

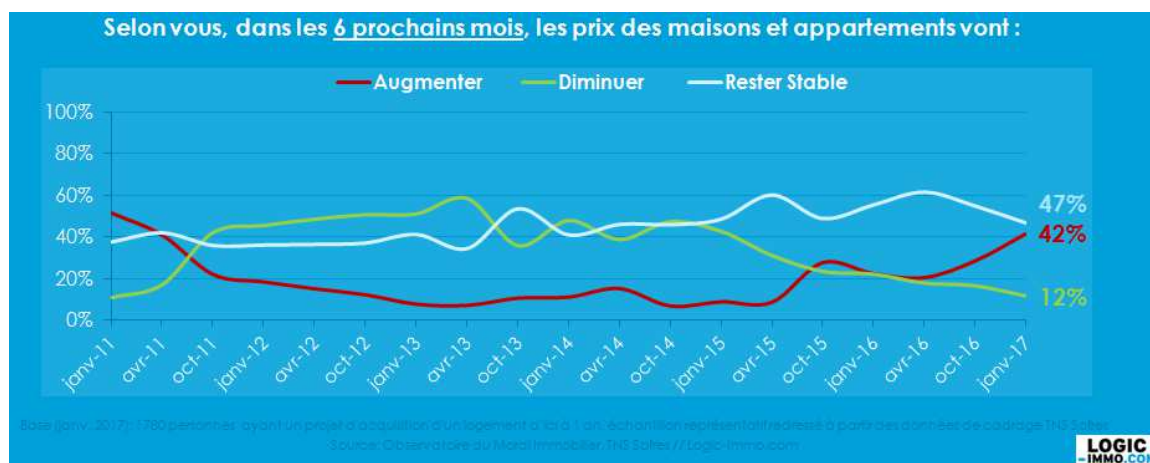
Marché immobilier : Les acheteurs passent à la vitesse supérieure

Interrogés par l'Observatoire du Moral Immobilier publié par le portail d'annonces immobilières Logic-Immo.com, plus de 1 700 futurs acquéreurs ayant un projet d'achat dans l'année se sont exprimés sur leur perception du marché à l'heure où un rapport de force semble s'instaurer entre vendeurs et acheteurs. Est-ce que 2017 marquera la fin d'un cycle ?

« Avec le ressenti d'une hausse des prix et des taux d'intérêt... les acquéreurs en 2017 ont le sentiment de bénéficier d'un moment de grâce et sont beaucoup plus pressés qu'ils ne l'étaient un an plus tôt. Toutefois, ils gardent un sentiment de contrôle et sont loin de l'état d'esprit des acheteurs dans les années 2010-2011. » souligne Stéphanie Pécault, Responsable des Etudes chez Logic-Immo.com.

2017 : Le déséquilibre se confirme entre le nombre d'acquéreurs et de vendeurs.

Premier constat de cette 21^{ème} vague de l'Observatoire du Moral Immobilier : la confirmation d'un déséquilibre entre le nombre d'acheteurs et le volume des vendeurs. Avec 3 millions d'acheteurs et 2 millions de vendeurs, un rapport de force s'installe.... A 2 contre 3, les vendeurs se retrouvent en position avantageuse face à une demande soutenue, une répartition qui rappelle le risque sous-jacent d'une hausse des prix à terme ... et cela n'a pas échappé aux futurs acquéreurs qui sont deux fois plus nombreux à l'envisager qu'il y a un an. (Cf. Graphique 1)



(Graphique 1)

« La crainte de la hausse des prix gagne du terrain dans la psychologie des futurs acquéreurs. Ils sont désormais 42% à anticiper une remontée des prix, alors qu'ils étaient 23% à le prévoir un an plus tôt. Il s'avère même que, depuis 2011, date de création de l'étude, ils n'ont jamais été aussi nombreux à parier sur une augmentation prochaine des prix des biens immobiliers ». rappelle Stéphanie Pécault, Responsable des Etudes chez Logic-Immo.com

