



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



#confFNAIM

*En avant-première de la conférence  
de presse FNAIM du 11 janvier 2023*

# Le marché immobilier en 2022



[@presidentfnaim](https://twitter.com/presidentfnaim)

Loïc CANTIN

**Mercredi 11 janvier 2023**



## Conférence de presse FNAIM

Mercredi 11 janvier à 9h00 à la FNAIM  
129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Inscription auprès de Galivel & Associés :  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) – 01 41 05 02 02

RETROUVEZ-NOUS SUR



# BILAN – ANALYSE : CHANGEMENT DE CYCLE SUR LE LOGEMENT

- La FNAIM tiendra une **conférence de presse le mercredi 11 janvier 2023**. Il y sera évoqué notamment la conjoncture immobilière, les tendances de marché ainsi qu'une analyse sur la politique du logement.
- En avant-première de cette conférence de presse, la FNAIM publie les principaux chiffres du marché immobilier en 2022.
- Le marché immobilier reste dynamique, même si l'érosion du nombre de ventes se poursuit depuis septembre 2021**. A fin octobre 2022, 1 130 000 ventes (actes signés) ont été réalisées sur 12 mois glissants (-5 % sur un an). Les prix des villes moyennes augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et ceux des stations balnéaires 2,7 fois plus vite. Paris est en baisse de 1% dans un contexte d'inflation à 6%.
- Les prix évoluent plus vite que l'inflation en dehors des grandes villes et de leur périphérie.**

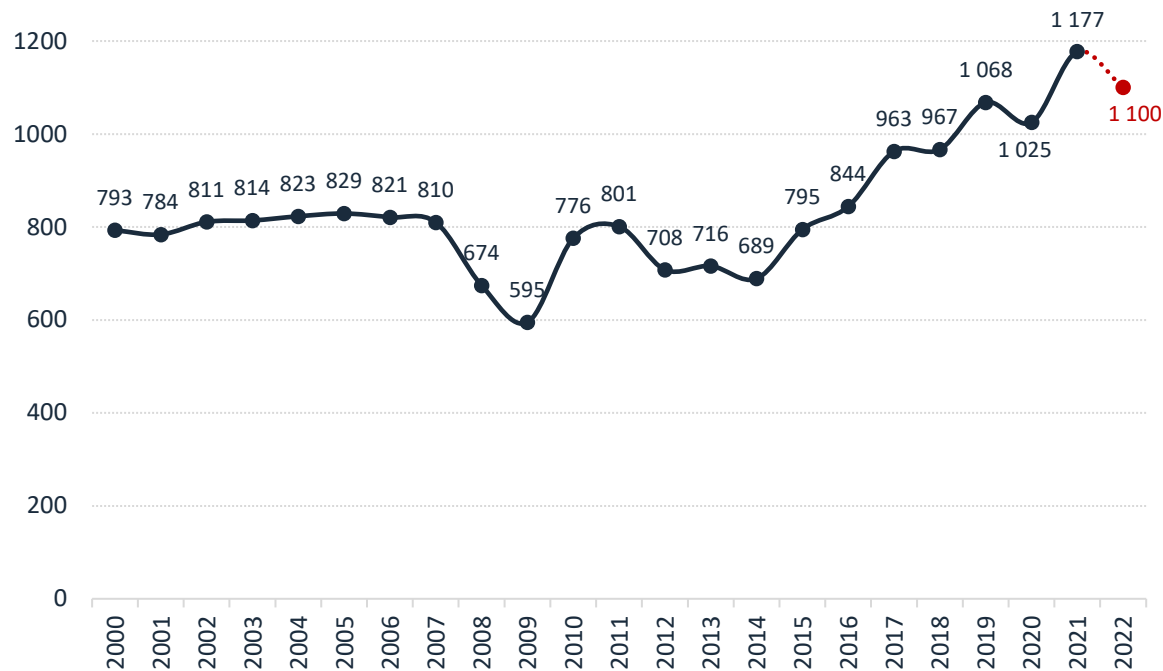
# UN NOMBRE DE TRANSACTIONS QUI RESTE ÉLEVÉ COMPARÉ À L'HISTORIQUE

Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Le marché immobilier est très dynamique depuis 2019.  
En 2022, on estime que 1 100 000 ventes ont été conclues, soit la 2<sup>ème</sup> meilleure année, grâce à un bon premier trimestre.

## Nombre de ventes de logements anciens

(cumul 12 mois, en milliers)



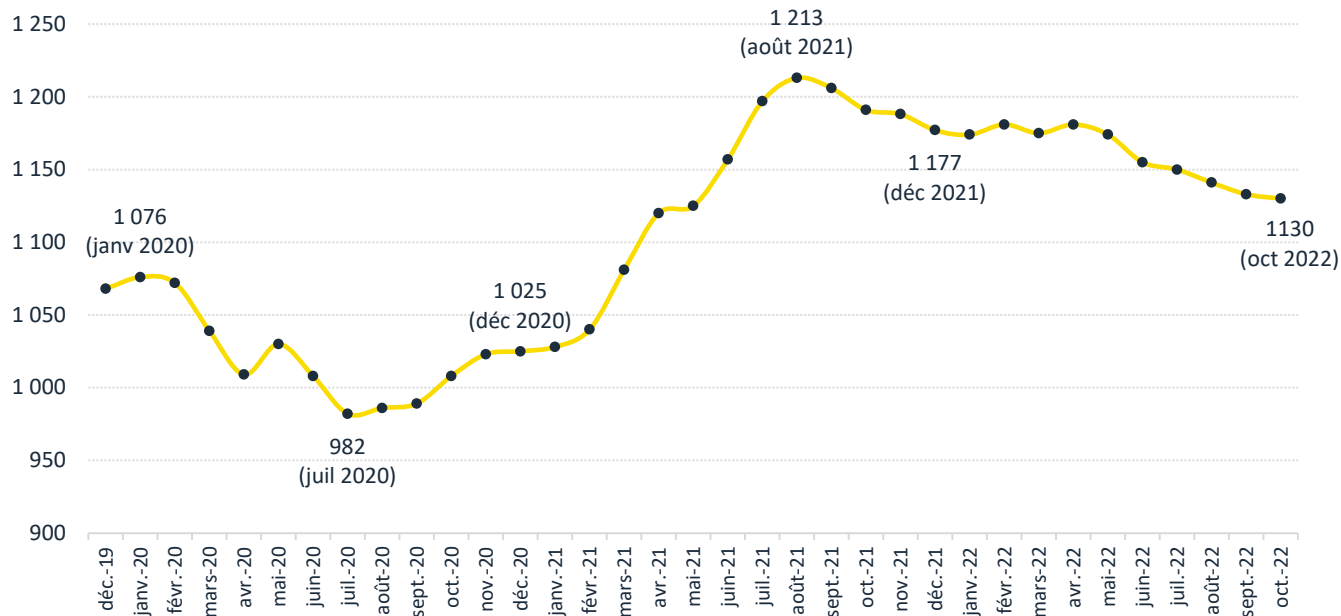
# UN NOMBRE DE TRANSACTIONS ÉLEVÉ MAIS QUI CONNAIT UNE LENTE ÉROSION

Sources : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimations FNAIM

Le marché immobilier reste très dynamique, malgré une érosion du nombre de ventes depuis plus d'un an. A fin octobre 2022, 1 130 000 ventes (actes signés) ont été réalisées sur 12 mois glissants (-5 % sur un an).

## Nombre de ventes de logements anciens

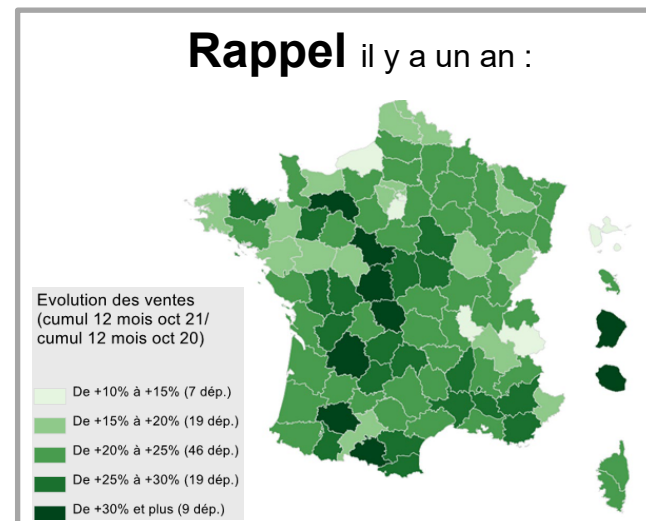
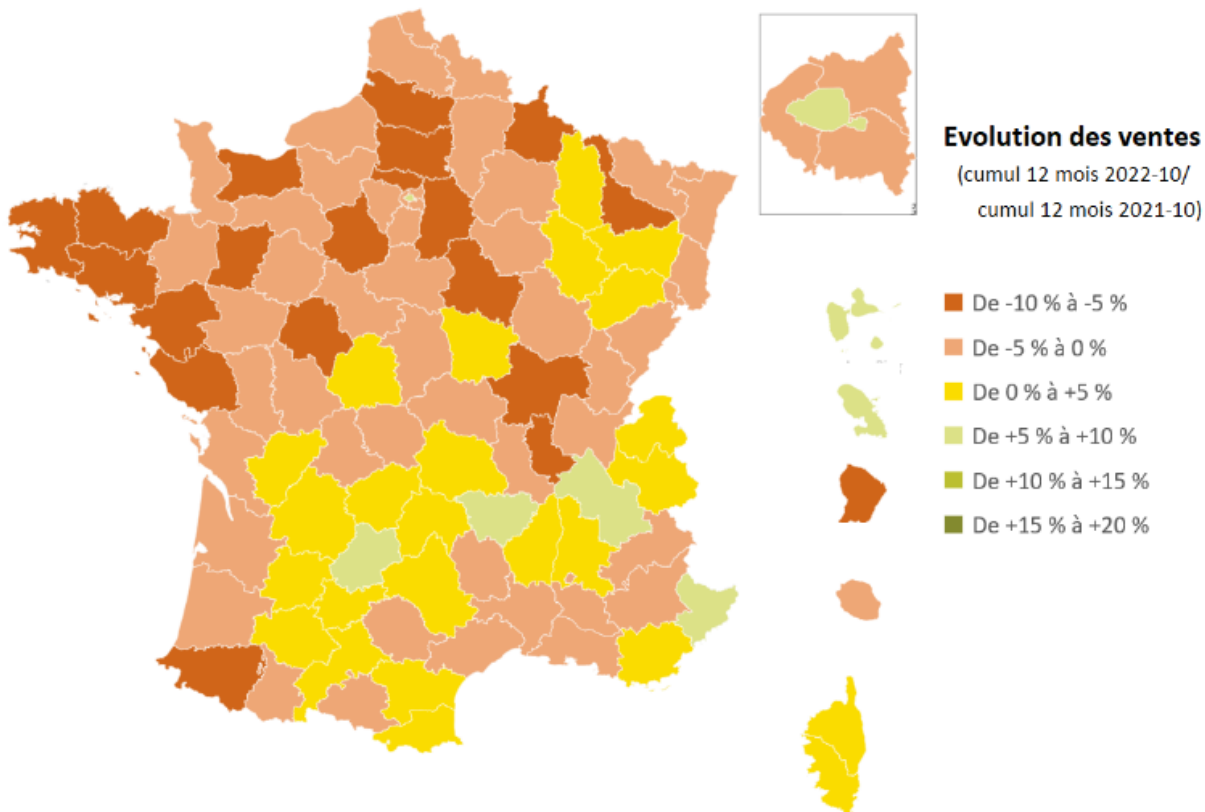
(cumul sur 12 mois, en milliers)



# APRÈS DES HAUSSES DE PRIX RECORD, DES TRANSACTIONS EN RECUL

Source : estimation FNAIM des ventes de logements à partir des données IGEDD




## Évolution annuelle des ventes par département :



# RETOUR DE L'INFLATION, QUI IMPACTE LA HAUSSE DES PRIX

Sources : FNAIM (prix au 1<sup>er</sup> décembre 2022), INSEE (inflation)

Inflation au plus haut depuis 1985 : **6,2 % !**

		Prix au 1 <sup>er</sup> décembre 2022 Inflation 2022 à fin novembre : +6,2%	Rappel 1 <sup>er</sup> décembre 2021 Inflation Nov 2021 : +2,8%	Rappel 1 <sup>er</sup> décembre 2020 Inflation Nov 2020 : +0,2%
Prix logements anciens France 		<b>3 106 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 6,6 %</b>	<b>2 913 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 7,1 %</b>	<b>2 720 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 5,6 %</b>
APPARTEMENTS 		<b>3 888 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 5,0 %</b>	<b>3 702 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 5,6 %</b>	<b>3 504 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 5,8 %</b>
MAISONS 		<b>2 484 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 7,9 %</b>	<b>2 303 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 8,3 %</b>	<b>2 127 €/m<sup>2</sup></b> <b>+ 5,4 %</b>

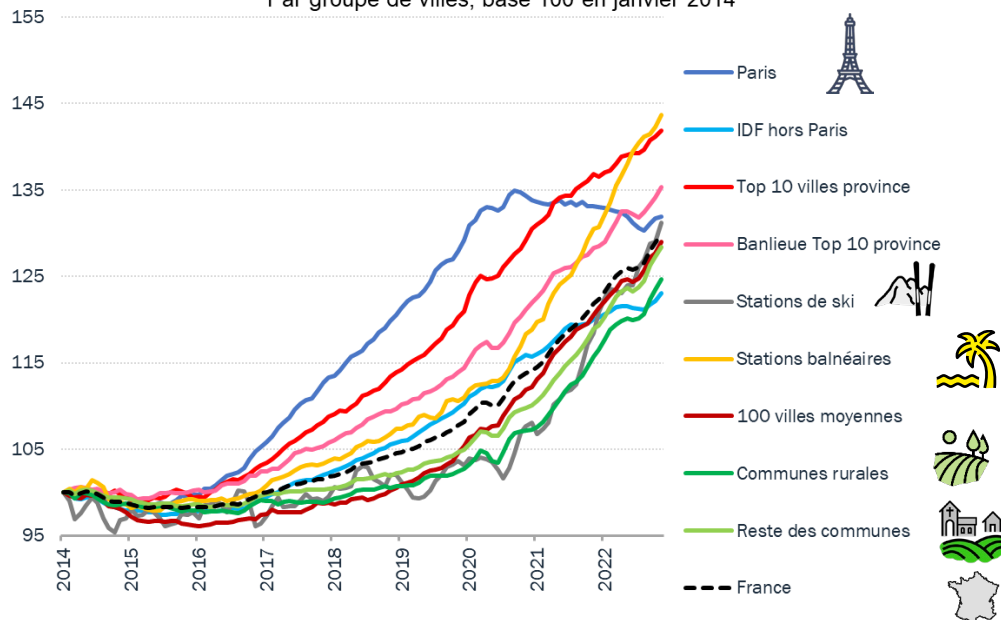
# CORRIGÉ DE L'INFLATION, LES VILLES MOYENNES ET COMMUNES RURALES RÉSISTENT

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> décembre 2022)

Les prix des villes moyennes augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite ! Les prix dans les grandes villes augmentent moins que l'inflation (+6,2 %).

## Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-0,9 %	-1,8 %	+17,1 %
IDF hors Paris	+2,5 %	+6,2 %	+20,7 %
Top10 villes Province	+3,7 %	+9,9 %	+31,2 %
Banlieue Top10 Province	+5,5 %	+11,7 %	+28,5 %
Stations de ski	+10,7 %	+21,8 %	+32,5 %
Stations balnéaires	+10,2 %	+21,4 %	+39,0 %
Top100 villes moyennes	+7,1 %	+15,3 %	+30,7 %
Communes rurales	+7,7 %	+16,3 %	+26,2 %
Reste des communes	+8,0 %	+16,9 %	+28,0 %
France	+6,6 %	+14,2 %	+28,0 %

Détail des groupes de villes en annexe

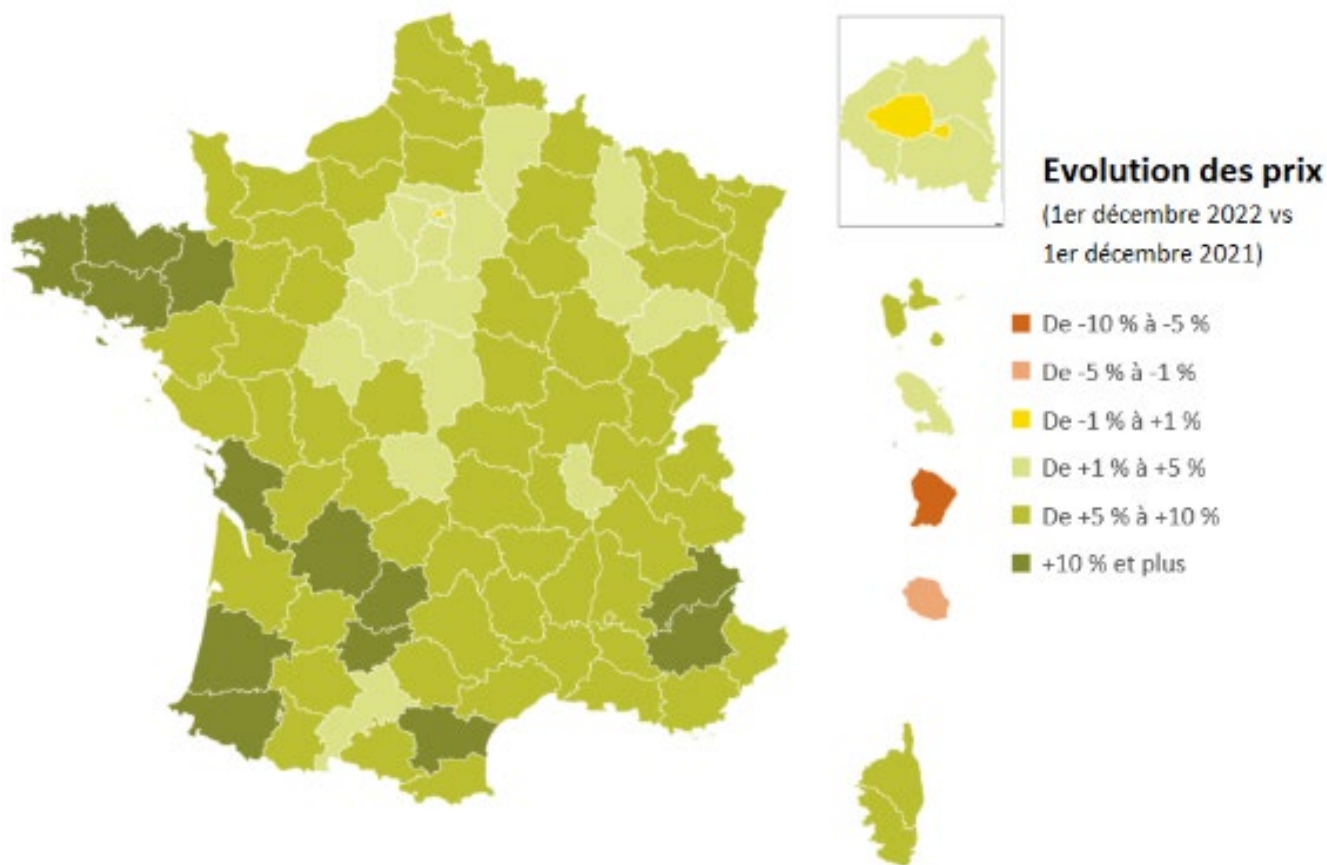


L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors des 11 plus grandes villes et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires (cf. détails des zones en annexe). Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22% de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

# LES PRIX AUGMENTENT TOUJOURS DAVANTAGE DANS L'OUEST

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> décembre 2022)

## Évolution annuelle des prix par département :





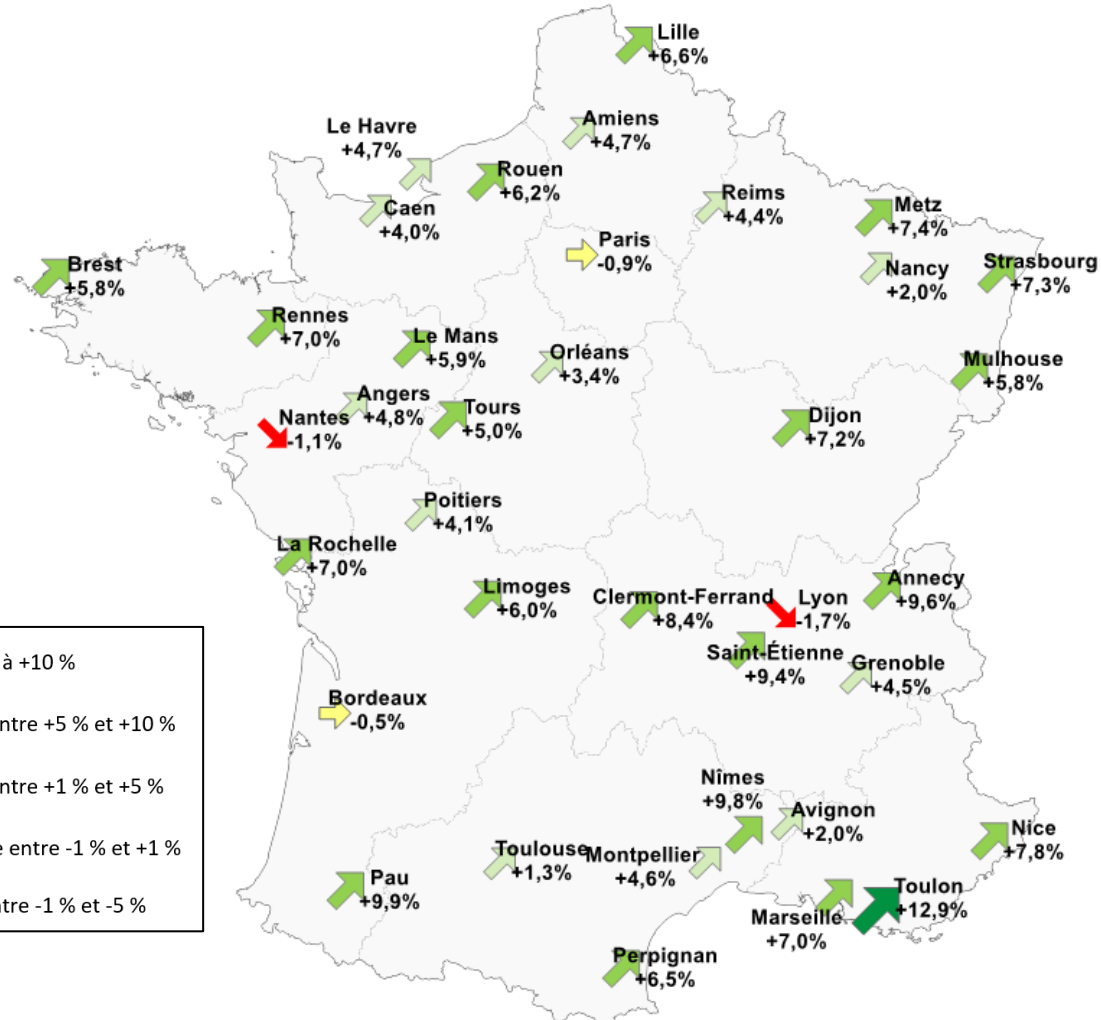
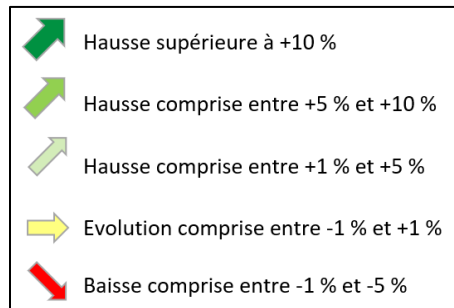
# ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SUR UN AN

(APPARTEMENTS ET MAISONS – DECEMBRE 2022 / DECEMBRE 2021)

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> décembre 2022)

Fortes hausses dans certaines villes moyennes, parfois supérieures à l'inflation (+6,2%)

Certaines grandes villes marquent le pas après des années de forte hausse : Paris, Lyon, Nantes, Bordeaux



# PERSPECTIVES DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023



## ▀▀ Nos prévisions pour 2023 :

- ✓ Les **taux d'intérêt** devraient **continuer d'augmenter**. Ce sera le paramètre déterminant en 2023
- ✓ Les **volumes de ventes** devraient **baisser** en 2023 (d'environ 10% à 1 million de ventes)
- ✓ La **décélération des prix** est engagée, qui se conjugue à un **contexte d'inflation soutenue**. Les baisses observées dans les grandes villes les plus chères devraient se poursuivre



**ANNEXES**



# PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> ET ÉVOLUTION SUR UN AN

Source : FNAIM (au 1<sup>er</sup> décembre 2022)

Prix & Offre au 1er décembre 2022  
Ventes à fin 2022-10  
Loyers à fin 2022-T3

## Prix

(prix moyens de vente, €/m<sup>2</sup>)

Zone géographique	N° dépt	Prix			Évolution		
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
<b>France entière - appart. et maisons</b>		<b>3 106</b>	<b>3 888</b>	<b>2 484</b>	<b>+2,6%</b>	<b>+6,6%</b>	<b>+28,0%</b>
<b>Île-de-France - Ensemble</b>		6 078	6 688	4 370	+1,6%	+1,7%	+19,8%
<b>Province (hors DROM)</b>		2 498	2 809	2 304	+2,8%	+7,6%	+29,6%
<b>Dép. et régions d'Outre-mer</b>		2 723	2 463	2 846	+5,2%	+8,4%	+28,5%

## Régions

<b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>	2 916	3 126	2 708	+3,2%	+6,8%	+30,4%
<b>Bourgogne-Franche-Comté</b>	1 616	1 675	1 584	+3,2%	+5,6%	+21,6%
<b>Bretagne</b>	2 524	2 917	2 365	+4,4%	+11,9%	+49,1%
<b>Centre-Val de Loire</b>	1 790	2 037	1 697	+2,8%	+4,6%	+20,5%
<b>Corse</b>	3 582	3 293	3 851	+2,4%	+8,3%	+31,2%
<b>Grand Est</b>	1 887	2 130	1 705	+2,1%	+6,5%	+26,4%
<b>Hauts-de-France</b>	1 972	2 288	1 848	+2,3%	+5,6%	+21,9%
<b>Île-de-France</b>	6 078	6 688	4 370	+1,6%	+1,7%	+19,8%
<b>Normandie</b>	2 118	2 297	2 032	+1,7%	+6,2%	+28,0%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	2 472	2 998	2 254	+2,1%	+8,4%	+32,6%
<b>Occitanie</b>	2 410	2 605	2 287	+2,9%	+8,5%	+27,4%
<b>Pays de la Loire</b>	2 603	3 080	2 410	+3,4%	+8,2%	+40,8%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	3 928	3 697	4 268	+2,8%	+8,5%	+26,3%

# PRIX ET LOYERS DES LOGEMENTS

## 37 VILLES

Sources : FNAIM (au 1<sup>er</sup> décembre 2022), Clameur

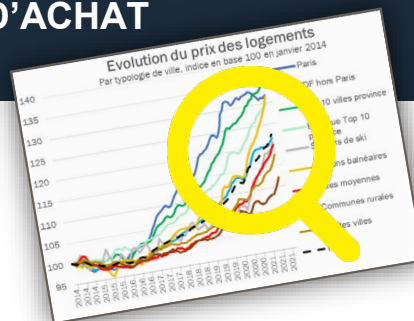
Commune	Loyers (appartements, €/m <sup>2</sup> )	Prix (prix moyens, €/m <sup>2</sup> )	Evolution prix (sur un an)	Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	27,2	10 735	-0,9%	3,0%
Nice	16,2	4 807	7,8%	4,1%
Annecy	14,9	5 253	9,6%	3,4%
La Rochelle	14,8	5 227	7,0%	3,4%
Lyon	13,9	5 025	-1,7%	3,3%
Montpellier	13,9	3 441	4,6%	4,8%
Bordeaux	14,0	4 664	-0,5%	3,6%
Lille	13,8	4 141	6,6%	4,0%
Strasbourg	12,6	4 063	7,3%	3,7%
Marseille	12,7	3 062	7,0%	5,0%
Grenoble	12,6	2 791	4,5%	5,4%
Toulon	12,5	2 920	12,9%	5,1%
Nantes	12,3	3 840	-1,1%	3,8%
Toulouse	12,0	3 401	1,3%	4,3%
Amiens	11,5	2 566	4,7%	5,4%
Rennes	12,3	3 971	7,0%	3,7%
Caen	11,9	2 940	4,0%	4,9%
Le Havre	11,7	2 299	4,7%	6,1%
Rouen	11,4	2 819	6,2%	4,9%
Nancy	11,5	2 305	2,0%	6,0%
Orléans	11,4	2 611	3,4%	5,2%
Avignon	11,6	2 279	2,0%	6,1%
Reims	11,1	2 813	4,4%	4,7%
Dijon	11,8	2 824	7,2%	5,0%
Angers	12,2	3 344	4,8%	4,4%
Tours	12,4	2 973	5,0%	5,0%
Poitiers	11,4	2 229	4,1%	6,1%
Nîmes	11,2	2 230	9,8%	6,0%
Metz	10,7	2 519	7,4%	5,1%
Pau	10,7	2 127	9,9%	6,0%
Clermont-F	10,8	2 346	8,4%	5,5%
Le Mans	10,3	1 894	5,9%	6,5%
Perpignan	10,3	1 497	6,5%	8,3%
Limoges	9,8	1 694	6,0%	6,9%
Brest	10,1	2 121	5,8%	5,7%
Mulhouse	10,1	1 388	5,8%	8,7%
Saint-Étienne	8,4	1 372	9,4%	7,3%

Prix & Offre au 1er décembre 2022  
Ventes à fin 2022-10  
Loyers à fin 2022-T3

# DÉTAIL DES GROUPES DE LA TYPOLOGIE DES VILLES EN COMPLÉMENT DES GRAPHIQUES DE PRIX PAR TYPOLOGIE DE VILLE ET DE POUVOIR D'ACHAT



Sources : Insee, RP 2017



Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Communes		Exemples de communes
						Plus grande	Plus petite	
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Communes balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule-Escoubac, Dinard, Larmor-Plage, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezonvaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			



- ✓ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté (refonte des indices de prix en octobre 2021).
- ✓ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. **La FNAIM utilise :**
  - ✓ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
  - ✓ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95% des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
  - ✓ Les compromis de vente communiqués par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23% du marché de la transaction)
- ✓ **L'évolution** sur 3 mois de l'indice mensuel des prix Fnaim correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.

# LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROFESSION

Sources : ACOSS, INSEE, CCI, CGEDD, ANIL, DARES, FNAIM



**30 000**

agences immobilières  
et administrateurs de biens en  
France ont au moins un salarié



**200 000**

emplois  
(salariés et agents  
commerciaux)



**62 %**

de femmes  
dans la branche



**16,5  
milliards  
d'euros**

de chiffre d'affaires  
(2/3 sur le métier  
de transaction,  
1/3 sur celui de  
l'administration de  
biens), soit autant  
que le secteur  
de la publicité  
et davantage que  
le secteur de  
la poste  
et du courrier



Les professionnels  
de l'immobilier  
réalisent 62 %  
des transactions  
de logements  
et gèrent environ  
35 % des locations  
vides du secteur  
privé



L'ensemble des adhérents de la  
FNAIM (environ 9 500 points de  
réception de la clientèle, plus de  
30% des emplois de la branche au  
31/12/2019) ont généré un chiffre  
d'affaires d'environ 5,0 milliards  
d'euros (soit 30,3 % du chiffre  
d'affaires du secteur)  
et réalisé environ 250 000  
transactions de logements en 2021.



Document réalisé par

[label@fnaim.fr](mailto:label@fnaim.fr)



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

Tél.: 01 41 05 02 02

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « *Source : FNAIM* »

