

---

## L'évolution des prix immobiliers en 2021

L'année 2020 a été marquée par un ralentissement net des transactions immobilières dû à la crise sanitaire.

Cependant, les prix n'avaient pas été affectés, l'immobilier ayant été considéré par beaucoup de particuliers et d'institutionnels comme une **valeur refuge**.

Selon une étude des notaires de France, le marché immobilier a atteint **un record de transactions en 2021, avec 1.2 Million de ventes**, soit une hausse de 14.5 % par rapport à 2019, année du précédent record. Au-delà du phénomène de rattrapage de 2020, la crise sanitaire a poussé les Français à se recentrer sur des besoins tels que l'espace et la qualité de vie.

Comme nous l'avions évoqué dans nos notes immobilières en début d'année, le marché immobilier avait amorcé sa transition, avec un rééquilibrage en faveur des villes de province et des prix poursuivant leur hausse.

Le prix moyen des appartements a ainsi progressé en 2021 (+4.8 %) mais moins que celui des maisons, avec une hausse de 9.4 %.



La recherche d'espace mais de proximité des centres urbains et des bassins d'emploi a amené une forte affluence dans les villes de province. **Les métropoles situées à moins de 2h de train de Paris sont les grandes gagnantes**, avec une augmentation des prix de 10 % à Orléans, Reims ou Rennes par exemple.

**La conjugaison de confort et de proximité urbaine apparaît cependant indispensable.** Pour preuve, les prix en zone rurale, qui ont amorcé un rattrapage cette année, sont à peine revenus au 1<sup>er</sup> novembre 2021 au niveau de du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

A l'inverse, malgré un léger tassement des prix à Paris sur la dernière année (alors que la Petite couronne gagne 2.5 % et la Grande couronne 5.2%, le marché parisien a tout de même progressé de 61 % depuis 2008.

Un investissement immobilier doit donc toujours se préoccuper des mêmes critères : emplacement, accès, dynamisme, bassin d'emploi, proximité des services (santé notamment)....