Rétrospective 2010-2016 : la loi de l'offre et de la demande règne sur le marché immobilier

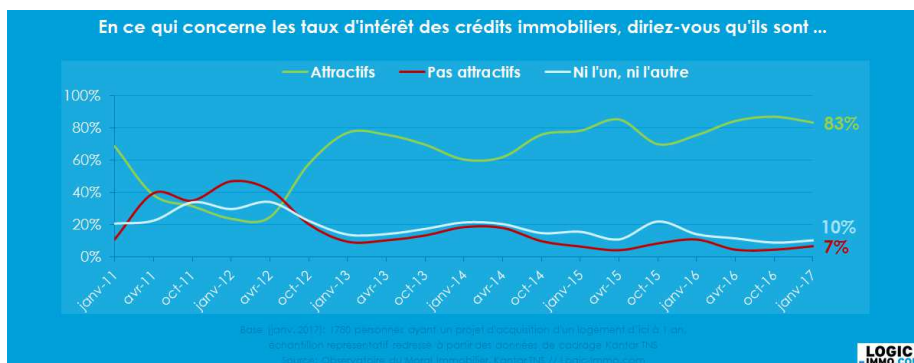
En 2010-2011, les acheteurs immobiliers, dont le volume était largement supérieur à celui des vendeurs, bénéficiaient d'une faible marge de négociation et enduraient une hausse des prix effrénée. L'analyse réalisée par l'Observatoire du Moral Immobilier met toutefois en exergue que le rapport de force acheteur-vendeur a beaucoup évolué au cours de la décennie.

En effet, à partir de 2012, dans un contexte de ralentissement du marché, les futurs acquéreurs ont commencé à revendiquer une baisse des prix. Aussi, mis en confiance par des prix stables et des taux de crédit à la baisse, ces candidats à l'accession immobilière sont devenus plus exigeants et se montrent moins pressés de concrétiser leur projet à partir de 2014. Cette tendance s'étant maintenue jusqu'à aujourd'hui...

Mais en 2017 le ratio acheteur/vendeur est à nouveau déséquilibré, les prix menacent de remonter...est-ce un retour vers les années 2010-2011 ? Les acheteurs vont-ils à nouveau devoir composer avec un marché de l'offre ?

2017 : l'amorce d'un changement de cycle ?

Plusieurs indicateurs laissent penser que les acheteurs immobiliers restent plus que jamais acteurs sur le marché immobilier et que nous sommes loin du scénario des années 2010-2011. Tout d'abord, leur perception des conditions du marché restent très positives et n'a rien de comparable avec 2011 : ils restent 79% à être convaincus que c'est le moment d'acheter un bien immobilier à comparer à ... 50% en 2011. Si les porteurs de projet ont autant le baume au cœur, c'est en partie lié au niveau plancher des taux de crédit. Ces derniers restent, en effet, l'oxygène du marché immobilier. En 2017, 83% des futurs acquéreurs interrogés par Logic-Immo.com les trouvent attractifs (cf. Graphique 2) et ils restent la motivation première des acheteurs qui décident de se lancer dans un projet immobilier.



(Graphique 2)

Ainsi, 49% des candidats à l'accession décident d'acheter un bien immobilier pour profiter des taux à comparer à 37% un an plus tôt, quand les taux n'étaient que la 3^{ème} raison de se lancer dans un projet d'achat. (Cf. Graphique 3)

