

29 mars 2018

Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en janvier* 2018

Un marché immobilier légèrement moins dynamique mais encore porteur

Volumes de ventes de novembre 2017 à janvier 2018

Logements anciens



Ile-de-France



+8% en un an
41 310 ventes

Prix au m² en janvier* 2018

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

5 710 €/m² +5,3% en un an

Paris

9 060 €/m² +7,9% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

300 500 € +3% en un an

Des volumes de ventes encore très élevés malgré un mois de janvier 2018 en retrait

L'activité est restée très soutenue en Ile-de-France de novembre 2017 à janvier 2018 et globalement les ventes de logements anciens ont augmenté de 8% par rapport à la même période il y a un an.

La poussée des ventes, encore très forte en fin d'année 2017, s'est interrompue en janvier 2018. Cependant le volume de ventes dans la région est resté élevé et d'après les premiers résultats des notaires franciliens, **l'activité est repartie à la hausse en février 2018.**

De novembre 2017 à janvier 2018, les ventes sont supérieures d'un quart par rapport au niveau moyen de ces 10 dernières années et de 13% par rapport à la période de forte activité des années 1999-2007.

Les progressions annuelles les plus fortes s'observent sur les appartements en Grande Couronne, où les prix sont moins élevés et l'offre abondante, ainsi que sur les maisons en Petite Couronne. Mais le dynamisme du marché reste généralisé. Comme en 2017, la Capitale reste pénalisée par le manque de biens immobiliers proposés à l'achat et les ventes y progressent un peu moins qu'ailleurs.

Une hausse des prix essentiellement concentrée sur Paris

La hausse annuelle des prix des logements anciens s'est très légèrement ralentie en janvier* 2018. En effet, les prix avaient peu évolué en fin d'année 2017, avec même une décélération ponctuelle, excepté à Paris. **En un an, en Ile-de-France, les prix ont augmenté de 4,5% en janvier* 2018.**

La poussée annuelle des prix est plus vive pour les appartements (+5,3%) en Ile-de-France. Elle est toujours tirée par la Capitale (+7,9%). Elle est plus réduite lorsque l'on s'éloigne de Paris, avec une hausse de 4% en Petite Couronne et des prix quasiment stables en Grande Couronne (+0,9%). **En janvier* 2018, la hausse annuelle des prix des maisons est de 3%.**

Paris reste un marché à part. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, dans la Capitale, **le prix au m² des appartements anciens ressort à 9 060 € en janvier* 2018. Il devrait atteindre 9 330 € le m² en mai* 2018, la hausse annuelle s'élevant à 8,6%.**

Les autres indicateurs avancés sur les avant-contrats anticipent pour les prochains mois, **un retour de la tendance haussière pour les appartements en Petite Couronne** (+1,8% de février* à mai* 2018). Cela conduirait à une augmentation annuelle de 4,8% en Petite Couronne, de 1,2% en Grande couronne et +5,9% sur l'ensemble de l'Ile-de-France, toujours tirée par la Capitale de mai 2017* à mai 2018*.

En banlieue, les prix des maisons anciennes devraient augmenter de 1,6% en 3 mois (1,8% en Petite Couronne, 1,4% en Grande Couronne) et de 3,1% en un an (3,8% en Petite Couronne, 2,7% en Grande Couronne).

* Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (janvier correspond à la période allant de novembre à janvier).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2017 à janvier 2018	41 310	8 960	15 250	17 100
Évolutions en 1 an	nov 2017-janv 2018 comparé à nov 2016-janv 2017	+8%	+5%	+9%	+7%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2017 à janvier 2018	28 880	8 900	11 940	8 050
Évolutions en 1 an	nov 2017-janv 2018 comparé à nov 2016-janv 2017	+8%	+5%	+9%	+11%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2017 à janvier 2018	12 420	n.s.	3 320	9 050
Évolutions en 1 an	nov 2017-janv 2018 comparé à nov 2016-janv 2017	+6%	n.s.	+11%	+4%

Les prix

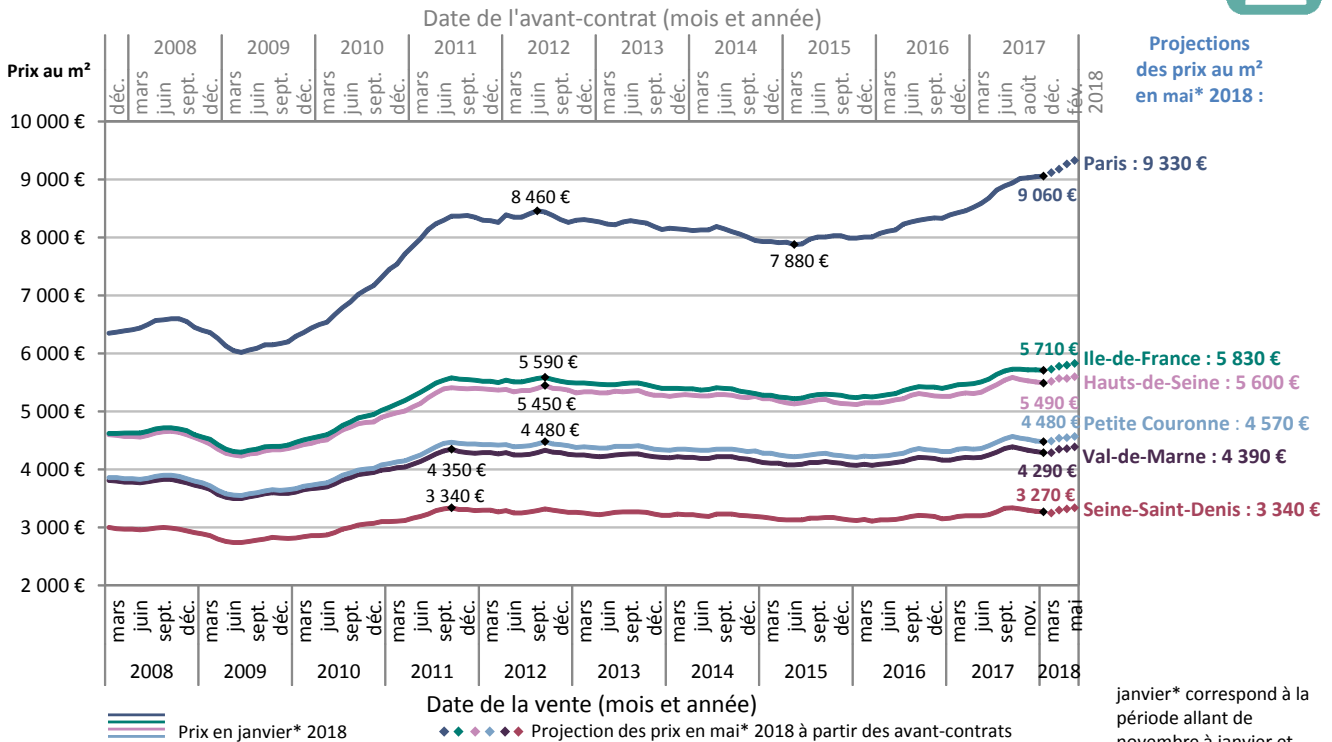
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de novembre 2017 à janvier 2018	5 710 €	9 060 €	4 480 €	5 490 €	3 270 €	4 290 €	2 950 €	2 590 €	3 740 €	2 570 €	2 650 €
Évolutions en 1 an	nov 2017-janv 2018 comparé à nov 2016-janv 2017	+5,3%	+7,9%	+4,0%	+4,4%	+3,3%	+3,2%	+0,9%	+0,3%	+1,7%	+0,2%	+0,3%
Évolutions brutes en 3 mois	nov 2017-janv 2018 comparé à août-octobre 2017	-0,3%	+0,5%	-1,2%	-1,0%	-1,7%	-1,5%	-0,8%	-0,6%	-0,7%	-1,0%	-0,9%
Évolutions CVS en 3 mois	nov 2017-janv 2018 comparé à août-octobre 2017	+0,7%	+1,3%	-0,1%	0,0%	-0,4%	-0,2%	+0,5%	+0,8%	+0,4%	+0,5%	+0,6%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de novembre 2017 à janvier 2018	300 500	352 000	578 400	266 800	351 100	278 700	234 800	366 200	283 200	273 500
Évolutions en 1 an	nov 2017-janv 2018 comparé à nov 2016-janv 2017	+3,0%	+2,4%	+2,7%	+1,5%	+2,9%	+3,2%	+3,0%	+3,7%	+3,4%	+2,8%
Évolutions brutes en 3 mois	nov 2017-janv 2018 comparé à août-octobre 2017	-1,3%	-2,3%	-2,2%	-3,2%	-1,6%	-0,8%	-1,2%	-0,4%	-0,9%	-0,9%
Évolutions CVS en 3 mois	nov 2017-janv 2018 comparé à août-octobre 2017	+0,7%	-0,4%	-0,8%	-0,9%	+0,4%	+1,1%	+0,7%	+1,6%	+1,1%	+1,1%

