

---

## Banlieue : les grands appartements ont davantage augmenté que les petits en 2016

Dans Paris, une année de hausses des prix a pratiquement annulé les légères baisses des 4 années précédentes. La tendance est partagée quelle que soit la taille du logement. Mais, en rupture avec la tendance constatée les années antérieures, **la reprise est plus forte pour les appartements familiaux, avec une hausse annuelle des prix de 7,2% pour les appartements de 4 pièces et de 5% pour les 5 pièces et plus.** Ces appartements représentent une vente sur cinq dans la Capitale.

La hausse du prix des studios a été limitée à 3,8% en un an et celle des 2 pièces à 4,1%. L'augmentation annuelle du prix des 3 pièces (+4,6%) est proche de celle de l'ensemble des appartements.

Sans changement, les appartements les plus chers dans Paris sont toujours les 4 pièces et plus, dont le prix au m<sup>2</sup> dépasse désormais 8 800 €/m<sup>2</sup>, alors que le marché des 2 pièces, qui vient de repasser la barre des 8 000 €/m<sup>2</sup>, est toujours le plus abordable.

A 8 340 €/m<sup>2</sup> au 4e trimestre 2016, le prix au m<sup>2</sup> des appartements à Paris approche le record historique du 3e trimestre 2012 (8 440 €/m<sup>2</sup>). Dans le même temps, les 4 pièces ont dépassé leur record à 8 840 €/m<sup>2</sup> et les 2 pièces l'ont égalé à 8 180 €/m<sup>2</sup>. Malgré leur forte hausse, les prix des 5 pièces et plus restent tout de même en recul de 4% par rapport à leur niveau record de 9 250 €/m<sup>2</sup> au 1er trimestre 2012. La baisse accumulée a atteint 10% et il faudra plus longtemps pour la corriger.

**L'accélération des prix dans Paris passe donc par le marché des grands logements**, qui est souvent un marché de la second-accésion, et qui avait été le plus affecté par la baisse des prix. Les petits logements, qui séduisent souvent les investisseurs ou les primo-accédants, augmentent à un rythme un peu moins rapide.

## En Banlieue aussi, les appartements de 4 pièces et plus ont davantage augmenté en 2016

Dans le reste de la Région, la remontée récente des prix des appartements est plus limitée. Elle bénéficie également davantage aux grands appartements, les 5 pièces et plus ayant gagné 4,4% en un an contre 2,7% pour l'ensemble des appartements. Mais au 4e trimestre 2016, les prix des appartements en Ile-de-France sont encore 4% en dessous des records de 2011.

## En revanche, les prix des maisons augmentent moins et restent en retrait par rapport aux précédents sommets

La hausse de la valeur des maisons est plus limitée que celle des appartements (+2,3% en un an en Ile-de-France). **Cette hausse profite nettement moins aux grandes maisons dont le prix n'a progressé que de 1,1% en un an.** Quelles que soient leurs tailles, les prix des maisons sont de 6% à 8% en-deçà de ceux atteints en 2011.