



AT A GLANCE S2 2022

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE

LE MARCHÉ DIRECTEMENT IMPACTÉ PAR LA HAUSSE DES TAUX

UN MARCHÉ DU CRÉDIT QUI SE RESSERRE

Les taux d'emprunt immobilier sont remontés depuis le début de l'année pour s'établir à 2,22% en moyenne au T4 2022. Au cours de l'année 2022, 281 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit une baisse de 4,6% comparé à 2021. On observe une baisse continue de cet indicateur depuis le début de l'année 2022, directement liée à la hausse des taux de crédit, qui pèse fortement sur la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Ceux-ci compensent en partie cette baisse de pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longs. Ainsi, la durée d'emprunt s'établit à 246 mois (soit 20,1 ans) en moyenne au T4 2022, un nouveau record historique.

Taux d'intérêts



2,22%
TAUX MOYEN



246 mois
DURÉE MOYENNE



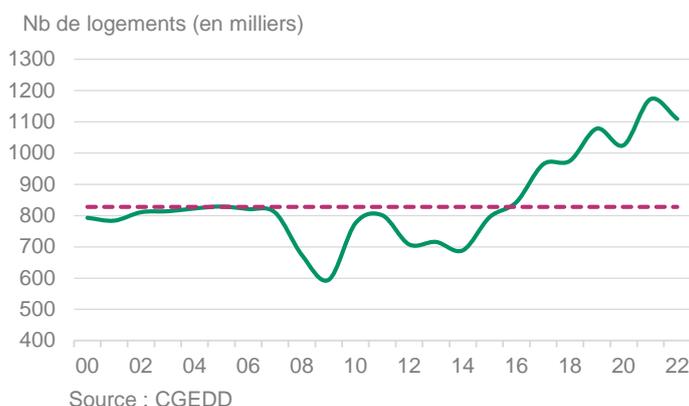
+9,6%
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER (vs moyenne)

DÉCRUE DES VENTES

En 2022, 1 109 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 5,4% sur un an.

Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive.

Volume des ventes dans l'ancien



1,109 M

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



-5,4%

SUR 1 AN



+29%

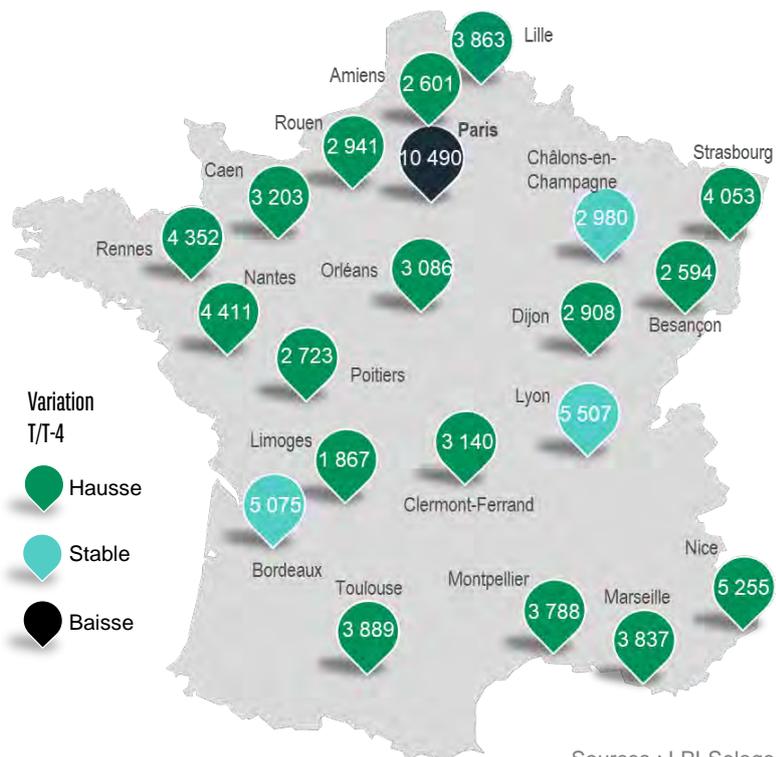
PAR RAPPORT A LA MOYENNE 10 ANS

HAUSSE DES PRIX, BAISSÉ À PARIS

Selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne des prix de 4,8% pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2021 et 2022. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de 1,7% en Île-de-France et de 6,1% dans les régions.

