
Immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin juin : l'état du marché en 10 points

Publié le 11/09/2014



Les Notaires de Paris-Ile-de-France ont diffusé les chiffres du marché immobilier francilien. Entre stagnation du nombre de ventes et des prix en légère baisse : petit bilan du marché au 1er semestre 2014 en 10 points.

Les Notaires de Paris-Ile-de-France ont diffusé les chiffres du marché immobilier francilien. Entre stagnation du nombre de ventes et des prix en légère baisse : petit bilan du marché au 1er semestre 2014 en 10 points.

Des prix en légère baisse dans toute la Région

Globalement en Ile-de-France les prix font preuve de résistance compte tenu de la faiblesse de l'activité. Mais au 2e trimestre 2014, la tendance baissière tend à se renforcer, en particulier concernant le prix des maisons. Fin juin 2014, un appartement francilien coûtait en moyenne 5.380 euros / m² et une maison 291.900 euros.

Des baisses de prix similaires en Petite et Grand Couronne

Les prix des logements – appartements et maisons - ont diminué de 2% en un an dans la Région Ile-de-France, ainsi qu'en Petite Couronne parisienne. Ils ont baissés de 2,8% sur un an en Grande Couronne. Les baisses de prix les plus sensibles sont enregistrées pour le secteur des maisons dans les Hauts-de-Seine (-4,8% sur un an) et dans le Val-de-Marne (-3,7%).

Les prix des appartements franciliens diminuent modérément

Les prix des appartements en Ile-de-France très légèrement diminué entre juin 2013 et juin 2014 (-1,4% et -3,6% par rapport au point haut observé au 3e trimestre 2012). Cette baisse est plus sensible en Grande Couronne (-2,4% en un an, avec un prix au m² à 3.000 euros), qu'en Petite Couronne (-1,2% sur un an et un prix au m² à 4.340 euros).

Diminution sensible du prix des maisons

Dans toute la Région, les prix des maisons ont diminué de -3,3% en un an. Il fallait déboursier

315.100 euros pour acquérir une maison en Ile-de-France fin septembre 2011, soit 23.200 euros de plus qu'aujourd'hui. Les prix des maisons ont baissé de 4% en Petite Couronne (à 339.700 euros) et de 2,9% en Grande Couronne (à 271.700 euros). Les prix sont en revanche restés relativement stables entre les mois d'avril et juin 2014.

Des prix qui stagnent à Paris à plus de 8.000 euros/m²

Dans la Capitale, le prix moyen au m² s'établit à fin juin 2014 à 8.120 euros. Les prix parisiens semblent s'être stabilisés (-0,2% sur trois mois et -1,1% sur un an), dans la continuité des mois précédents.

Un niveau de prix toujours élevé dans les arrondissements parisiens

Quatre arrondissements parisiens connaissent toujours des prix moyens au m² supérieurs à 10.000 euros (les 4e, 5e, 6e et 7e). En un an les prix ont diminué de -4,2% à -0,4% dans 15 arrondissements. Les prix ont toutefois légèrement augmenté dans les 2e, 7e, 11e et 17e, avec un pic à +2,6% en un an dans le 9e arrondissement.

Les quartiers les plus chers de Paris

Les quartiers les plus chers de la Capitale sont la Monnaie dans le 6e (13.070 euros/m²), Saint-Thomas d'Aquin dans le 7e (12.790 euros/m²) et Odéon dans le 6e (12.340 euros/m²).

Les quartiers les plus abordables de la Capitale : le Nord-Est

Tous situés dans le Nord-Est Parisien, les quartiers les plus abordables de Paris sont la Goutte d'Or dans le 18e (6.060 euros/m²), La Villette 19e (6.110 euros/m²), Pont de Flandres 19e (6.180 euros/m²) et La Chapelle 18e (6.290 euros/m²). A noter que s'ils sont les moins chers de Paris, ces les prix dans ces quartiers ont connu des augmentations supérieures à 30% durant ces 5 dernières années.

Un nombre de ventes de logements qui stagne

72.300 logements ont été vendus en Ile-de-France au 1er semestre 2014, contre 70.500 un an auparavant. Au 2e trimestre 2014, le volume de ventes de logements dans l'ancien est situé à 2% au-dessus de celui du 2e trimestre 2013. L'activité se consolide donc à un bas niveau, 13% en dessous d'un 2e trimestre moyen des 10 dernières années et 23% en dessous d'un 2e trimestre moyen observé en période de haute activité du marché.

Des prix qui devraient peu évoluer dans les prochains mois

Selon les indicateurs avancés des notaires, basés sur les avant-contrats de vente, les prix franciliens devraient dans les prochains mois connaître une stabilisation de leur valeur, autour de 5.400 euros/m² pour les appartements et de 292.700 euros pour les maisons. A Paris, le prix attendu des appartements en octobre 2014 devrait se situer en moyenne juste au-dessus de 8.000 euros /m².

(C) Photo : Fotolia