

## Focus : Les baisses de prix ont concerné tous les logements, du studio à la maison de 6 pièces et plus de 2022 à 2023

### Le recul des ventes a poussé à la baisse l'ensemble des prix

Notre focus du mois dernier a mis en avant une baisse des volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France de 25% de 2022 à 2023, un peu plus sévère pour les appartements de grande taille (de -25% à -29% du 3 pièces au 5 pièces et plus) que pour les studios et les deux pièces (respectivement -17% et -23%). Dans le même temps, les ventes des petites maisons ont un peu mieux résisté que les ventes de grandes maisons (-31% pour les 6 pièces et plus).

Nous nous sommes également interrogés sur les évolutions de prix par nombre de pièces pour identifier d'éventuelles différences sur certains segments de marché. Les prix par nombre de pièces pour les appartements et les maisons ont été calculés grâce à la méthode des indices Notaires-Insee et sont en euros courants.

Il est intéressant de constater que si ponctuellement certaines influences semblent se dessiner entre les volumes de ventes et les prix, il n'existe pas de corrélation généralisée entre les deux.

### Les prix des appartements baissent davantage en un an pour les studios et les 2 pièces

Appartements anciens	Evolution des prix sur un an du 4 <sup>e</sup> trimestre 2022 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2023				Evolution des prix sur 5 ans du 4 <sup>e</sup> trimestre 2018 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2023			
	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Studios	-7,4%	-7,8%	-8,3%	-3,8%	+4,3%	+0,1%	+9,2%	+12,0%
2 pièces	-7,1%	-7,2%	-7,6%	-6,0%	+5,1%	+2,0%	+9,0%	+7,5%
3 pièces	-6,3%	-5,8%	-6,9%	-6,1%	+7,3%	+3,8%	+9,2%	+10,7%
4 pièces	-6,3%	-6,2%	-6,5%	-6,4%	+6,2%	+3,3%	+8,0%	+8,6%
5 pièces et plus	-6,1%	-5,2%	-7,2%	-7,5%	+5,1%	+3,5%	+6,6%	+8,2%
Ensemble	-6,9%	-6,8%	-7,5%	-6,2%	+5,1%	+2,1%	+7,5%	+8,8%

Les baisses annuelles des prix des appartements en Ile-de-France oscillent entre -3,8% et -8,3% selon le nombre de pièces et les grands secteurs géographiques, entre les 4<sup>es</sup> trimestres 2022 et 2023.

Elles sont très légèrement plus marquées sur les petits logements (-7,4% pour les studios et -7,1% pour les 2 pièces en Ile-de-France). C'est particulièrement vrai à Paris (-7,8% pour les studios et -7,2% pour les deux pièces).

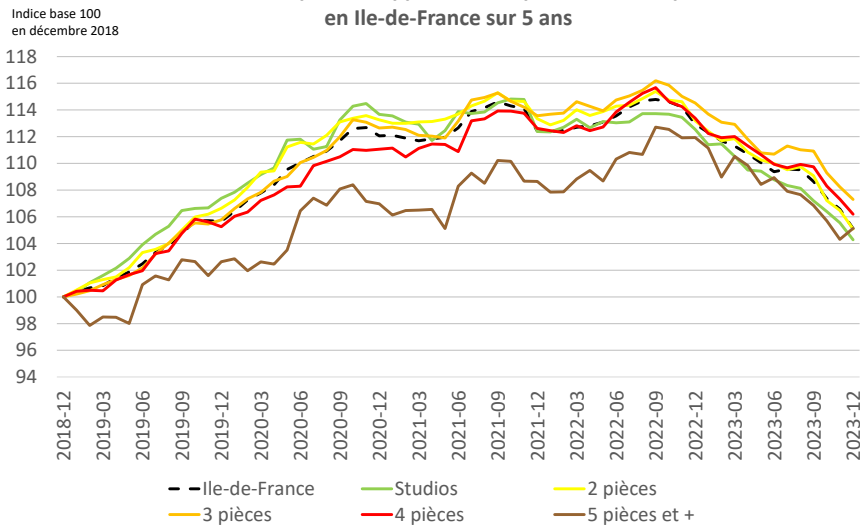
Pour les studios à Paris et en Proche Couronne, ces baisses de prix, plus prononcées qu'ailleurs, ont pu contribuer à encourager les ventes car ces dernières sont le segment de marché qui a le mieux résisté à la baisse de l'activité l'an dernier. La situation est inverse en Grande Couronne où les studios affichent le recul des prix le plus modéré de l'Ile-de-France (-3,8%)

