

26 mars 2015

Communiqué de presse mensuel

La conjoncture immobilière en janvier* 2015

Pas de reprise des ventes en ce début d'année

Les volumes de ventes de logements anciens restent médiocres et orientés à la baisse en Ile-de-France. Il faut espérer que la baisse des prix, qui se confirme, et des taux d'intérêt exceptionnellement attractifs viendront dynamiser un marché immobilier francilien qui manque clairement de souffle.

Volumes de ventes de novembre 2014 à janvier 2015

Logements anciens



Ile-de-France

-9% en un an
29 240 ventes

Baisse des volumes de ventes de plus de 10% dans Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines

29 240 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2014 à janvier 2015, soit 9% de moins que lors de la période novembre 2013-janvier 2014. Le repli de l'activité est un peu plus prononcé pour les appartements (-10%) que pour les maisons (-5%). Les volumes de ventes de la période sont inférieurs de 14% à ce qu'ils étaient pendant ces dix dernières années. Enfin, les mois se suivent et se ressemblent avec un repli du nombre de transactions de 16% en novembre* 2014, de 12% en décembre* et de 14% en janvier* 2015 par rapport à la même période un an plus tôt. D'après les premiers indicateurs des Notaires de Paris - Ile-de-France, les perspectives pour février* ne sont guère encourageantes. Elles le seraient davantage sur les promesses de vente. De novembre 2014 à janvier 2015 et par rapport à la même période un an plus tôt, les volumes de ventes d'appartements ont baissé de 12% dans Paris, de 16% dans les Hauts-de-Seine et de 12% dans les Yvelines. Ils ont mieux résisté pour les maisons en Grande Couronne (-4%).

Prix au m² en janvier* 2015

Indices Notaires-INSEE



Appartements anciens

Paris

7 930 €/m² -2,8% en un an

Légère accentuation de la baisse des prix

En un an, les prix des logements anciens ont baissé de 2,4% en Ile-de-France, dans des proportions comparables pour les appartements (-2,3%) et pour les maisons (-2,4%).

D'octobre* 2014 à janvier* 2015, le recul des prix s'est accéléré pour les maisons (-2,3% en 3 mois). Mais après correction de la variation saisonnière, la baisse trimestrielle est limitée à 0,7%. On observe un phénomène identique pour les appartements dont les prix reculent de 1,5% en 3 mois mais de 0,7% une fois les variations saisonnières corrigées.

A Paris, le prix au m² des appartements anciens s'établit à 7 930 € en janvier* 2015 (-1,5% sur 3 mois, -2,8% sur 1 an). La baisse se poursuivant, il devrait tomber à 7 830 € en mai* 2015 d'après les prix issus des avant-contrats. Après une phase de résistance, les prix des appartements en Petite Couronne pourraient connaître un recul un peu plus rapide.

D'après les indicateurs avancés, les prix des maisons anciennes devraient baisser modérément mais pourraient ensuite répartir en légère hausse au mois de mai* 2015.

[Téléchargez la note méthodologique](#)

* les statistiques sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois : janvier correspond à la période allant de novembre à janvier, mai coresspond à mars-mai,...

Synthèse des chiffres

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2014 à janvier 2015	29 240	6 410	10 260	12 570
Evolutions en 1 an	nov. 2014-janv. 2015 comparé à nov. 2013- janv. 2014	-9%	-12%	-11%	-4%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2014 à janvier 2015	20 010	6 370	7 990	5 650
Evolutions en 1 an	nov. 2014-janv. 2015 comparé à nov. 2013- janv. 2014	-10%	-12%	-12%	-4%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de novembre 2014 à janvier 2015	9 220	n.s.	2 270	6 930
Evolutions en 1 an	nov. 2014-janv. 2015 comparé à nov. 2013- janv. 2014	-5%	n.s.	-9%	-4%

