

# **MARCHES IMMOBILIERS :**

## **CONTRASTE DES TENDANCES**

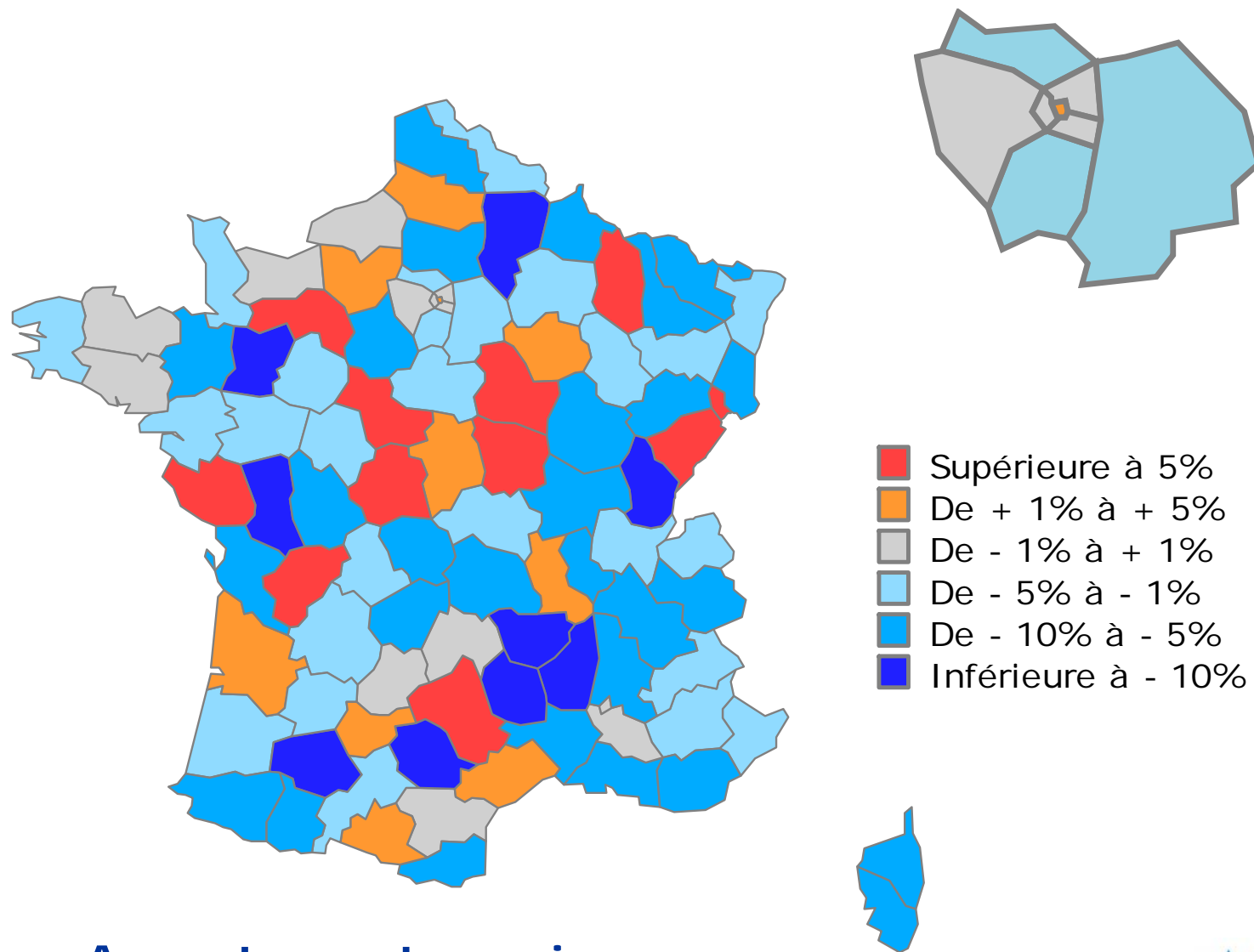
## **ET EVOLUTIONS**

