

Le marché immobilier résidentiel ancien

dans le Grand Paris

Dossier de presse

28 février 2019



Sommaire

Communiqué de presse	3
Les chiffres en Ile-de-France	5
Paris	7
Petite Couronne	10
Grande Couronne	13
Synthèse des volumes de ventes	16
Synthèse des prix / indices	17
Note méthodologique	21
Focus	23

28 février 2019

Communiqué de presse

CONJONCTURE IMMOBILIERE EN ILE-DE-FRANCE

2018 : activité proche du record de 2017 et hausse de prix d'environ 4%

Selon les Notaires du Grand Paris, les ventes de logements dans l'ancien se sont stabilisées à très haut niveau en 2018, à peine 2% en dessous du sommet de 2017. Les ressorts du marché ne changent pas : le souhait d'être propriétaire, de préparer sa retraite, les difficultés du logement locatif, les mutations liées à la vie de famille ou à l'emploi et surtout des taux d'intérêt particulièrement attractifs incitent les Franciliens à acheter, malgré l'effort à consentir compte tenu du niveau des prix.

Le marché reste assez fluide, particulièrement en Grande Couronne, avec une hausse de prix qui a légèrement décéléré du 4^e trimestre 2017 au 4^e trimestre 2018, passant de 5,6% à 4,5% pour les appartements franciliens. En revanche, elle s'est légèrement accentuée pour les maisons pour approcher 3,5% fin 2018.

L'année 2019 a commencé dans la continuité de 2018 avec un bon niveau d'activité. Cependant, des éléments de fragilité persistent et laissent des interrogations sur la prolongation de la tendance.

Volumes de ventes en 2018

Logements anciens



Ile-de-France

-2% en un an
177 480 ventes

Appartements anciens



Ile-de-France

-3% en un an
120 990 ventes

Maisons anciennes



Ile-de-France

-1% en un an
56 490 ventes

Le dynamisme de l'activité ne s'est pas démenti en 2018

Après la forte croissance en 2017, **le marché s'est maintenu à très haut niveau en 2018**, avec 177 500 ventes de logements anciens en Ile-de-France (-2%). **L'activité progresse de 9% par rapport à l'excellente période 1999-2007** et surtout de 23% par rapport à la moyenne des 10 dernières années où des phases d'expansion et de récession du marché immobilier ont alterné. Dans le neuf, le volume de ventes des logements est resté très bien orienté, avec une croissance de 4% en Ile-de-France de 2017 à 2018.

La seconde partie de l'année 2018 a été plus dynamique que la première.

Au tassement des ventes observé au 1^{er} semestre 2018 (-7%) a succédé une petite progression de l'activité de 2% au 2nd semestre toujours par rapport à la même période en 2017, insuffisante cependant pour compenser totalement le tassement du début d'année.

Une nouvelle fois, la Capitale est restée à la traîne. Plus de 36 000 ventes ont été enregistrées, soit 5% de moins que l'année précédente. Parallèlement, et contrairement à ce que l'on observe partout en Ile-de-France, l'activité n'a toujours pas retrouvé son niveau de 1999-2007. Le manque de renouvellement de l'offre et le niveau des prix continuent de peser sur l'activité parisienne.

Si tous les segments de marché restent bien orientés, avec des résultats homogènes, deux secteurs ont très légèrement mieux tiré leur épingle du jeu : les maisons en Petite Couronne (+1% de 2017 à 2018) et les appartements en Grande Couronne où le volume de ventes est stable.

Informations presse

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

Albera Conseil - : Léa de LAMOTTE : 01 48 24 04 50 - Idelamotte@alberaconseil.fr

Prix au m² 4^e trimestre 2018

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens



Ile-de-France



5 970 € / m²
+4,5% en un an

Paris



9 570 € / m²
+5,7% en un an

Prix de vente 4^e trimestre 2018

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes



Ile-de-France



375 100 €
+5,4% en un an

Avril correspond à la période allant de février à avril

Il y a également assez peu d'évolution dans la taille des logements vendus en Ile-de-France : 58 m² en moyenne pour un appartement et 113 m² pour une maison en 2018. Parallèlement, la structure des ventes d'appartements est restée exactement la même de 2017 à 2018. 15% des ventes d'appartements sont des studios, 29% des deux pièces, 30% des 3 pièces et 26% des 4 pièces et plus. Pour les maisons, la part des très grandes maisons a continué de se renforcer avec 38% de 6 pièces et plus (contre 37% en 2017 et 34% en 2015).

La hausse annuelle du prix des appartements reste plus marquée au cœur de l'agglomération au 4^e trimestre 2018

Dans la Capitale, la hausse des prix a été ramenée de 8,7% au 4^e trimestre 2017 à 5,7% au 4^e trimestre 2018, le prix au m² atteignant 9 570 € à cette date.

Le prix au m² a augmenté de 21% soit 1 680 euros en 3 ans et demi dans Paris par rapport au point "bas" de 7 890 € enregistré au 2^e trimestre 2015.

Au 4^e trimestre 2018, la Petite Couronne connaît ponctuellement des évolutions de prix assez semblables à celle que l'on observe dans la Capitale, aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

En revanche, la Grande Couronne affiche des évolutions de prix modérées pour les maisons (+2,6%) et plus particulièrement pour les appartements (+1% du 4^e trimestre 2017 au 4^e trimestre 2018).

Vers une reprise de la hausse des prix début 2019 dans Paris ?

La hausse des prix se réduirait-elle enfin dans Paris ? Cela ne semble pas devoir être le cas à court terme. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris, la hausse annuelle devrait légèrement s'accélérer dans la Capitale dans les prochains mois. **On attend dans Paris un prix au m² record de plus de 9 700 € le m² en avril 2019, en hausse d'environ 7% en un an.**

Perspectives 2019 : à la croisée des chemins ?

Globalement, des facteurs positifs demeurent et les premiers résultats du marché francilien de janvier 2019 sont bien orientés.

Les taux des crédits à l'habitat, toujours historiquement bas, devraient le rester dans les prochains mois, apportant une aide décisive aux ménages. Car dans le même temps, les hausses successives de prix s'accumulent et pèsent sur la solvabilité des acquéreurs, particulièrement à Paris et en Petite Couronne.

Les éléments structurels de soutien de la demande des ménages déjà évoqués sont toujours là dans un contexte où la croissance économique est attendue à peine en dessous du niveau de 2017.

Cependant, **la question de la confiance**, qui joue un rôle déterminant quand il s'agit de s'endetter sur long terme, risque de se poser dans les prochains mois pour les acquéreurs.

L'amélioration du marché de l'emploi, qui semble structurellement installée pour les cadres, ainsi que l'amélioration en 2019 du pouvoir d'achat des ménages sont des facteurs favorables, toujours menacés par le risque de retournement de la conjoncture, une crise sociale, ou plus probablement encore par les difficultés structurelles du logement. Le marché immobilier reste fragile contraint par le manque d'offre de logements répondant à la demande solvable et des prix élevés alors que les politiques d'aide se sont recentrées.

Dans ce contexte d'incertitudes, conserver l'attractivité de l'acquisition et de l'investissement immobilier, poursuivre l'effort de constructions neuves, paraît plus que jamais indispensable pour préserver la fluidité du marché et garantir à tous l'accès au logement.

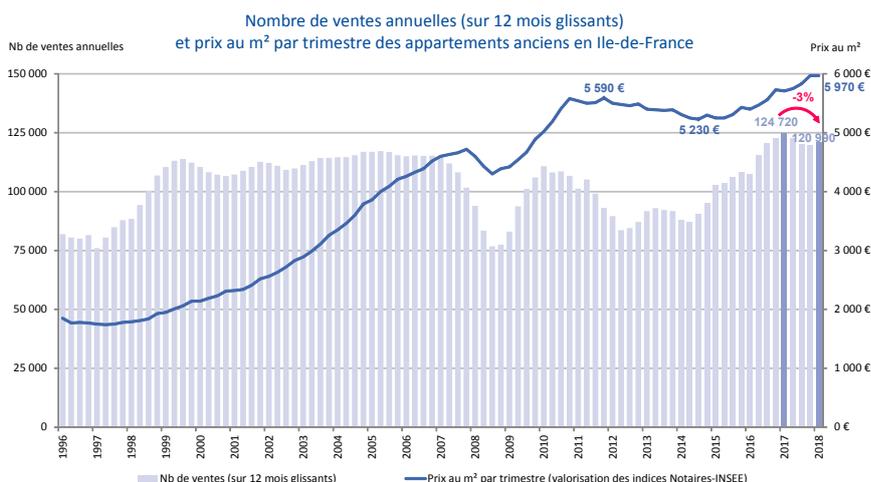


Les appartements en Ile-de-France :

Une année historiquement élevée en termes d'activité et de prix

Grâce à un 4^e trimestre 2018 très dynamique en termes de ventes (+4% comparé au 4^e trimestre 2017), l'activité de 2018 pour les appartements en Ile-de-France est proche du record historique de 2017 (-3%) et supérieure de 7% à la période de haute activité 1999-2007.

