



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER DE LA FPI

→ CONFÉRENCE DE PRESSE
3 mars 2022

LES CHIFFRES DE LA PROMOTION PRIVÉE 4^{ème} TRIMESTRE 2021 et BILAN ANNUEL

FPI France – Paris 7^e



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**

Observatoire de l'immobilier neuf

Pascal Boulanger, Président de la FPI

Marc Villand, Vice-Président de la FPI, Président FPI Île-de-France

Programme du jour



9h30 – 9h50

**Observatoire de l'immobilier neuf :
Bilan annuel 2021**

Observatoire de l'immobilier neuf : Bilan annuel 2021



Le contexte macro-économique

Ce qu'il faut retenir pour la promotion

→ # Une nette reprise du PIB, une épargne en baisse...

- Une croissance en net rebond de +7% en 2021 (/ à 2020). Le T4 2021 dépasse de +1% le T4-2019.
- L'investissement des ménages (FBCF) stagne à un niveau haut au T4 2021 (/au T3 2021) (+3,6% / au T4 2019). La hausse de la consommation, qui reste toutefois sous son niveau de 2019, entraîne une baisse du taux d'épargne (17,1% au T3 2021 contre 21,4% au T2 2021).

→ # ... mais de fortes craintes sur le pouvoir d'achat.

- En février 2022, l'inflation sur an (+3,6%) accélère (0% en décembre 2020) causée par la forte hausse des prix de l'énergie et des matières premières. Le 1^{er} impact est sur le pouvoir d'achat, et le 2nd sur la promotion avec un renchérissement de la construction.
- L'incertitude demeure, et l'indicateur de confiance des ménages stagne depuis juillet 2021 au niveau de sa moyenne de longue période (100). L'inflation occulte une situation économique et sanitaire bonne, et brouille les anticipations des ménages.



La construction de logements

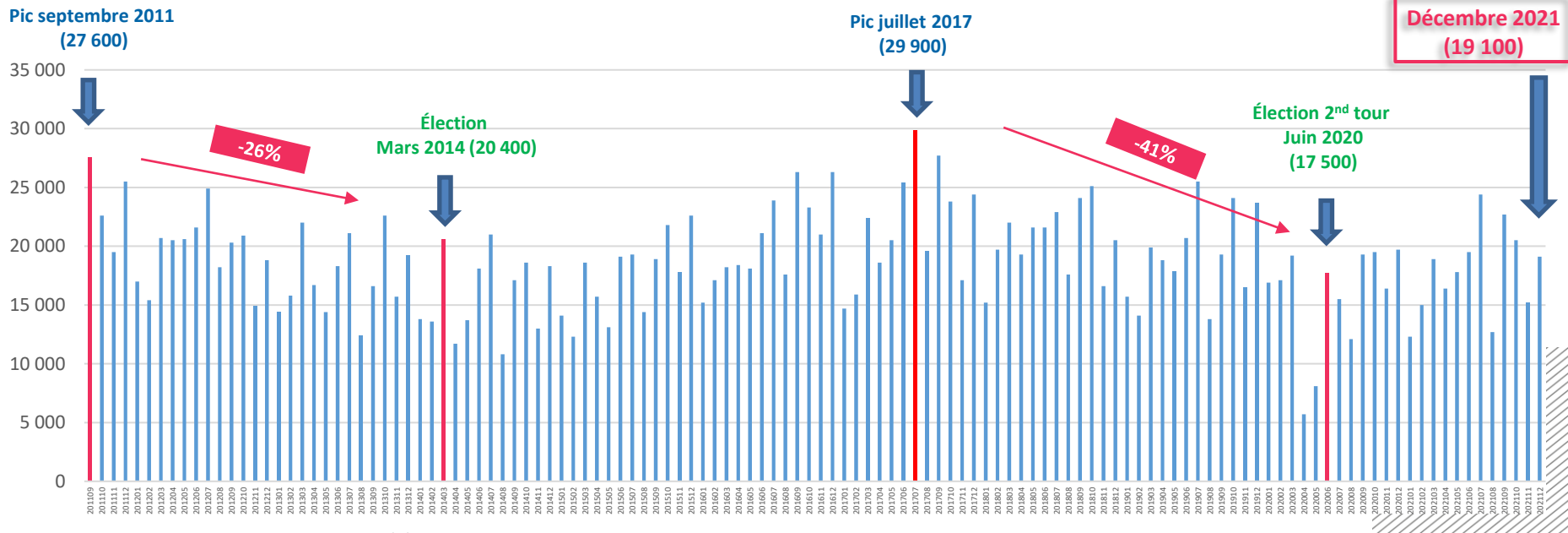
La construction neuve en 2021

→ Une baisse importante des autorisations de logements collectifs (-6,7%) masquée par la très forte hausse des autorisations de logements individuels.

Autorisations de logements (janvier 2021 – décembre 2021)		Variation* 2021/ 2019
	471 000	+4,6%
Individuels purs	157 900	+16,8%
Individuels groupés	53 900	+13%
Collectifs	214 600	-6,7%

Les autorisations mensuelles depuis 2011

→ Le niveau mensuel d'autorisations de logements collectifs ne remonte que très lentement depuis la longue période des élections municipales et la crise sanitaire.





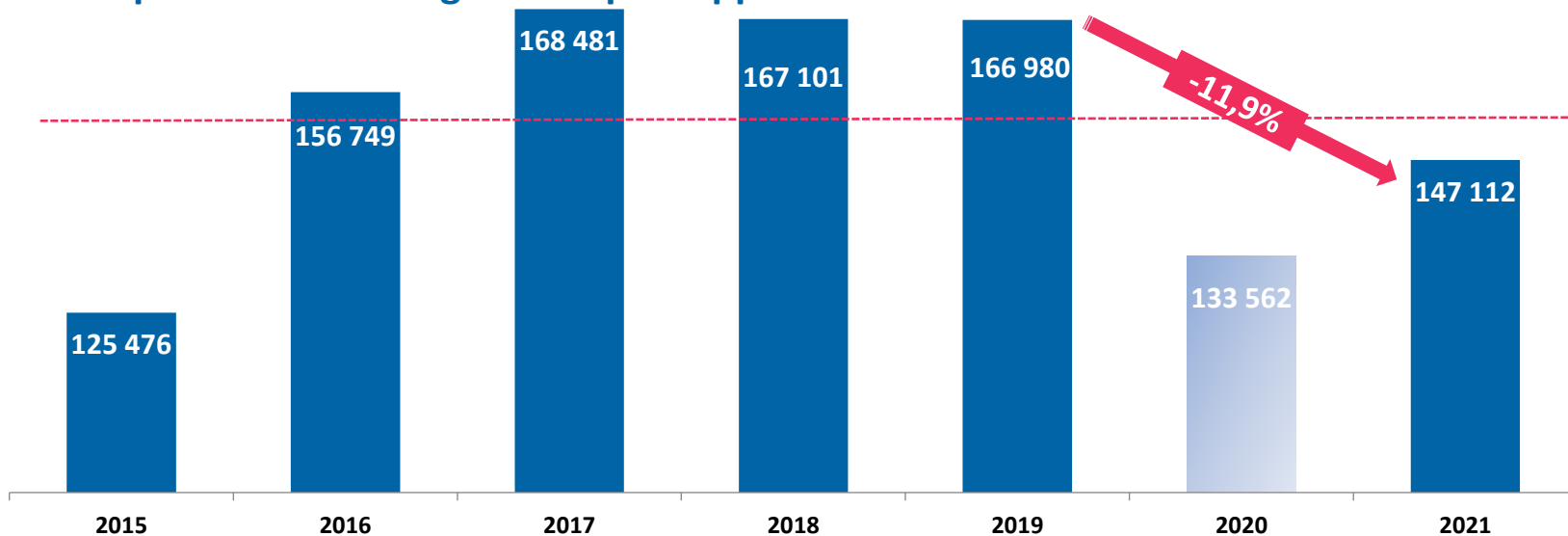
Les réservations de logements ...



