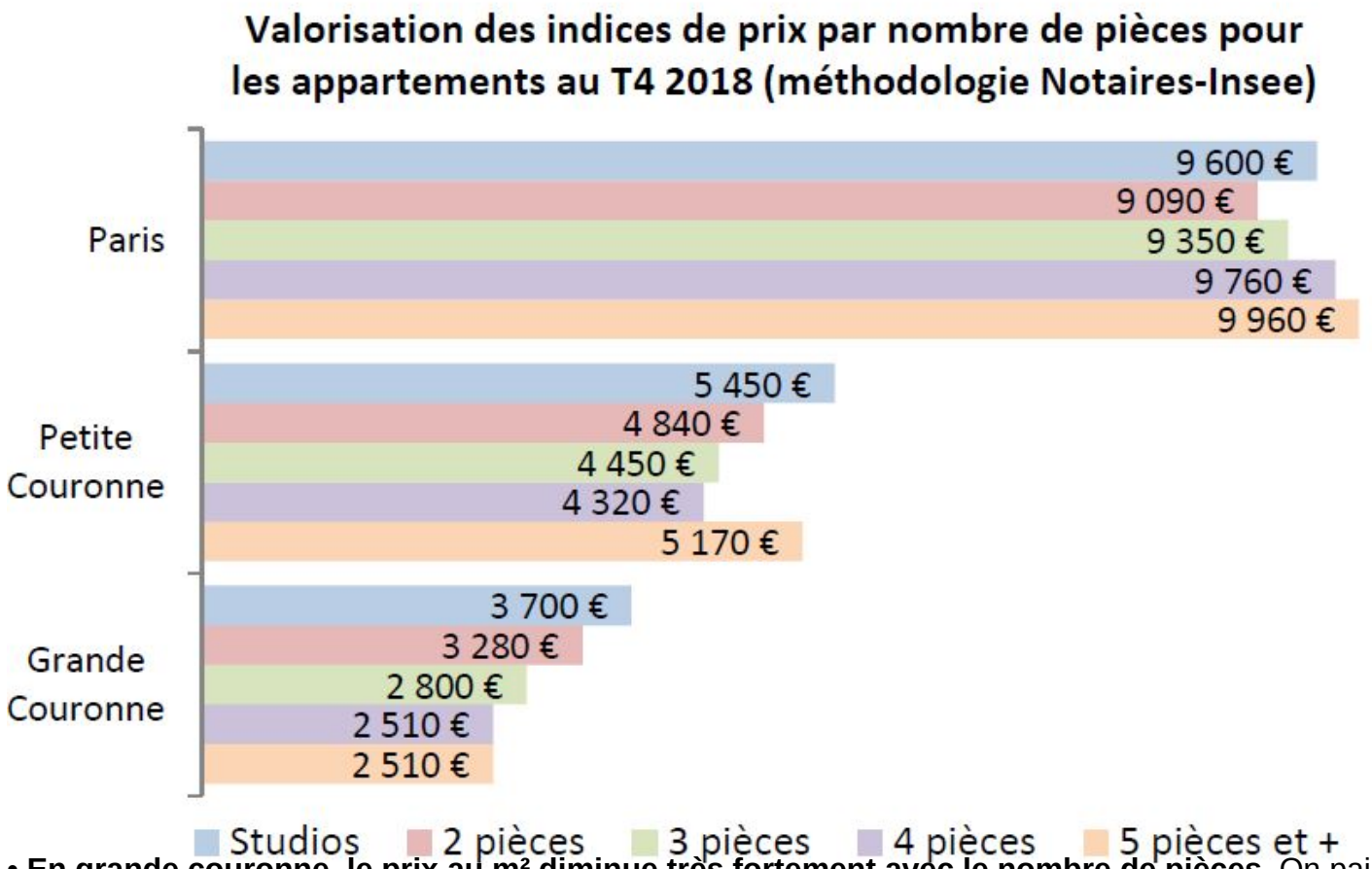
Les prix de ventes par taille de logement

Appartements en Ile-de-France : acheter un studio coûte plus cher au m², sauf dans Paris

On paie habituellement plus cher le m² d'un studio que celui d'un appartement plus grand. On explique souvent ce surcoût par la présence d'une salle de bain et d'une cuisine dont le coût est réparti sur un nombre de m² plus faibles que lorsqu'on achète un logement plus vaste.

La demande des investisseurs pour ce type de bien et des budgets d'entrée plus modestes constituent d'autres explications possibles à ce surcoût.

Au-delà de cette constatation générale, des nuances, liées à la localisation des appartements, s'imposent et sont mises en évidence par nos indices par taille des logements , qui bénéficient de la méthodologie Notaires-Insee.



• **En grande couronne, le prix au m² diminue très fortement avec le nombre de pièces.** On paie 3 700 € le m² pour acheter un studio, soit pratiquement 50% de plus que pour un 5 pièces et plus (2 510 € le m²). Les grands appartements souffrent sans doute de la concurrence des maisons qui ont la préférence de ceux qui souhaitent disposer de place.