Sur l'ensemble de la région, le prix des appartements est resté stable du 3^e au 4^e trimestre 2018, à 5 970 € le m². En revanche, il a progressé de 4,5% en un an, de manière plus prononcée dans la Capitale (+5,7%) et en Petite Couronne (+4,8%) qu'en Grande Couronne (+1%).

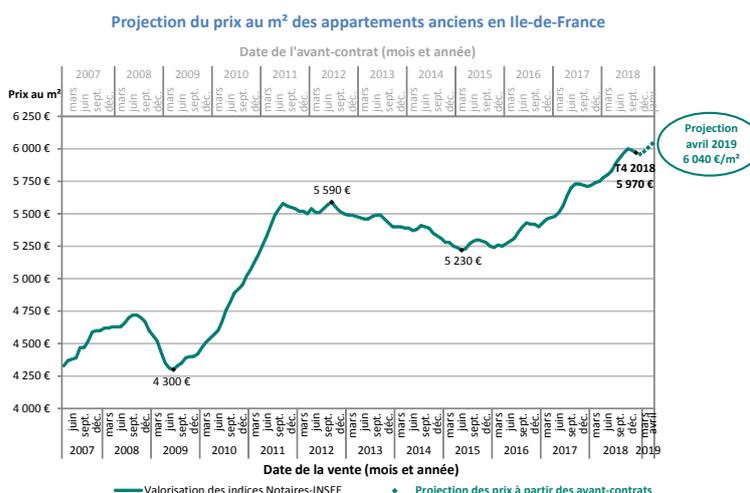


Volumes de ventes d'appartements anciens en Ile-de-France	Année 2018
Nombre de ventes	120 990
Variation : 2018 comparé à 2017	-3%
Variation : 2018 comparé à 1999-2007	7%

Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2018
Prix au m²	5 970 €
Variation en 1 an	4,5%
Variation brute en 3 mois	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	1,1%

Le prix des appartements franciliens continuerait à augmenter au même rythme

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, la variation annuelle du prix au m² des appartements franciliens devrait rester autour de 4,5% en avril 2019. Ce chiffre masque des écarts entre Paris, où les prix pourraient augmenter de 6,3% d'avril 2018 à avril 2019, la Petite Couronne (+3,7%) et la Grande Couronne (+1,3%).



Prix des appartements anciens en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2018	Projection avril 2019
Prix au m²	5 970 €	6 040 €
Variation en 1 an	4,5%	4,5%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	1,1%	1,5%

Avril correspond à la période allant de février à avril



Les maisons en Ile-de-France :

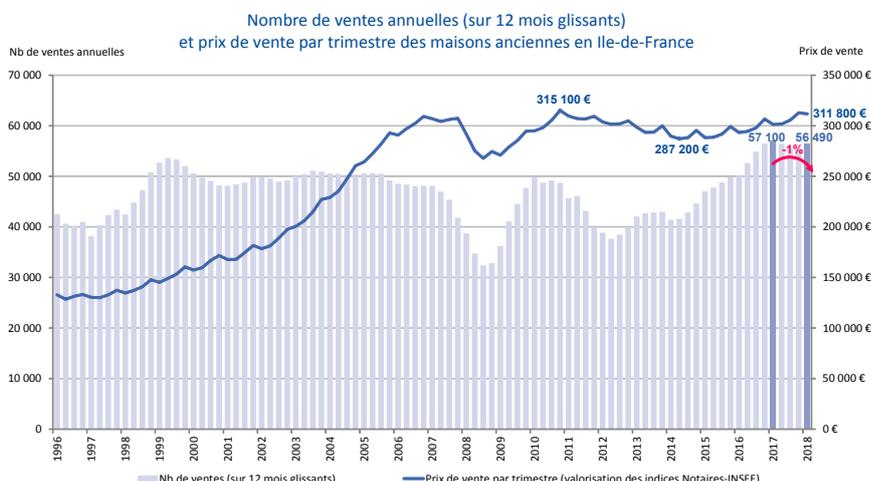
Une activité quasi équivalente au record de 2017 avec une hausse annuelle des prix de 3,5%

Comme pour les appartements, le nombre de ventes de maisons a atteint un record historique pour un 4^e trimestre (sur la période 1996-2018), supérieur de 9% au 4^e trimestre 2017. Sur l'ensemble de la région, l'activité de 2018 est quasi similaire à l'excellente année 2017 (-1%) et supérieure de 13% à la période "haute" 1999-2007.

Le prix des maisons franciliennes a augmenté de 3,5% du 4^e trimestre 2017 au 4^e trimestre 2018. Si les évolutions de prix sont modérées en Grande Couronne (+2,6%), elles sont plus fortes en Petite Couronne (+5,4%), proches de celle observée pour les appartements à Paris.

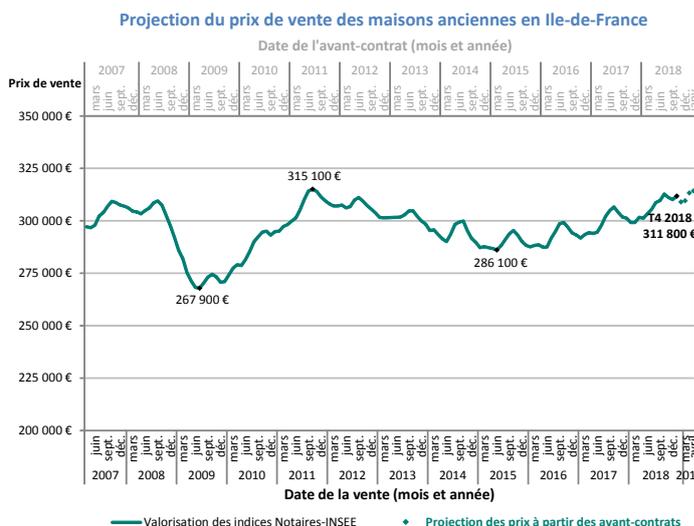
Avec une hausse annuelle de plus de 4% en avril 2019, le prix des maisons franciliennes s'approcherait du record de 2011

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, la hausse annuelle du prix des maisons devrait dépasser 4% en avril 2019 sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Cette accélération de la hausse des prix concernerait notamment les départements de Petite Couronne.



Volumes de ventes de maisons anciennes en Ile-de-France	Année 2018
Nombre de ventes	56 490
Variation : 2018 comparé à 2017	-1%
Variation : 2018 comparé à 1999-2007	13%

Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2018
Prix de vente	311 800 €
Variation en 1 an	3,5%
Variation brute en 3 mois	-0,3%
Variation CVS en 3 mois	1,7%



Prix des maisons anciennes en Ile-de-France (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2018	Projection avril 2019
Prix de vente	311 800 €	314 300 €
Variation en 1 an	3,5%	4,3%
Variation brute en 3 mois	-0,3%	1,7%
Variation CVS en 3 mois	1,7%	1,9%

Avril correspond à la période allant de février à avril



Les volumes de ventes



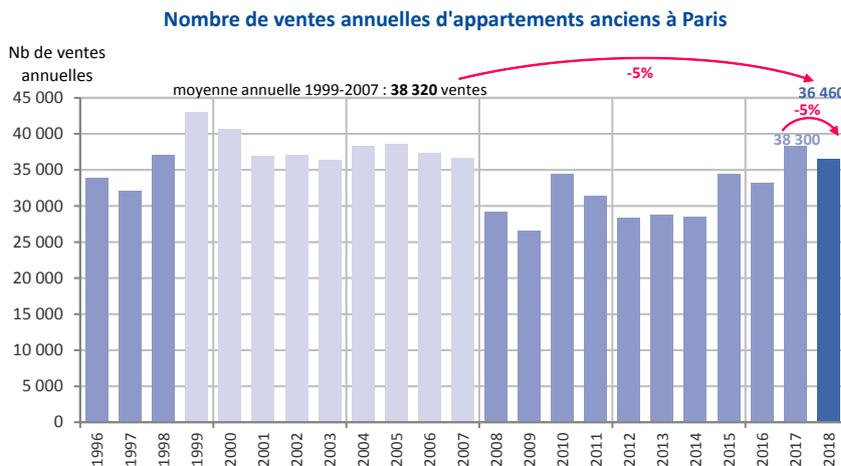
Les appartements à Paris :

La Capitale reste en retrait en termes d'activité

En raison d'un tassement de l'activité au 1^{er} semestre, les volumes de ventes de 2018 sont inférieurs de 5% comparés à ceux de 2017 et au volume moyen de la période "haute" 1999-2007.

Le marché des appartements parisiens reste le moins dynamique de la région et le seul secteur à ne pas retrouver le niveau d'activité de 1999-2007.

L'activité est néanmoins supérieure de 16% par rapport à l'ensemble des dix dernières années 2008-2017.



La période "haute", 1999-2007, est définie par un nombre élevé de ventes et des prix en hausse.

Les prix



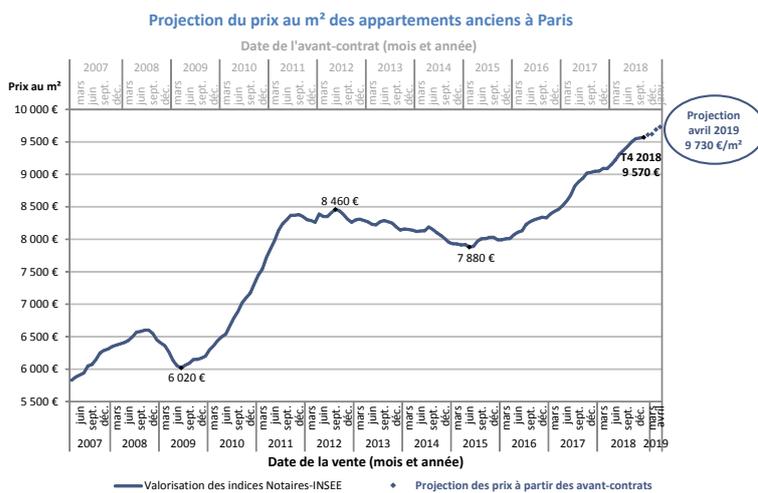
Les appartements à Paris :

Avec plus de 6% de hausse annuelle, les prix parisiens pourraient dépasser 9 700 € le m² en avril 2019

Au fil de l'année 2018, la hausse annuelle des prix a ralenti dans la Capitale, passant de 8,7% au 4^e trimestre 2017 à 5,7% au 4^e trimestre 2018. Elle devrait s'accélérer au printemps et pourrait atteindre 7% en avril 2019.

Le prix au m² des appartements dépasserait ainsi 9 700 € le m² à Paris, soit 23% de plus que 4 ans auparavant, au printemps 2015 (7 890 € le m²).

Avril correspond à la période allant de février à avril



Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2018	Projection avril 2019
Prix au m ²	9 570 €	9 730 €
Variation en 1 an	5,7%	6,3%
Variation brute en 3 mois	0,7%	1,2%
Variation CVS en 3 mois	1,8%	1,3%

Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 4^e trimestre 2018, les prix oscillent entre 7 460 € le m² à La Chapelle (18^e arrondissement) et 17 410 € à Odéon (6^e) où les prix ont fortement augmenté en un an.

Le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher s'établit à 2,3.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18	72 - La Chapelle	7 460 €	11,3%	28,4%
18	71 - La Goutte-d'Or	7 510 €	9,8%	32,3%
20	78 - Saint-Fargeau	7 580 €	1,3%	15,8%
13	50 - Gare	7 800 €	7,0%	12,1%
19	75 - Amérique	7 890 €	6,1%	17,3%

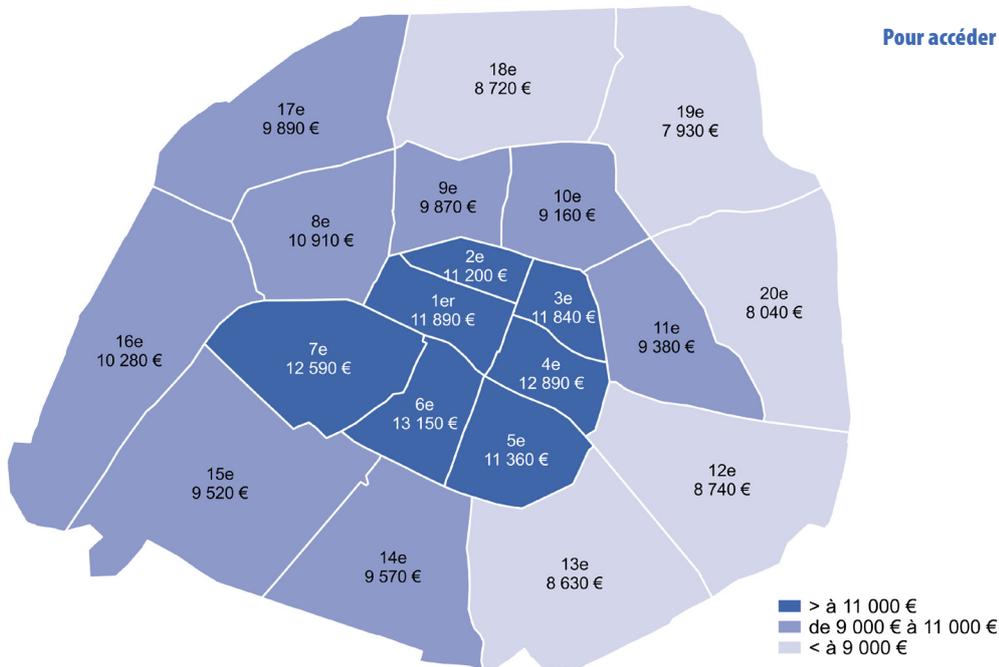
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
6	22 - Odéon	17 410 €	28,3%	33,1%
4	16 - Notre-Dame	15 970 €	n.s.	n.s.
7	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	14 180 €	-2,0%	-3,3%
6	21 - Monnaie	13 640 €	-1,5%	n.s.
4	14 - Saint-Gervais	13 630 €	26,7%	22,0%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

Les arrondissement les moins chers localisés en périphérie, du 13^e au 18^e

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2018

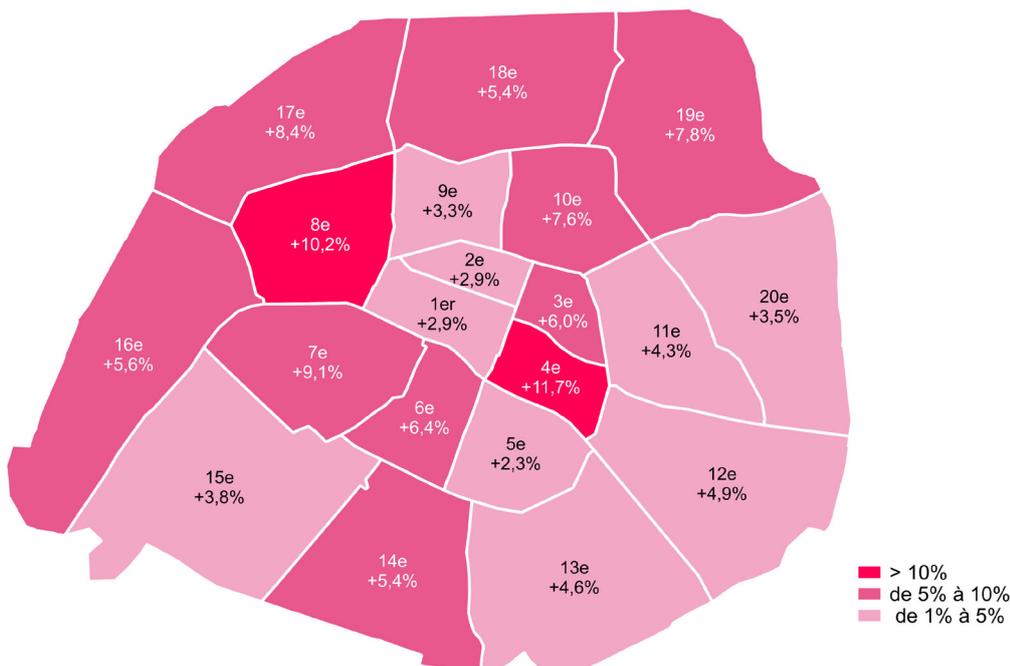


Pour accéder à la carte des prix, cliquez [ici](#)

Le 19^e arrondissement étant le seul à moins de 8 000 € le m², il nous est apparu opportun de modifier la légende de la carte. Les 5 arrondissements enregistrant un prix inférieur à 9 000 € le m² sont situés en périphérie de Paris, formant un "croissant" dans la moitié Est de la Capitale. A l'opposé, les 7 arrondissements les plus onéreux sont centrés au cœur de Paris.

