Homelyoo présente

BAROMÈTRE IMMOBILIER #8

OCTOBRE 2021

Homelyoo

Paris
Hauts-de-Seine
Yvelines

avec VANPORT

Introduction

Après un été calme et une rentrée en fanfare sur le plan des prix et du volume d'offre, il semblerait que l'arrivée de l'automne et son changement d'heure permettent au marché immobilier parisien de revenir à des valeurs plus habituelles.

Le centre de Paris continue de faire la pluie et le beau temps sur la valeur du m2 dans **la capitale, qui observe un recul de -1.8% en 1 mois**, pour une offre globalement stable malgré quelques disparités géographiques. **Dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, les valeurs restent globalement stables,** à l'exception des maisons.

Le marché intra-muros reste **fortement dominé par les professionnels**, qui représentent plus de 83% des annonces publiées, 85% dans les Hauts-de-Seine et près de 87% dans les Yvelines, en octobre dans l'ancien.

Le baromètre immobilier Homelyoo analyse 15 portails d'annonces immobilières, qu'ils soient destinés aux professionnels ou aux particuliers, recensés par Yanport : **c'est le baromètre le plus exhaustif du marché parisien et francilien.**

Bonne lecture !

Delphine Herman
Présidente

Julie Louis
Directrice Générale

Homelyoo

Coup de frein sur les prix affichés à Paris en octobre !

Au mois d'octobre, la valeur du m2 dans l'ancien à Paris intra-muros, retrouve les niveaux observés entre avril et juillet dernier, après une baisse de -1.8% en 1 mois !

À 12 688€/m2 en octobre, le prix/m2 affiché reste encore supérieur à la moyenne des 10 mois enregistrés. Mais jusqu'à quand ?

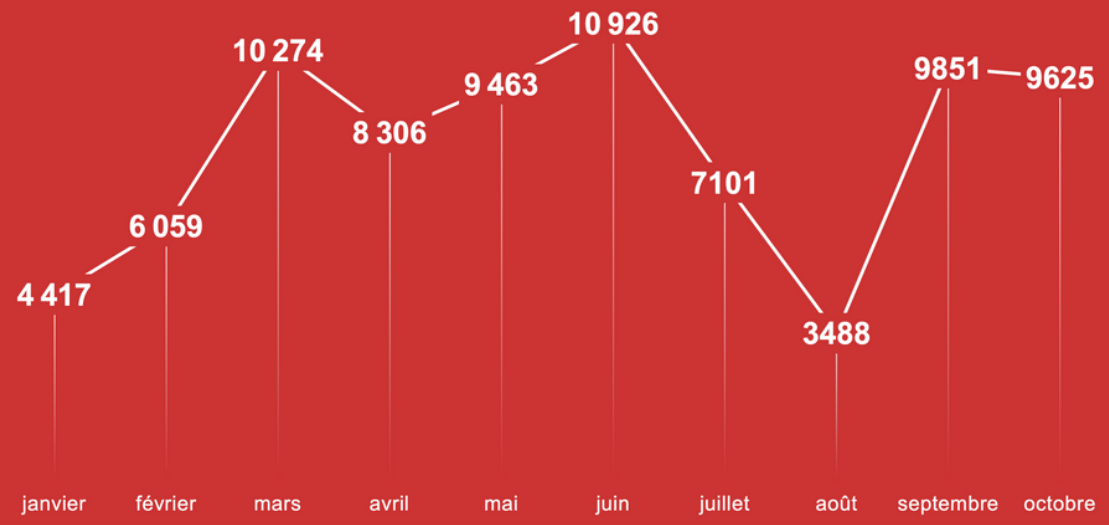
-1.8%
oct. vs sept.

Homelyoo

Un volume d'offre quasi-stable en 1 mois, au global

Après la pause estivale, le volume d'annonces publiées à Paris dans l'ancien avait retrouvé une forte dynamique sur le mois de septembre. En octobre, le nombre de biens mis sur le marché est resté dans le même ordre de grandeur, à 200 annonces près.
Toutefois, de fortes disparités sont observées selon les arrondissements : des progressions à 2 chiffres du volume d'offres dans le 6ème et le 11ème, contre un net recul sur le 7ème et le 16ème par exemple.

-2.3%
oct. vs sept.



NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

Un net recul du ticket d'entrée en octobre

809 817 € pour 63.8m2

Après un mois de septembre quasiment record (ticket d'entrée moyen à 855 444K€), on observe un net recul de -5.3% du budget moyen affiché en octobre. Idem pour la superficie moyenne, qui perd 2.9m2.

Pour mémoire, un grand nombre de biens haut-de-gamme avaient été mis sur le marché en septembre : leur moindre présence, en octobre, peut expliquer cette baisse importante.

