Homelyoo présente

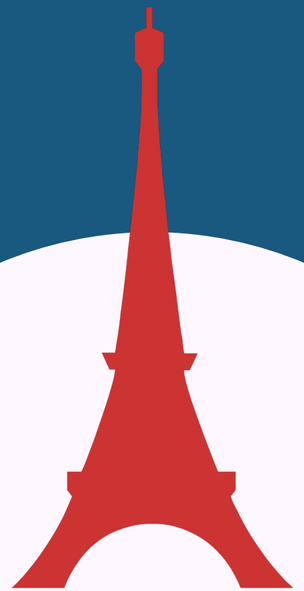
BAROMÈTRE IMMOBILIER #3

MARS 2021

Homelyoo

Paris
Hauts-de-Seine

Homelyoo



Les tendances du marché

IMMOBILIER À PARIS

Baromètre Homelyoo Mars 2021

APRÈS UNE BAISSE EN FÉVRIER, LES PRIX SE STABILISENT EN MARS À PARIS

Après un recul de -2% entre février et janvier 2021, les prix affichés à Paris par les particuliers et les professionels dans l'ancien restent stables en mars. Le prix moyen au mètre carré sur les annonces publiées s'affiche à 12 856€ en mars contre 12 810 € en février.

Une moyenne principalement influencée par les arrondissements de la rive gauche, dont les 2 plus chers affichent une croissance de +1 à +3% en 1 mois.

+0.4%
prix/m2

12 856 €/m2

Homelyoo

Ticket d’entrée moyen

822 928 € pour 64m2

La superficie moyenne mise en vente dans l’ancien est restée relativement stable en 1 mois à 64m2 (contre 63.6m2 en février).
Mais le ticket d’entrée moyen affiché a augmenté de +1.1% : les vendeurs et leurs intermédiaires ont donc légèrement repris leur stratégie haussière sur la période.

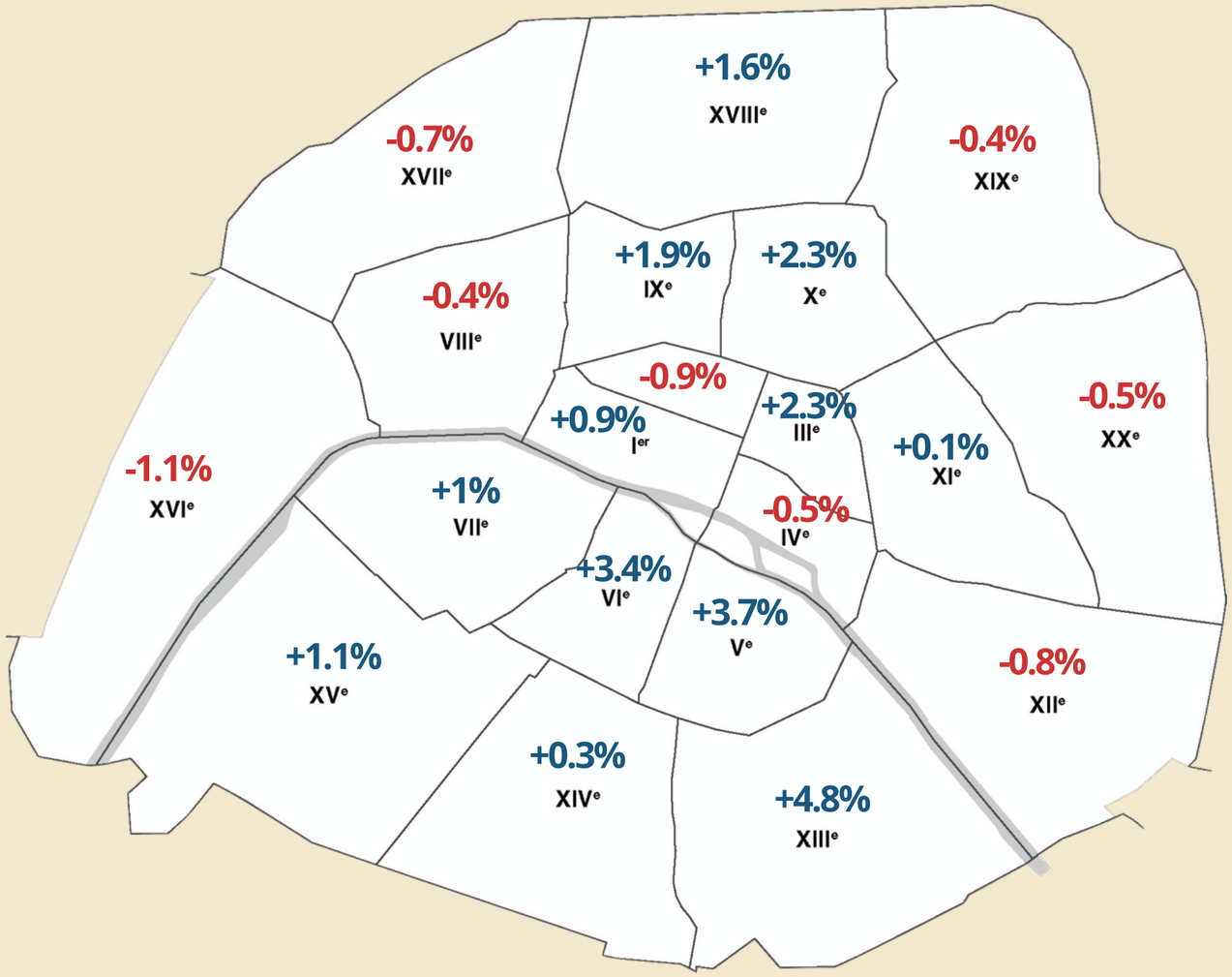
C’est la hausse du ticket d’entrée moyen affiché qui explique l’évolution du prix au mètre carré sur le mois de mars dans la capitale (la surface moyenne mise en vente est restée stable).

Homelyoo

La rive gauche
tire le marché parisien

Est-ce que l'accès au Sud de la France, après une année de restrictions, conduit à revaloriser les arrondissements de la rive gauche ? C'est la question que l'on peut se poser en observant que la rive gauche n'affiche que des progressions. Une évolution sur 1 mois reste cependant trop légère pour conclure sur une tendance de fond ; il conviendra de surveiller ce point dans les prochains mois.

Les 2 arrondissements les plus chers de la capitale sont parmi ceux qui affichent les plus fortes progressions sur le mois de mars : +3.4% pour le 6ème et +1% pour le 7ème.
NB : en février ces 2 secteurs étaient en recul, à cause de mises en vente de plus faibles valeurs.



Homelyoo

18 000€ / m2, qui dit mieux ?

Le 6ème arrondissement de Paris frise le palier de 18 000€ avec un prix moyen au mètre carré affiché de 17 962€/m2 ! Une progression de +3.4% par rapport au mois de février.

Pour un appartement de 76.6m2 en moyenne, il faut tabler sur un prix affiché de 1 376 355 € au mois de mars.

Le delta varie de 10 303€/m2 pour un atelier de moins de 17m2 carrez, à 42 261€/m2 pour un appartement de 85m2 bénéficiant d'une terrasse de 42m2 Rue du Cherche-Midi !

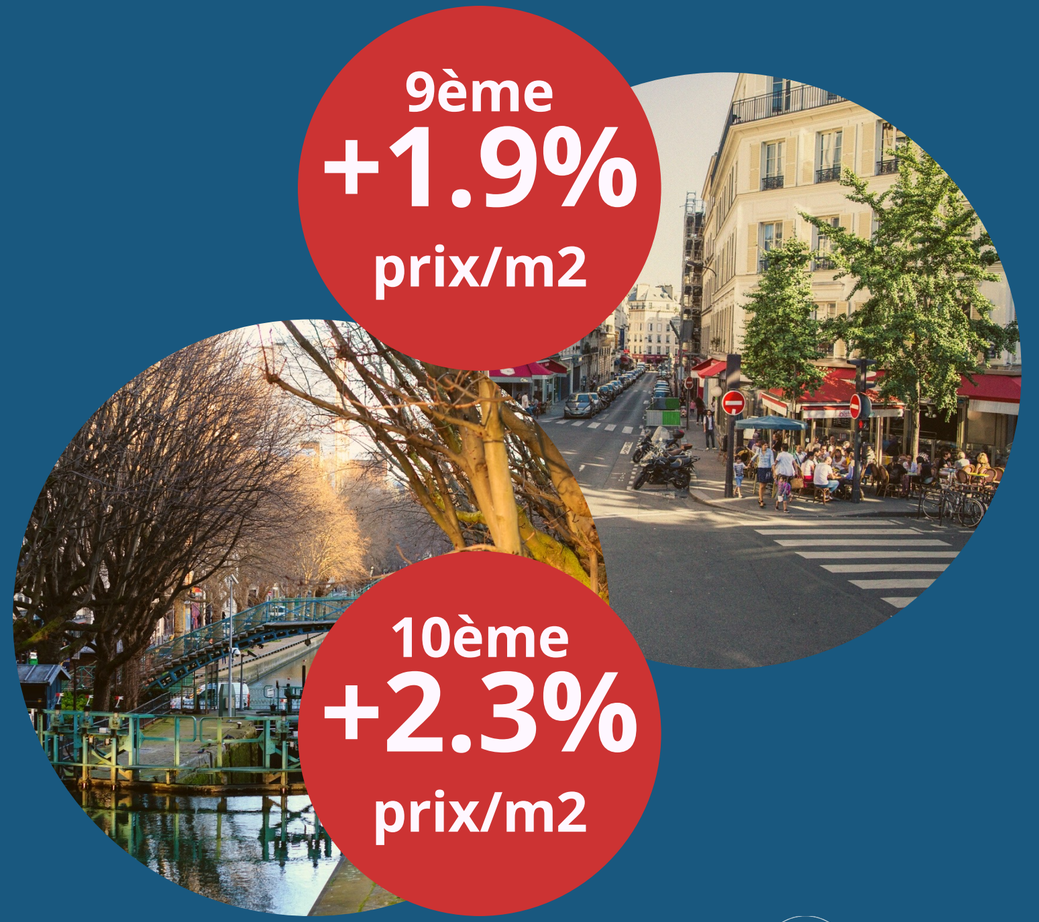
Homelyoo

Les 9ème et 10ème reprennent des couleurs

Après un mois de février en retrait, ces 2 arrondissements revalorisent leurs prix avec notamment une forte progression du 10ème arrondissement, qui passe la barre des 11 000€ en moyenne sur le mois de Mars. Un arrondissement à "deux visages" : l'un côté Ouest et Sud, prisé par les CSP+, et l'autre côté Nord Est, plus populaire.

En moyenne dans le 10ème arrondissement, il faut compter un ticket d'entrée affiché de 659 264€ pour une surface de 58.8m2.

Le 9ème continue de progresser pour atteindre 12 672€/m2. Dans cet arrondissement, la surface moyenne s'élève à 73.4m2 pour un budget affiché de 930 598€.



Homelyoo

Le 16ème perd-il réellement de sa valeur ?

Sur le mois de mars, le 16ème arrondissement est celui qui affiche la plus forte baisse, bien que légère, à -1.1%.
Alors qu'il frôlait les 14 000€/m2, le 16ème affiche en mars un prix moyen au mètre carré de 13 760€.

L'amplitude de prix reste importante : de 8100€/m2 pour un 2 pièces Porte de Saint-Cloud, à 30 000€/m2 pour un appartement de 5 pièces rénové avec style et vue sur la Tour Eiffel !

C'est le ticket d'entrée moyen qui a chuté sur le mois de mars, avec une valeur affichée à 1 280 000€ contre 1 334 000€ le mois précédent, soit un recul de -4%.

Homelyoo

45 962€/m2

L’annonce du mois !

La mise en vente record en mars, c’est un appartement situé dans le 8ème arrondissement, sur la Place François ler : 369 m2 avec balcon filant, triple exposition et pas moins de 7 fenêtres donnant sur la Place ! Une hauteur sous plafond de 3.85m2 vient parfaire le prestige du lieu. Notez qu’il reste à rénover l’appartement :-)

Prix affiché : 16 960 000 € HAI !

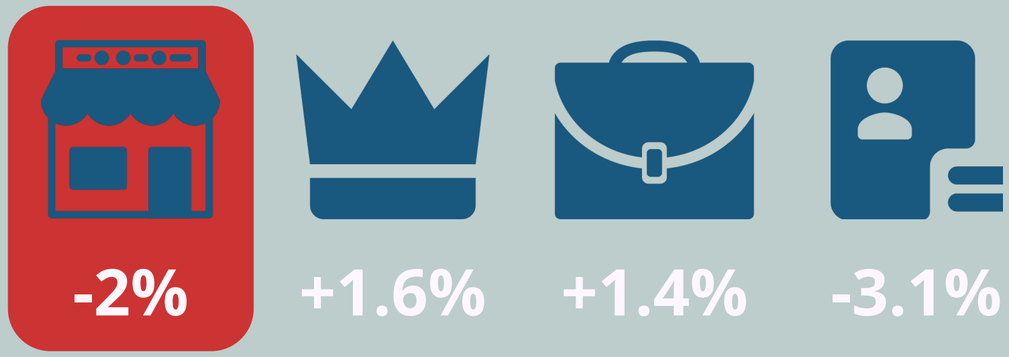
Une offre publiée par MC Immo le 21 mars 2021.

Homelyoo

Les stratégies
DES PROFESSIONNELS

Dans un marché d'annonces de professionnels et de particuliers plutôt stable (+0.4%), ce sont les réseaux haut-de-gamme qui tirent le marché vers le haut : constat logique lorsqu'on le rapproche des arrondissements de la rive gauche qui ont augmenté sur la période et leurs typologies de biens.

Les réseaux de mandataires présentent eux aussi une évolution de prix/m2 affiché à la hausse, signe de leur agressivité commerciale pour pénétrer le marché parisien.

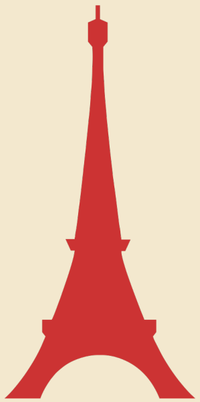


Homelyoo

RÉCAP'

Le prix moyen au mètre carré affiché

+0.4%



	mars 2021	évolution
1er arr.	15 453 €	0,9%
2ème arr.	13 180 €	-0,9%
3ème arr.	14 707 €	2,3%
4ème arr.	15 578 €	-0,5%
5ème arr.	14 990 €	3,7%
6ème arr.	17 962 €	3,4%
7ème arr.	17 640 €	1,0%
8ème arr.	16 806 €	-0,4%
9ème arr.	12 672 €	1,9%
10ème arr.	11 203 €	2,3%
11ème arr.	11 554 €	0,1%
12ème arr.	11 052 €	-0,8%
13ème arr.	11 308 €	4,8%
14ème arr.	11 974 €	0,3%
15ème arr.	11 885 €	1,1%
16ème arr.	13 760 €	-1,1%
17ème arr.	12 331 €	-0,7%
18ème arr.	11 102 €	1,6%
19ème arr.	9 777 €	-0,4%
20ème arr.	9 945 €	-0,5%

Homelyoo

Homelyoo

Les tendances du marché

IMMOBILIER HAUTS-DE-SEINE (92)

Baromètre Homelyoo Mars 2021

+1.9%
prix/m2

UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE EN MARS, TIRÉ PAR LES MAISONS

En mars 2021, on note une progression estimée de +35% de l'offre publiée par les particuliers et les professionnels, par rapport à février 2021.

Le prix moyen au mètre carré dans les Hauts-de-Seine continue de progresser avec une hausse de +1.9% en 1 mois
La majeure partie des communes du département affiche des prix en hausse.

Ce sont les maisons qui tirent fortement les prix vers le haut, avec une augmentation de +6.1% du prix/m2 sur le département.

92

Homelyoo

Très chères maisons

1 208 700 € pour 151m2

+6.1%
prix/m2

Sur le mois de Mars, les Hauts-de-Seine continuent de s'affirmer comme le département cible des familles CSP+ de proche banlieue parisienne, avec un ticket d'entrée moyen de 1 208 720 € pour une maison, soit une progression de +2.2% en 1 mois. Les surfaces ayant légèrement diminué, le prix/m2 des maisons affiche +6.1% par rapport au mois de février.

Sans surprise, c'est à Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt et Saint-Cloud que le ticket d'entrée moyen pour une maison est le plus élevé du département et dépasse les 2 millions d'euros (pour une surface moyenne de plus de 200 m2 sur ces 3 villes) : plusieurs biens d'exceptions ont été mis sur le marché en mars.

Homelyoo

+0.8%
prix/m2

Le prix moyen des appartements

8 366€/m2

L'offre d'appartements continue de progresser par rapport au mois de février et de façon plus générale, par rapport au début de l'année 2021.

Le prix au m2 des appartements dans les Hauts de Seine reste quasiment stable à 8 366 €/m2, comme pour le mois de février. Il faut compter en moyenne un budget affiché de 585 000 € pour un appartement sur le département, pour une surface d'un peu moins de 70m2 .

Dans le Top 5 des villes affichant les plus fortes progressions du prix/m2 pour un appartement, on note : Montrouge, Malakoff, Ville d'Avray, Nanterre et Fontenay aux Roses.

NB : si le prix/m2 affiché des appartements est supérieur à celui des maisons, c'est notamment parce que la base de données des annonces publiées ne permet pas de tenir compte du poids des espaces extérieurs (balcons, jardins, terrasses).

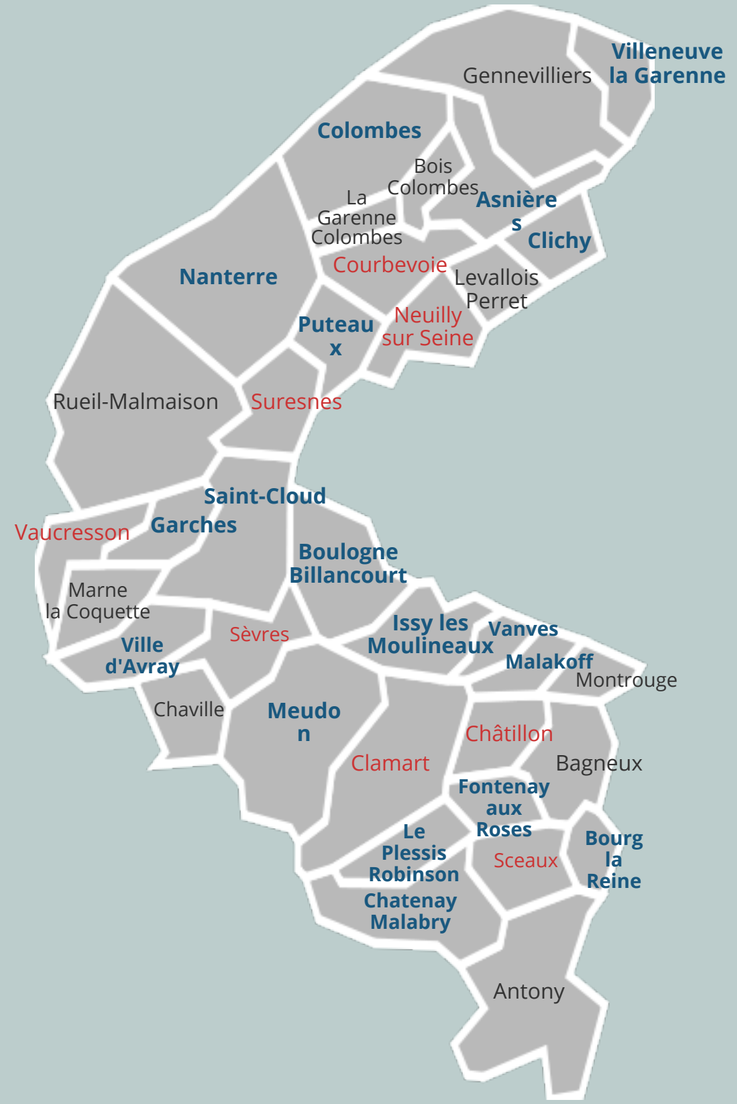
Homelyoo

Une majorité de communes en hausse !

C'est la première fois depuis le mois de Janvier 2021 que la quasi-totalité des communes des Hauts-de-Seine affiche des prix/m2 moyens dont l'évolution est majoritairement positive ou supérieure à +1.9% en 1 mois (à l'exception des communes en rouge sur la carte).

Les plus fortes progressions sur le mois de Mars sont observées à Vanves, Malakoff, Bourg-la-Reine, Villeneuve la Garenne, Fontenay aux Roses ou Chatenay Malabry. Des communes majoritairement situées au sud de la capitale.

