

Observatoire du moral immobilier vague mai 2020

SeLoger

Etude exclusive sur la psychologie des porteurs de projet immobilier à l'ère du déconfinement

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 début de **dé**confinement qu'ils soient acheteurs, vendeurs, locataires, investisseurs ou bailleurs.

Etude exclusive réalisée par SeLoger la première semaine du **dé**confinement, du 14 au 18 mai 2020, auprès de 4259 français ayant un projet immobilier dans les 12 prochains mois. L'intégralité des résultats ont fait l'objet d'un redressement à partir de données de cadrage Kantar TNS.

+ Analyses comparatives de la vague de février (plus de 7000 répondants) et la vague d'avril 2020 réalisées par SeLoger (4565 répondants 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.

Source: observatoire du Moral Immobilier - mai 2020

SeLoger



DANS LA TÊTE DES ACHETEURS

7 INFOS CLÉS



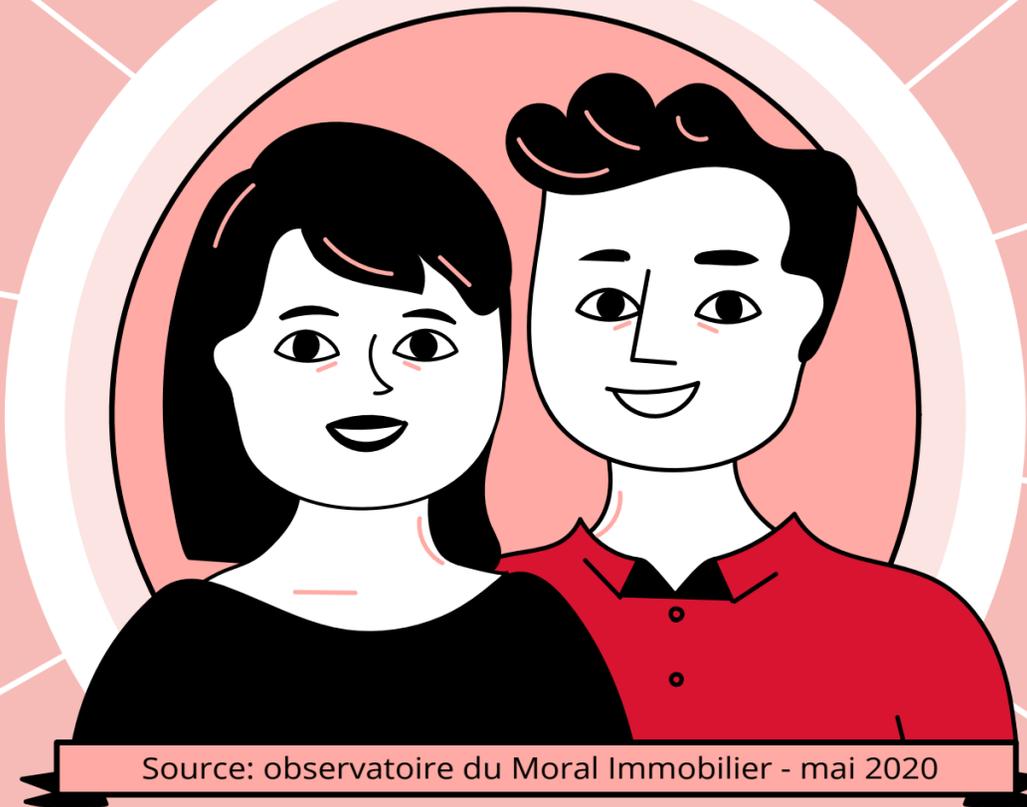
Malgré le confinement qui a fortement impacté les projets en cours, la reprise est au rendez-vous

Une reprise en force : plus d'1 acquéreur sur 3 a repris son projet dès le 11 mai

1 Plus d'1 acquéreur sur 3 a repris son projet dès le 11 mai (ils étaient 1 sur 2 lors de la vague d'avril)

2 58% (comme en avril) pensent que le niveau de vie en France va se dégrader dans les 6 prochains mois. Ils sont toutefois encore plus confiants concernant leur situation personnelle puisqu'ils sont désormais un peu moins à penser que cela s'applique à leur propre pouvoir d'achat (24% vs 26%) et un peu plus à anticiper qu'il ne sera pas impacté (52% vs 49%).

