

Focus : Nationalités des étrangers achetant en Ile-de-France

Les acquéreurs qui ne résident pas en France au moment de l'achat achètent toujours davantage d'appartements à Paris

Le focus précédent a mis en avant que le nombre d'acquéreurs étrangers non-résidents, est resté stable de 2022 à 2023 (respectivement 1 180 et 1 250 acquisitions pour les 9 premiers mois). Ils bénéficient d'un pouvoir d'achat élevé, achètent souvent un pied à terre et peuvent se passer d'un crédit immobilier. Ils n'ont donc pas été aussi sensibles que les autres clientèles à la dégradation conjoncturelle. Comme le marché dans son ensemble s'est fortement contracté, ils sont donc devenus proportionnellement plus nombreux (de 0,8 à 1% des ventes totales) tout en restant un micro-marché.

Ces acquéreurs étrangers habitant hors de France ont une préférence confirmée pour la Capitale. 68% d'entre eux ont choisi d'investir à Paris en 2022 comme en 2023, contre 49% en 2021 et encore moins les années précédentes. Seul le département des Hauts-de-Seine a réussi à drainer plus de 10% de ces transactions, aucun autre ne dépassant 5%.

Ce recentrage de la demande sur le cœur de l'agglomération bénéficie naturellement aux appartements et la part des maisons dans ces transactions est tombée à 5% ces deux dernières années, alors qu'elle atteignait 15% jusqu'en 2021.

Confirmation du retour des Américains et d'une clientèle issue de pays de plus en plus variés

Les acquéreurs venant des Etats-Unis représentent un quart des achats des étrangers non-résidents à Paris. Leur budget d'acquisition de 715 000€¹ est deux fois plus élevé, que celui payé par les résidents français car ils achètent essentiellement dans les quartiers centraux de la Capitale où les prix sont les plus élevés. Le deuxième pays le plus représenté est le Liban, avec 90 acquéreurs libanais, devant l'Italie (70) et l'Allemagne (45).

62 nationalités sont représentées ce qui constitue un record, avec une de plus qu'en 2022 mais surtout 15 de plus qu'en 2021, confirmant la diversification des clientèles.

Les Portugais et les Chinois sont toujours les plus nombreux parmi les acquéreurs étrangers qui résident en France au moment de l'achat

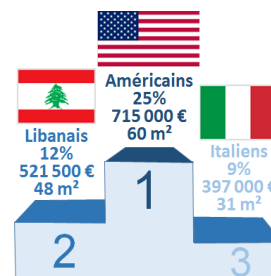
Les acquéreurs étrangers qui résident en France sont proportionnellement un peu plus nombreux (10% pour les 9 premiers mois 2023 contre 9,2% pour les 9 premiers mois 2022) mais ont été pénalisés, comme la très grande majorité des acquéreurs, par les difficultés d'accès au crédit et le recul de leur pouvoir d'achat.

Les Portugais restent les premiers acquéreurs étrangers de logements résident en Ile-de-France avec 13% de cette catégorie et 1 470 achats en 2023. Ils ont une attirance marquée pour les maisons qu'ils choisissent dans 45% des cas. Les Chinois sont la deuxième nationalité la plus représentée, avec à l'inverse une très forte préférence pour les appartements qui représentent près de 90% de leurs achats.

La part des acquéreurs portugais recule d'ailleurs significativement au fil des ans puisqu'ils représentaient 18% des acquéreurs résidents étrangers en 2019. Celle des Chinois est stable autour de 10%, suivis d'assez près par les Algériens, les Tunisiens et les Roumains.

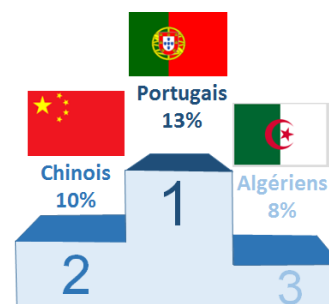
¹ prix médian

Part des acquéreurs d'appartements anciens à Paris en 2023 parmi les étrangers habitant hors de France au moment de l'achat (étrangers non-résidents) :

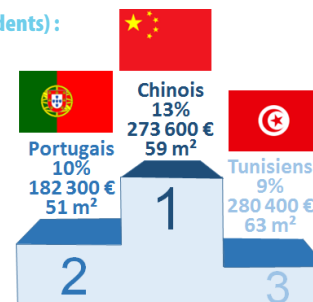


Exemple de lecture : 25% des acquéreurs étrangers non-résidents à Paris sont américains.

Part des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Part des acquéreurs d'appartements anciens en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :



Part des acquéreurs de maisons anciennes en Ile-de-France en 2023 parmi les étrangers qui habitent en France au moment de l'achat (étrangers résidents) :

