

CE QUE NOUS ENSEIGNENT
LES 2 INDICES
DE VARIATION ANNUELLE DES PRIX
DE LA FNAIM

(Mais aviez-vous noté qu'il y avait deux indices ?)

Il s'agit de deux indices d'évolution des prix au niveau national (c'est-à-dire sur la France entière) et valables pour l'ensemble des logements (appartements et maisons). Les appellations de ces deux indices sont comparables, mais la FNAIM ne précise que très rarement de quel indice elle parle.

Ceci pourrait pourtant créer une certaine confusion en cas de décrochage brutal du marché.

Le premier indice est tout simplement appelé "variation annuelle".

A une date donnée, la « *variation annuelle* » des prix est estimée par la FNAIM comme le rapport entre la moyenne des prix sur les quatre derniers trimestres (soit un an) et la moyenne des prix sur les quatre trimestres précédents (soit la période d'un an qui précède).

La « *variation annuelle* » est celle qui figure dans le bulletin mensuel de la FNAIM à côté des chiffres de variation mensuelle (Cf. <http://www.fnaim.fr/infos/prix-immobilier.aspx>). Sa publication est donc mensuelle.

Le second indice est moins fréquemment publié.

Il est appelé "rythme annuel (glissement trimestriel)".

A une date donnée, la « *variation en rythme annuel (glissement trimestriel)* » des prix est donnée par le rapport entre la moyenne des prix sur les trois derniers mois (par exemple août-septembre-octobre 2005) et la moyenne des prix sur les trois mois identiques de l'année précédente (dans le même exemple : août-septembre-octobre 2004).

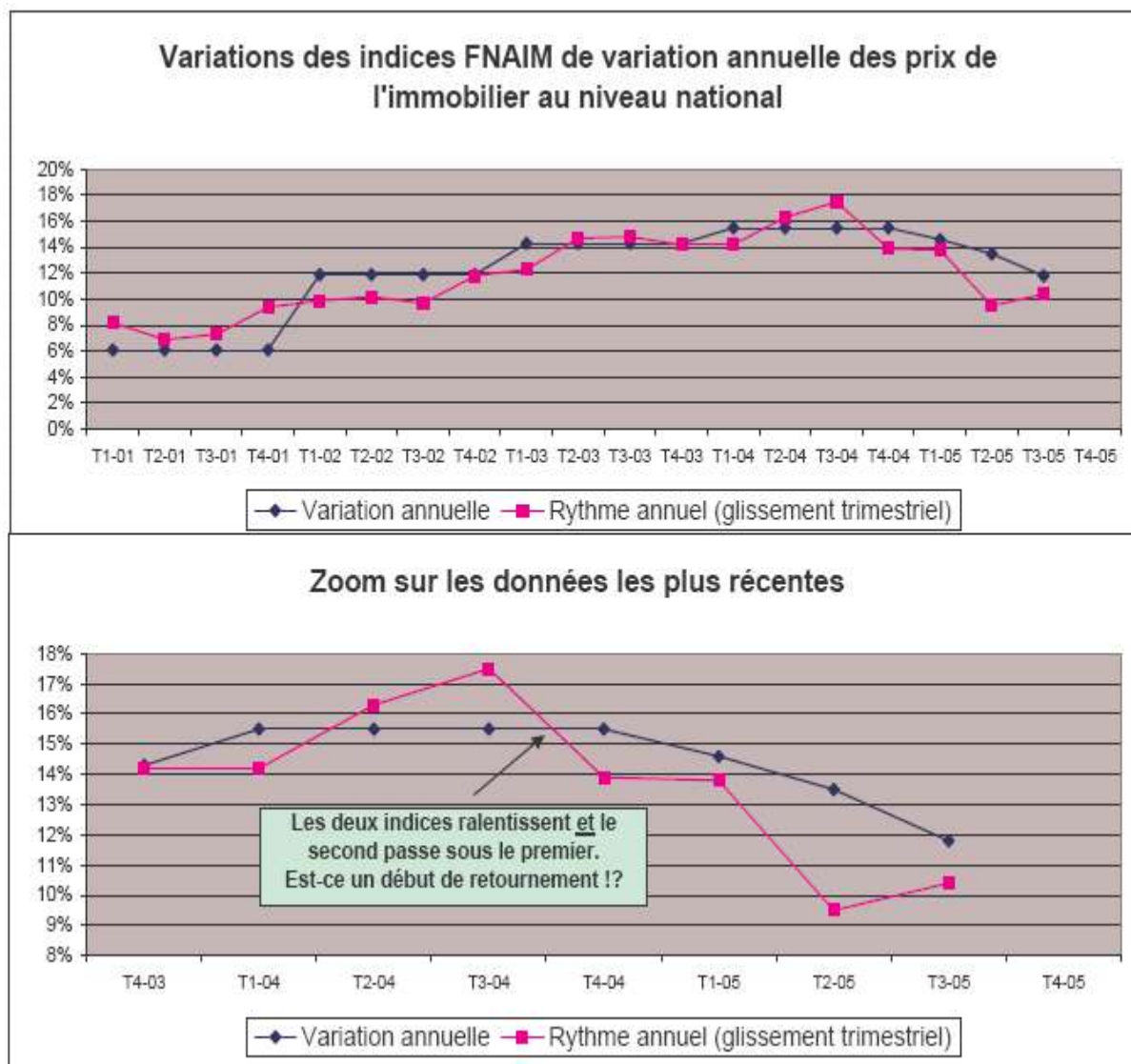
La « *variation en rythme annuel (glissement trimestriel)* » est publiée dans la lettre trimestrielle de la FNAIM qui paraît les mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année (<http://www.fnaim.fr/infos/lettre-de-conjoncture>). C'est le chiffre apparaissant en haut à droite de la première page de la lettre de conjoncture.