... sur 1 an

Réservations totales sur 1 an

→ En 2021, le niveau des ventes totales de la promotion demeure en retrait de près de 20 000 logements par rapport à l'activité avant-covid.

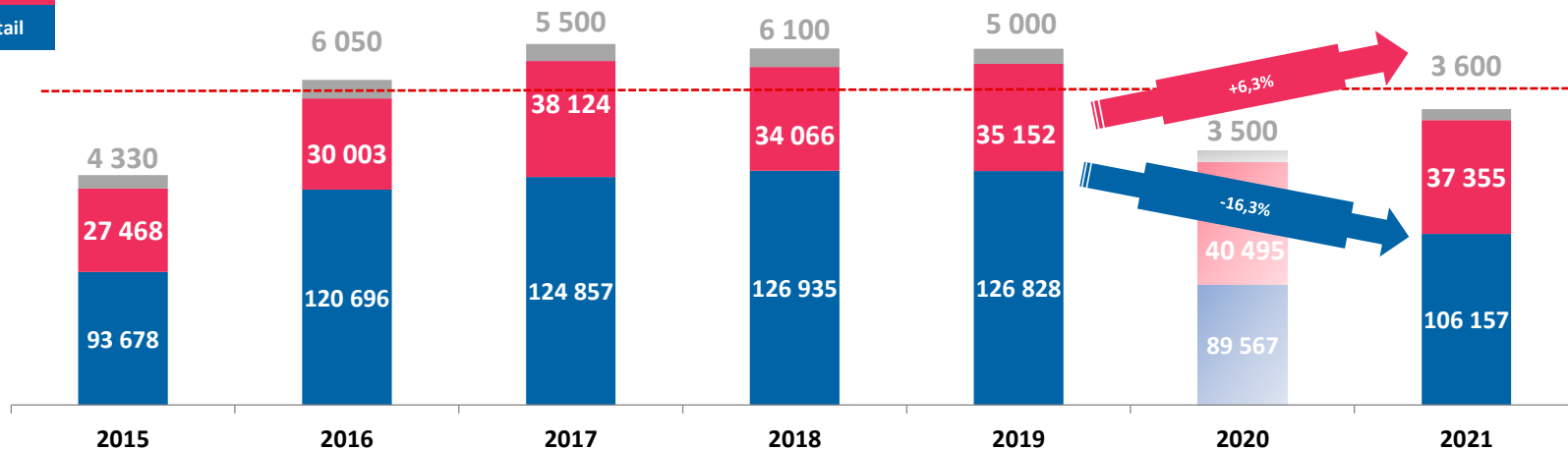
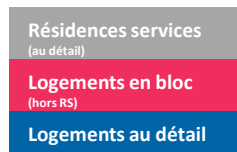


----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2021 (= 152 209 ventes/1 an)

*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations totales sur 1 an

→ Après avoir joué leur rôle contracyclique de soutien au secteur, les ventes en bloc reprennent finalement leur niveau moyen d'avant crise covid.



----- Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2015 et 2020 (= 152 209 ventes/1 an)

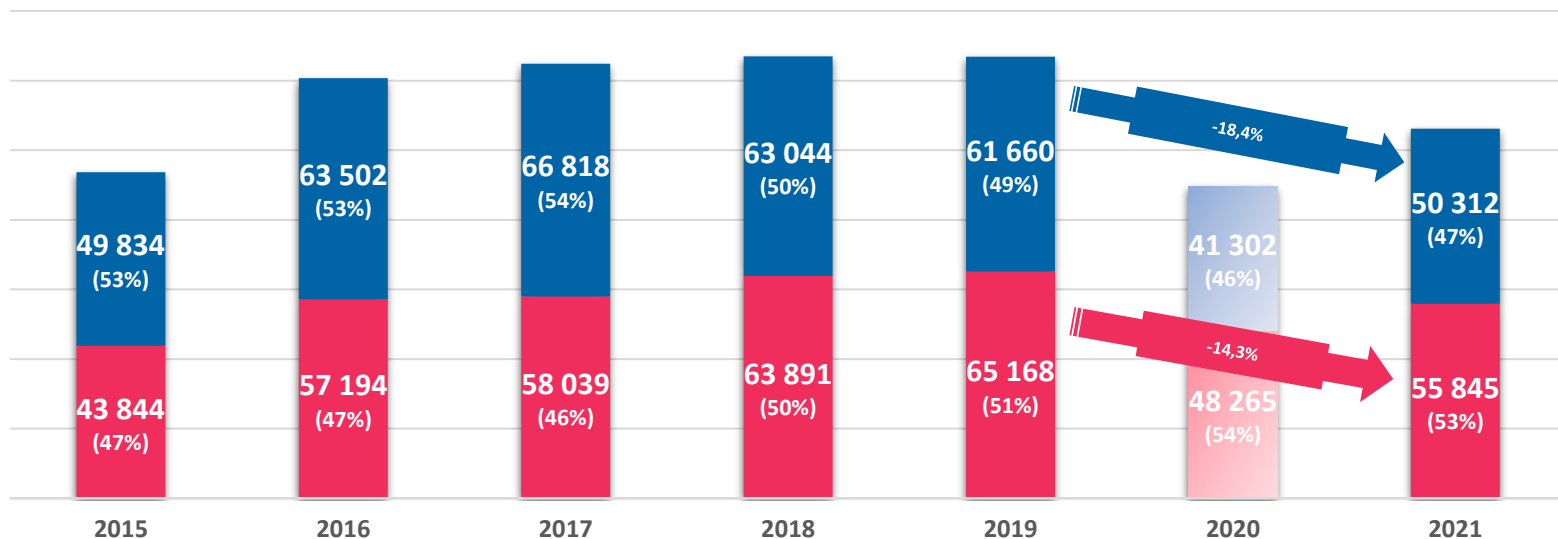
*Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

Réservations au détail sur 1 an

Vente en accession

Vente à investisseurs

→ En 2021, l'accroissement de la part des propriétaires occupants, engagé depuis 2017, se confirme.