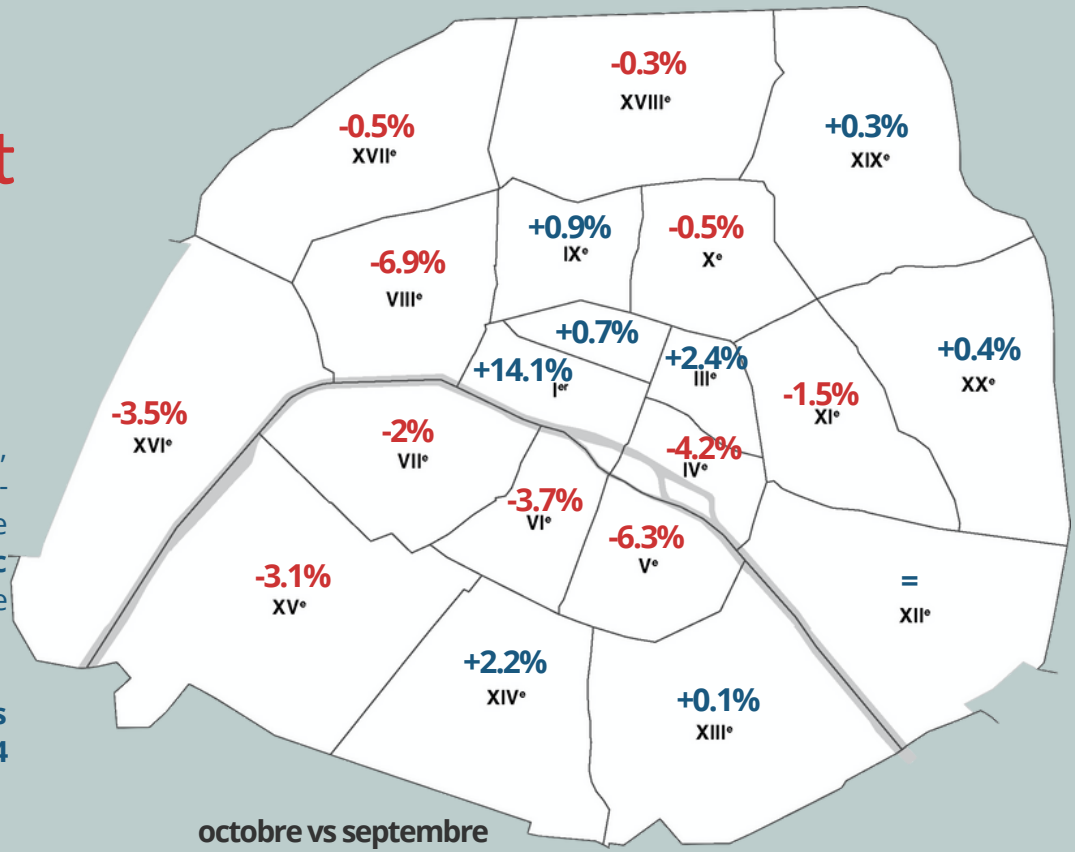
Homelyoo

La rive gauche et l'ouest impactent fortement la baisse moyenne de valeur du m2

Septembre avait enregistré une hausse du prix/m2 affiché, liée à la mise sur le marché de biens familiaux et haut-de-gamme dans certains arrondissements. En octobre, on note une **très forte progression sur le 1er arrondissement (avec en parallèle un net recul de l'offre)**, et dans une moindre mesure dans le 2ème et 3ème.

Ces hausses ne suffisent toutefois pas à palier les nets reculs de valeurs, enregistrés dans les arrondissements 4 à 8, et qui pèsent fortement sur la moyenne parisienne.

Entre les arrondissements 9 à 14, on remarque des modulations légères d'un mois sur l'autre (malgré un recul de l'offre du 12ème au 14ème) , tandis que les **15eme et 16ème affichent un retrait plus marqué des prix comme de l'offre** en octobre.



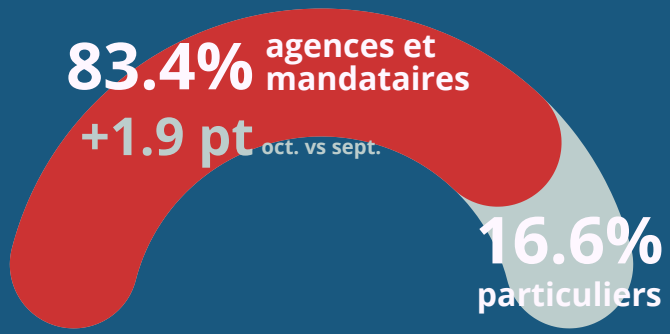
octobre vs septembre

Homelyoo

Forte progression du poids des intermédiaires en octobre

Déjà majoritaire à plus de 80%, la part de marché des professionnels de l'immobilier (agences et mandataires) observe une forte montée en puissance sur le mois d'octobre, avec une progression de +1.9 point.

Les intermédiaires de la transaction représentent 83.4% du marché de l'ancien à Paris en octobre.



PDM en volume de biens publiés

NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

Les stratégies des professionnels

Avec un volume de biens de prestige moins important en octobre qu'en septembre, il est logique de constater qu**e la baisse des prix/m2 est fortement tirée par le segment des enseignes haut-de-gamme.**

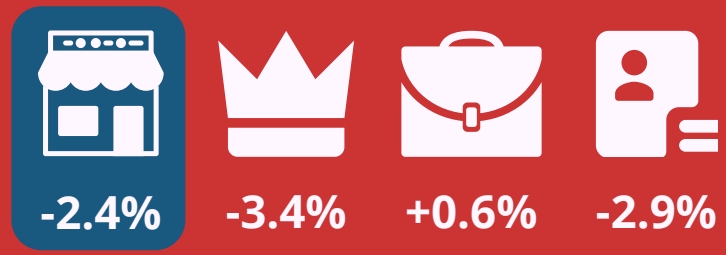
Par ailleurs, il reste intéressant de noter que **les réseaux de franchise comme les plateformes digitales observent aussi un recul de leurs prix/m2 moyens.**

Seuls les mandataires semblent maintenir leurs niveaux de prix en octobre.

Les réseaux d'agences en franchise nationale représentent 12.4% de part de marché en volume à Paris, sur le mois d'octobre, soit une progression de +1.1 pt en 1 mois.

