



Meilleurs Agents

Baromètre national des prix de l'immobilier

N°151 | Janvier 2023

Pas de retournement en 2023 mais un rééquilibrage

Prix moyen
au m²

📍 France

3204 €/m²

+4,6%

Volume de
transactions

1,1 million

de ventes
en 2022

 Marseille **+14,1%**

 Bordeaux **-2,9%**

Variation des IPI sur l'année 2022
et prix au 1^{er} janvier 2023

Estimation Meilleurs Agents

Evolution des prix sur l'année 2022



L'analyse de Meilleurs Agents



Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique de Meilleurs Agents dresse le bilan du marché immobilier en 2022 et détaille les perspectives pour 2023

Que reprenez-vous de 2022 ?

Sur le plan immobilier, 2022 restera dans les annales comme une bonne, voire une très bonne, année. Si le marché de la pierre en 2021 s'était révélé exceptionnel, **le cru 2022 n'est pas en reste avec 1,1 million de transactions selon nos projections. Ce sera ainsi la deuxième meilleure année en termes de volume de transactions après le record atteint en 2021.**

Positive dans l'ensemble, l'évolution du marché au cours des douze derniers mois a néanmoins manqué de linéarité. Dans les faits, ces bons résultats en matière de volume de ventes sont à mettre au crédit du premier semestre qui a fait preuve d'un fort dynamisme malgré le déclenchement de la guerre en Ukraine et la reprise de l'inflation. Quant au second semestre, il a pâti du changement de politique monétaire de la Banque Centrale Européenne qui a entraîné

un ralentissement de la production de crédit empêchant par là même un certain nombre d'acheteurs potentiels à mener à bien leur projet. En effet, l'un des événements marquants de 2022 concerne la remontée rapide des taux de crédit. En seulement douze mois, le taux d'un prêt immobilier sur vingt ans est passé de 1% à 2,4%. C'en est bel et bien fini des conditions exceptionnelles d'emprunt auquel le marché avait habitué les particuliers depuis plusieurs années.

Quant aux prix, ils ont continué à progresser de l'ordre de 4,6% grâce à la belle performance des zones rurales (+7,5%) qui ont fait plus de 1 fois et demie mieux que les villes du Top 10 (+4,7%).

Cependant, comme pour les volumes, il y a aussi eu une rupture entre le premier et le second semestre avec un véritable ralentissement de la hausse des prix depuis l'été.

Au niveau national, alors que les tarifs ont augmenté de 3,6% entre janvier et juin, ils n'ont progressé que de 1% entre juillet et décembre. **Ce phénomène d'atterrissage touche davantage les grandes métropoles de l'Hexagone où, au regard des prix atteints, le pouvoir d'achat immobilier s'avère de plus en plus contraint.**

Ainsi, les dix plus grandes villes françaises, hors Paris, ont vu leurs tarifs croître de 3,2% pendant la première partie de l'année mais seulement de 1,4% dans la seconde. Certaines, à l'image de Bordeaux, tendent même à reculer depuis le début de l'année.

Evolution des prix en 2022

IPI Paris -1,2%

IPI Top 10 4,7%

IPI Top 50 5%

IPI Rural 7,5%

IPI France 4,6%

IPI Meilleurs Agents - Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008



La hausse des taux couplée à celle de l'inflation constitue-t-elle un cocktail explosif pour le marché en 2023 ?

Je ne crois pas que cette situation économique inédite en France depuis une décennie puisse causer à proprement parler un effondrement du marché. **En revanche, il faut s'attendre à des corrections dans les mois à venir.** Concrètement, si la hausse des taux devait se poursuivre – ce qui devrait sans nul doute être le cas eu égard à la nouvelle politique monétaire mise en place par la BCE –, **cela impactera forcément la capacité d'emprunt des ménages et donc leur solvabilité, entraînant de fait un ajustement des prix à la baisse.**