Il faut reconnaître que les deux indices sont représentés sur une même figure dans les Lettres de Conjoncture de la FNAIM (tous les trimestres, vers la page 4 ou 5), mais sans véritables commentaires associés.

On comprend pourtant bien que si la « variation annuelle » a un sens statistique plus fort (24 mois de données), permettant de mieux cerner la tendance à moyen terme, la « variation en rythme annuel (glissement trimestriel) » est un meilleur indicateur de la tendance à court terme puisqu'elle repose sur les trois derniers mois seulement.

En cas d'apparition d'une tendance négative des prix sur le marché, la « variation en rythme annuel (glissement trimestriel) » baissera donc plus vite que la « variation annuelle ».

Or, c'est précisément ce que l'on constate depuis la fin de l'année 2004 !!

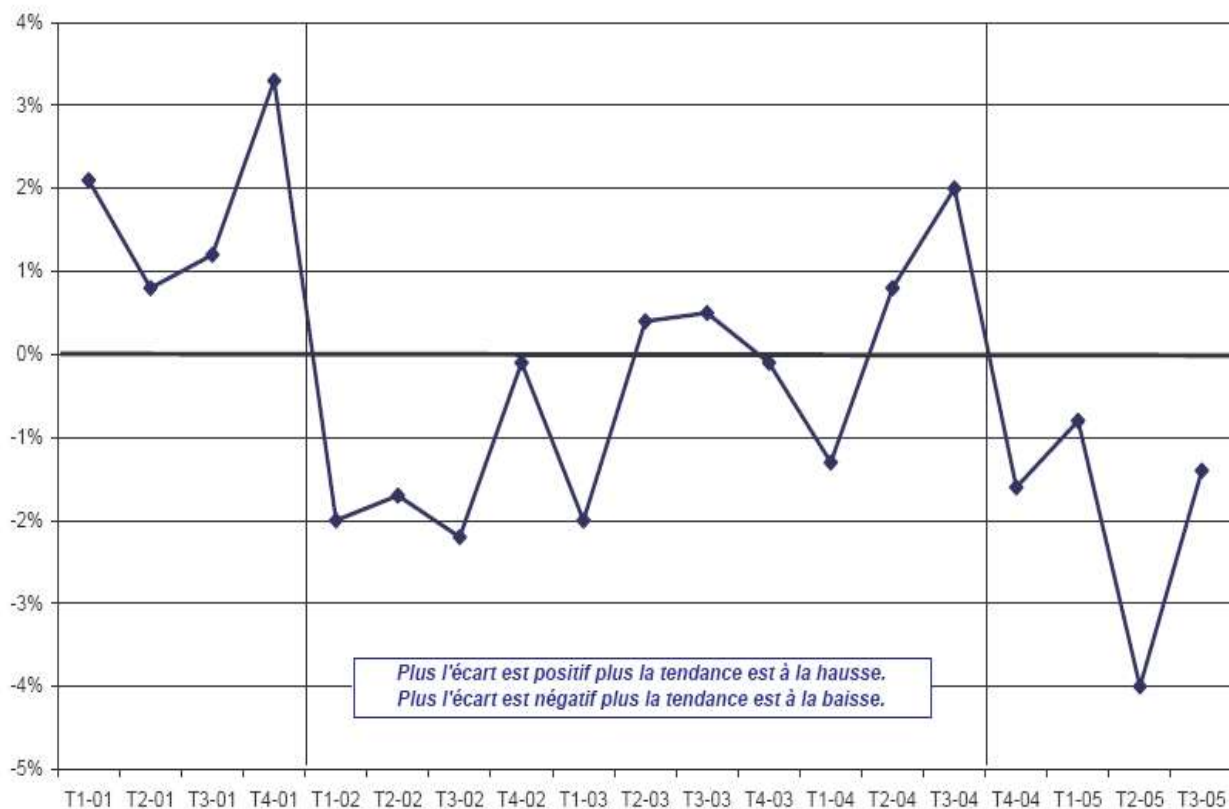


Ceci corrobore les données des notaires et d'autres : un retournement de tendance s'est sans doute amorcé à la fin de l'année 2004 !

Mais il ne se traduit pour l'instant que par le fameux « ralentissement de la hausse des prix » cher au Président de la FNAIM, qui estime pour sa part que cela n'ira pas plus loin...

Si on n'a pas peur de faire un peu plus compliqué, il est encore plus intéressant de comparer l'écart entre les deux indices (écart = rythme annuel (glissement trimestriel) – variation annuelle) présenté sur le graphique ci-dessous.

**Ecart entre les deux indices d'évolution annuelle
des prix au niveau national, publiés par la FNAIM**



Sur ce graphique, on a séparé les données en trois périodes, délimitées entre elles par des chutes brutales de l'écart entre les deux indices FNAIM :

- Une première chute à la fin de l'année 2001,
- Et surtout, une seconde chute à la fin de l'année 2004, laquelle ne semble pas encore stoppée...

L'écart maximal atteint en valeur absolue entre 2001 et 2005 est tout récent : c'est au T2 2005 que l'écart a atteint -4% !

Au T3 2005, l'écart s'est réduit, mais se trouve toujours depuis un an sur une pente négative non encore invalidée (ce que kurt pourrait sans aucun doute confirmer avec une analyse technique !)...

L'auteur porte à votre attention que les deux dates : 2001 et 2004, ressortaient également dans les chiffres des notaires pour le marché parisien (voir l'étude correspondante). Si l'auteur a sa propre opinion quant au pourquoi de ces deux dates pour le marché immobilier, il préfère laisser chacun se forger ses propres convictions, et continuer pour l'instant à analyser les chiffres publiés...