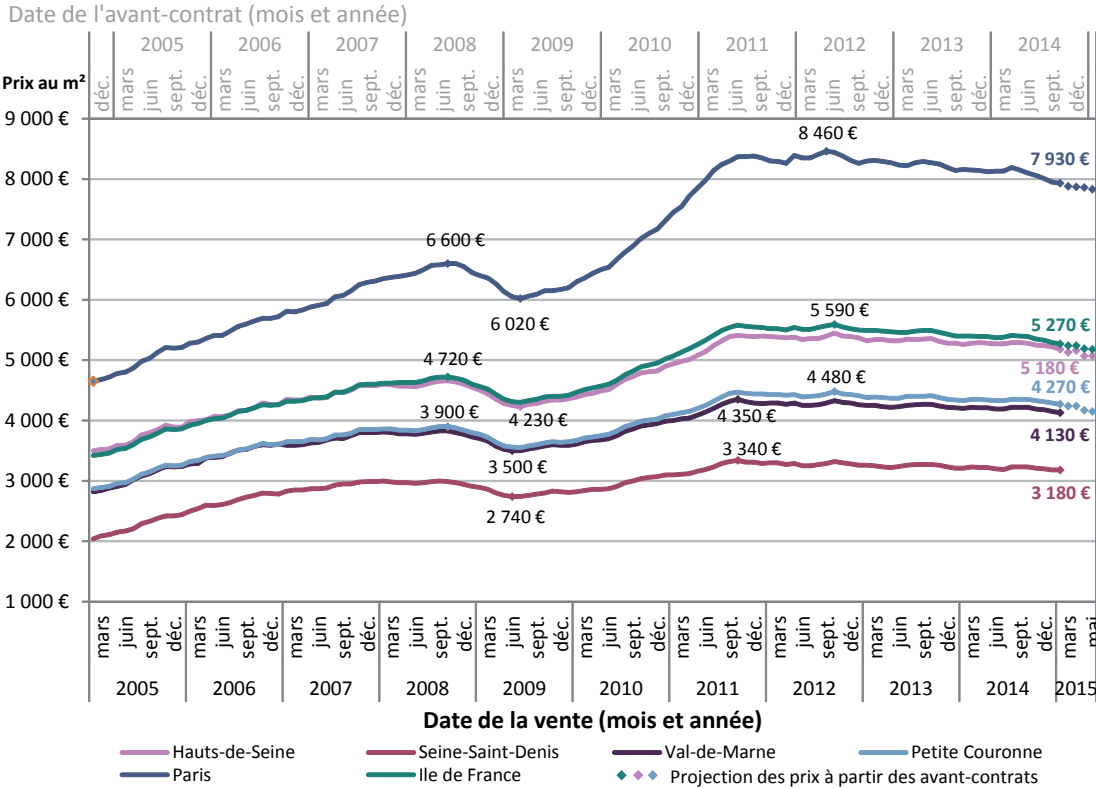
Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de novembre 2014 à janvier 2015	5 270 €	7 930 €	4 270 €	5 180 €	3 180 €	4 130 €	2 940 €	2 600 €	3 670 €	2 600 €	2 660 €
Evolutions en 1 an	nov. 2014-janv. 2015 comparé à nov. 2013- janv. 2014	-2,3 %	-2,8 %	-1,4 %	-1,5 %	-0,8 %	-1,6 %	-2,6 %	-2,6 %	-2,3 %	-2,8 %	-2,9 %
Evolutions brutes en 3 mois	nov. 2014-janv. 2015 comparé à août 2014-oct.2014	-1,5 %	-1,5 %	-1,4 %	-1,4 %	-0,9 %	-1,6 %	-1,7 %	-2,0 %	-1,6 %	-1,4 %	-2,0 %
Evolutions CVS en 3 mois	nov. 2014-janv. 2015 comparé à août 2014-oct.2014	-0,7%	-0,8%	-0,4%	-0,6%	+0,4%	-0,6%	-0,8%	-1,0%	-0,7%	-0,5%	-1,2%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de novembre 2014 à janvier 2015	288 400	336 800	551 900	257 000	335 200	267 800	226 800	350 900	271 600	262 800
Evolutions en 1 an	nov. 2014-janv. 2015 comparé à nov. 2013- janv. 2014	-2,4 %	-2,6 %	-2,8 %	-2,6 %	-2,6 %	-2,3 %	-2,5 %	-2,0 %	-2,3 %	-2,6 %
Evolutions brutes en 3 mois	nov. 2014-janv. 2015 comparé à août 2014-oct.2014	-2,3 %	-2,5 %	-3,0 %	-2,0 %	-2,5 %	-2,2 %	-2,2 %	-2,0 %	-2,0 %	-2,6 %
Evolutions CVS en 3 mois	nov. 2014-janv. 2015 comparé à août 2014-oct.2014	-0,7%	-0,4%	-0,5%	-0,1%	-0,5%	-0,9%	-1,4%	-0,5%	-0,8%	-1,1%

Projections des prix des logements anciens

Prix en janvier* 2015 et projection en mai* 2015
du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne

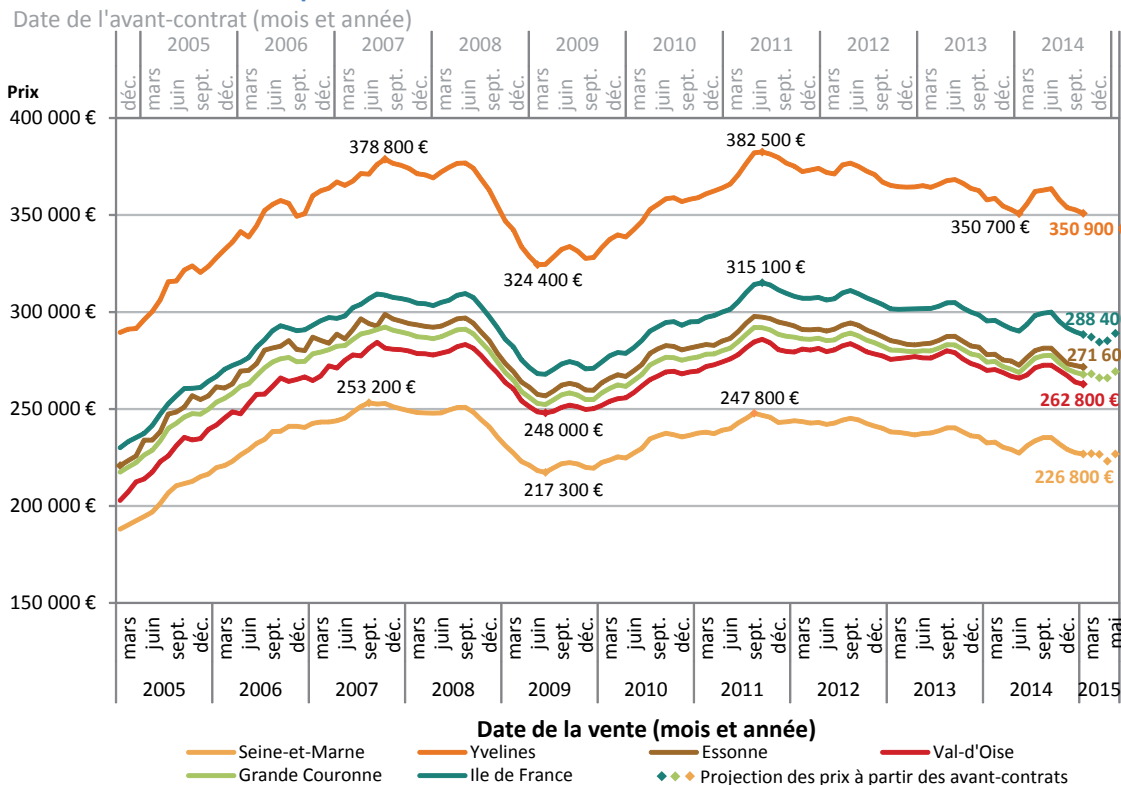


Projection des prix en mai* 2015 :

- Paris 7 830 €
- Ile-de-France 5 180 €
- Hauts-de-Seine 5 070 €
- Petite Couronne 4 150 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier, mai* de mars à mai

Prix en janvier* 2015 et projection en mai* 2015
du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projection des prix en mai* 2015 :

- Ile-de-France 289 000 €
- Grande Couronne 269 300 €
- Seine-et-Marne 226 800 €

janvier* correspond à la période allant de novembre à janvier, mai* de mars à mai

Focus - Paris : des baisses de prix différenciées selon les biens

Dans la Capitale, les prix des biens les plus chers ou les plus grands ont davantage baissé, alors que ceux des petits logements bon marché ont bien résisté.

Les acteurs du marché immobilier savent que **la baisse des prix n'affecte pas de façon homogène tous les biens dans la Capitale**. De nouvelles statistiques sur les données des notaires permettent de mieux quantifier ces tendances.

Tout d'abord, le marché des biens les plus chers a été davantage affecté par la baisse des prix que celui des biens les moins coûteux.

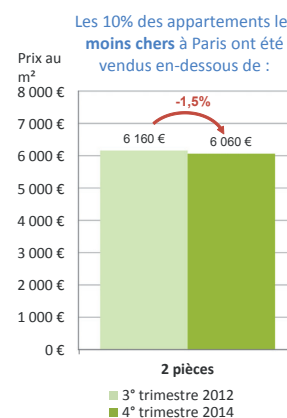
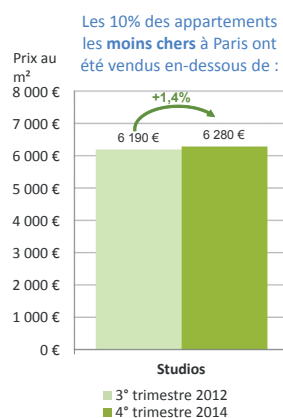
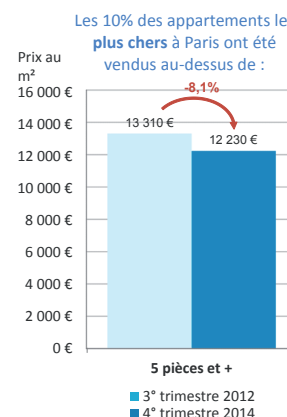
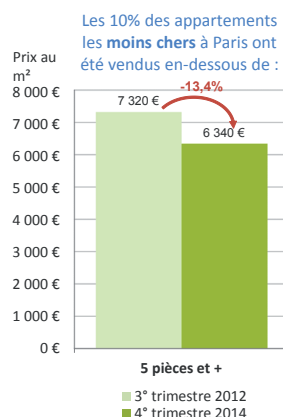
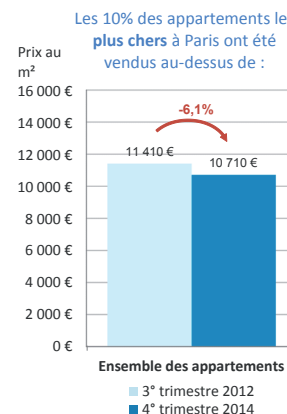
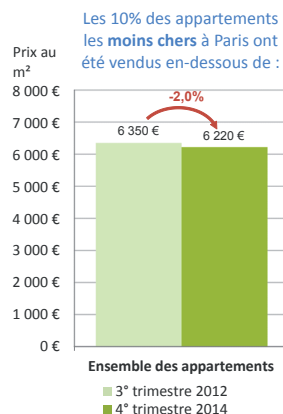
Ainsi au 3^e trimestre 2012, alors que les prix atteignaient leur sommet, les 10% d'appartements les plus chers étaient vendus au-dessus de 11 410 € le m² dans Paris. Fin 2014, les 10% d'appartements les plus chers étaient vendus à plus de 10 710 €, soit 6,1% en dessous du seuil précédent. Dans le même temps, au 4^e trimestre 2014, les 10% des appartements les moins chers étaient vendus en-dessous de 6 220 €, le seuil n'ayant reculé que de 2% par rapport au 3^e trimestre 2012 (6 350 €).

Ensuite, la baisse des prix est plus forte pour les très grands appartements, qu'il s'agisse des 5 pièces les plus chers comme des moins chers.

Ainsi, au 4^e trimestre 2014, les 10% des appartements de 5 pièces les plus chers ont été vendus à plus de 12 230 € soit 8,1% en-dessous du 3^e trimestre 2012. Parallèlement, les 10% de 5 pièces les moins chers se sont vendus à moins de 6 340 € au 4^e trimestre 2014 avec une baisse de 13,4% par rapport au 3^e trimestre 2012. Rappelons cependant que les 5 pièces représentent moins de 10% des logements vendus à Paris, avec un « ticket d'entrée » qui écarte la plupart des acquéreurs de ce marché.

Enfin, les prix des studios et des 2 pièces ont mieux résisté, particulièrement pour les biens les moins chers.

A l'inverse de ce que l'on observe sur les autres types de biens, les 10% de studios les moins chers se sont vendus en-dessous de 6 280 €, soit 1,4% de plus qu'au 3^e trimestre 2012. Les 10% de 2 pièces les moins chers ont été vendus en-dessous de 6 060 € le m² au 4^e trimestre 2014, soit un seuil très proche de celui du 3^e trimestre 2012.



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