

# Communiqué de presse mensuel

2 octobre 2019

## Conjoncture immobilière francilienne en juillet 2019 : Marché toujours très dynamique avec une hausse annuelle des prix des appartements un peu plus forte dans les prochains mois

### Volumes de ventes mai à juillet 2019

Logements anciens



Ile-de-France


**+13%** en un an  
57 120 ventes

### La progression des ventes s'accélère encore

La très bonne tenue de l'activité s'est prolongée et **57 120 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France** de mai à juillet 2019 (+13% en un an).

Le nombre de ventes est supérieur de près d'un tiers (et de plus de 14 000 ventes) par rapport à la moyenne des mois de mai à juillet de ces 10 dernières années 2009-2018 (43 080 ventes).

La Grande Couronne, qui bénéficie d'un marché où l'offre est abondante et les prix plus modérés, a une nouvelle fois particulièrement bien tiré son épingle du jeu. Le nombre de ventes de logements anciens y a augmenté de 20% en un an (27% pour les appartements et 15% pour les maisons).

En Petite Couronne, les volumes de ventes augmentent de 10% pour les appartements et de 8% pour les maisons, toujours lorsque l'on compare mai-juillet 2019 à la même période un an auparavant. Enfin, dans Paris, la progression annuelle est plus modérée, comme c'est habituellement le cas, mais réelle (+5%).

Le mois d'août a été particulièrement actif et laisse augurer d'un très bon été en termes d'activité, dans le prolongement des mois précédents.

### Prix au m<sup>2</sup> en juillet 2019

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

**6 160 € / m<sup>2</sup>** +4,6% en un an

Paris

**9 920 € / m<sup>2</sup>** +5,9% en un an

### Un peu plus de tensions sur les prix dans les prochains mois pour les appartements

En Ile-de-France en un an, de juillet 2018 à juillet 2019, les prix des logements anciens ont augmenté de **3,8%**. La hausse reste plus rapide pour les appartements (+4,6%) que pour les maisons (+2%).

En 3 mois, d'avril à juillet 2019, les prix des logements ont progressé de 1,9% et de 0,9% après correction des variations saisonnières.

A Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens a atteint **9 920 € en juillet 2019**, en hausse annuelle de 5,9%. D'après les prix issus des avant-contrats des notaires du Grand Paris, le prix au m<sup>2</sup> a désormais dépassé **10 000 € et devrait approcher 10 300 € en novembre 2019** à Paris. L'augmentation atteindrait alors près de 8% en un an.

En Ile-de-France et toujours selon les indicateurs avancés, de novembre 2018 à novembre 2019, les prix des appartements devraient augmenter de 6%, toujours tirés par la hausse dans la Capitale. Les hausses de prix se prolongeraient également avec une petite accélération en Petite Couronne (+4,9%) et en Grande couronne (+2,5%).

Pour les maisons, comme habituellement après la rentrée, les prix devraient reculer de 1% cet automne en Petite Couronne et de 1,3% en Grande Couronne. Cependant et compte tenu des hausses des mois précédents, de novembre 2018 à novembre 2019, les prix resteraient en hausse de respectivement 2,5% et 1,2%.

*Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (juillet correspond à la période allant de mai à juillet).*

# Synthèse des chiffres

## Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai à juillet 2019	57 120	10 980	20 140	26 000
Évolutions en 1 an	mai à juillet 2019 comparé à mai à juillet 2018	+13%	+5%	+10%	+20%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai à juillet 2019	38 830	10 890	15 500	12 440
Évolutions en 1 an	mai à juillet 2019 comparé à mai à juillet 2018	+13%	+4%	+10%	+27%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	mai à juillet 2019	18 290	n.s.	4 640	13 550
Évolutions en 1 an	mai à juillet 2019 comparé à mai à juillet 2018	+13%	n.s.	+8%	+15%

