

Baisses de prix, délais de publication et marges de négociation : à quoi ressemble le marché immobilier post crise sanitaire ?

ProprioO, la nouvelle agence immobilière, a combiné les retours récupérés par ses experts immobiliers sur le terrain avec de la donnée pour faire émerger les nouvelles tendances d'un marché immobilier post-COVID.

Nos experts immobiliers sont unanimes : les acheteurs gagnent en influence. Si les vendeurs menaient la danse, surtout sur un marché qui leur était favorable, cette dynamique de pouvoir a amorcé une inversion suite à la crise sanitaire.

Méthodologie :

Les données analysées concernent les villes de Paris intra-muros, Aix-en-Provence, Nice et Lyon.

Baisses de prix : analyse de plus de 140 000 annonces immobilières publiées de janvier 2019 à décembre 2020. Deux indicateurs ont été pris en compte : le pourcentage des annonces pour lesquelles une modification par rapport au prix initial a été observée ainsi que l'écart moyen exprimé en pourcentage entre le prix maximum atteint par un bien lors de sa diffusion et son prix minimum. Source des données : Yanport.

Délais de publication : le nombre de jours de publication moyens sur plus de 140 000 annonces immobilières publiées de janvier 2019 à décembre 2020. Source des données : Yanport.

Marges de négociation : analyse des transactions gérées par ProprioO de juillet 2019 à juin 2021. Les prix des annonces immobilières ont été comparés aux prix inscrits à l'acte authentique, frais d'agence exclus. Source des données : ProprioO.

Des baisses de prix de plus en plus fréquentes :

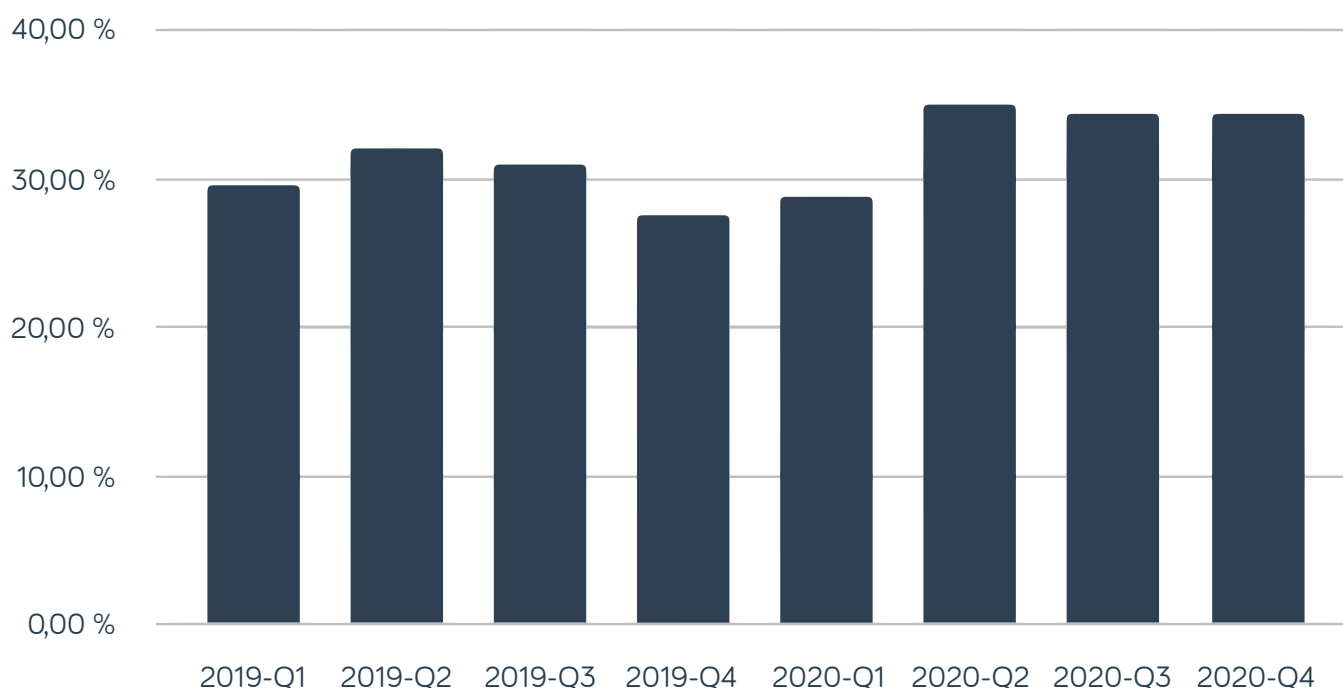
L'analyse des baisses de prix visibles sur le marché apparent fait émerger des tendances globales. **À partir du dernier trimestre 2019, une coupure peut être observée** que ce soit en matière de nombre d'annonces immobilières qui ont fait évoluer leur prix comme en termes d'écarts entre le prix maximal et minimal de ces évolutions.

