

**Observatoire du moral immobilier vague avril 2020**

***SeLoger***

# Etude exclusive sur la psychologie des porteurs de projet immobilier par temps de confinement

Moral, confiance, craintes, projections... Une mise en perspective de quelques éléments indispensables pour mieux comprendre l'état d'esprit des porteurs d'un projet immobilier en plein confinement qu'ils soient acheteurs, vendeurs, locataires, investisseurs ou bailleurs.

Etude exclusive réalisée par SeLoger le 7 avril 2020 auprès de 4565 français ayant un projet immobilier dans les 12 prochains mois, en confinement depuis 3 semaines. L'intégralité des résultats ont fait l'objet d'un redressement à partir de données de cadrage Kantar TNS.

+ Analyse comparative avec la vague de février 2020 – Avant le confinement  
Du 3 au 27 février dernier, SeLoger sondait plus de 7000 porteurs de projet dans le cadre de l'Observatoire du Moral Immobilier. De quoi mettre en perspective l'impact avant/après confinement sur la perception des porteurs de projet.

Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020

**SeLoger**



# DANS LA TÊTE DES ACHETEURS

## 7 INFOS CLÉS

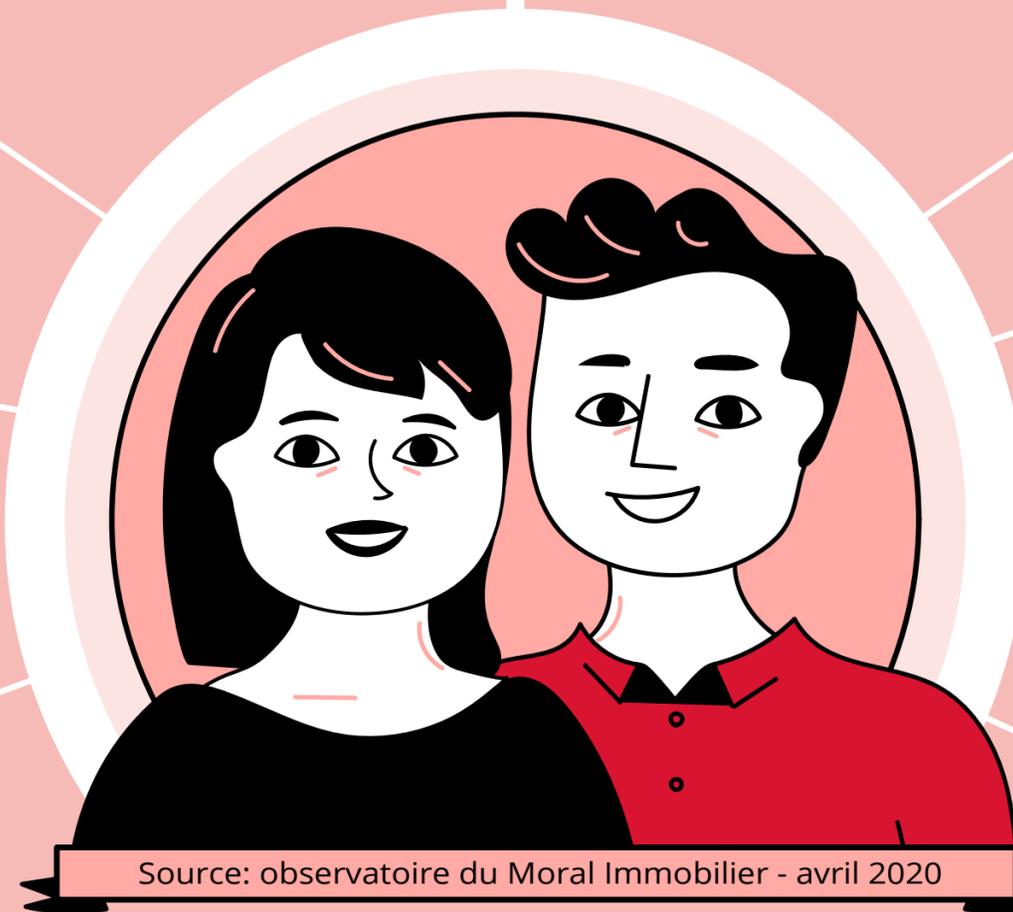


### La confiance règne, boostée par l'impression d'un nouveau rapport de force en leur faveur

**1** 1 futur acquéreur sur 2 reprendra son projet dès le 11 mai.

**2** 58% des futurs acquéreurs anticipent une baisse générale et progressive du pouvoir d'achat en France. Mais, chose étonnante, seulement 1 sur 4 (26%) considère que leur propre pouvoir d'achat est concerné.

**3** 7 futurs acquéreurs sur 10 sont confiants dans l'aboutissement de leurs projets dans les 6 prochains mois.



Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020

**4** 64% des projets d'achat concernent l'ancien et 36% le neuf. (21% n'ont pas encore pris leur décision)

**5** 55% des futurs acquéreurs tablent désormais sur une baisse des prix.

**6** 54% des futurs acquéreurs voient dans la baisse des prix, de nouvelles opportunités pour un achat immobilier.

**7** 1 futur acquéreur sur 2 pense que les taux d'intérêt vont augmenter et 40% pensent que les conditions d'octroi vont se durcir.

# DANS LA TÊTE DES VENDEURS

## 7 INFOS CLÉS



### Par crainte d'une baisse des prix, la confiance dans la concrétisation de la vente reste de mise

**1** 93% des vendeurs déclarent que le Coronavirus a un impact sur leur projet. Mais ils ne sont que 2% à l'abandonner.

**2** Cet impact se limite pour la majorité des vendeurs à des retards dans leurs démarches. Ainsi 1 vendeur sur 2 estime subir un retard dans les démarches.

**3** En début de confinement 73% des vendeurs étaient confiants dans l'aboutissement de leur projet, soit 9 points de plus qu'en février avant le confinement.



Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020

**4** Désormais 1 vendeur sur 2 pense que les prix vont baisser dans les 6 prochains mois alors qu'ils étaient 1 sur 10 seulement à partager ce sentiment en février dernier.

**5** Près de 2 vendeurs sur 3 ont également un projet d'achat en parallèle (Acquéreur-revendeur) (62%).

**6** Parmi les acquéreurs-revendeurs, 48% envisagent de réaliser les deux opérations (achat-vente) en simultané selon les opportunités et 25% envisagent de signer un compromis de vente avant de chercher à acheter.

**7** 69% passent par un professionnel de l'immobilier pour son projet de vente en cours.

# DANS LA TÊTE DES LOCATAIRES

## 7 INFOS CLÉS



**En IDF, 1 locataire sur 4 inquiet quant à sa capacité**

**de régler son loyer**

**1** Pour 92% des futurs locataires, le confinement a un impact sur leur projet de location en cours mais cet impact se limite surtout à des retards dans les démarches (42%).

**2** Parmi les Français en quête d'un bien à la location et l'ayant reporté à cause du confinement, 7 futurs locataires sur 10 auront repris le cours de leur projet au plus tard en juin (57% dès le 11 mai et 13% en juin). Seulement 6% le reportent à l'année 2021.

**3** Pas de panique à date concernant leur pouvoir d'achat personnel : 45% anticipent une stabilisation (31% une dégradation dans les 6 prochains mois).



Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020

**4** Et pour ceux qui anticipent une dégradation, ils prennent les devants pour limiter l'impact négatif en faisant des économies dès maintenant (soit 7 locataires sur 10).

**5** Pourtant 18% des locataires nourrissent des inquiétudes concernant leur capacité à régler leur loyer à échéance (soit près 1 sur 5 - voire 1 sur 4 en IDF).

**6** Evolution des loyers en France : 47% misent sur une stabilité / 32% pensent que les loyers vont augmenter / 21% qu'ils vont baisser. Pour ceux qui anticipent une évolution des loyers, elle ne devrait pas excéder 10%.

**7** 3 locataires sur 4 sont confiants concernant l'aboutissement de leur projet (75%), une confiance qui monte à 86% pour les locataires ayant un projet en zone non-tendue.

# DANS LA TÊTE DES INVESTISSEURS

## 7 INFOS CLÉS



### En IDF, 1 locataire sur 4 inquiet quant à sa capacité

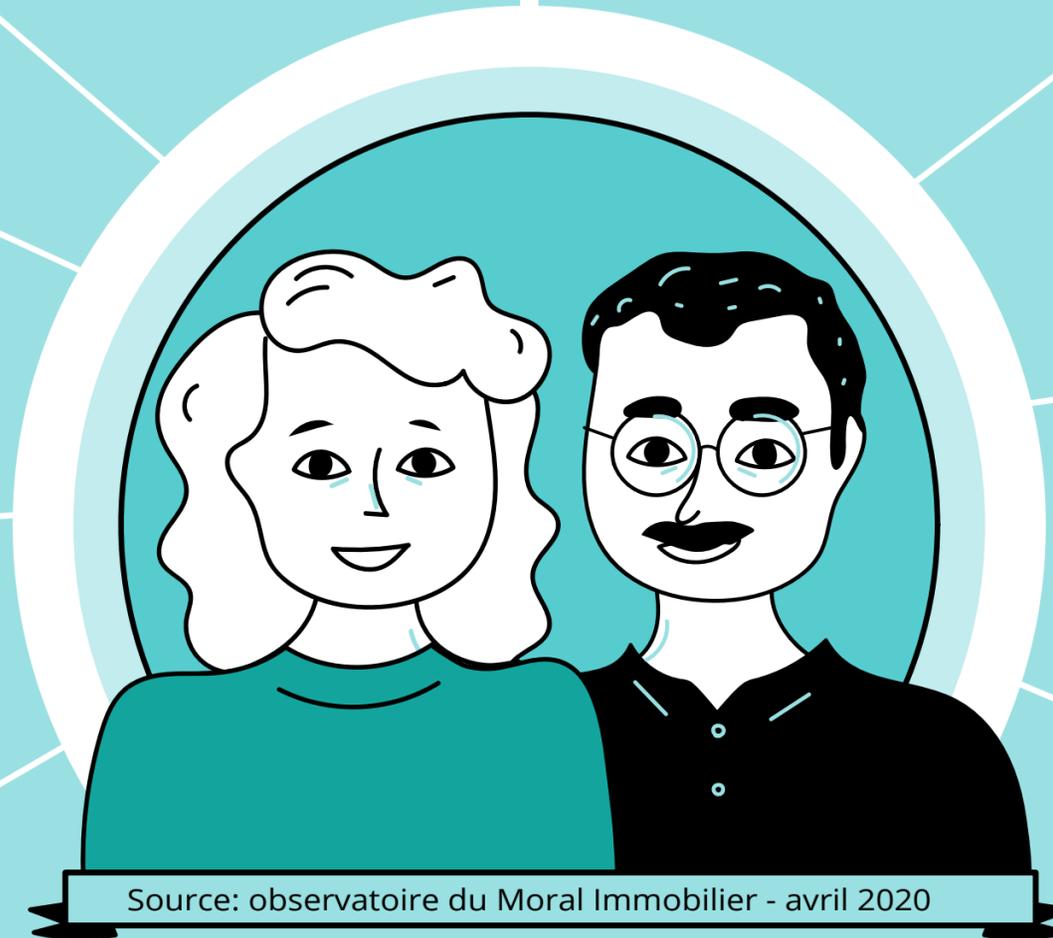
### de régler son loyer

**1** Pour 88% des futurs investisseurs interrogés le confinement a un impact sur leur projet d'achat en cours.

**2** Pour 42% des futurs investisseurs l'impact se limite à des retards dans leurs démarches. 37% reportent le projet. 6% accélèrent leur projet et AUCUN investisseur n'annule son projet.

**3** Parmi les reports, 43% envisagent de reprendre le cours de leur projet dès la fin du confinement, 10% en juin, 10% pendant l'été et 23% en septembre. Seulement 13% sont reportés à 2021.

**4** 49% des investisseurs restent convaincus qu'à titre personnel leur pouvoir d'achat dans les 6 prochains mois va rester stationnaire. Seulement 27% parient sur une dégradation. 15% parient même sur une amélioration de leur pouvoir d'achat.



Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020

**5** 60% des futurs investisseurs partagent le sentiment que les prix vont baisser dans les prochains mois (soit 5 points de plus que les acquéreurs tous types de projet confondus). Une baisse qu'ils estiment de l'ordre de 5 à 10% pour la plupart (65%).

**6** 82% des projets d'investissement locatif concernent l'ancien. Seulement 5% concernent les biens dans le neuf. Et 13% hésitent entre le neuf et l'ancien.