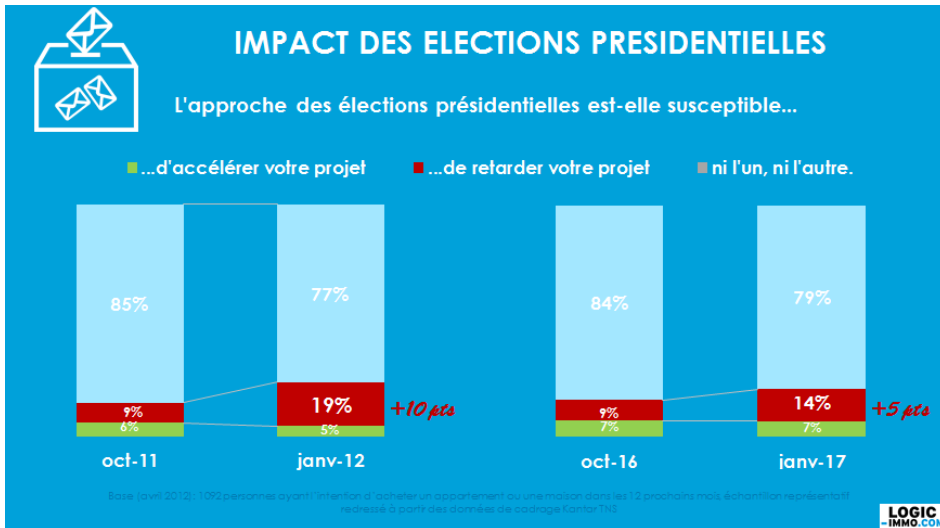
Top 3 des raisons pour se lancer dans un projet immobilier (Graphique 3)



Les acquéreurs immobiliers ne sont, toutefois, pas restés indifférents aux annonces de remontée prochaine des taux : 76% prévoient une hausse dans les 6 prochains mois à comparer à 43% il y a un an. « Avec le ressenti d'une hausse des prix et des taux d'intérêt... les acquéreurs en 2017 ont le sentiment de bénéficier d'un moment de grâce et sont beaucoup plus pressés qu'ils ne l'étaient un an plus tôt. Toutefois, ils gardent un sentiment de contrôle et sont loin de l'état d'esprit des acheteurs dans les années 2010-2011. » souligne Stéphanie Pécault.

Des acquéreurs qui se disent peu impactés par la campagne présidentielle

Autre point commun avec le début de la décennie : les élections présidentielles. Les candidats à l'accession immobilière vivent-ils la campagne électorale de la même façon qu'en 2012 ? Interrogés par Logic-Immo.com, les porteurs d'un projet d'achat se disent peu impactés par le contexte électoral actuel, tout comme en 2012, voire même encore plus détachés. En effet, cinq ans plus tôt, 19% des acheteurs envisageaient de retarder leur projet du fait de l'approche des élections. En 2017, à la même période, ils ne sont plus que 14% à considérer cette option (cf. Graphique 4).



(Graphique 4)

A votre avis, pour quelles raisons ne vous sentez-vous pas impacté(e) par les élections dans votre projet immobilier ?

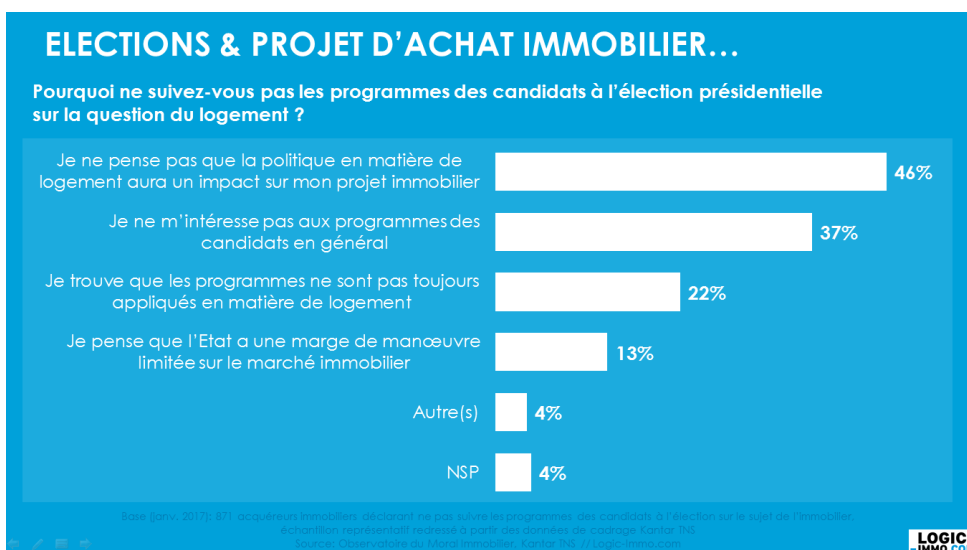


Sur ce point, la principale raison pour laquelle ils ne se sentent pas impactés par les élections c'est qu'ils considèrent que leur projet et les élections sont deux choses bien distinctes (Cf. Graphique 5).

« Pour beaucoup, leur projet est bien avancé et ne saurait ainsi être impacté par de futurs revirements politiques. Certains considèrent que le monde politique ne régit pas tout et surtout pas le désir de devenir propriétaire. Enfin, beaucoup sont sceptiques sur les promesses des candidats et l'impact du politique sur l'immobilier. » analyse Stéphanie Pécault, après avoir collecté le ressenti de plus 1700 futurs acquéreurs qui se sont exprimés librement sur le sujet.

(Graphique 5)

Dans la même lignée, les acheteurs admettent majoritairement (58%) ne pas suivre les programmes des candidats à l'élection présidentielle sur la question du logement. Ce désintérêt est suscité par le sentiment que la politique en matière de logement n'aura pas d'influence sur leur projet (45%), mais aussi par une certaine indifférence à l'égard des programmes des candidats en général (37%) (Cf. Graphique 6).



(Graphique 6)

D'après le ressenti des acquéreurs, la dynamique immobilière devrait se poursuivre en 2017

Au global, au regard de la psychologie des acquéreurs immobiliers, l'année 2017 devrait s'inscrire dans la lignée de 2016 avec un dynamisme renouvelé par la perspective d'une remontée des prix et la hausse des taux de crédit.

« Le moral des acquéreurs est au rendez-vous puisqu'ils sont près de 8 sur 10 à estimer que c'est le bon moment pour acheter. Le marché devrait ainsi maintenir un bon rythme de croisière, hermétique au contexte pré-électoral. A l'heure actuelle, il est encore toutefois difficile de se projeter sur l'année 2018 : l'évolution des taux et des prix ainsi que le dénouement des élections auront leur rôle à jouer dans les mois à venir et leur influence sur la perception des acquéreurs immobiliers » conclut Stéphanie Pécault.

Méthodologie de l'étude :

Logic-Immo.com rassemble des lecteurs, des mobinautes et des internautes animés par un projet de vie commun : l'acquisition d'un bien immobilier. Ces futurs candidats à l'accession à la propriété constituent pour Logic-Immo.com une base de futurs acquéreurs qualifiée dont un échantillon compose le panel interrogé trimestriellement depuis plus de 5 ans pour l'Observatoire du Moral Immobilier. Les enquêtes réalisées par Logic-Immo.com et l'Observatoire du Moral Immobilier ont pour vocation d'éclairer les principaux acteurs du marché immobilier ainsi que les médias sur les attentes et la perception des candidats à l'acquisition. L'Observatoire du Moral Immobilier de janvier 2017 a été réalisé auprès de 1780 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an. Les résultats ont été redressés à partir des données de cadrage Kantar TNS.

A propos de Logic-Immo.com : Logic-Immo.com est une marque de Concept Multimédia. Logic-Immo.com compte plus d'1 million d'annonces en ligne (mars 2017) et totalise près de 12,4 millions de visites web, mobile et applis mobile et tablette (OJD, septembre 2016).

Contact presse : Séverine Amate - 06.08.03.63.13 - samate@spir.fr
Isabelle Wanlik - 04 42 33 64 05 - isabelle.wanlik@logic-immo.com