Au deuxième trimestre 2020, le pourcentage du nombre d'annonces immobilières publiées sur la période qui ont fait fluctuer leur prix **atteint un pic à 34,8 %**. Depuis, ce pourcentage diminue sensiblement pour atteindre 34,5 % au dernier trimestre 2020 montrant que le marché amorce une stabilisation.

A contrario, **l'écart entre le prix le plus bas et le prix le plus élevé d'une même annonce ne donne pas de signe de baisse**. Cet écart-type a plus de doublé depuis le dernier trimestre 2019, passant de 2,2% à 5,4% au dernier trimestre 2020.

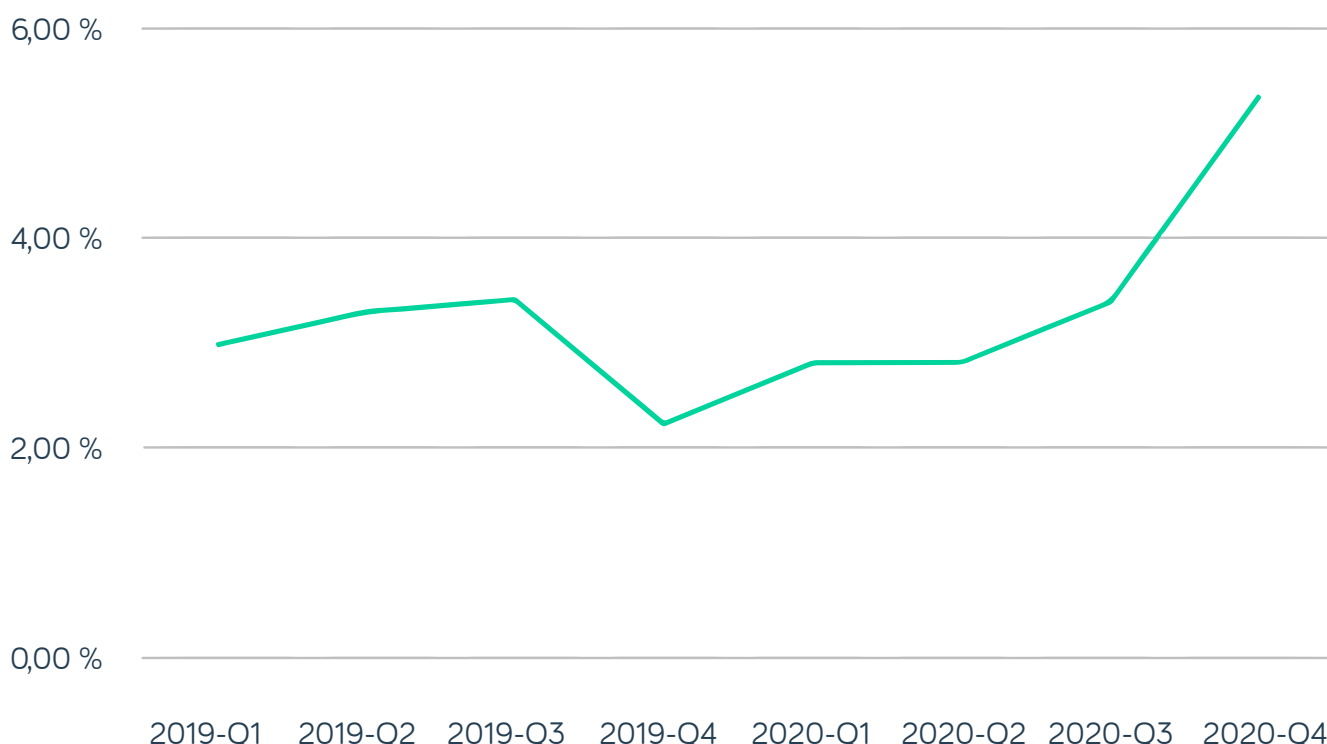
Évolution du pourcentage d'annonces avec des prix qui fluctuent

Source : données Yanport



Évolution de l'écart de prix pour une même annonce

Source : données Yanport



Ces tendances globales cachent cependant de **grandes disparités locales**. Sans surprise, **Paris suit de près les tendances globales** avec une augmentation de 7,9% du nombre d'annonces ayant des prix qui ont varié et un écart de prix qui augmente de 2,8% entre fin 2019 et fin 2020. **Lyon fait de même avec toutefois des augmentations plus prononcées** : +6,5% du nombre d'annonces avec baisse de prix et +4,8% d'écart de prix. Pour ces deux villes, il y a donc de plus en plus d'annonces qui font fluctuer leur prix et ces fluctuations sont de plus en plus importantes.

