
Immobilier : les tensions sur les prix généralisées dans toute l'Ile-de-France

Publié le 23/11/2016

Selon les Notaires de Paris – Ile-de-France, l'opportunité d'acheter est restée bien présente au 3e trimestre 2016 avec des taux de crédit à l'habitat toujours plus bas et une appétence renouvelée pour les acquisitions immobilières.

Selon les **Notaires de Paris – Ile-de-France**, l'opportunité d'acheter est restée bien présente au 3e trimestre 2016 avec des taux de crédit à l'habitat toujours plus bas et une appétence renouvelée pour les acquisitions immobilières.

Les ventes de logements anciens ont progressé de 10% pendant les 9 premiers mois 2016 et par rapport aux 9 premiers mois 2015.

Les premières hausses de prix, encore modérées en début d'année et concentrées à Paris, se sont accentuées et étendues au 3e trimestre. Ce mouvement haussier devrait être confirmé à la fin de l'année 2016 et début 2017 avec +6% dans Paris et de +2,5 à +5% ailleurs dans la Région.

L'activité, incontestablement mieux orientée, reste fragile et très dépendante du niveau des taux d'intérêt dont les évolutions pourraient devenir prochainement un peu moins favorables.

Quelles sont les évolutions de prix de l'immobilier en Ile-de-France ?

? Entre 2,5% et 6% de hausse des prix franciliens en un an

En Ile-de-France, la reprise d'un mouvement haussier des prix se diffuse progressivement en tâche

d'huile du cœur de la Capitale vers la Petite puis la Grande Couronne pour les appartements.

Ainsi au 3e trimestre, les prix des appartements se sont accrus de 2,6% en Ile-de-France en un an (+3,6% dans Paris, +2,2% en Petite Couronne et +1,1% en Grande Couronne).

Pour les maisons, les prix ont augmenté de 1,2% en un an en Ile-de-France avec peu de différenciation entre la Petite Couronne (+0,9%) et la Grande Couronne (+1,3%).

Quelle est la valeur d'un appartement francilien fin septembre 2016 ?

?5.440 euros le m² en moyenne

Le prix des appartements franciliens a augmenté de 2,6% en un an. Ainsi, fin septembre 2016, pour acheter un appartement dans la Région, il fallait déboursier 5.440 euros/m².

En Petite Couronne, le prix d'un appartement est de 4.380 euros/m² (+2,2% en un an), et de 2.960 euros/m² en Grande Couronne (1,1% en un an).

Combien coûte une maison en Ile-de-France à l'automne 2016 ?

?298.900 euros pour l'achat d'une maison

Une maison francilienne coûtait en moyenne 298.900 euros fin septembre 2016.

En Petite Couronne, ce prix s'élève à 350.100 euros (+0,9% sur un an), et s'établit à 277.200 euros en Grande Couronne (+1,3% sur un an). Les prix oscillent entre 571.800 euros dans les Hauts-de-Seine et 234.100 euros en Seine-et-Marne.

Combien vaut le m² à Paris fin juin 2016 ?

?8.300 euros le m² à Paris en moyenne

Dans Paris, le prix au mètre carré atteint à nouveau 8.300 € (soit une hausse de 3,6% en un an).

La hausse des prix se généralise dans Paris intra-muros avec 8 arrondissements à +de 5% de variation annuelle. L'arrondissement ayant le plus augmenté étant le 3e (+8,6%). Seul le 8e arrondissement a vu ses prix diminuer de 1,1% en un an.

Comment évoluent les prix entre les arrondissements parisiens ?

?Plus que 5 arrondissements à moins de 8.000 euros/m²

Alors que le prix moyen au m² dans la Capitale est de 8.300 euros/ m², 7 arrondissements parisiens voient leur prix dépasser la barre des 10.000 euros/m² (les 1er, 2e ,3e, 4e, 5e, 6e et 7e). Les 4e, 6e et 7e dépassent même les 11.000 euros/m², l'arrondissement le plus cher étant le 6e à 11.870 euros/m².

Le 19e demeure le seul arrondissement sous la barre des 7.000 euros/m² (à 6.900/m²).

L'écart des prix entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher dans Paris se réduit progressivement. Il est de 4.970 euros/m² fin septembre 2016.

Quels sont les quartiers les plus et les moins chers de la Capitale ?

?Le plus cher : Champs-Élysées à 13.790 euros/ m².

?Les moins chers : Pont-de-Flandre et Amérique à 6.330 euros /m².

Les trois quartiers les plus chers de Paris sont : Champs-Élysées (8e) à 13.790 €/m², Saint-Thomas-d'Aquin (7e) à 13.640 €/m², et Saint-Germain-des-Prés (6e) à 12.840€/m²

Les quartiers les moins onéreux de la Capitale sont Pont-de-Flandre et Amérique (19e) à 6.330 €/m², suivis de La Goutte-d'Or et La Chapelle (18e) à 6.410 €/m².

Quelles sont les perspectives d'évolution des prix dans les prochains mois ?

? 6% de hausse annuelle des prix à Paris en janvier 2017

D'après les indicateurs avancés des notaires franciliens, la hausse des prix devrait se poursuivre dans la Capitale pour atteindre 8.500 euros/m² fin janvier 2017, soit une hausse attendue de 6,2% en un an. Les prix dans Paris devraient ainsi dépasser le niveau record de 8.460 euros/m² atteint en 2012.

Une hausse annuelle du prix des appartements anciens de 4,5% est attendue en Petite Couronne et de 3,2% en Grande Couronne.

Pour les maisons, de très légères érosions des prix de ventes seraient constatées d'ici la fin de l'année. Cependant, début janvier 2017 et compte tenu des hausses déjà accumulées, le prix des maisons augmenterait de 3,9% en Ile-de-France en un an.

Comment a évolué le marché immobilier francilien ?

? Un niveau de ventes toujours en progression

Redevenu fluide, le marché immobilier francilien affiche incontestablement une bonne santé et des volumes de ventes en 2016 qui approcheront de la moyenne élevée de la période 1999-2007. Les acquéreurs, qui avaient différé leur achat, sont revenus sur le marché et les négociations se sont opérées dans de meilleures conditions et grâce à des conditions de financement très attractives.

En Ile-de-France, le nombre de ventes dans l'ancien a augmenté de 11% au 3e trimestre 2016 par rapport au 3e trimestre 2015, au même rythme que les trimestres précédents.

120.600 logements anciens ont été vendus pendant les 9 premiers mois 2016 (+10% par rapport à la même période en 2015). Le volume de ventes dans le neuf évoluerait dans des proportions comparables.

Quels sont les facteurs d'évolution du marché francilien d'ici 2017 ?

? Les taux d'intérêt joueront une nouvelle fois un rôle décisif

Si le marché est redevenu fluide en 2016, il reste fragile. Bien que le souhait de réaliser une acquisition immobilière mobilise toujours de nombreux ménages franciliens, les questions de solvabilité et de capacité de l'offre à répondre à la demande vont rester prégnantes dans les prochains mois. Contrairement à ce que l'on observe dans le neuf, la réglementation dans l'ancien n'attire toujours pas les investisseurs.

Le très bas niveau des taux d'intérêt conditionnera alors en très grande partie la capacité des acquéreurs à réaliser une opération immobilière. Les très récentes hausses de taux sur les marchés obligataires mondiaux laissent prévoir des perspectives un peu moins favorables pour les emprunteurs, même si les taux restent bas.

(C) Photo : Fotolia