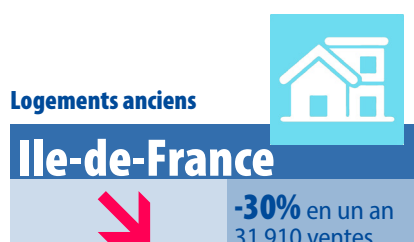


Communiqué de presse mensuel

25 janvier 2024

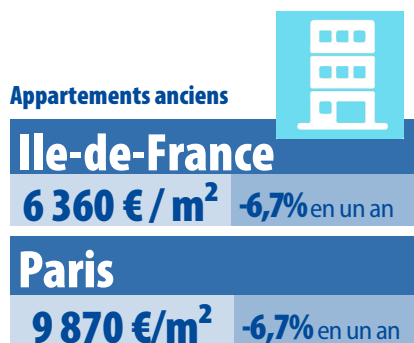
Conjoncture immobilière francilienne en novembre* 2023 : Les grandes tendances sont une nouvelle fois confirmées, avec un recul des ventes de 30% et des baisses annuelles de prix attendues entre 6 et 9% selon les secteurs

Volumes de ventes sept. à novembre 2023



Prix en novembre* 2023

Méthodologie Notaires-INSEE



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

Volumes de ventes : un marché toujours attentiste

La baisse de l'activité se prolonge avec seulement 31 910 ventes de logements anciens en Ile-de-France de septembre à novembre 2023, soit un repli de 30% et de 13 840 ventes par rapport à la même période en 2022 (45 750 ventes).

Plus significatif encore, les volumes de ventes reculent de 25% par rapport à la moyenne des ces 10 dernières années.

Le marché, reste figé sur un très faible niveau d'activité. On ne peut s'en étonner car la solvabilité des ménages reste très dégradée, malgré quelques signaux encourageants du côté des banques et des baisses de prix désormais généralisées, mais insuffisantes pour compenser la hausse des taux des crédits immobiliers.

Quelques grandes tendances observées depuis plusieurs trimestres perdurent, au-delà de la baisse forte et généralisée de l'activité.

Ainsi les volumes de ventes se replient un peu plus pour les maisons (-32% en un an) que pour les appartements (-29%). Parallèlement, la baisse de l'activité dans Paris (-27%) reste légèrement moins forte que dans le reste de la région.

Enfin, le marché de la maison en Petite Couronne reste le plus impacté (-35% en un an).

La baisse des prix s'intensifie dans un mouvement appelé à se prolonger dans les prochains mois

En Ile-de-France sur un an, de novembre 2022 à novembre 2023, les prix des logements ont diminué de 6,8% avec un recul comparable pour les appartements (6,7%) et les maisons (7%).

Les mouvements de baisse des prix tendent à s'intensifier récemment. En Ile-de-France sur 3 mois, d'août à novembre 2023, les prix des logements ont diminué de 2,8%. Après la correction de la variation saisonnière, la baisse trimestrielle des prix reste élevée (-2,5%).

A Paris, le prix des appartements anciens passerait de 9 870 €/m² en novembre 2023 (-6,7% en un an) à 9 520 €/m² en mars 2024, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. La baisse annuelle des prix se creuserait encore et passerait à 7,7% de mars 2023 à mars 2024.

Dans les prochains mois, les ajustements sur les prix devraient être légèrement plus marqués en Petite Couronne qu'en Grande Couronne. C'est vrai aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, on attend un recul annuel des prix des appartements de 8,7% en Petite Couronne et de 7,2% en Grande Couronne. Les maisons devraient voir leur prix reculer de 9,1% en Petite Couronne et de 7,3% en Grande Couronne.

