

Communiqué de presse mensuel

20 décembre 2018

L'activité se maintient à haut niveau en cette fin d'année avec des hausses de prix qui se prolongent

Volumes de ventes de août à octobre 2018

Logements anciens



Ile-de-France



+6% en un an
47 880 ventes

Une activité plus soutenue qu'en août-octobre 2017

Après une phase de très légère érosion au 1er semestre 2018, les volumes de ventes se sont stabilisés et sont désormais un peu plus soutenus que l'an dernier dans la région francilienne. Selon les données des Notaires du Grand Paris, **47 880 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2018, en hausse de 6% par rapport à la même période en 2017**, avec un mois d'octobre particulièrement dynamique.

L'activité est supérieure de 31% par rapport à la moyenne des 10 dernières années pour la période et de 18% par rapport aux mois d'août à octobre des années 1999-2007.

Les premières tendances pour novembre 2018 font apparaître une stabilité de l'activité par rapport à l'an dernier. Au-delà des variations modestes et ponctuelles, les résultats de l'année 2018 devraient rester très bons, avec un nombre de ventes quasiment identique à l'année record 2017.

Le dynamisme du marché est généralisé à l'ensemble de l'Ile-de-France. D'août à octobre 2018, les volumes de ventes progressent au même rythme pour les appartements et pour les maisons, et dans tous les départements de la région.

Prix au m² en octobre 2018

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 000 € / m² **+4,7%** en un an

Paris

9 550 € / m² **+5,9%** en un an

Hausses de prix toujours plus rapides au cœur de la région

En Ile-de-France en un an, d'octobre 2017 à octobre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de 3,9%. Les progressions restent plus soutenues pour les appartements (4,7% en un an), tirés par Paris et la Petite Couronne, que pour les maisons (2,4%).

A Paris, le prix au m² des appartements anciens a atteint **9 550 € le m² en octobre 2018**, soit une hausse annuelle de 5,9%. La hausse se prolongerait au même rythme dans les prochains mois dans la Capitale. D'après les indicateurs avancés des notaires du Grand Paris sur les avant-contrats, on attend un prix de 9 650 € le m² en février 2019 et une augmentation de 6,1% en un an.

Dans les 3 prochains mois, de novembre 2018 à février 2019, les prix des appartements devraient en revanche peu évoluer sur l'ensemble de l'Ile-de-France (-0,3%).

Compte tenu des hausses passées, cela laisserait tout de même une hausse annuelle de 4,4% sur la région. Les hausses annuelles des prix des appartements resteraient plus fortes en Petite Couronne (+3,1%) qu'en Grande Couronne (+1,9%).

Comme c'est le cas habituellement en période hivernale, les prix des maisons connaîtraient une très légère érosion dans les prochains mois. La hausse annuelle des prix en février s'établirait à environ 3% pour les maisons en Ile-de-France, avec une fois encore des variations plus accentuées en Petite Couronne (+4,8%) qu'en Grande Couronne (+2,5%).

Maisons anciennes



Ile-de-France

311 400 € **+2,4%** en un an

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

Informations presse

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

Albera Conseil - Esteban MAYAN TORRES : 01 48 24 04 50 - emayan@alberaconseil.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août à octobre 2018	47 880	9 390	17 220	21 270
Évolutions en 1 an	août-octobre 2018 comparé à août-octobre 2017	+6%	+3%	+6%	+7%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août à octobre 2018	31 800	9 330	13 040	9 430
Évolutions en 1 an	août-octobre 2018 comparé à août-octobre 2017	+6%	+3%	+5%	+10%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	août à octobre 2018	16 080	n.s.	4 180	11 840
Évolutions en 1 an	août-octobre 2018 comparé à août-octobre 2017	+6%	n.s.	+8%	+5%

Les prix

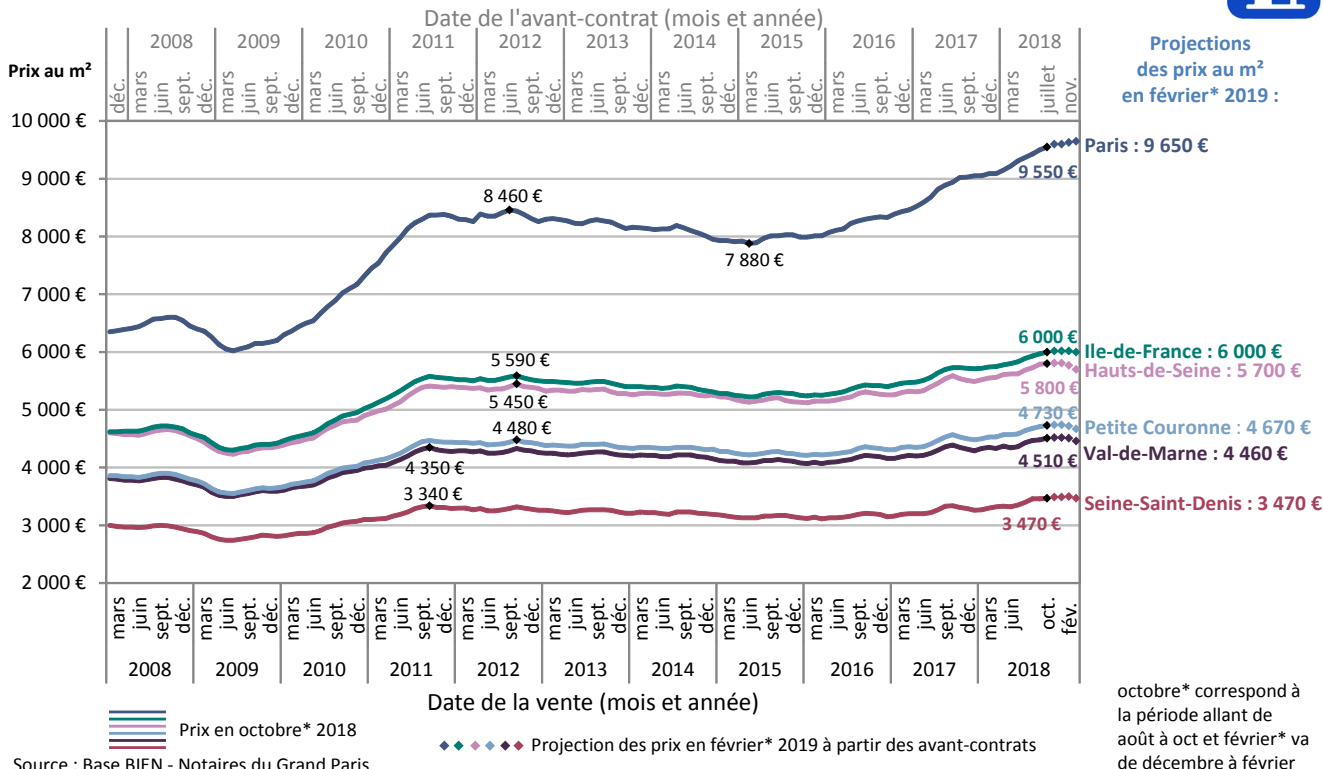
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	août à octobre 2018	6 000 €	9 550 €	4 730 €	5 800 €	3 470 €	4 510 €	3 020 €	2 620 €	3 860 €	2 630 €	2 710 €
Évolutions en 1 an	août-octobre 2018 comparé à août-octobre 2017	+4,7%	+5,9%	+4,5%	+4,7%	+4,7%	+3,8%	+1,6%	+0,6%	+2,4%	+1,3%	+1,1%
Évolutions brutes en 3 mois	août à octobre 2018 comparé à mai-juillet 2018	+1,8%	+1,9%	+2,0%	+2,0%	+1,9%	+1,9%	+1,3%	+0,9%	+1,7%	+1,4%	+0,6%
Évolutions CVS en 3 mois	août à octobre 2018 comparé à mai-juillet 2018	+1,8%	+2,0%	+1,8%	+1,9%	+1,7%	+1,7%	+1,0%	+0,5%	+1,4%	+1,2%	+0,7%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	août à octobre 2018	311 400	371 000	613 200	281 600	367 300	286 500	241 400	374 900	292 600	281 500
Évolutions en 1 an	août-octobre 2018 comparé à août-octobre 2017	+2,4%	+3,3%	+3,8%	+2,7%	+3,2%	+2,0%	+1,6%	+1,9%	+2,5%	+2,1%
Évolutions brutes en 3 mois	août à octobre 2018 comparé à mai-juillet 2018	+0,9%	+1,5%	+1,1%	+1,8%	+1,5%	+0,6%	+0,8%	-0,1%	+0,8%	+1,1%
Évolutions CVS en 3 mois	août à octobre 2018 comparé à mai-juillet 2018	+0,8%	+0,9%	+0,6%	+0,8%	+1,4%	+0,7%	+0,8%	+0,2%	+1,1%	0,9%

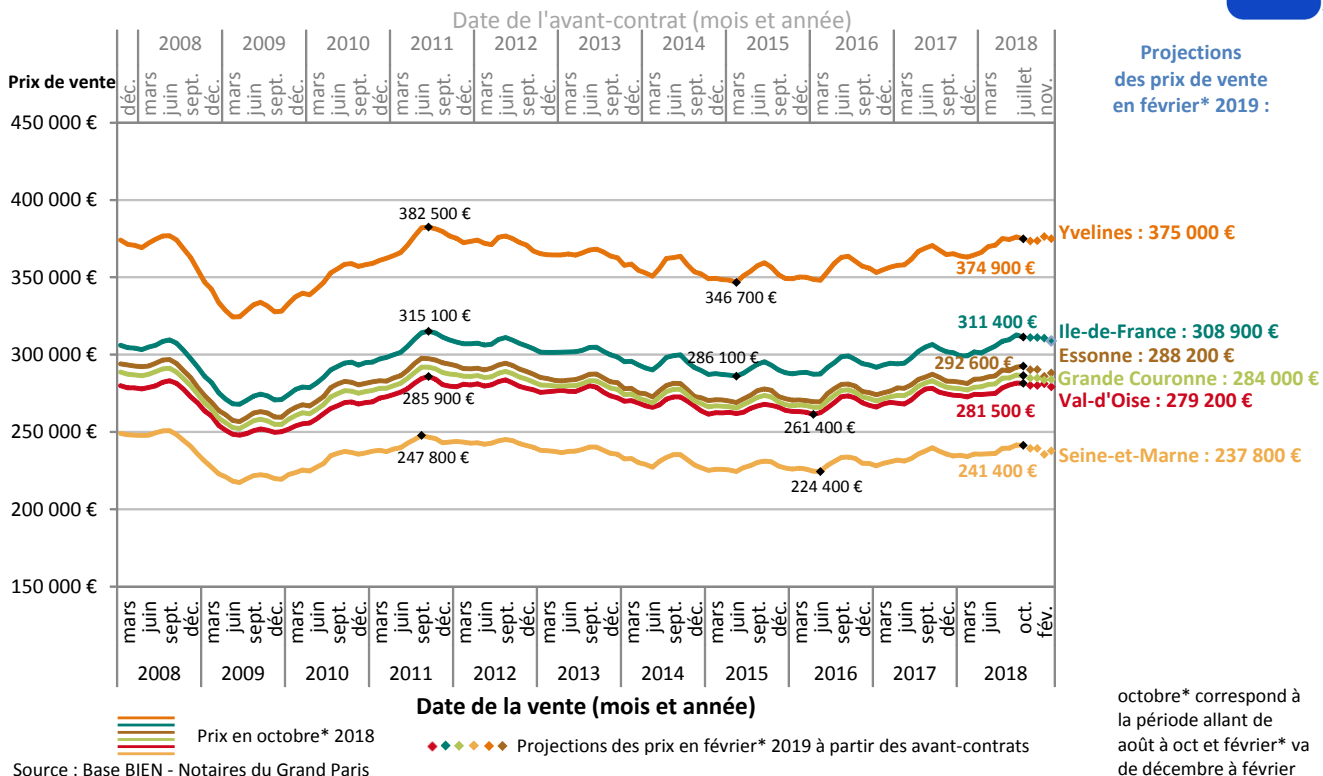
Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en octobre* 2018 et projections de prix en février* 2019 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



Prix de vente en octobre* 2018 et projections de prix en février* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus - Evolutions des prix des logements dans les métropoles internationales : Londres et New-York restent plus chères que Paris

Il reste difficile de comparer Paris avec les grandes métropoles internationales du fait des particularités de la composition de chacune de ces métropoles : surface très limitée et densité de population particulièrement élevée (2,2 millions d'habitants sur 105 km², soit près de 21 000 habitants / km²) ainsi qu'un parc de logements anciens et de petite taille. Londres, dont le parc de logements comporte davantage de maisons et de logements de grande taille, est 4 fois plus peuplée que Paris mais 15 fois plus étendue (8,8 millions d'habitants sur 1572 km²), soit 4 fois moins dense. New-York a une population similaire à Londres mais sur un espace plus restreint (8,6 millions d'habitants sur 785 km²), soit une densité intermédiaire. Malgré ces différences, la comparaison entre les trois villes est intéressante à plusieurs titres.

Paris et Londres déconnectés des prix de leur pays, contrairement à New-York

Les prix ont augmenté de façon assez homogène de 1999 à 2005, dans les 3 villes-mondes et leur pays respectif.

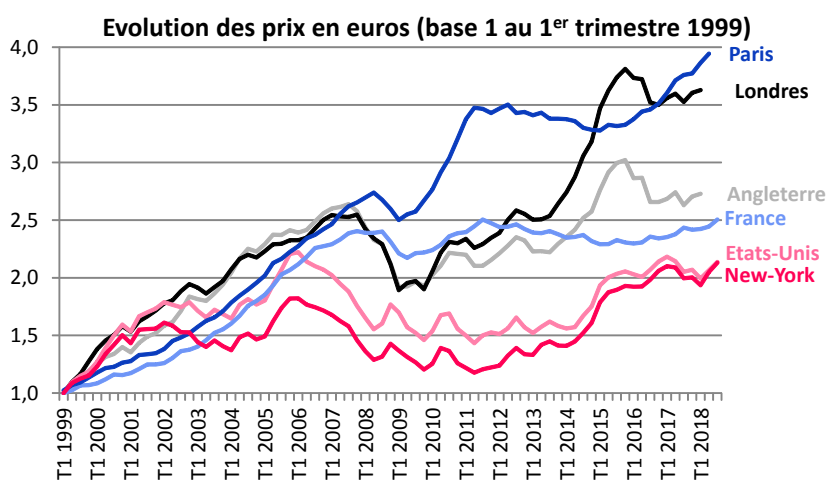
Des écarts se sont créés depuis :

- La chute des prix a commencé dès 2006, avant même la crise liée aux subprimes aux Etats-Unis comme à New-York. Elle a ensuite touché Londres puis Paris. A Paris, elle a été de très courte durée et rapidement gommée avec une reprise rapide et ample de 2010 à 2011, suivie d'une phase de 4 années d'érosion avant la reprise que l'on connaît. Paris se démarque de plus en plus de son marché national.

- En Angleterre et encore plus à Londres, les prix ont augmenté en continu de 2008 à 2015.

- Aux Etats-Unis et à New-York, qui présentent des profils étonnamment similaires, et après une longue phase baissière, une petite reprise en 2014/2015 a permis de revenir à des prix proches de ceux de 2006 sans les dépasser.

- **Au final, Paris a connu les plus fortes hausses et a vu ses prix (en euros) multipliés par 3,9 en 19 ans contre 3,6 à Londres et 2,1 à New-York.**



Une forte hétérogénéité de prix dans ces métropoles internationales

Aujourd'hui, le prix d'un logement peut être estimé à 513 000 €¹ à Paris contre 530 000 € à Londres et 590 000 € à New-York. Mais ces prix, finalement assez proches, recouvrent des réalités différentes.

Il convient de comparer Paris avec les centres de Londres et New-York où le niveau des prix est plus élevé que dans la périphérie.

On observe dans les trois métropoles une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, mais beaucoup moins forte à Paris, concentrée sur une surface beaucoup plus faible. Dans la Capitale française en 2018, le prix d'un logement dans le quartier Ecole Militaire (7^e) dépasse 1 000 000 € contre 240 000 € à La Chapelle (18^e), le plus abordable des 80 quartiers. **Ce ratio de 1 à 4 est bien plus modéré que dans les deux autres métropoles où il est de 1 à 10 du fait de leur échelle.**

A Londres, 340 000 € (prix médian au 1^{er} trimestre 2018) sont nécessaires pour acheter un logement à *Abbey* dans le quartier *Barking and Dagenham* et il faut déboursier 3 280 000 €, soit dix fois plus, dans le très huppé *Knightsbridge and Belgravia* du quartier *Westminster*.

A New-York, les extrêmes vont de 271 000 € dans *Port Ivory* (sur Staten Island) à 2 604 000 € dans *Tribeca* (à proximité du One World Trade Center). Cependant, cette échelle de 1 à 10 se retrouve sur l'ensemble de l'Ile-de-France puisque les logements dans certaines communes peuvent se négocier à moins de 80 000 € alors que d'autres approchent 1 000 000 €.

¹ Prix de vente à Paris = prix au m² issu des indices x surface moyenne

Sources : Les données sur Londres et l'Angleterre sont réalisées par l'Office For National Statistics (ONS, site <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/medianhousepriceformationalandsubnationalgeographiesquarterlyrollingyearhpssadatset09>). Pour les Etats-Unis, les données de long terme reprennent les résultats publiés par Case Shiller (<https://my.spindices.com/index-family/real-estate/sp-corelogic-case-shiller>) et les prix de New-York sont diffusés sur le site www.zillow.com. Toutes les données franciliennes sont issues des indices Notaires – INSEE et de la base BIEN.