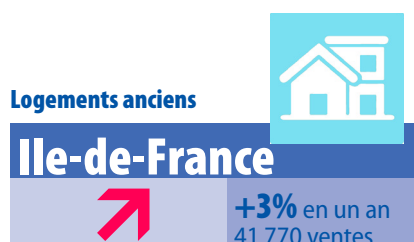


Communiqué de presse mensuel

30 juin 2022

Conjoncture immobilière francilienne en avril 2022 : Très haut niveau d'activité et hausse des prix toujours plus marquées pour les maisons

Volumes de ventes février à avril 2022



Des volumes de ventes toujours soutenus

Le marché est resté très dynamique, avec 41 770 logements anciens vendus en Ile-de-France de février à avril 2022, en hausse de 3% par rapport au niveau déjà très élevé de la même période l'an dernier. Un léger tassement de l'activité s'observe cependant pour les maisons (-4%), ce qui ne surprend pas après les records historiques de 2021.

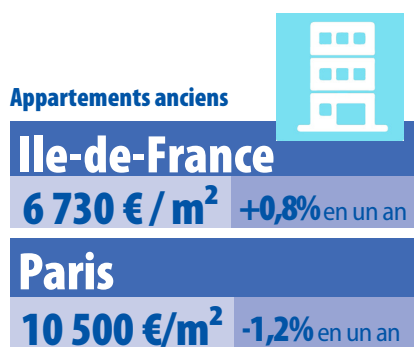
Sur plus longue période, les résultats sont encore plus exceptionnels, avec une croissance des ventes de logements anciens de 22% par rapport à la moyenne de février-avril des dix dernières années. Elle atteint 25% pour les appartements et 6% pour les maisons.

Le redressement de l'activité dans Paris se prolonge avec une augmentation des ventes de 10% par rapport à la même période en 2021.

Les premières tensions sur les taux, un contexte international très difficile et des perspectives économiques moins favorables n'impriment donc pas leurs marques sur les volumes de ventes. Nos premiers indicateurs présagent par ailleurs des volumes de ventes toujours très soutenus en mai.

Prix en avril 2022

Méthodologie Notaires-INSEE



Des contrastes de prix toujours marqués entre les différents segments de marché, les plus fortes hausses restant localisées en Grande Couronne

En Ile-de-France, d'avril 2021 à avril 2022, les prix des logements ont augmenté de 2,6%.

Le marché s'organise toujours avec une forte hausse des prix des maisons (+6,3% en un an) et des évolutions très modérées pour les prix des appartements (+0,8% en un an), tirées à la baisse par l'érosion des valeurs dans la Capitale. Les contrastes géographiques persistent, avec une hausse annuelle de 1,6% pour les appartements de Petite Couronne alors qu'elle atteint 4,8% en Grande Couronne en avril 2022.



A Paris, le prix au m² des appartements anciens ressort à 10 500 € en avril 2022, en recul annuel de 1,2%. D'après les avant-contrats, le prix au m² pourrait s'établir à 10 570 € en août 2022, sans grand changement par rapport aux mois précédents. Cependant, compte tenu des baisses passées en un an, la tendance resterait légèrement baissière, avec une érosion de 1,8% du prix au m² d'août 2021 à août 2022.

En Ile-de-France, dans les prochains mois, les évolutions des prix des appartements resteraient très différentes selon les secteurs géographiques.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, comme dans Paris, les prix évolueraient peu en Petite Couronne (+0,5% d'août 2021 à août 2022). A l'inverse, la hausse des prix resterait rapide en Grande Couronne (+4,7%), avec une accélération encore plus forte en Seine-et-Marne (+7,7%).

La poussée des prix des maisons ne connaîtrait pas de répit avec une hausse annuelle de 6,8% en août 2022 : +5,2% en Petite Couronne, et surtout +7,6% en Grande Couronne.

Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (avril correspond à la période allant de février à avril).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2022	41 770	9 370	14 350	18 050
Évolutions en 1 an	février-avril 2022 / février-avril 2021	+3%	+10%	+3%	0%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2022	30 040	9 320	11 540	9 170
Évolutions en 1 an	février-avril 2022 / février-avril 2021	+6%	+10%	+4%	+4%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2022	11 730	n.s.	2 810	8 870
Évolutions en 1 an	février-avril 2022 / février-avril 2021	-4%	n.s.	-3%	-5%

Les prix

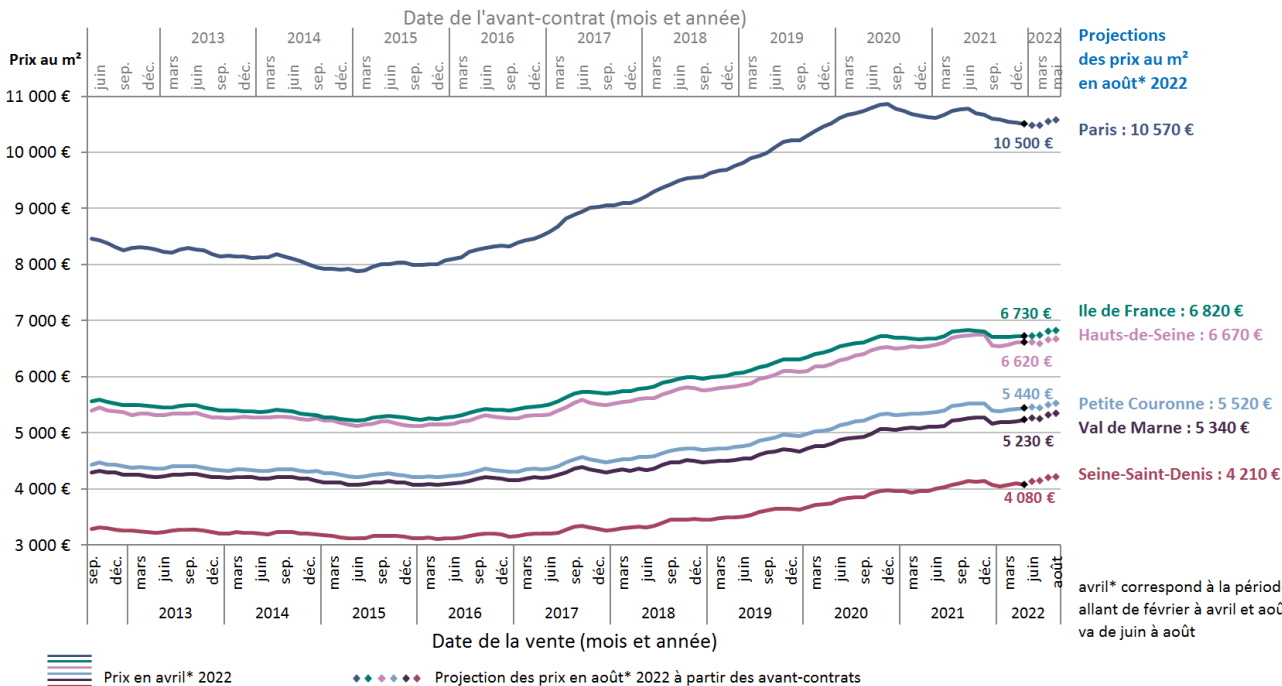
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	février-avril 2022	6 730 €	10 500 €	5 440 €	6 620 €	4 080 €	5 230 €	3 410 €	2 940 €	4 360 €	2 970 €	3 070 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2022 / février-avril 2021	+0,8%	-1,2%	+1,6%	+1,0%	+2,9%	+2,3%	+4,8%	+5,5%	+4,5%	+4,7%	+4,9%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2022 / nov. 2021-janvier 2022	+0,3%	-0,7%	+0,9%	+1,1%	+0,6%	+0,7%	+1,7%	+0,9%	+2,5%	+1,5%	+1,1%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2022 / nov. 2021-janvier 2022	+0,3%	-0,7%	+0,9%	+1,1%	+0,6%	+0,7%	+1,8%	+0,7%	+2,8%	+1,6%	+1,2%
Projection du prix au m ²	juin-août 2022	6 820 €	10 570 €	5 520 €	6 670 €	4 210 €	5 340 €	3 530 €	3 110 €	4 430 €	3 090 €	3 200 €
Évolutions en 1 an	juin-août 2022 / juin-août 2021	+0,1%	-1,8%	+0,5%	-0,7%	+2,6%	+2,0%	+4,7%	+7,7%	+2,7%	+5,8%	+5,2%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	février-avril 2022	357 800	427 500	711 800	323 000	422 200	328 800	276 100	433 600	334 000	322 300
Évolutions en 1 an	février-avril 2022 / février-avril 2021	+6,3%	+5,6%	+5,6%	+6,3%	+5,2%	+6,7%	+6,9%	+7,1%	+6,8%	+5,7%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2022 / nov. 2021-janvier 2022	+0,8%	+0,9%	+0,8%	+1,1%	+0,8%	+0,8%	+1,0%	+0,3%	+1,1%	+1,1%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2022 / nov. 2021-janvier 2022	+1,1%	+0,9%	+0,7%	+1,4%	+0,8%	+1,3%	+1,5%	+1,1%	+1,2%	+1,3%
Projection du prix de vente	juin-août 2022	374 500	445 300	n.s.	334 500	441 800	344 900	287 900	458 100	348 300	339 400
Évolutions en 1 an	juin-août 2022 / juin-août 2021	+6,8%	+5,2%	n.s.	+4,6%	+5,5%	+7,6%	+7,3%	+8,2%	+7,3%	+7,4%