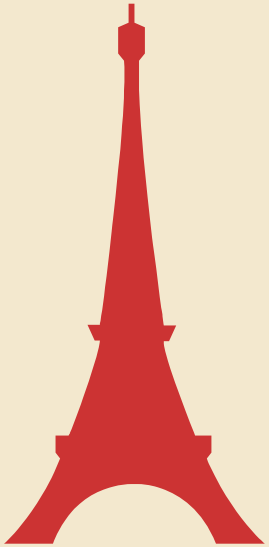
A noter : le volume d'annonces publiées par les catégories listées ici ne représentent "que" 25%" du marché parisien ; les 75% restant étant représentés par des réseaux locaux, des agences indépendantes, des mandataires d'autres marques, et bien entendu les particuliers.

Evolution du prix/m2 oct. vs sept.



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. NB : à partir de Juin 2021, intégration des Agences de Papa dans la catégorie "Plateformes digitales"

Homelyoo



RÉCAP'

Le prix moyen au mètre carré affiché oct. vs sept.

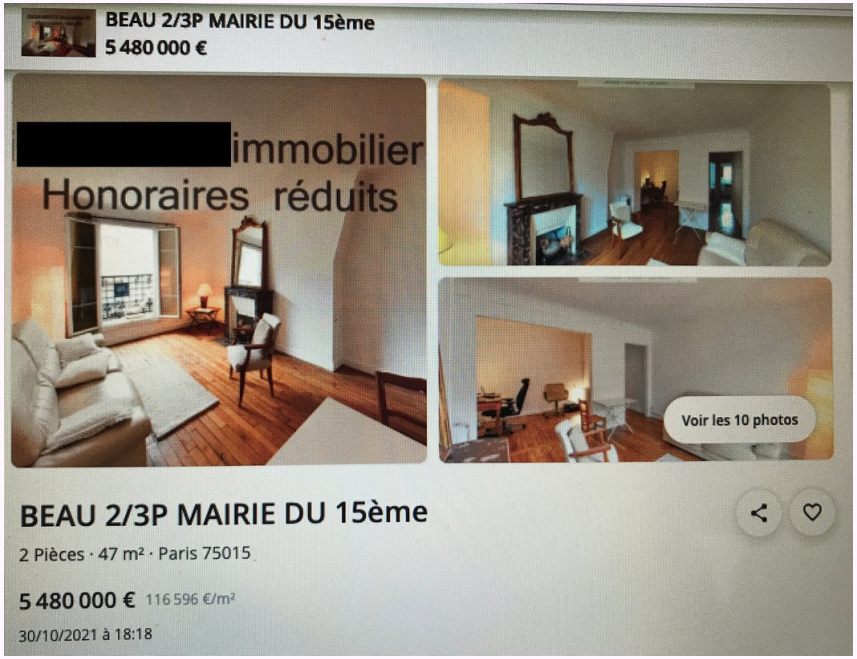
-1.8%

	prix/m2 octobre	évolution vs sept.	nb annonces octobre	évolution vs sept.
1er arr.	16873 €	14,1%	124	-8,9%
2ème arr.	13778 €	0,7%	152	5,3%
3ème arr.	14413 €	2,4%	214	9,3%
4ème arr.	14959 €	-4,2%	194	-5,7%
5ème arr.	15214 €	-6,3%	234	0,0%
6ème arr.	17844 €	-3,7%	252	16,3%
7ème arr.	18278 €	-2,0%	367	-11,7%
8ème arr.	16396 €	-6,9%	256	5,9%
9ème arr.	12504 €	0,9%	375	-8,0%
10ème arr.	11181 €	-0,5%	559	0,5%
11ème arr.	11562 €	-1,5%	653	12,6%
12ème arr.	11002 €	0,0%	546	-9,9%
13ème arr.	10405 €	0,1%	405	-7,9%
14ème arr.	12046 €	2,2%	481	-4,2%
15ème arr.	11428 €	-3,1%	963	-9,9%
16ème arr.	13396 €	-3,5%	1121	-15,2%
17ème arr.	12443 €	-0,5%	836	6,5%
18ème arr.	10784 €	-0,3%	991	-0,7%
19ème arr.	9880 €	0,3%	485	8,7%
20ème arr.	9920 €	0,4%	643	-2,8%

Homelyoo

La perle du mois !

Un 2/3 pièces dans le 15ème,
à 116 596 €/m2 !



Homelyoo

IMMOBILIER HAUTS-DE-SEINE (92)

Baromètre Homelyoo Octobre 2021

VANPORT

Homelyoo

Les Hauts-de-Seine, une valeur stable à la rentrée

Après quelques variations sur les 6 premiers mois de l'année, le prix/m2 moyen dans les Hauts de Seine semble se stabiliser depuis la rentrée.
Un écart de 10€ est à noter seulement entre les mois de septembre et d'octobre, soit -0.1% à 8 138€/m2.
Parmi les 3 communes présentant un prix/m2 supérieur à 10000€, Levallois-Perret est la seule à enregistrer une hausse de valeur avec +3.5% en 1 mois et frôle désormais les 11 000€/m2 !

