

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : bilan 2022, 4^e trimestre et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

23 février 2023

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Le ralentissement de l'activité au 2^e semestre laisse des volumes de ventes annuels très élevés mais commence à peser sur les prix

Amorcé au 3^e trimestre 2022, le ralentissement de l'activité en Ile-de-France s'est prolongé au 4^e trimestre, avec un recul notable de 11% des ventes de logements anciens par rapport au 4^e trimestre 2021. Le contexte économique et géopolitique, les difficultés d'accès au financement et la hausse du taux des crédits ont continué de peser sur la demande.

Cependant, l'excellente tenue du marché au premier semestre 2022 laisse un volume de ventes encore exceptionnel sur l'ensemble de l'année, inférieur d'à peine 1% au record historique de 2021. La baisse de l'activité commence à peser sur les prix qui enregistrent des variations beaucoup plus modestes ou tendent à s'éroder. D'après les avant-contrats, ce mouvement est appelé à se prolonger pendant les premiers mois de 2023. Des facteurs de résilience sont toujours là, mais les perspectives globales restent assez peu encourageantes et inscrivent le marché dans un environnement moins porteur. La demande et le souhait de devenir propriétaire sont toujours vifs mais désormais entravés.

Volumes de ventes en 2022



La baisse d'activité s'est prolongée au 4^e trimestre 2022

Les volumes de ventes de logements anciens des deux premiers trimestres 2022 étaient encore en progression par rapport à l'excellent premier semestre 2021 (+11% au premier trimestre 2022 et +3% au second, par rapport à la même période l'an dernier).

Puis la dégradation du contexte économique, et surtout les resserrements des conditions d'accès au crédit, ont commencé à peser sur l'activité. **Les ventes de logements anciens ont d'abord reculé en un an de 6% au 3^e trimestre 2022 puis de 11% au 4^e trimestre.**

Le 4^e trimestre 2022 est le plus faible de ces 5 dernières années et supérieur de seulement 2% à un 4^e trimestre moyen de ces 10 dernières années.

Le marché de la maison, plus précocement affecté par la baisse d'activité, connaît aussi un repli de plus forte ampleur qui atteint 19% lorsque l'on compare les 4^e trimestres 2021 et 2022. A souligner qu'il intervient après une forte poussée ces dernières années, notamment en 2021.

Des volumes de ventes historiquement élevés sur l'ensemble de l'année

Cette année qui s'articule en deux temps très différents est, prise dans sa globalité, encore un très bon cru. Environ 187 000 logements anciens ont été vendus soit à peine 2 400 transactions de moins, et 1% de moins qu'en 2021 qui marquait le plus haut niveau de l'activité jamais atteint.

La Grande Couronne et la maison, très prisées depuis la crise du COVID sont moins dynamiques. Les ventes de maisons ont reculé de 9% de 2021 à 2022 sur l'ensemble de l'Ile-de-France, de 7% en Petite Couronne et de 10% en Grande Couronne.

Prix au m² 4^e trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


6 750 / m²
+0,5% en un an

Paris


10 490 € / m²
-1,0% en un an

Prix de vente 4^e trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


368 500 €
+3,3% en un an

Paris continue son cavalier seul et affiche plus de 41 000 ventes en 2022 et surtout le meilleur niveau d'activité de ces 20 dernières années. La lente érosion des prix de 1 à 2% par an ne s'est pas intensifiée et semble finalement redonner de la fluidité au marché, facilitant l'accord entre les acquéreurs et les vendeurs.

Les prix commencent à intégrer cette nouvelle donne et ralentissent

Les difficultés des acquéreurs à concrétiser leur projet conduisent à un recul des ventes au second semestre 2022. **Ce relâchement de la pression vient modérer la hausse des prix, avec plus ou moins de latence selon les segments de marché ou les départements.**

Pour les maisons les prix restent encore orientés en hausse annuelle mais cette dernière a été ramenée de 6,6% au 4^e trimestre 2021 à 3,3% au 4^e trimestre 2022.

Dans le même temps, le prix des appartements reste stable en Ile-de-France. Mais une analyse limitée aux 3 derniers mois de l'année 2022 montre une baisse de 1,5%.

D'après les avant-contrats, le ralentissement des prix se confirmerait dans les prochains mois, laissant pour la première fois depuis 7 ans, une baisse annuelle des prix de 1,7% pour les appartements en Petite Couronne en avril 2023 et une stabilisation en Grande Couronne.

La hausse annuelle du prix des maisons passerait quant à elle de 3,3% au 4^e trimestre 2022 à 2,3% en avril 2023.

Enfin dans Paris, **l'érosion des valeurs se prolonge sans nouvelle accentuation attendue.** Les prix au m² sont désormais situés à 10 490 € au 4^e trimestre 2022 (-1% en un an) et ils reculeraient à 10 360 € en avril 2023.

Depuis le point haut de novembre 2020 (10 860 €/m²) à celui attendu en avril 2023, soit deux ans et demi plus tard, les prix perdraient 500 euros par m² et 4,6% au total dans un mouvement baissier qui ressemble à celui que l'on avait connu de 2012 à 2015.

Vers un prolongement du ralentissement ?

Le début de l'année 2023 semble s'inscrire dans la continuité des mois précédents, même si certains notaires témoignent d'une activité un peu mieux orientée qui reste à confirmer. La mise à jour mensuelle du taux d'usure devrait faciliter l'accès au crédit.

Cependant le marché se trouve toujours privé de son principal moteur, à savoir un accès au crédit facile et des taux d'intérêt très attractifs.

Dans les prochains mois, les économistes anticipent par ailleurs une prolongation du resserrement monétaire et un niveau d'inflation toujours élevé dans un contexte économique et géopolitique difficile.

La solvabilité des ménages franciliens s'est dégradée, particulièrement pour les maisons. Elle oblige les acquéreurs à des efforts supplémentaires ou à des concessions. Elle impacte donc négativement l'activité.

On peine donc globalement à voir des facteurs nouveaux venant améliorer les conditions d'acquisition de l'ensemble des ménages.

Pourtant le logement continue de bénéficier d'une forte confiance. Il reste une valeur-refuge incontestable permettant la constitution d'un capital sécurisant. Les besoins en logement restent importants en Ile-de-France. Des forces positives sont donc encore à l'œuvre. On espère qu'elles contrebalanceront au moins en partie les vents contraires et accompagneront des ajustements progressifs du marché après une période exceptionnelle d'activité immobilière.

Informations presse

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

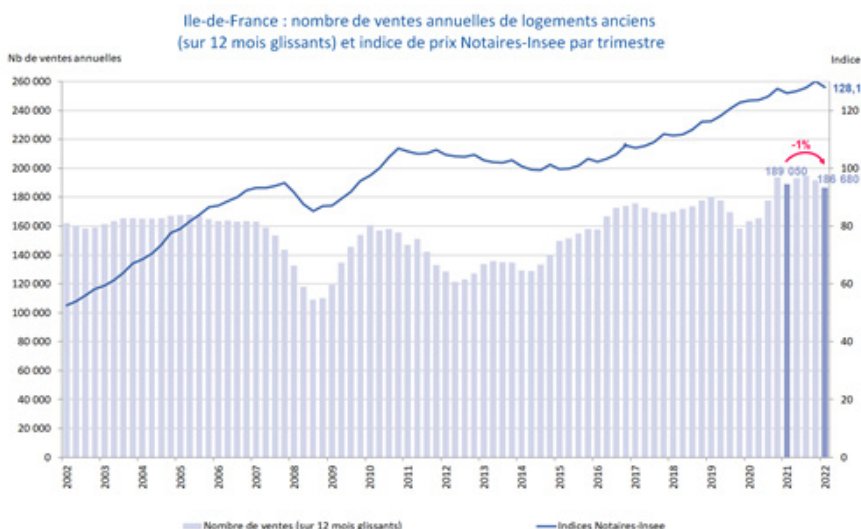
Hopscotch Décideurs - Pauline COURBE DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcourbedubost@hopscotch.fr



Les logements en Ile-de-France :