**4EME TRIMESTRE 2008**



1

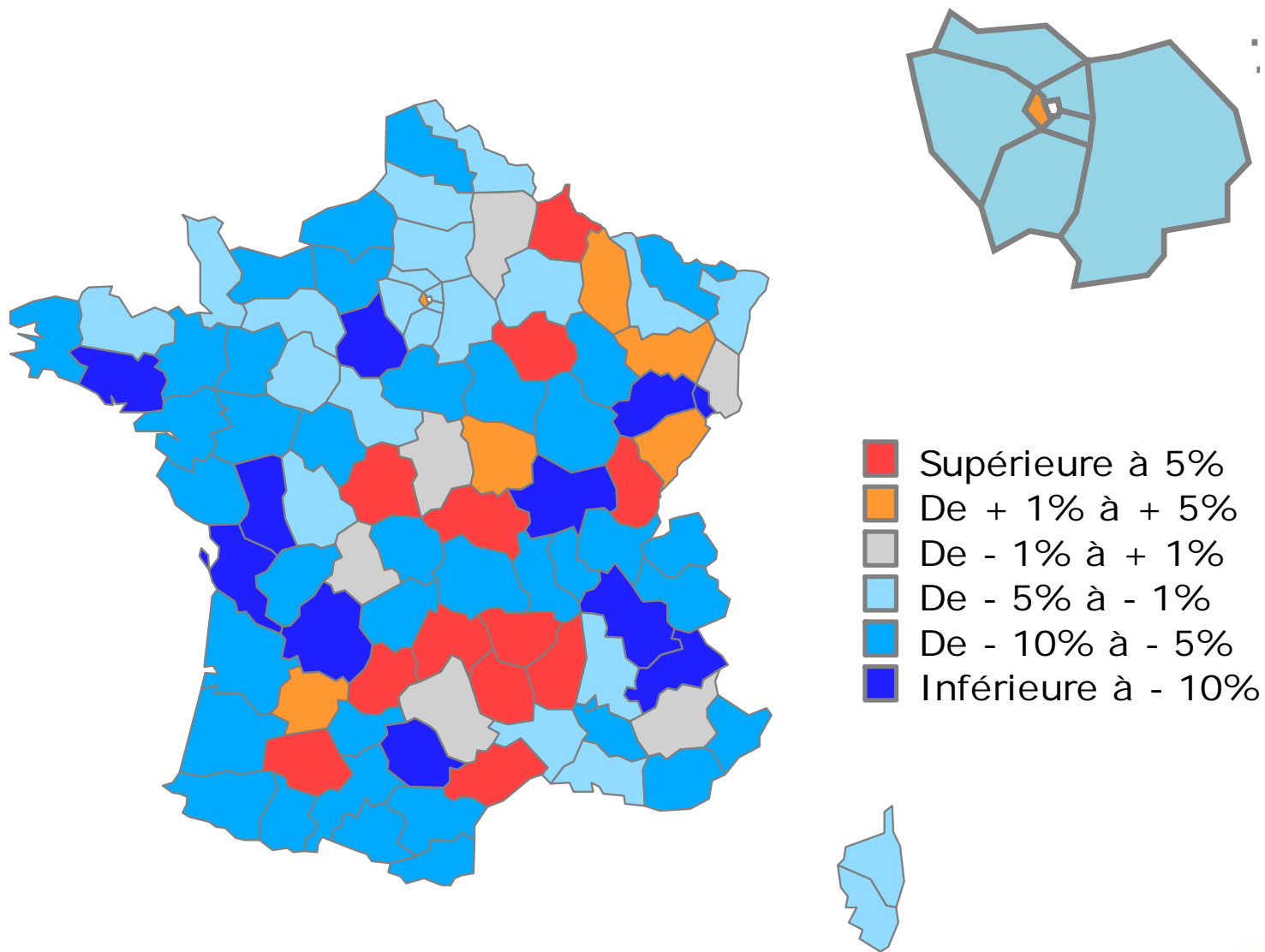
# Carte des évolutions des prix : T42008/T42007



