

LES PRIX IMMOBILIERS



Bilan de l'année 2016

Janvier 2017

AEW Europe, Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier
Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger et Sogeprom

SOMMAIRE

Introduction

Données de cadrage du marché en 2016

Zoom sur les prix en 2016

Les prix au m² en 2016

Les tendances régionales de l'activité

La remontée des prix de l'ancien

Sommaire

INTRODUCTION

Données de cadrage du marché en 2016

Zoom sur les prix en 2016

Les prix au m² en 2016

Les tendances régionales de l'activité

La remontée des prix de l'ancien

L'ASSOCIATION « LES PRIX IMMOBILIERS »

créée le 22 décembre 2009

Pour développer un observatoire partenarial des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux acteurs du secteur privé un outil de connaissance précise des marchés sur lesquels ils ont à intervenir.

Avec une contrainte :

Une connaissance **fraîche, fine et détaillée** des marchés immobiliers !

La plupart des observatoires restituent en effet une information :

parfois ancienne (6 mois fréquemment), lissée par construction, globale (parfois des indices, peu de détails), avec un risque d'effet de grappe (un réseau, que des professionnels, ...).

LE NOMBRE DE RÉFÉRENCES TRAITÉES PAR LPI

La base de données de LPI, 2 800 000 biens (avec compromis ET mandat) :

45.6 % de maisons et 54.4 % d'appartements

83.0 % d'accessions à la propriété, 13.0 % d'investissements locatifs et 4.0 % de résidences secondaires

**collectés auprès de 5 510 agences immobilières, promoteurs, foncières
et établissements de crédit :**

600 000 logements neufs (21.4 % de la base) : 130 000 biens en 2016 (11 000 par mois)

2 200 000 logements anciens (78.6 % de la base) : 370 000 biens en 2016 (31 000 par mois)

Pour 2016, la base de données de LPI recouvre :

52.0 % du marché du neuf (250 000 opérations réalisées par les ménages)

et 49.7 % du marché de l'ancien (745 000 opérations réalisées par les ménages plus 40 000 par des non résidents).

Sommaire

Introduction

DONNEES DE CADRAGE DU MARCHE EN 2016

Zoom sur les prix en 2016

Les prix au m² en 2016

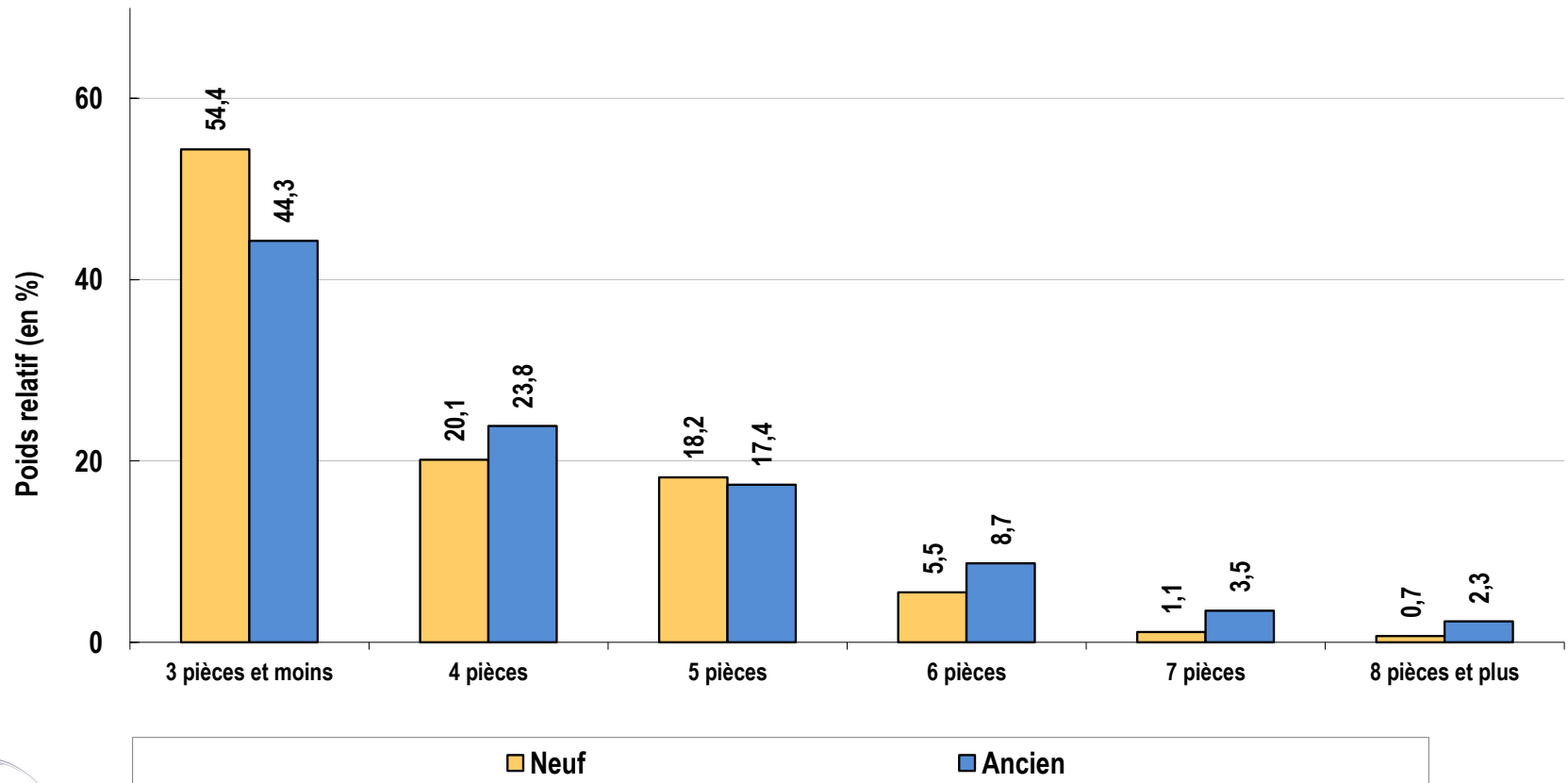
Les tendances régionales de l'activité

La remontée des prix de l'ancien

LA STRUCTURE DU MARCHÉ

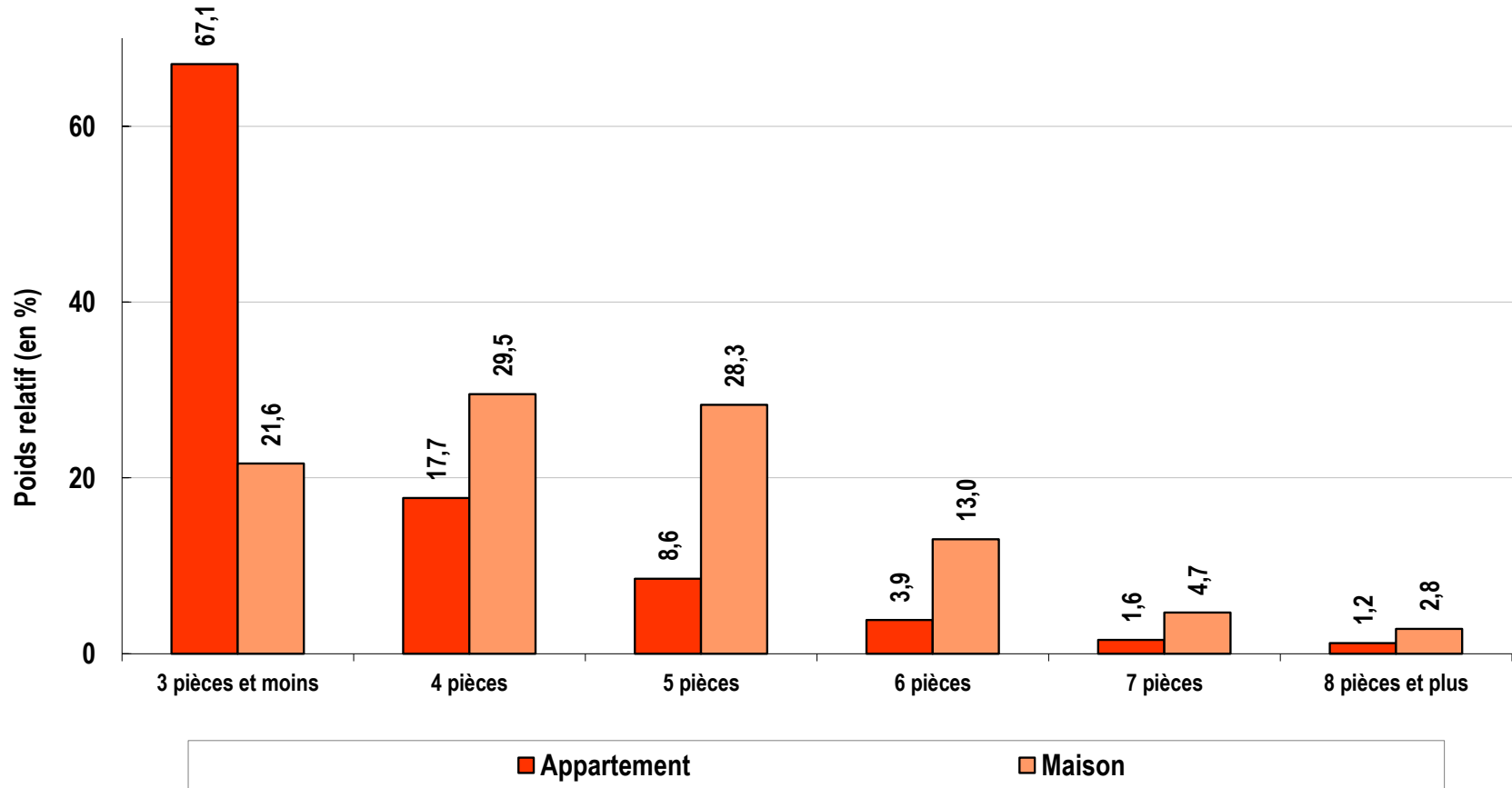
Les (très) grands logements se trouvent plus fréquemment dans l'ancien.

