

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin juillet 2013

Nombre de ventes toujours faible et prix sans grand changement

• Nombre de ventes de logements anciens

38 500 logements anciens ont été vendus de mai à juillet 2013 en Ile-de-France, en hausse de 10% par rapport à mai-juillet 2012 (+9% pour les appartements, +12% pour les maisons) avec quelques progressions ponctuellement plus soutenues à l'est de la Région Capitale, dans le Val-de-Marne et en Seine-et-Marne.

Mais dans la continuité de ce que nous observons pour les statistiques à fin juin, ce léger mieux doit beaucoup à la période de comparaison de l'an dernier, mai-juillet 2012, marquée par un marché très affaibli, après l'accélération liée à la réforme des plus-values immobilières, en tout début d'année 2012.

En revanche, le nombre de transactions de logements anciens en Ile-de-France a baissé de 16% par rapport à mai-juillet 2011 et de 21% par rapport à la période de forte activité de 1999-2007. C'est particulièrement vrai dans le Val-d'Oise où les ventes de logements anciens ont reculé de 29% par rapport à mai-juillet 2011.

• Prix de vente des logements anciens

Les tendances du marché n'ont pas évolué et les ajustements sur les prix sont toujours très modérés.

En un an, les prix des logements anciens ont baissé de 1% en Ile-de-France (-0,9% pour les appartements, -1,2% pour les maisons). Paris accuse une plus forte baisse de prix (-1,7% pour les appartements en un an), tandis que dans les autres départements les prix ont peu évolué. Pour les maisons, la Grande Couronne enregistre une baisse plus prononcée que la Petite Couronne (-1,4% contre -0,8%).

En 3 mois (d'avril* à juillet* 2013), les prix ont légèrement augmenté sur l'ensemble de la région (+0,7% tous logements confondus). La hausse est plus sensible pour les maisons anciennes (+1,5% en 3 mois), mais le facteur saisonnier joue fortement car de nombreux ménages veulent avoir finalisé leur acquisition avant la rentrée scolaire, ce qui accentue la pression sur le marché. Après correction de la variation saisonnière, le prix des maisons en Ile-de-France s'est replié de 0,2% pendant la période.

A Paris, le prix des appartements anciens n'a guère évolué d'avril* à juillet* 2013 (-0,1%). Il enregistre une baisse très modérée de 0,9% si l'on prend en compte la saisonnalité. Le prix au m² s'établit à 8 260 € à fin juillet*, retrouvant ainsi le niveau de décembre 2012.

Les indicateurs avancés, disponibles à ce jour, des Notaires de Paris – Ile-de-France calculés sur les prix issus des avant-contrats de ventes anticipent une **stabilité du prix au m² des appartements anciens dans les Hauts-de-Seine et la poursuite jusqu'à fin novembre d'une baisse modérée des prix à Paris.** Pour les maisons en Grande couronne, les indicateurs avancés sur les avant-contrats, anticipent une légère baisse des prix permettant de gommer la petite hausse intervenue cet été.

* Le nombre de ventes et les indices de prix sont calculés sur 3 mois : « juillet* » correspond à la période allant de mai à juillet, « avril* » à celle allant de février à avril.

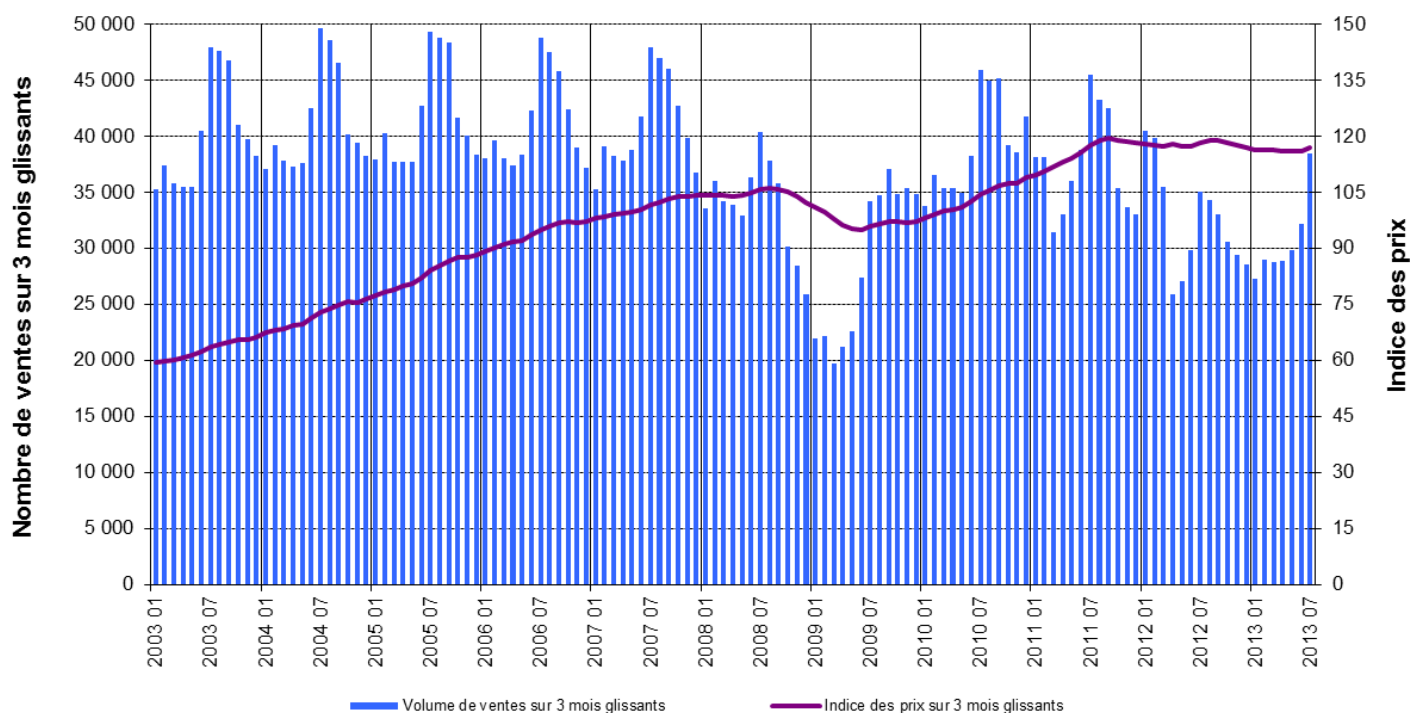
Pour rappel : les chiffres de l'immobilier publiés par les Notaires de Paris - Ile-de-France

