

Communiqué de presse mensuel

26 janvier 2023

Conjoncture immobilière francilienne en novembre 2022 : Des ventes un peu moins nombreuses et des prix qui stagnent

Volumes de ventes septembre à nov. 2022

Logements anciens



Ile-de-France

-8% en un an
44 320 ventes

Prix en novembre 2022

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 820 €/m² +0,2% en un an

Paris

10 590 €/m² -0,8% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

371 000 € +4,3% en un an

Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (novembre correspond à la période allant de septembre à novembre).

L'activité reste orientée à la baisse mais sans nouvelle dégradation

Dans la lignée des mois précédents, les difficultés d'accès au crédit et les hausses de taux ont freiné la demande, dans un contexte d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Les volumes de ventes des logements anciens enregistrés de septembre à novembre 2022 (44 320 unités) s'inscrivent 8% en-dessous de ceux constatés à la même période il y a un an. Cela représente environ 4 000 transactions de moins dans notre région.

Cependant, rappelons que malgré ce recul, l'activité reste encore située à des niveaux historiquement élevés, 8% au-dessus de la moyenne de septembre à octobre des 10 dernières années (41 000 ventes).

Les différents secteurs géographiques et segments de marché connaissent des évolutions différentes qui perdurent d'un mois à l'autre.

La baisse d'activité est limitée à 5% pour les appartements lorsque l'on compare septembre-octobre 2022 à la même période en 2021. Paris continue son cavalier seul et affiche une nouvelle progression de ses ventes (+5%), sans doute avec un effet prolongé de rattrapage. La baisse des ventes d'appartements est limitée à 7% en Petite Couronne mais atteint 12% en Grande Couronne.

Le secteur de la maison individuelle, qui avait connu un niveau d'activité exceptionnelle en 2021, voit ses ventes reculer de 16% si l'on rapproche septembre-octobre 2022 de la même période en 2021. Le repli se fait quasiment au même rythme en Petite et en Grande Couronnes.

Les premiers résultats de décembre s'inscrivent dans la continuité, sans nouvelle accentuation du repli, ce qui permettra de conclure une bonne année 2022, malgré une décélération sensible dans les derniers mois.

La décélération des prix se prolonge et se diffuse

Les évolutions de prix continuent de se modérer. En Ile-de-France, de novembre 2021 à novembre 2022, les prix des logements ont augmenté de 1,7%. Ils augmentaient de 2,7% il y a un an.

Les valeurs restent stables en novembre pour les appartements en Ile-de-France (+0,2% de novembre 2021 à novembre 2022) et sont en hausse annuelle encore assez soutenue pour les maisons (+4,3%).

Ces derniers mois, les tendances ont été très légèrement orientées à la baisse, en phase avec la saisonnalité (on achète moins en automne et au début de l'hiver) mais sans doute aussi sous l'effet d'un relâchement de la pression de la demande. Ainsi d'août à novembre 2022, les prix des appartements et des maisons se sont stabilisés (respectivement -0,3% et +0,1% en 3 mois).

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, ce mouvement se poursuivrait pendant les premiers mois de l'année 2023.

Dans la Capitale, le prix des appartements anciens ressort à 10 590 €/m² en novembre 2022 (-0,8% en un an). La baisse annuelle des prix serait toujours de 0,8%, avec un prix ramené à 10 440 €/m² en mars 2023 à Paris.

En Ile-de-France pour les appartements, les prix évolueraient peu de mars 2022 à mars 2023 (-0,3% en Petite Couronne et +0,8% en Grande Couronne). Pour les maisons, la hausse annuelle des prix des maisons sera ramenée à 2,1% en Ile-de-France, avec une stagnation en Petite Couronne (+0,3%) et une augmentation de 2,9% en Grande Couronne.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

| Logements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|--------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | sept.-novembre 2022 | 44 320 | 10 550 | 15 190 | 18 570 |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021 | -8% | +5% | -9% | -14% |

| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|----------------------|---|---------------|--------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | sept.-novembre 2022 | 31 730 | 10 480 | 12 070 | 9 180 |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021 | -5% | +5% | -7% | -12% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | Grande Couronne |
|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| Volumes de ventes | sept.-novembre 2022 | 12 580 | n.s. | 3 130 | 9 390 |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021 | -16% | n.s. | -14% | -16% |

