

Communiqué de presse mensuel

25 avril 2019

Conjoncture immobilière francilienne en février 2019 : Des volumes de ventes toujours très soutenus et des hausses des prix qui pourraient devenir un peu plus fortes d'ici l'été

Volumes de ventes déc. 2018 à fév. 2019

Logements anciens



Ile-de-France


+4% en un an
 41 410 ventes

Volumes de ventes : la Grande Couronne est toujours à l'honneur

Selon les Notaires du Grand Paris, **41 410 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de décembre 2018 à février 2019, chiffre en progression de 4% par rapport à la même période l'an dernier. L'augmentation du volume des ventes a été un peu plus soutenue pour les maisons (+7%)** que pour les appartements (+3%). Le volume de ventes des logements constaté pendant la période dépasse de 19% celui constaté en moyenne ces 10 dernières années.

L'activité s'est particulièrement bien tenue en février 2019. Ce dynamisme se serait prolongé et, d'après nos premiers indicateurs, **l'activité serait restée très bien orientée en mars.**

Le marché de la Capitale, bridé par le manque de produits et des prix très élevés, reste une nouvelle fois légèrement en retrait. Les ventes reculent de 4% lorsque l'on rapproche décembre 2018-février 2019 de la même période un an auparavant.

L'activité est globalement stable en Petite Couronne pour les appartements et en progression de 4% pour les maisons. La Grande Couronne, où les prix sont plus modérés et l'offre plus développée, affiche de nouvelles hausses tant pour les appartements (+15%) que pour les maisons (+8%).

Prix au m² en février 2019

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 010 € / m² **+4,7%** en un an

Paris

9 670 € / m² **+6,4%** en un an

Des hausses annuelles de prix qui pourraient atteindre entre 5 et 6% en juin en Petite Couronne

En Ile-de-France, de février 2018 à février 2019, **les prix des logements anciens ont augmenté de 4,4% (4,7% pour les appartements et 3,8% pour les maisons)**. Les hausses annuelles de prix restent plus contenues en Grande Couronne (0,4% pour les appartements et 2,8% pour les maisons) qu'en Petite Couronne (respectivement 4,4% et 5,9%).

Le prix des appartements anciens a atteint **9 670 € le m² à Paris en février 2019**, en hausse de 1,3% en 3 mois et de 6,4% en un an. D'après les prix issus des avant-contrats, le prix devrait atteindre **9 920 € le m² en juin 2019** dans la Capitale, avec un rythme de croissance annuelle des prix qui se maintiendrait autour de 6,5%.

En Petite Couronne, et toujours d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, **la hausse des prix deviendrait un peu plus soutenue et approcherait celle que l'on observe dans la Capitale.** La hausse annuelle des prix serait de 5,3% pour les appartements (jusqu'à 6% en Seine-Saint-Denis), et de 5% pour les maisons.

En Grande Couronne, la progression annuelle du prix des appartements resterait limitée à 1,2% en un an en juin. Elle serait un peu plus rapide (3,4%) pour les maisons.

Maisons anciennes



Ile-de-France

310 600 € **+3,8%** en un an

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

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	déc. 2018 à fév. 2019	41 410	8 410	14 790	18 220
Évolutions en 1 an	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à déc. 2017 à fév. 2018	+4%	-4%	+1%	+11%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	déc. 2018 à fév. 2019	28 710	8 340	11 560	8 800
Évolutions en 1 an	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à déc. 2017 à fév. 2018	+3%	-4%	+0%	+15%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	déc. 2018 à fév. 2019	12 700	n.s.	3 230	9 410
Évolutions en 1 an	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à déc. 2017 à fév. 2018	+7%	n.s.	+4%	+8%

Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	déc. 2018 à fév. 2019	6 010 €	9 670 €	4 730 €	5 790 €	3 480 €	4 510 €	2 970 €	2 570 €	3 780 €	2 580 €	2 680 €
Évolutions en 1 an	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à déc. 2017 à fév. 2018	+4,7%	+6,4%	+4,4%	+4,4%	+5,6%	+3,6%	+0,4%	-0,7%	+0,6%	+0,5%	+0,8%
Évolutions brutes en 3 mois	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à sept-novembre 2018	+0,4%	+1,3%	0,0%	-0,2%	+0,4%	+0,2%	-1,1%	-1,3%	-1,3%	-1,0%	-0,4%
Évolutions CVS en 3 mois	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à sept-novembre 2018	+0,9%	+1,9%	+0,4%	+0,3%	+0,8%	+0,5%	-0,9%	-1,5%	-0,9%	-1,0%	-0,4%

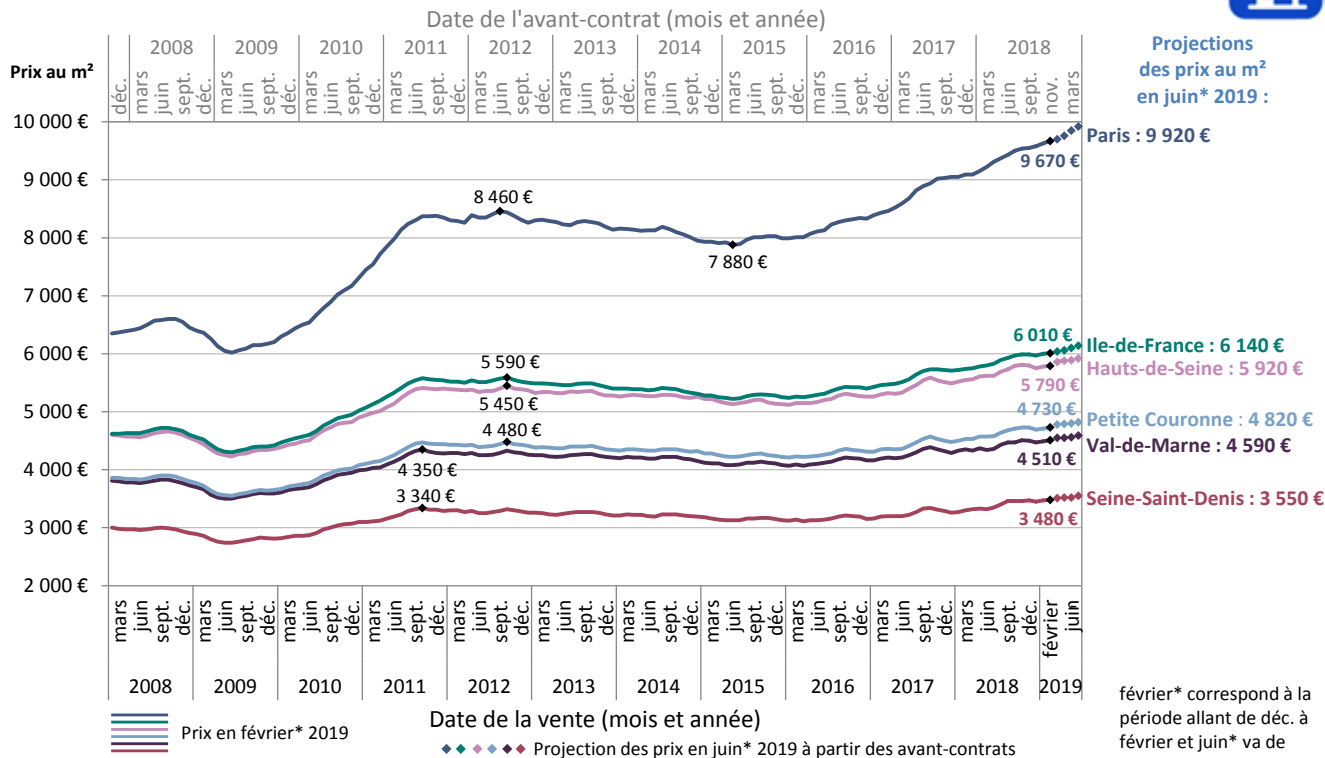
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	déc. 2018 à fév. 2019	310 600	372 500	621 100	282 100	366 700	284 900	239 200	375 500	289 100	280 100
Évolutions en 1 an	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à déc. 2017 à fév. 2018	+3,8%	+5,9%	+7,6%	+5,3%	+4,8%	+2,8%	+2,2%	+3,4%	+2,8%	+2,7%
Évolutions brutes en 3 mois	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à sept-novembre 2018	+0,1%	-0,2%	+0,1%	-0,2%	-0,6%	+0,2%	-0,1%	+0,9%	-0,1%	+0,1%
Évolutions CVS en 3 mois	déc. 2018 à fév. 2019 comparé à sept-novembre 2018	+0,8%	+0,8%	+1,2%	+1,1%	+0,2%	+0,8%	+0,6%	+1,5%	+0,4%	0,7%

Téléchargez la note méthodologique



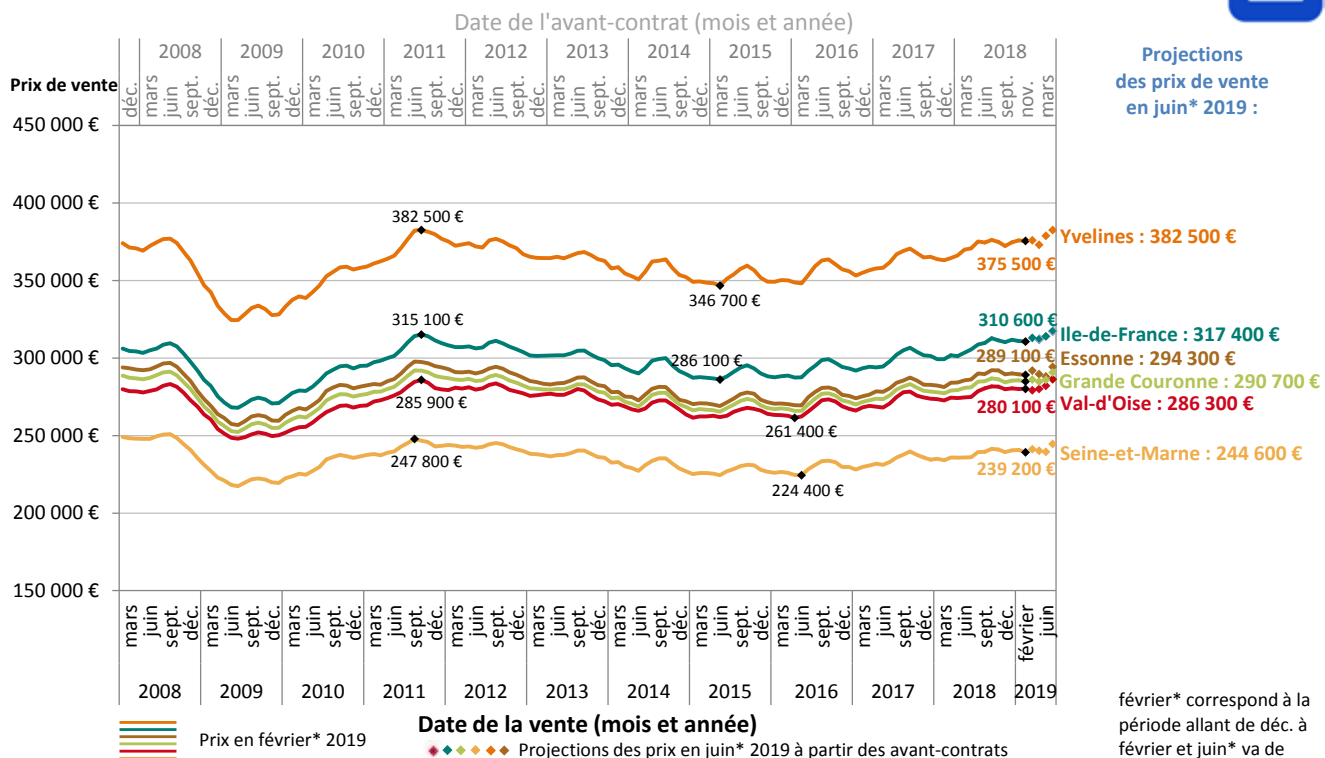
Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en février* 2019 et projections de prix en juin* 2019 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



février* correspond à la période allant de déc. à février et juin* va de avril à juin

Prix de vente en février* 2019 et projections de prix en juin* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



février* correspond à la période allant de déc. à février et juin* va de avril à juin

Focus - Les prix de ventes par taille de logement

Appartements en Ile-de-France : acheter un studio coûte plus cher au m², sauf dans Paris

On paie habituellement plus cher le m² d'un studio que celui d'un appartement plus grand. On explique souvent ce surcoût par la présence d'une salle de bain et d'une cuisine dont le coût est réparti sur un nombre de m² plus faibles que lorsqu'on achète un logement plus vaste. La demande des investisseurs pour ce type de bien et des budgets d'entrée plus modestes constituent d'autres explications possibles à ce surcoût.

Au-delà de cette constatation générale, des nuances, liées à la localisation des appartements, s'imposent et sont mises en évidence par nos indices par taille des logements, qui bénéficient de la méthodologie Notaires-Insee.

- **En Grande Couronne, le prix au m² diminue très fortement avec le nombre de pièces.** On paie 3 700 € le m² pour acheter un studio, soit pratiquement 50% de plus que pour un 5 pièces et plus (2 510 € le m²). Les grands appartements souffrent sans doute de la concurrence des maisons.

- **Au contraire, à Paris, les grands appartements de 5 pièces et plus affichent le prix au m² le plus élevé** (9 960 €/m²), suivi des 4 pièces (9 760 €). Ces deux types d'appartements sont plus chers que les studios (9 600 € le m²). Des effets de rareté et de localisation se combinent sans doute pour provoquer ce phénomène : les grands appartements sont rares (seulement 19% des appartements parisiens vendus ont 4 pièces et plus), recherchés et plus souvent localisés dans les quartiers les plus chers, avec des immeubles de standing. Cependant, dans ce marché aux prix très élevés, les écarts restent assez limités : l'appartement parisien de plus de 5 pièces ne coûte au m² que 10 % de plus que le deux pièces.

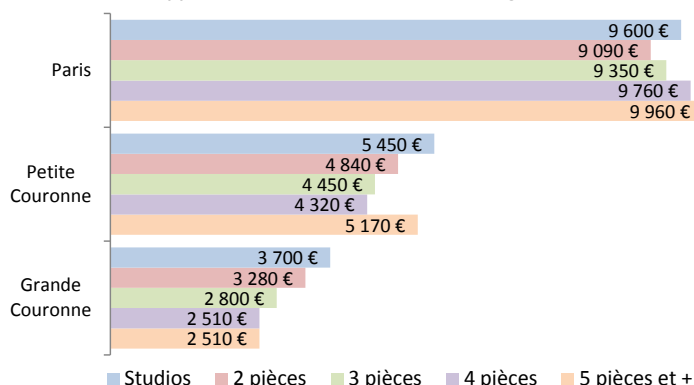
- **La Petite Couronne partage des caractéristiques des deux marchés** : le prix au m² diminue avec le nombre de pièces comme en Grande Couronne, mais il remonte pour les appartements de 5 pièces et plus comme dans Paris.

Maisons en Ile-de-France : passer de la Petite à la Grande Couronne permet de gagner une pièce

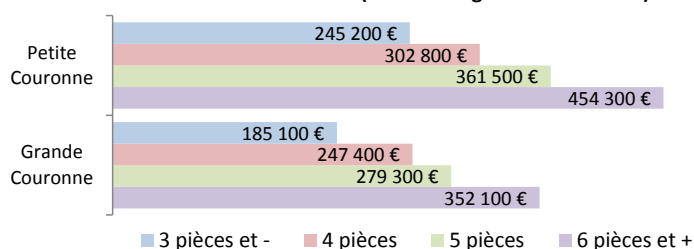
Les surfaces des maisons étant moins assurées que celles des appartements, l'analyse est établie sur les prix unitaires de vente selon le nombre de pièces du bien. Et sans surprise, **le prix d'une maison croît avec sa taille et diminue fortement quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération.**

Pour le prix d'une maison de 4 pièces en Petite Couronne (302 500 euros) on peut s'offrir un 5 pièces en Grande Couronne (279 300 euros) et pour le prix d'un 5 pièces en Petite Couronne (361 500 euros), on peut disposer d'un 6 pièces (352 100 euros) en Grande Couronne. .

Valorisation des indices de prix par nombre de pièces pour les appartements au T4 2018 (méthodologie Notaires-Insee)



Valorisation des indices de prix par nombre de pièces pour les maisons au T4 2018 (méthodologie Notaires-Insee)



Evolution des prix par type de bien depuis 2011 : peu de changements dans le temps

L'évolution en 7 ans est assez homogène entre les différents types de logements avec des hausses de 11% pour les plus grands logements et de 14% pour les studios. Il y a donc en 2018 comme en 2011 un écart de l'ordre de 15% sur le prix au m² selon la taille des appartements dans Paris.

Dans le reste de la Région, les prix des appartements n'ont quasiment pas évolué en 7 ans, allant de 2% de baisse pour les 4 pièces à 2% de hausse pour les studios. Il en est de même pour le marché des maisons, les évolutions par taille allant de 5% de baisse pour les petites maisons (3 pièces et moins) à des prix stables pour les autres types de biens.