
Immobilier à Paris : la place des acquéreurs étrangers sur le marché, mythe ou réalité ?

Publié le 25/06/2015



La place des acquéreurs de nationalité étrangère dans la formation des prix et le fonctionnement du marché immobilier parisien est souvent mise en avant. Qu'en est-il réellement ?

La place des acquéreurs de nationalité étrangère dans la formation des prix et le fonctionnement du marché immobilier parisien est souvent mise en avant. Qu'en est-il réellement ?

S'ils peuvent ponctuellement exercer un rôle déterminant sur certains segments de marché très étroits dans la Capitale (très grands biens de très haut de gamme ou hypercentre de Paris), leur présence doit être relativisée et remise en perspective en quelques points.

• 8% des acheteurs à Paris sont des acquéreurs étrangers

Paris, ville cosmopolite, accueille comme toutes les grandes Capitales mondiales une population étrangère assez nombreuse (environ 15% des habitants de la ville). Les étrangers sont donc naturellement présents, bien que dans une moindre proportion (environ 8%) parmi les acquéreurs d'appartements parisiens.

• Un plus grande part d'acquéreurs étrangers réside en France

Les acquéreurs de nationalité étrangère présentent des profils très différents ; ils peuvent résider en France ou à l'étranger. Ainsi, il faut distinguer ceux qui sont nés à l'étranger, mais qui résident en France et achètent plutôt dans Paris. Ils sont devenus proportionnellement plus nombreux dans la Capitale dans un mouvement lent mais plus régulier depuis 5 ans. Alors qu'ils représentaient autour de 4% des acquéreurs de 1996 à 2011, ils en représentaient 5,5% en 2014.

• Moins de 3% des acquéreurs dans la Capitale sont des étrangers résidant hors de France

Il faut également distinguer les étrangers non-résidents qui achètent à Paris depuis l'étranger. Actuellement, la part des étrangers non-résidents dans les ventes totales dans la Capitale est redescendue en dessous de 3% alors qu'elle avait progressé jusqu'à atteindre près de 4% en 2008/2009. La très forte hausse des prix en 2010 semble avoir déclenché ce recul. Depuis, les

modestes baisses de prix du résidentiel constatées depuis 3 ans et une fiscalité dissuasive ont pu freiner leur retour sur le marché parisien. La baisse de l'euro, si elle s'installait, pourrait avoir un effet inverse.

• **Les Italiens toujours très présents dans la Capitale**

Historiquement, l'Italie ressort, et de loin, comme la nationalité la plus représentée parmi les acquéreurs étrangers à Paris. Cependant, la présence des Italiens a fortement fluctué dans le temps au point de représenter, en 2009, 1/4 des acquéreurs étrangers dans la Capitale.

• **Anglais, Américains, Chinois et Portugais, les autres acquéreurs étrangers à Paris**

Les 6 pays les plus représentés, en-dehors de l'Italie, cumulent chacun autour de 5% des achats des étrangers en 2014, avec des variations dans le temps. Les Portugais, Algériens et Chinois étaient plus nombreux à la fin des années 90. Les Anglais et les Américains représentaient plus de 10% des acquéreurs étrangers au début des années 2000. Enfin, la part des acquéreurs allemands est stable dans le temps. Les origines géographiques des acquéreurs étrangers se sont aussi progressivement diversifiées au fil du temps.

Évolution de la part des acquéreurs étrangers à Paris entre 2008 et 2014 :

• **Où habitaient les étrangers lors de leur acquisition ?**

En moyenne depuis près de 20 ans, les Italiens, Américains et Anglais qui achètent à Paris sont majoritairement des non-résidents qui s'installent ou achètent un pied-à-terre sans avoir déjà vécu dans la Capitale.

A l'inverse, les autres nationalités et particulièrement les Portugais et Chinois résident déjà majoritairement en France au moment de leur achat.

Consultez la version interactive du communiqué de presse immobilier mensuel du 25 juin 2015

(C) Photo : Fotolia