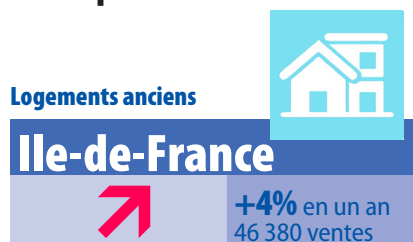


Communiqué de presse mensuel

31 janvier 2019

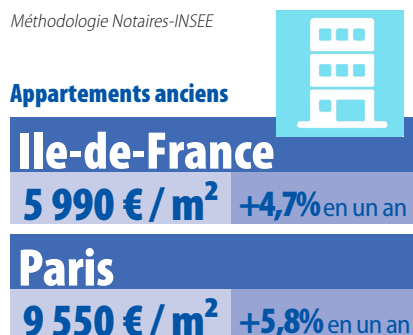
Conjoncture immobilière francilienne en novembre 2018 : le nombre de ventes progresse légèrement avec des hausses de prix plus modérées

Volumes de ventes de sept. à nov. 2018



Prix au m² en novembre 2018

Méthodologie Notaires-INSEE



Maisons anciennes



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

Une fin d'année 2018 active

Selon les notaires du Grand Paris, 46 380 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de septembre à novembre 2018, soit 4% de plus qu'à la même période en 2017. On note une hausse un peu plus forte pour les maisons (+7%) que pour les appartements (+3%).

L'activité en Ile-de-France est supérieure de 30% à celle de ces 10 dernières années en moyenne et de 19% par rapport à la période référente de "haut marché" 1999-2007.

La situation est néanmoins différente à Paris et dans la proche Couronne d'une part, dans la Grande Couronne d'autre part.

Dans la continuité des mois précédents, en Grande Couronne, où les prix restent plus accessibles et l'offre plus développée, les ventes ont progressé en un an à un rythme plus soutenu de 8%, quasi similaire pour les maisons et les appartements.

L'augmentation de l'activité est plus modeste en Petite Couronne (+1% pour les appartements et +5% pour les maisons) et dans Paris (+1%).

Les premières tendances laissent augurer d'un mois de décembre bien orienté et d'une **année 2018 dynamique, qui sera donc proche du record historique de 2017.**

Des hausses de prix un peu plus modérées et toujours plus marquées dans le cœur de l'agglomération

Les prix restent orientés à la hausse, mais avec des augmentations un peu moins rapides qu'en début d'année 2018.

En Ile-de-France et en un an, de novembre 2017 à novembre 2018, les prix de vente des logements anciens ont augmenté de 4,1%.

Les progressions de prix sont plus soutenues pour les appartements (+4,7% en un an), tirées par les hausses de prix constatées dans la Capitale (+5,8%).

Dans le même temps, en Petite Couronne, les hausses de prix oscillent entre 4% et 5% dans tous les départements, pour les appartements comme pour les maisons.

En revanche, en Grande Couronne, les hausses annuelles de prix restent plus faibles (+1,5% pour les appartements, +2% pour les maisons), proches de l'inflation.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, la hausse des prix devrait se prolonger dans la Capitale. Le prix au m² des appartements parisiens ressort à **9 550 € en novembre* 2018**, soit une croissance annuelle de +5,8%. Il devrait atteindre **9 670 € en mars* 2019, en hausse de 0,9% en 3 mois et de 6,3% en un an.**

Dans les autres secteurs géographiques de la région et à l'horizon du mois de mars 2019, on attend plutôt une stagnation des prix, parfois même quelques baisses d'un mois à l'autre. Cependant, et compte tenu des hausses passées, en un an et de mars 2018 à mars 2019, les prix des appartements devraient augmenter de 4,5% en Ile-de-France, de 2,9% en Petite Couronne et 2,1% en Grande Couronne. Parallèlement, le prix des maisons anciennes progresserait de 2,5% en un an, quasiment au même rythme en Petite Couronne (2,8%) et en Grande Couronne (+2,3%).

