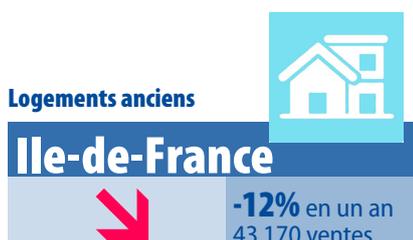


Communiqué de presse mensuel

5 janvier 2023

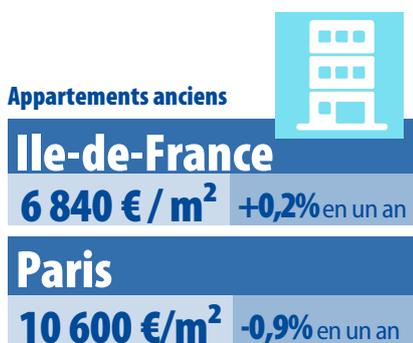
Conjoncture immobilière francilienne en octobre 2022 : Le ralentissement de l'activité se prolonge et les évolutions de prix se modèrent

Volumes de ventes août à octobre 2022



Prix en octobre 2022

Méthodologie Notaires-INSEE



Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (octobre correspond à la période allant d'août à octobre).

La décélération des ventes est confirmée

Dans la Région capitale, le marché immobilier est désormais un peu moins porteur avec 43 170 logements anciens vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2022. Des crédits à l'habitat plus difficiles à obtenir et plus coûteux, ainsi qu'un contexte général plus tendu, pèsent sur la demande de logements et entravent les acquisitions.

Après une période très dynamique, le marché de la maison a perdu son caractère exceptionnel (-17% en un an) et s'inscrit désormais très légèrement en-dessous (-2%) de la moyenne constatée ces 10 dernières années pour la période août-octobre.

Les ventes d'appartements ont un peu mieux résisté avec une baisse de 9% lorsque l'on compare août- octobre 2022 à la même période en 2021 et un niveau d'activité supérieur de 9% à la moyenne des dix dernières années.

Paris continue de se distinguer et fait preuve de résistance dans un contexte moins favorable avec des volumes de ventes qui sont stables par rapport à l'an dernier et encore 12% au-dessus de la moyenne de longue période.

D'après nos premiers indicateurs, l'érosion de l'activité se poursuivrait dans les prochains mois. Cela n'empêchera pas de conserver sur la totalité de l'année, un bon cru 2022 et des niveaux de ventes historiquement élevés.

Des évolutions annuelles de prix toujours plus modérées

En Ile-de-France, d'octobre 2021 à octobre 2022, les prix des logements ont augmenté de 1,9%.

La Grande Couronne et la maison se distinguent toujours par des évolutions de prix plus soutenues mais qui s'atténuent, en phase avec le ralentissement de l'activité.

Le prix au m² des appartements franciliens s'est stabilisé à 6 840 € (+0,2% en un an). Il a reculé de 0,9% en un an dans Paris et se situe à 10 600 € en octobre 2022. La très faible variation des prix des appartements ces derniers mois conduit à une consolidation des prix en Petite Couronne à 5 550 € le m² (+0,3% en un an). En Grande Couronne, les prix ont augmenté de 3,1% en un an.

Bien qu'elle ait notablement ralentie, la hausse annuelle du prix des maisons se situe tout de même à 4,6%, d'octobre 2021 à octobre 2022 en Ile-de-France. Elle reste plus forte que pour les appartements et atteint 5,1% en Grande Couronne.

D'après les prix issus des avant-contrats, on attend un prix au m² des appartements de 10 500 € en février 2023 à Paris. La très légère érosion des valeurs se prolongerait donc dans la Capitale mais sans s'intensifier.

Toujours d'après les avant-contrats, en un an de février 2022 à février 2023, les prix continueraient de stagner en Petite Couronne (+0,3%). En Grande Couronne, le ralentissement se prolongerait aussi (+2,1%). Pour les maisons, la hausse annuelle des prix se modérerait en février 2023 (+3,7% sur l'ensemble de la région, +3,3% en Petite Couronne, +3,9% en Grande Couronne).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2022	43 170	9 300	14 350	19 520
Évolutions en 1 an	août-octobre 2022 / août-octobre 2021	-12%	0%	-13%	-15%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2022	29 780	9 250	11 290	9 240
Évolutions en 1 an	août-octobre 2022 / août-octobre 2021	-9%	0%	-12%	-13%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août-octobre 2022	13 390	n.s.	3 050	10 290
Évolutions en 1 an	août-octobre 2022 / août-octobre 2021	-17%	n.s.	-17%	-18%

Les prix

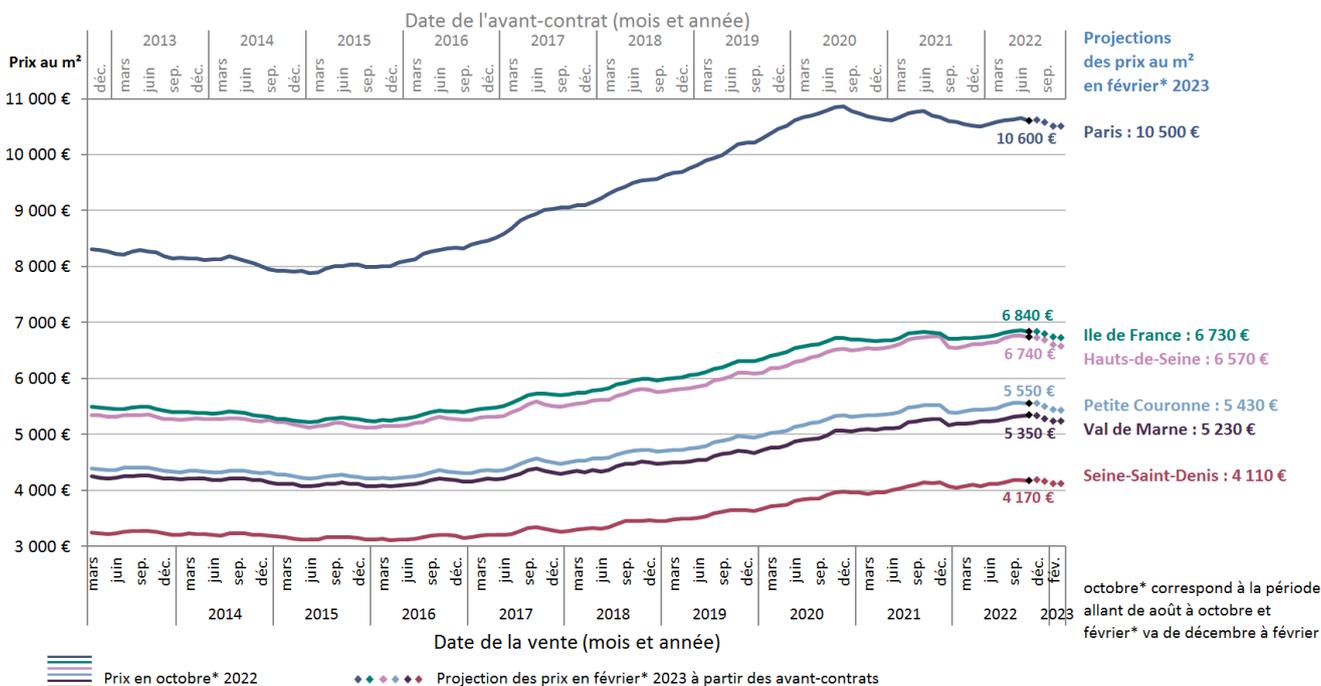
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	août-octobre 2022	6 840 €	10 600 €	5 550 €	6 740 €	4 170 €	5 350 €	3 500 €	3 020 €	4 460 €	3 050 €	3 150 €
Évolutions en 1 an	août-octobre 2022 / août-octobre 2021	+0,2%	-0,9%	+0,3%	-0,2%	+0,9%	+1,2%	+3,1%	+3,4%	+2,6%	+3,7%	+3,5%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2022 / mai-juillet 2022	+0,3%	-0,1%	+0,5%	+0,1%	+0,7%	+1,2%	+0,9%	+0,8%	+0,7%	+1,2%	+1,7%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2022 / mai-juillet 2022	-0,1%	-0,4%	0,0%	-0,3%	+0,1%	+0,6%	+0,3%	+0,1%	+0,2%	+0,5%	+0,3%
Projection du prix au m ²	déc. 2022 - février 2023	6 730 €	10 500 €	5 430 €	6 570 €	4 110 €	5 230 €	3 440 €	2 970 €	4 360 €	3 020 €	3 140 €
Évolutions en 1 an	déc. 2022-février 2023 / déc. 2021-février 2022	+0,3%	-0,5%	+0,3%	0,0%	+0,8%	+0,6%	+2,1%	+1,7%	+2,2%	+3,0%	+4,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	août-octobre 2022	372 300	444 100	737 900	334 300	440 400	342 400	288 200	451 300	347 000	336 100
Évolutions en 1 an	août-octobre 2022 / août-octobre 2021	+4,6%	+3,5%	+3,1%	+4,0%	+3,7%	+5,1%	+5,4%	+5,1%	+4,9%	+5,0%
Évo. brutes en 3 mois	août-octobre 2022 / mai-juillet 2022	+1,4%	+1,6%	+2,3%	+1,2%	+1,3%	+1,3%	+1,4%	+1,4%	+1,1%	+1,1%
Évo. CVS en 3 mois	août-octobre 2022 / mai-juillet 2022	+1,0%	+0,4%	+1,1%	+0,1%	+0,0%	+1,2%	+1,0%	+1,7%	+1,0%	+0,8%
Projection du prix de vente	déc. 2022 - février 2023	368 000	440 100	n.s.	328 000	436 700	338 100	282 800	448 500	340 900	333 000
Évolutions en 1 an	déc. 2022-février 2023 / déc. 2021-février 2022	+3,7%	+3,3%	n.s.	+2,4%	+3,4%	+3,9%	+3,6%	+4,3%	+3,7%	+4,0%