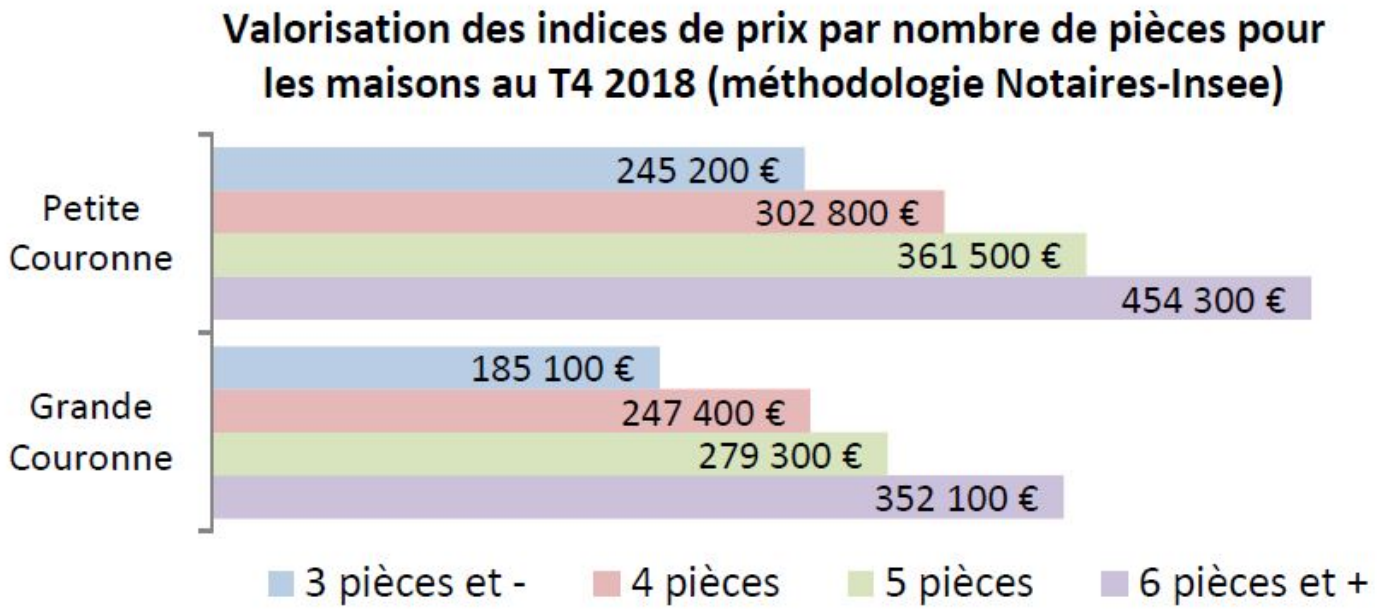
• **Au contraire, à Paris, les grands appartements de 5 pièces et plus affichent le prix au m² le plus élevé** (9 960 €), suivi des 4 pièces (9 760 €). Ces deux types d'appartements sont plus chers

que les studios (9 600 € le m²). Des effets de rareté et de localisation se combinent sans doute pour provoquer ce phénomène : les grands appartements sont rares (seulement 19% des appartements parisiens vendus ont 4 pièces et plus), recherchés et plus souvent localisés dans les quartiers les plus chers, avec des immeubles de standing. Cependant, dans ce marché aux prix très élevés, les écarts restent assez limités : l'appartement parisien de plus de 5 pièces ne coûte au m² que 10 % de plus que le deux pièces.

• **La Petite Couronne partage des caractéristiques des deux marchés :** le prix au m² diminue avec le nombre de pièces comme en Grande Couronne, mais il remonte pour les appartements de 5 pièces et plus comme dans Paris.

Maisons en Ile-de-France : passer de la Petite à la Grande Couronne permet de gagner une pièce

Les surfaces des maisons étant moins assurées que celles des appartements, l'analyse est établie sur les prix unitaires de vente selon le nombre de pièces du bien. Et sans surprise, le prix d'une maison croît avec sa taille et diminue quand on s'éloigne du coeur de l'agglomération. Pour le prix d'une maison de 4 pièces en Petite Couronne (361 500 €) on peut s'offrir un 5 pièces en Grande Couronne (279 300 €) et pour le prix d'un 5 pièces en Petite Couronne (361 500 €), on peut disposer d'un 6 pièces (352 100 €) en Grande Couronne.



Evolution des prix par type de bien depuis 2011 : peu de changements dans le temps

2011 marque la fin de la reprise de la hausse des prix, après la crise financière des subprimes. A l'époque, les prix avaient atteint des records à Paris et dans le reste de la région, tant pour les appartements que pour les maisons. Depuis ce point haut, les prix ont légèrement baissé pendant 4 ans jusqu'en 2015 pour toutes les tailles de logement, avant de repartir à la hausse, conduisant à de nouveaux records de trimestre en trimestre depuis un an.

L'évolution est assez homogène entre les différents types de logements avec des hausses de 11% pour les plus grands logements qui restent les plus chers et de 14% pour les studios. Il y a donc en 2018 comme en 2011 un écart de l'ordre de 10% sur le prix au m² selon la taille des

appartements dans Paris.

Dans le reste de la région, les prix des appartements n’ont quasiment pas évolué en 7 ans, allant de 2% de baisse pour les 4 pièces à 2% de hausse pour les studios. Il en est de même pour le marché des maisons, **les évolutions par taille allant de 5% de baisse pour les petites maisons (3 pièces et moins) à des prix stables pour les autres types de biens.**

Télécharger le focus au format PDF