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	sept. à novembre 2018	46 380	9 750	16 800	19 830
Évolutions en 1 an	sept. à novembre 2018 comparé à sept. à novembre 2017	+4%	+1%	+2%	+8%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	sept. à novembre 2018	31 500	9 690	12 740	9 060
Évolutions en 1 an	sept. à novembre 2018 comparé à sept. à novembre 2017	+3%	+1%	+1%	+8%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	sept. à novembre 2018	14 880	n.s.	4 050	10 770
Évolutions en 1 an	sept. à novembre 2018 comparé à sept. à novembre 2017	+7%	n.s.	+5%	+7%

Les prix

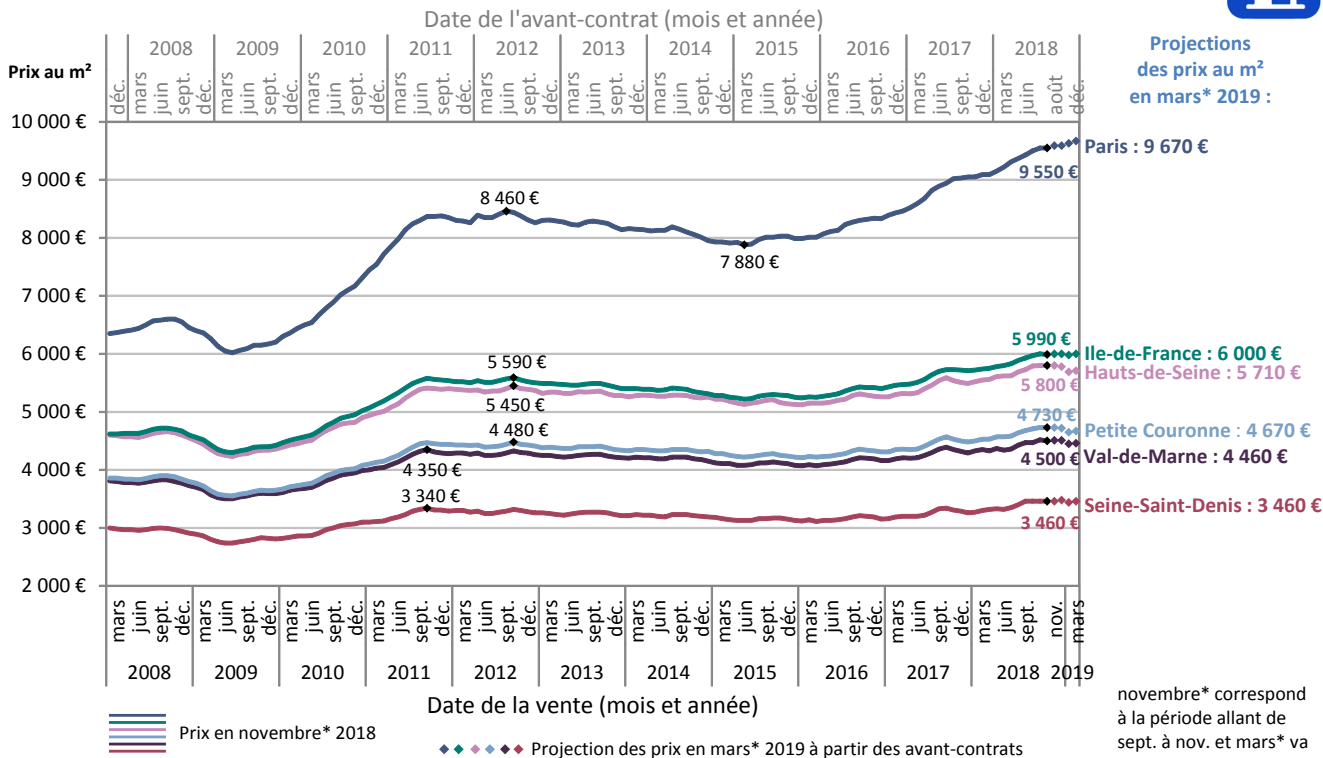
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept. à novembre 2018	5 990 €	9 550 €	4 730 €	5 800 €	3 460 €	4 500 €	3 000 €	2 610 €	3 830 €	2 610 €	2 690 €
Évolutions en 1 an	sept. à novembre 2018 comparé à sept. à novembre 2017	+4,7%	+5,8%	+4,9%	+5,2%	+5,2%	+4,2%	+1,5%	+0,8%	+2,0%	+1,4%	+1,3%
Évolutions brutes en 3 mois	sept. à novembre 2018 comparé à juin-août 2018	+1,0%	+1,4%	+1,0%	+1,2%	+0,1%	+0,8%	-0,2%	-0,8%	+0,5%	-0,3%	-1,0%
Évolutions CVS en 3 mois	sept. à novembre 2018 comparé à juin-août 2018	+1,7%	+2,1%	+1,8%	+1,8%	+1,3%	+1,9%	+0,4%	-0,3%	+0,8%	+0,5%	-0,1%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	sept. à novembre 2018	310 000	372 000	616 300	282 300	368 000	284 400	239 700	371 800	289 900	279 900
Évolutions en 1 an	sept. à novembre 2018 comparé à sept. à novembre 2017	+2,7%	+4,4%	+5,0%	+3,9%	+4,1%	+2,0%	+1,7%	+1,9%	+2,5%	+1,9%
Évolutions brutes en 3 mois	sept. à novembre 2018 comparé à juin-août 2018	+0,1%	+0,8%	+0,8%	+0,8%	+0,7%	-0,2%	+0,1%	-0,7%	+0,1%	-0,1%
Évolutions CVS en 3 mois	sept. à novembre 2018 comparé à juin-août 2018	+1,6%	+2,2%	+1,9%	+2,0%	+2,6%	+1,4%	+1,6%	+1,0%	+1,7%	1,5%

