

NOTAIRES DU GRAND PARIS

AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien : 2^e trimestre 2023 et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

7 septembre 2023

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Fortes contractions des volumes de ventes en Ile-de-France, baisses annuelles des prix généralisées

Le marché immobilier se trouve toujours privé de son principal moteur car le resserrement monétaire se prolonge avec une double problématique : un accès très difficile au financement et des taux de crédit à l'habitat au plus haut depuis 10 ans.

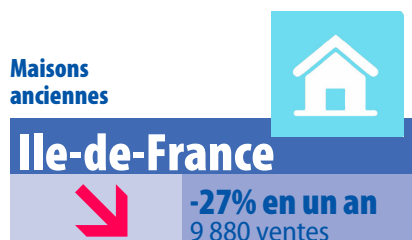
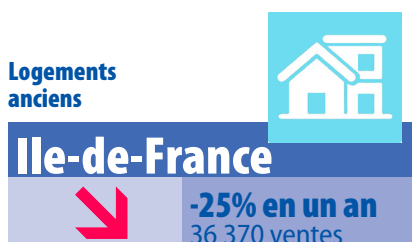
Les volumes de ventes de logements anciens ont reculé d'un quart en Ile-de-France lorsque l'on compare le 2^e trimestre 2023 au 2^e trimestre 2022, celui-ci étant par ailleurs le meilleur de ces 30 dernières années.

Mais surtout, ces volumes de transactions sont inférieurs de 9% au 2^e trimestre moyen de ces 10 dernières années, signalant un changement profond de tendance.

Après 4 trimestres consécutifs de recul des volumes de ventes, les baisses annuelles des prix se sont diffusées à l'ensemble des segments de marchés de logements franciliens. Selon nos indicateurs avancés, elles s'intensifieraient en octobre, avec des baisses de prix de 5 à 6% en un an.

De nombreux économistes attendent une poursuite du resserrement monétaire dans les prochains mois. La baisse des prix, qui apporte un peu d'air au marché, est très largement insuffisante pour restaurer la solvabilité des ménages. Les perspectives restent donc dégradées.

Volumes de ventes au 2^e trimestre 2023



Baisse d'un quart des volumes de ventes au 2^e trimestre 2023 par rapport au 2^e trimestre 2022

Le marché a été atone au printemps. Les ventes réalisées correspondent souvent, d'après les notaires, à des transactions contraintes (divorce, succession, changement professionnel ou familial...).

Au 2^e trimestre 2023, le marché de la maison ancienne a subi le choc le plus sévère, avec une baisse de l'activité de 27% par rapport au 2^e trimestre 2022 (-33% en Petite Couronne et -25% en Grande Couronne).

Plus marquant encore, le volume des ventes de maisons s'inscrit désormais 18% en dessous de la moyenne de ces 10 dernières années marquant les difficultés de ce marché, après un très fort dynamisme lié à la crise sanitaire.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la sévérité du recul des ventes de maisons. Tout d'abord, l'augmentation des coûts de l'énergie affecte davantage les propriétaires de maison. Ensuite, les contraintes financières sont plus fortes avec une augmentation de l'effort à consentir (car les prix ont résisté plus longtemps). Enfin, on ne peut exclure des achats anticipés, suite à la pandémie, qui ont ensuite en partie asséché le marché.

Mais le marché des appartements est également à la peine. Les ventes d'appartements ont reculé de 25% en un an en Ile-de-France (-23% dans Paris, -26% en Petite Couronne et -24% en Grande Couronne).

En revanche, si le point de comparaison est la moyenne des 10 dernières années, la résistance du marché des appartements est meilleure au 2^e trimestre 2023, avec certes une baisse de 10% en Petite Couronne, mais de seulement 2% en Grande Couronne et 1% dans Paris.

Des tendances, déjà à l'œuvre se prolongent et témoignent des contraintes subies par les ménages.

Prix au m² 2^e trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France

6 530 / m²
-3,7% en un an

Paris

10 130 € / m²
-4,4% en un an

Prix de vente 2^e trimestre 2023

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France

355 600 €
-1,9% en un an

Ainsi, la surface moyenne de l'appartement ancien vendu en Ile-de-France passe de 59 m² au 2^e trimestre 2022 à 57 m² au 2^e trimestre 2023 et celle de la maison de 115 à 112 m².

Parallèlement, la part des ménages artisans, chefs d'entreprise ou cadres connaît également une nouvelle progression, au détriment des catégories socio-professionnelles plus modestes.

Les ménages artisans, chefs d'entreprise et cadres (CSP +) sont à l'origine de 51% des acquisitions d'appartements anciens en Ile-de-France au 2^e trimestre 2023, contre 46% un an auparavant. Pour les maisons ils représentent désormais 43% des acquéreurs au 2^e trimestre 2023 contre 37% au 2^e trimestre 2022.

Baisse annuelle des prix sur l'ensemble des marchés franciliens

Le pic des prix a généralement été atteint au 3^e trimestre 2022 sur les différents marchés franciliens, à l'exception de Paris.

Malgré une baisse du 3^e au 4^e trimestre 2022, puis du 4^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023, **il restait encore quelques segments de marché, en particulier en maison et en Grande Couronne encore en hausse annuelle, bien que ralentie, au 1^{er} trimestre 2023.** Mais 4 trimestres consécutifs de baisse de l'activité ont eu raison de la résistance des prix et **l'ensemble des marchés affiche désormais des baisses annuelles de prix.**

Au 2^e trimestre 2023, le prix des appartements recule de 4,4% en un an dans Paris, de 3,8% en Petite Couronne et de 1,7% en Grande Couronne. Les prix diminuent aussi de 1,9% pour les maisons en Ile-de-France (-2,2% en Petite Couronne et -1,7% en grande Couronne).

Le mouvement de baisse annuelle de prix s'amplifierait d'ici octobre

Le recul de l'activité s'est prolongé cet été, continuant de peser sur les prix. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, la baisse des prix en un an atteindrait 5,3% dans Paris en octobre. Mais le prix au m² (10 040 €) pourrait encore résister très légèrement au-dessus de la barre symbolique des 10 000 €. Par rapport au point haut de novembre 2020 (10 860 € le m²), le prix reculerait de 820 € et de 7,6%.

En octobre 2023, les différences entre les marchés s'estomperaient et **les baisses annuelles des prix sont attendues dans une fourchette désormais très regroupée de 5,5% pour l'ensemble des appartements** (-5,9% en Petite Couronne, -4,7% en Grande Couronne) **et 5,2% pour les maisons** (-4,8% en Petite Couronne et -5,4% en Grande Couronne).

On peine à voir ce qui pourrait empêcher l'atonie du marché de se prolonger

Le marché immobilier subit actuellement un choc prolongé dans un contexte global économique, social et international fragilisant. Les primo-accédants, souvent en difficulté pour se constituer un apport personnel, sont dissuadés d'acheter, ceux qui sont déjà propriétaires et ont bénéficié de taux bas, de revendre. Certains investisseurs sont découragés par le manque de rentabilité et préfèrent d'autres placements. Le ralentissement de l'inflation tardant, la fin de la hausse des taux est sans cesse repoussée. Avec elle, la perspective de retrouver un des piliers du marché, le facilitateur essentiel de l'achat immobilier et un rebond de l'activité.

Car malgré de premières baisses de prix, **il faut consentir à un effort financier toujours croissant pour devenir propriétaire.** D'après nos simulations, qui prennent en compte les prix des logements et les taux de crédit, en octobre 2023, **la mensualité serait supérieure de 22% pour les appartements et de 26% pour la maison, par rapport à la situation observée début 2022.** C'est plus encore qu'en juillet 2023 où l'augmentation de la mensualité était de 18% pour les appartements et 23% pour les maisons.

Ces évolutions interviennent sur un marché où, structurellement les besoins ne sont pas satisfaits et au moment où la transition écologique doit se faire. La rupture actuelle, qui cumule des facteurs conjoncturels et structurels, appelle donc à une politique du logement active et structurante pour que chacun puisse disposer d'un logement décent et conforme à ses attentes.

Informations presse

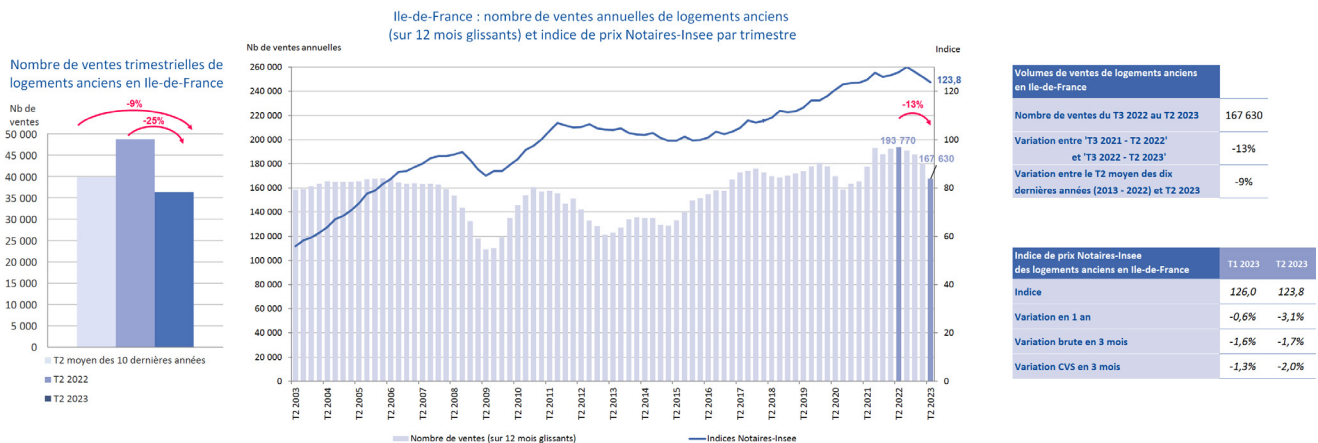
Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr / communication@paris.notaires.fr
Hopscotch Décideurs - Pauline COURBE DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcourbedubost@hopscotch.fr