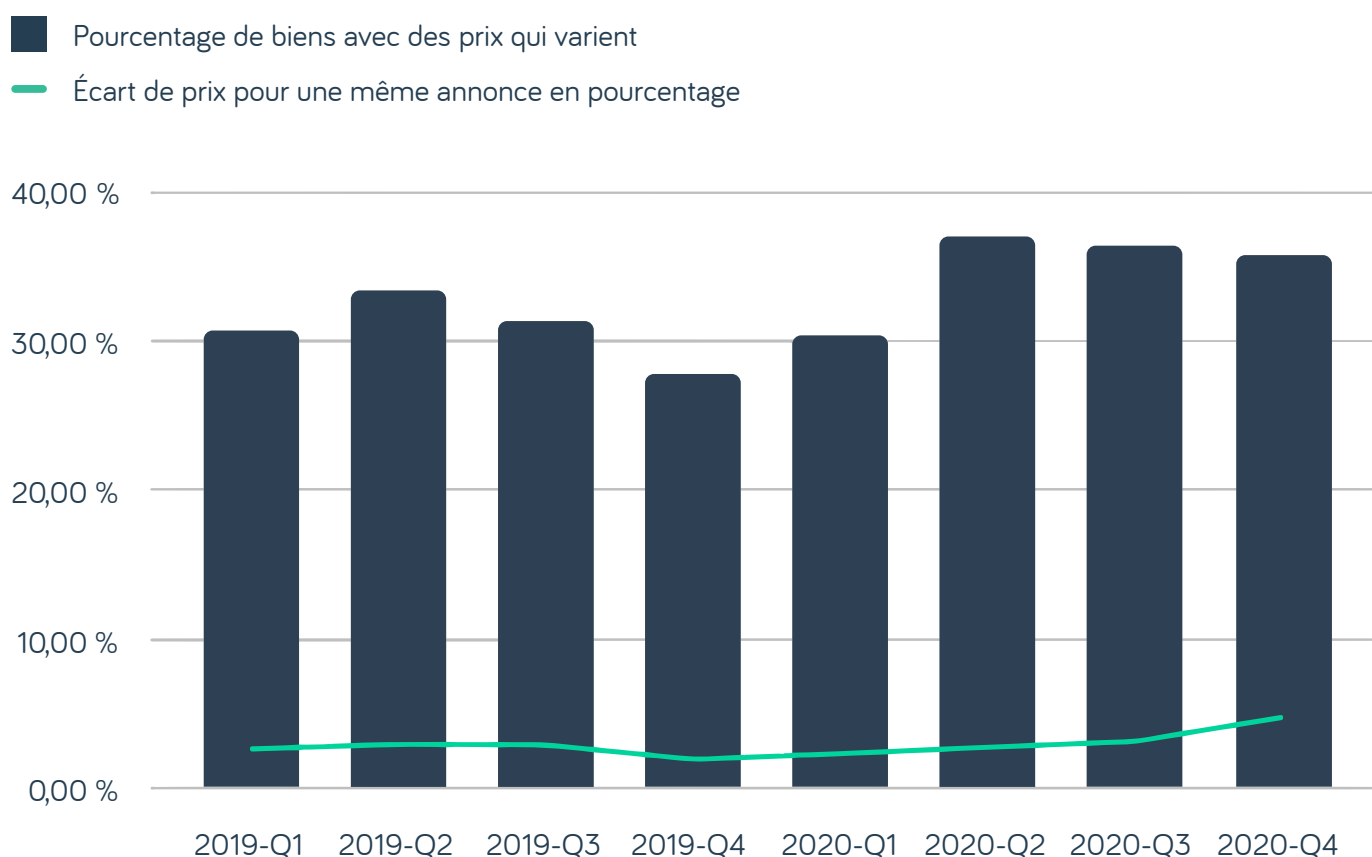
Pour ce qui est de **Nice, l'évolution est beaucoup moins constante**. Ainsi, pour ce qui est de l'écart entre le prix le plus élevé et le prix le plus bas d'une même annonce, un pic qui atteint 6,0% peut être observé au premier trimestre 2020. A contrario, le pourcentage du nombre d'annonces ayant fait varier leur prix reste en dessous des moyennes observées au 3e trimestre 2019 (33,3%) pour atteindre 31,1% au dernier trimestre 2020.

Enfin, à **Aix-en-Provence, l'écart moyen entre le prix maximal et le prix minimal d'une annonce augmente drastiquement au dernier trimestre 2020** (+5,3% entre Q3 et Q4 2020) pour atteindre 8,7%. L'évolution du pourcentage du nombre d'annonces ayant des variations de prix est similaire et atteint 31,8% au dernier trimestre 2020 après avoir augmenté de 6,6% entre Q3 et Q4 2020.

Rodolphe Elmaleh, Directeur commercial France chez Proprioo analyse : *“Malgré de sensibles différences au niveau local, il est clair que l'augmentation de ces indicateurs n'est qu'un autre symptôme de l'inversement de la dynamique de pouvoir entre les personnes ayant des projets d'achats et ceux ayant des projets de ventes. Le nombre d'acheteurs actifs dans leur recherche a sensiblement diminué. Les vendeurs rationalisent donc le prix de leur bien et se voient de facto contraints de baisser le prix de leur estimation. De plus, il ne faut pas oublier qu'une phase de négociation peut aussi se rajouter une fois un acheteur potentiel intéressé.”*

Évolution du comportement des annonces - Paris

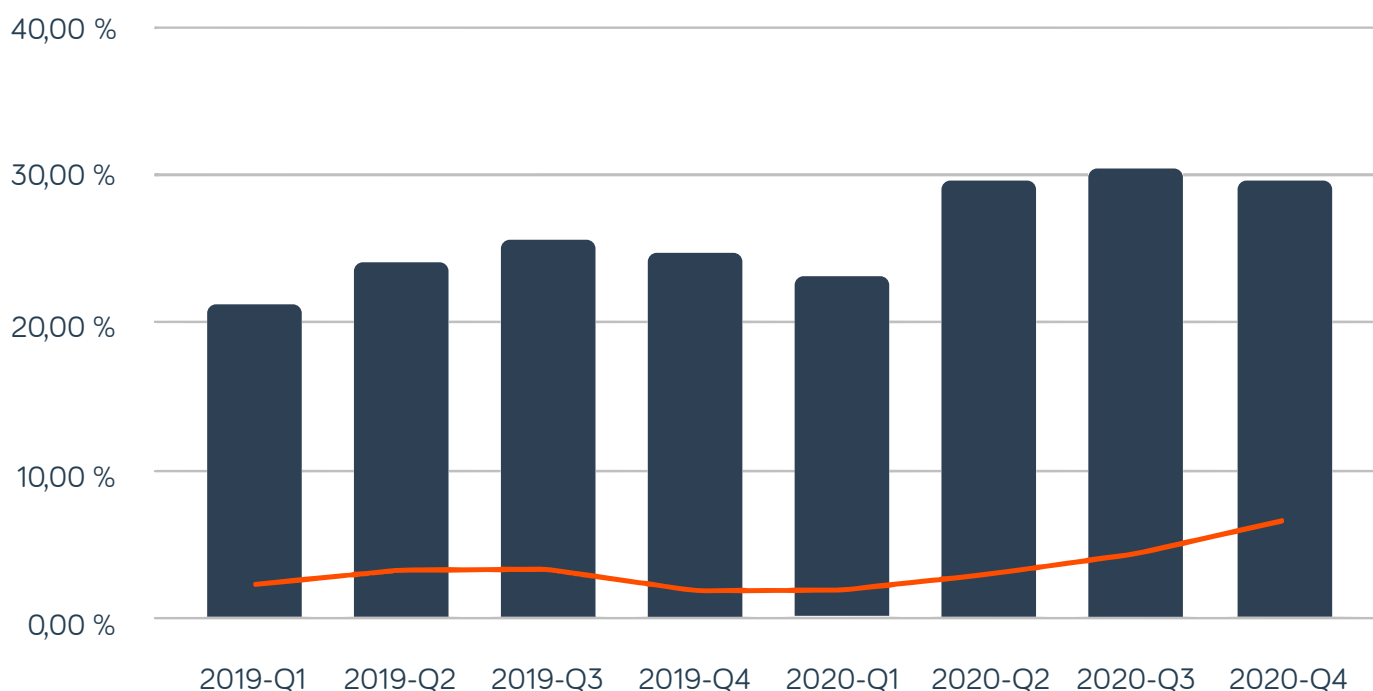
Source : données Yanport



Évolution du comportement des annonces - Lyon

Source : données Yanport

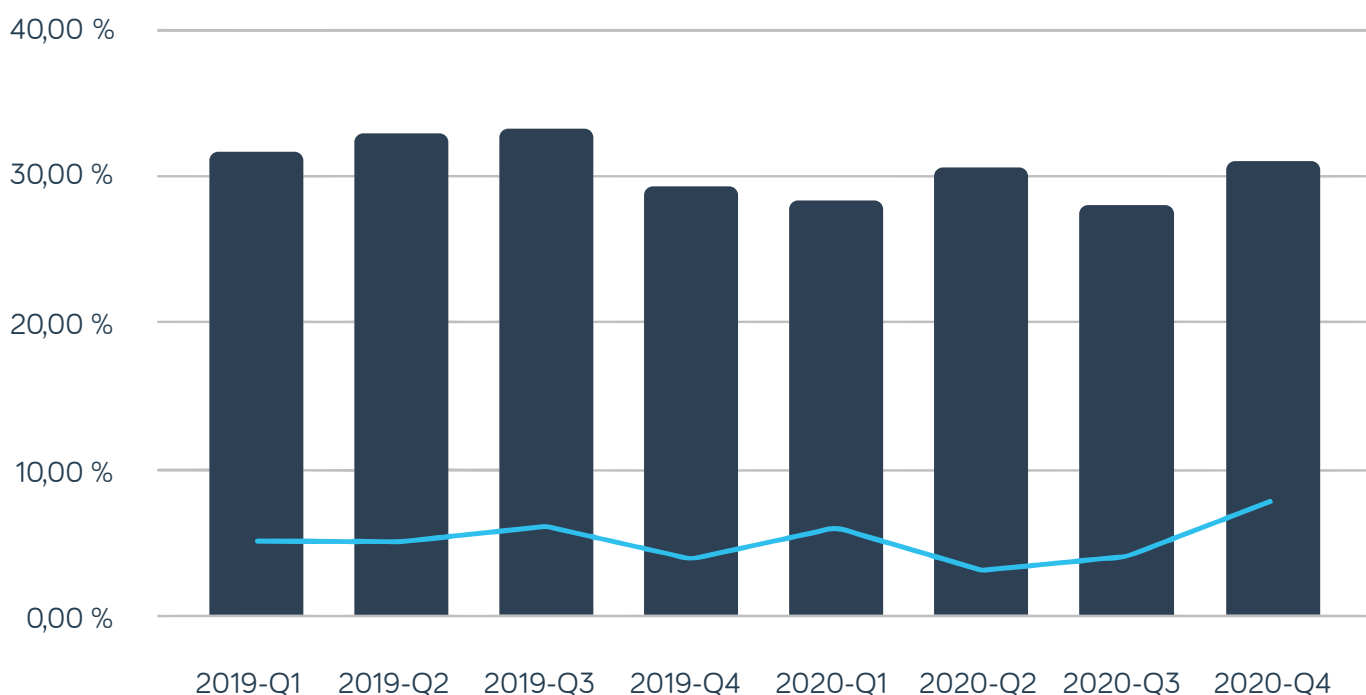
- Pourcentage de biens avec des prix qui varient
- Écart de prix pour une même annonce en pourcentage