3 75% des acquéreurs (vs 70% en avril) sont confiants quant à l'aboutissement de leur projet immobilier dans les 6 prochains mois.



Source: observatoire du Moral Immobilier - mai 2020

4 63% (vs 64%) des projets d'achat concernent l'ancien et 13% (vs 36%) le neuf. (24% (vs 21%) n'ont pas encore pris leur décision)

5 Ils sont désormais 1 sur 5 à anticiper une légère hausse des prix dans les 6 prochains mois (21% vs 14%) alors que pendant le confinement ils étaient 55% à miser sur une baisse des prix.

6 56% pensent que de manière générale, la crise du coronavirus pourrait susciter de nouvelles opportunités pour un achat immobilier (vs 54% en avril).

7 73% des futurs acquéreurs s'attendent à une hausse plutôt progressive (pour 61% d'entre eux) des taux d'intérêts. Ils n'étaient que 54% pendant le confinement.

DANS LA TÊTE DES VENDEURS

7 INFOS CLÉS



Après le choc du confinement, la crainte d'une baisse des prix s'éloigne désormais

dans l'esprit des vendeurs, ils ne sont plus vendeurs à tout prix !

1 Si près de 3 vendeurs sur 4 reconnaissent que le confinement a eu un impact sur leur projet de vente (**77%**), ils sont nettement moins nombreux qu'en avril dernier (93%)

2 Est-ce le bon moment pour vendre ? 38% hésitent, **37%** disent oui et 25% non. Or, en février 83% pensaient que c'était le bon moment pour vendre.

3 41% (vs 45%) des vendeurs pensent qu'il y aura plus de biens à vendre sur le marché dans les 6 prochains mois.



Source: observatoire du Moral Immobilier - mai 2020

4 Après le choc du confinement, la crainte d'une baisse des prix s'éloigne désormais dans la psychologie des vendeurs (**37%** seulement des vendeurs partagent cet avis alors qu'ils étaient 52% en avril) et ils misent désormais majoritairement sur la stabilisation des prix (45% vs 38% en avril). Seulement 18% (vs 10%) pronostiquent une hausse des prix dans les 6 prochains mois.

5 Seulement 1 vendeur sur 4 dont le bien est actuellement à la vente se dit disposé à revoir le prix de vente à la baisse dans les 3 prochains mois.

6 76% des vendeurs ont confiance dans l'aboutissement de leur projet (vs 73% en plein confinement)

7 64% des vendeurs interrogés ont en parallèle pour projet un nouvel achat : acquéreur revendeur (vs 62% en avril)

