



Stat'ici

Le marché
de la transaction

3^e trimestre 2023

Sommaire

Stat'ici

- P.06 Offre**
De biens à vendre
- P.07 Durée de diffusion**
Des annonces
- P.08 La demande par annonce**
Baisse de 43% en un an
- P.09 Les prix affichés**
Les disparités par région
- P.10 Évolution**
Des prix de l'immobilier
- P.11 Top / flop des variations de prix**
Dans les plus grandes villes de France

EDITO



Le marché immobilier connaît aujourd'hui une situation délicate. Les taux d'intérêts bancaires qui ne cessent d'augmenter, une baisse des prix dans l'ancien, le marché du neuf quasiment à l'arrêt, une tension locative extrême... Aucun secteur de l'immobilier n'est épargné par cette situation inédite.

Chez Bien'ici nous sommes bien évidemment témoins des tensions sur le secteur. Nous attendons une reprise des transactions ainsi qu'une régulation du marché par les prix.

Dans ce numéro spécialement dédié au marché de la transaction, nous faisons un état des lieux précis sur les prix constatés sur le troisième trimestre, l'offre qui augmente considérablement ainsi que les disparités entre les régions françaises.

Nous espérons, avec ces quelques chiffres observés depuis notre position de portail d'annonces, enrichir vos analyses et votre compréhension de la conjoncture immobilière actuelle.

Bonne lecture !

Philippe de Ligniville,
DGA Marketing Communication & Data de Bien'ici

Méthodologie

Stat'ici

Bien'ici est depuis 2015 le portail d'annonces immobilières spécialement créé pour les professionnels de l'immobilier.

Né de l'union de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ayant pour seule et unique ambition de défendre collectivement l'avenir de leur métier et de reprendre leur destin en main. Bien'ici affirme haut et fort ses positions : celles d'une expérience nouvelle et positive dès le début de la recherche et d'une vraie alternative sur le marché des portails d'annonces pour s'émanciper des acteurs en position de monopole.

Selon le baromètre Batibiz, Bien'ici est le premier portail en nombre d'annonces d'agences immobilières dans 16 départements et à la seconde place dans 45 départements. Preuve de la position prépondérante de notre plateforme dans le paysage des portails immobiliers.

En quelques chiffres, Bien'ici c'est :

3^e
Portail français
en audience

15 000
Agences
immobilières
clientes

+15^M
De visites
mensuelles sur le
site bienici.com

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.



Stat'ici

Les chiffres
clefs

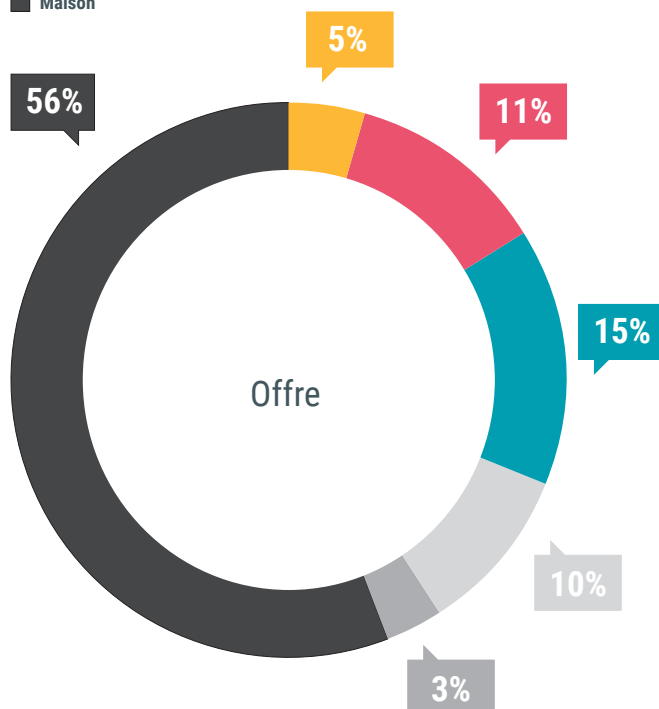
Offre

De biens à vendre

- > Une offre de biens à vendre qui ne **cesse d'augmenter depuis le quatrième trimestre 2022** qui illustre parfaitement la tension du marché.
- > **Les maisons et les T3, toujours en tête des biens à vendre** avec plus de 70% des offres sur le marché.