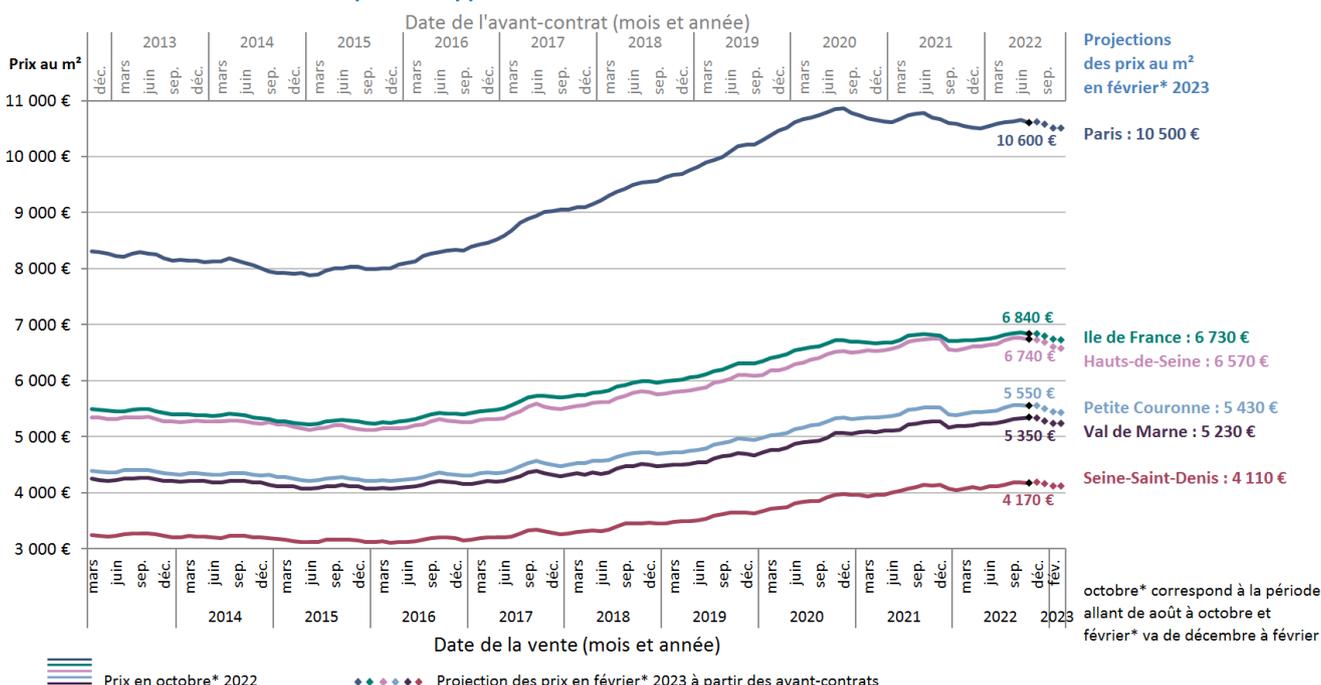
Projections des prix des logements anciens



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



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



Focus : Des acquéreurs de nationalités plus diverses en Ile-de-France au fil des années

Les acquisitions de logements anciens par les étrangers focalisent souvent l'attention des observateurs du marché immobilier, avec quelques transactions emblématiques réalisées par une clientèle fortunée. Mais l'analyse statistique détaillée met en lumière une réalité et des évolutions plus nuancées qui vont au-delà de ces points saillants comme le montre les graphiques ci-contre*.