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	septembre-novembre 2023	31 910	7 980	11 000	12 930
Évolutions en 1 an	septembre-novembre 2023 / septembre-novembre 2022	-30%	-27%	-30%	-32%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre-novembre 2023	23 140	7 930	8 890	6 310
Évolutions en 1 an	septembre-novembre 2023 / septembre-novembre 2022	-29%	-27%	-29%	-33%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	septembre-novembre 2023	8 770	n.s.	2 110	6 620
Évolutions en 1 an	septembre-novembre 2023 / septembre-novembre 2022	-32%	n.s.	-35%	-32%

Les prix

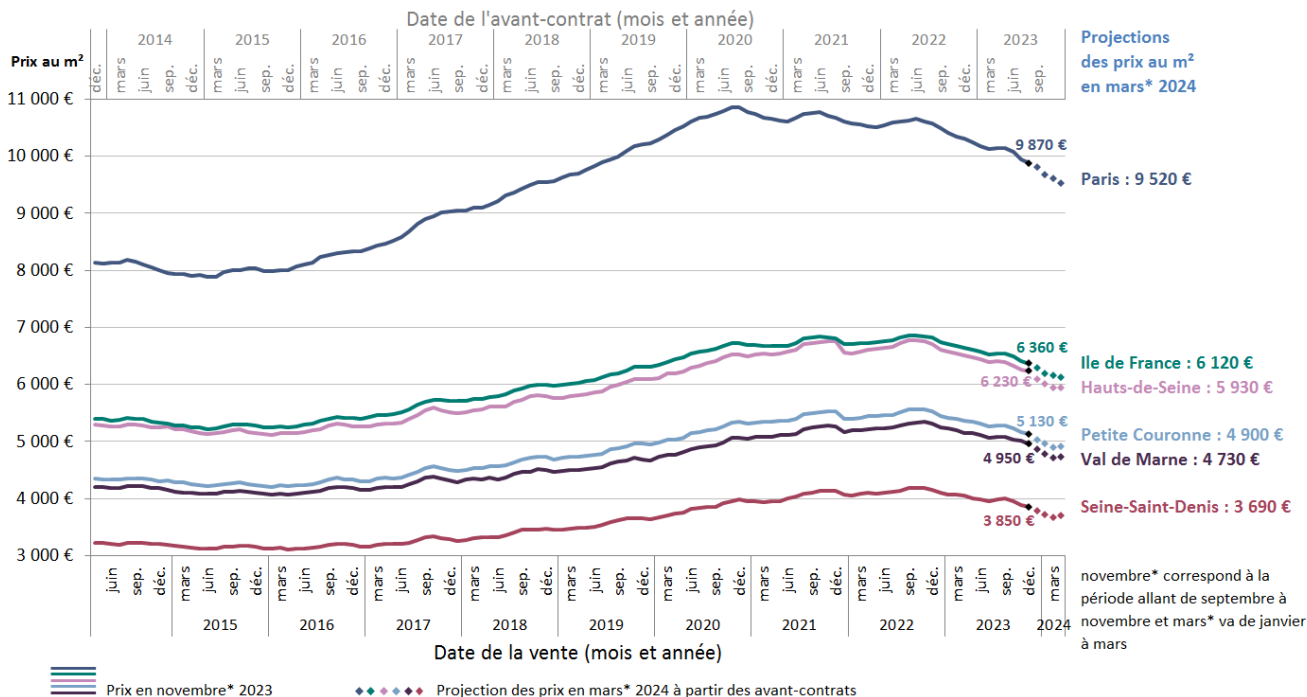
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept.-novembre 2023	6 360 €	9 870 €	5 130 €	6 230 €	3 850 €	4 950 €	3 300 €	2 860 €	4 180 €	2 860 €	2 980 €
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2023 / sept.-novembre 2022	-6,7%	-6,7%	-7,2%	-7,3%	-7,5%	-6,8%	-5,7%	-5,3%	-6,0%	-5,8%	-5,7%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2023 / juin-août 2023	-2,7%	-2,7%	-2,8%	-2,7%	-3,8%	-2,5%	-2,6%	-2,2%	-2,8%	-2,8%	-2,4%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2023 / juin-août 2023	-2,5%	-2,5%	-2,3%	-2,2%	-3,1%	-2,1%	-2,5%	-2,3%	-2,8%	-2,4%	-2,0%
Projection du prix au m ²	janvier-mars 2024	6 120 €	9 520 €	4 900 €	5 930 €	3 690 €	4 730 €	3 190 €	2 800 €	4 030 €	2 780 €	2 880 €
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2024 / janvier-mars 2023	-7,9%	-7,7%	-8,7%	-9,0%	-8,9%	-8,1%	-7,2%	-5,9%	-7,7%	-7,6%	-7,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	sept.-novembre 2023	344 700	412 900	683 600	312 000	410 400	316 400	265 500	418 200	318 700	312 600
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2023 / sept.-novembre 2022	-7,0%	-6,8%	-7,0%	-6,3%	-6,9%	-7,1%	-7,4%	-6,9%	-7,6%	-6,7%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2023 / juin-août 2023	-3,1%	-2,6%	-3,0%	-2,4%	-2,3%	-3,3%	-3,7%	-3,1%	-3,3%	-3,0%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2023 / juin-août 2023	-2,5%	-2,4%	-3,2%	-1,7%	-2,1%	-2,5%	-2,7%	-2,5%	-2,6%	-2,1%
Projection du prix de vente	janvier-mars 2024	333 100	395 200	n.s.	295 500	392 700	307 100	256 100	407 800	307 000	306 000
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2024 / janvier-mars 2023	-7,9%	-9,1%	n.s.	-9,2%	-9,4%	-7,3%	-7,5%	-7,0%	-8,4%	-6,1%

