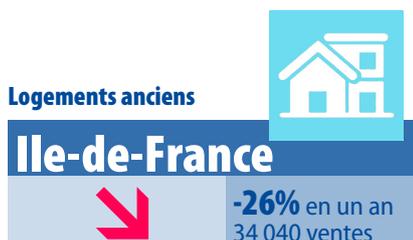


Communiqué de presse mensuel

27 juillet 2023

Conjoncture immobilière francilienne en mai 2023 : Le repli des volumes de ventes et des prix se prolonge

Volumes de ventes mars à mai 2023



Prix en mai 2023

Méthodologie Notaires-INSEE



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

D'autres segments de marché devraient aussi connaître des évolutions de prix plus modérées dans les prochains mois. Habituellement, les prix augmentent pendant l'été, au moment où sont enregistrées les ventes permettant d'entrer dans un nouveau logement avant la rentrée scolaire. Dans le contexte actuel de tendance baissière, cette phase haussière traditionnelle prend l'allure d'une consolidation des prix, visible pour la plupart des marchés d'Ile-de-France.

De juin à septembre 2023, les prix des appartements se stabiliseraient (-0,2% en Petite Couronne et -0,7% en Grande Couronne). Pour les maisons, la saisonnalité des prix resterait présente et les prix devraient augmenter de 1,4% en 3 mois (+1,9% en Petite Couronne, +1,2% en Grande Couronne). Compte tenu des baisses accumulées, cela resterait insuffisant pour modifier la tendance baissière d'ensemble. Le recul annuel des prix atteindrait 5,7% en Petite Couronne et 3,9% en Grande Couronne pour les appartements, et respectivement 4,8% et 4,5% pour les maisons.

La baisse de l'activité se poursuit

34 040 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de mars à mai 2023, en recul de 26% par rapport à la même période en 2022. La dégradation reste un peu plus marquée pour les maisons (-28%) que pour les appartements (-25%). Aucun département et aucun segment de marché n'échappe à la tendance, avec des baisses de volumes des ventes de 23% pour les appartements à Paris (le marché le moins affecté) et allant jusqu'à 39% pour le micromarché des maisons dans les Hauts-de-Seine.

Les mêmes causes produisant toujours les mêmes effets, **le marché et l'activité sont bridés par les contraintes financières pesant sur les acquéreurs, avec des hausses de taux d'intérêt qui réduisent la solvabilité et un accès au crédit contraint.**

En 3 mois, par rapport à la même période l'an dernier, on a perdu plus de 11 700 ventes de logements anciens en Ile-de-France, avec un repli un peu plus sévère au fil des mois.

La comparaison par rapport au 1^{er} semestre 2022, qui avait connu un niveau exceptionnel d'activité, accentue toujours la baisse.

Cette dernière reste cependant bien réelle, y compris si l'on se réfère aux moyennes de longue période. **De mars à mai 2023, les volumes de ventes de logements anciens reculent de 7% par rapport à la moyenne de ces 10 dernières années** pour la période. Le recul, limité à 4% pour les appartements, atteint 15% pour les maisons. Les acquéreurs de maisons subissent un choc plus fort que ceux qui choisissent les appartements car les prix des maisons n'ont encore que très peu baissé et leur solvabilité s'est davantage dégradée.

D'après nos indicateurs avancés, les tendances baissières se seraient prolongées en juin 2023 mais avec un recul un peu moins sévère que les mois précédents.

Les évolutions de prix, modérées pendant l'été, laisseraient encore un recul annuel des prix de l'ordre de 5%

En Ile-de-France de mai 2022 à mai 2023, les prix des logements ont diminué de 2,2% en un an, de 2,7% pour les appartements et de 1,3% pour les maisons.

En 3 mois, de février à mai 2023, les prix des logements ont diminué de 1,4% pour les appartements et de 1,3% pour les maisons.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens continue de résister, un peu au-dessus de la barre symbolique des 10 000 € le mètre carré. Il ressort à 10 170 € en mai 2023 en baisse annuelle de 3,5%. D'après les prix issus des avant-contrats, le prix des appartements devrait s'établir à 10 070 € par m² en septembre 2023 dans la Capitale, creusant la baisse annuelle des prix à 5,5%, même si les prix tendent à se stabiliser de juillet à septembre.