Évolution du comportement des annonces - Nice

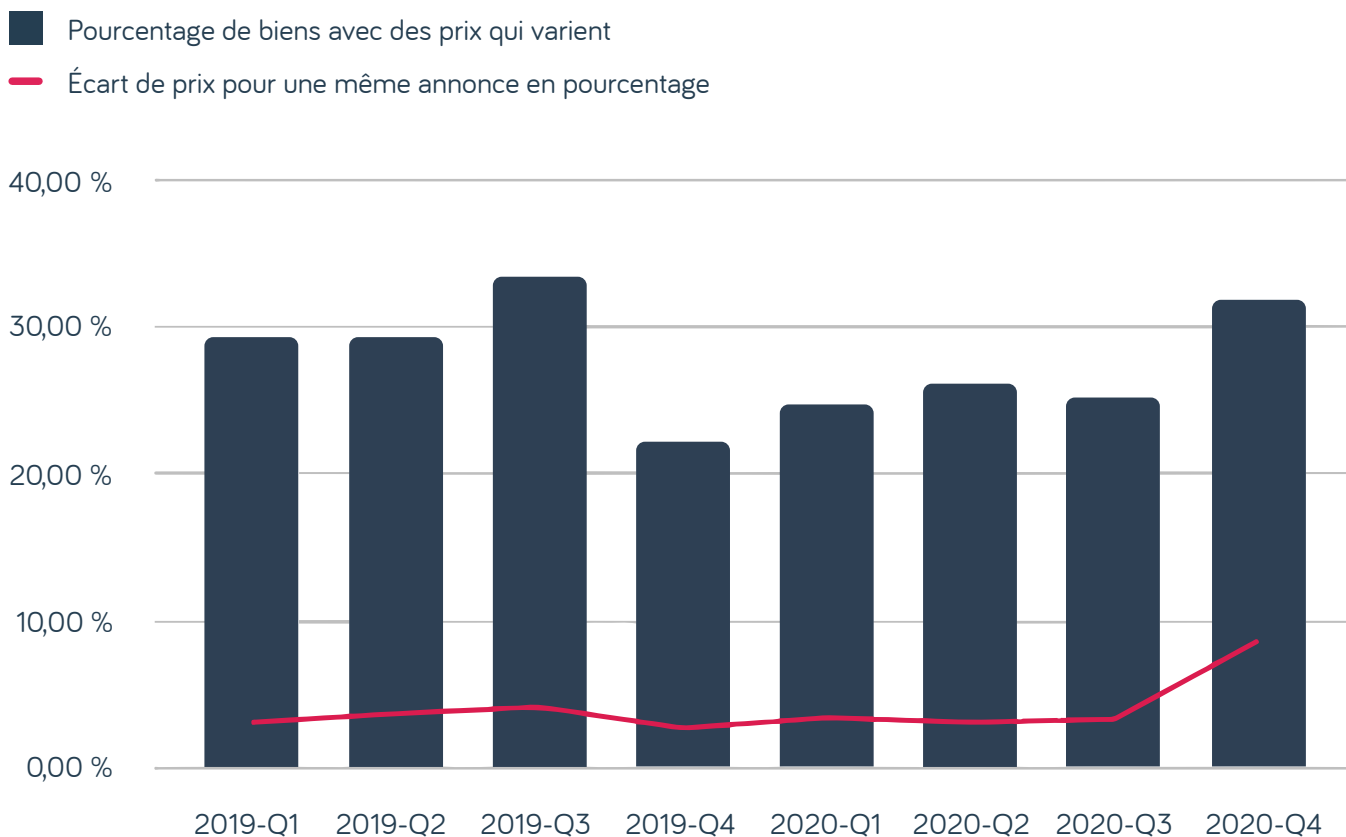
Source : données Yanport

- Pourcentage de biens avec des prix qui varient
- Écart de prix pour une même annonce en pourcentage



Évolution du comportement des annonces - Aix-en-Provence

Source : données Yanport



Des délais de transaction variables :

