

Communiqué de presse mensuel

30 mars 2023

Conjoncture immobilière francilienne en janvier 2023 : Le repli de l'activité et des prix se prolonge

Volumes de ventes nov. 2022 à janvier 2023

Logements anciens



Ile-de-France

-11% en un an
38 060 ventes

Prix en janvier 2023

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 710 €/m² 0,0% en un an

Paris

10 410 €/m² -1,6% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

364 500 € +2,7% en un an

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

Nos indicateurs avancés sur les avant-contrats confirment que ces ajustements de prix devraient se prolonger, en phase désormais avec le recul des volumes de ventes. A Paris, le prix au m² des appartements anciens ressort à 10 410 € en janvier 2023 (-1,6% en un an). Il reculerait à 10 250 €/m² en mai 2023, creusant la baisse annuelle à 2,7%.

Ce mouvement se généralise et on attend une baisse des prix au m² de 3,4% en Petite Couronne et de 1,2% en Grande Couronne de mai 2022 à mai 2023. **Cela fait 7 années que l'on n'avait pas observé de baisses annuelles des prix des appartements.** Le marché de la maison enregistre une baisse de prix de 1,6% de février à mai 2023 sur l'ensemble de la région. En un an et malgré les fortes hausses au cours de l'été 2022, les prix se stabiliseraient (+0,2%), mais avec un tassement en Petite Couronne (-1,7%) alors qu'en Grande Couronne les prix se consolideraient (+1,1%).

Le marché se contracte mais reste encore au-dessus de la moyenne de ces 10 dernières années

Les tendances baissières se sont prolongées avec 38 060 logements anciens vendus en Ile-de-France de novembre 2022 à janvier 2023 contre 42 610 un an auparavant, soit un recul de 11%.

Les causes de ce ralentissement n'ont pas changé. Les crédits sont désormais plus chers et plus difficiles à obtenir. La baisse de la solvabilité des ménages, un contexte économique et géopolitique difficiles et une inflation élevée ont pesé sur la demande. Cependant, le volume des ventes pendant ces 3 mois se maintient encore 4% au-dessus de la moyenne de ces 10 dernières années.

Après une période favorable liée à la crise sanitaire et à un besoin d'espace et de verdure, **le secteur de la maison est désormais à la peine.** Les prix sont historiquement élevés avec des hausses accumulées depuis plusieurs années. Habiter une maison coûte aussi plus cher, avec les hausses des prix de l'énergie. Le volume de ventes recule de 17% lorsque l'on compare novembre 2022 - janvier 2023 à la même période un an auparavant, sans grande différence entre le nombre de ventes en Petite Couronne (-16%) et en Grande Couronne (-18%). **Le nombre de maisons vendues est désormais situé 6% en-dessous de la moyenne de ces 10 dernières années.**

Paris résiste encore avec des volumes de ventes qui s'érodent de 2% en un an et restent historiquement très élevés. Le nombre de ventes d'appartements a baissé de 8% en Petite Couronne et de 14% en Grande Couronne.

D'après nos indicateurs avancés, ces tendances se prolongeraient dans les prochains mois avec des volumes de ventes toujours baissiers et un marché de la maison davantage affecté que celui des appartements.

Une baisse annuelle des prix attendue en mai pour les appartements et peu d'évolution pour les maisons

En Ile-de-France sur un an, de janvier 2022 à janvier 2023, les prix des logements ont augmenté de 1%, celui des appartements s'est stabilisé et celui des maisons est encore en hausse de 2,7%. Mais la variation annuelle, qui tient compte des hausses de prix jusqu'en août 2022, masque encore le fait que les prix ont reculé depuis septembre 2022, pendant 4 mois consécutifs.

En Ile-de-France sur 3 mois, de novembre 2022 à janvier 2023, les prix des logements ont diminué de 2%. Après correction de la variation saisonnière, la baisse est ramenée à 0,8% pendant la période. La baisse trimestrielle des prix est de 2% pour les appartements franciliens (-0,9% en CVS) et de 2,2% pour les maisons (-0,6% en CVS).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2022-janvier 2023	38 060	8 980	13 070	16 000
Évolutions en 1 an	novembre 2022-janvier 2023 / novembre 2021-janvier 2022	-11%	-2%	-10%	-16%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2022-janvier 2023	27 710	8 930	10 530	8 250
Évolutions en 1 an	novembre 2022-janvier 2023 / novembre 2021-janvier 2022	-8%	-2%	-8%	-14%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2022-janvier 2023	10 340	n.s.	2 540	7 750
Évolutions en 1 an	novembre 2022-janvier 2023 / novembre 2021-janvier 2022	-17%	n.s.	-16%	-18%

