Immobilier à Paris et en Ile-de-France : que retenir de 2018 et du début 2019 ?

Publié le 28/02/2019



Selon les Notaires du Grand Paris, les ventes de logements dans l'ancien se sont stabilisées à très haut niveau en 2018, à peine 2% en dessous du sommet de 2017. Le marché reste assez fluide, particulièrement en Grande Couronne, avec une hausse de prix qui a légèrement décéléré en un an (+4,5% pour les appartements et +3,5% pour les maisons). 2019 a commencé dans la continuité de 2018 avec un bon niveau d'activité. Cependant, des éléments de fragilité persistent et laissent des interrogations sur la prolongation de ces tendances.

L'activité est toujours très élevée en 2018, proche du record de 2017

Le dynamisme de l'activité ne s'est pas démenti en 2018. Après la forte croissance en 2017, le marché immobilier s'est maintenu à très haut niveau en 2018, avec 177.500 ventes de logements anciens en Ile-de-France (-2%).

L'activité progresse de 9% par rapport à l'excellente période 1999-2007 et surtout de 23% par rapport à la moyenne des 10 dernières années où des phases d'expansion et de récession du marché immobilier ont alterné.

Le prix des appartements dépasserait la barre des 6.000€/m² en avril 2019

La hausse annuelle du prix des appartements en Ile-de-France reste plus marquée au coeur de l'agglomération au 4e trimestre 2018. Il s'élève à 5.970 euros/m² fin décembre 2018, soit une hausse de 4,5% en un an. Le prix des appartements dans la Région devrait dépasser les 6.000 euros/m² dès la fin avril 2019 (à 6.040 euros/m²).

A Paris, le prix au m² a atteint 9 570 € fin 2018

De record en record, dans la Capitale, la hausse des prix a été ramenée de 8,7% au 4e trimestre 2017 à 5,7% au 4e trimestre 2018. Le prix au m² atteignant 9.570 € à cette date.

Paris : le prix des appartements devrait monter à 9.700€ le m² en avril 2019

Selon les indicateurs avancés des Notaires du Grand Paris, la hausse annuelle devrait encore légèrement s'accélérer dans la Capitale dans les prochains mois. On attend dans Paris un prix au m² record de plus de 9 700 € le m² en avril 2019 (9.730 euros/m²), en hausse d'environ 7% en un an.

Depuis 2015, les prix parisiens ont augmenté de 21% !

Le prix au m² a augmenté de 21%, soit 1.680 euros de plus, en 3 ans et demi dans Paris par rapport au point "bas" de 7.890 € enregistré au 2e trimestre 2015.

Les 7 premiers arrondissements dépassent 11.000€ le m2 dans la Capitale

L'arrondissement le plus cher est le 6e arrondissement avec un prix à 13.150 euros/m² fin décembre. Le plus abordable est le 19e, seul arrondissement encore sous la barre des 8.000 euros/m² (à 7.930 euros/m²).

Quartier le plus cher : Odéon Vs. Quartier le moins cher : La Chapelle

Le quartier de Paris le plus cher est Odéon 6e (17.410 euros/m²), il est suivi de Notre-Dame 1er à 15.970 €/m² et de Saint-Thomas-d'Aquin 7e (14.180 €/m²).

Les quartiers les moins cher de la Capitale sont La Chapelle (7.460 euros/m²), puis La Goutte d'Or 18e (7.510 euros/m²) et Saint-Fargeau 20e (7.580 €/m²).

A noter : le quartier qui a le plus augmenté sur les 5 dernières années est Saint-Merri, qui a connu sur cette période une hausse de prix de 35,5%.

Les prix des maisons et des appartements en Petite Couronne augmentent au même rythme (environ 5%)

Au 4e trimestre 2018, la Petite Couronne connaît ponctuellement des évolutions de prix assez semblables à celle que l'on observe dans la Capitale, aussi bien pour les appartements que pour les maisons. Un appartement en Petite Couronne coût fin décembre 2018, 4.690 euros/m², soit + 4,8% sur un an), et une maison 375.100 €, soit une augmentation annuelle de 5,4%).

Des évolutions de prix modérées en Grande Couronne

La Grande Couronne affiche des évolutions de prix modérées pour les maisons (+2,6%, à 285.700 euros), et plus particulièrement pour les appartements (+1% du 4e trimestre 2017 au 4e trimestre 2018, et un prix à 2.980 euros/m²).

La taille moyenne des logements : 58m² pour les appartements, 113m²

pour les maisons

Il y a assez peu d’évolution dans la taille des logements vendus en Ile-de-France : 58 m² en moyenne pour un appartement et 113 m² pour une maison en 2018. Parallèlement, la structure des ventes d’appartements est restée exactement la même de 2017 à 2018. 15% des ventes d’appartements sont des studios, 29% des deux pièces, 30% des 3 pièces et 26% des 4 pièces et plus. Pour les maisons, la part des très grandes maisons a continué de se renforcer avec 38% de 6 pièces et plus (contre 37% en 2017 et 34% en 2015).