Hausse généralisée des prix mais toujours avec des disparités, notamment dans le cœur de Paris

Evolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 4^e trimestre 2018



Au 4^e trimestre 2018, onze arrondissements parisiens enregistrent une hausse annuelle des prix supérieurs à 5%. Les arrondissements affichant les hausses annuelles de prix les plus modérées figurent parmi les plus onéreux (1^{er}, 2^e et 5^e).



Les volumes de ventes

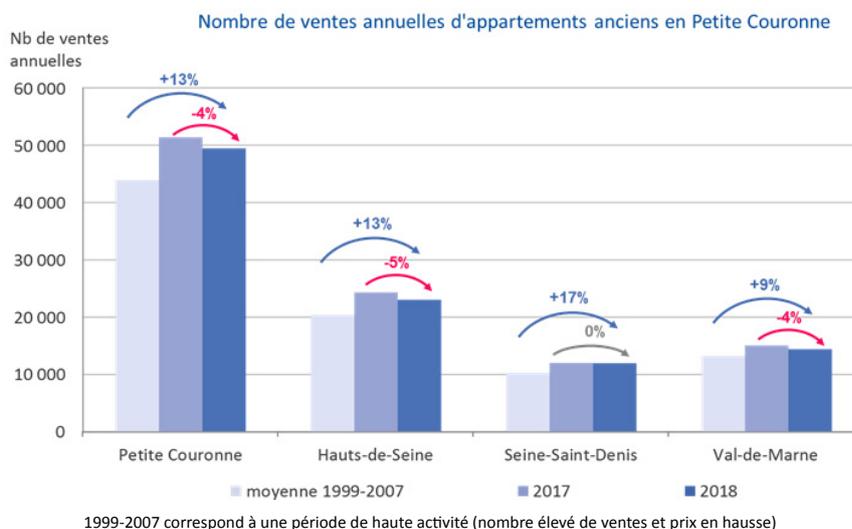


Les appartements en Petite Couronne :

Léger tassement des ventes comparé à 2017, excepté en Seine-Saint-Denis

Malgré un excellent 4^e trimestre 2018, les ventes d'appartements sont en léger retrait sur l'ensemble de l'année 2018 en Petite Couronne (-4%).

L'activité est tout de même supérieure de 13% au volume de ventes moyen observé pendant la période 1999-2007. La Seine-Saint-Denis est le département le plus dynamique avec une activité aussi élevée qu'en 2017 et supérieure de 17% comparé à 1999-2007.

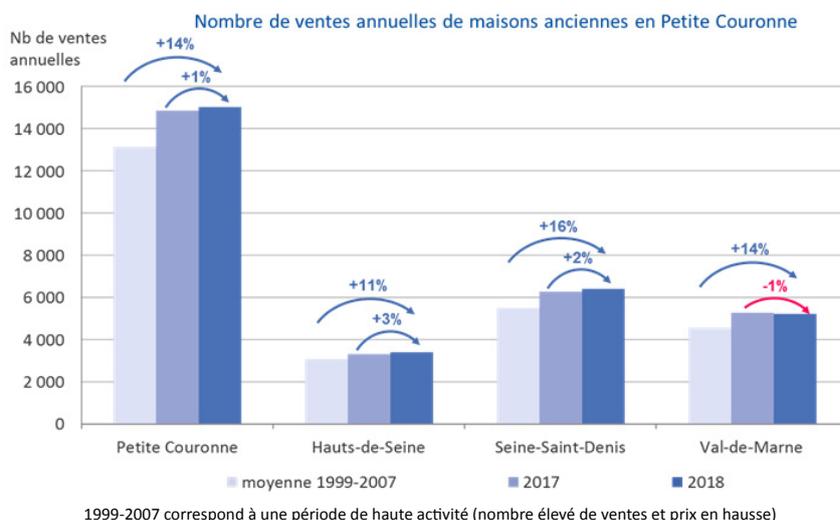


Les maisons en Petite Couronne :

Record historique des ventes en 2018

Le marché des maisons en Petite Couronne dépasse 15 000 ventes annuelles pour la première fois.

Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis enregistrent un record historique de ventes (sur la période 1991-2018) avec une activité respectivement supérieure de 3% et 2% par rapport à l'année 2017 déjà très active.



Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

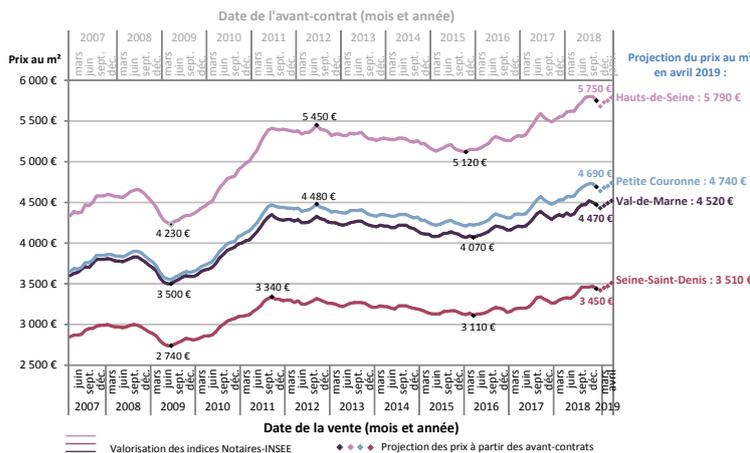
La hausse annuelle des prix, de près de 5% au 4^e trimestre 2018, devrait ralentir en avril 2019

Le prix des appartements a peu évolué du 3^e au 4^e trimestre 2018 (-0,5%) et a progressé de 4,8% en un an.

En Seine-Saint-Denis, la hausse annuelle des prix (5,6%) est comparable à celle enregistrée dans la Capitale.

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris présagent une reprise de la tendance haussière sur les premiers mois de l'année 2019. La hausse annuelle du prix des appartements en Petite Couronne devrait néanmoins s'atténuer et se situer à moins de 4% en avril 2019.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 690 €	5 750 €	3 450 €	4 470 €
Variation en 1 an	4,8%	4,8%	5,6%	4,2%
Variation brute en 3 mois	-0,5%	-0,6%	-0,5%	-0,1%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	0,6%	1,5%	1,5%

Projection des prix des appartements anciens en avril 2019	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m ²	4 740 €	5 790 €	3 510 €	4 520 €
Variation en 1 an	3,7%	3,3%	5,3%	3,5%
Variation brute en 3 mois	2,1%	2,0%	2,4%	2,0%
Variation CVS en 3 mois	2,3%	2,3%	2,9%	2,1%

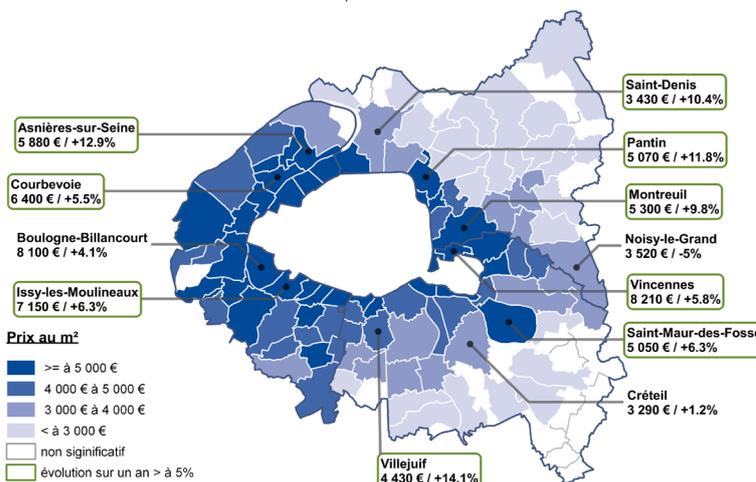
Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 4^e trimestre 2018

Une tendance haussière des prix des appartements est constatée pour une grande majorité des communes significatives de Petite Couronne.

A Boulogne-Billancourt, le prix au m² (8 100 €) est comparable au prix enregistré dans le 20^e arrondissement de Paris.

Prix au m² standardisés des appartements anciens au 4^e trimestre 2018 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



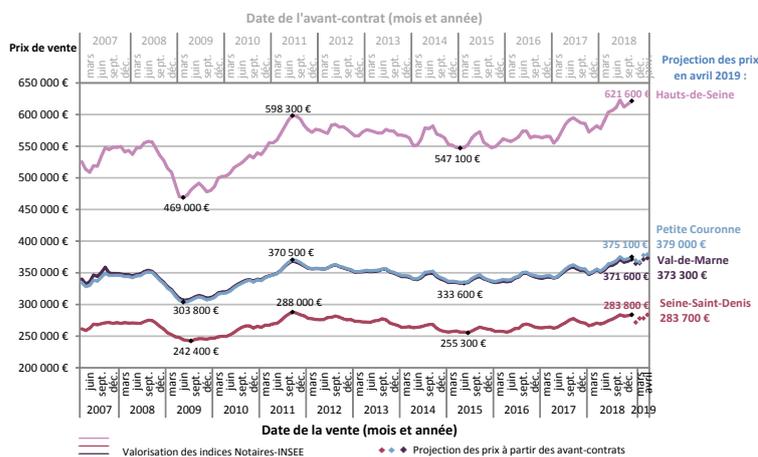
Les maisons en Petite Couronne :

Accélération des hausses annuelles de prix dans les prochains mois

Le prix des maisons s'est stabilisé en Petite Couronne du 3^e au 4^e trimestre 2018, en revanche il a augmenté de 2,2% si l'on prend en compte la correction des variations saisonnières. En un an, le prix a progressé de 5,4% sur l'ensemble des 3 départements.

Comme pour les appartements, les prix devraient augmenter dans les prochains mois. D'après les indicateurs avancés des notaires du Grand Paris, la hausse annuelle des prix s'accélérait dans tous les départements de Petite Couronne.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T4 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	375 100 €	621 600 €	283 800 €	371 600 €
Variation en 1 an	5,4%	6,1%	4,8%	5,1%
Variation brute en 3 mois	-0,1%	-0,2%	0,0%	0,0%
Variation CVS en 3 mois	2,2%	1,8%	2,5%	2,3%

Projection des prix des maisons anciennes en avril 2019	Petite Couronne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	379 000 €	283 700 €	373 300 €
Variation en 1 an	7,4%	5,4%	6,3%
Variation brute en 3 mois	2,6%	4,4%	2,4%
Variation CVS en 3 mois	2,7%	4,7%	2,6%

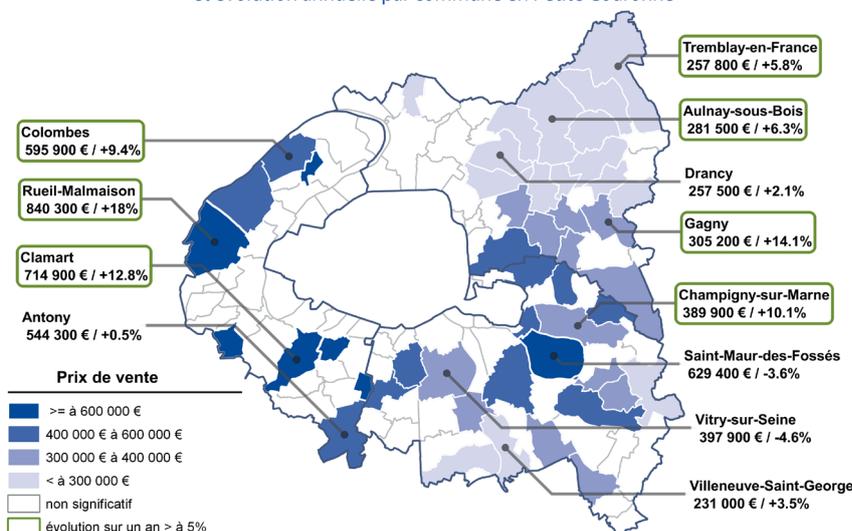
Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 4^e trimestre 2018

Une large majorité de communes significatives de Petite Couronne enregistre un mouvement de hausse annuelle des prix.

Le marché des maisons est plus hétérogène que celui des appartements. Parmi les communes affichées sur la carte, la variation annuelle s'étale de -4,6% à Vitry-sur-Seine à +18% à Rueil-Malmaison.

Prix de vente standardisés des maisons anciennes au 4^e trimestre 2018 et évolution annuelle par commune en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



Les volumes de ventes

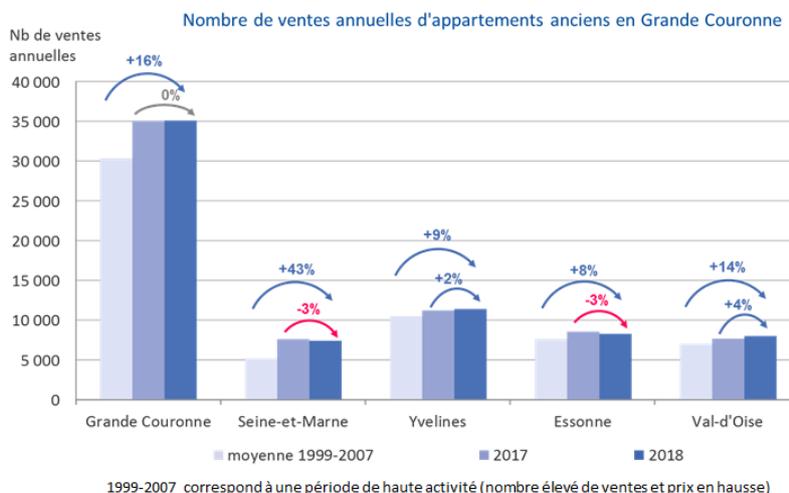


Les appartements en Grande Couronne :

Une année 2018 aussi dynamique que 2017

Avec 35 000 ventes d'appartements en Grande Couronne, l'année 2018 se consolide à un haut niveau d'activité, identique à 2017 et supérieur de 16% à la période 1999-2007.

Les Yvelines et le Val-d'Oise enregistrent des records annuels de ventes (sur la période 1996-2018), tandis que la Seine-et-Marne et l'Essonne sont en léger retrait comparé à 2017 (-3%).

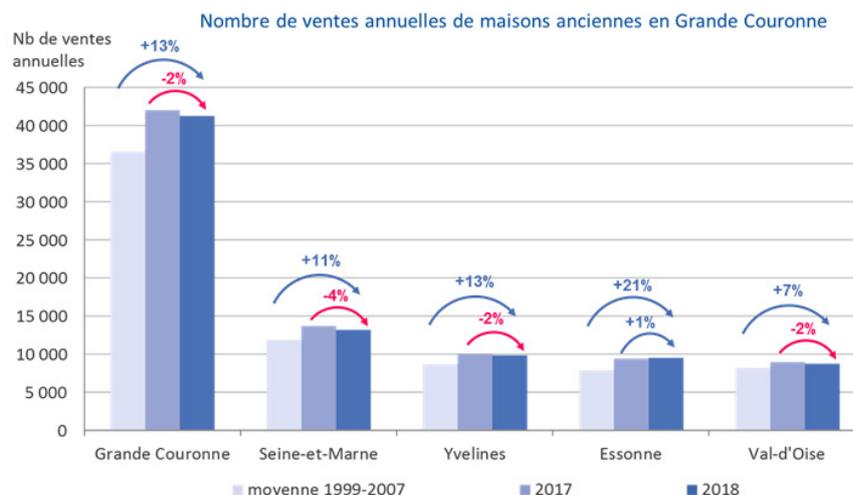


Les maisons en Grande Couronne :

Léger fléchissement des ventes, excepté pour l'Essonne

En Grande Couronne, les ventes de maisons sont en légère érosion par rapport à l'année 2017.

Seule l'Essonne affiche un record de ventes annuelles avec une activité en hausse de 1% comparée à 2017 et de 21% par rapport à la période "haute" 1999-2007.



Les prix



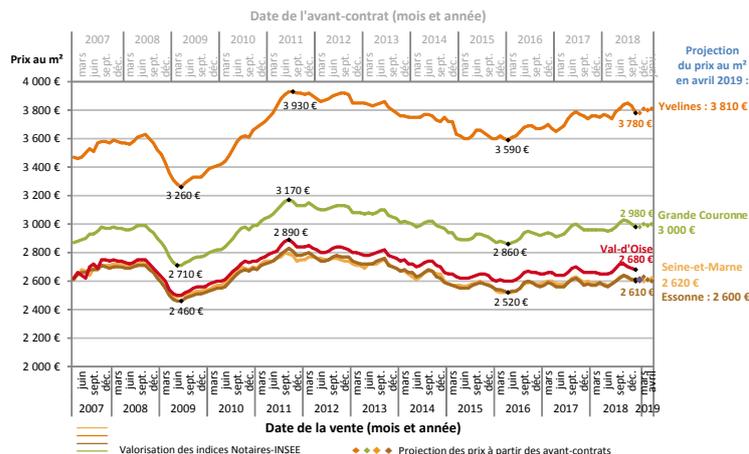
Les appartements en Grande Couronne :

Les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois

Le marché des appartements est à nouveau fluide en Grande Couronne, caractérisé par une activité dynamique et des hausses de prix limitées, entre 0,2% et 1,3% en un an selon les départements, en dessous de l'inflation des prix à la consommation (+1,6% de décembre 2017 à décembre 2018).

