

6 mars 2014

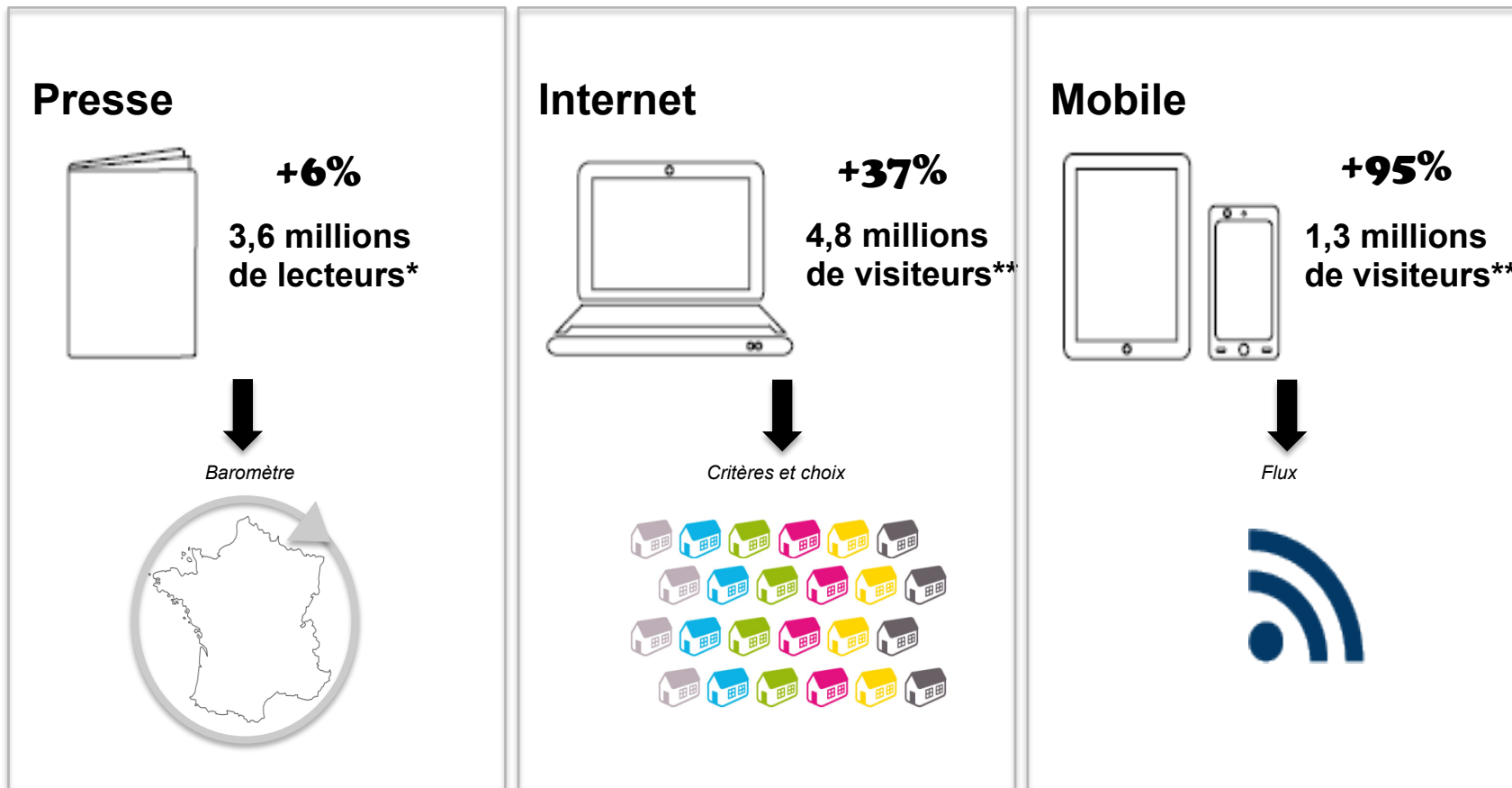
OBSERVATOIRE DU MORAL IMMOBILIER

PREVISIONS A 6 MOIS DES ACQUEREURS

PAR **LOGIC**
-IMMO.COM & **TNS Sofres**
TNS

12^{ÈME} VAGUE
2014

Logic-immo.com, une offre tri-media unique...



*Donnée TNS SIMM – Lecteurs au moins une fois par mois– Avril 2013 vs Avril 2011

**Donnée Xiti – Visiteurs cumulés – Mai 2013 vs Mai 2011



POINT SUR LE MARCHE DES ANNONCES IMMOBILIERES

LOGIC
-IMMO.COM

LOGIC
-IMMONEUF.COM

LUX
-RESIDENCE.COM

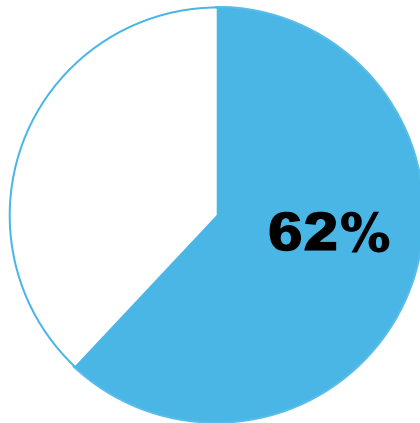


ANNONCES IMMOBILIÈRES: Volumes & évolution



→ **7,5 Millions**
d'annonces immobilières sur le net

→ **1,9 Millions**
d'annonces immobilières
de pro dédoublonnées



LOGIC
-IMMO.COM

ANNONCES IMMOBILIÈRES:

Composition du marché

94%

du total des annonces sur le
net sont des annonces de
professionnels



ANNONCES

80%
de vente

20%
de location

une répartition qui reste relativement
stable dans le temps

ANNONCES IMMOBILIÈRES:

Disparités régionales

France: + 11% annonces immobilières entre 2011 et 2013



5 régions à plus forte hausse:

- Ile-de-France: +29%
- Haute-Normandie: +22%
- Champagne-Ardenne: + 20%
- Pays de Loire: +18%
- Nord – Pas de Calais: +17%

5 régions à plus faible progression:

- Lorraine: +0%
- Languedoc-Roussillon: +1%
- Alsace: +3%
- PACA: +3%
- Auvergne: 4%

RESULTATS

**OBSERVATOIRE DU
MORAL IMMOBILIER**

PREVISIONS A 6 MOIS DES ACQUEREURS

PAR **LOGIC**
-IMMO.COM & **TNS Sofres**
TNS

12^{ÈME} VAGUE
2014

- 1. Pourquoi l'observatoire du moral immobilier?**
- 2. Comment les intentions d'achat et de vente évoluent-elles?**
- 3. Année 2014: Le moment d'acheter?**
- 4. Quel impact sur les projets immobiliers en cours?**
- 5. Les perspectives sur les prochains mois...**

1. Pourquoi l'observatoire du moral immobilier?



CONSTAT:

↗ des prix → ↘ Attractivité du marché → ↘ des ventes

2009-2011 → ↗ des prix de + 11,5% → ↗ des ventes de + 35%

Entre T4 2009 et T4 2011

Entre décembre 2009 et décembre 2011

↘ des prix → ↗ Attractivité du marché → ↗ des ventes

2012-2013 → ↘ des prix de - 3% → ↘ des ventes de - 17%

Entre T1 2012 et T3 2013

Entre janvier 2012 et septembre 2013

↘ taux de crédit → ↗ Pouvoir d'achat immobilier → ↗ des ventes

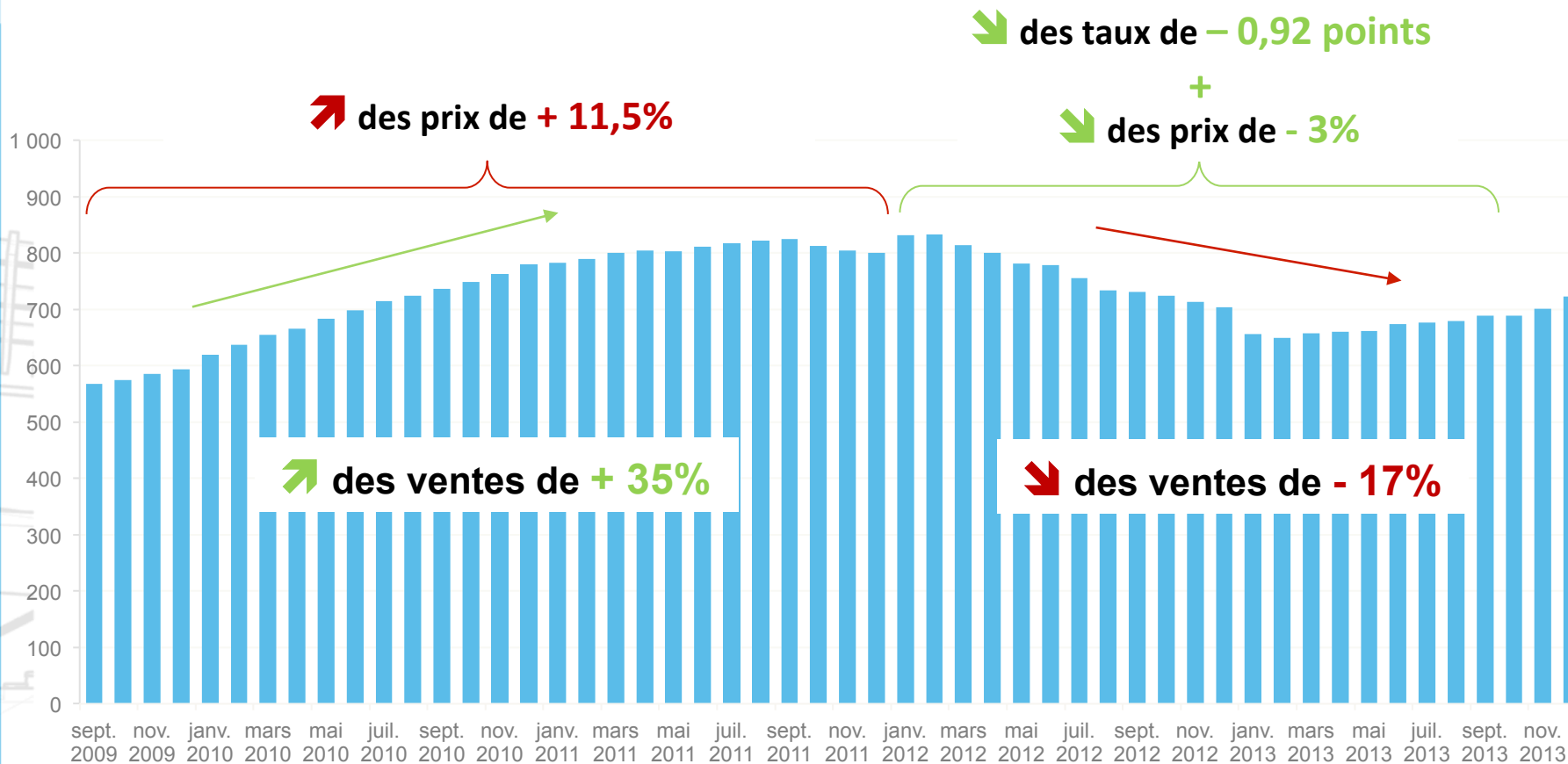
2012-2013 → ↘ des taux de - 0,92 points → ↘ des ventes de - 17%