## Appartements anciens

2 Période d'observation : 01/10/08 au 31/12/08 – Source : Base Perval et BIEN

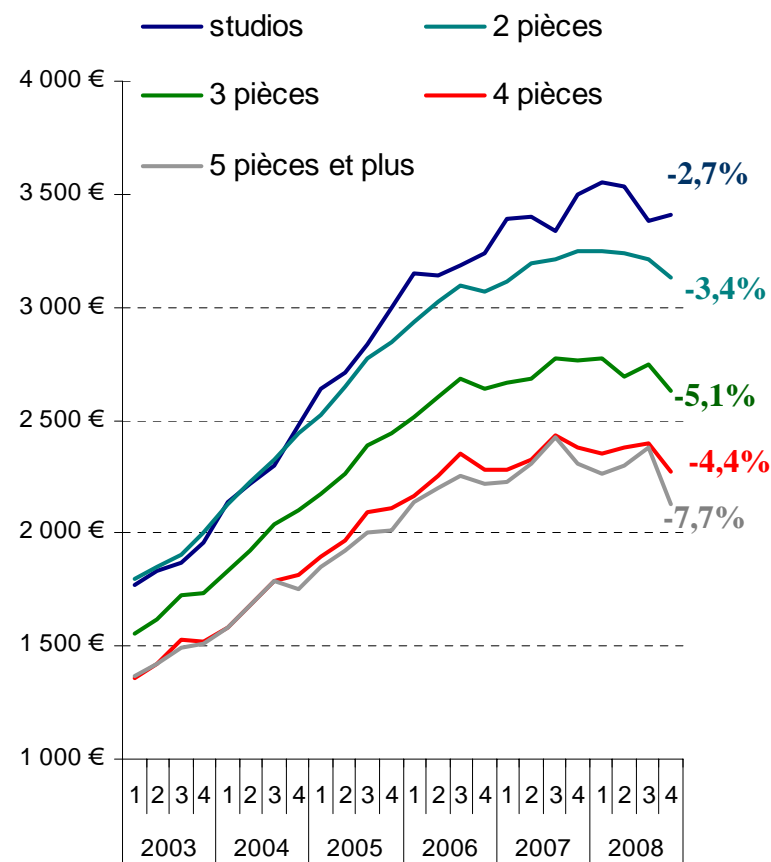
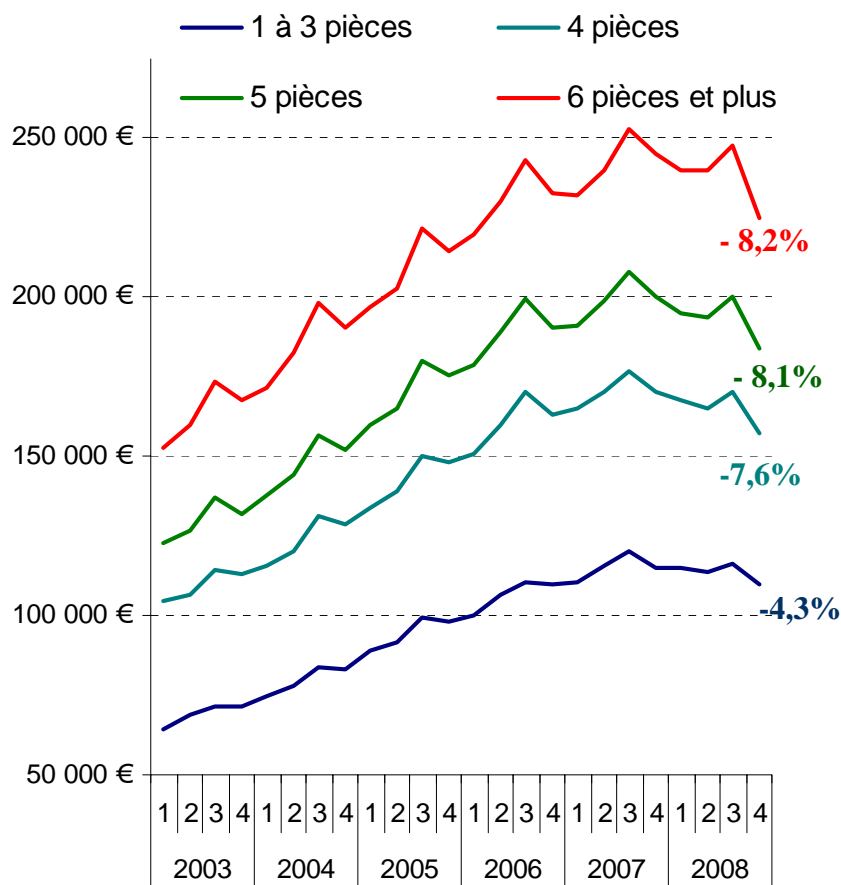
# Carte des évolutions des prix : T42008/T42007



## Maisons anciennes

# Analyse des prix

## • TENDANCE DES PRIX PAR NOMBRE DE PIÈCES EN FRANCE (EVOLUTION T42008/T42007)

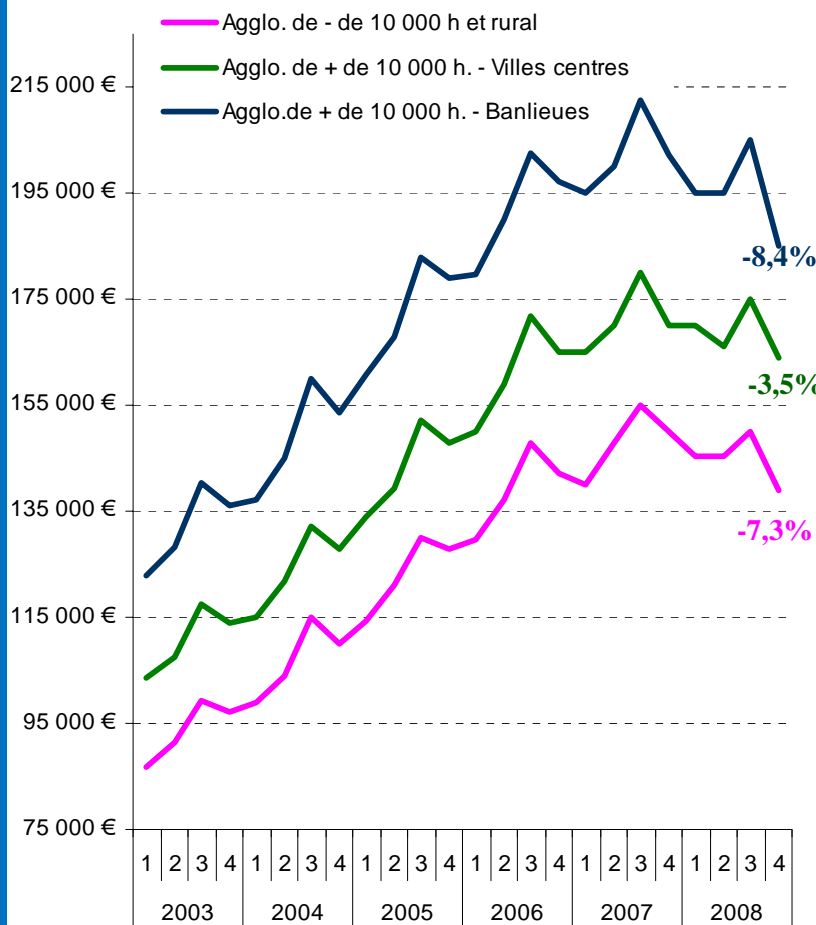


### Maisons anciennes

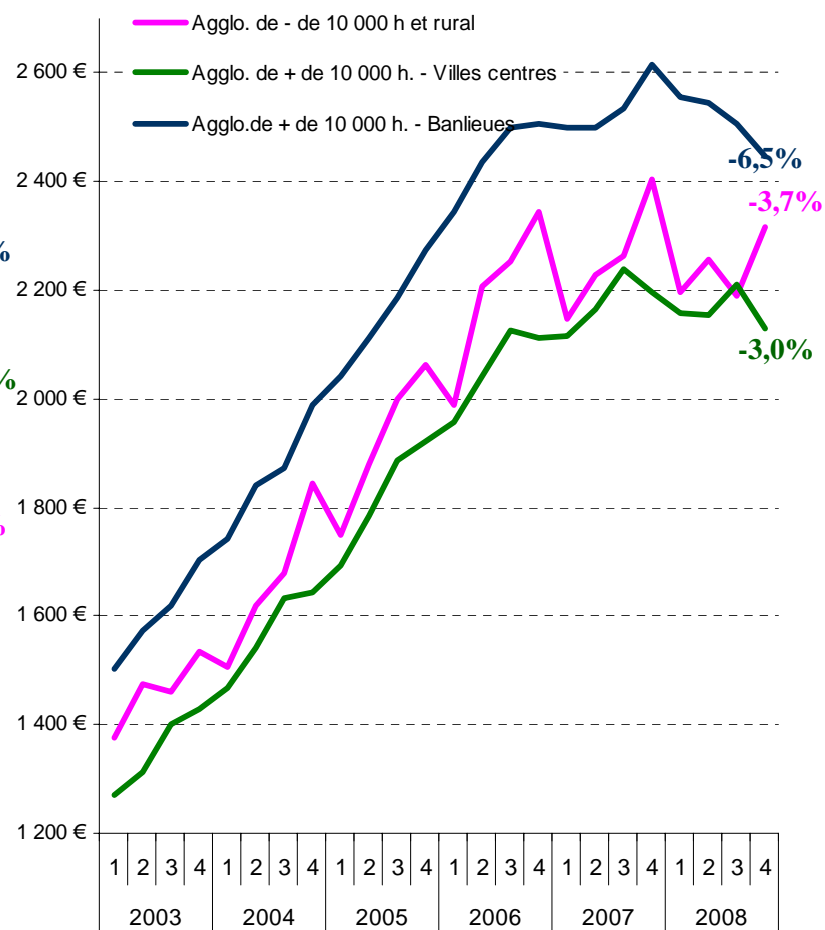