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, le prix au m² devrait peu évoluer dans les prochains mois passant de 2 980 € à 3 000 € sur l'ensemble de la Grande Couronne.

Projection du prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 980 €	2 600 €	3 780 €	2 610 €	2 680 €
Variation en 1 an	1,0%	0,2%	1,1%	1,3%	0,9%
Variation brute en 3 mois	-1,3%	-1,4%	-1,4%	-1,2%	-1,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,4%	-0,8%	-0,5%	-0,1%	-0,2%

Projection des prix des appartements anciens en avril 2019	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne
Prix au m ²	3 000 €	2 620 €	3 810 €	2 600 €
Variation en 1 an	1,3%	1,7%	1,1%	1,2%
Variation brute en 3 mois	0,6%	1,1%	0,9%	-0,2%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	1,4%	1,1%	0,2%

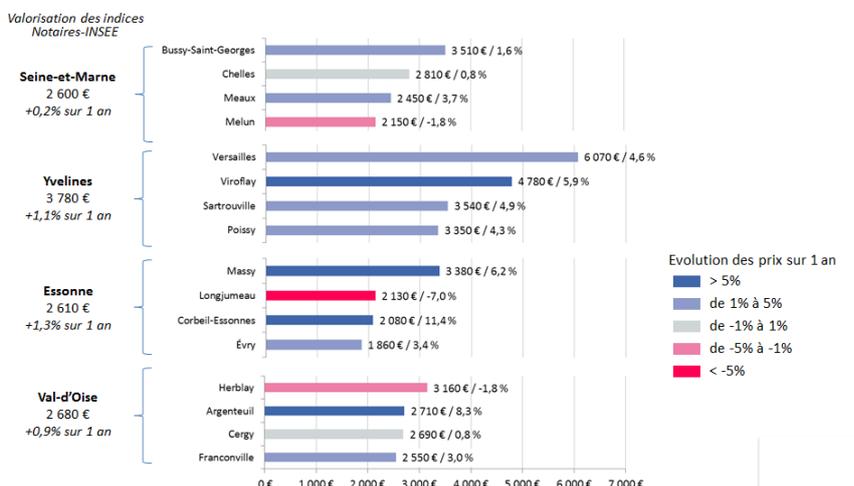
Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix au m² standardisés des appartements par commune au 4^e trimestre 2018

En Grande Couronne, les variations annuelles de prix au m² des appartements sont globalement contenues au niveau local.

Une majorité des communes présentées ci-contre enregistrent des hausses de prix limitées, inférieures à 5%.

Prix/m² standardisés des appartements par commune en Grande Couronne au 4^e trimestre 2018



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici



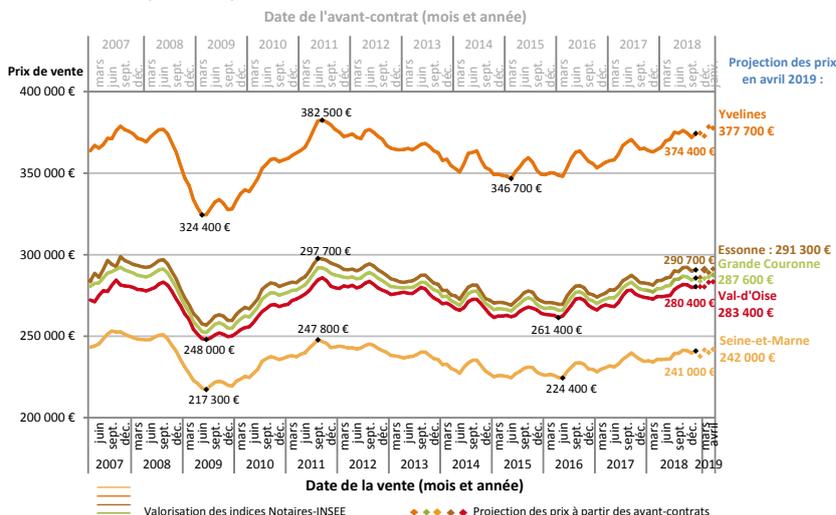
Les maisons en Grande Couronne :

Petite accélération du prix des maisons sur l'ensemble de la Grande Couronne en avril 2019

La hausse annuelle du prix des maisons est nettement plus limitée en Grande Couronne qu'en Petite Couronne : elle oscille entre 2,4% et 2,8% selon les départements.

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires du Grand Paris, les prix des maisons devraient légèrement augmenter de février à avril 2019 (+1,4% sur l'ensemble de la Grande Couronne). La hausse annuelle des prix pourrait s'accélérer dans les Yvelines et le Val-d'Oise.

Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix des maisons anciennes au T4 2018 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	285 700 €	241 000 €	374 400 €	290 700 €	280 400 €
Variation en 1 an	2,6%	2,8%	2,5%	2,8%	2,4%
Variation brute en 3 mois	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	1,5%	1,6%	1,3%	1,5%

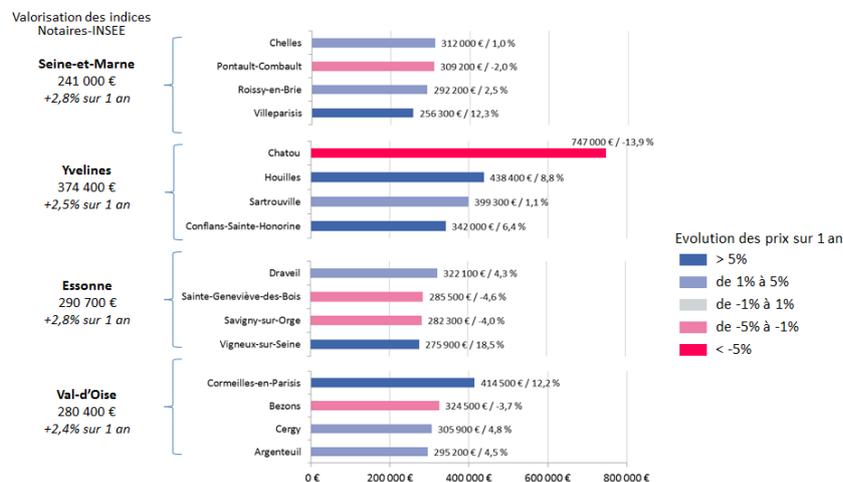
Projection des prix des maisons anciennes en avril 2019	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	287 600 €	242 000 €	377 700 €	291 300 €	283 400 €
Variation en 1 an	3,0%	2,7%	3,2%	2,5%	3,3%
Variation brute en 3 mois	1,4%	1,8%	0,8%	1,8%	1,1%
Variation CVS en 3 mois	1,6%	2,1%	1,1%	2,2%	1,2%

Avril correspond à la période allant de février à avril

Prix de vente standardisés des maisons par commune au 4^e trimestre 2018

Comme en Petite Couronne, les évolutions de prix au niveau local en Grande Couronne sont plus hétérogènes pour les maisons que pour les appartements.

Prix de vente standardisés des maisons par commune en Grande Couronne au 4^e trimestre 2018



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici

Les volumes de ventes

Nombre de ventes en 2018 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
 Logements						
	Anciens	Nombre de ventes en 2018	36 680	64 460	76 330	177 480
		Évolution sur 1 an (2017/2018)	-5%	-3%	-1%	-2%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	16%	23%	27%	23%
Écart / moyenne de la période haute**		-5%	13%	14%	9%	
 Appartements						
	Anciens	Nombre de ventes en 2018	36 460	49 450	35 080	120 990
		Évolution sur 1 an (2017/2018)	-5%	-4%	0%	-3%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	16%	22%	27%	22%
Écart / moyenne de la période haute**		-5%	13%	16%	7%	
 Maisons						
	Anciens	Nombre de ventes en 2018	n.s.	15 020	41 250	56 490
		Évolution sur 1 an (2017/2018)	n.s.	1%	-2%	-1%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	27%	26%	26%
Écart / moyenne de la période haute**		n.s.	14%	13%	13%	

n.s. : non significatif

* Variation entre le nombre de ventes moyen des 10 dernières années (2008-2017) et le nombre de ventes en 2018.

** Variation entre le nombre de ventes moyen de la période 1999-2007 et le nombre de ventes en 2018.

La période dite "haute", qui s'étend de 1999 à 2007, est caractérisée par une stabilité des volumes de ventes à haut niveau et par de fortes augmentations de prix.

[Cliquez ici pour télécharger les volumes de ventes au 4^e trimestre 2018 dans l'ancien et le neuf](#)

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	113,9	114,3	117,1	119,5	120,3
Prix au m ²	9 050 €	9 090 €	9 310 €	9 500 €	9 570 €
Variation annuelle	8,7%	7,5%	7,2%	6,2%	5,7%
Variation trimestrielle brute	1,3%	0,4%	2,4%	2,0%	0,7%
Variation trimestrielle CVS	2,2%	0,6%	2,1%	1,2%	1,8%

Petite Couronne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	105,4	106,8	107,9	111,0	110,4
Prix au m ²	4 480 €	4 530 €	4 580 €	4 710 €	4 690 €
Variation annuelle	3,9%	4,1%	3,7%	3,1%	4,8%
Variation trimestrielle brute	-2,1%	1,3%	1,0%	2,9%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-0,7%	1,7%	0,7%	1,5%	0,9%

Hauts-de-Seine	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	106,2	107,7	108,9	112,0	111,3
Prix au m ²	5 490 €	5 560 €	5 620 €	5 790 €	5 750 €
Variation annuelle	4,3%	4,6%	4,1%	3,5%	4,8%
Variation trimestrielle brute	-1,9%	1,4%	1,1%	2,9%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	-0,6%	1,7%	0,9%	1,7%	0,6%

Seine-Saint-Denis	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,8	105,4	106,5	110,1	109,6
Prix au m ²	3 260 €	3 320 €	3 350 €	3 460 €	3 450 €
Variation annuelle	3,5%	3,6%	4,0%	3,5%	5,6%
Variation trimestrielle brute	-2,4%	1,6%	1,0%	3,4%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	-1,0%	2,3%	0,7%	1,5%	1,5%

Val-de-Marne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	104,6	105,5	106,3	109,0	108,9
Prix au m ²	4 290 €	4 330 €	4 360 €	4 470 €	4 470 €
Variation annuelle	3,2%	2,9%	2,8%	2,0%	4,2%
Variation trimestrielle brute	-2,2%	0,9%	0,7%	2,5%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	-0,8%	1,4%	0,4%	1,0%	1,5%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	101,8	101,8	101,8	104,2	102,8
Prix au m ²	2 960 €	2 960 €	2 960 €	3 030 €	2 980 €
Variation annuelle	1,2%	0,7%	0,9%	0,9%	1,0%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,0%	0,0%	2,3%	-1,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,1%	-0,1%	1,4%	-0,4%

Seine-et-Marne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	101,0	100,3	100,4	102,7	101,2
Prix au m ²	2 600 €	2 580 €	2 580 €	2 640 €	2 600 €
Variation annuelle	0,9%	-0,7%	-0,1%	0,5%	0,2%
Variation trimestrielle brute	-1,1%	-0,7%	0,1%	2,3%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	-0,9%	0,6%	1,5%	-0,8%

Yvelines	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,1	103,4	103,2	105,8	104,3
Prix au m ²	3 740 €	3 750 €	3 740 €	3 840 €	3 780 €
Variation annuelle	1,9%	2,1%	1,3%	1,2%	1,1%
Variation trimestrielle brute	-1,3%	0,3%	-0,2%	2,5%	-1,4%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,4%	-0,3%	1,3%	-0,5%

Essonne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	100,5	100,8	100,7	103,0	101,8
Prix au m ²	2 580 €	2 590 €	2 580 €	2 640 €	2 610 €
Variation annuelle	0,5%	0,2%	0,8%	0,9%	1,3%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,3%	-0,1%	2,3%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,6%	-0,4%	1,5%	-0,1%

Val-d'Oise	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	101,2	100,8	101,2	103,4	102,1
Prix au m ²	2 660 €	2 650 €	2 660 €	2 720 €	2 680 €
Variation annuelle	0,4%	-0,2%	0,7%	0,8%	0,9%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,3%	0,4%	2,1%	-1,2%
Variation trimestrielle CVS	0,0%	-0,2%	0,2%	1,5%	-0,2%

Ile-de-France	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	108,6	109,3	110,9	113,6	113,5
Prix au m ²	5 710 €	5 750 €	5 830 €	5 970 €	5 970 €
Variation annuelle	5,6%	5,1%	4,9%	4,2%	4,5%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	0,7%	1,5%	2,4%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	0,9%	1,2%	1,3%	1,1%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	105,0	104,9	107,4	110,7	110,6
Prix au m ²	356 000 €	355 700 €	364 000 €	375 300 €	375 100 €
Variation annuelle	3,3%	3,0%	3,9%	3,5%	5,4%
Variation trimestrielle brute	-1,8%	-0,1%	2,3%	3,1%	-0,1%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,0%	2,2%	0,7%	2,2%

Hauts-de-Seine	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	105,5	104,9	108,8	112,2	112,0
Prix au m ²	585 900 €	582 200 €	604 000 €	622 700 €	621 600 €
Variation annuelle	3,7%	3,0%	5,3%	4,7%	6,1%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	-0,6%	3,7%	3,1%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,7%	3,6%	1,0%	1,8%

Seine-Saint-Denis	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	104,3	104,3	105,8	109,4	109,4
Prix au m ²	270 700 €	270 600 €	274 600 €	283 700 €	283 800 €
Variation annuelle	2,9%	2,3%	2,4%	2,1%	4,8%
Variation trimestrielle brute	-2,5%	-0,1%	1,5%	3,3%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,3%	0,2%	1,4%	0,8%	2,5%

Val-de-Marne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	104,8	105,3	107,1	110,2	110,1
Prix au m ²	353 600 €	355 300 €	361 100 €	371 600 €	371 600 €
Variation annuelle	3,4%	3,4%	3,6%	3,5%	5,1%
Variation trimestrielle brute	-1,5%	0,5%	1,6%	2,9%	0,0%
Variation trimestrielle CVS	0,9%	0,6%	1,5%	0,3%	2,3%

Les prix



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

Grande Couronne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,5	103,8	104,5	106,7	106,2
Prix au m ²	278 400 €	279 000 €	281 100 €	286 800 €	285 700 €
Variation annuelle	2,5%	2,3%	1,9%	1,3%	2,6%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	0,2%	0,7%	2,0%	-0,4%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,4%	0,3%	0,2%	1,5%

Seine-et-Marne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,0	103,6	103,7	106,1	105,9
Prix au m ²	234 500 €	235 800 €	236 000 €	241 500 €	241 000 €
Variation annuelle	2,1%	2,2%	1,3%	0,7%	2,8%
Variation trimestrielle brute	-2,2%	0,6%	0,1%	2,3%	-0,2%
Variation trimestrielle CVS	-0,1%	0,9%	-0,3%	0,6%	1,5%

Yvelines	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,8	103,5	105,3	106,8	106,4
Prix au m ²	365 300 €	364 500 €	370 700 €	376 200 €	374 400 €
Variation annuelle	2,7%	2,2%	2,5%	1,5%	2,5%
Variation trimestrielle brute	-1,4%	-0,2%	1,7%	1,5%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	-0,5%	1,5%	-0,6%	1,6%

Essonne	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,6	104,1	104,9	107,1	106,5
Prix au m ²	282 700 €	284 100 €	286 200 €	292 100 €	290 700 €
Variation annuelle	2,6%	2,8%	2,0%	1,6%	2,8%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,5%	0,7%	2,1%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,8%	0,0%	0,6%	1,3%

Val-d'Oise	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	103,6	103,8	104,1	106,6	106,1
Prix au m ²	273 800 €	274 400 €	274 900 €	281 700 €	280 400 €
Variation annuelle	2,4%	1,9%	1,6%	1,2%	2,4%
Variation trimestrielle brute	-1,6%	0,2%	0,2%	2,5%	-0,5%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	0,4%	-0,1%	0,6%	1,5%

Ile-de-France	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Indice brut	104,0	104,1	105,4	107,9	107,6
Prix au m ²	301 300 €	301 700 €	305 500 €	312 800 €	311 800 €
Variation annuelle	2,7%	2,5%	2,5%	2,0%	3,5%
Variation trimestrielle brute	-1,7%	0,1%	1,2%	2,4%	-0,3%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	0,2%	0,9%	0,4%	1,7%

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, la Grande 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. A 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

A 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.