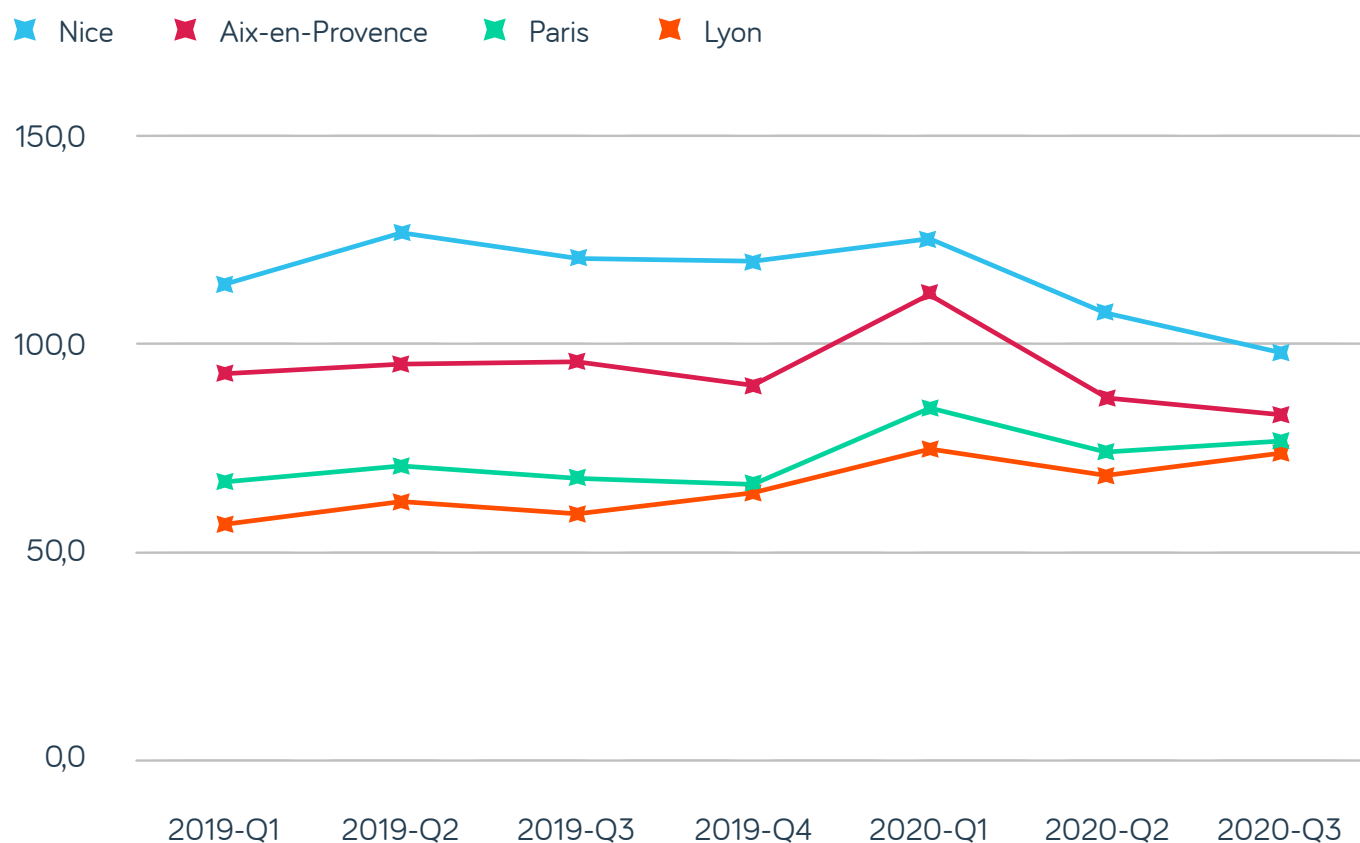
De façon similaire, la moyenne du nombre de jours entre la date de publication d'une annonce et son retrait est un bon indicateur de la santé du marché immobilier. Plus les délais sont courts, plus le marché immobilier est dynamique. Puisqu'une tendance globale émerge difficilement, il est préférable **d'analyser à une échelle plus locale**. Ainsi se détachent deux groupes de villes aux comportements similaires : d'un côté Nice et Aix-en-Provence, de l'autre Paris et Lyon.

Pour ce qui est de **Paris et de Lyon**, une **nette augmentation du nombre de jours de publication d'une annonce** est observée entre le dernier trimestre 2019 et le premier de 2020. Paris atteint ainsi un pic à 84,7 jours et Lyon à 75,0 jours. **Suite à ce pic, les durées baissent sensiblement** pour atteindre un niveau légèrement supérieur à 2019 à 76,7 jours de publication en moyenne pour les annonces parisiennes et 74,0 jours pour les lyonnaises.

A contrario, même si les villes de Aix-en-Provence et de Nice accusent aussi une augmentation des délais de publication entre le dernier trimestre 2019 et le premier de 2020 avec respectivement +21,8 jours et +5,3 jours. Ainsi Aix atteint un pic de 111,9 jours de publication et Nice 125,2 jours. Le **nombre de jours n'a cessé de baisser depuis et ce, de façon drastique**. Les délais de publication pour la **ville de Nice accusent la baisse la plus impressionnante** et descendent même en dessous des niveaux atteints en 2019 avec 97,9 jours en moyenne au 3e trimestre 2020, preuve s'il en est de **l'augmentation de l'attractivité de la zone**. Une tendance similaire est observée à Aix-en-Provence (83,1 jour en moyenne) qui se rapproche ainsi des tendances de Paris et de Lyon sur l'avant-dernier trimestre de 2020.

Moyenne du nombre de jours de publication par ville

Source : données Yanport



Augmentation des marges de négociation :

