

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT

Immobilier en 2021 : et pour quelques records de plus...



Le marché du logement aura déjoué tous les pronostics en 2021, en surprenant favorablement : en établissant un nouveau record de transaction à 1 200 000 logements vendus, en connaissant des niveaux de prix records en hausse de 7,3 % à l'échelle nationale, et en profitant de taux d'intérêt de crédit toujours plus bas.

L'économie tient bon malgré la Covid-19

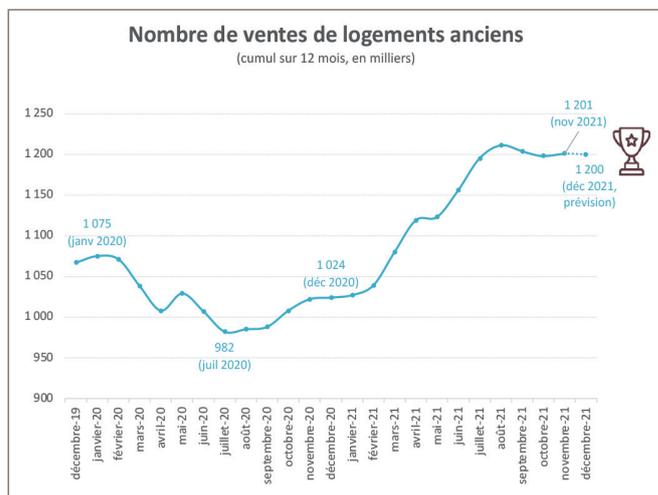
L'économie française se porte relativement bien, après près de deux ans de crise sanitaire. Les principaux indicateurs économiques sont revenus à un niveau équivalent ou meilleur qu'avant crise. Le PIB est revenu à son niveau d'avant crise, tandis que le pouvoir d'achat (par unité de consommation) et le nombre d'emplois salariés sont désormais à des niveaux supérieurs. Les défaillances d'entreprises sont même à des niveaux nettement inférieurs à ceux d'avant crise (27 000 sur un an contre autour de 55 000), grâce notamment au soutien de l'Etat. Le principal indicateur à surveiller pour le marché du logement est l'inflation. L'inflation mensuelle est stable en décembre 2021 par rapport au mois précédent à +2,8 %, après avoir augmenté quasi continuellement depuis un an, principalement sous l'effet de la hausse des prix de l'énergie. Quelques effets de second tour sont probables en 2022 : hausses de salaires et revalorisations automatiques du prix de certains biens et services indexés sur l'inflation.

Record absolu de transactions en 2021

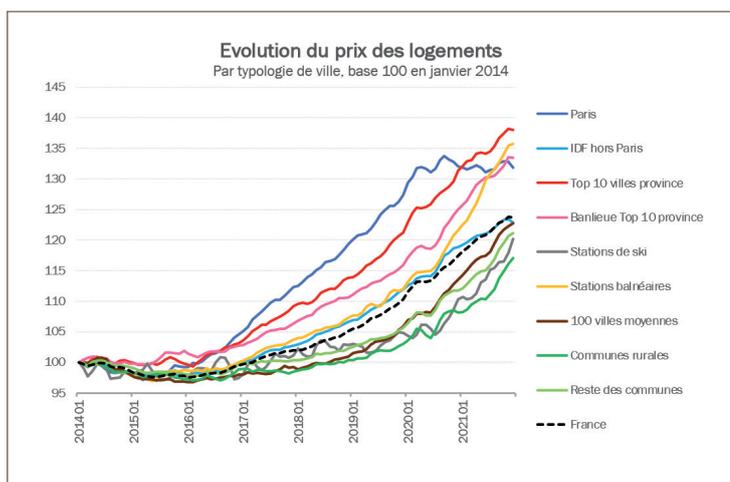
Le secteur du logement ancien a très bien traversé la crise. Le marché est tiré par une très forte demande, elle-même soutenue par des taux d'intérêts de crédit au plus bas et une épargne importante.