Les prix

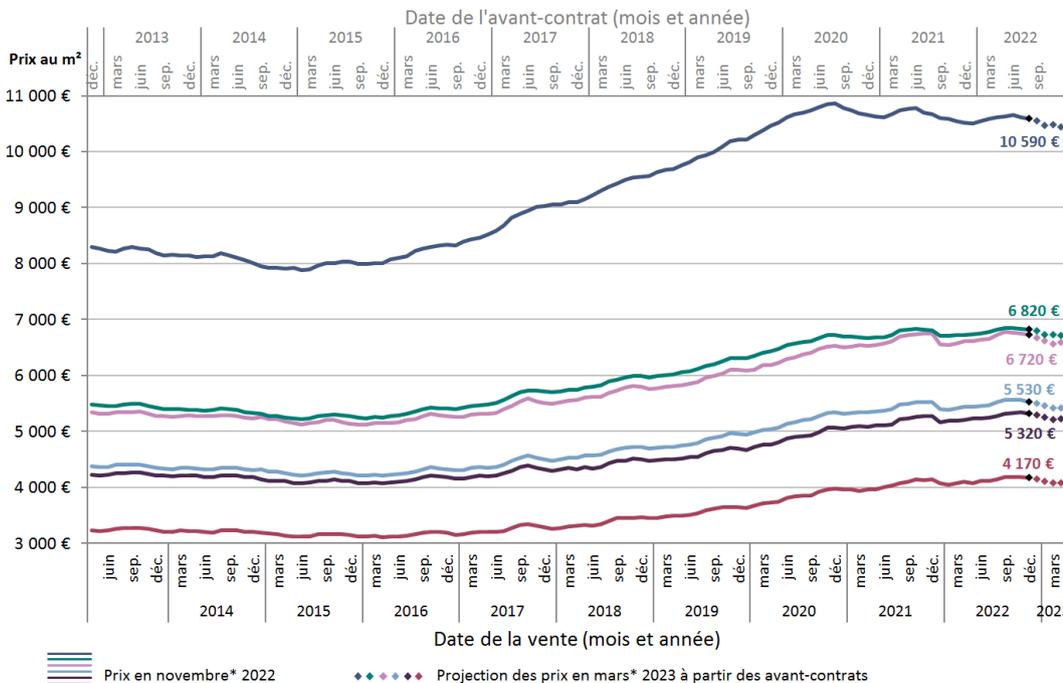
| Appartements anciens | | Ile-de-France | Paris | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|--------------------------------------|---|---------------|----------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix au m ² | sept.-novembre 2022 | 6 820 € | 10 590 € | 5 530 € | 6 720 € | 4 170 € | 5 320 € | 3 500 € | 3 020 € | 4 450 € | 3 040 € | 3 160 € |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021 | +0,2% | -0,8% | +0,1% | -0,4% | +0,8% | +1,0% | +2,7% | +3,2% | +2,1% | +3,2% | +3,2% |
| Évo. brutes en 3 mois | sept.-novembre 2022 / juin-août 2022 | -0,3% | -0,3% | -0,6% | -0,9% | -0,3% | 0,0% | +0,1% | +0,0% | -0,1% | +0,3% | +0,3% |
| Évo. CVS en 3 mois | sept.-novembre 2022 / juin-août 2022 | -0,1% | -0,2% | -0,2% | -0,5% | +0,1% | +0,3% | +0,1% | -0,5% | -0,1% | +0,6% | +0,7% |
| Projection du prix au m ² | janvier-mars 2023 | 6 710 € | 10 440 € | 5 420 € | 6 580 € | 4 080 € | 5 220 € | 3 430 € | 2 960 € | 4 380 € | 2 990 € | 3 080 € |
| Évolutions en 1 an | janvier-mars 2023 / janvier-mars 2022 | -0,3% | -0,8% | -0,3% | -0,5% | -0,4% | +0,1% | +0,8% | +0,4% | +1,2% | +0,6% | +0,3% |

