

Communiqué de presse mensuel

25 mars 2021

Conjoncture immobilière francilienne en janvier 2021 : L'activité se maintient à haut niveau avec des prix en voie de stabilisation

Volumes de ventes nov. 2020 à janvier 2021

Logements anciens



Ile-de-France

+1% en un an
42 160 ventes

Prix au m² en janvier 2021

Méthodologie Notaires-INSEE



Appartements anciens

Ile-de-France

6 690 €/m² +5,2% en un an

Paris

10 730 €/m² +4,2% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

333 200 € +6,9% en un an

Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois (janvier correspond à la période allant de novembre à janvier).

Les volumes de ventes restent toujours soutenus

La résilience du marché immobilier se confirme. Le volume de ventes de logements anciens est resté élevé en Ile-de-France, avec 42 160 ventes enregistrées de novembre 2020 à janvier 2021. Les résultats sont même très légèrement supérieurs à ceux de la même période l'an dernier (+1%).

Les maisons bénéficient toujours d'une attractivité accrue et voient leurs ventes progresser de 6% en Ile-de-France et surtout de 8% en Grande Couronne aux mêmes dates. Dans Paris, les volumes de ventes sont à nouveau marqués par une légère baisse (-6%). Malgré un contexte encore difficile, les volumes de ventes de logements anciens sur 3 mois, de novembre 2020 à janvier 2021, dépassent de 18% la moyenne de novembre-janvier de ces 10 dernières années. Pour les maisons, l'activité est même supérieure de 24%, témoignant d'un désir nouveau d'espace et de verdure des Franciliens.

Ces bons résultats globaux ne doivent cependant pas masquer le ralentissement des ventes observé au mois de janvier 2021 (-13% en un an). L'activité de janvier a été affectée par le confinement de novembre 2020 et des signatures d'avant-contrats plus rares. D'après nos premiers indicateurs, les volumes de ventes de février ont également connu un ralentissement, probablement plus marqué qu'en janvier, dans la mesure où il faut environ 3 mois pour qu'un avant-contrat se transforme en vente effective.

Des prix en voie de stabilisation ces derniers mois et des hausses annuelles de prix qui ralentissent

Les prix ont généralement stagné ces derniers mois, avec une tendance baissière plus marquée à Paris (-1,1% d'octobre 2020 à janvier 2021).

Mais les augmentations de début 2020 laissent une progression des prix des logements anciens encore soutenue en un an, de 5,8% en Ile-de-France de janvier 2020 à janvier 2021, +5,2% pour les appartements et +6,9% pour les maisons.

À Paris, les prix ont culminé à 10 850 €/m² en octobre et novembre 2020, puis se sont légèrement orientés à la baisse jusqu'en janvier 2021 où le prix au m² s'est établi à 10 730 €. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix dans la Capitale seraient ensuite en voie de stabilisation et oscilleraient entre 10 630 € et 10 650 € le m². En mai 2021, le niveau des prix (10 630 € le m²) serait ramené à celui de mai 2020.

Un atterrissage en douceur des prix semble également se dessiner dans les prochains mois en Petite et Grande Couronne. Il se lit graphiquement sous la forme d'un plateau qui marque la stabilisation ou une tendance à une légère érosion attendue des prix.

En Ile-de-France, de mai 2020 à mai 2021, la hausse annuelle des prix des appartements serait ramenée à 1,5%, +3,3% en Petite Couronne et +1,5% en Grande Couronne.

Un ralentissement est également à l'œuvre pour la maison mais il est beaucoup plus modéré compte tenu de la pression de la demande actuelle sur ce type de biens. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, on attend en mai 2021 une hausse annuelle de 4% en Ile-de-France, + 2,5% en Petite Couronne et +4,7% en Grande Couronne.

