

Communiqué de presse mensuel

28 mars 2019

Conjoncture immobilière francilienne en janvier 2019 : Dynamisme prolongé de l'activité et hausse régionale des prix des logements anciens de 4,5% en un an

Volumes de ventes nov. 2018 à janv. 2019

Logements anciens



Ile-de-France

+2% en un an
39 620 ventes

Volumes de ventes : les marchés de la maison et de la Grande Couronne se distinguent

Selon les Notaires du Grand Paris, **39 620 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2018 à janvier 2019, avec une croissance de 2% par rapport à novembre 2017 - janvier 2018** (38 730 ventes) et de 20% par rapport à novembre-janvier des 10 dernières années.

2019 commence sur un rythme soutenu. L'activité a été dynamique en janvier et d'après les premiers indicateurs, la tendance se serait prolongée en février.

De novembre 2018 à janvier 2019, les ventes d'appartements ont une nouvelle fois été en retrait de 6% dans la Capitale par rapport à la même période un an auparavant. Elles s'érodent également en Petite Couronne (-2%). En revanche, elles affichent une progression de 10% en Grande Couronne. Ces évolutions, contrastées selon les secteurs géographiques, laissent au final des volumes de ventes d'appartements stables sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Le marché de la maison francilienne est resté très actif : les ventes ont progressé de 8% sur la région, 2% en Petite Couronne et 10% en Grande Couronne.

Prix au m² en janvier 2019

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

5 990 € / m² +4,7% en un an

Paris

9 610 € / m² +6,2% en un an

Des évolutions de prix attendues sans grand changement au printemps 2019

En un an, de janvier 2018 à janvier 2019, **les prix des logements anciens franciliens ont augmenté de 4,5%** (4,7% pour les appartements et 4,1% pour les maisons). **En 3 mois**, d'octobre 2018 à janvier 2019, **les prix des logements ont stagné** (mais augmenté de 1,1% si l'on corrige de la variation saisonnière). La progression lente des prix s'est donc dans les faits poursuivie.

On attend peu d'évolutions majeures dans les prochains mois.

En Ile-de-France en un an, de mai 2018 à mai 2019, les prix devraient augmenter au même rythme de 4,7% pour les appartements.

Dans la Capitale, le prix au m² des appartements anciens a atteint **9 610 € en janvier 2019**, soit une hausse annuelle de 6,2%. D'après les prix issus des avant-contrats, il devrait atteindre **9 790 € en mai 2019 à Paris, soit +6,3% en un an.**

La hausse des prix se modérerait toujours au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris : 4,4% en Petite Couronne (avec une hausse encore soutenue de 5,2% en Seine-Saint-Denis) mais 0,9% en Grande couronne, où le marché reste sans tension sur les prix malgré la hausse de l'activité.

En banlieue, **le prix des maisons anciennes devrait augmenter de 4% en un an** (6,2% en Petite Couronne, 3% en Grande Couronne) et de 1,2% en 3 mois. Le renforcement de la hausse des prix des maisons en Petite Couronne, observée en fin d'année 2018 semble donc se prolonger début 2019. A l'inverse, les tensions restent moins marquées en Grande Couronne.

Maisons anciennes



Ile-de-France

311 500 € +4,1% en un an

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	nov. 2018 à janv. 2019	39 620	8 090	14 180	17 350
Évolutions en 1 an	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à nov. 2017 à janv. 2018	+2%	-6%	-1%	+10%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov. 2018 à janv. 2019	27 140	8 020	11 000	8 120
Évolutions en 1 an	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à nov. 2017 à janv. 2018	0%	-7%	-2%	+10%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov. 2018 à janv. 2019	12 480	n.s.	3 180	9 230
Évolutions en 1 an	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à nov. 2017 à janv. 2018	+8%	n.s.	+2%	+10%

Les prix

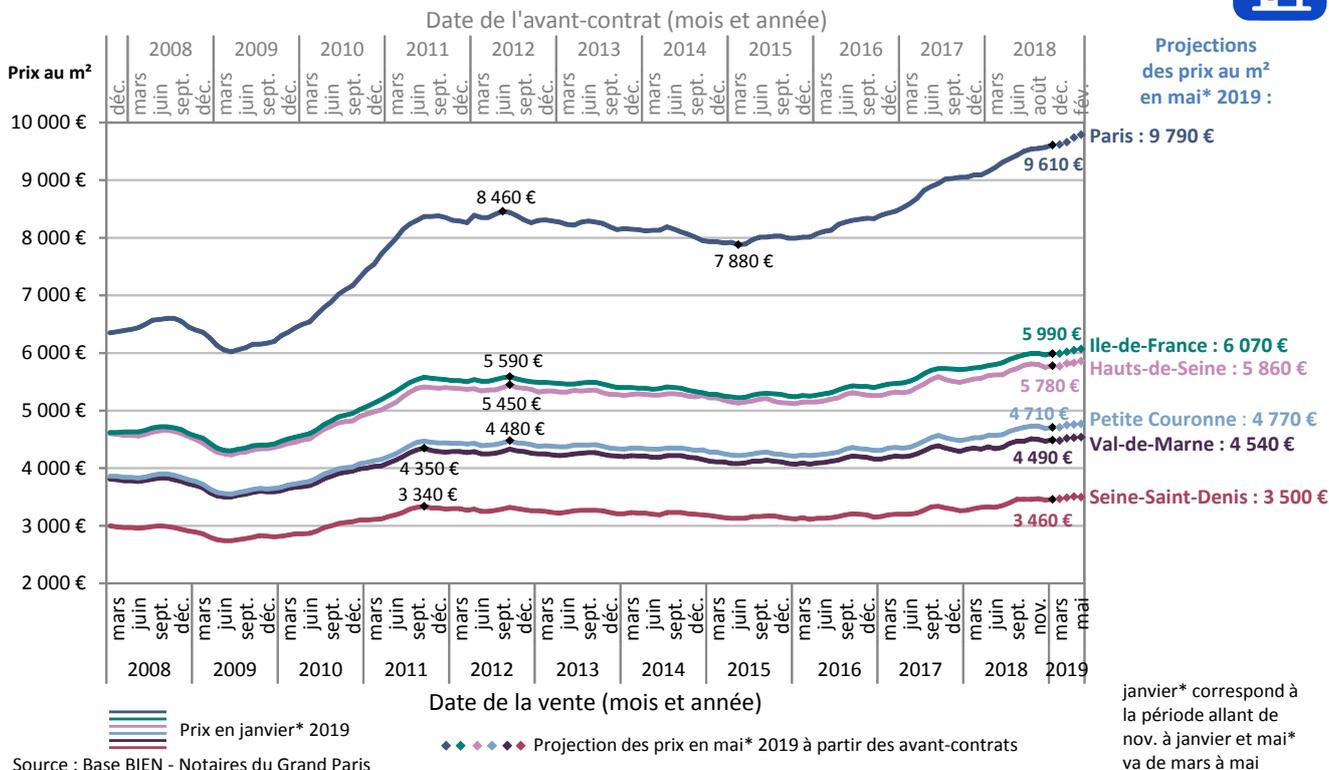
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov. 2018 à janv. 2019	5 990 €	9 610 €	4 710 €	5 780 €	3 460 €	4 490 €	2 970 €	2 580 €	3 780 €	2 590 €	2 680 €
Évolutions en 1 an	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à nov. 2017 à janv. 2018	+4,7%	+6,2%	+4,6%	+4,7%	+5,8%	+3,8%	+0,5%	-0,1%	+0,5%	+0,8%	+1,0%
Évolutions brutes en 3 mois	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à août-octobre 2018	0,0%	+0,7%	-0,4%	-0,4%	0%	-0,5%	-1,5%	-1,1%	-1,9%	-1,5%	-0,9%
Évolutions CVS en 3 mois	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à août-octobre 2018	+0,9%	+1,6%	+0,7%	+0,5%	+1,4%	+0,5%	-0,7%	-0,7%	-1,1%	-0,5%	-0,1%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	nov. 2018 à janv. 2019	311 500	372 400	618 900	281 700	367 700	286 200	241 400	376 700	290 200	280 400
Évolutions en 1 an	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à nov. 2017 à janv. 2018	+4,1%	+6,6%	+8,1%	+5,7%	+5,9%	+2,9%	+2,7%	+3,5%	+2,8%	+2,5%
Évolutions brutes en 3 mois	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à août-octobre 2018	0%	+0,2%	+0,6%	0%	+0,1%	-0,1%	+0,1%	+0,5%	-0,6%	-0,4%
Évolutions CVS en 3 mois	nov. 2018 à janv. 2019 comparé à août-octobre 2018	+1,7%	+2,2%	+2,4%	+2,2%	+1,9%	+1,5%	+1,8%	+1,8%	+0,8%	1,3%

Téléchargez la note méthodologique

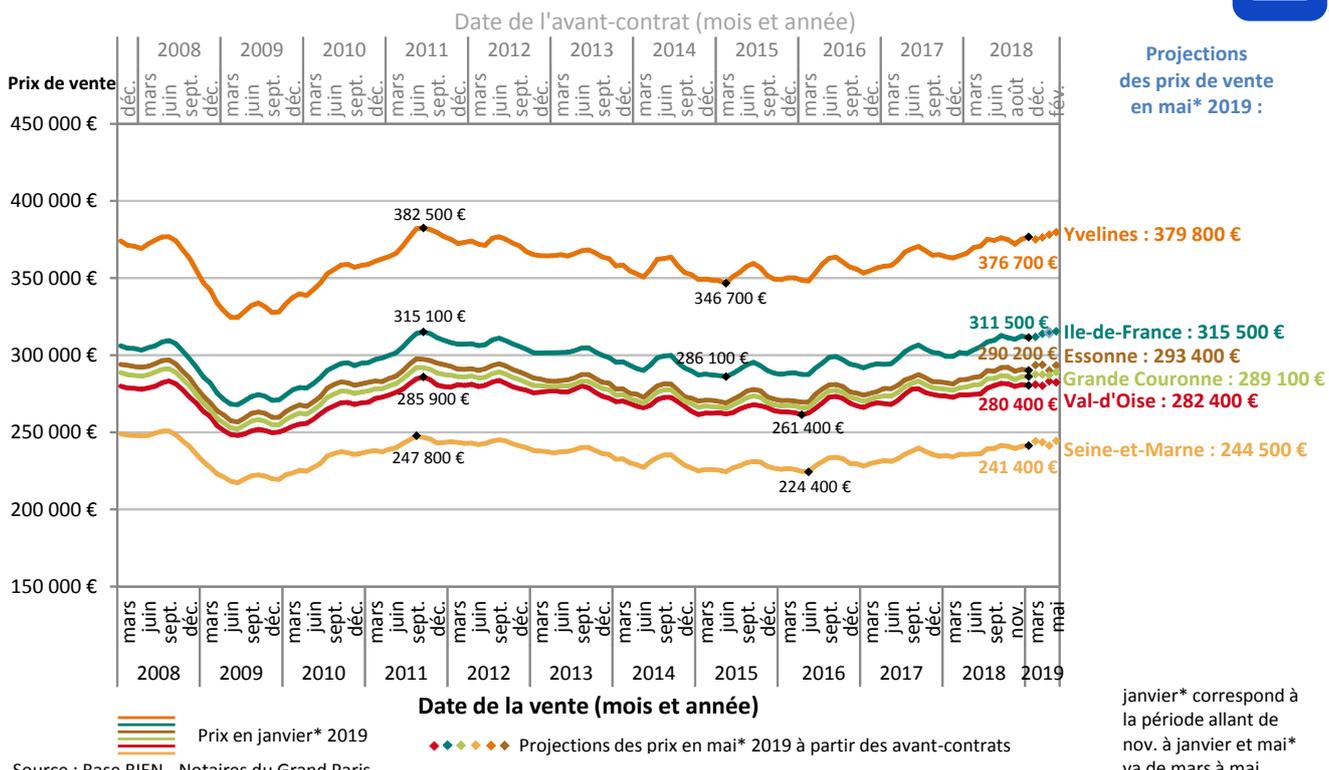
Projections des prix des logements anciens

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



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

Prix de vente en janvier* 2019 et projections de prix en mai* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



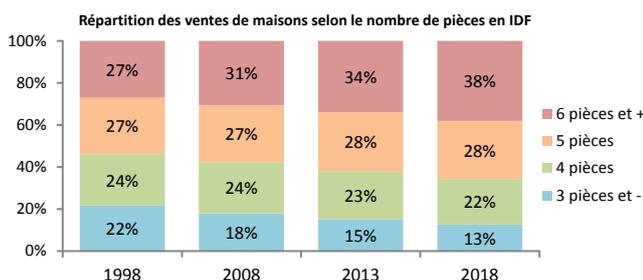
janvier* correspond à la période allant de nov. à janvier et mai* va de mars à mai

Focus - Appartements et maisons en Ile-de-France : Les surfaces vendues n'ont pratiquement pas évolué depuis 20 ans mais on n'achète plus exactement les mêmes produits

Les 6 pièces et plus sont désormais les maisons anciennes les plus vendues en Ile-de-France

Plus d'un quart des franciliens habitent une maison, souvent localisée en Grande Couronne.

