

Le baromètre Crédit Foncier / CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier

Janvier 2019
Treizième édition



Sommaire

Méthodologie du baromètre

En synthèse

- 1. Bilan de la fin d'année 2018 (septembre-décembre 2018)**
- 2. Moral des professionnels de l'immobilier**
- 3. Perspectives sur les prix et les transactions pour les 12 prochains mois (2019)**
 - 3.1 - Marché du neuf : évolution des prix / transactions
 - 3.2 - Marché de l'ancien : évolution des prix / transactions
- 4. Segments de marché les plus impactés en 2018**
- 5. Bilan de l'année 2018 (activité et marché immobilier)**

Synthèse sur les régions

Méthodologie du baromètre

- Un baromètre pour prendre le pouls du marché du logement et dégager les tendances à venir

Cible interrogée par téléphone

402 professionnels de l'immobilier* dont :

- 4 catégories de répondants

Agents immobiliers, Commercialisateurs	100
Lotisseurs, Promoteurs	100
Constructeurs de maisons individuelles	101
Gestionnaires de patrimoine, Réseaux de défiscalisation	101

- 5 régions (découpage de la France en 5 ensembles)

Ile-de-France	77
Nord-Est	81
Nord-Ouest	80
Sud-Ouest	83
Sud-Est	81

Dates de terrain

du mercredi 28 novembre au mercredi 5 décembre 2018

Depuis fin 2014, le Crédit Foncier, avec l'institut de sondages CSA, mesure le moral des professionnels de l'immobilier trois fois par an.

Il s'agit ici des résultats de la 13^{ème} enquête publiée en janvier 2019.

Réalisé tous les quatre mois auprès d'un échantillon représentatif de 400 professionnels, ce baromètre est organisé en trois parties :

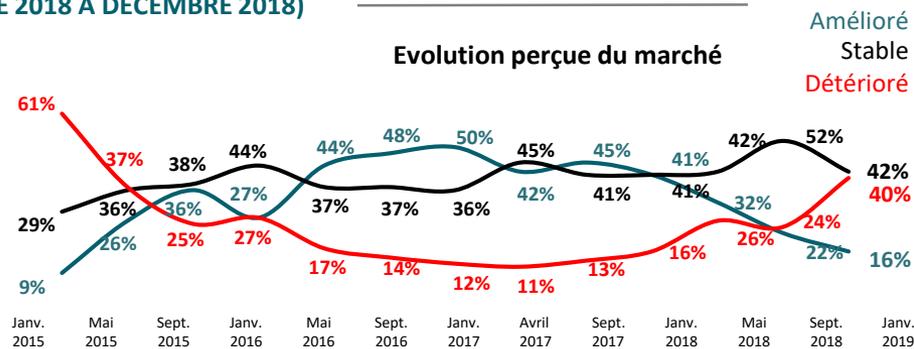
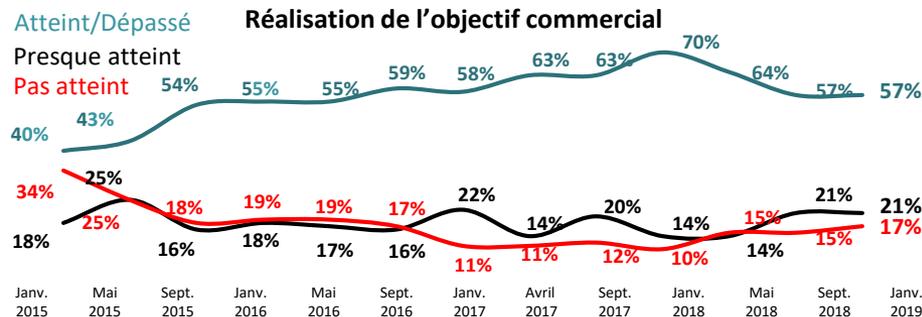
- Vue rétrospective : quelle perception ont les professionnels du marché du logement des 4 mois écoulés (de septembre à décembre 2018 ici)
- Vue prospective : quelle devrait être l'évolution des prix et des transactions dans le neuf et l'ancien pour les douze prochains mois (sur l'année 2019 ici)
- Moral des professionnels de l'immobilier pour les douze prochains mois.

* L'échantillon a été raisonné afin de disposer d'une base solide d'interviews par région et pouvoir ainsi identifier les spécificités régionales.

Nous avons ensuite redonné à chaque région son poids réel (selon la répartition des ménages dans les régions) afin d'obtenir un échantillon total représentatif de la France métropolitaine.

En synthèse : Le moral des professionnels de l'immobilier en net recul sur les 3 derniers mois

SUR LES 4 DERNIERS MOIS (SEPTEMBRE 2018 À DÉCEMBRE 2018)



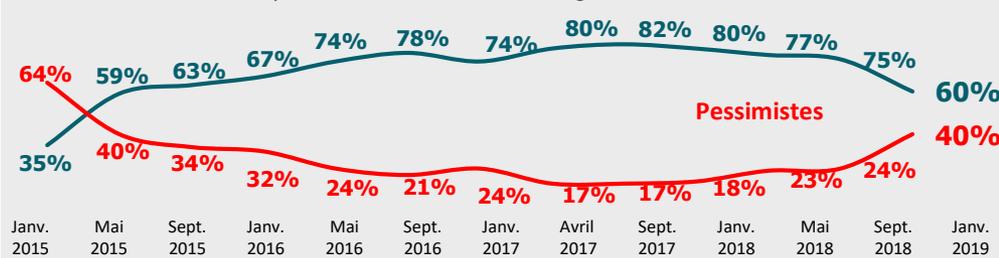
POUR LES 12 PROCHAINS MOIS (2019)

Moral des professionnels

quant à l'avenir du marché du logement

Optimistes

Pessimistes



principales raisons de **pessimisme** :

- 96% Contexte économique
- 83% Evolution du pouvoir d'achat

QUELLES EVOLUTIONS DES PRIX ET DES VOLUMES ?



NEUF

Des prix

↑ 37%
des répondants

= 48%

↓ 9%

Du nombre de transactions

↑ 24%
des répondants

= 38%

↓ 32%



ANCIEN

Des prix

↑ 21%
des répondants

= 48%

↓ 21%

Du nombre de transactions

↑ 20%
des répondants

= 47%

↓ 23%

1- Six professionnels sur dix considèrent que le marché du logement s'est stabilisé ou amélioré au cours des quatre derniers mois

