

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 13 juin 2023



#Conjoncture Le marché immobilier marque le pas

Après des années de records et de bonne santé, la dynamique du marché immobilier résidentiel marque le pas et subit de plein fouet la crise économique et la remontée des taux de crédits immobiliers.

Le volume des transactions à son plus bas niveau depuis 2 ans

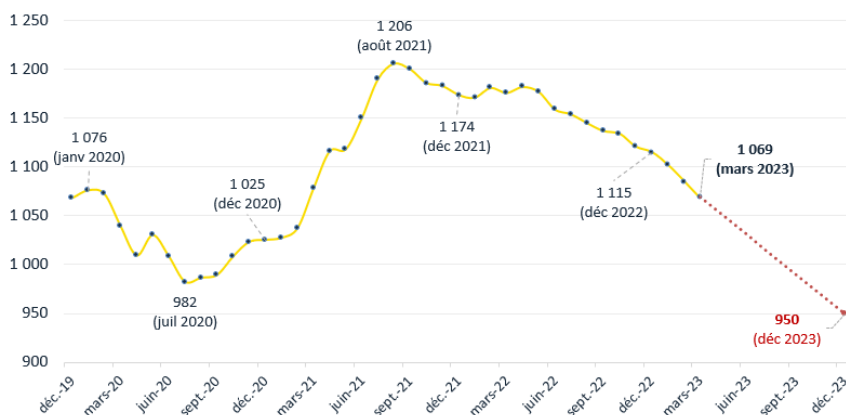
Après plusieurs années exceptionnelles pour le nombre de ventes (avec un niveau au plus haut en août 2021 avec 1 206 000 ventes (sur 12 mois glissants)), l'érosion du volume des transactions amorcé depuis l'automne dernier se confirme. Sur 12 mois glissants, ce chiffre tombe à 1 069 000 ventes en mars 2023 – son plus bas niveau depuis février 2021 et l'impact de la crise sanitaire –, une baisse continue depuis un an.

Selon les prévisions de la FNAIM, l'année 2023 devrait repasser sous la barre du million de transactions, pour atteindre environ 950 000 ventes sur l'année, en recul de 15% sur un an (niveau le plus bas des sept dernières années). Cela représente plus de 150 000 transactions en moins par rapport à l'année 2022, et constituerait la 2^{ème} plus forte baisse des cinquante dernières années.

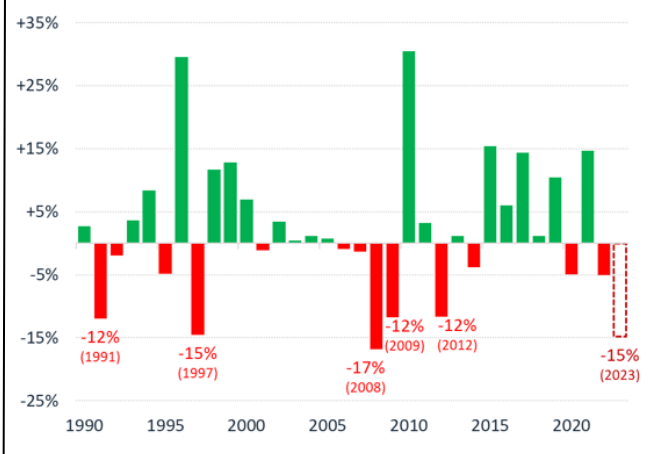
Si le niveau du phénomène est variable selon les territoires, il est commun à l'ensemble de l'Hexagone qui voit le nombre de ventes sur un an baisser dans presque tous les départements.

Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois, en milliers)



Evolution annuelle des ventes depuis 1990 (%)



Sources - Gauche : IGEDD, projection FNAIM // Droite : IGEDD, projection FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

« Après avoir été porté par des taux d'intérêt attractifs lui permettant de rester dynamique jusqu'en 2022, le marché immobilier connaît un réel retournement. Nous constatons en fin d'année 2022 une décélération qui se confirme hélas en 2023 », analyse Loïc CANTIN, Président de la FNAIM. « L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions qui chute drastiquement. »

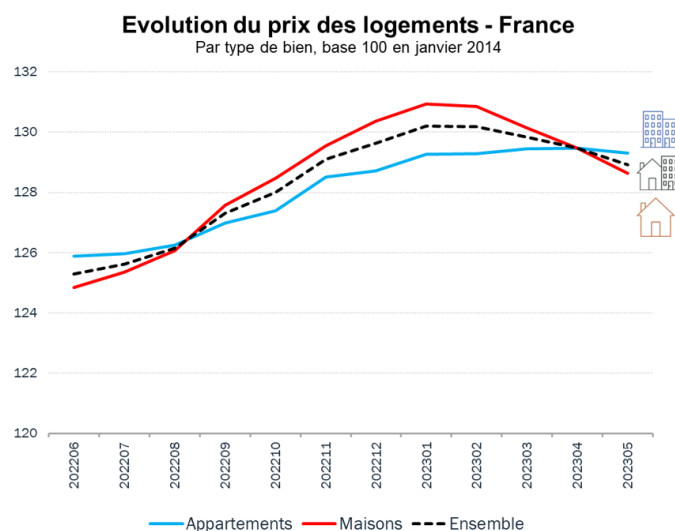
Les prix marquent le pas

Si les prix affichaient jusqu'ici une bonne résistance au niveau national, ils subissent cette fois de plein fouet le ralentissement du marché immobilier.

La stagnation reste mesurée sur un an, puisque les prix – s'ils voient leur progression ralentir – restent en légère hausse : +2,9% (contre +6,3% en juin 2022). Sur le dernier trimestre, la chute est bien plus marquée, puisque les prix sont en net recul à -1%. Ce sont les maisons qui subissent la plus forte baisse des prix, avec un recul de -1,7% sur les trois derniers mois, contre une stagnation totale à 0% sur le prix des appartements.

Si cette baisse des prix est générale à l'ensemble de la France, certains territoires, à l'image de Paris, subissent une baisse plus forte. « Nous prévoyons une poursuite de cette dégradation dans les semaines et mois à venir. Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix devraient connaître une baisse d'environ 5%... ce qui représenterait une baisse réelle de presque 10% conjuguée à l'inflation ! », réagit Loïc CANTIN.

		Prix au 1 ^{er} juin 2023 Inflation 2023 à fin mai : +5,1%	Rappel 1 ^{er} juin 2022 Inflation 2022 : +5,2%	Rappel 1 ^{er} juin 2021 Inflation 2021 : +1,4%
FRANCE ENTIÈRE		3 088 €/m² + 2,9 % sur 1 an - 1,0 % sur 3 mois	3 002 €/m ² + 6,3 %	2 823 €/m ² + 7,0 %
APPARTEMENTS		3 906 €/m² + 2,7 % sur 1 an + 0,0 % sur 3 mois	3 805 €/m ² + 5,3 %	3 614 €/m ² + 6,3 %
MAISONS		2 452 €/m² + 3,0 % sur 1 an - 1,7 % sur 3 mois	2 379 €/m ² + 7,1 %	2 221 €/m ² + 7,6 %



Sources – Gauche : FNAIM (prix au 1er juin 2023), INSEE (inflation) // Droite : Source : FNAIM (au 1er juin 2023)

Le dernier baromètre FNAIM-IFOP confirme cette dégradation du marché, les Français jugeant cette conjoncture très défavorable à l'achat (seulement 22% des personnes interrogées jugeant la conjoncture favorable) ou à la vente (seulement 31%)¹.

¹ Source : Baromètre FNAIM-IFOP, mai 2023. Interviews réalisées du 18 avril au 5 mai 2023 auprès de 1000 individus. Pour plus de détails merci de se référer à l'étude IFOP-FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

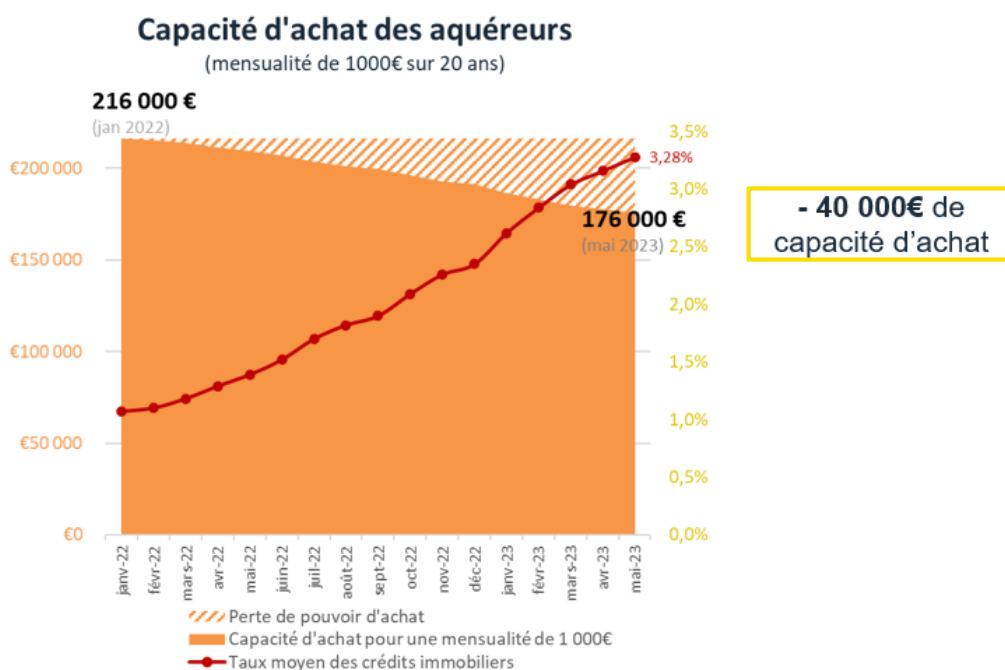
La FNAIM anticipe un ralentissement marqué du marché immobilier en 2023

En 2022, le pouvoir d'achat immobilier a baissé d'environ 4%, soit une baisse de 8% en 3 ans. Une baisse tendancielle du pouvoir d'achat, qui s'accélérera en 2023.

Principal responsable de cette dégradation du marché immobilier, les crédits immobiliers continuent à voir leurs taux augmenter et leur accessibilité se restreindre. Ils ont dépassé les 3%, loin des 1% de ces dernières années, et devraient poursuivre leur hausse dans les semaines qui viennent pour approcher le seuil des 4% d'ici à la fin de l'année.

« Restriction dans les conditions d'accès au crédit et hausse des taux ont créé un cocktail explosif qui vient percuter de plein fouet le marché immobilier. Il faut réaliser qu'entre janvier 2022 et mai 2023, les emprunteurs ont vu leur capacité d'emprunt chuter de 20%, ce qui représente en moyenne une capacité d'achat en recul de 40 000€, c'est considérable ! », comment Loïc CANTIN.

La production de crédit est en forte baisse (-31% par rapport à 2022), tombant à un niveau inférieur à 2018, réduisant d'autant la capacité d'accès à la propriété pour les ménages français.



Sources : Observatoire CSA/Crédit Logement



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@presidentfnaim

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02