



AT A GLANCE S1 2022

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE

LE MARCHÉ RALENTIT AU PREMIER SEMESTRE

UN MARCHÉ DU CRÉDIT QUI SE RESSERRE

Les taux d'emprunt immobilier sont remontés au cours du premier semestre pour s'établir à 1,40% en moyenne au T2 2022. Au mois d'août, ils ont connu une nouvelle hausse à 1,82%. Au T2 2022 et sur les 12 derniers mois, 308 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit une hausse de 11% comparé aux 12 mois précédents.

Si l'activité reste soutenue, on observe néanmoins une baisse depuis le début de l'année 2022, due notamment au taux d'usure qui écarte certains dossiers du crédit. La durée d'emprunt s'établit à 19,9 ans en moyenne au T2 2022, ce qui reste à un niveau très élevé.

Taux d'intérêts



1,40%
TAUX MOYEN



239 mois
DURÉE MOYENNE



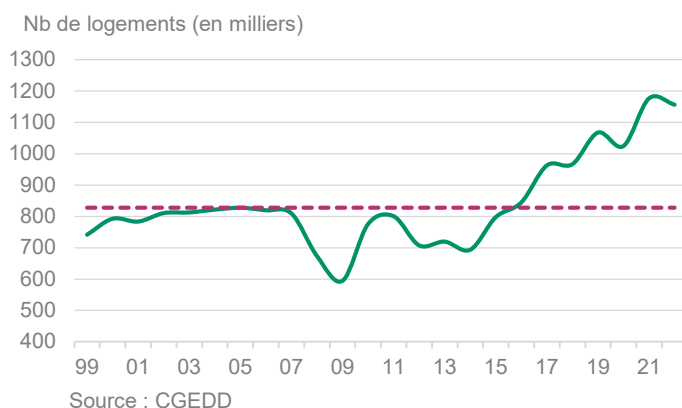
+11,3%
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER (vs moyenne)

STABILISATION DES VENTES

Au T2 2022 et sur 12 mois glissants, 1 157 000 logements anciens ont été vendus en France, soit un niveau stable par rapport au T2 2021.

Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une très lente décline (-2% en 6 mois).

Volume des ventes dans l'ancien



1,157 M

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



+0%

SUR 1 AN



+29%

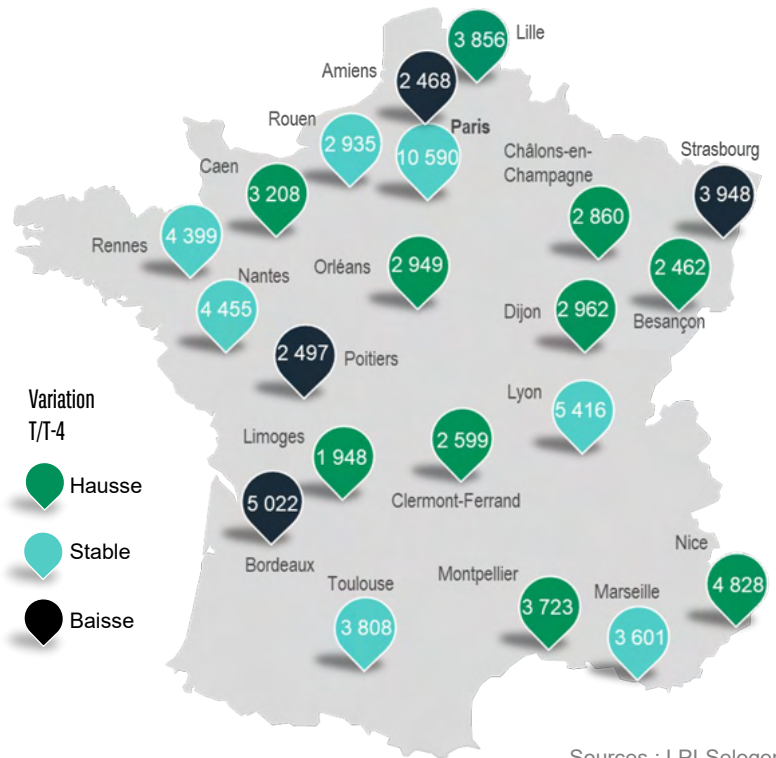
PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

DERNIÈRES HAUSSES DE PRIX ?

La tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie jusqu'à présent, malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne des prix de 7% pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T2 2021 et le T2 2022.

Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de 2% en Île-de-France et de 9% dans les régions. À l'exception de Lille et Nice toujours en hausse, les grandes villes sont restées stables. On note même des baisses de prix à Bordeaux et Strasbourg. Les prix se contractent légèrement à Paris depuis plusieurs trimestres, avec une évolution de -0,7%.

Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+9%) que pour les appartements (+5%).



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris

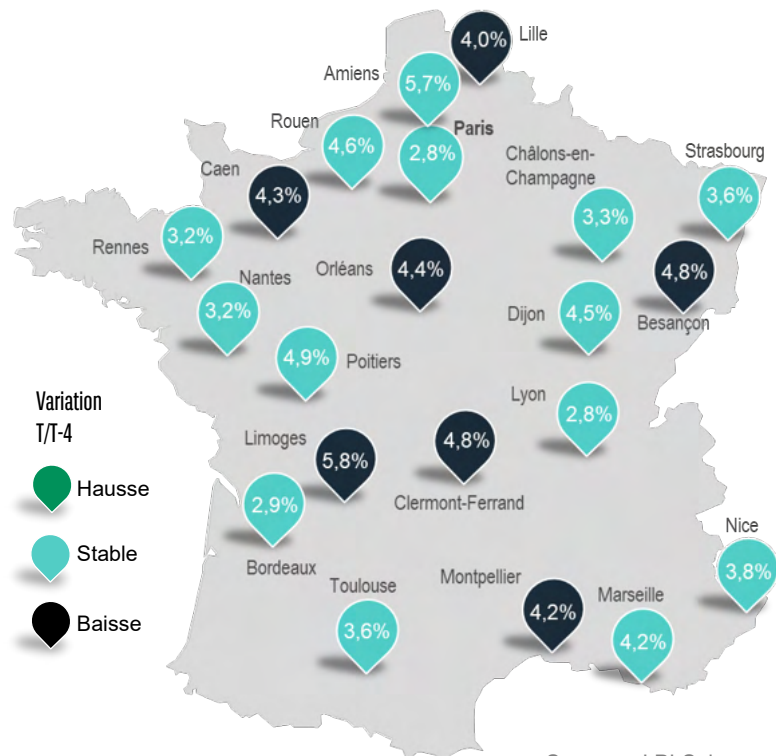


DES TAUX PLANCHER AVANT UNE REMONTÉE

On observe actuellement une stabilisation des taux dans les principales grandes villes, en raison de la stagnation des prix dans ces marchés. Les taux de rendement se maintiennent à des niveaux plancher dans la plupart des marchés et notamment à Paris et Lyon à 2,8%.

Pour endiguer l'inflation, la BCE a relevé ses taux directeurs de 125 points de base au 3ème trimestre, amenant le taux de refinancement à 1,25%. En réponse, le taux de référence du marché interbancaire européen, l'Euribor à échéance 3 mois, est passé en territoire positif pour la première fois depuis l'année 2015. L'OAT 10 ans a grimpé de plus de 200 points de base depuis le début de l'année, pour dépasser les 2,50% en septembre.

En conséquence, la remontée des taux directeurs de la BCE, de l'OAT 10 ans et de l'Euribor pourrait pousser les investisseurs à exiger une rentabilité plus forte de l'immobilier dans les mois à venir.



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris, Clameur

HAUSSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Au T2 2022 et en glissement annuel, 499 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 16% par rapport au T2 2021. Le marché confirme ainsi sa reprise après le creux de l'année 2020. Cette hausse est due à un effet de rattrapage suite au ralentissement lié au Covid-19, et à une hausse des permis déposés avant le 1er janvier 2022 marquant l'application de la RE2020.

Les mises en chantier restent au-dessus de leur moyenne avec 346 000 logements commencés sur 12 mois, soit une hausse de seulement 3% par rapport aux 12 mois précédents. Si le marché a enfin retrouvé son niveau du T1 2020, la hausse demeure très limitée.

Ainsi, l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et les lancements effectifs des constructions.

UN MARCHÉ DE LA PROMOTION EN TENSION

Au T2 2022 en glissement annuel, le nombre de logements réservés s'élève à 112 600 unités, soit une baisse de 5% par rapport à la période précédente. Le marché des logements neufs n'a pas encore retrouvé son niveau élevé de 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Les mises en vente sont à un niveau relativement stable (-2%) avec 100 100 logements sur 12 mois. L'encours total des logements proposés à la vente au T2 reste à un niveau très faible avec seulement 94 500 logements, ce qui représente l'équivalent de 9,8 mois de commercialisations.