Parallèlement, les baisses de prix s'avèrent légèrement moins fortes pour les grands appartements franciliens dans leur ensemble (de -6,3% pour les 3 pièces à -6,1% pour les 5 pièces et plus) et pour d'assez nombreux segments de marché (baisse limitée à 5,2% pour les 5 pièces et plus dans Paris par exemple).

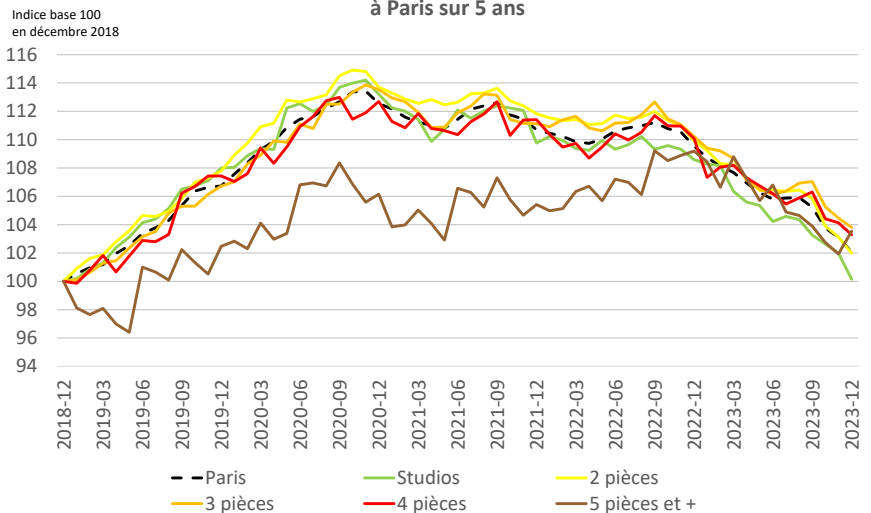
Ces grandes tendances par nombre de pièces se retrouvent en grande partie si l'on analyse les évolutions des prix sur 5 ans pour les appartements.

Tout d'abord, les baisses cumulées récentes n'ont pas encore compensé les hausses des années précédentes. Il reste encore, en euros courants, des hausses de prix généralisées depuis 5 ans mais qui se sont progressivement réduites (5,1% en Ile-de-France) et restent plus fortes en Grande Couronne (+8,8%) qu'en Petite Couronne (+7,5%) et surtout qu'à Paris (+2,1%) où les baisses de prix ont été plus précoces. Dans la Capitale d'ailleurs, les prix des studios n'ont pas évolué en 5 ans.

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces en Ile-de-France sur 5 ans



Evolution des prix des appartements par nombre de pièces à Paris sur 5 ans



La baisse des prix des maisons est impactée par la nouvelle répartition des ventes de maisons