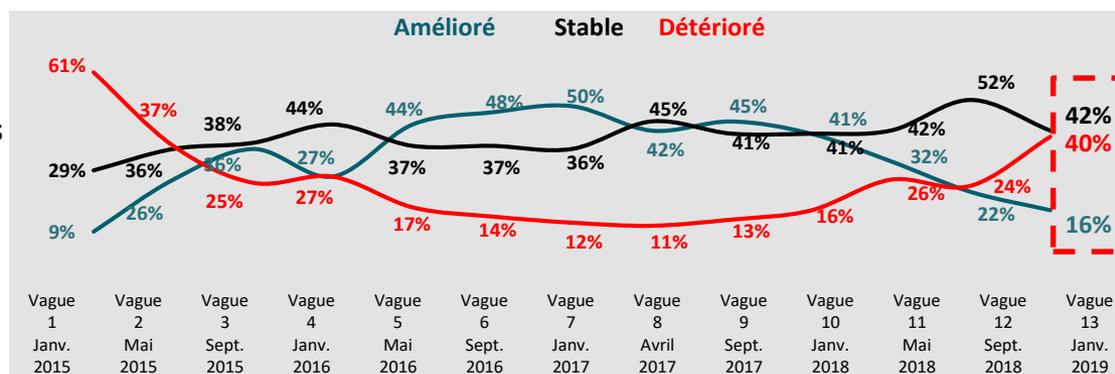
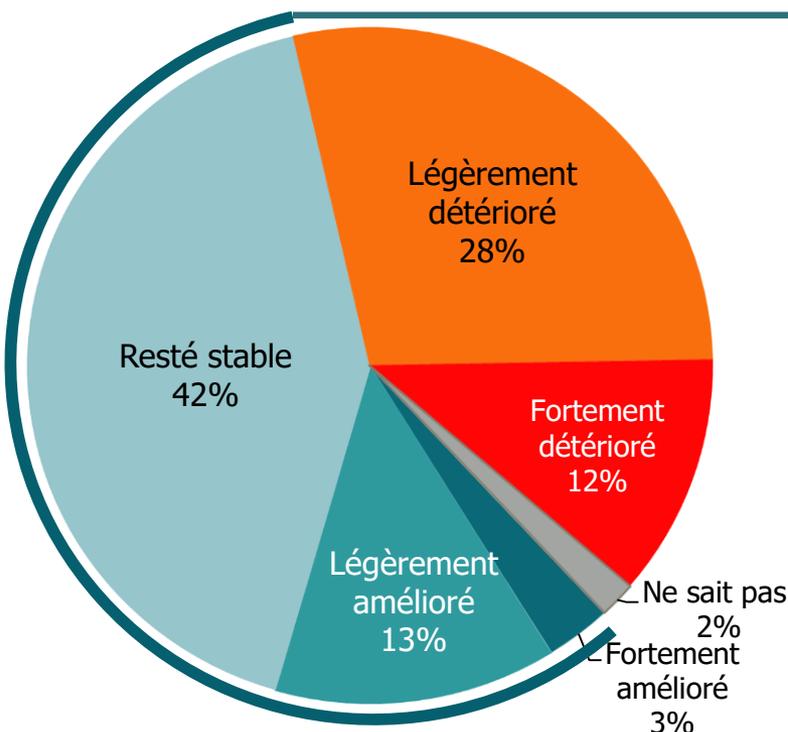
Question posée : Au cours des 4 derniers mois, avez-vous le sentiment que le marché du logement dans votre région ... ?

Base : ensemble (n = 402)



58 % ont le sentiment que le marché s'est stabilisé ou amélioré sur les 4 derniers mois

- Pour 6 professionnels sur 10, le marché du logement s'est stabilisé ou amélioré sur les 4 derniers mois.



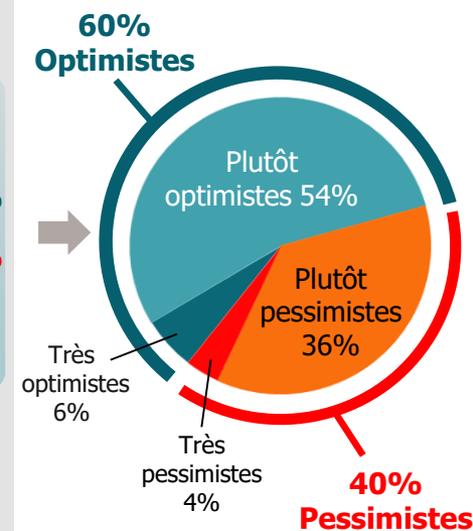
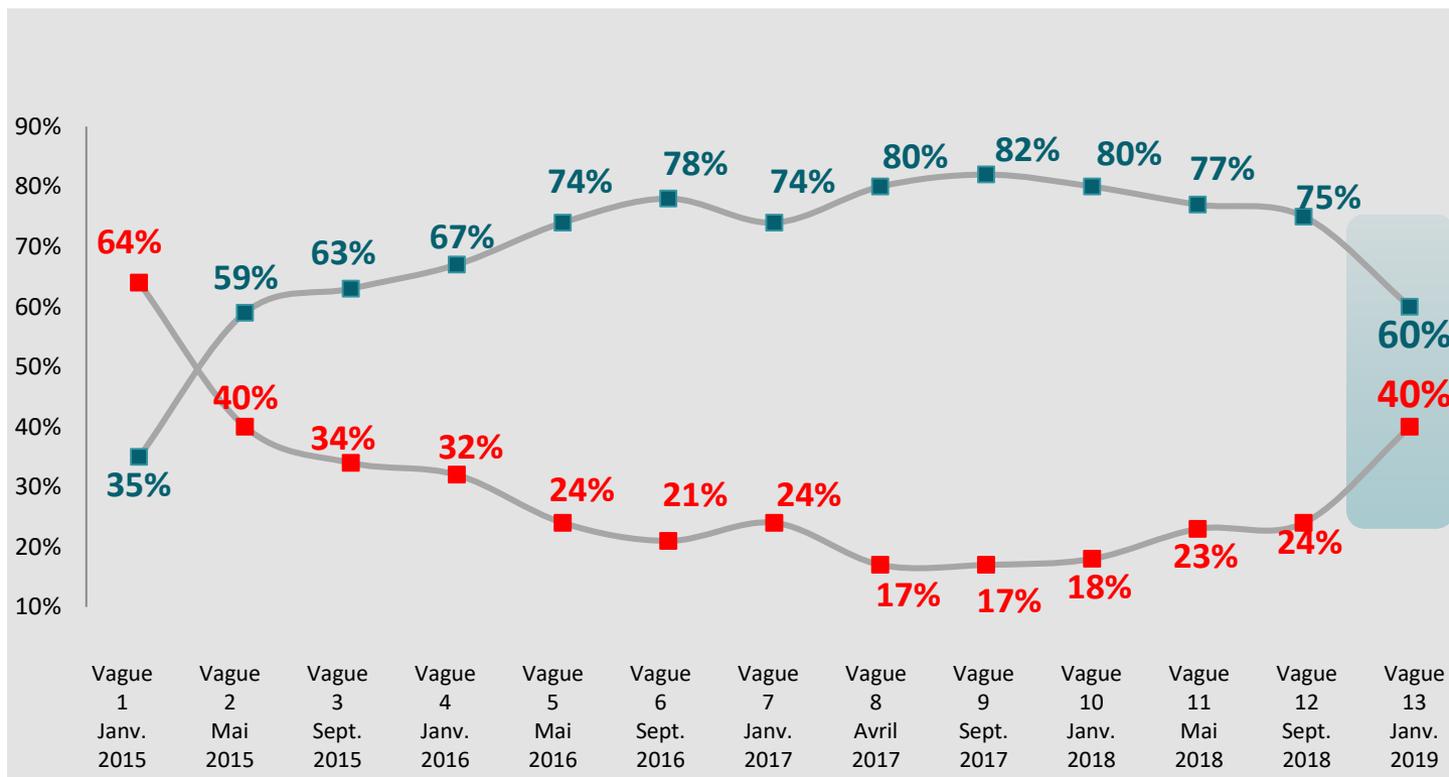
2.1 – L'optimisme des professionnel accuse un net recul sur les 3 derniers mois

Question posée : Et au global, êtes-vous très optimiste, plutôt optimiste, plutôt pessimiste ou très pessimiste quant à l'avenir du marché du logement au cours des 12 prochains mois, dans votre région?