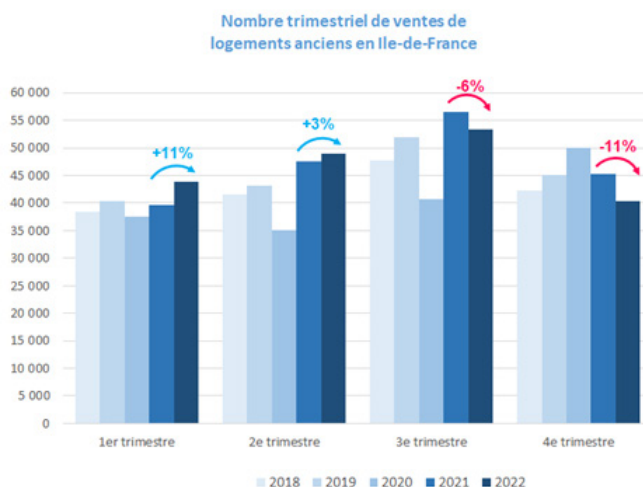
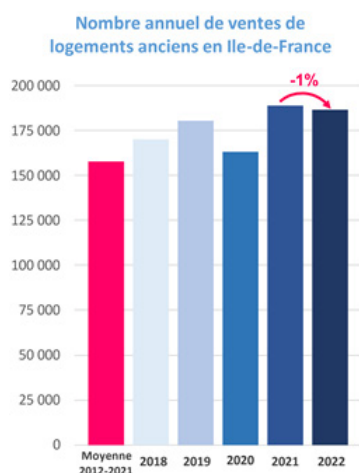
2022 : une activité proche du record historique de 2021 avec une hausse annuelle des prix limitée à 1,7%

En termes d'activité, l'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre très dynamique et un second semestre en recul par rapport à 2021. Au global sur l'année, les volumes de ventes de logements anciens sont seulement 1% en-dessous de ceux de 2021. La modération de la hausse annuelle des prix s'est prolongée au 4^e trimestre 2022 avec 1,7% (comparaison avec l'Indice des Prix à la Consommation de l'Insee : +5,9% en décembre 2022).



Volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France	
Nombre de ventes de l'année 2022	186 680
Variation entre l'année 2021 et l'année 2022	-1%
Ecart entre l'année 2022 et la moyenne des 10 dernières années (2012 - 2021)	18%

Indice de prix Notaires-Insee des logements anciens en Ile-de-France		
	T3 2022	T4 2022
Indice	130,1	128,1
Variation en 1 an	2,0%	1,7%
Variation brute en 3 mois	1,8%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	-0,4%

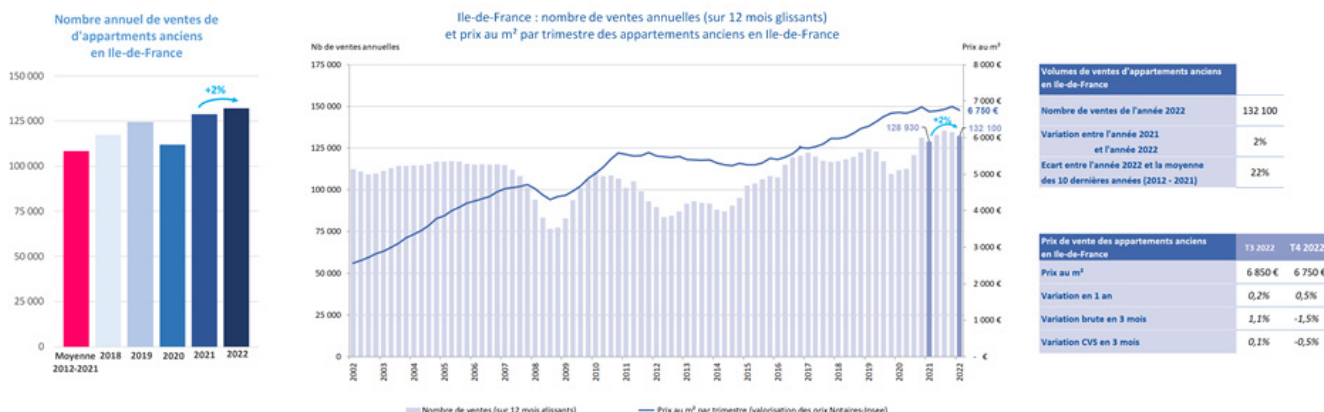




Les appartements en Ile-de-France :

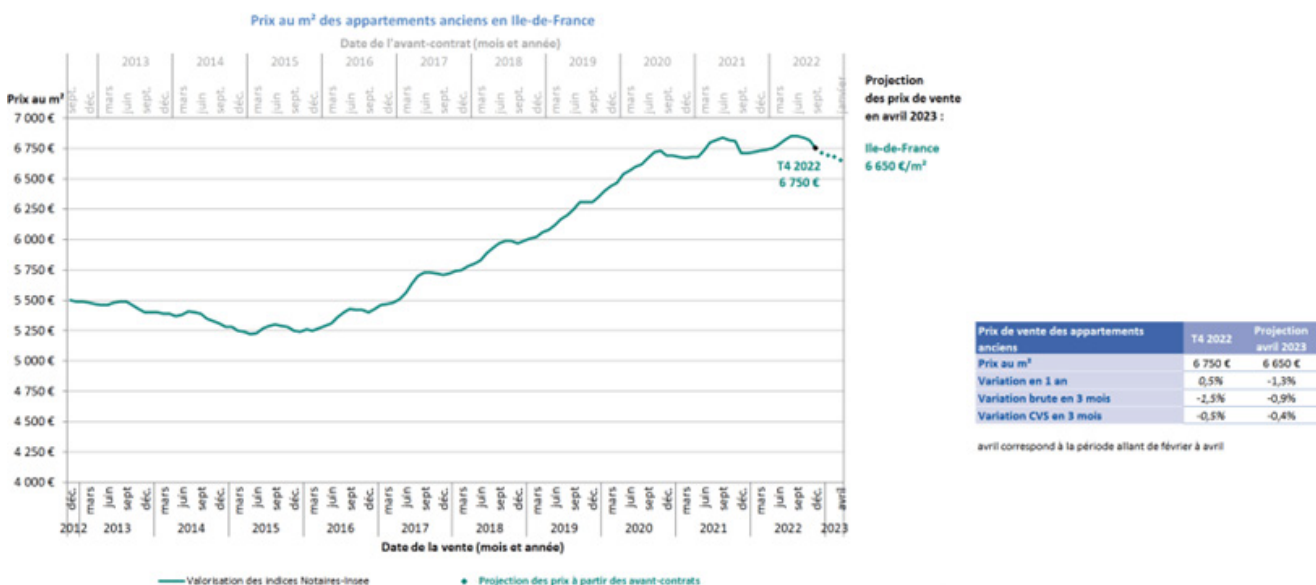
Record du nombre de ventes d'appartements en 2022, tandis que les prix restent stables

Avec 132 000 ventes d'appartements anciens en Ile-de-France, l'année 2022 atteint un nouveau record d'activité (+2% comparé à 2021). Les prix ont très peu évolué en un an sur l'ensemble de la région (+0,5% du 4^e trimestre 2021 au 4^e trimestre 2022).



Les prix des appartements devraient baisser d'environ 1% d'avril 2022 à avril 2023 sur l'ensemble de la région

D'après les avant-contrats signés de novembre 2022 à janvier 2023, les prix des appartements franciliens pourraient baisser de plus de 1% en un an, ce qui n'est pas arrivé depuis fin 2015.



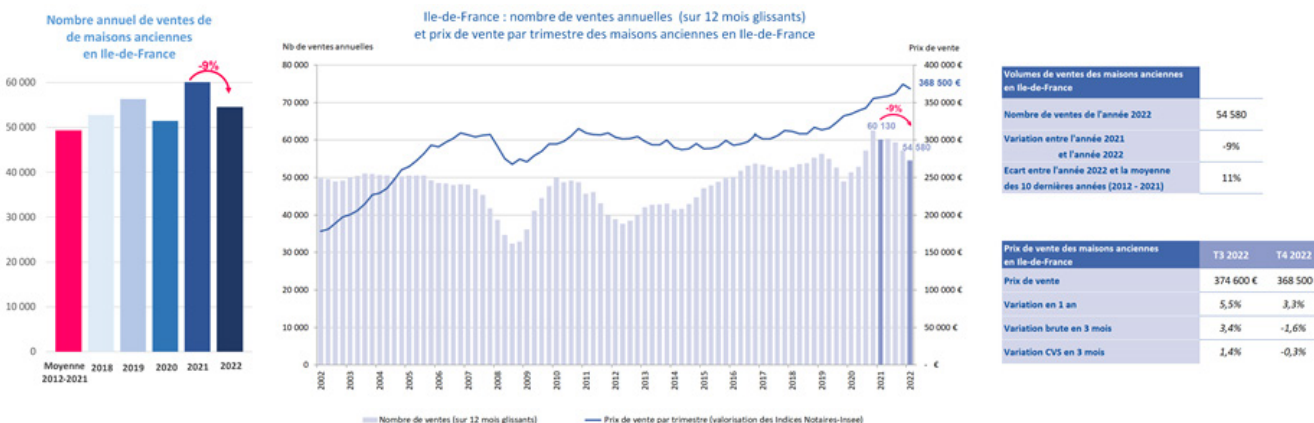


Les maisons en Ile-de-France :

