

25 juin 2015

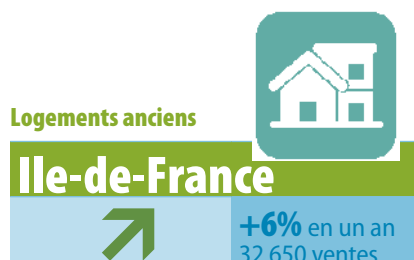
Communiqué de presse mensuel

Conjoncture immobilière francilienne en avril* 2015

L'érosion des prix se poursuit dans un marché un peu plus actif

Le marché immobilier francilien a été un peu plus dynamique ces derniers mois, surtout en Grande Couronne. La tendance à la baisse des prix de vente, qui se poursuit globalement au même rythme, pourrait ponctuellement et comme les autres années, s'interrompre dans les prochains mois en Ile-de-France sous l'effet de la saisonnalité des ventes.

Volumes de ventes de février à avril 2015

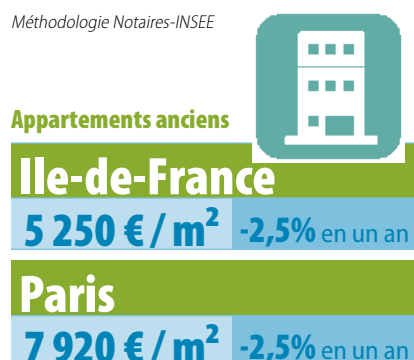


Petite embellie sur le nombre de ventes

Les frémissements observés par les acteurs du marché commencent à se concrétiser dans les chiffres. **32 650 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de février à avril 2015, soit une hausse de 6%** par rapport à la même période il y a un an. L'activité a retrouvé un niveau identique à celui des dix dernières années (32 200 ventes en moyenne de février à avril sur cette période). L'amélioration est plus visible en Grande Couronne dont les ventes augmentent de 10% lorsque l'on compare février-avril 2014 et la même période de 2015. La progression y est pratiquement identique pour les appartements (+11%) et pour les maisons (+9%). Les évolutions sont également positives pour ces deux segments de marché dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne. La Seine-Saint-Denis en revanche affiche des ventes en baisse pour les maisons comme les appartements. Les ventes ont peu évolué à Paris (+3%) avec environ 7 000 appartements vendus. Le mois de mai 2015 s'inscrit dans la continuité, avec la poursuite d'une légère augmentation des ventes.

Prix au m² en avril* 2015

Méthodologie Notaires-INSEE



La légère baisse des prix pourrait s'interrompre ponctuellement dans les prochains mois

Les prix sont toujours en recul annuel de 2% en Ile-de-France, avec une diminution un peu plus sensible pour les appartements (2,5%) que pour les maisons (0,8%). En 3 mois, les prix des logements anciens ont baissé de 0,2% et de 0,1%, après correction des variations saisonnières. A Paris, le prix au m² s'établit à 7 920 € en avril*, en baisse de 2,5% sur un an et de 0,1% en 3 mois.

D'après les indicateurs avancés, issus des avant-contrats de vente, le prix de vente pourrait se stabiliser dans la Capitale dans les prochains mois avant de progresser légèrement en juillet et août (7 990 €/m² attendus). **Cette très légère accélération des prix tient notamment à la saisonnalité** (les ménages souhaitent en effet pouvoir disposer de leur bien immobilier pour la période de rentrée scolaire). Cette situation est assez générale en Ile-de-France et plus visible pour les maisons. Elle n'est pas représentative d'une tendance à moyen terme.

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

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 février à avril 2015	32 650	7 010	11 850	13 790
Evolutions en 1 an	février-avril 2015 comparé à février-avril 2014	+6%	+3%	+2%	+10%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de février à avril 2015	22 550	6 980	9 130	6 440
Evolutions en 1 an	février-avril 2015 comparé à février-avril 2014	+5%	+3%	+1%	+11%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	de février à avril 2015	10 100	n.s.	2 720	7 350
Evolutions en 1 an	février-avril 2015 comparé à février-avril 2014	+8%	n.s.	+5%	+9%

