



Le marché immobilier sur la Côte d'Azur

Le 14 janvier dernier, la FNAIM Côte d'Azur a présenté son bilan 2013 et perspectives pour 2014 du marché résidentiel ancien dans les Alpes-Maritimes. Des résultats moyens peu enthousiasmants que LMSnews a comparés à des cas précis selon leur localisation et type de clientèle.

En moyenne, « 2013 fut une année difficile pour l'immobilier, heureusement soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas. 2014 s'ouvre sous les mêmes auspices avec, en plus, une crainte de remontée prochaine des taux de crédit immobilier et des perspectives marquées par l'incertitude. » La baisse d'activité sur le marché résidentiel ancien a été de 9,6 % en 2013, toutefois à un rythme inférieur à la baisse de 2012 (15 %). Une baisse qui s'explique - par la faiblesse de l'offre, des vendeurs potentiels renonçant à leur projet par manque de confiance en l'avenir et par crainte de l'im-

pôt sur la plus-value. - par la diminution de la demande, de nombreux candidats acquéreurs n'ont pas les moyens d'acquérir leur logement ou hésitent à s'endetter par crainte de perdre leur emploi. Quant aux prix, ils n'ont pas chuté spectaculairement, comme la dégradation du nombre de transactions pourrait le laisser prévoir. Il semble que le retrait parallèle de l'offre et de la demande ait limité la baisse des prix. Toutefois, leur lente décline de poursuit : -3,51 % à Nice, -1,48 % à Cannes, - 2,08 % à Antibes, mais + 0,56 % à Menton... Les loyers se sont stabilisés ou ont légèrement baissé dans le

The property market on the French Riviera

On 14 January, FNAIM Côte d'Azur presented an update on the residential resale market in the Alpes-Maritimes in 2013, and prospects for 2014. LMSnews compared these not-too-good average results with specific cases based on the geographic location and type of clientele.

On average, "2013 was a difficult year for the property market which, fortunately, was sustained by historically low interest rates. 2014 starts in a similar climate with, in addition, fear of an imminent increase in mortgage rates and prospects marked by uncertainty." Activity in the residential resale market in 2013 dropped by 9.6 %, nevertheless

at a slower pace than in 2012 (15%). This can be explained by:
- few properties on offer, because potential sellers postponed their project due to lack of confidence in the future and fear of the capital gain tax
- a lower demand, because numerous potential buyers cannot afford to buy a home or are reluctant to take a loan for fear of losing their job.