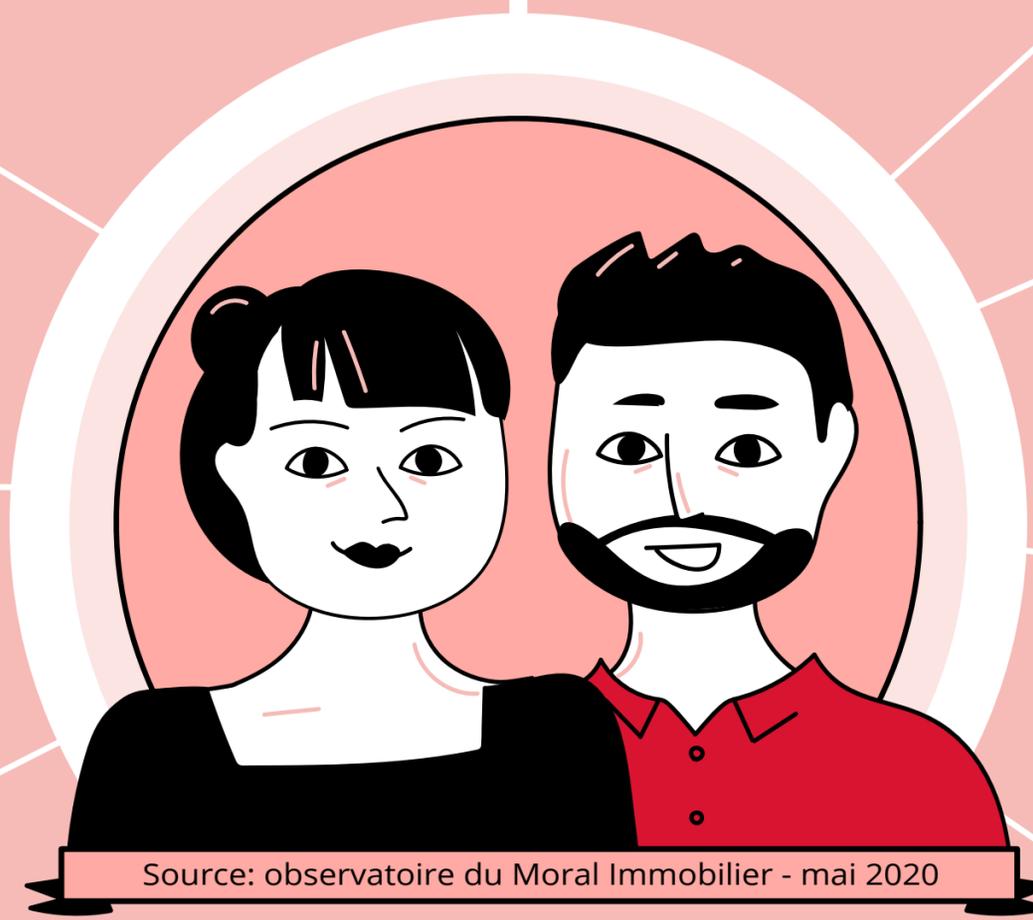
DANS LA TÊTE DES LOCATAIRES

7 INFOS CLÉS



Recherche locative : la reprise est là ! 41% des locataires ont repris le cours

de leur projet dès le 11 mai



Source: observatoire du Moral Immobilier - mai 2020

1 8 locataires sur 10 confirment que le confinement a eu un impact sur leur projet (80% vs 92% en avril). Pourquoi ? Les visites de biens étaient impossibles pendant le confinement (68%) et un manque de disponibilité des professionnels de l'immobilier (46%).

2 Reprise post-confinement : **41%** des locataires ayant reporté leur projet ont repris le cours de leur projet dès le 11 mai (ils étaient 57% à annoncer cette reprise en avril) 22% reprennent en juin, 14% pendant l'été, 15% en septembre et 12% l'année prochaine.

3 La présence d'un espace extérieur (terrasse, jardin, balcon) constituait déjà un critère important avant le confinement pour 56% des locataires interrogés. Pour 13% ça compte plus qu'avant le confinement et pour 16% cela constitue désormais un critère essentiel.

4 Seulement 4% des locataires ont modifié leur projet depuis le début du confinement. Parmi eux, 36% disent avoir revu leur zone de recherche pour s'éloigner des grandes villes. Alors que 22% aspirent à se rapprocher des grandes villes.

5 **42%** des locataires pensent que les loyers vont augmenter (vs 32% en avril). Une hausse qu'ils anticipent de l'ordre de 5 à 10% et qui pourrait toucher l'ensemble du territoire selon 1 locataire sur 2.

6 3 locataires sur 4 sont confiants concernant l'aboutissement de leur projet (76%, comme en avril). Et pourtant, les concessions ne sont pas vraiment prévues au programme. Seulement 35% sont disposés à faire des concessions sur la surface, 33% sur la localisation et 28% sur le montant des loyers.

7 Visite-video : l'expérience du confinement a bouleversé les modalités de recherche immobilière. Ainsi 3 locataires sur 10 ont consulté des biens en vidéo depuis le confinement. D'ailleurs 18% se disent davantage prêts à louer un bien sans l'avoir vu physiquement, juste en vidéo et 12% hésitent.

