# MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL NEUF & ANCIEN

## BILAN 2021

RESEARCH MARS 2022

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

# AGENDA

01 CONTEXTE **ÉCONOMIQUE**

02 MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL ANCIEN EN **FRANCE**

03 MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL ANCIEN EN **ILE-DE-FRANCE**

04 MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL **NEUF** EN **FRANCE**

05 MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT **EN FRANCE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE

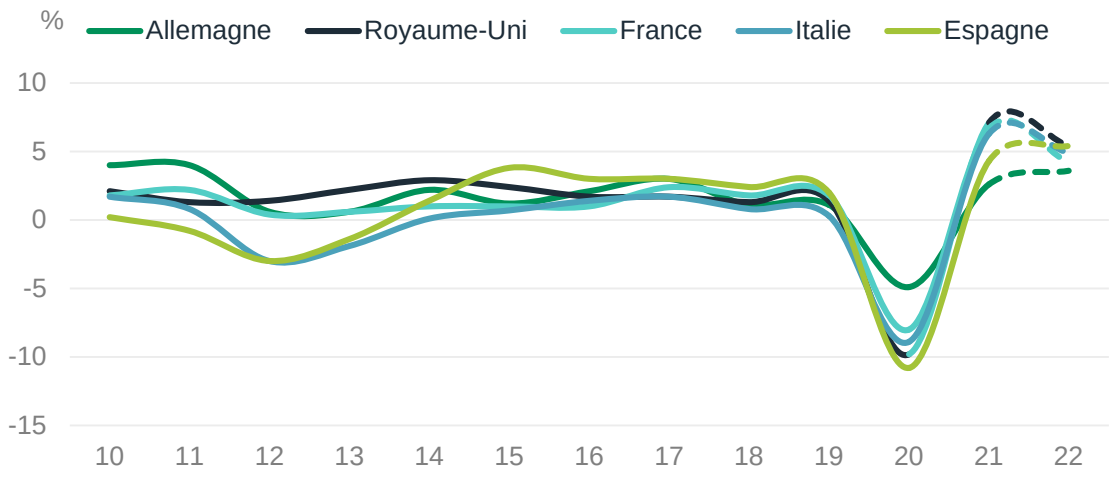
# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

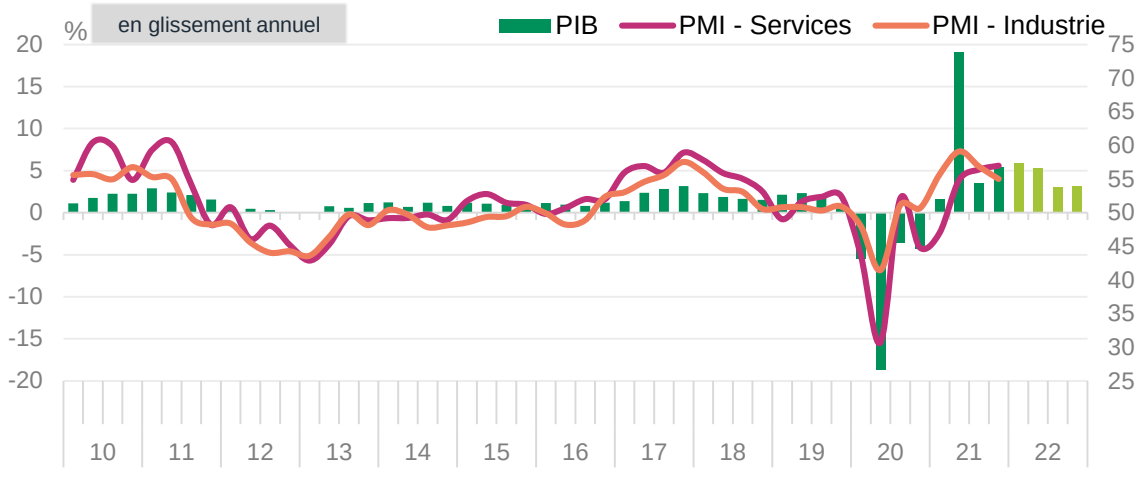
# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## CROISSANCE ET CONJONCTURE

### CROISSANCE ET CONJONCTURE EN EUROPE




### CROISSANCE EN FRANCE




### L'Europe tournée vers l'Ukraine

La récession de 2020 causée par la Covid-19 a donné suite à un net rebond en 2021, avec une croissance du PIB de la Zone Euro de +5,0%, et de +7,1% pour le Royaume-Uni, qui devrait se poursuivre cette année (respectivement à +3,6% et +4,1%). Les espoirs de retour à la normale en 2022 ont cependant été plombés par l'invasion russe en Ukraine.

Le conflit et les sanctions mondiales à l'encontre de la Russie ont des répercussions fortes sur le prix de l'énergie en Europe. Cette pression inflationniste vient s'ajouter aux perturbations des chaines d'approvisionnement dues à l'épidémie, aux mesures budgétaires souples menées par les banques centrales, et à l'augmentation de la demande avec la reprise économique pour causer un pic d'inflation en 2022. Celle-ci est anticipée à +5,0% en 2022, mais devrait rapidement redescendre dès 2023, où elle est attendue à +2,1%.

La guerre en Europe de l'Est ne devrait pas modifier le calendrier de la BCE qui pourrait remonter ses taux directeurs cette année, face à un virus toujours présent mais des mesures sanitaires moins pesantes.

### France : la reprise se poursuit en attendant les élections

Après un fort rebond en 2021 et une croissance du PIB à +7,0%, plus forte que celle de la Zone Euro, la reprise économique devrait se poursuivre en 2022 à +4,2%. Malgré une dépendance en énergies fossiles plus faible que la moyenne européenne, la France devrait connaître une inflation plus forte cette année (+3,8% attendus) mais qui devrait retomber dès 2023.

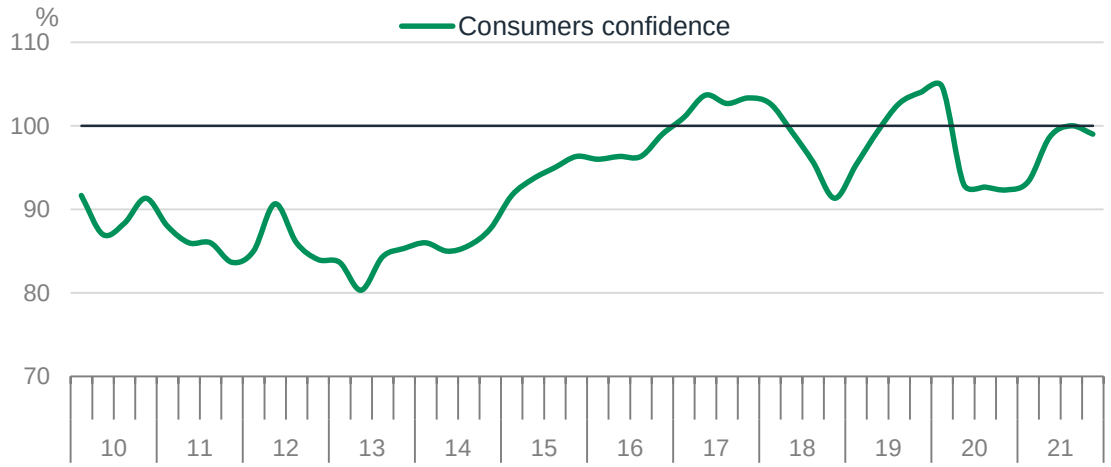
Les mesures sanitaires moins contraignantes permettent une progression de l'activité dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement et d'approvisionnement.

Les incertitudes liées à l'évolution de la situation épidémique et la guerre en Ukraine pèsent sur le court terme. Dans un contexte aussi perturbé, les élections présidentielles du deuxième trimestre auront toute leur importance.

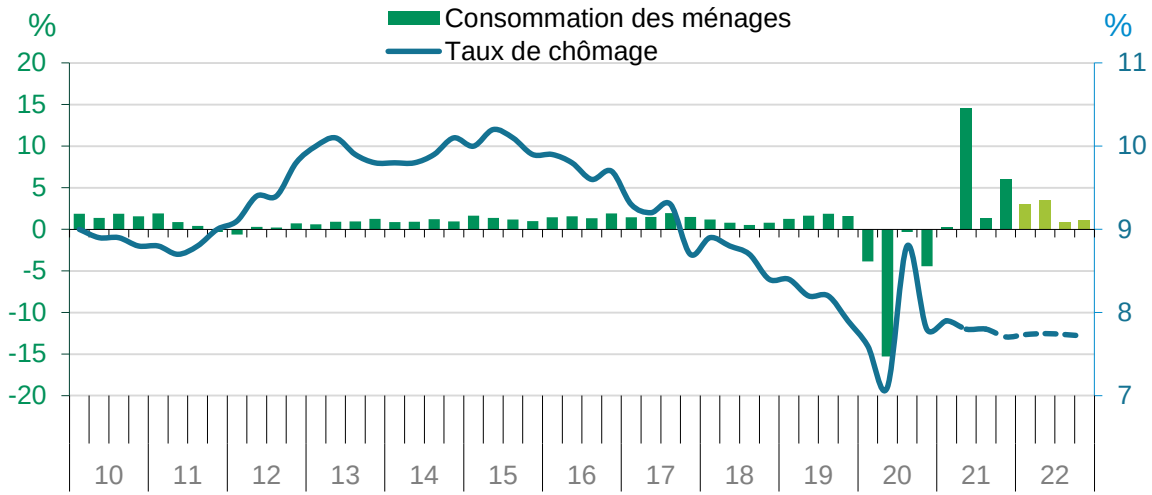
# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## CONFIANCE DES MÉNAGES ET CONSOMMATION EN FRANCE

### INDICE DE CONFIANCE DES CONSOMMATEURS




### CHOMAGE ET CONSOMMATION DES MÉNAGES




### Des ménages plus confiants malgré les incertitudes

Une des conséquences de la crise sanitaire est une baisse de la confiance et du moral des ménages. Depuis février 2020, les deux enquêtes phares de conjoncture auprès des ménages et des entreprises montraient un net repli.

Après plus d'une année en berne, la confiance des ménages est cependant remontée au deuxième trimestre de 2021, après une accélération de la campagne de vaccination et la reprise de l'activité.

La persistance du virus, le conflit en Ukraine et les risques d'inflation à moyen terme pèsent néanmoins sur le moral des Français.

### Un retour de la consommation

La crise sanitaire a eu un impact significatif sur la demande privée. Les dépenses des ménages ont chuté mais ces derniers ont bénéficié d'un gain en pouvoir d'achat suite aux mesures prises par le gouvernement.

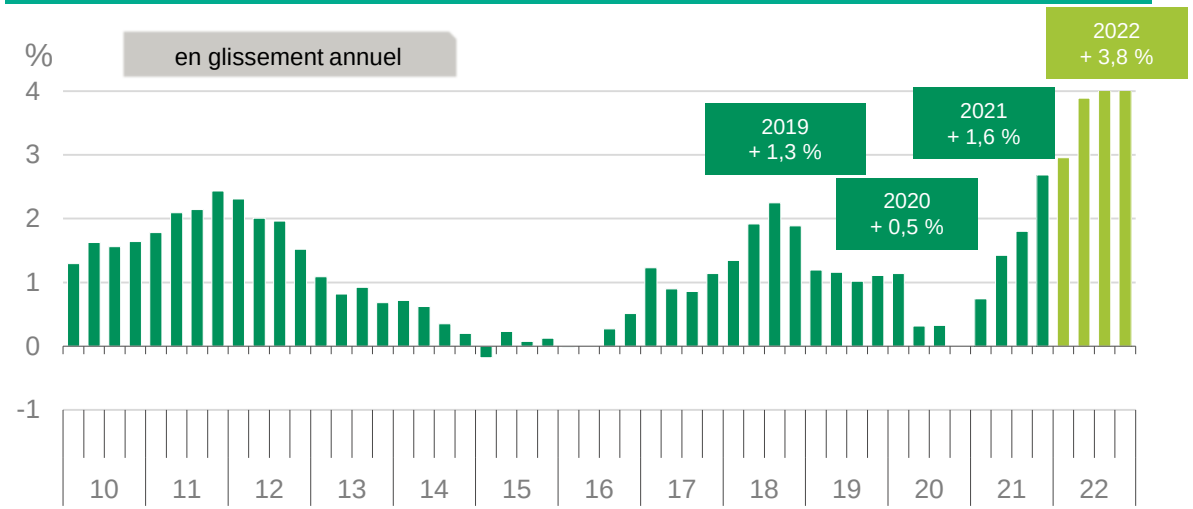
Le taux de chômage (8% à la fin de l'année 2020), est resté sous contrôle en 2021 malgré une augmentation de la population active. Il devrait se maintenir sous la barre des 8% dans les années à venir.

Malgré les incertitudes économiques, géopolitiques et sanitaires, la consommation des ménages est attendue en hausse en 2022, et pourrait être soutenue par l'épargne constituée par les Français pendant les confinements.

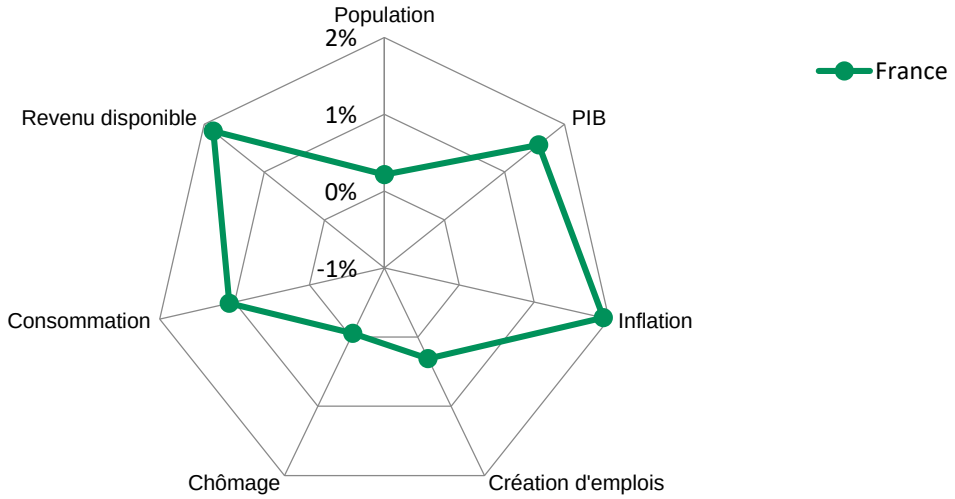
# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## DYNAMIQUE DES PRIX ET PERSPECTIVES EN FRANCE

### INFLATION EN FRANCE




### PERSPECTIVES FRANCE (2021-2031)




### Un pic d'inflation attendu en 2022

Après une inflation faible de +0,5% sur l'année 2020 et un début de rattrapage à +1,6% en 2021, la reprise de l'activité, les politiques monétaires inflationnistes, les difficultés d'approvisionnement et le conflit en Ukraine tirent les prix à la hausse. L'IPC est attendu à +3,8% en 2022, mais devrait rapidement redescendre à 2,4% en 2023.

La hausse des prix en 2021 est très hétérogène, entraînée par les prix de l'énergie (+10,5% en 2021 après -6,1% en 2020), elle-même tirée par les produits pétroliers et le gaz, avec une croissance plus modérée de l'électricité. Le prix des transports est également en net rebond (+3,8% cette année contre -1,7% l'année passée).

A l'inverse, les prix des services de santé (-0,5%) et des produits alimentaires (+0,6%), ont ralenti après une année positive en 2020 (+0,4% et +1,9% respectivement). Les prix des produits manufacturés ont inversé leur tendance : +0,3% en 2021 après -0,2% l'année d'avant.

### Perspectives à 10 ans

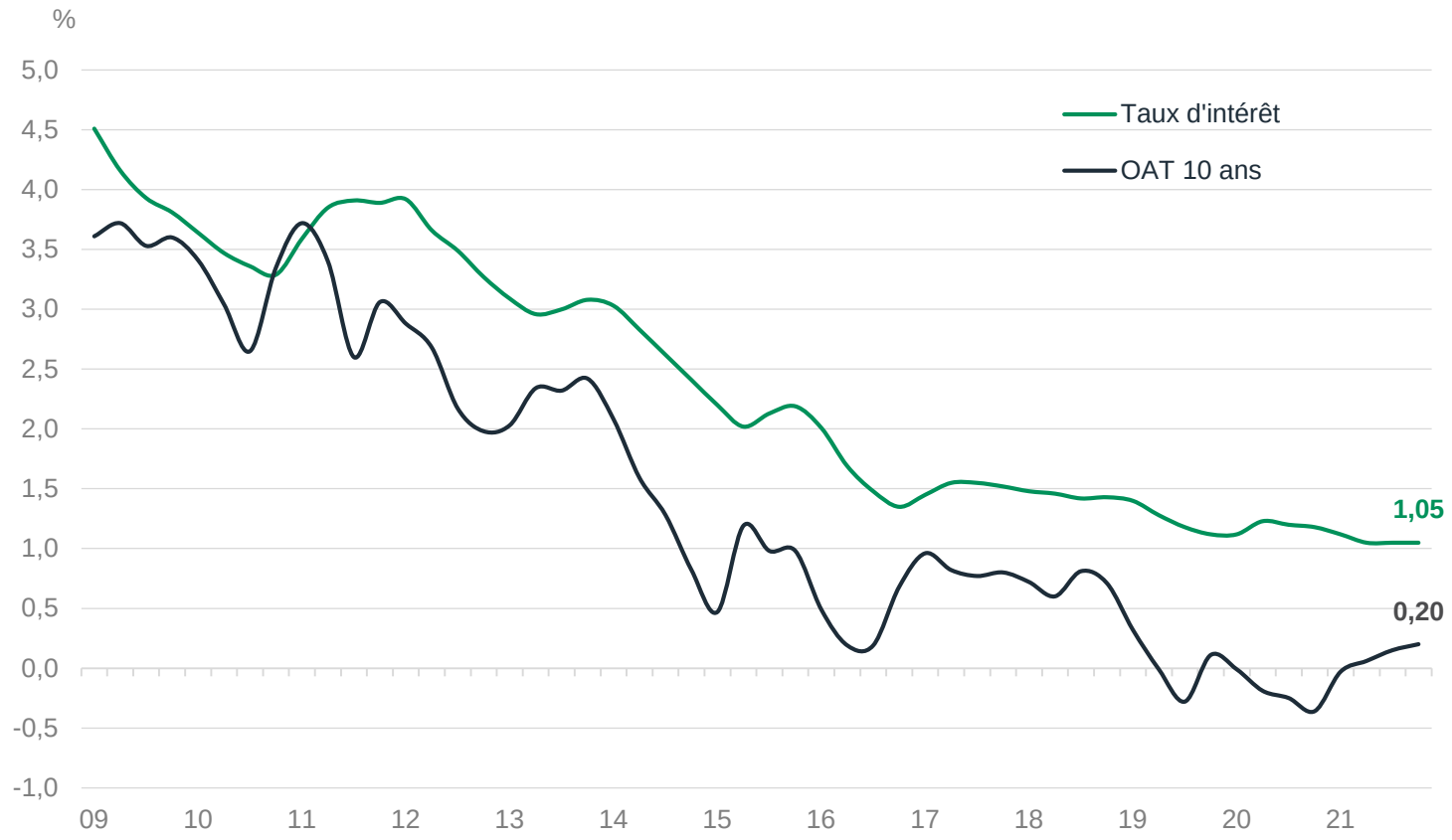
Avec un taux de fécondité en légère hausse pour la première année depuis 2014 (1,83 enfant par femme), la France est avec l'Irlande l'un des pays européens où la fécondité est la plus élevée. Avec l'espérance de vie qui augmente, la population française continuera de croître d'ici 2031, portée par le solde naturel.