Téléchargez la note méthodologique

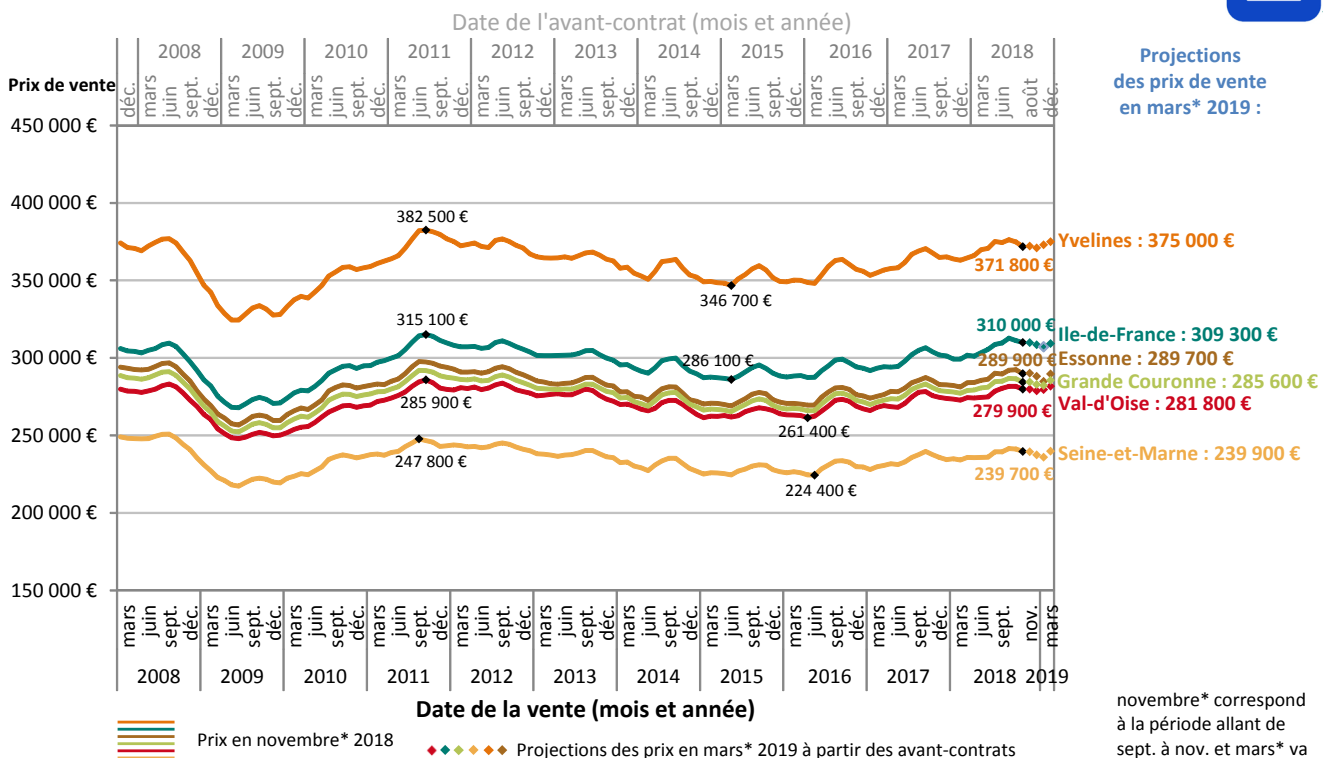
Projections des prix des logements anciens

Prix au m² en novembre* 2018 et projections de prix en mars* 2019 pour les appartements anciens à Paris et en Petite Couronne



novembre* correspond à la période allant de sept. à nov. et mars* va de janvier à mars

Prix de vente en novembre* 2018 et projections de prix en mars* 2019 pour les maisons anciennes en Grande Couronne



novembre* correspond à la période allant de sept. à nov. et mars* va de janvier à mars

Focus - Acquéreurs étrangers en Ile-de-France : des profils multiples

En 2018, moins de 1% des logements anciens franciliens et à peine plus de 2% des logements parisiens ont été achetés par des étrangers non domiciliés en France.