Les mises en vente de logements

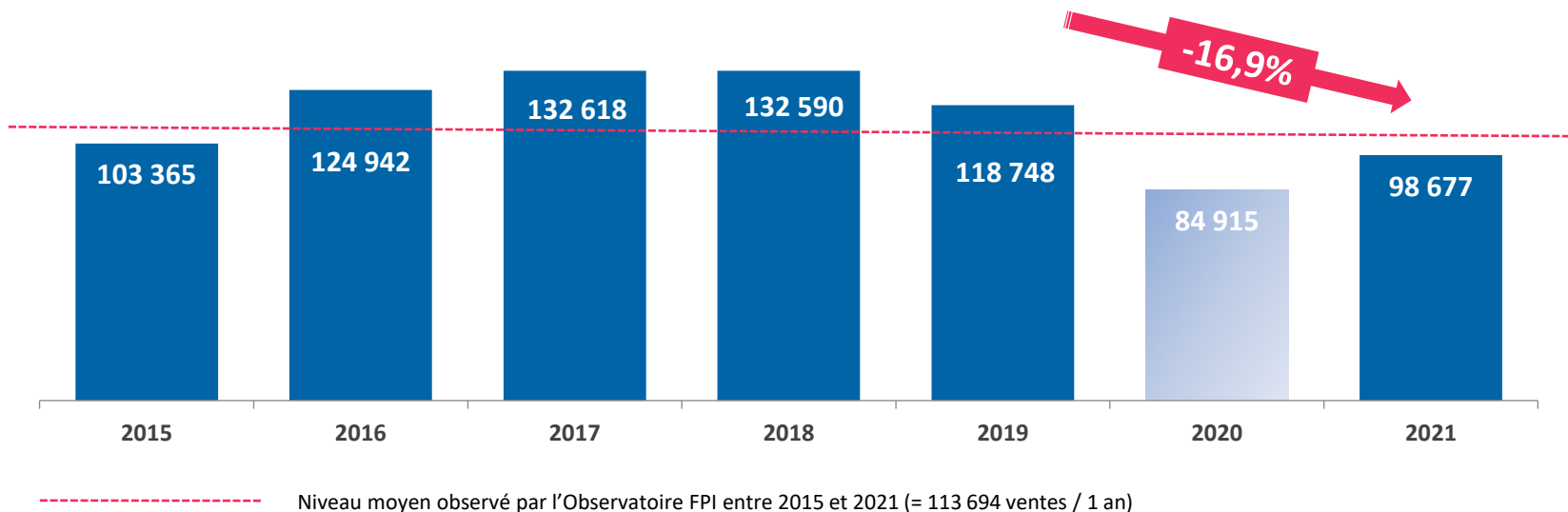


... sur 1 an



Les mises en vente sur 1 an

→ Le tarissement des mises en vente s'accroît en 2021 (- 17% par rapport à 2019).

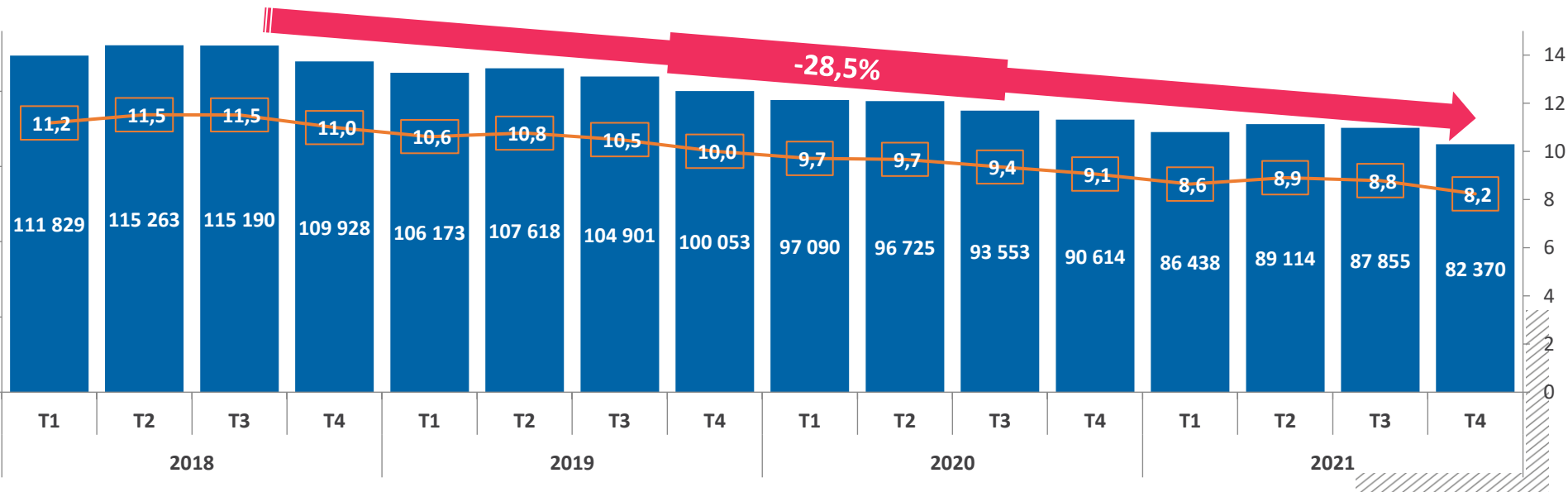




L'offre commerciale de logements

L'offre commerciale (stock disponible en fin de période)