Base : ensemble (n = 402)



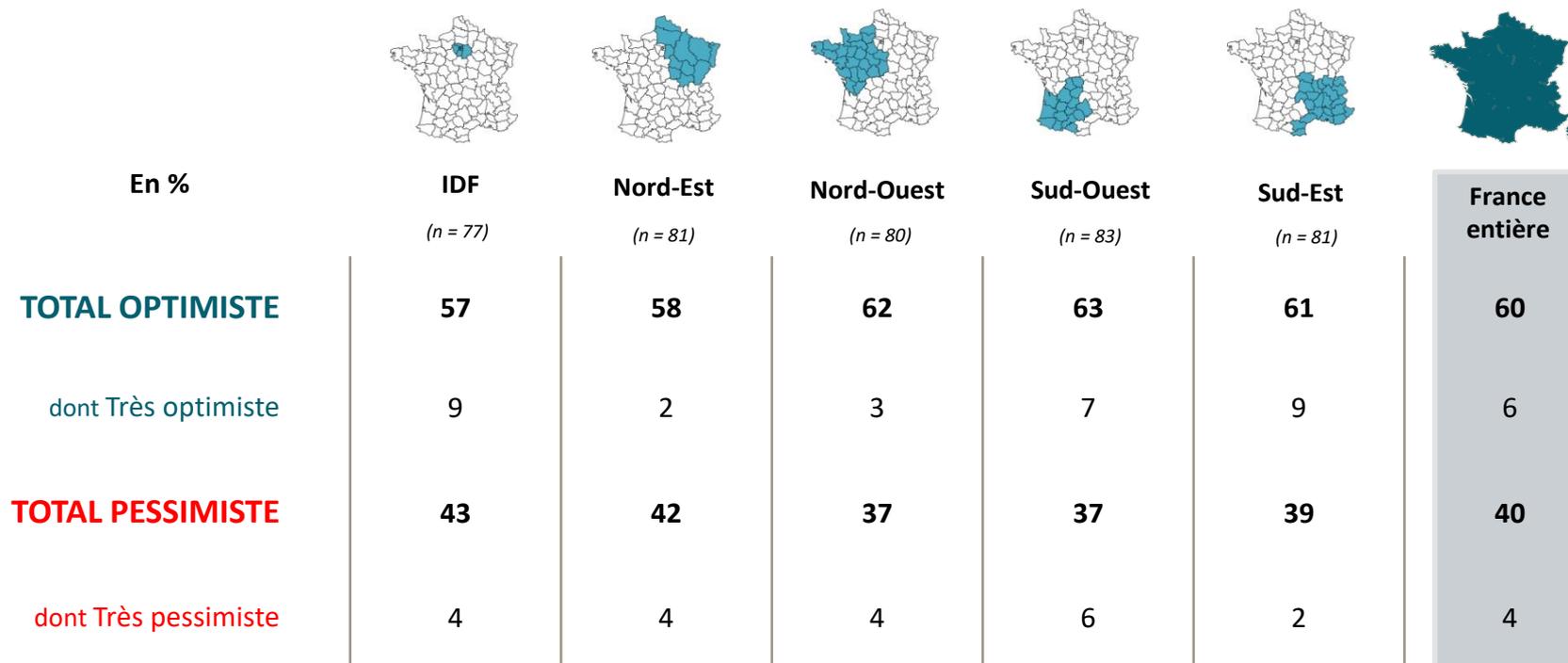
Pour les 12 prochains mois :



2.1 – Les professionnels du Sud-Ouest sont les plus optimistes, suivis de près par ceux du Nord-Ouest puis du Sud-Est

Question posée : Et au global, êtes-vous très optimiste, plutôt optimiste, plutôt pessimiste ou très pessimiste quant à l'avenir du marché du logement au cours des 12 prochains mois, dans votre région ?

Base : ensemble (n = 402)



2.1 – Les agents immobiliers et commercialisateurs sont les plus optimistes, suivis des gestionnaires de patrimoine et réseaux de défiscalisation

Question posée : Et au global, êtes-vous très optimiste, plutôt optimiste, plutôt pessimiste ou très pessimiste quant à l'avenir du marché du logement au cours des 12 prochains mois, dans votre région ?

Base : ensemble (n = 402)

En %	Agents immobiliers/ commercialisateurs	Lotisseurs/ promoteurs	Constructeurs de maisons individuelles	Gestionnaires de patrimoine / Réseaux de défiscalisation	Toutes professions confondues
	(n = 100)	(n = 100)	(n = 101)	(n = 101)	(n = 402)
TOTAL OPTIMISTE	70	55	50	64	60
dont Très optimiste	9	3	5	6	6
dont Plutôt optimiste	61	52	45	58	54
TOTAL PESSIMISTE	30	45	50	35	40
dont Plutôt pessimiste	26	43	43	33	36
dont Très pessimiste	4	2	7	2	4

2.2 – Les raisons d’optimisme et de pessimisme

Question posée : Pour quelles raisons êtes-vous optimiste/pessimiste quant à l’avenir du marché du logement au cours des 12 prochains mois ? (plusieurs réponses possibles)



OPTIMISTES

Base Optimistes (n = 241)

Le niveau bas des taux d’intérêt des prêts immobiliers	92%
Le dynamisme du marché	86%
Le contexte économique	39%
L’évolution des prix de l’immobilier	39%



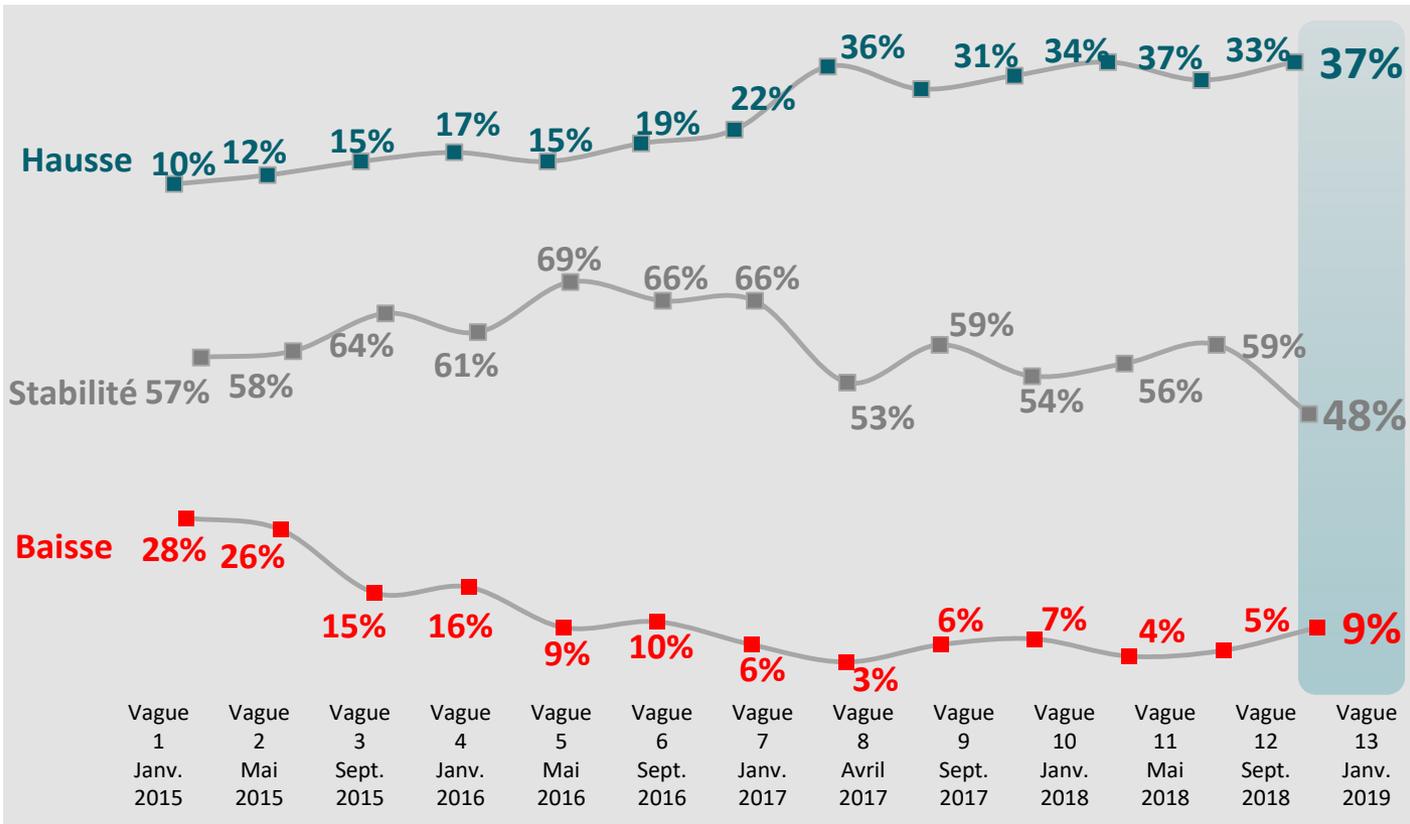
PESSIMISTES

Base Pessimistes (n = 160)

96%	Le contexte économique
83%	L’évolution du pouvoir d’achat des ménages
67%	La diminution des aides à l’accession

3.1 – Perspectives : Prix dans le neuf : la stabilité devrait se poursuivre, mais une hausse est aussi envisageable

Question posée : Selon vous, les prix de l'immobilier résidentiel dans le neuf, dans votre région, vont-ils augmenter, diminuer ou rester stables au cours des 12 prochains mois ?