Les acheteurs se ruent vers le nouvel or : le logement. 2021 s'est achevée avec environ 1 200 000 ventes, soit 12 % de plus que le précédent record de 2019.

Dans un contexte de réduction de l'offre de logements à vendre et de hausse des prix, le nombre de transactions sur 12 mois glissants stagne toutefois depuis septembre 2021. L'approche des élections présidentielles pourrait comme d'habitude favoriser un peu d'attentisme chez les acheteurs.



Source : CGEDD, prévisions FNAIM



Source : FNAIM

Dans les dix plus grandes villes de province (+5,1 % sur un an) ainsi que dans le reste de l'Île-de-France (+3,4 %), la hausse semble ralentir un peu. En revanche, dans le reste du territoire, les prix ont connu une accélération à la faveur de la crise sanitaire : stations balnéaires (+11,6 %), villes moyennes (+8,1 %), petites (+8,4 %) ou rurales (+8,3 %). L'effet covid-19 est encore plus visible lorsque l'on compare les 18 mois précédant la crise sanitaire et les 18 mois suivants :

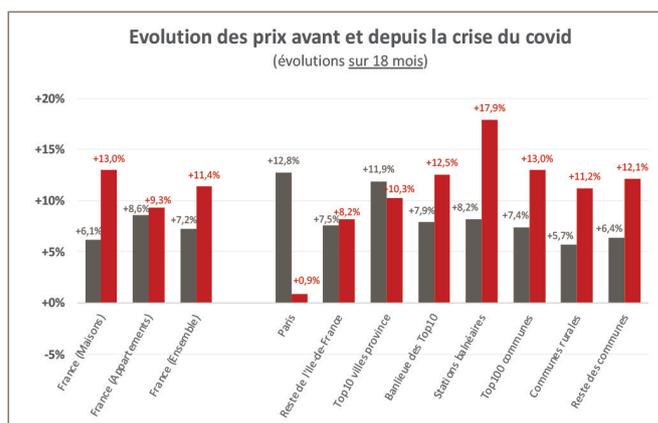
Les maisons et les villes moyennes, petites ou rurales ont nettement profité de la crise sanitaire, au contraire de Paris dont l'élan a été stoppé net.

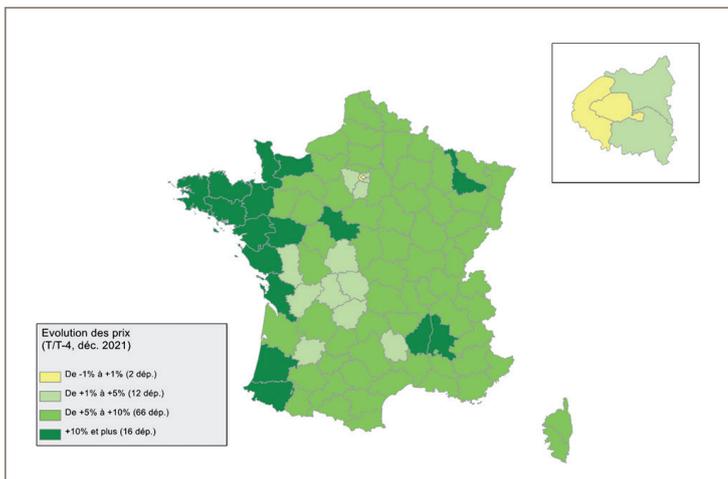
Parmi les plus fortes hausses dans les 70 grandes villes suivies par la FNAIM, le duel entre **La Roche-sur-Yon** (2 513€/m², +20 % sur un an) et **Brest** (2 220€/m², +17,6 %) tourne à l'avantage de la première citée. D'autres villes sont très dynamiques : **La Rochelle** (4 903€/m², +15 %), **Nancy** (2 482€/m², +14,3 %) ou encore **Angers** (3 299€/m² +12,2 %).

En termes géographiques, on observe une tension croissante du marché sur la façade atlantique, avec une carte de l'évolution des prix sur un an qui met en relief le fort dynamisme de ces territoires.