Les prix

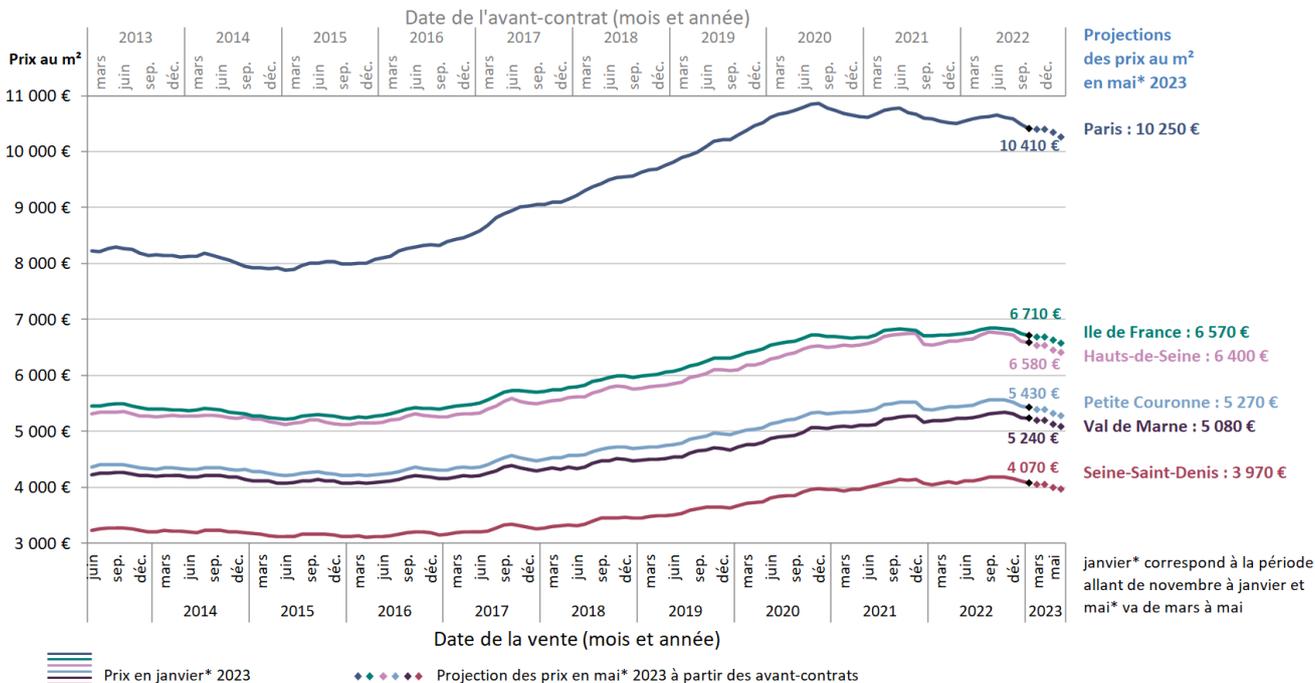
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov. 2022-janvier 2023	6 710 €	10 410 €	5 430 €	6 580 €	4 070 €	5 240 €	3 450 €	2 980 €	4 400 €	3 000 €	3 110 €
Évolutions en 1 an	nov. 2022-janvier 2023 / nov. 2021-janvier 2022	0,0%	-1,6%	+0,6%	+0,6%	+0,4%	+0,9%	+2,8%	+2,2%	+3,4%	+2,7%	+2,3%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2022-janvier 2023 / août-octobre 2022	-2,0%	-1,9%	-2,4%	-2,5%	-2,6%	-2,0%	-1,5%	-1,5%	-1,5%	-1,6%	-1,5%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2022-janvier 2023 / août-octobre 2022	-0,9%	-1,0%	-1,1%	-1,3%	-0,8%	-0,7%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	+0,1%	-0,2%
Projection du prix au m ²	mars-mai 2023	6 570 €	10 250 €	5 270 €	6 400 €	3 970 €	5 080 €	3 390 €	2 940 €	4 310 €	2 950 €	3 060 €
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	-2,6%	-2,7%	-3,4%	-3,6%	-3,4%	-2,9%	-1,2%	-0,4%	-1,7%	-0,7%	-1,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	nov. 2022-janvier 2023	364 500	430 800	710 000	326 500	428 900	336 700	282 900	445 100	340 500	330 600
Évolutions en 1 an	nov. 2022-janvier 2023 / nov. 2021-janvier 2022	+2,7%	+1,6%	+0,6%	+2,1%	+2,4%	+3,2%	+3,5%	+2,9%	+3,1%	+3,7%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2022-janvier 2023 / août-octobre 2022	-2,2%	-3,1%	-4,0%	-2,3%	-2,7%	-1,7%	-1,8%	-1,4%	-1,9%	-1,7%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2022-janvier 2023 / août-octobre 2022	-0,6%	-1,3%	-2,4%	-0,2%	-0,9%	-0,3%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,1%
Projection du prix de vente	mars-mai 2023	361 800	426 500	n.s.	320 300	425 300	334 600	280 800	443 300	336 700	329 700
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	+0,2%	-1,7%	n.s.	-2,1%	-1,0%	+1,1%	+1,2%	+1,5%	+0,4%	+1,3%

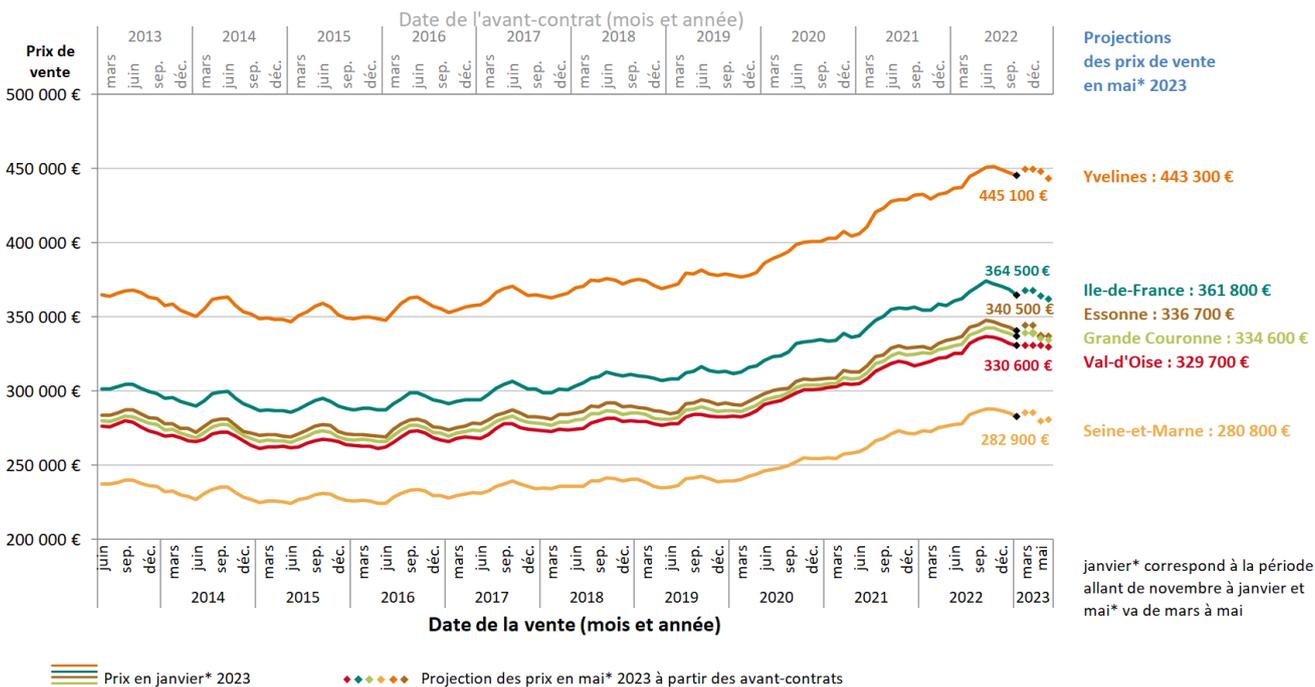
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en janvier* 2023 et projections de prix en mai* 2023 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en janvier* 2023 et projections de prix en mai* 2023 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus : Des ventes réorientées vers des logements plus petits de 2021 à 2022 et des évolutions de prix assez peu différenciées, quelle que soit la taille du logement

Des ventes pratiquement aussi nombreuses qu'en 2021 mais avec moins de maisons vendues

En 2022, il s'est vendu 186 300 logements anciens en Ile-de-France, presque autant que lors de l'année record de 2021 (188 600).