L'évolution est plutôt hétérogène entre les marchés avec une majorité de villes qui connaissent encore des hausses de prix. Parmi les grandes métropoles, Lyon et Bordeaux sont restées stables, tandis que la baisse se poursuit à Paris depuis plusieurs trimestres, avec une évolution de -0,8%.

Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est plus marquée pour les maisons (+5,8%) que pour les appartements (+3,7%).



Sources : LPI-Seloger, notaires Paris

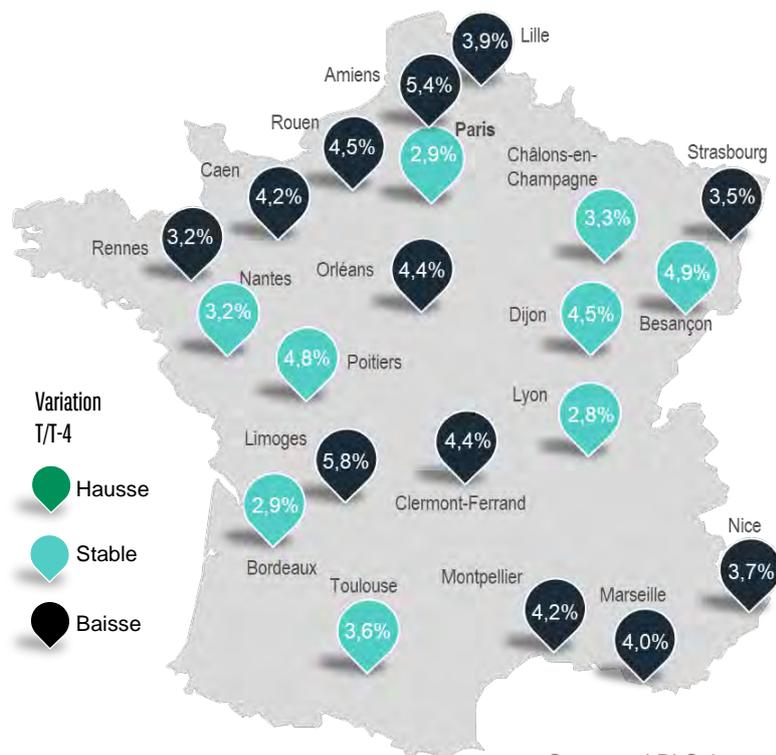


TAUX DE RENDEMENT

On observe actuellement une stabilisation des taux dans les principales grandes villes (Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Nantes), en raison de la faible évolution des prix dans ces marchés. Les taux de rendement se maintiennent à des niveaux plancher dans la plupart des marchés et notamment à Lyon à 2,8%. À Paris, le taux est remonté à 2,9%.

Pour endiguer l'inflation, la BCE a relevé ses taux directeurs de 300 points de base depuis juillet, portant le taux de refinancement à 3,0%. En réponse, le taux de référence du marché interbancaire européen, l'Euribor à échéance 3 mois, est repassé en territoire positif pour la première fois depuis 2015. Le taux de l'OAT 10 ans a également bondi de 290 points de base en 2022 pour s'établir à 3,10% à la fin de l'année.

En conséquence, la remontée des taux directeurs de la BCE, de l'OAT 10 ans et de l'Euribor pourrait rendre moins attractifs les taux de rendements affichés par les actifs en résidentiel.



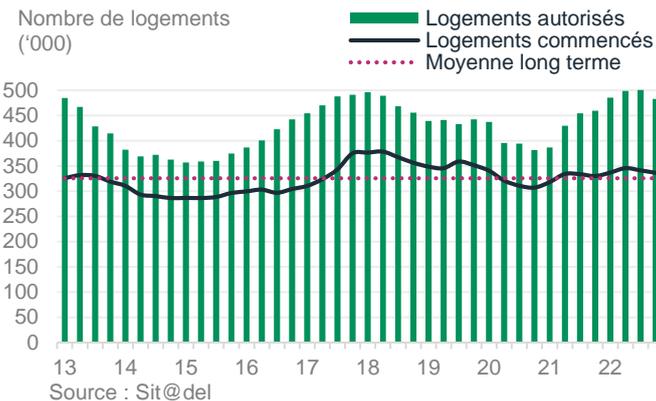
Sources : LPI-Seloger, notaires Paris, Clameur

HAUSSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur l'ensemble de l'année 2022, 483 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 5% par rapport à l'année 2021. Il s'agit d'un record, qui dépasse le pic de 2018. Toutefois, on note une décélération au T4.