## Les prix

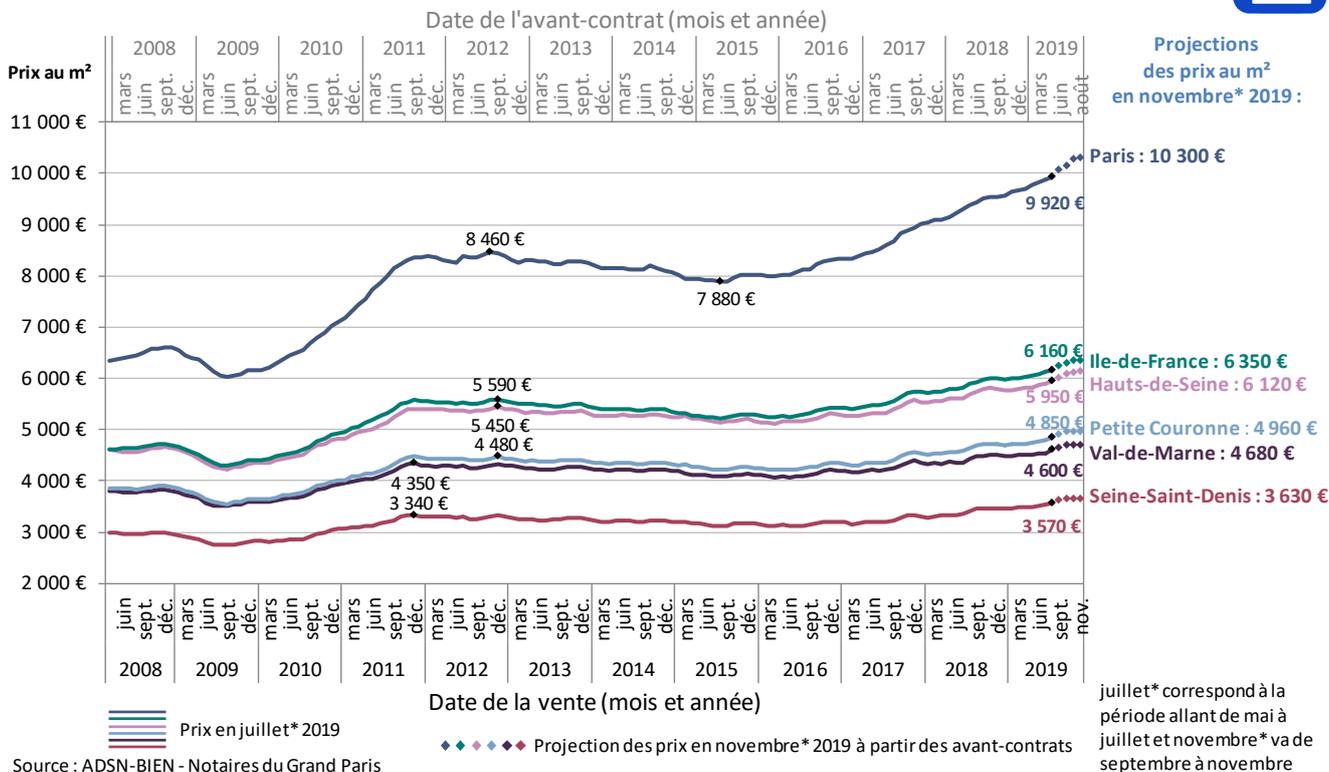
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	mai à juillet 2019	6 160 €	9 920 €	4 850 €	5 950 €	3 570 €	4 600 €	3 020 €	2 620 €	3 860 €	2 630 €	2 710 €
Évolutions en 1 an	mai à juillet 2019 comparé à mai à juillet 2018	+4,6%	+5,9%	+4,5%	+4,7%	+5,0%	+3,8%	+1,3%	+0,9%	+1,6%	+1,3%	+0,7%
Évolutions brutes en 3 mois	mai à juillet 2019 comparé à février à avril 2019	+1,7%	+1,6%	+2,0%	+2,1%	+2,5%	+1,6%	+1,5%	+1,0%	+1,5%	+1,8%	+1,4%
Évolutions CVS en 3 mois	mai à juillet 2019 comparé à février à avril 2019	+0,9%	+0,7%	+1,3%	+1,5%	+1,3%	+0,7%	+0,7%	+0,5%	+0,8%	+0,9%	+0,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	mai à juillet 2019	314 900	375 100	621 600	284 400	370 900	289 700	242 300	383 200	294 200	284 800
Évolutions en 1 an	mai à juillet 2019 comparé à mai à juillet 2018	+2,0%	+2,6%	+2,5%	+2,8%	+2,5%	+1,7%	+1,2%	+2,1%	+1,4%	+2,2%
Évolutions brutes en 3 mois	mai à juillet 2019 comparé à février à avril 2019	+2,5%	+1,1%	+0,7%	+1,2%	+1,4%	+3,1%	+3,1%	+3,7%	+2,7%	+2,8%
Évolutions CVS en 3 mois	mai à juillet 2019 comparé à février à avril 2019	+0,9%	-0,5%	-1,0%	-0,1%	-0,4%	+1,6%	+1,6%	+2,0%	+1,1%	+1,3%