Les acquéreurs étrangers non-résidents en France (dont la résidence principale est située hors de France)

Les étrangers qui n'habitent pas en France ne représentent qu'une très faible partie des acquéreurs de logements en Ile-de-France (0,8% des acquéreurs sont dans cette situation en 2022, une proportion relativement stable dans le temps). Sans surprise, ils achètent plutôt des appartements que des maisons, destinés à être des pieds à terre essentiellement, dans Paris et plus rarement dans les Hauts-de-Seine. **Les appartements qu'ils s'offrent sont un peu plus grands et surtout beaucoup plus chers que ceux des autres profils d'acquéreurs.**

Dans Paris, les étrangers non-résidents ont réalisé 2,8% des acquisitions en 2022, pour un bien « médian » de 51 m² à 12 450 € le m², avec un budget de 635 100 €. Ils privilégient les 6^e et 7^e, les deux arrondissements les plus chers de La Capitale où ils sont à l'origine de respectivement 11% et 13% des ventes.

En 2022, dans la Capitale, les acquéreurs étrangers qui vivent hors de France sont d'abord originaires des Etats-Unis avec plus de 200 acquisitions (23%), puis du Liban (12%), d'Italie (9%) et d'Allemagne (8%). Les non-résidents américains, qui ont bénéficié d'un dollar fort pendant l'année, ont acheté les biens les plus chers (budget d'achat médian de 825 000 € en 2022, soit 12 890 €/m² pour 64 m² de surface).

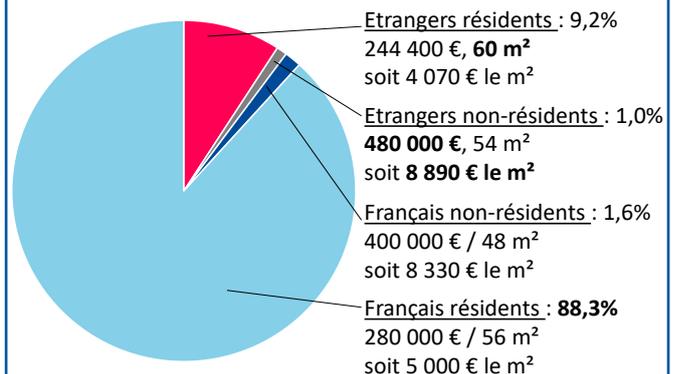
Les acquéreurs français non-résidents en France (dont la résidence principale est située hors de France)

Ces Français ont des comportements assez proches de ceux de la catégorie précédente, mais légèrement atténués. Sans doute expatriés, avec un pouvoir d'achat élevé et le souhait de disposer d'un point de chute central, ils privilégient aussi la Capitale. Ils sont à l'origine de 1,3% des acquisitions de logements en Ile-de-France et de 3,8% dans Paris. Cette part est assez constante sur longue période.

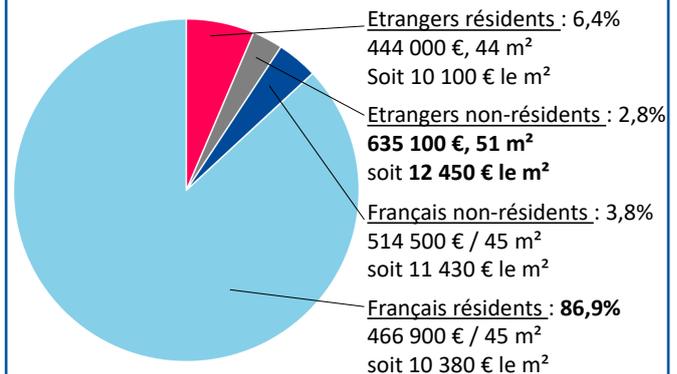
Comme les étrangers non-résidents, les Français non-résidents privilégient le centre de la Capitale et représentent de l'ordre de 10% des acquéreurs dans les 6^e et 7^e arrondissements de Paris.