La structure du marché (Source : LPI /janvier 2017/)



Et les appartements sont de plus petite taille que les maisons.

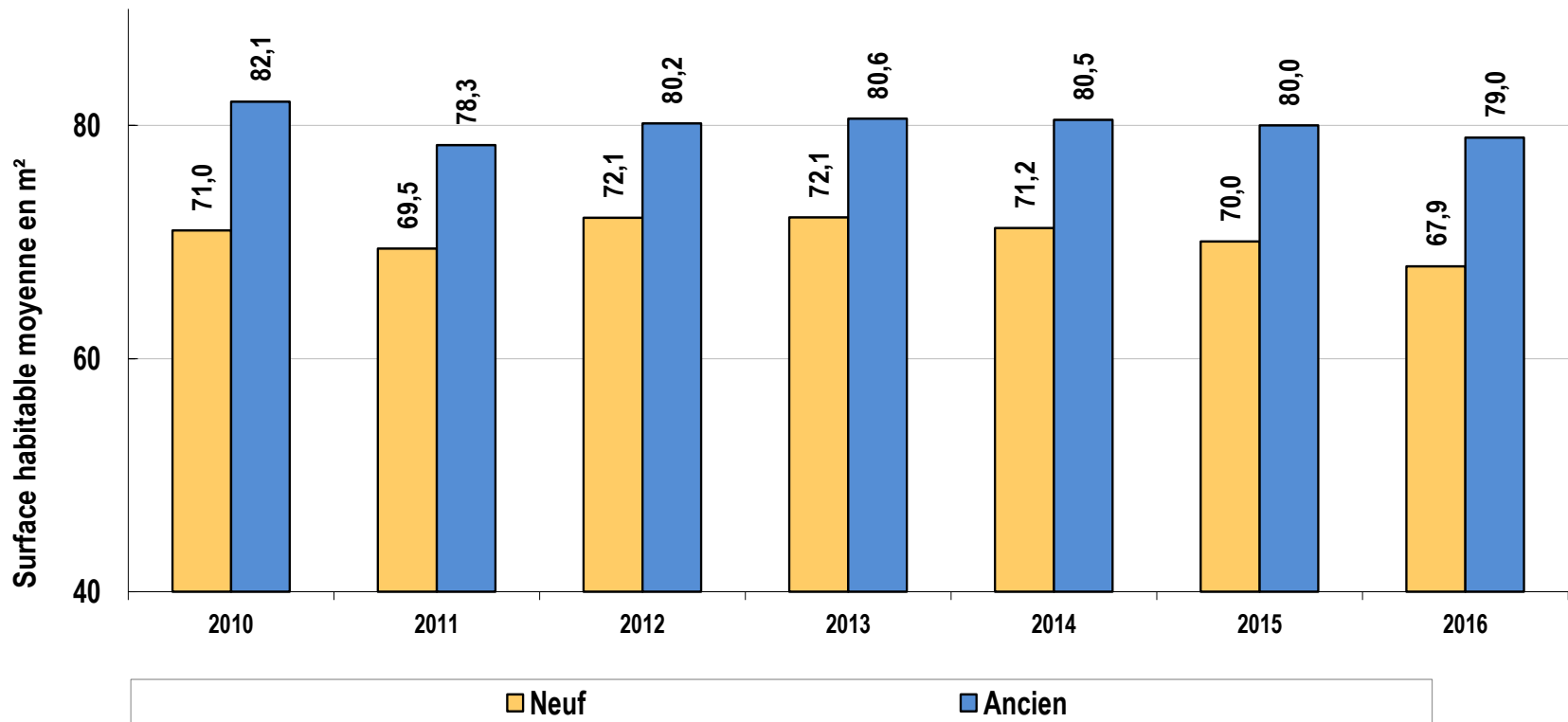
La structure du marché (Source : LPI /janvier 2017/)



LES SURFACES DES BIENS ACQUIS

Dans l'ancien, peu d'évolutions dans les surfaces moyennes depuis 2010.
Mais une diminution dans le neuf à partir de 2014, et surtout en 2016.

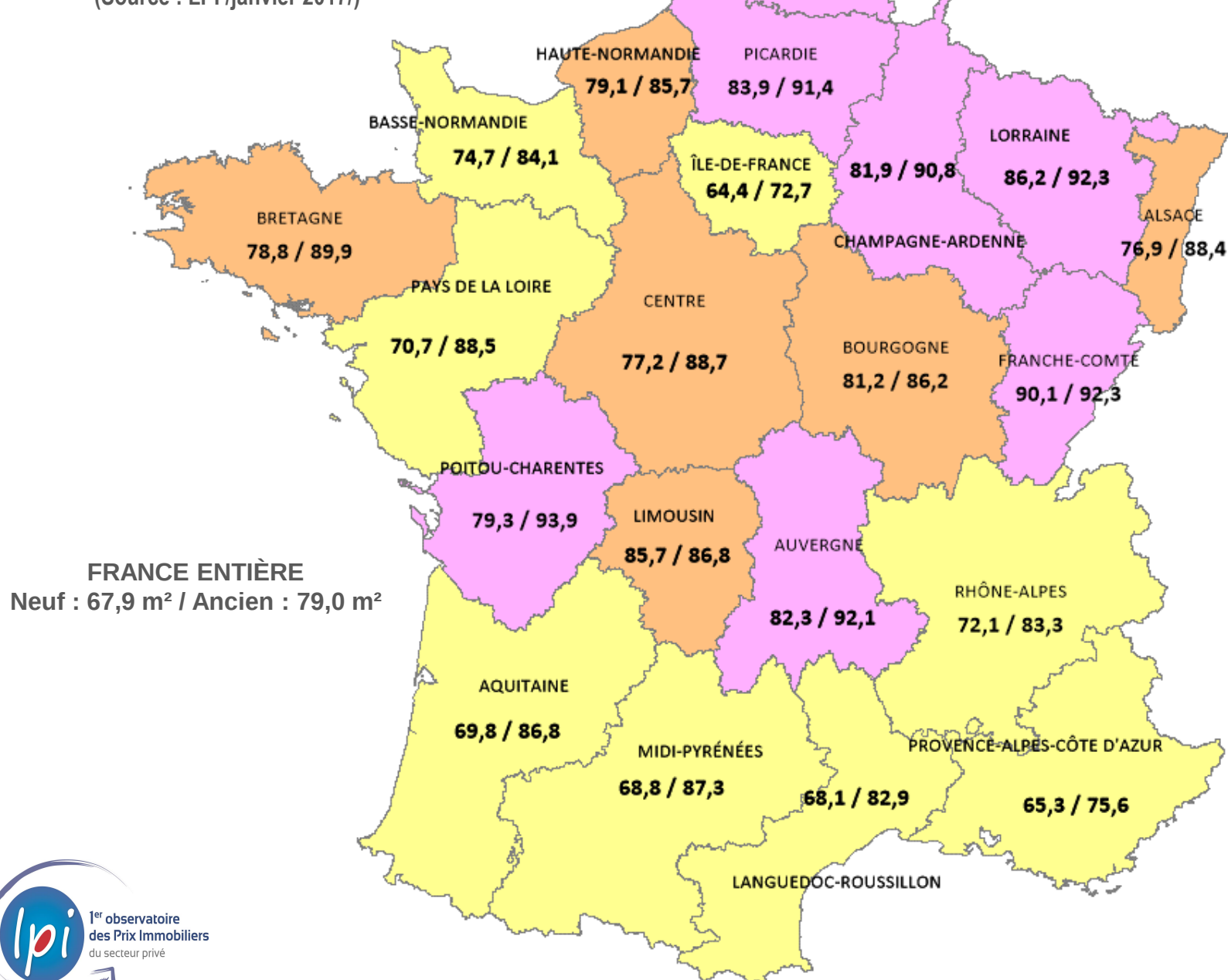
La surface moyenne des logements (Source : LPI /janvier 2017/)



SURFACE HABITABLE MOYENNE DES LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS

(Source : LPI /janvier 2017/)

Données de cadrage du marché en 2016



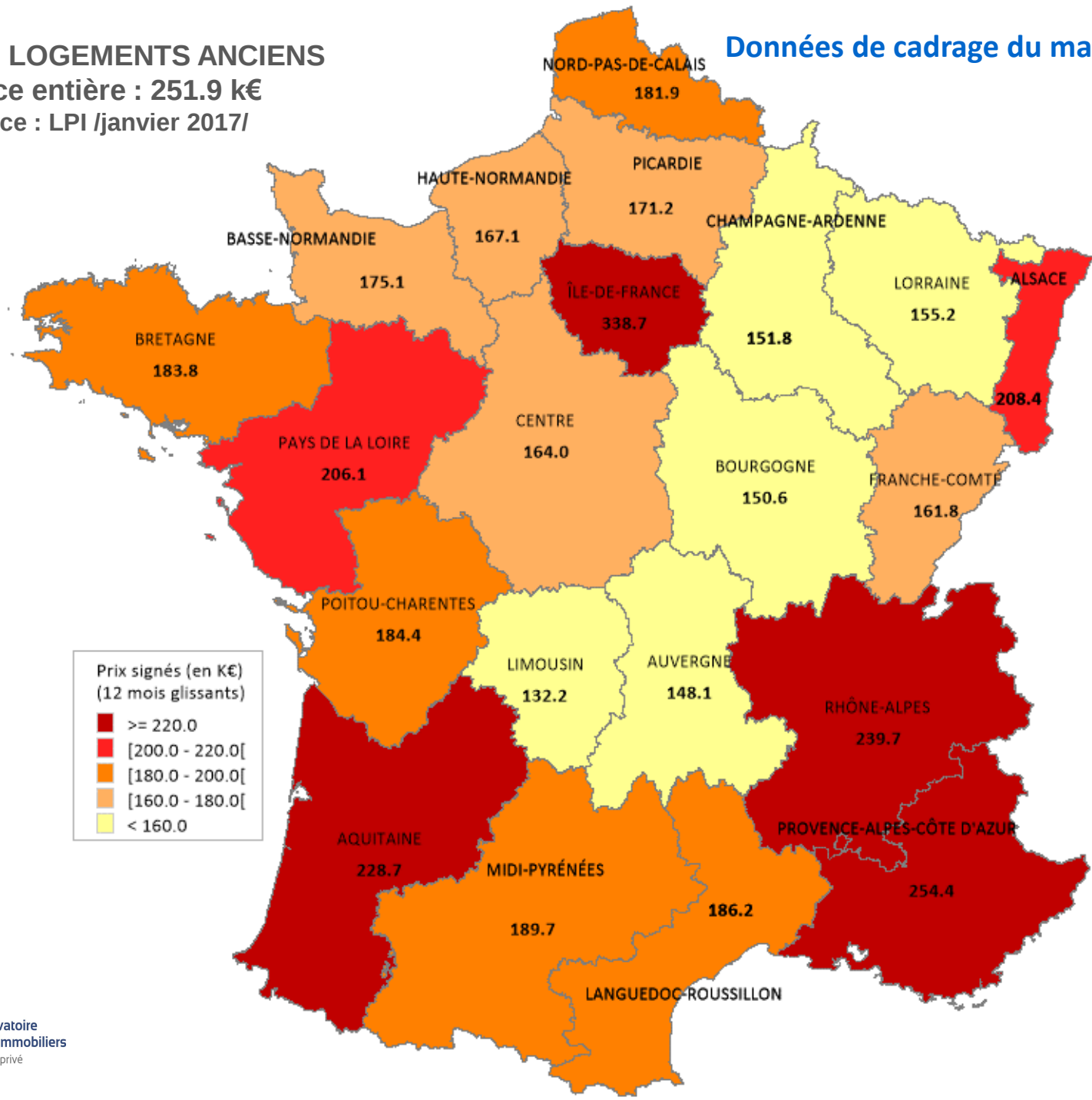
Des différences
de surface
sensibles entre le
neuf et l'ancien,
ainsi qu'entre le
nord/nord-est et
le sud.

PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

France entière : 251.9 k€

Source : LPI /janvier 2017/

Données de cadrage du marché en 2016



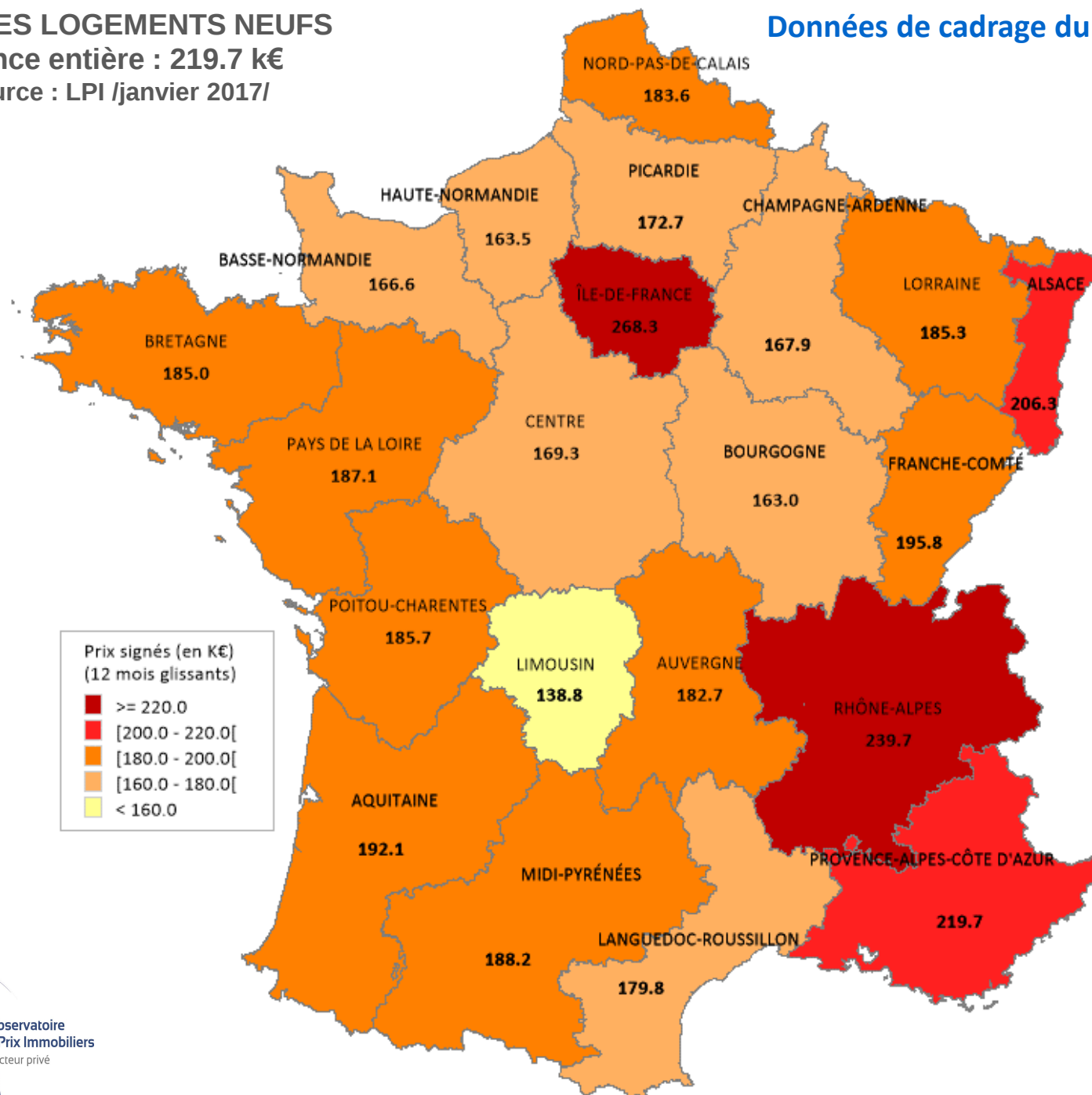
Des différences de prix très marquées entre les régions : dans l'ancien ...

PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

France entière : 219.7 k€

Source : LPI /janvier 2017/

Données de cadrage du marché en 2016



... et dans le neuf.

Sommaire

Introduction

Données de cadrage du marché en 2016

ZOOM SUR LES PRIX EN 2016

Les prix au m² en 2016

Les tendances régionales de l'activité

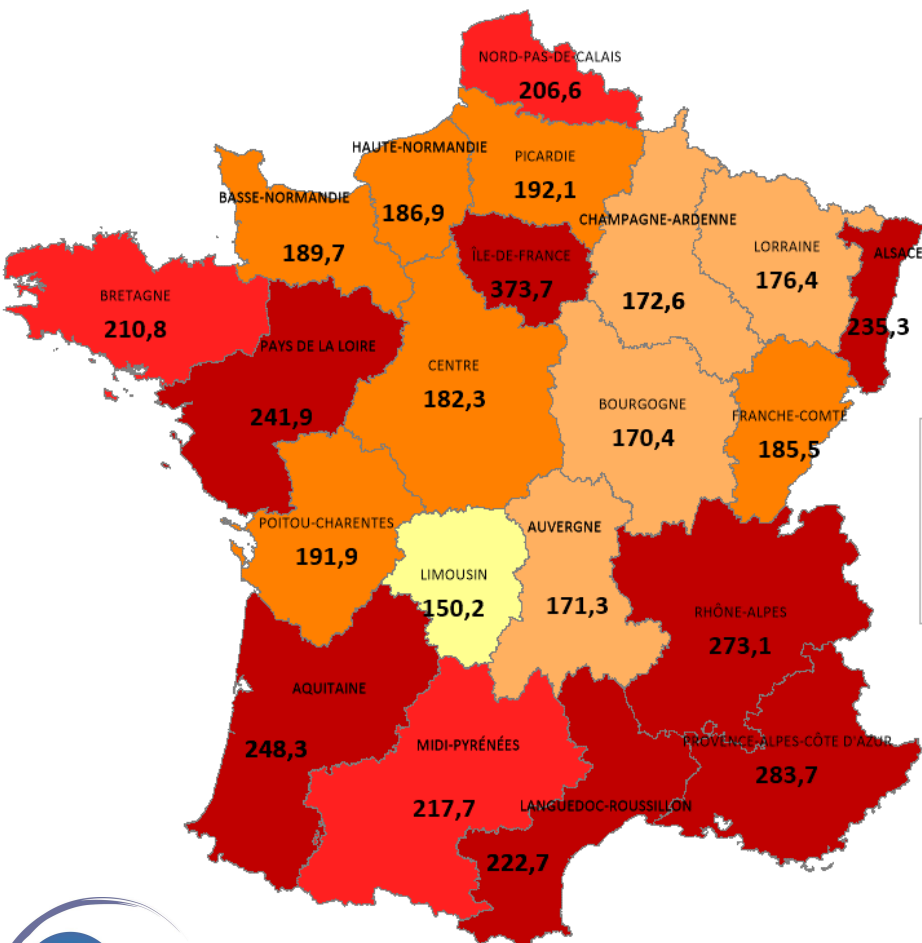
La remontée des prix de l'ancien

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Source : LPI /janvier 2017/

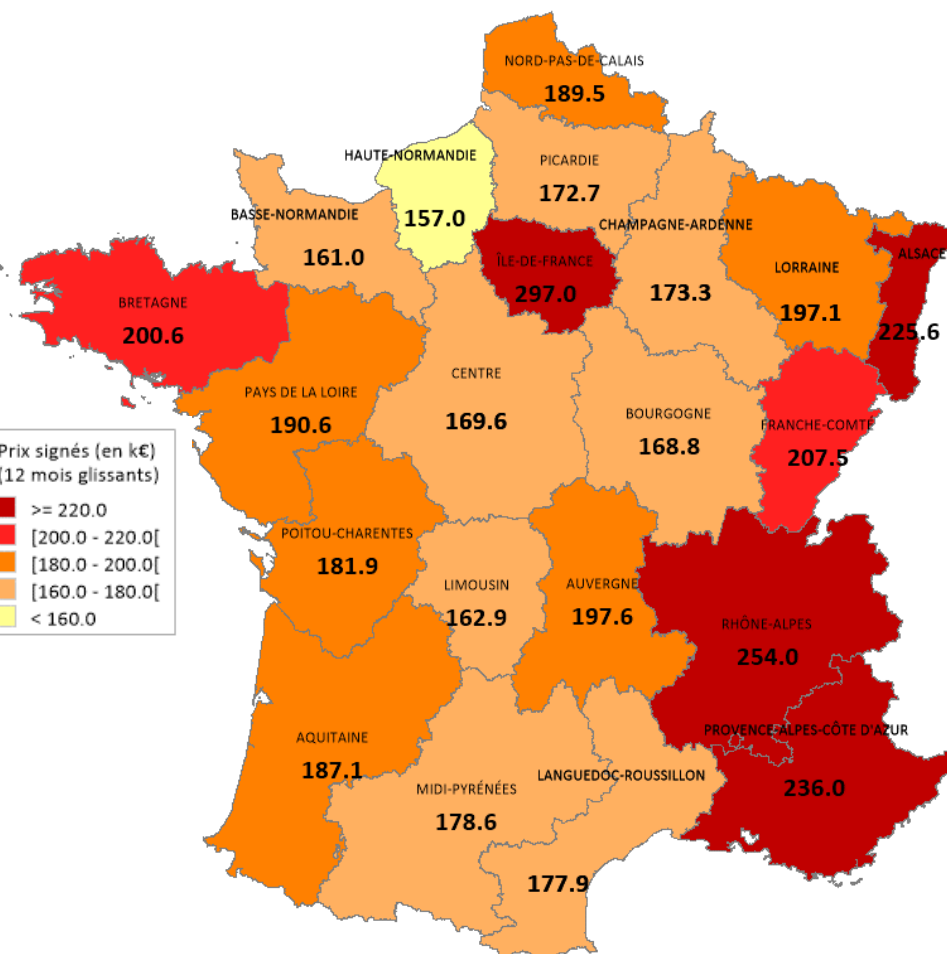
PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

France entière : 286.9 k€



PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

France entière : 240.8 k€



Prix signés (en k€)
(12 mois glissants)

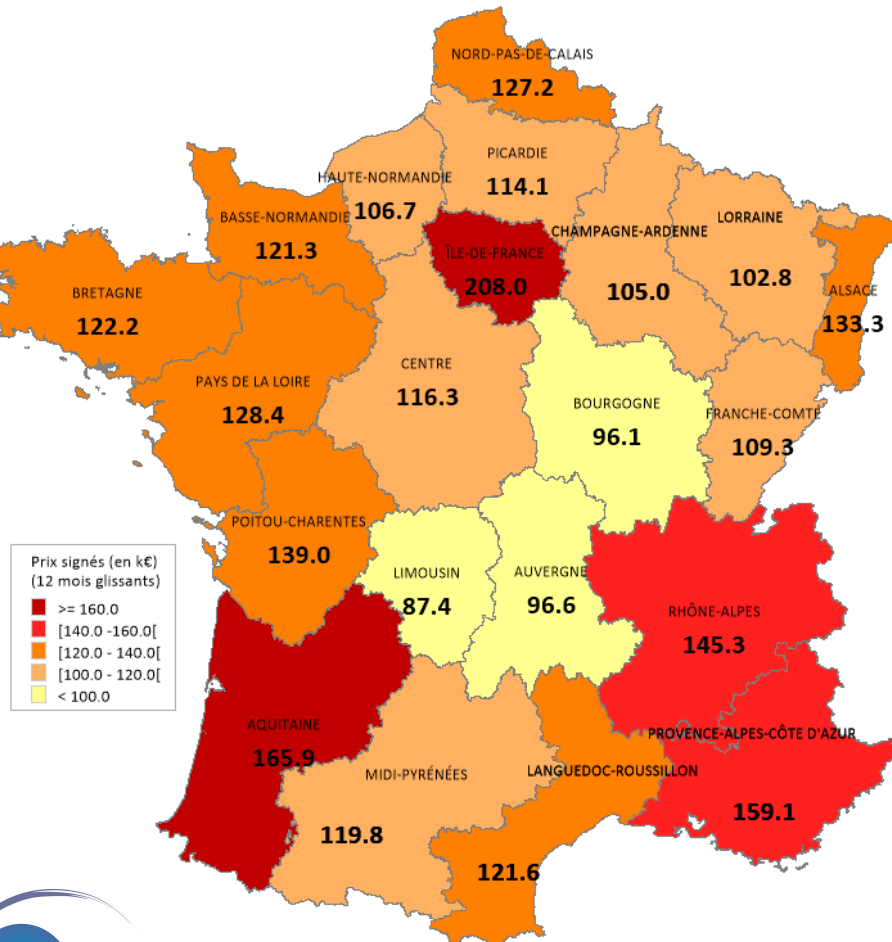
- $\geq 220,0$
- $[200,0 - 220,0[$
- $[180,0 - 200,0[$
- $[160,0 - 180,0[$
- $< 160,0$

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Source : LPI /janvier 2017/

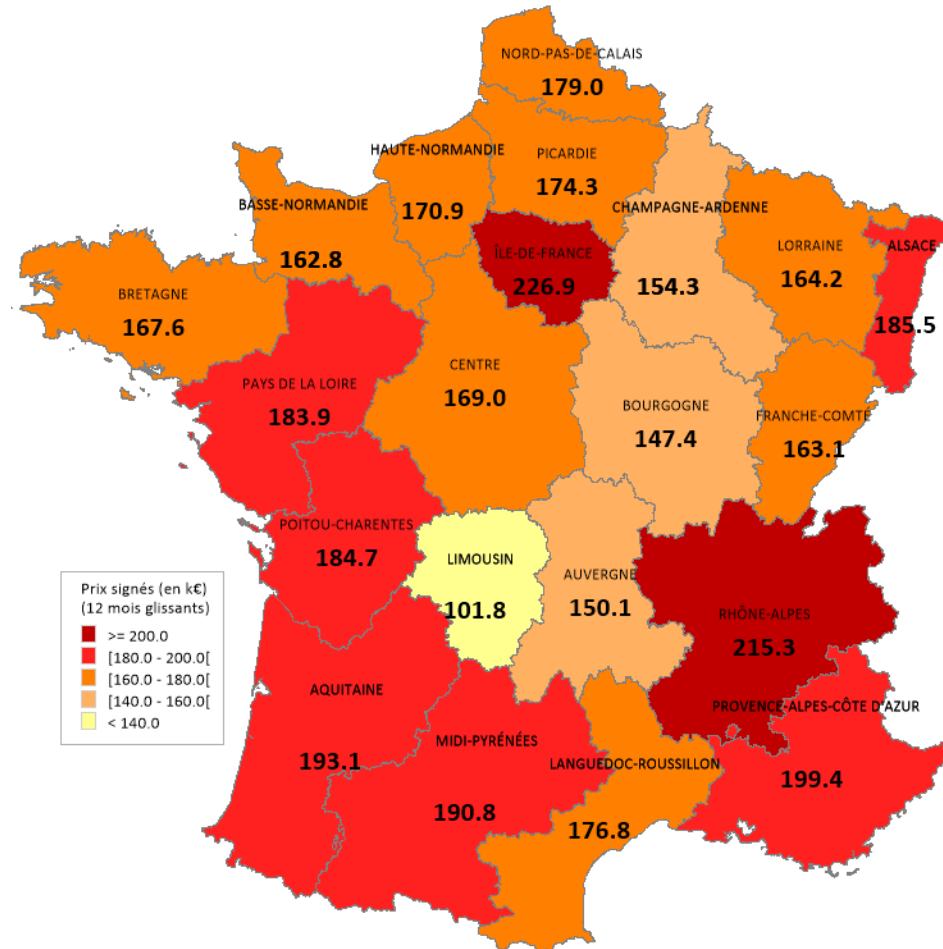
PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

