

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 avril 2022

Focus : Des prix multipliés par 3,6 pour les appartements et par 2,7 pour les maisons en 25 ans

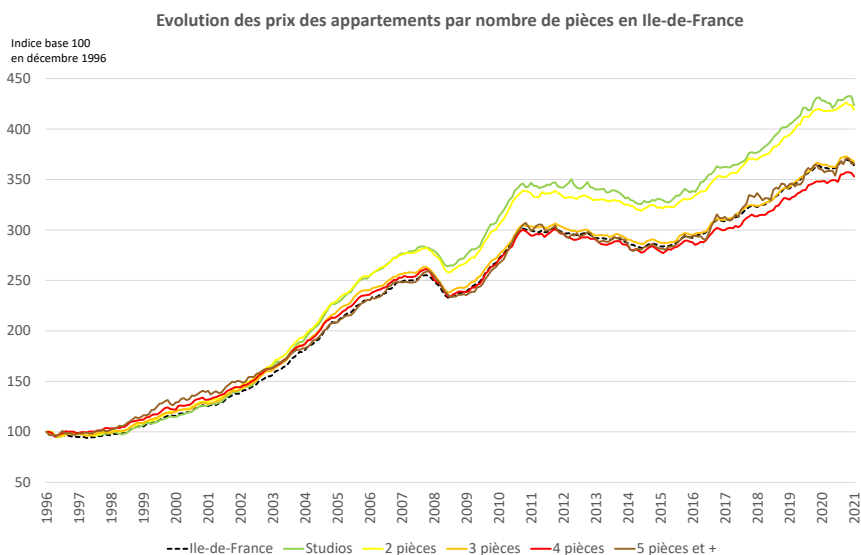
Les plus fortes hausses s'observent sur les petits logements

En 25 ans, de fin 1996 à fin 2021, les prix des appartements en Ile-de-France ont été multipliés par 3,6 selon les indices Notaires-INSEE. Cependant, la poussée des prix a été plus forte pour certains segments de marché et en particulier pour les petits appartements, **studios et deux pièces, dont les prix ont été multipliés par 4,2** pendant la période (selon un calcul utilisant la même méthodologie).

Evolution des prix des appartements en Ile-de-France (coefficient multiplicateur)

| | 2011 - 2021 | 1996 - 2021 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Ensemble | 1,21 | 3,64 |
| Studios | 1,22 | 4,23 |
| 2 pièces | 1,25 | 4,19 |
| 3 pièces | 1,21 | 3,68 |
| 4 pièces | 1,20 | 3,53 |
| 5 pièces et + | 1,22 | 3,66 |

Exemple de lecture : les prix des studios franciliens ont été multipliés par 4,23 en 25 ans, de 1996 à 2021.



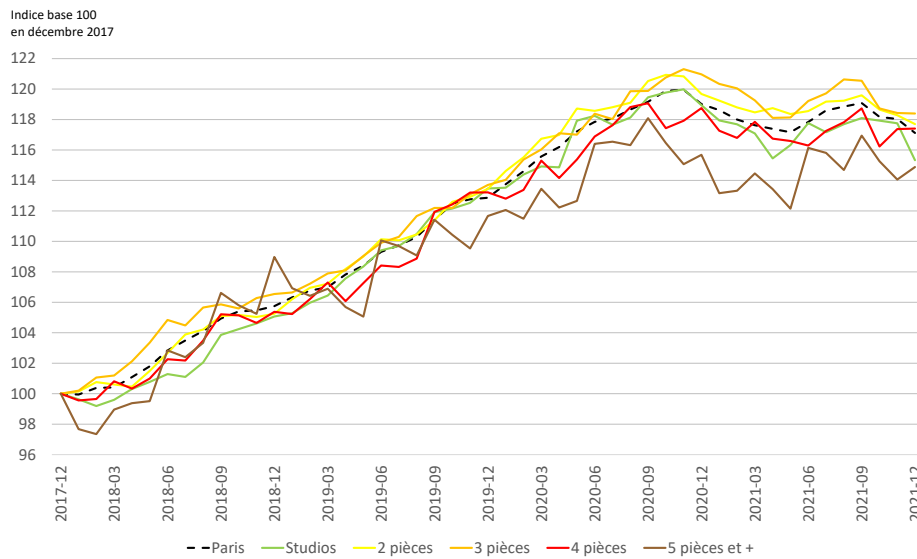
Pourtant les petits appartements sont devenus proportionnellement un peu moins nombreux dans les ventes. On est donc tenté d'attribuer cette spécificité à une pression de la demande légèrement plus forte, peut-être suite à la restructuration du parc ancien qui rassemble les petits logements et aux programmes neufs où les studios, en particulier, sont assez peu nombreux. Cette accélération un peu plus rapide des prix s'est dessinée il y a une vingtaine d'années et l'écart s'est maintenu depuis 10 ans.