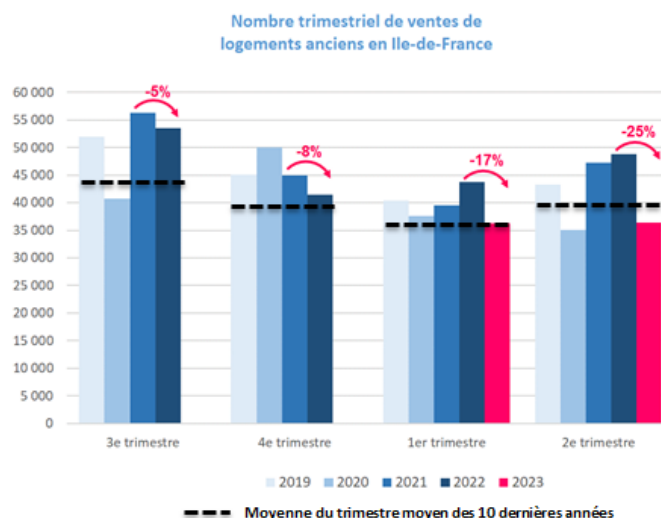
Les logements en Ile-de-France :

L'activité de ces 12 derniers mois est désormais nettement en-dessous de la moyenne de ces 10 dernières années avec des prix qui cèdent 3% en un an

Avec 167 630 ventes de logements anciens sur les 12 derniers mois, l'activité est inférieure de 13% à celle des 12 mois précédents. La chute des volumes de ventes s'est accélérée au fil des trimestres pour atteindre 25% au 2^e trimestre 2023 avec 36 370 ventes. Notons toutefois que le 2^e trimestre 2022 avait enregistré un record historique pour un second trimestre avec 48 780 ventes de logements anciens. L'activité a donc chuté de 25% par rapport à une période exceptionnellement dynamique. La baisse des volumes de ventes pèse désormais sur les prix qui reculent de 3,1% en un an sur l'ensemble de la région.



Après une période exceptionnellement dynamique, la dégradation des volumes de ventes continue de s'intensifier (-25% au 2^e trimestre 2023) avec une activité au plus bas depuis 2015



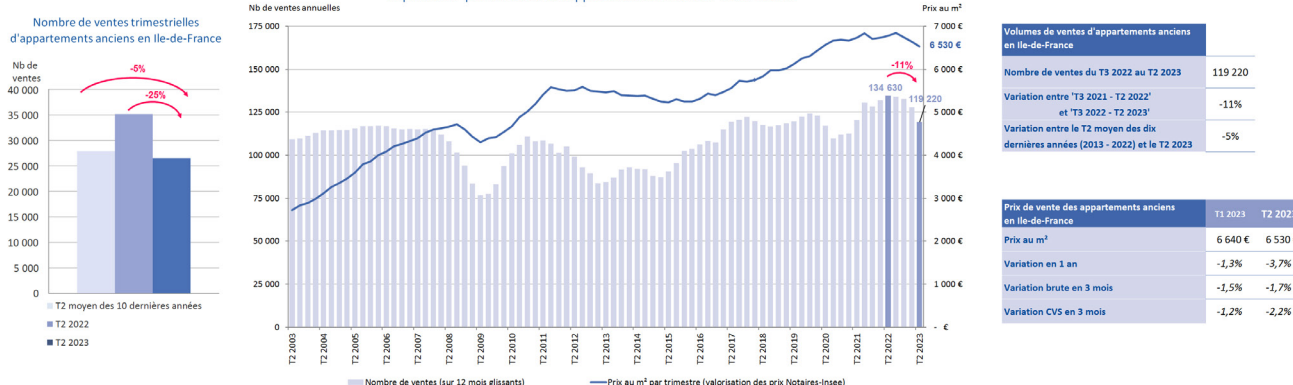


Les appartements en Ile-de-France :

Net recul des volumes de ventes d'appartements anciens et accentuation de la baisse des prix (-3,7% en un an au 2^e trimestre 2023)

Sur les 12 derniers mois, l'activité a baissé de 11% comparé aux 12 mois précédents. Au 2^e trimestre 2023, les volumes de ventes ont reculé de 25% comparé au 2^e trimestre 2022 et de 5% par rapport au 2^e trimestre moyen des 10 dernières années. Les prix des appartements reculent de 3,7% du 2^e trimestre 2022 au 2^e trimestre 2023, davantage que les prix des maisons.

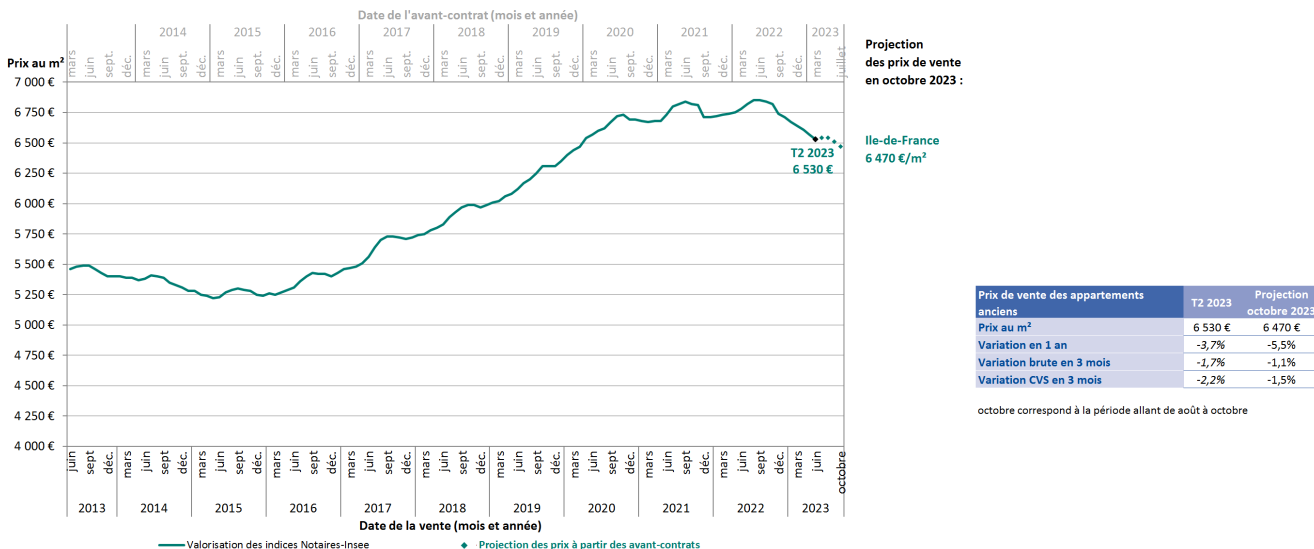
Ile-de-France : nombre de ventes annuelles (sur 12 mois glissants) et prix au m² par trimestre des appartements anciens en Ile-de-France



Après quatre trimestres de recul des prix, la baisse annuelle devrait s'accroître et dépasser 5% en octobre

D'après les avant-contrats signés de mai à juillet 2023, les prix des appartements franciliens pourraient baisser de plus de 5% en un an en octobre 2023.

Prix au m² des appartements anciens en Ile-de-France



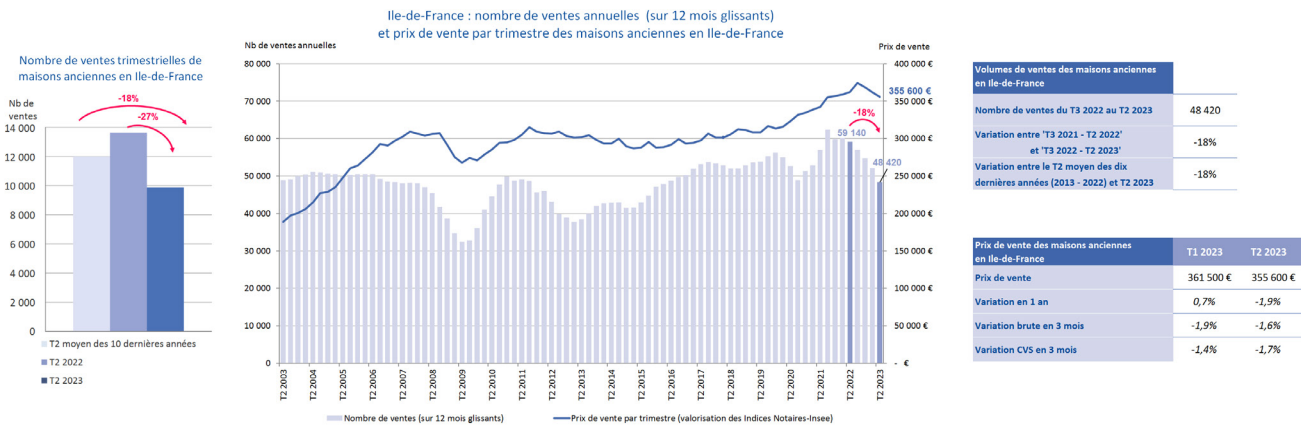


Les maisons en Ile-de-France :

Après une phase d'expansion post-Covid, les volumes de ventes de maisons sont très affectés et les prix ont commencé à reculer (-1,9% en un an)

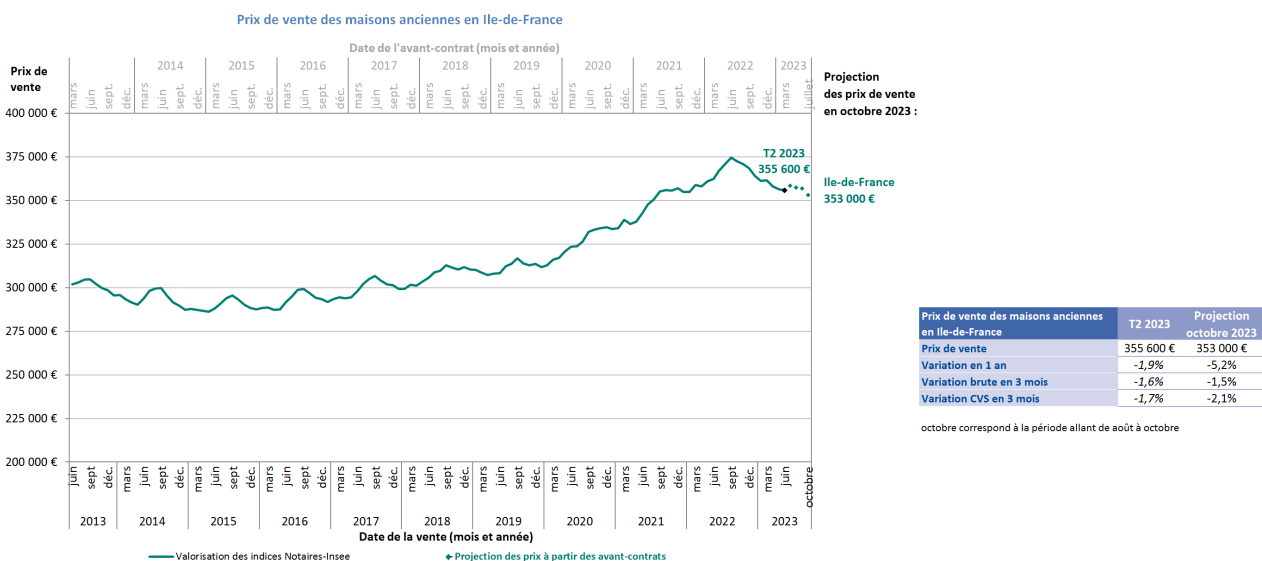
Le marché de la maison est plus impacté que celui de l'appartement avec une chute des volumes de ventes de 18% sur les 12 derniers mois, de 27% si l'on compare les seconds trimestre 2022 et 2023 et un recul de 18% par rapport au 2^e trimestre moyen des 10 dernières années. Avec des prix élevés, la hausse des taux d'intérêt et la baisse de la solvabilité des ménages, la maison est difficilement accessible.

Pour la première fois depuis fin 2015, l'évolution annuelle des prix des maisons est négative (-1,9% du 2^e trimestre 2022 au 2^e trimestre 2023), plus modérée que pour les appartements.



La baisse annuelle du prix des maisons dépasserait également 5% après une année complète de recul des prix

Depuis le 3^e trimestre 2022 (374 600 €), les prix reculent. La baisse annuelle du prix des maisons devrait s'accroître dans les prochains mois et pourrait atteindre 5,2% en octobre. Elle s'approcherait ainsi de celle des appartements (-5,5% attendu).



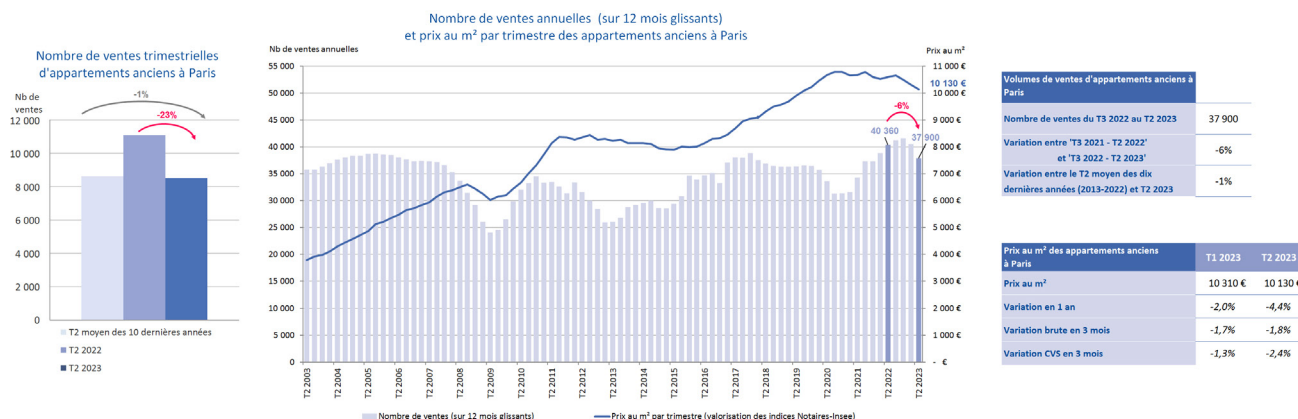


Les appartements à Paris :

Bien qu'en forte baisse au 2^e trimestre, l'activité à Paris reste proche du niveau moyen des 10 dernières années avec des prix en recul annuel de 4,4%

Paris est le marché le moins impacté. Malgré un recul de l'activité de 23% comparé au 2^e trimestre 2022, la Capitale enregistre encore 38 000 ventes sur les 12 derniers mois (-6% comparé aux 12 mois précédents). Avec 8 510 ventes au 2^e trimestre 2023, l'activité est comparable au 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (-1%).

Le prix au m² des appartements parisiens atteint 10 130 € au 2^e trimestre 2023, en baisse de 4,4% en un an. Par rapport au prix record de novembre 2020 (10 860€ le m²), les prix ont baissé de 6,7%.



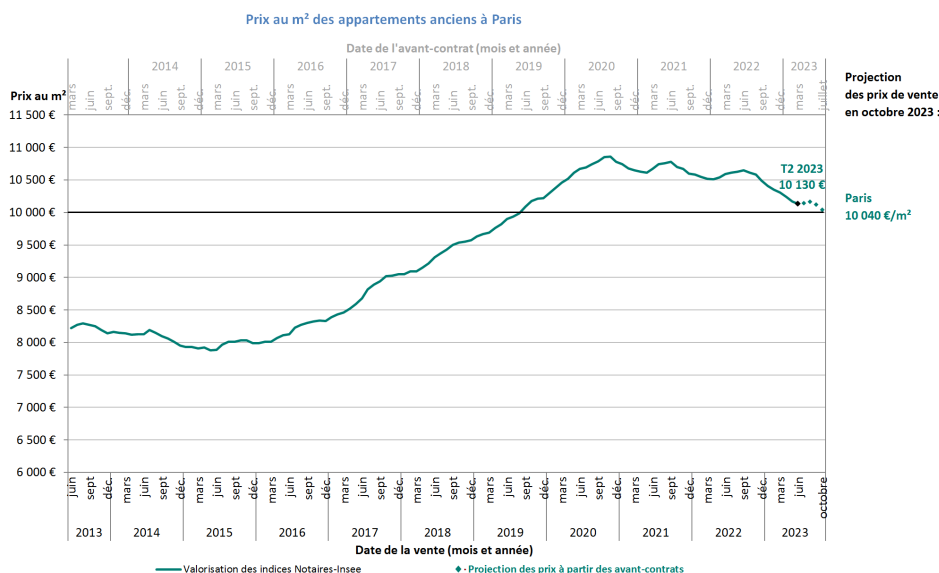
Les prix



Les appartements à Paris :

Le prix au m² pourrait encore résister au-dessus de 10 000 € d'ici octobre 2023 malgré une accélération de la baisse annuelle à plus de 5%

D'après les avant-contrats, les prix parisiens devraient encore baisser dans les prochains mois et frôler les 10 000 € le m² en octobre. La baisse annuelle des prix évoluerait peu comparé aux autres marchés.



Prix de vente des appartements anciens à Paris		
Valorisation des indices Notaires-Insee	T2 2023	Projection octobre 2023
Prix au m ²	10 130 €	10 040 €
Variation en 1 an	-4,4%	-5,3%
Variation brute en 3 mois	-1,8%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	-2,4%	-1,3%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 2^e trimestre 2023, les prix au m² varient de 7 850 € (quartier La Villette dans le 19^e arrondissement) à 17 070 € (quartiers Invalides dans le 7^e).

Les évolutions de prix sur 5 ans sont très hétérogènes. Certains quartiers ont vu leur prix reculer, (dans les 6^e, 7^e et surtout 14^e arrondissement) tandis que d'autres ont enregistré des hausses de prix de plus de 20% du 2^e trimestre 2018 au 2^e trimestre 2023 (dans Paris Centre, le 8^e et le 9^e arrondissement).

Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
7°	26 - Les Invalides	17 070 €	5,3%	19,8%
4°	16 - Notre-Dame	16 370 €	5,6%	13,5%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 900 €	-5,7%	-2,0%
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 630 €	2,6%	1,6%
6°	22 - Odéon	15 460 €	-2,2%	5,7%

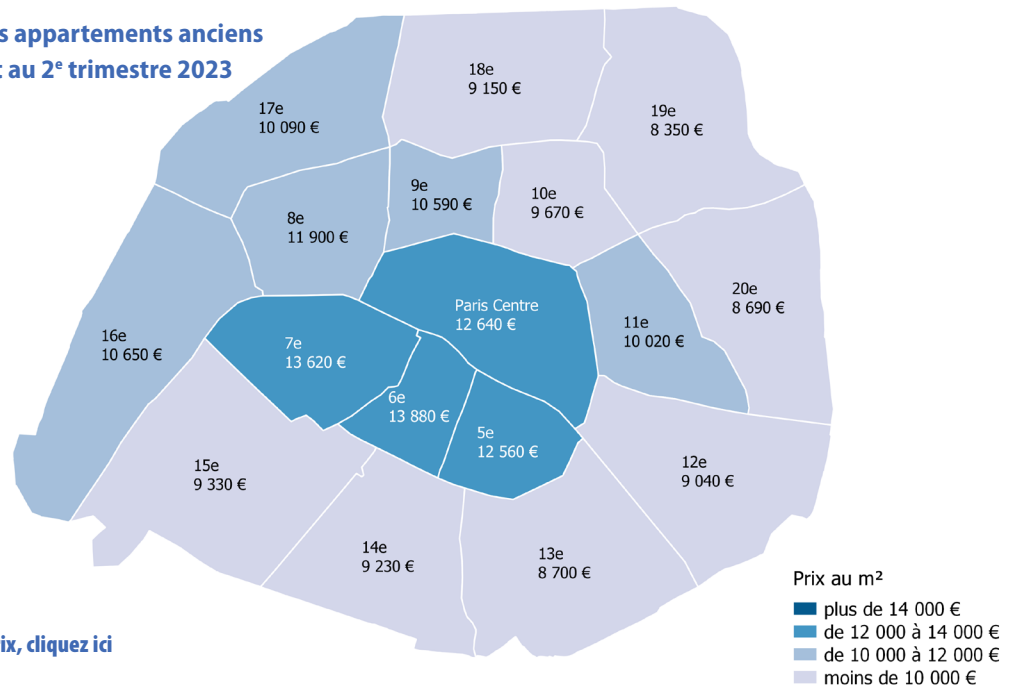
Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
19°	73 - La Villette	7 850 €	-2,3%	5,3%
18°	72 - La Chapelle	7 900 €	-2,4%	19,8%
18°	71 - La Goutte-d'Or	7 920 €	-6,1%	10,5%
19°	75 - Amérique	8 000 €	-6,4%	3,3%
13°	50 - Gare	8 020 €	-6,6%	9,4%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Parmi les 8 arrondissements à moins de 10 000 € le m², les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements restent les seuls à moins de 9 000 € le m²

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2023

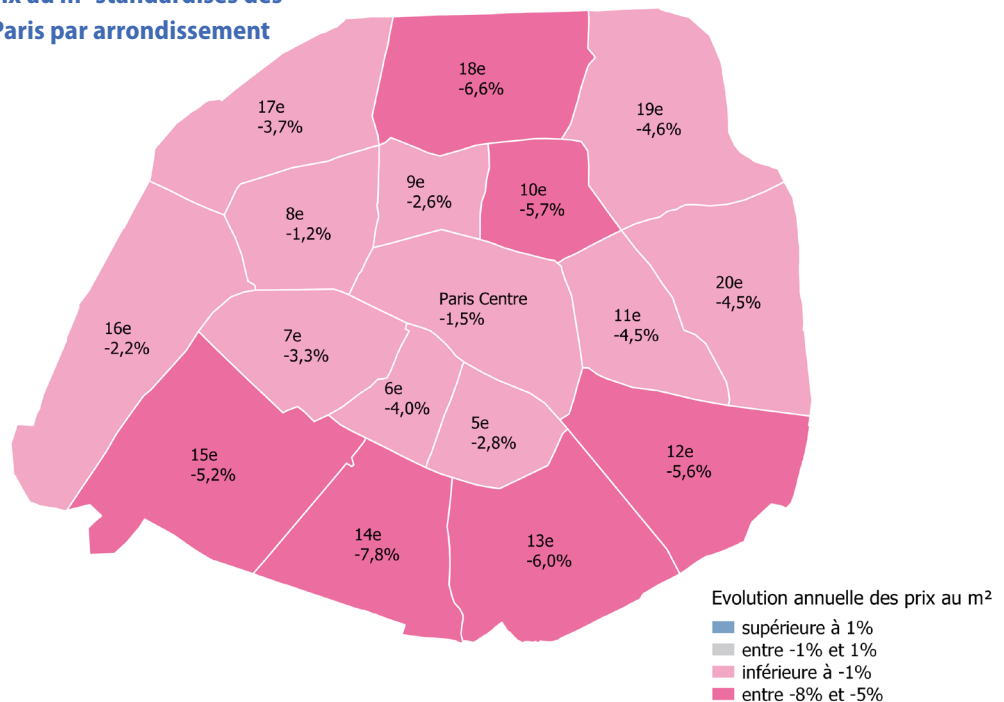


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 350 € dans le 19^e arrondissement et 13 880 € dans le 6^e (1,66 fois plus cher que le 19^e). Après 5 trimestres consécutifs, le 6^e arrondissement repasse sous la barre des 14 000 € le m².

Aucun arrondissement n'échappe désormais à la baisse annuelle des prix

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2^e trimestre 2023



La baisse annuelle des prix est généralisée, de -1,2% dans le 8^e à -7,8% dans le 14^e arrondissement. Elle est inférieure à -5% dans 6 arrondissements (10^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 18^e).



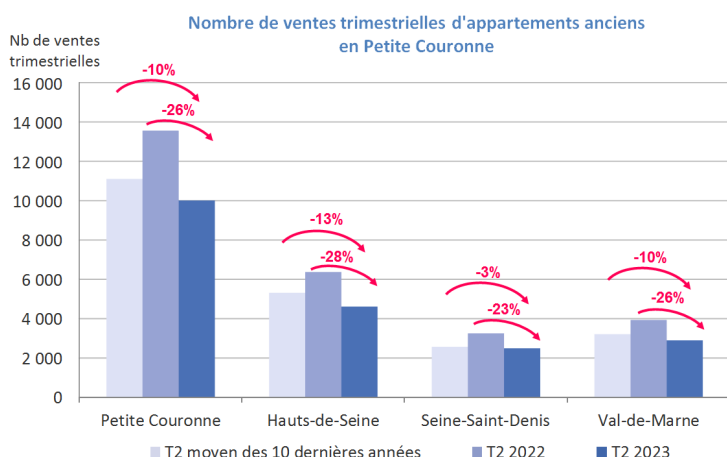
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

L'activité a reculé de 26% comparé à l'exceptionnel 2^e trimestre 2022 et de 10% par rapport aux 10 dernières années

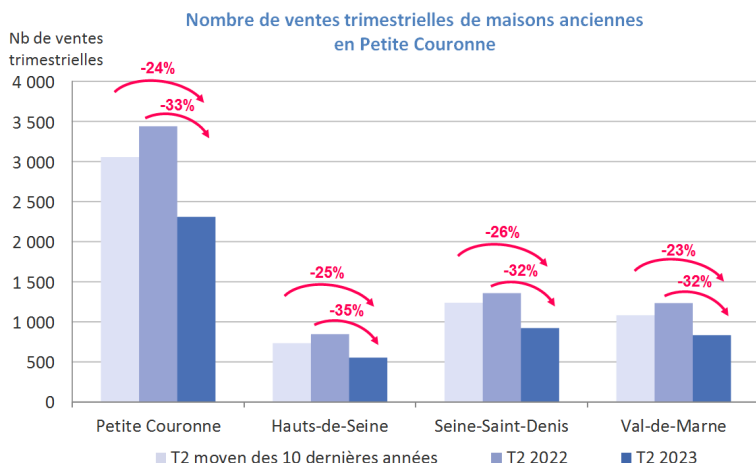
La chute des volumes de ventes d'appartements est forte et homogène, de -23% à -28% par rapport au 2^e trimestre 2022.



Les maisons en Petite Couronne :

Le recul est plus fort que pour les appartements (-33% comparé au 2^e trimestre 2022 et -24% par rapport aux 10 dernières années)

Les volumes de ventes sont historiquement faibles, presque au niveau de ceux de la crise financière de 2008.



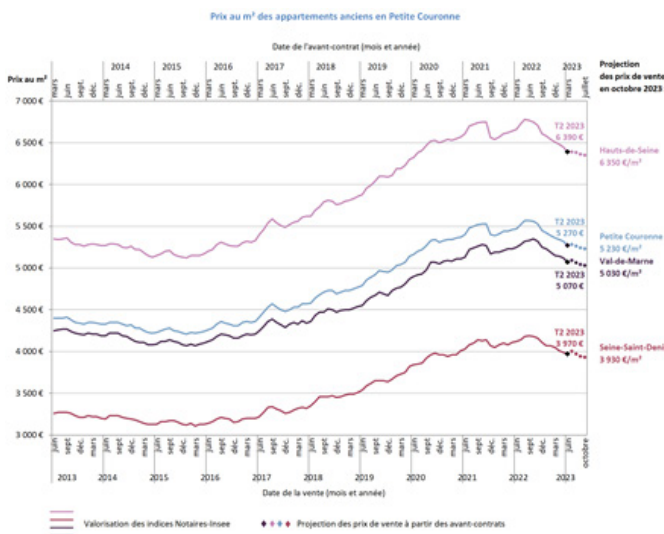
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

La baisse annuelle des prix est homogène entre 3,4% et 4% au 2^e trimestre 2023

Elle devrait s'accroître et atteindre -6% en octobre dans les 3 départements, malgré un ralentissement en rythme trimestriel.



Prix de vente des appartements anciens au T2 2023

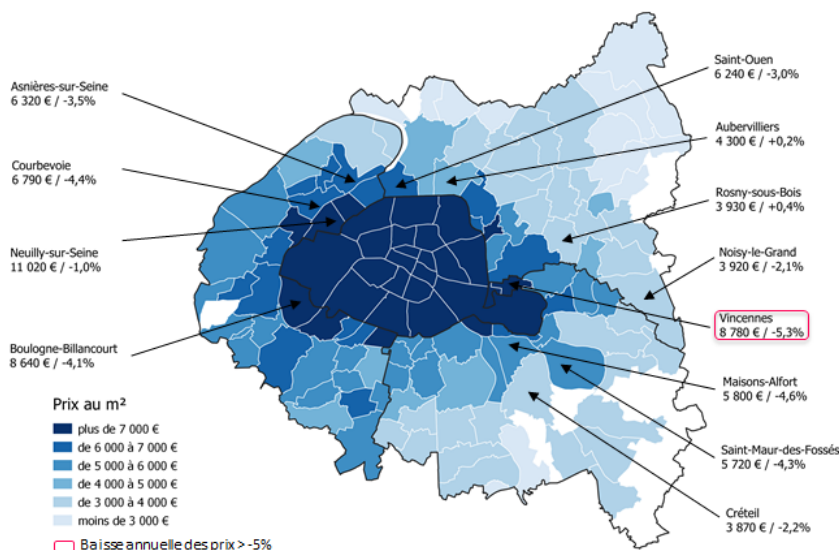
Valorisation des indices	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 270 €	6 390 €	3 970 €	5 070 €
Variation en 1 an	-3,8%	-4,0%	-3,6%	-3,4%
Variation brute en 3 mois	-1,8%	-1,8%	-2,0%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-2,1%	-2,1%	-2,4%	-1,8%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	5 230 €	6 350 €	3 930 €	5 030 €
Variation en 1 an	-5,9%	-5,9%	-6,0%	-6,0%
Variation brute en 3 mois	-1,0%	-0,6%	-1,8%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,5%	-1,0%	-2,3%	-2,1%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



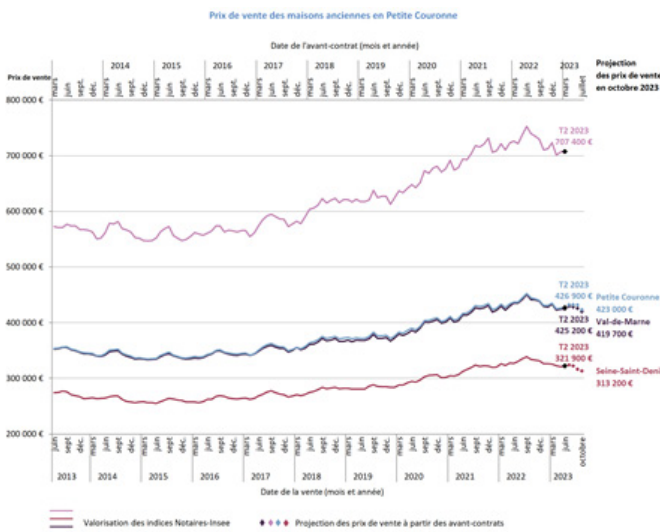
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Au 2^e trimestre 2023, les ajustements sur les prix sont moins rapides pour les maisons

La variation annuelle du prix des maisons, en baisse depuis le 4^e trimestre 2020, est désormais négative (-2,2%). D'après les avant-contrats, la baisse des prix pourrait s'accroître et approcher 5% en un an en octobre.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2023

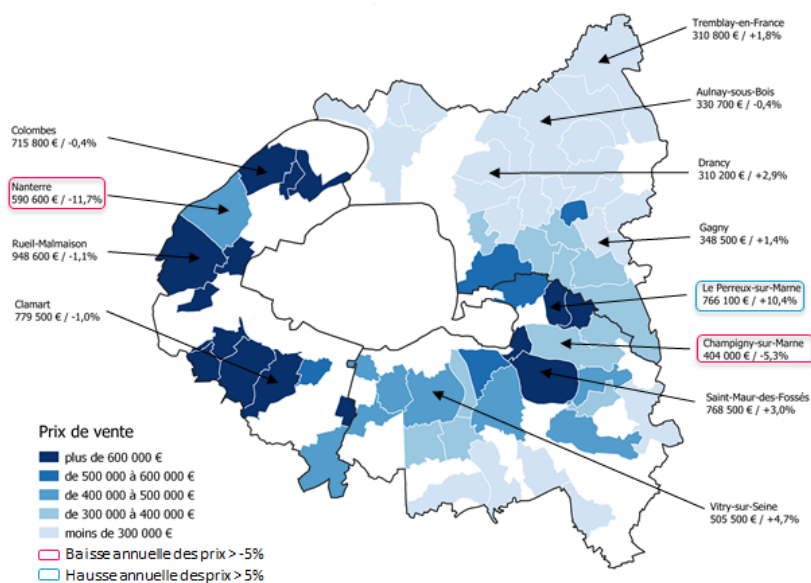
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	426 900 €	707 400 €	321 900 €	425 200 €
Variation en 1 an	-2,2%	-2,6%	-1,5%	-2,3%
Variation brute en 3 mois	-1,8%	-2,2%	-1,1%	-1,9%
Variation CVS en 3 mois	-1,8%	-2,0%	-1,3%	-2,0%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2023	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	423 000 €	-	313 200 €	419 700 €
Variation en 1 an	-4,8%	-	-6,3%	-4,8%
Variation brute en 3 mois	-2,2%	-	-3,3%	-2,2%
Variation CVS en 3 mois	-3,4%	-	-4,1%	-3,3%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2023 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



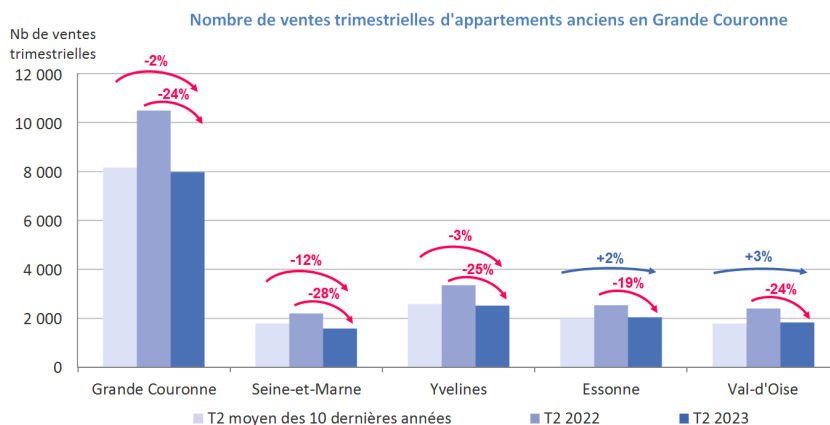
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Les volumes de ventes ont chuté de 24% en un an mais de 2% seulement comparés aux 10 dernières années

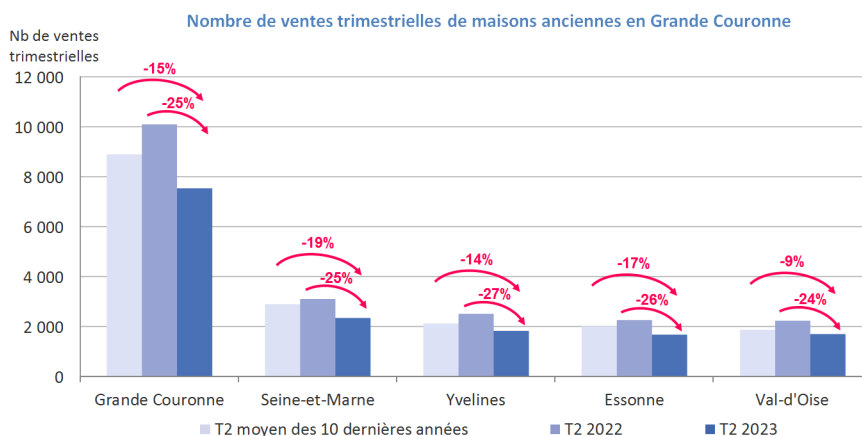
L'activité a fortement reculé au 2^e trimestre 2023 (-24%) mais reste supérieure à celle des 10 dernières années dans l'Essonne et le Val-d'Oise.



Les maisons en Grande Couronne :

Une baisse homogène de l'activité dans tous les départements autour de 25%, comparé à l'excellent 2^e trimestre 2022

Le recul est également marqué par rapport au 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (de -9% à -19% selon les départements).



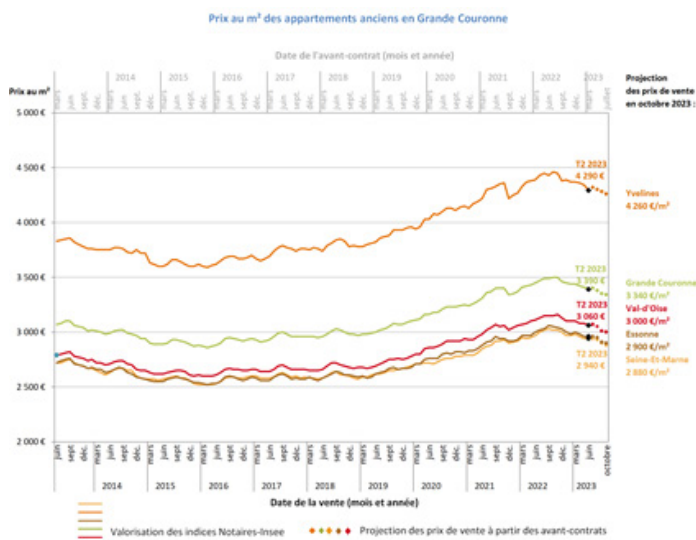
Les prix



Les appartements en Grande Couronne :

Le mouvement de baisse reste encore modéré au 2^e trimestre 2023 (de -1% à -2% en un an)

Les prix des appartements sont en baisse annuelle pour la première fois depuis début 2016 (-1,7% en un an). D'après les avant-contrats, la baisse annuelle des prix devrait s'accroître et approcher 5% dans tous les départements.