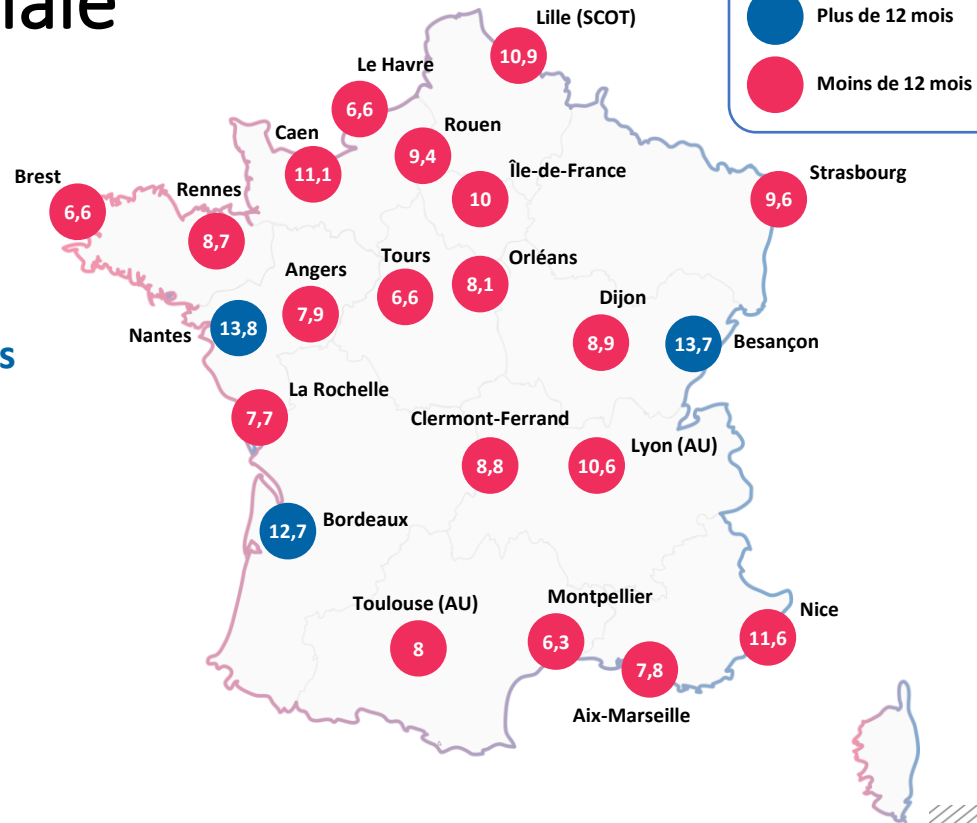
→ Entamée en 2018, l'offre commerciale suit une baisse continue en raison des difficultés à mettre sur le marché de nouveaux logements.



L'offre commerciale (en mois d'écoulement)

Sauf mention contraire, le périmètre retenu est celui de l'intercommunalité

→ La pénurie de logements neufs est telle, qu'elle affecte directement la demande. Toutes les métropoles, petites ou grandes, sont affectées.