janvier février mars avril mai juin juillet août septembre octobre

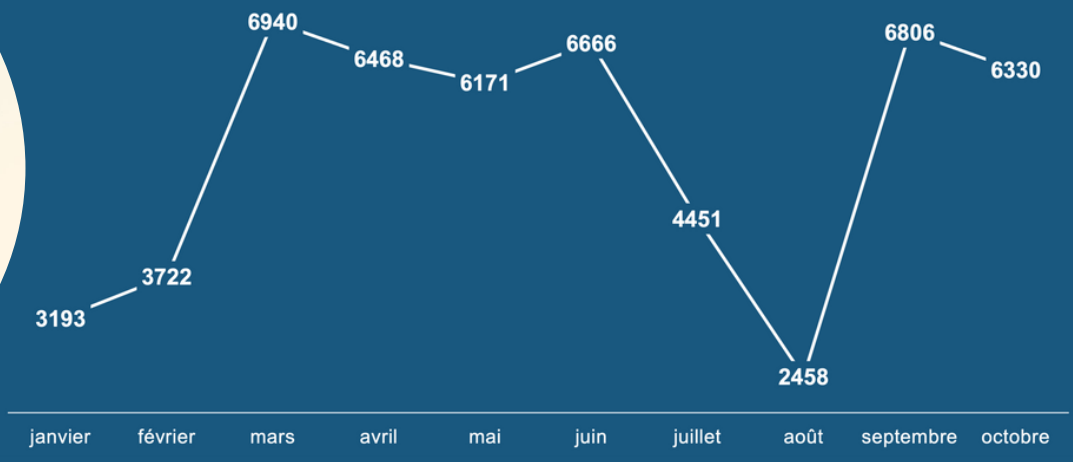
-0.1%
prix/m2
oct. vs sept.

NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

Le volume de biens anciens mis en vente conserve un niveau habituel

Après un début d'année et un été peu porteurs, le volume d'annonces publiées dans l'ancien retrouve depuis septembre un ordre de grandeur régulièrement observé sur les mois précédents, compris entre 6000 et 7000 biens.
Parmi les villes phares du département, on note une forte poussée de l'offre à Vanves (+48.6%), Asnières sur Seine (+14.1%) et Courbevoie (+10.9%).

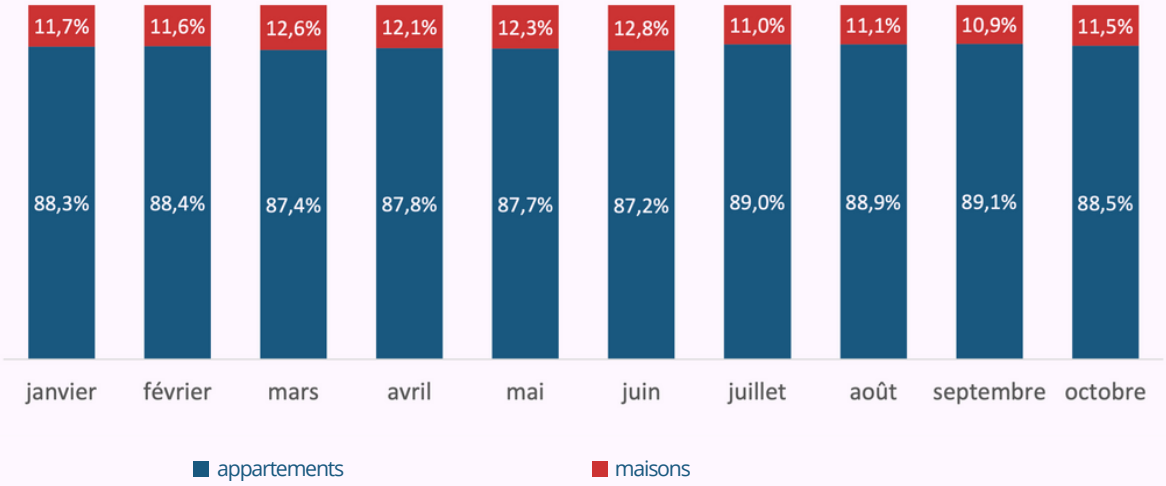


NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

L'offre du département reste dominée par le segment des appartements

Après avoir observé une tendance haussière du poids des appartements au 3ème trimestre, le mois d'octobre enregistre une progression de la part des maisons dans le nombre de biens anciens mis sur le marché.
Toutefois, le segment des appartements reste ultra-majoritaire. Boulogne-Billancourt et Asnières-sur-Seine restent les 2 communes les plus dynamiques sur ce segment.



NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

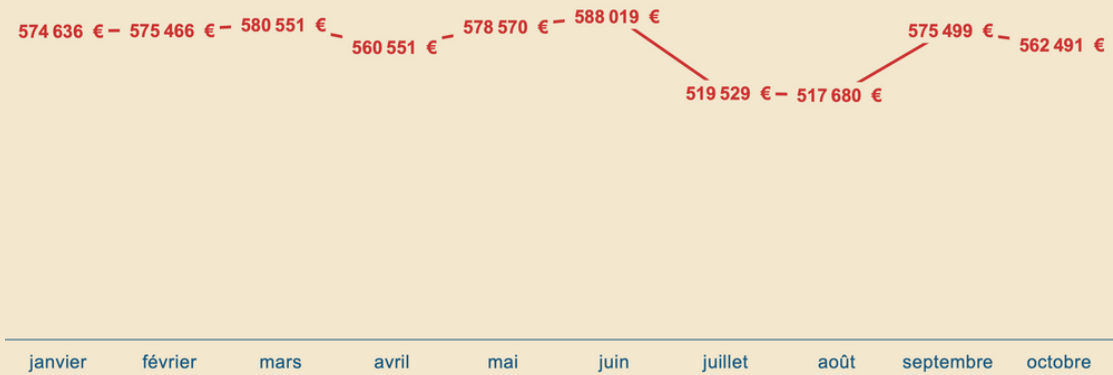
Homelyoo

Léger recul du ticket d'entrée moyen des appartements

562 491 € pour 68m2

Le budget moyen des appartements anciens mis en vente dans les Hauts de Seine retrouve son niveau du mois d'Avril, après plusieurs mois affichés à plus de 570K€ hors été, pour une superficie inférieure d'1m2 en un mois.
Neuilly-sur-Seine reste la commune la plus onéreuse pour un appartement, avec un ticket d'entrée moyen à + d'1,1 millions d'euros. Quant à Villeneuve-la-Garenne, elle reste la plus économique avec une moyenne de 231 K€ pour un appartement ancien.

