
Un déplacement de l'ouest vers le coeur de la Capitale

Les prix s'homogénéisent dans Paris

Le marché immobilier résidentiel s'est profondément restructuré dans Paris depuis 25 ans. La différenciation des prix entre les secteurs géographiques, alors très marquée au début des années 1990, s'est progressivement estompée.

Les quartiers les moins coûteux du coeur de la Capitale ou de l'est (10e, 19e et 20e arrondissements) se sont valorisés à un rythme accéléré, davantage que les arrondissements traditionnellement les plus chers.

De la même façon, les 10% des biens les plus chers vendus dans Paris sont actuellement moins survalorisés que dans le passé. En 1991, ces derniers étaient pratiquement 2 fois plus chers que l'ensemble des biens.

L'écart n'a cessé de se réduire et en 2016(2) ces biens ne sont plus que 1,5 fois plus chers que l'ensemble des biens parisiens

Glissement d'ouest en est et vers les arrondissements centraux des ventes de biens les plus chers

Au total et depuis 25 ans, les ventes d'appartements se répartissent toujours de la même façon entre les différents arrondissements de la Capitale. Mais si l'on isole les 10% d'appartements présentant le prix au m² le plus élevé, le 16e arrondissement, qui concentrait un tiers de ces ventes en 1991, n'en représente plus que 11% en 2016. En revanche, les ventes de biens chers sont devenues proportionnellement plus nombreuses en 2016 dans les 9 premiers arrondissements de Paris, comme le montrent les deux cartes ci-contre.

Davantage de studios dans les 10% des biens les plus chers au m² de la Capitale

Parallèlement, les prix au m² très élevés ne sont plus aussi concentrés comme dans le passé sur les grands et très grands logements.

En 1991, 23% des logements les plus chers au m² étaient des 5 pièces ou plus, pourtant très rares dans les ventes totales (6%).

En 2016, ils ne représentent plus que 18% des ventes de logements chers, alors même qu'ils sont devenus plus nombreux dans les ventes (9% du total). L'évolution du 16^e arrondissement, qui présente de nombreux appartements aux surfaces très généreuses, explique sans doute ce phénomène. En revanche, en 2016, une vente de biens chers sur quatre est désormais un studio.

Le déplacement vers le centre et l'est de la Capitale, où les logements sont plus petits et une revalorisation des prix bénéficiant davantage aux petits logements accompagnent cette tendance

Les biens chers : un marché d'acquéreurs étrangers

Parmi les acquéreurs de biens chers en 2016, on trouve 12,6% d'acquéreurs étrangers (résidents et non-résidents) alors qu'ils ne sont que 7,5% dans l'ensemble des transactions.

Les étrangers non-résidents sont aussi surreprésentés (8,3% des acquéreurs de biens chers contre 2,3% des acquéreurs dans l'ensemble des transactions).

(1) Les 10% des biens les plus chers au m²

(2) Pour l'année 2016, les données sont calculées sur les dix premiers mois de l'année.