Au regard des annonces récentes, il est en effet fort à parier que le taux de crédit sur vingt ans grimpe autour des 3% dans le courant de l'année. **Par rapport aux 2,4% pratiqués actuellement, cela représentera pour les porteurs de projets une nouvelle baisse de 6% de leur pouvoir d'achat immobilier. Pour absorber totalement la remontée des taux depuis janvier 2022, il faudrait alors que les prix reculent de 20% en 2023. Ce scénario est selon moi inenvisageable.** Car, la nouvelle géographie immobilière post-Covid devrait permettre au monde rural et aux zones péri-urbaines de tirer encore le marché vers le haut. En effet, les prix dans ce secteur demeurent plus accessibles que dans les grandes métropoles et les problématiques de budget sont moins contraintes. **Ainsi, les tarifs de ces zones pourraient continuer à progresser alors que le marché au niveau national devrait rester à l'équilibre en 2023. Cependant, les villes du Top 10 devraient être plus touchées avec la**

poursuite des baisses de prix enclenchées en 2022. Quant à Paris, elle devrait observer un recul de 3% et passer ainsi sous la barre des 10 000 € d'ici l'hiver prochain, voire avant l'été si le printemps – saison habituellement la plus dynamique en immobilier – ne tenait pas son rang dans la capitale.

2023 | Les prévisions de Meilleurs Agents

France

- Des prix à l'équilibre
- **20 à 30%** de transactions en moins

Paris

- Une baisse des prix de **-3%**

Pour autant, plus que les prix, c'est le volume de transactions qui pourrait être la principale victime de la hausse des taux et de celle de l'inflation en 2023 avec une baisse de 20% à 30% des transactions.

Et ceci, pour deux raisons. La première : les vendeurs pourraient mettre quelques mois à accepter ce nouveau cycle baissier. Or, ce manque de compréhension immédiate du nouveau visage du marché ne manquerait pas de générer une situation de blocage temporaire. La seconde : le nombre de ventes « de confort » par rapport à celui des ventes « contraintes » devrait drastiquement diminuer. L'un dans l'autre, **il serait donc très étonnant que le volume de transactions enregistré au cours de l'année à venir dépasse le million.**

Quels défis attend le marché immobilier dans les années à venir ?

L'entrée de plain-pied du marché immobilier dans un cycle baissier s'accompagne de changements en matière législative avec la mise en place effective de mesures de rénovation énergétique, d'encadrement des loyers et de taxe foncière. De quoi accélérer la baisse des prix ? Je ne le pense pas. L'impact de ces mesures demeure secondaire par rapport aux conséquences de l'augmentation des taux, d'autant qu'elles ne touchent qu'une catégorie de biens et surtout d'acheteurs spécifiques. **À savoir, Les investisseurs, qui ne représentent qu'environ 15% du marché. Pour ceux-ci, il sera certes plus dur d'entrer sur le marché et leur durée d'amortissement sera plus longue. Cela compliquera donc forcément la mise en œuvre de leur projet, mais pas assez pour perturber l'ensemble du marché à court terme. À contrario, la remontée des taux aura pour effet de faire baisser la demande de manière globale, ce qui l'impactera beaucoup plus rapidement.**

La question de la rénovation énergétique constitue néanmoins un vrai challenge sur le long terme. L'interdiction de mise en location des passoires thermiques crée de nouvelles règles du jeu et il y aura par conséquent des opportunités à saisir pour les porteurs de projets qui comprendront et assimileront ces règles plus vite que les autres. 2023 devrait en effet voir une accélération de la baisse des prix pour ce type de logements, puisque c'est la première année où vont s'appliquer concrètement les interdictions de location. Pour mémoire, à compter du 1er janvier, il est interdit de louer des biens qui consomment plus de 450 kWh/m² d'énergie finale par an. Et ce n'est là que la première étape d'un changement beaucoup plus structurel du marché. Dès 2025, cette interdiction concernera en effet l'ensemble des biens classés G avant de s'étendre aux étiquettes F en 2028 et E en 2034.

À NOTER

D'avantage encore que l'encadrement des loyers ou de la hausse des impôts locaux, c'est donc le sujet de la rénovation énergétique qui jouera durablement sur l'évolution du marché dans les années à venir. Les effets de la lutte contre les passoires thermiques s'observent même déjà, avec d'un côté des propriétaires qui préfèrent mettre en vente sans attendre leurs biens plutôt que d'effectuer les travaux nécessaires – d'où une suroffre – et, de l'autre, des acheteurs qui identifient ce type de produit comme un levier de négociation.

