



AT A GLANCE

RESEARCH

LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL EN FRANCE

Octobre 2019

Nouveau record ! Plus d'un million de transactions dans l'ancien

Dynamique depuis le début 2015, le marché résidentiel français marque son histoire en décrochant un nouveau record, celui du million de transactions dans l'ancien. Un sans précédent qui induit une croissance des prix de +3,2% sur la France métropolitaine.

Ce dynamisme est en partie dopé par des conditions de financement exceptionnelles. Les taux d'emprunt immobilier atteignent un nouveau plancher celui de 1,29% en moyenne, toutes durées confondues. La durée d'emprunt, elle, ne cesse de s'allonger atteignant 19 ans en moyenne (soit +9,5 mois depuis le début de l'année 2018). Tous ces éléments jouent positivement dans la solvabilisation des ménages qui continuent de voir leur capacité d'acquisition immobilière largement au-dessus de sa moyenne de long terme (+21%). Au total, le marché résidentiel reste abordable et avec des fondamentaux sains malgré la croissance importante des prix. Par ailleurs, au vue de la faible inflation et croissance économique de la zone euro, la politique monétaire de la Banque centrale européenne restera accommodante avec une réintroduction du quantitative easing au 1^{er} novembre 2019.

Les prix sont à la hausse dans toutes les métropoles à l'exception d'Orléans, Châlons-en-Champagne, Besançon, Poitiers, Limoges, Bordeaux et Montpellier. Paris est de loin le marché le plus regardé avec un prix moyen de 9 890€/m² devant Bordeaux et Lyon à respectivement 4 993€/m² et 4 647€/m². La dynamique haussière des prix se confirme dans les grandes métropoles telles que Nantes (+8,6%), Strasbourg (+7,9%), Dijon (+7,4%), Toulouse (+7,4%), Lille (+6,9%), Marseille (+6,9%), Paris (+6,3%), Lyon (+3,7%) et Rennes (+3,2%), faisant de ces villes des marchés de plus en plus attractifs et regardés par les investisseurs.

Bordeaux accuse le coup de sa flambée des prix en 2018 avec un léger retrait de -1,5%.

Le marché résidentiel neuf a connu une année 2017 exceptionnelle qui a légèrement amoindri la performance de l'année 2018. Aussi, au S1 2019, le marché de la construction pâti d'un retard important, par rapport au S1 2018, avec une baisse de -6,4% et -6,5% des permis de construire et des mises en chantier. Malgré une dynamique baissière, les volumes restent au-dessus de leur moyenne de long terme. Le constat est similaire pour les mises en ventes qui baissent de -22% entre le S1 2018 et le S1 2019 alors que les réservations restent stables. Ce ralentissement du marché de la promotion provient essentiellement de la hausse des coûts de construction ainsi que d'un manque d'offre, lié à la saturation des entreprises du bâtiment. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande crée une tension à la hausse sur les prix. Ces derniers augmentent de +5,0% pour les appartements neufs et de +5,9% pour les maisons neuves.

Le retour du quantitative easing, fin 2019, va permettre à la prime de risque de l'immobilier résidentiel de se reconstituer présentant un profil d'investissement attractif, diversifiant en contrepartie d'un risque maîtrisé. Les conditions de financement exceptionnelles contribuent à soutenir la demande qui continue de contracter légèrement les taux de rendements qui atteignent des niveaux plancher (Paris 3,2%, Bordeaux 3,3% et Lyon 3,5%). D'ici la fin de l'année 2019, la croissance des prix devrait perdurer autour de +3% pour la France et s'accélérer légèrement dans le cas de Paris (+6,5% - +7%).

Les chiffres clés du marché résidentiel français au S1 2019



1,29%
Taux d'emprunt immobilier



+21%
Capacité d'acquisition des ménages en France



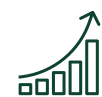
1 020 000
Nombre de transactions dans l'ancien



