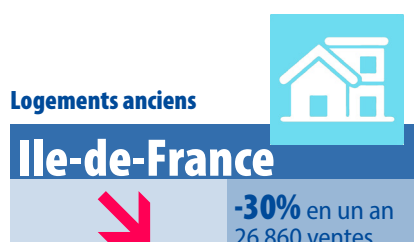


Communiqué de presse mensuel

28 mars 2024

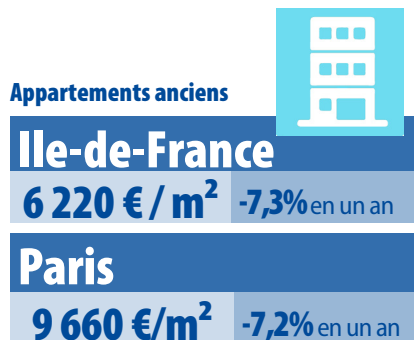
Conjoncture immobilière francilienne en janvier* 2024 : Activité toujours atone et baisse annuelle des prix d'environ 7%

Volumes de ventes nov. 2023 à janvier 2024



Prix en janvier* 2024

Méthodologie Notaires-INSEE



* Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (janvier correspond à la période allant de novembre à janvier).
Tous les prix sont exprimés en euros courants.

Volumes de ventes : les tendances baissières se prolongent

26 860 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2023 à janvier 2024, soit une baisse de 30% par rapport à novembre 2022 - janvier 2023 (38 290 ventes). 11 430 ventes ont été perdues sur l'ensemble de la région, dans un climat où l'attentisme perdure encore. Par ailleurs, le volume des ventes de novembre 2023 à janvier 2024 recule de 28% par rapport à la même période de ces 10 dernières années.

L'amélioration des conditions de financement annoncée en ce début d'année est à la fois récente et encore incertaine et n'a pas encore pu donner de l'air au marché sur la période étudiée. Mais les premières tendances pour février 2024 laissent espérer une baisse d'activité un peu moins marquée.

Il y a peu de variations entre les différents marchés. Les ventes reculent de 30% pour les appartements en Ile-de-France et de 29% pour les maisons. L'écart entre le marché parisien (-28%) et les Petite et Grande Couronnes (respectivement -31% et -32%) est également réduit pour les appartements. La baisse est strictement identique pour les maisons de Petite et Grande Couronne (-29%).

Des baisses annuelles de prix entre 7 et 8%

Le repli de la demande continue de peser sur les prix. En Ile-de-France sur un an, de janvier 2023 à janvier 2024, les prix des logements ont diminué de 7,4%. La baisse annuelle des prix des maisons (-7,5%) dépasse légèrement celle des appartements (-7,3%).

En Ile-de-France en 3 mois, d'octobre 2023 à janvier 2024, les prix des appartements ont diminué de 3% (-mais seulement de 1,7% après correction de la variation saisonnière) et ceux des maisons de 3,4% (-1,5% en CVS).

Dans les prochains mois, ces tendances devraient se prolonger en Ile-de-France.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens ressort à 9 660 € en janvier 2024, en baisse de 7,2% en un an. D'après les prix issus des avant-contrats, il devrait être de 9 350 € en mai 2024. La baisse annuelle des prix atteindrait alors 8,1%.

En Ile-de-France en un an, de mai 2023 à mai 2024, les prix des appartements devraient reculer de 7,9%, et plus précisément de 8,3% en Petite Couronne et de 6,3% en Grande Couronne

Pour les maisons, en Ile-de-France en un an, de mai 2023 à mai 2024, on attend un recul des prix de 6,6%, plus fort en Petite Couronne (-8,2%) qu'en Grande Couronne (-5,9%) où les prix dans certains départements restent stables sur les derniers mois.