Entre T1 2012 et T3 2013

Entre janvier 2012 et septembre 2013

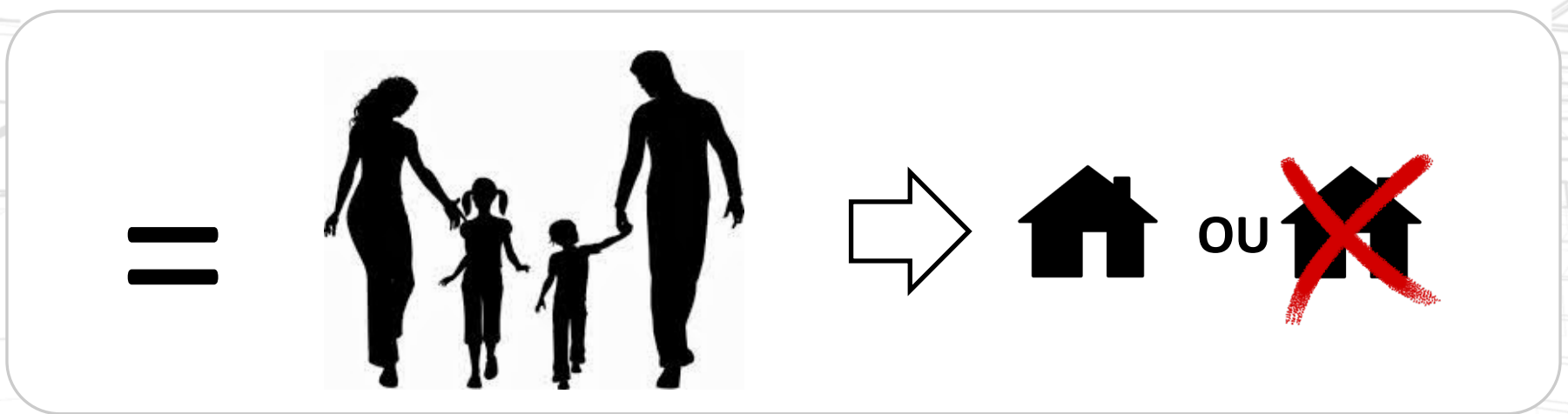
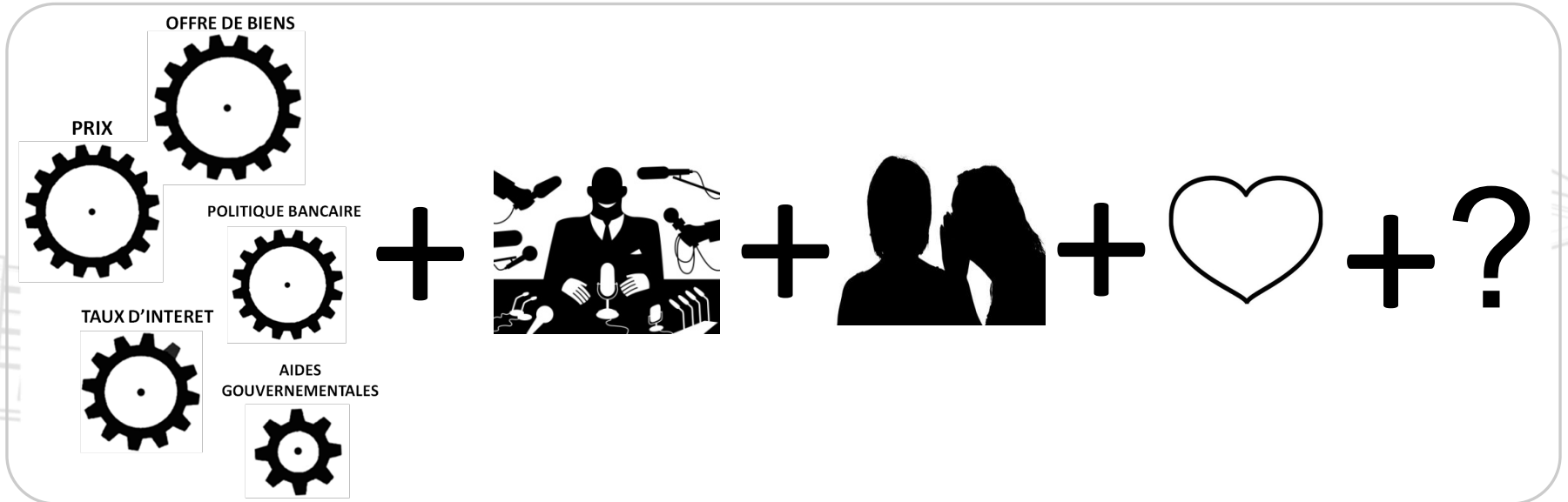
Source: CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales / INSEE: Indices des prix des logements anciens / Crédit Logement/CSA

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS CUMULE SUR 12 MOIS



Source: CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

FACTEURS DECISIONNELS:



En résumé...

Au-delà des facteurs macro-économiques...

Les facteurs psychologiques permettent
d'expliquer et d'anticiper le comportement des acheteurs immobiliers

→ Début 2014:

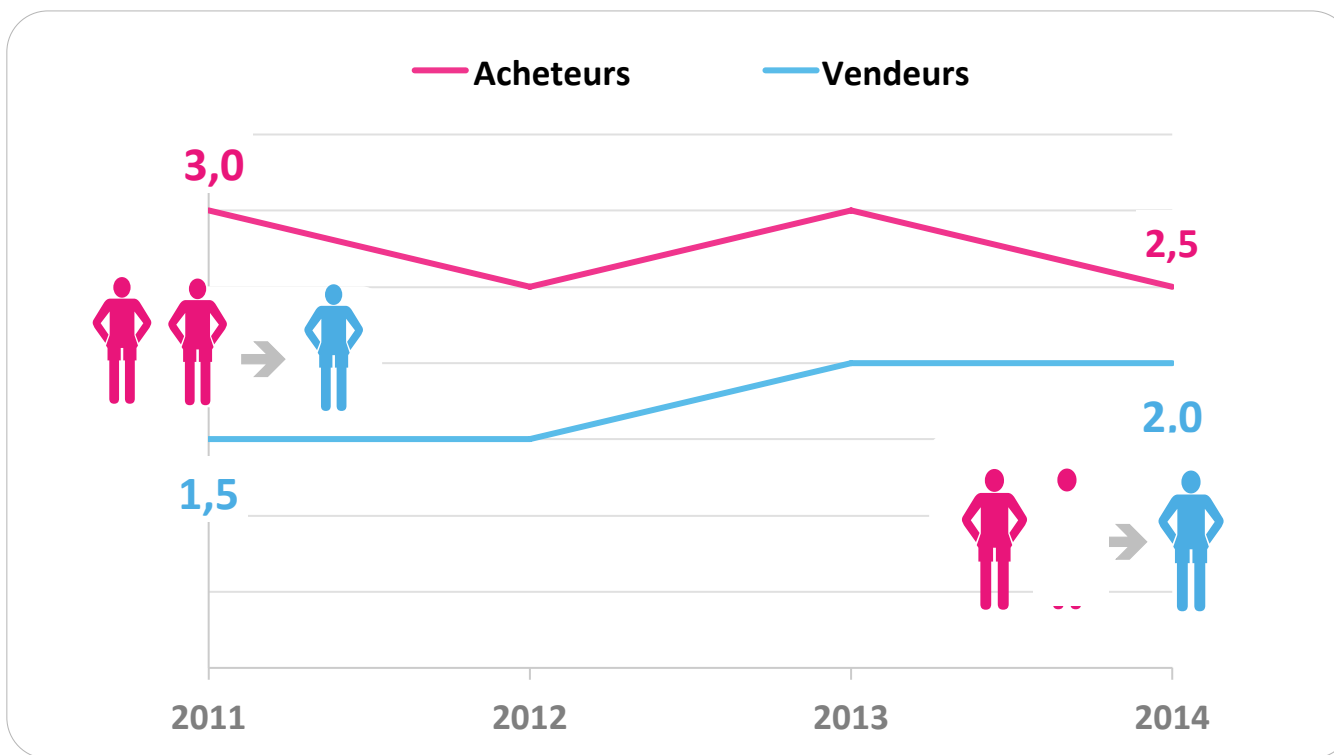
- Quelle perception des acquéreurs?
- Quelle évolution pour le marché sur les mois à venir?