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mars-mai 2023	34 040	8 090	11 690	14 260
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	-26%	-23%	-27%	-26%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mars-mai 2023	24 960	8 050	9 480	7 420
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	-25%	-23%	-26%	-25%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mars-mai 2023	9 080	n.s.	2 210	6 840
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	-28%	n.s.	-30%	-26%

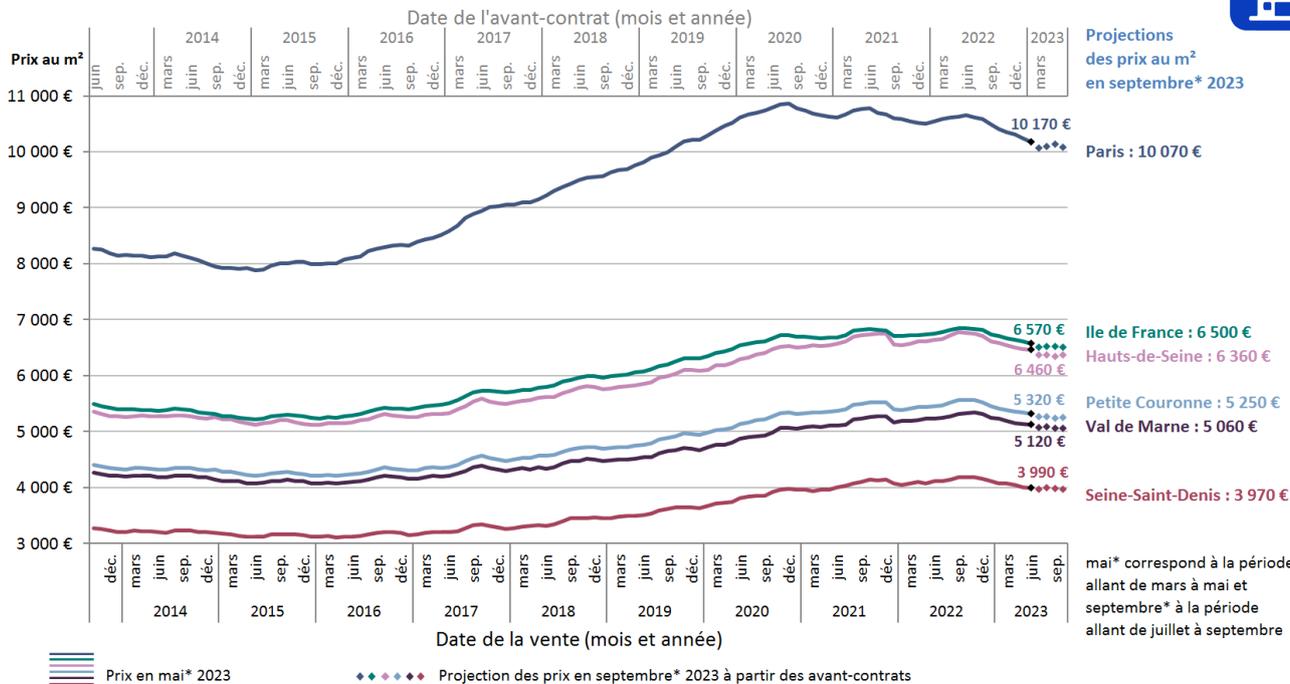
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	mars-mai 2023	6 570 €	10 170 €	5 320 €	6 460 €	3 990 €	5 120 €	3 410 €	2 940 €	4 340 €	2 960 €	3 080 €
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	-2,7%	-3,5%	-2,6%	-2,8%	-2,9%	-2,2%	-0,6%	-0,3%	-0,9%	-0,4%	-0,7%
Évo. brutes en 3 mois	mars-mai 2023 / déc. 2022-février 2023	-1,4%	-1,8%	-1,3%	-1,2%	-1,8%	-1,3%	-0,8%	-1,0%	-0,7%	-0,8%	-0,8%
Évo. CVS en 3 mois	mars-mai 2023 / déc. 2022-février 2023	-1,3%	-1,7%	-1,2%	-1,0%	-2,1%	-1,0%	-0,6%	-0,9%	-0,5%	-0,7%	-0,6%
Projection du prix au m ²	juillet-septembre 2023	6 500 €	10 070 €	5 250 €	6 360 €	3 970 €	5 060 €	3 360 €	2 900 €	4 300 €	2 910 €	3 020 €
Évolutions en 1 an	juillet-sept. 2023 / juillet-sept. 2022	-5,2%	-5,5%	-5,7%	-6,1%	-5,3%	-5,1%	-3,9%	-4,4%	-3,0%	-4,8%	-4,2%

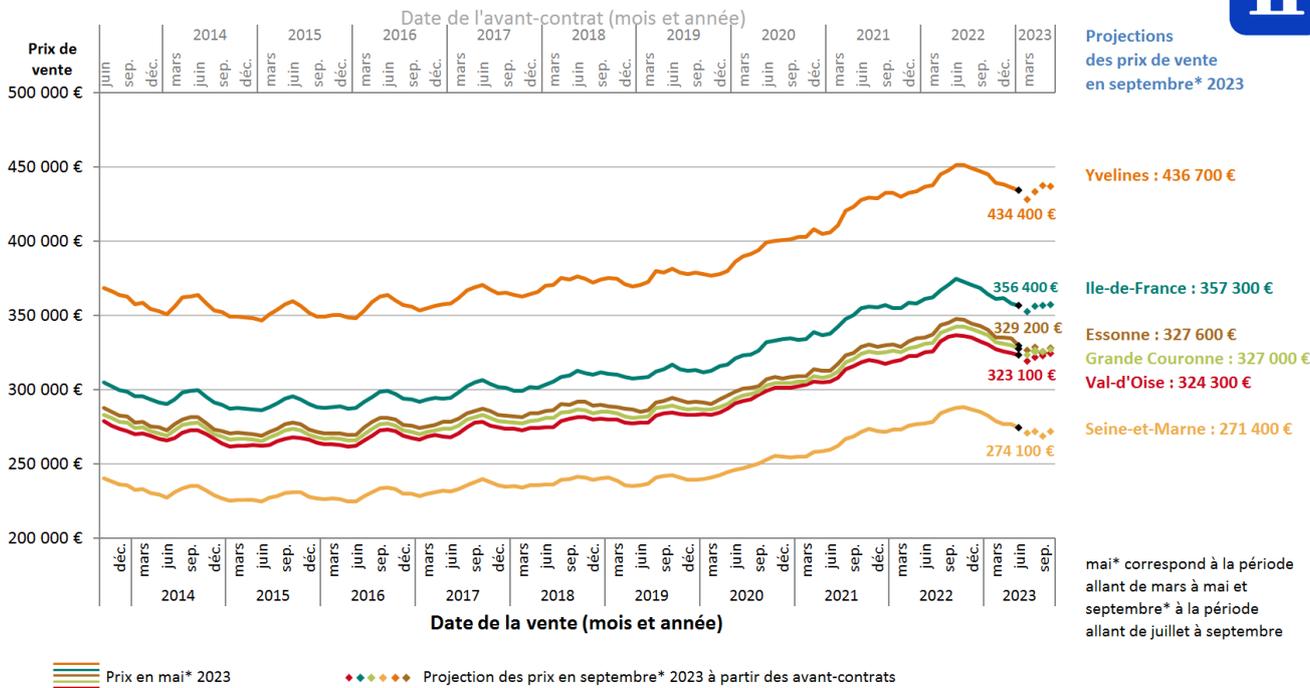
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	mars-mai 2023	356 400	426 300	706 500	321 000	424 400	327 400	274 100	434 400	329 200	323 100
Évolutions en 1 an	mars-mai 2023 / mars-mai 2022	-1,3%	-1,7%	-2,2%	-1,9%	-1,2%	-1,0%	-1,3%	-0,6%	-1,8%	-0,7%
Évo. brutes en 3 mois	mars-mai 2023 / déc. 2022-février 2023	-1,3%	-1,1%	-0,8%	-1,7%	-0,9%	-1,5%	-1,7%	-1,2%	-1,8%	-1,3%
Évo. CVS en 3 mois	mars-mai 2023 / déc. 2022-février 2023	-0,9%	-0,6%	-0,1%	-1,9%	-0,3%	-1,1%	-1,3%	-0,7%	-1,6%	-1,0%
Projection du prix de vente	juillet-septembre 2023	357 300	430 600	n.s.	323 300	425 000	327 000	271 400	436 700	327 600	324 300
Évolutions en 1 an	juillet-sept. 2023 / juillet-sept. 2022	-4,6%	-4,8%	n.s.	-4,7%	-5,7%	-4,5%	-5,7%	-3,2%	-5,8%	-3,8%

Projections des prix des logements anciens

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



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



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