Informations presse

Notaires du Grand Paris - Axelle de Chaillé - 01 44 82 24 68 / 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Image 7 - Isabelle de Segonzac - idesegonzac@image7.fr et Nathalie Feld - nfeld@image7.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2023-janvier 2024	26 860	6 540	9 130	11 200
Évolutions en 1 an	novembre 2023-janvier 2024 / novembre 2022-janvier 2023	-30%	-28%	-30%	-30%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2023-janvier 2024	19 430	6 480	7 320	5 630
Évolutions en 1 an	novembre 2023-janvier 2024 / novembre 2022-janvier 2023	-30%	-28%	-31%	-32%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2023-janvier 2024	7 430	n.s.	1 810	5 570
Évolutions en 1 an	novembre 2023-janvier 2024 / novembre 2022-janvier 2023	-29%	n.s.	-29%	-29%

Les prix

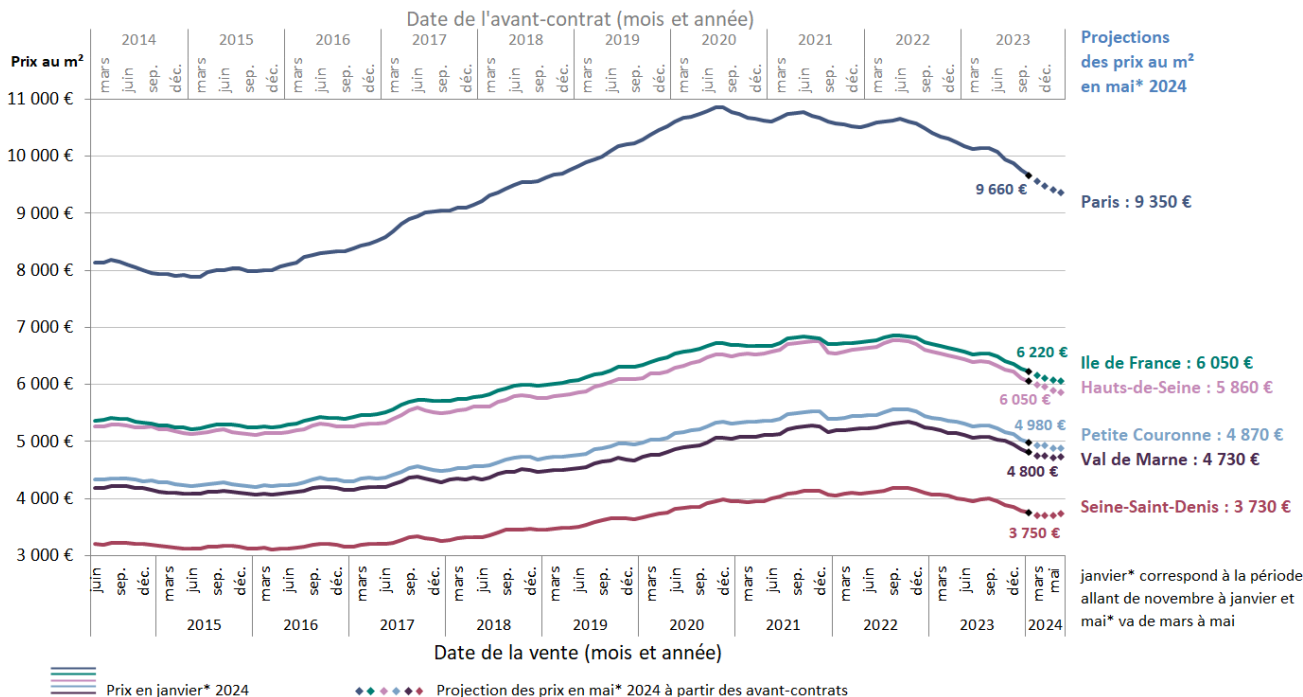
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov. 2023-janvier 2024	6 220 €	9 660 €	4 980 €	6 050 €	3 750 €	4 800 €	3 240 €	2 810 €	4 100 €	2 820 €	2 930 €
Évolutions en 1 an	nov. 2023-janvier 2024 / nov. 2022-janvier 2023	-7,3%	-7,2%	-8,1%	-8,1%	-7,7%	-8,3%	-6,0%	-5,5%	-6,6%	-5,9%	-5,6%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2023-janvier 2024 / août-octobre 2023	-3,0%	-2,7%	-3,6%	-3,5%	-3,4%	-4,2%	-2,5%	-2,7%	-2,6%	-2,5%	-2,1%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2023-janvier 2024 / août-octobre 2023	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,4%	-1,7%	-2,8%	-1,2%	-1,6%	-1,2%	-0,9%	-0,8%
Projection du prix au m ²	mars-mai 2024	6 050 €	9 350 €	4 870 €	5 860 €	3 730 €	4 730 €	3 190 €	2 790 €	4 010 €	2 800 €	2 900 €
Évolutions en 1 an	mars-mai 2024 / mars-mai 2023	-7,9%	-8,1%	-8,3%	-9,1%	-6,6%	-7,6%	-6,3%	-5,2%	-7,5%	-5,4%	-5,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	nov. 2023-janvier 2024	337 000	401 100	664 200	305 900	395 100	310 200	260 700	410 400	313 900	303 800
Évolutions en 1 an	nov. 2023-janvier 2024 / nov. 2022-janvier 2023	-7,5%	-6,9%	-6,5%	-6,3%	-7,9%	-7,8%	-7,7%	-7,8%	-7,7%	-8,0%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2023-janvier 2024 / août-octobre 2023	-3,4%	-3,6%	-3,5%	-2,5%	-4,5%	-3,4%	-3,3%	-3,0%	-3,4%	-4,0%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2023-janvier 2024 / août-octobre 2023	-1,5%	-1,0%	-0,6%	-0,4%	-1,9%	-1,7%	-1,7%	-1,6%	-1,5%	-2,3%
Projection du prix de vente	mars-mai 2024	332 800	391 200	n.s.	291 300	388 300	308 200	260 500	405 800	308 700	304 900
Évolutions en 1 an	mars-mai 2024 / mars-mai 2023	-6,6%	-8,2%	n.s.	-9,3%	-8,5%	-5,9%	-5,0%	-6,5%	-6,3%	-5,6%