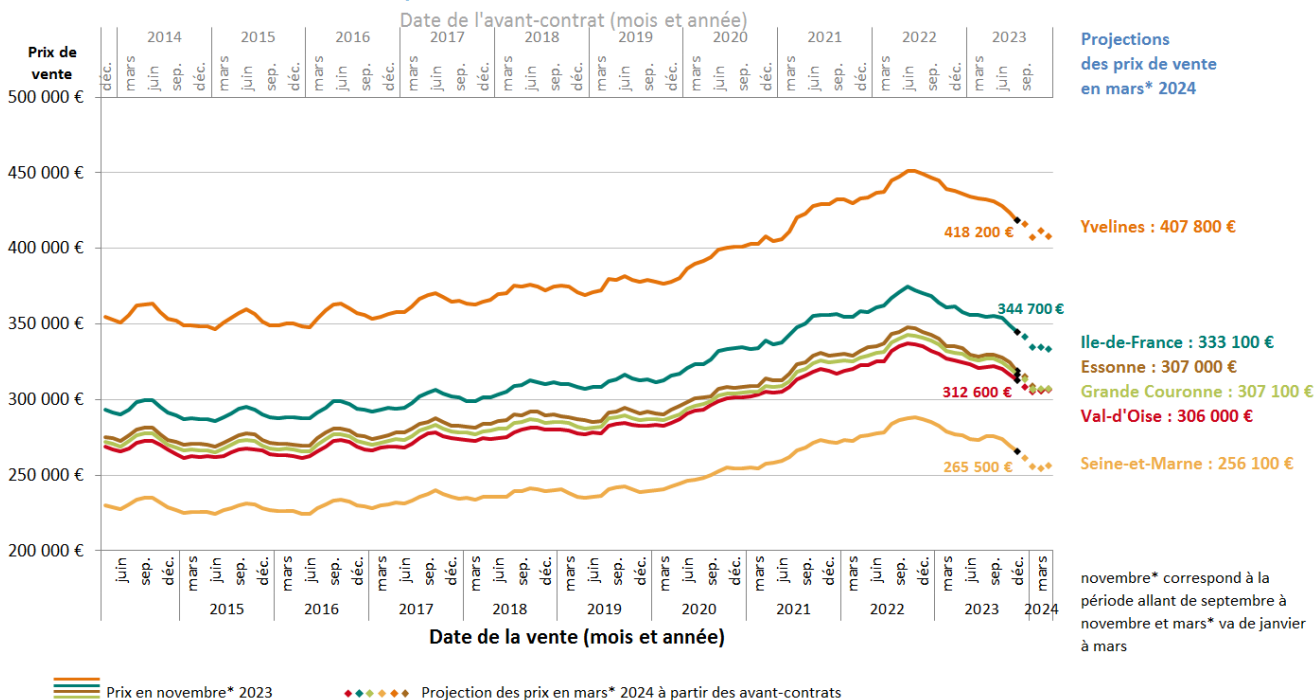
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en novembre* 2023 et projections de prix en mars* 2024 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en novembre* 2023 et projections de prix en mars* 2024 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus : Nationalités des étrangers achetant en Ile-de-France

Les acquéreurs qui ne résident pas en France au moment de l'achat achètent toujours davantage d'appartements à Paris

Le focus précédent a mis en avant que le nombre d'acquéreurs étrangers non-résidents, est resté stable de 2022 à 2023 (respectivement 1 180 et 1 250 acquisitions pour les 9 premiers mois). Ils bénéficient d'un pouvoir d'achat élevé, achètent souvent un pied à terre et peuvent se passer d'un crédit immobilier. Ils n'ont donc pas été aussi sensibles que les autres clientèles à la dégradation conjoncturelle. Comme le marché dans son ensemble s'est fortement contracté, ils sont donc devenus proportionnellement plus nombreux (de 0,8 à 1% des ventes totales) tout en restant un micro-marché.

