

---

# Le marché immobilier en France en 2012 et les perspectives d'évolution

Publié le 04/04/2013



*L'année 2012 : une année de rupture de dynamique - Vers un rééquilibrage du marché immobilier en 2013 ?*

## **L'année 2012 : une année de rupture de dynamique.**

En 2012, **709.000 logements anciens** ont été vendus dans toute la France, soit une diminution de 12% sur un an.

**Les prix sont globalement en recul en France sur l'ensemble de l'année 2012** : les prix des appartements ont diminués de 1,1% en 2012 et les prix des maisons de -2,1%. Cette baisse des prix est plus sensible en Province (-1,6% sur un an pour les appartements et -2,3% pour les maisons) que dans la Région francilienne.

Dans le neuf, les investisseurs ont boudé le dispositif d'investissement locatif « Scellier » (seconde version) moins avantageuse que la première et il faudra attendre au moins un an avant de voir les effets sur le marché de la loi Duflot et de son nouveau dispositif d'investissement locatif.

Dans l'ancien, les investisseurs craignent un éventuel durcissement de l'encadrement des loyers et les espoirs de gains à court terme se sont évanouis tandis que, pour les accédants à la propriété, le prêt à taux zéro n'existe plus et le recul des prix n'a été sensible que sur les marchés les moins tendus et les biens de moindre qualité.

### **A noter :**

- Le pourcentage des transactions réalisées par des acquéreurs de moins de 30 ans a baissé en 2012 (15,8% du nombre de transactions).
- La proportion de transactions réalisée par des acquéreurs de nationalité étrangère est stable en France (5,6% en 2012).

## **Vers un rééquilibrage du marché immobilier en 2013 ?**

Le comportement attentiste des vendeurs et des acheteurs se justifie par l'état général de

l'économie et ses perspectives à court terme.

Cependant, les taux d'intérêt ne resteront pas longtemps aussi bas. Les vendeurs doivent ajuster leurs prix à la solvabilité des acquéreurs.

Cet ajustement des prix du marché des appartements et des maisons semble s'être enclenché si l'on croit les données issues de l'exploitation des avant-contrats qui anticipent le marché d'environ trois mois :

- En Province, la baisse cumulée entre mai 2012 (le plus haut) et décembre 2012 dépasserait 7%.
- A Paris intramuros, l'indice des prix de vente a culminé en août 2012. Le prix moyen au m2 d'un appartement parisien était à 8.320 euros à fin janvier 2013 de D'après les données issues des avant-contrats de ventes dans la Capitale, il pourrait reculer de 4,5% entre août 2012 et mai 2013.

BUDGET	BIEN	PROVINCE	ILE DE FRANCE
150 000 €	Appartement	2 pièces à Nice (06)	Studio à Paris 18°, Rueil-Malmaison (92)
		3 pièces à Grenoble (38)	2 pièces à Noisy-le-Grand (93), Vitry (94), Chelles (77)
	Maison	4 pièces à Tourcoing (59)	-
		5 pièces à Poitiers (86)	-
250 000 €	Appartement	2 pièces à Cannes (06)	2 pièces à Paris 19°, Vincennes (94)
		3 pièces à Lyon 3° (69)	3 pièces à Nanterre (92), Montreuil (93)
	Maison	4 pièces à La Rochelle (17)	4 pièces à Villeneuve-le-Roi (94)
		5 pièces à Toulouse (31)	5 pièces à Savigny-le-Temple (77)
500 000 €	Appartement	4 pièces à Lyon 6° (69)	3 pièces à Paris 15°
		5 pièces à Nice (06)	4 pièces à Issy-les-Moulineaux (92)
	Maison	4 pièces à Aix-en-Provence (13)	4 pièces à Saint-Maur-des-Fossés (92)
		6 pièces à Bordeaux (33)	5 pièces à Colombes (92)

## VOIR AUSSI :

French Property Market Report - April 2013, n°19

