

Volumes et prix à fin octobre 2020

Le marché francilien du logement résiste, notamment grâce au marché des maisons

Volumes de ventes août à octobre 2020



Un peu plus de 41 000 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France d'août à octobre 2020. **L'activité recule certes de 13% par rapport à août-octobre 2019 (47 330 ventes). Mais elle résiste malgré le contexte et les incertitudes qu'il génère, surtout pour les maisons avec une baisse des volumes de ventes limitée à 10% contre 15% pour les appartements.**

Dans une perspective temporelle plus longue, les volumes de ventes restent supérieurs de 5% à ceux enregistrés d'août à octobre de ces dix dernières années (39 130 ventes), avec une quasi stabilité pour les appartements (+3%) pour les appartements et une croissance de 9% pour les maisons.

L'activité immobilière se structure géographiquement comme les mois précédents. A Paris, elle est restée au ralenti et il semble que la situation sanitaire a renforcé les tendances déjà constatées. Le volume de ventes des appartements baisse de 21% lorsque l'on compare août-octobre 2020 à la même période en 2019. En Petite Couronne, les volumes de ventes de logements anciens reculent de 14%, à un rythme proche de la moyenne régionale. En Grande Couronne, où l'habitat individuel prédomine, le nombre de ventes totales recule de 9% (-13% pour les appartements et -6% pour les maisons).

Des évolutions de prix de plus en plus divergentes attendues début 2021

Prix au m² en octobre 2020

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Ile-de-France

6 720 €/m² +6,5% en un an

Paris

10 860 €/m² +6,6% en un an

Maisons anciennes



Ile-de-France

333 300 € +6,2% en un an

En Ile-de-France d'octobre 2019 à octobre 2020, les prix des logements anciens ont augmenté de 6,4%. A fin octobre, les hausses annuelles de prix restent assez soutenues pour l'ensemble des marchés. Mais **la hiérarchie habituelle entre les secteurs géographiques, qui veut que les hausses de prix les plus fortes soient localisées au coeur de l'agglomération, a commencé à se modifier**. Les appartements ont augmenté de 6,5% en un an dans la région Ile-de-France, **la hausse des prix la plus forte étant localisée en Petite Couronne (+7,3%)**, puis dans Paris (6,6%) et en Grande Couronne (4,8%).

D'après les indicateurs issus des avant-contrats, dans la Capitale, le prix au m² culminerait en novembre 2020 autour de 10 900€ avant de se replier très légèrement ensuite pendant 3 mois consécutifs. **En février 2021, le prix de vente au m² s'élèverait à environ 10 700€ à Paris, soit un recul de 1,7% en 3 mois**. Cependant, compte tenu des hausses accumulées en 2020, les prix afficheraient encore une hausse annuelle de 3,4% en février 2021. Mais elle deviendrait la plus faible de la région, ce qui ne s'est plus produit depuis 2013.

Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des appartements semblent en cours de stabilisation en Petite et en Grande Couronne (respectivement -0,1% et -0,4% de novembre 2020 à février 2021). Mais en un an, la tendance resterait encore haussière, avec une augmentation des prix des appartements de 5% en Petite Couronne et de 3,9% en Grande Couronne.

Le contraste avec le marché des maisons, qui a actuellement la faveur des acquéreurs, pourrait s'accroître dans les prochains mois. En Ile-de-France, en 3 mois de novembre 2020 à février 2021, les prix devraient augmenter de 1,1%. De ce fait, **la hausse des prix s'accroîtrait encore pour atteindre 7,2% en un an à fin février 2021** (7,9% en Petite Couronne et 6,9% en Grande Couronne).

Télécharger le communiqué de presse au format PDF

Version liseuse électronique Voir le communiqué de presse du 17 décembre 2020