2. Comment les intentions d'achat et de ventes évoluent-elles?



Evolution de la demande et de l'offre immobilière:

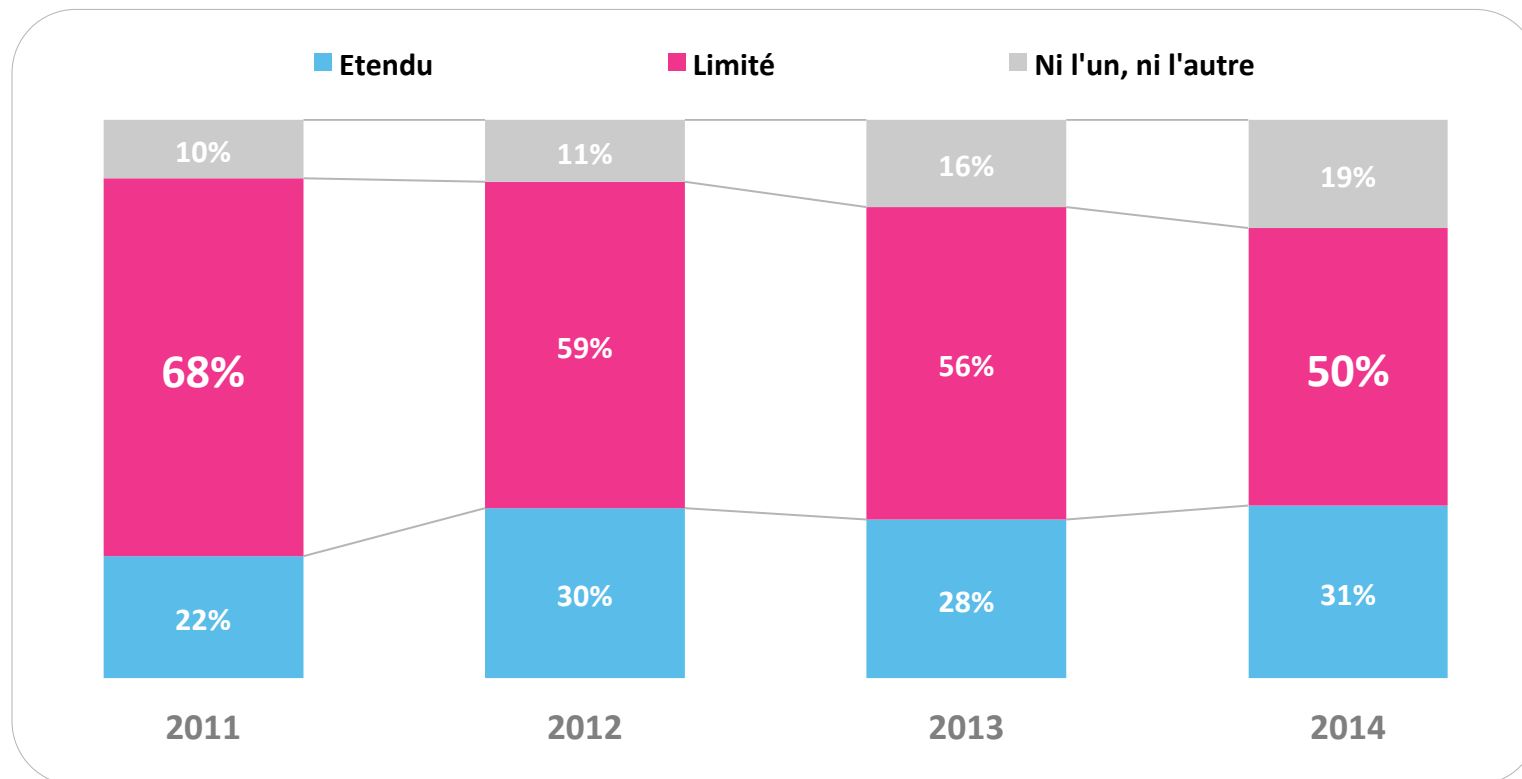
EVOLUTION DU NOMBRE DE FUTURS ACHETEURS & VENDEURS



TNS Sofres, Base: Échantillon national représentatif de 3889 individus de 18 ans et plus

Perception du **choix de biens**:

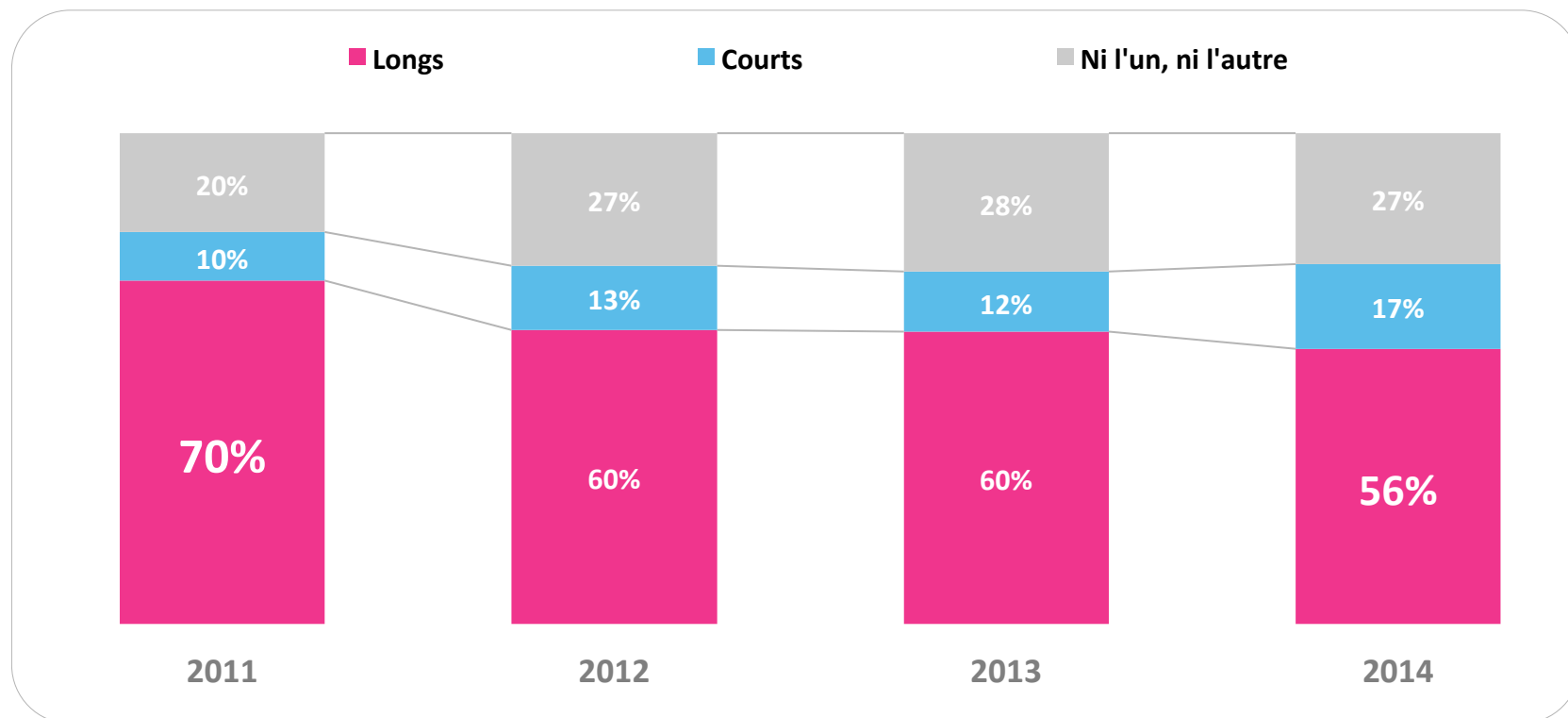
Diriez-vous que le choix de biens immobiliers sur le marché est...



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Perception du **délais pour trouver un bien**:

Diriez-vous que les délais pour trouver un bien sont relativement...



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

En résumé...