-2.3%
oct. vs sept.
budget appt.



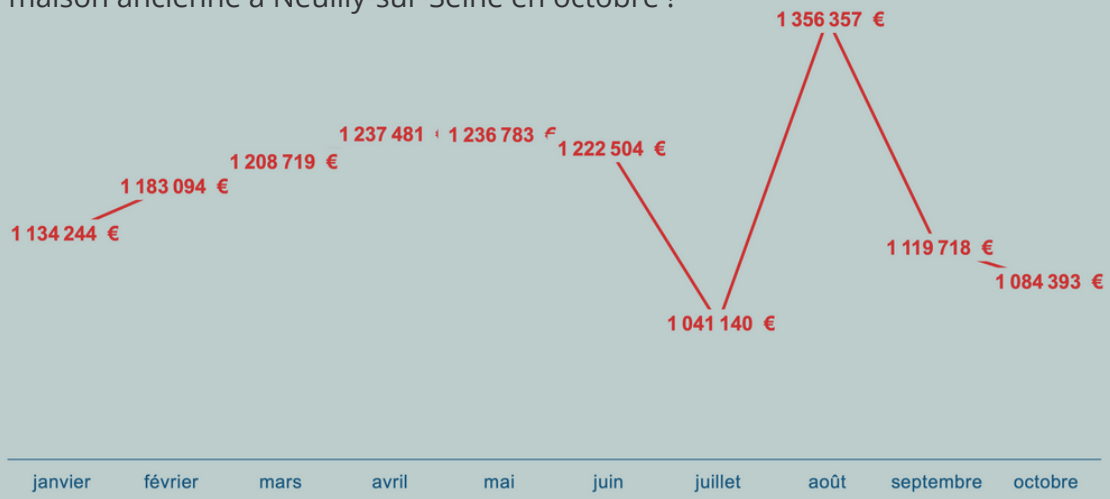
Homelyoo

NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Le ticket d'entrée moyen des maisons mises en vente baisse fortement en 1 mois

1 084 393 € pour 141m2

Après une tendance haussière au 1er semestre et une période estivale atypique, le budget moyen des maisons mises sur le marché continue de diminuer pour atteindre quasiment le niveau observé en août ! Signe que la "saison des maisons" sur le marché de l'immobilier ancien touche à sa fin ?
Comptez-tout de même un budget moyen de quasiment 3 M€ pour une acheter maison ancienne à Neuilly-sur-Seine en octobre !



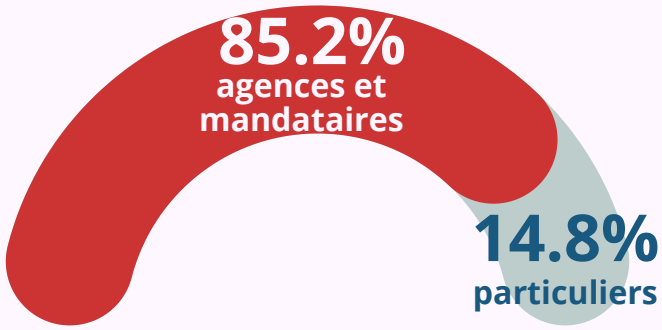
-3.2%
oct. vs sept.
budget maison

Homelyoo

NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

La part des intermédiaires reste stable en octobre

Après une forte hausse en septembre, la part de marché en volume des professionnels de l'immobilier (agences et mandataires immobiliers) reste stable en octobre, à 85.2% du marché de l'ancien sur le département 92.



PDM en volume de biens publiés

NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

RÉCAP'

Le prix moyen au mètre carré affiché octobre vs septembre

-0.1%

	oct. 2021 prix/m2	évolution oct. vs sept.	oct. 2021 nb biens	évolution oct. vs sept.
Antony	6011 €	0,9%	194	20,5%
Asnières-Sur-Seine	7315 €	-1,1%	502	14,1%
Bagneux	5509 €	-1,6%	79	-16,8%
Bois-Colombes	7367 €	-5,1%	137	-4,2%
Boulogne-Billancourt	10136 €	-2,6%	614	-6,7%
Bourg-la-Reine	6991 €	5,8%	62	17,0%
Châtenay-Malabry	6070 €	-0,7%	153	-39,5%
Châtillon	6326 €	-3,4%	124	11,7%
Chaville	6743 €	-0,7%	53	-32,9%
Clamart	7008 €	0,1%	241	5,2%
Clichy	7985 €	2,3%	299	-6,9%
Colombes	6387 €	3,8%	309	-11,7%
Courbevoie	7762 €	-1,7%	357	10,9%
Fontenay-Aux-Roses	5664 €	0,0%	49	-32,9%
Garches	7430 €	-3,2%	64	-44,3%
Gennevilliers	5032 €	-5,8%	51	-15,0%
Issy-Les-Moulineaux	9408 €	3,6%	242	-14,2%
La Garenne-Colombes	7864 €	1,1%	134	-10,1%
Le Plessis-Robinson	6345 €	3,4%	94	-8,7%
Levallois-Perret	10988 €	3,5%	329	17,5%
Malakoff	7704 €	3,0%	56	-11,1%
Marnes-la-Coquette	8199 €	-7,0%	2	-33,3%
Meudon	7181 €	-7,0%	161	-14,8%
Montrouge	8398 €	-1,8%	161	-9,6%
Nanterre	6044 €	0,2%	198	-1,0%
Neuilly-Sur-Seine	13064 €	-0,3%	380	-5,7%
Puteaux	8592 €	-8,9%	213	-37,9%
Rueil-Malmaison	7435 €	2,9%	348	3,3%
Saint-Cloud	8614 €	0,6%	102	-36,3%
Sceaux	7735 €	3,7%	63	6,8%
Sèvres	7627 €	2,0%	53	-41,1%
Suresnes	8086 €	0,8%	223	-19,5%
Vanves	9477 €	22,0%	165	48,6%
Vaucresson	6832 €	0,3%	24	-4,0%
Ville-d'Avray	7395 €	4,5%	56	5,7%
Villeneuve-la-Garenne	3847 €	-4,8%	38	0,0%