Toutefois, cette consolidation de l'activité en 2022 cache une évolution très différenciée entre le nombre record de ventes d'appartements (131 900 contre 128 600 en 2021) et **un nombre de ventes de maisons en retrait de près de 10%** (54 400 contre 60 000 en 2021). La phase exceptionnelle liée aux conséquences de la crise sanitaire qui a poussé les acquéreurs vers plus de verdure et d'espace semble bien derrière nous. **La part des maisons dans les ventes de logements anciens en Ile-de-France passe donc d'un taux record de 31,8% en 2021 à 29,2% en 2022.**

Des achats de logements plus petits du fait des contraintes budgétaires

Avec des prix à leur plus hauts historiques et une forte hausse des taux des crédits à l'habitat, les acquéreurs ont sans doute dû limiter leurs prétentions en termes de surface en 2022. La valeur refuge représentée par le logement, dans une période de crise, a peut-être aussi attiré davantage d'investisseurs vers les appartements

On observe plusieurs mouvements. **Premièrement, pour les appartements en Ile-de-France, les ventes de studios et de deux pièces ont augmenté de respectivement 8% et 6% en un an**, celles de 3 pièces ont très peu évolué (+1%). Les ventes de 4 pièces et plus ont à l'inverse légèrement baissé. Les grands appartements de 4 pièces et plus ne représentent en 2022 plus que 25,2% des ventes d'appartements contre 26,5% en 2021.

Ventes d'appartements par taille en 2021 et 2022 en Ile-de-France

Taille	2021	2022	Evolution en nombre	Evolution en %
Studios	19 000	20 500	1 500	8%
2 pièces	36 300	38 500	2 200	6%
3 pièces	39 200	39 600	400	1%
4 pièces	23 500	22 900	-600	-3%
5 pièces et plus	10 600	10 400	-200	-2%
Ensemble	128 600	131 900	3 300	3%

Deuxièmement, dans Paris, toutes les tailles d'appartements voient leur nombre de ventes progresser. Mais la poussée s'avère un peu plus marquée pour les deux pièces (+11%) peut-être parce que ce type d'appartement convient aussi bien aux ménages de petite taille, propriétaires-occupants, qu'aux investisseurs.

Ventes d'appartements par taille en 2021 et 2022 à Paris

Taille	2021	2022	Evolution en nombre	Evolution en %
Studios	8 600	9 400	800	9%
2 pièces	12 200	13 600	1 400	11%
3 pièces	8 500	9 300	800	9%
4 pièces	4 600	5 000	400	9%
5 pièces et plus	3 600	3 900	300	8%
Ensemble	37 500	41 200	3 700	10%

Troisièmement, la baisse des volumes de ventes est généralisée pour les maisons mais s'avère plus forte pour les 6 pièces ou plus. Le mouvement d'agrandissement de la taille des maisons vendues, que l'on observe depuis de nombreuses années, se trouve donc interrompu en 2022. Une nouvelle fois on est tenté d'y voir un effet de la contrainte financière et de budgets d'acquisition et d'occupation (chauffage et transports) qui se trouvent augmentés par la situation actuelle.

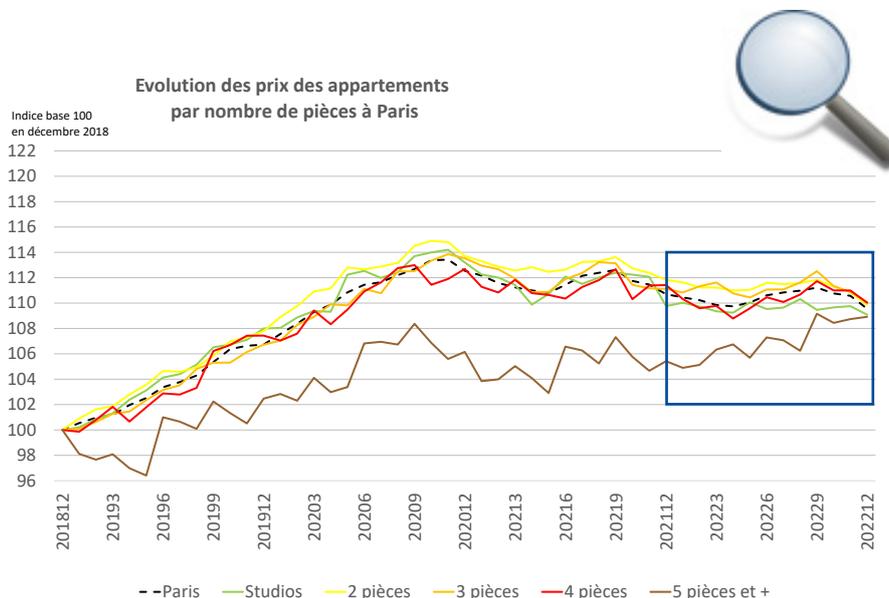
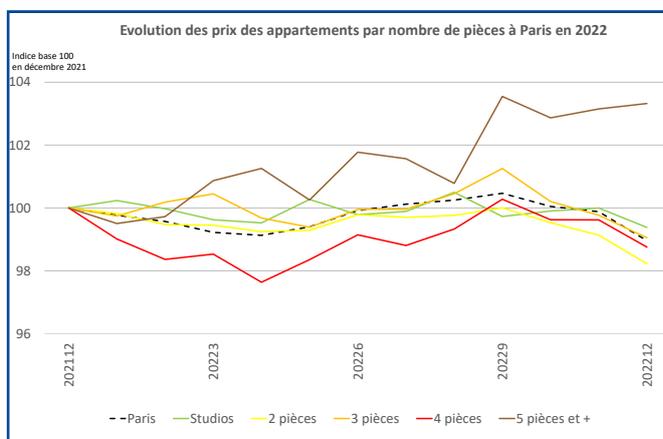
Ventes de maisons par taille en 2021 et 2022 en Ile-de-France

Taille	2021	2022	Evolution en nombre	Evolution en %
3 pièces	6 800	6 300	-500	-7%
4 pièces	11 600	10 700	-900	-8%
5 pièces	15 400	14 300	-1 100	-7%
6 pièces	12 900	11 400	-1 500	-12%
7 pièces et plus	13 200	11 800	-1 400	-11%
Ensemble	59 900	54 500	-5 400	-9%

Des prix en érosion à Paris depuis plus de 2 ans, sauf pour les grands logements de 5 pièces et plus

Nous calculons une fois par an des indices de prix par taille de logement et par département pour identifier d'éventuelles différences de comportement de ces différents marchés.

Dans Paris, l'année 2022 est marquée par une évolution spécifique des grands logements de 5 pièces et plus dont les prix ont progressé de 3%, alors que les prix de l'ensemble des autres biens ont connu une baisse de prix homogène autour de 1%. Ce marché très étroit a sans doute bénéficié de la présence des étrangers ou d'acquéreurs à fort pouvoir d'achat. Il connaît peut-être aussi un mouvement de rattrapage récent (ou en 2022 si c'est la bonne période) après des augmentations de prix plus modestes de 2018 à 2021.

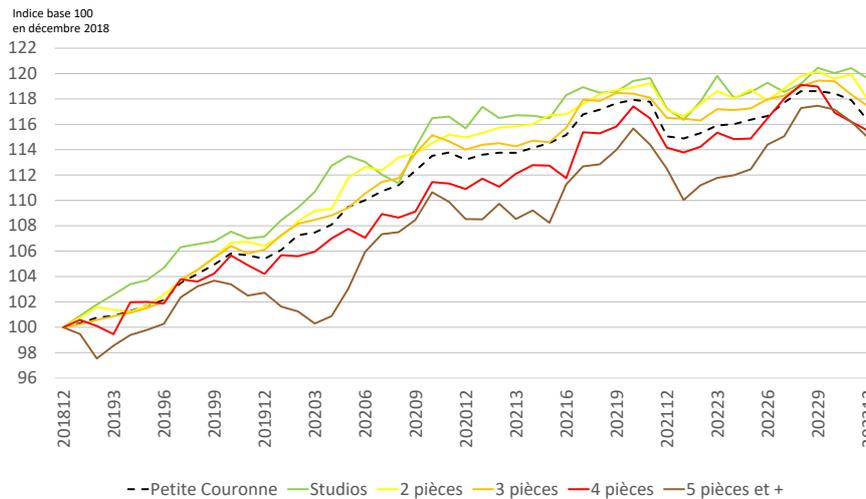


La taille des appartements en Ile-de-France a peu d'impact sur le prix au m²

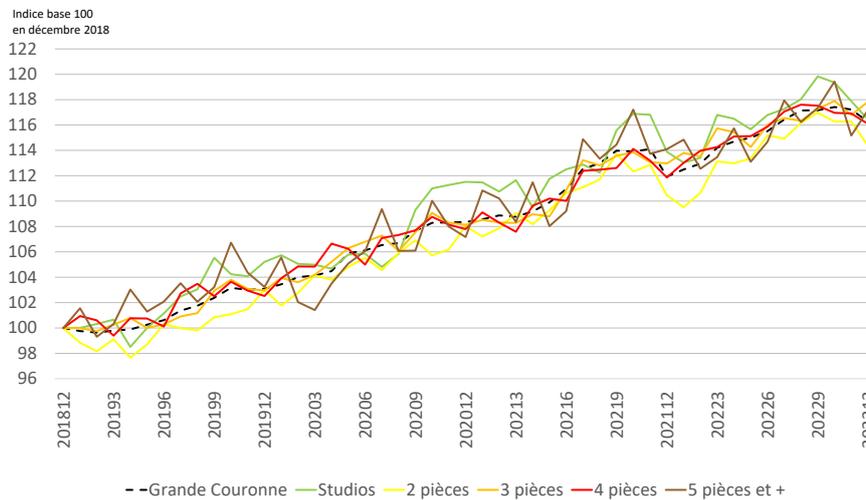
En Petite Couronne, les évolutions de prix par taille d'appartement sont moins différenciées qu'à Paris et elles ont tendance à se rejoindre depuis un an. Sur les derniers mois de 2022, la tendance est devenue baissière, sauf pour les studios dont les prix résistent davantage pour le moment.

En Grande Couronne et sur long terme la taille de l'appartement ne modifie pas les évolutions de prix au m². Cela n'a pas changé récemment.

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces en Petite Couronne



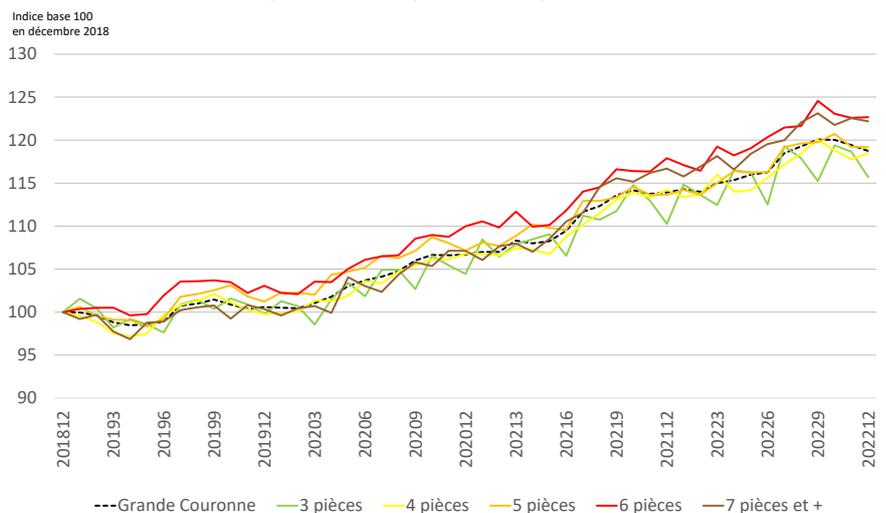
Evolution des prix des appartements par nombre de pièces en Grande Couronne



Encore peu d'impact de la conjoncture sur les prix des maisons

Malgré la correction des volumes de ventes de 2021 à 2022, **les prix des maisons restent encore orientés à la hausse du 3 pièces au 7 pièces et plus.** Sur les 4 dernières années, les augmentations de prix ont été plus fortes pour les grandes maisons (21,2% pour les 7 pièces et plus et 22,9% pour les 6 pièces) contre 18,2% en moyenne pour ce type d'habitat et 14,7% pour les 3 pièces par exemple. Les prochains mois nous diront si les grandes maisons vont résister à la baisse des volumes qui les affectent plus spécifiquement.

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Grande Couronne en 2022



Informations presse

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

Hopscotch Décideurs - Pauline COURBE DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcourbedubost@hopscotch.fr