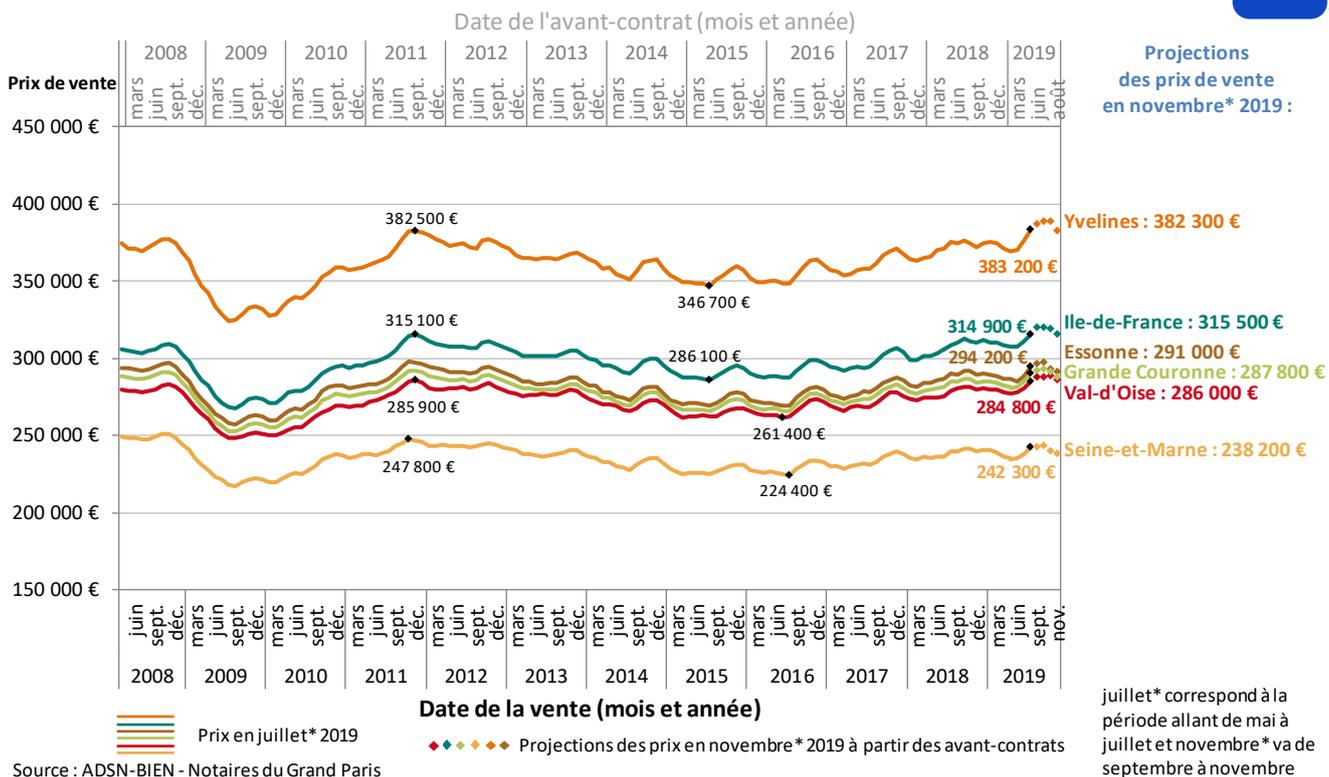
Téléchargez la note méthodologique

# Projections des prix des logements anciens

Prix au m<sup>2</sup> en juillet\* 2019 et projections de prix en novembre\* 2019 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