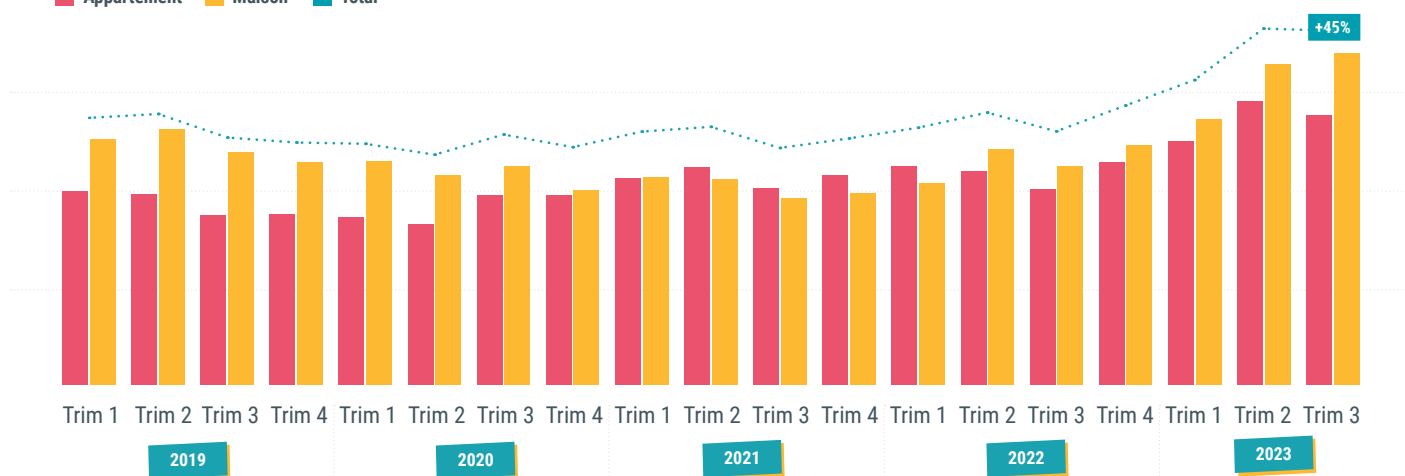
Détails par typologie de bien

T1 T2 T3 T4 T5 Maison



Évolution de l'offre de biens sur Bien'ici

Appartement Maison Total



Analyse

- > Une offre qui repart à la hausse depuis un an.
- > Une répartition de l'offre majoritaire sur les maisons boostée par l'envie des Français de vivre en maison surtout après la période Covid.

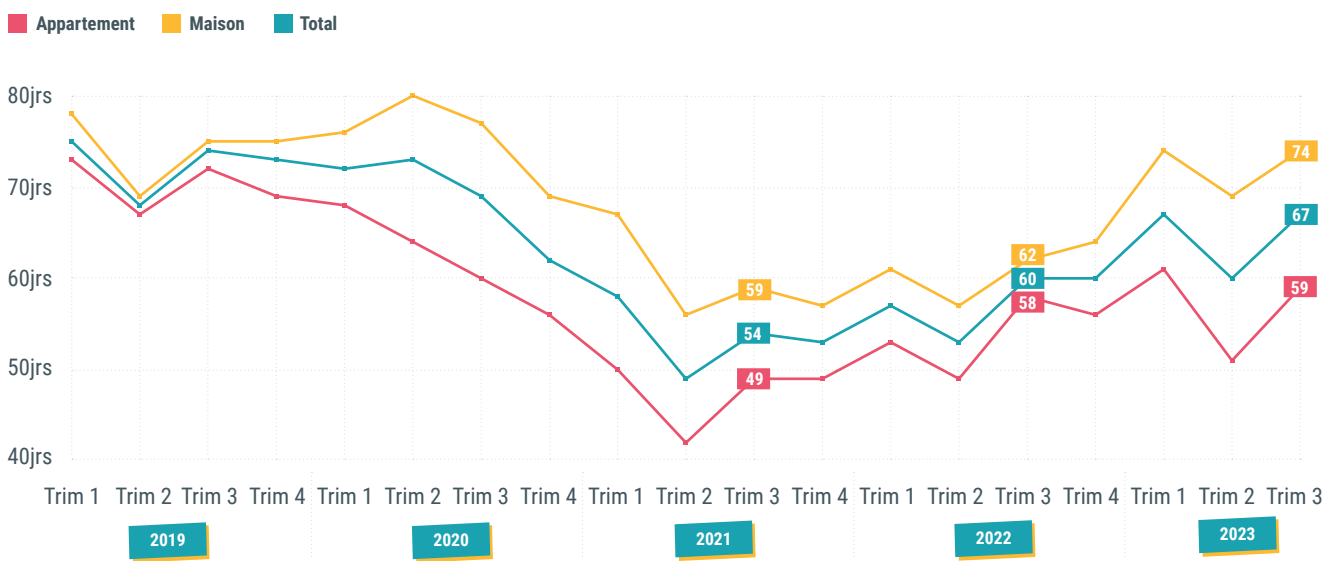
Durée de diffusion des annonces

L'info à retenir

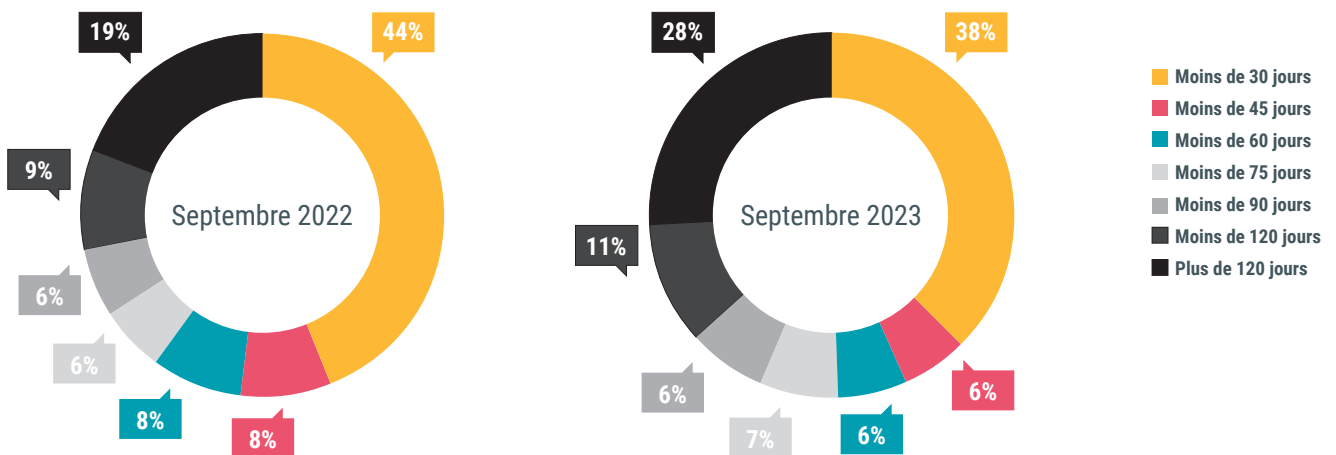
Une hausse sensible des annonces diffusées plus de 120 jours sur Bien'ici.

Les difficultés rencontrées par le marché immobilier aujourd'hui ont de nombreuses conséquences pour l'ensemble de la filière de l'immobilier, touchant tous les acteurs de l'immobilier, y compris les agences immobilières qui voient leur stock augmenter et les annonces présentes plus longtemps sur Internet.

Durée de diffusion des annonces de biens à vendre (en jours)



Combien de temps ont été diffusées les annonces



Analyse

- > L'on constate en 3 mois une hausse significative de la durée de diffusion des annonces sur le site Bien'ici.
- > Aujourd'hui la moyenne pour une maison est de 74 jours.

La demande par annonce

Baisse de 43% en un an

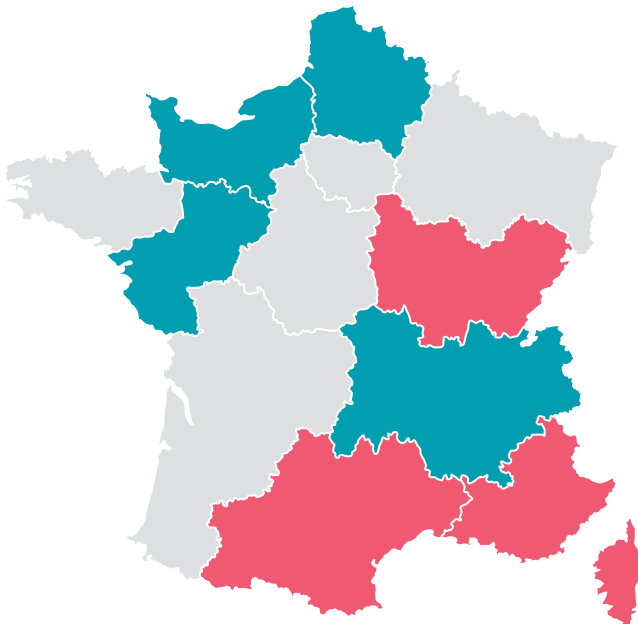
> La tension diminue sur l'ensemble du territoire français. L'offre augmentant de quasiment 50% dans les milieux urbains, péri-urbains et ruraux, la tension diminue proportionnellement.

> Au niveau régional, les régions Occitanie, PACA et Bourgogne Franche Comté observent, sur Bien'ici une tension plus élevée que le reste du territoire.

| Typologie | Urbain | Péri-urbain | Rural | Total |
|-----------|--------|-------------|-------|-------|
| Offre | +44% | +49% | +46% | +45% |
| Tension | -42% | -44% | -42% | -43% |
| Prix | -4% | +2% | -2% | +0,2% |

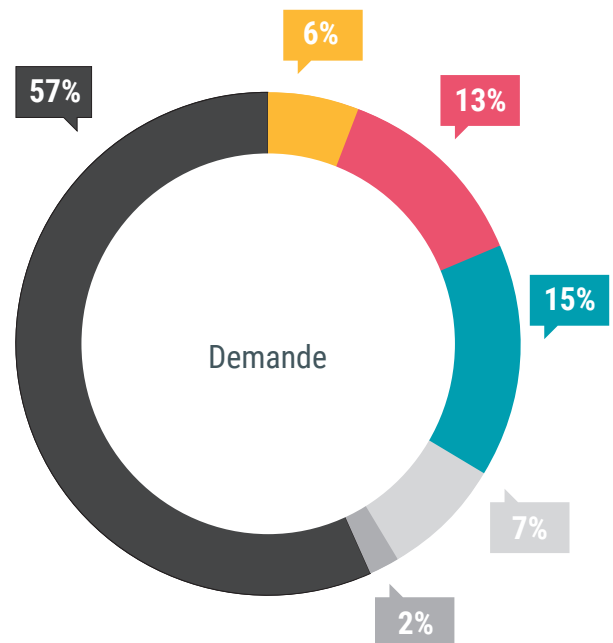
La tension du marché par région

- Tension au-dessus de la moyenne nationale
- Tension au niveau de la moyenne nationale
- Tension en-dessous de la moyenne nationale



Demande de biens à vendre

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- Maison



La tension qu'est-ce que c'est ?

La tension se définit par le rapport entre l'offre et la demande, à savoir le volume de contacts générés pour une annonce.

Les prix affichés

Des disparités fortes par région

Les prix de l'immobilier au m² varient d'une région à une autre et d'une typologie de bien à une autre. L'offre et la demande façonnent les prix de l'immobilier et les prix varient selon ces différents critères. Illustrations avec les prix affichés en région.

Début 2023, 17,6 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale en France. Ils représentent 57,2 % des ménages, soit 6 Français sur 10.

(source INSEE)

Prix moyen affiché au m² par typologie et région

| Region | Studio | T2 | T3 | T4 | T5 | Maison |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| AUVERGNE RHONE ALPES | 4 364 € | 4 503 € | 4 131 € | 4 254 € | 4 313 € | 3 052 € |
| BOURGOGNE FRANCHE COMTE | 2 873 € | 2 427 € | 2 119 € | 2 029 € | 1 850 € | 1 643 € |
| BRETAGNE | 4 772 € | 4 048 € | 4 016 € | 3 853 € | 4 459 € | 2 601 € |
| CENTRE VAL DE LOIRE | 3 006 € | 2 787 € | 2 683 € | 2 833 € | 2 629 € | 1 815 € |
| CORSE | 4 879 € | 4 878 € | 4 769 € | 4 963 € | 4 397 € | 5 393 € |
| GRAND EST | 3 656 € | 2 955 € | 2 773 € | 2 508 € | 2 514 € | 1 868 € |
| HAUTS DE FRANCE | 4 094 € | 3 668 € | 3 304 € | 3 005 € | 2 432 € | 2 035 € |
| ILE DE FRANCE | 8 825 € | 7 755 € | 6 835 € | 6 789 € | 7 862 € | 4 202 € |
| NORMANDIE | 3 802 € | 3 457 € | 3 149 € | 2 851€ | 3 072 € | 2 160 € |
| NOUVELLE AQUITAINE | 5 113 € | 4 496 € | 4 389 € | 4 730 € | 4 657 € | 2 798 € |
| OCCITANIE | 4 107 € | 3 852 € | 3 728 € | 4 317 € | 4 184 € | 2 577 € |
| PAYS DE LA LOIRE | 4 772 € | 4 305 € | 3 893 € | 3 854 € | 3 617 € | 2 728 € |
| PROVENCE ALPES COTE D'AZUR | 5 362 € | 5 237 € | 5 158 € | 5 596 € | 6 422 € | 4 864 € |

Analyse

> De grands écarts de prix sont visibles dans les différentes régions françaises allant de 1642€ en Bourgogne France Comté à plus de 8800€ pour la région parisienne.

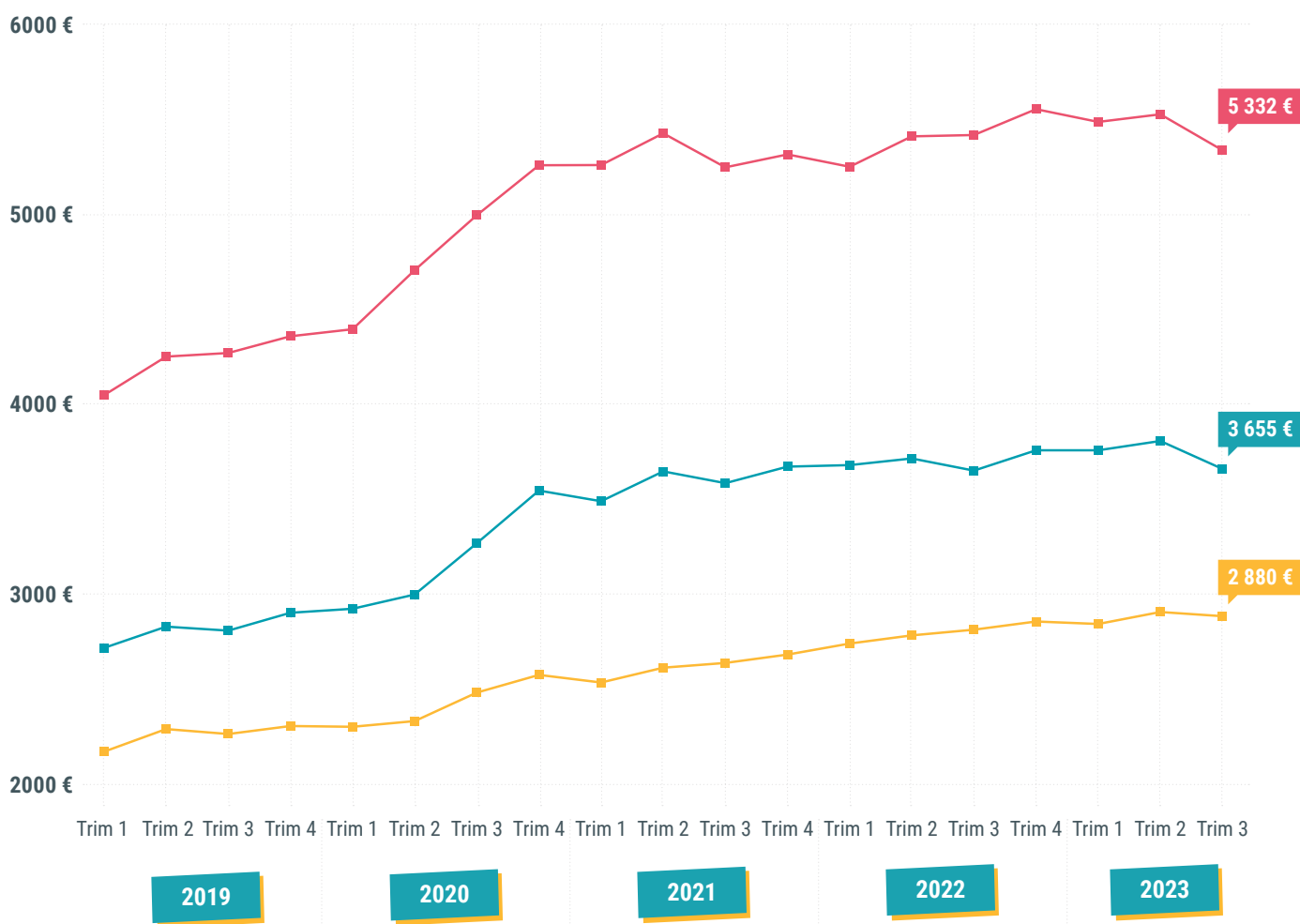
> Par typologie de biens, on remarque que les petites surfaces qui sont les plus demandées, représentent les prix les plus élevés au m².

