

30 juillet 2015

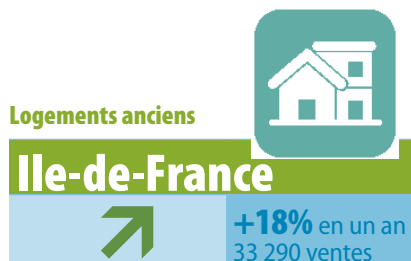
Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en mai* 2015

Le marché immobilier est assez actif et confirme une remontée estivale des prix

La reprise du nombre de ventes constatée depuis quelques mois en Ile-de-France se confirme avec une activité légèrement supérieure à la moyenne des dix dernières années. Toutefois, les prix sont toujours orientés à la baisse malgré une reprise saisonnière qui devrait les faire légèrement remonter en septembre* 2015.

Volumes de ventes de mars à mai 2015

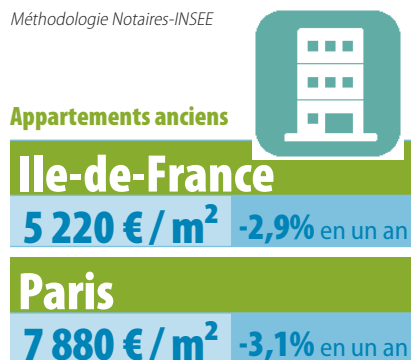


L'embellie des ventes se confirme

Avec 33 290 ventes de logements anciens en Ile-de-France de mars à mai 2015, l'activité est légèrement supérieure à celle constatée en moyenne sur les dix dernières années (+2%) et **en hausse de 18% comparé à mars-mai 2014**. L'ensemble des marchés profite de cette embellie. Il y a toutefois une forte hétérogénéité selon les départements. En Seine-et-Marne, dans l'Essonne et les Hauts-de-Seine, le nombre de transactions s'était accéléré en février 2014, avant l'augmentation des droits de mutation au 1^{er} mars 2014, puis avait fortement chuté en mars 2014. Dans ces trois départements, les volumes de ventes de mars à mai 2015 sont ainsi en forte hausse, comparé à la même période l'an dernier. Les premières informations disponibles pour le mois de juin 2015 indiquent un volume de ventes en progression globale dans la région par rapport à juin 2014.

Prix au m² en mai* 2015

Méthodologie Notaires-INSEE



Poursuite de l'érosion des prix avant une probable hausse saisonnière

Le recul annuel du prix des logements anciens est désormais de 2,3% en Ile-de-France, avec toujours un écart sensible entre la baisse de 2,9% du prix des appartements et celle de 0,8% seulement pour les maisons. En 3 mois, le prix des logements a peu évolué (-0,8%). C'est en Grande Couronne que la baisse du prix des appartements est la plus marquée (-3,3% en un an et jusqu'à -4% dans les Yvelines). A contrario, le prix des maisons n'y baisse que de 0,5% en un an. **A 7 880 € le m² en mai* 2015, le prix des appartements dans la Capitale est en baisse de 3,1% en un an.** Il reste quasiment stable par rapport à février* 2015. D'après les indicateurs avancés issus des avant-contrats de vente, le prix au m² à Paris pourrait remonter à 8 020 € en septembre* 2015, soit une hausse trimestrielle de 1,6%. En Ile-de-France, les indicateurs avancés prévoient une hausse de 1,9% en 3 mois du prix des appartements (à 5 320 € le m²), et une hausse de 2,6% du prix des maisons (à 294 800 € en septembre* 2015). On note une fois de plus la forte composante saisonnière de cette hausse, puisque la hausse corrigée des variations saisonnières n'est que de 0,4% pour les appartements et 0,9% pour les maisons.

* Les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois : mai correspond à la période allant de mars à mai.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Élise EROUT : 01 44 82 24 32 - elise.erout@paris.notaires.fr
Albera Conseil - Louis JUBLIN : 01 48 24 04 50 - l.jublin@alberaconseil.fr

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mars à mai 2015	33 290	7 310	11 980	14 000
Evolutions en 1 an	mars-mai 2015 comparé à mars-mai 2014	+18%	+14%	+19%	+21%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mars à mai 2015	23 060	7 280	9 320	6 460
Evolutions en 1 an	mars-mai 2015 comparé à mars-mai 2014	+18%	+13%	+20%	+20%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de mars à mai 2015	10 240	n.s.	2 670	7 540
Evolutions en 1 an	mars-mai 2015 comparé à mars-mai 2014	+19%	n.s.	+14%	+21%

Les prix

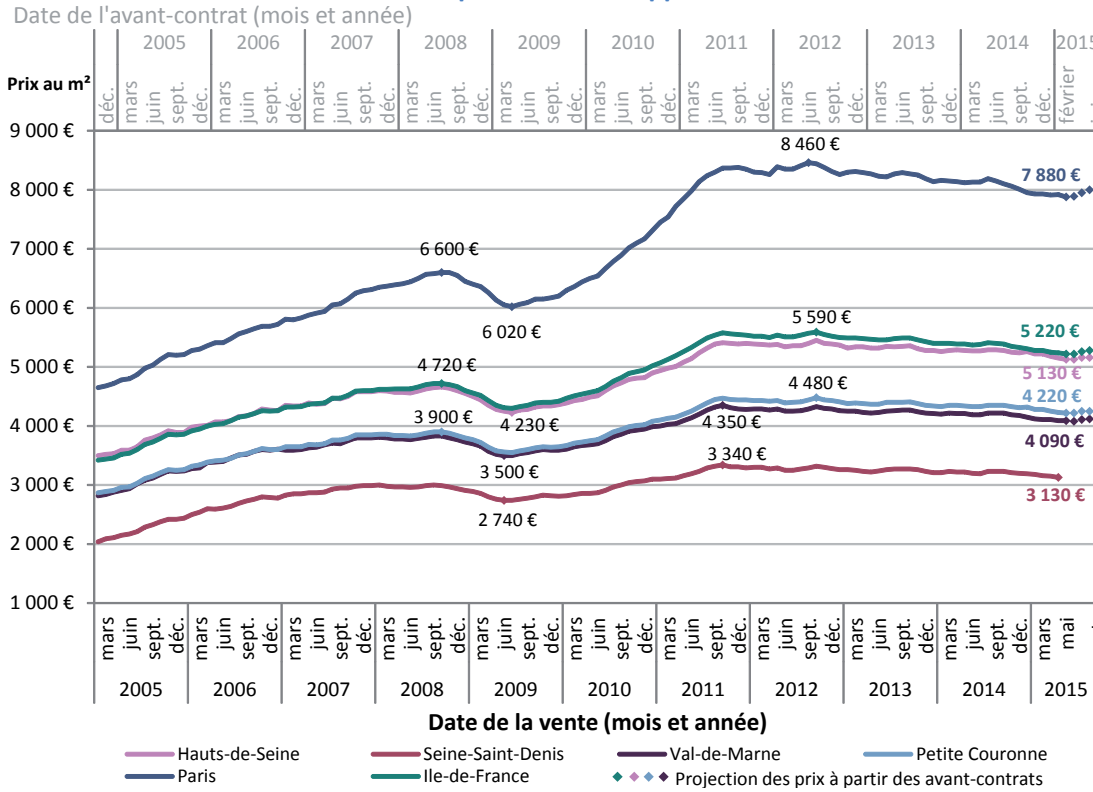
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de mars à mai 2015	5 220 €	7 880 €	4 220 €	5 130 €	3 130 €	4 090 €	2 880 €	2 550 €	3 600 €	2 540 €	2 610 €
Evolutions en 1 an	mars-mai 2015 comparé à mars-mai 2014	-2,9%	-3,1%	-2,5%	-2,6%	-2,2%	-2,5%	-3,3%	-2,0%	-4,0%	-3,2%	-3,2%
Evolutions brutes en 3 mois	mars-mai 2015 comparé à déc. 2014-fév. 2015	-1,1%	-0,6%	-1,3%	-1,7%	-0,9%	-0,7%	-2,0%	-0,8%	-3,2%	-1,1%	-1,2%
Evolutions CVS en 3 mois	mars-mai 2015 comparé à déc. 2014-fév. 2015	-0,9%	-0,6%	-1,0%	-1,5%	-0,5%	-0,3%	-1,6%	-0,8%	-2,6%	-0,8%	-0,7%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de mars à mai 2015	287 700	335 500	549 100	256 200	334 500	267 500	226 200	350 500	271 500	262 600
Evolutions en 1 an	mars-mai 2015 comparé à mars-mai 2014	-0,8%	-1,6%	-0,5%	-3,0%	-1,4%	-0,5%	-0,5%	0,0%	-0,4%	-1,2%
Evolutions brutes en 3 mois	mars-mai 2015 comparé à déc. 2014-fév. 2015	0,0%	-0,4%	-0,4%	-0,5%	-0,2%	+0,2%	+0,2%	+0,3%	+0,3%	+0,1%
Evolutions CVS en 3 mois	mars-mai 2015 comparé à déc. 2014-fév. 2015	0,0%	-0,6%	-1,0%	-0,3%	-0,4%	+0,3%	+0,3%	+0,4%	+0,5%	0,0%