Origine des acquéreurs d'appartements anciens, budget médian et surface médiane en 2022*

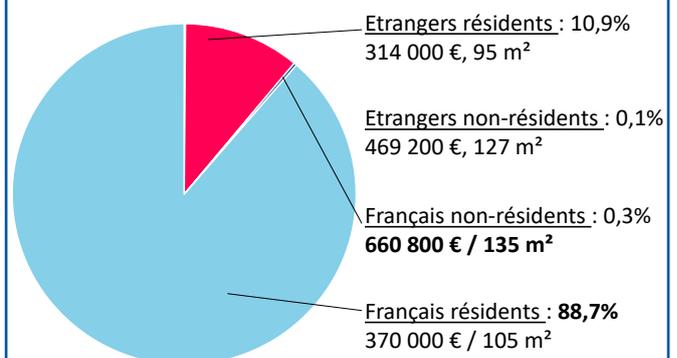
En Ile-de-France



A Paris



Origine des acquéreurs de maisons anciennes, budget médian et surface médiane en 2022* en Ile-de-France



Les acquéreurs étrangers résidents (qui habitent en France)

La part des étrangers résidents en France, qui représentait 6,4% des acquéreurs franciliens de logements en 2002 est passée à 9,6% en 2022, en augmentation régulière depuis 10 ans.

Parmi les acquéreurs d'appartements résidents non français, les Chinois sont les plus représentés en 2022 (15%) suivis des Portugais (11%), des Tunisiens (8%), des Italiens et des Algériens (7%), des Marocains (6%) et des Roumains (5%). Les Italiens disposent d'un budget médian plus élevé de plus de 350 000 €, du fait de nombreux achats sur Paris. A l'autre extrémité de la gamme de prix, Portugais et Roumains achètent des appartements de moins de 200 000 €.

Les maisons achetées par des étrangers résidents en France sont plus petites et moins chères (95 m² et 314 000 € en valeur médiane) que celles achetées par les Français (105 m² et 370 000 €). Cet écart tient en partie à la répartition géographique de ces achats moins souvent localisés dans les Hauts-de-Seine ou dans les Yvelines où les prix sont bien plus élevés. Mais, on observe aussi, dans tous les départements, le choix de maisons moins coûteuses.

Les Portugais qui résident en France sont les principaux acquéreurs de maisons : plus de 1 000 acquisitions en 2022, soit 21% des achats des étrangers résidents. Ils sont suivis des Roumains (13% des acquéreurs étrangers), des Algériens (9%), des Turcs (7%), des Chinois (6%) et des Tunisiens et Marocains (5%). Les prix d'acquisition divergent peu selon les nationalités, mis à part les Chinois qui achètent des maisons plus chères car plus souvent en Petite Couronne.

Les acquéreurs français résidents (qui habitent en France)

Il y a 20 ans, les Français résidents représentaient 91,5% des acquéreurs de logements en Ile-de-France. Cette proportion est allée en s'érodant au fil des années et ils ne sont désormais plus que 88,4% en 2022. Ils achètent des biens un peu plus coûteux (310 000 €) que les étrangers présents en France (270 000 €), mais moins que tous ceux qui résident hors de France qu'ils soient étrangers (478 400 €) ou français (411 300 €).

* Les données de 2022 sont provisoires, seules les données intégrées à la date du 28 décembre ont pu être utilisées dans ce focus.

Top 5 des nationalités les plus représentées parmi les étrangers non-résidents acquéreurs d'appartements anciens à Paris en 2022* (budget médian et surface médiane)

	Américains : 23% (825 000 €, 64 m ²)
	Libanais : 12% (630 000 €, 54 m ²)
	Italiens : 9% (509 000 €, 41 m ²)
	Allemands : 8% (600 000 €, 48 m ²)
	Belges : 6% (568 700 €, 42 m ²)
Ensemble des nationalités : 480 000 €, 54 m ²	

Top 5 des nationalités les plus représentées parmi les acquéreurs étrangers résidents en Ile-de-France en 2022* (budget médian et surface médiane)

Appartements anciens :

	Chinois : 15% (281 000 €, 59 m ²)
	Portugais : 11% (190 200 €, 51 m ²)
	Tunisiens : 8% (272 700 €, 64 m ²)
	Italiens : 7% (357 000 €, 58 m ²)
	Algériens : 7% (210 400 €, 61 m ²)
Ensemble des nationalités : 244 000 €, 60 m ²	

Maisons anciennes :

	Portugais : 21% (297 000 €, 90 m ²)
	Roumains : 13% (280 000 €, 86 m ²)
	Algériens : 9% (308 800 €, 90 m ²)
	Turcs : 7% (300 300 €, 99 m ²)
	Chinois : 6% (434 000 €, 110 m ²)
Ensemble des nationalités : 314 000 €, 95 m ²	

Les prix d'acquisition et les surfaces correspondent à des médianes.

Informations presse

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

Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognio@hopscotch.fr