La surface médiane de l'ensemble des maisons vendues en Ile-de-France a augmenté de 8%, passant de 96 m² en 1998 à 104 m² en 2018. Mais cette augmentation tient à un accroissement de la part des ventes de grandes maisons de 6 pièces et plus, qui représentent désormais 38% des maisons vendues, contre 27% il y a 20 ans. A l'opposé, la part des petites maisons de 3 pièces et moins a presque été divisée par 2 pour ne plus représenter que 13% du total en 2018. La raréfaction des ventes de petites maisons gagne petit à petit les 4 pièces, qui sont passées de 24% du marché en 2008 à 22% en 2018.



Plusieurs raisons pourraient expliquer cette transformation de la structure des ventes de maisons. D'une part, les petites maisons seraient progressivement valorisées et agrandies, dans le cadre d'opérations de remembrement et de promotion immobilière, devenant moins fréquentes dans le parc. D'autre part, le choix d'acquérir une maison, qui implique souvent de s'éloigner du cœur de l'agglomération, se doublerait du souhait de disposer nécessairement de davantage de place et favoriserait les ventes de grandes maisons.

En revanche, pour chaque type de maison, de 3 à 6 pièces et plus, les surfaces vendues n'ont guère évolué en 20 ans.

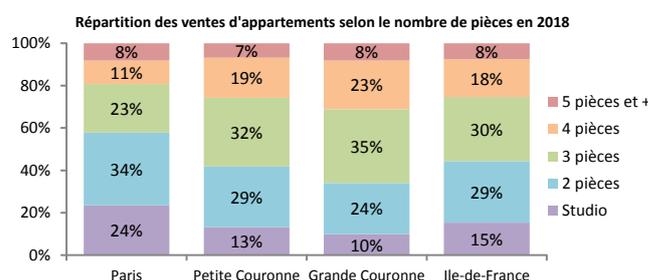
En 2018, la surface des maisons vendues s'échelonne entre 64 m² pour les maisons de 3 pièces et moins, 86 m² pour les maisons de 4 pièces, puis 102 m² pour les 5 pièces et enfin 136 m² pour les 6 pièces et plus.

Maisons	Ensemble	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Petite Couronne	100 m ²	62 m ²	85 m ²	102 m ²	136 m ²
Grande Couronne	105 m ²	65 m ²	87 m ²	102 m ²	136 m ²
Ile-de-France	104 m ²	64 m ²	86 m ²	102 m ²	136 m ²

Pour les appartements, l'éloignement de Paris permet d'acheter un appartement avec davantage de pièces

La situation est bien différente pour les appartements : la part de chaque taille de logements du studio au 5 pièces et plus n'a guère évolué dans le temps. Mais chaque secteur géographique présente une spécificité marquée, liée au parc existant et aux divers besoins et contraintes des ménages, plus petits en zone urbaine dense qu'en Grande Couronne.

Ainsi, 58% des appartements vendus sont des studios ou 2 pièces à Paris, contre 42% en Petite Couronne et 34% en Grande Couronne en 2018. A contrario, la part des appartements de 3 et 4 pièces augmente en s'éloignant du cœur de l'agglomération : 34% dans Paris, 51% en Petite Couronne et 58% en Grande Couronne. Il est à noter que les grands appartements de 5 pièces et plus représentent 7 à 8% du marché tant à Paris qu'en Petite ou en Grande Couronne.



De Paris à la Grande Couronne, la surface médiane d'un studio passe de 22 à 28 m², celle d'un appartement de 2 pièces de 38 à 44 m² et celle des 3 pièces de 60 à 63 m².

Appartements	Ensemble	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Paris	44 m ²	22 m ²	38 m ²	60 m ²	85 m ²	124 m ²
Petite Couronne	57 m ²	26 m ²	42 m ²	62 m ²	79 m ²	104 m ²
Grande Couronne	62 m ²	28 m ²	44 m ²	63 m ²	79 m ²	97 m ²
Ile-de-France	55 m ²	25 m ²	42 m ²	63 m ²	80 m ²	105 m ²

En revanche, pour les grands appartements de 4 pièces et plus, la hiérarchie s'inverse et les appartements parisiens bénéficient de plus grandes surfaces sans doute grâce à la contribution du bel Haussmannien et des immeubles datant d'avant 1914. Le 4 pièces vendu dans Paris dispose d'une surface de 85 m², contre 79 m² en Petite et en Grande Couronne. Pour les 5 pièces et plus, l'écart se creuse encore davantage : 124 m² dans Paris de surface médiane, contre 104 m² en Petite Couronne et 97 m² en Grande Couronne.

A NOTER : Dans notre prochaine publication mensuelle (fin avril 2019), une analyse des prix des logements franciliens selon le nombre de pièces prolongera ce focus.