Les perspectives de croissance du PIB font ressortir une progression de l'activité économique à 10 ans légèrement inférieure à 1,6% en moyenne annuelle. Dans le même temps, le taux de chômage devrait se maintenir entre 7 et 8%

Le chiffre d'affaires du commerce de détail devrait également connaître une croissance satisfaisante, soutenue par les dépenses des consommateurs et la création d'emplois marchands

# MARCHÉ DU FINANCEMENT

## TAUX D'INTÉRÊT EN FRANCE




Sources : Crédit Logement / CSA - Observatoire du financement des marchés résidentiels
Banque de France

### DES CONDITIONS MONÉTAIRES ET FINANCIÈRES TOUJOURS FAVORABLES POUR LES PARTICULIERS

À un niveau de 0,00%, le taux de refinancement de la BCE conjugué aux effets du QE a entrainé le taux de référence du marché interbancaire européen, l'Euribor à échéance 3 mois, en territoire négatif depuis la fin de l'année 2015; il est actuellement à -0,57% (T4 2021).

La reprise de l'activité, les politiques monétaires employées et les perturbations des chaînes d'approvisionnement s'accompagnent d'un pic d'inflation (+5,0% prévus en zone Euro en 2022). Cependant, la BCE maintient un contrôle actif, et cette hausse devrait redescendre au niveau de l'objectif de 2% dès 2023.

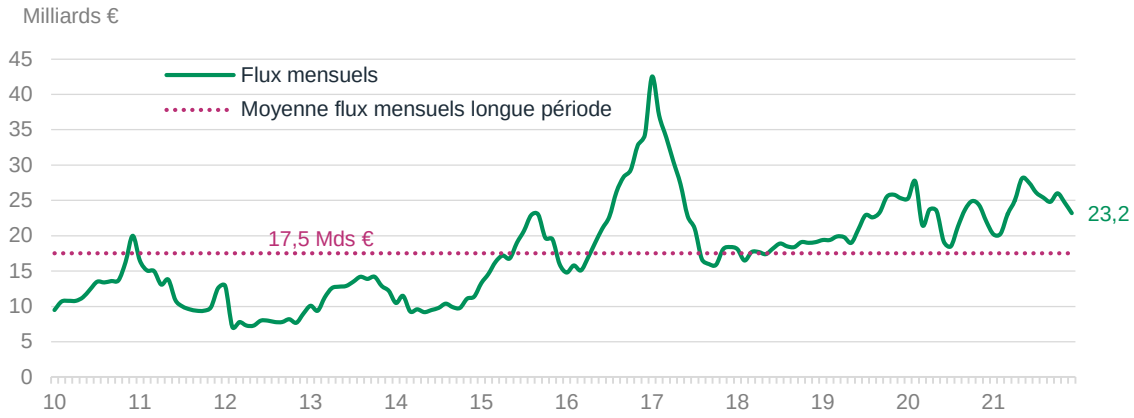
Les taux directeurs abaissés à des niveaux historiques pour lutter contre la récession causée par la COVID-19 pourraient entamer une remontée. Avec la reprise économique et les risque d'une inflation plus forte, la Banque d'Angleterre a entamé cette remontée en décembre 2021, et pourrait être suivie cette année par les banques centrales des Etats-Unis et de l'Union Européenne.

L'OAT 10 ans, à 0,31% en Janvier, a connu un rebond qui s'est poursuit en Février, dû à l'anticipation de la remontée des taux directeurs de la BCE et la diminution des rachats d'actifs, mais a été interrompu par l'invasion russe en Ukraine, poussant les investisseurs vers des valeurs refuges.

Les taux d'emprunt immobilier se trouvent encore à un niveau plancher à 1,05% au T4 2021. Ils pourraient amorcer une remontée à partir de 2022.

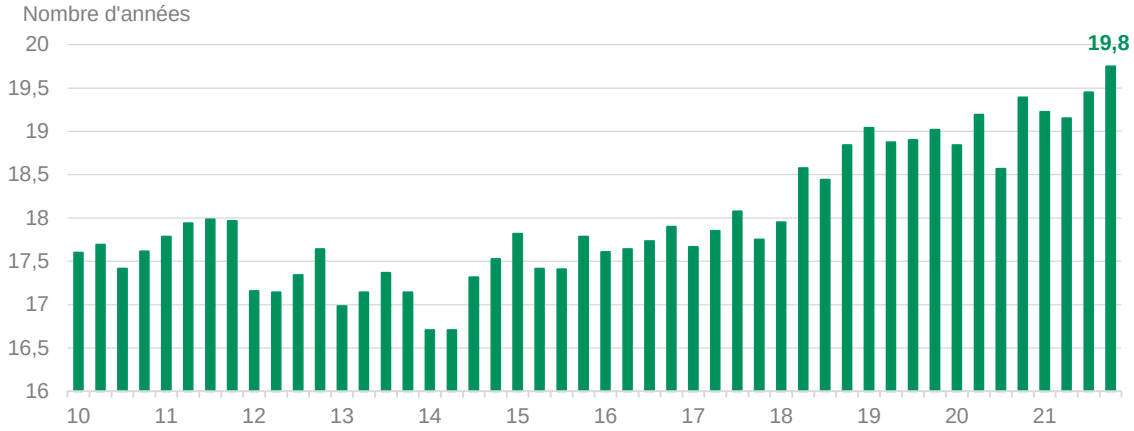
# MARCHÉ DU FINANCEMENT

## Production de prêts à l'habitat




Source : Banque de France

## Durée d'emprunt




Source : Crédit Logement / CSA - Observatoire du financement des marchés résidentiels

### UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE, CARACTÉRISÉ PAR UNE HAUSSE CONTINUE DES DURÉES D'EMPRUNT

Au cours de l'année 2021, 294 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit une hausse de 7% comparé à l'année 2020. En dépit du contexte sanitaire, l'activité retrouve sa croissance depuis le début de l'année 2021. Le flux mensuel de prêts se situe bien au-dessus de sa moyenne de long terme (17,5 milliards d'euros).

En janvier 2021, le HCSF avait assoupli ses recommandations : taux d'endettement maximum à 35% (contre 33%), durée maximum d'emprunt relevée à 27 ans (contre 25 ans), marge de flexibilité des banques à 20% (contre 15%). Ces recommandations sont devenues juridiquement contraignantes le 1er janvier 2022.

La durée d'emprunt s'établit à 237 mois (soit 19,8 ans) en moyenne au T4 2021, ce qui constitue un nouveau record historique. Le rythme des renégociations reste à un niveau relativement bas au T3 (soit 18,2% des prêts aux particuliers).

# MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL ANCIEN EN FRANCE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

# MARCHÉ DE L'ANCIEN – FRANCE : VOLUMES

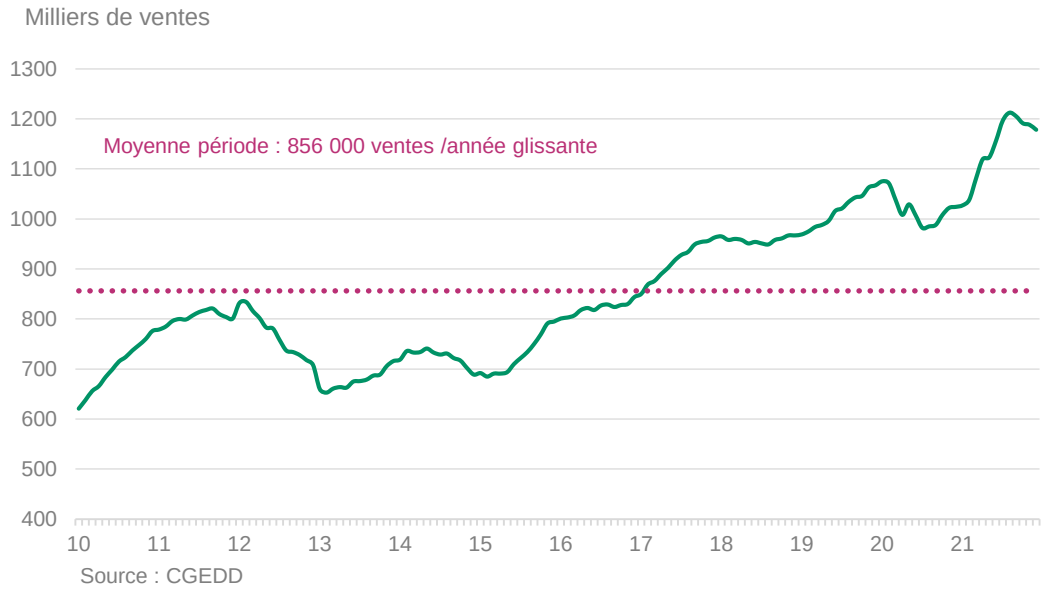
## LE VOLUME DES VENTES TOUJOURS TRÈS ÉLEVÉ

En 2021, 1 178 000 logements anciens ont été vendus en France, ce qui constitue un nouveau record annuel. Ce sont principalement le maintien des conditions favorables de financement, l'attente d'une plus-value latente et la pierre refuge qui contribuent fortement au dynamisme du marché et à la hausse régulière des ventes depuis février 2015. Le volume de ventes reste ainsi bien au-dessus de sa moyenne de long terme (856 000 ventes).

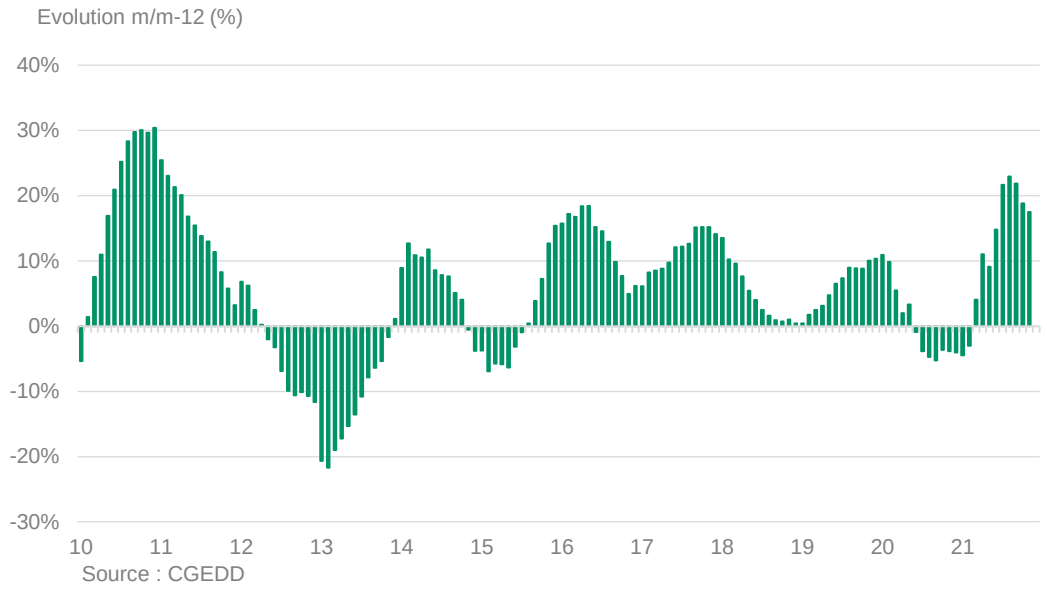
La crise sanitaire et les mesures de confinement qui en résultent ont entraîné un frein conjoncturel à ce dynamisme entre mars et juillet 2020, sans toutefois entraver la hausse structurelle du volume des ventes qui sont reparties à la hausse depuis août 2020.

Le pic les ventes s'est établi en août 2021 (plus de 1,2 million de ventes sur 12 mois glissants). Depuis septembre, le volume connaît une légère décrue.

### Ventes de logements anciens en France




### Ventes de logements anciens en France



# MARCHÉ DE L'ANCIEN – FRANCE MÉTROPOLITAINE : PRIX

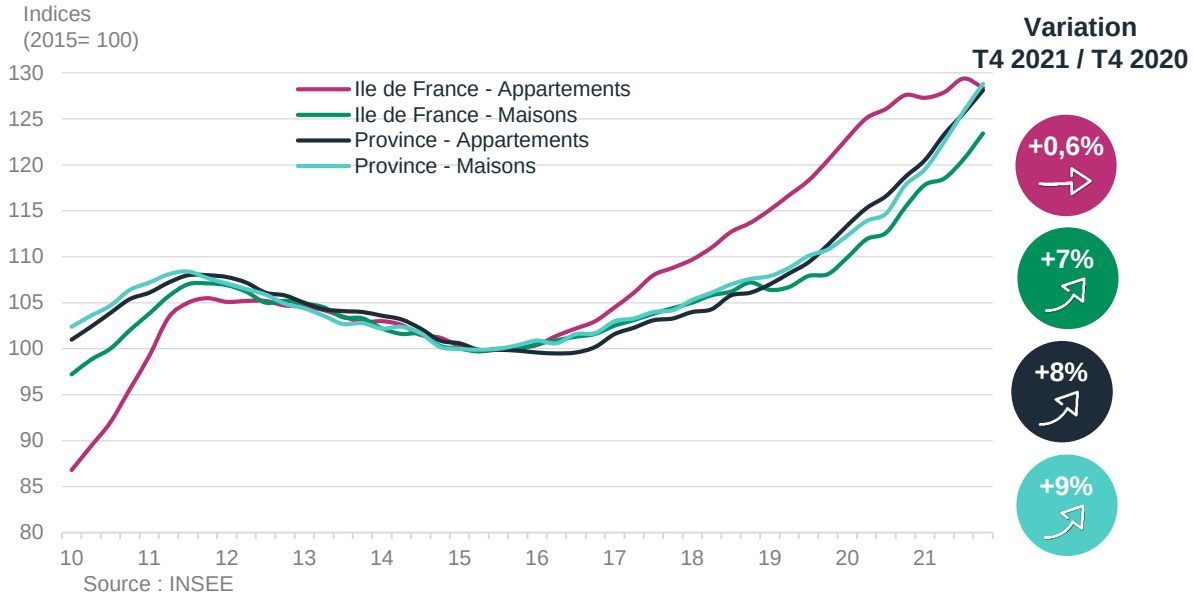
## HAUSSE DES PRIX, BAISSE À PARIS

La tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie malgré la crise sanitaire.

Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de 7% pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T4 2020 et le T4 2021. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de 3% en Île-de-France et de 9% dans les régions. En revanche, les prix se contractent à Paris, avec une évolution de -1,7%.

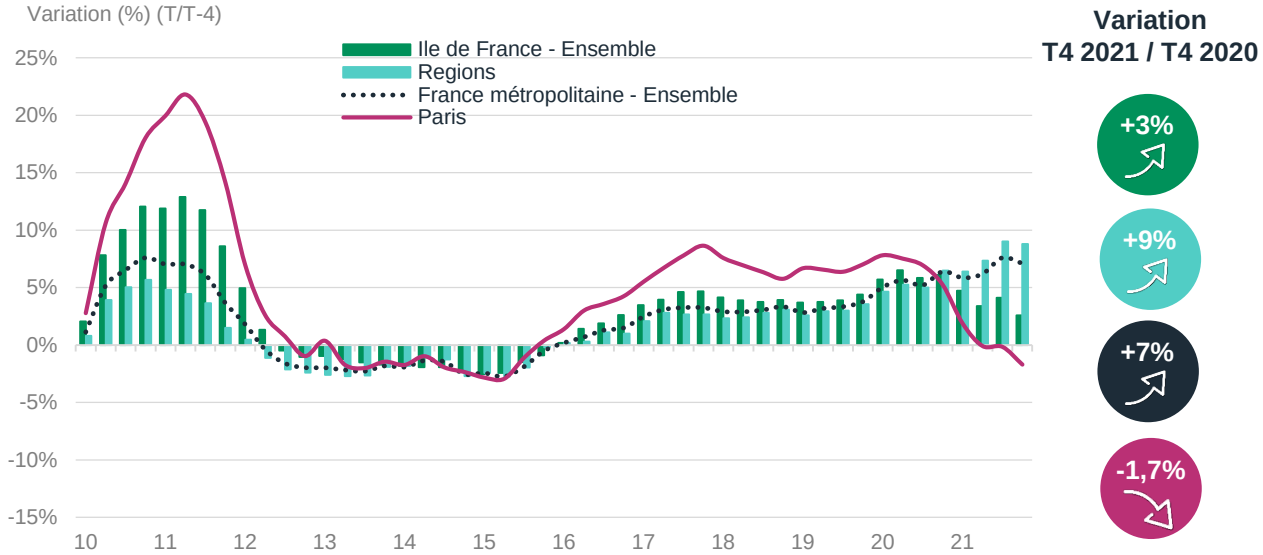
Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+9%) que pour les appartements (+5%).