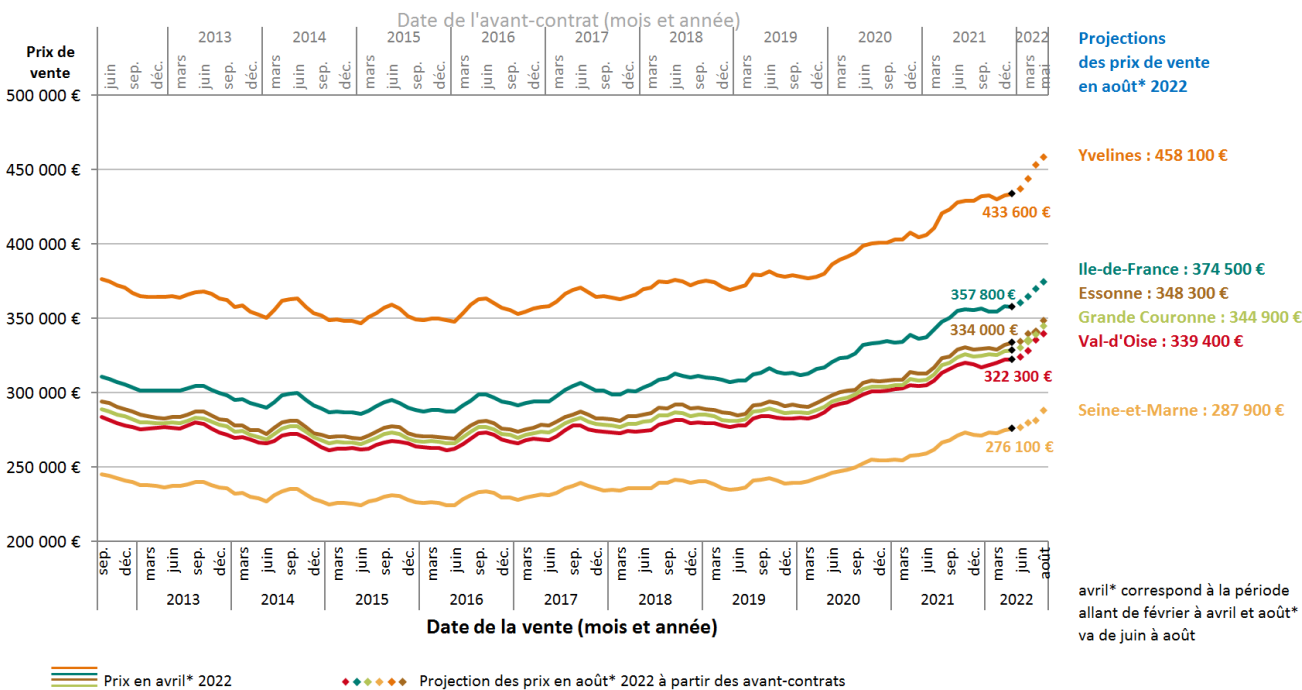
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en avril* 2022 et projections de prix en août* 2022 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en avril* 2022 et projections de prix en août* 2022 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus : Les prix à Paris et la barre symbolique des 10 000 € par m²

Ces derniers mois, se pose fréquemment dans la presse la question d'un retour des prix en-deçà des 10 000 € le m² dans la Capitale, alors qu'en 2019 la barre des 11 000 € le m² semblait en passe d'être franchie.

Le prix au m² est supérieur à 10 000 € depuis environ trois ans et en érosion depuis moins de deux ans

A Paris, d'après les indices Notaires-Insee, les prix au m² ont dépassé la barre des 10 000 € en septembre 2019, **pour atteindre un sommet à 10 860 € en novembre 2020**.

Depuis, un mouvement d'érosion des prix s'est enclenché, malgré une reprise ponctuelle de la hausse à l'été 2021. La crise sanitaire et la généralisation du télétravail ont confirmé l'envie de devenir propriétaire et ont donné de nouveaux atouts à la Petite et la Grande Couronne, où il est plus facile d'accéder à de grands logements et à des maisons, dans un cadre de vie plus vert et moins dense. Le mouvement de hausse des prix s'y est donc poursuivi.

A l'inverse dans la Capitale, les prix sont désormais légèrement orientés à la baisse mais dans un mouvement modéré (entre -1% et -2% en un an), et proche de celui que l'on observait de 2013 à 2015. Le rôle de « Ville-Monde » maintient tout de même l'attractivité de Paris.

Par rapport au sommet de 10 860 € de novembre 2020, les prix au m² sont redescendus à **10 500 € au mois d'avril 2022, soit une baisse cumulée de 3,3%** en 17 mois.

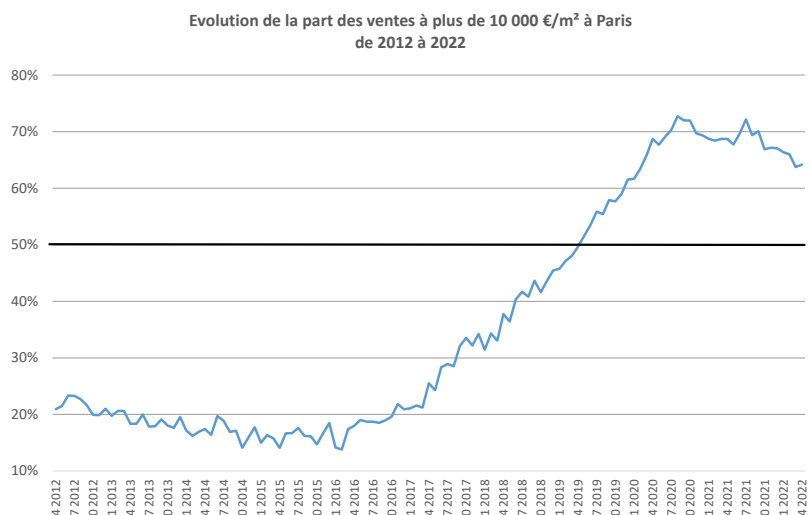
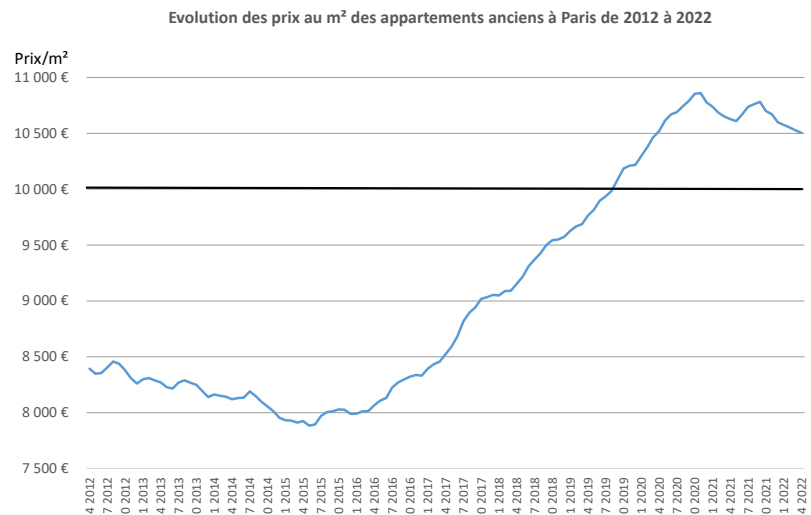
La part des ventes à plus de 10 000 € par m² s'est réduite ces derniers mois mais reste supérieure à 60%

La part des appartements vendus à plus de 10 000 € le m² s'est réduite parallèlement à la baisse de prix, dans un mouvement proche.

Ce deuxième graphique présente la part des ventes d'appartements anciens dans la Capitale à plus de 10 000 € par m² au fil des mois depuis 10 ans.

Cette proportion a dépassé 50% en mai 2019 pour atteindre **un sommet en août 2020, avec 73% des appartements vendus à plus de 10 000 € par m²**.

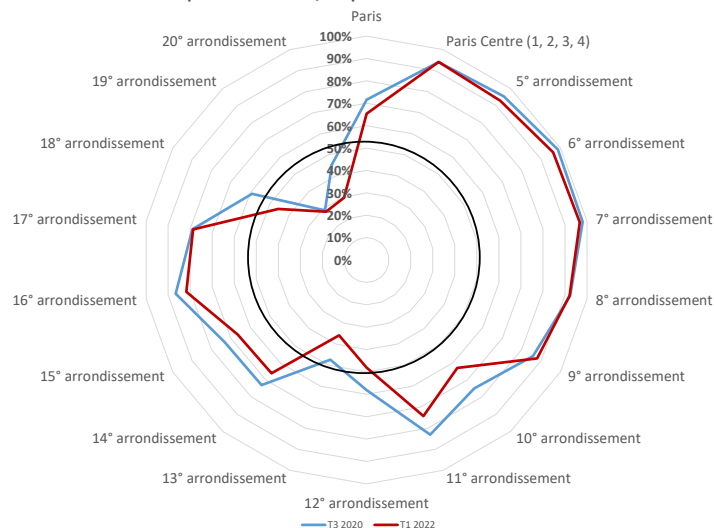
Puis cette part a ensuite légèrement diminué, malgré un léger rebond à l'été 2021. **En avril 2022, 63% des appartements étaient toujours vendus à plus de 10 000 € le m²**, soit le niveau de février 2020.



Les prix de vente des appartements dans Paris sont ainsi toujours largement majoritairement supérieurs à 10 000 € par m², contrairement à ce que de nombreuses sources peuvent laisser à penser.

Les ventes d'appartements à plus de 10 000 € le m² représentent plus 90% dans le centre de Paris et moins de 50% dans les 5 arrondissements périphériques de l'est parisien

Part des ventes à plus de 10 000 €/m² par arrondissement au T3 2020 et T1 2022



Ce graphique en radar compare la part des ventes à plus de 10 000 € par m² entre le 3^e trimestre 2020 (au moment où la part des ventes à plus de 10 000 € est la plus élevée) et le 1^{er} trimestre 2022.

Malgré l'érosion des prix, les arrondissements les plus chers de Paris conservent des prix très majoritairement situés au-dessus des 10 000 € le m².

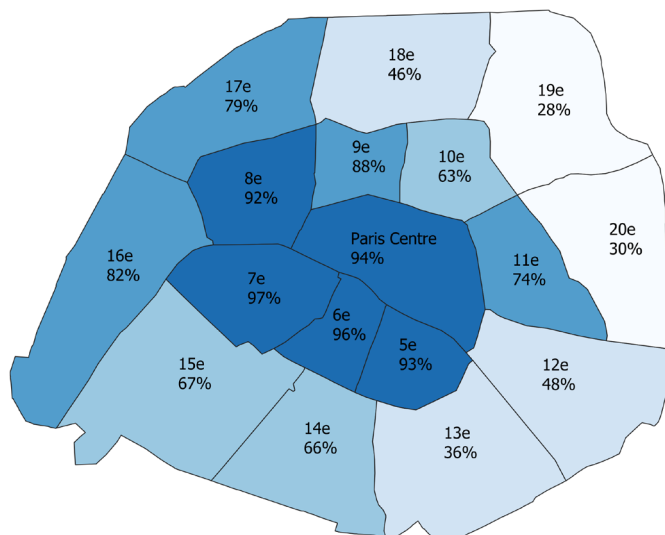
De Paris Centre jusqu'au 8^e arrondissement, la part des ventes à plus de 10 000 € par m² dépasse 90%. La légère baisse des prix ne modifie pas ce constat.

Le 9^e arrondissement est le seul dans Paris à voir la part de ses ventes à plus de 10 000 € le m² augmenter (de 86% à 88% entre les deux périodes).

Dans les 16^e et 17^e arrondissements, respectivement 82% et 79% des ventes sont conclues à plus de 10 000 € le m², sans grand changement par rapport au point haut (87% et 80%).

A l'autre extrémité, la part des ventes à plus de 10 000 € le m² est plus faible dans les 13^e, 18^e et 12^e (respectivement 36%, 46%, 48%) et elle tombe à 28% dans le 19^e et 30% dans le 20^e arrondissements, avec une diminution récente pour ce dernier.

Part des ventes à plus de 10 000 € le m² par arrondissement au 1er trimestre 2022



Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Pauline COURBÉ DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcurbedubost@hopscotch.fr