Conférence de presse immobilière du 13 décembre 2018

L'activité se maintient à haut niveau en cette fin d’année avec des hausses de prix qui se prolongent

Une activité plus soutenue qu’en août-octobre 2017

Après une phase de très légère érosion au 1er semestre 2018, les volumes de ventes se sont stabilisés et sont désormais un peu plus soutenus que l’an dernier dans la région francilienne. Selon les données des Notaires du Grand Paris, **47 880 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France d’août à octobre 2018, en hausse de 6% par rapport à la même période en 2017**, avec un mois d’octobre particulièrement dynamique.

L’activité est supérieure de 31% par rapport à la moyenne des 10 dernières années pour la période et de 18% par rapport aux mois d’août à octobre des années 1999-2007.

Les premières tendances pour novembre 2018 font apparaitre une stabilité de l’activité par rapport à l’an dernier. Au-delà des variations modestes et ponctuelles, les résultats de l’année 2018 devraient rester très bons, avec un nombre de ventes quasiment identique à l’année record 2017.

Le dynamisme du marché est généralisé à l’ensemble de l’Ile-de –France. D’août à octobre 2018, les volumes de ventes progressent au même rythme pour les appartements et pour les maisons, et dans tous les départements de la région.

Téléchargez le communiqué de presse des Notaires du Grand Paris

Hausses de prix toujours plus rapides au coeur de la région

En Ile-de-France en un an, d‘octobre 2017 à octobre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de 3,9%. Les progressions restent plus soutenues pour les appartements (4,7% en un an), tirés par Paris et la Petite Couronne, que pour les maisons (2,4%).

A Paris, le prix au m² des appartements anciens a atteint **9 550 € le m² en octobre 2018**, soit une hausse annuelle de 5,9%. La hausse se prolongerait au même rythme dans les prochains mois dans la Capitale. D’après les indicateurs avancés des notaires du Grand Paris sur les avant-contrats, on attend un prix de 9 650 € le m² en février 2019 et une augmentation de 6,1% en un an.

Dans les 3 prochains mois, de novembre 2018 à février 2019, les prix des appartements devraient en revanche peu évoluer sur l’ensemble de l’Ile-de-France (-0,3%).

Compte tenu des hausses passées, cela laisserait tout de même une hausse annuelle de 4,4% sur la région. Les hausses annuelles des prix des appartements resteraient plus fortes en Petite Couronne (+3,1%) qu’en Grande Couronne (+1,9%).

Comme c’est le cas habituellement en période hivernale, les prix des maisons connaitraient une très légère érosion dans les prochains mois. La hausse annuelle des prix en février s’établirait à environ

3% pour les maisons en Ile-de-France, avec une fois encore des variations plus accentuées en Petite Couronne (+4.8%) qu'en Grande Couronne (+2,5%).

Téléchargez le communiqué de presse commun avec les Notaires de France

Des hausses annuelles de prix légèrement plus modérées

Les prix des appartements anciens en Ile-de-France continuent d'augmenter mais la hausse est devenue moins rapide. L'augmentation annuelle des prix est ainsi passée de 5,6% au 4e trimestre 2017, à 5,1% au 1er trimestre 2018, puis 4,9% au 2e trimestre 2018 à 4,2% au 3e trimestre 2018.

La hausse des prix de la région est toujours tirée par la Capitale et, à un moindre niveau, par les départements de Petite Couronne.

Pour les maisons anciennes, principalement localisées en Grande Couronne, les augmentations annuelles des prix sont plus modérées.

Elles ont été ramenées de 2,7% au 4e trimestre 2017, à 2,5% au 1er et au 2e trimestres 2018 et à 2% au 3e trimestre 2018.

Dans la Capitale, la légère décélération de la hausse annuelle des prix se poursuit depuis fin 2017. Le prix au m² des appartements a augmenté de 6,2% en un an pour atteindre 9 500 € le m² au 3e trimestre 2018.

Un arrondissement sur 2 affiche un prix au m² à plus de 10 000 €. Les 8e, 9e et 16e, qui étaient restés un peu à l'écart du mouvement de reprise, viennent de passer ce cap au 3e trimestre 2018. Seul le 19e arrondissement affiche encore un prix à moins de 8 000 € le m².

En janvier* 2019, les hausses annuelles de prix devraient s'accélérer même si les prix évoluent peu dans les prochains mois.

D'après les indicateurs avancés des notaires franciliens sur les avantcontrats, le prix au m² devrait dépasser 9 600 € en janvier* 2019 à Paris et la hausse annuelle des prix approcherait 7%.

Dans Paris, les hausses des prix ne sont pas aussi brutales qu'en 2010 par exemple. Cependant, près de quatre ans de hausses accumulées depuis la mi 2015, où le prix était passé à 7 880 €, conduiraient en janvier* 2019 à un renchérissement de 1 790 € par m² soit 23%.

En janvier* 2019, la hausse annuelle des prix des appartements serait de 4,5% en Petite Couronne et de 2,2% en Grande couronne. Pour les maisons, les prix pourraient augmenter de respectivement 6,4% et 2,7%.

Vers un maintien de la fluidité ?

La bonne tenue de l'activité se prolonge et le marché immobilier se consolide à un niveau historiquement élevé.

Dans un marché globalement fluide, les acquisitions sont toujours facilitées par des conditions de financement très avantageuses qui permettent des durées d'emprunt longues.

Parallèlement, des facteurs structurels incitent à l’achat : valeur-refuge représentée plus que jamais par le logement, faible taux de propriétaires en Ile-de-France, marché locatif tendu.

Les tensions sur l’offre, structurellement trop faible en Ile-de-France, et le niveau élevé des prix, n’entravent pas pour le moment cette dynamique. L’activité devrait rester soutenue dans les prochains mois mais reste dépendant des taux, dont les hausses annoncées sont sans cesse repoussées, et dans un contexte où des tensions économiques et sociales demeurent.

A terme, le projet de loi ELAN et le Grand Paris devraient également contribuer à l’élargissement du marché et offrir de nouvelles opportunités d’acquisitions aux Franciliens.

Consultez les prix de l'immobilier à Paris et en Ile-de-France depuis 1991