

## Excès de stock de biens en vente à Paris: Quelles conséquences ?

**Malgré une forte baisse du stock de bien en vente à Paris en août un excès important subsiste. Si cette offre abondante n'est pas accompagnée par une forte demande la baisse observée de la croissance des prix pourrait devenir une baisse des prix. L'excès de stock n'est pas homogène entre les arrondissements; les 2ème, 10ème et 20ème arrondissements ayant les excès les plus importants alors que celui-ci est quasiment nul dans le 8ème.**

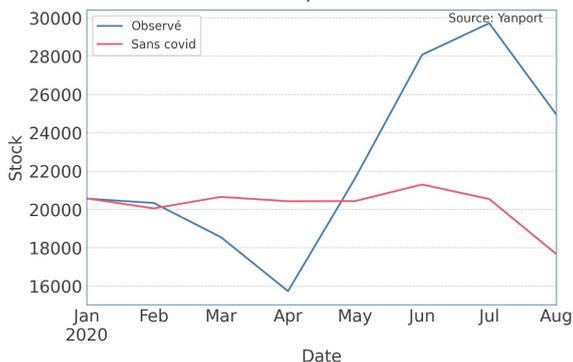
Le stock de biens en vente constitue un indicateur important de l'offre sur le marché immobilier. Si l'évolution durant les deux premiers mois de l'année 2020 était conforme à ce que l'on pouvait attendre, la crise liée à la Covid-19 a perturbé l'ensemble des secteurs économiques, y compris l'immobilier. En mars et avril les stocks de biens en vente ont fortement chuté partout en France pour ensuite rebondir jusqu'en juillet suite au déconfinement.

Ce rebond, que l'on observe également à Paris (de 15732 biens en avril à 29726 en juillet), souvent associé à un report des offres qui auraient été faites durant le confinement semble dissimuler en réalité un excès de stock par rapport à ce que l'on aurait pu attendre en l'absence de crise. On peut imaginer que certains parisiens, échaudés par le confinement, souhaitent s'éloigner pour profiter d'un logement plus spacieux et confortable en banlieue, voire plus loin. La forte baisse en août (-4769 biens) ne compense pas l'excès puisque le stock connaît habituellement, pour des raisons saisonnières, une baisse durant l'été.

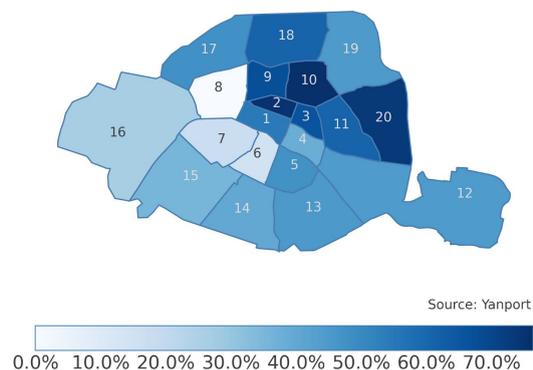
Si la demande ne suit pas cette abondance de biens sur le marché, on pourrait s'attendre à ce que la stabilisation des prix qui semble amorcée ne se transforme en baisse dans les mois à venir. D'une part, les vendeurs voyant leurs biens rester sur le marché seront tenter d'actualiser les prix affichés à la baisse. D'autre part, un excès d'offre renforcerait le pouvoir de négociation des acheteurs.

Il est intéressant de noter que la répartition de l'excès de stock n'est pas homogène entre les arrondissements parisiens. En effet, l'offre est particulièrement abondante dans les 2ème, 10ème et 20ème arrondissements alors que l'excès est quasiment nul dans le 8ème.

Comparaison de l'évolution observée du stock de biens en vente avec la prévision sans Covid



Répartition de l'excès de stock de biens en vente (août 2020)



**Annexes: Données des graphiques**

Tableau 1: Evolution observée du stock de biens en vente à Paris

Date	12/2019	01/2020	02/2020	03/2020	04/2020	05/2020	06/2020	07/2020	08/2020
Paris1	287	298	315	278	256	380	494	498	404
Paris10	796	845	908	789	631	986	1311	1396	1208
Paris11	1063	1112	1150	1003	813	1269	1729	1840	1512
Paris12	759	712	732	638	506	736	1026	1147	948
Paris13	974	994	963	978	874	1110	1358	1415	1272
Paris14	966	1068	1064	957	786	1081	1388	1397	1171
Paris15	1776	1850	1819	1642	1352	1828	2451	2641	2197
Paris16	2956	3009	2924	2744	2390	3033	3824	3919	3395
Paris17	1548	1611	1577	1420	1143	1634	2193	2409	1934
Paris18	1552	1646	1619	1484	1235	1811	2399	2557	2133
Paris19	877	873	884	786	650	932	1227	1323	1107
Paris2	301	285	292	285	251	370	453	508	420
Paris20	839	908	974	849	694	1075	1463	1545	1268
Paris3	443	478	472	424	370	540	720	802	649
Paris4	500	508	498	464	423	544	671	736	592
Paris5	535	611	568	514	460	611	776	820	713
Paris6	958	983	923	813	721	932	1162	1196	1026
Paris7	1061	1065	1001	933	834	1050	1302	1338	1151
Paris8	1146	1136	1070	1017	907	1075	1268	1296	1132
Paris9	523	573	585	535	436	632	866	943	725
<b>Total</b>	<b>19860</b>	<b>20565</b>	<b>20338</b>	<b>18553</b>	<b>15732</b>	<b>21629</b>	<b>28081</b>	<b>29726</b>	<b>24957</b>

Tableau 2 : Prévission 2020 de l'évolution du stock de biens en vente à Paris

Date	01/2020	02/2020	03/2020	04/2020	05/2020	06/2020	07/2020	08/2020
Paris1	288	282	283	291	291	295	287	261
Paris10	819	810	851	849	829	851	813	685
Paris11	1126	1078	1123	1097	1093	1139	1112	939
Paris12	778	746	796	763	753	788	750	655
Paris13	1011	1017	1049	1050	1053	1101	1033	876
Paris14	988	973	998	979	960	1025	997	835
Paris15	1849	1812	1872	1873	1916	1956	1903	1617
Paris16	3032	2985	3041	2976	3021	3142	3054	2686
Paris17	1647	1553	1592	1583	1551	1622	1552	1309
Paris18	1618	1548	1622	1596	1576	1651	1583	1325
Paris19	918	880	910	904	903	953	890	764
Paris2	316	302	301	273	278	293	288	240
Paris20	862	834	869	869	866	894	869	731

<b>Paris3</b>	469	450	457	450	449	469	453	391
<b>Paris4</b>	507	501	511	499	492	525	506	428
<b>Paris5</b>	553	561	548	530	543	559	546	483
<b>Paris6</b>	994	954	989	996	1007	1063	1013	894
<b>Paris7</b>	1093	1079	1129	1135	1142	1193	1140	983
<b>Paris8</b>	1179	1168	1194	1204	1202	1235	1236	1133
<b>Paris9</b>	527	522	522	513	512	548	518	434
<b>Total</b>	20576	20054	20656	20429	20436	21303	20544	17669