Les prix

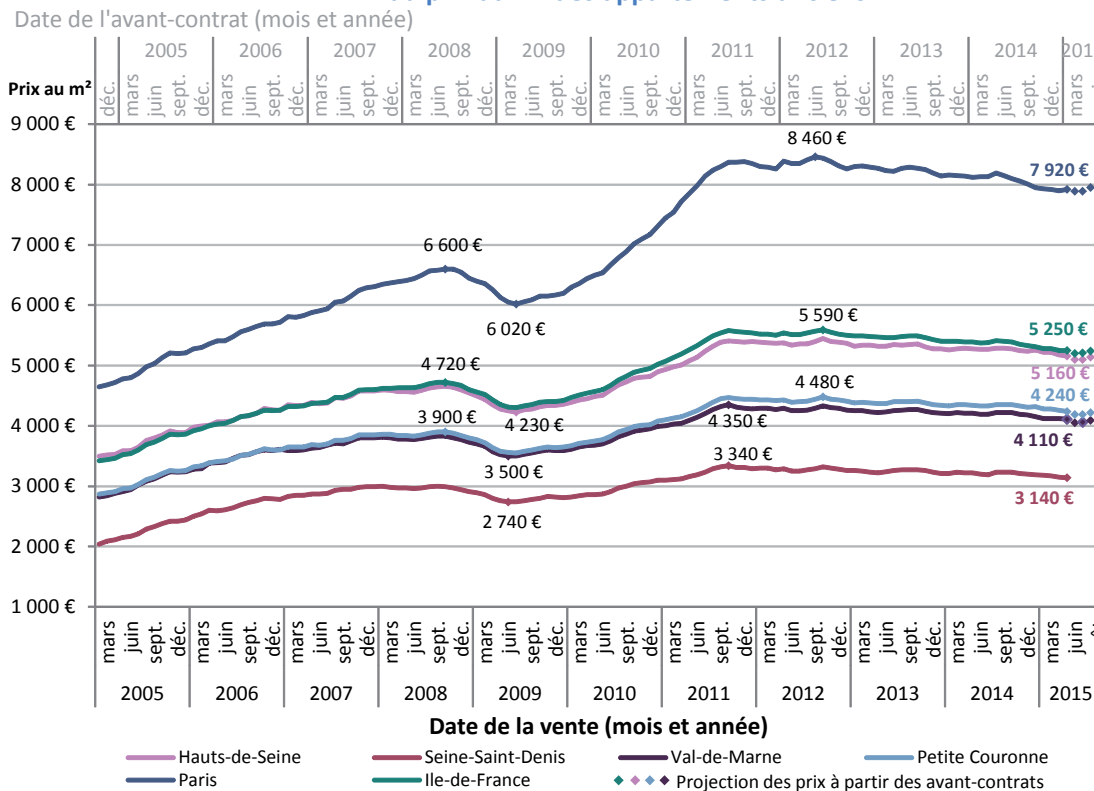
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	de février à avril 2015	5 250 €	7 920 €	4 240 €	5 160 €	3 140 €	4 110 €	2 900 €	2 580 €	3 630 €	2 560 €	2 630 €
Evolutions en 1 an	février-avril 2015 comparé à février-avril 2014	-2,5%	-2,5%	-2,3%	-2,3%	-2,4%	-2,4%	-3,2%	-2,2%	-3,4%	-3,8%	-3,1%
Evolutions brutes en 3 mois	février-avril 2015 comparé à nov. 2014-janv. 2015	-0,6%	-0,1%	-0,9%	-1,1%	-1,1%	-0,4%	-1,3%	-0,3%	-2,4%	-0,8%	-0,5%
Evolutions CVS en 3 mois	février-avril 2015 comparé à nov. 2014-janv. 2015	-0,4%	-0,1%	-0,6%	-0,9%	-0,4%	0,0%	-1,1%	-0,3%	-2,2%	-0,5%	0,0%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	de février à avril 2015	288 900	335 600	548 900	256 000	334 700	269 000	227 900	352 200	273 000	264 100
Evolutions en 1 an	février-avril 2015 comparé à février-avril 2014	-0,8%	-1,5%	-0,3%	-2,8%	-1,5%	-0,6%	-0,6%	-0,2%	-0,7%	-1,1%
Evolutions brutes en 3 mois	février-avril 2015 comparé à nov. 2014-janv. 2015	+0,6%	-0,3%	-0,7%	-0,1%	0,0%	+1,0%	+1,2%	+0,9%	+1,0%	+1,0%
Evolutions CVS en 3 mois	février-avril 2015 comparé à nov. 2014-janv. 2015	+0,6%	-0,6%	-1,4%	0,0%	-0,4%	+1,1%	+1,6%	+1,0%	+1,3%	+0,5%