Prix de vente des appartements anciens au T2 2023

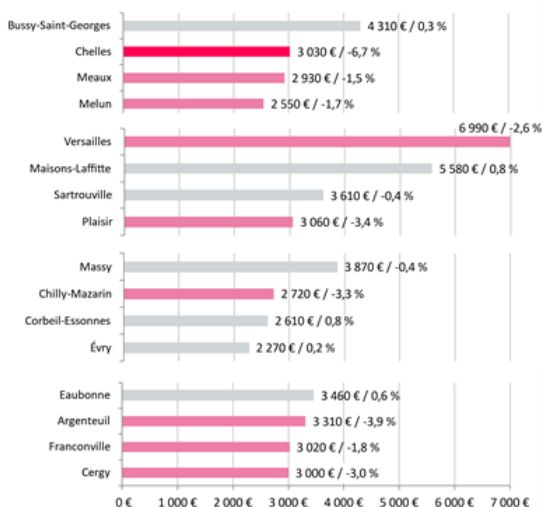
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	3 390 €	2 940 €	4 290 €	2 960 €	3 060 €
Variation en 1 an	-1,7%	-1,2%	-2,1%	-1,3%	-1,6%
Variation brute en 3 mois	-1,5%	-1,3%	-1,7%	-1,3%	-1,3%
Variation CVS en 3 mois	-1,7%	-1,5%	-2,0%	-1,6%	-1,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en octobre 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m ²	3 340 €	2 880 €	4 260 €	2 900 €	3 000 €
Variation en 1 an	-4,7%	-4,6%	-4,5%	-4,9%	-4,9%
Variation brute en 3 mois	-1,7%	-1,9%	-1,3%	-2,1%	-2,3%
Variation CVS en 3 mois	-2,1%	-2,5%	-1,6%	-2,6%	-2,5%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 2^e trimestre 2023 et évolutions annuelles



Evolution des prix sur 1 an

- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

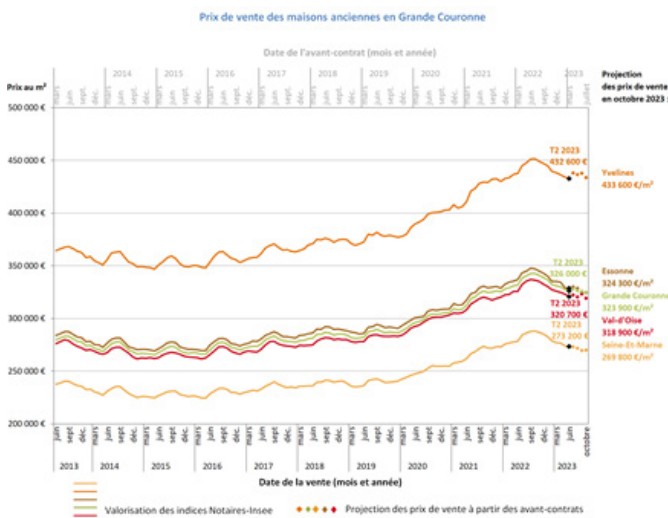
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Grande Couronne :

Au 2^e trimestre 2023, prix en baisse annuelle pour la première fois depuis fin 2015

La baisse annuelle du prix des maisons, modérée au 2^e trimestre 2023 (-1,7%), devrait s'accroître dans les prochains mois et pourrait devenir plus forte (-5,4%) que pour les appartements (-4,7%) en Grande Couronne.



Prix de vente des maisons anciennes au T2 2023

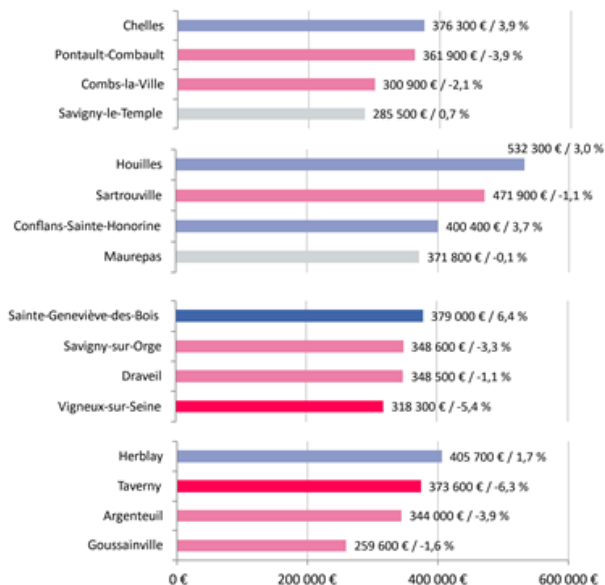
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	326 000 €	273 200 €	432 600 €	328 400 €	320 700 €
Variation en 1 an	-1,7%	-1,8%	-1,2%	-2,6%	-1,5%
Variation brute en 3 mois	-1,5%	-1,3%	-1,3%	-2,1%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,6%	-1,1%	-1,3%	-2,5%	-1,7%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en octobre 2023	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	323 900 €	269 800 €	433 600 €	324 300 €	318 900 €
Variation en 1 an	-5,4%	-6,4%	-4,0%	-6,6%	-5,2%
Variation brute en 3 mois	-1,2%	-1,1%	-1,0%	-1,7%	-1,0%
Variation CVS en 3 mois	-1,5%	-1,4%	-1,2%	-2,1%	-1,5%

octobre correspond à la période allant de août à octobre

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 2^e trimestre 2023 et évolutions annuelles






Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 2^e trimestre 2023 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2023	8 540	12 320	15 500	36 370
		Évolution sur 1 an (T2 2022 / T2 2023)	-24%	-28%	-25%	-25%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-1%	-13%	-9%	-9%
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2023	8 510	10 010	7 970	26 490
		Évolution sur 1 an (T2 2022 / T2 2023)	-23%	-26%	-24%	-25%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	-1%	-10%	-2%	-5%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 2 ^e trimestre 2023	n.s.	2 310	7 530	9 880
		Évolution sur 1 an (T2 2022 / T2 2023)	n.s.	-33%	-25%	-27%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-24%	-15%	-18%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 2^e trimestre moyen des 10 dernières années (2013-2022) et le nombre de ventes au 2^e trimestre 2023.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	133,2	133,9	131,9	129,7	127,4
Prix au m ²	10 590 €	10 650 €	10 490 €	10 310 €	10 130 €
Variation annuelle	-0,7%	-1,2%	-1,0%	-2,0%	-4,4%
Variation trimestrielle brute	0,7%	0,5%	-1,5%	-1,7%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	-0,1%	-0,5%	-1,3%	-2,4%

Petite Couronne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	128,9	131,1	128,4	126,3	124,1
Prix au m ²	5 470 €	5 570 €	5 450 €	5 360 €	5 270 €
Variation annuelle	1,3%	0,8%	1,0%	-1,4%	-3,8%
Variation trimestrielle brute	0,6%	1,7%	-2,1%	-1,6%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,3%	-0,3%	-1,6%	-2,1%

Hauts-de-Seine	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	128,9	131,0	127,9	126,1	123,8
Prix au m ²	6 660 €	6 770 €	6 610 €	6 510 €	6 390 €
Variation annuelle	0,7%	0,4%	0,7%	-1,5%	-4,0%
Variation trimestrielle brute	0,7%	1,7%	-2,4%	-1,4%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	0,3%	-0,6%	-1,5%	-2,1%

Seine-Saint-Denis	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	130,9	133,3	130,9	128,7	126,1
Prix au m ²	4 120 €	4 190 €	4 110 €	4 050 €	3 970 €
Variation annuelle	2,1%	1,4%	1,1%	-1,2%	-3,6%
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,9%	-1,9%	-1,6%	-2,0%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	0,4%	0,1%	-1,5%	-2,4%

Val-de-Marne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	127,8	129,8	127,9	125,5	123,4
Prix au m ²	5 250 €	5 330 €	5 250 €	5 150 €	5 070 €
Variation annuelle	2,2%	1,4%	1,5%	-1,1%	-3,4%
Variation trimestrielle brute	0,7%	1,6%	-1,5%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,3%	0,0%	-1,9%	-1,8%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	118,7	120,4	119,1	118,4	116,7
Prix au m ²	3 450 €	3 490 €	3 460 €	3 440 €	3 390 €
Variation annuelle	4,1%	2,8%	3,6%	0,9%	-1,7%
Variation trimestrielle brute	1,1%	1,4%	-1,0%	-0,6%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,3%	0,2%	-0,4%	-1,7%

Seine-et-Marne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	115,6	117,9	116,6	115,7	114,2
Prix au m ²	2 970 €	3 030 €	3 000 €	2 980 €	2 940 €
Variation annuelle	4,3%	3,9%	3,5%	1,0%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	0,9%	2,0%	-1,1%	-0,8%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	1,0%	-0,1%	-0,5%	-1,5%

Yvelines	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	121,0	122,2	120,8	120,4	118,4
Prix au m ²	4 390 €	4 430 €	4 380 €	4 370 €	4 290 €
Variation annuelle	4,0%	2,2%	3,7%	0,9%	-2,1%
Variation trimestrielle brute	1,4%	1,0%	-1,1%	-0,3%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	0,0%	0,0%	0,1%	-2,0%

Essonne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	117,1	119,1	118,0	117,1	115,6
Prix au m ²	3 000 €	3 060 €	3 030 €	3 000 €	2 960 €
Variation annuelle	4,2%	3,1%	3,7%	1,0%	-1,3%
Variation trimestrielle brute	1,0%	1,7%	-1,0%	-0,7%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,5%	0,5%	-0,7%	-1,6%

Val-d'Oise	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	118,1	120,0	119,0	117,8	116,2
Prix au m ²	3 110 €	3 150 €	3 130 €	3 100 €	3 060 €
Variation annuelle	4,1%	2,7%	3,5%	0,7%	-1,6%
Variation trimestrielle brute	1,0%	1,6%	-0,8%	-1,0%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	0,3%	0,6%	-1,0%	-1,6%

Ile-de-France	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	129,0	130,4	128,3	126,4	124,2
Prix au m ²	6 780 €	6 850 €	6 740 €	6 640 €	6 530 €
Variation annuelle	0,8%	0,2%	0,5%	-1,3%	-3,7%
Variation trimestrielle brute	0,8%	1,1%	-1,6%	-1,5%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	0,2%	0,1%	-0,3%	-1,2%	-2,2%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	128,8	133,5	129,8	128,3	125,9
Prix de vente	436 700 €	452 500 €	440 100 €	434 900 €	426 900 €
Variation annuelle	4,8%	5,1%	1,3%	0,4%	-2,2%
Variation trimestrielle brute	0,8%	3,6%	-2,7%	-1,2%	-1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	1,3%	-1,0%	-0,6%	-1,8%

Hauts-de-Seine	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	130,8	135,6	131,3	130,3	127,4
Prix de vente	726 200 €	752 700 €	729 200 €	723 600 €	707 400 €
Variation annuelle	4,6%	4,8%	-0,3%	0,2%	-2,6%
Variation trimestrielle brute	0,6%	3,6%	-3,1%	-0,8%	-2,2%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,2%	-1,4%	-0,1%	-2,0%

Seine-Saint-Denis	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	126,0	130,7	127,7	125,4	124,1
Prix de vente	326 900 €	339 100 €	331 500 €	325 500 €	321 900 €
Variation annuelle	4,7%	4,7%	3,0%	-0,2%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	0,2%	3,7%	-2,3%	-1,8%	-1,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	1,6%	-0,3%	-1,5%	-1,3%

Val-de-Marne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	129,1	133,6	130,1	128,5	126,0
Prix de vente	435 300 €	450 600 €	438 700 €	433 400 €	425 200 €
Variation annuelle	5,3%	5,7%	1,8%	0,9%	-2,3%
Variation trimestrielle brute	1,4%	3,5%	-2,6%	-1,2%	-1,9%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,3%	-1,1%	-0,6%	-2,0%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	123,4	127,4	126,0	123,1	121,2
Prix de vente	331 700 €	342 600 €	338 800 €	331 100 €	326 000 €
Variation annuelle	6,2%	5,7%	4,3%	0,9%	-1,7%
Variation trimestrielle brute	1,1%	3,3%	-1,1%	-2,3%	-1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	1,3%	0,6%	-1,8%	-1,6%

Seine-et-Marne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	122,2	126,4	125,3	121,7	120,0
Prix de vente	278 300 €	287 800 €	285 300 €	277 000 €	273 200 €
Variation annuelle	6,3%	6,0%	5,1%	0,5%	-1,8%
Variation trimestrielle brute	0,9%	3,4%	-0,9%	-2,9%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	1,3%	1,1%	-3,0%	-1,1%

Vvelines	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	124,3	128,2	127,0	124,5	122,9
Prix de vente	437 700 €	451 200 €	447 100 €	438 300 €	432 600 €
Variation annuelle	6,5%	5,4%	3,4%	1,2%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	1,1%	3,1%	-0,9%	-2,0%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,2%	0,5%	-1,2%	-1,3%

Essonne	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	123,6	127,5	125,7	122,9	120,3
Prix de vente	337 100 €	347 800 €	343 100 €	335 200 €	328 400 €
Variation annuelle	6,3%	5,7%	4,1%	0,8%	-2,6%
Variation trimestrielle brute	1,4%	3,1%	-1,3%	-2,3%	-2,1%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,3%	0,3%	-1,5%	-2,5%

Val-d'Oise	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	123,2	127,5	125,8	123,3	121,4
Prix de vente	325 600 €	336 900 €	332 400 €	325 900 €	320 700 €
Variation annuelle	5,7%	5,8%	4,8%	1,0%	-1,5%
Variation trimestrielle brute	1,0%	3,5%	-1,3%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	1,6%	0,4%	-1,8%	-1,7%

Ile-de-France	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Indice brut	125,1	129,3	127,2	124,8	122,7
Prix de vente	362 400 €	374 600 €	368 500 €	361 500 €	355 600 €
Variation annuelle	5,8%	5,5%	3,3%	0,7%	-1,9%
Variation trimestrielle brute	1,0%	3,4%	-1,6%	-1,9%	-1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,8%	1,3%	0,0%	-1,4%	-1,7%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

À un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

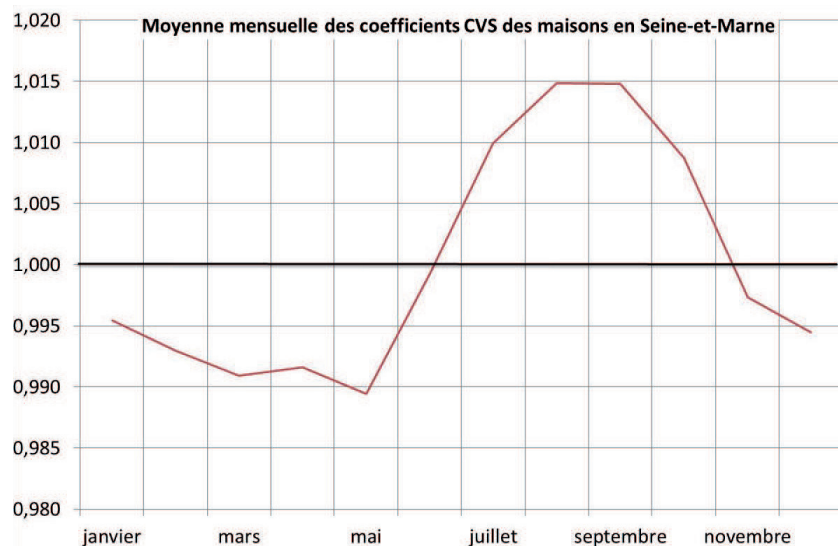
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. A l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



Focus diffusé dans le communiqué de presse du 29 juin 2023

Focus : Ventes de parkings isolés* en Ile-de-France : une hausse des volumes de ventes parallèle à celle des logements ces dernières années, mais des évolutions de prix plus limitées

9 parkings sur 10 sont vendus avec un appartement

100 000 parkings sont vendus chaque année en Ile-de-France dont 90% dans le cadre d'une transaction qui regroupe un appartement et un ou plusieurs parkings. Les obligations d'urbanisme conduisent à la construction généralisée de parkings pour le neuf, avec 29 100 parkings vendus dans le cadre de 29 000 transactions dans le logement neuf en 2022. Les ventes dans l'ancien n'incluent au moins un parking qu'une fois sur deux en moyenne : 75 400 parkings vendus pour 146 700 appartements anciens.

Lorsqu'il y a un parking, il y en a rarement plusieurs, cette proportion évolue peu dans le temps et se situe autour de 9 appartements vendus avec 1 parking pour 1 seul vendu avec au moins 2 parkings.

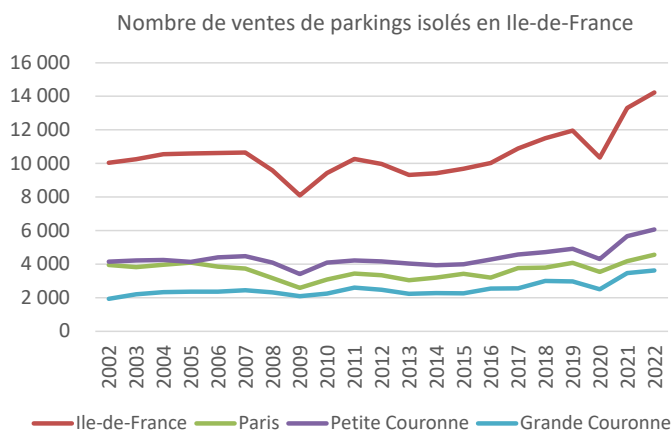
La présence d'un ou plusieurs parkings dans les ventes d'appartements dépend essentiellement de deux facteurs : la taille de l'appartement et l'éloignement de la Capitale, laquelle dispose d'un réseau de transports en commun dense et varié et favorise les transports alternatifs.

Le tableau ci-dessous montre l'impact de ces deux facteurs pour l'ensemble des appartements neufs et anciens confondus, ainsi que l'évolution depuis 2020 : lors de la vente de 100 appartements à Paris, 14 parkings sont vendus soit 1 de moins qu'en 2020. En Petite Couronne, 63 parkings sont vendus avec 100 appartements et la baisse est de 4 points. Enfin en Grande Couronne, 92 parkings sont vendus avec 100 appartements contre 93 en 2020.