Ces acquéreurs étrangers habitant hors de France ont une préférence confirmée pour la Capitale. 68% d'entre eux ont choisi d'investir à Paris en 2022 comme en 2023, contre 49% en 2021 et encore moins les années précédentes. Seul le département des Hauts-de-Seine a réussi à drainer plus de 10% de ces transactions, aucun autre ne dépassant 5%.

Ce recentrage de la demande sur le cœur de l'agglomération bénéficie naturellement aux appartements et la part des maisons dans ces transactions est tombée à 5% ces deux dernières années, alors qu'elle atteignait 15% jusqu'en 2021.

Confirmation du retour des Américains et d'une clientèle issue de pays de plus en plus variés

Les acquéreurs venant des Etats-Unis représentent un quart des achats des étrangers non-résidents à Paris. Leur budget d'acquisition de 715 000€¹ est deux fois plus élevé, que celui payé par les résidents français car ils achètent essentiellement dans les quartiers centraux de la Capitale où les prix sont les plus élevés. Le deuxième pays le plus représenté est le Liban, avec 90 acquéreurs libanais, devant l'Italie (70) et l'Allemagne (45).

62 nationalités sont représentées ce qui constitue un record, avec une de plus qu'en 2022 mais surtout 15 de plus qu'en 2021, confirmant la diversification des clientèles.

Les Portugais et les Chinois sont toujours les plus nombreux parmi les acquéreurs étrangers qui résident en France au moment de l'achat

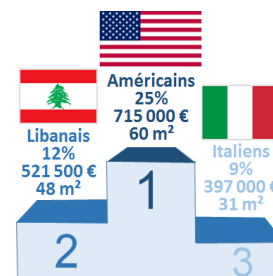
Les acquéreurs étrangers qui résident en France sont proportionnellement un peu plus nombreux (10% pour les 9 premiers mois 2023 contre 9,2% pour les 9 premiers mois 2022) mais ont été pénalisés, comme la très grande majorité des acquéreurs, par les difficultés d'accès au crédit et le recul de leur pouvoir d'achat.

Les Portugais restent les premiers acquéreurs étrangers de logements résidant en Ile-de-France avec 13% de cette catégorie et 1 470 achats en 2023. Ils ont une attirance marquée pour les maisons qu'ils choisissent dans 45% des cas. Les Chinois sont la deuxième nationalité la plus représentée, avec à l'inverse une très forte préférence pour les appartements qui représentent près de 90% de leurs achats.

La part des acquéreurs portugais recule d'ailleurs significativement au fil des ans puisqu'ils représentaient 18% des acquéreurs résidents étrangers en 2019. Celle des Chinois est stable autour de 10%, suivis d'assez près par les Algériens, les Tunisiens et les Roumains.

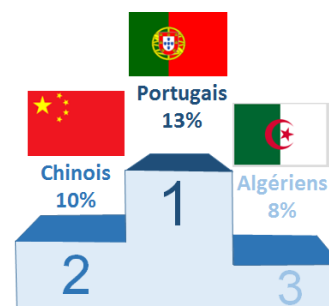
¹ prix médian

Part des acquéreurs d'appartements anciens à Paris en 2023 parmi les étrangers habitant hors de France au moment de l'achat (étrangers non-résidents) :

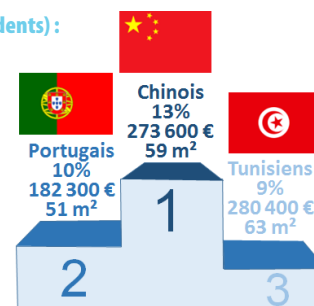


Exemple de lecture : 25% des acquéreurs étrangers non-résidents à Paris sont américains.

Part des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Part des acquéreurs d'appartements anciens en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Part des acquéreurs de maisons anciennes en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :

