

BAROMETRE

SeLoger

Prix de l'Immobilier constatés à la mise en vente et à la location
en

Janvier 2007



Prix constatés à la mise en vente et à la location
en JANVIER 2007

Bonne tenue des prix de mise en vente à Paris dans un marché immobilier national où émergent quelques baisses.

Si on note certaines baisses des prix de mise en vente de l'immobilier dans les grandes villes françaises, ils continuent à bien se tenir à Paris. Dans certains quartiers comme le 6^{ème} ou le 7^{ème}, les tarifs sont dopés par une demande étrangère très soutenue. Dans les parties plus populaires de la capitale, les prix affichés en agences se sont stabilisés à un très haut niveau. On démarre donc l'année avec une progression sur douze mois glissants de 5,7 % à Paris.

Comme prévue, la baisse des prix touche donc en priorité les biens les moins recherchés et les villes de province dans lesquelles les prix ont le plus augmenté ces derniers mois.

Le marché locatif est resté stable au mois de janvier, aussi bien à Paris, en région parisienne que dans les grandes villes françaises. Deux éléments jouent en faveur d'une stagnation des loyers : la période peu favorable au renouvellement des baux et l'accord de modération signé par les principaux bailleurs français.



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Paris

Pas de baisse des prix constatée à Paris.

Le baromètre exclusif SeLoger.com qui analyse, chaque mois, l'évolution des prix des appartements anciens proposés dans les agences immobilières n'a pas noté de baisse des prix à Paris au mois de janvier. En moyenne, ils s'établissent à 6 904 euros au mois de janvier contre 6 866 le mois dernier.

De fait, sur les 20 arrondissements de la capitale, 10 voient leur prix progresser d'un mois sur l'autre, les 10 autres restant quasi-stables.

Parmi les arrondissements en hausse, le 20^{ème} où les tarifs de vente sont passés de 5 605 euros à 5 667 euros (+ 4,2 % de hausse sur un an). Côté 10^{ème}, ils sont passés de 5 917 à 5 994 euros. Dans le 9^{ème}, comptez 6 684 euros le m² à l'achat contre 6 615 au mois de décembre. On retrouve des hausses similaires dans les 15^{ème}, 2^{ème}, 13^{ème} et 16^{ème}. A noter que le 7^{ème} a rejoint le 6^{ème} dans le club très fermé des arrondissements où les prix affichés sont supérieurs à 10 000 euros le m². Preuve que le marché du haut de gamme ne ralentit pas, c'est dans les arrondissements les plus chers que l'on note désormais les plus fortes progressions annuelles : + 10,1 % dans le 6^{ème}, + 14,5 % dans le 8^{ème}, + 9,5 % dans le 7^{ème}.

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
75019	5 293,01	5 274,43	→	+5,9%
75020	5 667,40	5 605,14	↗	+4,2%
75018	5 847,11	5 849,75	→	+4,6%
75010	5 994,12	5 917,39	↗	+6,0%
75013	6 384,33	6 391,97	→	+6,3%
75012	6 457,97	6 428,39	→	+9,2%
75011	6 474,24	6 410,58	→	+6,3%
75009	6 684,17	6 615,72	↗	+5,4%
75017	6 751,05	6 732,28	→	+6,2%
75014	7 010,11	6 967,83	→	+6,1%
75015	7 067,53	6 989,40	↗	+7,8%
75002	7 333,16	7 253,93	↗	+8,8%
75003	7 874,62	7 786,29	↗	+9,3%
75016	7 910,19	7 820,08	↗	+8,5%
75004	8 103,26	8 164,48	→	-2,0%
75001	8 662,64	8 699,06	→	+9,2%
75005	8 682,13	8 490,35	↗	+3,8%
75008	8 990,49	8 806,52	↗	+14,5%
75007	10 039,16	9 901,75	↗	+9,5%
75006	10 349,22	10 354,32	→	+10,1%
TOUT PARIS	6 904,33	6 866,92	→	+5,7%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Paris

Stabilité des loyers parisiens.

Mis à part dans le 8^{ème} arrondissement où les propriétaires ont profité du mois de janvier pour faire grimper les baux de quelques centimes, dans l'ensemble de la ville, les loyers ont marqué une pause en début d'année.

Deux exemples parmi d'autres : dans le 19^{ème}, ils stagnent autour de 20 euros le m² ; dans le 20^{ème}, ils n'ont toujours pas réussi à franchir la barre des 21 euros le m².

Au rayon baisse, on peut noter le cas du 2^{ème} arrondissement où les tarifs de location sont passés de 25,66 à 24,41. Plus atypique, le 7^{ème} arrondissement où les loyers sont redescendus sous la barre des 29 euros, à 28,37 euros. La progression annuelle s'affiche en baisse de 1,9 % dans cet arrondissement.

En moyenne, les loyers parisiens se sont établis fin janvier à 25,12 euros, en hausse de... un petit centime ! Ce qui leur permet d'afficher une hausse annuelle de 4,9 %.

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
PARIS	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
75019	20,03	19,85	➔	+3,5%
75020	20,99	20,85	➔	+4,7%
75010	21,61	21,42	➔	+5,4%
75012	22,28	22,44	➔	+5,6%
75018	22,66	22,72	➔	+6,3%
75013	23,15	22,98	➔	+6,0%
75014	23,31	23,22	➔	+2,8%
75011	23,53	23,63	➔	+4,1%
75015	23,62	23,71	➔	+5,6%
75009	24,28	24,16	➔	+8,4%
75002	24,41	25,66	⬇	+1,5%
75017	24,79	24,70	➔	+5,0%
75016	25,94	25,71	➔	+3,3%
75003	27,39	27,39	➔	+4,6%
75008	27,67	27,39	↗	+6,4%
75007	28,67	29,09	⬇	-1,9%
75005	28,67	28,56	➔	+6,2%
75001	29,49	29,81	⬇	+8,8%
75006	29,93	29,69	➔	+2,4%
75004	31,04	31,64	⬇	+5,9%
TOUT PARIS	25,12	25,11	➔	+4,9%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Région Parisienne

Stagnation des prix de mise en vente en région parisienne.

A part l'Essonne et le Val-d'Oise où les tarifs des biens présentés en agence n'accusent qu'une très petite baisse de 2 euros par m², dans les autres départements de la région parisienne, les agences n'ont pas constaté de baisse des tarifs. Les prix proposés sont même légèrement supérieurs à ceux du mois de décembre. Tous s'affichent en hausse sur douze mois glissants. Les Yvelines gagnent 1,4 % quand la Seine-et-Marne progresse de 7 %.

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
91	2 930,98	2 932,88	➔	+6,7%
77	2 953,70	2 950,92	➔	+7,0%
95	2 967,37	2 969,05	➔	+5,1%
93	3 113,22	3 098,27	➔	+5,7%
78	3 725,06	3 713,16	➔	+1,4%
94	4 002,95	3 998,41	➔	+3,7%
92	4 986,24	4 978,83	➔	+2,6%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Région Parisienne

Stagnation des loyers en Ile-de-France.

Le mois de janvier a été l'occasion pour un certain nombre de propriétaires de se montrer un peu plus gourmands. Les tarifs des loyers ont ainsi grimpé à 13,48 euros le m² dans le 77. Mais il faudrait plutôt parler de rattrapage puisque sur un an ils ne progressent pas. Idem dans le Val-d'Oise où le prix moyen est passé au-dessus de 15 euros (+ 2,1 % sur un an). Pas de hausse en revanche en Seine-Saint-Denis et dans l'Essonne où les loyers abandonnent quelques centimes au mois de janvier.

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
REGION PARISIENNE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
77	13,48	13,25	↗	-0,0%
91	15,04	15,13	→	+2,9%
95	15,13	14,98	↗	+2,1%
93	16,05	16,07	→	+2,8%
78	16,78	16,72	→	+2,1%
94	17,46	17,39	→	+2,0%
92	19,93	19,80	→	+4,9%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Lyon

Le marché immobilier lyonnais a évolué en ordre dispersé au mois de janvier.