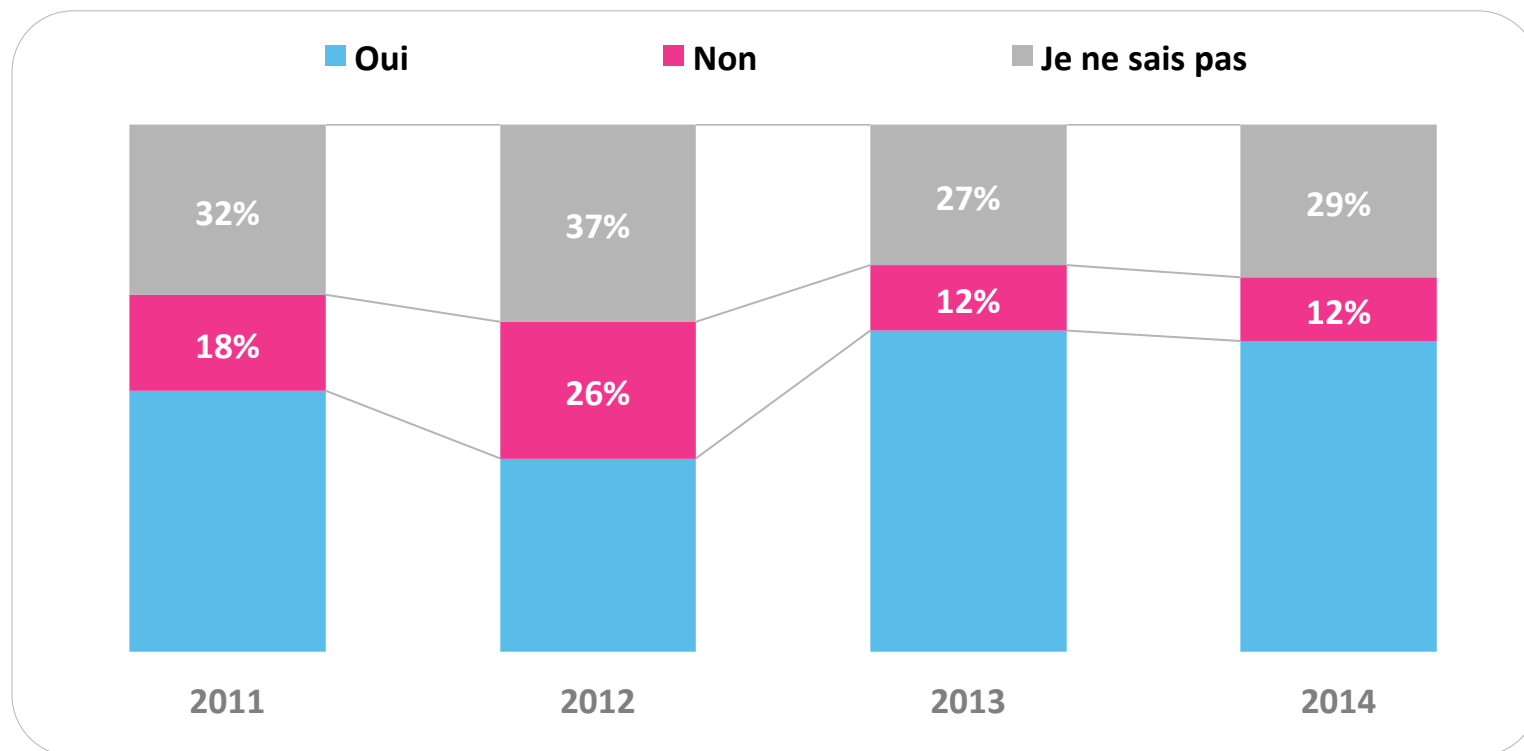
- **Pas de reprise de la demande** pour les mois à venir
- Un **rapport de force plus équilibré** entre acheteurs et vendeurs

3. Année 2014: Le moment d'acheter?



Moment favorable ou non à l'achat d'un logement:

Selon vous, est-ce le bon moment pour acheter une maison ou un appartement ?

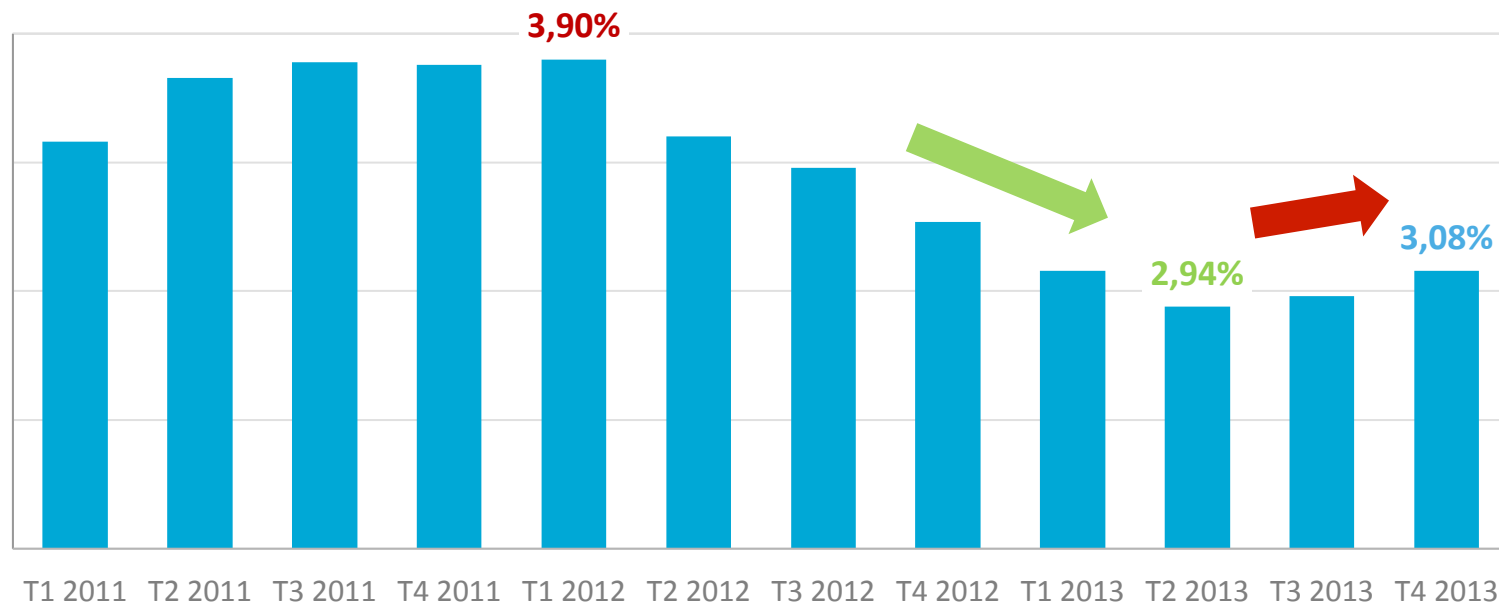


Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Evolution constatée des taux d'intérêt:

TAUX DE CREDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

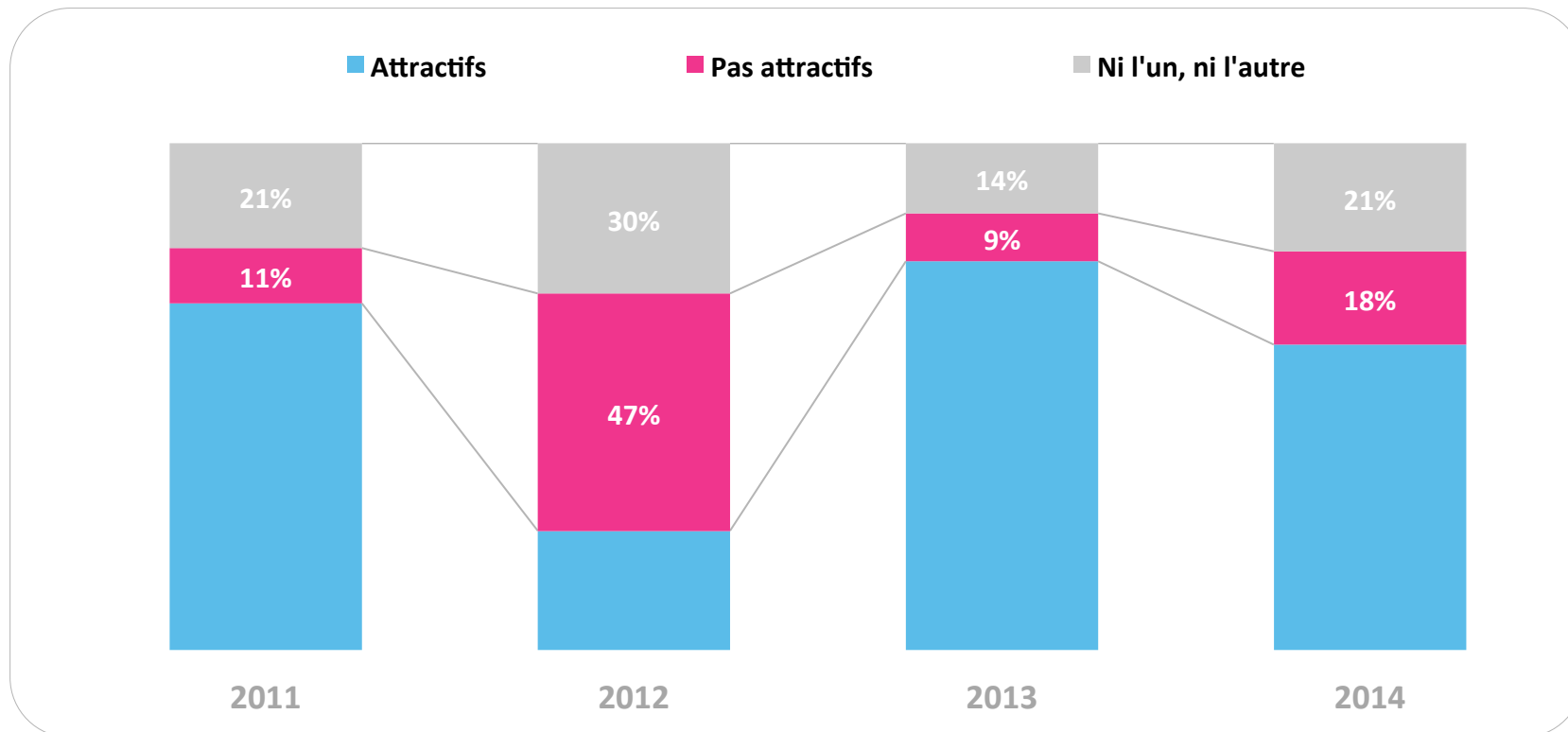
Taux moyen, en %



Source: Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Perception des **taux d'intérêt**:

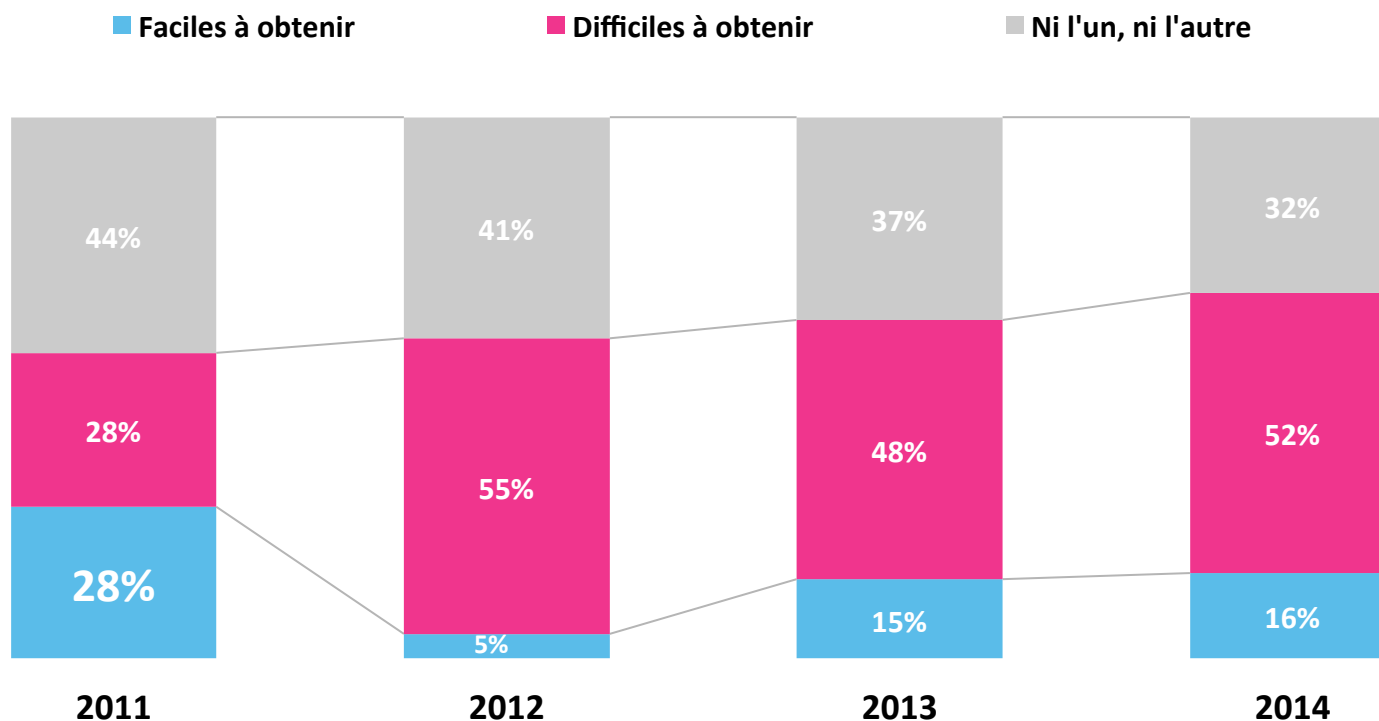
En ce qui concerne les taux d'intérêt des crédits immobiliers, diriez-vous qu'ils sont ...



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Perception des conditions d'octroi de crédit:

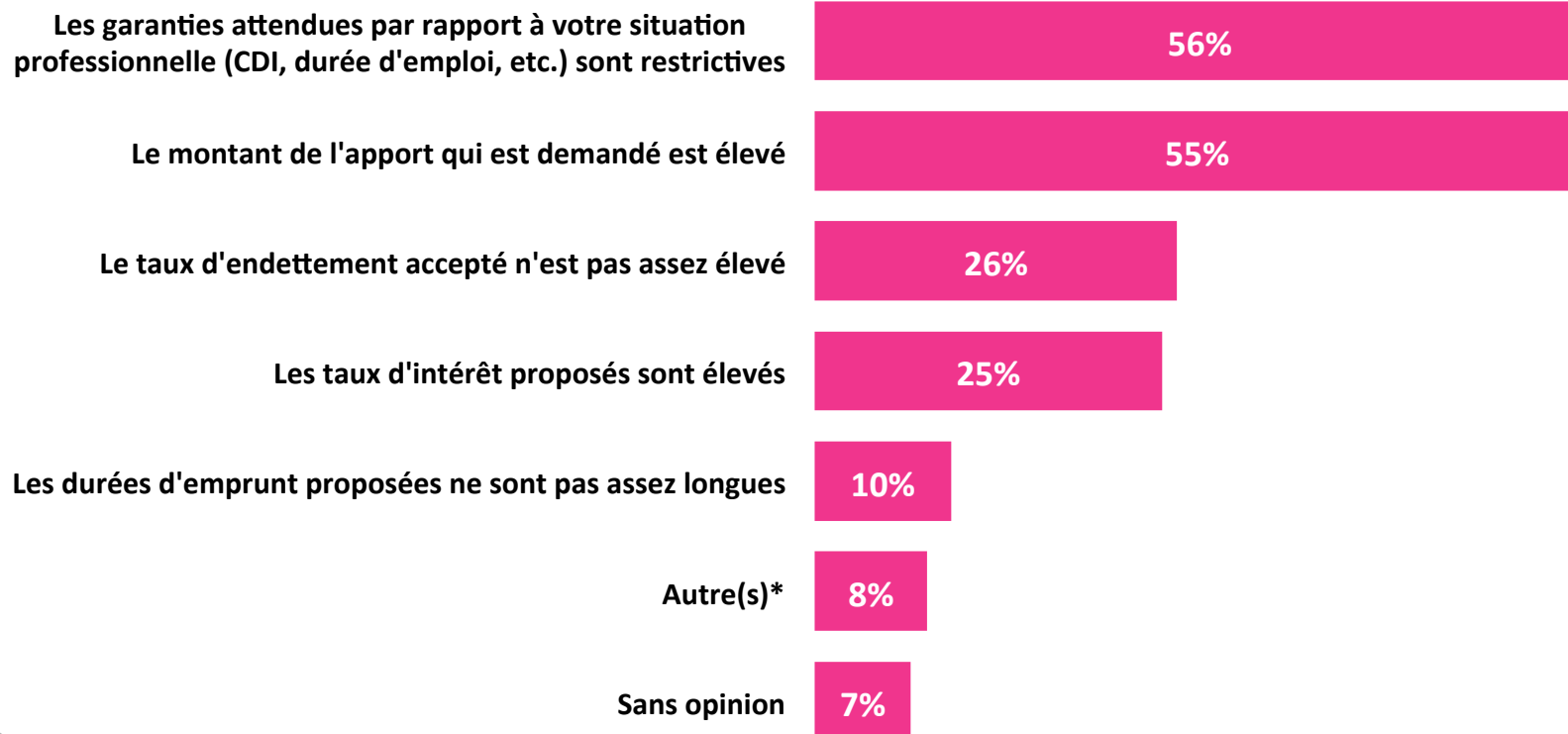
Diriez-vous qu'en ce moment, les prêts immobiliers sont ...



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Obstacles à l'obtention d'un emprunt:

Quelles sont les raisons pour lesquelles les emprunts immobiliers vous semblent difficiles à obtenir?

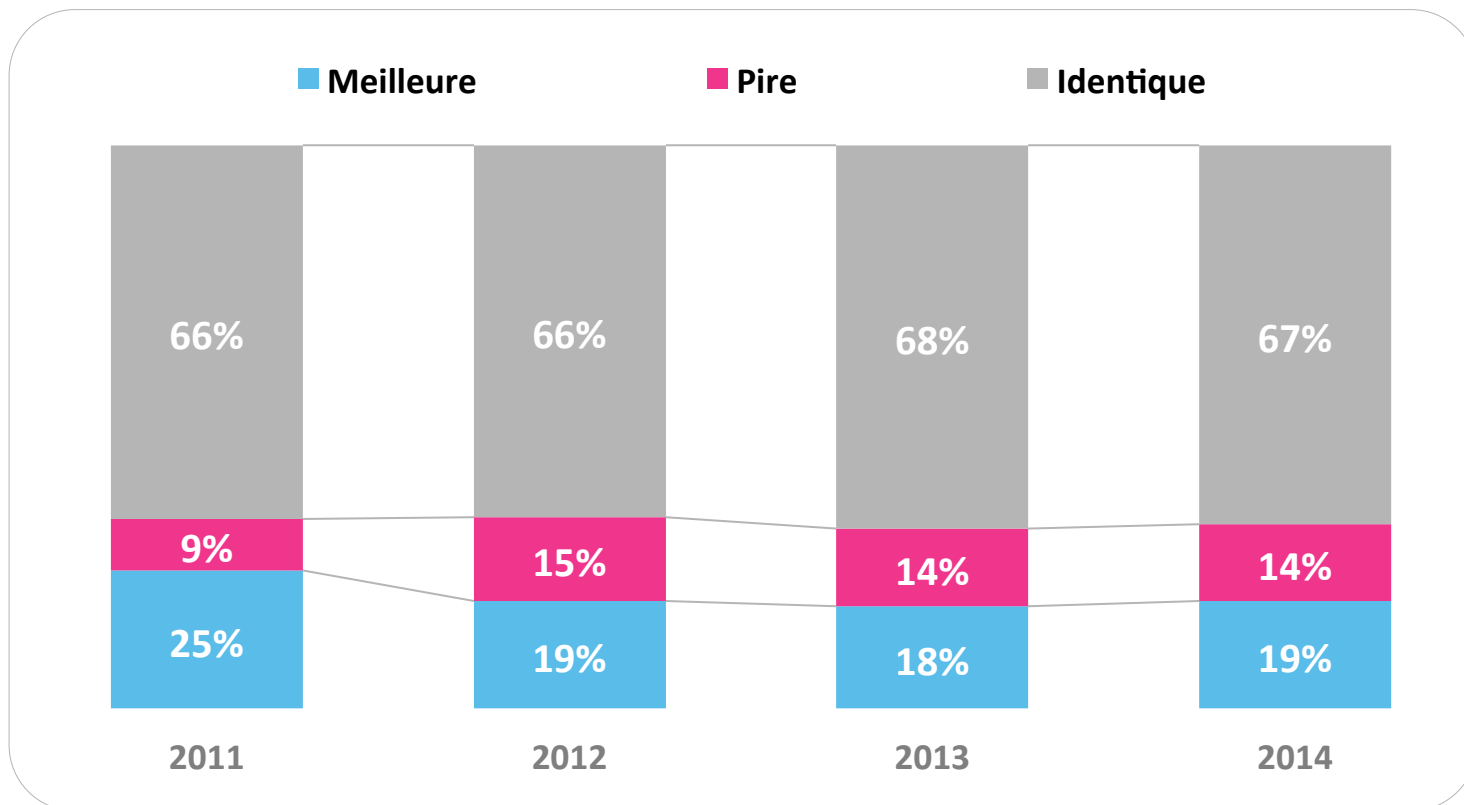


* Autre(s): âge, état de santé, les assurances et le niveau de salaire

Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Situation financière personnelle des 6 derniers mois