A l'inverse, les évolutions ne s'écartent que très peu de la hausse régionale des appartements avec un prix multiplié par 3,7 pour les 3 pièces et les 5 pièces et plus, et par 3,5 pour les 4 pièces en 25 ans.

Cela représente un rythme de hausse annuelle moyen allant de 5,2% pour les 4 pièces à 5,9% pour les studios et deux pièces en Ile-de-France, alors que dans le même temps les prix à la consommation augmentaient de 1,2% par an (36,2 % en 25 ans).

Une analyse, limitée aux 10 dernières années, montre des évolutions de prix beaucoup plus modérées, le marché ayant d'abord connu une érosion des valeurs de 2011 à 2015, avant de repartir à la hausse. Au total de 2011 à 2021, les prix ont augmenté de 21% avec très peu de différences entre les types de logements (20% au minimum pour les 4 pièces et 25% pour les deux pièces).

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces à Paris

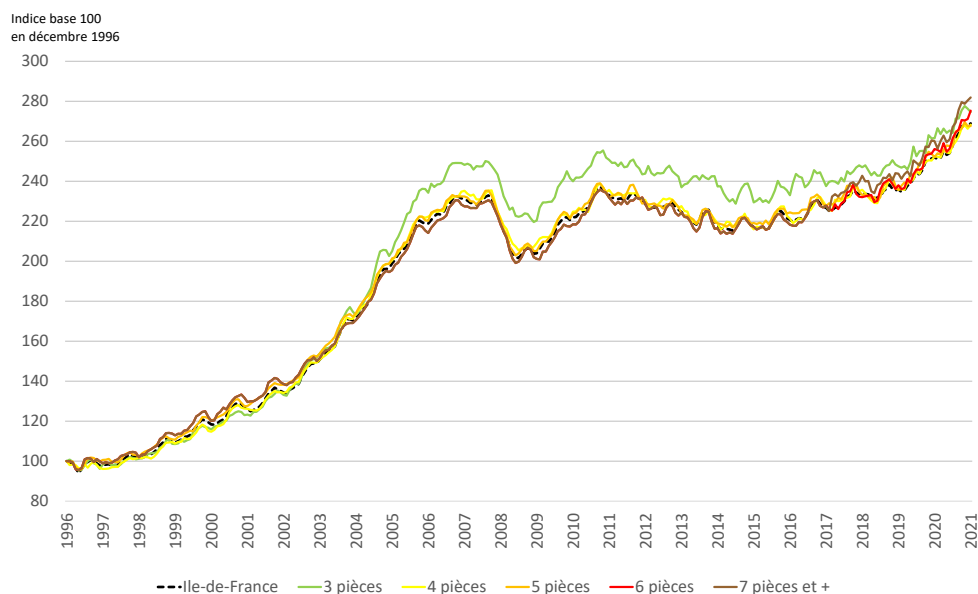


Dans Paris, on a beaucoup entendu dire que le ralentissement récent des prix affectait davantage les grands logements. Précisons tout d’abord que l’évolution des prix des appartements de 5 pièces et plus est assez erratique, car la base de calcul et les volumes de ventes sont naturellement moins importants. Globalement, **nos indices montrent effectivement des évolutions un peu plus modérées depuis 4 ans pour les appartements de 5 pièces et plus et, dans une moindre proportion, pour les 4 pièces.**

La tendance haussière semble ralentir un peu plus tôt pour les 5 pièces et plus que pour les autres types de logement, courant 2019 et avant même le début de la crise sanitaire. Les prix (ou l’indice) restent positionnés en-dessous de tous les autres types de logements ensuite, confirmant une tendance moins haussière pour les grands logements, même si au final il n’existe qu’un écart de 3,5 points entre la hausse la plus forte observée pour les 3 pièces (+18,4%) et celle observée pour les 5 pièces et plus (+14,9%).