France entière : 158.0 k€



PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

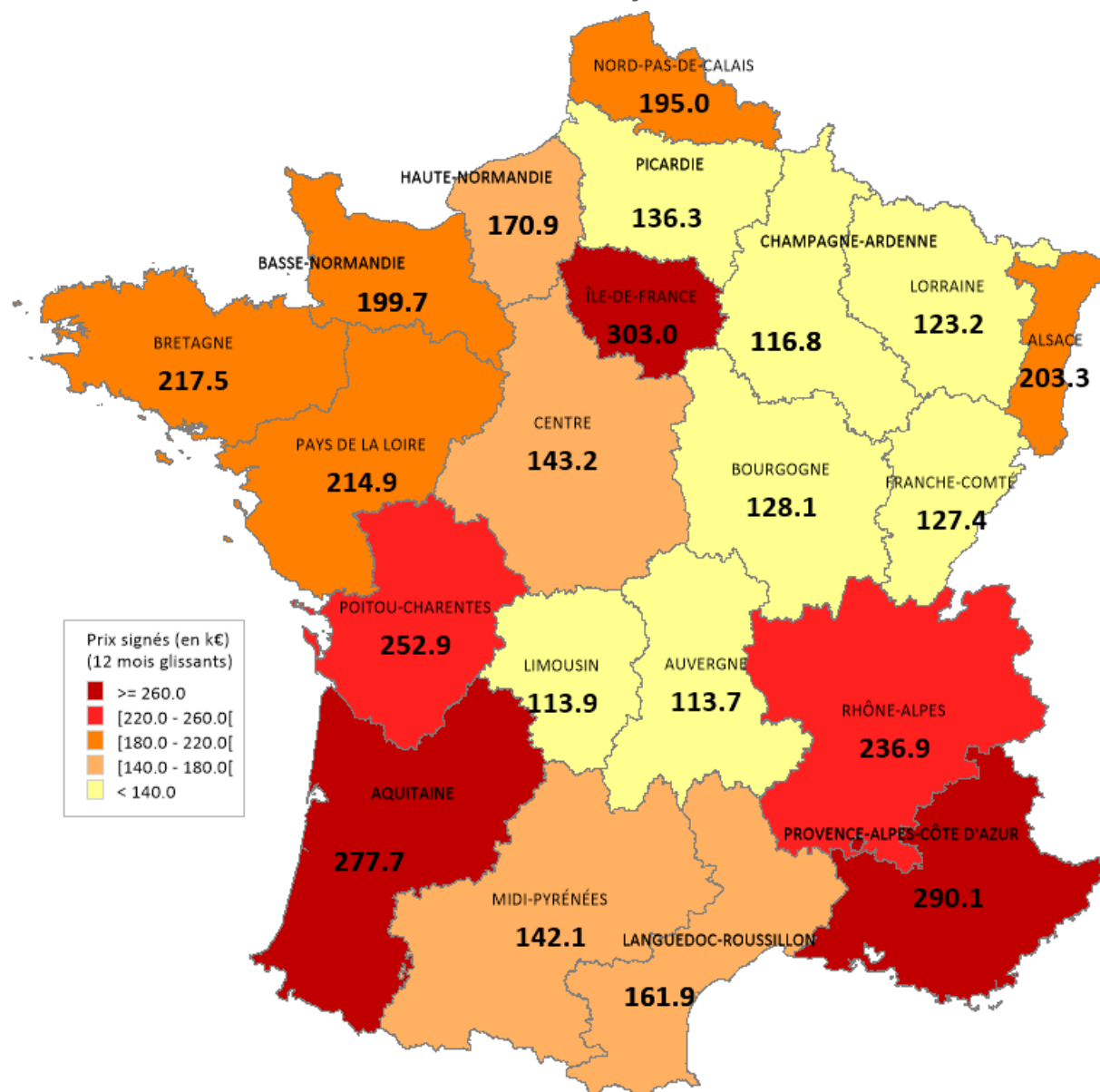
France entière : 198.0 k€



LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Source : LPI /janvier 2017/

Zoom sur les prix en 2016



PRIX DES LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS

France entière : 224.2 k€

Sommaire

Introduction

Données de cadrage du marché en 2016

Zoom sur les prix 2016

LES PRIX AU M² EN 2016

Les tendances régionales de l'activité

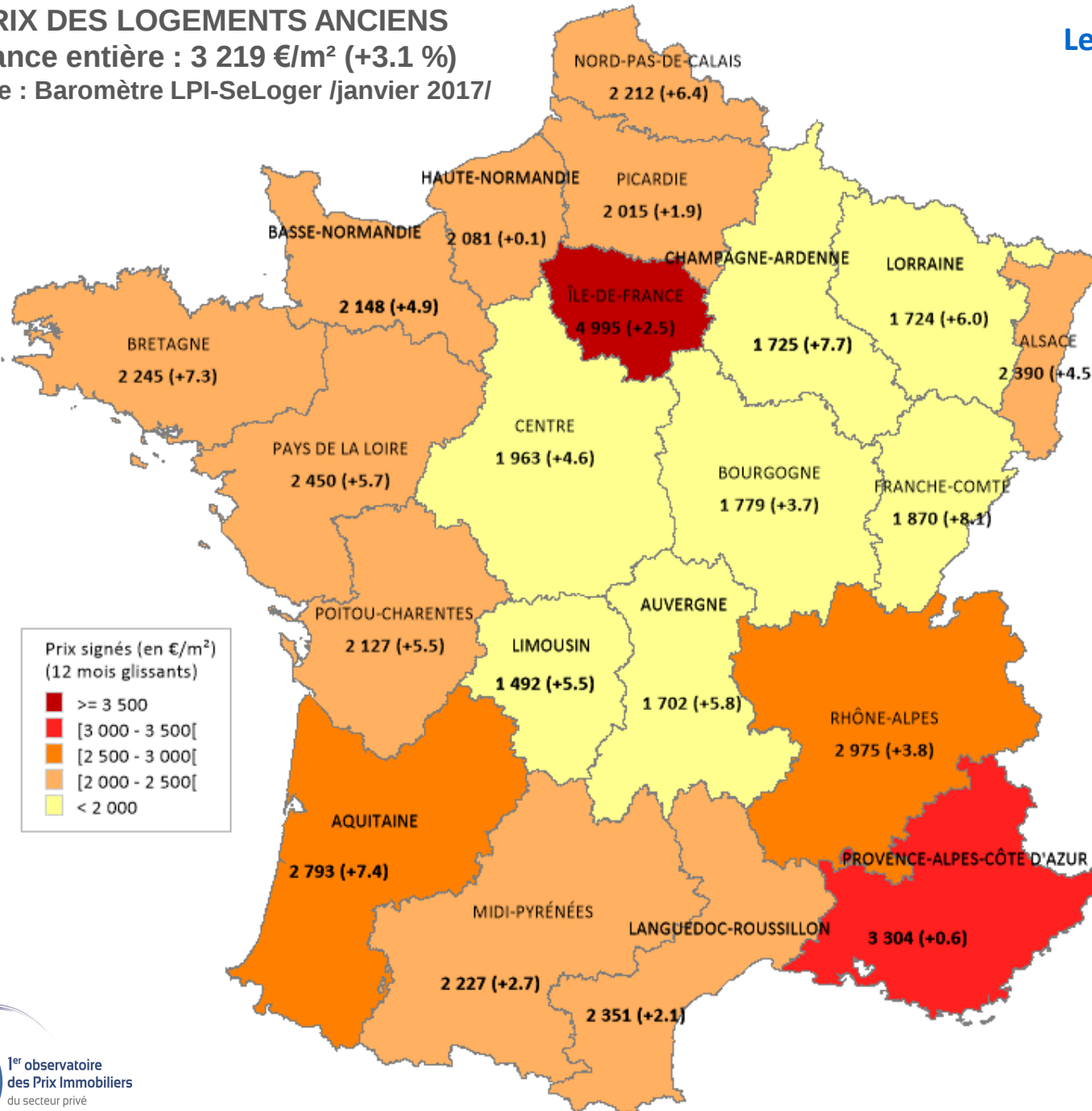
La remontée des prix de l'ancien

PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

France entière : 3 219 €/m² (+3.1 %)

Source : Baromètre LPI-SeLoger /janvier 2017/

Les prix au m² en 2016



Au niveau régional, une amplitude des prix de l'ancien au m² de 1 à 3.5. Les prix des logements anciens ont augmenté en 2016 dans toutes les régions.

La hausse a été la moins forte en Haute Normandie et en PACA.

