Immobilier à Paris et en Ile-de-France : bilan à l’automne 2018 et perspectives 2019

Publié le 30/11/2018



Le marché immobilier est resté très actif au 3e trimestre 2018 et le volume de ventes de logements anciens aussi soutenu qu’à la même période en 2017. En effet, les taux d’intérêt toujours très attractifs et le désir de devenir propriétaire continuent de

Le marché immobilier est resté très actif au 3e trimestre 2018 et le volume de ventes de logements anciens aussi soutenu qu’à la même période en 2017. En effet, les taux d’intérêt toujours très attractifs et le désir de devenir propriétaire continuent de mobiliser les acquéreurs en Ile-de-France.

Les indicateurs des notaires franciliens font état d’un haut niveau d’activité en octobre 2018. Tout laisse à penser que le volume de ventes restera élevé en 2018, pratiquement équivalent à 2017.

VOIR LE COMMUNIQUE DE PRESSE IMMOBILIER

Toujours une hausse des prix dans la Région ? - La hausse annuelle des prix a globalement un peu ralenti. Cependant, elle reste vive dans le cœur de l’agglomération avec des prix historiquement élevés qui interpellent pour l’avenir.

Comment évoluent les prix des appartements en Ile-de-France à l’automne 2018 ?

Les prix des appartements anciens en Ile-de-France continuent d’augmenter mais la hausse est devenue moins rapide. **Cette hausse des prix de la Région est toujours tirée par la Capitale et, à un moindre niveau, par les départements de Petite Couronne.**

En janvier 2019, la hausse annuelle des prix des appartements dépasserait les 6.000 euros/m². Elle serait de 4,5% en Petite Couronne et de 2,2% en Grande couronne.

Quel est le niveau de prix des maisons en octobre 2018 ?

Pour les maisons anciennes, principalement localisées en Grande Couronne, les augmentations annuelles des prix sont plus modérées. Elles ont été ramenées de 2,7% au 4e trimestre 2017, à 2,5% au 1er et au 2e trimestres 2018 et à 2% au 3e trimestre 2018.

En ce qui concerne le prix des maisons, les prix pourraient augmenter de respectivement 6,4% et 2,7%. Le prix d'une maison francilienne est attendu à 310.800 euros en janvier 2019.

Quels sont les niveaux de prix à Paris ?

Dans la Capitale, le prix au m² des appartements a augmenté de 6,2% en un an pour atteindre 9.500 € le m² fin septembre 2018.

Un arrondissement parisien sur 2 affiche désormais un prix au m² à plus de 10.000 €. Les 8e, 9e et 16e, qui étaient restés un peu à l'écart du mouvement de reprise , viennent de passer ce cap au 3e trimestre 2018. Seul le 19e arrondissement connait encore un prix à moins de 8.000 € le m².

En janvier 2019, les hausses annuelles de prix devraient s'accélérer, même si les prix parisiens évoluent peu dans les prochains mois. Ainsi d'après les indicateurs avancés des notaires franciliens sur les avant-contrats, le prix au m² devrait dépasser 9.600 € en janvier 2019 à Paris et la hausse annuelle des prix approcherait 7%.

Dans Paris, près de 4 ans de hausses accumulées depuis la mi 2015, où le prix était passé à 7.880 €, conduiraient en janvier 2019 à un renchérissement de 1.790 € par m² soit 23%.

Comment évolue le nombre de ventes dans la Région ?

Le dynamisme de l'activité ne se dément pas : l'activité était restée soutenue au 1er semestre 2018 tout en marquant le pas (-7%) par rapport aux exceptionnels 6 premiers mois de 2017. Elle est désormais stabilisée par rapport à l'année dernière et les ventes de logements anciens du 3e trimestre 2018 équivalent celles de l'an dernier.

Au total, 133.150 logements anciens ont été vendus depuis début 2018 (-5% comparé à la même période en 2017). Les premiers indicateurs avancés des notaires laissent présager d'un très bon mois d'octobre 2018. De ce fait, l'année 2018 pourrait se conclure sur un volume de ventes proche du plus haut historique de l'année 2017.

Au 3e trimestre 2018, de nouveaux records d'activité ont été établis pour certains secteurs

géographiques et certains types de logements. Ainsi, **le marché de la maison ancienne affiche de nouveaux records de ventes en Ile-de-France et en Grande Couronne.**

Quelles perspectives pour le marché francilien en 2019 ?

La bonne tenue de l'activité se prolonge en Ile-de-France et le marché immobilier se consolide à un niveau historiquement élevé.

Dans un marché globalement fluide, **les acquisitions sont toujours facilitées par des conditions de financement très avantageuses qui permettent des durées d'emprunt longues.**

Parallèlement, des facteurs structurels incitent encore à l'achat : valeur-refuge représentée plus que jamais par le logement, faible taux de propriétaires en Ile-de-France, marché locatif tendu…

Les tensions sur l'offre de logements, structurellement trop faible en Ile-de-France, et le niveau élevé des prix, n'entravent pas pour le moment cette dynamique. L'activité devrait rester soutenue dans les prochains mois mais reste dépendant des taux d'intérêt, dont les hausses annoncées sont sans cesse repoussées, et dans un contexte où des tensions économiques et sociales demeurent.

Récente Loi « ELAN » et projet du Grand Paris devraient également contribuer à l'élargissement du marché immobilier francilien et offrir de nouvelles opportunités d'acquisitions aux Franciliens.