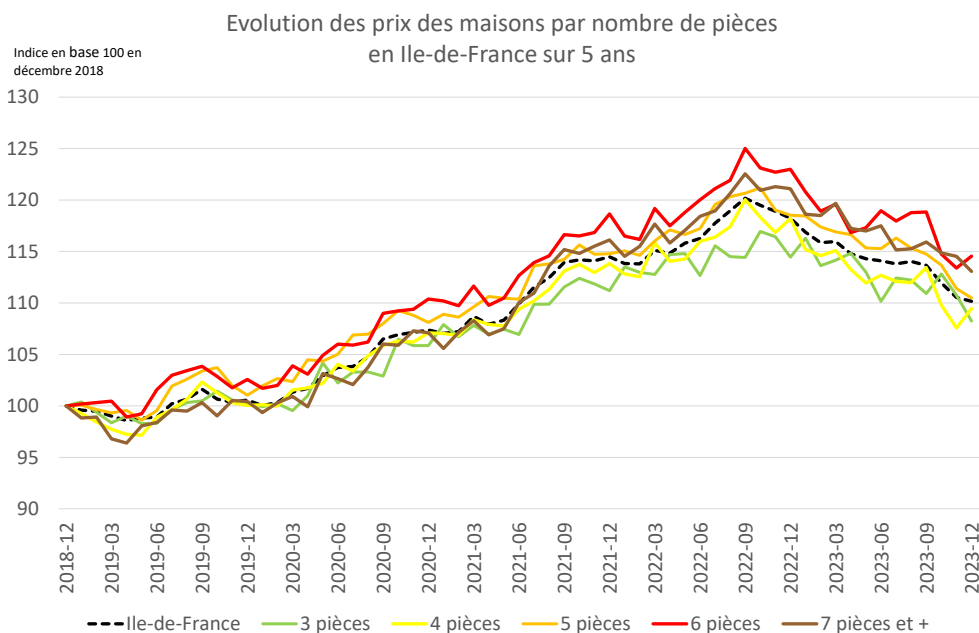
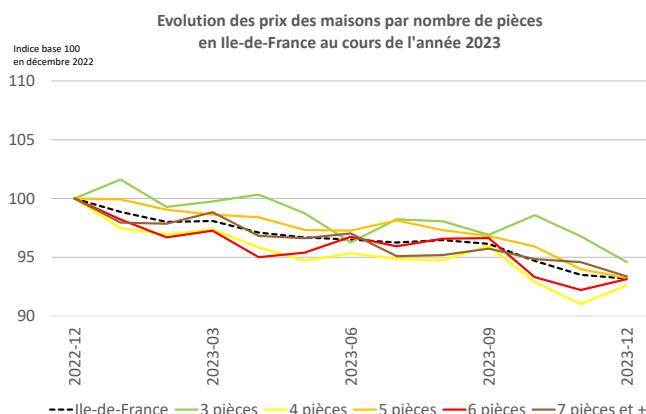
Maisons anciennes	Evolution des prix sur un an du 4 <sup>e</sup> trimestre 2022 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2023			Evolution des prix sur 5 ans du 4 <sup>e</sup> trimestre 2018 au 4 <sup>e</sup> trimestre 2023		
	Ile-de-France	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	Petite Couronne	Grande Couronne
3 pièces et moins	-5,4%	-2,4%	-7,4%	8,3%	10,5%	6,9%
4 pièces	-7,4%	-6,9%	-7,7%	9,5%	9,5%	9,4%
5 pièces	-6,8%	-5,0%	-7,6%	10,5%	11,4%	10,1%
6 pièces	-6,9%	-7,3%	-6,6%	14,5%	14,5%	14,7%
7 pièces et plus	-6,6%	-7,1%	-6,4%	13,1%	10,5%	14,3%
Ensemble	-6,8%	-5,8%	-7,3%	10,2%	10,4%	10,1%

**En un an, les prix des maisons ont reculé de 6,8% en Ile-de-France, de 5,8% en petite Couronne et de 7,3% en Grande Couronne.**

Comme pour les appartements, la tendance baissière est généralisée mais avec des évolutions légèrement différentes en Petite et Grande Couronnes. En Petite Couronne, les prix des petites maisons ont peu baissé (-2,4% pour les 3 pièces et moins), peut-être du fait de l'étroitesse de ce marché ou des possibilités de transformations attachées à ces biens (agrandissement ou construction nouvelle). En revanche, les grandes maisons de 6 pièces et plus voient leurs prix baisser de plus de 7%.

En Grande Couronne, les évolutions sont plus homogènes entre les différents types de maisons. Les grandes maisons résistent un peu mieux à la baisse des prix (-6,5% environ) Mais parallèlement, les ventes des 6 pièces et plus ont reculé de 31% de 2022 à 2023, contre une baisse de 28% pour l'ensemble des maisons en Ile-de-France.

**Les prix restent encore supérieurs de 10% à ce qu'ils étaient il y a 5 ans globalement en Ile-de-France, ainsi qu'en Petite et Grande Couronnes. Les plus fortes hausses s'observent sur les maisons de 6 pièces et plus.**



**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