DANS LA TÊTE DES BAILLEURS

7 INFOS CLÉS

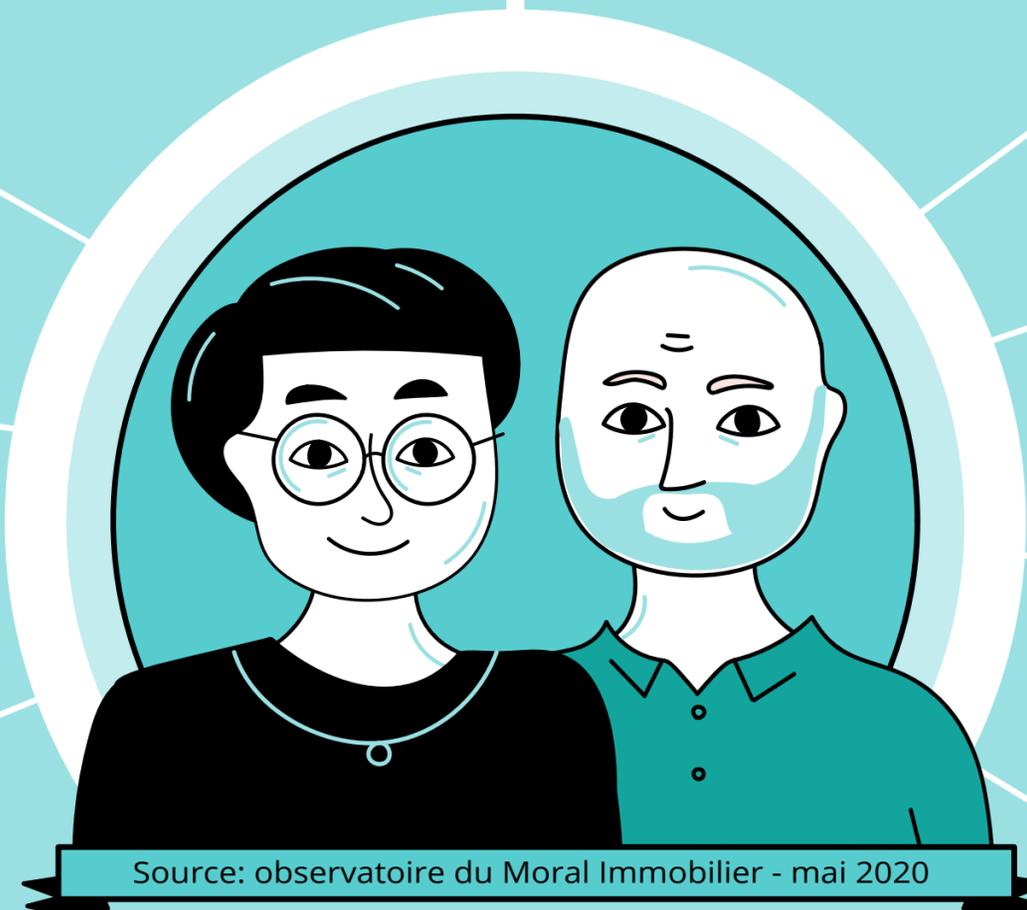


Des bailleurs plus confiants : ils nourrissent moins d'inquiétudes quant au paiement des loyers par leurs locataires

1 Le confinement a eu un impact pour 81% des propriétaires bailleurs sondés (vs 96% en avril).

2 Un peu moins d'optimisme : 77% d'entre eux (vs 83% pendant le confinement) ont confiance en l'aboutissement de leur projet dans les 6 prochains mois.

3 Les projets ont subi un retard dans leurs démarches pour 32% (57% l'anticipaient en avril) ou ont été reportés pour 31%, conformément à leurs prévisions en avril.



Source: observatoire du Moral Immobilier - mai 2020

4 Des bailleurs plus confiants quant à leur pouvoir d'achat personnel : 28% seulement pensent qu'il va se dégrader dans les 6 prochains mois, ils étaient 52% pendant le confinement.

5 57 % des bailleurs pensent que les prix immobiliers à l'achat vont baisser dans les 6 prochains mois (vs 53% en avril)

6 Concernant le montant des loyers, 58% (vs 55% en avril) pensent qu'ils vont rester stables. 20% s'attendent à une baisse des loyers alors qu'ils étaient 35% en avril à tabler sur une baisse. 21% envisagent désormais une hausse des loyers (vs 10% pendant le confinement)

7 38% avouent être inquiets en cette période de crise au sujet du règlement du loyer de la part de leurs locataires. Ils étaient 1 sur 2 à nourrir ces inquiétudes pendant le confinement.

DANS LA TÊTE DES INVESTISSEURS

7 INFOS CLÉS

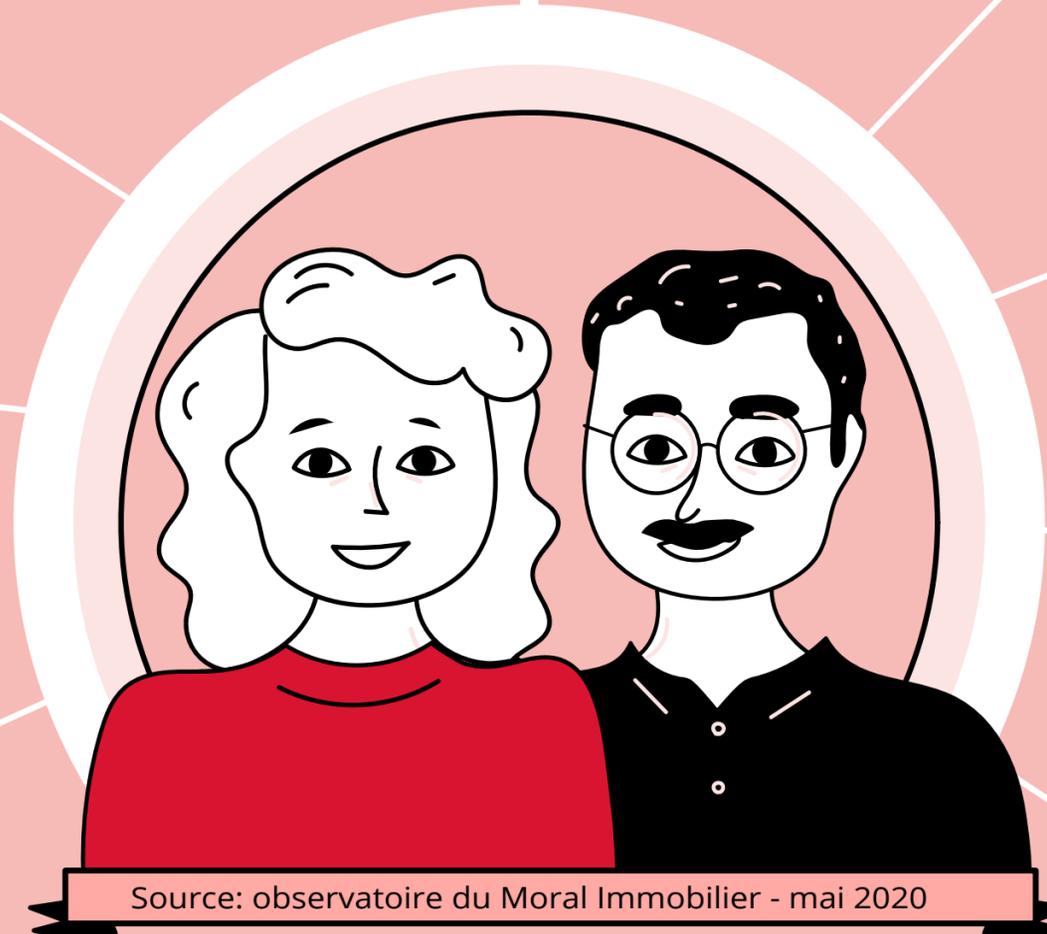


Besoin d'air : 33% des futurs investisseurs revoient leur zone de recherche pendant le confinement, pour s'éloigner des villes

1 Pour 75% des futurs investisseurs interrogés le confinement a eu un impact sur leur projet d'achat en cours (vs 88% en avril)

2 Pour 31% (vs 42% en avril) des futurs investisseurs l'impact se limite à des retards dans leurs démarches. 30% (vs 37%) reportent le projet, 9% (vs 6%) accélèrent leur projet et **aucun** investisseur n'annule son projet (comme en avril).

3 Parmi les reports, **25%** ont repris le cours de leur projet dès le déconfinement alors qu'ils étaient 43% à envisager la reprise dès le déconfinement. 15% préfèrent attendre juin, 11% l'été et 24% septembre. **26%** (vs 13% en avril) d'entre-eux le reportent à 2021.



Source: observatoire du Moral Immobilier - mai 2020

4

55% des investisseurs restent convaincus qu'à titre personnel leur pouvoir d'achat dans les 6 prochains mois va rester stationnaire (contre 49% en avril). Seulement 19% (vs 27% en avril) parient sur une dégradation. 18% (vs 15%) parient même sur une amélioration de leur pouvoir d'achat.

5

53% (contre 60% en avril) des futurs investisseurs partagent le sentiment que les prix vont baisser dans les prochains mois. Une baisse qu'ils estiment de l'ordre de 5 à 10% pour la plupart (42%).

6

70% (vs 82%) des projets d'investissement locatif concernent l'ancien. Seulement 10% (contre 5%) concernent les biens dans le neuf. Et 20% hésitent entre le neuf et l'ancien contre 13% en avril.