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

Prix en mai* 2015 et projection en septembre* 2015 du prix au m² des appartements anciens

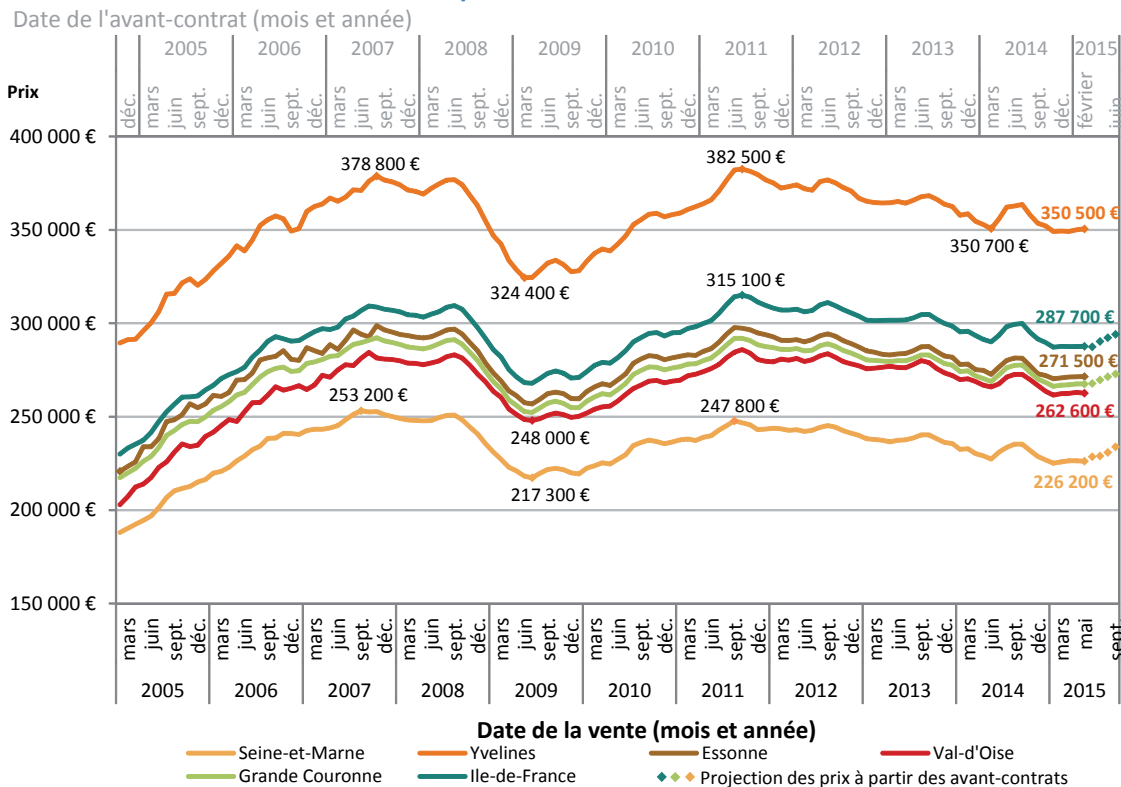


Projection des prix au m² en septembre* 2015

- Paris 8 030 €
- Ile-de-France 5 310 €
- Hauts-de-Seine 5 240 €
- Petite Couronne 4 310 €
- Val-de-Marne 4 170 €

mai* correspond à la période allant de mars à mai, septembre* de juillet à septembre

Prix en mai* 2015 et projection en septembre* 2015 du prix de vente des maisons anciennes



Projection des prix en septembre* 2015 :

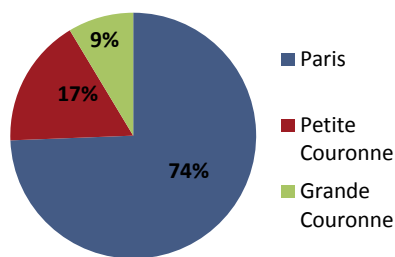
- Ile-de-France 294 100 €
- Grande Couronne 272 900 €
- Seine-et-Marne 233 900 €

mai* correspond à la période allant de mars à mai, septembre* de juillet à septembre

Focus : des profils de clientèle étrangère très différents à Paris et en banlieue

Les acquéreurs étrangers vivant hors de France plébiscitent Paris

Où achètent en Ile-de-France les étrangers non-résidents ?*



*Part moyenne durant la période 1996-2014

Vu de l'étranger, Paris, ville-monde, au puissant rayonnement international, reste la destination favorite de ceux qui deviennent propriétaires d'un logement en Ile-de-France. Parmi les acquéreurs résidant à l'étranger, près de 75% ont choisi la capitale où ils souhaitent souvent disposer d'un pied-à-terre.

La banlieue bénéficie d'une attractivité bien moindre puisque seuls 17% d'entre eux ont choisi la Petite Couronne et 9% la Grande Couronne.

Préférer Paris les conduit à devenir quasi exclusivement propriétaires d'appartements, qui outre la centralité et la compacité, offrent l'avantage d'être plus aisés d'entretien en cas d'absence. Seuls 6% des étrangers vivant hors de France achètent des maisons localisées en Petite (2%) ou en Grande Couronne (4%).

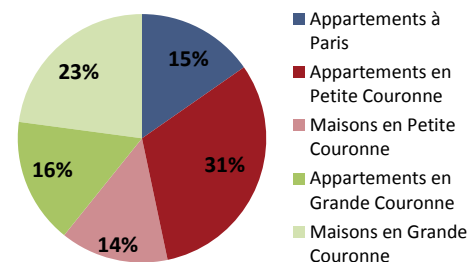
En banlieue, la part des acquéreurs étrangers augmente, mais surtout celle des résidents

En banlieue, les étrangers réalisaient environ 6% des transactions, pour 5 000 à 6 000 acquisitions par an à la fin des années 90. Pour la première fois en 2014, ils réalisent plus de 9% des transactions avec plus de 9 000 acquéreurs. La part des non-résidents reste négligeable avec 200 à 300 acquéreurs par an.

En banlieue, les acquéreurs étrangers sont déjà implantés localement

A l'inverse, les étrangers qui résidaient déjà en Ile-de-France lors de leur acquisition, deviennent propriétaires en banlieue dans 85% des cas. Et ils choisissent assez souvent, pour 37% d'entre eux, une maison.

Qu'achètent en Ile-de-France les étrangers résidents ?*



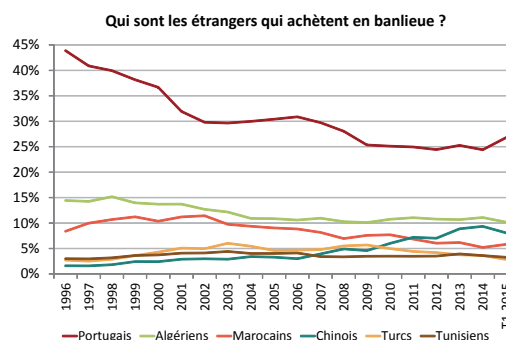
*Part moyenne durant la période 1996-2014

En banlieue, les Portugais restent les plus présents parmi les acquéreurs étrangers

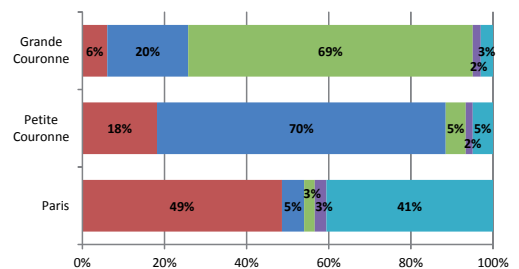
A l'instar des Italiens à Paris, les Portugais (courbe rouge) ressortent comme les acquéreurs étrangers les plus présents en Petite et Grande Couronne.

Les Algériens et Marocains sont également bien présents mais la part de ces 3 nationalités diminue au fil des ans, au profit des Chinois, en Petite Couronne, et, globalement, d'une grande diversification des nationalités. Sur l'ensemble de la banlieue, les 6 nationalités les plus présentes représentent en effet moins de 60% des acquéreurs depuis 2008 contre plus de 70% à la fin des années 90.

La part des acquéreurs Chinois a notamment augmenté en Petite Couronne, passant de 2,5% en 1996 à 15% en 2014. Ils sont devenus, depuis 2 ans, la 2^e nationalité la plus présente, quasiment à égalité avec les acquéreurs algériens. En Grande Couronne, la part des acquéreurs portugais est passée de 50% en 1996 à un peu plus de 30% en 2014. Les autres nationalités sont ensuite assez diversifiées et donc peu présentes.



Où habitaient les étrangers lors de l'acquisition ?*



* Part moyenne durant la période 1996-2014

Même pour les étrangers, l'immobilier est un marché local

Pour conclure, on peut noter que, comme pour les acquéreurs de nationalité française, le marché immobilier est pour les étrangers un marché local. Mis à part le cas particulier de Paris avec le fort afflux de non-résidents, les acheteurs étrangers en Ile-de-France sont essentiellement des personnes résidents déjà sur place.