345 190
Nombre de logements mis en chantier



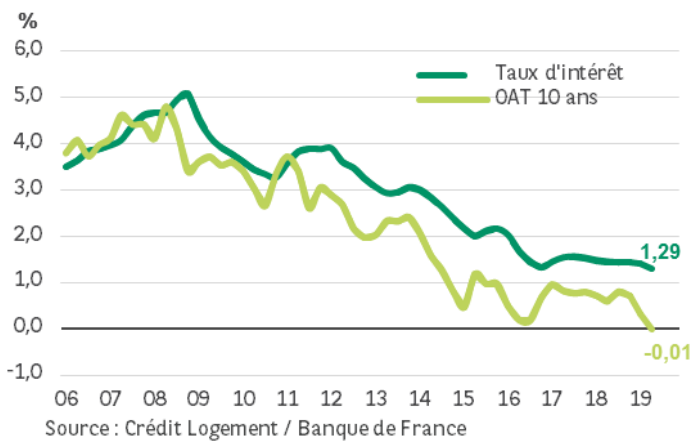
+3,2%
Augmentation des prix en France



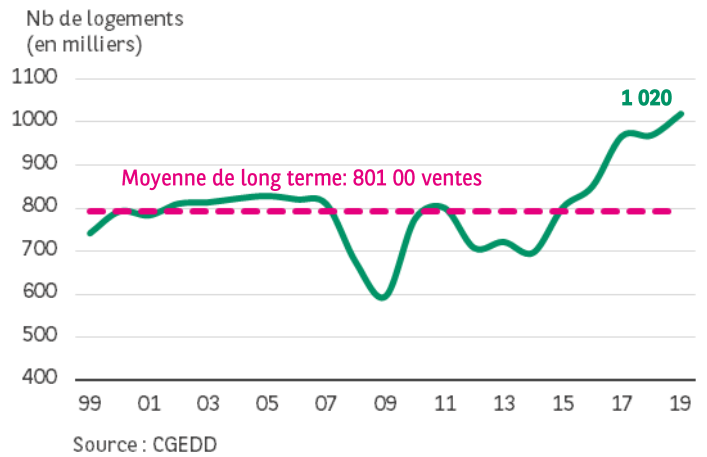
128 609
Nombre de réservations dans le neuf