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.

Tous logements anciens

Tous logements anciens											
Ile-de-France	75	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95	
Volumes de ventes (mai 2013 - juil. 2013)											
mai 2013-juil. 2013	38 500	7 800	14 100	5 800	3 700	4 500	16 600	4 800	4 500	4 000	3 300
évolution sur 1 an : mai 2013-juil. 2013 comparé à mai 2012-juil. 2012	+10%	+3%	+10%	+4%	+10%	+17%	+13%	+24%	+7%	+16%	+7%
Indice des prix (mai 2013 - juil. 2013)											
Rappel : base 100 au 1 ^{er} trimestre 2010											
mai 2013-juil. 2013	117,1	128,3	116,5	119,2	112,5	114,7	108,8	106,7	110,7	107,6	109,2
Evolutions annuelles des indices de prix											
mai 2013-juil. 2013 comparé à mai 2012-juil. 2012	-1,0 %	-1,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,6 %	-0,3 %	-1,0 %	-1,2 %	-1,1 %	-1,1 %	-0,5 %
Evolutions trimestrielles des indices de prix											
évolutions brutes : mai 2013-juil. 2013 comparé à fev. 2013-avr. 2013	+0,7 %	-0,1 %	+0,9 %	+0,6 %	+1,5 %	+1,1 %	+1,3 %	+1,6 %	+0,9 %	+1,5 %	+1,2 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : mai 2013-juil. 2013 / fev. 2013-avr. 2013	-0,3%	-0,9%	-0,1%	-0,4%	0,3%	0,2%	0,0%	0,4%	-0,5%	0,3%	0,2%

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 (mai 2013 - juil. 2013)

mai 2013-juil. 2013	26 000	7 700	10 800	5 000	2 500	3 400	7 400	1 800	2 400	1 900	1 400
évolution sur 1 an : mai 2013-juil. 2013 comparé à mai 2012-juil. 2012	+9%	+3%	+11%	+5%	+12%	+20%	+11%	+35%	+7%	+8%	+2%

Prix au m² sous-jacents aux indices (mai 2013 - juil. 2013)

mai 2013-juil. 2013	5 490 €	8 260 €	4 400 €	5 340 €	3 270 €	4 270 €	3 090 €	2 730 €	3 840 €	2 750 €	2 810 €
---------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