Le marché de la maison, le plus dynamique pendant la crise sanitaire, connaît une baisse d'activité de 9% en 2022 et un ralentissement de la hausse des prix

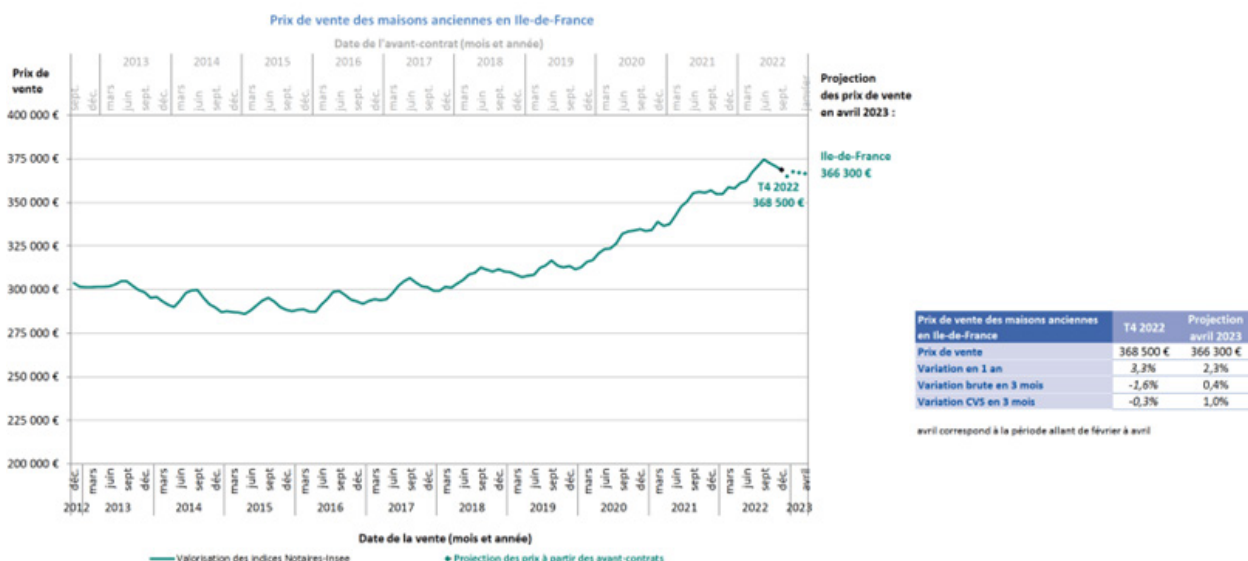
Les 3 derniers trimestres de 2022 ont été marqués par un recul de l'activité, comparé à l'exceptionnelle année 2021. Avec des prix encore très élevés et une baisse de la solvabilité des ménages, la maison n'a plus le vent en poupe.

La hausse annuelle du prix des maisons continue de se modérer avec +3,3% au 4^e trimestre 2022, rythme le plus bas enregistré depuis début 2020. En 3 mois, du 3^e au 4^e trimestre 2022, les prix ont baissé de 1,6%.



La hausse annuelle du prix des maisons devrait encore ralentir dans les prochains mois

D'après les indicateurs avancés, les prix des maisons devraient peu évoluer dans les prochains mois. La hausse annuelle des prix pourrait à nouveau s'atténuer, aux alentours de 2%.

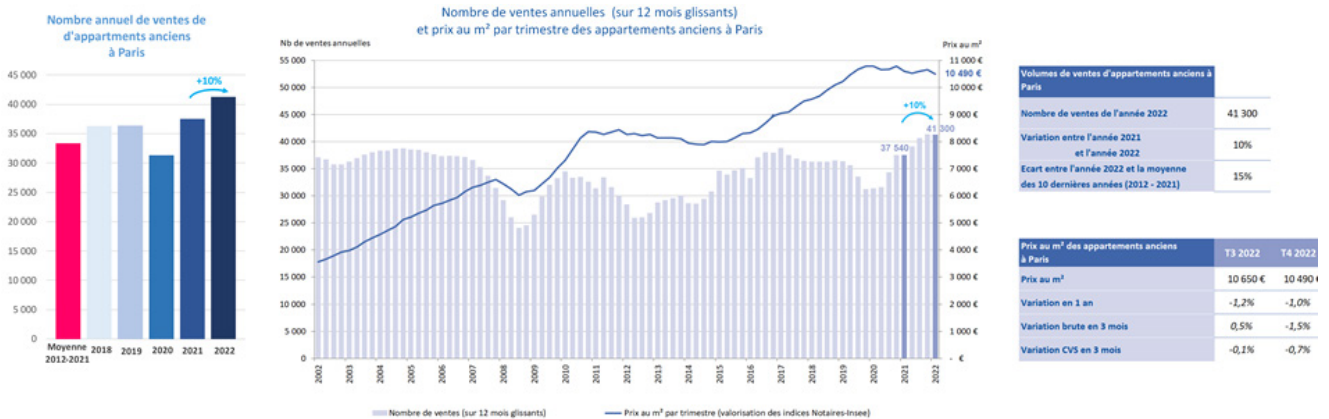




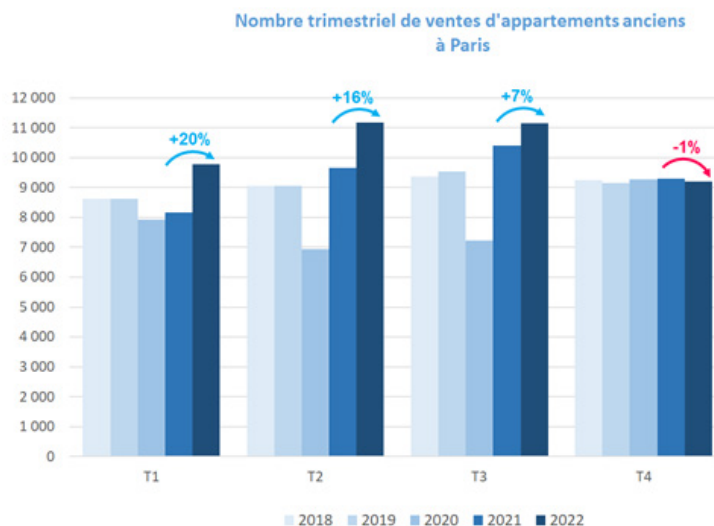
Les appartements à Paris :

Record historique sur 20 ans des ventes d'appartements dans la Capitale en 2022 avec des prix toujours légèrement baissiers

Contrairement aux autres marchés, l'activité a résisté dans la Capitale au 2^e semestre 2022. Avec 41 000 ventes d'appartements anciens sur l'ensemble de l'année, Paris enregistre une activité exceptionnelle, supérieure de 10% au volume de 2021. Au 4^e trimestre 2022, le prix des appartements parisiens s'établit à 10 490 € le m². Les prix continuent leur lente érosion : -1% par rapport au 4^e trimestre 2021 et -3,4% comparé au pic de novembre 2020 (10 860 € le m²), soit 370 euros de moins.



Paris résiste



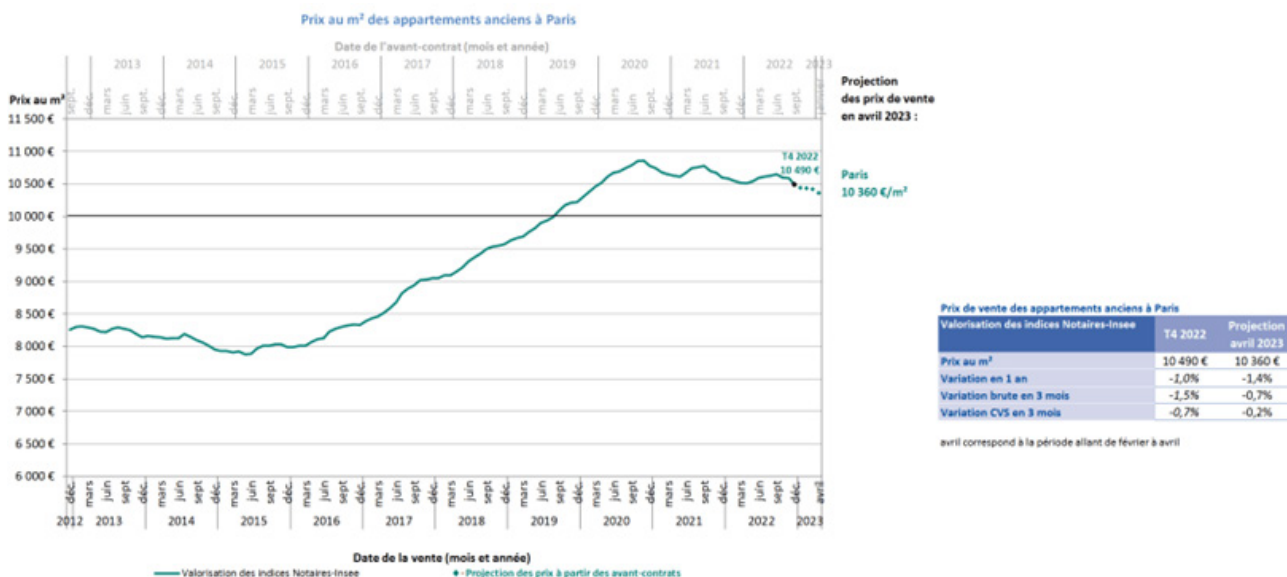
Les prix



Les appartements à Paris :

La tendance à une faible érosion des prix se prolongerait dans les prochains mois à Paris

D'après les avant-contrats, le prix des appartements parisiens devrait à nouveau s'éroder dans les prochains mois et redescendre à 10 360 € le m² en avril 2023, proche du niveau de début 2020.