	Nombre de parkings vendus pour 100 appartements									
	Pour 100 appartements toutes tailles confondues		Pour 100 studios		Pour 100 2 pièces		Pour 100 3 pièces		Pour 100 4 pièces et +	
	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020	Parkings vendus	Evolution depuis 2020
Paris	14	-1 parking	7	stable	10	stable	17	-2	25	-2
Petite Couronne	63	-4 parkings	30	-3	52	-1	70	-3	89	-7
Grande Couronne	92	-1 parking	57	+1	86	+1	100	-1	105	-3
Ile-de-France	59	-4 parkings	27	-2	50	-2	70	-4	79	-7

Le nombre de parkings vendus par appartement a donc fortement diminué en Petite Couronne tandis qu'il s'est maintenu à très bas niveau à Paris (baisse pour les grands logements uniquement) et a peu évolué en Grande Couronne mais avec une évolution par taille à surveiller : l'augmentation des petits appartements avec un parking mais la diminution du nombre de places pour les grands appartements. Cette évolution est contre intuitive puisque l'on pourrait penser qu'avec la généralisation des places de parkings dans les constructions neuves, le nombre de parkings augmenterait dans les ventes.

Les parkings isolés*, un marché qui a profité de l'expansion des ventes en 2021 et 2022



Après une année 2020 contrainte par la crise sanitaire, le nombre de ventes de parkings isolés a augmenté plus rapidement (+37% en deux ans) que le marché dans son ensemble (+17%) pour atteindre un volume record de 14 200 ventes en 2022. Le phénomène se produit partout en Ile-de-France et la répartition géographique de ces ventes est restée stable avec un tiers des ventes à Paris, un peu plus de 40% en Petite Couronne et un quart en Grande Couronne.

Les prix des parkings sont moins haussiers que ceux des logements

Zone Géographique	Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes en 2022	14 230	4 550	6 060	3 620
Prix médian en 2022	20 000 €	27 500 €	19 000 €	14 000 €
Evolution en 1 an	2,6%	1,9%	0,0%	12,0%
Evolution en 10 ans	25,0%	10,0%	26,7%	21,7%
Evolution en 20 ans	63,9%	50,3%	91,9%	84,2%
Prix médian en 2002	12 200 €	18 300 €	9 900 €	7 600 €
Evolution des indices de prix des logements en 20 ans	150,8%	208,5%	156,4%	106,2%

Cette accélération des volumes de ventes s'accompagne de prix en hausse de 2,6% en un an, équivalente à celle des logements anciens (+2,1%)

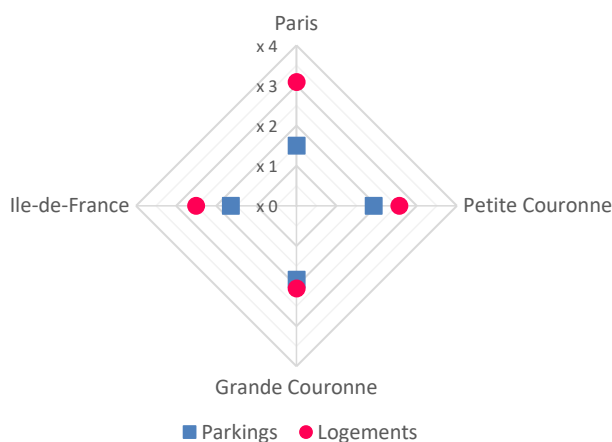
Selon les données des Notaires du Grand Paris, le prix médian d'un parking en Ile-de-France est de 20 000 € la place en 2022, en hausse de 2,6% sur un an. Le prix moyen atteint 23 700 € la place.

Comme pour l'ensemble des biens immobiliers, **les prix médians par place sont bien plus élevés à Paris (27 500 €) et dans les Hauts-de-Seine (21 000 € et jusqu'à 23 000 € dans l'arrondissement de Boulogne) que dans le reste de la région.** Le prix médian est de 18 000 € dans les Yvelines (20 000 € dans l'arrondissement de Versailles), 17 000 € dans le Val-de-Marne (20 000 € dans l'arrondissement de Nogent-sur-Marne), 14 000 € en Seine-Saint-Denis et 12 000 € dans le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne.

Après une longue période de stabilité autour de 12 000 € depuis 2016, Les prix ont beaucoup augmenté en Grande Couronne de 2021 à 2022 (+12% en un an, pour passer de 12 500 € à 14 000 €), en particulier en Seine-et-Marne (+20% de 10 000 € à 12 000 €) et dans les Yvelines (+20% de 15 000 € à 18 000 €). Les prix sont plus stables dans les deux autres départements (-1,6% à 12 000 € dans l'Essonne et +4,3% à 12 000 € dans le Val d'Oise).

Sur le long terme, les hausses de prix des parkings isolés* restent beaucoup plus faibles que celles des logements. **Le prix des logements anciens a été multiplié par 2,51 en 20 ans en Ile-de-France (151% de hausse), tandis que celui des parkings a été multiplié par 1,64 (63,9% de hausse),** avec des hausses plus fortes en Petite Couronne (91,9%) et en Grande Couronne (84,2%), où les déplacements en voiture restent bien souvent la seule possibilité, qu'à Paris (50,3%).

Evolution des prix des parkings et des logements de 2002 à 2022



Focus mis à jour en septembre 2023

Focus : Hausses des prix et des taux d'intérêt : Quelle situation pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?

	Pour l'achat d'un appartement ancien en Ile-de-France				Pour l'achat d'une maison ancienne en Ile-de-France					
	Mensualité sur 20 ans pour un appartement de 65m ²	Evolution de la mensualité par rapport à janvier 2022		Surface accessible avec le budget de	Nombre de m ² perdu depuis janvier 2022*	Mensualité sur 20 ans en IDF pour une maison de 100	Evolution de la mensualité par rapport à janvier 2022		Surface accessible avec le budget de janvier	Nombre de m ² perdu depuis janvier 2022*
	en €	en %				en €	en %			
Janvier 2022	2 030 €			65,0 m ²		1 651 €			100,0 m ²	
Février 2022	2 034 €	5 €	0%	64,8 m ²	0,2 m ²	1 652 €	1 €	0%	99,9 m ²	0,1 m ²
Mars 2022	2 039 €	10 €	0%	64,7 m ²	0,3 m ²	1 673 €	22 €	1%	98,7 m ²	1,3 m ²
Avril 2022	2 052 €	23 €	1%	64,3 m ²	0,7 m ²	1 677 €	27 €	2%	98,4 m ²	1,6 m ²
Mai 2022	2 069 €	40 €	2%	63,8 m ²	1,2 m ²	1 701 €	50 €	3%	97,1 m ²	2,9 m ²
Juin 2022	2 096 €	67 €	3%	62,9 m ²	2,1 m ²	1 724 €	73 €	4%	95,8 m ²	4,2 m ²
Juillet 2022	2 129 €	99 €	5%	62,0 m ²	3,0 m ²	1 763 €	112 €	7%	93,6 m ²	6,4 m ²
Août 2022	2 165 €	135 €	7%	60,9 m ²	4,1 m ²	1 803 €	152 €	9%	91,6 m ²	8,4 m ²
Septembre 2022	2 188 €	158 €	8%	60,3 m ²	4,7 m ²	1 841 €	190 €	11%	89,7 m ²	10,3 m ²
Octobre 2022	2 203 €	174 €	9%	59,9 m ²	5,1 m ²	1 846 €	195 €	12%	89,4 m ²	10,6 m ²
Novembre 2022	2 226 €	196 €	10%	59,3 m ²	5,7 m ²	1 861 €	210 €	13%	88,7 m ²	11,3 m ²
Décembre 2022	2 227 €	197 €	10%	59,2 m ²	5,8 m ²	1 873 €	222 €	13%	88,1 m ²	11,9 m ²
Janvier 2023	2 248 €	218 €	11%	58,7 m ²	6,3 m ²	1 878 €	227 €	14%	87,9 m ²	12,1 m ²
Février 2023	2 268 €	238 €	12%	58,2 m ²	6,8 m ²	1 889 €	239 €	14%	87,4 m ²	12,6 m ²
Mars 2023	2 298 €	268 €	13%	57,4 m ²	7,6 m ²	1 924 €	274 €	17%	85,8 m ²	14,2 m ²
Avril 2023	2 323 €	294 €	14%	56,8 m ²	8,2 m ²	1 936 €	285 €	17%	85,3 m ²	14,7 m ²
Mai 2023	2 345 €	315 €	16%	56,3 m ²	8,7 m ²	1 957 €	306 €	19%	84,4 m ²	15,6 m ²
Juin 2023	2 365 €	335 €	17%	55,8 m ²	9,2 m ²	1 981 €	330 €	20%	83,3 m ²	16,7 m ²
Juillet 2023	2 403 €	373 €	18%	54,9 m ²	10,1 m ²	2 025 €	374 €	23%	81,5 m ²	18,5 m ²
Août 2023	2 437 €	408 €	20%	54,1 m ²	10,9 m ²	2 048 €	397 €	24%	80,6 m ²	19,4 m ²
Septembre 2023	2 461 €	431 €	21%	53,6 m ²	11,4 m ²	2 074 €	423 €	26%	79,6 m ²	20,4 m ²
Octobre 2023	2 480 €	451 €	22%	53,2 m ²	11,8 m ²	2 082 €	431 €	26%	79,3 m ²	20,7 m ²

*Si vous pouviez acheter un appartement de 65m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourriez acheter 53,2m² en octobre 2023.

*Si vous pouviez acheter une maison de 100m² en janvier 2022, pour le même coût d'emprunt total et compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts, vous pourriez acheter 79,3m² en octobre 2023.

On prévoit une **augmentation de la mensualité de 22% pour les appartements et de 26% pour les maisons**, de janvier 2022 à octobre 2023 en Ile-de-France.

Sources : Banque de France jusqu'en juin 2023 puis estimations Base BIEN de juillet à octobre 2023 pour les taux d'intérêts ; ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris pour les prix et surfaces.