Évolution des prix immobiliers en France en 2022

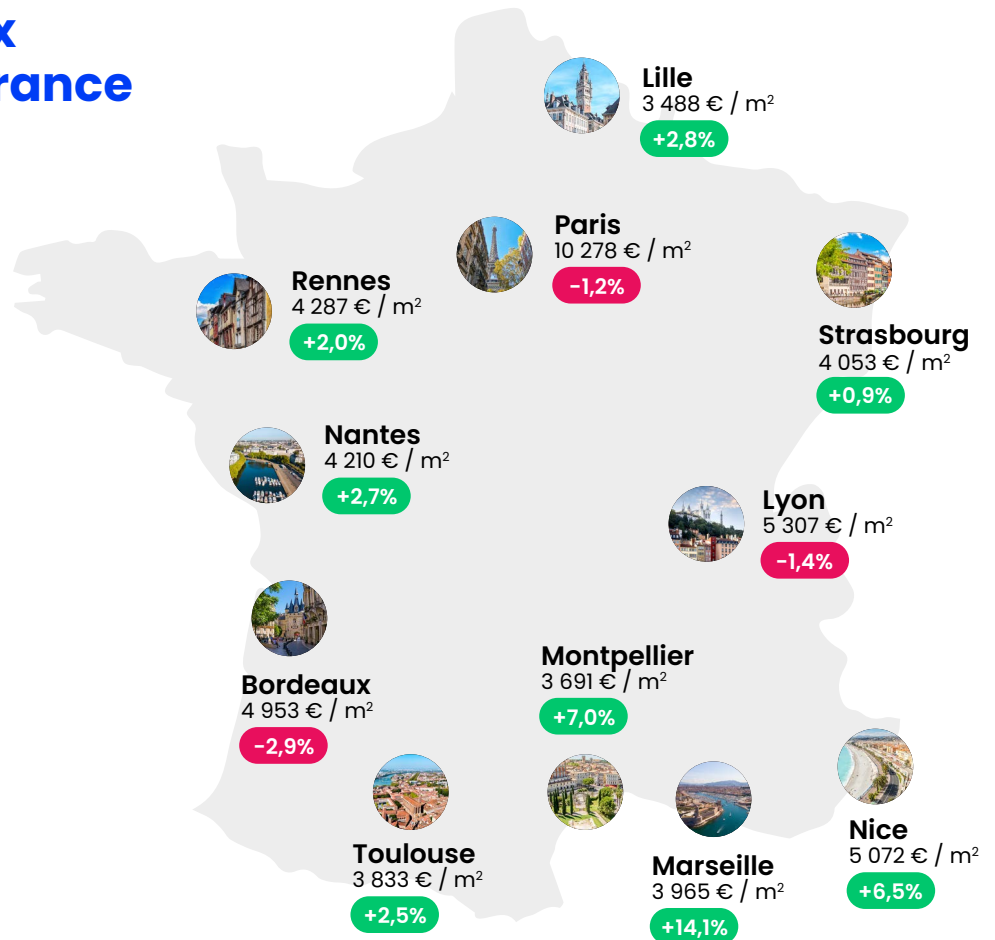
Bordeaux, Paris et Lyon en baisse sur un an

0%

Variation des IPI sur l'année 2022

3 204€ / m²

Prix au m² au 1^{er} janvier 2023



Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Les zones rurales continuent de tirer la croissance en 2022