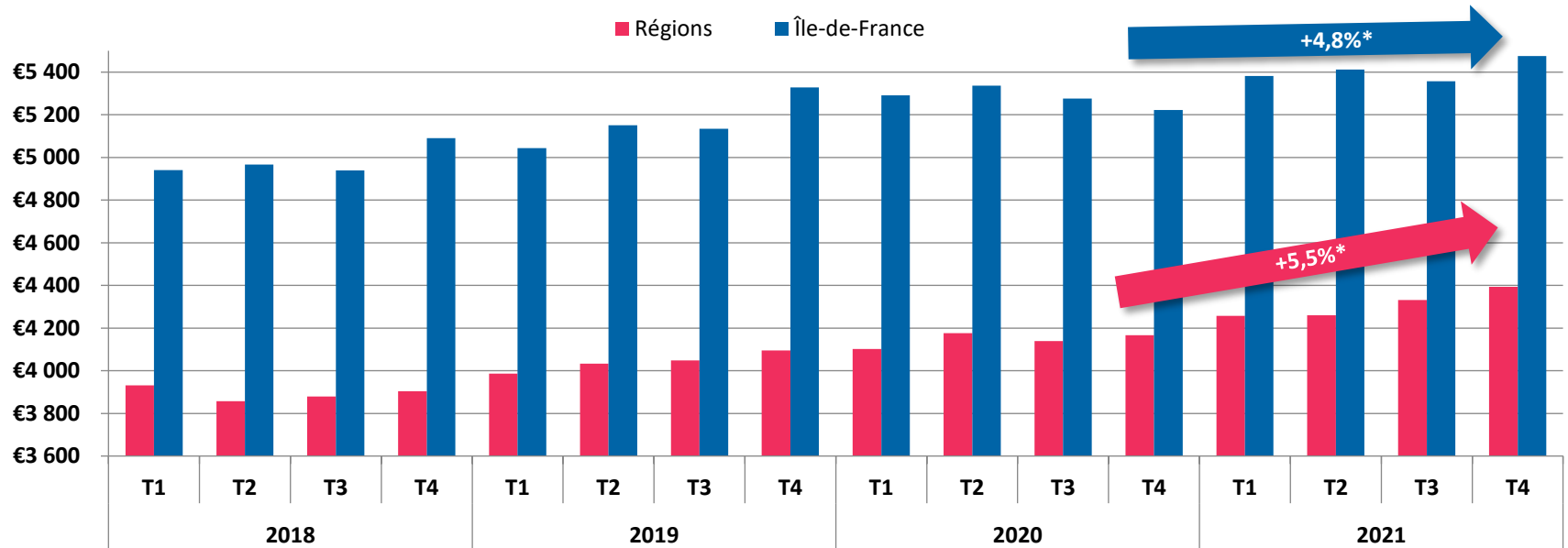




Le prix des logements neufs

Les prix

→ En 2021, les prix sur le marché (en régions et en Île-de-France) ont suivi une dynamique haussière continue (supérieure à 5% en France)