Après une période de grande homogénéité, les évolutions de prix sont désormais plus rapides pour les grandes maisons

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Ile-de-France



En 25 ans, de fin 1996 à fin 2021, les prix des maisons ont été multipliés par 2,69 de façon assez homogène entre petits et grands biens (2,68 pour les maisons de 5 pièces à 2,82 pour les grandes maisons de 7 pièces et plus¹). Cela représente un rythme annuel moyen de hausse allant de 4,0% à 4,2%.

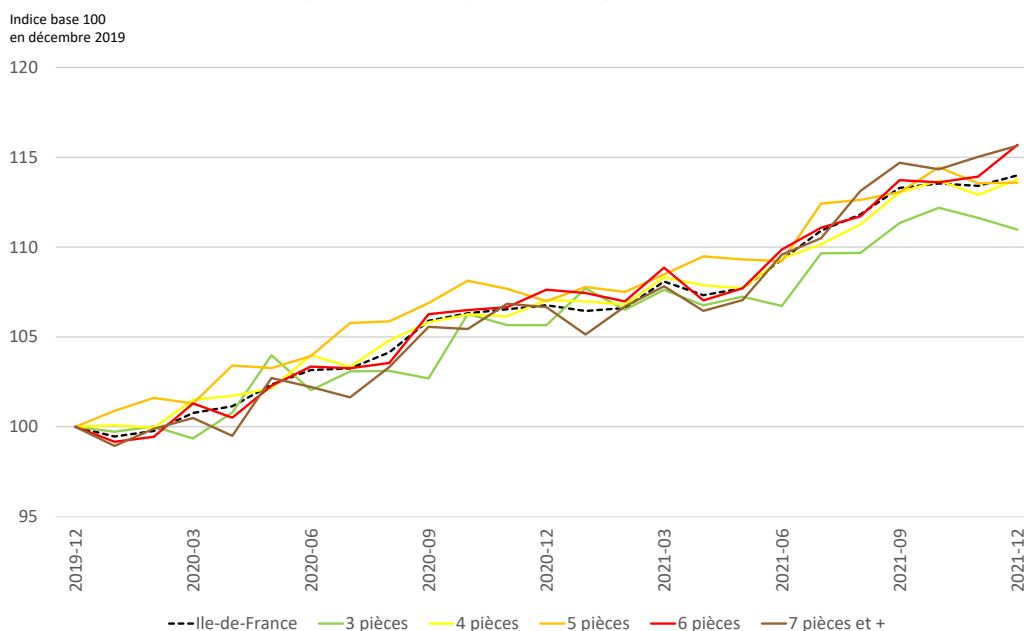
Evolution des prix des maisons en Ile-de-France (coefficient multiplicateur)

| | 2011 - 2021 | 1996 - 2021 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Ensemble | 1,15 | 2,69 |
| 3 pièces et - | 1,10 | 2,75 |
| 4 pièces | 1,14 | 2,68 |
| 5 pièces | 1,15 | 2,68 |
| 6 pièces | 1,19 | 2,75 |
| 7 pièces et + | 1,22 | 2,82 |

Exemple de lecture : les prix des maisons francilienne de 7 pièces et plus ont été multipliés par 2,82 en 25 ans, de 1996 à 2021.

Et si l'on se focalise **sur les 2 dernières années, la forte demande d'espace a conduit à une accélération des prix un peu plus forte pour les grandes maisons** (+15,6% pour 7 pièces et plus et de 15,7% pour celles de 6 pièces) que pour l'individuel dans son ensemble (+ 14,0%), contre +11,0% pour les maisons de 3 pièces et moins, +13,8% pour celles de 4 pièces et +13,6% pour celles de 5 pièces.

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Ile-de-France de fin 2019 à 2021



¹ Les évolutions des prix des maisons de 6 pièces et plus sont confondues jusqu'en décembre 2017. Depuis janvier 2018 et l'utilisation de la v4 des indices Notaires – INSEE, les maisons de 6 pièces sont séparées des maisons de 7 pièces et plus dans les modèles (et donc dans les résultats).