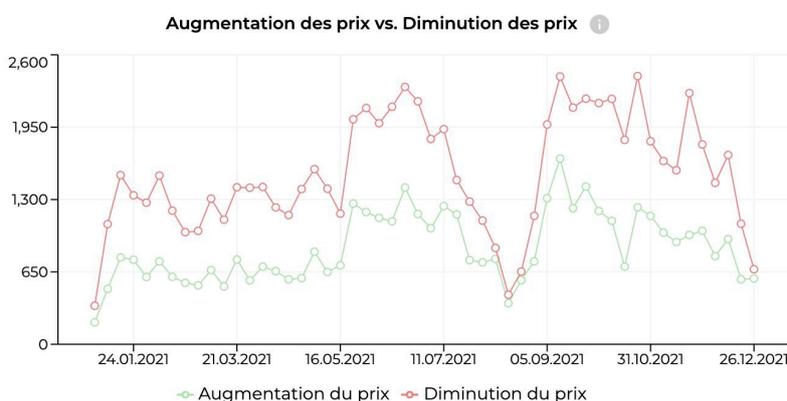


Etude du marché immobilier résidentiel au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 en Ile-de-France

### De nombreuses baisses de prix sur les annonces immobilières parisiennes en 2021

Paris, janvier 2022. Premier réseau immobilier transfrontalier indépendant d'Europe, CASAFARI dispose de la base de données la plus complète d'Europe, représentant plus de 125 millions d'annonces couvrant toutes les classes d'actifs en France, Espagne, Italie et Portugal. Sa dernière analyse\* du marché de l'immobilier résidentiel en Île-de-France fait ressortir des baisses de prix sur les annonces immobilières à Paris, avec un exode dans les autres départements d'Ile-de-France qui a favorisé, à l'inverse de la capitale, une hausse généralisée des prix et des loyers.

**En 2021 : hausse des stocks et prix en baisse à Paris**



CASAFARI a observé une arrivée continue d'annonces de nouvelles propriétés à la vente à Paris, avec une pause durant la période estivale. Autre donnée intéressante sur les annonces de biens à la vente, les prix ont eu tendance à être revus à la baisse, plutôt qu'à la hausse tout au long de l'année. « La hausse des stocks disponibles sur le marché parisien a permis aux acheteurs de reprendre la main, alors que les vendeurs étaient jusque-là en position de force.

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

Ce retournement de situation s'observe également par des baisses de prix plus nombreuses sur les annonces. Les acheteurs disposent désormais de plus de choix et de temps pour prendre une décision, ils n'hésitent d'ailleurs plus à entrer en négociation lors des propositions d'achat. Un phénomène impensable à Paris où les prix crevaient le plafond de verre chaque année » commente Maxime Hueber, directeur France de CASAFARI.

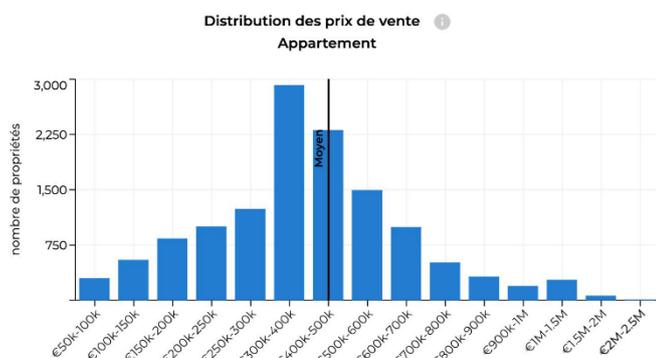
Le prix au mètre carré moyen des appartements mis en vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 à Paris est de 12 264 €/m<sup>2</sup>, pour un prix moyen de 1 052 961 €. « Si l'on compare avec le 3<sup>e</sup> trimestre 2021, on observe une baisse de 0,3% sur le prix au mètre carré, signe du ralentissement de la dynamique du marché », ajoute Maxime Hueber. Concernant la location, le loyer mensuel moyen à Paris au 4<sup>e</sup> trimestre était de 1 702 €, pour 37 €/m<sup>2</sup>.

### Forte disparité entre arrondissements sur le prix moyen des appartements à la vente

Dans le détail au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, ce sont les 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements où l'on retrouve les prix moyens par m<sup>2</sup> les plus chers, avec respectivement 16 800 €/m<sup>2</sup> et 16 562 €/m<sup>2</sup>, suivi des 7<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements (15 926 et 15 825 €/m<sup>2</sup>). « La Rive Gauche ou des secteurs comme le Jardin du Luxembourg sont historiquement très plébiscités pour leur belle pierre et la demande reste très forte », explique Maxime Hueber. A l'inverse l'Est parisien propose toujours les prix les moins élevés de Paris, avec par exemple 8 999 €/m<sup>2</sup> dans le 19<sup>e</sup> ou 9 558 €/m<sup>2</sup> dans le 20<sup>e</sup>.

**CASAFARI livre également une analyse du marché immobilier parisien par typologie d'appartements et dresse le profil des 2, 3 et 4 pièces à Paris.**

### Appartements de 2 pièces

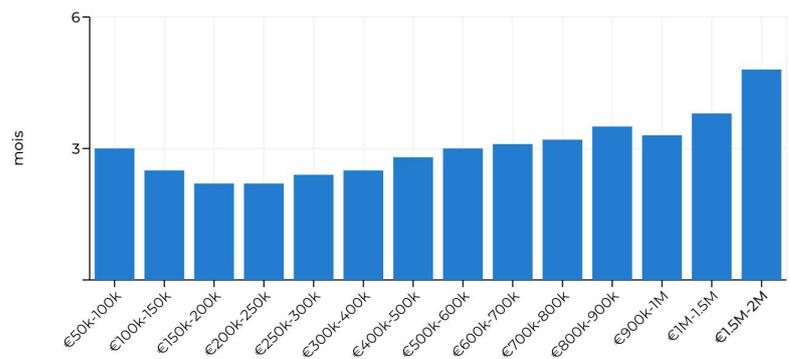


La fourchette moyenne des prix de vente des 2 pièces se situe entre 400 000 et 500 000 €, avec un prix de vente moyen de 437 645 € au 4<sup>e</sup> trimestre à Paris.

« Il faudra compter en moyenne 11 731 €/m<sup>2</sup> pour un 2 pièces, qui représente le stock le plus important à Paris. Le prix le plus élevé pour cette typologie d'appartements a été relevé dans le 6<sup>e</sup> arrondissement, avec 16 030 €/m<sup>2</sup> et le prix le moins élevé dans le 19<sup>e</sup>, avec 9 712 €/m<sup>2</sup> », ajoute Maxime Hueber.

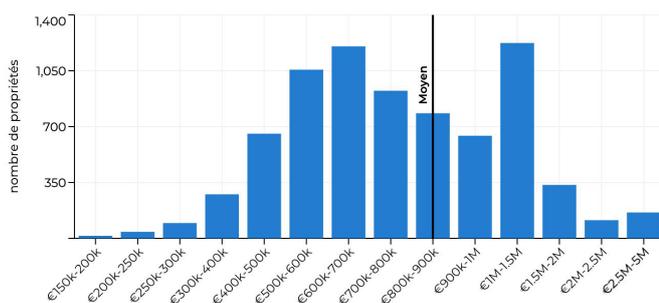
A noter qu'il faut en moyenne compter 2,5 mois pour vendre un appartement de 2 pièces à Paris. Ce délai augmentant sensiblement avec la valeur du bien.

Période de commercialisation par segment de prix, vendu et dépublié  
Appartement

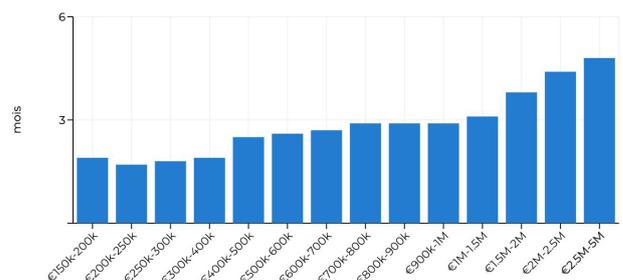


## Appartements de 3 pièces

Distribution des prix de vente  
Appartement



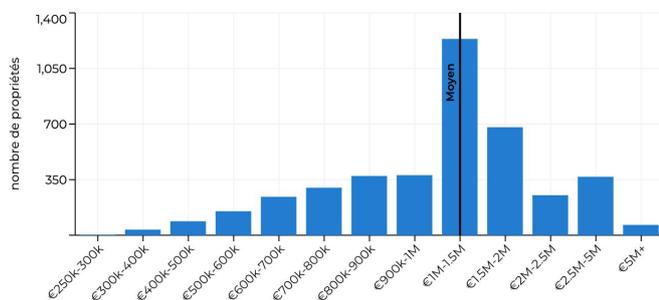
Période de commercialisation par segment de prix, vendu et dépublié  
Appartement



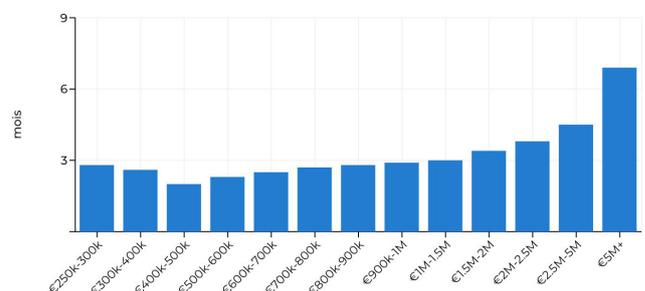
« Pour un appartement de 3 pièces, le prix moyen demandé est de 886 694€, pour un prix au m<sup>2</sup> moyen de 12 022 €/m<sup>2</sup> » analyse Maxime Hueber. Là encore, le prix moyen le plus élevé est situé dans le 6<sup>e</sup> (Jardin du Luxembourg) et le prix moyen le moins élevé dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, du côté de la Villette.

## Appartements de 4 pièces

Distribution des prix de vente  
Appartement



Période de commercialisation par segment de prix, vendu et dépublié  
Appartement



En ce qui concerne les appartements familiaux de 4 pièces (3 chambres), le prix moyen demandé est de 1 462 574 € à Paris au 4<sup>e</sup> trimestre 2021. Il faut compter en moyenne 12 685 €/m<sup>2</sup> pour acquérir ce type de bien. « La médiane du prix moyen au m<sup>2</sup> pour un bien de 4 pièces, se trouve dans le 9<sup>e</sup> arrondissement », ajoute-t-il.

**Les départements franciliens sortent grands gagnants de « l'exode urbain »**

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

Prix moyen en euros par m <sup>2</sup> appartements et maisons en vente						
Département	Prix appartements 2e trimestre 2021	Prix appartements 4e trimestre 2021	évolution prix appartements 2e vs 4e trimestre	Prix maisons 2e trimestre 2021	Prix maisons 4e trimestre 2021	évolution prix maisons 2e vs 4e trimestre
Hauts-de-Seine	7 539 €	8 161 €	+8,3%	6 758 €	6 851 €	+1,4%
Val-de-Marne	5 414 €	6 035 €	+11,5%	4 552 €	4 848 €	+6,5%
Yvelines	4 711 €	5 337 €	+13,3%	3 297 €	3 671 €	+11,3%
Seine-Saint-Denis	4 430 €	4 857 €	+9,6%	3 688 €	3 756 €	+1,8%
Val-d'Oise	3 691 €	4 027 €	+9,1%	3 326 €	3 355 €	+0,9%
Seine-et-Marne	3 628 €	3 698 €	+1,9%	2 633 €	2 726 €	+3,5%
Essonne	3 302 €	3 461 €	+4,8%	3 088 €	2 920 €	-5,4%

Les tendances observées en 2021 sur l'ensemble du territoire français, sont également observables à plus petite échelle sur la région francilienne, avec le phénomène de l'exode urbain des ménages à la recherche d'espaces et d'une meilleure qualité de vie. « *De nombreux Parisiens ont fait le choix de traverser le périphérique afin de s'offrir une pièce supplémentaire ou un espace extérieur, éléments devenus indispensables après les différents confinements. La recherche de quiétude, loin de la pollution (sonore et atmosphérique) des grandes villes a également été un catalyseur de ce phénomène* », explique Maxime Hueber.

Signe de cette migration, le prix moyen des appartements et des maisons à la vente a augmenté entre le 2<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre dans l'ensemble des départements franciliens (hors Paris), à l'exception de l'Essonne où il a baissé de 5,4%. Le département où la hausse a été la plus forte est celui des Yvelines, avec +13,3% pour les appartements, à 5 337 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 et +11,3% pour les maisons, pour atteindre 3 671 €/m<sup>2</sup>. « *Du côté des prix les plus élevés en Ile-de-France, on retrouve les Hauts-de-Seine avec 8 161 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 6 851 €/m<sup>2</sup> pour les maisons* » ajoute-t-il.

« *L'immobilier francilien a connu des transformations tout au long de l'année 2021 et bien que les prix au niveau national, notamment dans les plus petites villes, soient amenés à poursuivre leur hausse en 2022, les grandes métropoles telles que Paris pourraient être affectées par la crise sanitaire et les nouvelles envies des acheteurs et voir ainsi leur dynamique des prix subir un contrecoup* », conclut Maxime Hueber.

#### Méthodologie

\*Les études de marché réalisées par CASAFARI se concentrent sur les données du marché résidentiel en France, en Espagne et au Portugal. Les indicateurs ont été collectés à partir de la base de données immobilières la plus complète du marché, représentant, 154 millions d'annonces, de 67 millions de propriétés différentes, diffusées sur 20 000 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 154 millions d'annonces issues de plus de 20 000 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 issues 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. Aujourd'hui, Casafari poursuit son expansion en Europe grâce à l'intégration de l'investissement stratégique de Starwood Capital Group à hauteur de 20 millions de dollars, afin de s'étendre aux marchés allemands et anglais.

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