| Maisons anciennes | | Ile-de-France | Petite Couronne | 92 | 93 | 94 | Grande Couronne | 77 | 78 | 91 | 95 |
|-----------------------------|---|---------------|-----------------|---------|---------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de vente (en euros) | sept.-novembre 2022 | 371 000 | 443 200 | 735 600 | 333 200 | 441 200 | 341 000 | 287 300 | 449 300 | 345 000 | 335 500 |
| Évolutions en 1 an | sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021 | +4,3% | +2,8% | +2,0% | +3,2% | +3,3% | +5,1% | +5,7% | +4,7% | +4,9% | +5,1% |
| Évo. brutes en 3 mois | sept.-novembre 2022 / juin-août 2022 | +0,1% | -0,3% | -0,3% | -0,6% | -0,1% | +0,2% | +0,3% | +0,4% | +0,1% | 0,0% |
| Évo. CVS en 3 mois | sept.-novembre 2022 / juin-août 2022 | +0,5% | -0,5% | -0,7% | -0,6% | -0,3% | +1,0% | +1,2% | +1,2% | +0,8% | +0,8% |
| Projection du prix de vente | janvier-mars 2023 | 366 200 | 434 700 | n.s. | 325 600 | 432 700 | 337 600 | 281 900 | 447 800 | 340 900 | 332 800 |
| Évolutions en 1 an | janvier-mars 2023 / janvier-mars 2022 | +2,1% | +0,3% | n.s. | -0,1% | +0,7% | +2,9% | +2,2% | +3,4% | +2,5% | +3,2% |

Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en novembre* 2022 et projections de prix en mars* 2023 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Projections des prix au m² en mars* 2023

Paris : 10 440 €

Ile de France : 6 710 €

Hauts-de-Seine : 6 580 €

Petite Couronne : 5 420 €

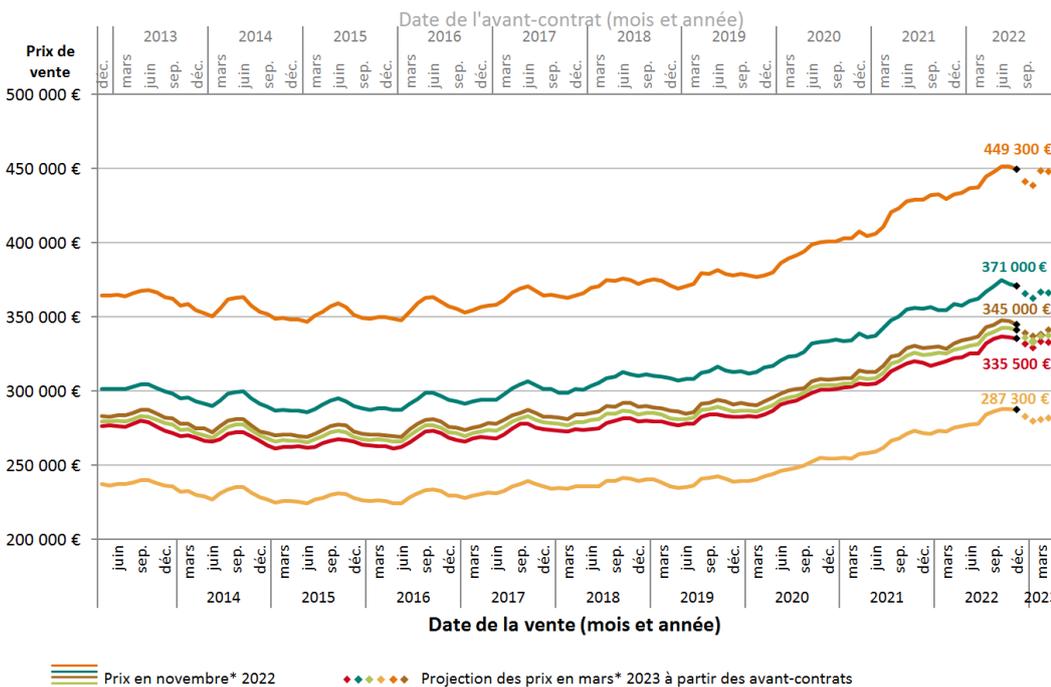
Val de Marne : 5 220 €

Seine-Saint-Denis : 4 080 €

novembre* correspond à la période allant de septembre à novembre et mars* va de janvier à mars



Prix de vente en novembre* 2022 et projections de prix en mars* 2023 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Projections des prix de vente en mars* 2023

Yvelines : 447 800 €

Ile-de-France : 366 200 €

Essonne : 340 900 €

Grande Couronne : 337 600 €

Val-d'Oise : 332 800 €

Seine-et-Marne : 281 900 €

novembre* correspond à la période allant de septembre à novembre et mars* va de janvier à mars

Focus : Evolutions des prix des logements dans 3 grandes métropoles internationales

Le mouvement d'érosion des prix, qui existe depuis plusieurs années dans Paris, semble désormais s'étendre à Londres. En revanche, les prix restent haussiers et historiquement très élevés à New-York. Mais pour combien de temps ?