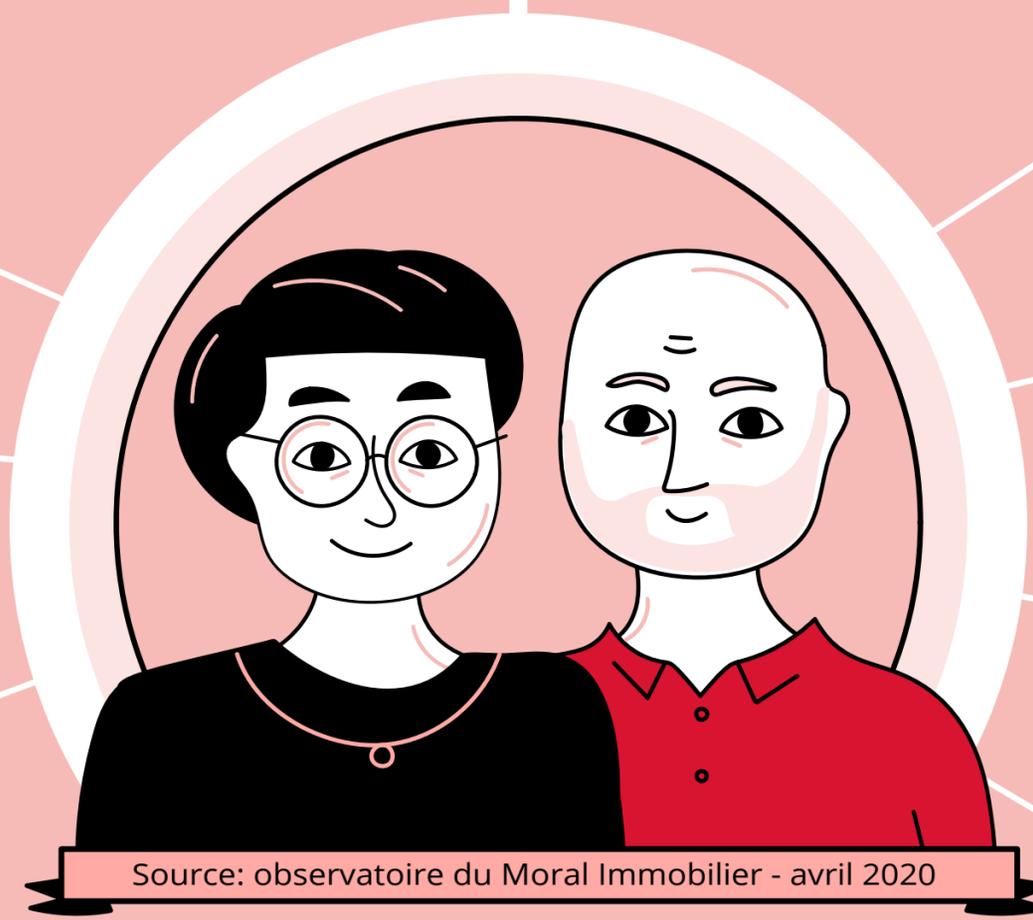
**7** Pour 89% d'entre eux l'enveloppe prévue pour l'investissement n'a pas évolué depuis le début du confinement. Seulement 6% vont réduire le budget de leur projet et autant ont prévu de le revoir à la hausse. Près de 4 projets sur 10 n'excèdent pas les 100k€ (39%) et 1 projet sur 4 est envisagé en zone non-tendue.

# DANS LA TÊTE DES BAILLEURS

## 7 INFOS CLÉS



### 1 bailleur sur 2 avoue être davantage inquiet au sujet du règlement du loyer de la part de son locataire



**1** Le confinement a un impact pour 96% des propriétaires bailleurs sondés.

**2** 83% d'entre eux croient en l'aboutissement de leur projet dans les 6 prochains mois.

**3** Les projets subissent un retard dans les démarches pour 57% ou sont reportés pour 31% (seulement 1% des sondés abandonne totalement un projet).

**4** 52% pensent que leur pouvoir d'achat personnel va se dégrader à la suite du confinement.

**5** 53% des bailleurs pensent que les prix immobiliers à l'achat vont baisser dans les 6 prochains mois.

**6** Concernant le montant des loyers, 55% pensent qu'ils vont rester stables. Mais 35% s'attendent à une baisse des loyers.

**7** 54% des bailleurs nourrissent plus d'inquiétudes concernant le règlement des loyers de la part de leurs locataires.