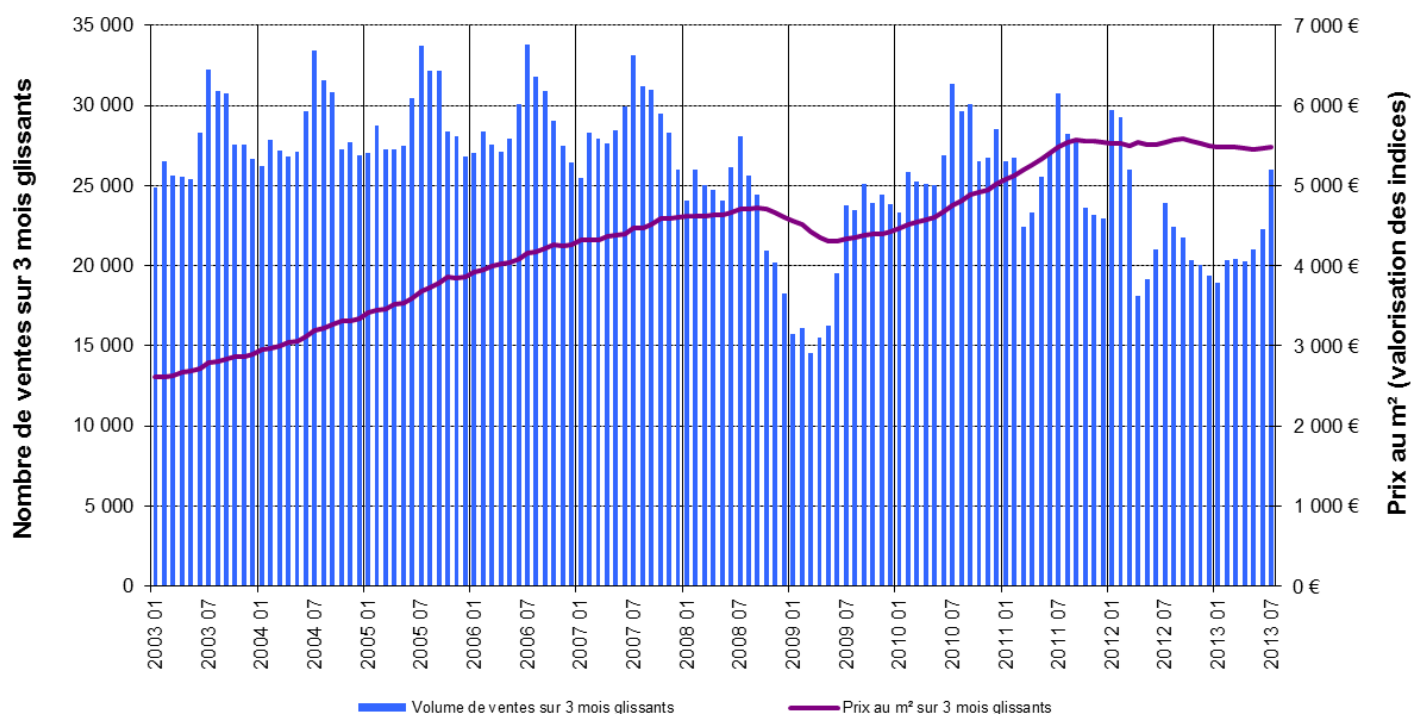
Evolutions annuelles des prix

mai 2013-juil. 2013 comparé à mai 2012-juil. 2012	-0,9 %	-1,7 %	-0,2 %	-0,3 %	+0,1 %	+0,1 %	-0,5 %	-0,7 %	-0,9 %	+0,0 %	+0,0 %
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Evolutions trimestrielles des prix

évolutions brutes : mai 2013-juil. 2013 comparé à fev. 2013-avr. 2013	+0,4 %	-0,1 %	+0,8 %	+0,4 %	+1,6 %	+1,2 %	+0,7 %	+1,3 %	-0,1 %	+1,3 %	+1,4 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : mai 2013-juil. 2013 / fev. 2013-avr. 2013	-0,4%	-0,9%	0,1%	-0,4%	1,1%	0,8%	0,2%	1,1%	-1,0%	0,8%	1,1%

APPARTEMENTS ANCIENS EN ILE-DE-FRANCE



Maisons anciennes											
Ile-de-France	75	PC	92	93	94	GC	77	78	91	95	
Volumes de ventes (mai 2013 - juil. 2013)											
mai 2013-juil. 2013	12 500	n.s.	3 200	800	1 200	1 200	9 200	3 100	2 100	2 100	1 900
évolution sur 1 an : mai 2013-juil. 2013 comparé à mai 2012-juil. 2012	+12%	n.s.	+6%	+3%	+6%	+8%	+15%	+18%	+7%	+24%	+11%
Prix de vente en € sous-jacents aux indices (mai 2013 - juil. 2013)											
mai 2013-juil. 2013	306 200	n.s.	358 400	583 800	275 500	356 500	284 200	240 800	371 200	287 800	280 200
Evolutions annuelles des prix											
mai 2013-juil. 2013 comparé à mai 2012-juil. 2012	-1,2 %	n.s.	-0,8 %	+0,1 %	-1,5 %	-1,2 %	-1,4 %	-1,4 %	-1,3 %	-1,9 %	-0,9 %
Evolutions trimestrielles des prix											
évolutions brutes : mai 2013-juil. 2013 comparé à fév. 2013-avr. 2013	+1,5 %	n.s.	+1,2 %	+1,3 %	+1,2 %	+1,1 %	+1,6 %	+1,7 %	+1,8 %	+1,7 %	+1,1 %
évolutions corrigées des variations saisonnières : mai 2013-juil. 2013 / fév. 2013-avr. 2013	-0,2%	n.s.	-0,6%	-0,2%	-0,7%	-1,0%	-0,1%	0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,3%

MAISONS ANCIENNES EN ILE-DE-FRANCE