Téléchargez la note méthodologique

Projections des prix des logements anciens

Prix en avril* 2015 et projection en août* 2015 du prix au m² des appartements anciens



Projection
des prix au m²
en août* 2015 :

Paris
7 990 €

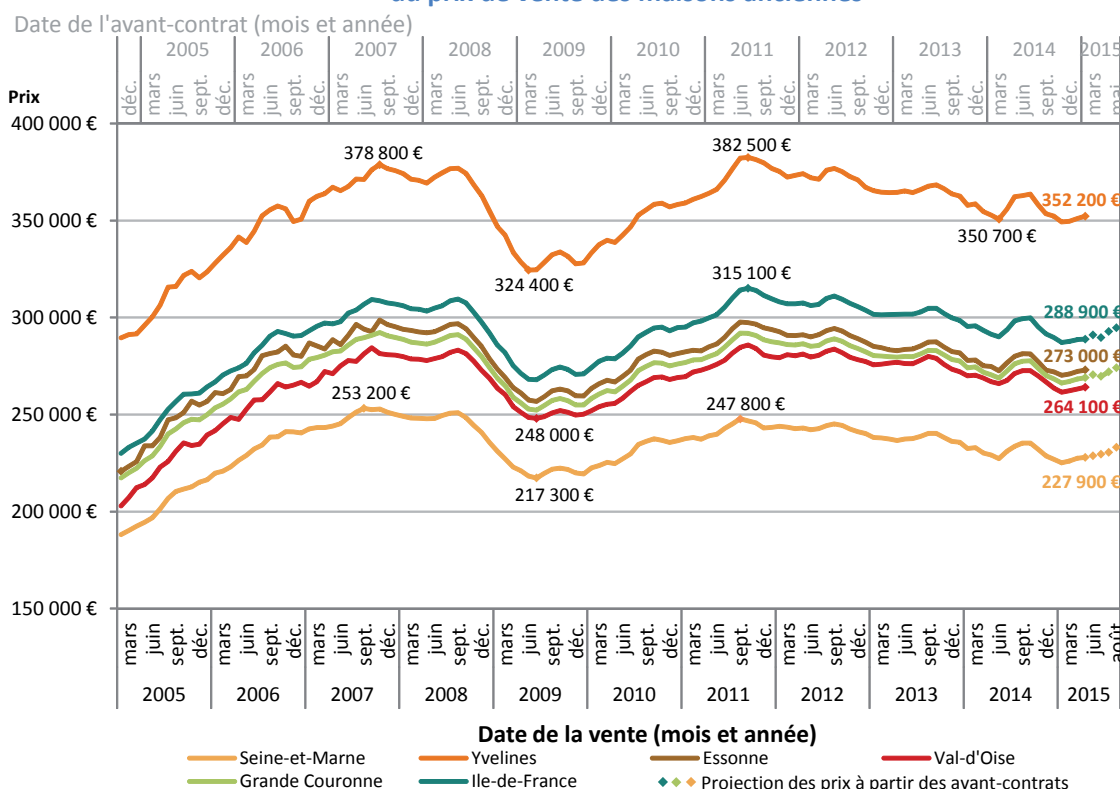
Ile-de-France
5 270 €
Hauts-de-Seine
5 150 €

Petite Couronne
4 240 €

Val-de-Marne
4 110 €

avril* correspond à la
période allant de
février à avril, août*
de juin à août

Prix en avril* 2015 et projection en août* 2015 du prix de vente des maisons anciennes



Projection des prix
en août* 2015 :

Ile-de-France
294 800 €
Grande Couronne
274 100 €

Seine-et-Marne
233 200 €

avril* correspond à la
période allant de
février à avril, août*
de juin à août

Focus - Paris : la place des acquéreurs étrangers sur le marché immobilier : mythe ou réalité ?

Les observateurs ont souvent mis en avant la place des étrangers dans la formation des prix et sur le fonctionnement du marché immobilier. S'ils peuvent ponctuellement exercer un rôle déterminant sur certains segments de marché très étroits dans la Capitale (très grands biens de très haut de gamme ou hypercentre de Paris), **leur présence doit être relativisée et remise en perspective.**

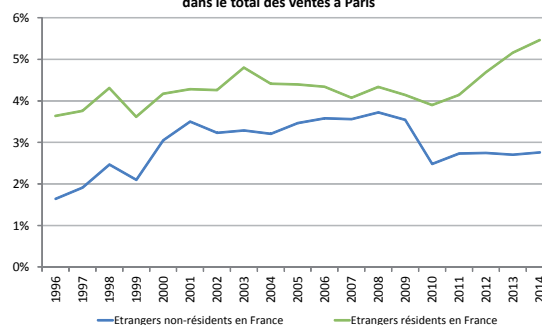
Une clientèle étrangère qui regroupe des acquéreurs dont la stratégie est très diversifiée

Tout d'abord, Paris, ville cosmopolite, accueille comme toutes les grandes Capitales mondiales une population étrangère assez nombreuse (environ 15% des habitants de la ville). Assez naturellement, **les étrangers sont donc également présents, bien que dans une moindre proportion (environ 8%), parmi les acquéreurs d'appartements parisiens.**

D'autre part, **les acquéreurs étrangers présentent des profils très différents.** Ainsi, il faut distinguer ceux qui sont nés à l'étranger, résident en France et achètent plutôt dans Paris. Ils sont devenus proportionnellement plus nombreux dans la Capitale (courbe en vert), dans un mouvement lent mais plus régulier depuis cinq ans. Alors qu'ils représentaient autour de 4% des acquéreurs de 1996 à 2011, ils en représentent 5,5% en 2014.

Il faut également isoler les étrangers non-résidents qui achètent depuis l'étranger. Actuellement, la part des étrangers non-résidents dans les ventes totales dans la Capitale est redescendue en dessous de 3% alors qu'elle avait progressé jusqu'à atteindre près de 4% en 2008/2009. La très forte hausse des prix en 2010 semble avoir déclenché ce recul. Depuis, les modestes baisses de prix du résidentiel constatées depuis 3 ans et une fiscalité dissuasive ont pu freiner leur retour sur le marché parisien. La baisse de l'euro, si elle s'installait, pourrait avoir un effet inverse.

Part des acquéreurs étrangers et non-résidents dans le total des ventes à Paris

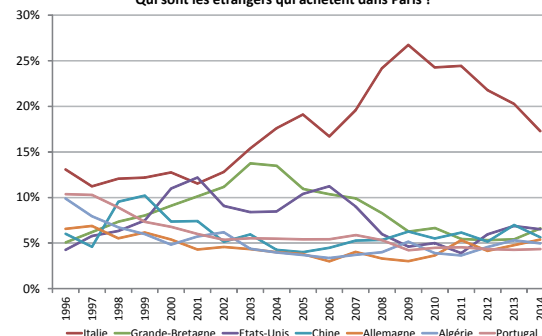


Les Italiens toujours très présents dans la Capitale

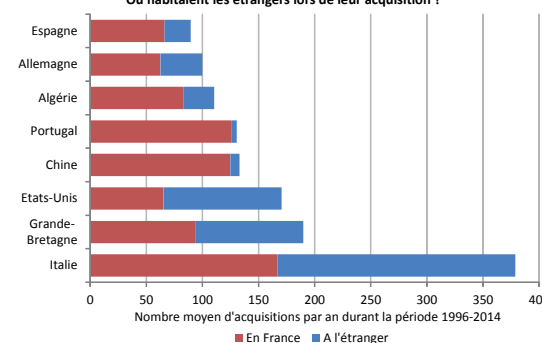
Historiquement, les Italiens (courbe rouge) ressortent, et de loin, comme les acquéreurs étrangers les plus représentés à Paris. Cependant, leur présence a fortement fluctué dans le temps au point de représenter, en 2009, un quart des acquéreurs étrangers dans la Capitale.

Les six pays les plus représentés, en-dehors de l'Italie, cumulent chacun autour de 5% des achats des étrangers en 2014, avec des variations dans le temps. Les Portugais, Algériens et Chinois étaient plus nombreux à la fin des années 90. Les Anglais et les Américains représentaient plus de 10% des acquéreurs étrangers au début des années 2000. Enfin, la part des acquéreurs allemands est stable dans le temps. Les origines géographiques des acquéreurs étrangers se sont aussi progressivement diversifiées au fil du temps.

Qui sont les étrangers qui achètent dans Paris ?



Où habitaient les étrangers lors de leur acquisition ?



Où habitaient les étrangers lors de leur acquisition ?

En moyenne depuis près de 20 ans, les Italiens, Américains et Anglais qui achètent à Paris sont majoritairement des non-résidents qui s'installent ou achètent un pied-à-terre sans avoir déjà vécu dans la Capitale. A l'inverse, les autres nationalités et particulièrement les Portugais et Chinois résident déjà majoritairement en France au moment de leur achat.