

Prix immobiliers : Paris baisse mais les grandes villes d'Europe du Sud grimpent

Paris, le 3 mai 2023. Premier réseau immobilier indépendant d'Europe, CASAFARI dispose de la base de données la plus complète, représentant plus de 310 millions d'annonces provenant de 30 000 sources (sites agences et portails) et couvrant toutes les classes d'actifs en France, Espagne, Italie, Portugal, Allemagne et aussi Monaco. Sa dernière analyse met en lumière les principales tendances du marché immobilier dans plusieurs grandes villes européennes. Focus sur Barcelone, Lisbonne, Madrid, Milan et Paris.

Un marché immobilier européen toujours marqué par l'incertitude

2023 a débuté dans un climat économique tendu et le marché de l'immobilier n'a pas fait exception à la règle. De nombreux fonds et investisseurs avertis ont adopté une approche "attentiste", mais après les trois premiers mois de l'année, certains signes indiquent que les inquiétudes pour l'économie de la zone euro sont moins graves que prévues initialement. Néanmoins, la récente crise bancaire américaine et suisse a suscité de nouvelles interrogations. Le marché de l'emploi semble sous contrôle et les perspectives de croissance économique progressent, mais l'inflation reste une préoccupation majeure, en particulier en Europe. La Commission européenne prévoit un taux de croissance de +1,0% en 2023, à raison de +1,4% pour l'Espagne, +1,0% pour le Portugal, +0,8% pour l'Italie et +0,6% pour la France.

Malgré cet environnement, la demande de logements reste très forte dans les villes analysées. En Espagne, l'Institut des statistiques nationales (INE) a indiqué que les ventes de logements ont augmenté de +30% entre décembre 2022 et janvier 2023 (+6,6% en glissement annuel), ce qui témoigne de la confiance des acheteurs et de la solidité du marché. Alors que les pays d'Europe de l'Ouest comme l'Allemagne et les Pays-Bas voient les prix de vente des logements diminuer, cette tendance ne se confirme pas dans le sud, où les prix sont stables et continuent de croître modérément.

Marché de la transaction :

« Au cours des douze derniers mois, les prix de vente dans les cinq villes étudiées ont augmenté de +5,2% en moyenne. La seule ville ayant connu une baisse des prix est Paris (-0,3%, à 12 707 €/m²), tandis que la plus forte augmentation est celle de Lisbonne (+9,8%, à 5 149 €/m²). Mais au premier trimestre 2023, ces 5 métropoles ont connu une augmentation des prix de vente, en moyenne de +1,1%, Lisbonne étant à nouveau en tête avec +3,4%, tandis que Barcelone est restée stable, avec +0,1%. Bien qu'il n'y ait pas de baisse de prix à l'échelle de la capitale de la Catalogne, certains quartiers moins prisés enregistrent de légères baisses », nuance Maxime Hueber, vice-président de CASAFARI.

Marché de la location :

À l'instar des tendances des prix de vente, le marché locatif est resté relativement stable, augmentant en moyenne de +1,0% en glissement trimestriel, mais de + 18,3% en glissement annuel dans ces villes. Le prix moyen du m² à louer a augmenté au cours du premier trimestre 2023. Madrid constitue l'exception avec des loyers en baisse de -6,7% mais qui restent en hausse (+6,4%) en glissement annuel. Paris est restée relativement stable avec des loyers très légèrement à la hausse en glissement annuel (+0,89%) et en glissement trimestriel (+0,17%).

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

galivel@galivel.com – www.galivel.com

La courbe de croissance la plus prononcée est observée à Lisbonne où les loyers ont augmenté de +5,3% en glissement trimestriel et de +40,2% en glissement annuel. Barcelone et Milan ont connu une croissance comparable en glissement annuel, respectivement +22,4% et +21,5%. Ces tendances indiquent clairement une pénurie de l'offre et un attrait qui ne se dément pas pour la vie urbaine.

Evolution des rendements :

Les rendements dans les villes concernées ont augmenté en moyenne de +12,3% au cours des douze derniers mois, grâce à une augmentation des loyers (+18,3% en glissement annuel) supérieure à celle des prix de vente (+5,2% en glissement annuel). « Lisbonne a connu une évolution impressionnante de +27,7%, tandis que les rendements de Barcelone ont augmenté de +19,3%. Cela peut être attribué à la flambée des prix des loyers en raison de la pénurie de l'offre et de l'augmentation de la demande », poursuit Maxime Hueber.

Madrid, quant à elle, a été la seule ville à connaître une baisse des rendements moyens (-2,4%) au cours des douze derniers mois, en raison du taux de croissance plus rapide des prix de vente (+9,0% en glissement annuel) par rapport à ceux des loyers (+6,4% en glissement annuel). Sur le long terme, la différence relative entre les valeurs locatives et le coût du financement permettra d'obtenir un rendement stable. Cependant, en glissement trimestriel, les rendements ont enregistré une baisse moyenne de -0,3%. Madrid enregistre la plus forte baisse (-8,2%) tandis que Milan progresse de +3,6%.

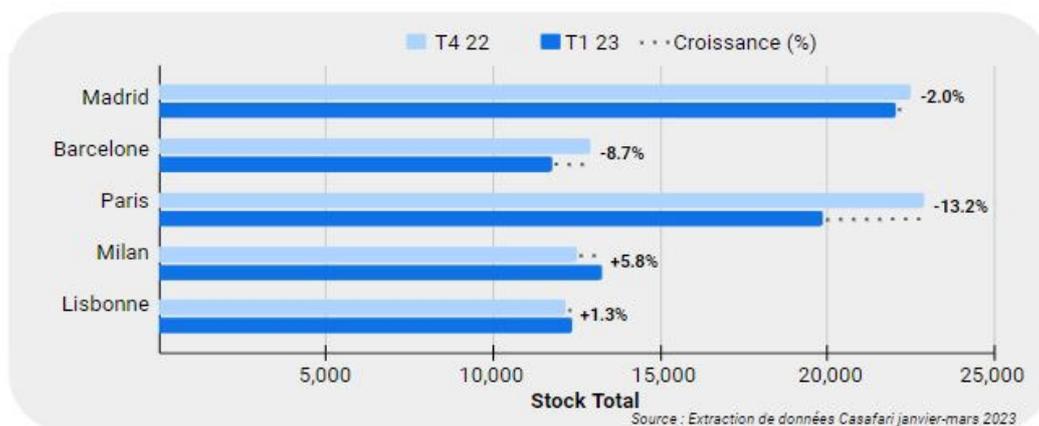
Photographie du marché immobilier en mars 2023

Villes	Biens en vente	Biens en location	Prix de vente moyen affiché	Prix moyen location affiché	Rendement locatif brut
 Madrid	22 024	15 619	4 062 €/m ²	17 €/m ²	4,9 %
 Barcelone	11 786	8 398	4 120 €/m ²	22 €/m ²	6,5 %
 Paris	19 861	7 017	12 707 €/m ²	41 €/m ²	3,8 %
 Milan	13 237	5 387	4 969 €/m ²	23 €/m ²	5,5 %
 Lisbonne	12 346	2 630	5 149 €/m ²	23 €/m ²	5,3 %

Source : Données Casafari extraites le 15/03/2022

Vente et location : une offre en baisse

Comparaison des stocks de vente par trimestre T4 2022 - T1 2023



Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

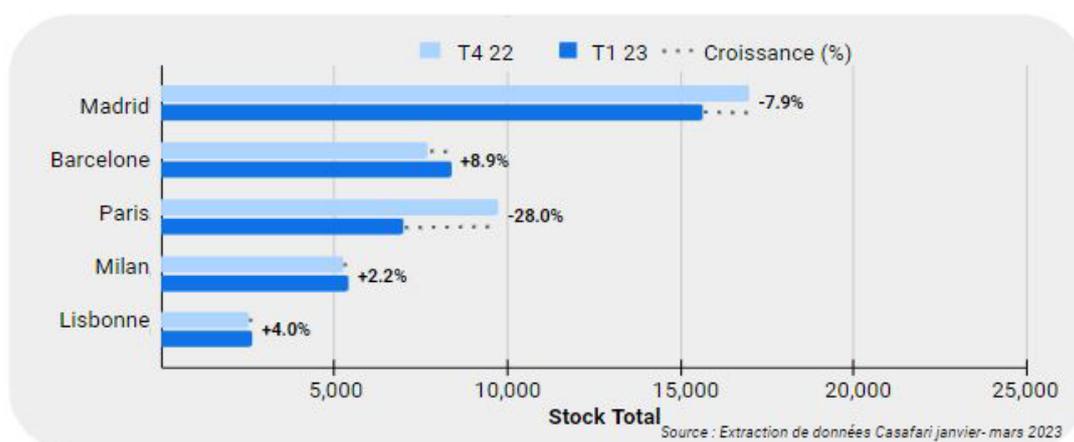
galivel@galivel.com – www.galivel.com

L'offre de logements à la vente s'est rétractée au cours des premiers mois de 2023. « Dans notre rapport du 4^e trimestre 2022, nous mentionnions que l'offre à la vente avait augmenté et que le nombre de logements locatifs avait diminué entre 2022 et 2021. À la fin du premier trimestre 2023, nous observons une baisse de -0,2% de l'offre à la vente en glissement annuel dans les villes analysées », note Maxime Hueber.