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2022, les prix au m² varient de 8 010 € (quartier La Goutte-d'Or dans le 18^e arrondissement) à 16 760 € (quartier Champs-Élysées dans le 8^e).

Le quartier des Champs-Élysées est 2,1 fois plus cher que le quartier de La Goutte-d'Or (rapport historiquement bas) et 8 750 €/m² les séparent.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 010 €	-7,6%	17,0%
18°	72 - La Chapelle	8 160 €	-3,4%	21,8%
19°	73 - La Villette	8 200 €	-5,2%	14,9%
19°	75 - Amérique	8 370 €	0,9%	12,6%
20°	78 - Saint-Fargeau	8 680 €	-8,0%	16,0%

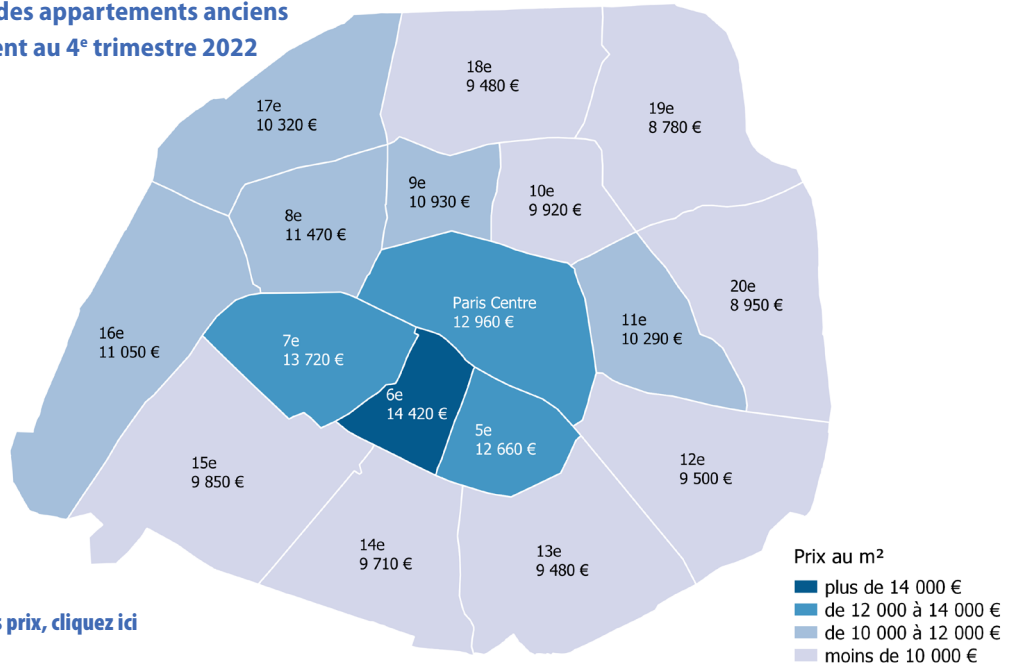
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
8°	29 - Champs-Élysées	16 760 €	3,8%	n.s.
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	16 720 €	9,8%	20,2%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	16 120 €	6,9%	11,4%
1°	04 - Place Vendôme	15 910 €	n.s.	n.s.
6°	22 - Odéon	15 750 €	2,8%	16,1%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Huit arrondissements parisiens en-dessous de 10 000 € le m², contre quatre il y a 2 ans

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2022

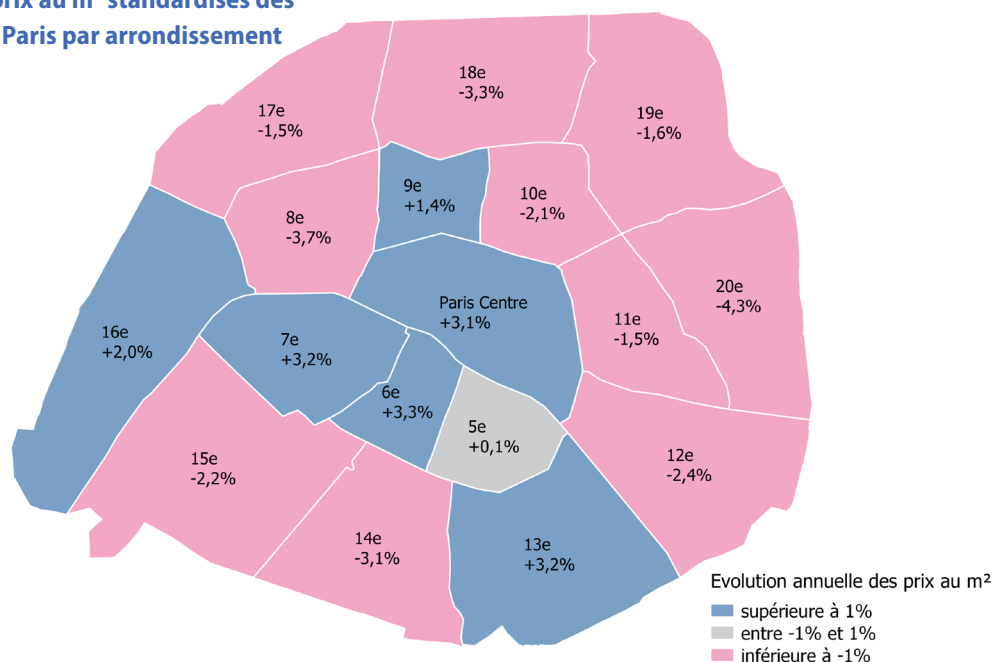


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 780 € dans le 19^e arrondissement et 14 420 € dans le 6^e (1,64 fois plus cher que le 19^e). Désormais 2 arrondissements sont à moins de 9 000 € le m² (le 20^e rejoint le 19^e), onze arrondissements affichent entre 9 000 et 12 000 € le m², 3 sont entre 12 000 et 14 000 € le m² et seul le 6^e arrondissement reste à plus de 14 000 € le m².

Un peu plus de résistance des prix dans le cœur de la Capitale

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2022



10 arrondissements sur 17 voient leur prix baisser tandis que 6 arrondissements enregistrent une hausse des prix de plus de 1% en un an. Les 3 plus chers, Paris Centre ainsi que les 6^e et 7^e arrondissements, affichent une hausse annuelle de plus de 3%.



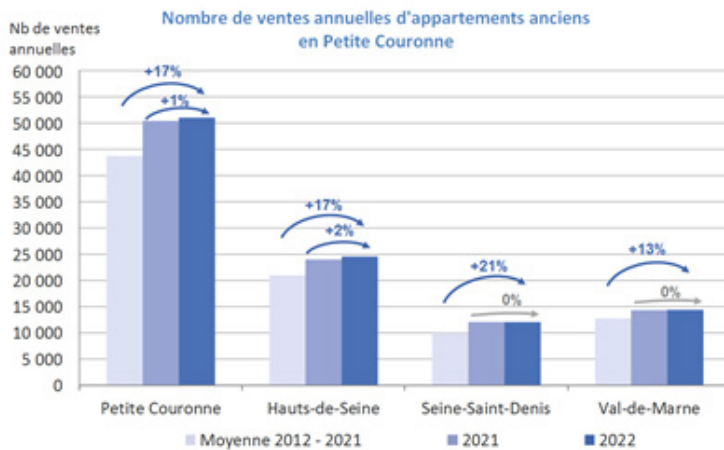
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Année record sur l'ensemble de la Petite Couronne et dans les Hauts-de-Seine

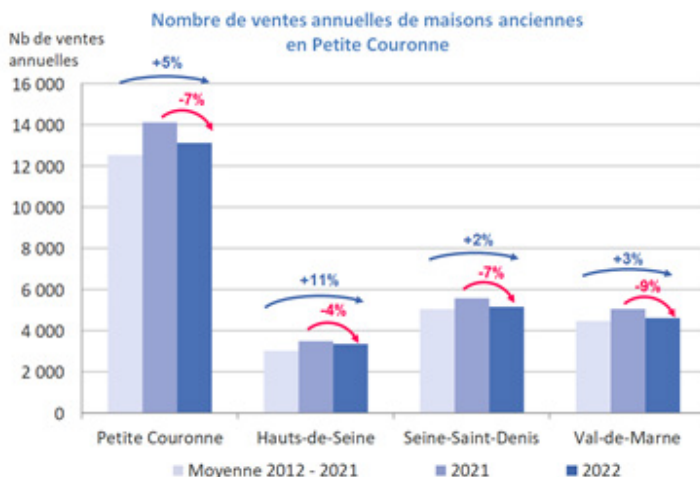
Une activité très dynamique dans tous les départements, 17% au-dessus de la moyenne des 10 dernières années pour l'ensemble de la Petite Couronne.