Homelyoo

IMMOBILIER YVELINES (78)

Baromètre Homelyoo Octobre 2021

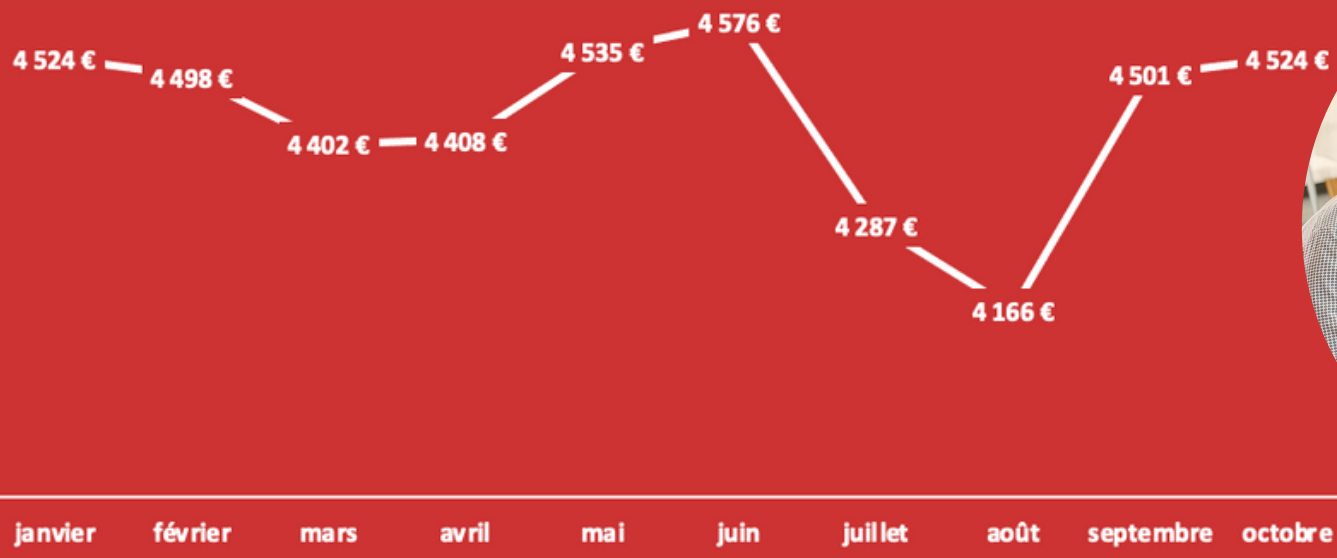
avec VANPORT

Homelyoo

La valeur des biens anciens stable dans les Yvelines

La valeur du m2 affichée dans l'ancien sur le département a connu quelques variations depuis le mois de janvier 2021, notamment avec une période estivale toujours atypique. Cependant, le prix moyen/m2 du mois d'octobre à 4524 € € est en ligne avec la moyenne annuelle (4442 €) et en légère hausse par rapport au mois de septembre (+0.5%).

+0.5 %
prix/m2
oct. vs sept.

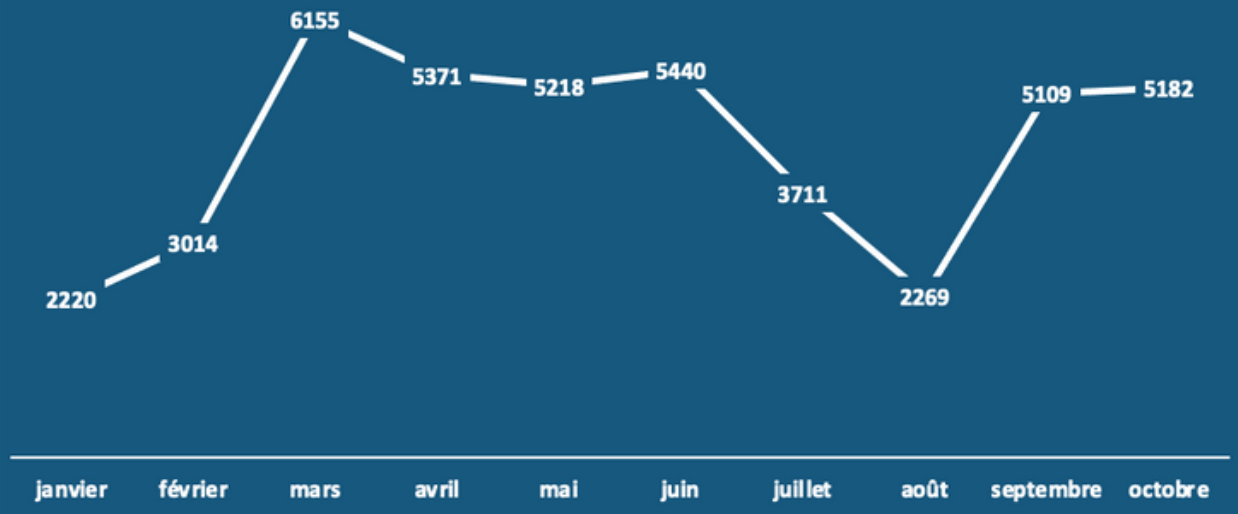


NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

Le volume de biens anciens mis sur le marché marque légèrement le pas par rapport au 1er semestre

