
Immobilier à Paris et en Ile-de-France : où va le marché ?

Publié le 07/06/2018

Les Notaires de Paris-Ile-de-France ont diffusé les derniers chiffres du marché immobilier à Paris et dans la Région Ile-de-France, avec les perspectives d'évolution à juillet 2018. Au 1er trimestre 2018 l'activité sur le marché immobilier francilien s'es

Les Notaires de Paris-Ile-de-France ont diffusé les derniers chiffres du marché immobilier à Paris et dans la Région Ile-de-France, avec les perspectives d'évolution à juillet 2018. Au 1er trimestre 2018 l'activité sur le marché immobilier francilien s'est consolidée, alors que la hausse des prix est légèrement ralentie.

Comment se porte le marché immobilier en Ile-de-France ?

Au 1er trimestre 2018, le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en Ile-de-France. Les volumes de ventes de logements anciens restent encore proches des records d'activité, malgré un très léger tassement (-3% d'activité par rapport au 1er trimestre 2017) qui ne surprend d'ailleurs pas, au regard des niveaux de ventes atteints.

Dans ce contexte, la hausse annuelle des prix a un peu marqué le pas, en particulier dans Paris. L'activité devrait continuer à bien se tenir dans les prochains mois, les perspectives restant très liées au niveau des taux des crédits à l'habitat.

Comment évoluent les prix des appartements dans la Région ?

En Petite Couronne, les hausses annuelles de prix des appartements (à 4.540 euros/m²) oscillent entre 3% et 5% et pourraient également se modérer d'ici l'été 2018.

En Grande Couronne, le prix au m² des appartements s'établit à 2 970 € le m² au 1er trimestre 2018,

en hausse de 1,1% en an. Les indicateurs avancés sur les avant-contrats anticipent une très légère reprise de la hausse d'ici l'été (1,6% attendu en juillet).

Au total, et en raison des évolutions plus modérées, constatées ou attendues à Paris et en Petite Couronne, la hausse annuelle des prix des appartements passerait de 5% au 1er trimestre 2018 à 4% en juillet 2018 en Ile-de-France.

L'évolution des prix des maisons est-elle la même que celle des appartements ?

Pour les maisons, au 1er trimestre 2018, la hausse des prix a été de 2,8% en un an. D'après les indicateurs avancés des notaires sur les avant-contrats, elle devrait s'accélérer pour atteindre 4,5% en un an en juillet en Petite Couronne (à 355.200 euros), marché il est vrai restreint.

En Grande Couronne, et comme pour les appartements, les hausses de prix sont plus limitées tant au 1er trimestre 2018 (entre 2 et 3% en un an) qu'à un horizon plus lointain (+2,8% de variation annuelle attendue en juillet 2018). Le prix d'une maison en Grand Couronne ressort à 280.400 euros fin mars 2018.

Quels niveaux de prix à Paris ?

Dans Paris, entre le 4e trimestre 2017 et le 1er trimestre 2018, le prix des appartements n'a augmenté que de 20 € par m². Il atteint tout de même 9.070 €/m² fin mars 2018. La hausse annuelle du prix des appartements parisiens reste soutenue par rapport au niveau de l'inflation, mais elle est ramenée à 7,3%, contre 8,7% au 4e trimestre 2017. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens, on attend un prix de 9.360 € le m² en juillet 2018 dans la Capitale, soit encore une hausse de 6,2% en un an.

Quartiers les plus chers, quartiers les moins chers : quelle situation dans la Capitale ?

Les différences de prix restent importantes entre les arrondissements. De 12.240 €/m² pour le 6e à 7.350 €/m² pour le 19e arrondissement.

Pour les quartiers de la Capitale, les prix les plus élevés sont enregistrés à 14.490 euros/m² à Odéon (6e), à 13.740 euros/m² à Saint-Germain-des-Prés (6e) et à 13.640 euros/m² à Monnaie (6e). Le

quartier le moins cher est La Chapelle (18e), seul quartier parisien toujours sous la barre des 7.000 euros (à 6.660 euros/m²), suivi de La Goutte-d'Or (18e) à 7.150 euros/m² et de Pont-de-Flandres et Amérique (19e) tous deux à 7.180 euros/m².

Quelles tendances sur le marché immobilier d'ici l'été 2018 ?

Si l'activité du marché immobilier francilien ne progresse plus début 2018, après être allée de records en records en 2017, elle reste globalement dynamique. En effet, si elle connaît un tassement sur certains secteurs, d'autres marchés en particulier en Petite Couronne, enregistrent encore des records historiques d'activité pour un premier trimestre.

Les premiers éléments disponibles pour le printemps 2018 indiquent une prolongation de cette tendance et une consolidation des ventes de logements anciens à haut niveau.

Le marché s'appuie toujours sur deux piliers : des taux d'intérêt encore exceptionnellement attractifs pour les ménages et des facteurs fondamentaux qui nourrissent la confiance accordée à l'immobilier.

Le désir de devenir propriétaire, de constituer un capital sécurisé pour préparer sa retraite, le manque de placements alternatifs, les évolutions sociodémographiques, les difficultés à se loger et le faible taux de propriétaires en Ile-de-France stimulent encore la demande des ménages franciliens.

(C) Photo : Fotolia