Informations presse

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

Hopscotch Décideurs - Marie GUERIN : 06 03 48 83 09 - mguerin@hopscotchcapital.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2020-janvier 2021	42 160	8 030	14 870	19 250
Évolutions en 1 an	novembre 2020-janvier 2021 / novembre 2019-janvier 2020	+1%	-6%	+2%	+4%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2019-janvier 2020	29 030	7 990	11 790	9 250
Évolutions en 1 an	novembre 2020-janvier 2021 / novembre 2019-janvier 2020	-1%	-6%	+2%	+1%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	novembre 2019-janvier 2020	13 130	n.s.	3 090	10 000
Évolutions en 1 an	novembre 2020-janvier 2021 / novembre 2019-janvier 2020	+6%	n.s.	+2%	+8%

Les prix

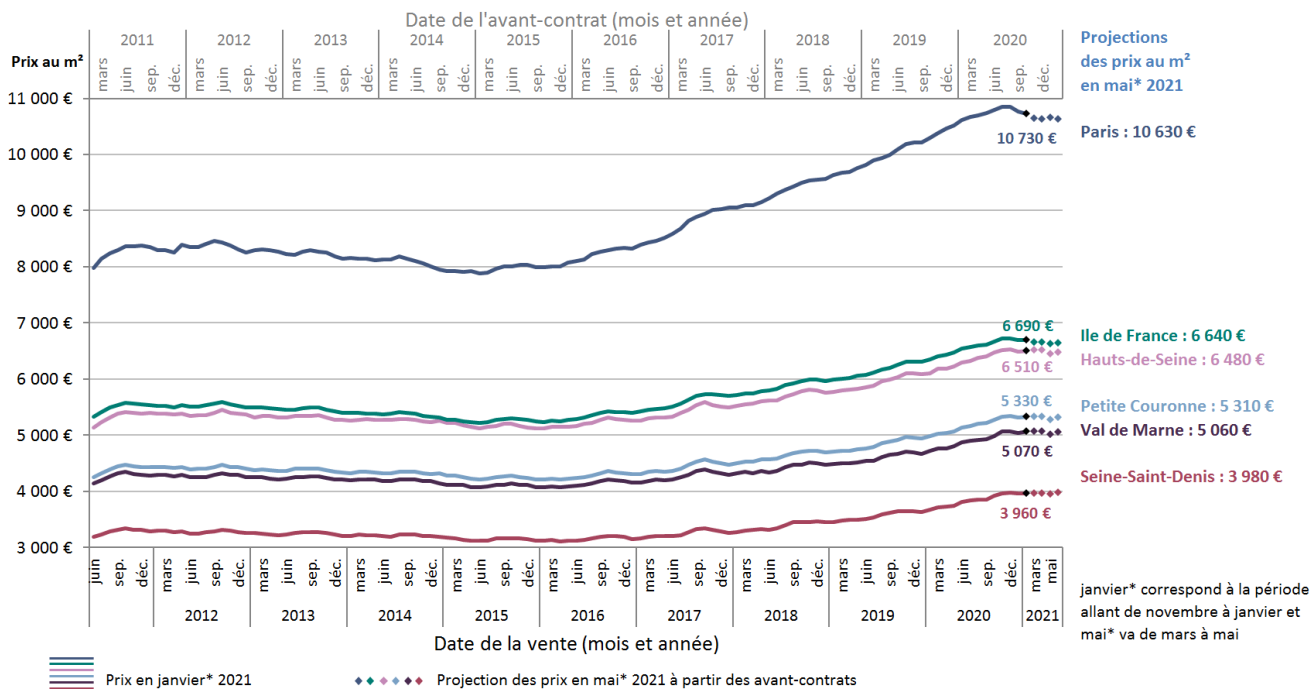
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	nov. 2020-janvier 2021	6 690 €	10 730 €	5 330 €	6 510 €	3 960 €	5 070 €	3 230 €	2 780 €	4 130 €	2 810 €	2 920 €
Évolutions en 1 an	nov. 2020-janvier 2021 / nov. 2019-janvier 2020	+5,2%	+4,2%	+7,0%	+6,6%	+7,9%	+7,3%	+4,8%	+3,8%	+4,5%	+5,4%	+5,7%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2020-janvier 2021 / août 2020-octobre 2020	-0,5%	-1,1%	0,0%	-0,1%	-0,1%	+0,1%	+0,1%	+0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2020-janvier 2021 / août 2020-octobre 2020	+0,5%	-0,2%	+1,2%	+1,0%	+1,5%	+1,3%	+1,1%	+1,4%	+0,9%	+1,3%	+1,2%
Projection du prix au m ²	mars-mai 2021	6 640 €	10 630 €	5 310 €	6 480 €	3 980 €	5 060 €	3 210 €	2 760 €	4 080 €	2 800 €	n.s.
Évolutions en 1 an	mars-mai 2021 / mars-mai 2020	+1,5%	+0,1%	+3,3%	+2,8%	+4,3%	+3,9%	+1,5%	+1,5%	+1,3%	+1,8%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	nov. 2020-janvier 2021	333 200	401 200	668 800	300 100	398 800	305 000	254 300	403 400	308 200	302 000
Évolutions en 1 an	nov. 2020-janvier 2021 / nov. 2019-janvier 2020	+6,9%	+8,0%	+9,1%	+5,8%	+8,6%	+6,3%	+6,1%	+6,7%	+5,9%	+6,5%
Évo. brutes en 3 mois	nov. 2020-janvier 2021 / août 2020-octobre 2020	0,0%	-0,6%	+0,1%	-1,7%	-0,4%	+0,2%	-0,3%	+0,8%	-0,1%	+0,3%
Évo. CVS en 3 mois	nov. 2020-janvier 2021 / août 2020-octobre 2020	+1,3%	+1,0%	+1,4%	-0,1%	+1,6%	+1,4%	+0,5%	+1,9%	+1,3%	+1,7%
Projection du prix de vente	mars-mai 2021	333 600	395 500	n.s.	296 800	395 000	307 800	257 800	407 800	310 400	302 900
Évolutions en 1 an	mars-mai 2021 / mars-mai 2020	+4,0%	+2,5%	n.s.	+1,5%	+3,8%	+4,7%	+4,7%	+5,5%	+4,0%	+4,1%

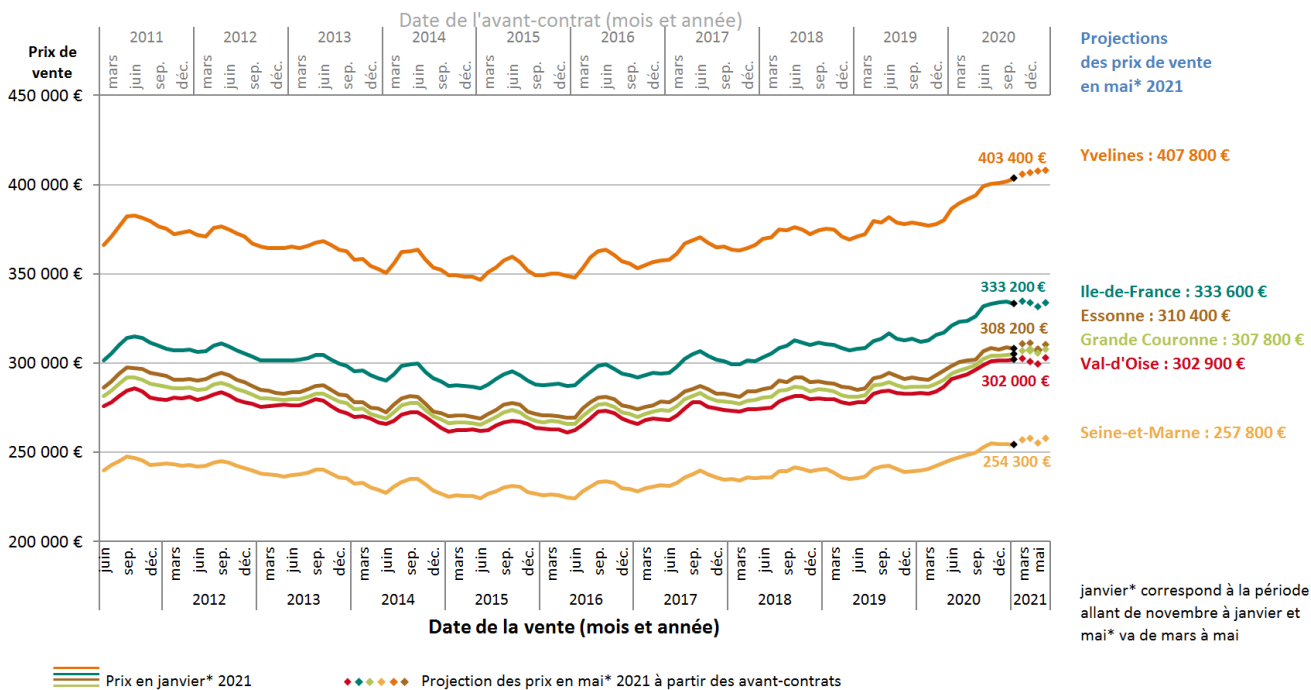
Projections des prix des logements anciens



Prix au m² en janvier* 2021 et projections de prix en mai* 2021 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



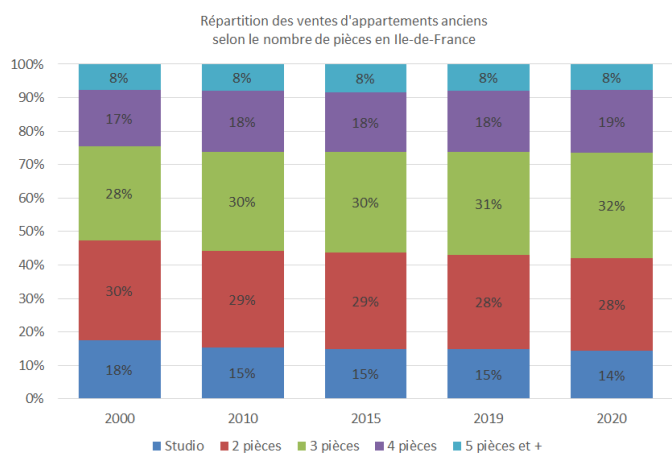
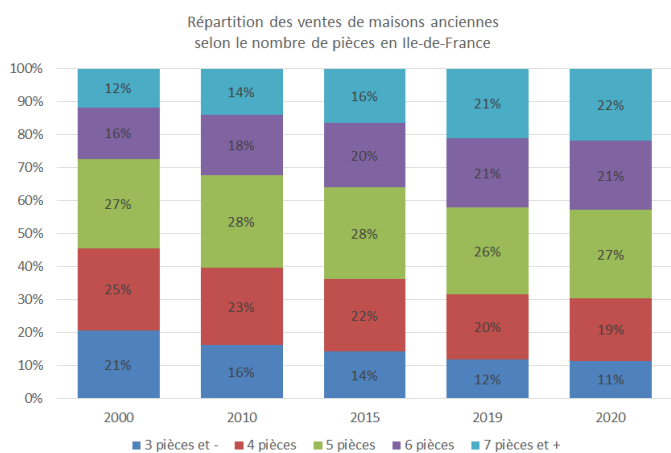
Prix de vente en janvier* 2021 et projections de prix en mai* 2021 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



Focus - Davantage de grandes maisons et moins de studios vendus en Ile-de-France depuis 20 ans

De façon constante, les maisons représentent en Ile-de-France un peu moins du tiers des transactions de logements anciens. Les trois quarts des maisons vendues sont situées en Grande Couronne.

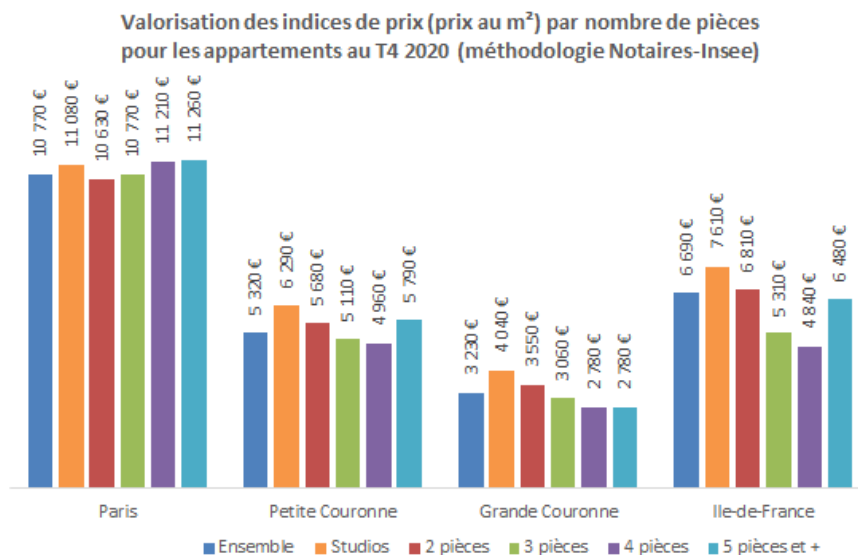
43% d'entre elles comptent au moins 6 pièces en 2020 contre seulement 28% en 2000. La progression de la part des grandes maisons se fait au détriment des petites maisons de 3 et 4 pièces (30% des ventes en 2020, contre 46% en 2000). Cette transformation structurelle du marché tient sans doute à un mouvement progressif d'agrandissement des maisons existantes par le biais d'aménagements (combles, sous-sols...) ou de création de nouvelles surfaces. Le développement du parc de maisons en Grande Couronne, où il est plus facile de construire de grandes maisons, accentue sans doute aussi cette évolution.



Le marché des appartements a subi moins de mutations. Le cœur du marché reste les appartements de 2 ou 3 pièces qui représentent environ 6 ventes sur 10 depuis 20 ans. La seule évolution marquante concerne les studios qui ne totalisent plus que 14% des ventes en 2020 contre 15% en 2019 et 18% en 2000. Cependant, dans Paris, où l'habitat est ancien et donc de petite taille, les studios représentent encore 22% des ventes, bien au-dessus de la moyenne régionale.

Le nombre de pièces d'un appartement influe sur le prix au m²

Nous avons appliqué la méthode des indices Notaires-Insee pour calculer les valeurs par taille de logement et par secteur géographique.



En Grande Couronne, le prix au m² décroît fortement avec le nombre de pièces, de 4 040 €/m² pour les studios à 2 780 €/m² pour grands appartements de 4 pièces et plus.

A Paris en revanche, les prix au m² les plus élevés s’observent pour les studios et pour les 4 pièces et plus. Cette courbe en « U » tiendrait pour certains observateurs au coût des pièces humides (cuisine et salle de bains) rapporté au reste de la surface, qui est très fort pour les studios, décline ensuite puis remonte pour les logements plus grands où une nouvelle salle de bains est souvent présente, surtout pour les biens de haut de gamme. Mais, contrairement à ce que l’on observe ailleurs en Ile-de-France, l’écart de prix entre les différents types de biens dans la Capitale est limité à moins de 10% entre les 2 pièces, les biens les moins onéreux au m², et les 5 pièces les plus chers.

Comme souvent en Ile-de-France, la Petite Couronne se situe dans une situation intermédiaire avec une forte diminution des prix au m² quand la taille augmente (de 6 290 €/m² pour un studio à 4 960 €/m² pour un 4 pièces). En revanche, les grands appartements de 5 pièces et plus sont beaucoup plus chers au m² que les 4 pièces, sans doute parce qu’ils accueillent des familles disposant de moyens conséquents, mais insuffisants pour la Capitale, qui franchissent le périphérique, en particulier dans les Hauts-de-Seine, pour acheter plus grand.

Les évolutions récentes de prix ne modifient pas pour le moment les dynamiques de long terme

L’évolution des prix des appartements à Paris est assez homogène entre les différentes tailles depuis 5 ans.

La hausse des 5 dernières années a concerné tous les appartements des plus petits aux plus grands avec des hausses de prix comprises entre 32% pour les 5 pièces et plus et 36% pour les studios. Les écarts de prix entre les types de logements ont donc peu évolué.

On constate toutefois que la tendance à la baisse des prix au 4^e trimestre 2020 affecte en priorité les appartements de 5 pièces et plus, alors que les 3 pièces sont encore en hausse au dernier trimestre. Il conviendra de confirmer cette évolution dans les prochains trimestres, compte tenu du faible nombre de transactions de grands appartements et d’évolutions habituellement plus heurtées.

En Grande Couronne, l’évolution des prix des appartements est assez homogène (de +11,3% pour les 2 pièces à +15,1% pour les studios) pour une moyenne de 11,8% sur les 5 dernières années.

Le ralentissement qui se dessine dans Paris n’a pas touché la Grande Couronne au 4^e trimestre 2020.

les maisons, nous calculons l’évolution du prix unitaire de vente à défaut de disposer d’un mesurage réglementaire (loi Carrez) et dans la mesure où bien d’autres paramètres (surface du terrain, distribution, annexes...) affectent également la valeur des biens.

On constate que sur l’ensemble de l’Ile-de-France l’évolution des prix a été plus mesurée que pour les appartements avec une hausse des prix en 5 ans de 16,4% contre 27,4% pour les appartements. Les prix ont évolué à peine plus rapidement pour les très grandes maisons (18%) que pour les autres maisons (autour de 15,5%).

Méthode : Les indices par nombre de pièces sont calculés à partir de la méthode employée pour les indices Notaires – INSEE, l’ensemble des calculs étant appliqués indépendamment à chaque ensemble de transactions pour une taille de logements.