Les maisons en Petite Couronne :

L'activité a reculé de 7% comparé à l'excellente année 2021

Le volume de ventes de maisons retrouve le niveau d'avant la crise sanitaire et est 5% au-dessus de la moyenne 2012-2021.



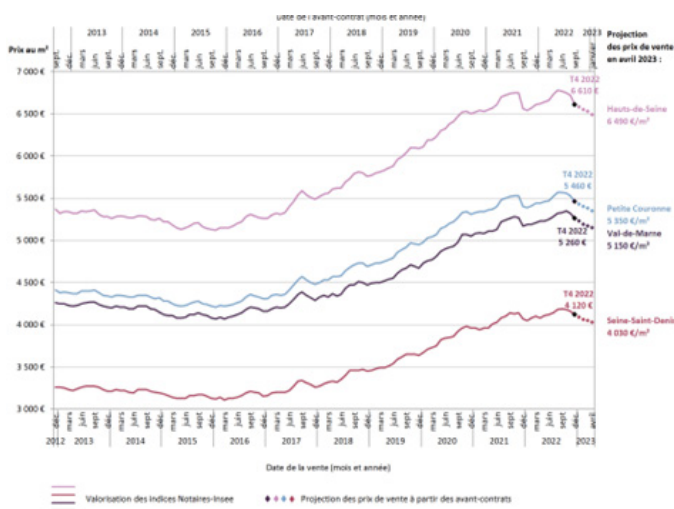
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Une hausse annuelle du prix des appartements toujours limitée à environ 1% au 4^e trimestre 2022

Les évolutions annuelles restent positives dans tous les départements. Mais après 2 variations trimestrielles négatives, au 4^e trimestre 2022 et début 2023, la variation annuelle des prix devrait être négative en avril 2023 et les prix en baisse.



Prix de vente des appartements anciens au T4 2022

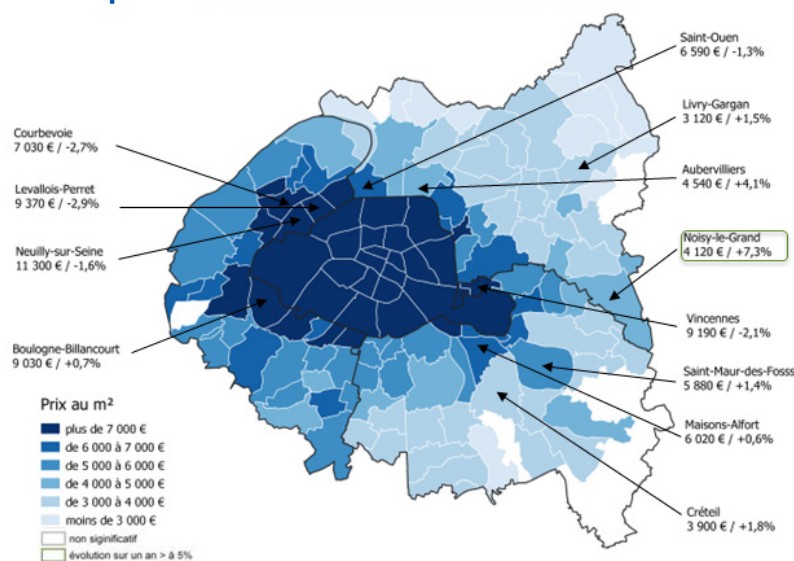
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 460 €	6 610 €	4 120 €	5 260 €
Variation en 1 an	1,1%	0,8%	1,3%	1,6%
Variation brute en 3 mois	-2,0%	-2,3%	-1,7%	-1,4%
Variation CVS en 3 mois	-0,7%	-1,1%	0,1%	-0,1%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 350 €	6 490 €	4 030 €	5 150 €
Variation en 1 an	-1,7%	-1,9%	-1,2%	-1,6%
Variation brute en 3 mois	-1,4%	-1,4%	-1,3%	-1,5%
Variation CVS en 3 mois	-1,2%	-1,2%	-0,8%	-1,3%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2022 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

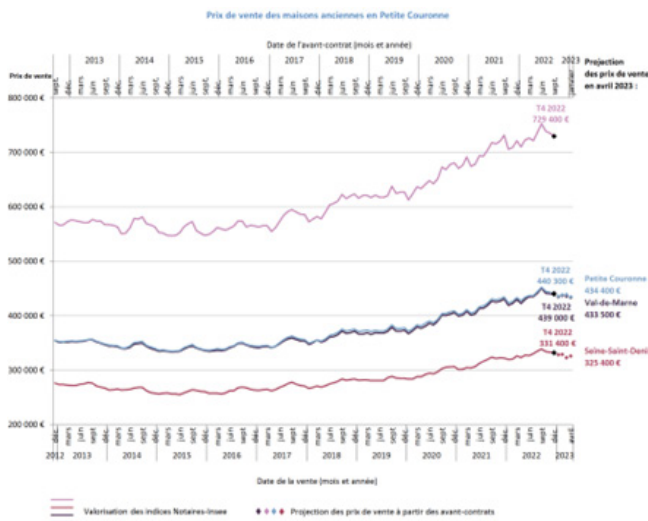


Les maisons en Petite Couronne :

Fort ralentissement de la hausse annuelle des prix des maisons au 4^e trimestre 2022

La baisse des volumes de ventes commence à peser sur les prix. La hausse annuelle est passée de 5,1% au 3^e trimestre 2022 à 1,4% au 4^e trimestre 2022, et les prix ont baissé de 2,7% en 3 mois.

D'après les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois et rester en légère hausse annuelle.



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2022

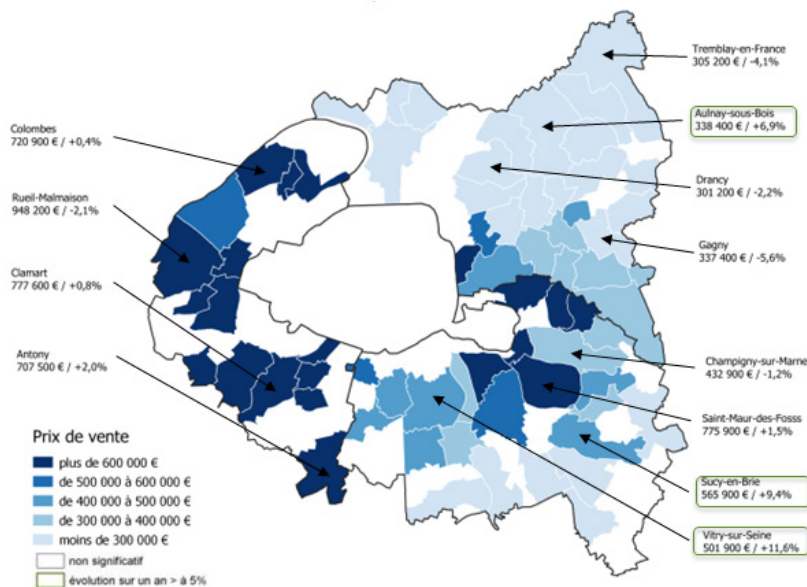
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	440 300 €	729 400 €	331 400 €	439 000 €
Variation en 1 an	1,4%	-0,3%	3,0%	1,9%
Variation brute en 3 mois	-2,7%	-3,1%	-2,3%	-2,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,6%	-2,0%	-0,9%	-1,5%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	434 400 €	-	325 400 €	433 500 €
Variation en 1 an	1,6%	-	0,6%	2,7%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	-	-0,7%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	-	-0,5%	0,3%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2022 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



