
Immobilier à Paris : des prix qui continuent à augmenter

Publié le 23/02/2017



Selon les Notaires de Paris-Ile-de-France, la bonne tenue du marché immobilier francilien a continué à se confirmer tout au long de l'année 2016. Dans Paris, les tensions sur l'offre et le niveau élevé des prix semblent peser sur les ventes qui n'ont pas

Selon les Notaires de Paris-Ile-de-France, la bonne tenue du marché immobilier francilien a continué à se confirmer tout au long de l'année 2016. Dans Paris, les tensions sur l'offre et le niveau élevé des prix semblent peser sur les ventes qui n'ont pas évolué de 2015 à 2016 (environ 34.000 ventes pour chacune des deux années) et qui restent bien en-dessous des 38.300 ventes annuelles moyennes enregistrées de 1999 à 2007.

La fluidité retrouvée du marché et des ventes en croissance régulière sont allées de pair avec une inversion de tendance sur les prix, notamment à Paris alors que les prix sont déjà élevés. La hausse s'est progressivement diffusée en 2016 de la Capitale vers la périphérie de la Région. Une hausse des prix parisiens de 5,6% sur un an est encore attendue au printemps 2017.

? 8.340 euros le m² à Paris

Dans Paris, le prix au mètre carré d'un appartement atteint 8.340 euros (soit une hausse de 4,4% en un an).

? Une hausse des prix dans toute la Capitale

La hausse des prix se généralise dans Paris. 10 arrondissements ont connu des variations de prix supérieures à 5% par an. L'arrondissement ayant le plus augmenté étant le 3e (+8,6%). Seul le 1er arrondissement a vu ses prix diminuer de 5,2% en un an.

? 4 arrondissements seulement à moins de 8.000 euros/m²

Paris ne compte plus que quatre arrondissements à moins de 8.000 € le m², contre six au 1^{er} semestre 2016.

Le rapport entre l'arrondissement le plus abordable et le plus onéreux est historiquement faible. Le 6^e arrondissement est 1,76 fois plus cher que le 19^e, contre 2,5 fois au 2^e trimestre 2001.

? 6 arrondissements dépassent les 10.000 euros/m²

Alors que le prix moyen au m² dans la Capitale est de 8.340 euros/ m², 6 arrondissements de la Capitale ont des prix au m² qui dépassent les 10.000 euros (les 1^{er}, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e).

Le 6^e et le 7^e arrondissement sont les plus chers de la Capitale avec des prix au m² respectivement de 12.200 euros et 11.530 euros.

? Un seul arrondissement sous les 7.000 euros/m²

Le 19^e demeure le seul arrondissement encore sous la barre des 7.000 euros/m² (à 6.920/m²).

L'écart de prix entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher est de 5.280 euros/m².

? Le quartier parisien le plus cher : Odéon à 14.820 euros/ m².

Les trois quartiers les plus onéreux de la Capitale sont tous situés dans le 6^e arrondissement : Odéon à 14.820 euros/m², Saint-Germain-des-Prés à 14.190 euros/m² et Monnaie à 12.600 euros/m².

? Le quartier de Paris le moins onéreux : Pont-de-Flandre à 6.270 euros /m².

Les quartiers les moins chers de Paris sont Pont-de-Flandre (19^e) à 6.270 €/m², suivi de La Chapelle (18^e) à 6.390 €/m², et d'Amérique à 6.480 euros/m².

? Les prix des quartiers les plus chers augmentent davantage

A l'exception des Invalides (7^e), les quartiers les plus chers de Paris ont enregistré une hausse annuelle des prix plus soutenue que dans les quartiers les plus abordables

? Vers un prix au m² record à Paris au printemps 2017

D'après les indicateurs avancés des notaires franciliens, le mouvement de hausse annuelle des prix à Paris se prolongerait au printemps 2017. On attend un prix au m² d'environ 8.500 € en avril 2017, représentant une augmentation annuelle de 5,6%.

? Prix élevés et manque d'offres limitent la reprise de l'activité parisienne

En 2016, Paris a enregistré un nombre de ventes d'appartements comparable à 2015 mais en retrait de 11% par rapport à 1999-2007. Néanmoins, l'année s'est achevée par un dernier trimestre plus soutenu (+3% comparé à un 4e trimestre moyen de la période de référence).

Analyse du marché immobilier francilien 2017 dans le contexte des élections à venir, par Me Thierry DELESALLE, notaire à Paris

(C) Photo : Fotolia