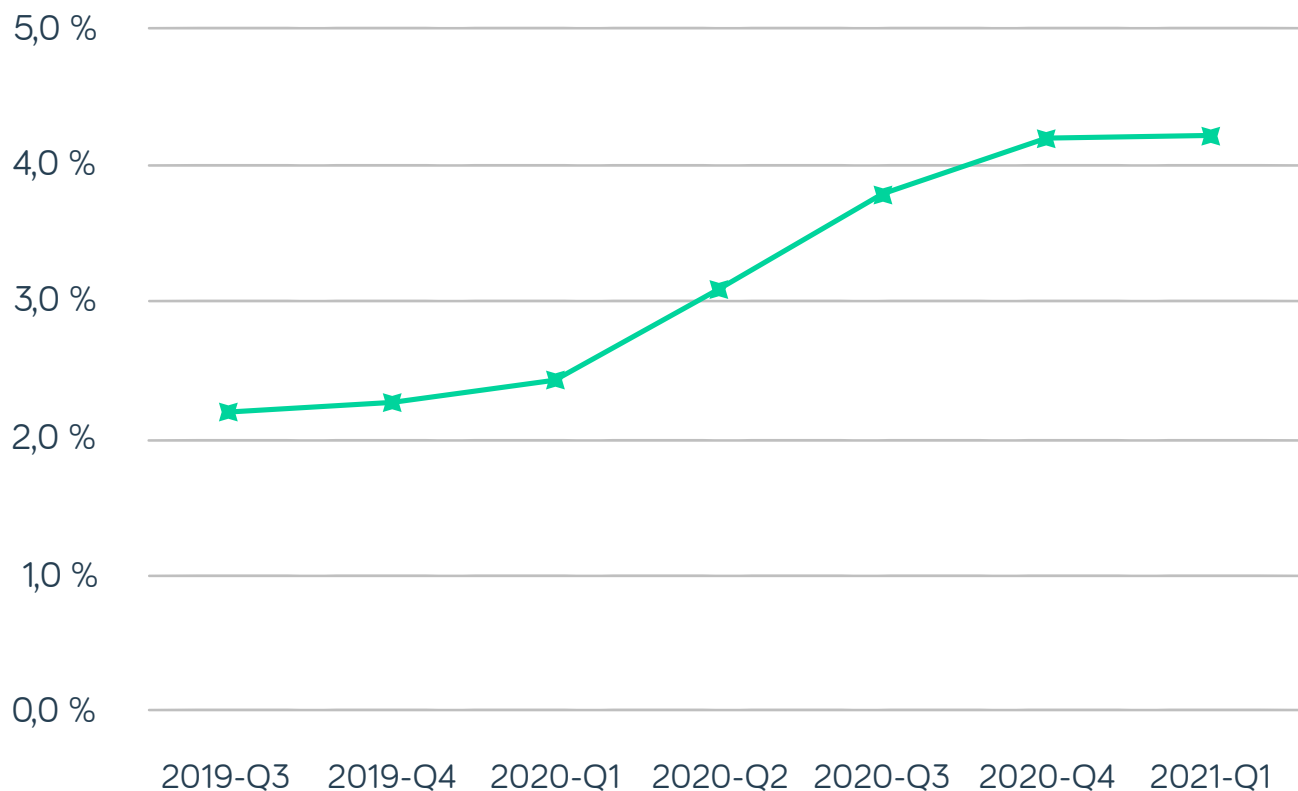
Observer l'évolution des marges de négociation confirme une fois de plus ce sensible rééquilibrage de la dynamique acheteur / vendeur.

Cette marge de négociation exprime la différence entre le prix annoncé d'un bien et son prix d'achat réel. L'analyse de l'évolution de ces marges chez les transactions gérées par Proprioo est une bonne indication des tendances générales puisque l'agence immobilière leader de la PropTech en France est présente dans 4 villes : Aix-en-Provence, Nice, Lyon et Paris.

Ainsi, chez Proprioo, si les marges démarrent à 2,4% au premier trimestre 2020, elles atteignent 4,2% un an après. Puisqu'une augmentation de ces marges équivaut à une augmentation des négociations, l'évolution constante à la hausse depuis le premier trimestre 2020 des marges de négociation dans les transactions gérées par Proprioo devient une illustration concrète de l'évolution de la dynamique acheteur / vendeur suite à la crise sanitaire.

Évolution des marges de négociation

Source : données Proprioo



Rodolphe Elmaleh, Directeur commercial France chez Proprioo conclut : *“Les évolutions que nous avons observées sur le marché immobilier, que ce soit sur le terrain ou par l'analyse de données, sont indéniables. Or, en matière d'immobilier, tout pic est suivi d'un réajustement naturel. Ce réajustement peut d'ailleurs déjà s'observer sur une partie des indicateurs étudiés : les délais de publication et le nombre de baisses de prix. Ainsi, cet inversement de la dynamique acheteur / vendeur ne devrait pas s'inscrire dans la durée.”*

La **valorisation de l'expertise du métier d'agent immobilier est une autre conséquence** de ces multiples évolutions du marché. Au milieu des changements, devant des annonces immobilières aux prix qui fluctuent, le conseil et l'accompagnement que prodiguent les agents est d'autant plus primordial.



16 rue de la Banque 75002 Paris

