

Paris, le 18 décembre 2014

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin octobre 2014

Accélération de la baisse des prix prévue début 2015

Petit mieux pour les ventes

35 450 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France d'août à octobre 2014, soit 5% de plus qu'à la même période en 2013. Le nombre d'appartements vendus a augmenté de 7% alors que celui des maisons s'est stabilisé (+1%).

Malgré cette légère amélioration, l'activité reste encore assez morose, 5% en dessous des 37 130 ventes enregistrées en moyenne pour la période pendant les 10 dernières années, et 13% en dessous de la période haute⁽¹⁾.

Par rapport à l'année dernière, le mois d'août 2014 a bénéficié d'une nette accélération des ventes, liée à la fin de l'abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values. C'est particulièrement vrai dans la Capitale où les investisseurs, traditionnellement nombreux, ont profité du dispositif et provoqué un afflux ponctuel de ventes. Puis, la rentrée a ensuite été très molle en septembre en Ile-de-France, avant une stabilisation des ventes en octobre.

De premiers résultats pour novembre 2014 font état d'une baisse des ventes par rapport à novembre 2013. Ils témoignent d'une fin d'année difficile sur les marchés du logement.

Au total, le nombre de ventes de logements anciens en 2014 ne devrait pas dépasser celui de 2013.

Une baisse des prix plus franche à Paris

En un an, les prix des logements anciens ont baissé de 1,6% en Ile-de-France, de 1,8% pour les appartements et de 1,1% pour les maisons.

Fin octobre⁽²⁾ 2014, les prix des logements anciens ont peu évolué en 3 mois sur l'ensemble de la Région (-0,6%) avec un recul de 0,9% pour les appartements et une stabilisation pour les maisons (+0,1%).

Paris se démarque des autres départements avec un recul de son prix au m² de 1,7% en 3 mois (à 8 050 €/m² à fin octobre).

Dans les prochains mois, l'accentuation de la baisse des prix, annoncée lors de notre conférence de presse de la fin novembre, se confirme, d'après les indicateurs avancés des Notaires de Paris – Ile-de-France sur les avant-contrats. Ces derniers anticipent un prix au m² attendu à 7 900 euros environ dans Paris en février⁽²⁾ 2015, soit une baisse de 2,2% en 3 mois.

Dans le même temps, et toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des appartements anciens dans les Hauts-de-Seine, en Petite Couronne et en Ile-de-France devraient également amorcer une phase de baisse comprise entre 2,6% et 3% de novembre⁽²⁾ 2014 à février⁽²⁾ 2015.

Les prix des maisons anciennes devraient, quant à eux, baisser de novembre⁽²⁾ 2014 à janvier⁽²⁾ 2015, puis légèrement remonter en février⁽²⁾ 2015. Mais au-delà de ces variations un peu contrastées, la tendance concernant les prix des maisons reste globalement baissière. Le prix unitaire d'une maison passerait ainsi de 298 600 euros en Ile-de-France pour l'indice d'octobre⁽²⁾ 2014 à environ 294 000 euros, fin février⁽²⁾ 2015.

(1) Période haute de 1999 à 2007

(2) Le nombre de ventes, les indices de prix et les indicateurs avancés sont calculés sur 3 mois : « octobre » correspond à la période allant d'août à octobre, « novembre » correspond à la période allant de septembre à novembre, « février » à celle allant de décembre à février.

Pour rappel : les chiffres de l'immobilier publiés par les Notaires de Paris - Ile-de-France

Les calculs d'évolution de volumes de ventes et d'indices de prix des tableaux ci-après sont réalisés à partir des transactions signées dans les offices de notaires. Ils concernent les logements anciens vendus en Ile-de-France sur les 3 derniers mois disponibles. Ces résultats, publiés moins de 2 mois après la fin de la période analysée, sont provisoires et sont donc recalculés pour chaque communiqué. Le nombre de ventes indiqué n'est pas le nombre de transactions présentes dans la base BIEN mais une estimation du nombre réel des ventes enregistrées. Les indices de prix sont calculés en suivant la méthodologie de calcul des indices Notaires – INSEE. Ils ne sont pas corrigés des variations saisonnières. Cette méthodologie a été modifiée à l'occasion de la publication des indices Notaires – INSEE de septembre 2011.