Si la tendance générale est plutôt à la stagnation des prix, dans certains quartiers, les prix sont clairement orientés à la baisse. C'est le cas dans le 5^{ème} et le 1^{er}, où les prix affichés en agences sont inférieurs de plus de 37 euros par m² par rapport à ceux de décembre. A l'inverse, les tarifs du 8^{ème} ont bondi de 2 718 euros à 2 788 euros le m² et ceux du 2^{ème} sont passés de 3 765 euros à 3 817 euros en un mois, faisant bondir la progression annuelle à 11,5 %. Dans les autres quartiers de la ville, comme le 7^{ème} ou le 4^{ème}, les annonces affichées en agences sont proches de celles de décembre.

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
69009	2 724,33	2 719,33	→	+2,7%
69008	2 788,39	2 718,45	↗	-0,6%
69005	2 871,61	2 908,83	↘	+1,1%
69007	2 935,57	2 945,04	→	+6,1%
69003	3 065,59	3 052,81	→	+3,8%
69001	3 111,16	3 163,75	↘	+4,5%
69004	3 208,65	3 211,50	→	+4,7%
69006	3 606,46	3 599,71	→	+1,6%
69002	3 817,16	3 765,99	↗	+11,5%
TOUT LYON	2 833,88	2 833,18	→	+3,2%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Lyon

Marché locatif en légère hausse à Lyon.

Dans la capitale Rhône-alpine, les baux se signent à des niveaux plus élevés qu'au mois de décembre. Dans le 3^{ème}, par exemple, les propriétaires réclament désormais 10,62 euros par m² loué contre 10,39 euros. Dans le 6^{ème}, les locataires signent à 11,33 euros le m² contre 11,15 euros au mois de décembre. Mais c'est dans le 2^{ème} arrondissement que la hausse annuelle est la plus importante. Sur les douze derniers mois, les loyers ont grimpé de 5,5 % pour atteindre 10,77 euros le m². C'est de 2 points de plus que la hausse moyenne sur la ville (3,3 %). En moyenne, les lyonnais payent 10,52 euros par m² et par mois pour se loger en location, un budget en hausse de 3,3 % sur un an.

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
LYON	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
69009	10,33	10,31	→	+2,9%
69001	10,33	10,72	↘	-1,4%
69008	10,34	10,34	→	+4,2%
69005	10,36	10,33	→	+1,6%
69007	10,49	10,53	→	+2,2%
69003	10,62	10,39	↗	+2,6%
69002	10,77	10,58	↗	+5,5%
69004	10,86	10,79	→	+3,1%
69006	11,33	11,15	↗	+3,5%
TOUT LYON	10,52	10,44	→	+3,3%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Marseille

Baisses de prix à Marseille.

Les prix de ventes ont baissé au mois de janvier dans la cité phocéenne. Le baromètre SeLoger.com avait relevé un prix moyen de 3 233,23 euros au mois de décembre. Fin janvier, il s'établissait à 3 226 euros. La hausse sur douze mois est tombé à 3,9 %. Dans le détail, on peut observer quatre arrondissements en baisse, un en hausse et dix en stagnation,

Dans les 3^{ème}, 13^{ème}, 1^{er} et 2^{ème}, la faiblesse de la demande a fait chuter les prix en début d'année. Un affaissement remarquable dans le 2^{ème} où chaque mètre carré se paye désormais 84 euros de moins qu'il y a un mois.

En ce qui concerne le chiffre de hausse annuelle dans ce quartier, il est à manier avec prudence car le très faible nombre de transactions entraînent des variations importantes.

Le 15^{ème} est le seul arrondissement à enregistrer une hausse significative au mois de janvier. Les prix ont franchi le seuil des 2 200 euros le m². Ce qui permet au marché immobilier dans ce quartier d'afficher une des plus belles hausses annuelles : + 8,7 %.

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
Marseille	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
13015	2 201,70	2 178,04	↗	+8,7%
13014	2 270,56	2 249,92	→	+7,4%
13003	2 307,92	2 333,04	↘	+8,0%
13013	2 695,21	2 741,67	↘	+3,1%
13011	2 713,96	2 735,82	→	+4,0%
13004	2 719,31	2 725,75	→	+2,7%
13001	2 754,04	2 788,54	↘	+9,3%
13010	2 788,06	2 803,74	→	-0,8%
13005	2 874,64	2 899,29	→	+1,8%
13002	3 002,44	3 086,38	↘	+74,1%
13006	3 178,08	3 168,41	→	+2,4%
13012	3 210,55	3 232,35	→	+9,9%
13009	3 242,65	3 230,00	→	+1,2%
13007	3 600,59	3 630,77	→	+5,5%
13008	3 762,20	3 798,41	→	+4,5%
TOUT MARSEILLE	3 226,20	3 233,23	→	+3,9%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Marseille

Stabilité des loyers sur l'ensemble de la ville de Marseille

Le baromètre SeLoger.com a relevé des hausses de loyers dans deux arrondissements de la ville, le 6^{ème} et le 9^{ème}, et un arrondissement en baisse, le 7^{ème}.

Mais sur l'ensemble de la ville, les prix des locations ont stagné à 13,12 euros le m². Une pause qui intervient après 8 % de hausse sur 12 mois.

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
Marseille	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
13012	11,26	11,23	➔	+0,5%
13006	11,78	11,52	↗	+3,4%
13004	12,54	12,51	➔	+1,5%
13001	12,72	12,67	➔	+2,6%
13009	12,95	12,63	↗	+10,8%
13007	13,03	13,37	↘	+6,0%
13005	13,09	13,03	➔	+2,8%
13008	13,99	13,96	➔	+4,0%
TOUT MARSEILLE	13,12	13,12	➔	+8,0%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Début d'année sans réelle tendance à Bordeaux. Sur le marché locatif, les loyers proposés en agence stagnent en-dessous de 12 euros (11,86 euros le m² en janvier en moyenne). Côté vente, les prix sont restés quasiment inchangés à 2 834 euros le m² (contre 2 861 euros au mois de décembre). Sur un an, la hausse est malgré tout de 4,5 %.

A Toulouse, le marché locatif a connu un nouveau mois de stagnation. Il repasse toutefois sous la barre des 12 euros par m² loué. Les ventes se sont mieux tenues puisque les prix moyens constatés en agence atteignent 3 339 euros. Soit 10 % de plus qu'il y a douze mois.

Bordeaux

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
BORDEAUX	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	2 834,63	2 861,28	→	+4,5%

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
BORDEAUX	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	11,86	11,79	→	+5,7%

Toulouse

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
TOULOUSE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	annuelle
	3 339,08	3 324,62	→	+10,9%

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
TOULOUSE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	11,92	12,03	→	-0,2%



JANVIER 2007

Prix constatés à la mise en vente et à la location

Léger rattrapage des prix au mois de janvier à Montpellier. Le baromètre SeLoger.com a relevé un prix moyen de vente de 2 894 euros contre 2 917 euros en décembre. Sur un an, la progression reste importante : 6,5 %. Les loyers, eux, malgré une légère hausse en janvier, ont réculé de 0,5% sur les 12 derniers mois. Les locataires doivent désormais s'acquitter de 12,27 euros par m² et par mois pour se loger sur Montpellier.

Petit coup de mou en début d'année sur les prix de mise en vente à Nice qui apportent une correction sévère après plusieurs mois de hausse. Il sont repassés sous la barre des 4 000 euros, à 3 971 euros le m². Sur le marché locatif, les tarifs se maintiennent autour de 14,50 euros le m², en hausse de 2,2 % sur un an.

Montpellier

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
MONTPELLIER	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	2 894,09	2 917,82	➔	+6,5%

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
MONTPELLIER	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	12,27	12,14	↗	-0,5%

Nice

BAROMETRE SELOGER.COM				
VENTES				
Appartements dans l'Ancien				
NICE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	3 971,39	4 144,35	↘	+4,2%

BAROMETRE SELOGER.COM				
LOCATIONS				
Appartements dans l'Ancien				
NICE	Prix au m ² en €	Prix au m ² en €	Tendance	Evolution
	janv-07	déc-06	janv-07	annuelle
	14,66	14,46	↗	+2,2%