

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 16 janvier 2024



#Conjoncture Crise du logement devenue réalité

Après de premiers frémissements sur l'année 2022, le marché de l'immobilier a poursuivi son ralentissement de façon marquée et termine l'année 2023 en net repli. Après une période prolongée de dynamisme du marché, les ventes enregistrent ainsi une chute historique et inédite, avec des prix en baisse sur la majeure partie du territoire. La Fédération nationale de l'immobilier dresse un bilan et les perspectives du marché.

Les ventes de logements existants enregistrent une chute historique de 22%, inédite sur ces 50 dernières années. Environ 875 000 ventes ont été réalisées en 2023, soit un retour 7 ans en arrière. Les prix sont en baisse dans la majeure partie du territoire, en particulier dans les grandes villes. A Paris, la baisse est de -5,7% dans un contexte d'inflation des prix à la consommation d'environ 5% en moyenne annuelle. En 2024, la baisse des prix prendra le relais de la baisse des volumes.



D'UN MARCHÉ D'OPPORTUNITÉ A UN MARCHÉ D'UTILITÉ

« Le logement est confronté à un retournement de marché inédit. L'année 2023 se termine sur un record historique de baisse de ventes sur un an (-22%, à 875 000 transactions) et une baisse des prix, conjuguées à une inflation persistante.

Avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'accompagne désormais d'une pénurie de biens à louer. Nous sommes passés d'un marché d'opportunité à un marché d'utilité ? Les ventes de confort se raréfient, les ventes de contraintes demeurent. » analyse Loïc Cantin, Président de la FNAIM



Loïc CANTIN
Président de la
FNAIM



Les transactions poursuivent leur chute

Après une première baisse en 2022, le volume des transactions est encore en chute en 2023. La FNAIM estime ainsi que 875 000 ventes ont été conclues dans l'ancien, soit une baisse de 22 %, en comparaison aux 1 115 000 transactions sur l'année 2022. Il s'agit de la plus forte baisse sur les cinquante dernières années, avec 240 000 ventes de moins sur 12 mois glissants.

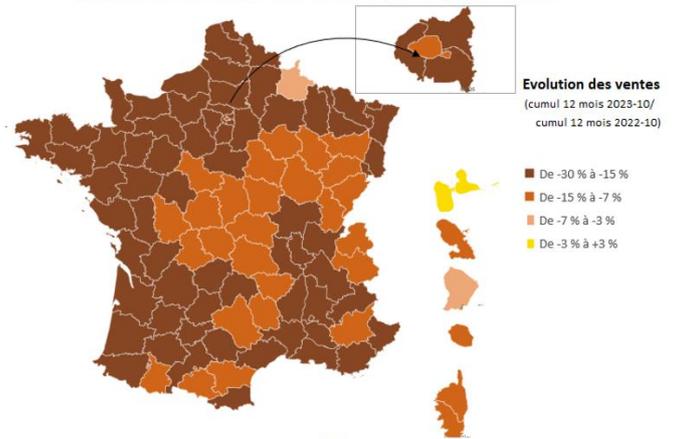
Si le phénomène reste variable selon les territoires, la plupart d'entre eux marquent une baisse d'au moins 7%. Seuls quelques départements comme les Ardennes ainsi que la Guyane (entre -7% et -3%), et la Guadeloupe (-3% à +3%) en outre-mer connaissent des baisses plus mesurées.

Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois, en milliers)



Évolution annuelle des ventes par département :



Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM (gauche) // estimation FNAIM des ventes de logements à partir des données IGEDD (droite)

Cette décélération s'explique par l'effet combiné de l'inflation, de la hausse des taux et des difficultés croissantes d'accès au crédit immobilier : les Français ont perdu 15% de pouvoir d'achat immobilier en 2 ans.

Les prix marquent le pas

Côté prix, après des années de hausse sur l'ensemble de l'Hexagone, la plupart des territoires connaissent une baisse en 2023. A Paris, les prix repassent sous la barre des 10 000 euros, avec une moyenne de 9 966 euros, soit une baisse de 5,7% sur un an et 7,7% sur deux ans. La baisse des prix est également marquée en banlieue parisienne (-3,6%), l'illustration d'un phénomène national lors duquel les villes connaissant les plus grandes baisses sont celles ayant connu les plus grandes hausses.

Demeure une exception à ce stade sur la côte méditerranéenne, le Sud de la France et la Corse, dont les villes, comme Perpignan, Montpellier ou Nice, résistent avec des prix en hausse de 1 à 3%.

Il est également intéressant de constater que les loyers ne suivent pas toujours les prix. Ainsi, même si Paris tient la corde avec un loyer moyen de 27,6 euros/m², ce n'est pas le cas de toutes les villes. Annecy, qui présente un prix moyen de 5 496 euros/m², affiche, quant à elle, un loyer moyen de 15,6 euros/m².

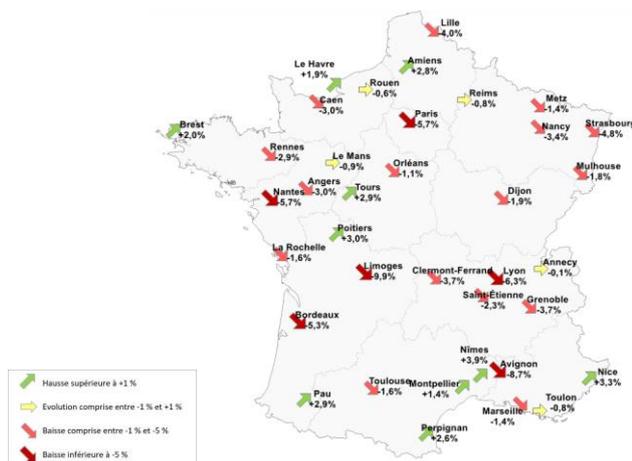


Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Évolution des prix

	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-5,7 %	-7,7 %	+1,7 %
IDF hors Paris	-3,6 %	-2,6 %	+11,4 %
Top10 villes Province	-2,6 %	+1,5 %	+21,7 %
Banlieue Top10 Province	-2,4 %	+0,9 %	+19,0 %
Stations de ski	+3,5 %	+14,2 %	+32,9 %
Stations balnéaires	+1,6 %	+8,7 %	+34,0 %
Top100 villes moyennes	-0,2 %	+5,6 %	+28,4 %
Communes rurales	-0,4 %	+5,2 %	+21,6 %
Reste des communes	-0,3 %	+5,1 %	+22,7 %



Source : FNAIM (au 1^{er} janvier 2024)

Quelles perspectives pour 2024 ?

Après des mois de hausse, grippant l'ensemble du marché, les taux d'intérêt pourraient se stabiliser autour de 4% au cours du 1^{er} trimestre 2024, redonnant un léger souffle au marché.

Côté volume, le nombre de ventes devrait encore baisser sur l'année 2024 d'environ 10%, et plafonner aux alentours des 800 000 ventes.

La baisse des prix, elle, devrait s'accélérer et prendre le relais de la baisse des volumes au cours de l'année. Les baisses observées dans les grandes villes les plus chères devraient se poursuivre.

« 2024 sera pour le marché immobilier une année de transition. Empêchés de mener à bien leurs projets immobiliers par l'explosion des taux et des prix toujours élevés, les Français auront encore des difficultés pour concrétiser leurs projets. » analyse Loïc Cantin. « Mais la fin de la hausse des taux d'emprunt et la baisse des prix devraient redonner du pouvoir d'achat aux ménages ».

Les chiffres de la profession

Cette année, le marché de l'immobilier compte 150 000 emplois (salariés et agents commerciaux, dont 62% de femmes), et 32 000 agences immobilières et administrateurs de biens ont au moins un salarié. Ces professionnels de l'immobilier réalisent 62% des transactions de logements et gèrent environ 35% des locations vides du secteur privé.

Malgré le contexte difficile, l'immobilier a généré 19,4 milliards d'euros de chiffres d'affaires en 2023, soit autant que le secteur de la publicité et davantage que le secteur de la poste ou du courrier. Dans le détail, 2/3 de ce chiffre d'affaires a été réalisé par les transactions, et le reste par l'administration de biens.



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