Plus précisément, à Barcelone et à Madrid, le nombre de biens à vendre a chuté respectivement de -16,6% et de -11,6% au cours des douze derniers mois. Cette tendance s'est confirmée en glissement trimestriel, le nombre de biens dans ces deux villes ayant diminué de -2,0% et -8,7% respectivement. À Paris, cette tendance est encore plus prononcée, le stock ayant fondu de -13,2%.

En revanche, Milan et Lisbonne ont connu une augmentation du stock de biens à vendre au cours de ce premier trimestre, avec des taux de croissance respectivement de +5,8% et +1,3%.

Comparaison des stocks de location par trimestre T4 2022 - T1 2023

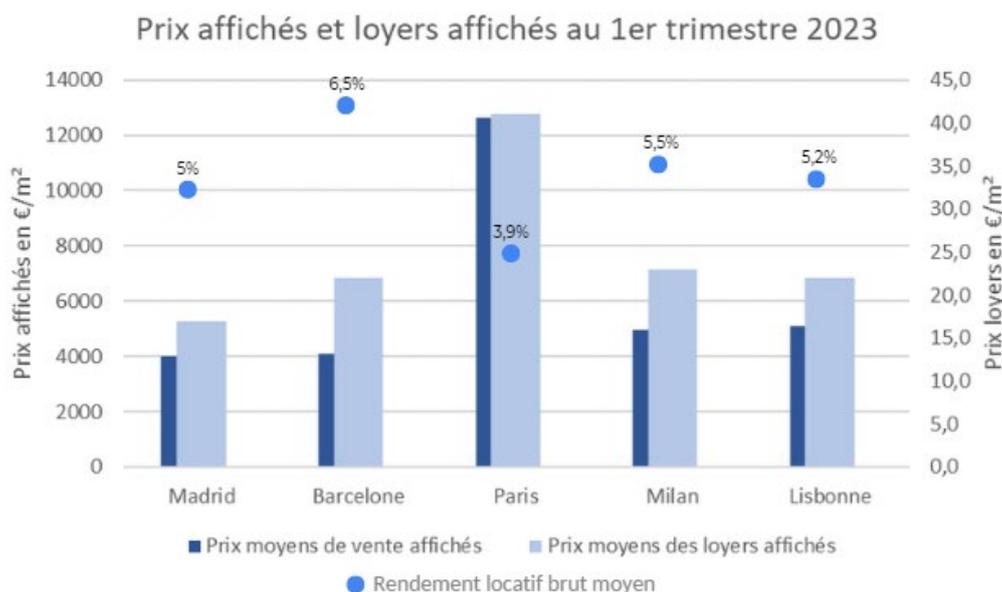


« L'offre locative a connu une forte baisse pendant les douze derniers mois, diminuant de -38,1% en moyenne », complète-t-il. Parmi les villes étudiées, Milan fait face à un déclin exceptionnel de l'offre locative avec une baisse de -51,3%, suivie par Lisbonne et Madrid avec des contractions respectives de -47,2% et -26,0%.

La tendance s'est poursuivie au premier trimestre 2023, avec une réduction moyenne du parc locatif de -4,2% par rapport au trimestre précédent dans les cinq villes. Paris a connu la plus forte baisse des offres de location, avec une réduction de -28%, suivie par Madrid (-7,9%). En revanche, Barcelone et Lisbonne ont ajouté respectivement +8,9% et +4% à leur parc locatif.

« Compte tenu des taux d'intérêt élevés en vigueur, de nombreux investisseurs recherchent des stratégies d'optimisation du rendement sur le marché de l'immobilier. Parallèlement, ceux ayant un horizon d'investissement à long terme continuent d'adopter une approche conservatrice, préférant détenir des actifs tangibles à faible risque comme l'immobilier, par rapport aux produits financiers ou aux actions », conclut Maxime Hueber.

ANNEXE



Source : Données Casafari extraites le 15/03/2023

A propos de CASAFARI ...

CASAFARI est un réseau immobilier européen disposant de la base de données la plus exhaustive connectant plus de 50 000 professionnels à travers ses outils innovants. En s'appuyant sur des technologies uniques pour indexer, agréger et analyser plus de 310 millions d'annonces provenant de plus de 30 000 sources d'annonces, CASAFARI reconstruit l'historique de chaque propriété, identifie les sources publiant chaque bien, offre des solutions d'ACM (analyses comparatives de marché), redistribue les indicateurs clés du marché, entre autres applications. Nos outils data ou CRM permettent à des clients tels que Cerberus, Kronos, Vanguard, Masteos, Casavo, Sotheby's International Realty, Coldwell Banker, Century 21, Savills, JLL, Engel & Voelkers, Keller Williams, entre autres, de se démarquer sur le marché de l'immobilier en identifiant plus rapidement chaque opportunité business tout en accélérant leur conversion.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

galivel@galivel.com – www.galivel.com