Hausse des prix : il était une fois dans l'Ouest

Les prix ont connu en 2021 la plus forte hausse depuis le milieu des années 2000, avec +7,3 % en France sur un an, à fin décembre 2021. Si Paris n'est plus Fort Alamo et voit ses prix stagner depuis le début de la crise sanitaire (-0,1 % depuis 1 an), **presque tous les autres territoires sont concernés par la hausse importante des prix**. En province, les prix sont en hausse de +8,3 % sur un an, tirés par les maisons (+9,3 %).





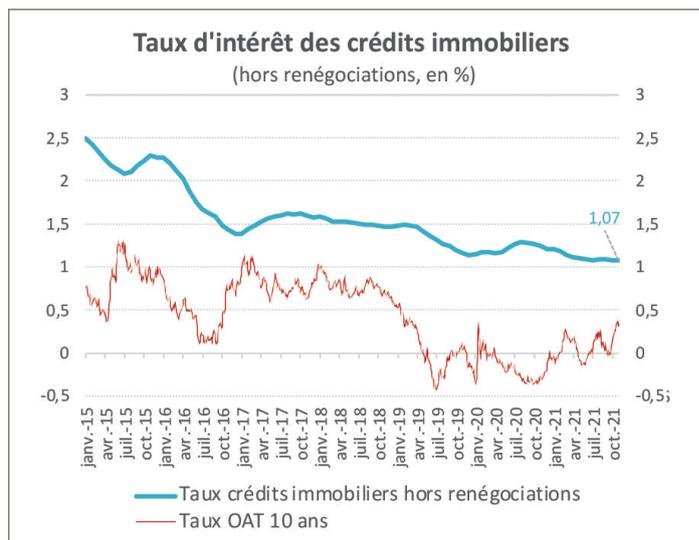
Les régions **Bretagne** (+15,1 %), **Pays de la Loire** (+11,4 %) et **Normandie** (+9,4 %) sont les nouvelles locomotives du marché. La hausse des prix est toutefois quasi-générale.

S'il est indéniable que la crise a remis en cause le phénomène de métropolisation à l'œuvre dans les 10 années précédentes et même généré un léger exode urbain, ce dernier est toutefois à relativiser, on n'observe pas des hordes d'acheteurs qui partent à la conquête de l'Ouest ou encore à une grande évasion des centre-villes.

Qu'en sera-t-il pour 2022 ? Même si toute prévision est sujette à caution dans le contexte actuel et qu'il faut faire preuve d'une prudence de sioux, on peut penser qu'il pourrait y avoir en 2022 une accalmie après l'euphorie de 2021. Il semble en effet difficile d'imaginer que le marché du logement poursuivra sur une hausse similaire des ventes et des prix en 2022. On devrait plutôt assister à une consolidation du marché avec un niveau d'activité élevé mais un peu moins qu'en 2021, et des prix qui continueraient à augmenter, entraînés par la dynamique des zones moins denses, mais à un rythme moins soutenu.

Les taux des crédits toujours au plus bas

Les taux des crédits immobiliers poursuivent leur légère baisse à un nouveau plus bas historique, ce qui constitue un facteur de soutien important du marché, en plus des revenus des ménages qui ont bien résisté pendant la pandémie grâce à l'intervention de l'Etat qui y a amplement contribué. Hors renégociations de crédit, les taux des crédits affichent une moyenne de 1,07 % en novembre 2021, d'après la Banque de France. Malgré une inflation plus élevée en sortie de crise, les taux restent très bas, à ce stade. Si l'inflation venait à s'installer dans la durée, il n'est pas impossible qu'on assiste à une légère hausse des taux longs.



Source : Banque de France

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) avait assoupli fin 2020 ses recommandations en matière de distribution de crédits à l'habitat, mais ces recommandations deviennent une norme contraignante qui s'appliquera à partir du 1^{er} janvier 2022. Cela ne devrait pas avoir un impact majeur sur le marché du logement, dans la mesure où ces recommandations étaient déjà assez bien respectées.

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 - Mise à jour : 28 Janvier 2022