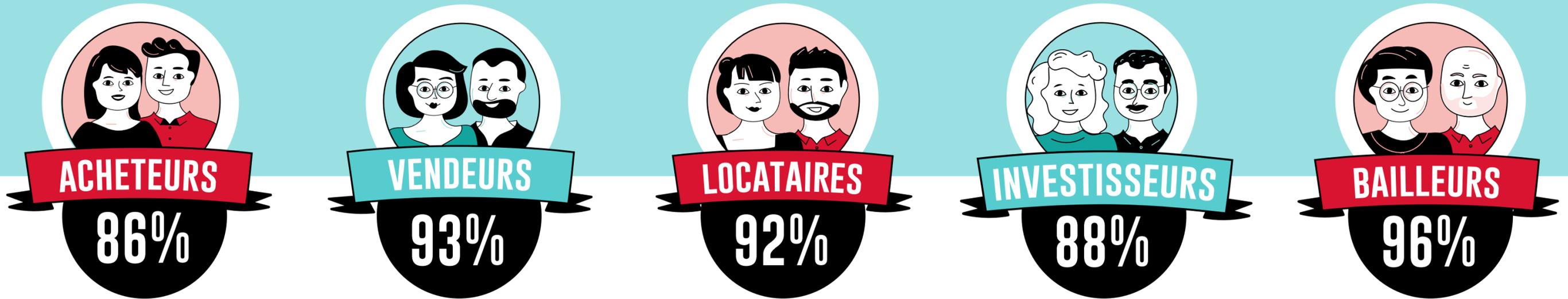
Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020

L'IMPACT DU CONFINEMENT DANS LEUR PROJET EST RÉEL



Est-ce que le confinement a un impact sur votre projet en cours ?

Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020



QUEL IMPACT ?

Impact	Acheteurs	Vendeurs	Locataires	Investisseurs	Bailleurs
Report	37%	35%	35%	37%	31%
Retard dans mes démarches	39%	49%	42%	42%	57%
Abandon	2%	2%	2%	0%	2%

# LA CONFIANCE DANS L'ABOUTISSEMENT DU PROJET BIEN PRÉSENTE



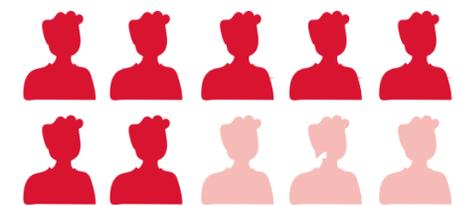
## Etes-vous confiant

### dans l'aboutissement de votre projet dans les 6 prochains mois ?



**ACHETEURS**

JE VAIS ACHETER



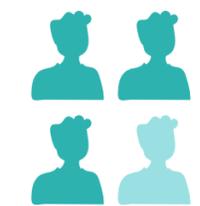
7 acheteurs sur 10 confiants

70%



**VENDEURS**

JE VAIS VENDRE



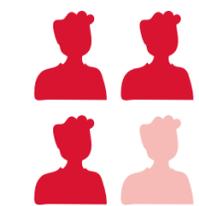
3 vendeurs sur 4 confiants

73%



**LOCATAIRES**

JE VAIS LOUER MON NOUVEAU BIEN



3 locataires sur 4 confiants

75%



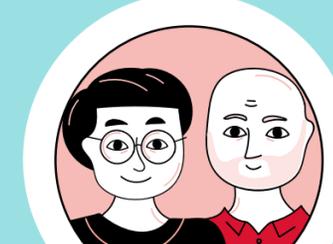
**INVESTISSEURS**

JE VAIS CONCRÉTISER MON INVESTISSEMENT



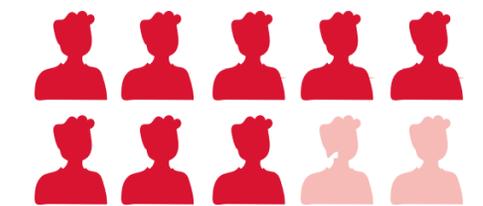
4 investisseurs sur 5 confiants

79%



**BAILLEURS**

JE VAIS TROUVER UN LOCATAIRE



8 bailleurs sur 10 confiants

83%

PROJECTION : VISION SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX



Selon vous, dans les 6 prochains mois, suite à la période de confinement, les prix à l'achat des maisons et appartements vont :

Source: observatoire du Moral Immobilier - avril 2020



	ACHETEURS	VENDEURS	LOCATAIRES	INVESTISSEURS	BAILLEURS
Augmenter	14%	10%	19%	31%	6%
Baisser	55%	52%	55%	53%	60%
Rester stables	32%	38%	26%	17%	33%

Et les loyers des maisons et appartements vont :

	LOCATAIRES	BAILLEURS
Augmenter	32%	10%
Baisser	21%	35%
Rester stables	47%	55%