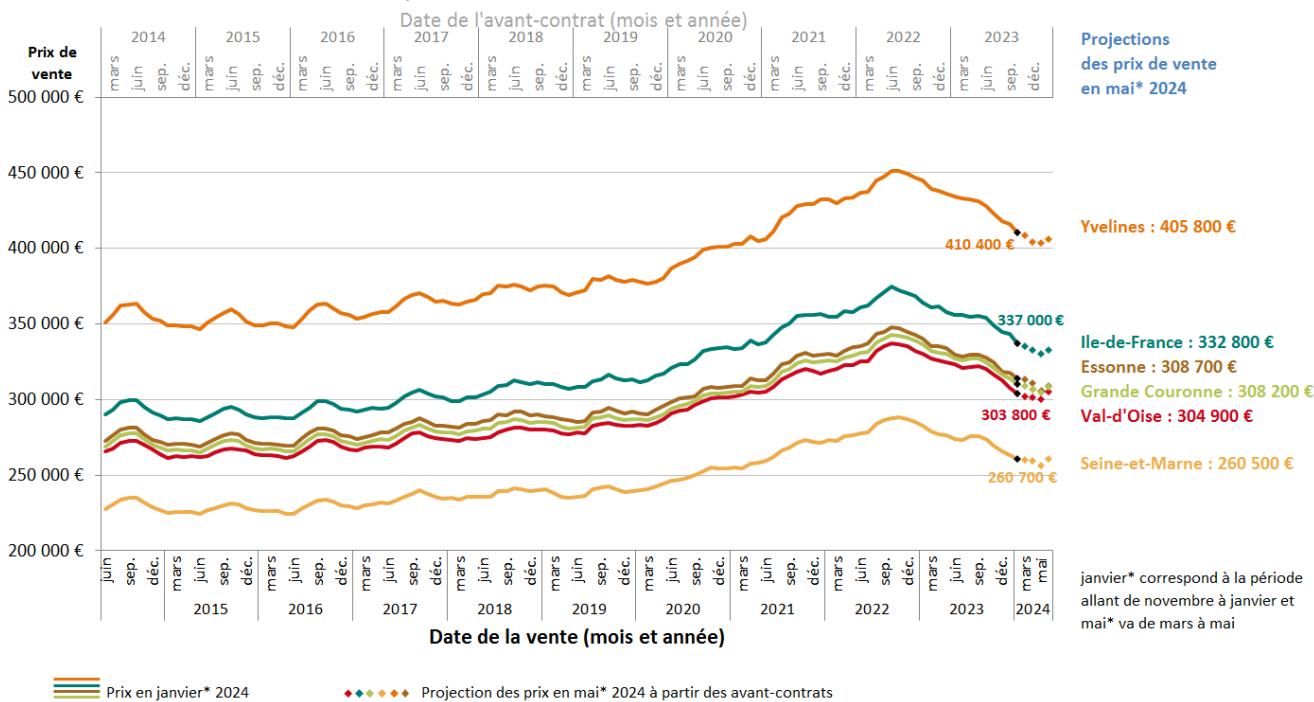
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en janvier* 2024 et projections de prix en mai* 2024 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en janvier* 2024 et projections de prix en mai* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