Téléchargez la note méthodologique

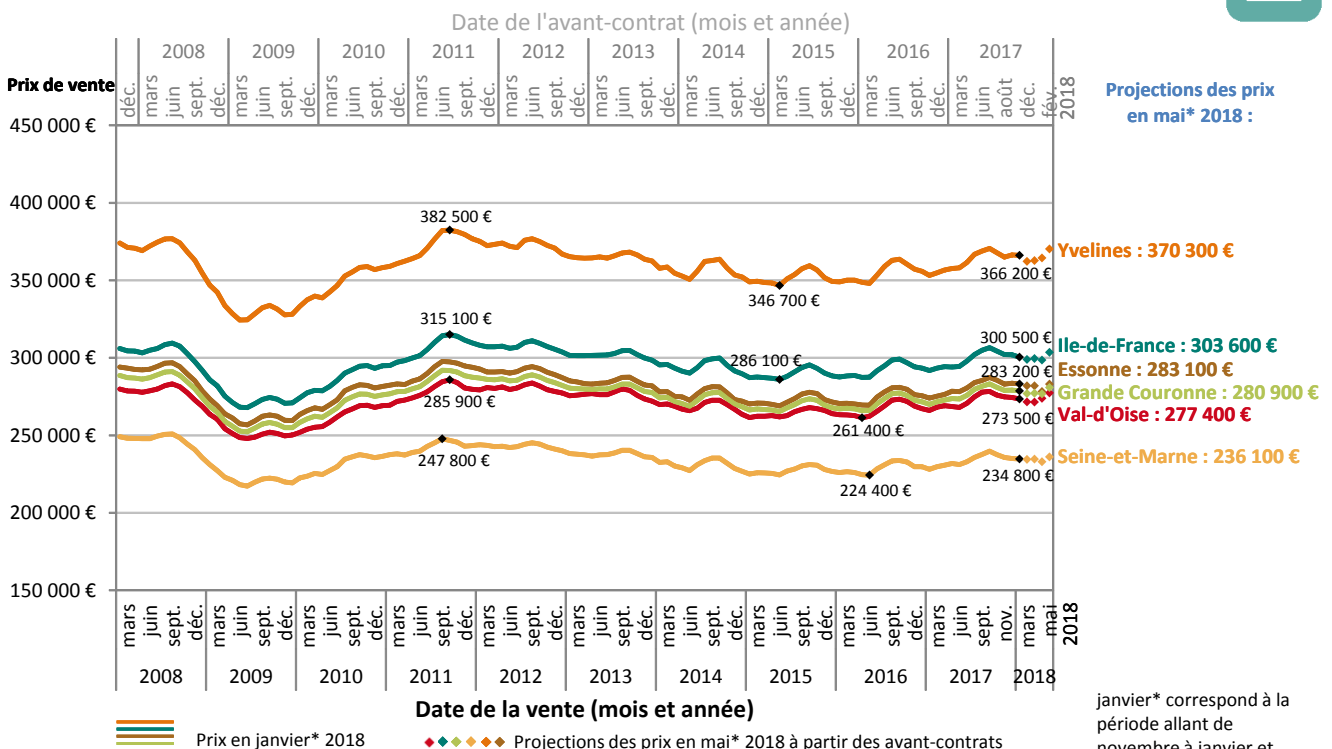
Projections des prix des logements anciens

Prix en janvier* 2018 et projections en mai* 2018
des prix au m² des appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier et mai* va de mars à mai

Prix en janvier* 2018 et projections en mai* 2018
des prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier et mai* va de mars à mai

Focus - Acheter seul ou en couple* : idées reçues et chiffres effectifs

En Ile-de-France, 4 logements sur 10 sont achetés par une seule personne.

En 2017, plus de 220 000 logements neufs et anciens ont été achetés en Ile-de-France dont 55% à deux, 39% par une personne physique seule et 6% par une personne morale (entreprise, SCI, administration...).

En Ile-de-France, zone urbaine dense, les appartements constituent les ¾ du parc de logements et aussi les ¾ des ventes. Mais ceux qui achètent seuls sont 88% à privilégier les appartements. Et ils acquièrent donc assez rarement une maison (12%). A l'inverse, 38% de ceux qui achètent à deux préfèrent une maison et 62% un appartement. 78% des acquéreurs de maisons anciennes et 83% des acquéreurs de maisons neuves ont acheté à deux, sans doute pour offrir de la place à leurs enfants.

Parallèlement, les couples* achètent des logements plus grands et plus chers que ceux qui deviennent propriétaires seuls.

Les acquéreurs qui achètent seuls un appartement choisissent un studio ou un deux pièces dans 56% des cas, contre 30% pour les couples*. A deux, on choisit un 3 pièces et plus dans 70% des cas, contre 44% pour les acquéreurs seuls.

Les budgets s'en ressentent : le prix médian des appartements tombe de 289 400 € pour les couples* à 195 000 € pour ceux qui achètent seuls en Ile-de-France, avec un écart également important à Paris.

21% de ceux qui achètent seuls ont choisi la Capitale, contre 15% de ceux qui sont à deux. La Petite Couronne draine des parts équivalentes de chaque type de propriétaires (41% pour ceux qui sont seuls et 39% de ceux qui sont à deux). En revanche, la Grande Couronne, où sont concentrés les maisons et les appartements de grande taille séduit 46% de ceux qui achètent à deux et 38% de personnes seules.

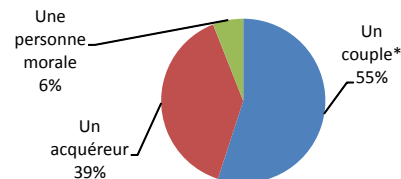
On retrouve donc bien dans l'organisation du marché francilien un schéma assez attendu où **lorsque l'on achète seul, on choisit la centralité, un petit logement et un budget plus serré. Alors qu'à deux, et sans doute encore davantage en famille, on préfère s'éloigner (ou on est contraint de le faire), et on privilégie assez souvent la maison avec un budget plus élevé.**

Couple* : la catégorie couple regroupe ceux qui achètent à deux et qui représentent l'essentiel des acquéreurs et les quelques cas d'acquisitions par plus de deux personnes.

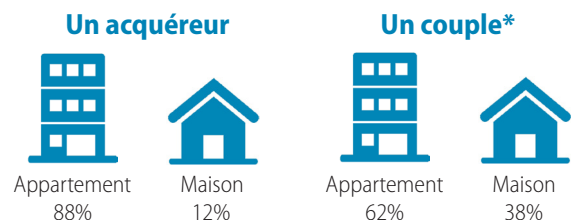
Les achats immobiliers seul ou en couple* en Ile-de-France en 2017

d'après les données des Notaires de Paris - Ile-de-France (source : Base d'Informations Economiques Notariales)

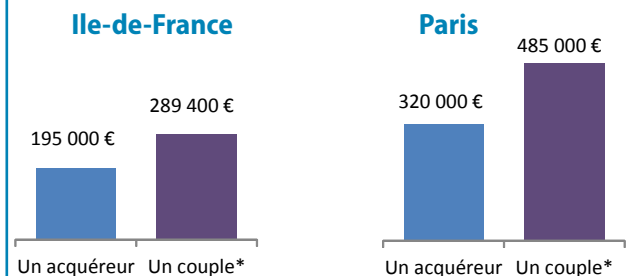
Acquisitions des logements selon l'acquéreur



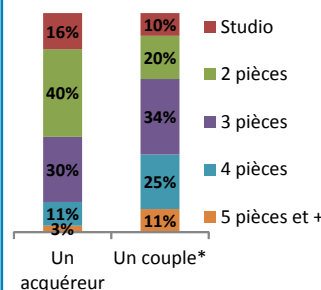
Type de logement acheté selon l'acquéreur



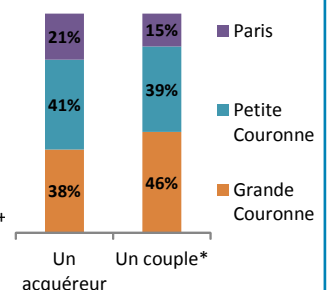
Prix médians d'achat des appartements anciens



Taille des appartements anciens acquis



Localisation des acquisitions de logements



Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr
 Albera Conseil - Louis JUBLIN : 01 48 24 04 50 - l.jublin@alberaconseil.fr