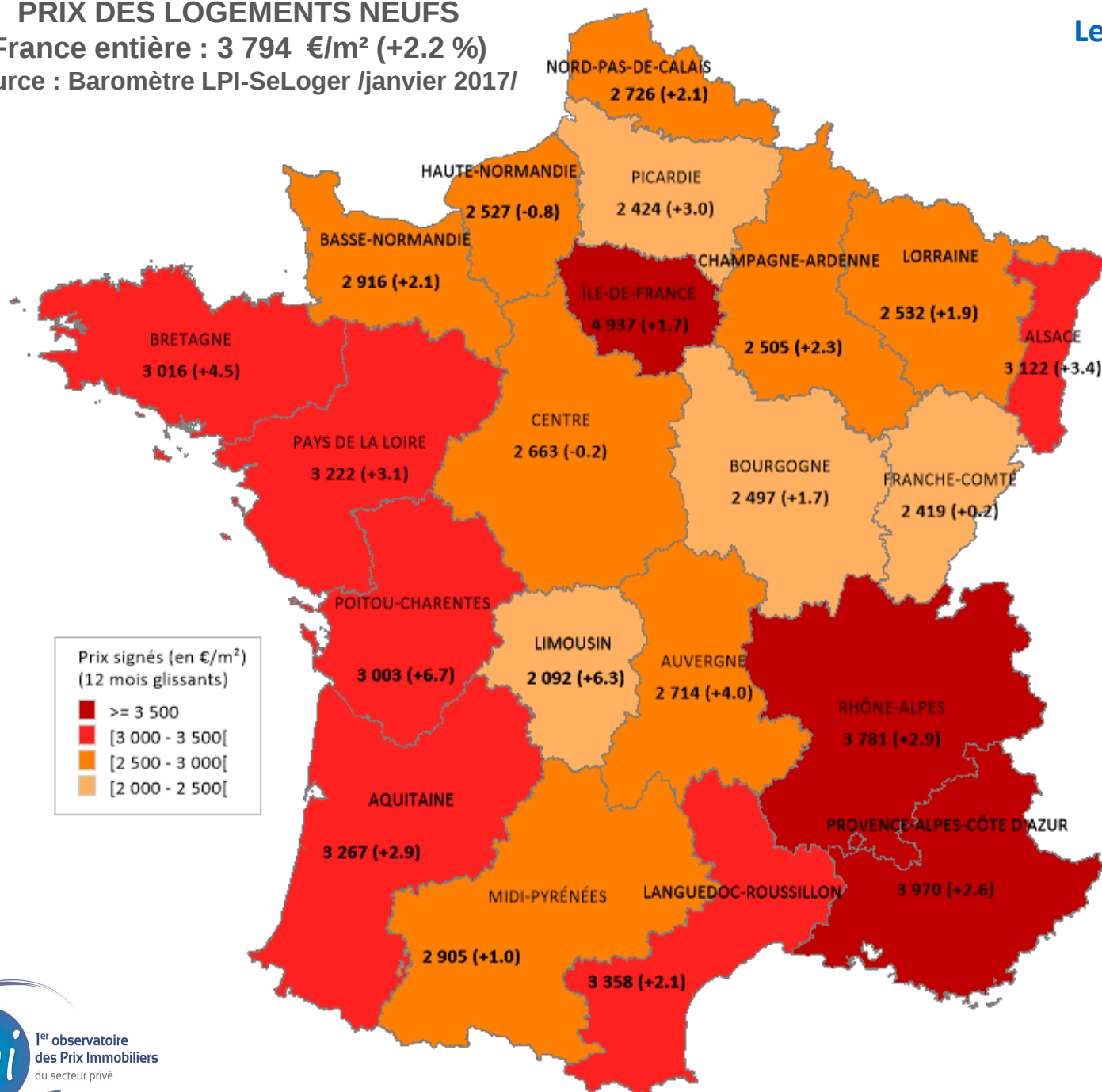
Et la plus rapide en Aquitaine, en Bretagne, en Champagne-Ardenne et en Franche Comté.

PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

France entière : 3 794 €/m² (+2.2 %)

Source : Baromètre LPI-SeLoger /janvier 2017/

Les prix au m² en 2016



Une amplitude des prix du neuf au m² de 1 à 2.5, au niveau régional.

Les prix des logements neufs ont augmenté en 2016 dans 19 régions. Les prix ont légèrement baissé dans le Centre et en Haute Normandie. Ils ont augmenté le plus rapidement en Poitou-Charentes et dans le Limousin, voire en Auvergne et en Bretagne.

Sommaire

Introduction

Données de cadrage du marché en 2016

Zoom sur les prix 2016

Les prix au m² en 2016

LES TENDANCES REGIONALES DE L'ACTIVITE

La remontée des prix de l'ancien

Les ventes de logements anciens ont progressé de 9.8 % en 2016 (après + 9.6 % en 2015).
Mais les rythmes d'évolution de l'activité ont été très différents, entre les régions ...

La marché de l'ancien
en 2016

Augmentation de l'activité

Recul
de l'activité

Exceptionnelle
(15 % et plus)

Très rapide
(de 10 à 15 %)

Rapide
(de 5 à 10 %)

Modérée
(de 0 à 5 %)

Au 4ème trimestre 2016

Augmentation ...

... exceptionnelle

Alsace
PACA

Pays de la Loire

Ile de France

... très rapide

Poitou- Charentes

Aquitaine
Languedoc-Rousillon

... rapide

Champagne-Ardenne

Bourgogne
Centre
Rhône-Alpes

Basse Normandie
Midi-Pyrénées

Lorraine

... modérée

Franche Comté
Haute Normandie

Nord-Pas de Calais

Recul de l'activité

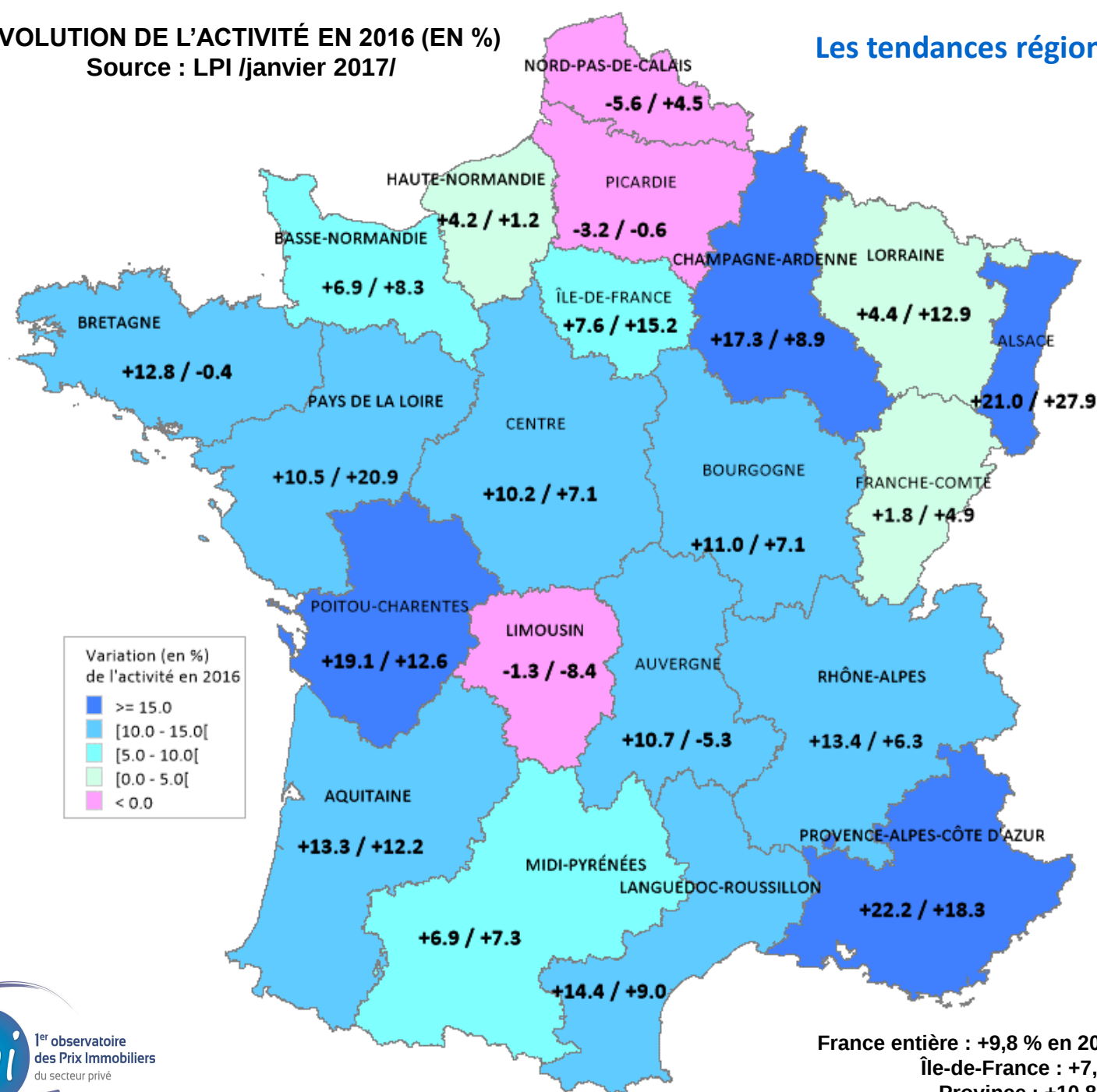
Auvergne
Bretagne

Limousin
Picardie

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ EN 2016 (EN %)

Source : LPI /janvier 2017/

Les tendances régionales de l'activité



France entière : +9,8 % en 2016 / +10,8 % en T4-2016

Île-de-France : +7,6 % / +15,2 %

Province : +10,8 % / +8,9 %

Sommaire

Introduction

Données de cadrage du marché en 2016

Zoom sur les prix 2016

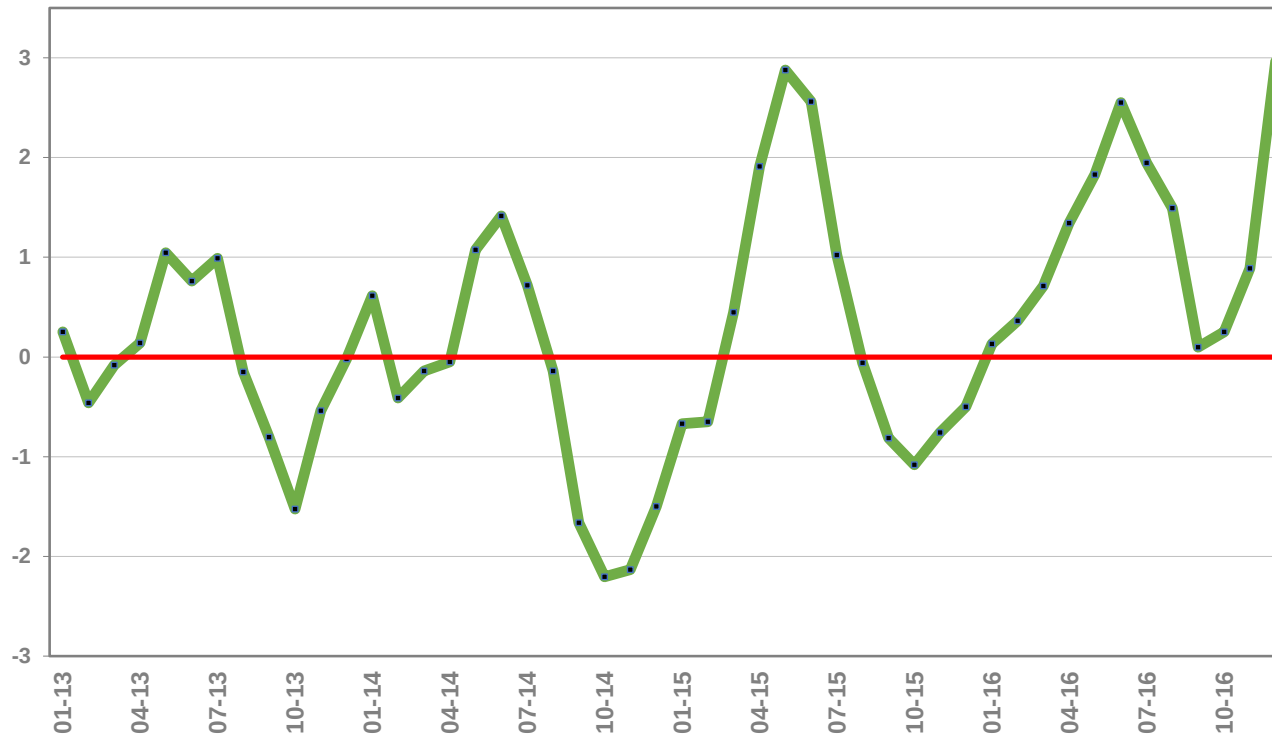
Les prix au m² en 2016

Les tendances régionales de l'activité

LA REMONTEE DES PRIX DE L'ANCIEN

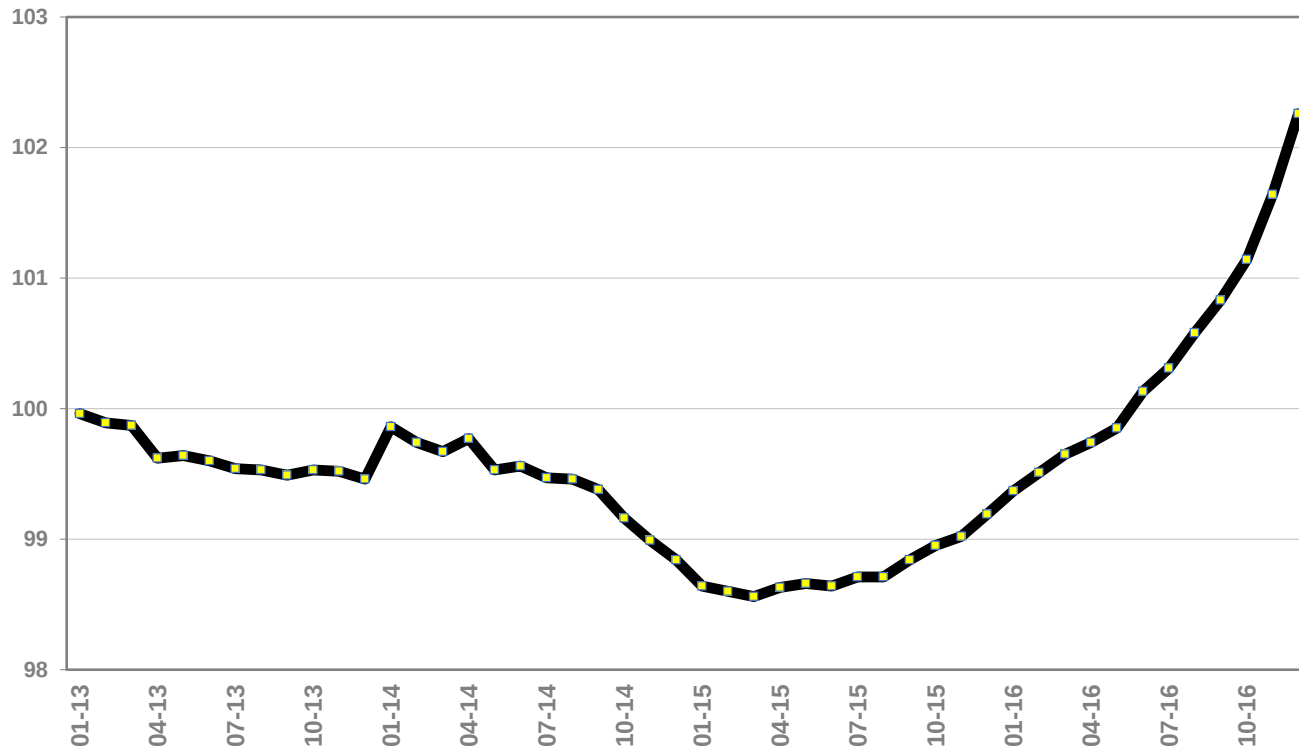
Lors du recul des prix, les « creux » de la courbe des rythmes d'évolution en GT (glissement trimestriel) du niveau trimestriel glissant n'ont cessé de reculer. Mais dès le printemps 2015, le « pic » des mois de mai à juillet se relève, puis à sa suite le « creux » de l'automne. Et enfin, dès janvier, le rythme d'évolution en GT est devenu systématiquement positif. Dès le début de 2016, il n'y avait plus de doute : la courbe des prix s'était bien inversée !

Les prix des logements anciens : rythme d'évolution en glissement trimestriel (en %)
En niveau trimestriel glissant (Source : baromètre LPI-SeLoger)



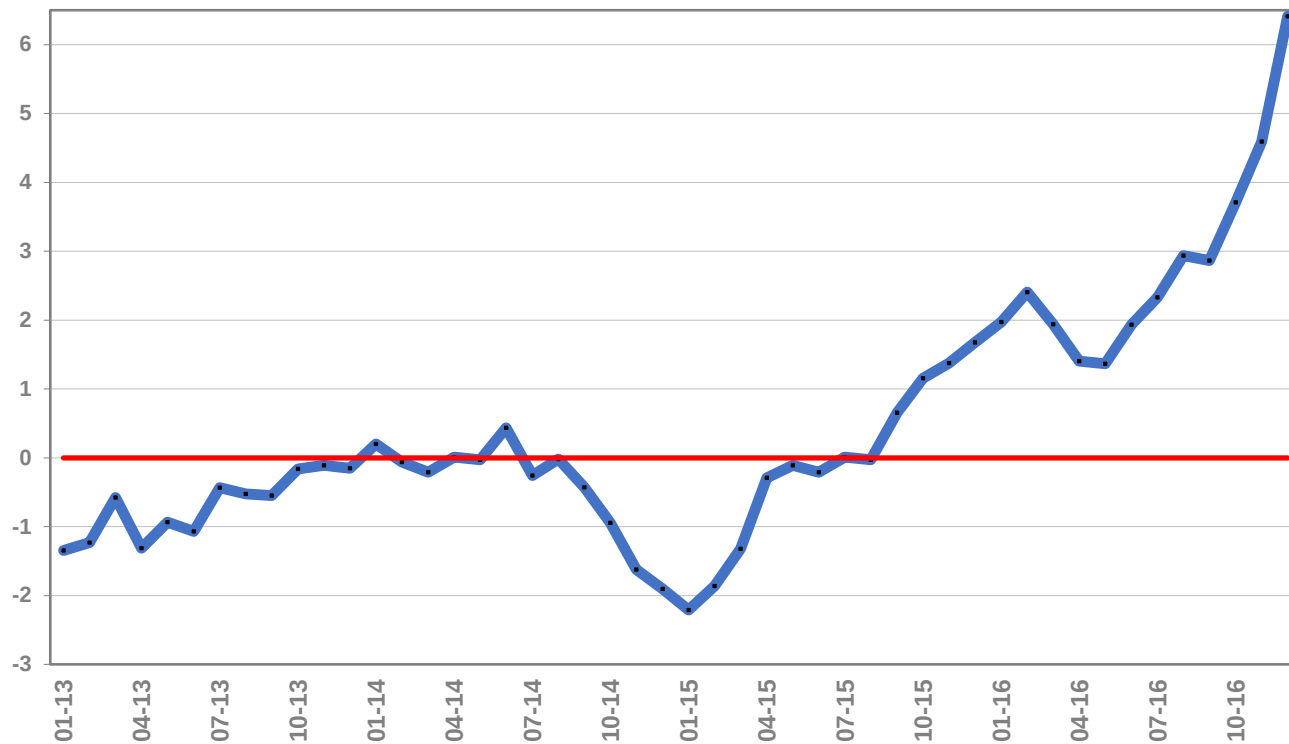
Il semble pourtant que l'inversion de la courbe des prix soit intervenue vers le début du printemps 2015. Elle cède alors la place à une relative stabilisation/légère progression de l'indice des prix entre avril et août 2015. Il est vrai que durant cette période, le rythme d'évolution en GT du niveau trimestriel glissant a connu une poussée (2.9 % en avril 2015), à un niveau qui ne s'était pas observé depuis 2011.

Les prix des logements anciens (base 100 en 2012)
En niveau annuel glissant (Source : baromètre LPI-SeLogger)



Le rythme d'évolution en GA du niveau trimestriel glissant a clairement illustré cela : dès janvier 2015, la tendance à la baisse devient moins forte. Elle cède la place à la stabilisation d'avril à août. Le rythme d'évolution en GA devient positif dès la fin de l'été : et en décembre 2015, les prix se situaient à 1.7 % au-dessus de leur niveau de décembre 2014. La remontée de l'indice était bien engagée ... depuis plus de 6 mois et désormais, tous les indicateurs le confirment.