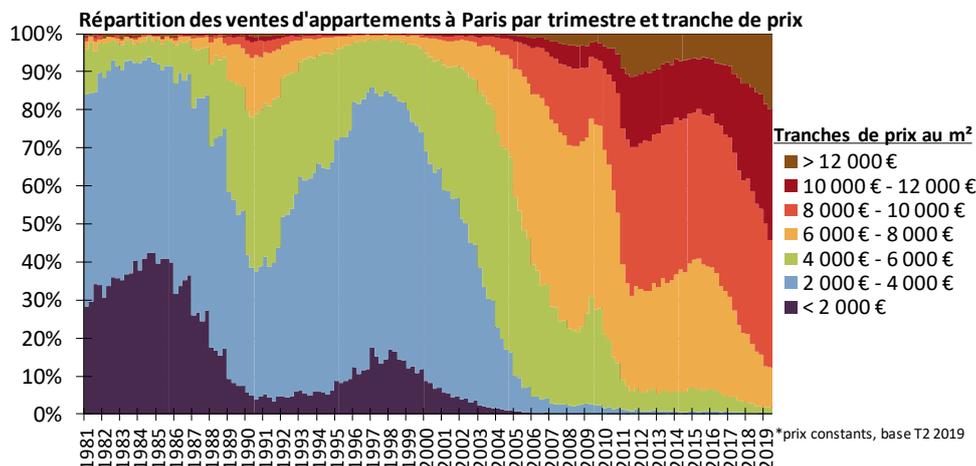
Prix de vente en juillet\* 2019 et projections de prix en novembre\* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



## Focus - 40 ans de ventes dans la Capitale selon leur prix au m<sup>2</sup>

**Il y a 40 ans, il était rare de trouver des biens à plus de 4 000 € par m<sup>2</sup> dans la Capitale (prix constants). Désormais la moitié des ventes se fait à plus de 10 000 € par m<sup>2</sup>.**

En euros constants, le prix au m<sup>2</sup> était de 2 340 € le m<sup>2</sup> à Paris en 1981 contre 9 890 € au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Cependant, le marché immobilier parisien a connu plusieurs phases de baisses. A terme, elles n'ont jamais remis en question la très forte croissance globale des prix, multipliés par 4 en près de 40 ans.



Le début des années 1980 est marquée par une baisse des prix (en euros constants), une forte inflation et des taux d'intérêts élevés. Cependant, les prix par comparaison aux revenus moyens sont plus accessibles. **En 1981, 86% des transactions sont à moins de 4 000 € le m<sup>2</sup> et 31% à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup>.**

De 1984 à 1990, le marché parisien est caractérisé par une forte hausse des prix et une poussée des ventes. **En 1991, les transactions à plus de 4 000 € le m<sup>2</sup> atteignent alors 59% du marché**, tandis que les biens à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> ne représentent plus que 4% des ventes totales.

Les années 1990-1997 se distinguent par une nouvelle phase baissière des prix, dans un contexte de crise immobilière. **70% des appartements se vendent alors entre 2 000 et 4 000 € le m<sup>2</sup>**. La part des ventes à moins de 2000 € le m<sup>2</sup> remonte à 15% du marché en 1998.

De 1998 à mi 2008, la reprise du marché entraîne un nouveau cycle de hausse des prix, plus marqué que le précédent. Les biens à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> disparaissent du marché dès 2005. **En 2008, 68 % des transactions se font entre 4000 et 8000 € le m<sup>2</sup> et 29% à plus de 8 000 € le m<sup>2</sup>.**

La crise financière de 2008-2009 impacte rapidement les prix à la baisse. **En 3 trimestres, de mi-2008 à mi-2009, la part des ventes à plus de 8000 € le m<sup>2</sup> tombe de 30% à 22%**. En contrepartie celle des ventes à moins de 6 000 € le m<sup>2</sup> remonte de 21% à 31%.

Cette chute brutale des prix fait rapidement place à une reprise portée par la confiance des investisseurs dans l'immobilier. Les prix repartent rapidement à la hausse et **en 2011, 37% des ventes se font entre 8 000 et 10 000 € le m<sup>2</sup>, tandis que la part des ventes à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup> dépasse 10% pour la première fois.**

Puis **de 2011 à 2015**, les prix s'érodent. Ce repli tient essentiellement à la forte diminution des transactions à des prix très élevés. Ainsi, on voit **une raréfaction des transactions à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup> (6% du marché en 2015).**

Depuis 2015, les prix sont repartis à la hausse. **Les ventes à plus de 12 000 € le m<sup>2</sup> sont progressivement devenues plus nombreuses pour atteindre 20% du total au 2<sup>e</sup> trimestre 2019**, tandis que seulement 12% des ventes se concluent encore à un prix inférieur à 8000 € le m<sup>2</sup>.

*Toutes les valeurs ont été converties en euros de 2019 pour pouvoir être comparées entre elles.*

### Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

Albera Conseil - Léa DE LAMOTTE : 01 48 24 04 50 - ldelamotte@alberaconseil.fr