Immobilier francilien : la croissance des ventes et des prix se poursuit en se modérant

Publié le 24/07/2017



Volumes et prix immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin juin 2017

Selon les dernières données des Notaires de Paris-Ile-de-France, le marché immobilier francilien continue de tourner à plein régime, avec des ventes à nouveau en expansion et des records historiques d'activité dans plusieurs départements.

Les acheteurs, particulièrement motivés, se décident vite et achètent « au prix » pour bénéficier du niveau encore très attractif des taux d'intérêt. Les hausses de prix se poursuivent en Ile-de-France, un peu plus rapidement pour les appartements que pour les maisons. Néanmoins, dans les prochains mois, l'accalmie annoncée sur la hausse des prix se confirmerait, à l'exception du marché de la Capitale, où l'effet de rareté prédomine.

Comment évoluent les prix des appartements en Ile-de-France ?

Les hausses annuelles de prix sont plus fortes à Paris et en Petite Couronne et pour les appartements.

Au 2e trimestre 2017, le prix des appartements a augmenté de 4,9% en un an en Ile-de-France (5.570 euros/m²). Cette hausse est tirée par la Capitale. Bien qu'un peu moins élevée, la progression reste soutenue en Petite Couronne (+4,1 en un an, à 4.440 euros/m²). En revanche, la hausse des prix est limitée à environ 2% en un an pour les appartements de Grande Couronne (à 2.940 euros/m²) . Les écarts continuent donc de se creuser entre les zones les plus chères et les moins chères de la Région.

Comment évoluent les prix des maisons franciliennes ?

Pour les maisons, au 2e trimestre 2017, la hausse annuelle des prix est assez homogène, autour de 2%, en Petite Couronne (à 349.300 euros) comme en Grande Couronne (à 275.400 euros).

Comment évoluent les prix à Paris ?

Dans la Capitale, le prix au m² s'élève à fin juin 2017 à 8.670 euros/m² (+6,6% de hausse en un an).

D'après les indicateurs avancés des notaires, les prix pourraient approcher 8.900 euros/m² d'ici octobre 2017.

La hausse annuelle des prix est généralisée dans Paris. Les 8 premiers arrondissements de la Capitale dépassent désormais 10.000 euros/m², dont les 6e et 7e arrondissements à plus de 12.000 euros/m². Les hausses des prix s'échelonnent entre +2,9% dans le 4e et +13,3% dans le 2e qui enregistre la plus forte hausse annuelle.

Les prix oscillent entre 6.350 euros le m² dans le quartier de La Chapelle (18e), le moins cher de Paris, et Saint-Germain-des-Prés (6e) qui culmine à 14.460 euros/m².

Vers une pause de la progression des prix dans les prochains mois ?

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens, montrent que les prix de vente devraient marquer une pause dans les prochains mois.

Ainsi dans Paris, le prix au m² devrait augmenter de 0,6% de juillet à octobre 2017. Quelques départements connaîtraient même une légère décélération de la progression pendant cette période.

Cependant, et compte tenu des hausses passées, les évolutions annuelles de prix seraient toujours haussières. Ainsi en octobre 2017, les prix continueraient d'augmenter de 6,6% en un an à Paris. Mais la progression serait ramenée à 2,6% pour les appartements en Petite Couronne et à 0,2% en Grande Couronne.

Dans le même temps, le prix des maisons augmenterait de 1,8% en Petite Couronne et de 1,3% en Grande Couronne.

Comment évolue le nombre de ventes en Ile-de-France ?

La progression de l’activité est une nouvelle fois confirmée fin juin 2017.

La bonne tenue de l’activité est généralisée à l’ensemble de la Région. En Ile-de-France, le nombre de ventes de logements anciens au 2e trimestre 2017 a augmenté de 20% par rapport à la même période en 2016 (+19% pour les appartements et +23% pour les maisons), de 35% par rapport à un 2e trimestre moyen de ces 10 dernières années et même de 13%, par rapport à l’excellent niveau des années 1999-2007. Le marché du neuf est quant à lui encore un peu plus actif (+26% en un an), dynamisé par les mesures fiscales (dispositif PINEL) et financières (PTZ).

Tous les départements, à l’exception de Paris, enregistrent des records de ventes de logements anciens pour un 2e trimestre depuis plus de 20 ans. Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis affichent même des records historiques de ventes sur 3 mois tous trimestres confondus.

Quelles perspectives d’évolution du marché immobilier francilien dans les prochains mois ?

De juillet 2016 à juin 2017, environ 120.800 appartements et 55.500 maisons anciennes ont été vendus en Ile-de-France.

L’activité dépasse désormais de 8% pour les appartements, et de 12% pour les maisons, les volumes annuels de ventes de la période de très forte activité 1999-2007. Sauf pour les marchés les plus tendus, l’accroissement du parc de logements de 10% a permis cette croissance dans un contexte de hausse des prix, pour le moment plus limité que pendant cette période.

Si ce rythme se poursuit, et compte tenu des résultats de ces derniers mois, l’année 2017 devrait être une année de forte activité.

Cependant, et dès le 2e trimestre, la progression des ventes a perdu en intensité par rapport aux trimestres précédents. Les premiers indicateurs pour le mois de juillet 2017 confirment la poursuite de la hausse des volumes de ventes, mais à un rythme maintenant moins rapide.

Nous sommes désormais à des sommets d’activité et les éléments de fragilité du marché immobilier

francilien demeurent : prix historiquement élevés, progressions modestes des revenus, offre structurellement déficitaire en Ile-de-France et surtout très forte dépendance vis-à-vis du niveau des taux d’intérêt. Les nouvelles mesures fiscales évoquées par les pouvoirs publics en matière de logement auront, dans ce contexte, un fort impact.

Détail des volumes et des prix (cliquez-ici)