

Alpes-Maritimes

Résultats du 1^{er} semestre 2019 et perspectives

Marché du logement neuf :

Le recul des mises en vente (-48%) est particulièrement notable sur la période. Il est vrai que de nombreuses opérations d'envergure avaient été mises sur le marché au premier semestre 2018, avec notamment une part significative des ventes en bloc (qui baissent quant à elles de 48%)

Si cette baisse est moins importante sur l'année glissante (-8%), elle reste préoccupante dans un contexte de déficit structurel de l'offre.

Dans ce contexte les prix ont progressé, à un niveau très élevé par rapport à la capacité d'acquisition des actifs (près de 5800€ m2)

Mécaniquement, le volume des transactions a subi une diminution, respectivement de -15% par rapport au premier semestre 2018, et de -9% sur quatre trimestres consécutifs.

Marché de l'existant :

Face à un marché du neuf qui connaît un ralentissement, et une part de logements pour actifs en nette diminution (-36% des ventes de logements neufs à moins de 4500€ m2 entre le premier semestre 2018 et le premier semestre 2019), c'est vers le marché de l'existant que les acquéreurs se sont tournés, comme en témoigne la progression de +11% des transactions, à un prix moyen qui reste stable à 4000 € m2 et où on compte près de 72% des reventes à moins de 4500€ m2.

Perspectives 2019 :

La perspective des prochaines élections municipales, et l'élaboration du nouveau PLUM auront des conséquences sur l'octroi des permis de construire, ce qui accentue l'inquiétude des professionnels. Si on y ajoute les difficultés liées à la problématique des déchets et le spectre de chantiers à l'arrêt, c'est l'ensemble de la filière qui reste très préoccupée par les mois à venir.

Seule note positive : la faiblesse des taux qui perdure, et qui a pour effet un regain d'intérêt de la part notamment des investisseurs institutionnels.

Jean-Marie Ebel

Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat