

Etude du marché immobilier résidentiel en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2021,

Des prix en hausse pour les appartements et à la baisse pour les maisons

Paris, 16 septembre 2021. CASAFARI a réalisé, à partir de sa base de données la plus complète d'Europe, une analyse* du marché résidentiel en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2021. Il en ressort une baisse des prix des maisons et une hausse générale des loyers des appartements entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2021, avec néanmoins de fortes disparités selon les arrondissements de Paris.

Le prix des maisons franciliennes en chute, un marché contre-intuitif

Contrairement aux idées reçues concernant l'exode urbain vers la banlieue parisienne ou en région, on observe une baisse des prix moyens à la vente des maisons, ainsi que du prix au mètre carré dans la plupart des départements franciliens. Hors Paris, c'est dans les Hauts-de-Seine que la baisse de ces deux indicateurs est la plus forte, avec -7,50% (prix moyen de mis en vente), à 886 768 € au 2^e trimestre contre 916 955 € au trimestre précédent et -2,12% (prix moyen au mètre carré), pour atteindre 6 758 €/m². C'est en Seine-et-Marne que l'immobilier est le moins cher, avec 2 633 €/m², suivi de l'Essonne, avec 3 088 €/m².

Forte baisse des stocks de biens à la location à Paris

Du côté du marché locatif, les loyers moyens des appartements restent plus ou moins stables selon les départements, avec une hausse notable à Paris de +1,62% pour atteindre une moyenne de 1 619 €/mois, conséquence d'une chute du stock de biens de 5,04% entre le 1^{er} et le 2^e trimestre. « *A Paris, alors que le loyer moyen au mètre carré diminue, le prix moyen d'une location augmente, signe que les nouveaux locataires parisiens recherchent de plus grandes surfaces* », ajoute Maxime Hueber, Directeur France de Casafari. C'est en Seine-et-Marne (727 €/mois), et dans l'Essonne (752 €/mois) que les loyers sont les moins chers avec en moyenne 16€/m².

Focus sur Paris : on retrouve en tête du classement des arrondissements les plus chers, le 4^e arrondissement avec 42 €/m², et les 1^{er}, 3^e, 6^e et 8^e ex aequo avec 41 €/m². « *Concernant l'évolution des loyers moyens au mètre carré, on observe une stabilité dans la plupart des arrondissements entre le 1^{er} et le 2^e trimestre de cette année, à l'exception des 10^e et 12^e arrondissements, où l'on constate une chute de l'ordre de -5,94% (soit 31 €/m²) pour l'un et -15,23% (soit 26 €/m²) pour l'autre* », commente Maxime Hueber. A noter qu'entre le 1^{er} et le 2^e trimestre, le stock d'appartements proposés à la location dans la capitale a chuté, et ce, quel que soit l'arrondissement, jusqu'à -11,16% dans le 6^e ou -8,29% dans le 14^e. « *La campagne de vaccination et le retour des autorisations de déplacements entre pays ont permis au marché locatif parisien de retrouver son dynamisme d'avant crise. Par ailleurs, avec l'absence d'étrangers sur le marché en 2020, le stock de biens disponibles avait particulièrement augmenté, expliquant ces fortes baisses de stock en sortie de crise* », complète-t-il.

Peu d'évolution sur le prix des appartements franciliens, mais des surfaces plus grandes

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2021, dans tous les départements d'Ile-de-France, le prix moyen des appartements à la vente a augmenté. C'est logiquement à Paris qu'il est le plus élevé, avec 1 038 248 €, soit une hausse de 1,70%. C'est dans les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis, que la hausse du prix des appartements à la vente est la plus forte, avec respectivement +3,95% (612 873 €) et +3,47% (297 488 €). « *La sortie du confinement a marqué un retour de l'attrait pour la banlieue parisienne. Preuve du besoin d'espaces extérieurs, tels que les jardins ou les balcons et terrasses, l'ensemble des départements de la région ont vu les prix de mise en vente augmenter, malgré une baisse du prix moyen au m² dans certains cas* », commente Maxime Hueber.

À Paris on observe des différences selon la localisation. Ce sont les 7^e et 8^e arrondissements qui sont les plus chers, avec respectivement 1 985 530 € (-1,85% entre le 1^{er} et le 2^e trimestre) et 1 970 312 € (+0,51%). Les biens en ventes les moins chers se situent dans l'Est parisien, à savoir le 20^e (562 497 €) et le 19^e (577 954 €).

Par ailleurs, c'est dans le 1^{er} qu'on observe la plus forte baisse du prix moyen, avec -8,03%, passant de 1 206 609 € au 1^{er} trimestre 2021 à 1 109 727 € au 2^e trimestre 2021. A l'inverse c'est dans le 10^e que la hausse du prix moyen est la plus importante, avec +7,20% pour atteindre 834 370 €, soit 10 767 €/m².

Méthodologie

*Cette étude de marché réalisée par CASAFARI se concentre sur les données du premier semestre 2021, du marché résidentiel en Ile-de-France et à Paris, et notamment les appartements et maisons individuelles. Les indicateurs ont été collectés à partir de la base de données immobilières la plus complète du marché, représentant en Île-de-France, 31 millions d'annonces, de 3 millions de propriétés différentes, diffusées sur 3 000 sources. Cette base de données est supportée par des technologies d'intelligence artificielle et de machine learning afin d'obtenir les prix les plus réalistes du marché.

A propos de CASAFARI ...

CASAFARI, le premier réseau immobilier transfrontalier indépendant d'Europe, connecte plus de 15 000 professionnels de l'immobilier grâce à des outils innovants favorisant la collaboration et à une base de données immobilière, de plus de 100 millions d'annonces issues de plus de 15 000 sources différentes, couvrant toutes les classes d'actifs en France, Espagne, Italie et Portugal. CASAFARI a également développé des applications personnalisées telles que des services de méta-recherche, d'analyse de marché comparative, d'indicateurs de marché et des flux d'information quotidiens. La société possède une technologie unique de machine learning et de gestion de bases de données afin d'indexer, de nettoyer, de classer et de lisser les doublons de millions d'annonces immobilières issus de milliers de sites Web dans différentes langues. Depuis son lancement en 2018, CASAFARI a conquis des clients majeurs, parmi lesquels Sotheby's International Realty, Coldwell Banker, les franchises RE/MAX, Savills, Fine & Country, Engel & Voelkers, Keller Williams ainsi que d'importants investisseurs institutionnels ou des promoteurs tels que Stoneweg, Kronos, Vanguard and Vic Properties.

Contact Presse

Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com