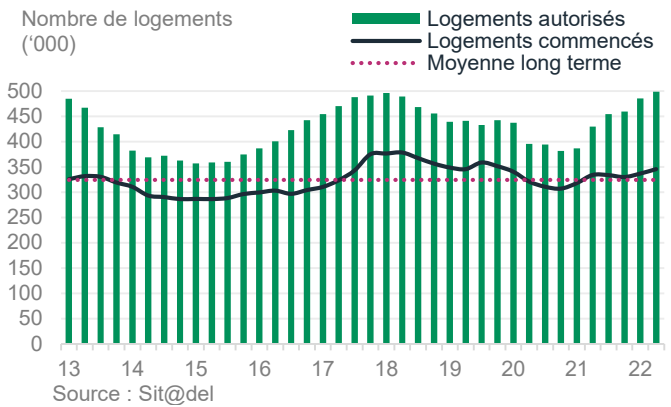
Cette tension sur le marché du neuf impacte directement les prix : au T2 2022, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 621 €/m², et s'affiche en hausse de 4,9% sur un an. Celui des maisons neuves s'établit quant à lui à 349 600 €, soit une hausse de 5,2% sur un an.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL EN BLOC

Au cours du S1 2022, le montant global investi en résidentiel et actifs dits « alternatifs » est de 3,7 milliards d'euros, en baisse de 18% par rapport au S1 2021. L'investissement dans le résidentiel au sens strict chute de 27%, comptabilisant 3,0 milliards d'euros investis, dont presque aucun logement intermédiaire.

Les actifs dits « alternatifs » ont totalisé 640 millions d'euros, soit plus du double qu'au cours du S1 2021.

Construction de logements en France



499 000

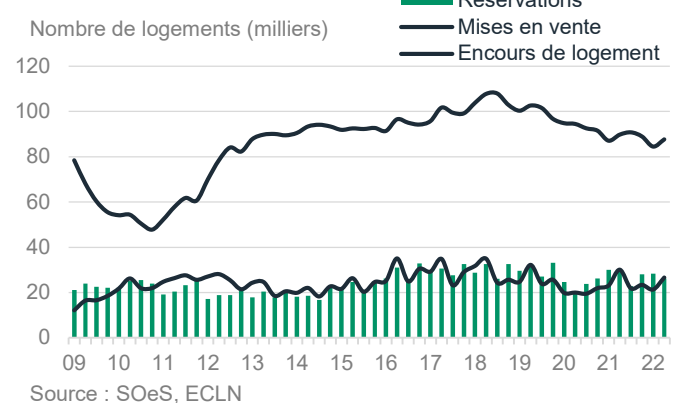
PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS



346 000

MISES EN CHANTIER

Logements neufs en France



112,600

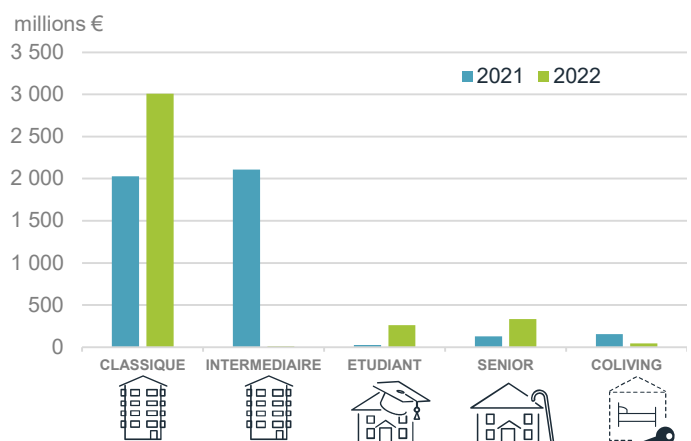
RÉSERVATIONS



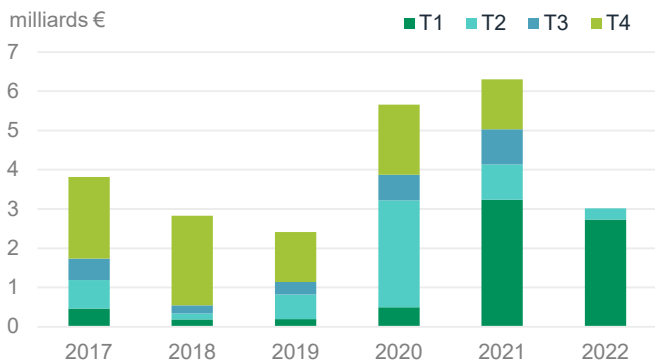
-2%

MISES EN VENTE

Montant investi par typologie au S1

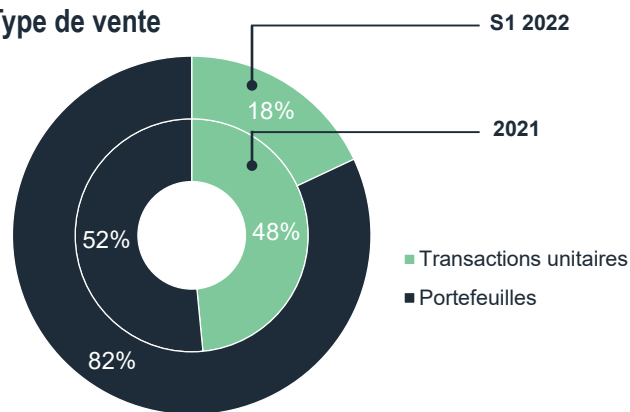


Montant investi en Résidentiel strict



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Type de vente



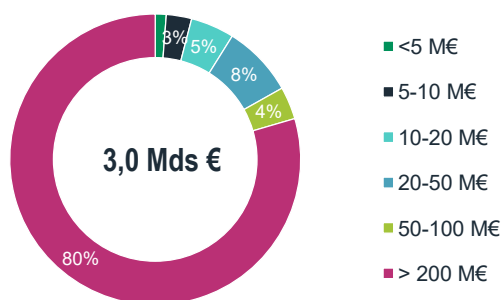
Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN RECUL

Sur les 3,0 milliards d'euros investis dans l'immobilier résidentiel « au sens strict » en France depuis le début de l'année 2022, les portefeuilles en représentent 82%. Le marché a été largement dominé par le portefeuille Lamartine de 2,4 milliards d'euros, vendu à un assureur par CDC Habitat au cours du premier trimestre.

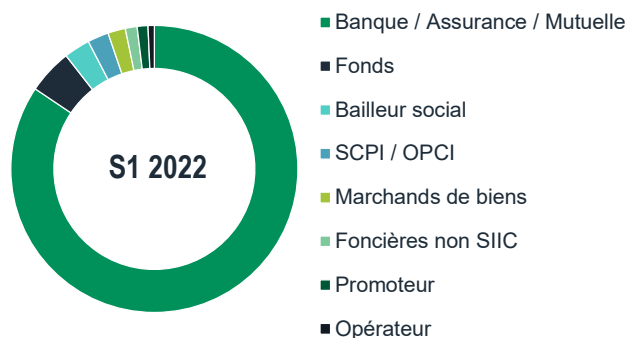
Paris et la petite couronne dominent le marché avec 420 millions d'euros investis en Résidentiel sur ce territoire, suivi par la grande couronne francilienne (31 millions d'euros).

Volume d'investissement par tranche



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sur les 81 transactions en bloc réalisées au S1 2022, plus de la moitié concerne des deals inférieurs à 10 millions d'euros. Celles supérieures à 50 millions d'euros, quant à elles, ne représentent que 8% en nombre pour 84% des volumes, ce qui montre l'importance du poids des gros portefeuilles dans le marché.

Le secteur des banques/assurances/mutuelles a largement dominé le marché en 2022, après les fonds en 2021.

Perspectives

Le marché du logement pourrait connaître un tournant en 2022. La capacité d'acquisition immobilière des ménages avait augmenté de façon quasi continue ces dernières années, soutenue par des conditions de financement très favorables et des revenus en hausse. En 2022, l'augmentation de l'inflation et des taux monétaires entraîne dans son sillage la hausse des taux de crédit, ce qui impacte négativement le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Toutefois, la progression des prix immobiliers a déjà cessé à Paris et dans les principales grandes villes en France. Cette stabilisation devrait progressivement se généraliser à l'échelle du territoire, avec des baisses de prix dans certains marchés localisés.

De son côté, le marché de l'investissement devrait se relever au S2 2022, avec d'importants portefeuilles attendus.

IMPLANTATIONS

(Mars 2022)

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ÎLE-DE-FRANCE AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350 rue Jean René Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19 avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64 quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10 boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 3

GRENOBLE

Immeuble Le Grenat
285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100 Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silix 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44 boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2 rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26 allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XX^{ème} Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14 mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455 promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16 rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11 rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29 rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACT

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Morgane LELIEVRE
Analyste Résidentiel
morgane.lelievre@bnpparibas.com

RÉSIDENTIEL

Jean-François MORINEAU
Directeur Général délégué
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 69
jean-françois.morineau@bnpparibas.com

Dominique BONETTI
Directeur commercial vente en bloc
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 06
dominique.bonetti@bnpparibas.com

David MOLHO
Directeur commercial vente lot par lot
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 57
david.molho@bnpparibas.com

Julien JAMOT
Directeur commercial et marketing France
Tél. : +33 (0)1 55 65 29 97
julien.jamot@bnpparibas.com

Paul GIBEAUD
Directeur consulting Paris Ile-de-France
Tél. : +33 (0)1 55 65 22 22
paul.gibeaud@bnpparibas.com

Stéphane GAUX
Directeur promotion immobilière Régions
Tél. : +33 (0)1 55 65 25 48
stephane.gaux@bnpparibas.com

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ AVEC #BEYONDBUILDINGS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**