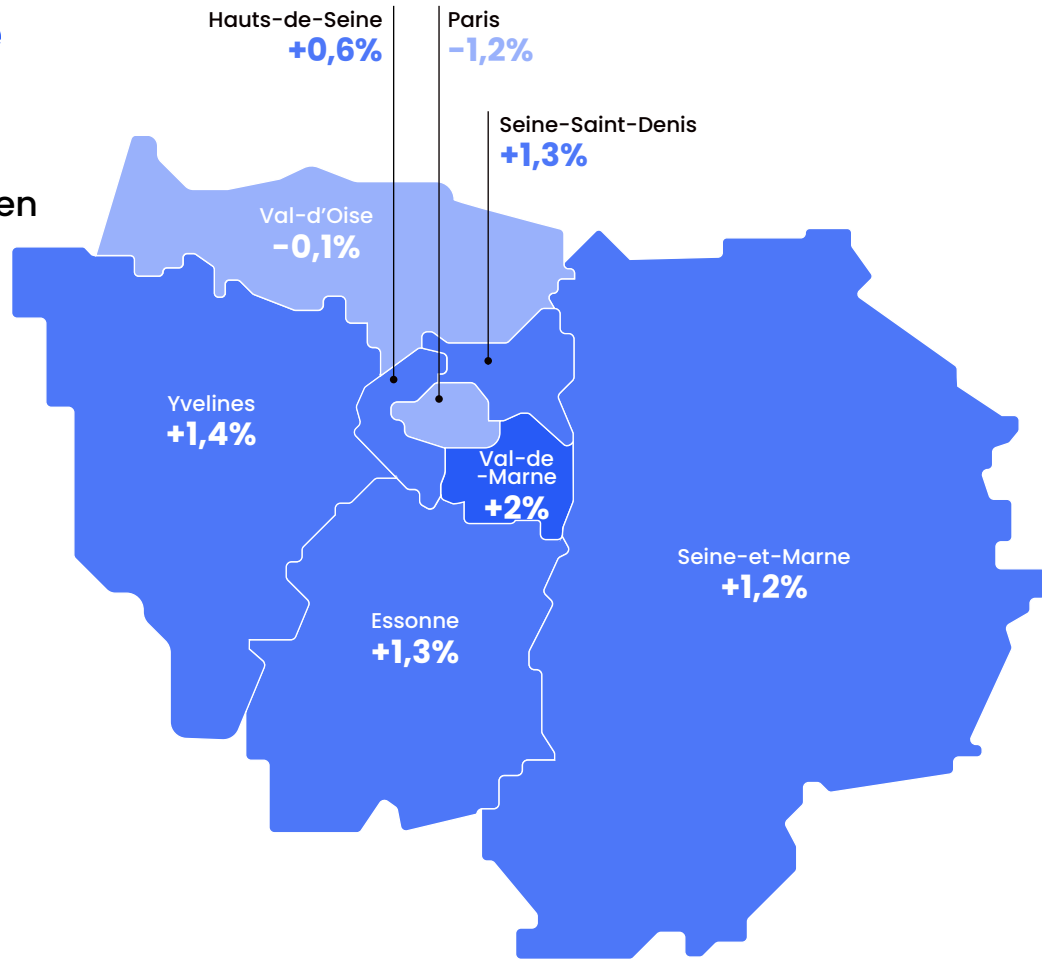
	10 ans	5 ans	depuis 1 jan. 2022	1 mois	Indice en points
● Paris	21,3%	13,8%	-1,2%	-0,5%	156,4
● Top 10 grandes villes	47,1%	36,4%	4,7%	0,0%	154,2
● Top 50 grandes villes	37,4%	35,3%	5,0%	0,0%	137,8
● Zones rurales	17,7%	26,9%	7,5%	-0,2%	110,5
● France	28,0%	29,1%	4,6%	0,0%	128,6

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008

Évolution des prix en région parisienne en 2022

Le cycle baissier parisien n'est pas entièrement répercuté sur Ile-de-France

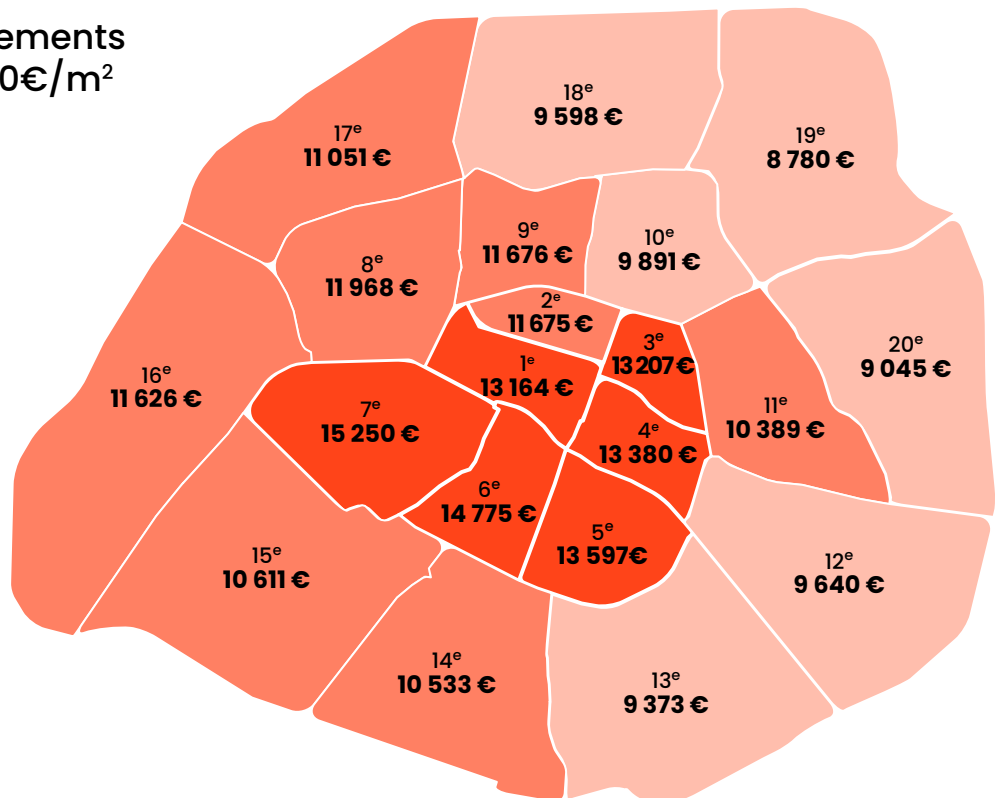
- Hausse des prix entre +1,6% et +2%
- Hausse des prix entre 0% et +1,5%
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

