

**NOTAIRES DU
GRAND
PARIS**
AVANCER À VOS CÔTÉS

Le marché immobilier francilien au 1^{er} trimestre 2022 et perspectives

2 Communiqué
de presse

4 Les chiffres
en Ile-de-France

7 Paris

10 Petite Couronne

13 Grande Couronne

16 Synthèse des volumes
de ventes et des prix

21 Note méthodologique

23 Focus

Communiqué de presse

31 mai 2022

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE EN ILE-DE-FRANCE :

Un bon début d'année en termes d'activité et des évolutions de prix toujours plus modérées pour les appartements que pour les maisons

L'activité a été dynamique en Ile-de-France en ce début d'année 2022, après le ralentissement de la fin d'année dernière. Le nombre de ventes de logements anciens du 1^{er} trimestre 2022 est équivalent à celui de l'excellent 1^{er} trimestre 2021. Depuis plusieurs trimestres, le marché parisien a retrouvé des couleurs en termes d'activité. L'érosion des valeurs et des vendeurs plus enclins à la négociation, expliquent sans doute cette amélioration.

Les évolutions des prix en Ile-de-France restent assez inhabituelles, avec des hausses de prix plus fortes pour les maisons que pour les appartements. Les augmentations des prix sont par ailleurs plus marquées en Grande Couronne qu'en Petite Couronne.

Le choc de la guerre en Ukraine, et ses conséquences sur le contexte économique, avec une accélération de l'inflation et des premières hausses des taux d'intérêt pourraient peser, à terme, sur la solvabilité des ménages. A l'inverse, ce climat anxiogène et incertain confirme tout l'intérêt d'être propriétaire, pour pouvoir disposer d'un bien que l'on peut occuper ou louer et pour protéger un capital.

Volumes de ventes au 1^{er} trimestre 2022



Au 1^{er} trimestre 2022, le marché reste très dynamique

Les volumes de ventes de logements anciens en Ile-de-France des trois premiers mois de 2022 sont stables par rapport à la même période en 2021 (+1%) et supérieurs de 12% par rapport au premier trimestre moyen, de ces dix dernières années.

Globalement, et au-delà de quelques tendances moins favorables observées ponctuellement par certains notaires en ce début d'année, les perspectives restent bien orientées pour les prochains mois. Au demeurant, après trois années exceptionnelles, un fléchissement de l'activité ne ferait que concrétiser un retour à la normale.

Quelques contrastes régionaux se sont dessinés au 1^{er} trimestre 2022, avec un marché parisien qui confirme de mois en mois son dynamisme : près de 9 000 ventes y ont été signées au 1^{er} trimestre 2022, soit 8% de plus qu'au 1^{er} trimestre 2021 et surtout 13% de plus qu'un 1^{er} trimestre moyen de 2012 à 2021.

Au 1^{er} trimestre 2022, les ventes d'appartements se sont consolidées par rapport à la même période en 2021 en Petite Couronne (+1%) et en Grande Couronne (+2%) et elles restent supérieures à la moyenne de ces dix dernières années (respectivement +7% et +23%).

En revanche, **le marché de la maison a été moins dynamique**, après il est vrai une période tout à fait exceptionnelle. Mais les hausses de prix confirment l'attractivité de ce marché qui bute sur le manque d'offre.

Prix : tendance très légèrement baissière dans Paris et quelques hausses en Petite et en Grande Couronne, après le ralentissement de la fin d'année dernière

Si les volumes de ventes d'appartements sont restés dynamiques, **les prix n'ont pratiquement pas évolué en un an en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2022, dans la continuité de ce que l'on observait déjà au 4^e trimestre 2021.**

Prix au m² 1^{er} trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Appartements
anciens

Ile-de-France


6 730 / m²
+0,9% en un an

Paris


10 520 € / m²
-1,2% en un an

Prix de vente 1^{er} trimestre 2022

Indices Notaires-INSEE

Maisons
anciennes

Ile-de-France


358 000 €
+5,7% en un an

La hausse des prix est limitée à 2% en un an pour les appartements en Petite Couronne au 1^{er} trimestre 2022. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, cette modération se prolongerait, avec des hausses annuelles attendues de moins de 1% en juin et juillet 2022. En Grande Couronne, la hausse annuelle des prix, passée à 4,8% au 1^{er} trimestre 2022 reviendrait autour de 4% d'ici juillet.

A Paris, l'érosion des prix se prolonge, à un rythme assez proche de celui observé entre 2013 et 2015. Le prix au m² a reculé de 10 600 € au 4^e trimestre 2021 à 10 520 € au 1^{er} trimestre 2022, et **il devrait continuer d'osciller autour de 10 500 € jusqu'en juillet 2022.**

La pression de la demande sur les maisons depuis le début de la crise sanitaire conduit à une hausse annuelle des prix de 5,7% au 1^{er} trimestre 2022 qui remonterait à 7,2% en juillet 2022 en Ile-de-France. **Au début de l'été, la maison en Grande Couronne connaîtrait les plus fortes augmentations de prix de la région.**

Des incertitudes renforcées suite aux différents chocs mais des facteurs de résistance à court terme

Le 1^{er} trimestre 2022 a été marqué par le déclenchement de la guerre en Ukraine, un conflit tragique, géographiquement proche et aux conséquences multiples. Cette crise majeure a renforcé les goulots d'étranglement de la production et les tensions sur les matières premières, amplifiant le choc inflationniste qui se dessinait.

Les économies sont donc soumises à une nouvelle et rude épreuve entre la guerre et ses conséquences, la recrudescence du Covid dans certains pays, l'accélération de l'inflation et les perspectives d'un resserrement monétaire, limitant l'accès au crédit et renchérissant les taux d'intérêt. L'ensemble de ces chocs a dégradé les perspectives économiques et fragilisé encore les entreprises et les ménages.

Pourtant le marché immobilier francilien a continué à faire preuve de résilience et à rester porteur, bénéficiant d'une demande forte et de la confiance sans cesse renouvelée des acquéreurs. Au 1^{er} semestre 2022, **les hausses des taux d'intérêt semblent avoir davantage incité les acquéreurs à concrétiser rapidement leur achat, leur solvabilité n'étant pas impactée pour le moment de façon critique.** Les notaires considèrent que ce mouvement s'est prolongé, avec la volonté de nombreux ménages de signer avant l'été.

Au demeurant, la nouvelle donne économique comporte encore de nombreuses incertitudes entre taux d'intérêt en hausse, mais bien inférieurs à l'inflation, et revenus des ménages, pour le moment largement désindexés. A plus long terme, les perspectives économiques semblent moins assurées. Elles pourraient affecter un marché qui peine à se défaire de ses fragilités structurelles (absence de renouvellement du parc de logements et donc manque de produits, chantier difficile de la décarbonation des logements).

Mais dans une perspective courte, l'immobilier pourrait continuer de résister à ces crises bénéficiant de la confiance des ménages et resterait plus que jamais une valeur-refuge, un rempart contre l'inflation et l'insécurité.

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr

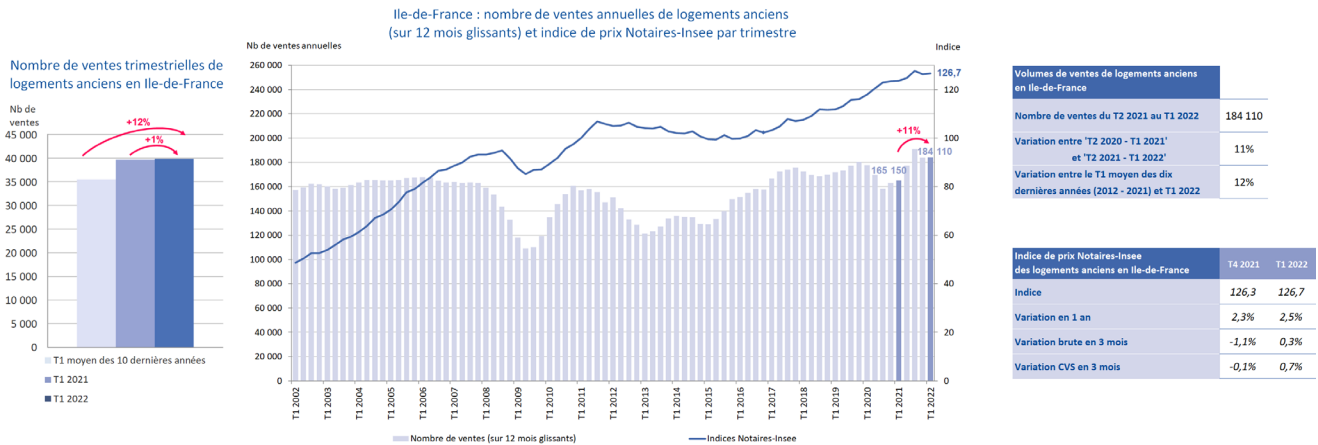
Hopscotch Décideurs - Pauline COURBÉ DUBOST : 06 22 16 06 02 - pcourbedubost@hopscotch.fr



Les logements en Ile-de-France :

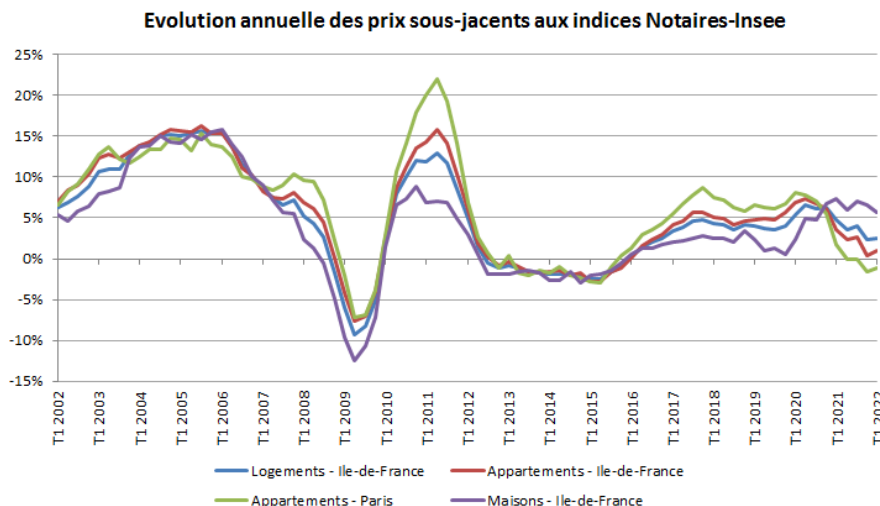
Un marché immobilier historiquement élevé et une hausse annuelle des prix qui se maintient à un peu plus de 2%

Les volumes de ventes de logements anciens, supérieurs de 11% comparé aux 12 mois précédents, se consolident à très haut niveau avec 184 110 ventes du 2^e trimestre 2021 au 1^{er} trimestre 2022. La hausse annuelle des prix, limitée à 2,5% sur l'ensemble de la région, est inférieure à l'inflation (Indice des Prix à la Consommation de +4,8% en mars 2022).



Une situation inhabituelle : depuis un an, l'évolution des prix des maisons en Ile-de-France excède largement celle des prix des appartements à Paris

Comme le montre le graphique ci-dessous, l'évolution annuelle du prix des appartements parisiens (courbe verte) est habituellement supérieure à celle des maisons franciliennes (courbe violette). Depuis fin 2020, la tendance s'est inversée, l'évolution annuelle du prix des maisons se maintient autour de 6-7%, tandis que celle des appartements diminue progressivement.

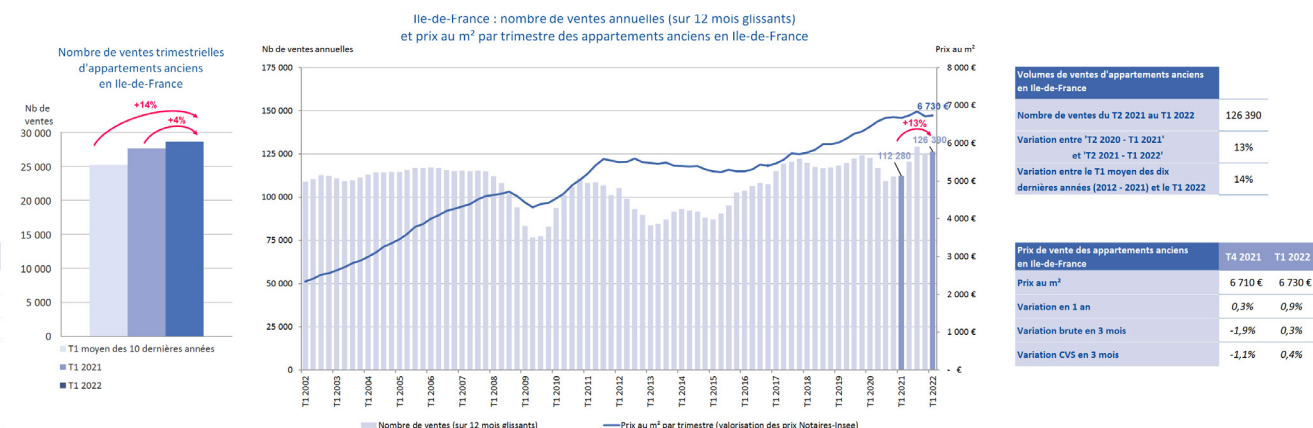




Les appartements en Ile-de-France :

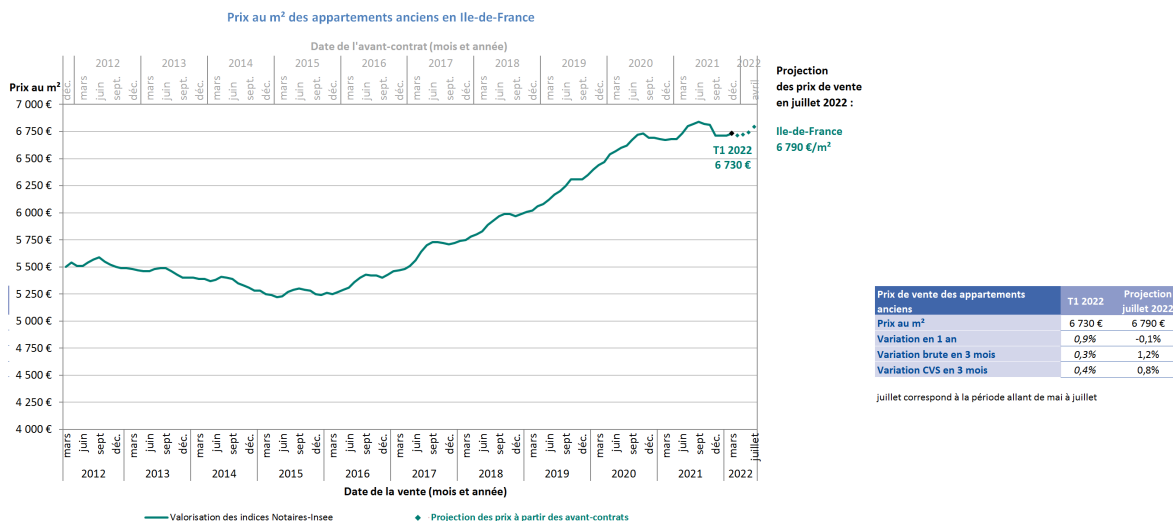
Evolution lente des prix des appartements alors que les volumes de ventes sont proches des records historiques

Avec 126 390 appartements anciens vendus en Ile-de-France en 12 mois, l'activité est dynamique et supérieure de 13% aux 12 mois précédents. Au 1^{er} trimestre 2022, les prix ont peu évolué en un an (+0,9%), tirés à la baisse par la Capitale.



La baisse des prix parisiens serait encore compensée par des hausses en banlieue

D'après les avant-contrats, les prix des appartements franciliens devraient retrouver en juillet le niveau d'il y a un an. Cette stagnation des prix masque en réalité une hétérogénéité géographique : à Paris la baisse des prix devrait s'accroître, en Petite Couronne les évolutions de prix seraient modérées, tandis qu'en Grande Couronne les hausses de prix se maintiendraient.

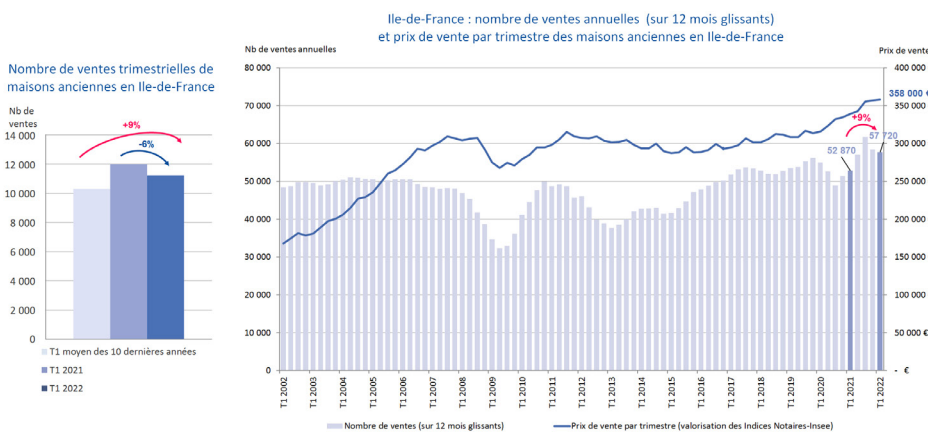




Les maisons en Ile-de-France :

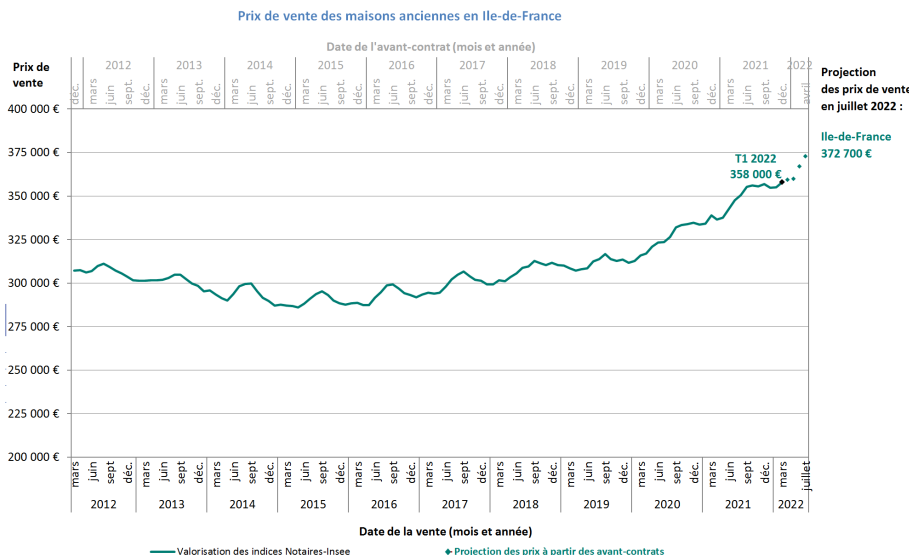
Haut niveau d'activité avec encore des tensions sur les prix (+5,7% en un an)

Avec 57 720 ventes de maisons anciennes en Ile-de-France en 12 mois, l'activité est historiquement élevée et supérieure de 9% aux 12 mois précédents. On constate une légère décélération de la hausse annuelle des prix (-1 point) par rapport au 4^e trimestre 2021 mais la progression des prix reste tout de même supérieure à 5% du 1^{er} trimestre 2021 au 1^{er} trimestre 2022.



Les prix des maisons accéléreraient à nouveau ces prochains mois et augmenteraient de plus de 7% en un an en Ile-de-France

Les maisons franciliennes devraient connaître un nouveau coup de chaud cet été. Les prix pourraient augmenter de près de 4% d'avril à juillet, ce qui entraînerait une progression annuelle supérieure à 7% de juillet 2021 à juillet 2022.

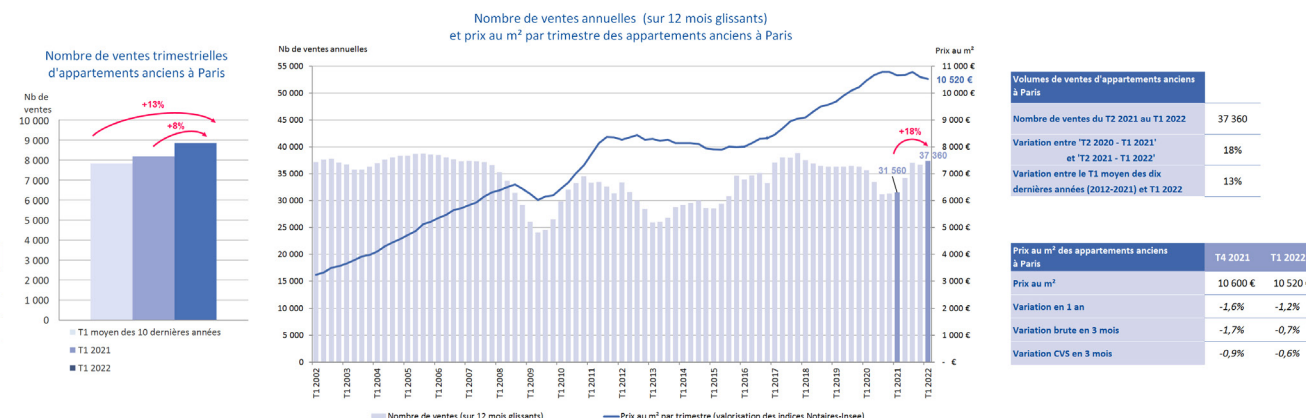




Les appartements à Paris :

Après une phase de désintérêt, le marché parisien retrouve un niveau élevé de ventes tandis que les prix continuent à s'éroder trimestre après trimestre

Avec une progression des ventes de 18% en 12 mois, le marché parisien est le plus dynamique de la région, sans doute grâce à la modération des prix de vente. Les prix ont continué de s'éroder et s'établissent à 10 520 € le m² au 1^{er} trimestre 2022 (-1,2% en un an).



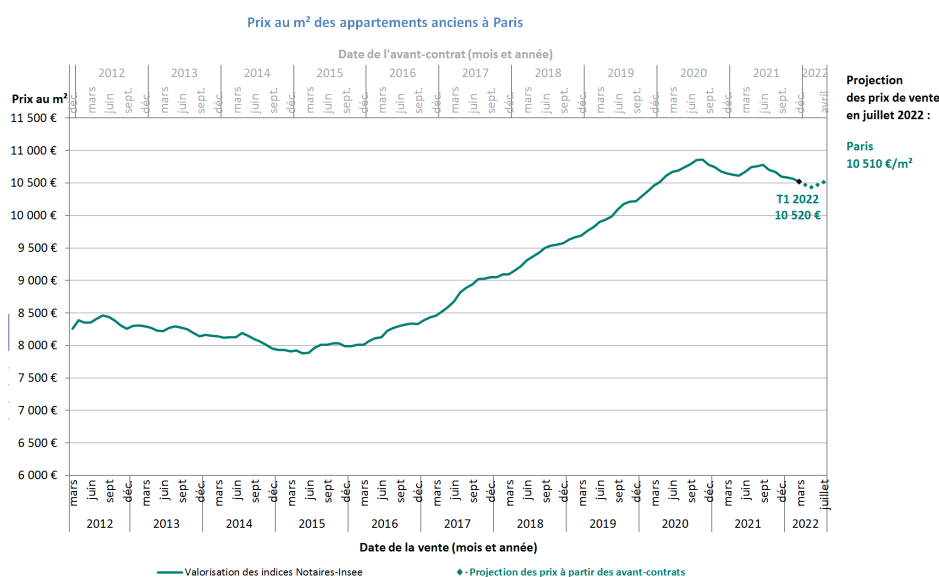
Les prix



Les appartements à Paris :

A Paris, les prix devraient se maintenir autour de 10 500 € le m² dans les prochains mois

D'après les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer dans les prochains mois (+0,3% d'avril à juillet). L'érosion des prix parisiens pourrait légèrement s'accroître (-2,1% de juillet 2021 à juillet 2022).



Prix au m² standardisés des appartements anciens par quartier

Au 1^{er} trimestre 2022, les prix au m² varient de 8 030 € (quartier La Chapelle dans le 18^e arrondissement) à 17 400 € (quartier Notre-Dame dans le 4^e).

Le quartier Notre-Dame est 2,17 fois plus cher que le quartier de La Chapelle (rapport historiquement bas) et 9 370 €/m² les séparent.

Les quartiers les plus abordables

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
18°	72 - La Chapelle	8 030 €	-4,3%	28,3%
19°	74 - Pont de Flandre	8 310 €	-3,3%	23,5%
18°	71 - La Goutte-d'Or	8 610 €	0,0%	30,3%
19°	75 - Amérique	8 640 €	-4,2%	30,5%
19°	73 - La Villette	8 690 €	-1,5%	30,3%

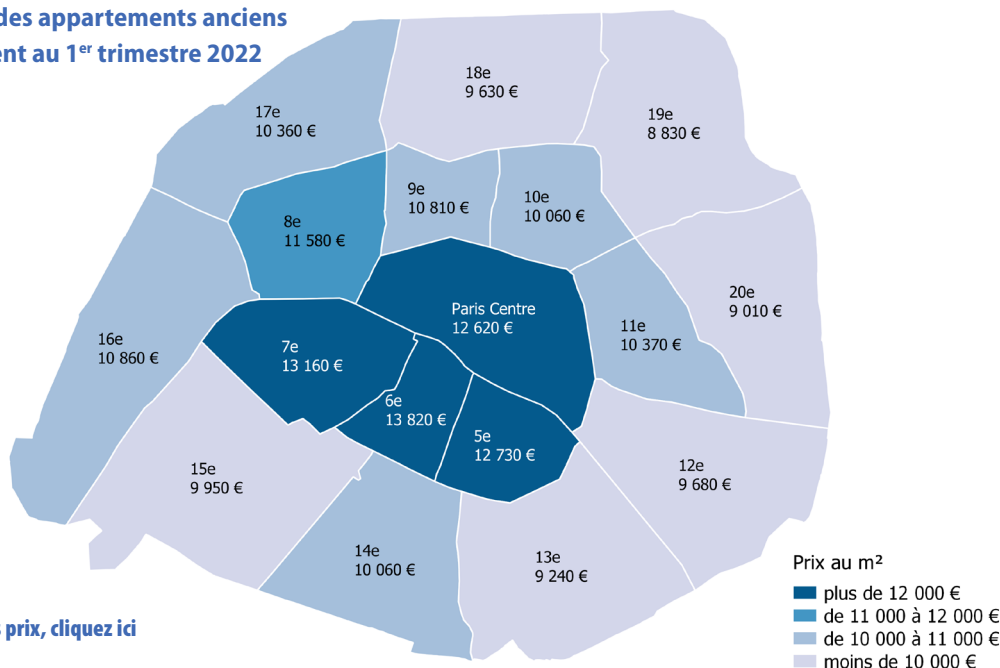
Les quartiers les plus chers

Arr.	Quartier	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
4°	16 - Notre-Dame	17 400 €	n.s.	n.s.
6°	24 - Saint-Germain-des-Prés	15 920 €	10,4%	24,0%
7°	25 - Saint-Thomas-d'Aquin	15 450 €	-9,0%	19,1%
6°	21 - Monnaie	15 430 €	-4,3%	23,2%
6°	22 - Odéon	14 840 €	-1,9%	10,3%

Pour accéder à davantage de prix par quartier, cliquez ici

6 arrondissements périphériques sous la barre des 10 000 € le m² au 1^{er} trimestre 2022

Prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2022

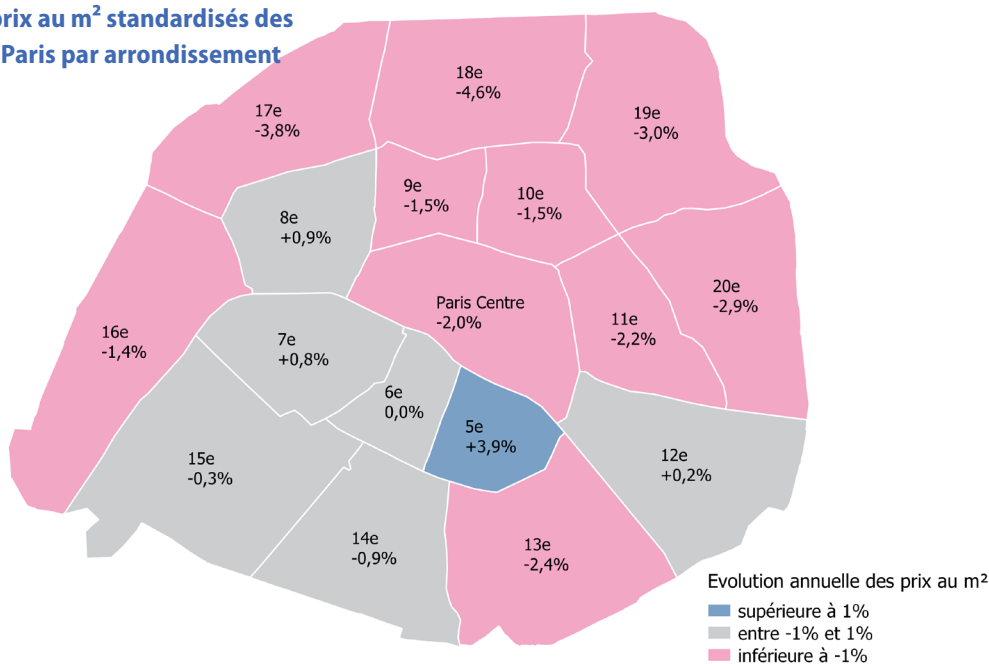


Pour accéder à la carte des prix, cliquez ici

Les prix au m² s'échelonnent entre 8 830 € dans le 19^e arrondissement et 13 820 € dans le 6^e (1,56 fois plus cher que le 19^e, ratio historiquement bas). Le 15^e rejoint les cinq arrondissements périphériques situés à l'est sous la barre des 10 000 € le m².

Des évolutions de prix orientées à la baisse dans presque tous les arrondissements

Évolution annuelle des prix au m² standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 1^{er} trimestre 2022



10 arrondissements sur 17 enregistrent une baisse significative des prix et seul le 5^e arrondissement voit ses prix augmenter de plus de 1% en un an.



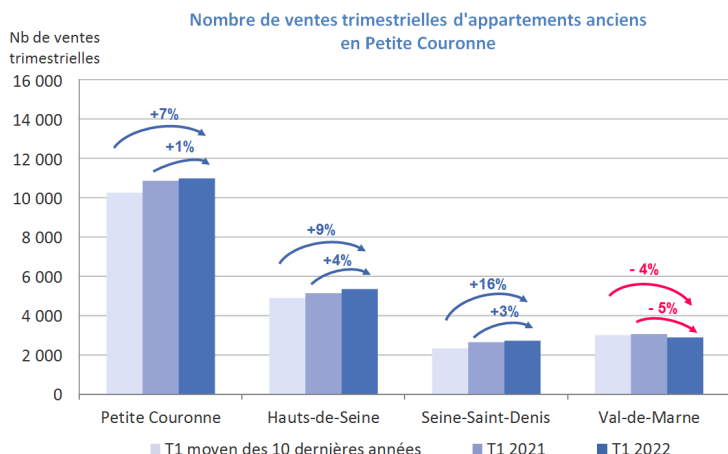
Les volumes de ventes



Les appartements en Petite Couronne :

Haute activité, notamment en Seine-Saint-Denis (+16% comparé au 1^{er} trimestre moyen 2012-2021)

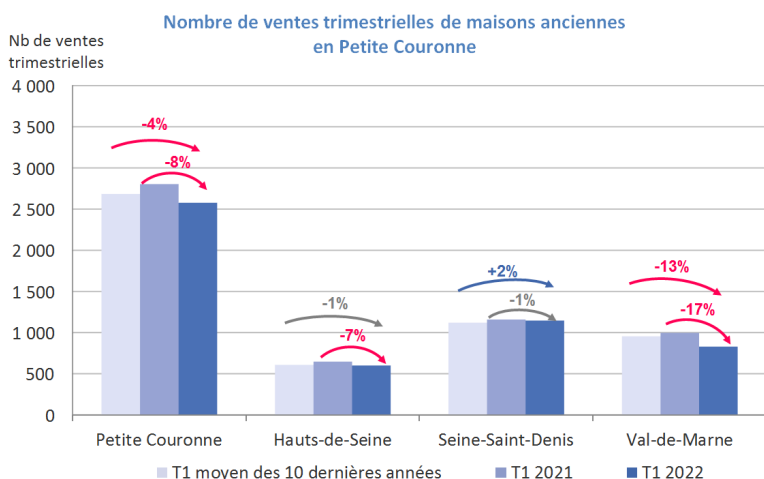
Le marché des appartements est dynamique en Petite Couronne (+1% comparé au 1^{er} trimestre 2021). Seul le Val-de-Marne est en retrait (-5% en un an).



Les maisons en Petite Couronne :

L'activité est en recul sans doute par manque d'offre

Il s'agit du marché le moins dynamique de la région, notamment dans le Val-de-Marne. Les volumes de ventes sont en baisse de 8% par rapport au 1^{er} trimestre 2021 et de 4% comparé au 1^{er} trimestre moyen des dix dernières années.



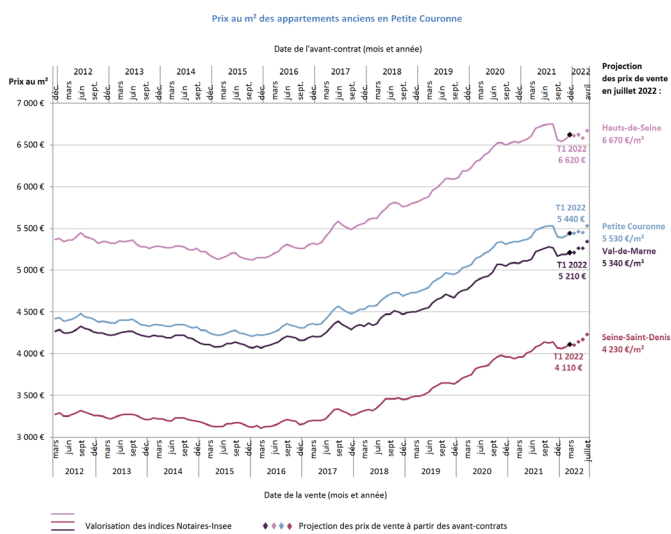
Les prix



Les appartements en Petite Couronne :

Une hausse annuelle des prix à nouveau autour de 2% en Petite Couronne

Au 1^{er} trimestre 2022, les hausses annuelles de prix sont comprises entre 1,3% dans les Hauts-de-Seine et 3,8% en Seine-Saint-Denis. Selon les avant-contrats, la progression des prix pourrait se modérer dans les prochains mois et être limitée à moins de 1% sur l'ensemble de la Petite Couronne en juillet.



Prix de vente des appartements anciens au T1 2022

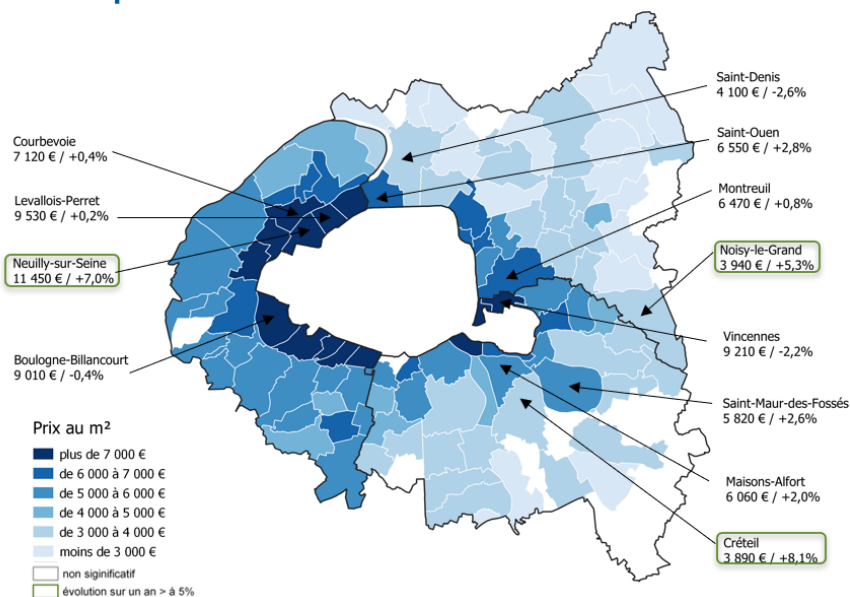
Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 440 €	6 620 €	4 110 €	5 210 €
Variation en 1 an	2,0%	1,3%	3,8%	2,5%
Variation brute en 3 mois	0,9%	0,9%	1,0%	0,8%
Variation CVS en 3 mois	0,9%	1,0%	0,9%	0,8%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix au m²	5 530 €	6 670 €	4 230 €	5 340 €
Variation en 1 an	0,9%	-0,5%	3,8%	2,3%
Variation brute en 3 mois	1,7%	0,9%	3,3%	2,5%
Variation CVS en 3 mois	1,5%	0,8%	3,0%	2,4%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2022 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



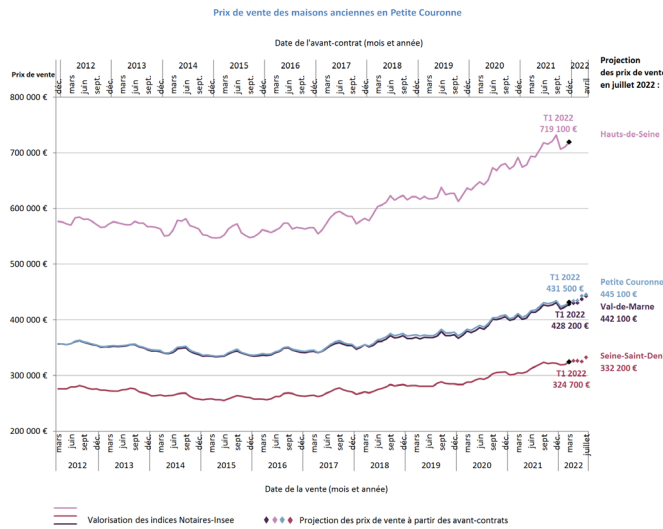
Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



Les maisons en Petite Couronne :

Ralentissement de la hausse des prix en début d'année

La stabilité des prix du 4^e trimestre 2021 au 1^{er} trimestre 2022 (-0,7%) a entraîné un ralentissement de la hausse annuelle des prix. Mais d'après les avant-contrats, les prix pourraient à nouveau augmenter à un rythme un peu plus soutenu dans les prochains mois.



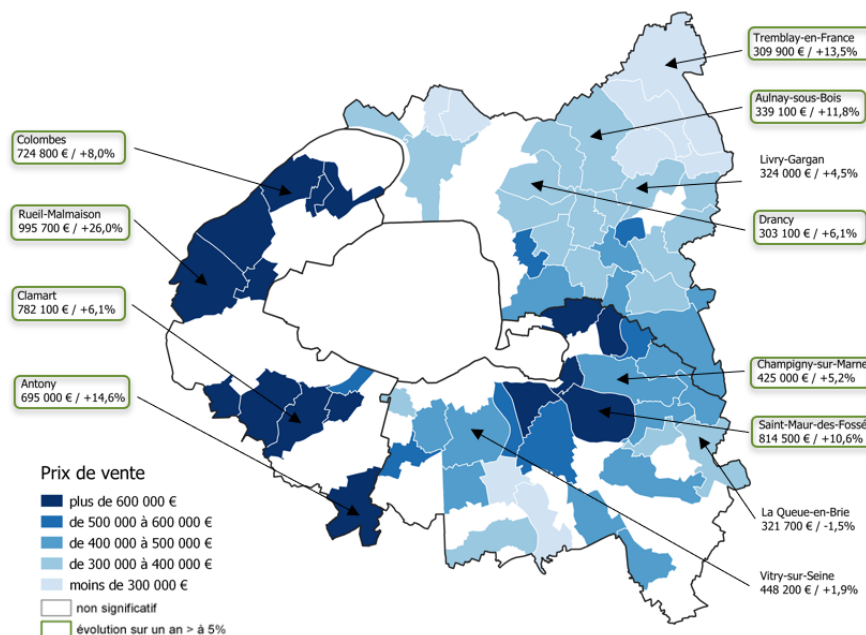
Prix de vente des maisons anciennes au T1 2022

Valorisation des indices Notaires-Insee	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	431 500 €	719 100 €	324 700 €	428 200 €
Variation en 1 an	4,9%	4,0%	6,5%	4,8%
Variation brute en 3 mois	-0,7%	-1,7%	0,9%	-0,6%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	-0,9%	1,8%	-0,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2022	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	445 100 €	-	332 200 €	442 100 €
Variation en 1 an	6,5%	-	5,1%	6,9%
Variation brute en 3 mois	2,5%	-	1,9%	2,9%
Variation CVS en 3 mois	2,5%	-	1,6%	3,2%

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2022 et évolutions annuelles des prix en Petite Couronne



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix



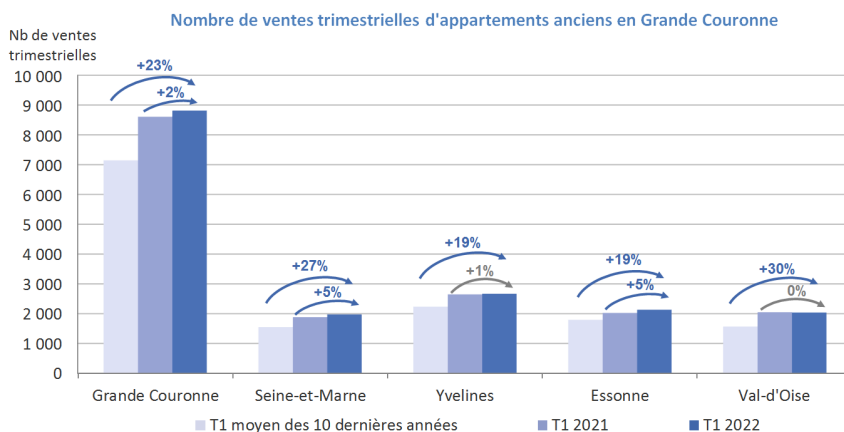
Les volumes de ventes



Les appartements en Grande Couronne :

Des volumes de ventes stables à très haut niveau

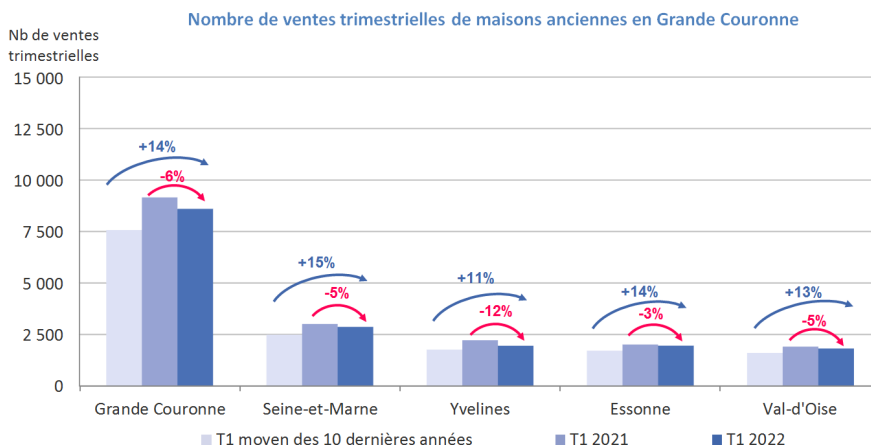
Le nombre d'appartements vendus en Grande Couronne a atteint un record pour un premier trimestre. Par ailleurs, les volumes de ventes ont fortement progressé par rapport au 1^{er} trimestre moyen 2012-2021 (+23%).



Les maisons en Grande Couronne :

Malgré une baisse dans tous les départements, les volumes de ventes restent très élevés

Au 1^{er} trimestre 2022, le nombre de transactions est en retrait de 6% mais il est comparé à l'excellent 1^{er} trimestre 2021.



Les prix

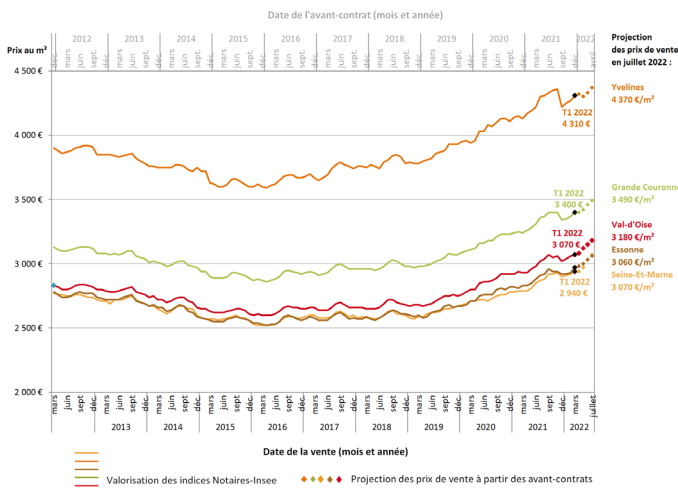


Les appartements en Grande Couronne :

Une hausse annuelle des prix homogène autour de 5% au 1^{er} trimestre 2022

D'après les avant-contrats, les évolutions de prix se diversifieraient dans les prochains mois. La hausse des prix ralentirait dans les Yvelines et pourrait être limitée à 1,5%, tandis qu'elle s'accroîtrait et pourrait approcher 7% en Seine-et-Marne.

Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix de vente des appartements anciens au T1 2022

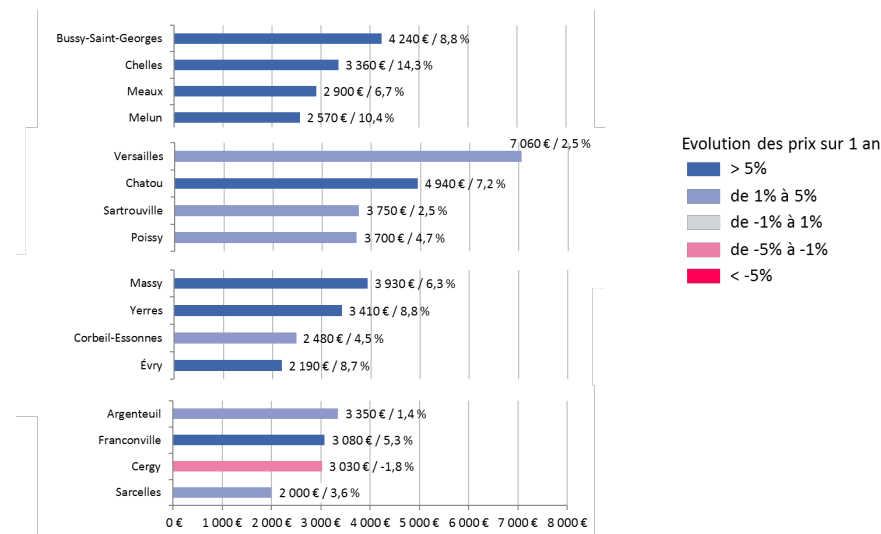
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m²	3 400 €	2 940 €	4 310 €	2 970 €	3 070 €
Variation en 1 an	4,8%	5,6%	4,4%	4,9%	4,9%
Variation brute en 3 mois	1,8%	1,5%	2,2%	1,8%	1,6%
Variation CVS en 3 mois	2,1%	1,5%	2,7%	1,9%	1,6%

Projection des prix de vente des appartements anciens

Projection en juillet 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
Prix au m²	3 490 €	3 070 €	4 370 €	3 060 €	3 180 €
Variation en 1 an	4,0%	6,9%	1,5%	5,2%	5,4%
Variation brute en 3 mois	2,5%	4,2%	1,2%	3,0%	3,4%
Variation CVS en 3 mois	2,3%	4,4%	0,9%	2,7%	3,2%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix au m² standardisés des appartements anciens par commune au 1^{er} trimestre 2022 et évolutions annuelles



Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

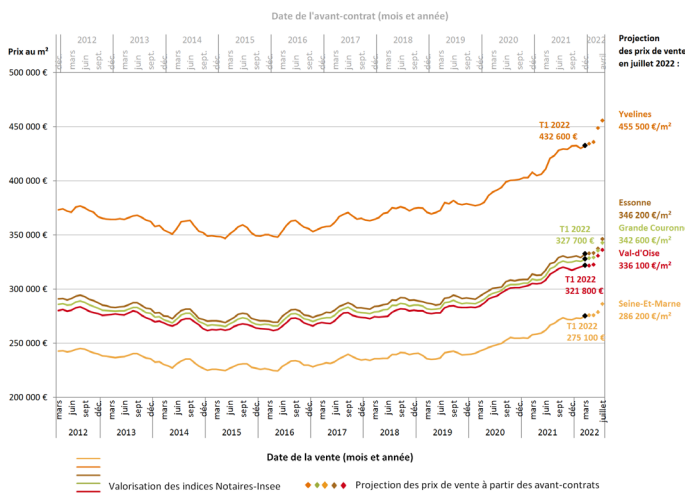


Les maisons en Grande Couronne :

Plus forte hausse de la région, les prix vont de record en record

Les prix ont progressé de 6% du 1^{er} trimestre 2021 au 1^{er} trimestre 2022. D'après les avant-contrats, les prix pourraient augmenter d'environ 4% en 3 mois, d'avril à juillet, et de plus de 7% en un an, de juillet 2021 à juillet 2022.

Prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Prix de vente des maisons anciennes au T1 2022

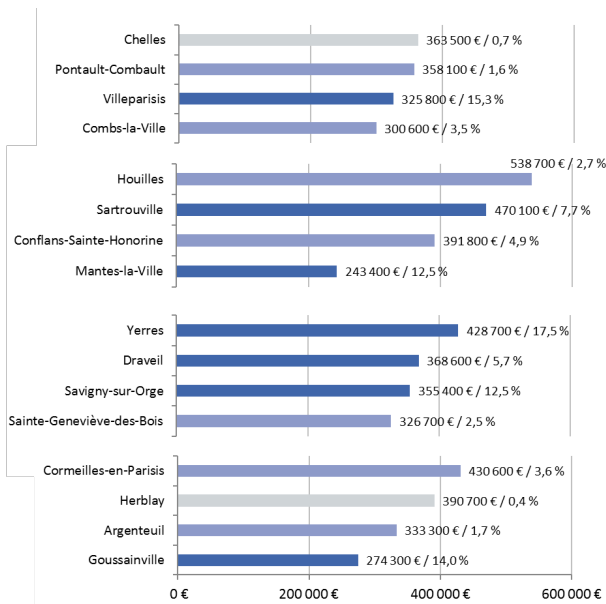
Valorisation des indices Notaires-Insee	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	327 700 €	275 100 €	432 600 €	332 400 €	321 800 €
Variation en 1 an	6,0%	6,7%	6,0%	5,9%	5,4%
Variation brute en 3 mois	0,8%	1,3%	0,1%	0,8%	1,4%
Variation CVS en 3 mois	1,8%	1,9%	1,6%	1,6%	2,2%

Projection des prix de vente des maisons anciennes

Projection en juillet 2022	Grande Couronne	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix de vente	342 600 €	286 200 €	455 500 €	346 200 €	336 100 €
Variation en 1 an	7,5%	7,3%	8,2%	7,1%	7,1%
Variation brute en 3 mois	4,3%	3,8%	4,9%	4,0%	4,5%
Variation CVS en 3 mois	3,6%	3,3%	3,6%	3,3%	3,9%

juillet correspond à la période allant de mai à juillet

Prix de vente standardisés des maisons anciennes par commune au 1^{er} trimestre 2022 et évolutions annuelles






Evolution des prix sur 1 an

- > 5%
- de 1% à 5%
- de -1% à 1%
- de -5% à -1%
- < -5%

Pour accéder à davantage de prix par commune, cliquez ici pour accéder à la carte des prix

Les volumes de ventes

Nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2022 en Ile-de-France :

		Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Ile-de-France	
	Logements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2022	8 890	13 550	17 420	39 860
		Évolution sur 1 an (T1 2021 / T1 2022)	8%	-1%	-2%	1%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	5%	18%	12%
	Appartements anciens	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2022	8 850	10 980	8 810	28 640
		Évolution sur 1 an (T1 2021 / T1 2022)	8%	1%	2%	4%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	13%	7%	23%	14%
	Maisons anciennes	Nombre de ventes au 1 ^{er} trimestre 2022	n.s.	2 580	8 600	11 230
		Évolution sur 1 an (T1 2021 / T1 2022)	n.s.	-8%	-6%	-6%
		Écart / moyenne des 10 dernières années*	n.s.	-4%	14%	9%

* Variation entre le nombre de ventes d'un 1^{er} trimestre moyen des 10 dernières années (2012-2021) et le nombre de ventes au 1^{er} trimestre 2022.

Les prix



Les appartements à Paris et en Petite Couronne :

Paris	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	133,9	134,2	135,6	133,3	132,3
Prix au m ²	10 650 €	10 670 €	10 780 €	10 600 €	10 520 €
Variation annuelle	1,8%	0,0%	-0,1%	-1,6%	-1,2%
Variation trimestrielle brute	-1,2%	0,2%	1,1%	-1,7%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	-1,1%	-0,4%	0,7%	-0,9%	-0,6%

Petite Couronne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	125,7	127,3	130,0	127,2	128,2
Prix au m ²	5 340 €	5 400 €	5 520 €	5 400 €	5 440 €
Variation annuelle	5,8%	4,7%	4,7%	1,6%	2,0%
Variation trimestrielle brute	0,5%	1,2%	2,2%	-2,2%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	1,1%	1,4%	-1,4%	0,9%

Hauts-de-Seine	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	126,5	128,0	130,5	127,0	128,1
Prix au m ²	6 530 €	6 610 €	6 740 €	6 560 €	6 620 €
Variation annuelle	5,5%	4,6%	4,2%	1,0%	1,3%
Variation trimestrielle brute	0,6%	1,2%	1,9%	-2,6%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,6%	1,1%	1,0%	-1,8%	1,0%

Seine-Saint-Denis	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	125,8	128,2	131,5	129,4	130,6
Prix au m ²	3 960 €	4 030 €	4 140 €	4 070 €	4 110 €
Variation annuelle	5,9%	4,9%	5,5%	2,7%	3,8%
Variation trimestrielle brute	-0,1%	1,9%	2,6%	-1,6%	1,0%
Variation trimestrielle CVS	-0,4%	1,6%	1,9%	-0,6%	0,9%

Val-de-Marne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	123,9	125,0	128,1	126,0	127,0
Prix au m ²	5 080 €	5 130 €	5 260 €	5 170 €	5 210 €
Variation annuelle	6,6%	4,7%	5,6%	2,3%	2,5%
Variation trimestrielle brute	0,6%	0,9%	2,5%	-1,7%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	0,4%	0,8%	1,9%	-0,9%	0,8%

Les prix



Les appartements en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	111,7	114,0	117,1	115,0	117,1
Prix au m ²	3 240 €	3 310 €	3 400 €	3 340 €	3 400 €
Variation annuelle	4,5%	4,6%	5,9%	3,3%	4,8%
Variation trimestrielle brute	0,4%	2,0%	2,7%	-1,8%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,7%	1,8%	1,8%	-1,0%	2,1%

Seine-et-Marne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	108,3	110,8	113,4	112,7	114,3
Prix au m ²	2 790 €	2 850 €	2 920 €	2 900 €	2 940 €
Variation annuelle	2,9%	4,7%	6,1%	4,3%	5,6%
Variation trimestrielle brute	0,3%	2,4%	2,3%	-0,7%	1,5%
Variation trimestrielle CVS	0,3%	2,5%	1,7%	-0,2%	1,5%

Yvelines	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	114,0	116,3	119,5	116,5	119,0
Prix au m ²	4 130 €	4 220 €	4 330 €	4 220 €	4 310 €
Variation annuelle	5,0%	4,7%	5,7%	2,8%	4,4%
Variation trimestrielle brute	0,5%	2,0%	2,8%	-2,5%	2,2%
Variation trimestrielle CVS	1,2%	1,8%	1,7%	-1,7%	2,7%

Essonne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	110,4	112,4	115,5	113,8	115,8
Prix au m ²	2 830 €	2 880 €	2 960 €	2 920 €	2 970 €
Variation annuelle	4,5%	4,4%	5,7%	3,4%	4,9%
Variation trimestrielle brute	0,3%	1,8%	2,8%	-1,5%	1,8%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	1,5%	1,9%	-0,6%	1,9%

Val-d'Oise	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	111,4	113,4	116,8	115,0	116,9
Prix au m ²	2 930 €	2 980 €	3 070 €	3 020 €	3 070 €
Variation annuelle	4,7%	4,3%	6,1%	3,4%	4,9%
Variation trimestrielle brute	0,2%	1,8%	3,0%	-1,5%	1,6%
Variation trimestrielle CVS	0,1%	1,6%	2,3%	-0,7%	1,6%

Ile-de-France	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	126,9	128,0	130,2	127,7	128,0
Prix au m ²	6 670 €	6 730 €	6 840 €	6 710 €	6 730 €
Variation annuelle	3,6%	2,4%	2,6%	0,3%	0,9%
Variation trimestrielle brute	-0,3%	0,9%	1,7%	-1,9%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	-0,2%	0,5%	1,2%	-1,1%	0,4%

Les prix



Les maisons en Petite Couronne :

Petite Couronne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	121,3	122,9	127,0	128,1	127,3
Prix de vente	411 300 €	416 600 €	430 700 €	434 400 €	431 500 €
Variation annuelle	7,4%	6,8%	6,6%	6,3%	4,9%
Variation trimestrielle brute	0,6%	1,3%	3,4%	0,8%	-0,7%
Variation trimestrielle CVS	1,3%	1,3%	1,0%	2,5%	0,0%

Hauts-de-Seine	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	124,6	125,0	129,3	131,8	129,5
Prix de vente	691 600 €	694 300 €	718 000 €	731 600 €	719 100 €
Variation annuelle	8,6%	7,1%	6,7%	7,4%	4,0%
Variation trimestrielle brute	1,6%	0,4%	3,4%	1,9%	-1,7%
Variation trimestrielle CVS	2,4%	0,5%	0,7%	3,7%	-0,9%

Seine-Saint-Denis	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	117,5	120,4	124,9	124,0	125,2
Prix de vente	305 000 €	312 300 €	323 900 €	321 800 €	324 700 €
Variation annuelle	5,8%	6,1%	6,9%	5,1%	6,5%
Variation trimestrielle brute	-0,4%	2,4%	3,7%	-0,7%	0,9%
Variation trimestrielle CVS	0,5%	2,1%	1,6%	0,8%	1,8%

Val-de-Marne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	121,1	122,6	126,4	127,7	126,9
Prix de vente	408 500 €	413 500 €	426 500 €	430 900 €	428 200 €
Variation annuelle	7,6%	7,1%	6,3%	6,1%	4,8%
Variation trimestrielle brute	0,6%	1,2%	3,1%	1,0%	-0,6%
Variation trimestrielle CVS	1,0%	1,5%	0,8%	2,7%	-0,2%

Les prix



Les maisons en Grande Couronne et en Ile-de-France :

Grande Couronne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	114,9	116,1	120,5	120,9	121,8
Prix de vente	309 100 €	312 300 €	324 100 €	325 000 €	327 700 €
Variation annuelle	7,2%	5,6%	7,2%	6,8%	6,0%
Variation trimestrielle brute	1,5%	1,1%	3,8%	0,3%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	2,3%	0,3%	2,1%	1,7%	1,8%

Seine-et-Marne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	113,3	115,0	119,2	119,3	120,8
Prix de vente	257 900 €	261 900 €	271 400 €	271 500 €	275 100 €
Variation annuelle	6,3%	5,9%	7,4%	6,7%	6,7%
Variation trimestrielle brute	1,3%	1,5%	3,6%	0,0%	1,3%
Variation trimestrielle CVS	1,9%	1,1%	1,8%	1,7%	1,9%

Vvelines	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	115,9	116,7	121,6	122,8	122,9
Prix de vente	408 000 €	410 900 €	428 200 €	432 400 €	432 600 €
Variation annuelle	7,9%	5,4%	7,3%	7,8%	6,0%
Variation trimestrielle brute	1,7%	0,7%	4,2%	1,0%	0,1%
Variation trimestrielle CVS	3,0%	-0,5%	2,7%	2,2%	1,6%

Essonne	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	115,0	116,3	120,6	120,8	121,8
Prix de vente	313 900 €	317 300 €	329 000 €	329 700 €	332 400 €
Variation annuelle	7,0%	5,6%	7,3%	6,9%	5,9%
Variation trimestrielle brute	1,7%	1,1%	3,7%	0,2%	0,8%
Variation trimestrielle CVS	2,3%	0,5%	2,2%	1,5%	1,6%

Val-d'Oise	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	115,5	116,6	120,6	120,1	121,8
Prix de vente	305 200 €	308 100 €	318 600 €	317 300 €	321 800 €
Variation annuelle	7,3%	5,3%	6,6%	5,3%	5,4%
Variation trimestrielle brute	1,3%	0,9%	3,4%	-0,4%	1,4%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	0,4%	1,5%	1,2%	2,2%

Ile-de-France	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Indice brut	116,9	118,3	122,6	123,2	123,6
Prix de vente	338 900 €	342 700 €	355 200 €	356 900 €	358 000 €
Variation annuelle	7,3%	6,0%	7,0%	6,6%	5,7%
Variation trimestrielle brute	1,2%	1,1%	3,7%	0,5%	0,3%
Variation trimestrielle CVS	2,0%	0,6%	1,7%	2,0%	1,2%

Note méthodologique

La Base BIEN

La Base d'Informations Economiques Notariales est alimentée par les Notaires du Grand Paris à partir des actes de vente signés dans les études notariales. Elle contient plus de 4 millions de références de transactions immobilières et représente environ 80% des ventes signées chez les Notaires du Grand Paris. Chaque transaction est caractérisée par une centaine de critères : type de bien, prix, localisation du bien, nature de la vente, caractéristiques socio-démographiques des acquéreurs et des vendeurs... Ces données sont disponibles depuis 1991 pour Paris et la Petite Couronne, 1996 pour la Grande Couronne.

Les biens concernés

Les statistiques portent sur les logements à usage d'habitation, vendus de gré à gré en pleine propriété et libres d'occupation. Les chambres de service ne sont pas prises en compte dans les logements. Sont considérées dans le neuf les ventes soumises à TVA. Toutes les ventes ne rentrant pas dans ce périmètre sont considérées comme de l'ancien.

Les volumes de ventes

Les volumes de ventes dans la base BIEN sont redressés afin de rendre compte du nombre réel de transactions.

Les nombres de ventes indiqués ne correspondent donc pas au nombre de transactions contenues dans la base mais à une estimation du nombre réel de transactions.

Cette estimation est calculée à partir de « l'enquête permanente » réalisée tous les mois auprès des notaires du Grand Paris et dans laquelle les notaires déclarent le nombre réel des ventes signées dans leur office, tous types de biens confondus (taux moyen de réponse à l'enquête en 2018 : 95%).

Les prix

Les prix indiqués correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les prix par département

Les prix par département, pour la Petite, la Grande Couronne et l'ensemble de l'Île-de-France correspondent aux valorisations des indices Notaires-INSEE, calculés de façon trimestrielle en partenariat avec l'INSEE.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence au prix de la période courante. Les principes méthodologiques des indices sont présentés dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 128 paru en juillet 2014 ([cliquez ici pour accéder à la méthodologie](#)).

Ces indices ont été labellisés par l'Autorité de la Statistique Publique (ASP) en juillet 2011. Ils permettent de s'affranchir au mieux des effets de structure qui peuvent porter sur la localisation des biens, leur taille, leur confort...

Dans les tableaux de prix par département figurant dans le dossier, deux séries sont présentées :

- les variations trimestrielles corrigées des variations saisonnières (voir définition CVS en page suivante) ;
- les variations trimestrielles brutes (non CVS).

Les indices labellisés par l'ASP peuvent être identifiés dans le dossier de presse grâce aux caractères en italique.

Les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris

A un niveau plus détaillé, les prix par commune, quartier et arrondissement de Paris correspondent à des prix standardisés. Le prix standardisé est calculé pour chaque secteur par une méthode économétrique proche de celle des indices Notaires-INSEE à partir des transactions du dernier trimestre et de la structure de l'ensemble des ventes des cinq dernières années. Un indicateur de qualité est calculé en même temps que le prix standardisé. C'est cet indicateur de qualité qui nous permet d'estimer si le résultat doit être publié ou non. Par rapport aux prix médians publiés jusqu'au 2^e trimestre 2017, ces prix standardisés ont l'avantage d'être moins tributaires de la qualité des biens vendus au cours du trimestre. Ils restent toutefois calculés sur un nombre de ventes limité et sont donc à prendre avec précaution.

Les publications

Les statistiques, publiées 2 mois après la fin de la période analysée, correspondent à des chiffres provisoires. Les chiffres définitifs sont diffusés 3 mois après, soit 5 mois après la fin de la période analysée.

Entre les conférences de presse trimestrielles, des statistiques sont publiées chaque mois dans un communiqué de presse. Les prix sont déterminés selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE. Les statistiques (prix et volumes de ventes) sont calculées sur les ventes observées sur 3 mois glissants (pour exemple, les prix en avril correspondent aux prix calculés de février à avril).

Les projections de prix issues des avant-contrats

Les projections de prix sont déterminées selon la même méthodologie que les indices Notaires - INSEE à partir des données collectées depuis 2010 sur les avant-contrats.

La quasi-totalité des départements sont désormais pourvu d'un indicateur avancé des prix.

Arrondis de publication et précision des calculs

Pour gagner en lisibilité, les prix publiés sont arrondis à la dizaine d'euros par m² (pour les prix des appartements) et à la centaine d'euros (pour les maisons). Toutefois, les évolutions figurant dans le dossier sont calculées sur les valeurs exactes issues des calculs. Des écarts peuvent donc exister entre les variations présentées dans les tableaux et celles que vous pouvez recalculer à partir des chiffres arrondis. De la même façon, les volumes de ventes publiés sont arrondis à la dizaine alors que les calculs d'évolutions sont effectués sur les valeurs exactes.

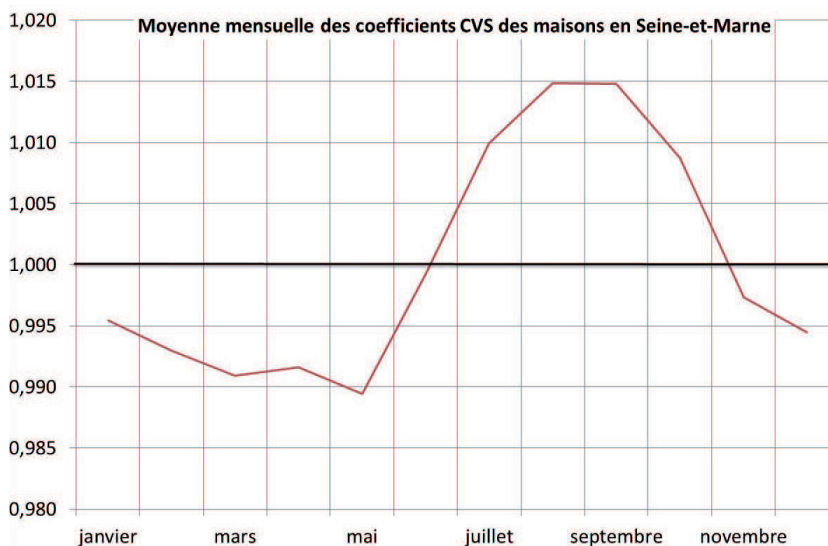
Correction des variations saisonnières (CVS)

L'évolution d'une série statistique peut en général se décomposer en effets de trois facteurs : une tendance, une composante saisonnière et une composante irrégulière. La correction des variations saisonnières est une technique que les statisticiens emploient pour éliminer l'effet des fluctuations saisonnières normales sur les données, de manière à en faire ressortir les tendances fondamentales (tendance et composante irrégulière).

Le graphique ci-dessous indique la valeur moyenne des coefficients CVS pour chaque mois pour les indices des maisons en Seine-et-Marne.

Cet exemple nous montre que le coefficient saisonnier est inférieur à 1 de novembre à mai, ce qui implique que la fluctuation saisonnière est plutôt négative en hiver et au printemps. L'indice CVS est donc supérieur à l'indice brut sur cette période. À l'inverse, les coefficients sont supérieurs à 1 de juin à octobre, période où les prix sont plus soutenus par le marché. En été, l'indice CVS est donc inférieur à l'indice brut. On note également que si la saisonnalité est bien présente, elle n'est pas très importante en valeur, les écarts dépassant rarement 1 %.

Les évolutions CVS des indices Notaires - INSEE sont les seules mises en avant dans la publication « Informations Rapides » préparée par l'INSEE et distribuée lors de nos conférences de presse.



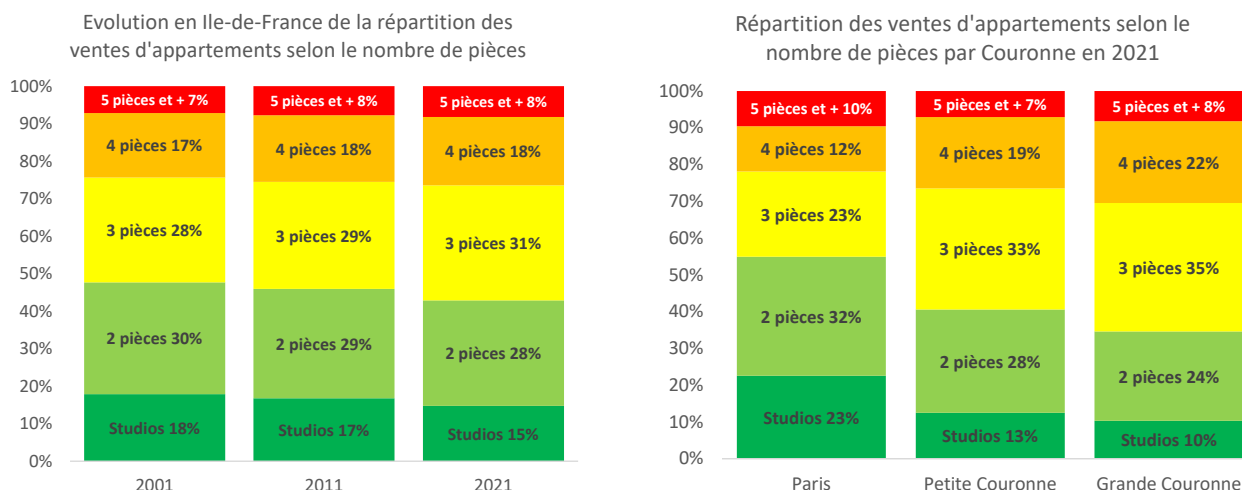
Focus diffusé dans le communiqué de presse du 31 mars 2022

Focus : Moins de studios et de 2 pièces dans les ventes d'appartements et une préférence pour les maisons plus grandes

Les ventes se réorientent vers les appartements de 3 pièces et plus

Le nombre de pièces par appartement vendu en Ile-de-France est passé de 2,66 pièces en 2001 à 2,77 en 2021 (maximum de 2,78 en 2020), traduisant des évolutions modérées. Parallèlement, la surface médiane des appartements vendus est passée de 52 à 56 m².

Cependant la part des studios dans les ventes en Ile-de-France a progressivement diminué (de 18% il y a 20 ans à 15% en 2021), tout comme celle des 2 pièces (de 30% à 28%), au profit des 3 pièces (de 28% à 31%) et, dans une moindre mesure, des grands appartements (de 17% à 18% pour les 4 pièces, de 7% à 8% pour les 5 pièces et plus).



Les évolutions sont donc minimes et elles sont notamment dues au déplacement des ventes vers la banlieue et la Grande Couronne, alors que le rôle de Paris dans l'activité se réduit (effets de structures). En effet, Paris, dont le parc est ancien, dense et essentiellement composé de petits logements, enregistre 55% de ventes de studios et 2 pièces alors que cette catégorie d'appartements ne totalise que 34% des ventes en Grande Couronne et 41% en Petite Couronne.

Mais on observe aussi parallèlement que **la part des ventes de petits logements s'est réduite, y compris dans Paris**, sans doute sous les effets de l'amélioration du parc qui conduit à la transformation et au regroupement des logements petits et souvent vétustes.

Le souhait des ménages d'accéder à davantage d'espace depuis la crise sanitaire semble avoir légèrement freiné cette tendance à Paris et en Petite Couronne. Le nombre de pièces moyen par appartement est donc en très légère augmentation à Paris, passant de 2,36 pièces en 2001 à 2,54 pièces en 2021. L'évolution est similaire, quoique moins marquée, en Petite Couronne avec un nombre moyen de pièces passant de 2,69 à 2,80 pièces en 20 ans.

A contrario, et comme si les différents marchés s'homogénéisaient très progressivement, le nombre de pièces moyen des appartements vendus en Grande Couronne, qui est historiquement plus élevé, a légèrement reculé en 20 ans passant de 3,00 pièces (et même 3,06 pièces en Essonne) à 2,94 pièces en 2021. Les Yvelines restent le seul département où le nombre de pièces moyen des appartements est supérieur à 3 et est resté stable entre 2001 et 2021.

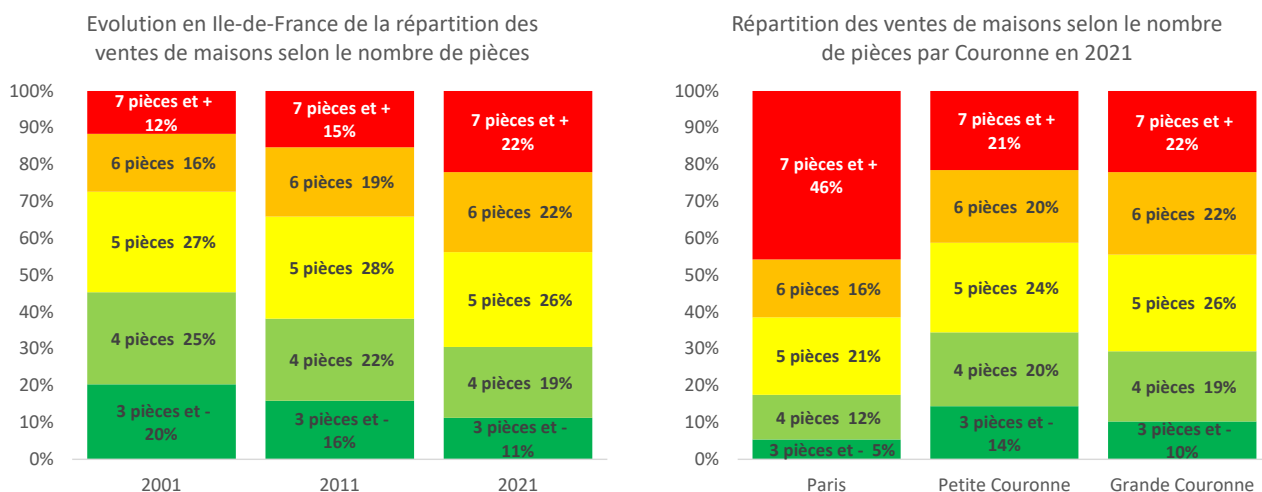
Des maisons vendues de plus en plus grandes et une prépondérance confirmée pour les 5 pièces

L'évolution de la taille des maisons est beaucoup plus marquée : le nombre moyen de pièces des maisons vendues a augmenté d'une demi-pièce, passant de 4,73 en 2001 à 5,24 en 2021. Cette progression s'est surtout accélérée ces dernières années, la crise sanitaire venant confirmer la tendance. La surface des maisons vendues en Ile-de-France est passée de 100 m² à 107 m² (surface médiane) en 20 ans.

En 2021, 22% des maisons vendues disposent de 7 pièces et plus (+10 points en 20 ans), 22% de 6 pièces (+6 points), 26% de 5 pièces (-1 point), 19 % de 4 pièces (-6 points) et seulement 11% qui ne comportent que 3 pièces et moins (-9 points).

En 20 ans, les ventes de grandes maisons (7 pièces et plus) ont plus que doublé, passant de 5 500 à 12 600, alors que les ventes de petites maisons (3 pièces et moins) ont reculé de 9 700 à 6 400 unités. Il est fort probable que les petites maisons (héritage d'une construction ancienne et souvent localisées en Petite Couronne) disparaissent progressivement de nos statistiques, soit parce qu'elles sont agrandies, soit parce qu'elles sont détruites pour être intégrées dans des opérations d'aménagement foncier et de reconstruction.

Les maisons peuvent facilement bénéficier de transformation par l'ajout de pièces (combles, garages, sous-sols) ou de surfaces complémentaires qui ont par ailleurs été facilitées par la loi Alur.



Le marché anecdotique de Paris (environ 200 maisons) est composé de maisons de grande taille, avec 46% de maisons de 7 pièces et plus et 5,84 pièces en moyenne. Malgré des ventes portant majoritairement sur les petits appartements, les très grands logements (appartements comme maisons) y sont également très largement représentés.

Le nombre de pièces moyen pour les maisons a davantage progressé sur les micros marchés les plus chers, Paris avec 0,72 pièce en plus et les Hauts-de-Seine avec 0,71 pièce en plus en 20 ans. Cette tendance concerne également le reste de la région, mais dans de moindres proportions : la hausse se répartit entre 0,44 pièce en Seine-et-Marne et 0,57 pièce dans le Val-de-Marne pour les 6 autres départements.

Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 avril 2022

Focus : Des prix multipliés par 3,6 pour les appartements et par 2,7 pour les maisons en 25 ans

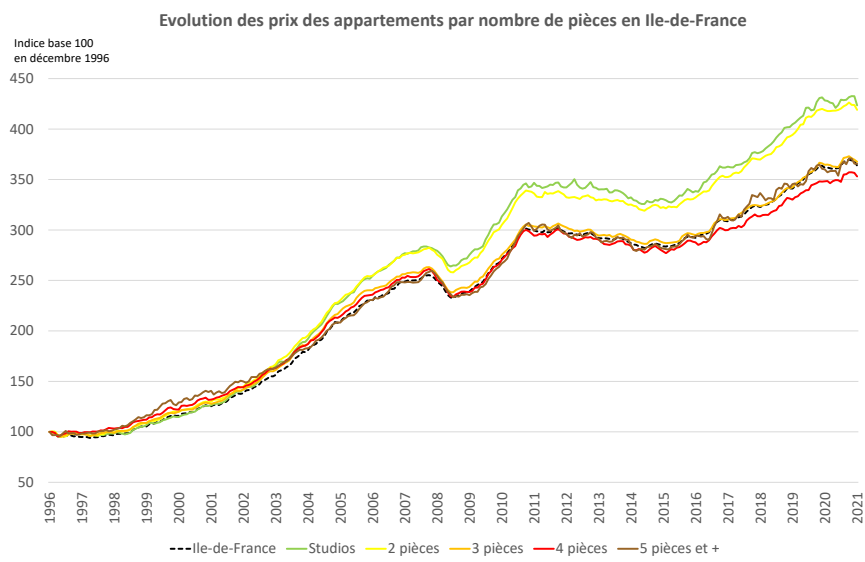
Les plus fortes hausses s’observent sur les petits logements

En 25 ans, de fin 1996 à fin 2021, les prix des appartements en Ile-de-France ont été multipliés par 3,6 selon les indices Notaires-INSEE. Cependant, la poussée des prix a été plus forte pour certains segments de marché et en particulier pour les petits appartements, **studios et deux pièces, dont les prix ont été multipliés par 4,2** pendant la période (selon un calcul utilisant la même méthodologie).

Evolution des prix des appartements en Ile-de-France (coefficient multiplicateur)

	2011 - 2021	1996 - 2021
Ensemble	1,21	3,64
Studios	1,22	4,23
2 pièces	1,25	4,19
3 pièces	1,21	3,68
4 pièces	1,20	3,53
5 pièces et +	1,22	3,66

Exemple de lecture : les prix des studios franciliens ont été multipliés par 4,23 en 25 ans, de 1996 à 2021.



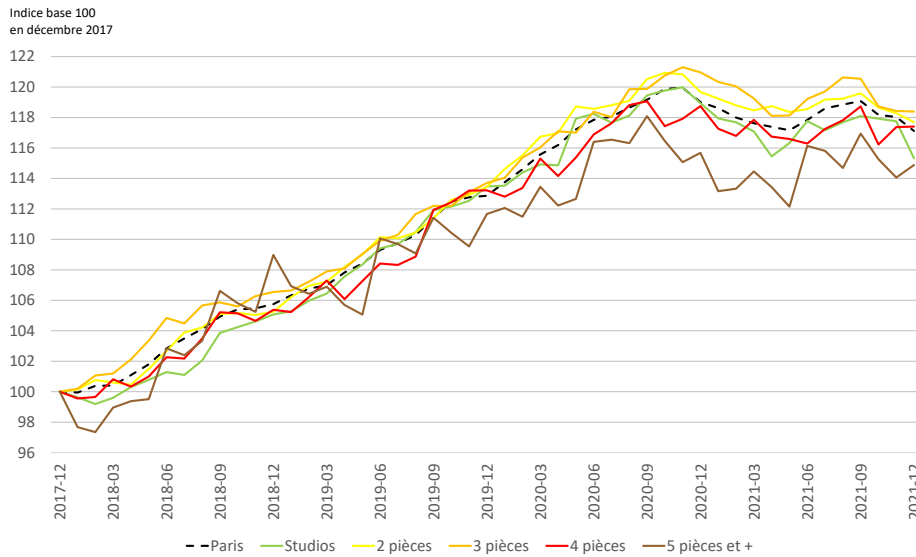
Pourtant les petits appartements sont devenus proportionnellement un peu moins nombreux dans les ventes. On est donc tenté d’attribuer cette spécificité à une pression de la demande légèrement plus forte, peut-être suite à la restructuration du parc ancien qui rassemble les petits logements et aux programmes neufs où les studios, en particulier, sont assez peu nombreux. Cette accélération un peu plus rapide des prix s’est dessinée il y a une vingtaine d’années et l’écart s’est maintenu depuis 10 ans.

A l’inverse, les évolutions ne s’écartent que très peu de la hausse régionale des appartements avec un prix multiplié par 3,7 pour les 3 pièces et les 5 pièces et plus, et par 3,5 pour les 4 pièces en 25 ans.

Cela représente un rythme de hausse annuelle moyen allant de 5,2% pour les 4 pièces à 5,9% pour les studios et deux pièces en Ile-de-France, alors que dans le même temps les prix à la consommation augmentaient de 1,2% par an (36,2 % en 25 ans).

Une analyse, limitée aux 10 dernières années, montre des évolutions de prix beaucoup plus modérées, le marché ayant d’abord connu une érosion des valeurs de 2011 à 2015, avant de repartir à la hausse. Au total de 2011 à 2021, les prix ont augmenté de 21% avec très peu de différences entre les types de logements (20% au minimum pour les 4 pièces et 25% pour les deux pièces).

Evolution des prix des appartements par nombre de pièces à Paris

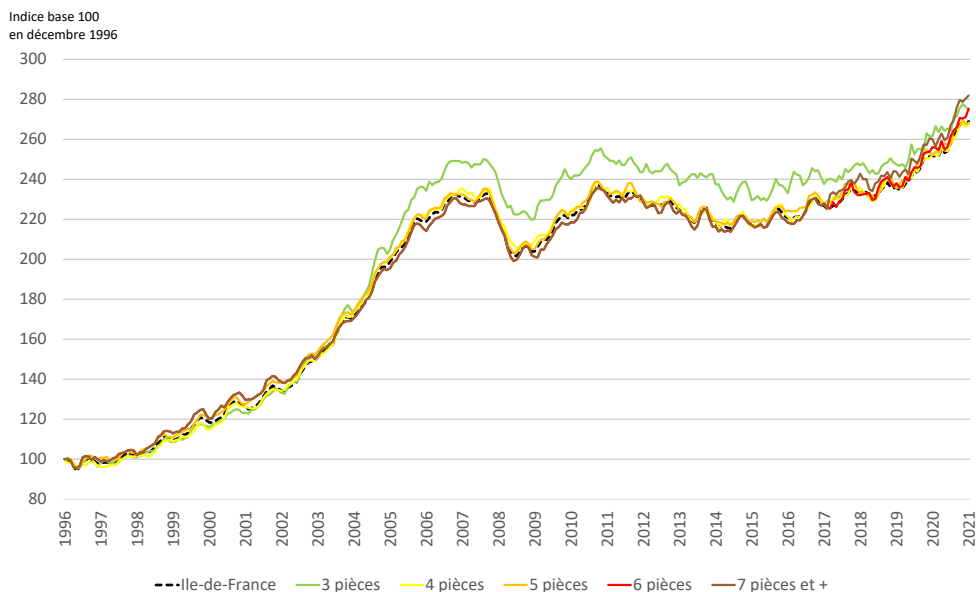


Dans Paris, on a beaucoup entendu dire que le ralentissement récent des prix affectait davantage les grands logements. Précisons tout d'abord que l'évolution des prix des appartements de 5 pièces et plus est assez erratique, car la base de calcul et les volumes de ventes sont naturellement moins importants. Globalement, **nos indices montrent effectivement des évolutions un peu plus modérées depuis 4 ans pour les appartements de 5 pièces et plus et, dans une moindre proportion, pour les 4 pièces.**

La tendance haussière semble ralentir un peu plus tôt pour les 5 pièces et plus que pour les autres types de logement, courant 2019 et avant même le début de la crise sanitaire. Les prix (ou l'indice) restent positionnés en-dessous de tous les autres types de logements ensuite, confirmant une tendance moins haussière pour les grands logements, même si au final il n'existe qu'un écart de 3,5 points entre la hausse la plus forte observée pour les 3 pièces (+18,4%) et celle observée pour les 5 pièces et plus (+14,9%).

Après une période de grande homogénéité, les évolutions de prix sont désormais plus rapides pour les grandes maisons

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Ile-de-France



En 25 ans, de fin 1996 à fin 2021, les prix des maisons ont été multipliés par 2,69 de façon assez homogène entre petits et grands biens (2,68 pour les maisons de 5 pièces à 2,82 pour les grandes maisons de 7 pièces et plus¹). Cela représente un rythme annuel moyen de hausse allant de 4,0% à 4,2%.

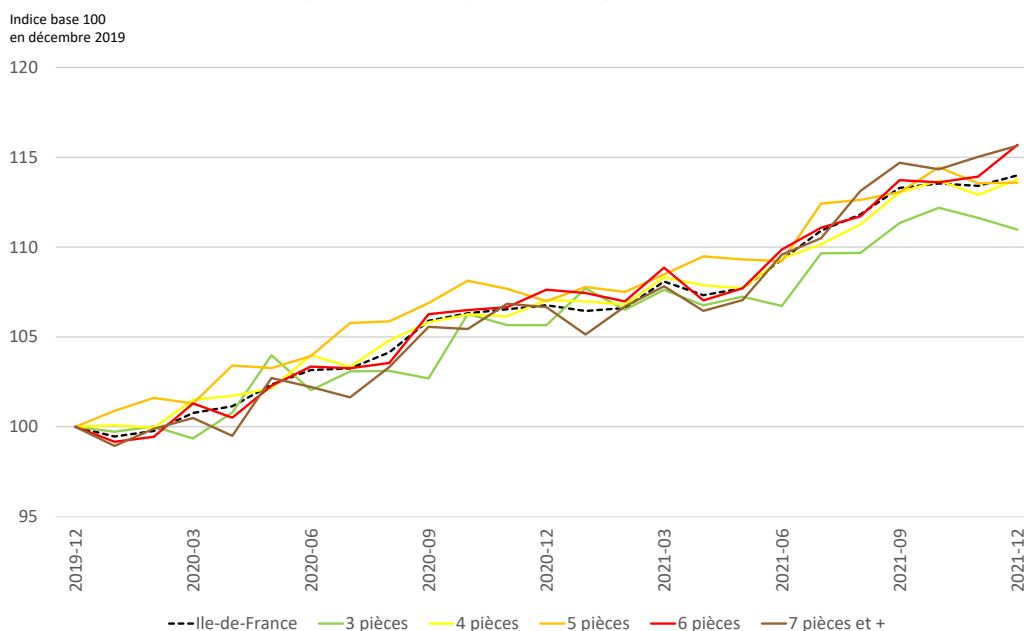
Evolution des prix des maisons en Ile-de-France (coefficient multiplicateur)

	2011 - 2021	1996 - 2021
Ensemble	1,15	2,69
3 pièces et -	1,10	2,75
4 pièces	1,14	2,68
5 pièces	1,15	2,68
6 pièces	1,19	2,75
7 pièces et +	1,22	2,82

Exemple de lecture : les prix des maisons francilienne de 7 pièces et plus ont été multipliés par 2,82 en 25 ans, de 1996 à 2021.

Et si l'on se focalise **sur les 2 dernières années, la forte demande d'espace a conduit à une accélération des prix un peu plus forte pour les grandes maisons** (+15,6% pour 7 pièces et plus et de 15,7% pour celles de 6 pièces) que pour l'individuel dans son ensemble (+ 14,0%), contre +11,0% pour les maisons de 3 pièces et moins, +13,8% pour celles de 4 pièces et +13,6% pour celles de 5 pièces.

Evolution des prix des maisons par nombre de pièces en Ile-de-France de fin 2019 à 2021



¹ Les évolutions des prix des maisons de 6 pièces et plus sont confondues jusqu'en décembre 2017. Depuis janvier 2018 et l'utilisation de la v4 des indices Notaires – INSEE, les maisons de 6 pièces sont séparées des maisons de 7 pièces et plus dans les modèles (et donc dans les résultats).