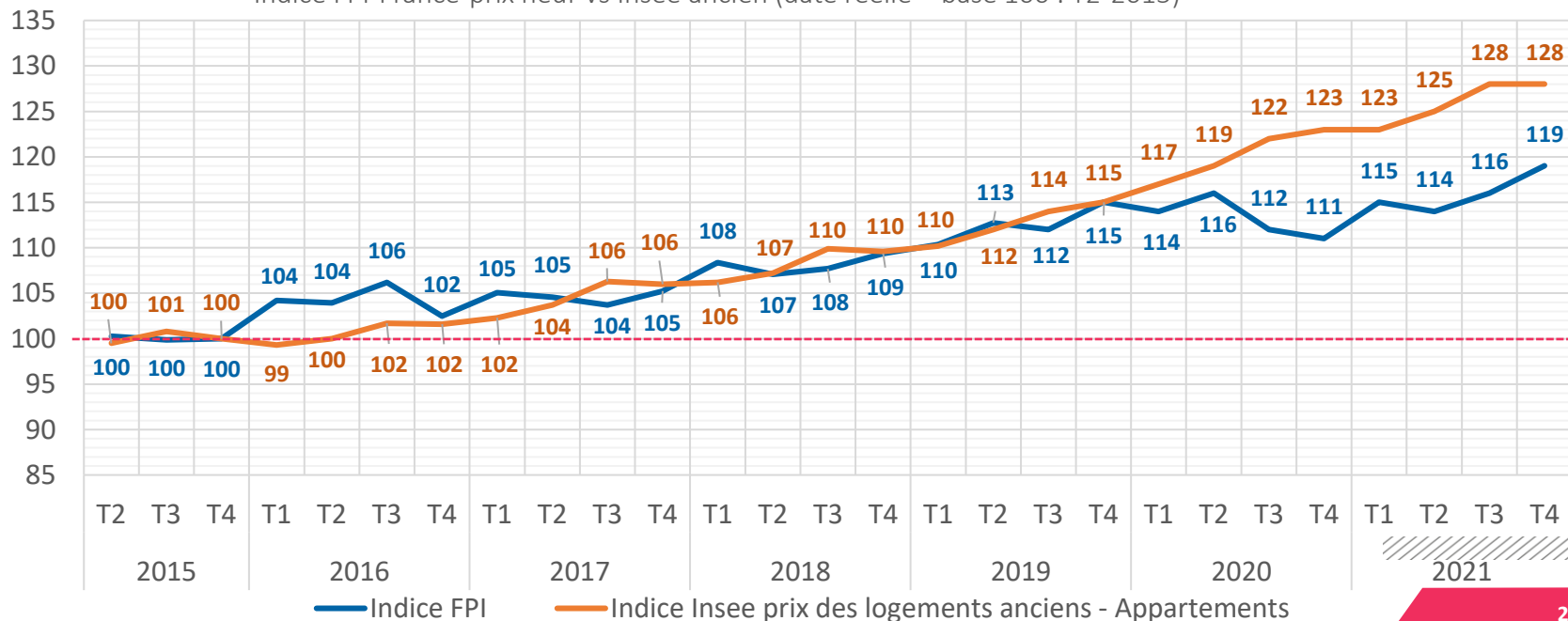


* Évolution entre les prix de ventes moyens du T4-2020 et du T4-2021

Un suivi de la tendance des prix : l'indice FPI

→ La hausse des prix dans le logement neuf reste maîtrisée par rapport à celle dans l'ancien.

Indice FPI-France-prix neuf Vs Insee ancien (date réelle – base 100 : T2-2015)



Ce qu'il faut retenir de l'année 2021



#RESERVATIONS

En dépit d'un contexte économique et sanitaire meilleur qu'en 2020, l'année 2021 demeure un mauvais cru au regard de la moyenne des ventes de ces 5 dernières années (160 000). Pire, les ventes baissent de nouveau par rapport à 2019, principalement faute d'une offre suffisante.



#MISES_EN_VENTE

Les mises en vente sont loin de retrouver leur niveau de 2019 (118 748). La baisse est ainsi de 16,9% en deux ans, là aussi nettement sous la moyenne de ces 5 dernières années (120 000), hors 2020.



#PRIX

Les prix du neuf poursuivent malheureusement leur hausse générale. En régions, ils sont plus particulièrement soutenus cette année par des agglomérations de taille intermédiaire.

Ce qu'il faut retenir de l'année 2021 (/à 2019)

Décrochage de la production des logements collectifs

- Baisse des permis de construire en collectif : -6,7% de logements autorisés
- Baisse des réservations (-12%) dû à un manque d'offre
 - Malgré la reprise des ventes en bloc
 - Baisse des ventes aux particuliers : -16 % (et encore plus importante pour les particuliers investisseurs depuis la fin de l'éligibilité de la zone B2).

Baisse de l'offre

- Baisse des mises en vente (-17%)
- Durée d'écoulement des stocks en baisse constante (8,2 mois à la fin 2021)

CONTACTS PRESSE

Sophie Mazoyer – FPI France
01 47 05 44 36 | 06 76 160 701
s.mazoyer@fpifrance.fr
 [@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr)

Isabelle Rivière – Publicis Consultants
01 44 82 46 01 | 06 27 849 834
PresseFPI@publicisconsultants.com