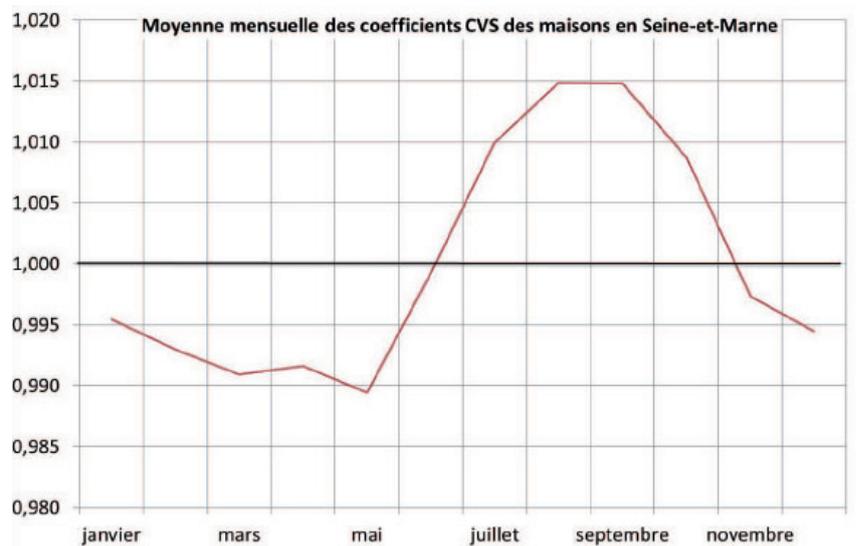
Correction des variations saisonnières (CVS)

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 le 20 décembre 2018

Focus - Evolutions des prix des logements dans les métropoles internationales : Londres et New-York restent plus chères que Paris

Il reste difficile de comparer Paris avec les grandes métropoles internationales du fait des particularités de la composition de chacune de ces métropoles : surface très limitée et densité de population particulièrement élevée (2,2 millions d'habitants sur 105 km², soit près de 21 000 habitants / km²) ainsi qu'un parc de logements anciens et de petite taille. Londres, dont le parc de logements comporte davantage de maisons et de logements de grande taille, est 4 fois plus peuplée que Paris mais 15 fois plus étendue (8,8 millions d'habitants sur 1572 km²), soit 4 fois moins dense. New-York a une population similaire à Londres mais sur un espace plus restreint (8,6 millions d'habitants sur 785 km²), soit une densité intermédiaire. Malgré ces différences, la comparaison entre les trois villes est intéressante à plusieurs titres.

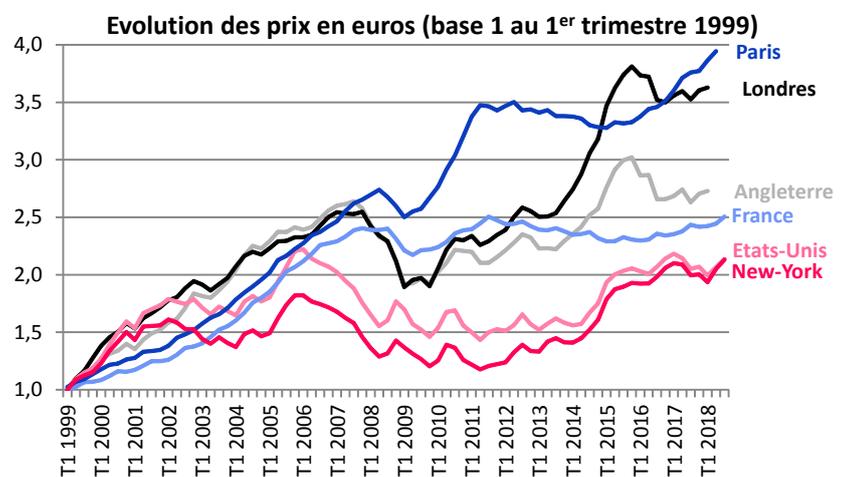
Paris et Londres déconnectés des prix de leur pays, contrairement à New-York

Les prix ont augmenté de façon assez homogène de 1999 à 2005, dans les 3 villes-mondes et leur pays respectif.

Des écarts se sont créés depuis :

- La chute des prix a commencé dès 2006, avant même la crise liée aux subprimes aux Etats-Unis comme à New-York. Elle a ensuite touché Londres puis Paris. A Paris, elle a été de très courte durée et rapidement gommée avec une reprise rapide et ample de 2010 à 2011, suivie d'une phase de 4 années d'érosion avant la reprise que l'on connaît. Paris se démarque de plus en plus de son marché national.
- En Angleterre et encore plus à Londres, les prix ont augmenté en continu de 2008 à 2015.
- Aux Etats-Unis et à New-York, qui présentent des profils étonnamment similaires, et après une longue phase baissière, une petite reprise en 2014/2015 a permis de revenir à des prix proches de ceux de 2006 sans les dépasser.

• Au final, Paris a connu les plus fortes hausses et a vu ses prix (en euros) multipliés par 3,9 en 19 ans contre 3,6 à Londres et 2,1 à New-York.



Une forte hétérogénéité de prix dans ces métropoles internationales

Aujourd'hui, le prix d'un logement peut être estimé à 513 000 €¹ à Paris contre 530 000 € à Londres et 590 000 € à New-York. Mais ces prix, finalement assez proches, recouvrent des réalités différentes.

Il convient de comparer Paris avec les centres de Londres et New-York où le niveau des prix est plus élevé que dans la périphérie.

On observe dans les trois métropoles une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, mais beaucoup moins forte à Paris, concentrée sur une surface beaucoup plus faible. Dans la Capitale française en 2018, le prix d'un logement dans le quartier Ecole Militaire (7^e) dépasse 1 000 000 € contre 240 000 € à La Chapelle (18^e), le plus abordable des 80 quartiers. **Ce ratio de 1 à 4 est bien plus modéré que dans les deux autres métropoles où il est de 1 à 10 du fait de leur échelle.**

A Londres, 340 000 € (prix médian au 1^{er} trimestre 2018) sont nécessaires pour acheter un logement à *Abbey* dans le quartier *Barking and Dagenham* et il faut déboursier 3 280 000 €, soit dix fois plus, dans le très huppé *Knightsbridge and Belgravia* du quartier *Westminster*.

A New-York, les extrêmes vont de 271 000 € dans *Port Ivory* (sur Staten Island) à 2 604 000 € dans *Tribeca* (à proximité du One World Trade Center). Cependant, cette échelle de 1 à 10 se retrouve sur l'ensemble de l'Île-de-France puisque les logements dans certaines communes peuvent se négocier à moins de 80 000 € alors que d'autres approchent 1 000 000 €.

¹ Prix de vente à Paris = prix au m² issu des indices x surface moyenne

Sources : Les données sur Londres et l'Angleterre sont réalisées par l'Office For National Statistics (ONS, site <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/medianhousepricefornationalandsubnationalgeographiesquarterlyrollingyearhpsadatadataset09>). Pour les Etats-Unis, les données de long terme reprennent les résultats publiés par Case Shiller (<https://my.spindices.com/index-family/real-estate/sp-corelogic-case-shiller>) et les prix de New-York sont diffusés sur le site www.zillow.com. Toutes les données franciliennes sont issues des indices Notaires – INSEE et de la base BIEN.

Focus diffusé le 31 janvier 2019

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.

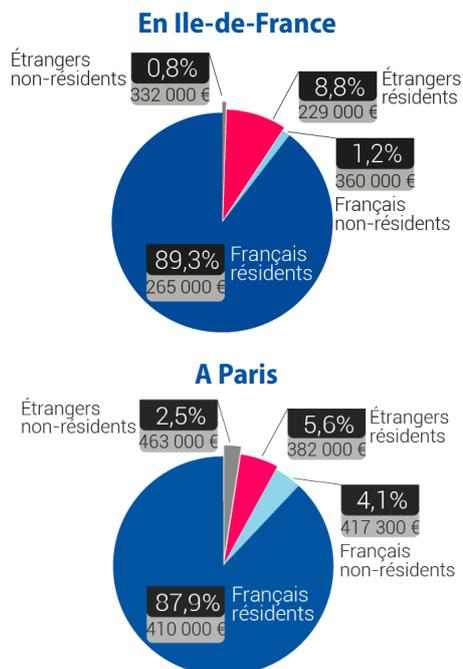
Dans la Capitale, 2,5% d'achats sont réalisés par des étrangers qui ne résident pas en France et 4,1% par des Français expatriés. Ils consacrent des budgets élevés à leur acquisition de respectivement 463 000 € et 417 000 €.

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.