
Conférence de presse immobilière du 29 novembre 2018

3e trimestre 2018 : très bonne tenue des ventes et hausses annuelles des prix un peu plus modérées

Des taux d'intérêt toujours très attractifs et le désir de devenir propriétaire continuent de mobiliser les acquéreurs en Ile-de-France. Le marché immobilier est donc resté très actif au 3e trimestre 2018 et le volume de ventes de logements anciens aussi soutenu qu'à la même période en 2017. Les indicateurs des notaires franciliens font état d'un haut niveau d'activité en octobre et tout laisse à penser que le volume de ventes restera élevé en 2018, pratiquement équivalent à 2017 (de l'ordre de -3%), malgré le léger tassement au premier semestre 2018.

La hausse annuelle des prix a globalement un peu ralenti. Cependant, elle reste vive dans le coeur de l'agglomération avec des prix historiquement élevés qui interpellent pour l'avenir.

Consultez le dossier de presse interactif (cliquez-ici)

Le dynamisme de l'activité ne se dément pas

L'activité était restée soutenue au 1er semestre 2018 tout en marquant le pas (-7%) par rapport aux exceptionnels 6 premiers mois de 2017.

Elle est désormais stabilisée par rapport à l'année dernière et **les ventes de logements anciens du 3e trimestre 2018 équivalent celles de l'an dernier.**

Au total, 133 150 logements anciens ont été vendus pendant les 9 premiers mois de 2018 (-5% comparé à la même période en 2017). Les premiers indicateurs avancés laissent présager d'un très bon mois d'octobre. De ce fait, l'année 2018 pourrait se conclure sur un volume de ventes proche du plus haut historique de l'année 2017.

Au 3e trimestre 2018, de nouveaux records d'activité ont été établis pour certains secteurs géographiques et certains types de logements.

Ainsi **le marché de la maison ancienne affiche de nouveaux records de ventes en Ile-de-France** et en Grande Couronne. Trois départements, qui bénéficient de prix plus accessibles, la Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et l'Essonne, ont été particulièrement actifs.

Pour les appartements anciens, la Seine-Saint-Denis se démarque par son dynamisme ce trimestre, ainsi que les Yvelines et la Grande Couronne dans son ensemble.

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 avant-contrats, **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