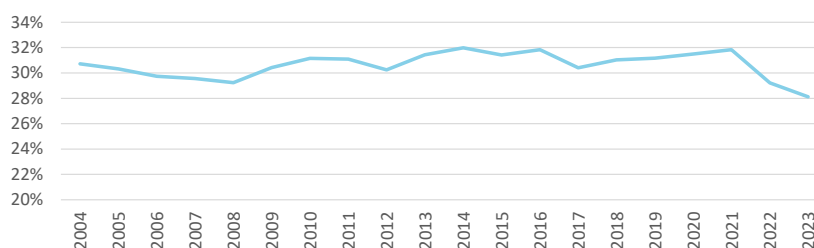
Focus : Le marché des petits appartements résiste un peu mieux à la crise immobilière

La baisse de l'activité est généralisée mais elle affecte plus sévèrement encore le marché de la maison

En 2023, il s'est vendu 139 600 logements anciens en Ile-de-France, soit 25% de moins qu'en 2022 (186 500) avec un repli de 24% pour les appartements et de 28% pour les maisons.

La part des maisons dans les ventes de logements anciens n'a jamais été aussi faible depuis 20 ans (28,1% en 2023), en rupture avec le point haut de 31,8% d'acquisitions de maisons en 2021¹ lié au désir des Franciliens de devenir propriétaire d'une maison pour disposer d'espace et de verdure après la crise sanitaire.

Part des maisons parmi les ventes de logements anciens en Ile-de-France depuis 20 ans



Les contraintes budgétaires imposent l'achat de logements plus petits

La baisse des prix (d'environ 6 à 8% selon les secteurs géographiques) n'a pas permis de compenser les hausses de taux conduisant les acquéreurs à revoir leurs projets et à se reporter sur des logements plus petits. Que ce soit pour les appartements ou les maisons, la baisse des volumes de ventes touche plus sévèrement les grands biens.

Ventes d'appartements selon le nombre de pièces en Ile-de-France	Nombre de ventes d'appartements anciens		Evolution 2022/2023	
	2022	2023	en nombre	en %
Studios	20 700	17 100	-3 600	-17%
2 pièces	38 500	29 700	-8 800	-23%
3 pièces	39 600	29 500	-10 100	-25%
4 pièces	22 900	16 700	-6 200	-27%
5 pièces et plus	10 400	7 400	-3 000	-29%
Ensemble	132 000	100 300	-31 700	-24%

Les volumes de ventes des appartements ont reculé de 29% pour les 5 pièces et plus, soit 3 000 ventes de moins en un an. Le recul d'activité se limite à 17% pour les studios, le marché qui a le mieux résisté.

Géographiquement, les baisses de volumes de ventes d'appartements de 2022 à 2023 concernent tous les secteurs mais sont moindres à Paris (-22%) et en Petite Couronne (-24%) qu'en Grande Couronne (-26%) où la part de grands appartements est la plus importante. Mais même pour les studios, la chute d'activité est conséquente en Grande Couronne avec 20% de ventes en moins.

Les maisons de 6 pièces et plus, qui avaient vu leurs ventes s'accroître fortement ces dernières années, connaissent un recul plus sévère que les petites maisons avec une baisse de 31% de 2022 à 2023 (contre -22% pour les maisons de 3 pièces et moins).

De 2022 à 2023, la baisse des ventes de maisons de 28% se retrouve aussi bien en Petite qu'en Grande Couronne, et seules les petites maisons en Grande Couronne ont une baisse plus limitée de 21%.

Ventes de maisons selon le nombre de pièces en Ile-de-France	Nombre de ventes de maisons anciennes		Evolution 2022/2023	
	2022	2023	en nombre	en %
3 pièces et moins	6 300	4 900	-1 400	-22%
4 pièces	10 700	8 000	-2 700	-26%
5 pièces	14 300	10 400	-3 900	-27%
6 pièces	11 500	7 900	-3 600	-31%
7 pièces et plus	11 800	8 100	-3 700	-31%
Ensemble	54 500	39 300	-15 200	-28%

¹ 32% d'acquisitions de maisons en 2014