Encore 14 arrondissements au-dessus de 10 000€/m²

- > à 12 000€/m²
- de 10 000 à 12 000€/m²
- < 10 000€/m²



Méthodologie

Le Baromètre Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Meilleurs Agents s'appuie sur :

- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.
- Les transactions communiquées par les 11 000 agences immobilières présentes sur la plateforme. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières de la plateforme retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présentés en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons.

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Mesure le rapport de force entre la demande et l'offre dans une zone et à un moment donné. Un ITI positif indique une demande excédentaire par rapport à l'offre et donc, une tendance haussière des volumes et des prix. C'est donc un indicateur avancé (6 à 12 mois) de l'évolution du marché.

Délai de Vente Médian (DVM)

Exprime en nombre de jours le temps entre la mise en vente (publication de l'annonce) et le retrait du marché (disparition de l'annonce suite à la signature d'un compromis de vente) de plus de la moitié des biens d'une zone donnée.

Taux de Décote Moyen (TDM)

Exprime le pourcentage de réduction consenti en moyenne par les vendeurs entre le premier prix de commercialisation et le prix de vente.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers.

Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la

réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.

L'équipe scientifique

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience de Meilleurs Agents comptant une vingtaine d'experts : ingénieurs R&D spécialistes de l'extraction et du traitement de l'information, de l'architecture système, du traitement du signal, de la géomatique et du machine learning. De nombreuses interactions avec les plus grands laboratoires de recherche français enrichissent les réflexions liées à la modélisation du marché immobilier. Un conseil scientifique composé de personnalités reconnues du monde académique, spécialistes du marché du logement, de l'économie, des mathématiques et de la géographie urbaine, collabore régulièrement avec cette équipe pluridisciplinaire.



Dr. Thomas Lefebvre
Directeur Scientifique

Il a rejoint la société en 2010 pour effectuer une thèse en collaboration avec l'Université Paris Dauphine. Il est aujourd'hui Docteur en Finance de l'immobilier et pilote les projets et les équipes de R&D de Meilleurs Agents. Sous sa responsabilité, l'équipe Scientifique de Meilleurs Agents produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français. De nombreuses études portant sur la modélisation

économique du marché immobilier, la compréhension des systèmes d'intermédiation mais aussi la digitalisation de l'économie et du marché sont régulièrement publiées dans des journaux académiques ou présentées lors de conférences internationales. Il est également enseignant de finance et d'économie de l'immobilier dans le master de gestion de patrimoine de l'Université Paris Dauphine.



Dr. Barbara Castillo Rico
Responsable des études économiques



Dr. Pierre Vidal
Responsable R&D



Sarah Soleiman
Data Scientist - Doctorante



Alexandra Verliac
Économiste - Doctorante



Emilien Boizard
Data Scientist - Doctorant



Carmélo Micciche
Data Scientist - Doctorant



Martin Regnaud
Data Scientist - Doctorant



Imane Selmane
Chargée d'études économiques



Hadrien Berthier
Ingénieur en Machine Learning