EVOLUTION DES PRIX NEUF
 Base : ensemble (n = 402)

- **37 % des professionnels de l'immobilier** anticipent une hausse des prix dans le neuf au cours des 12 prochains mois
- **48 % des professionnels de l'immobilier** anticipent une stabilité des prix dans le neuf au cours des 12 prochains mois
- **9% des professionnels de l'immobilier** anticipent une baisse des prix dans le neuf au cours des 12 prochains mois

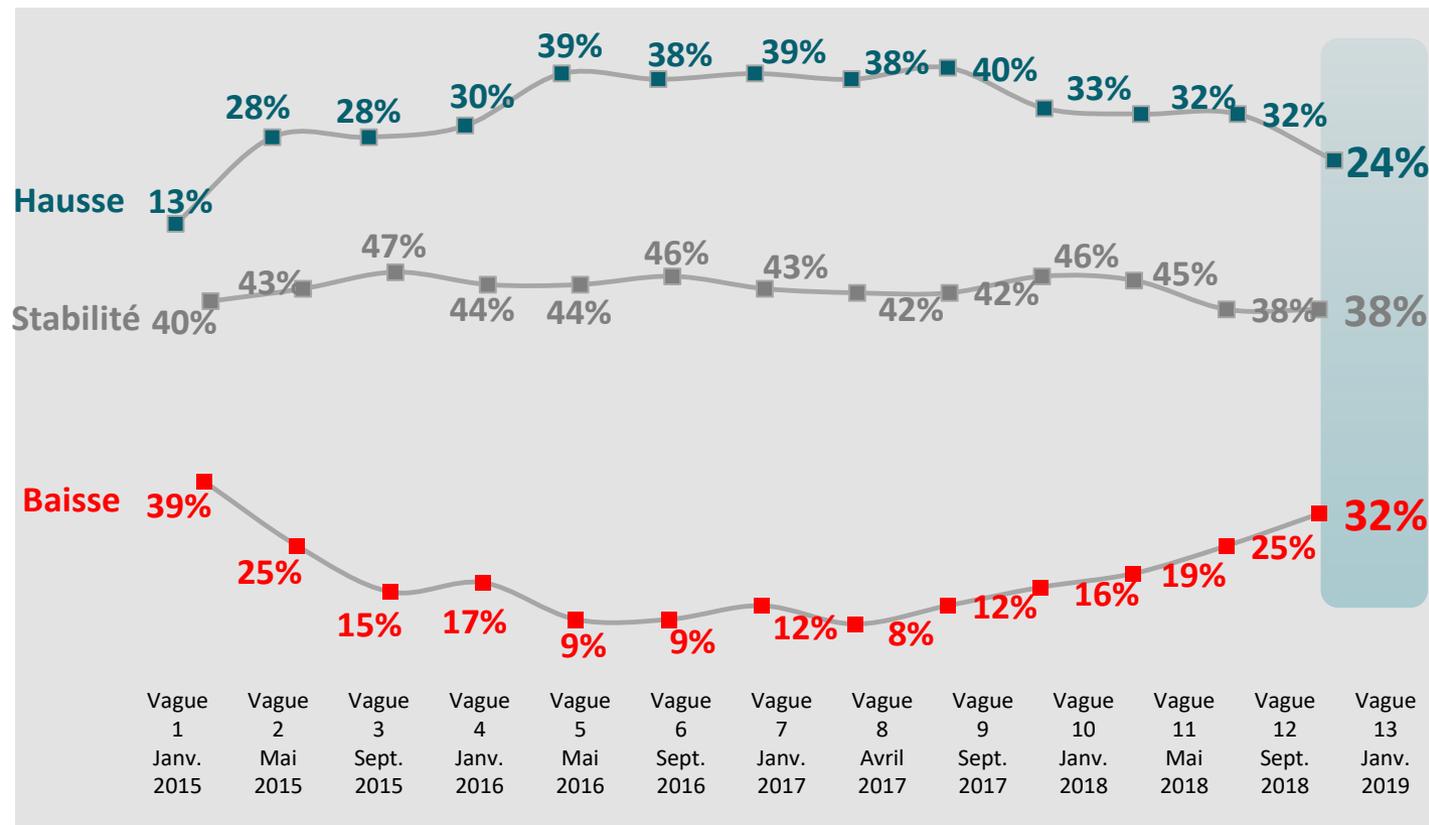
3.1 – Perspectives : Transactions dans le neuf : la stabilité reste de mise, mais une baisse est de plus en plus envisagée

Question posée : Le nombre de transactions immobilières résidentielles dans le neuf, dans votre région, va t-il augmenter, diminuer ou rester stable au cours des 12 prochains mois ?



EVOLUTION DES NEUF TRANSACTIONS

Base : ensemble (n = 402)



- 24 % des professionnels de l'immobilier anticipent une augmentation des transactions immobilières dans le neuf au cours des 12 prochains mois
- 38 % des professionnels de l'immobilier anticipent une stabilité des transactions immobilières dans le neuf au cours des 12 prochains mois
- 32 % des professionnels de l'immobilier anticipent une baisse des transactions immobilières dans le neuf au cours des 12 prochains mois

3.2 – Perspectives : Prix dans l'ancien : la stabilité devrait perdurer

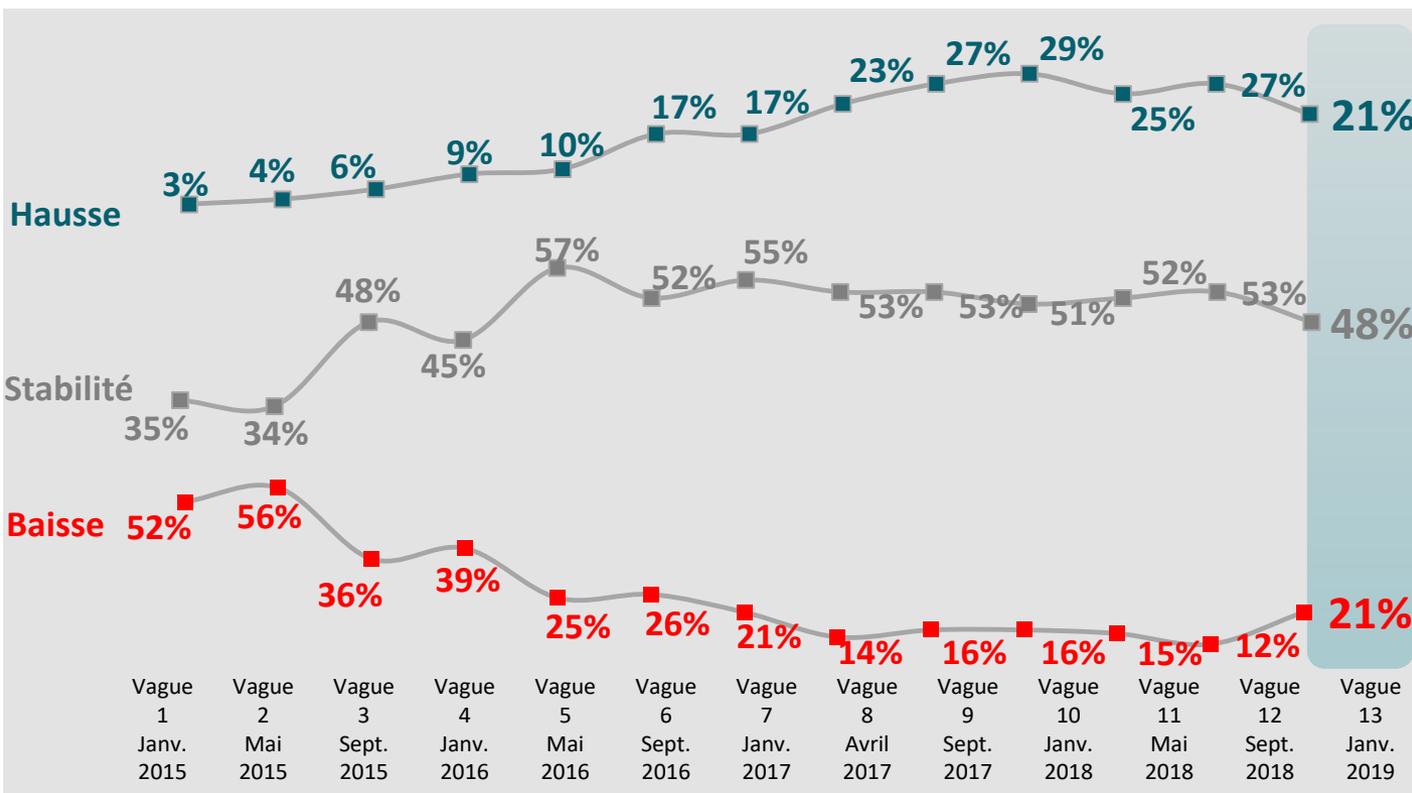
Question posée : Selon vous, les prix de l'immobilier résidentiel dans l'ancien, dans votre région, vont-ils augmenter, diminuer ou rester stables au cours des 12 prochains mois ?



EVOLUTION DES PRIX

Base : ensemble (n = 402)

- **21 % des professionnels de l'immobilier** anticipent une hausse des prix dans l'ancien au cours des 12 prochains mois
- **48 % des professionnels de l'immobilier** anticipent une stabilité des prix dans l'ancien au cours des 12 prochains mois
- **21 % des professionnels de l'immobilier** anticipent une baisse des prix dans l'ancien au cours des 12 prochains mois



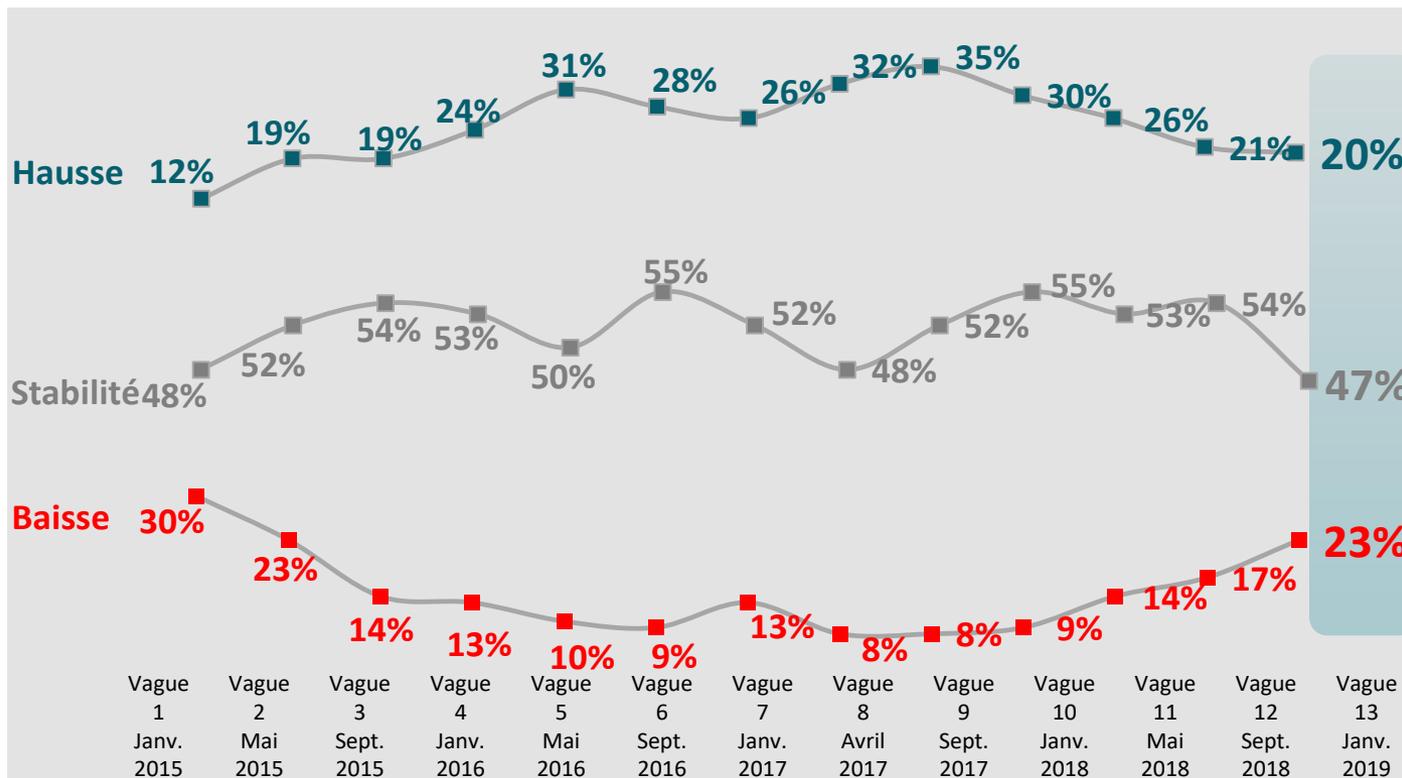
3.2 – Perspectives : Transactions dans l'ancien : la stabilité des volumes reste majoritaire



Question posée : Le nombre de transactions immobilières résidentielles dans l'ancien, dans votre région, va t-il augmenter, diminuer ou rester stable au cours des 12 prochains mois ?

EVOLUTION DES TRANSACTIONS ANCIEN

Base : ensemble (n = 402)



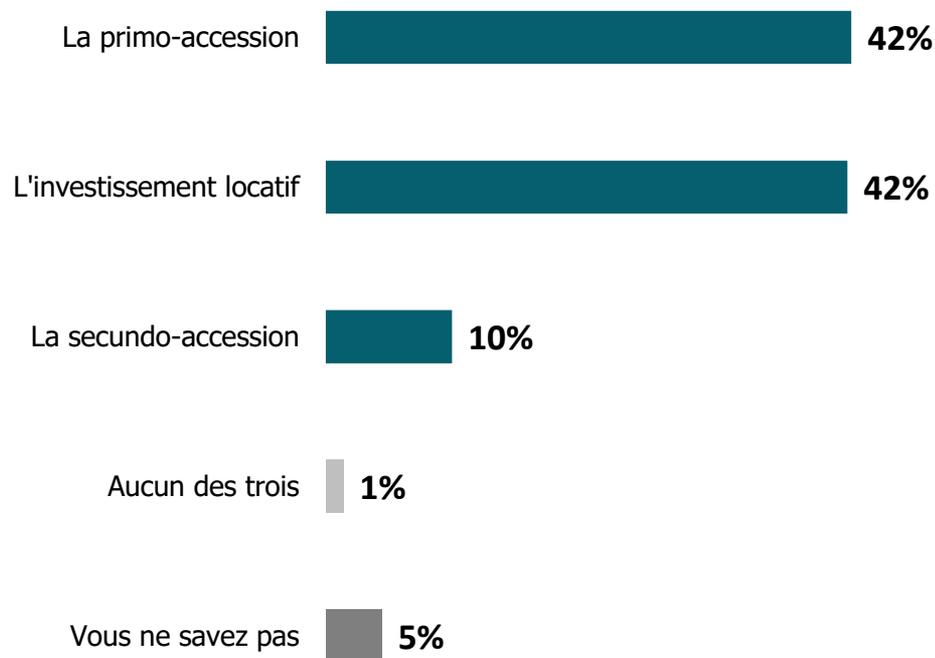
- 20 % des professionnels de l'immobilier anticipent une augmentation des transactions immobilières dans l'ancien au cours des 12 prochains mois
- 47 % des professionnels de l'immobilier anticipent une stabilité des transactions immobilières dans l'ancien au cours des 12 prochains mois
- 23 % des professionnels de l'immobilier anticipent une baisse des transactions immobilières dans l'ancien au cours des 12 prochains mois

4 – Primo-accession et investissement locatif : deux segments de marché particulièrement affectés en 2018 aux yeux des professionnels de l'immobilier

NEW

Question posée : Certains facteurs (hausse des prix de l'immobilier, réforme fiscale...) ont pu affecter le marché du logement. Selon vous, quel est le segment de marché qui a été le plus concerné en 2018 par ces facteurs ?

Base : ensemble (n = 402)



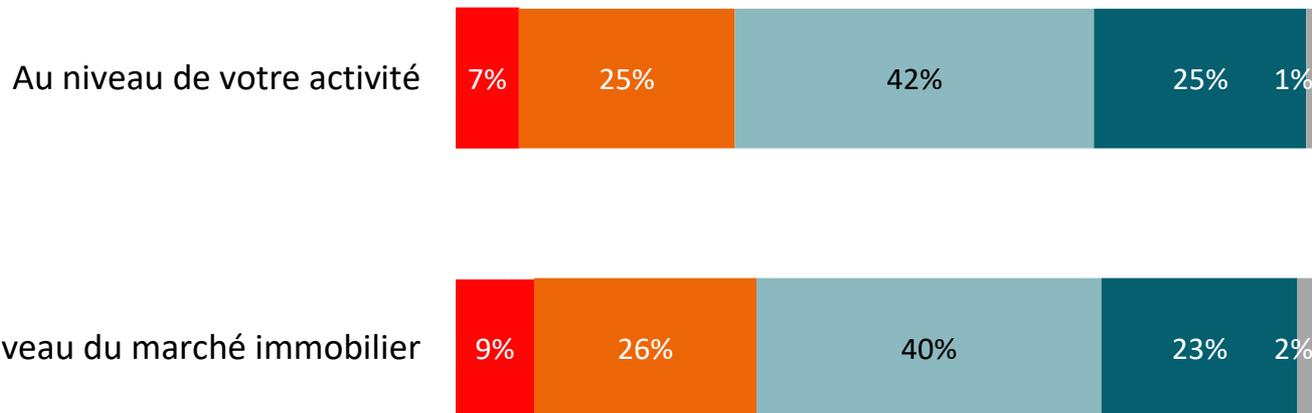
5 – Tant au niveau de l'activité qu'au niveau du marché dans son ensemble, 2018 est perçu comme une année de stabilité

NEW Question posée : Pour finir, quel regard portez-vous sur 2018, ce fut...?

Base : ensemble (n = 402)



- Une année de rupture avec un retournement du marché à la baisse
- Une année de légère baisse
- Une année stable
- Une année de hausse
- Ne sait pas



➔ 27% des professionnels estiment 2018 comme une année stable à la fois pour leur activité et pour le marché immobilier

Synthèse sur les régions

Synthèse : en Ile-de-France, 57 % d'optimistes



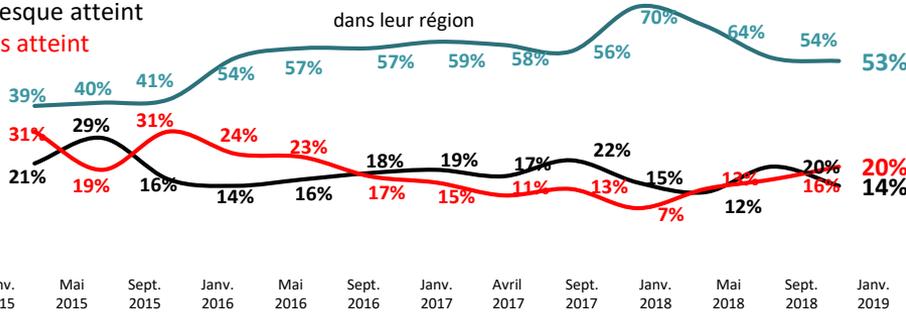
IDF

SUR LES 4 DERNIERS MOIS (SEPTEMBRE 2018 À DÉCEMBRE 2018)

Atteint/Dépassé
Presque atteint
Pas atteint

Réalisation de l'objectif commercial

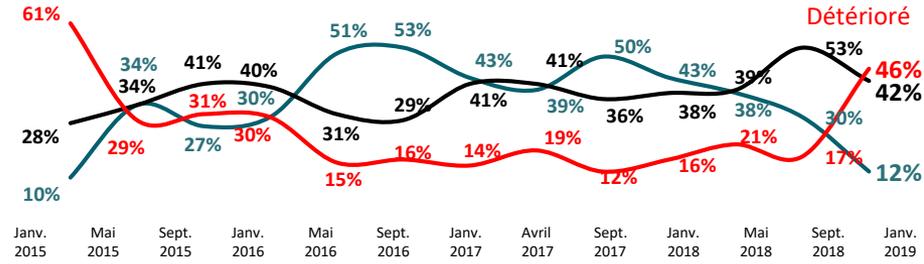
dans leur région



Evolution perçue du marché

dans leur région

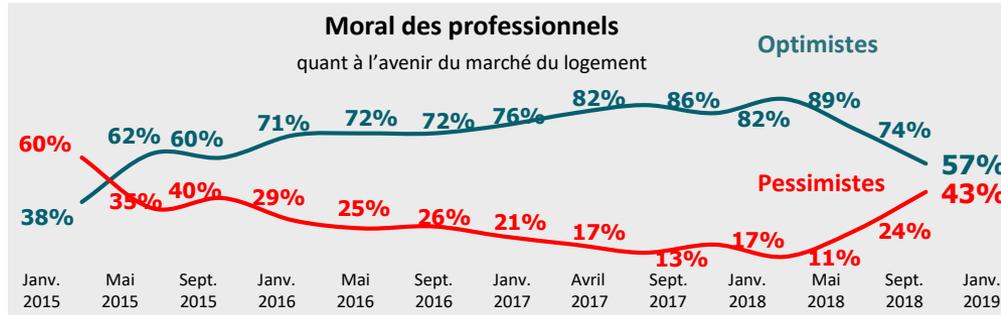
Amélioré
Stable
Détérioré



POUR LES 12 PROCHAINS MOIS (2019)

2 principales raisons d'optimisme :

- 95% Dynamisme du marché
- 93% Niveau bas des taux d'intérêt



2 principales raisons de pessimisme :

- 97% Contexte économique
- 85% Evolution du pouvoir d'achat

QUELLES EVOLUTIONS DES PRIX ET DES VOLUMES ?