En octobre, l'offre globale progresse par rapport au mois de septembre (+1.4%). Cependant, elle ne retrouve pas encore les niveaux atteints au cours du 1er semestre qui a été particulièrement dynamique sur le département des Yvelines de mars à juin.

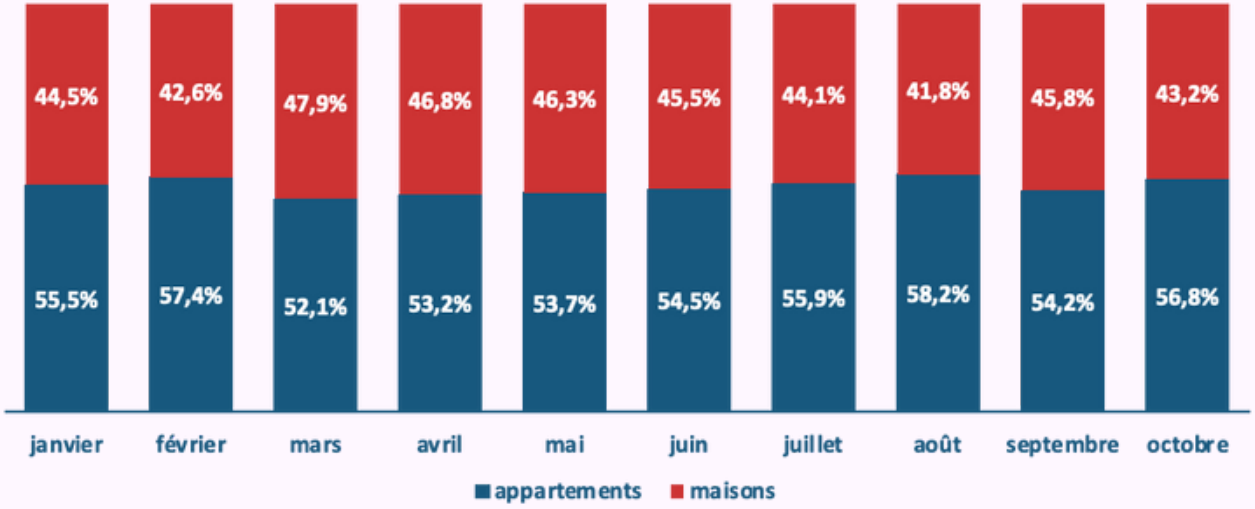


NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

Les appartements restent le segment de marché majoritaire dans le 78

56.8%% de l'offre publiée en octobre sur les Yvelines est constituée d'appartements (+2.6 pts vs septembre), soit la 3ème plus forte part depuis le début de l'année. Cependant, le segment des maisons résiste bien sur le département avec plus d'une mise sur le marché sur 4 tout au long de 2021.



NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

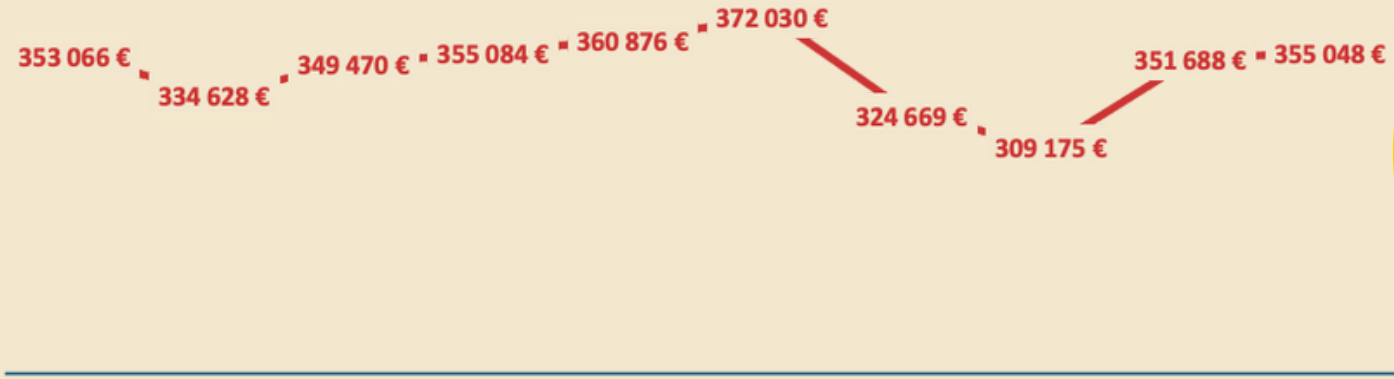
Homelyoo

Le ticket d'entrée moyen pour un appartement dans le 78

355 000 € pour 68m2

Hormis deux mois d'été en net recul, le ticket d'entrée moyen d'un appartement ancien dans les Yvelines est relativement stable, à environ 350 K€. En octobre, il affiche une légère hausse par rapport au mois précédent (+1.0%), sans pour autant retrouver les niveaux records du 2ème trimestre.