Les prix des logements anciens : rythme d'évolution en glissement annuel (en %)
En niveau trimestriel glissant (Source : baromètre LPI-SeLoger)

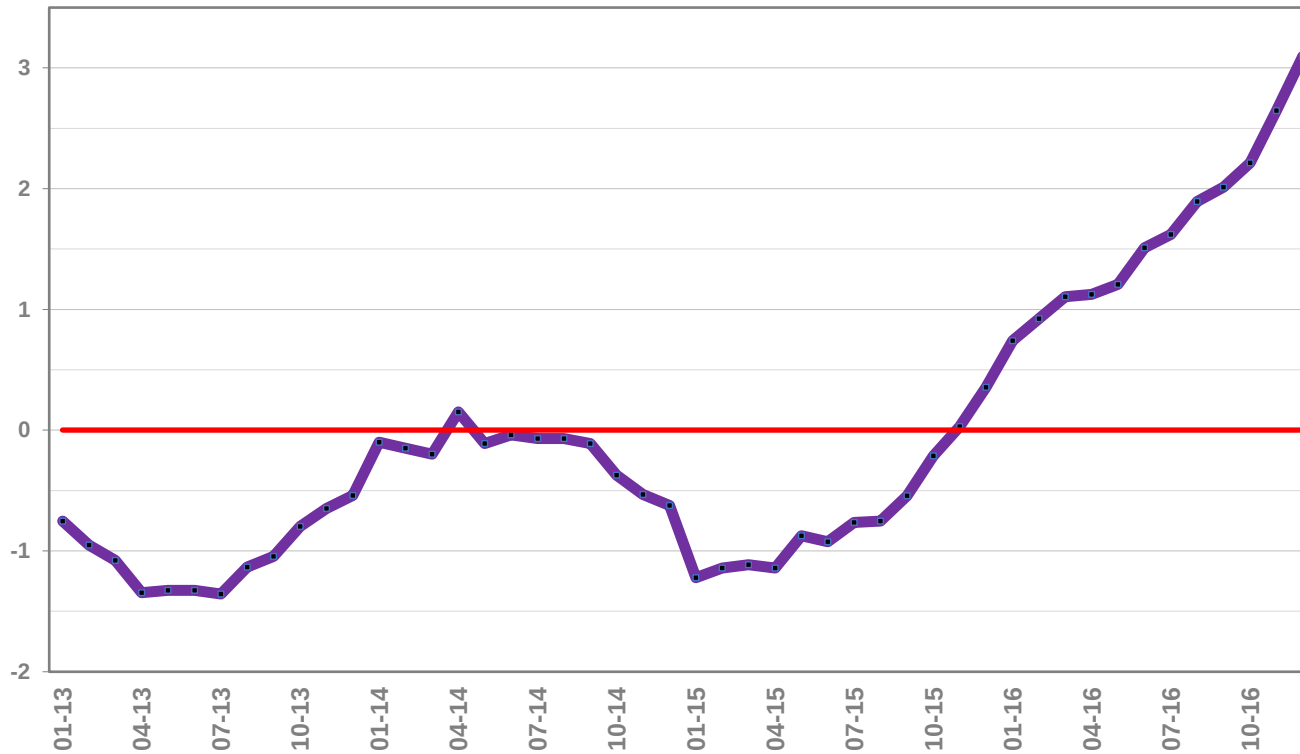


Dès le début de 2015, la chute des prix était enrayée. Et au cours du printemps 2015, le rythme de la baisse a fléchi : dès novembre, la stabilisation des prix devenait une réalité.

Deux indicateurs ont permis d'identifier l'inflexion puis le retournement de la courbe des prix : les rythmes d'évolution en glissement trimestriel (GT) et en glissement annuel (GA) du niveau trimestriel glissant.

Et en 2016, les prix des logements anciens ont augmenté de 3.1 % (+ 0.4 % en 2015).

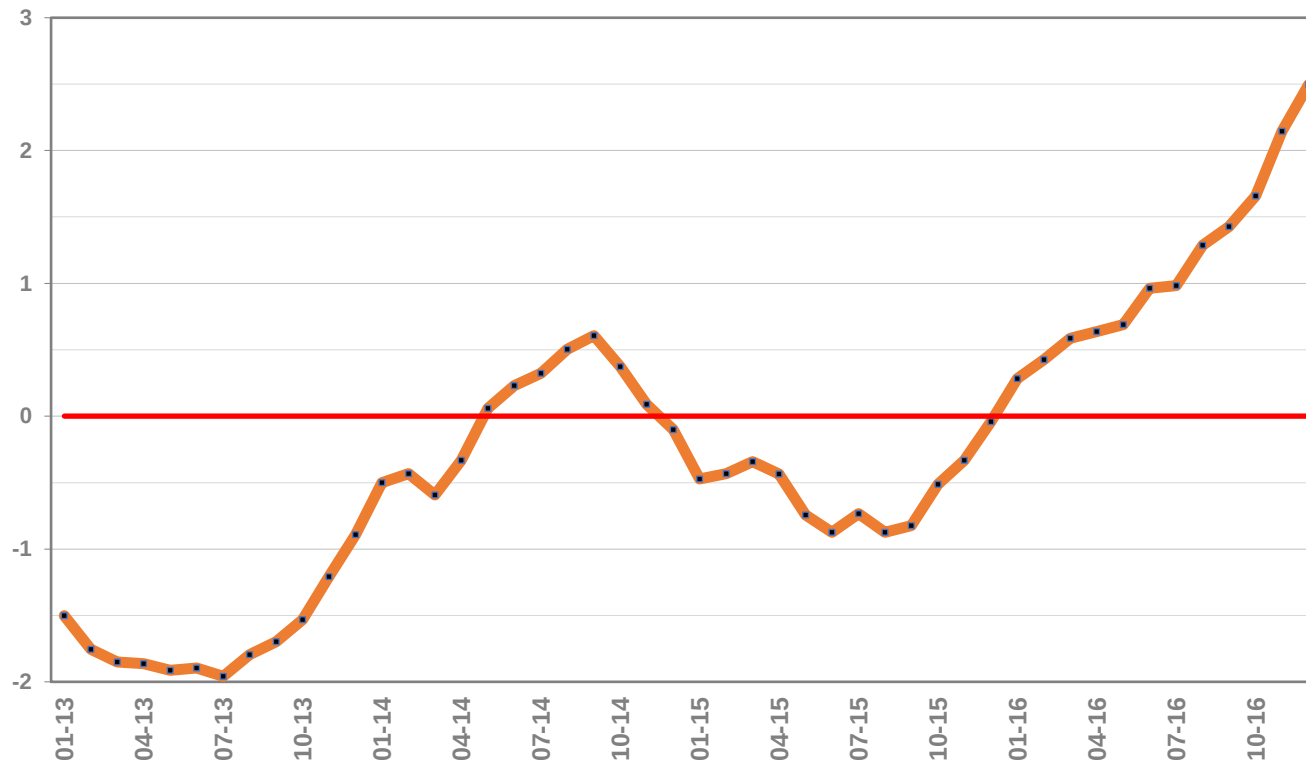
Les prix des logements anciens : rythme annuel d'évolution (en %)
En niveau annuel glissant (Source : baromètre LPI-SeLoger)



L'indice d'ensemble en niveau annuel glissant s'est stabilisé dès novembre 2015, alors que celui des appartements continuait à reculer. Ce n'est qu'en janvier 2016 que le rythme d'évolution en GA de l'indice du prix des appartements est redevenu positif. Et en 2016, les prix des appartements anciens ont augmenté de 2.5 % (0.0 % en 2015).

On remarquera qu'entre le printemps 2014 et l'hiver 2014, les prix des appartements avaient déjà connu une embellie !

Les prix des appartements anciens : rythme d'évolution en glissement annuel (en %)
En niveau annuel glissant (Source : baromètre LPI-SeLoger)



Le redressement du rythme d'évolution des prix avait été plus rapide pour les maisons : dès octobre 2015, la progression de l'indice se constatait. Alors que dès avril 2015, on avait noté l'inflexion de la courbe des prix des maisons.

Et en 2016, les prix des maisons anciennes ont augmenté de 4.1 % (+ 1.0 % en 2015).

Les prix des maisons anciennes : rythme d'évolution en glissement annuel (en %)
En niveau annuel glissant (Source : baromètre LPI-SeLoger)





Merci de votre attention.

AEW Europe, Arthurimmo.com, BNP Paribas Immobilier Résidentiel Ancien, CapiFrance, Crédit Foncier
Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Maisons France Confort, OptimHome, SeLoger et Sogeprom

LE BAROMÈTRE LPI-SELOGER

LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2016

**L'année 2016 a été une année de progression rapide des ventes de logements anciens :
+ 9.8 % en 2016 (après + 9.6 % en 2015).**

**L'inflexion de la courbe des prix constatée dès avril 2015 s'est confirmée. Les prix des
logements anciens ont augmenté de 3.1 % en 2016 (après + 0.4 % en 2015) :
+ 4.1 % pour les maisons (+ 1.0 % en 2015) et + 2.5 % pour les appartements (stabilité en 2015).**

**Les prix de l'ancien ont augmenté dans plus de 90 % des villes de plus de 100 000 habitants.
Par exemple, Bordeaux : + 9.7 %, Nantes : + 7.1 %, Lyon : + 5.4 %, Nice : + 5.0 %, Strasbourg : + 4.5 %, Toulouse : + 4.0 %, Paris : + 3.6 %, Marseille : + 2.8 %, Lille : + 1.6% ...**

**La hausse des prix s'est poursuivie dans le neuf, avec + 2.2 % en 2016 (après + 2.1 en 2015) :
+ 3.5 % pour les maisons (+ 0.9 % en 2015) et + 1.8 % pour les appartements (+ 2.3 % en 2015).**



SeLoger