Les statistiques sur les acheteurs étrangers peuvent être trompeuses. Si **près de 10 acquéreurs sur 100 en Ile-de-France sont étrangers, 9 résident déjà en France** (et d'ailleurs essentiellement en Ile-de-France) **alors qu'un seulement vit à l'étranger.**

Un logement sur 100 en Ile-de-France est également acquis par un ou des Français expatriés.

Ces 2% d'acquéreurs qui résident à l'étranger et cherchent sans doute un pied-à-terre ou un investissement, **disposent d'un pouvoir d'achat élevé.** Les étrangers non-résidents ont dépensé 332 000 € pour un logement francilien en 2018 et les Français expatriés 360 000 €, à comparer à un budget médian de 264 000 € tous profils confondus.

Même avec un évènement comme le Brexit, les étrangers non-résidents sont trop peu nombreux pour pouvoir influencer sensiblement les prix globaux du marché, ce peut être le cas néanmoins sur certains micro-marchés parisiens.

Le budget des étrangers résidant en Ile-de-France est beaucoup plus contraint : 229 000 €. Ce phénomène se retrouve dans tous les départements franciliens.

Compte tenu de son attractivité, Paris concentre une proportion d'acquisitions de non-résidents encore plus forte qu'en Ile-de-France.

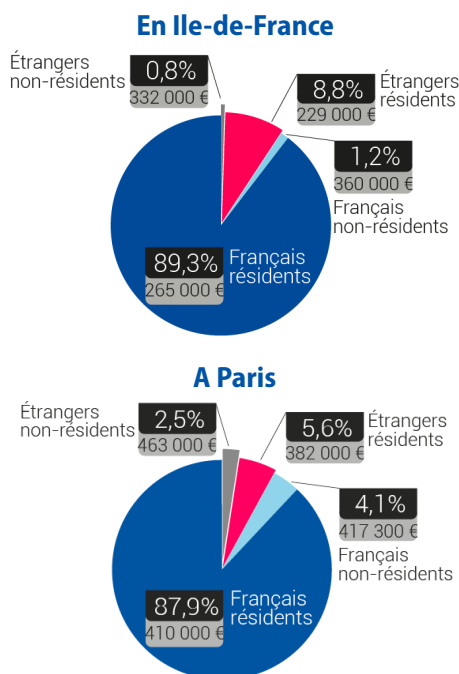
Dans la Capitale, 2,5% d'achats sont réalisés par des étrangers qui ne résident pas en France et 4,1% par des Français expatriés. Ils consacrent des budgets élevés à leur acquisition de respectivement 463 000 € et 417 000 €.

Les acquéreurs étrangers qui résident déjà en France sont également présents (5,6%) dans la Capitale. Ils consacrent 382 000 € à leur acquisition, soit un budget un peu inférieur à celui dépensé par les Français résidents (410 000 €).

Algériens, Italiens, Américains et Chinois sont les plus représentés parmi les acquéreurs étrangers non-résidents en Ile-de-France en 2018.

Dans la Capitale, parmi les étrangers non-résidents, les acquéreurs américains et italiens sont les plus présents (respectivement 12% et 11%), suivis des Britanniques (7%) et des Allemands (6%). Les Anglo-Saxons consacrent plus de 550 000 € à leur acquisition, alors que les Italiens et Allemands dépensent, pour un plus petit logement, moins de 400 000 €.

Origine des acquéreurs de logements anciens et budget médian en 2018



Acquéreurs étrangers non-résidents en 2018 : top 5 des nationalités et budget médian

En Ile-de-France

	Algériens :	8% ; 230 000 €
	Chinois :	8% ; 305 000 €
	Américains :	7% ; 535 000 €
	Italiens :	7% ; 355 000 €
	Britanniques :	6% ; 412 000 €

A Paris

	Américains :	12% ; 558 000 €
	Italiens :	11% ; 400 000 €
	Britanniques :	7% ; 635 000 €
	Allemands :	6% ; 360 000 €
	Chinois :	6% ; 413 000 €

Tous les budgets correspondent à des budgets médians.

Informations presse

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

Albera Conseil - Esteban MAYAN TORRES : 01 48 24 04 50 - emayantorres@alberaconseil.fr