+1.0 %
prix moyen appts oct. vs sept.



NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

La valeur des appartements dans les 10 villes les plus prisées sur ce segment en augmentation

En octobre, le prix moyen affiché pour un appartement dans l'ancien sur les 10 villes* les plus chères du segment a poursuivi sa progression pour passer de 495 248 € € à 523 672 €, soit +5.7%, bien au-delà de la progression de 1% sur l'ensemble du segment.

	prix moyen affiché
Versailles	612 026 €
Le Vésinet	600 487 €
Le Mesnil-Le-Roi	548 433 €
Saint-Germain-En-Laye	543 631 €
Croissy-Sur-Seine	525 955 €
Jouy-En-Josas	516 545 €
Le Pecq	504 151 €
Louveciennes	470 423 €
Chatou	462 555 €
Maisons-Laffitte	452 516 €
Moyenne 10 villes	**523 672 €**

* Sur la base des communes ayant au moins 10 appartements mis en vente sur la période

Homelyoo

Le ticket d'entrée moyen pour une maison dans le 78

576 000 € pour 142m2

Après une tendance haussière tout au long du 1er semestre et une période estivale atypique - en raison notamment d'un très faible nombre de maisons mises sur le marché et donc de fortes variations -, le mois d'octobre affiche un ticket d'entrée moyen qui marque un peu le pas par rapport à l'ensemble de l'année et, également, par rapport au mois de septembre (-2.1%).

-2.1 %
prix moyen maisons oct. vs sept.

NB : des changements méthodologiques de tri des données sur la période ont pu légèrement impacter le nombre d'annonces considérées dans le baromètre

Homelyoo

La valeur des maisons en recul dans les 10 villes les plus prisées sur ce segment

En octobre, le prix moyen affiché pour une maison dans l'ancien sur les 10 villes* les plus chères du segment a marqué un arrêt pour passer de 1 219 517 € à 1 169 338 €, soit -4.1%, accentuant la tendance de l'ensemble du segment (-2.1%).

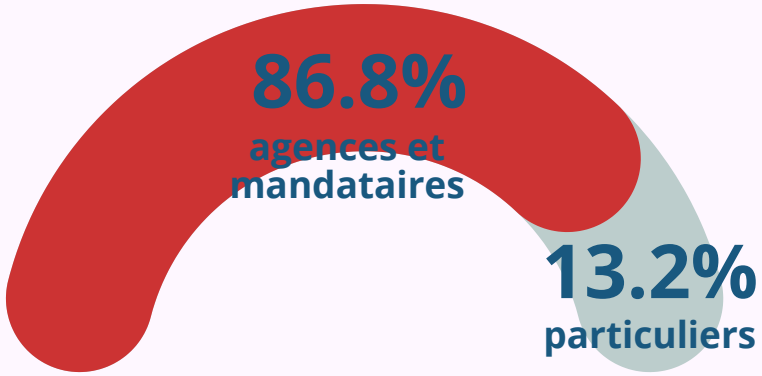
	prix moyen affiché
Versailles	1 433 654 €
Saint-Germain-En-Laye	1 250 286 €
Bougival	1 235 762 €
Le Vésinet	1 207 194 €
La Celle-Saint-Cloud	1 166 813 €
Saint-Nom-La-Bretèche	1 160 133 €
Viroflay	1 100 727 €
Maisons-Laffitte	1 050 295 €
Villennes-Sur-Seine	1 049 100 €
Le Chesnay	1 039 413 €
Moyenne 10 villes	**1 169 338 €**

* Sur la base des communes ayant au moins 10 maisons mises en vente sur la période

Homelyoo

La part des intermédiaires très dominante dans les Yvelines

La part de marché en volume des professionnels de l'immobilier (agences et mandataires immobiliers) représente 86.8% sur les Yvelines et demeure largement majoritaire. Cette tendance est valable sur le segment des appartements (85.5% vs 14.5%), comme sur celui des maisons (88.5% vs 11.5%).



PDM en volume de biens publiés

Homelyoo

15 communes représentent + de 40% de l'offre des Yvelines en appartements et maisons

RÉCAP

TOP 15
NB ANNONCES

	nb annonces	prix moyen/m2	evol. prix moyen/m2 vs sept.
Versailles	349	8 043 €	+1.9%
Saint-Germain-En-Laye	256	7 730 €	+3.6%
Sartrouville	199	4 829 €	+3.0%
Poissy	157	4 467 €	+5.6%
Le Chesnay	142	6 137 €	+4.6%
Conflans-Ste-Honorine	136	4 061 €	+4.7%
Rambouillet	130	3 854 €	+3.3%
Chatou	122	6 377 €	-3.7%
Houilles	112	5 297 €	-1.8%
Mantes-La-Jolie	112	2 864 €	-3.1%
Houdan	107	2 434 €	-9.9%
Plaisir	102	3 675 €	-3.7%
Le Vésinet	97	7 617 €	-1.2%
Maisons-Laffitte	95	7 390 €	-0.8%
Le Pecq	78	6 626 €	+19.3%

Homelyoo

Méthodologie

Source et périmètre

Données issues de Yanport.
Annonces d'appartements et maisons anciens, publiées entre le 1/01/2021 et le 31/10/2021.

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.

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

WARNING : en mai, changement méthodologique avec l'intégration du segment "maison" et extraction des données via API.

Homelyoo

Contacts

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

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

Homelyoo