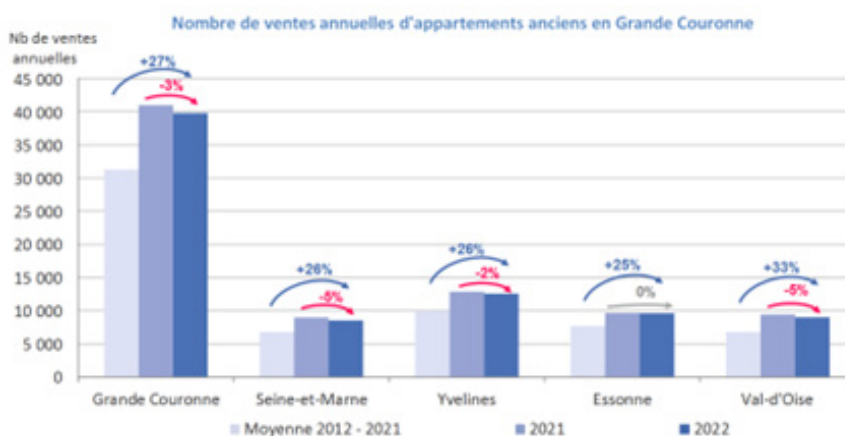
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Une baisse de 3% de 2021 à 2022 laisse une activité encore 27% au-dessus de la moyenne 2012-2021

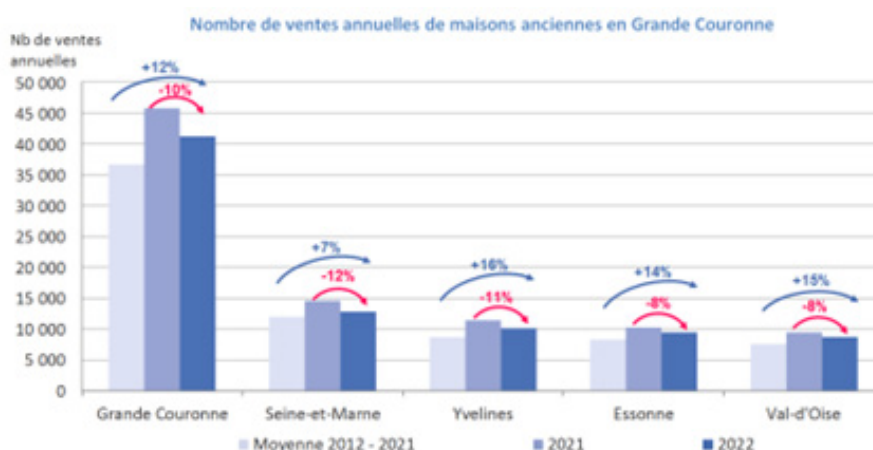
Après une année record en 2021, les volumes de ventes d'appartements anciens sont en léger recul en 2022 (-3%).



Les maisons en Grande Couronne :

En 2022, le recul du marché des maisons est plus sensible que celui des appartements

Il s'agit du marché le plus en retrait comparé à l'année record 2021 (-10%). Le volume de ventes des maisons reste néanmoins supérieur de 12% au niveau d'activité moyen des dix dernières années.



Les prix

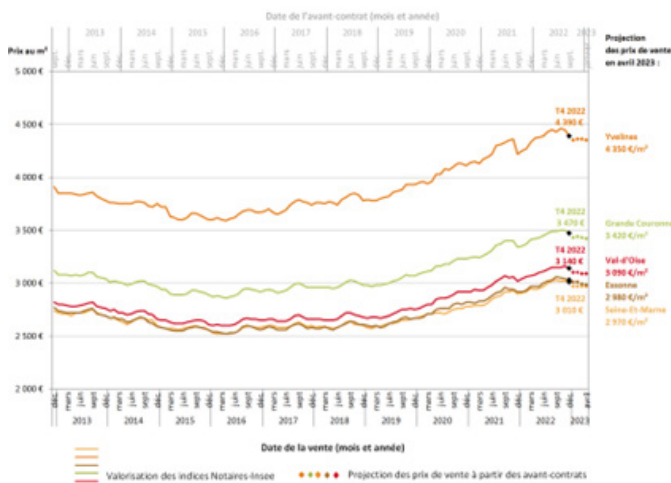


Les appartements en Grande Couronne :

Des hausses annuelles de prix homogènes autour de 4% au 4^e trimestre 2022

La variation annuelle du prix des appartements a augmenté au 4^e trimestre 2022 (+3,9%) mais elle devrait nettement ralentir dans les prochains mois et pourrait approcher 0% en avril 2023.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T4 2022

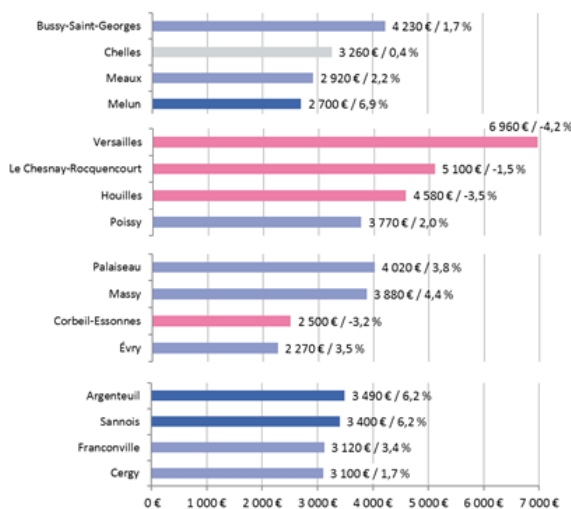
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 470 €	3 010 €	4 390 €	3 030 €	3 140 €
Variation en 1 an	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,7%
Variation brute en 3 mois	-0,8%	-0,7%	-0,9%	-0,8%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,2%	0,0%	0,7%	0,8%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en avril 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 420 €	2 970 €	4 350 €	2 980 €	3 090 €
Variation en 1 an	0,1%	1,0%	-0,5%	0,2%	0,3%
Variation brute en 3 mois	-0,3%	0,0%	-0,1%	-0,9%	-0,4%
Variation CVS en 3 mois	0,4%	0,9%	0,8%	-0,4%	0,1%

avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2022 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

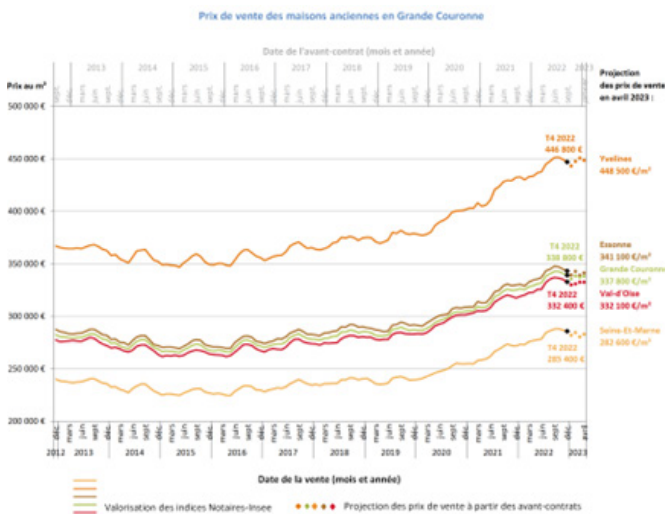
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez [ici](#) pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Au 4^e trimestre 2022, la baisse de la demande commence à peser sur les prix des maisons

Les variations annuelles de prix se modèrent au 4^e trimestre 2022 (4,2% sur l'ensemble de la Grande Couronne) et devraient continuer à ralentir dans les prochains mois (autour de 2-3% selon les départements en avril 2023).