### Indice des prix des logements anciens en France




Source : INSEE

### Variation des prix des logements anciens en France

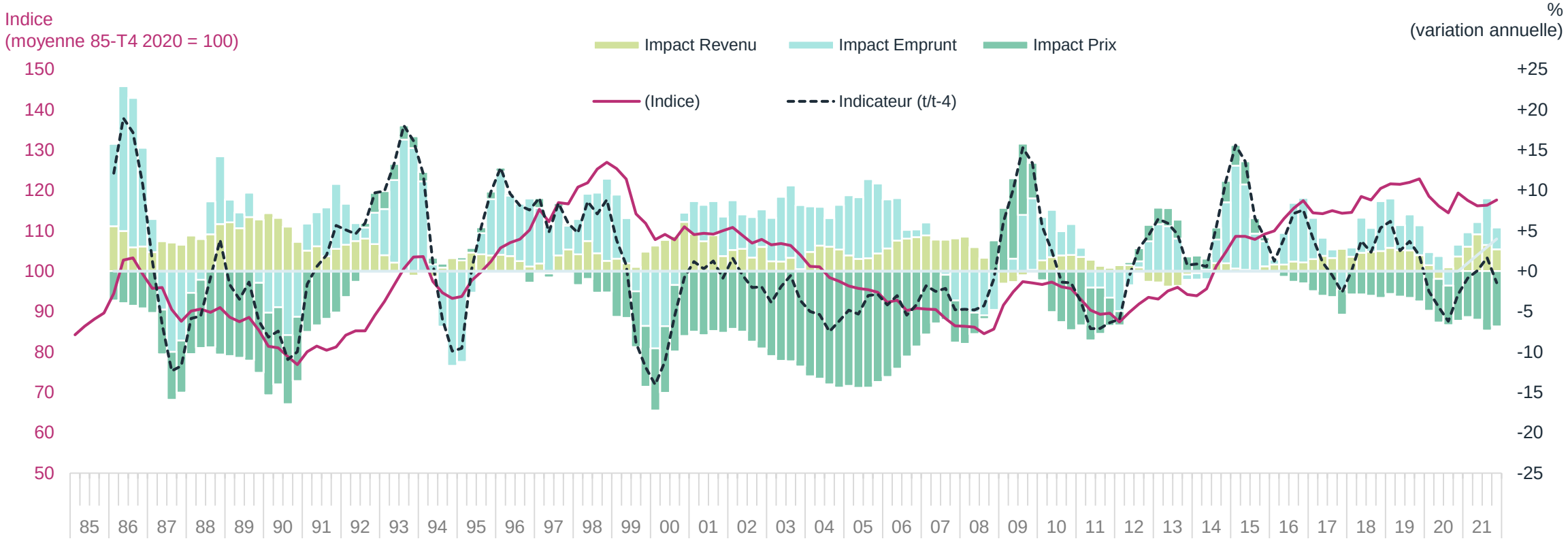



Source : INSEE

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MÉNAGES

## REBOND DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER APRÈS UNE BAISSE EN 2020

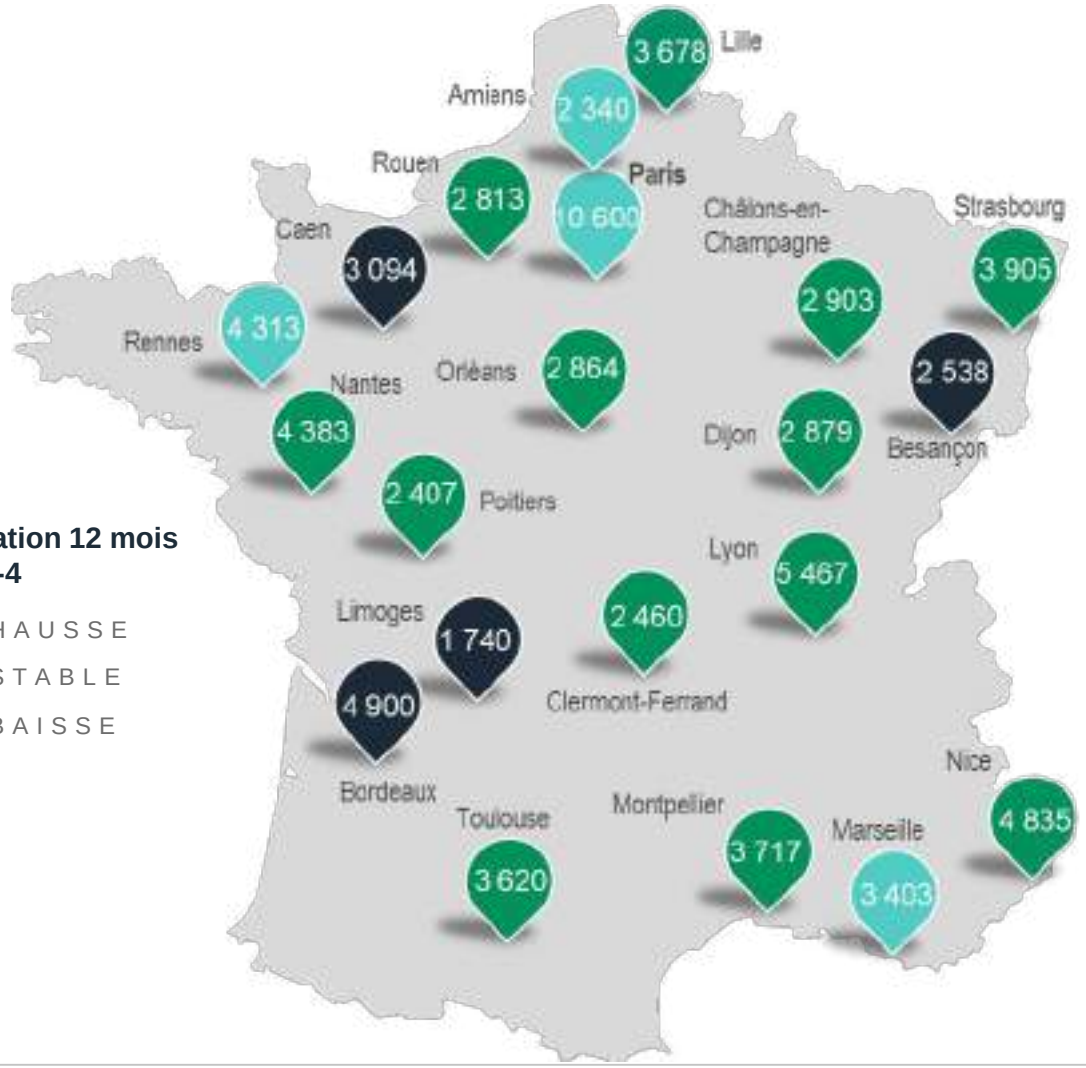
### Capacité d'acquisition immobilière des ménages




Source : BNP Paribas Real Estate

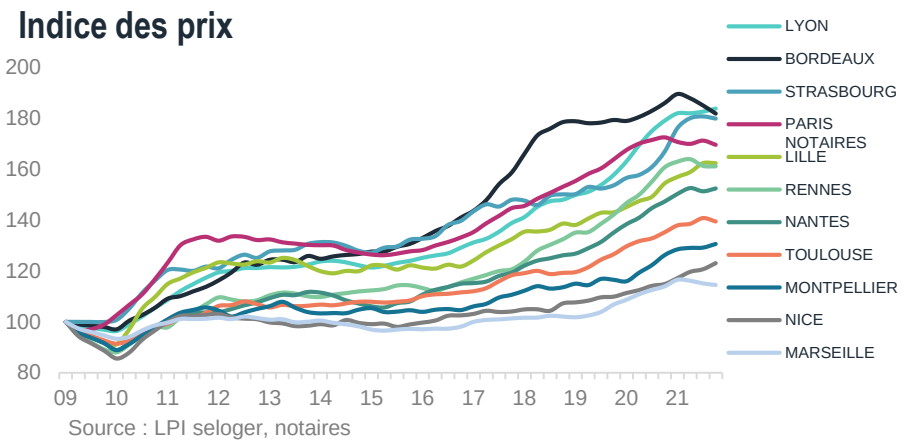
# MARCHÉ DE L'ANCIEN – FRANCE : PRIX

## EN €/M² - T4 2021




**Variation 12 mois**
**T / T-4**

- HAUSSE
- STABLE
- BAISSE



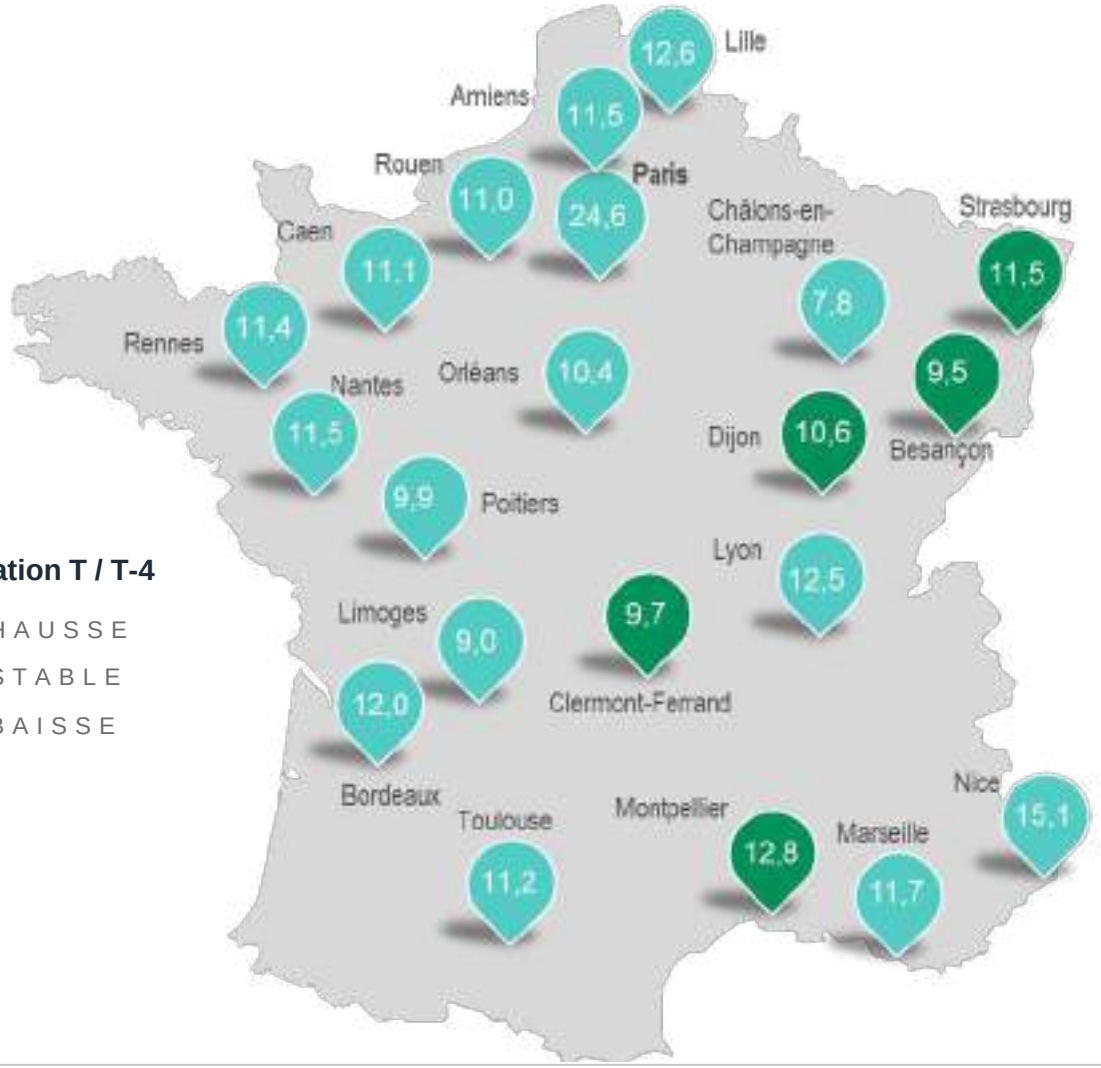
Source : LPI seloger, notaires

Au T4 2021, les prix se situent au-dessus de 4 000€/m² dans 6 villes en France. Paris en tête (10 600 €/m²) suivie par Lyon, Bordeaux, Nice, Nantes et Rennes entre 5 500 €/m² et 4 300 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Strasbourg, Montpellier, Lille, Toulouse, Marseille et Caen. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situe à Limoges avec 1 740 €/m².

Les tendances annuelles sont plutôt hétérogènes. Alors qu'en début d'année 2021 toutes les villes connaissaient des hausses de prix, on assiste à une amorce de stabilisation dans certaines villes (Paris, Marseille, Rennes), voire à des baisses comme à Bordeaux.
À Paris, les prix sont restés particulièrement stables à -0,1% en glissement annuel.

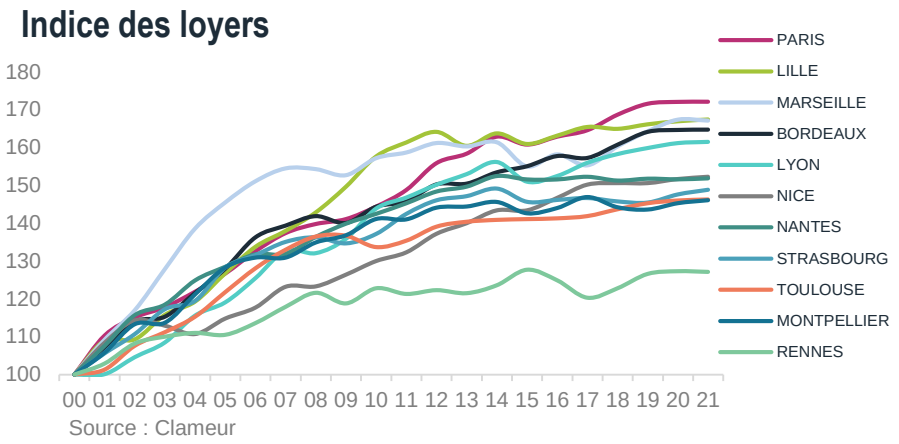
# MARCHÉ DE L'ANCIEN – FRANCE : LOYERS

## EN €/M²/MOIS – T4 2021




**Variation T / T-4**

- HAUSSE
- STABLE
- BAISSE

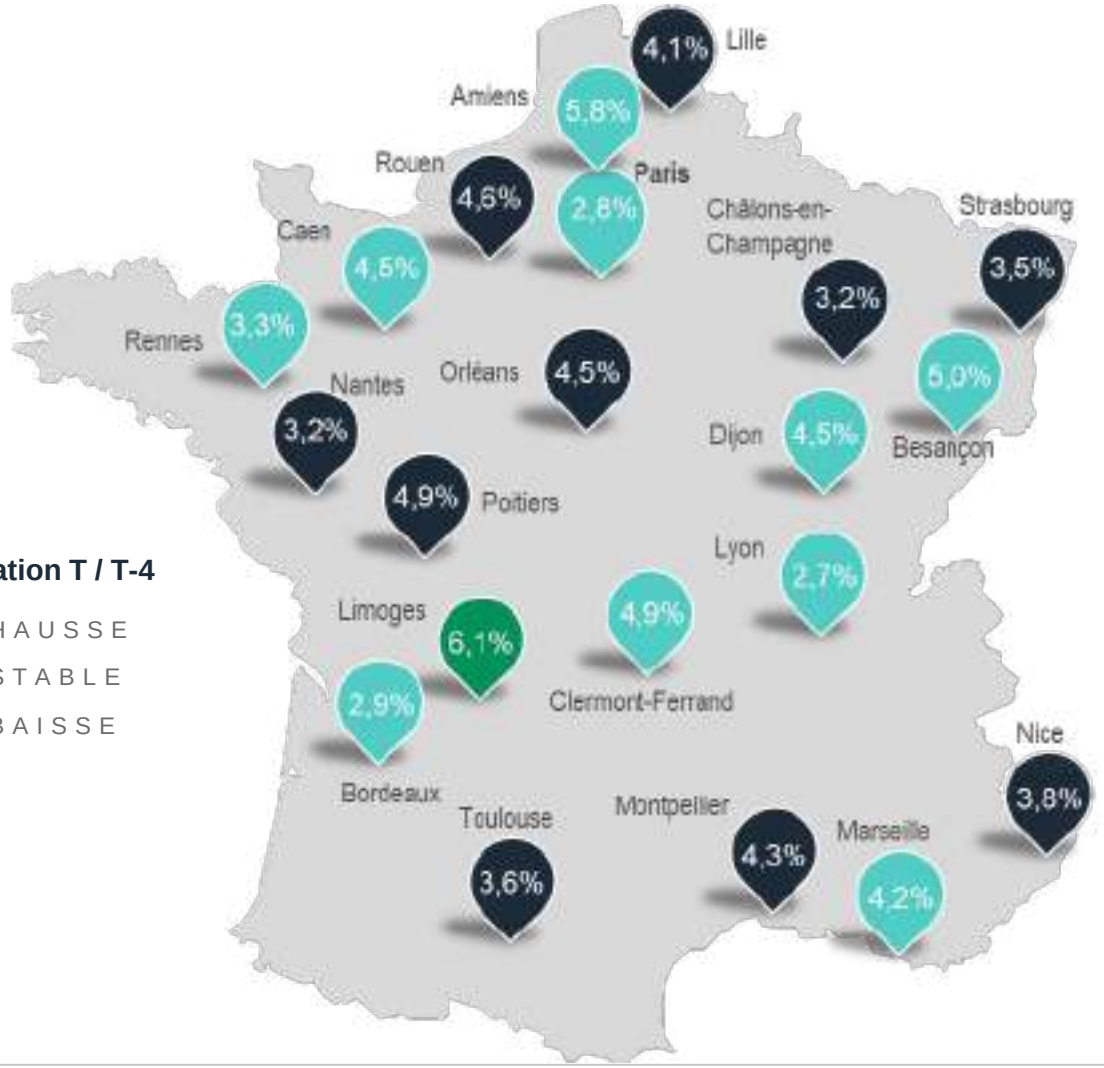



Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60% suivies par Nantes environ +50% et les autres villes où les loyers ont augmenté moins vite. Entre 2020 et 2021, les loyers sont stables dans la grande majorité des villes, et en hausse dans 5 autres.

6 villes ont des loyers supérieurs à 12€/m². C'est le cas de Paris, Nice, Montpellier, Lille, Lyon et Bordeaux. Les autres villes se situent plutôt entre 10€/m² et 12€/m² à l'exception de Poitiers, Clermont-Ferrand, Besançon, Limoges et Châlons-en-Champagne où ils sont bien inférieurs.