Il est intéressant de constater qu'en Angleterre, aux Etats-Unis et en France, comme dans de nombreux pays de l'OCDE, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté très rapidement ces dernières années. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, après la crise sanitaire, les marchés immobiliers ont été dopés par un accès au crédit aisé, des taux d'intérêt bas, une épargne abondante, constituée à défaut de pouvoir consommer, et le développement massif du télétravail.

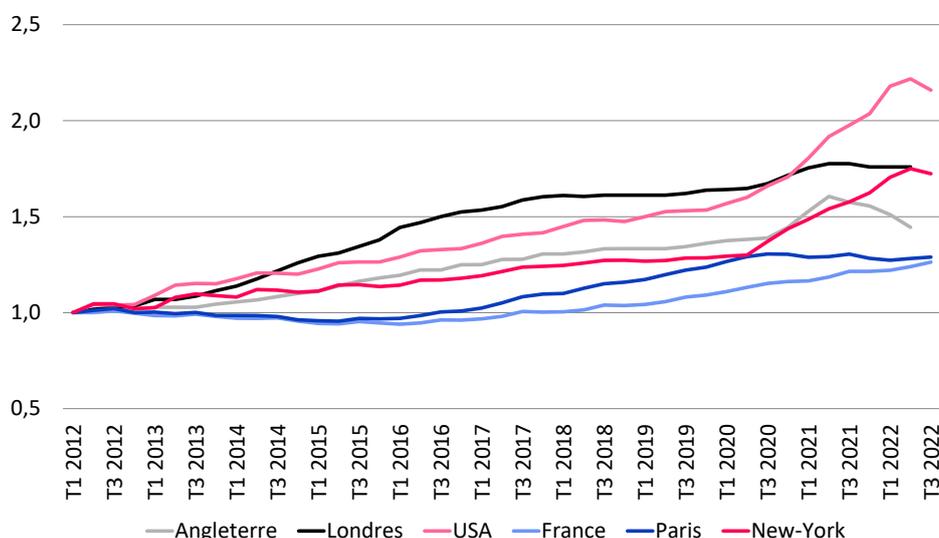
La dégradation récente du contexte d'ensemble, des incertitudes économiques renforcées (fléchissement de la croissance avec une inflation forte), le resserrement des politiques monétaires et des tensions géopolitiques fortes ont commencé à peser sur l'activité et les ventes dans les derniers mois, infléchissant souvent, mais pas systématiquement, les hausses de prix.

Aux Etats-Unis, les hausses de prix ont été particulièrement rapides ces dernières années. De juin 2020 à juin 2022, les prix tous logements confondus ont augmenté de 39% aux Etats-Unis et de 35% à New-York (selon *Case Shiller*¹). Courant 2022, la production de maisons et l'offre de logements à vendre sont restées très faibles et les prix ont donc résisté, malgré la baisse des volumes de ventes tout au long de l'année. **Un premier ralentissement était néanmoins perceptible fin 2022 avec une première baisse des prix tant aux Etats-Unis (-2,7%) qu'à New-York (-1,5%) entre juin et septembre 2022.**

A Paris, les prix se sont légèrement érodés ces trois dernières années. En cumul, les prix ont baissé de 2,5% du point haut de novembre 2020 à novembre 2022². Mais la baisse annuelle des prix est restée assez constante (-1,7% de novembre 2020 à novembre 2021 et -0,8% de novembre 2021 à novembre 2022). Dans le même temps, les hausses de prix des logements anciens ont été beaucoup plus rapides France entière (+9,6% du 3^e trimestre 2020 au 3^e trimestre 2022).

En Angleterre, la mise en place d'exonérations de taxe foncière dues lors de l'achat, de juillet 2020 à septembre 2021 destinées à faciliter l'accession, ont également renforcé la pression de la demande et poussé ponctuellement les prix à la hausse (+16% du 2^e trimestre 2020 au 2^e trimestre 2021 en Angleterre, +8% à Londres selon l'*Office For National Statistics*³). Puis la tendance s'est orientée à la baisse sans doute en ligne aussi avec la conjoncture économique. A Londres comme à Paris, les évolutions de prix ont été plus modérées ces dernières années (-1% à Londres du 2^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022, dernier chiffre connu, mais -10% en Angleterre sur la même période).

