



Marché de l'immobilier : analyse de l'année 2022 et prévisions pour 2023 selon Drimki

Paris, le 12 janvier 2023 - Après deux années exceptionnelles, le marché immobilier, impacté par le mécanisme d'usure, la hausse des taux d'intérêt et les nouvelles réglementations énergétiques, opère peu à peu un changement pour revenir à la normale, DRIMKI, le spécialiste de l'estimation immobilière, dresse le bilan immobilier de 2022 et dessine les premières tendances 2023.

2022

Le début du retour à la normal

Après une année 2021 à près d'un million deux cent mille transactions immobilières, l'année 2022, considérée encore comme exceptionnelle, marque cependant le début d'un rééquilibrage du marché de l'immobilier. En effet, pour 2022, le nombre d'unités vendues en termes de volume est estimé à un peu plus d'un million d'unités, soit une potentielle baisse entre 12% et 16% par rapport à 2021.

Une année 2022 marquée par une augmentation

En 2022, la hausse des prix atteint les 6% sur l'année. Les maisons continuent à surperformer pour atteindre une hausse de 8% en moyenne et les appartements de 5% en moyenne. Selon les réseaux du groupe Digit Re, le prix moyen d'une transaction en France avoisine les 250 000€ environ.

Cependant, la fin de l'année 2022 est marquée par un ralentissement de l'augmentation des prix. Les grandes métropoles voient même leurs prix baisser, comme à Paris, au profit des villes périphériques qui attirent de plus en plus.

Le désir de la pierre toujours présent

Malgré la situation actuelle peu propice à l'achat d'un bien immobilier, la part des Français engagés dans un projet immobilier est toujours stable, puisque 16 % d'entre eux déclarent avoir un projet immobilier dans les 12 prochains mois*.

“On constate sur la plateforme Drimki un fort trafic ce qui vient soutenir un certain appétit des Français pour l'achat et/ou la vente d'un bien immobilier” analyse Olivier Colcombet, Président de Digit Re et porte-parole de Drimki.

Si la hausse des taux des crédits et le taux d'usure a un impact fort sur les Français, elles ont modifié le profil des acheteurs en faisant chuter les primo-accédants (33% novembre 2022 en contre 44% en mars 2022) et en augmentant le nombre d'investisseurs (24% ; + 9 points en novembre 2022 vs. mars 2022).

“Il n'est pas rare lors des périodes de crise de voir des investisseurs réduire leur exposition en bourse pour se tourner vers l'immobilier qui reste toujours un investissement rentable, ce qui peut ainsi expliquer le changement des profils des acheteurs en cette fin d'année 2022.” explique Olivier Colcombet, Président de Digit Re et porte-parole de Drimki.

2023

La continuité du rééquilibrage

“L'année 2023 devrait suivre la tendance des trois derniers mois glissants, c'est-à-dire une légère baisse en termes de volumes. Ce qui finalement est plutôt cohérent : plus de 3 millions de biens ont changé de mains ces trois dernières années sur environ 37 millions de logements en France, soit environ 10% des logements qui ont changé de propriétaire. Ce constat vient ainsi soutenir davantage la rareté de l'offre car généralement, on ne vend pas son appartement ou sa maison tous les deux ans.”
analyse Olivier Colcombet.

Rénovation énergétique, le challenge

Depuis fin août 2022, les propriétaires des logements classés F et G selon le DPE ne peuvent plus augmenter les loyers et depuis le 1er janvier 2023, la location des pires passoires classées G (qui consomment plus de 450 kilowattheures au mètre carré par an) est interdite. Cette dernière sera étendue à tous les logements G en 2025, puis aux F en 2028.

Face à ces nouvelles réglementations, de nombreux propriétaires, notamment ceux dont le loyer perçu est un revenu, auront plutôt intérêt à vendre leur bien car les parcours de rénovation énergétique sont souvent longs (plusieurs mois sans locataire), complexes et coûteux. A l'inverse, si l'on compare avec la crise de 2007, l'épargne des Français est plus élevée. On constate ainsi que les propriétaires ne sont pas dans l'urgence d'une vente et donc dans la nécessité de baisser leur prix rapidement.

La dureté du financement

La problématique du financement et des règles bancaires, mêlée aux conditions économiques et donc à la confiance des ménages, seront les gros freins au désir d'acheter des Français. En novembre 2022, le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers s'est établi à 2,25%** alors qu'il s'élevait à 1,06% un an plus tôt. Il s'agit du plus haut taux depuis 7 ans et rien ne laisse présager, à date, que cette tendance va s'inverser. Concernant le taux d'usure, ce dernier est passé à 3,57 % pour les prêts à taux fixe de 20 ans et plus depuis janvier 2023.

“Finalement pour 2023, nous ne craignons pas la tempête, que ce soit en termes de volumes ou de prix, mais la visibilité sur l'année est incertaine. D'un côté, nous avons la rareté de l'offre qui vient tendre le marché, et côté acquéreur, nous avons les conditions financières difficiles qui sont un frein. Est-ce qu'une porte ne serait pas ouverte pour le régulateur afin que ce dernier soutienne les projets des Français en cette période tendue ?” ajoute Olivier Colcombet.

**Étude réalisée par BVA pour DRIMKI (disponible sur demande), du 16 au 17 novembre 2022 sur un échantillon de 925 personnes âgées de 25 ans et plus, issues d'un échantillon global de 1000 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus.*

****observatoire Crédit Logement/CSA, novembre 2022**

A propos de Drimki

Créé en 2007, Drimki est le pionnier français de l'estimation immobilière en ligne. Fort de ces nombreuses années d'expérience, Drimki vous apporte toutes les informations et tous les services utiles à la concrétisation de votre projet immobilier que vous soyez propriétaire, vendeur ou acheteur.

Pour en savoir plus <https://www.drimki.fr/>