NEUF

Des prix

48% des répondants



=

33%



7%

Du nombre de transactions

37% des répondants



=

27%



28%



ANCIEN

Des prix

30% des répondants



=

41%



14%

Du nombre de transactions

17% des répondants



=

49%



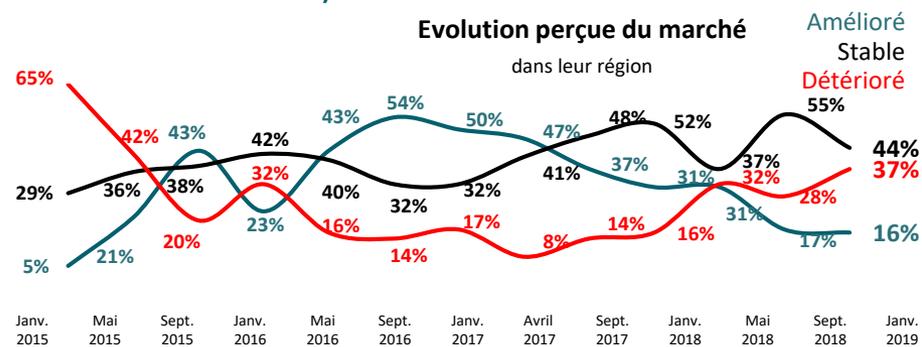
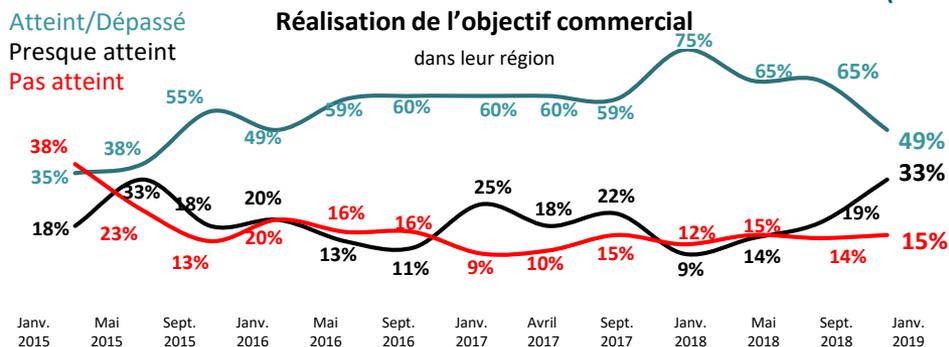
24%

Synthèse : dans le Nord-Est, 58 % d'optimistes

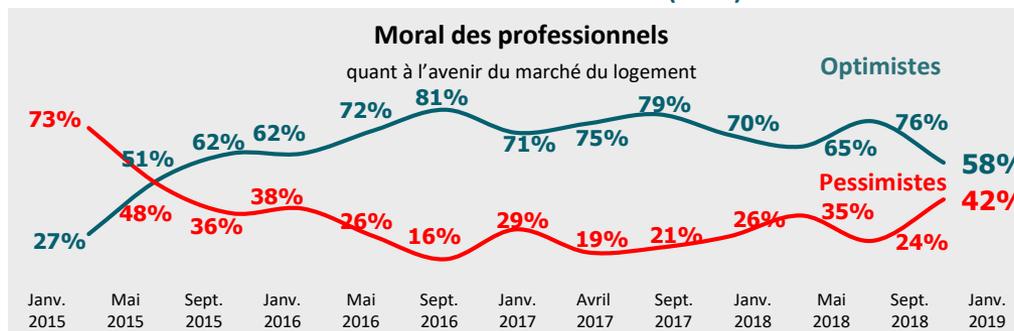


Nord-Est

SUR LES 4 DERNIERS MOIS (SEPTEMBRE 2018 À DÉCEMBRE 2018)



POUR LES 12 PROCHAINS MOIS (2019)



2 principales raisons d'optimisme:

- 91% Niveau bas des taux d'intérêt
- 70% Dynamisme du marché

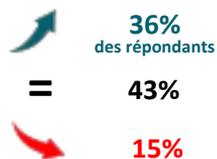
2 principales raisons de pessimisme :

- 97% Contexte économique
- 91% Evolution du pouvoir d'achat

QUELLES EVOLUTIONS DES PRIX ET DES VOLUMES ?



Des prix



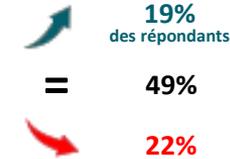
Du nombre de transactions



Des prix



Du nombre de transactions



Synthèse : dans le Nord-Ouest, 62 % d'optimistes

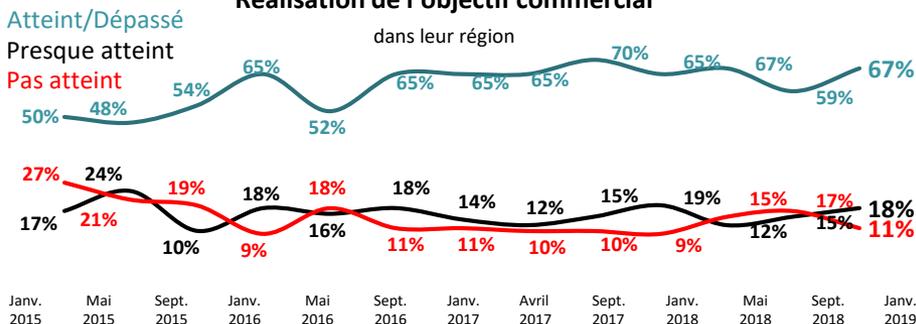


Nord-Ouest

SUR LES 4 DERNIERS MOIS (SEPTEMBRE 2018 À DÉCEMBRE 2018)

Réalisation de l'objectif commercial

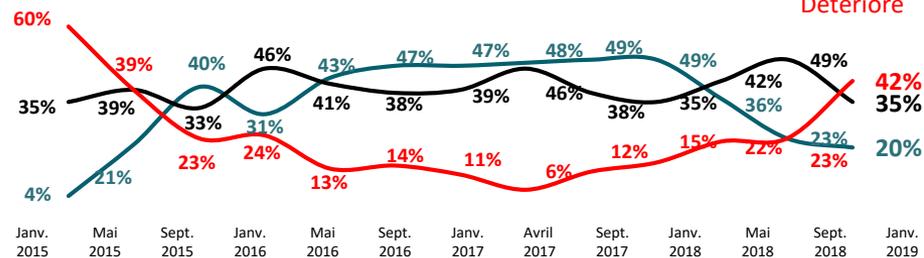
dans leur région



Evolution perçue du marché

dans leur région

Amélioré
Stable
Détérioré



POUR LES 12 PROCHAINS MOIS (2019)

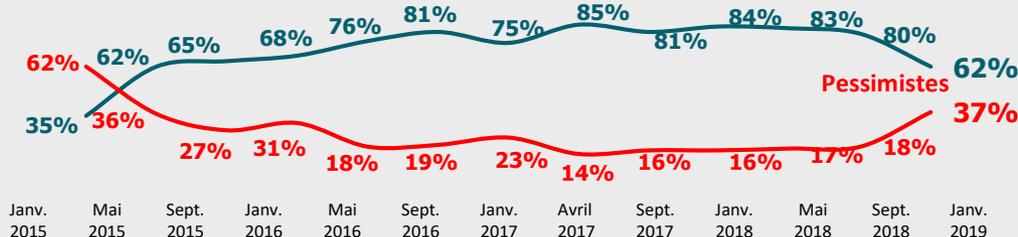
Moral des professionnels

quant à l'avenir du marché du logement

Optimistes

2 principales raisons d'optimisme :

- 92% Niveau bas des taux d'intérêt
- 78% Dynamisme du marché



2 principales raisons de pessimisme :

- 93% Contexte économique
- 79% Diminution des aides à l'accession

QUELLES EVOLUTIONS DES PRIX ET DES VOLUMES ?



Des prix

42%
des répondants

= 42%

11%

Du nombre de transactions

22%
des répondants

= 31%

39%



Des prix

23%
des répondants

= 48%

23%

Du nombre de transactions

21%
des répondants

= 44%

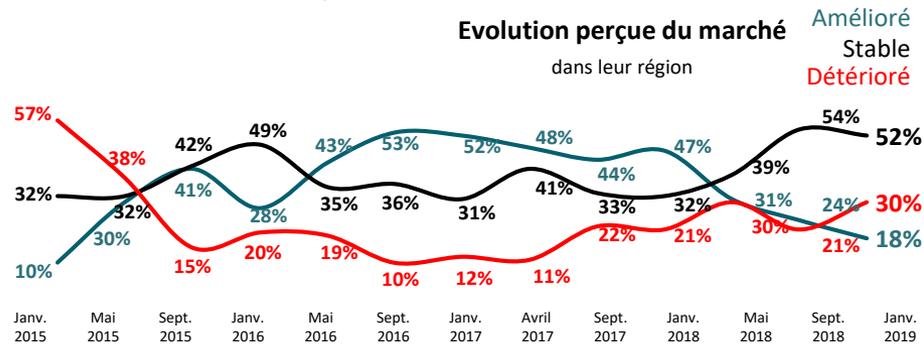
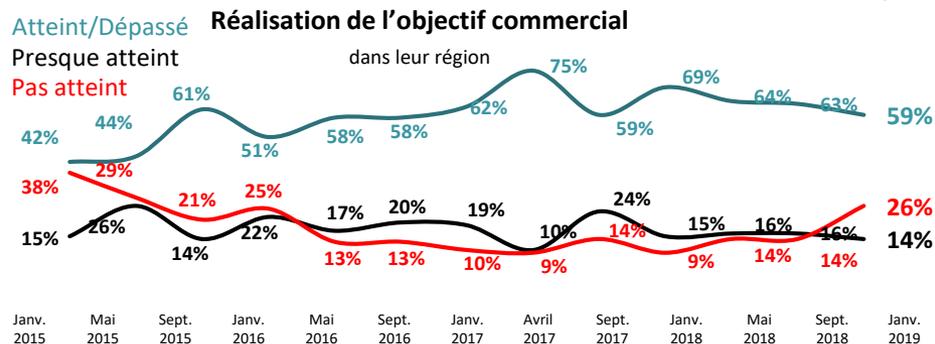
26%

Synthèse : dans le Sud-Ouest, 63 % d'optimistes

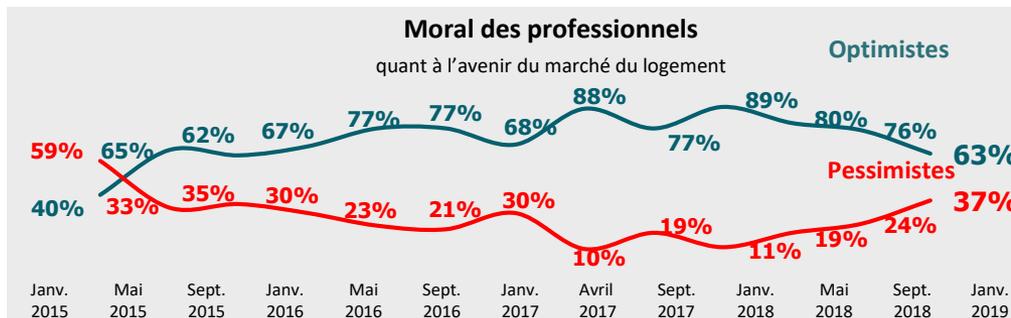


Sud-Ouest

SUR LES 4 DERNIERS MOIS (SEPTEMBRE 2018 À DÉCEMBRE 2018)



POUR LES 12 PROCHAINS MOIS (2019)



2 principales raisons d'optimisme :

- 95% Niveau bas des taux d'intérêt
- 94% Dynamisme du marché

2 principales raisons de pessimisme :

- 94% Contexte économique
- 74% Evolution du pouvoir d'achat

QUELLES EVOLUTIONS DES PRIX ET DES VOLUMES ?



NEUF

Des prix

39%
des répondants



= 45%



8%

Du nombre de transactions

17%
des répondants



= 40%



36%



ANCIEN

Des prix

28%
des répondants



= 48%



16%

Du nombre de transactions

24%
des répondants



= 43%



22%

Synthèse : dans le Sud-Est, 61 % d'optimistes



Sud-Est

SUR LES 4 DERNIERS MOIS (SEPTEMBRE 2018 À DÉCEMBRE 2018)

Atteint/Dépassé

Réalisation de l'objectif commercial

Evolution perçue du marché

Amélioré

Presque atteint

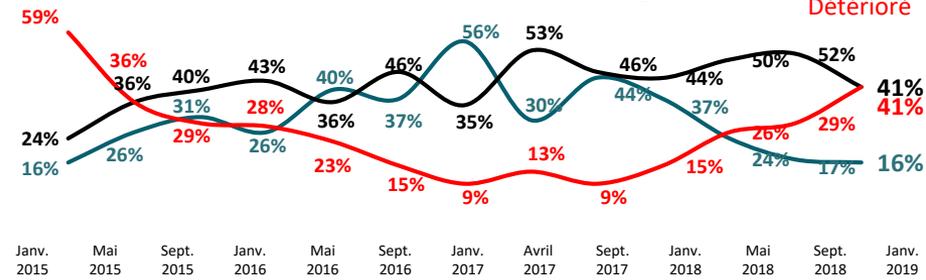
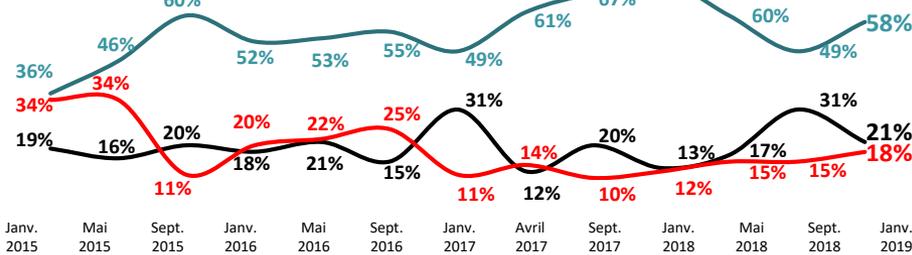
dans leur région

dans leur région

Stable

Pas atteint

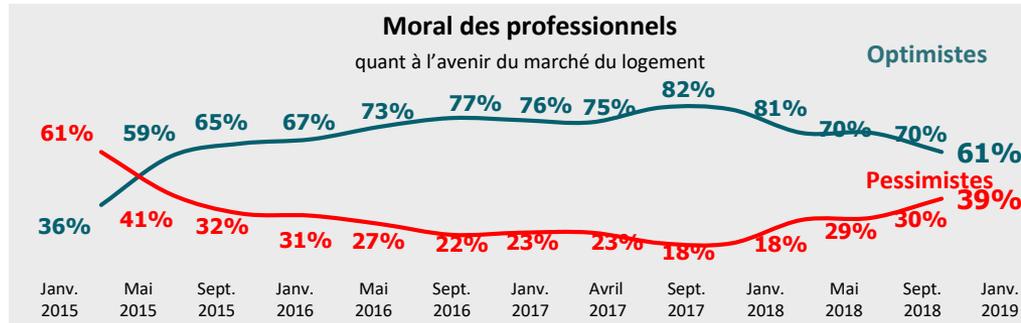
Détérioré



POUR LES 12 PROCHAINS MOIS (2019)

2 principales raisons d'optimisme :

- 98% Dynamisme du marché
- 90% Niveau bas des taux d'intérêt



2 principales raisons de pessimisme :

- 97% Contexte économique
- 81% Evolution du pouvoir d'achat

QUELLES EVOLUTIONS DES PRIX ET DES VOLUMES ?

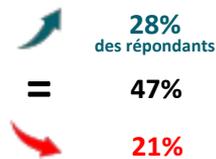


NEUF

Des prix

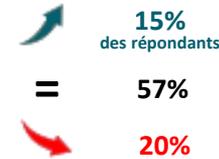


Du nombre de transactions

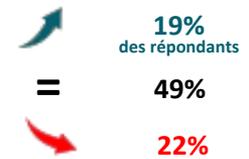


ANCIEN

Des prix



Du nombre de transactions



Contact Presse

Kayoum Seraly
Responsable Communication / RSE
T : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr