Conférence de presse immobilière du 6 septembre 2018

2e trimestre 2018 : marché encore soutenu avec un léger ralentissement de l’activité et de la hausse des prix.

Dans la continuité des premiers mois de l’année, le marché immobilier francilien est resté bien orienté au 2e trimestre 2018. L’activité est toujours située à un niveau élevé en Ile-de-France, malgré un léger essoufflement des ventes, plus sensible dans la Capitale et pour les appartements en Petite Couronne. Cette atténuation de la pression de la demande a modéré la hausse des prix dans un mouvement appelé à se prolonger cet automne.

Le scénario qui se dessine ressemble donc à un "atterrissage en douceur", le marché bénéficiant encore de conditions d’acquisition favorables (facilité d’accès au crédit et taux d’intérêt très attractifs) malgré le manque chronique d’offre et l’effort qu’il faut consentir pour devenir propriétaire en Ile-de-France.

Consultez le dossier de presse interactif (cliquez-ici)

Activité toujours très élevée malgré une légère érosion

Volumes de ventes au 2e trimestre 2018

Logements anciens



Ile-de-France

-6% en 1 an
43 680 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

-7% en 1 an
29 990 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

-4% en 1 an
13 700 ventes

En 2017, le marché a tourné à plein régime. Depuis le début 2018, les ventes s’inscrivent en légère érosion par rapport à l’année précédente, laissant à penser qu’**un pic a été atteint en fin d’année dernière.**

Pour autant, le ralentissement reste modéré au regard des fortes variations auxquelles le marché immobilier est habitué. Au 2e trimestre 2018, les volumes de ventes de logements anciens reculent en Ile-de-France de 6% par rapport à la même période en 2017, après un recul de 7% au 1er trimestre 2018.

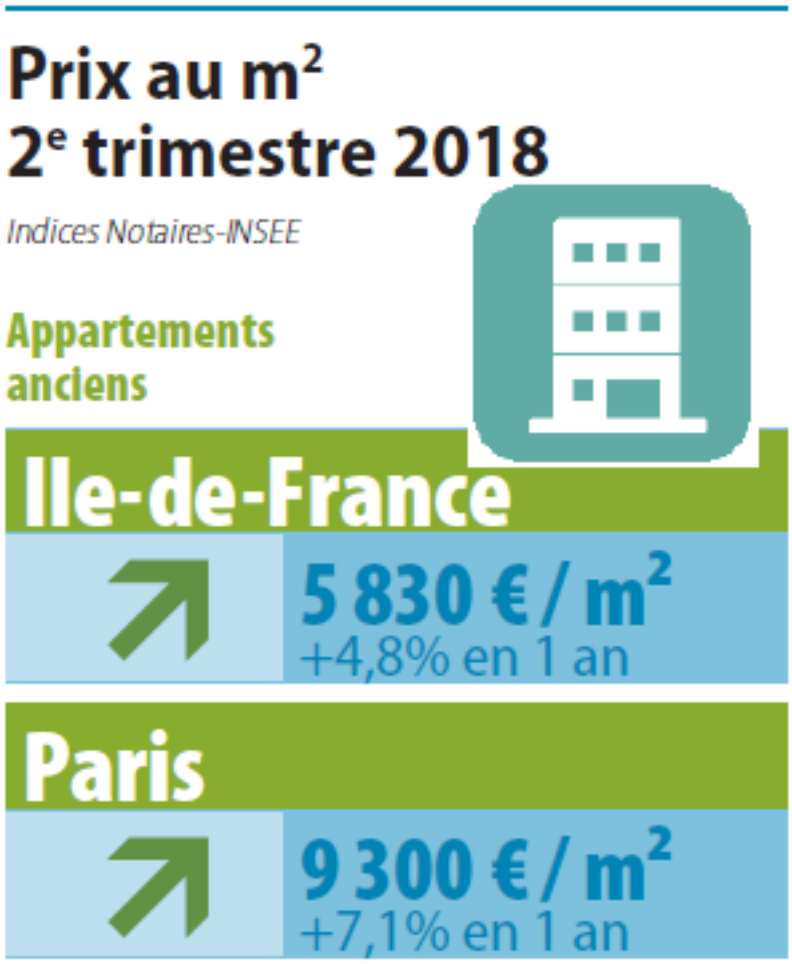
L’activité reste donc dynamique avec des niveaux proches du record historique de 2017. Le volume de ventes de logements anciens du 2e trimestre 2018 est encore supérieur de 23% à celui d’un 2e trimestre moyen des dix dernières années et de 4% par rapport à la moyenne de la phase de très bonne conjoncture de 1999 à 2007. Sur les douze derniers mois, de juillet 2017 à juin 2018, les ventes sont stables par rapport à la même période un an auparavant (juillet 2016 à juin 2017).

Le repli est un peu plus sévère dans Paris où, par rapport à l’année précédente, les ventes reculent de 7%. C’est le seul secteur géographique francilien qui ne réussit pas à se maintenir au-dessus des niveaux de la période de haute activité 1999-2007 (-11%). Cela n’étonnera pas : le marché reste fortement contraint par le manque de logements alors que les prix vont de record en record.

Après un début d’année très actif, **le nombre de ventes d’appartements a également reculé en Petite Couronne de 12% au 2e trimestre 2018**, par rapport au 2e trimestre 2017. **Cette tendance est partagée par les trois départements de Petite Couronne.**

Dans le même temps, les ventes de maisons se sont érodées de 4% en Petite comme en Grande Couronne. Enfin, les appartements en Grande Couronne, où le marché est traditionnellement plus fluide, font preuve de résistance avec une progression des volumes de ventes de 1% en un an.

La hausse des prix continue de ralentir





La pression de la demande s'est un peu relâchée depuis le début de l'année 2018 et **les tensions sur les prix se sont modérées**.

D’après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, **ce mouvement est appelé à se prolonger cet automne.**

Pour les appartements en Ile-de-France, l’accélération des prix du 2e semestre 2017, est devenue un peu moins forte au 1er semestre 2018. **La hausse des prix** qui atteignait 5,6% par an aux 3e et 4e trimestres 2017, **a été ramenée à 5,1% au 1er trimestre 2018, puis à 4,8% au 2e trimestre. Elle chuterait à 2,9% par an en octobre 2018 d’après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens.**

Ce ralentissement de la hausse des prix des appartements en Ile-de-France doit beaucoup à la **moindre progression dans Paris.**

Le prix au m² a atteint 9 300 € dans la Capitale au 2e trimestre 2018 laissant encore une augmentation de 7,1% par rapport au 2e trimestre 2017. **40% des appartements dans Paris ont été vendus à plus de 10 000 € le m² au 2e trimestre 2018, contre 28% à la même période il y a un an et 19% il y a deux ans.**

Mais d’après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix n’évolueraient que modestement cet été et devraient s’établir autour de **9 400 € le m² dans la Capitale en octobre 2018**, en hausse annuelle d’environ 4%.

Cette tendance se manifesterait également en Petite Couronne avec un léger ralentissement de la hausse annuelle des prix au 2e trimestre 2018, située entre 3% et 4% selon les départements, qui tomberait autour de 2% en octobre. En Grande Couronne, le prix des appartements se consoliderait et devrait peu évoluer d’ici octobre.

Pour les maisons, la hausse annuelle des prix devrait se maintenir autour de 2% en Grande Couronne. En Petite Couronne, elle passerait de 4% au 2e trimestre 2018 à près de 3% en octobre.

Au final, la hausse des prix de l’immobilier et celle des prix à la consommation ne seraient désormais plus très éloignées1.

Perspectives : vers un atterrissage en douceur ?

L’activité bénéficie toujours de solides moteurs : les taux d’intérêt des crédits à l’habitat sont toujours très attractifs et la pierre garde la confiance des ménages, dans une conjoncture économique un peu mieux orientée.

Si l’activité a ralenti, elle reste encore proche des plus hauts historiques de 2017 dans un contexte que l’on attend sans changements fondamentaux dans les prochains mois.

Les fragilités du marché sont connues : prix élevés et donc contrainte budgétaire pour les ménages, manque d’offre dans l’attente des impacts positifs mais sans doute progressifs de la loi ELAN et dépendance vis-à-vis de la législation fiscale et financière devenue un peu moins favorable.

Mais globalement, un scénario d’une stabilisation prend forme et pourrait se prolonger dans les prochains mois.

(C) Photo : Fotolia