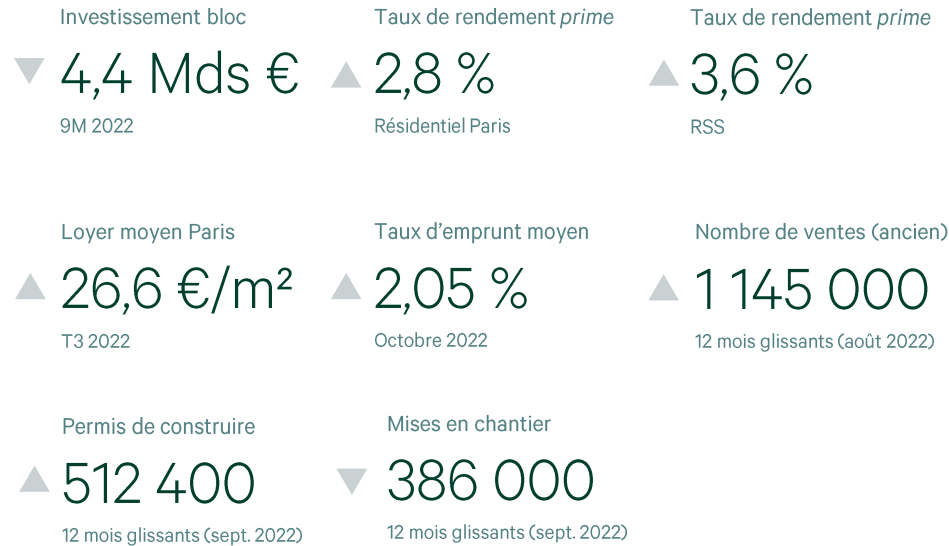
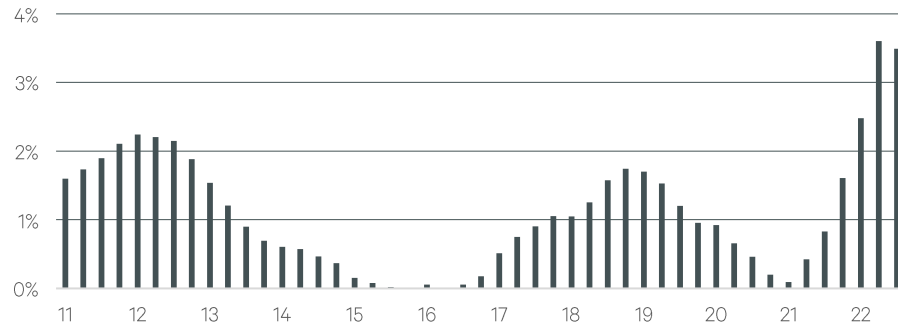


Un bon début d'année – une position attentiste dès le T4

INDICATEURS CLÉS (T3 2022) – les flèches indiquent la variation sur 1 an



Visuel 1 : Evolution annuelle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)



Source : INSEE, T3 2022

Après un pic de 1 213 000 ventes de logements anciens en août 2021, le nombre de transactions a graduellement diminué pour se situer à 1 145 000 en août 2022, soit le plus bas niveau depuis juin 2021. Même si ce niveau reste bien au-dessus du nombre mensuel moyen des 10 dernières années (898 000 transactions), la dernière note de conjoncture des Notaires signale une tendance au ralentissement de l'activité immobilière plus prononcée dans les mois à venir.

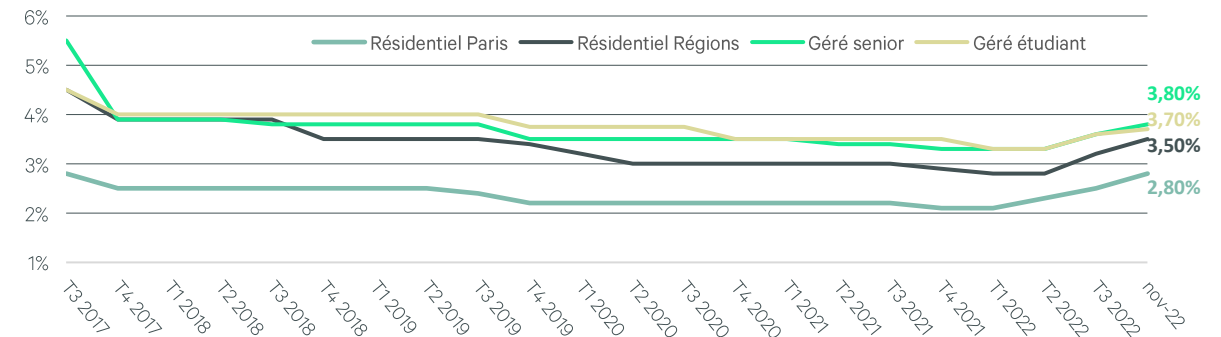
La hausse annuelle des prix dans l'ancien s'est ainsi poursuivie au T2 2022 (+ 6,8 %), mais s'est légèrement décélérée. La hausse des prix a été plus prononcée en régions (+ 8,6 %) qu'en Ile-de-France (+ 2,2 %). Cet écart existe aussi entre les appartements et les maisons, qui ont augmenté de 4,5 % et 8,4 %, respectivement. À Paris intra muros, des légères baisses annuelles des prix des appartements sont observées depuis trois trimestres consécutifs.

Malgré l'inflation galopante, les loyers progressent lentement. Des disparités entre Paris et les autres régions persistent. À Paris, le loyer moyen (3 pièces, HC) s'établit à 26,6 €/m²/mois, alors qu'à Lyon, il est de 12,9 €/m²/mois et à Marseille, de 12,3 €/m²/mois. La hausse de l'IRL s'est accélérée, à + 3,5 % au T3 2022. Parallèlement, l'indice de révision des loyers (IRL) progresse mais il est plafonné depuis le T3, mesure prise afin de soutenir le pouvoir d'achat des ménages.

La construction de nouveaux logements progresse lentement. Au T3 2022, les mises en chantier ont augmenté de + 1,4 % par rapport au trimestre précédent (- 1,7 % par rapport à la moyenne des 12 mois précédents la crise sanitaire). Dans le même temps, les permis de construire ont baissé de - 2 % par rapport au T2 2022, mais se sont établis à un niveau supérieur (+ 9,3 %) aux 12 mois précédents le premier confinement.

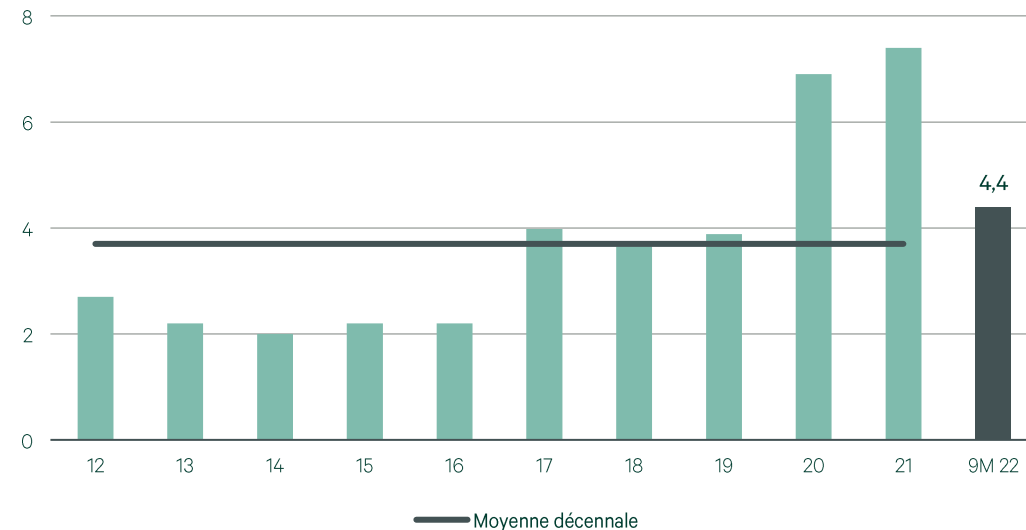
Le marché des crédits immobiliers se dégrade : à la fin octobre, la production de crédit a baissé annuellement de 10,7 %, alors que le nombre de prêts accordés a reculé de 12,9 % sur la même période. La durée moyenne des crédits s'est encore allongée pour s'établir à 244 mois en octobre, un niveau jamais observé auparavant. En outre, dans un contexte d'inflation et d'incertitude économique et géopolitique, les taux des crédits immobiliers ont continué de remonter, atteignant 2,05 % en octobre (+ 98 pb de depuis le début de l'année), soit le plus haut niveau depuis le début du point d'inflexion.

Visuel 2 : Taux de rendement *prime* par type de produit



Source : CBRE Research, T3 2022

Visuel 3 : Volume d'investissement résidentiel bloc



En Mds €

Source : CBRE / Immostat, T3 2022

CONTACTS

Maria Sílvia Barros
Consultant - Research
 + 33 (0) 1 53 64 33 69
 ms.barros@cbre.com

Sabine Echalier
Director - Research
 + 33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.com

Pierre-Edouard Boudot
Executive Director - Research
 + 33 (0) 1 53 64 36 86
 pe.boudot@cbre.com

Sébastien Lorrain
Senior Director - Capital Markets Résidentiel
 + 33 (0) 1 53 64 34 22
 sebastien.lorrain@cbre.com

Catherine Hamon
Director - Valuation Résidentiel
 + 33 (0) 1 53 64 34 50
 catherine.hamon@cbre.com

Jos Tromp
Head of Research Continental Europe
 + 31 20 626 26 91
 jos.tromp@cbre.com

Investissement : un bon début d'année mais des positions attentistes qui se confirment

Au terme des neufs premiers mois de 2022, le volume d'investissement sur le marché résidentiel bloc français s'est établi à 4,4 Mds d'€, soit une baisse de 21 % par rapport à la même période en 2021. Malgré le contexte économique, le 3^{ème} trimestre s'est maintenu dans la lignée des 2 trimestres précédents.

Dans le détail, les résidences gérées ont totalisé près d'1 Md d'€ au 9M 2022, ce qui représente une hausse annuelle de 91 % sur la même période. Ainsi, l'attrait pour les résidences gérées se confirme et la demande pour ce type d'actif demeure solide. Au total, il s'agit de 23 % des investissements résidentiels totaux depuis le début de l'année. La part du géré a significativement progressé, atteignant ainsi même plus de 50 % du volume investi en résidentiel en retirant le portefeuille Lamartine qui représente plus de la moitié des investissements résidentiels depuis le début de l'année 2022 (qui ne portait que sur du résidentiel classique et intermédiaire).

Dans un contexte d'inflation et d'incertitudes économiques, les taux obligataires ont continué d'augmenter entraînant mécaniquement une hausse des taux de rendement immobiliers. Ainsi au T3 2022 :

- le taux de rendement résidentiel classique *prime* à Paris atteint 2,8 %. En régions, les taux suivent cette tendance, s'établissant à 3,50 % pour Lyon, la tendance étant la même dans les autres marchés de régions ;
- Le spread des taux de rendement entre le classique et le géré tend à se resserrer progressivement mais reste encore à la faveur du géré. Ainsi le taux *prime* pour le coliving s'établit à 3,9 % (3,5 % en début d'année), alors que les résidences seniors et étudiantes affichent un taux de rendement *prime* de respectivement 3,8 % et 3,7 %.
- Cependant, l'impact de la remontée des taux de rendement et donc le repricing, est encore peu visible dans les volumes investis qui sont majoritairement les dossiers initiés avant l'été, avec les conditions de marché de cette période. Les effets seront visibles à partir du T4 2022 et risquent de peser sur les volumes 2023.

Le ralentissement du marché devient de plus en plus visible comme l'indique les derniers chiffres du Capem soulignant une baisse des ventes en bloc dans le neuf. Si le résidentiel reste une classe d'actifs ciblée par les investisseurs, les incertitudes pèsent d'ores et déjà sur le marché, entre hausse des coûts de financement, repricing difficile à entendre par les vendeurs, 2023 sera sans doute une année attentiste.

© Copyright 2022. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page suivante du Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr/etudes CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris