

Communiqué de presse mensuel

24 juin 2021

Conjoncture immobilière francilienne en avril 2021 : Les volumes de ventes restent très élevés et la pression sur les prix augmente

Volumes de ventes février à avril 2021

Logements anciens



Ile-de-France

+45% en un an
40 130 ventes

Prix en avril 2021

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 680 €/m² +3,2% en un an

Paris

10 630 €/m² +1,1% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

336 200 € +6,0% en un an

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

Des volumes de ventes toujours très soutenus : vers des records historiques ?

Dans le prolongement des mois précédents, l'activité est restée très dynamique, bénéficiant d'une demande toujours forte et de conditions de financement particulièrement attractives. 40 130 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de février à avril 2021, soit **20% de plus qu'en moyenne pour la même période ces 10 dernières années** (35 500 ventes).

Par rapport à la période de février à avril 2020, marquée par le premier confinement, l'activité a rebondi de **45%**, avec plus de vigueur pour les appartements en Petite Couronne (+52%) et les maisons en Grande Couronne (+49%). La reprise a été un peu moins marquée dans la Capitale (+35%).

Dans le détail, après un mois de février 2021 encore en demi-teinte, conséquence du second confinement, **le nombre de ventes a beaucoup augmenté en mars et en avril 2021**. Il progresse de plus d'un quart par rapport à la moyenne des 10 dernières années pour ces deux mois.

De nombreux avant-contrats ayant été signés ce printemps, la hausse des volumes de ventes semble appelée à se prolonger.

La hausse des prix pourrait accélérer cet été, sauf dans Paris, où les valeurs sont en voie de consolidation

Le dynamisme de l'activité réactive la hausse des prix.

En Ile-de-France d'avril 2020 à avril 2021, les prix des logements ont augmenté de 4,1%. **La pression sur le marché des maisons est confirmée, avec des hausses de prix annuelles atteignant 6%.**

Paris reste à l'écart du mouvement, avec une stabilisation de ses valeurs. Le prix au m² des appartements anciens ressort à 10 630 € en avril 2021, sans grands changements par rapport aux mois précédents et même en un an (+1,1%).

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, **le prix au m² des appartements devrait atteindre 10 720 € en août 2021 dans la Capitale**, soit une hausse de 1% en trois mois. Ce léger mouvement d'augmentation permettrait de compenser l'érosion constatée l'hiver dernier et au printemps. En un an, les prix devraient se stabiliser (-0,2%) à cet horizon.

D'après nos indicateurs avancés, les évolutions de prix seraient plus rapides en Petite Couronne (5,6%) et en Grande Couronne (6,1%) pour les appartements. Enfin, **les plus fortes hausses annuelles des prix continueraient de s'observer pour les maisons** (7,4% en Petite Couronne et 7,7% en Grande Couronne).

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2021	40 130	8 040	14 460	17 630
Évolutions en 1 an	février-avril 2021 / février-avril 2020	+45%	+35%	+49%	+47%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2021	28 580	8 000	11 680	8 900
Évolutions en 1 an	février-avril 2021 / février-avril 2020	+44%	+35%	+52%	+45%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	février-avril 2021	11 550	n.s.	2 780	8 730
Évolutions en 1 an	février-avril 2021 / février-avril 2020	+46%	n.s.	+37%	+49%

Les prix

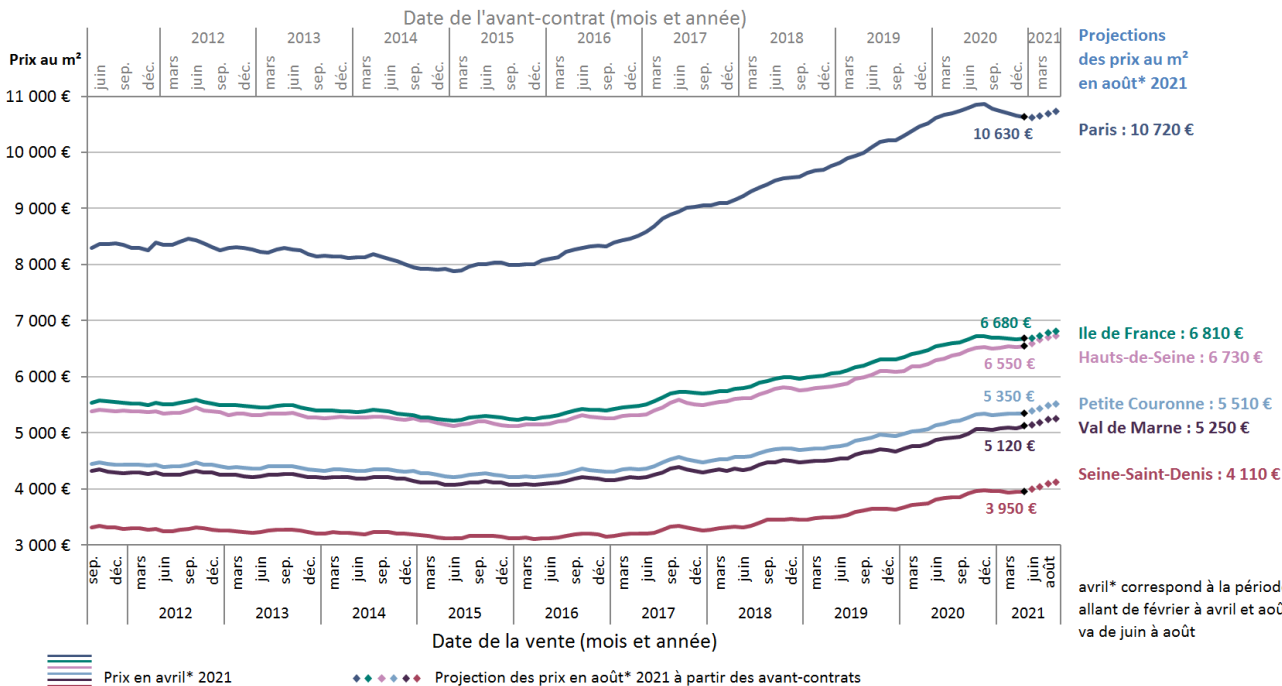
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	février-avril 2021	6 680 €	10 630 €	5 350 €	6 550 €	3 950 €	5 120 €	3 260 €	2 780 €	4 170 €	2 830 €	2 930 €
Évolutions en 1 an	février-avril 2021 / février-avril 2020	+3,2%	+1,1%	+5,6%	+5,3%	+5,5%	+6,3%	+4,5%	+2,8%	+5,3%	+4,3%	+4,4%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2021 / nov. 2020-janvier 2021	-0,2%	-1,0%	+0,5%	+0,5%	-0,1%	+0,7%	+0,5%	+0,2%	+0,9%	+0,5%	+0,2%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2021 / nov. 2020-janvier 2021	-0,1%	-0,8%	+0,4%	+0,5%	-0,2%	+0,7%	+0,8%	+0,3%	+1,2%	+1,1%	+0,3%
Projection du prix au m ²	juin-août 2021	6 810 €	10 720 €	5 510 €	6 730 €	4 110 €	5 250 €	3 380 €	2 900 €	4 310 €	2 950 €	n.s.
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+2,8%	-0,2%	+5,6%	+5,0%	+6,4%	+6,5%	+6,1%	+6,5%	+5,7%	+6,8%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	février-avril 2021	336 200	403 500	673 500	302 600	399 700	308 300	258 300	405 500	313 300	304 200
Évolutions en 1 an	février-avril 2021 / février-avril 2020	+6,0%	+5,8%	+6,3%	+5,2%	+6,0%	+6,1%	+5,8%	+6,7%	+5,9%	+6,0%
Évo. brutes en 3 mois	février-avril 2021 / nov. 2020-janvier 2021	+0,7%	+0,3%	+0,4%	+0,4%	+0,1%	+1,0%	+1,3%	+0,6%	+1,4%	+0,6%
Évo. CVS en 3 mois	février-avril 2021 / nov. 2020-janvier 2021	+1,6%	+0,8%	+0,7%	+1,2%	+0,6%	+2,0%	+3,2%	+1,4%	+2,2%	+1,3%
Projection du prix de vente	juin-août 2021	351 300	422 400	n.s.	317 400	419 300	321 900	267 800	426 200	326 900	317 800
Évolutions en 1 an	juin-août 2021 / juin-août 2020	+7,6%	+7,4%	n.s.	+6,9%	+7,5%	+7,7%	+7,1%	+8,1%	+8,2%	+7,2%

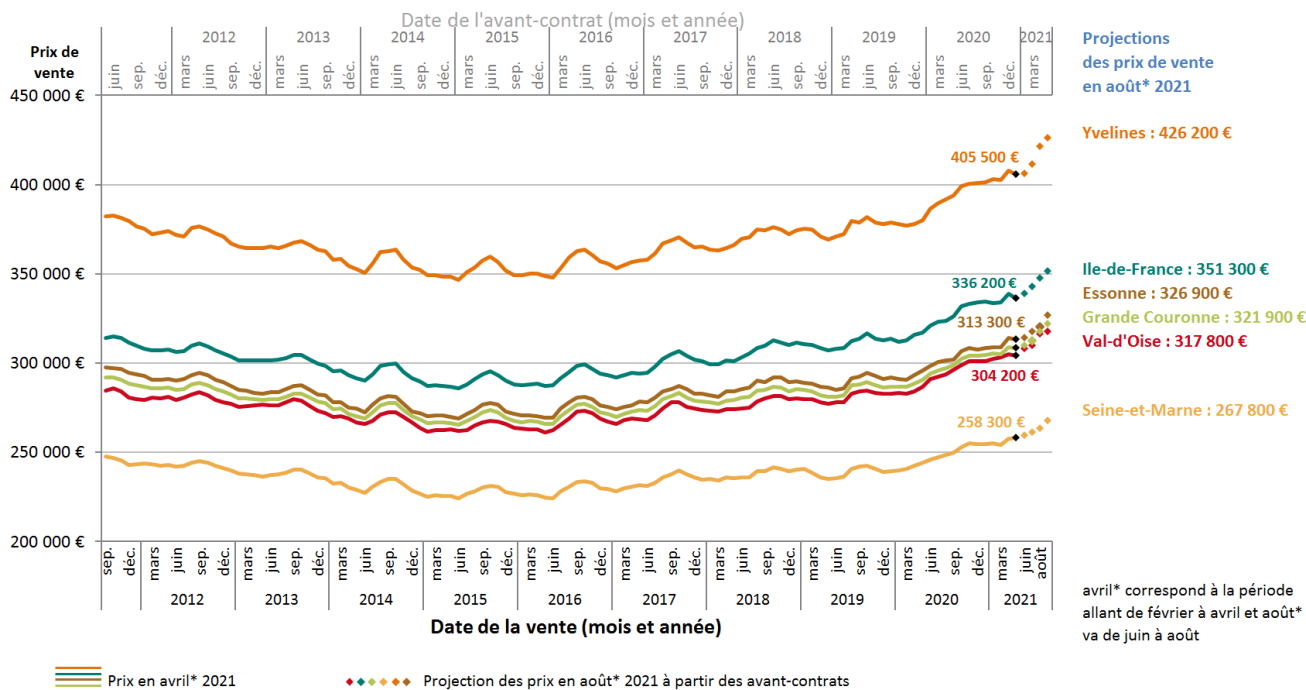
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en avril* 2021 et projections de prix en août* 2021 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en avril* 2021 et projections de prix en août* 2021 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus - Ventes de parkings isolés* en Ile-de-France : des volumes de ventes stables dans le temps et des évolutions de prix plus limitées que celles des logements

Les parkings sont surtout vendus avec un appartement

Un peu plus de 100 000 parkings ont été vendus en Ile-de-France en 2020. La majeure partie de ses ventes s'est faite dans le cadre de mutations qui regroupent un appartement et un ou plusieurs parkings. En Ile-de-France en 2020, il s'est vendu en moyenne un parking par appartement dans le neuf et un parking pour deux appartements dans l'ancien.

Deux facteurs conduisent à l'augmentation du nombre de parking lorsque des appartements sont vendus : l'éloignement de la Capitale qui dispose d'un réseau de transports en commun dense et varié, et la taille des appartements.

	Nombre de parkings pour 100 appartements			
	Pour 100 studios	Pour 100 2 pièces	Pour 100 3 pièces	Pour 100 4 pièces et +
Paris	7	10	19	26
Petite Couronne	32	54	73	93
Grande Couronne	56	85	101	107

Les parkings isolés*, un marché étroit et stable

Les ventes décrites ci-après concernent les parkings isolés* (vendus sans appartement). De 2000 à 2016, ce marché oscillait entre 9 500 et 10 500 places vendues par an dans la région. Mis à part un bref recul à 8 100 ventes en 2009 lié à la crise financière des subprimes, ce nombre de ventes a eu tendance à augmenter ces dernières années avec 10 900 ventes en 2017, 11 500 en 2018 et un maximum à 11 700 en 2019. Le ralentissement de l'activité immobilière francilienne liée à la pandémie a ramené ce nombre à 10 100 ventes, dans la fourchette basse, au cours de l'année 2020.

La répartition géographique des ventes reste également très stable depuis plus de 10 ans.

La part des ventes dans Paris qui atteignait près de 40% à la fin des années 90 est tombée à 33% en quelques années. Elle se maintient à ce niveau depuis 2008 alors que l'on aurait pu attendre une amplification de cette baisse, du fait du recul du pourcentage de Parisiens propriétaires d'une voiture (leur taux d'équipement était de 34% en 2017 contre plus de 80% en France et en Grande Couronne) et du renforcement depuis quelques années des solutions de « mobilité douce » dans la Capitale.

En banlieue, la localisation de ventes de parkings isolée n'a guère changé, la Petite Couronne regroupant un peu plus de 40% des transactions et la Grande Couronne autour de 25% depuis plus de 10 ans.

Les prix ont progressé moins vite pour les parkings isolés que pour les logements

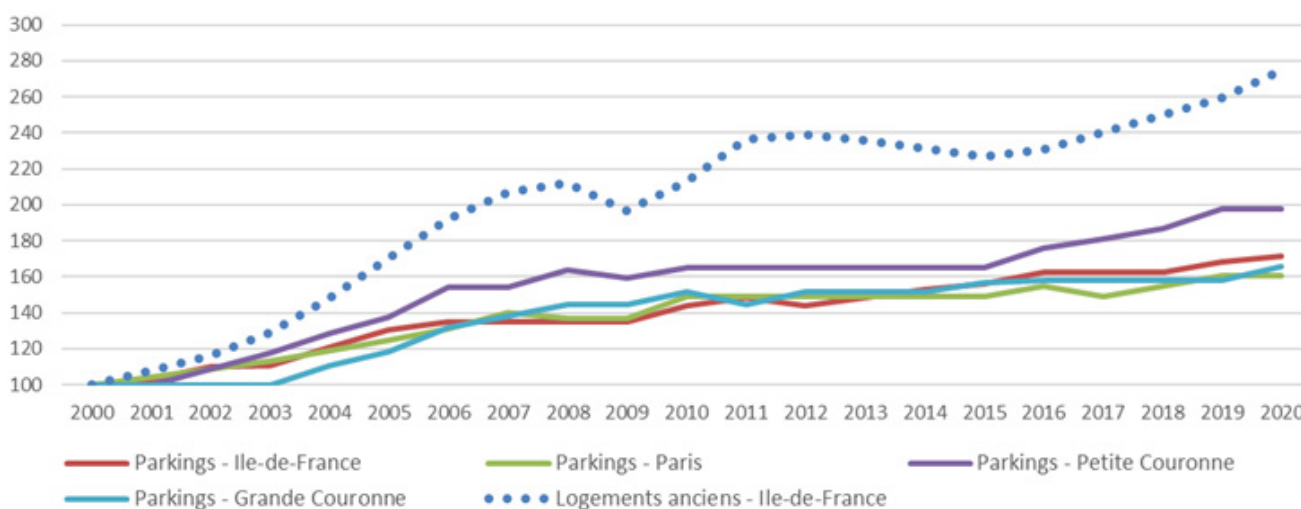
	Nombre de ventes de parkings isolés en 2020	Prix médian en 2000	Prix médian en 2020	Evolution des prix des parkings			Evolution des indices de prix des logements
				En un an	En 10 ans	En 20 ans	En 20 ans
Ile-de-France	10 130	11 100 €	19 000 €	1,6%	18,8%	71,2%	175,0%
Paris	3 480	16 800 €	27 000 €	0,0%	8,0%	60,7%	270,8%
Petite Couronne	4 210	9 100 €	18 000 €	0,0%	20,0%	97,8%	177,9%
Grande Couronne	2 450	7 600 €	12 600 €	5,0%	9,6%	65,8%	110,7%

Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 19 000 € la place en 2020, en légère hausse annuelle (+1,6%), tandis que le prix moyen est de 22 600 €.

Deux départements affichent des prix médians supérieurs à ceux de la région, **Paris à 27 000 €** et **les Hauts-de-Seine à 20 000 €** la place. Le prix médian est de **15 000 € dans le Val-de-Marne et les Yvelines**, et **entre 11 000 € et 12 500 € dans les autres départements**. On note une **hausse annuelle des prix significative de 5% en Grande Couronne** qu'on est tenté de rapprocher de **l'attractivité actuelle de ce segment du marché immobilier résidentiel**.

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings isolés* restent beaucoup plus limitées que celles des logements. **Le prix des logements anciens a été multiplié par 2,75 en 20 ans en Ile-de-France (175% de hausse), tandis que celui des parkings a été multiplié par 1,7 (71,2% de hausse)**, avec des hausses plus fortes en Petite Couronne (97,8%) et en Grande Couronne (65,8%) qu'à Paris (60,7%).

Evolution comparée des prix des logements anciens et des parkings sur 20 ans
(base 100 en 2000)



Dans Paris, les prix médians des parkings isolés* en 2020 varient encore considérablement selon l'arrondissement dans laquelle ils se situent (variation du simple au triple). Une place de parking isolée coûte de **16 500 € dans le 13^e**, 17 000 € dans le 19^e, et peut atteindre 40 000 € dans l'arrondissement « Paris Centre » ou le 17^e, 45 000 € dans le 6^e ou le 8^e, 52 700 € dans la 16^e et même **60 000 € dans le 7^e arrondissement** sur une petite centaine de transactions.

Le marché des parkings isolés* est surreprésenté par rapport à celui des appartements dans les arrondissements périphériques du Sud de la Capitale (12^e à 16^e arrondissement) qui regroupent 45% des transactions de parkings contre 35% des transactions de logements.

De nombreuses communes de proche banlieue, ayant une taille de marché suffisante pour l'analyse, ont un prix médian de l'ordre de 20 000 €. A Neuilly-sur-Seine, il atteint 32 000 €, le prix le plus élevé hors Paris. Saint-Mandé suit avec 27 000 €, mais sur un marché beaucoup plus restreint, puis Boulogne-Billancourt à 25 000 €.

En Grande Couronne, les prix les plus élevés se retrouvent dans les Yvelines à La Celle-Saint-Cloud (25 000 € sur un marché restreint) ou à Versailles (22 000 €). Les prix les plus modérés se trouvent à Longjumeau dans l'Essonne (4 700 € sur des volumes limités) ou à Noisy-le-Grand en Seine-Saint-Denis (8 000 €).

* Parkings faisant l'objet d'un acte notarié indépendant (donc hors vente avec un appartement), anciens (pas de TVA) vendus de gré à gré en pleine propriété et en un lot d'un maximum de quatre emplacements.