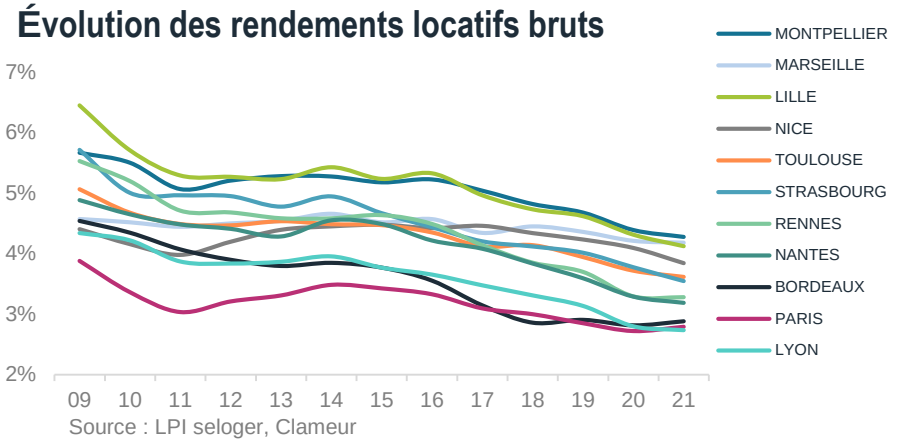
# MARCHÉ DE L'ANCIEN – FRANCE : RENDEMENTS LOCATIFS

T4 2021




**Variation T / T-4**

- HAUSSE
- STABLE
- BAISSE



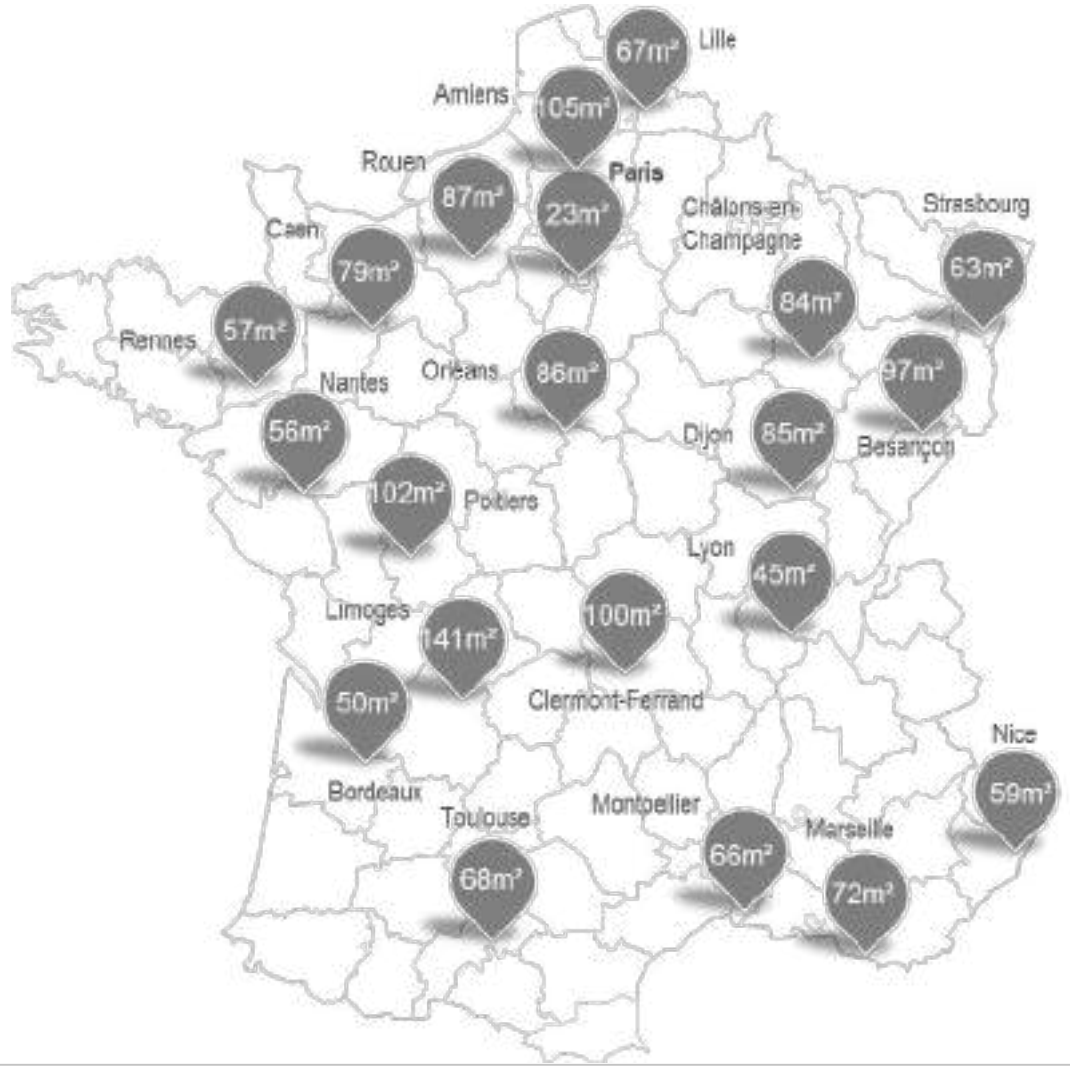

La bonne dynamique du marché immobilier et du financement a entraîné une compression des taux de rendements locatifs bruts depuis 2009. Toutefois, on observe actuellement une stabilisation des taux dans les principales grandes villes (Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux).

Les taux de rendement se maintiennent à des niveaux plancher dans la plupart des marchés : Paris (2,8%), Lyon (2,7%), Bordeaux (2,9%), Nantes (3,2%) et Rennes (3,3%). Pour les autres villes, les taux de rendements locatifs sont plutôt compris entre 3,5% et 5%. Besançon, Amiens et Limoges font figure d'exception avec des taux supérieurs à 5%.

Avec la politique monétaire accommodante de la BCE et des niveaux plancher des taux obligataires, l'immobilier résidentiel présente une prime de risque attractive, qui attire un nombre croissant d'investisseurs sur ce marché.

# MARCHÉ DE L'ANCIEN – FRANCE : CAPACITÉ D'ACQUISITION

EN M² – T4 2021




Le prix moyen d'une transaction en France au T4 2021 s'établit à 245 000 €.
Pour ce montant, la surface achetable varie selon les villes. Elle est de 23 m² à Paris et atteint jusqu'à 141 m² à Limoges.

# MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL ANCIEN EN ÎLE-DE-FRANCE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

# MARCHÉ DE L'ANCIEN – ÎLE-DE-FRANCE : VOLUMES ET PRIX

## 1/ LE VOLUME DES VENTES EN ÎLE-DE-FRANCE

En Île-de-France, 182 000 logements ont été vendus en 2021, soit une hausse de 12% par rapport à la même période un an avant, et malgré un T4 particulièrement faible (-20%).

Les ventes sont en hausse de 11% pour les appartements anciens et de 12% pour les maisons anciennes. En 2021, le marché de la petite et de la grande couronne comptabilisent 61 290 et 84 090 ventes, en hausse de 9% et 12% respectivement. Dans le cas de Paris, on enregistre 36 640 transactions ces 12 derniers mois, soit une hausse de 16% par rapport à la période précédente.

| LOCALISATION & TYPE DE BIEN | VARIATION T4 2021 / T4 2020 |
|---|---|
| PC/ Appartements anciens | **-26%** |
| PC / Maisons anciennes | **-20%** |
| GC / Appartements anciens | **-13%** |
| GC / Maisons anciennes | **-25%** |

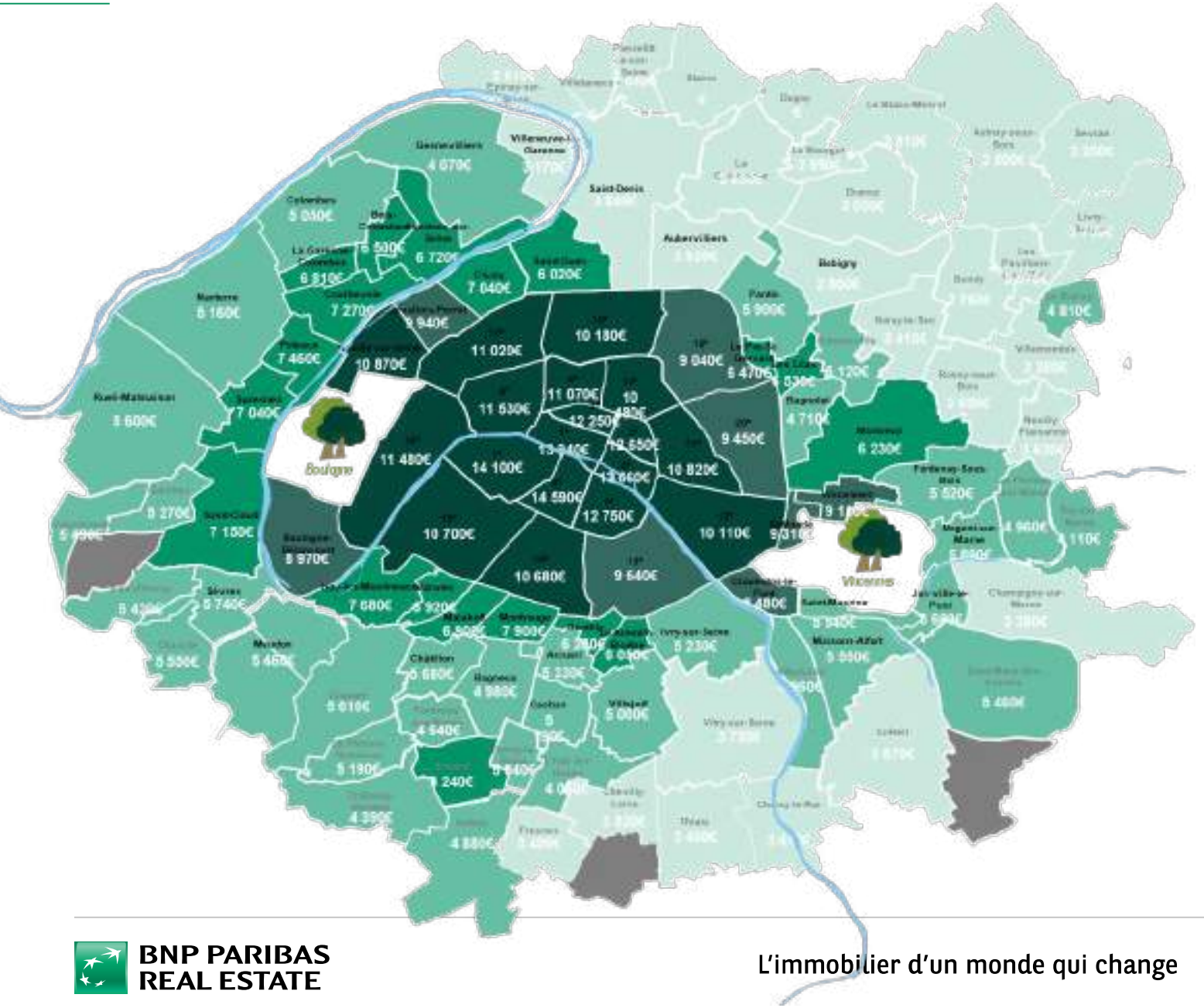
## 2/ TENDANCE DES PRIX EN ÎLE-DE-FRANCE

En Île-de-France, au T4 2021 et sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de 0,6% alors que ceux des maisons anciennes augmentent de 6,9%. Les prix atteignent désormais 6 730€/m² pour les appartements anciens et 358 100€ le lot pour les maisons anciennes.

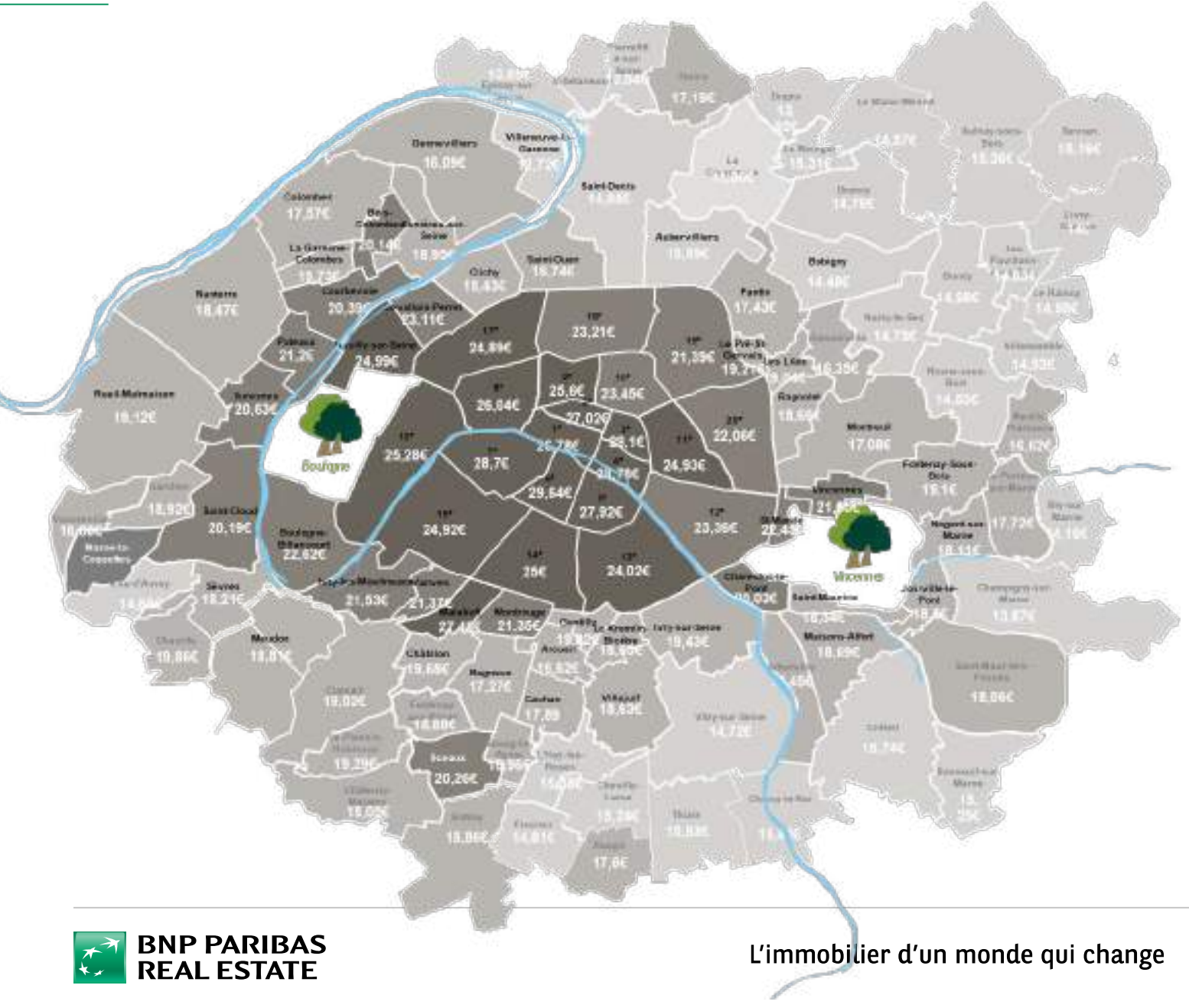
| LOCALISATION & TYPE DE BIEN | VARIATION T4 2021 / T4 2020 |
|---|---|
| PC/ Appartements anciens | **+2,2%** |
| PC / Maisons anciennes | **+6,8%** |
| GC / Appartements anciens | **+3,8%** |
| GC / Maisons anciennes | **+6,9%** |

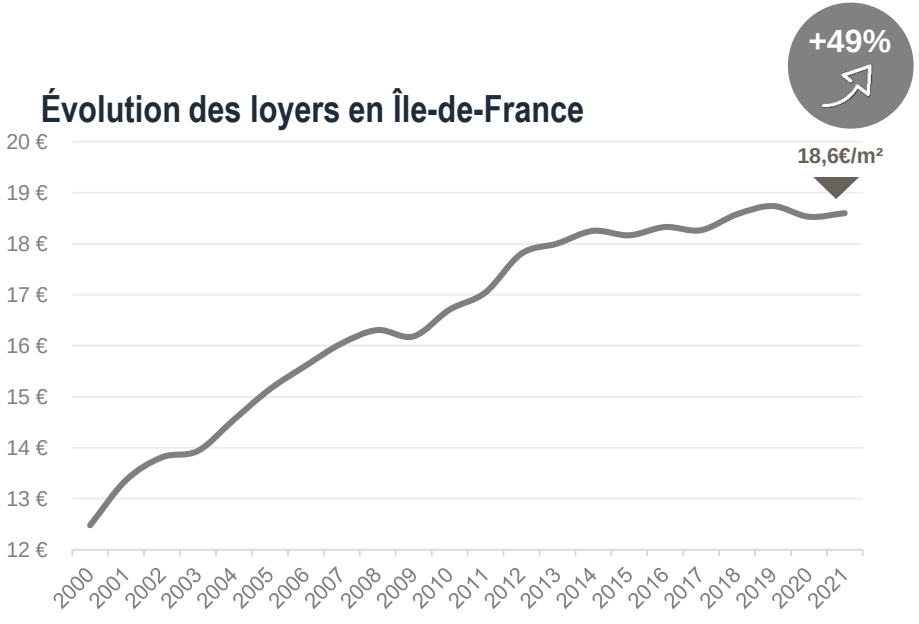
Sources: Chambre des Notaires Paris - Île-de-France

# PRIX STANDARDISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE – T4 2021


Boulogne
Vincennes
Saint-Denis
Aubervilliers
Bobigny
Villeneuve-la-Garenne
Gennevilliers
Colombes
Nanterre
Rueil-Malmaison
Suresnes
Saint-Cloud
Sèvres
Meudon
Issy-les-Moulineaux
Boulogne-Billancourt
Neuilly-sur-Seine
Levallois-Perret
Clichy
Saint-Ouen
Paris
Montreuil
Fontenay-sous-Bois
Saint-Maurice
Maisons-Alfort
Ivry-sur-Seine
Vitry-sur-Seine
Villejuif
Gentilly
Cachan
Bagneux
Chatillon
Malakoff
Montrouge
Arcueil
Rungis
Thiais
Fresnes
Chevilly-Larue
Choisy-le-Roi
Orly
Ablon-sur-Seine
Villeneuve-Saint-Georges
Valenton
Boissy-Saint-Léger
Villiers-sur-Marne
Champigny-sur-Marne
Le Perreux-sur-Marne
Nogent-sur-Marne
Joinville-le-Pont
Saint-Mandé
Charenton-le-Pont
Bagnolet
Les Pavillons-sous-Bois
Le Raincy
Livry-Gargan
Sevran
Aulnay-sous-Bois
Le Blanc-Mesnil
Drancy
Le Bourget
La Courneuve
Stains
Pierrefitte-sur-Seine
Villetaneuse
Epinay-sur-Seine
Gennevilliers
Asnières-sur-Seine
Bois-Colombes
Courbevoie
La Garenne-Colombes
Bois-Colombes
Puteaux

# LOYERS MOYENS EN ÎLE-DE-FRANCE – T4 2021

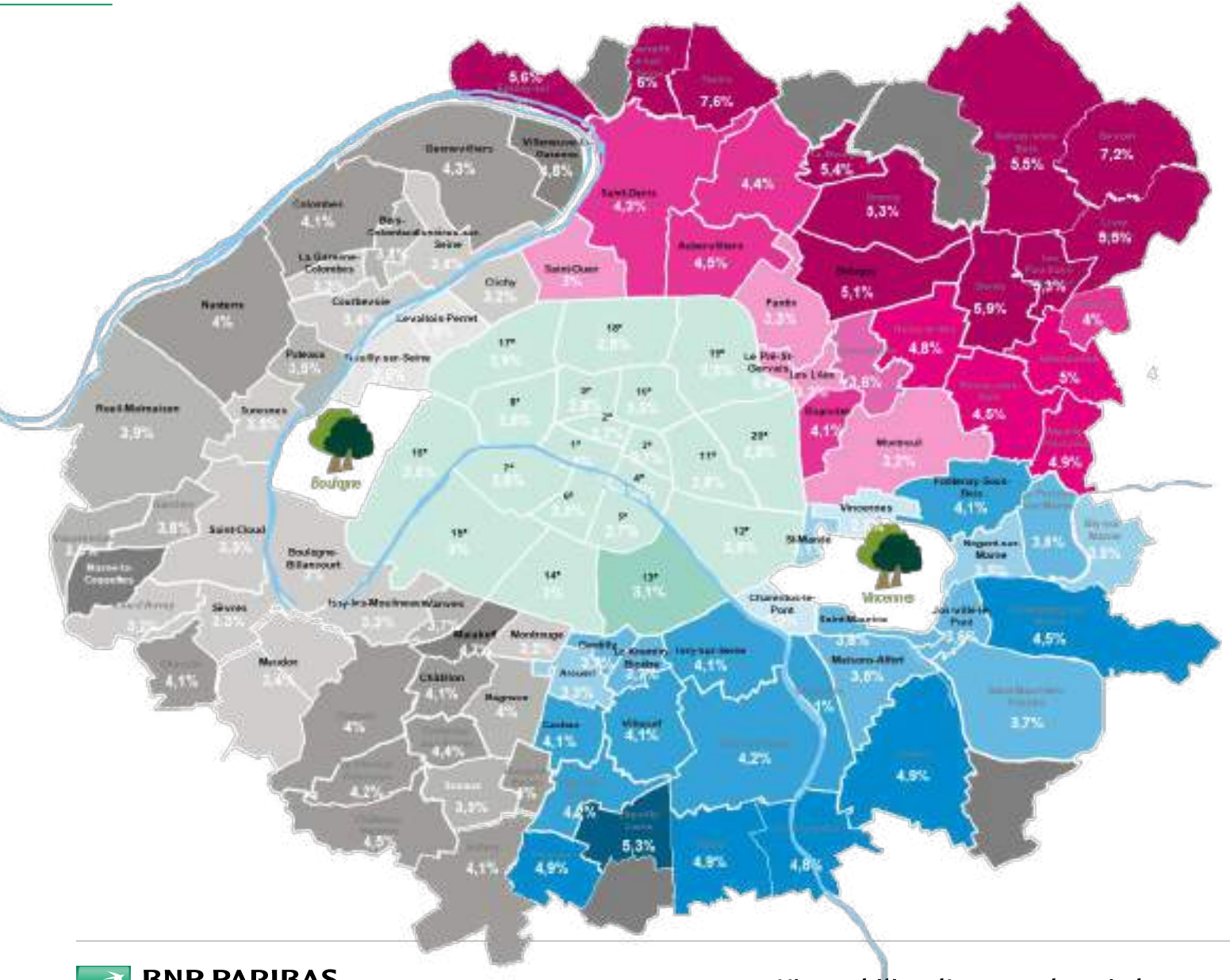


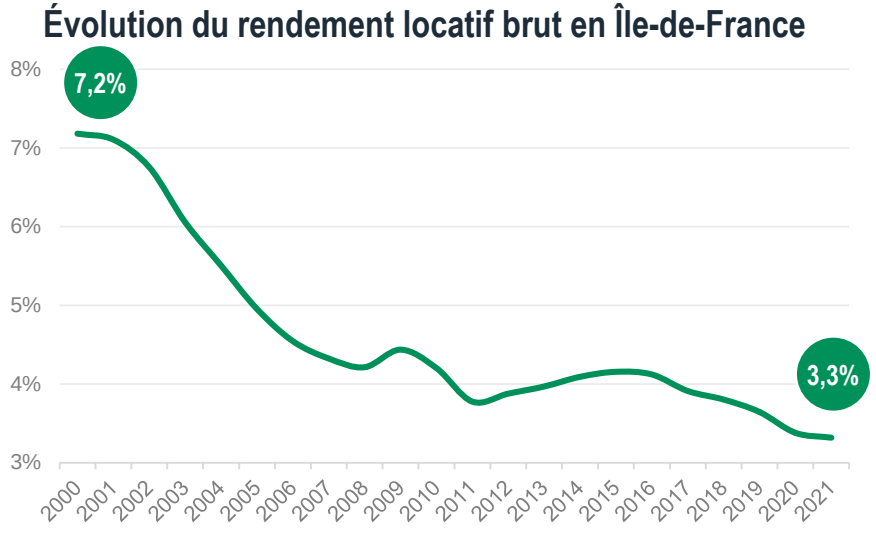




Source : Clameur

Source : Clameur

# RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS MOYENS EN ÎLE-DE-FRANCE – T4 2021



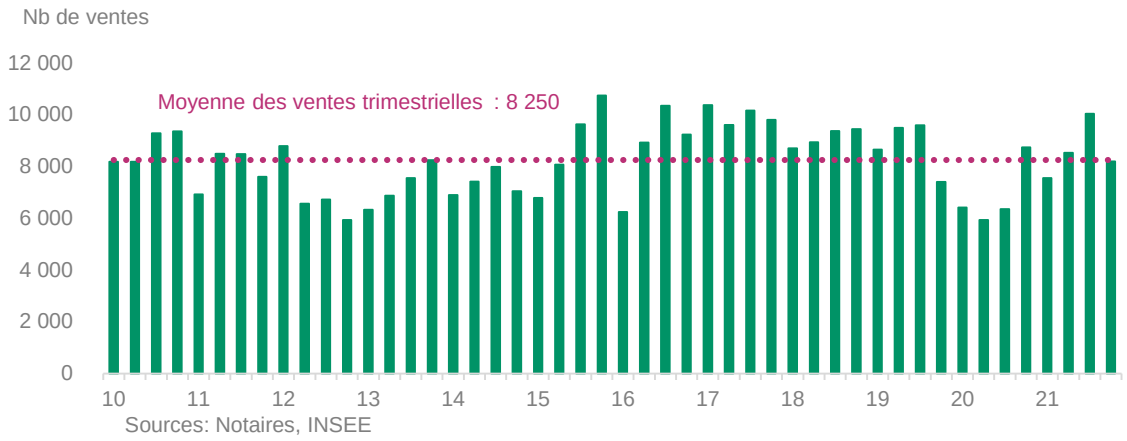




Source : Notaires, INSEE, Clameur

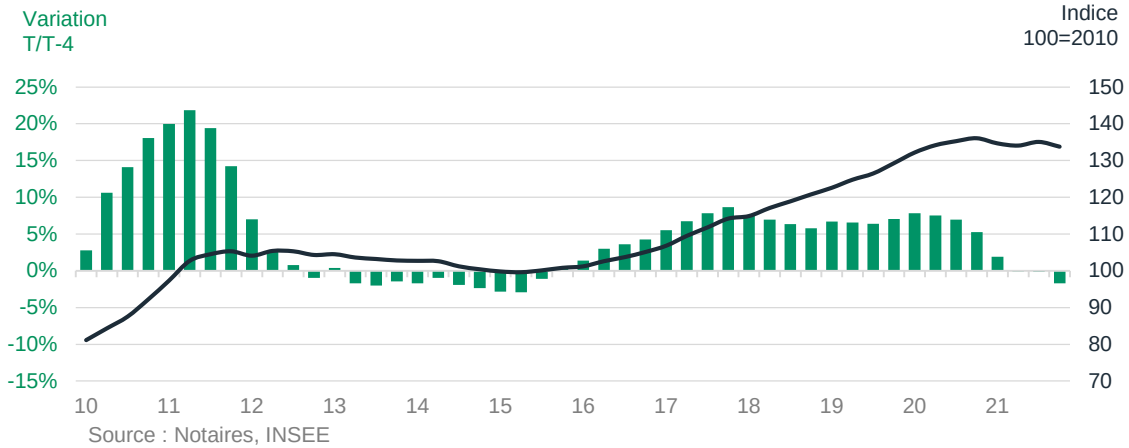
Sources : Notaires, INSEE, Clameur

# MARCHÉ DE L'ANCIEN - PARIS

## Ventes de logements anciens à Paris




## Prix des logements anciens à Paris




### Volume des ventes à Paris

Au T4 2021, 8 200 transactions ont été enregistrées à Paris, soit un volume en baisse de 6% par rapport au T4 2020.

Plus globalement, Paris enregistre en 2021 un volume total de ventes de 36 640 unités, soit une hausse de 16% comparé à 2020.

Le volume de vente annuel est ainsi repassé au-dessus de la moyenne décennale.

### Tendance des prix à Paris

Au T4 2021, les prix des appartements anciens à Paris ont baissé de 1,7% sur un an et s'établissent désormais à 10 600 €/m². Il s'agit de la première baisse enregistrée depuis 2015. Elle fait suite à deux trimestre consécutifs de stabilité des prix.

Paris ne compte désormais que 3 arrondissements en hausse de prix, 3 stables et tous les autres affichant des baisses.

Selon les notaires, les prix parisiens pourraient encore légèrement se contracter d'ici avril 2022, pour atteindre 10 550 €/m².

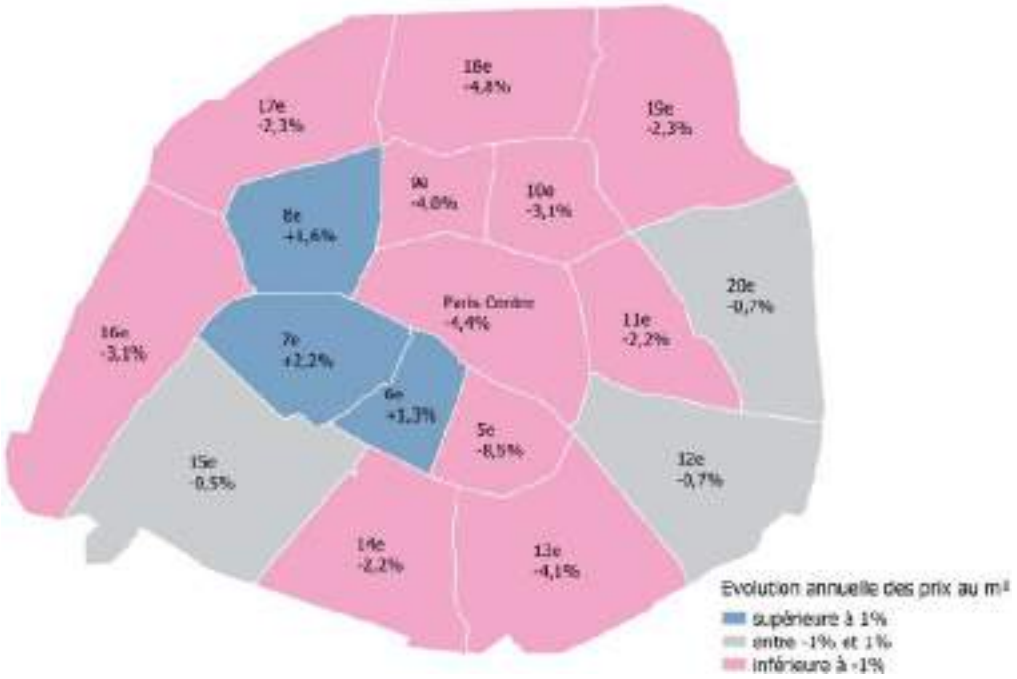
Sources : INSEE, Chambre des Notaires Paris - Île-de-France

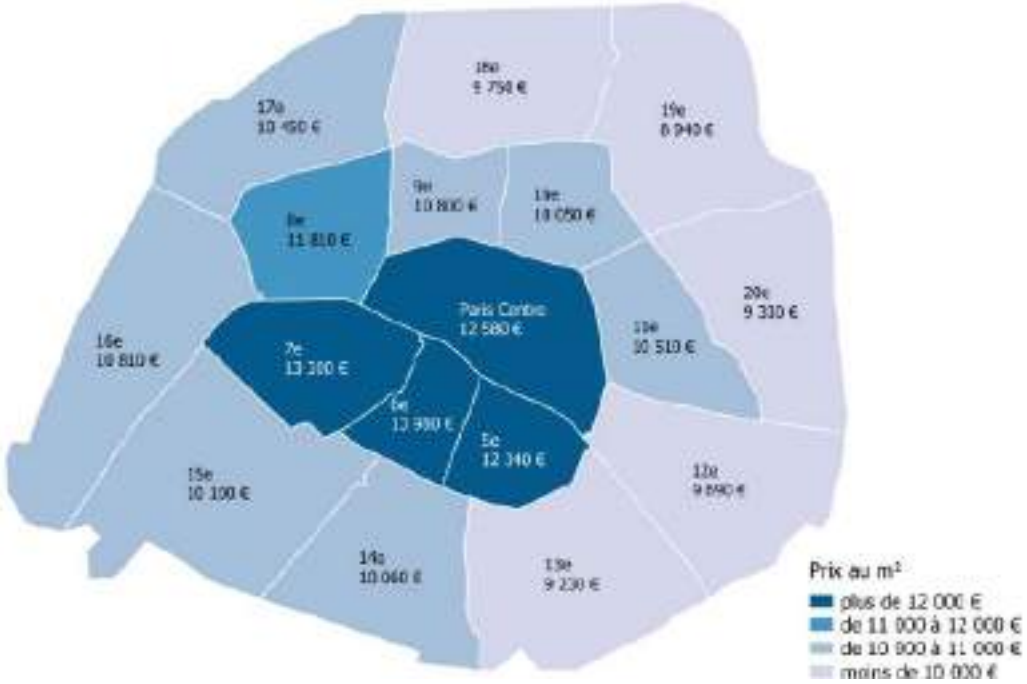
# MARCHÉ DE L'ANCIEN – PARIS

## COUP DE FREIN SUR LA DYNAMIQUE HAUSSIÈRE DES PRIX

À fin 2021 et sur un an, le prix des appartements anciens dans la capitale affiche une baisse de 1,7% pour atteindre 10 600 €/m².
Paris ne compte désormais que 3 arrondissements en hausse de prix (de +1,3% dans Paris 6 et +1,6% dans Paris 8 à +2,2% dans Paris 7) et 3 stables (Paris 12, 15 et 20), les autres affichant des baisses allant jusqu'à -4,4% dans les 4 arrondissements centraux et -8,5% dans Paris 5.

19 des 20 arrondissements affichent des prix moyens supérieurs à 9 000 €/m². La distribution des prix est comme suit : 5 arrondissements de l'Est parisien ont des prix compris entre 8 900 €/m² et 10 000 €/m², 8 arrondissements sont compris entre 10 000 et 12 000€/m². Paris Centre ainsi que les 5ème, 6ème et 7ème arrondissements sont à plus de 12 000€/m². On remarquera également que les 6ème et 7ème arrondissements restent au-dessus du seuil des 13 000 €/m² alors que le 19ème est l'arrondissement le moins cher. L'écart de prix entre l'arrondissement le plus onéreux (6ème) et le plus abordable (19ème) est de 1,6.



# MARCHÉ DE L'ANCIEN – GARES DU GRAND PARIS

## PRIX ET VARIATION DES PRIX

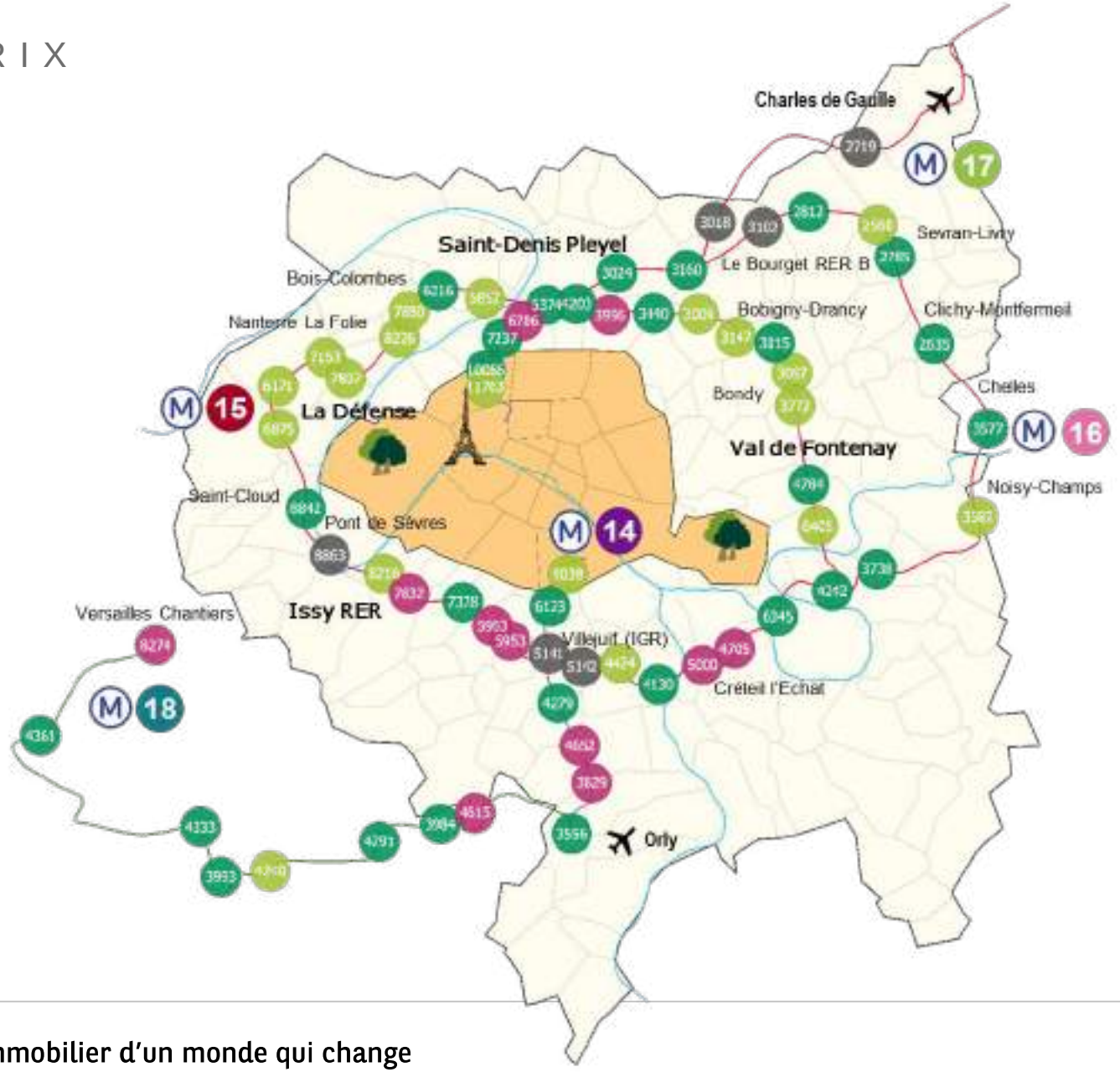
**PRIX MOYEN**
**5 230 €/m²**

| | | |
|---|---|---|
| M 14 | 6 611 € /m² | +7% |
| M 15 | 5 558 € /m² | +5% |
| M 16 | 2 957 € /m² | +5% |
| M 17 | 2 869 € /m² | +2% |
| M 18 | 4 761 € /m² | +6% |

**VARIATION MOYENNE**
**+6%**

**Variation 12M (%)**
T4 2021 / T4 2020

- 0 - 2,5%
- 2,5% - 5%
- 5% - 7,5%
- > 7,5%



# MARCHÉ DE L'ANCIEN – GARES DU GRAND PARIS

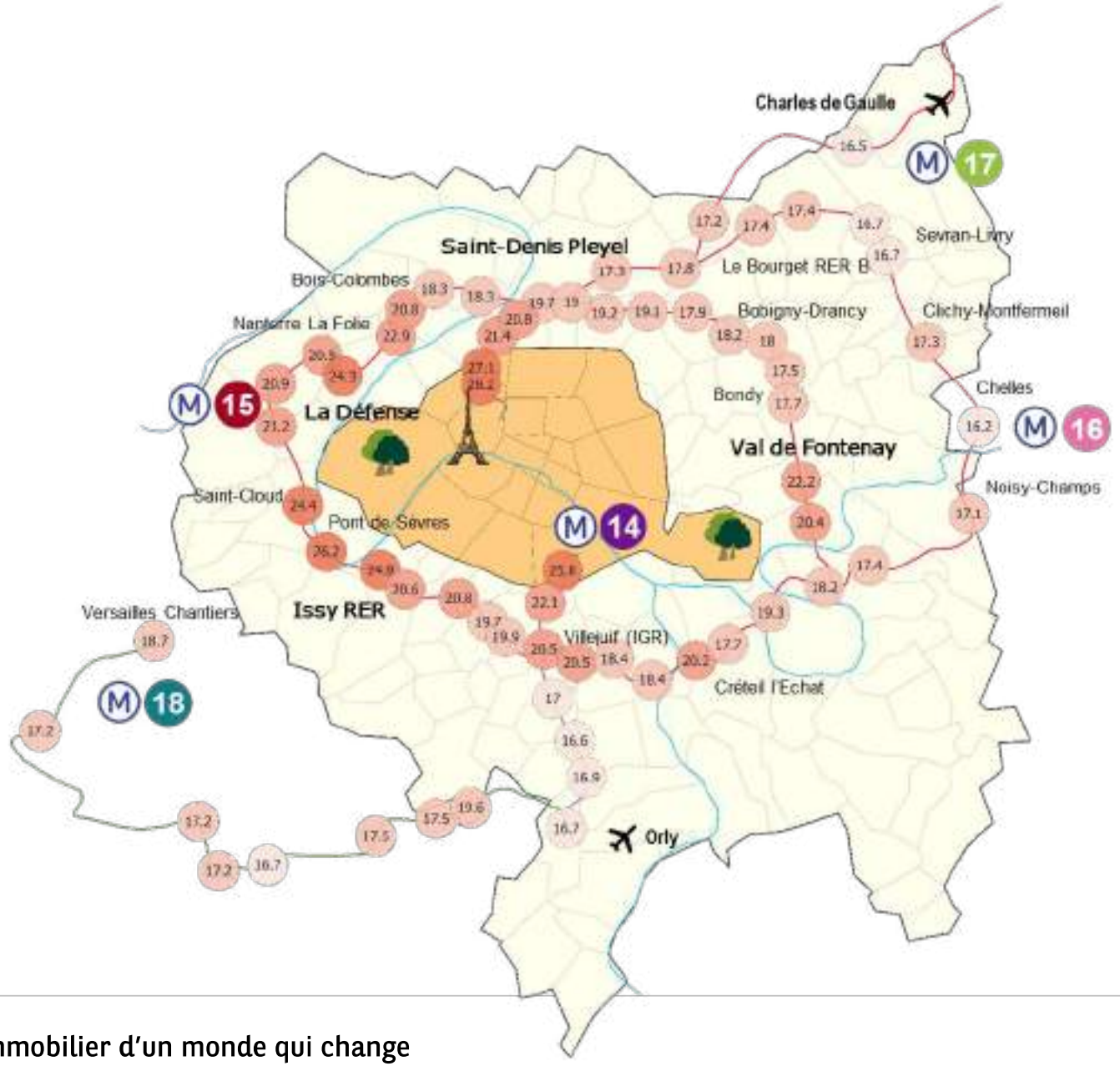
## LOYERS

**LOYER MOYEN**
**19,5 €/m²**

- M 14 — 21,1 € /m²
- M 15 — 20,0 € /m²
- M 16 — 17,1 € /m²
- M 17 — 16,9 € /m²
- M 18 — 17,7 € /m²

**Loyers moyens**
en €/m²/mois

- < 17 €
- 17 € - 20 €
- 20 € - 24 €
- > 24 €



# MARCHÉ DE L'ANCIEN – GARES DU GRAND PARIS

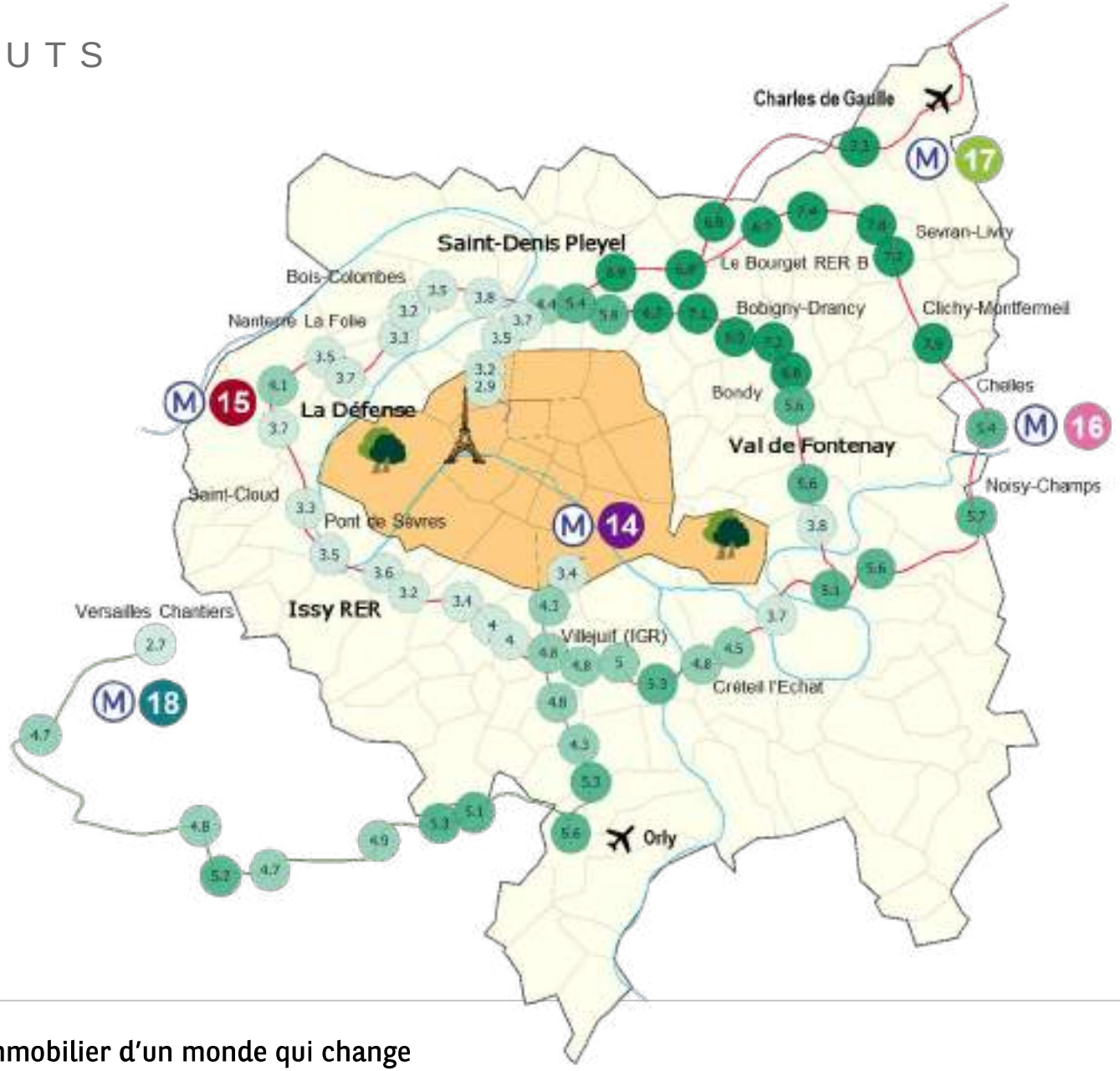
## RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS

**RENDEMENT MOYEN**
**5,0%**

- M 14 — 4,1%
- M 15 — 4,7%
- M 16 — 7,0%
- M 17 — 7,1%
- M 18 — 4,7%

**Rendement locatif brut**
(%)

- < 4%
- 4% - 5%
- 5% - 6%
- > 6%



# MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL NEUF EN FRANCE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

# MARCHÉ DU NEUF : MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

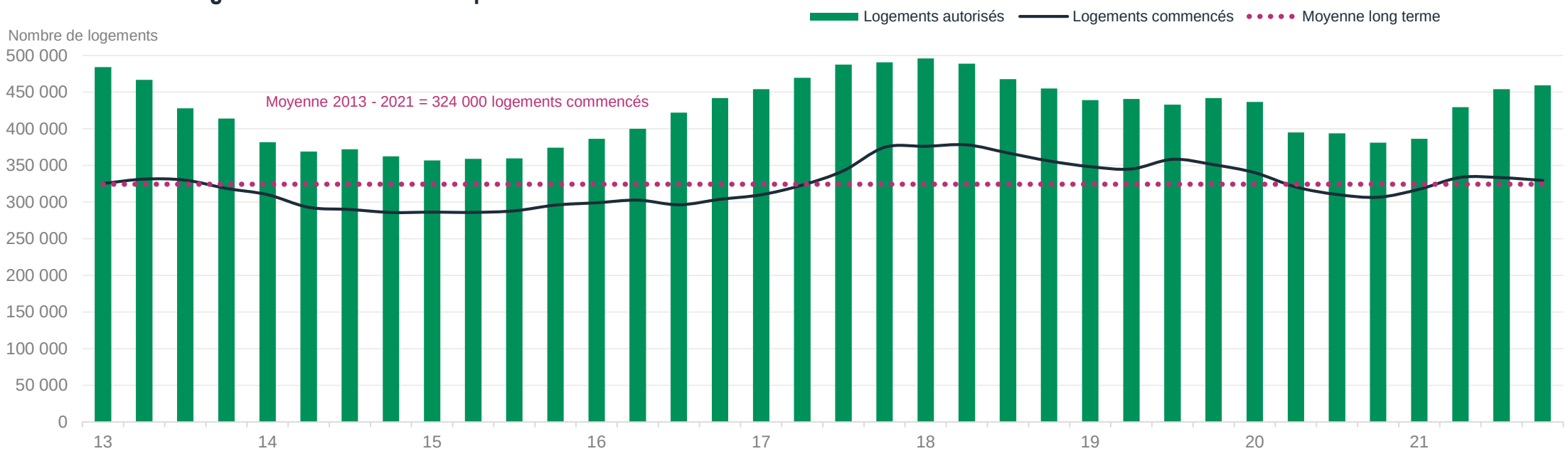
## UN RETOUR À LA NORMALE PROGRESSIF

En 2021, 460 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 21% par rapport à 2020. Le marché confirme ainsi sa reprise après le creux de l'année 2020.

Les mises en chantiers, en 2021, dépassent à nouveau leur moyenne avec 330 000 logements commencés, soit une hausse de 7% par rapport à la l'année précédente. Si le marché est en passe de retrouver son niveau d'avant crise sanitaire, il reste encore loin du pic observé en début d'année 2018.

Ce retard est dû à la hausse des prix du foncier, à la nouvelle donne suite aux élections municipales de 2020 et aux effets de la crise sanitaire qui se fait encore sentir.

### Construction de logements en France Métropolitaine



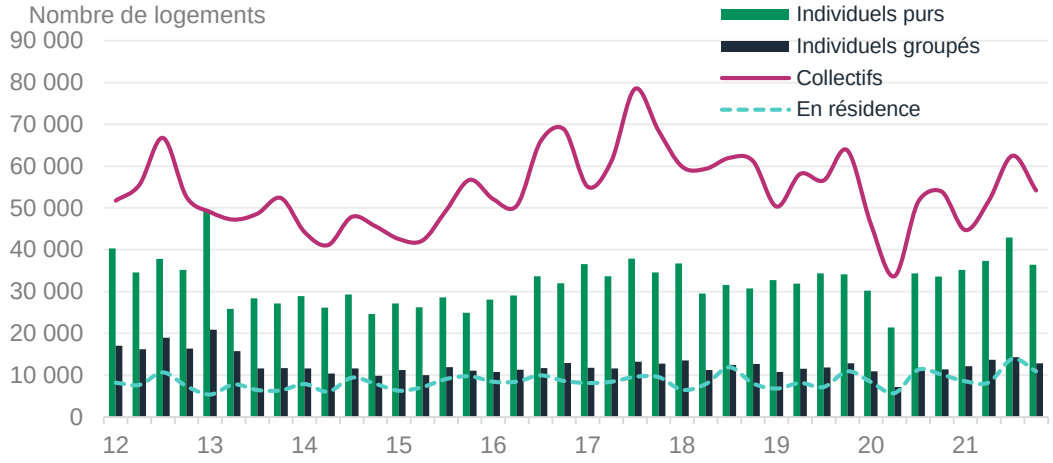

**Variation 2021 / 2020**

**+7%**

**+21%**

# MARCHÉ DU NEUF : MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

## Nombre de permis de construire par type de logements



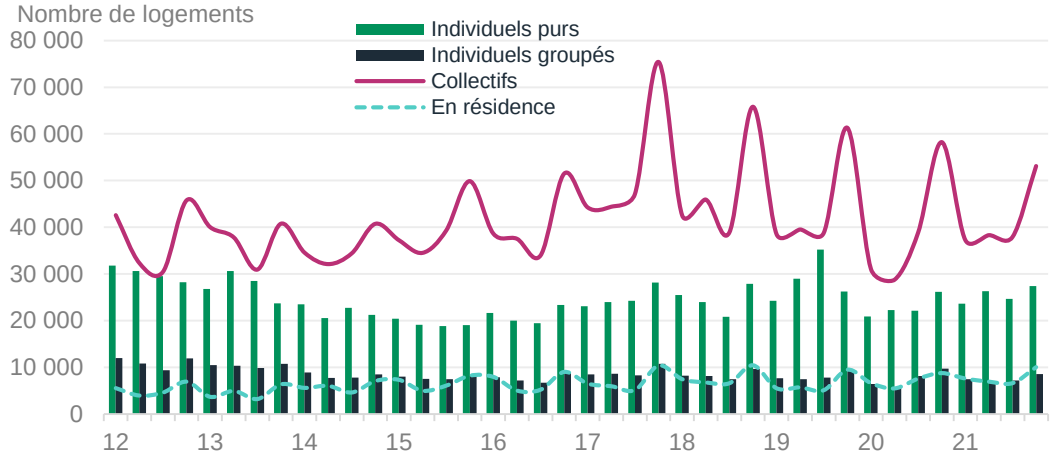

**Variation T4 2021 / T4 2020**

- Collectifs: +21%
- Individuels purs: +8%
- Individuels groupés: +0,5%
- En résidence: +8%

Au T4 2021 en glissement annuel, on compte un total de 460 000 logements autorisés en France, soit 78 000 de plus que 12 mois plus tôt. Il s'agit d'un résultat supérieur à la moyenne annuelle, qui s'établit à 425 000 logements.

Tous les types de logements sont concernés par cette hausse, qui va de +0,5% pour les logements groupés à +21% pour les logements collectifs, en variation trimestrielle.

## Mises en chantier par type de logements




- Collectifs: -9%
- Individuels purs: +5%
- Individuels groupés: -12%
- En résidence: +15%

Du côté des logements commencés, on observe également une dynamique haussière, bien que plus limitée avec 330 000 logements mis en chantier ces 12 derniers mois, soit 23 000 de plus qu'un an auparavant.

Il s'agit d'un rattrapage après une année 2020 difficile et marquée par la crise sanitaire. Néanmoins, le niveau de logements commencés reste encore en-deçà des niveaux de 2017-2019, qui se situaient autour de 352 000 logements.

Ce sont les logements individuels purs qui tirent les chiffres vers le haut, alors que les logements collectifs accusent une baisse de 9%.

L'augmentation des permis de construire obtenus laisse envisager une hausse plus importante encore des mises en chantier dans les mois à venir.

# MARCHÉ DE LA PROMOTION : COMMERCIALISATION

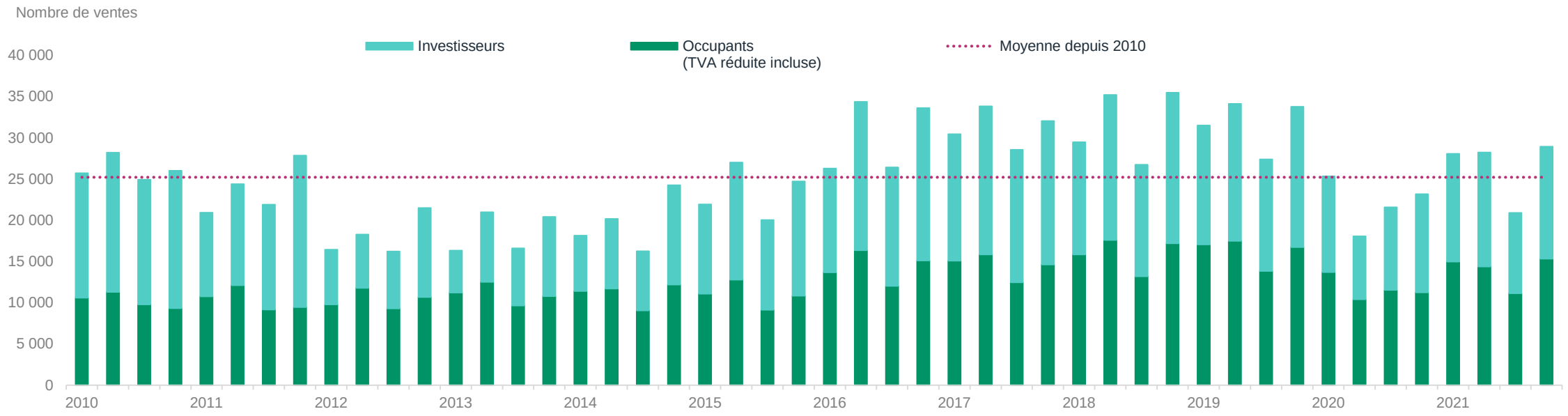
## DES COMMERCIALISATIONS TOUJOURS SOUS LEUR MOYENNE

Avec 106 157 réservations nettes sur l'ensemble de l'année 2021 (données FPI), les ventes au détail sont en hausse de 20% par rapport à une année 2020 fortement impactée par la crise sanitaire. Toutefois, le niveau est encore bien en-deçà de la période pré-crise, avec un volume dépassant les 125 000 réservations en 2019.

Ces réservations sont réparties entre les investisseurs et les propriétaires occupants à hauteur de 47% et 53%, respectivement.

Les ventes en bloc représentent 25% du total des ventes depuis le début de l'année 2021, contre 30% en moyenne en 2020. En effet, le plan de relance de CDC Habitat en 2020 avait boosté les ventes et permis d'absorber, dans une certaine mesure, le choc de la crise sanitaire et le manque d'offre liée à l'année électorale à l'échelle municipale.

### Ventes de logements neufs au détail en France




Source : FPI - Données redressées

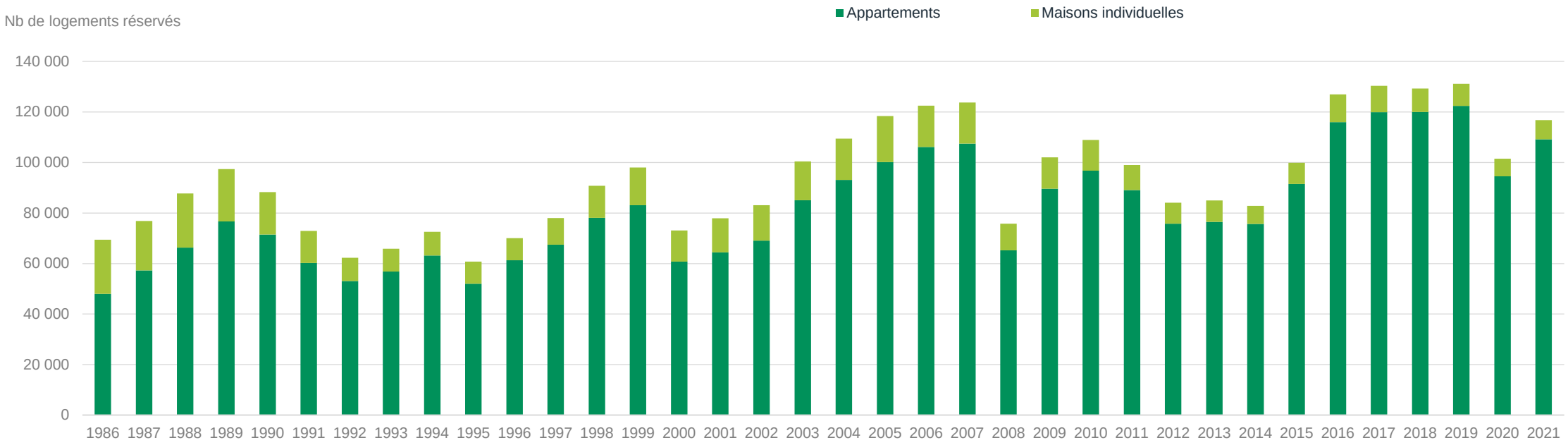
# MARCHÉ DE LA PROMOTION : COMMERCIALISATION

## LES RÉSERVATIONS EN HAUSSE

Selon les chiffres du ministère, en 2021, le nombre de logements réservés s'élève à 116 700 unités, soit une hausse de 15% par rapport à une année 2020 impactée par la crise sanitaire (101 500 logements réservés). Toutefois, le marché n'a pas encore retrouvé son niveau élevé de 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Les réservations d'appartements sont en hausse de 15% avec 109 100 unités réservées en 2021 (contre 94 500 réservations en 2020). Les réservations de maisons, quant à elles, ont augmenté de 8% sur la même période.

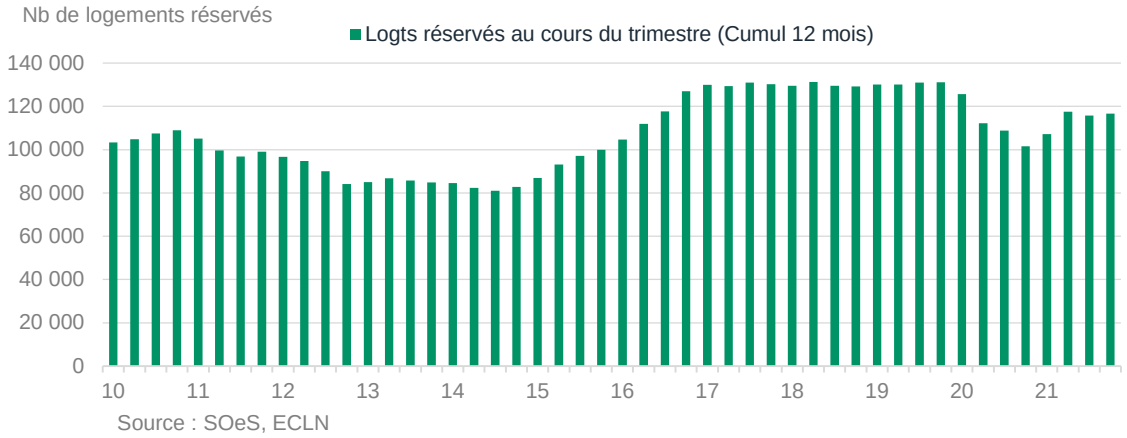
### Commercialisation des logements neufs en France




Source : SOeS, ECLN

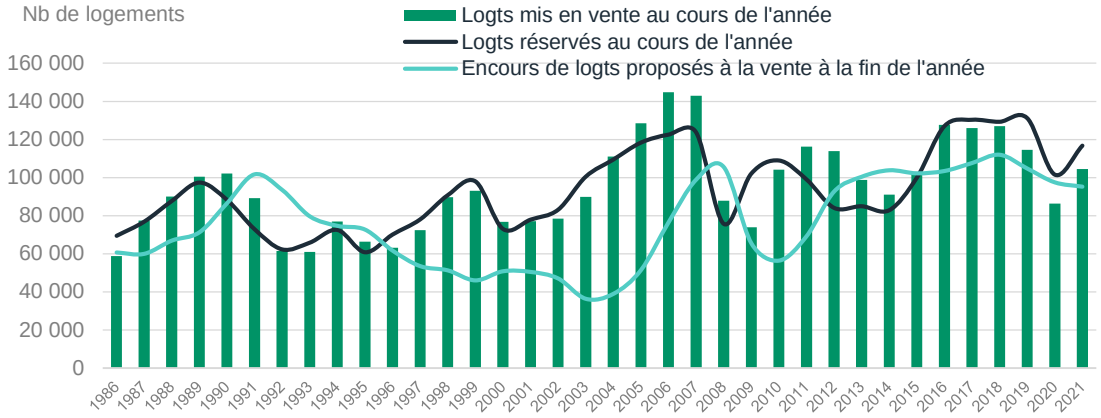
# MARCHÉ DE LA PROMOTION : COMMERCIALISATION

## Commercialisation des logements en France




Source : SOeS, ECLN

## Commercialisation des logements neufs en France




Source : SOeS, ECLN

### MANQUE D'OFFRE IMPORTANT SUR LE MARCHÉ QUI ENTRAÎNE UNE TENSION SUR LES PRIX

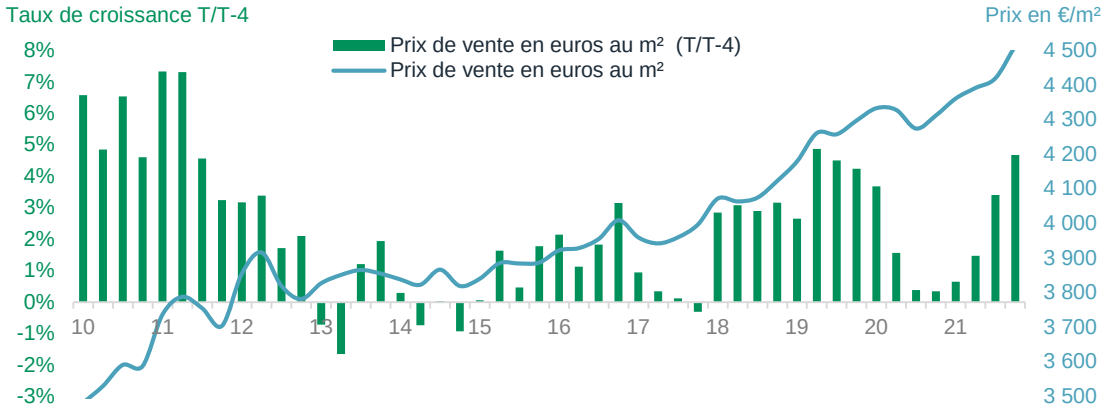
Les réservations au T4 2021 (28 800 logements) sont en hausse de 3% par rapport au T4 2020 (27 900 logements). Le volume de réservation se trouve au-dessus de la moyenne de long terme (26 900 unités réservées par trimestre). Il s'agit d'une stabilisation suite à la chute des volumes enregistrée entre le T2 2020 et le T1 2021 puis à la remontée à partir du T2 2021.

Au T4 2021, le nombre de logements mis en vente a augmenté de 10% par rapport au T4 2020 (25 600 unités mises en vente contre 23 300 unités). Toutefois, les mises en vente trimestrielles se trouvent encore sous la moyenne trimestrielle (26 600). Plus globalement, en 2021, les mises en vente affichent une hausse de 21% avec 104 500 logements, après une chute de 25% en 2020.

L'encours total des logements proposés à la vente à la fin du T4 2021 reste à un niveau très faible avec seulement 95 200 logements, soit une nouvelle baisse de 2% par rapport au T4 2020. Cela représente l'équivalent de 10,8 mois de commercialisation.

# MARCHÉ DE LA PROMOTION : PRIX & DÉLAIS

## Prix des appartements neufs en France

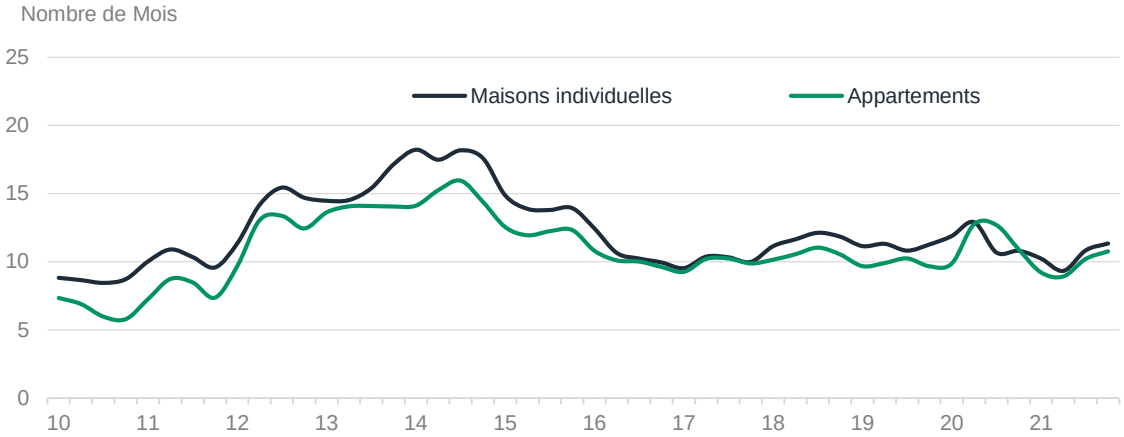



Source : SOeS, ECLN

Au T4 2021, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 514 €/m², et s'affiche en hausse de 4,7% par rapport au T4 2020. La crise sanitaire avait mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix en 2020. Néanmoins, ces derniers ont retrouvé le chemin de la croissance depuis début 2021.

Au T4 2021, le prix moyen des maisons neuves s'établit à 339 440 €, soit une hausse de 13% sur un an. C'est la plus forte hausse annuelle enregistrée depuis 2005.

## Délai d'écoulement de l'offre de logements neufs en France




Source : SOeS, ECLN

Après la phase haussière entre 2011 et 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis.

L'année 2020 avait marqué une légère hausse de ces derniers en ce qui concerne les appartements, avant de retrouver le chemin de la baisse. Toutefois, la tendance récente est à la hausse et les délais repassent au-dessus des 10 mois, avec 10,8 mois pour les appartements et 11,3 mois pour les maisons au T4 2021.

# MARCHÉ DE L’INVESTISSEMENT EN FRANCE (VENTES EN BLOC)

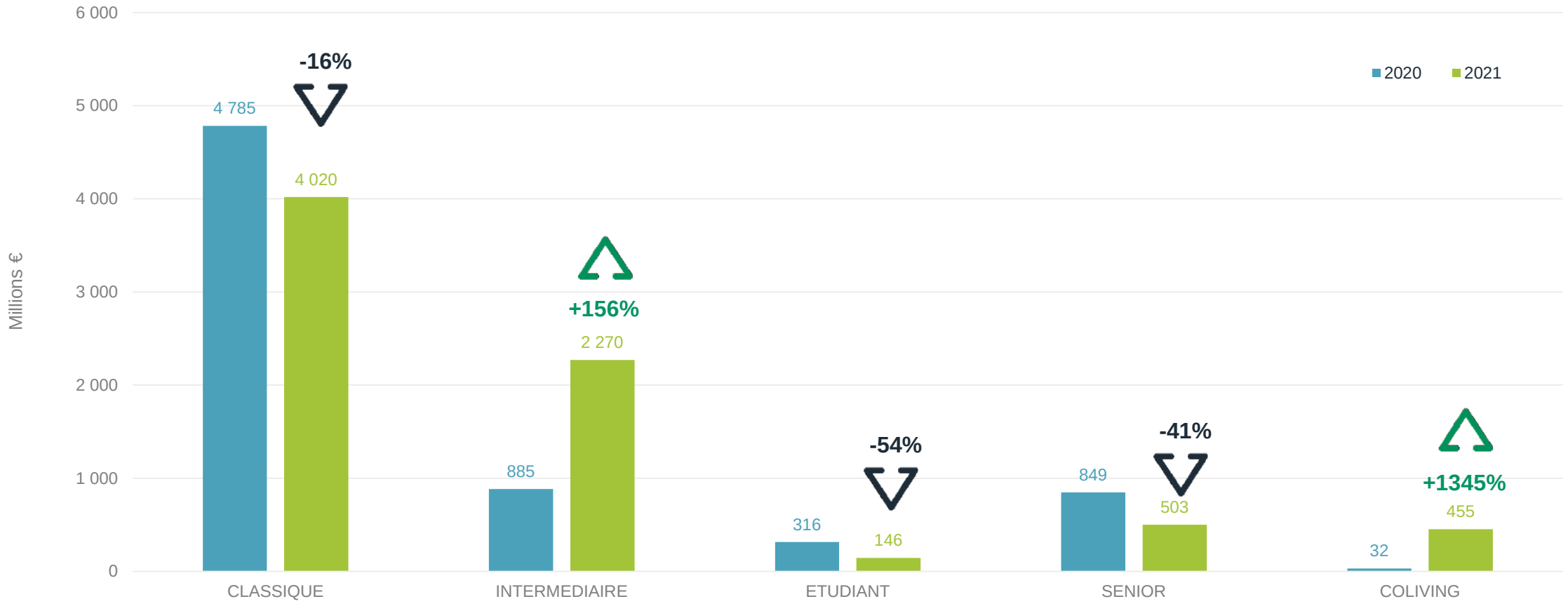
BNP PARIBAS REAL ESTATE

# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN FRANCE

## ÉVOLUTION ANNUELLE

Ventes en bloc

### Montant investi par typologie




Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

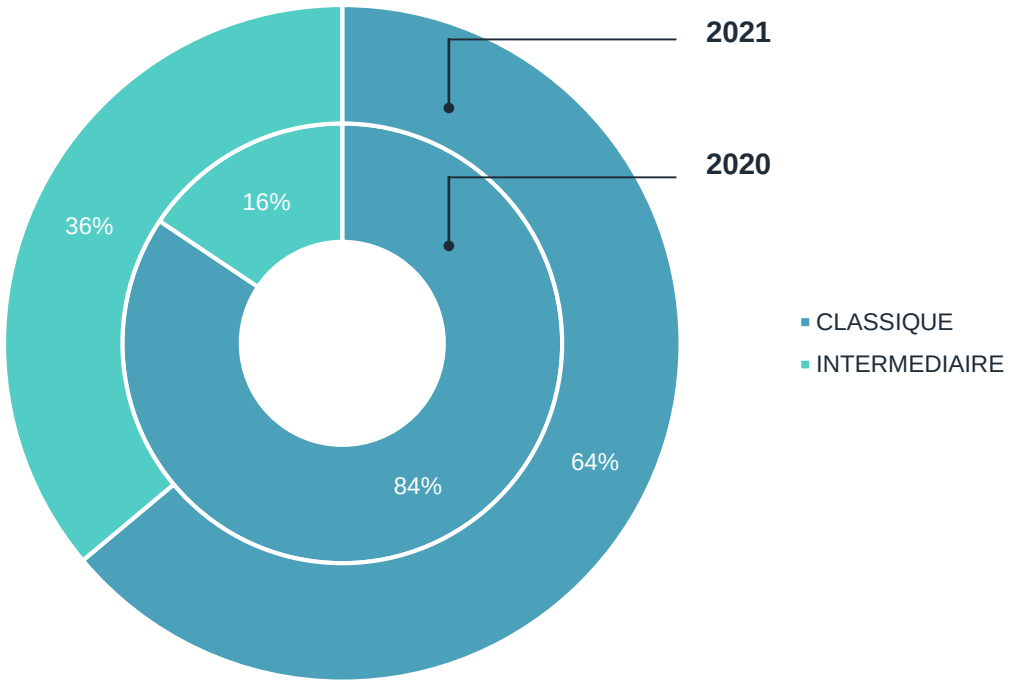
# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL STRICT EN FRANCE

## EN ÉVOLUTION ET PAR TYPOLOGIE

Ventes en bloc

### Montant investi résidentiel

### Part du montant par typologie



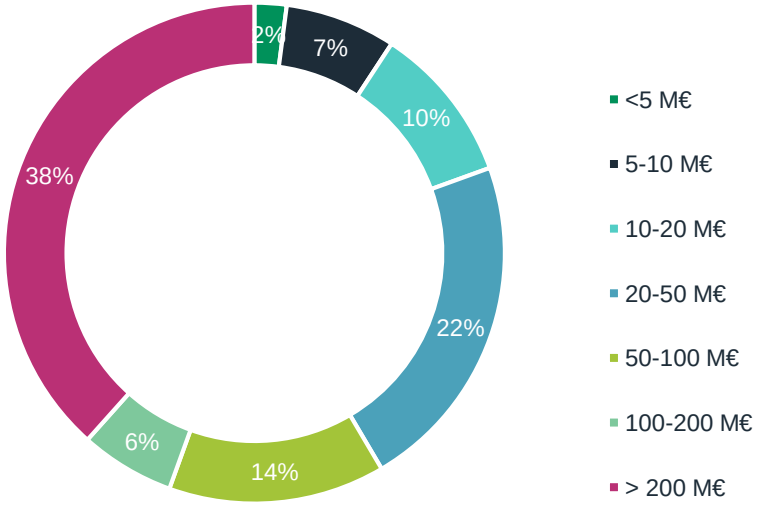

Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL STRICT EN FRANCE

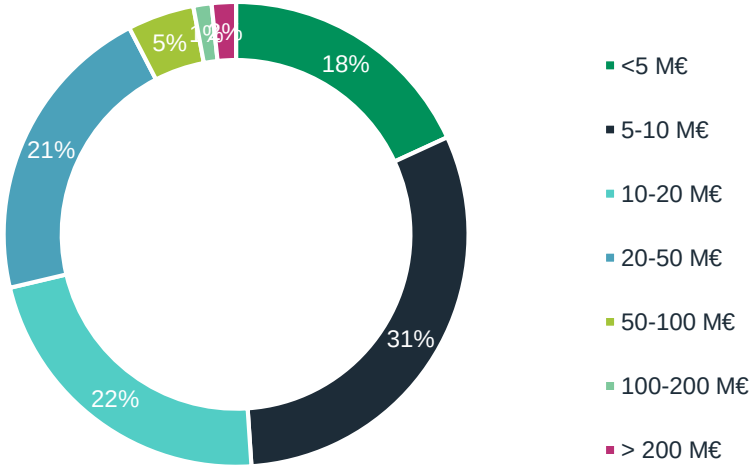
## PAR TRANCHE DE MONTANT EN 2021

Ventes en bloc

### En volume




### En nombre



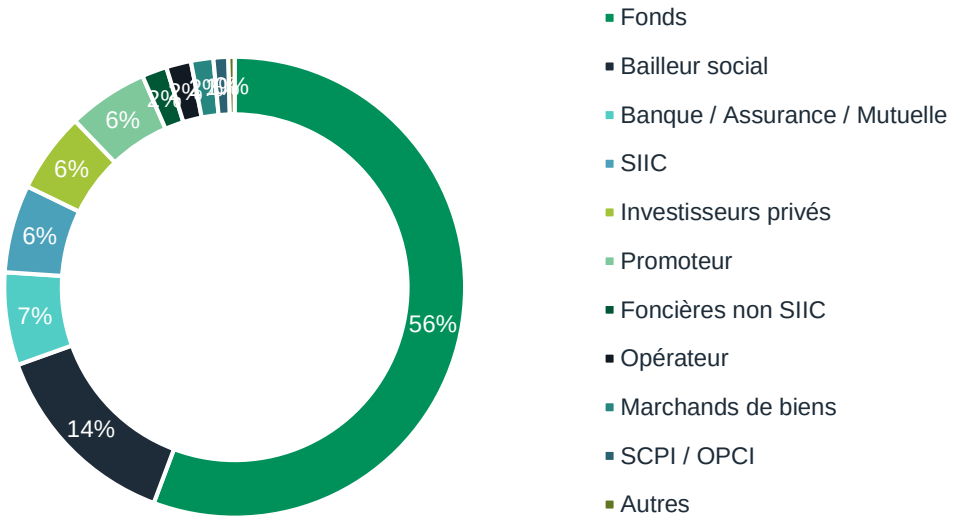

Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL STRICT EN FRANCE

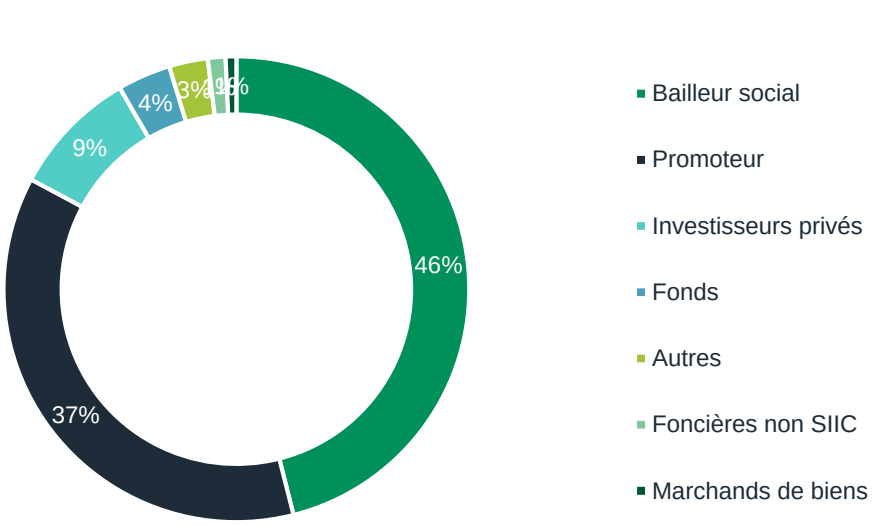
## PAR TYPOLOGIE D'ACQUÉREUR / VENDEUR EN 2021

Ventes en bloc

### Typologie des acquéreurs




### Typologie des vendeurs

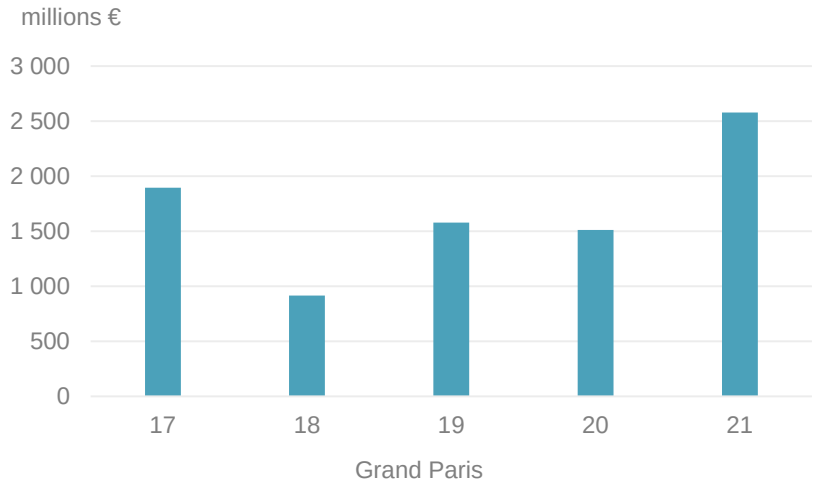


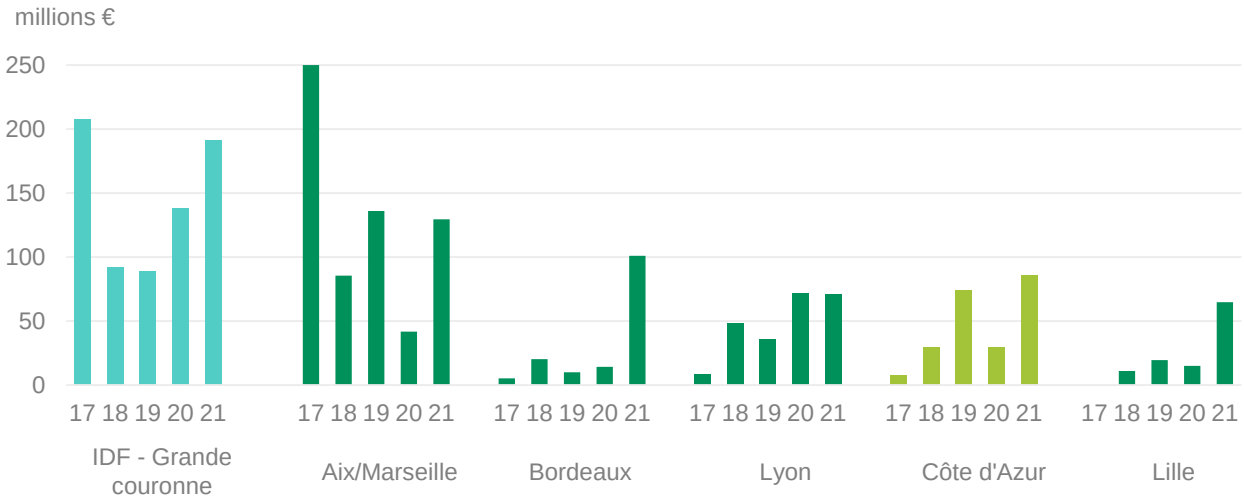

Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL STRICT EN FRANCE

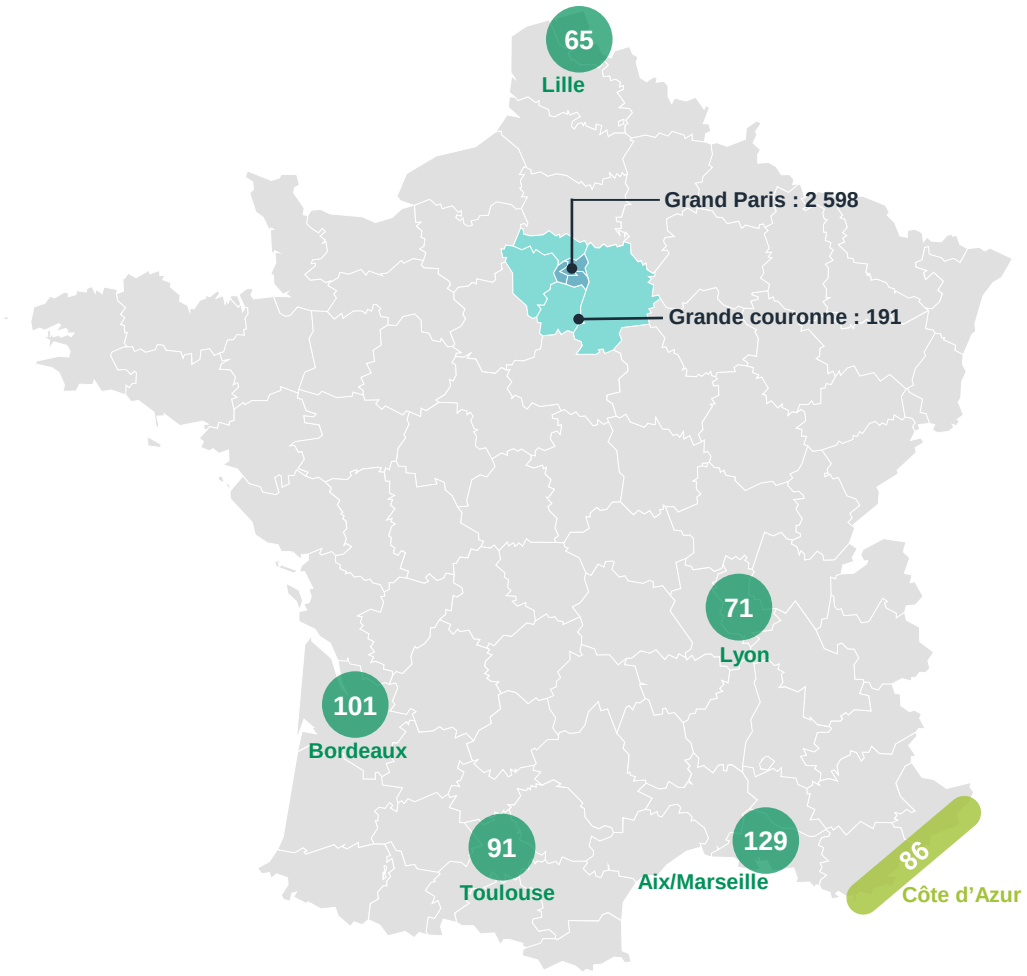
## PAR MÉTROPOLE

Ventes en bloc




**Montants investis en 2021 en M€**



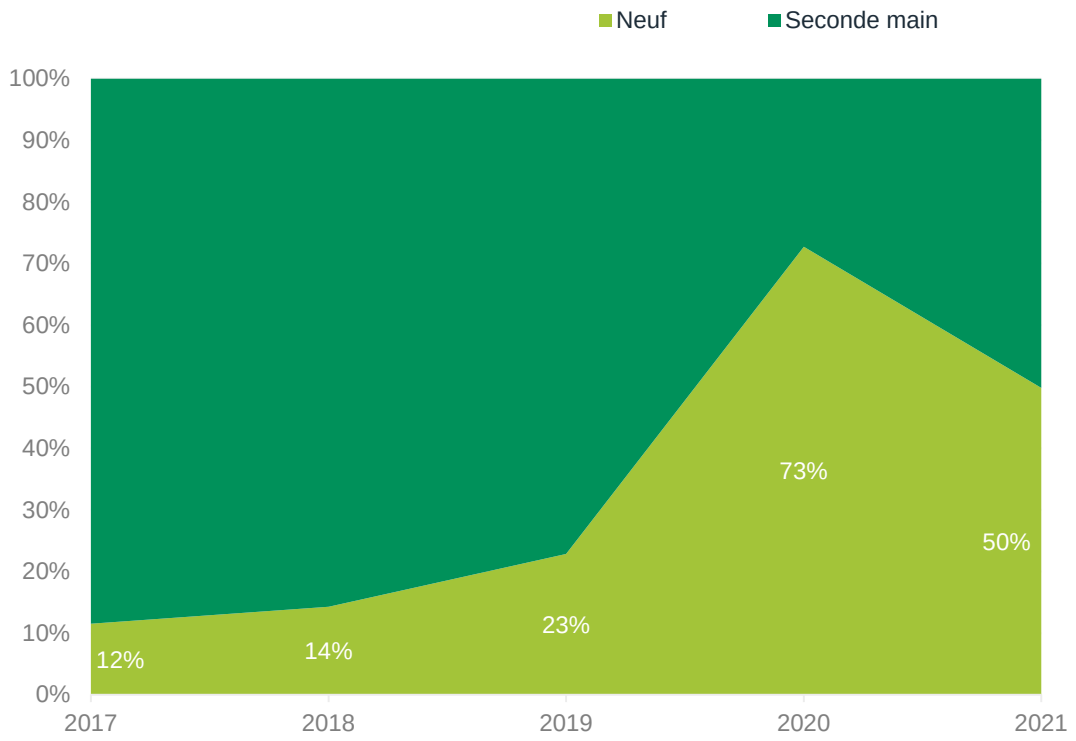

Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL STRICT EN FRANCE

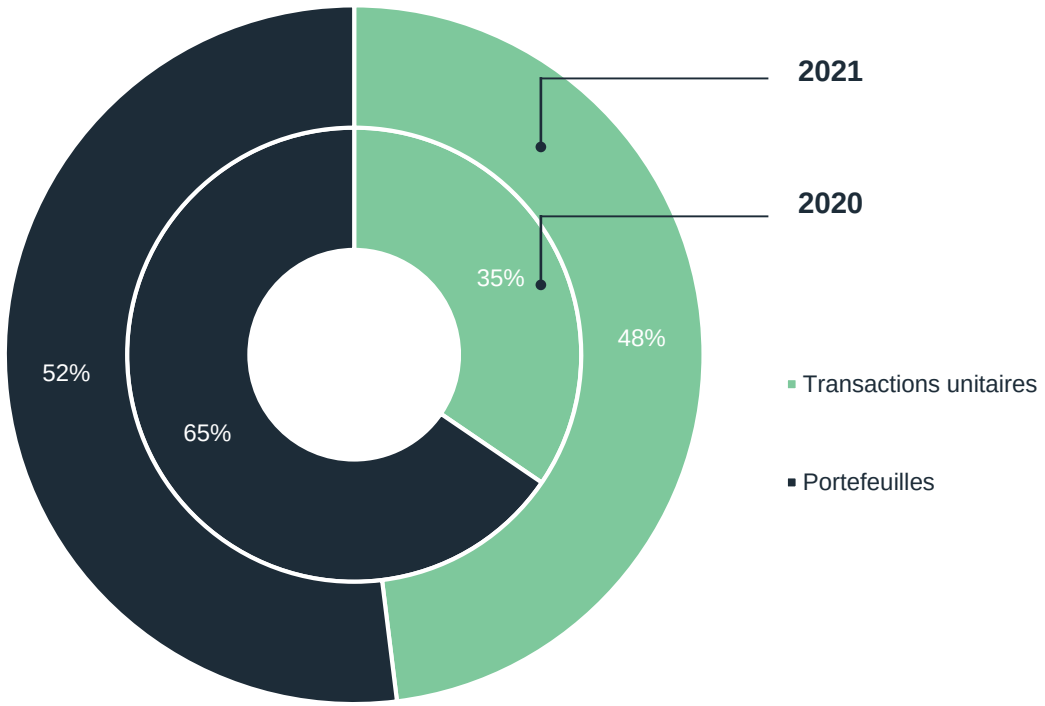
## PAR ÉTAT ET TYPE DE VENTE

Ventes en bloc

### État des locaux




### Type de vente

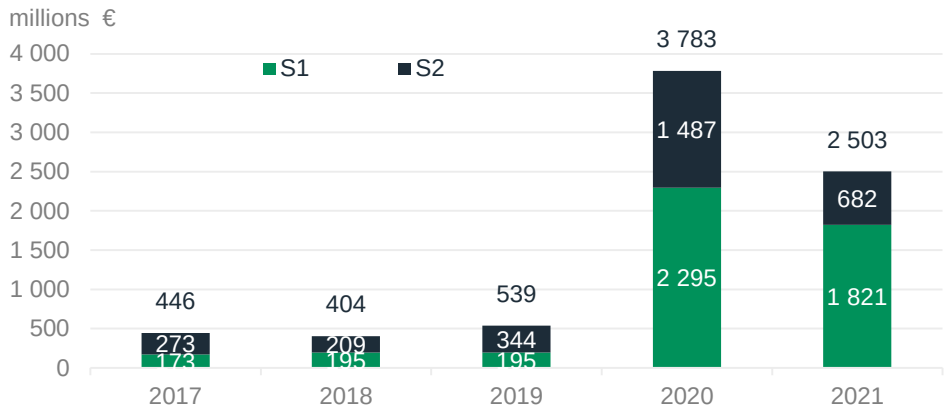



Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

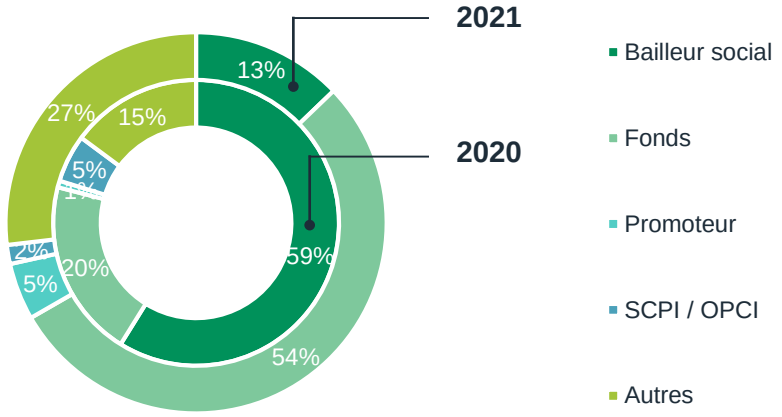
# INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL STRICT EN FRANCE - NEUF

Ventes en bloc

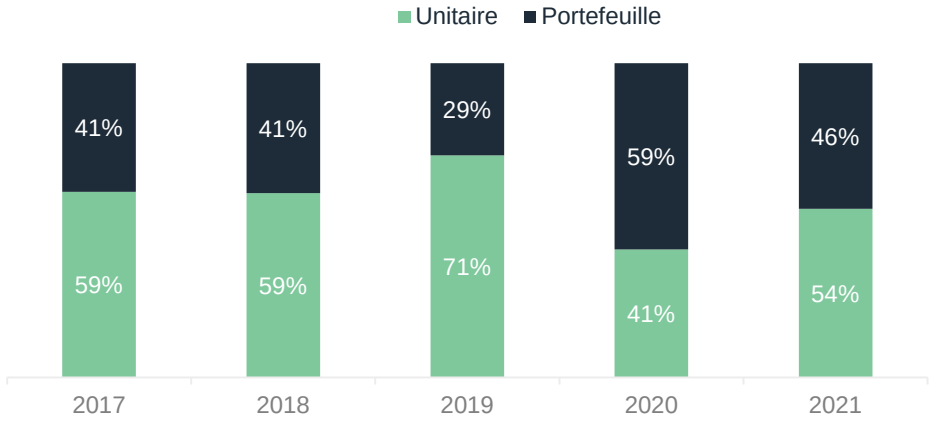
## Logements neufs - par semestre



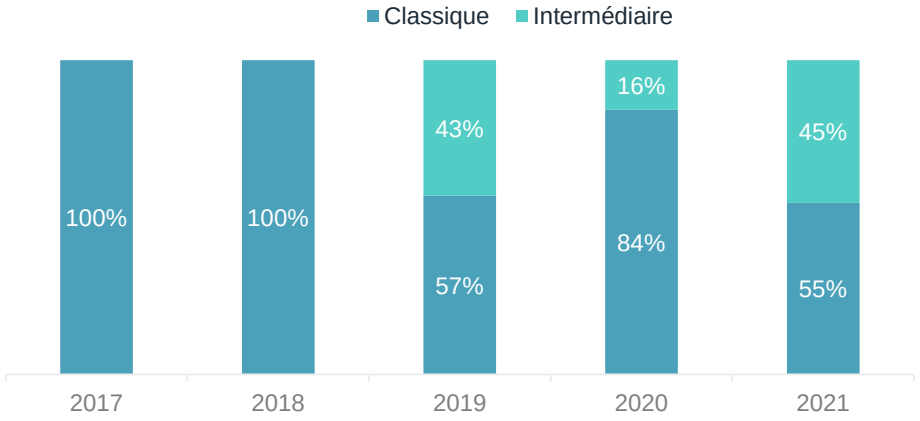

## Logements neufs - par acquéreurs




## Logements neufs - par type de vente




## Logements neufs - par typologie de bien




Source : Immostat, BNP Paribas Real Estate

# SUIVEZ-NOUS SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

## #BEYONDBUILDINGS