Immobilier francilien : un marché du logement à plusieurs vitesses ?

Publié le 27/02/2014



Depuis 20 ans, la donne a changé sur les marchés de logement, et plus particulièrement de l'accession à la propriété. Des évolutions structurelles qui tiennent à multiples facteurs qui ont transformé le marché. Analyse.

Depuis 20 ans, la donne a changé sur les marchés de logement, et plus particulièrement de l'accession à la propriété. Des évolutions structurelles qui tiennent à la modification des conditions d'acquisition, à la très forte poussée des prix et à des modifications sociodémographiques survenues en Ile-de-France, ont peu à peu transformé notre marché.

Dans une étude intitulée : **« Deux décennies d'immobilier en Ile-de-France : un marché du logement à plusieurs vitesses »(cliquez-ici)**, les **Notaires de Paris – Ile-de-France** ont développé une nouvelle analyse de long terme d'une part, et de nouveaux indicateurs d'autre part, pour compléter les analyses déjà produites par eux tous les trimestres. Les données des notaires sur le marché parisien permettent de remonter, sur plus 30 ans, et les données sur la banlieue, plus récentes, portent sur plus de 18 ans.

Quels sont les principaux enseignements de l'étude et les évolutions du marché immobilier francilien en 20 ans ?

• **Se loger et être propriétaire en Ile-de-France est plus difficile que dans le reste de la France** (47% des ménages franciliens sont propriétaires de leur résidence principale contre 58% en moyenne au plan national).

• **Le marché du logement francilien connaît des prix en très forte hausse sur le long terme**, malgré des phases de crise, effaçant ainsi les mouvements ponctuels de baisse des prix.

• **Les ventes de biens immobiliers sont de moins en moins nombreuses à Paris** et les prix dans la Capitale sont en très forte hausse.

• **Les augmentations de prix sont plus fortes dans l'Est et le Nord de la Capitale**.

• **Sur le long terme, les écarts de prix ont tendance à se réduire entre les arrondissements**

parisiens.

• **Le marché des 2 et 3 pièces est dominant en Ile-de-France (30% des ventes d'appartements)** et les prix des petits appartements franciliens ont davantage augmentés. La hausse globale des prix de l'immobilier doit beaucoup depuis 1996 aux évolutions constatées des prix des petits appartements.

• **Les petites maisons connaissent des hausses de prix plus fortes en Ile-de-France**, mais une préférence nouvelle des acquéreurs est enregistrée pour les très grandes maisons (6 pièces et plus).

• **Les acquéreurs en Ile-de-France sont plus âgés qu'il y a 20 ans** (âge médian à 39 ans en 2013) et sont plus fréquemment cadres.

• **En 2013, dans Paris, 3% des achats de biens immobiliers sont effectués par un acquéreur résidant à l'étranger** et globalement sur le long terme, les acquéreurs étrangers ne jouent pas un rôle déterminant dans la hausse des prix en Ile-de-France.