**Evolution des prix en monnaie locale depuis 10 ans
(base 1 au 1^{er} trimestre 2012)**



Les prix restent très hétérogènes dans ces métropoles internationales

Il reste difficile de comparer Paris avec de grandes métropoles internationales du fait de ses spécificités : surface très limitée et densité de population particulièrement élevée⁴ (2,1 millions d'habitants sur 105 km², soit plus de 20 000 habitants / km² logés dans un parc de logements anciens et de petites tailles). Londres, dont le parc de logements comporte davantage de maisons et de grandes surfaces, est 4 fois plus peuplée que Paris mais 15 fois plus étendue (8,9 millions d'habitants sur 1572 km²). Elle est donc 4 fois moins dense. New-York a une population similaire à Londres mais sur un espace plus restreint (9 millions d'habitants sur 785 km²) et présente de ce fait une densité intermédiaire. Malgré ces différences, la comparaison entre les trois villes reste riche d'enseignements.

Aujourd'hui, le prix d'un logement peut être estimé à 593 000 €* à Paris contre 600 000 € à Londres et 740 000 € à New-York. Mais ces prix, finalement assez proches, recouvrent des réalités différentes.

On observe toujours dans les trois métropoles une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, y compris à Paris, malgré une concentration sur une surface beaucoup plus faible. **On peut par ailleurs noter que ces écarts sont en augmentation dans les trois métropoles.**

Dans la Capitale française en 2022, le prix moyen d'un logement dans le quartier Invalides (7^e) atteint 2 700 000 € contre 340 000 € à La Chapelle (18^e), le plus abordable des 80 quartiers. **Ce ratio de 1 à 8 est plus modéré que dans les deux autres métropoles où il est de 1 à 15, ce qui est logique du fait de leur échelle.** Une échelle un peu plus importante (de 1 à 10) se retrouve sur l'ensemble de l'Île-de-France puisque le prix de vente moyen des logements dans certaines communes est proche de 100 000 € alors qu'il dépasse 1 000 000 € dans d'autres communes de la région.

A Londres, 247 000 € (prix médian annuel à fin juin 2022) sont nécessaires pour acheter un logement à Abbey la moins chère des 640 circonscriptions dans le quartier *Barking and Dagenham* alors qu'il faut déboursier presque 4 000 000 €, soit quinze fois plus, dans le très huppé *Knightsbridge and Belgravia* du quartier *Westminster*.

A New-York (prix « typique » mensuel à fin novembre 2022) parmi les 202 quartiers de la ville, les extrêmes vont de 200 000 € à *Parkchester* (dans le Bronx) à 3 280 000 € dans *Tribeca* (à proximité du One World Trade Center).

Sources :

¹ Pour les États-Unis, les données de long terme reprennent les résultats publiés par Case Shiller (<https://fred.stlouisfed.org/categories/32261>) et les prix de New-York sont diffusés sur le site www.zillow.com.

² Toutes les données franciliennes sont issues des indices Notaires-Insee et de la base BIEN.

³ Les données sur Londres et l'Angleterre sont réalisées par l'Office For National Statistics (ONS, site <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/medianhousepriceforationalandsnationalgeographiesquarterlyrollingyearhpsdataset09>).

⁴ Les données de population en France sont issues du recensement de 2019. Les données de population sur l'Angleterre et les États-Unis sont des estimations issues des derniers recensements.

Articles complémentaires :

« November 2022 existing home sales : sales plummet in stale market » : <https://www.zillow.com/research/november-existing-home-sales-2022-31932/>

« Existing-home sales dipped 7.7% in novembre », <https://www.nar.realtor/newsroom/existing-home-sales-dipped-7-7-in-november>

« Housing market predictions for 2023 : will home prices drop ? » <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/housing-market-predictions/>

« Booming house prices add to inflation concerns » Adam Slater, Research Briefing, Oxford Economics, 18 juin 2021.

Sur l'exonération de la 'stamp duty land tax', qui comporte deux phases (du 8 juillet 2020 au 30 juin 2021, puis du 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021) <https://www.gov.uk/guidance/stamp-duty-land-tax-temporary-reduced-rates>

* Prix de vente à Paris = prix au m² issu des indices x surface moyenne

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOGNIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognigno@hopscotch.fr