Les mises en chantier, en 2022, restent légèrement au-dessus de leur moyenne avec 336 000 logements commencés, quasi stable (+2%) par rapport à 2021. Si le marché a retrouvé son niveau du T1 2020 en milieu d'année, la hausse demeure très limitée. Ainsi, l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et lesancements effectifs des constructions.

Construction de logements en France



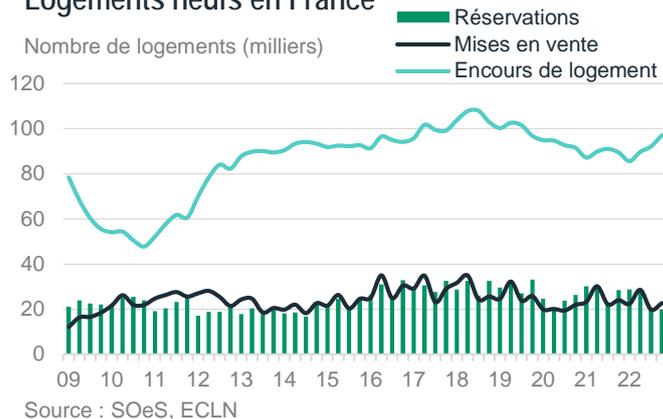
BAISSE DES RÉSERVATIONS AU S2

En 2022, le nombre de logements réservés s'élève à 102 000 unités, soit une baisse de 15% par rapport à 2021. Le marché est bien loin de son niveau élevé des années 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Ce sont les T3 et T4 2022 qui ont connu une forte baisse des réservations avec un niveau inférieur à celui du T2 2020, pourtant touché de plein fouet par la pandémie de Covid-19.

Les mises en vente sont en retrait de 6% avec 100 800 logements. L'encours total des logements proposés à la vente est remonté à 105 100 logements à la fin du T4 2022, soit une hausse de 9% par rapport au T4 2021. Cela représente l'équivalent de 15 mois de commercialisation. Au T4 2022, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 756 €/m², et s'affiche en hausse de 5,7% sur un an. Entre le T3 et le T4 2022, les prix ont augmenté de 1,3%. L'évolution des prix n'a donc pas encore été impactée par la baisse des réservations, mais devrait l'être dans les prochains trimestres.



Logements neufs en France

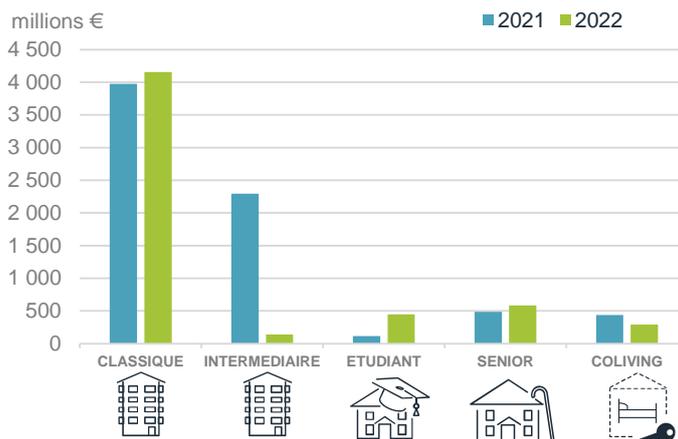


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL EN BLOC

En 2022, le montant global investi en résidentiel et actifs dits « alternatifs » est de 5,6 milliards d'euros, en baisse de 23% par rapport à 2021. L'investissement dans le résidentiel « au sens strict » chute de 25%, comptabilisant 4,3 milliards d'euros investis, dont seulement 3% de logement intermédiaire.

Les actifs dits « alternatifs » ont totalisé 1,3 milliard d'euros, en forte hausse (+79%) par rapport à 2021.

Montant investi par typologie

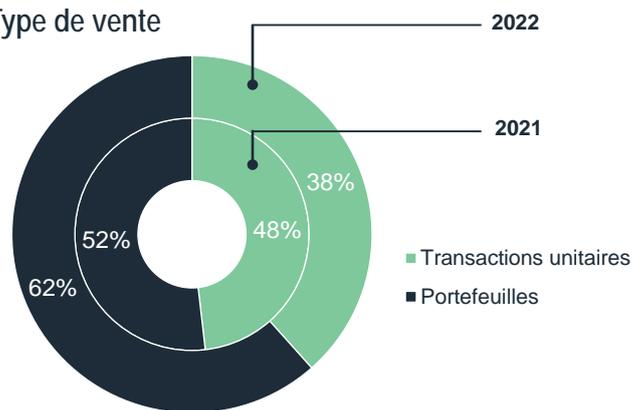


Montant investi en Résidentiel strict



Source: BNP Paribas Real Estate, Immostat

Type de vente



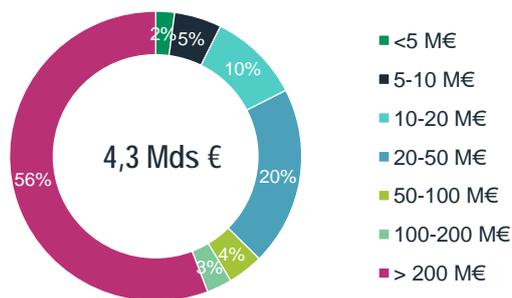
Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN RECUL

Sur les 4,3 milliards d'euros investis dans l'immobilier résidentiel « au sens strict » en France depuis le début de l'année 2022, les portefeuilles en représentent 62%. Paris et la petite couronne dominant le marché avec 1,3 milliard d'euros investis en résidentiel sur ce territoire, suivi par la grande couronne francilienne (109 millions d'euros).

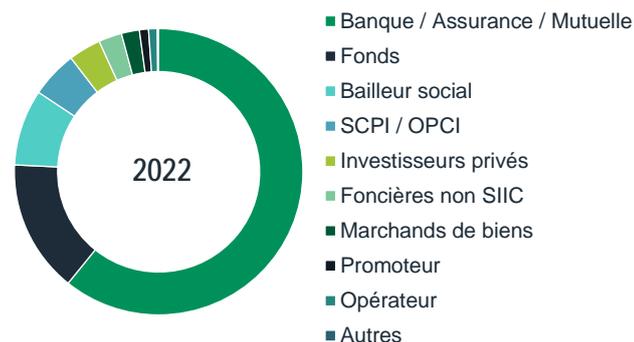
Les VEFA ont représenté la moitié des volumes échangés en 2022, dont une grande partie est constituée par le portefeuille Lamartine acheté par CDC Habitat.

Volume d'investissement par tranche



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sur les 145 transactions en bloc réalisées en 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 4% en nombre pour 63% 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, suivi par les fonds et les bailleurs sociaux.

Perspectives

Le marché du logement est en train de connaître un tournant. La capacité d'acquisition immobilière des ménages avait augmenté de façon quasi continue ces dernières années, portée par des conditions de financement très favorables et des revenus en hausse, qui compensaient voire soutenaient la hausse des prix. En 2023, la hausse des taux d'intérêt devrait se poursuivre, ce qui impactera négativement le pouvoir d'achat immobilier des ménages et le nombre de ventes immobilières. La courbe des prix pourrait s'inverser à l'échelle nationale, après les grandes villes. De son côté, le marché de l'investissement pourrait souffrir en 2023 d'une moindre attractivité, compte tenu des taux relativement bas sur cette classe d'actif. Le résidentiel demeure néanmoins une classe d'actif résiliente, en raison notamment du manque d'offre structurel dans les grandes villes et parce qu'il reste une valeur refuge.

IMPLANTATIONS

(Mars 2022)

CONTACT

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 Guillibert
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

Immeuble 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

Immeuble 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

Immeuble 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

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Morgane LELIEVRE

Analyste Résidentiel
morgane.levievr@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 23 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



www.realestate.bnpparibas.com



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