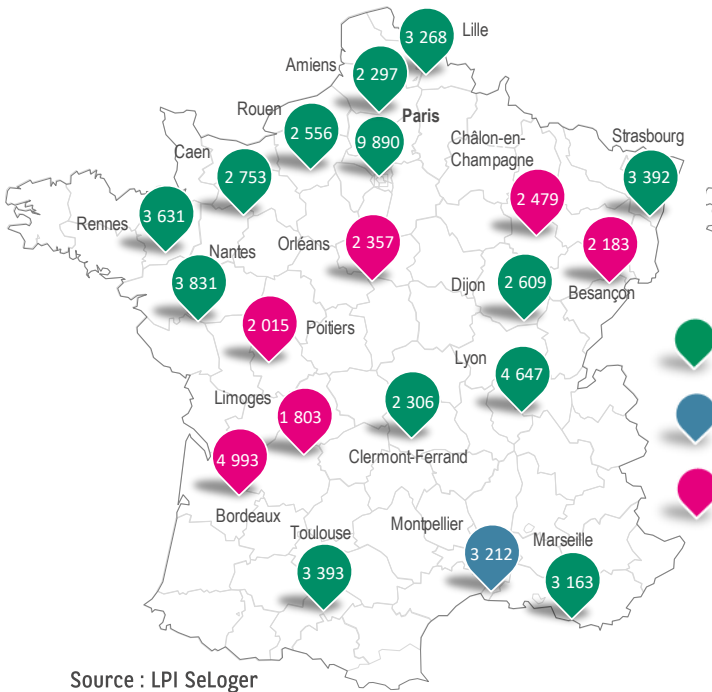
Marché du financement



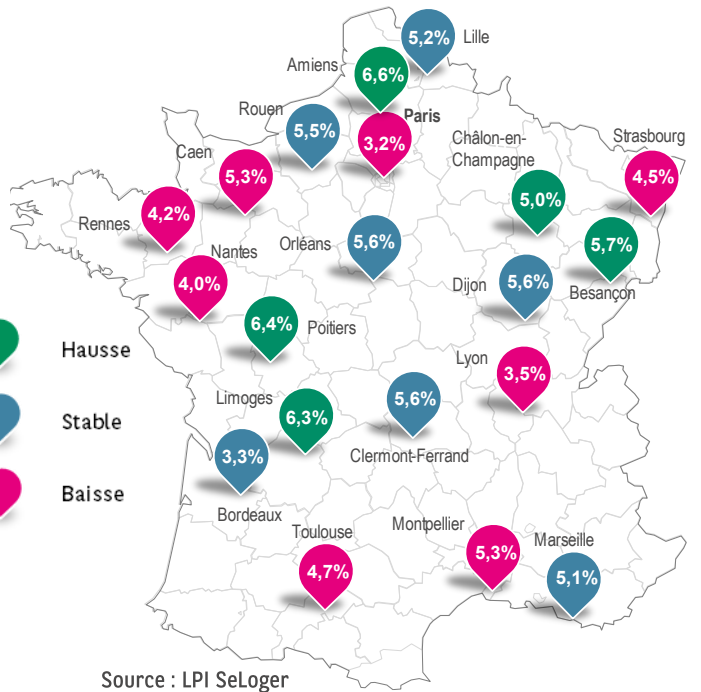
Volume de transaction



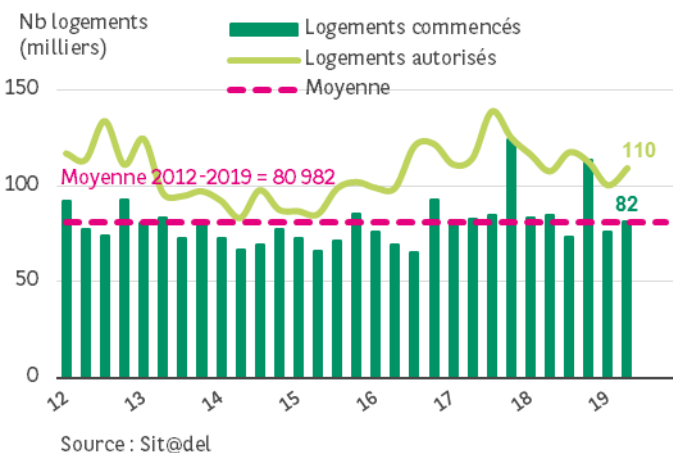
Prix des appartements anciens



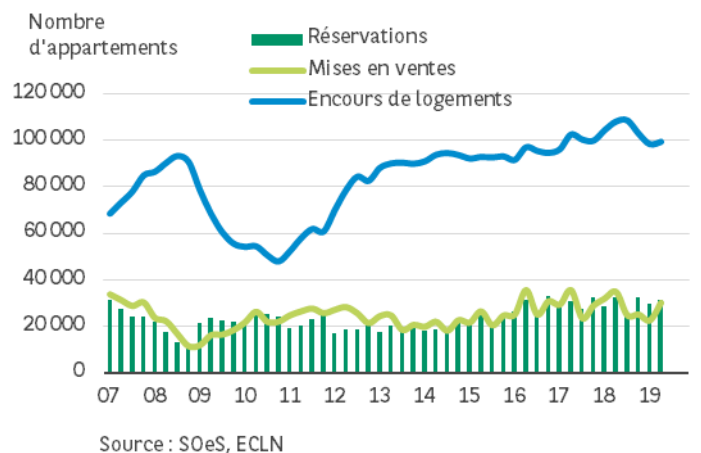
Rendements locatifs bruts



Construction en France



Commercialisation neuve en France



6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Contacts

Métiers

PROMOTION IMMOBILIER RESIDENTIEL

Olivier BOKOBZA
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 28 47
olivier.bokobza@bnpparibas.com

REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24
sylvain.hasse@bnpparibas.com

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 33
jean-claude.dubois@bnpparibas.com

PROPERTY MANAGEMENT

Csongor CSUKAS
Directeur Général Property Management
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00
csongor.csukas@bnpparibas.com

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrid Duhamel
Présidente du Directoire
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44
sigrid.duhamel@bnpparibas.com

TRANSACTION

Laurent BOUCHER
Président Directeur Général
Advisory France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
laurent.boucher@bnpparibas.com

Résidentiel

TRANSACTION—ANCIEN

Jean-François MORINEAU
Directeur Général délégué
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 69
jean-francois.morineau@bnpparibas.com

Dominique BONETTI

Directeur commercial vente en bloc
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 06
dominique.bonetti@bnpparibas.com

David MOLHO

Directeur commercial vente lot par lot
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 57
david.molho@bnpparibas.com

TRANSACTION—NEUF

Julien JAMOT
Directeur commercial et marketing France
Tél. : +33 (0)1 55 65 29 97
julien.jamot@bnpparibas.com

Paul GIBEAUD

Directeur consulting Paris Ile-de-France
Tél. : +33 (0)1 55 65 22 22
paul.gibeaud@bnpparibas.com

Stéphane GAUX

Directeur promotion immobilière Régions
Tél. : +33 (0)1 55 65 25 48
stephane.gaux@bnpparibas.com

Research France

Guillaume JOLY
Directeur Research France
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 13
guillaume.joly@bnpparibas.com

Alexis POURCELOT

Chargé d'études Résidentiel
Tél. : +33 (0)1 47 59 28 24
alexis.pourcelot@bnpparibas.com



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.com



PROMOTION | TRANSACTION | CONSEIL | EXPERTISE | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT

BNP Paribas Real Estate - SAS au capital de 383.071.696 € - 692 012 180 RCS Nanterre - Code NAF 7010 Z - N° TVA Intracommunautaire FR 666 920 121 80
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy Les Moulinaux Cedex
BNP Paribas Real Estate est une filiale du groupe bancaire BNP Paribas - Février 2019



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change