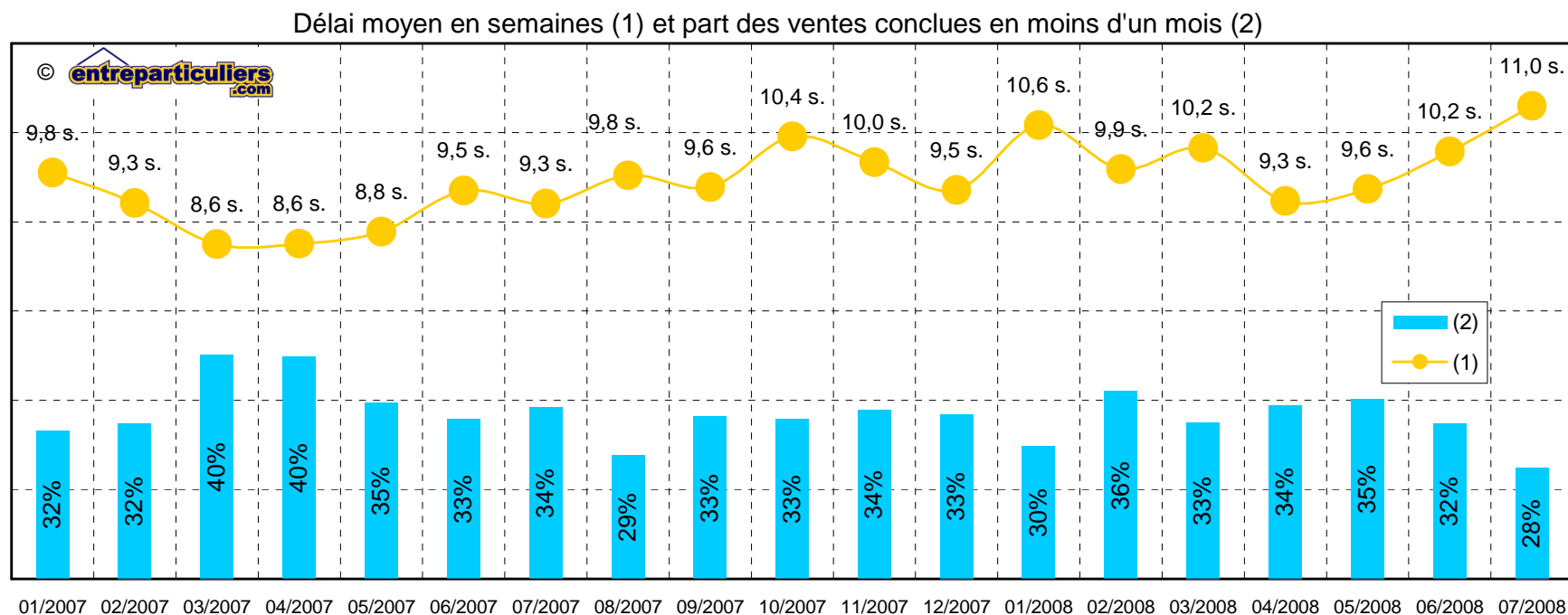


Indices trimestriels des prix de l'immobilier

Variations sur 12 mois de l'indice
Situation : juillet 2008 pour les appartements (A) et les maisons (M)

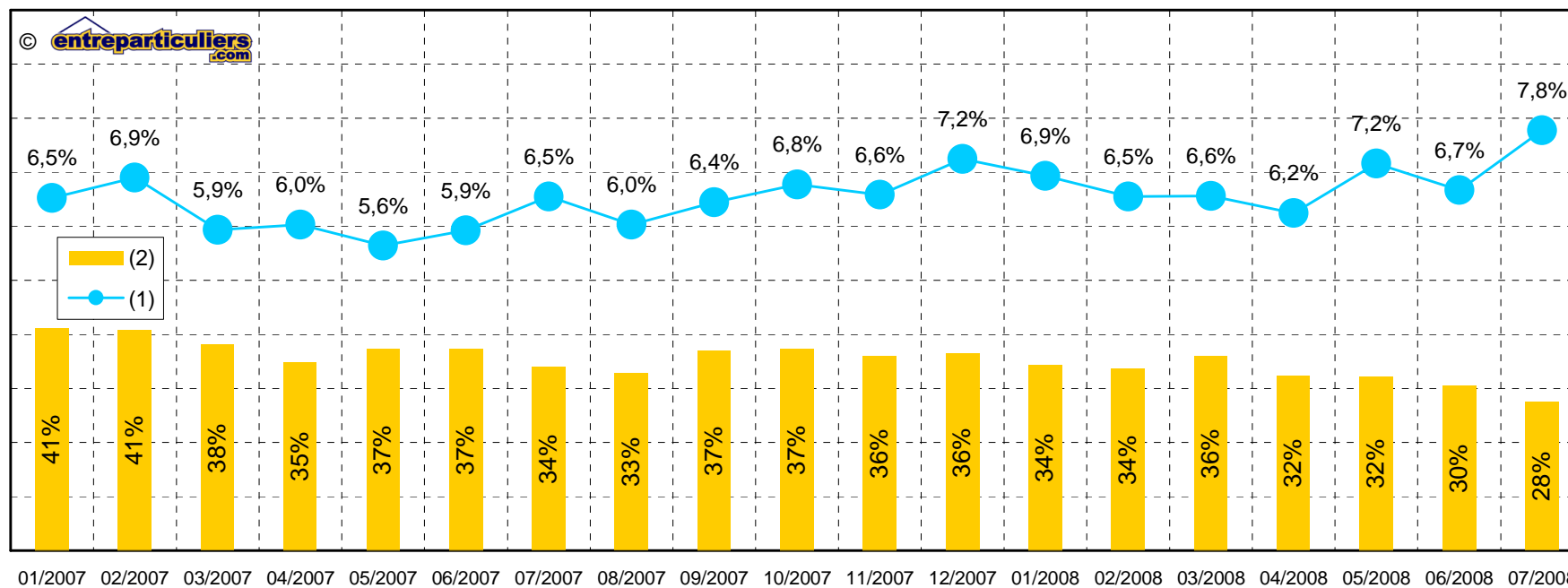


Délai de réalisation des ventes et part des opérations conclues en moins d'un mois



Taux de négociation des prix et proportion des ventes non négociées

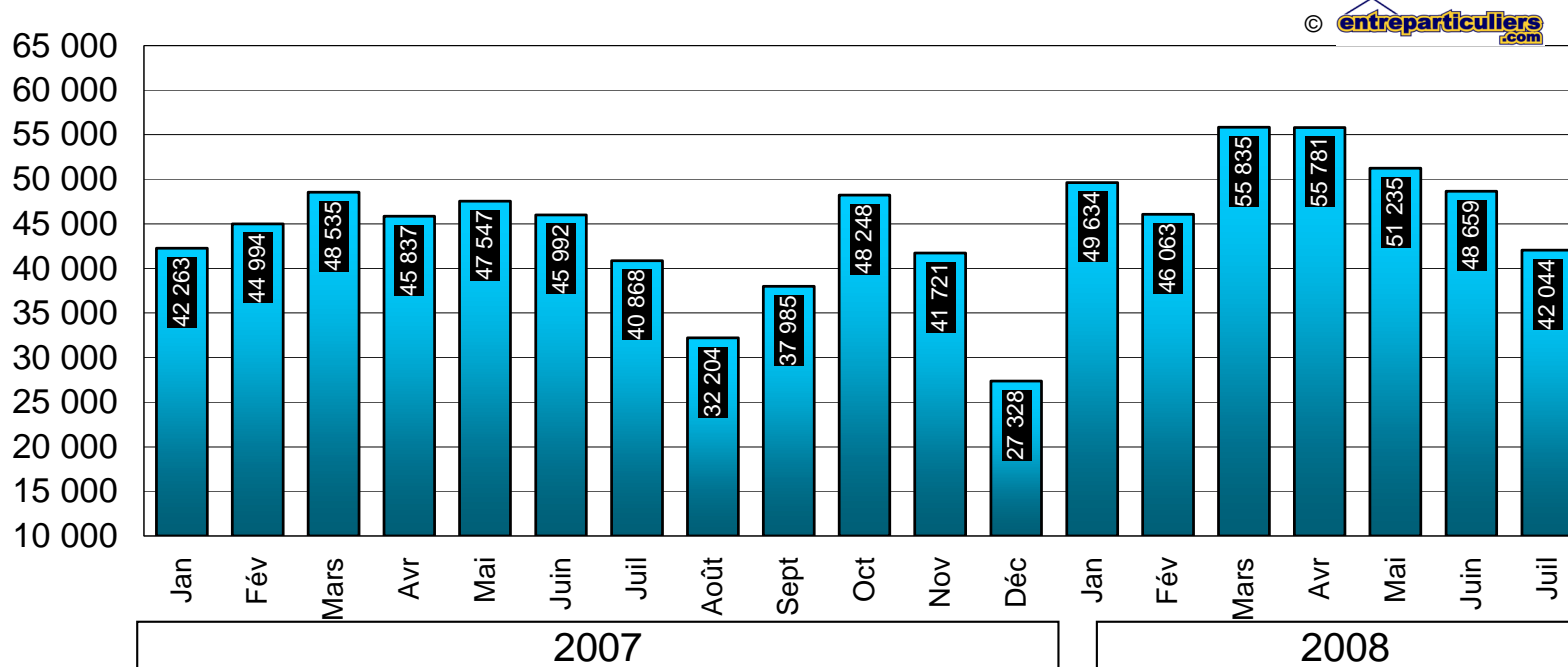
Taux de négociation (1) et part des ventes sans négociation de prix (2)



Les nouveaux biens mis en vente

Cet indicateur de vigueur du marché en terme de volume, mesure le nombre de nouveaux biens mis en vente directement entre particuliers par leurs propriétaires (par le biais d'une petite annonce sur un site internet et/ou dans un journal). En juillet 2008, le nombre de biens nouvellement mis en vente atteint 42 000 contre 40 900, il y a un an (+2,9%). Sur 7 mois la hausse ressort à 10,5%.

Nouveaux biens* mis en vente mensuellement depuis janvier 2007



* biens pour lesquels, la première date de parution de l'annonce appartient à la période considérée

Méthodologie

Un point de méthode :

Après gestion des valeurs extrêmes, les prix sont observés sur 7 grands segments géographiques (Ile de France, Rhône Alpes, Arc méditerranéen, Sud-Ouest, Ouest, Nord, Est) qui permettent un suivi mensuel. Ces ensembles, à ce jour, n'intègrent pas le monde rural.

Les indices France résultent de sous-indices régionaux pour lesquels chaque contribution est fixe. Les prix mentionnés, issus des prix d'offre, sont corrigés des taux de négociation éventuels consentis par les vendeurs.

Participent au calcul de l'indice d'une période, toutes les annonces émises sur trois mois. Deux périodes successives ont ainsi deux mois en commun ; les variations indiciaires sont dues à l'entrée du mois le plus récent comme à la sortie du mois le plus ancien.