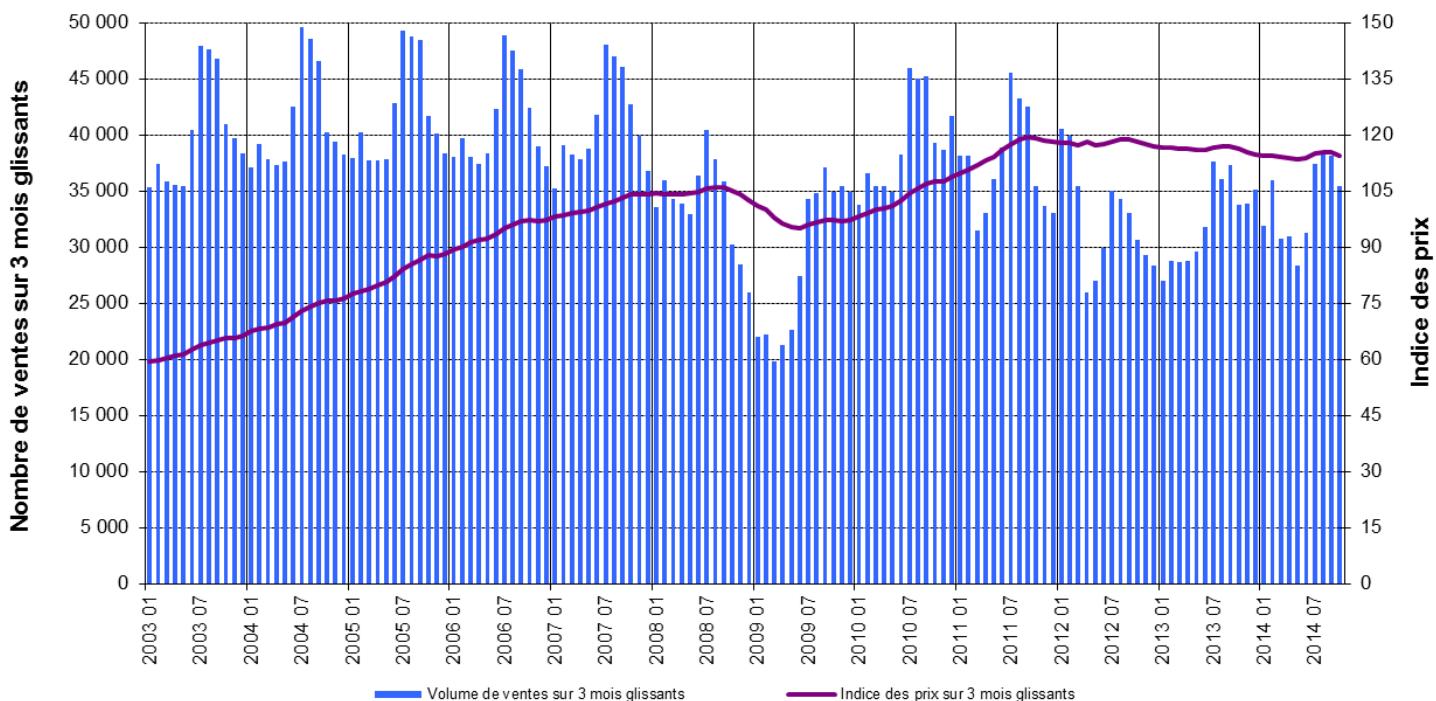
Informations presse : Maurice MONGELARD 01 44 82 24 35 / Patricia CHAPELOTTE 01 48 24 04 50

Téléchargez ce communiqué sur www.notaires.paris-idf.fr

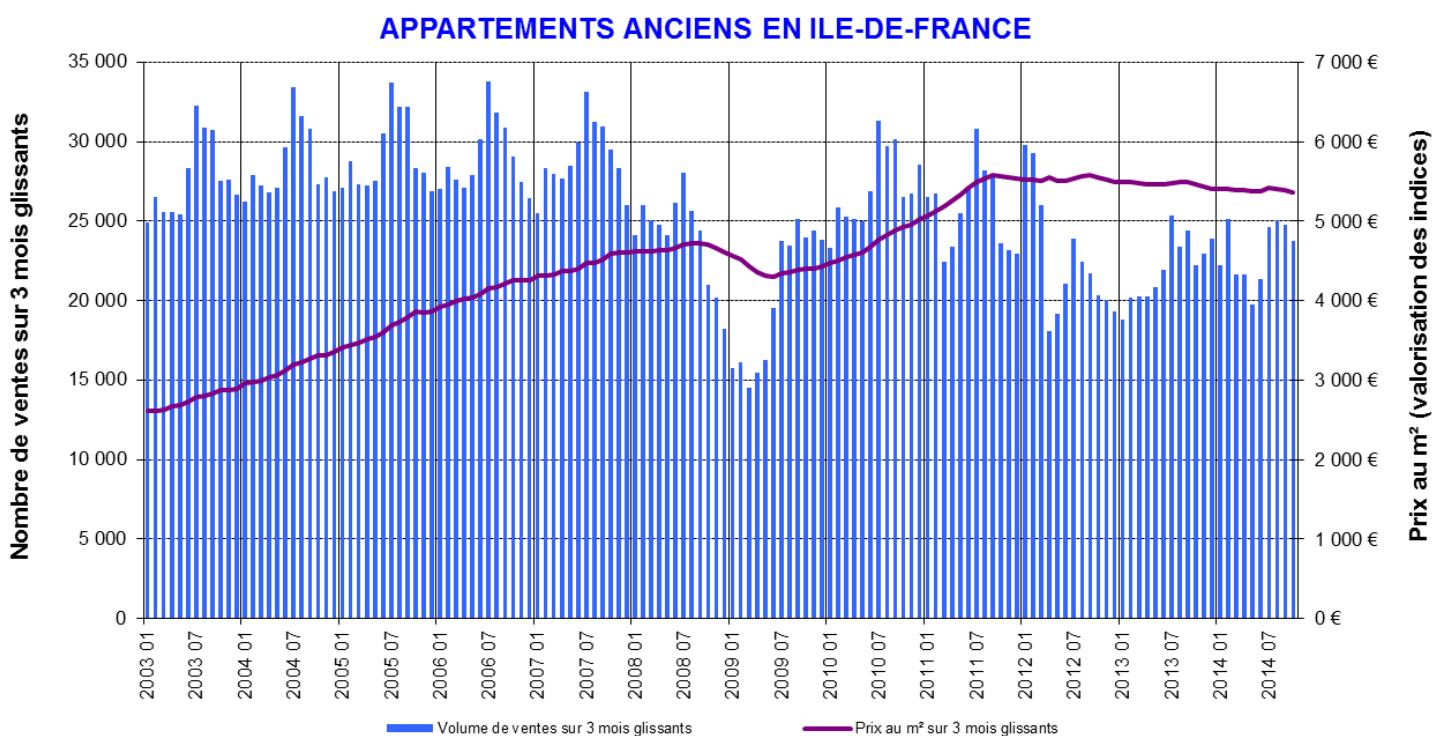
Tous logements anciens

	Ile-de-France	75	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Volumes de ventes (août 2014 - oct. 2014)											
août 2014-oct. 2014	35 450	7 730	13 010	5 390	3 570	4 050	14 710	4 130	3 820	3 840	2 930
évolution sur 1 an : août 2014-oct. 2014 comparé à août 2013-oct. 2013	+5%	+10%	+7%	+4%	+12%	+6%	+1%	+2%	-2%	+5%	-3%
Indice des prix (août 2014 - oct. 2014)											
	Rappel : base 100 au 1 ^e trimestre 2010										
août 2014-oct. 2014	114,4	125,0	114,4	117,5	109,5	112,6	106,0	104,2	108,2	104,6	106,0
Evolutions annuelles des indices de prix											
août 2014-oct. 2014 comparé à août 2013-oct. 2013	-1,6 %	-2,4 %	-0,9 %	-0,7 %	-1,7 %	-0,9 %	-1,5 %	-1,5 %	-1,3 %	-1,6 %	-1,5 %
Evolutions trimestrielles des indices de prix											
évolutions brutes : août 2014-oct. 2014 comparé à mai 2014-juillet 2014	-0,6 %	-1,7 %	-0,4 %	-0,5 %	-0,5 %	-0,1 %	+0,2 %	+0,6 %	-0,1 %	+0,2 %	+0,2 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : août 2014-oct. 2014 / mai 2014-juillet 2014	-0,8%	-1,7%	-0,7%	-0,8%	-0,9%	-0,3%	0,0%	0,6%	-0,4%	0,0%	0,0%

LOGEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



	Appartements anciens										
	Ile-de-France	75	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Volumes de ventes (août 2014 - oct. 2014)											
août 2014-oct. 2014	23 730	7 690	9 760	4 630	2 190	2 950	6 270	1 320	2 030	1 720	1 200
évolution sur 1 an : août 2014-oct. 2014 comparé à août 2013-oct. 2013	+7%	+10%	+7%	+5%	+12%	+6%	+2%	-1%	+4%	+8%	-4%
Prix au m² sous-jacents aux indices (août 2014 - oct. 2014)											
août 2014-oct. 2014	5 360 €	8 050 €	4 340 €	5 270 €	3 230 €	4 220 €	3 000 €	2 660 €	3 730 €	2 650 €	2 730 €
Evolutions annuelles des prix											
août 2014-oct. 2014 comparé à août 2013-oct. 2013	-1,8 %	-2,4 %	-0,7 %	-0,8 %	-0,9 %	-0,6 %	-2,2 %	-2,1 %	-2,2 %	-2,3 %	-1,9 %
Evolutions trimestrielles des prix											
évolutions brutes : août 2014-oct. 2014 comparé à mai 2014-juillet 2014	-0,9 %	-1,7 %	-0,1 %	-0,3 %	+0,2 %	+0,1 %	-0,5 %	+0,2 %	-0,9 %	-0,4 %	-0,1 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : août 2014-oct. 2014 / mai 2014-juillet 2014	-1,1%	-1,7%	-0,4%	-0,5%	-0,4%	-0,2%	-1,0%	-0,1%	-1,5%	-0,9%	-0,5%



	Maisons anciennes										
	Ile-de-France	75	PC	92	93	94	GC	77	78	91	95
Volumes de ventes (août 2014 - oct. 2014)											
août 2014-oct. 2014	11 720	n.s.	3 250	750	1 390	1 100	8 440	2 810	1 790	2 120	1 730
évolution sur 1 an : août 2014-oct. 2014 comparé à août 2013-oct. 2013	+1%	n.s.	+6%	-3%	+11%	+6%	-1%	+3%	-9%	+4%	-2%
Prix de vente en € sous-jacents aux indices (août 2014 - oct. 2014)											
août 2014-oct. 2014	298 600	n.s.	347 600	572 900	263 400	346 000	277 700	235 400	364 200	281 500	272 100
Evolutions annuelles des prix											
août 2014-oct. 2014 comparé à août 2013-oct. 2013	-1,1 %	n.s.	-1,4 %	-0,2 %	-2,7 %	-1,5 %	-1,1 %	-1,2 %	-0,6 %	-1,2 %	-1,4 %
Evolutions trimestrielles des prix											
évolutions brutes : août 2014-oct. 2014 comparé à mai 2014-juillet 2014	+0,1 %	n.s.	-0,9 %	-1,0 %	-1,3 %	-0,5 %	+0,5 %	+0,7 %	+0,5 %	+0,5 %	+0,3 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : août 2014-oct. 2014 / mai 2014-juillet 2014	0,0%	n.s.	-1,3%	-1,7%	-1,4%	-0,7%	0,6%	0,8%	0,4%	0,5%	0,4%

