

Baisse du nombre de transaction premier signe d'un ralentissement

Indice BoursOPAP au 1^{er} décembre 2005

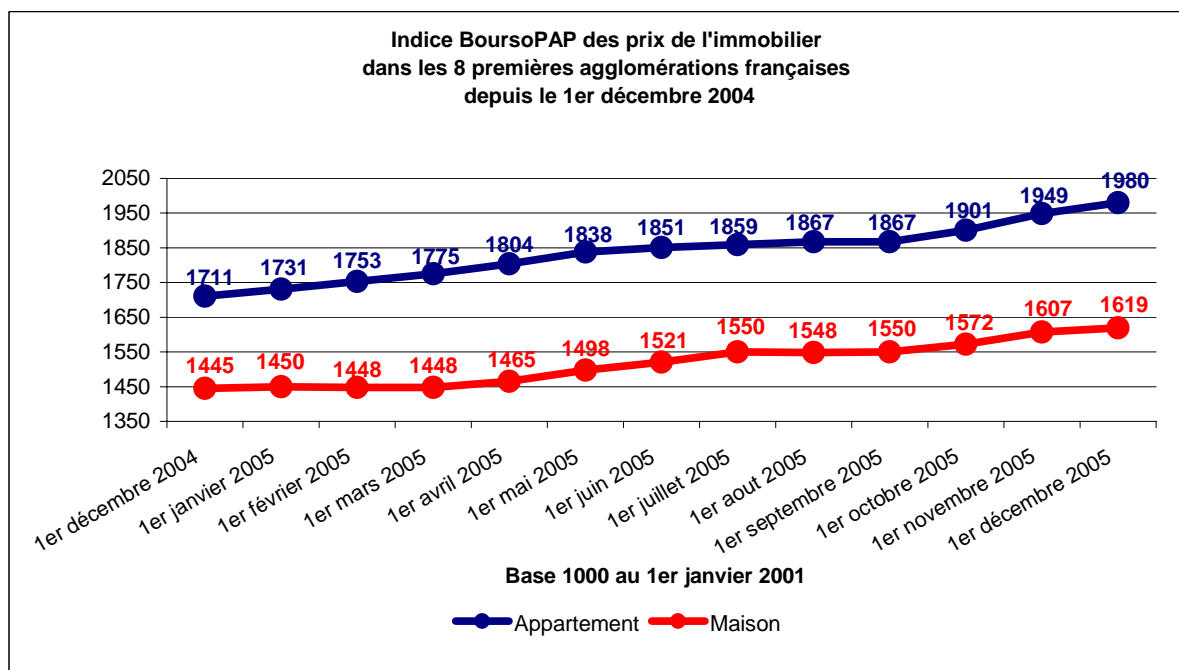


Tableau de bord

	Appartement	Maison
Variation sur un mois	1,59 %	0,75 %
Variation depuis le 01/01/2005	14,38 %	11,65 %
Variation sur 3 mois	6,05 %	4,45 %
Variation annuelle	15,72 %	12,04 %
Taux de négociation ¹	1,75 %	2,09 %
Délai moyen de transaction ²	5 semaines	7 semaines

Analyse

Quand le volume des ventes baisse, seuls les logements de très bonne qualité trouvent encore preneurs. Les logements de moins bonne facture, ou encore ceux qui souffrent de leur environnement ne trouvent plus acheteurs et restent sur le marché plus longtemps. Il s'ensuit que, lorsque le volume commence à décrocher, la courbe des prix continue à augmenter. En résumé, seuls les logements les plus chers continuent à se vendre !!

Et la conjoncture s'annonce moins favorable sur les mois à venir : augmentation des taux directeurs, réformes fiscales pénalisant les investissements de Robien, plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs, désolvabilisation des primo-accédants, renouveau du marché boursier, etc...

Seule l'inertie du marché immobilier retarde le constat, maintenant inéluctable, d'une baisse certaine des prix . C'est donc à l'aune du nombre de transaction que va se mesurer, dans le trimestre à venir, la vitalité du marché et non plus à la seule mesure de la moyenne des prix, mécaniquement en retard.

Baisse du nombre de transaction premier signe d'un ralentissement Indice BoursoPAP au 1^{er} décembre 2005

Méthodologie

L'indice BoursoPAP des prix de l'immobilier dans les huit premières agglomérations françaises est calculé chaque mois sur la base des transactions enregistrées le mois précédent par le journal *De Particulier à Particulier*. Il s'agit des prix de vente réels et non des prix mentionnés dans les annonces.

Les huit premières agglomérations françaises sont par ordre décroissant de population :

- Paris : Ensemble de l'Île-de-France (départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95)
- Aix-Marseille : 37 communes des Bouches-du-Rhône (13)
- Lyon : 101 communes réparties sur les départements du Rhône (69) et de l'Ain (01)
- Lille : 62 communes du Nord (59)
- Nice Côte d'Azur : 50 communes des Alpes-Maritimes (06)
- Toulouse : 72 communes de la Haute-Garonne (31)
- Bordeaux : 51 communes de la Gironde (33)
- Nantes : 20 communes de la Loire-Atlantique (44)

Elles représentent 16.292.748 habitants (source INSEE) répartis sur 817 communes offrant un parc immobilier aussi bien composé d'appartements que de maisons.

L'indice n'a d'autre but que d'apprécier l'évolution du marché immobilier mois après mois, dans sa globalité.

L'indice au 1^{er} décembre 2005 a été calculé sur la base de 7.934 transactions enregistrées dans l'ensemble des huit premières agglomérations françaises au cours du mois de novembre 2005.

NOTES

1 - Le taux de négociation est l'écart entre le prix figurant dans l'annonce et le prix réel de transaction. Cet indicateur permet d'apprécier la marge de négociation concédée par les vendeurs aux acheteurs. Il est exprimé en % et concerne l'ensemble des agglomérations françaises pour chaque type de biens (appartements et maisons)

2 - Le délai moyen de transaction est le délai courant entre la première publication d'une annonce et le moment où celle-ci est annulée parce que la transaction a abouti. Il est exprimé en semaines. Il est à noter que depuis le 1^{er} juin 2001, il comprend les sept jours de délai de rétractation. La très grande majorité des particuliers préférant annuler leur annonce qu'à l'issue de ce délai.

Contact-Press

Boursorama	Groupe De Particulier à Particulier
Xavier Prin Directeur de la Communication Tél. : 01 46 09 48 11 xavier.prin@boursorama.fr	Grégory Herrmann Communication Tél : 01 40 56 35 35 www.pap.fr