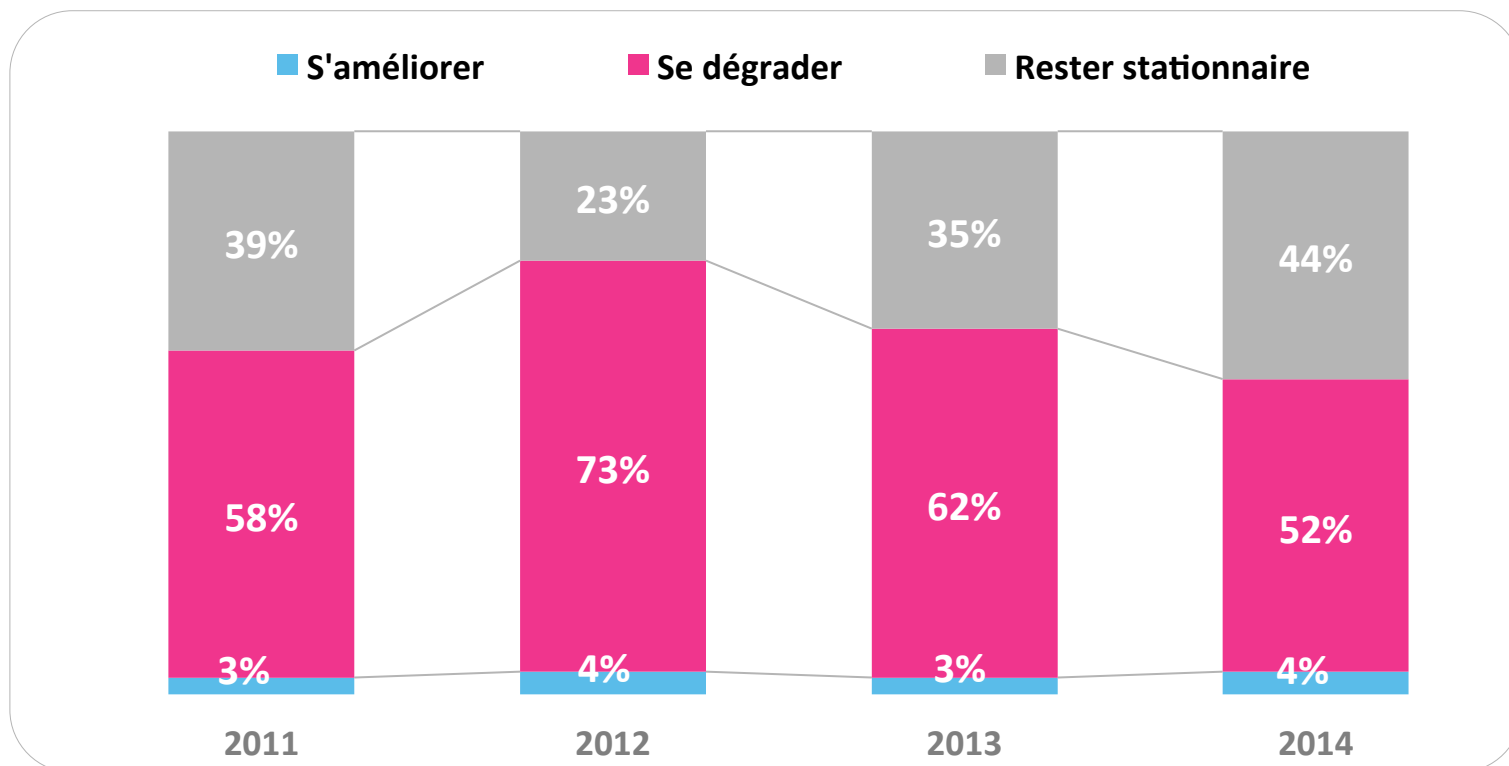
Au cours des 6 derniers mois, la situation financière de votre foyer a-t-elle changé ?



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Conjoncture économique future perçue par les acquéreurs

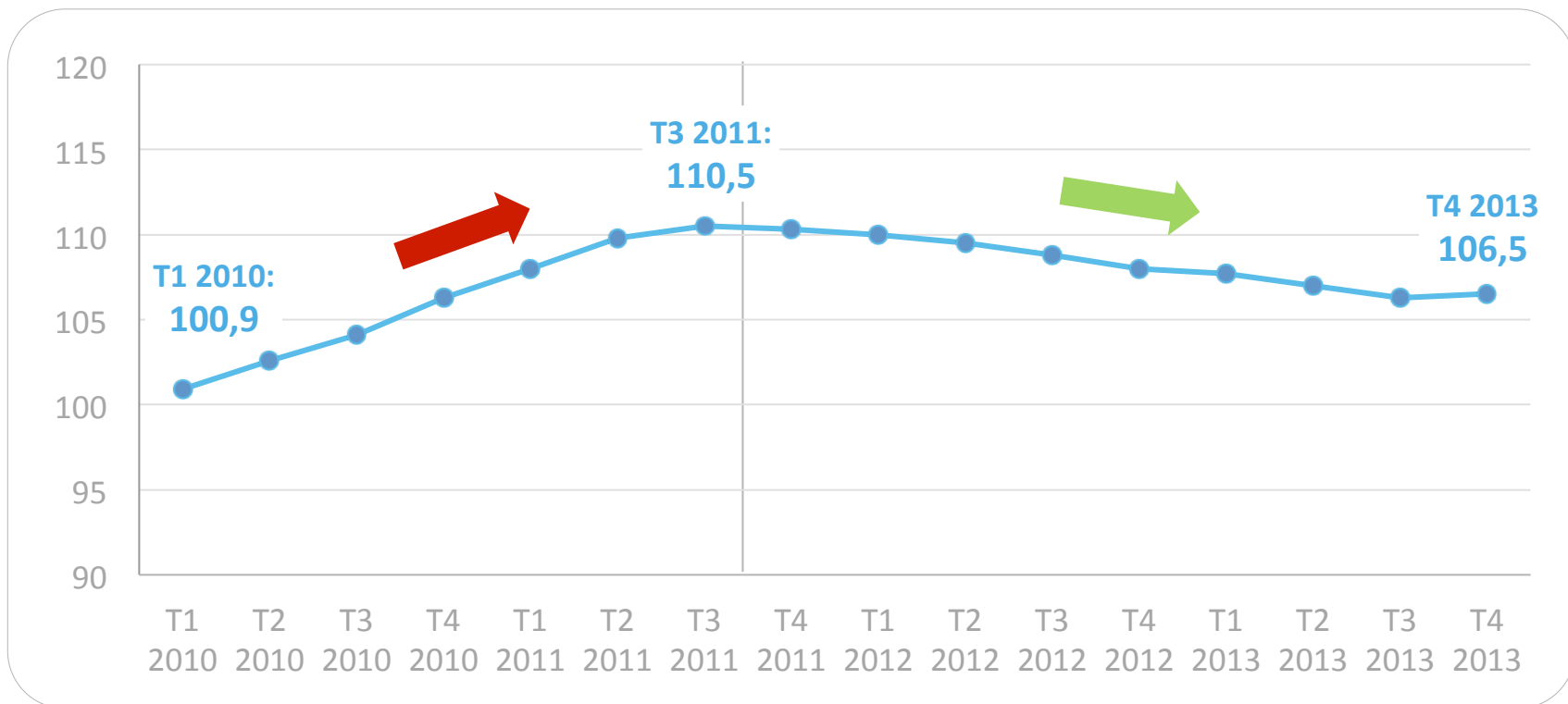
À votre avis, au cours des 6 prochains mois, le niveau de vie en France, dans l'ensemble va...



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Evolution constatée des prix:

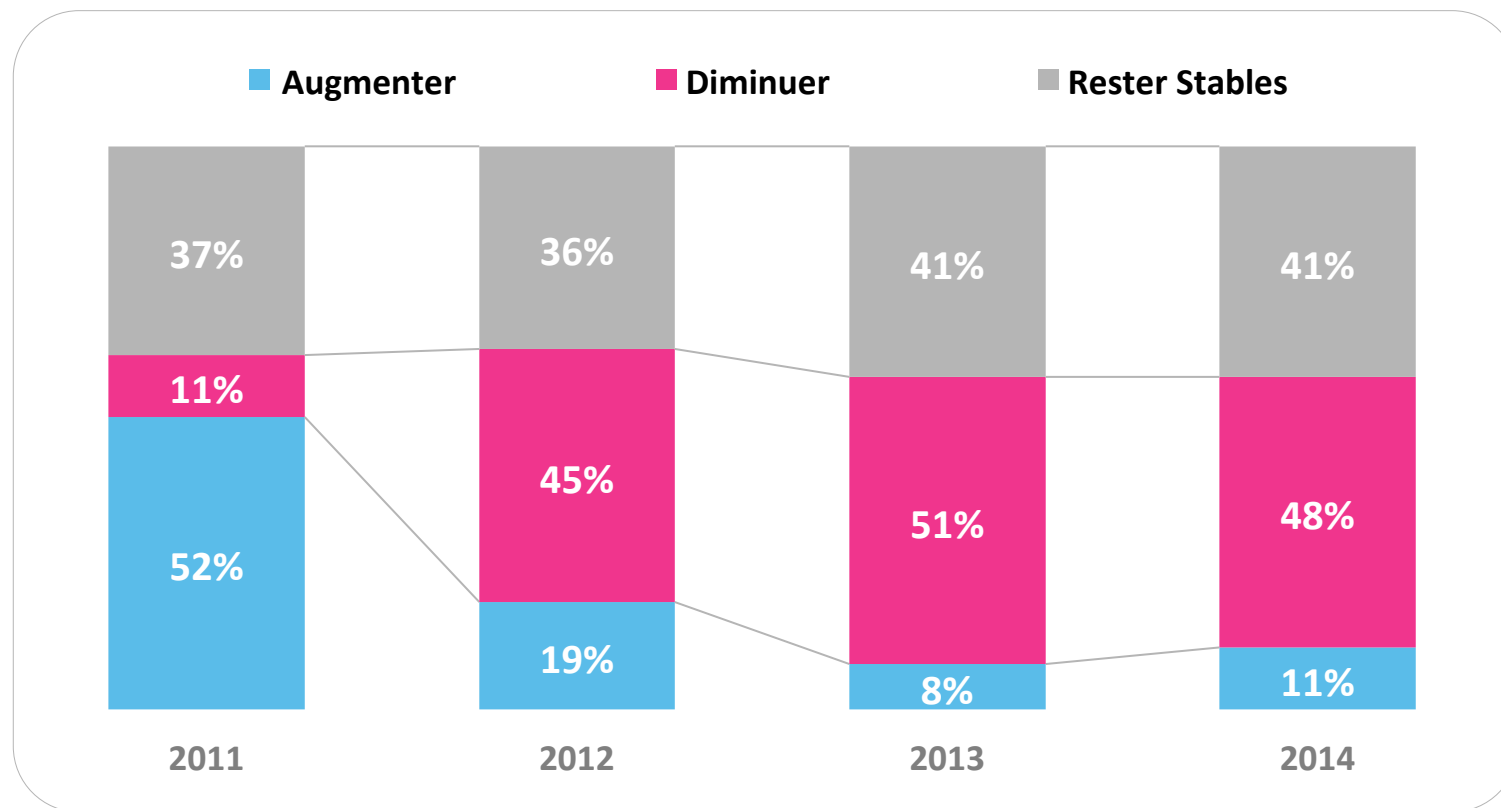
PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS (indice)



Source: INSEE: Indices des prix des logements anciens - France métropolitaine - Ensemble - Base 100 au 1er trimestre 2010 - Série CVS

Evolution future des prix

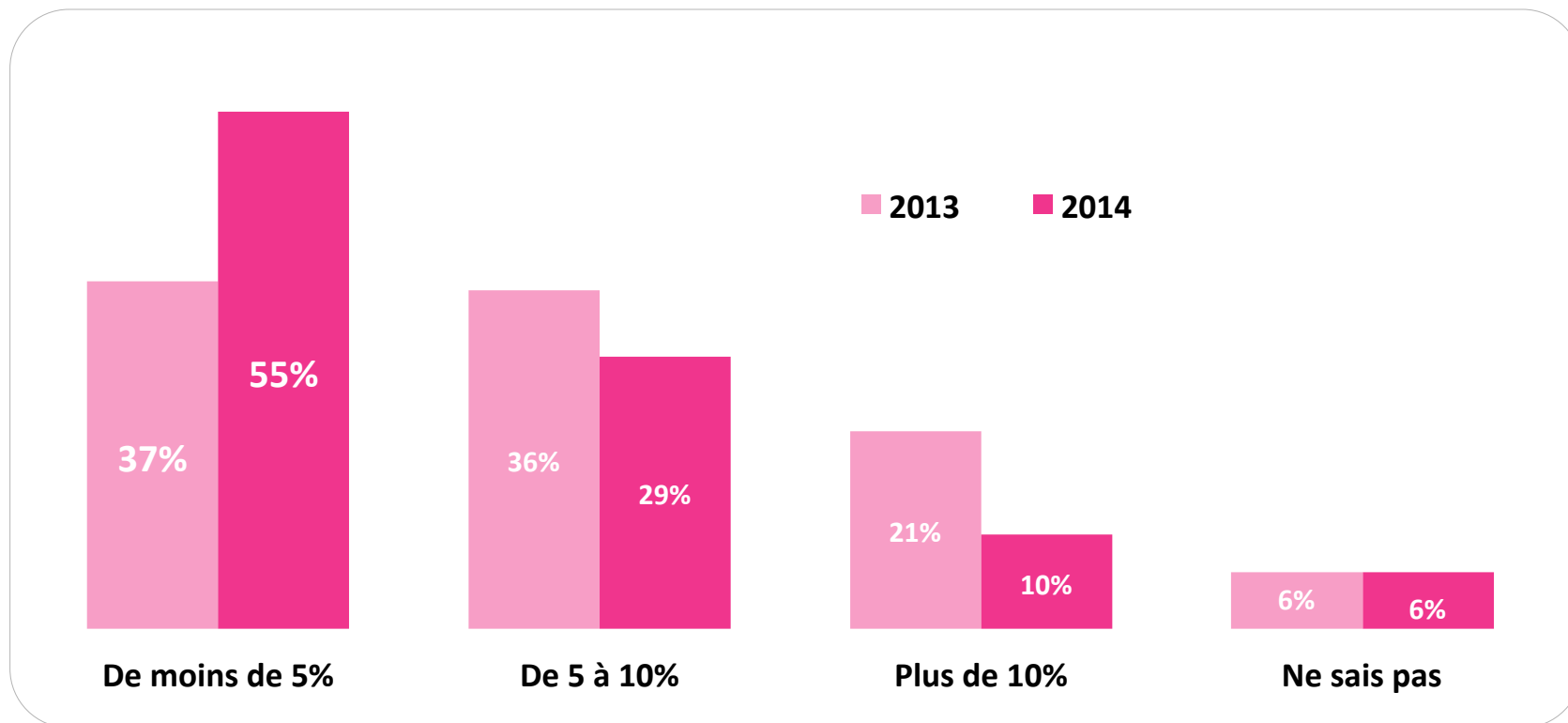
Selon vous, dans les 6 prochains mois, les prix des maisons et appartements vont :



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Baisse de prix attendue

Selon vous, de combien les prix immobiliers pourraient diminuer dans les 6 prochains mois?



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

En résumé...

- Des **conditions d'acquisition perçues** comme beaucoup plus **favorables qu'en 2012**:
 - Plus de marge de négociation
 - Des taux de crédit attractifs
 - Une tendance baissière des prix
- **Mais une baisse des intentions d'achat liée à**:
 - Une offre qui reste structurellement restreinte
 - Des conditions de crédit plus restrictives
 - Un environnement économique qui offre peu de visibilité
 - Une baisse des prix qui reste limitée

4. Quel impact sur les projets immobiliers en cours?

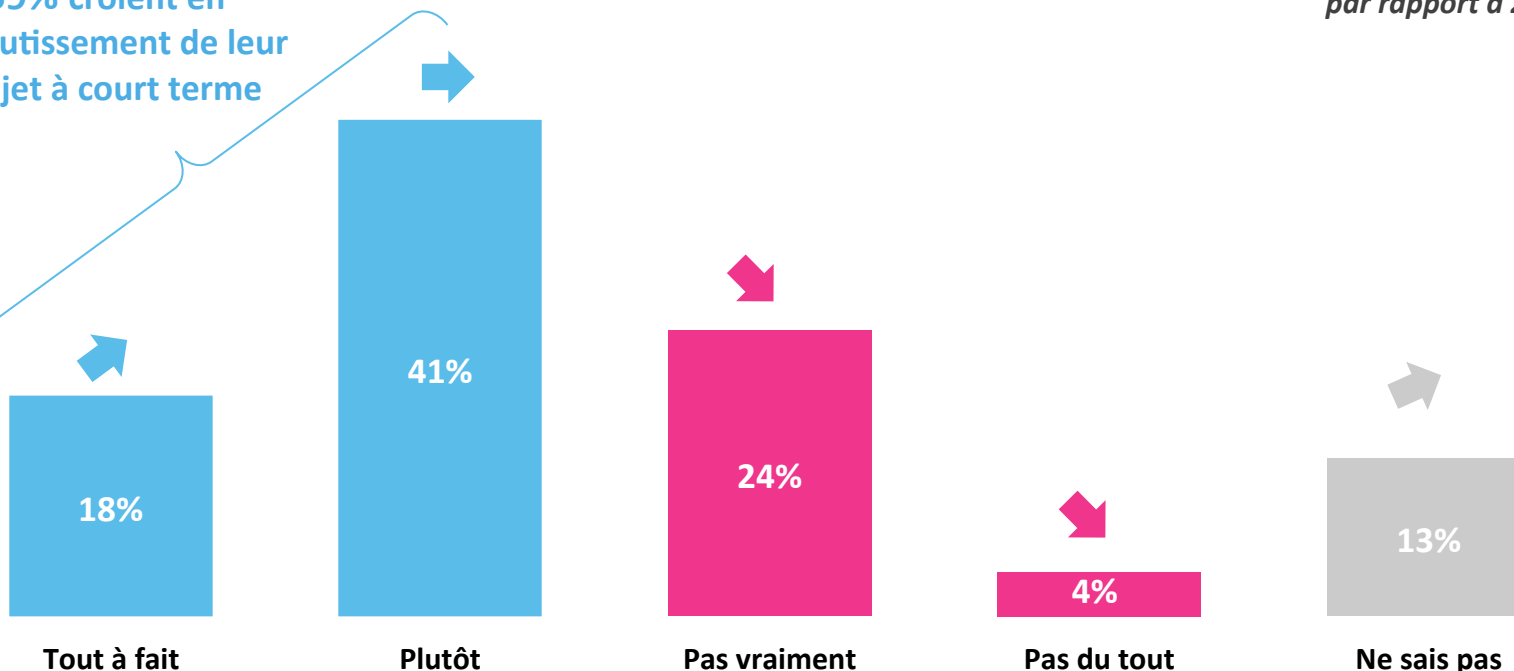


Aboutissement de leur projet à court terme

Avez-vous confiance dans l'aboutissement de votre projet immobilier dans les 6 prochains mois?

59% croient en
l'aboutissement de leur
projet à court terme

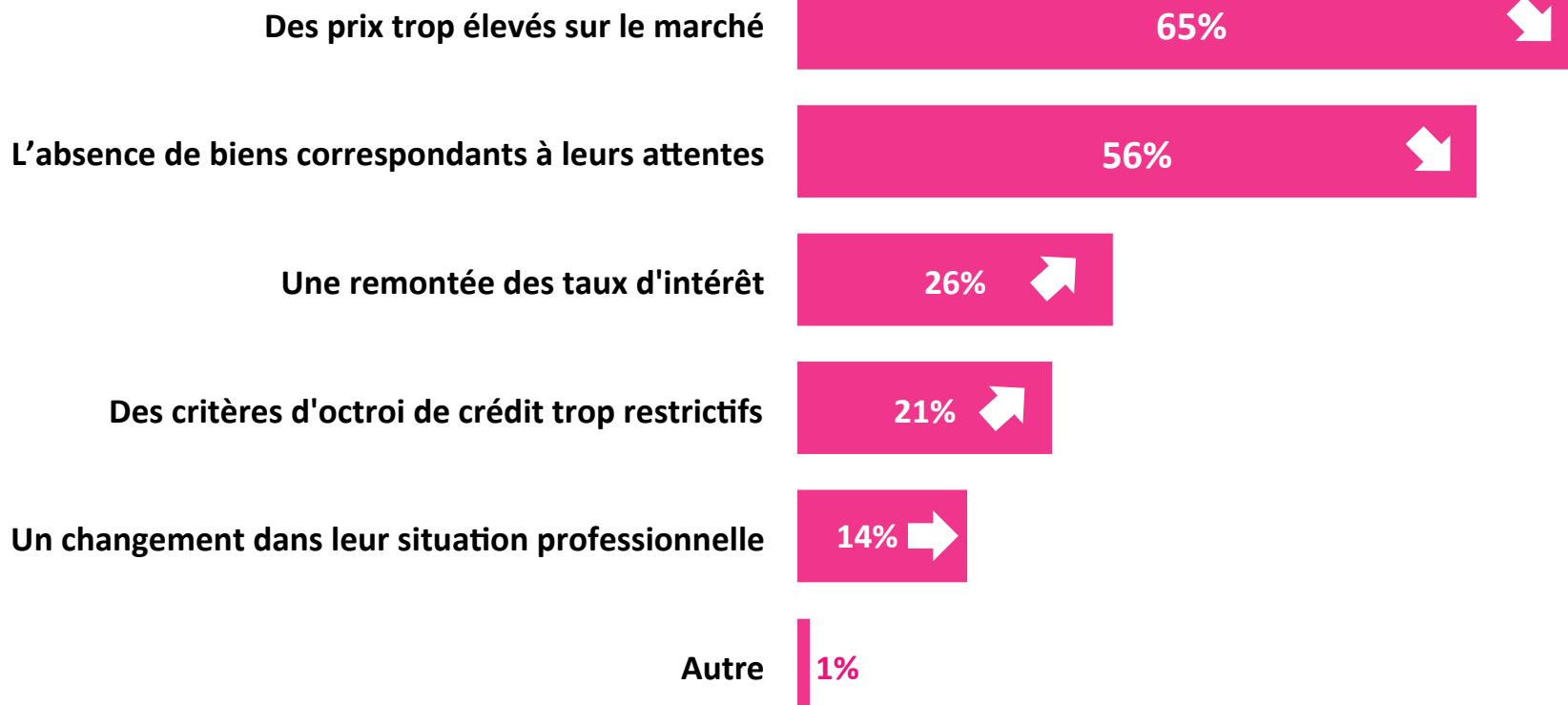
*Progression
par rapport à 2013*



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

Freins à l'aboutissement de leur projet

Voici plusieurs facteurs susceptibles de freiner votre projet. Quels sont ceux que vous attendez dans les 6 prochains mois?



Base (janv. 2014): 1142 personnes ayant un projet d'acquisition d'un logement d'ici à 1 an, échantillon représentatif redressé à partir des données de cadrage TNS Sofres

En résumé...

- Les projets immobiliers en cours sont **solides**

→ Mais sensibles à l'évolution:

- Des prix
- Du choix des biens
- Des taux
- Des conditions de crédit

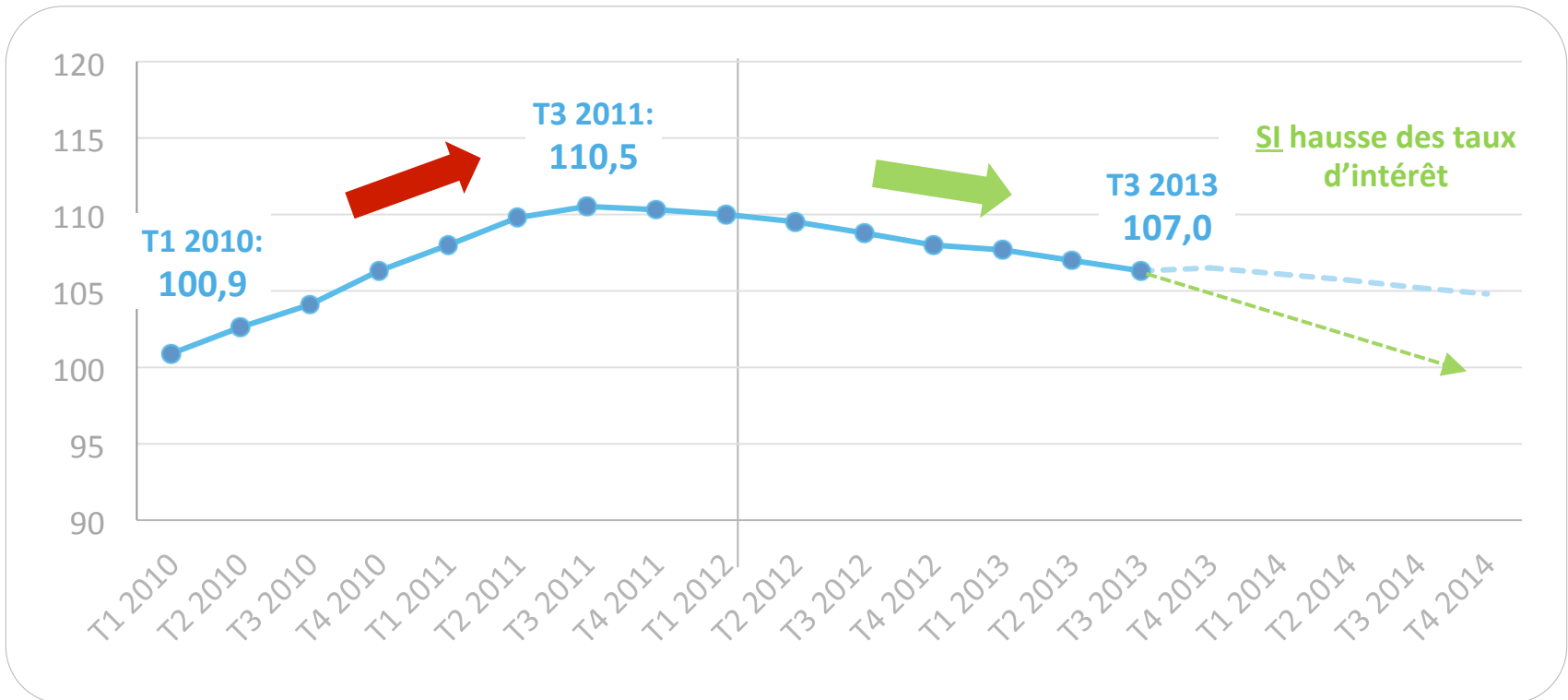
5. Les perspectives sur les prochains mois...



- De **meilleures conditions d'acquisition** du point de vue des indicateurs (taux d'intérêt, tendance baissière des prix et élargissement de l'offre de biens)
- **Mais les acheteurs font défaut en 2014 car:**
 - Ils manquent de **visibilité du fait de l'environnement économique**
 - Ils se sentent **restreints par les conditions bancaires et le choix des biens.**
- La demande ne pourrait repartir que sous certaines conditions:
 - Amélioration **du contexte économique**
 - Assouplissement des **conditions de crédit**
 - Maintien des **taux bas**
 - Baisse plus affirmée **des prix**
- En attendant, les projets en cours sont solides et les acquéreurs sont conscients de leur **marge de négociation**
- Ils vont continuer à utiliser la seule marge de manœuvre qui leur reste:
 - **Les prix...**

Evolution attendue des prix en 2014:

PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS (indice)



Source: INSEE: Indices des prix des logements anciens - France métropolitaine - Ensemble -
Base 100 au 1er trimestre 2010 - Série CVS