Évolution

Des prix affichés

Les prix de l'immobilier commencent à baisser. Mais cette baisse n'est que relative : si les prix marquent le pas sur les appartements avec une baisse de 1,5% sur un an, le prix des maisons en revanche connaît quant à lui une hausse continue des prix de 2,5%, toujours boosté par l'effet covid et les envies des Français d'avoir plus grand.

Les prix étudiés ici sont les prix affichés par les professionnels sur le site Bien'ici.



Evolution du prix au m² affiché depuis 2019

■ Appartement ■ Maison ■ Total

L'info à retenir

Une baisse des prix nettement plus visible sur les appartements que sur les maisons.

Top / flop des variations de prix

Dans les plus grandes villes de France

- > Des villes qui ont connu un fort attrait comme **Angers, Amiens ou Nantes** connaissent depuis un an une **baisse des prix allant jusqu'à 12%**.
- > Lille, la dixième commune de France en termes de **population** connaît une **baisse des prix de l'immobilier de 11% avec un prix au m² de 3541€**.
- > **À l'inverse, la capitale champenoise est la ville qui a vu les prix de l'immobilier grimper de 11% en un an**. Les raisons : à une heure de Paris en train, à proximité des grands axes autoroutiers et nichée entre les vignes, Reims séduit de plus en plus les citadins.
- > **Les villes du littoral continuent de voir leurs prix augmenter.**

| TOP | | | FLOP | | |
|-----------------|------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------------------|--------------------|
| Villes | pm ² moyen en sept 2023 | évolution sur 1 an | Villes | pm ² moyen en sept 2023 | évolution sur 1 an |
| REIMS | 3 125 € | +11% | AMIENS | 2 368 € | -12% |
| NIMES | 3 113 € | +10% | LILLE | 3 541 € | -11% |
| AIX EN PROVENCE | 6 454 € | +8% | MULHOUSE | 1 945 € | -10% |
| PERPIGNAN | 2 258 € | +7% | VILLEURBANNE | 4 142 € | -8% |
| TOULOUSE | 4 484 € | +6% | NANCY | 2 544 € | -7% |
| NICE | 6 572 € | +5% | LIMOGES | 1 849 € | -7% |
| BREST | 2 701 € | +5% | ANGERS | 3 397 € | -7% |
| LE HAVRE | 2 632 € | +5% | ARGENTEUIL | 3 554 € | -6% |
| TOULON | 3 833 € | +4% | LYON | 5 278 € | -6% |
| MONTPELLIER | 4 381 € | 3% | NANTES | 4 176 € | -6% |



CONCLUSION

Nous sommes dans un marché où l'offre et la demande ne se rencontrent plus aussi facilement qu'il y a deux ans, avec un équilibrage nécessaire par les prix et un effort en partie assumé par les vendeurs.

Cependant, les prix ne baissent pas autant que le pouvoir de financement des acquéreurs, avec un taux d'intérêt qui a doublé en un an et devrait poursuivre sa croissance sur les mois à venir.

Le marché est certes ralenti, mais pas encore au point mort. L'intérêt est toujours présent, avec des opportunités différentes et surtout des critères de recherches immobilières qui ne cessent d'évoluer ces dernières années, agissant en vraie « dynamo » du cycle du marché immobilier.

Nous aurons l'occasion de dresser le bilan de cette année 2023 lors du prochain numéro de Stat'ici !

Régis Sébille

Data & Web Analytics Bien'ici

Glossaire

Stat'ici

Tension

Rapport entre le nombre de contacts et le nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

Offre

Nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

Demande

Nombre de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

Typologie de biens

Classification par nombre de pièces (du studio au T5 pour les appartements)

Prix affichés

Prix indiqué des annonces publiées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

Territoires Zones urbaines, péri-urbaines, rurales

Définition des bases de l'INSEE <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

Podium des villes les plus recherchées

Volume de recherches sur bienici.com

Classement des villes où les recherches ont le + progressé en 2023

Évolution des recherches entre 2022 et 2023 sur bienici.com

Biens les plus consultés

Annonces les plus consultées sur bienici.com