Prix de vente des maisons anciennes au T4 2022

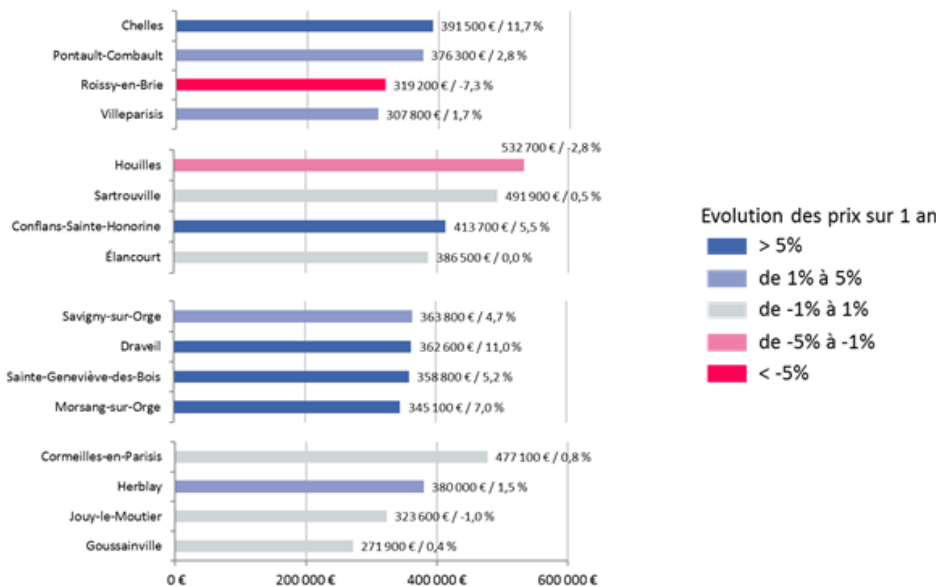
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	338 800 €	285 400 €	446 800 €	342 900 €	332 400 €
Variation en 1 an	4,2%	5,1%	3,3%	4,0%	4,8%
Variation brute en 3 mois	-1,1%	-0,8%	-1,0%	-1,4%	-1,3%
Variation CVS en 3 mois	0,3%	0,6%	0,3%	0,0%	0,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en avril 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	337 800 €	282 600 €	448 500 €	341 100 €	332 100 €
Variation en 1 an	2,6%	2,1%	3,4%	2,0%	2,9%
Variation brute en 3 mois	0,8%	0,3%	1,3%	0,6%	0,7%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	1,2%	2,4%	1,0%	1,1%

avril correspond à la période allant de février à avril


Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2022 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix




Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 4^e trimestre 2022 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2022	9 250	13 890	17 200	40 340
		Évolution sur 1 an (T4 2021 / T4 2022)	-1%	-9%	-17%	-11%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	7%	-1%	1%	2%
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2022	9 200	11 130	8 640	28 970
		Évolution sur 1 an (T4 2021 / T4 2022)	-1%	-7%	-14%	-8%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	7%	2%	11%	6%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 4 ^e trimestre 2022	n.s.	2 760	8 570	11 370
		Évolution sur 1 an (T4 2021 / T4 2022)	n.s.	-17%	-19%	-19%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-12%	-7%	-8%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 4^e trimestre moyen des 10 dernières années (2012-2021) et le nombre de ventes au 4^e trimestre 2022.

Nombre de ventes en 2022 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes en 2022	41 550	64 150	80 980	186 680
		Évolution sur 1 an (2021 / 2022)	10%	-1%	-7%	-1%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	24%	14%	19%	18%
	Appartements anciens	Nombre de ventes en 2022	41 300	51 030	39 770	132 100
		Évolution sur 1 an (2021 / 2022)	10%	1%	-3%	2%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	24%	17%	27%	22%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes en 2022	n.s.	13 120	41 210	54 580
		Évolution sur 1 an (2021 / 2022)	n.s.	-7%	-10%	-9%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	5%	12%	11%

* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2012-2021) et le nombre de ventes en 2022.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	133,3	132,3	133,2	133,9	131,9
Prix au m ²	10 600 €	10 520 €	10 590 €	10 650 €	10 490 €
Variation annuelle	-1,6%	-1,2%	-0,7%	-1,2%	-1,0%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	-0,8%	0,7%	0,5%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	0,0%	0,1%	-0,1%	-0,7%

Petite Couronne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	127,2	128,1	128,9	131,1	128,5
Prix au m ²	5 400 €	5 440 €	5 470 €	5 570 €	5 460 €
Variation annuelle	1,6%	1,9%	1,3%	0,8%	1,1%
Variation trimestrielle brute	-2,2%	0,8%	0,6%	1,7%	-2,0%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	1,2%	0,4%	0,4%	-0,7%

Hauts-de-Seine	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	127,0	128,0	128,9	131,0	128,0
Prix au m ²	6 560 €	6 610 €	6 660 €	6 770 €	6 610 €
Variation annuelle	1,0%	1,2%	0,7%	0,4%	0,8%
Variation trimestrielle brute	-2,6%	0,8%	0,7%	1,7%	-2,3%
Variation trimestrielle CVS	-1,6%	1,2%	0,4%	0,5%	-1,1%

Seine-Saint-Denis	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	129,4	130,3	130,9	133,3	131,1
Prix au m ²	4 070 €	4 100 €	4 120 €	4 190 €	4 120 €
Variation annuelle	2,7%	3,6%	2,1%	1,4%	1,3%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,7%	0,5%	1,9%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	1,6%	-0,1%	0,1%	0,1%

Val-de-Marne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	126,0	126,9	127,8	129,8	128,1
Prix au m ²	5 170 €	5 210 €	5 250 €	5 330 €	5 260 €
Variation annuelle	2,3%	2,4%	2,2%	1,4%	1,6%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	0,7%	0,7%	1,6%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	1,1%	0,6%	0,3%	-0,1%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	115,0	117,3	118,7	120,4	119,4
Prix au m ²	3 340 €	3 410 €	3 450 €	3 490 €	3 470 €
Variation annuelle	3,3%	5,0%	4,1%	2,8%	3,9%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	2,0%	1,1%	1,4%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	2,8%	0,8%	0,1%	0,3%

Seine-et-Marne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	112,7	114,6	115,6	117,9	117,1
Prix au m ²	2 900 €	2 950 €	2 970 €	3 030 €	3 010 €
Variation annuelle	4,3%	5,8%	4,3%	3,9%	3,9%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	1,7%	0,9%	2,0%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	2,4%	0,5%	0,8%	0,2%

Yvelines	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	116,5	119,3	121,0	122,2	121,0
Prix au m ²	4 220 €	4 330 €	4 390 €	4 430 €	4 390 €
Variation annuelle	2,8%	4,7%	4,0%	2,2%	3,9%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	2,4%	1,4%	1,0%	-0,9%
Variation trimestrielle CVS	-1,8%	3,5%	1,0%	-0,2%	0,0%

Essonne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	113,8	116,0	117,1	119,1	118,2
Prix au m ²	2 920 €	2 970 €	3 000 €	3 060 €	3 030 €
Variation annuelle	3,4%	5,0%	4,2%	3,1%	3,9%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	1,9%	1,0%	1,7%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	2,4%	0,7%	0,1%	0,7%

Val-d'Oise	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	115,0	116,9	118,1	120,0	119,3
Prix au m ²	3 020 €	3 070 €	3 110 €	3 150 €	3 140 €
Variation annuelle	3,4%	5,0%	4,1%	2,7%	3,7%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	1,7%	1,0%	1,6%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	2,0%	0,7%	0,2%	0,8%

Ile-de-France	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	127,7	128,0	129,0	130,4	128,4
Prix au m ²	6 710 €	6 730 €	6 780 €	6 850 €	6 750 €
Variation annuelle	0,3%	0,9%	0,8%	0,2%	0,5%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	0,2%	0,8%	1,1%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	0,9%	0,3%	0,1%	-0,5%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	128,1	127,8	128,8	133,5	129,9
Prix de vente	434 400 €	433 200 €	436 700 €	452 500 €	440 300 €
Variation annuelle	6,3%	5,3%	4,8%	5,1%	1,4%
Variation trimestrielle brute	0,8%	-0,3%	0,8%	3,6%	-2,7%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,0%	1,0%	1,5%	-1,6%

Hauts-de-Seine	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	131,8	130,0	130,8	135,6	131,4
Prix de vente	731 600 €	721 900 €	726 200 €	752 700 €	729 400 €
Variation annuelle	7,4%	4,4%	4,6%	4,8%	-0,3%
Variation trimestrielle brute	1,9%	-1,3%	0,6%	3,6%	-3,1%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	0,2%	1,2%	1,3%	-2,0%

Seine-Saint-Denis	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	124,0	125,7	126,0	130,7	127,7
Prix de vente	321 800 €	326 100 €	326 900 €	339 100 €	331 400 €
Variation annuelle	5,1%	6,9%	4,7%	4,7%	3,0%
Variation trimestrielle brute	-0,7%	1,4%	0,2%	3,7%	-2,3%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	2,3%	-0,3%	1,7%	-0,9%

Val-de-Marne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	127,7	127,3	129,1	133,6	130,1
Prix de vente	430 900 €	429 500 €	435 300 €	450 600 €	439 000 €
Variation annuelle	6,1%	5,2%	5,3%	5,7%	1,9%
Variation trimestrielle brute	1,0%	-0,3%	1,4%	3,5%	-2,6%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	0,9%	1,6%	1,5%	-1,5%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	120,9	122,0	123,4	127,4	126,0
Prix de vente	325 000 €	328 100 €	331 700 €	342 600 €	338 800 €
Variation annuelle	6,8%	6,2%	6,2%	5,7%	4,2%
Variation trimestrielle brute	0,3%	1,0%	1,1%	3,3%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	1,9%	0,8%	1,3%	0,3%

Seine-et-Marne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	119,3	121,1	122,2	126,4	125,4
Prix de vente	271 500 €	275 700 €	278 300 €	287 800 €	285 400 €
Variation annuelle	6,7%	6,9%	6,3%	6,0%	5,1%
Variation trimestrielle brute	0,0%	1,5%	0,9%	3,4%	-0,8%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	2,5%	0,6%	1,4%	0,6%

Vvelines	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	122,8	123,0	124,3	128,2	126,9
Prix de vente	432 400 €	432 900 €	437 700 €	451 200 €	446 800 €
Variation annuelle	7,8%	6,1%	6,5%	5,4%	3,3%
Variation trimestrielle brute	1,0%	0,1%	1,1%	3,1%	-1,0%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	1,2%	0,9%	1,1%	0,3%

Essonne	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	120,8	121,8	123,6	127,5	125,7
Prix de vente	329 700 €	332 400 €	337 100 €	347 800 €	342 900 €
Variation annuelle	6,9%	5,9%	6,3%	5,7%	4,0%
Variation trimestrielle brute	0,2%	0,8%	1,4%	3,1%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	1,5%	1,9%	0,8%	1,4%	0,0%

Val-d'Oise	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	120,1	122,1	123,2	127,5	125,8
Prix de vente	317 300 €	322 500 €	325 600 €	336 900 €	332 400 €
Variation annuelle	5,3%	5,7%	5,7%	5,8%	4,8%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	1,7%	1,0%	3,5%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	2,0%	0,8%	1,5%	0,2%

Ile-de-France	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Indice brut	123,2	123,8	125,1	129,3	127,2
Prix de vente	356 900 €	358 800 €	362 400 €	374 600 €	368 500 €
Variation annuelle	6,6%	5,9%	5,8%	5,5%	3,3%
Variation trimestrielle brute	0,5%	0,5%	1,0%	3,4%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	1,6%	1,5%	0,8%	1,4%	-0,3%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

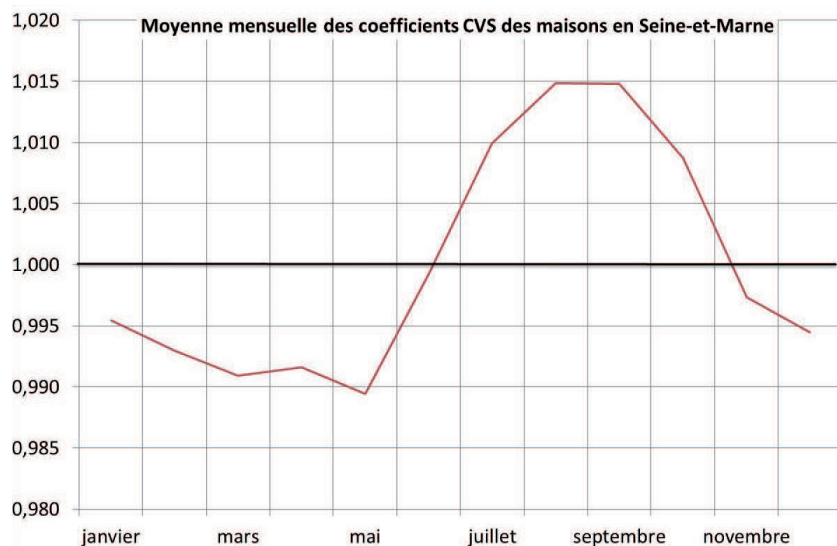
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. À l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 5 janvier 2023

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)

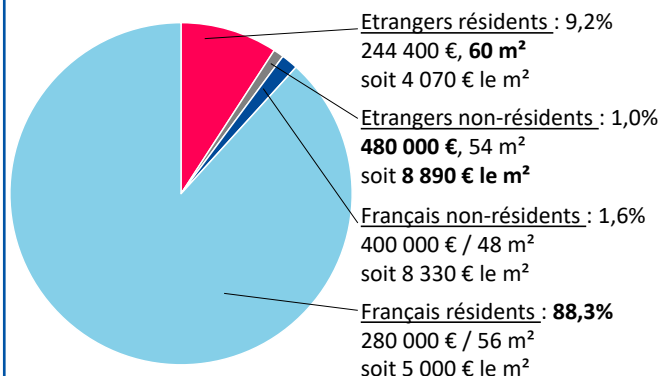
Ces Français ont des comportements assez proches de ceux de la catégorie précédente, mais légèrement atténués.

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.

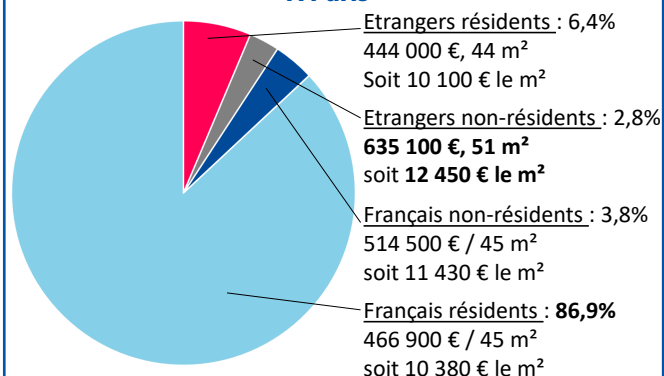
Comme les étrangers non-résidents, les Français non-résidents privilégient le centre de la Capitale et représentent de l'ordre de 10% des acquéreurs dans les 6^e et 7^e arrondissements de Paris.

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

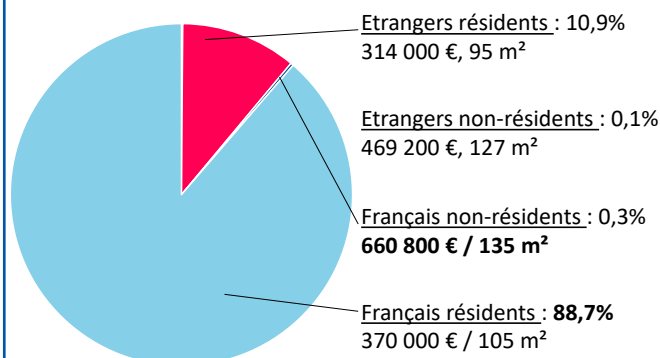
En Ile-de-France



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	

	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.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 26 janvier 2023

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.

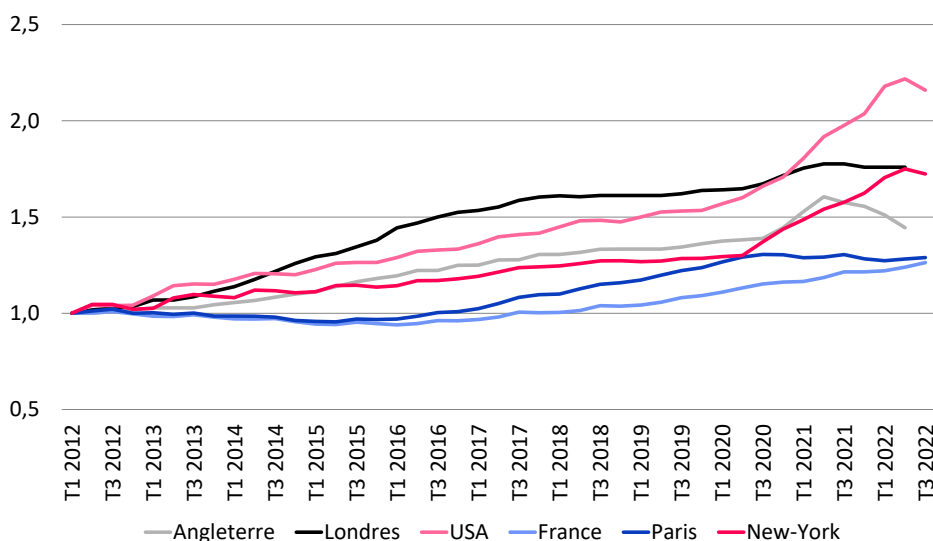
La dégradation récente du contexte d'ensemble, des incertitudes économiques renforcées (fléchissement de la croissance avec une inflation forte), le resserrement des politiques monétaires et des tensions géopolitiques fortes ont commencé à peser sur l'activité et les ventes dans les derniers mois, infléchissant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

À 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*.

À 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 Etats-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/medianhousepriceforationalandsubnationalgeographiesquarterlyrollingyearhpssadataset09>).

⁴ Les données de population en France sont issues du recensement de 2019. Les données de population sur l'Angleterre et les Etats-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