Les tickets d'entrée les plus élevés en moyenne, restent ceux de Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud, Garches, Sèvres et Marne la Coquette (nb : 1 seule maison publiée à Marne la Coquette en mars).



En noir : évolution moyenne comprise entre 0 et 1.9% - en rouge : évolution inférieure à +0% - en bleu : évolution supérieure à +1.9%

Homelyoo

Neuilly-sur-Seine en tête de liste

13 753€ /m2 affiché

Malgré un léger recul de son prix/m2 affiché en mars, Neuilly-sur-Seine reste la commune des Hauts-de-Seine qui rivalise le plus avec les prix parisiens. Il faut compter plus de l3 750€/m2 pour un bien mis en vente sur la ville.

À noter : une dizaine de maisons ou hôtels particuliers ont été mis en vente sur la période (vs 3 en février), ce qui a augmenté la superficie totale sur la commune et mécaniquement fait baisser le prix/m2 moyen.

Homelyoo

Saint-Cloud, superstar des maisons proches de Paris

Sur le mois de Mars, Saint-Cloud a confirmé sa place de valeur sûre sur le marché des villes CSP+ proches de la capitale. Avec une progression du prix/m2 affiché de +5.7% en 1 mois, Saint-cloud enregistre en réalité une très forte hausse de la valeur demandée pour ses maisons : +13.3% en moyenne par m2 en 1 mois.

Par conséquent, il faut compter un budget affiché de 2 080 000 € en moyenne, pour une maison d'environ 216 m2. Un ticket d'entrée qui a fait un bond de +37.2% sur le mois de Mars, avec la mise sur le marché de 6 maisons dont le prix affiché était supérieur à 2 500 000 € (aucun bien supérieur à ce budget en février).

+5.7%
prix/m2

Homelyoo

Issy-les-Moulineaux approche 10 000€/m2

Avec un prix/m2 à 9 674€ en mars, Issy-les-Moulineaux affiche une hausse de +5.4% sur 1 mois.

Un résultat porté par l'offre d'appartements, dont le prix/m2 affiché s'approche de plus en plus du seuil de 10 000€ : compter 9 780€ le mètre carré pour un appartement de 67m2 en moyenne.

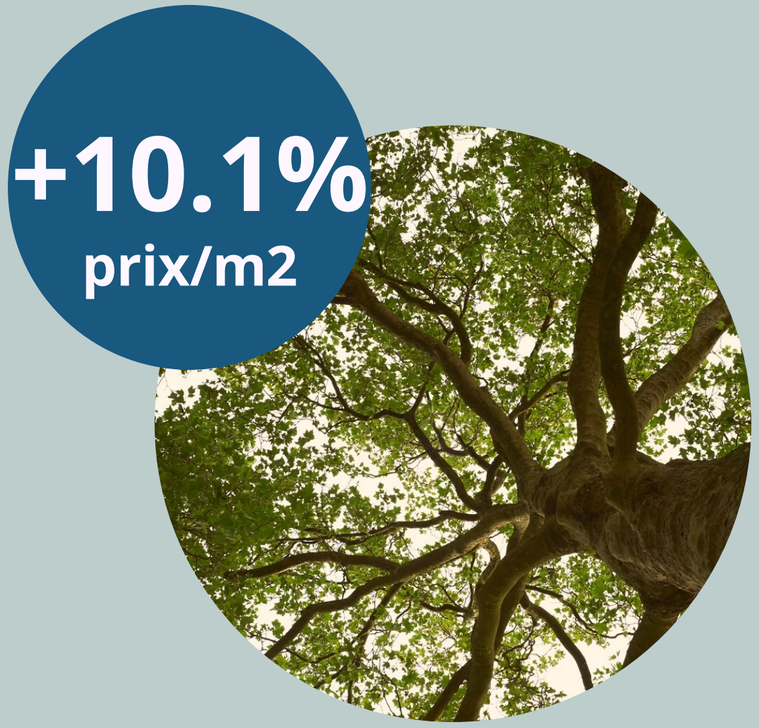
Après Neuilly, Levallois et Boulogne, Issy les Moulineaux reste la 4ème commune la plus chère du département.

Homelyoo

Malakoff, l'arbre qui cache la forêt

Malakoff affiche la plus forte hausse du département avec +10.1% sur son prix moyen au mètre carré ; c'est en réalité un pur effet mathématique.
En effet, tous les indicateurs sont négatifs sur la ville : ticket d'entrée moyen en recul de -24%, surface moyenne à -31%... or, la surface diminuant plus fortement que le ticket d'entrée, la ville se retrouve automatiquement avec une valeur du m2 qui augmente !

Le mois de Mars a donc vu la mise sur le marché d'appartements de superficies plus petites que le mois précédent, pour des tickets d'entrée inférieurs aussi.



Homelyoo

L’annonce du mois !

La mise en vente record en mars, c’est un Hôtel particulier situé dans une voie privée de Neuilly, avec une vue superbe sur la verdure !

Plus de 800 m2, 6 suites de plus de 50m2, piscine, hamman, salle de sport, salle de détente, appartement de service... décoration ultrasoignée.

Pour un prix affiché de 25 650 000€ HAI !

Une offre publiée par Daniel Féau Neuilly le 11 mars 2021.

Homelyoo

RÉCAP'

Le prix moyen au mètre carré affiché

+1.9%

	mars 2021	évolution du prix/m2
Antony	6 146 €	1,2%
Asnières-Sur-Seine	7 336 €	3,8%
Bois-Colombes	7 500 €	1,1%
Boulogne-Billancourt	10 299 €	2,2%
Bourg-la-Reine	7 172 €	9,6%
Châtenay-Malabry	5 909 €	7,6%
Châtillon	6 457 €	-5,0%
Chaville	6 999 €	0,4%
Clamart	6 711 €	-0,5%
Clichy	7 996 €	2,2%
Colombes	6 252 €	4,5%
Courbevoie	7 957 €	-2,1%
Fontenay-Aux-Roses	5 954 €	8,2%
Garches	7 889 €	5,9%
Gennevilliers	5 169 €	1,2%
Issy-Les-Moulineaux	9 674 €	5,4%
La Garenne-Colombes	7 975 €	1,1%
Le Plessis-Robinson	6 069 €	4,4%
Levallois-Perret	10 912 €	1,0%
Malakoff	8 170 €	10,1%
Marnes-la-Coquette	6 129 €	new
Meudon	7 121 €	3,7%
Montrouge	8 535 €	1,9%
Nanterre	6 180 €	2,0%
Neuilly-Sur-Seine	13 753 €	-1,7%
Puteaux	8 456 €	5,6%
Rueil-Malmaison	7 224 €	1,4%
Saint-Cloud	8 909 €	5,7%
Sceaux	7 040 €	-0,5%
Sèvres	7 553 €	-0,4%
Suresnes	7 920 €	-1,1%
Vanves	8 126 €	11,4%
Vaucresson	6 735 €	-24,5%
Ville-d'Avray	6 946 €	6,1%
Villeneuve-la-Garenne	3 937 €	8,8%

Homelyoo

Méthodologie

Source

Données issues de Yanport.
Annonces d'appartements anciens publiées entre le 1/02/2021 et le 31/03/2021.

Retraitement des données incohérentes (ex : surface ou prix non mentionnés, programmes neufs, viager, enchères, erreurs de saisie...)

Périmètre des portails immobiliers étudiés :
Seloger, Leboncoin, PAP, Bien Ici, Meilleurs Agents, A vendre à louer, Logic-immo, Belles demeures, Propriétés Le Figaro, Lux Residence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée,Ouest France Immo.

Professionnels

Réseaux d'agences nationales : Orpi, Laforêt, Stéphane Plaza, Century 21, L'Adresse, Keller Williams, Guy Hoquet, ERA.
Enseignes haut de gamme : Junot, Barnes, Sotheby's, Daniel Féau, Vaneau.
Mandataires : IAD, Efficity, Capifrance, Optimhome, Safti.
Plateformes digitales : Proprioo.com, Hosman.co, Equinimo.

Homelyoo

MERCI !

de votre attention

Contacts

Delphine Herman delphine.herman@homelyoo.com 06 62 51 63 00

Julie Louis julie.louis@homelyoo.com 06 82 99 10 93

Homelyoo