7

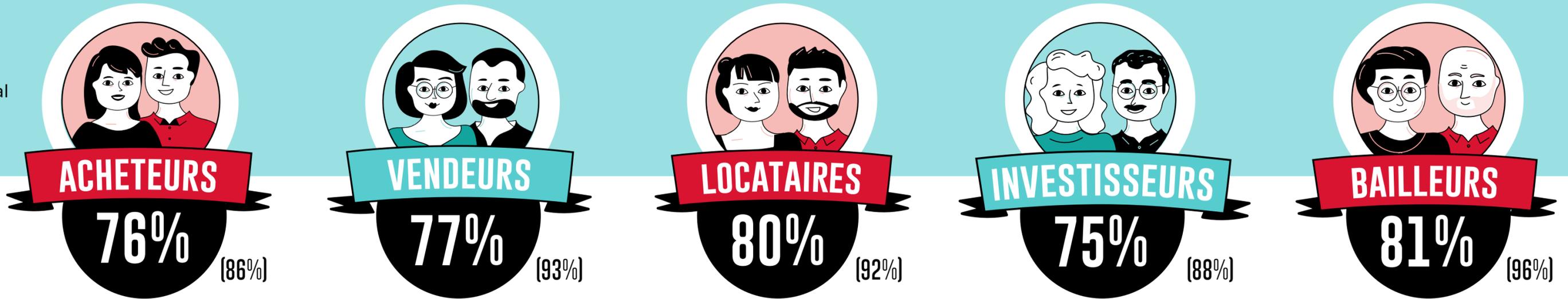
Pour 84% (89% en avril) d'entre eux l'enveloppe prévue pour l'investissement n'a pas évolué pendant le confinement. Seulement 12% (vs 6%) vont réduire le budget de leur projet et 6% ont prévu de le revoir à la hausse, comme en avril.

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 - Données mai 2020 VS Données avril 2020



QUEL IMPACT ?

Impact	Acheteurs	Vendeurs	Locataires	Investisseurs	Bailleurs
Report	32% (37%)	25% (35%)	32% (35%)	30% (37%)	31% (31%)
Retard dans mes démarches	29% (39%)	35% (49%)	34% (42%)	25% (42%)	32% (57%)
Abandon	2% (2%)	2% (2%)	3% (2%)	0% (0%)	4% (2%)

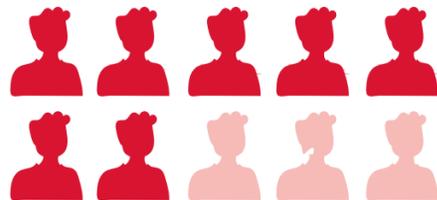
Source: observatoire du Moral Immobilier

Données mai 2020
VS Données avril 2020

Êtes-vous confiant dans l'aboutissement de votre projet dans les 6 prochains mois ?



JE VAIS ACHETER



7 acheteurs sur 10 confiants



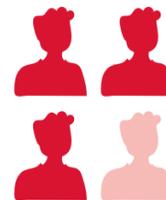
JE VAIS VENDRE



3 vendeurs sur 4 confiants



JE VAIS LOUER MON NOUVEAU BIEN



3 locataires sur 4 confiants



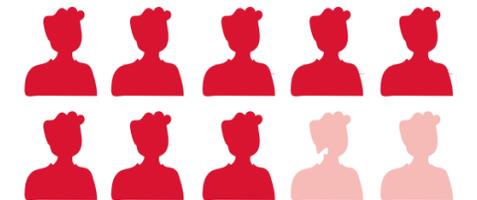
JE VAIS CONCRÉTISER MON INVESTISSEMENT



4 investisseurs sur 5 confiants



JE VAIS TROUVER UN LOCATAIRE



8 bailleurs sur 10 confiants



PROJECTION : VISION SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX



Selon vous, dans les 6 prochains mois

qui vont suivre la période de déconfinement, les prix à l'achat des maisons et appartements vont :

Source: observatoire du Moral Immobilier - Données mai 2020 VS Données avril 2020



	ACHETEURS	VENDEURS	LOCATAIRES	INVESTISSEURS	BAILLEURS
Augmenter	21% 14%	18% 10%	24% 19%	17% 31%	13% 6%
Baisser	49% 55%	38% 52%	48% 55%	53% 53%	57% 60%
Rester stables	30% 32%	45% 38%	28% 26%	30% 17%	31% 33%

Et les loyers des maisons et appartements vont :

Augmenter	42% 32%	21% 10%
Baisser	18% 21%	20% 35%
Rester stables	41% 47%	58% 55%