### Appartements anciens

# Analyse des prix

## • TENDANCE DES PRIX PAR ZONE EN PROVINCE EVOLUTION T42008/T42007



**Maisons anciennes**

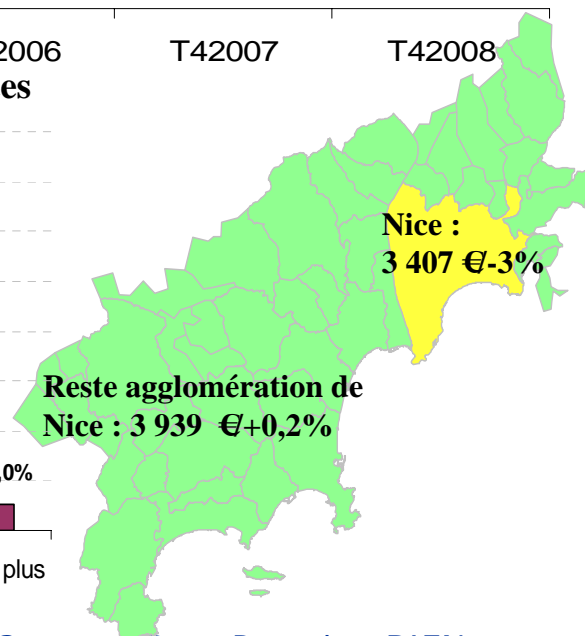
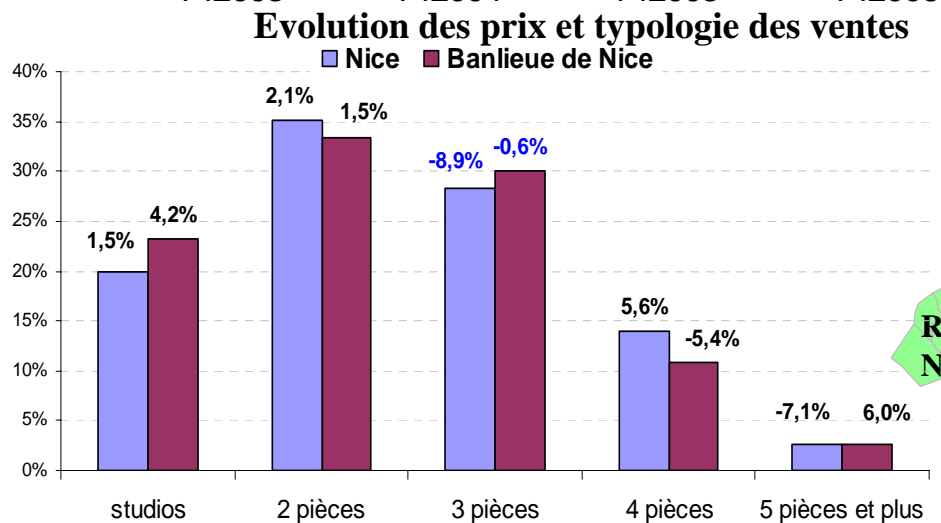
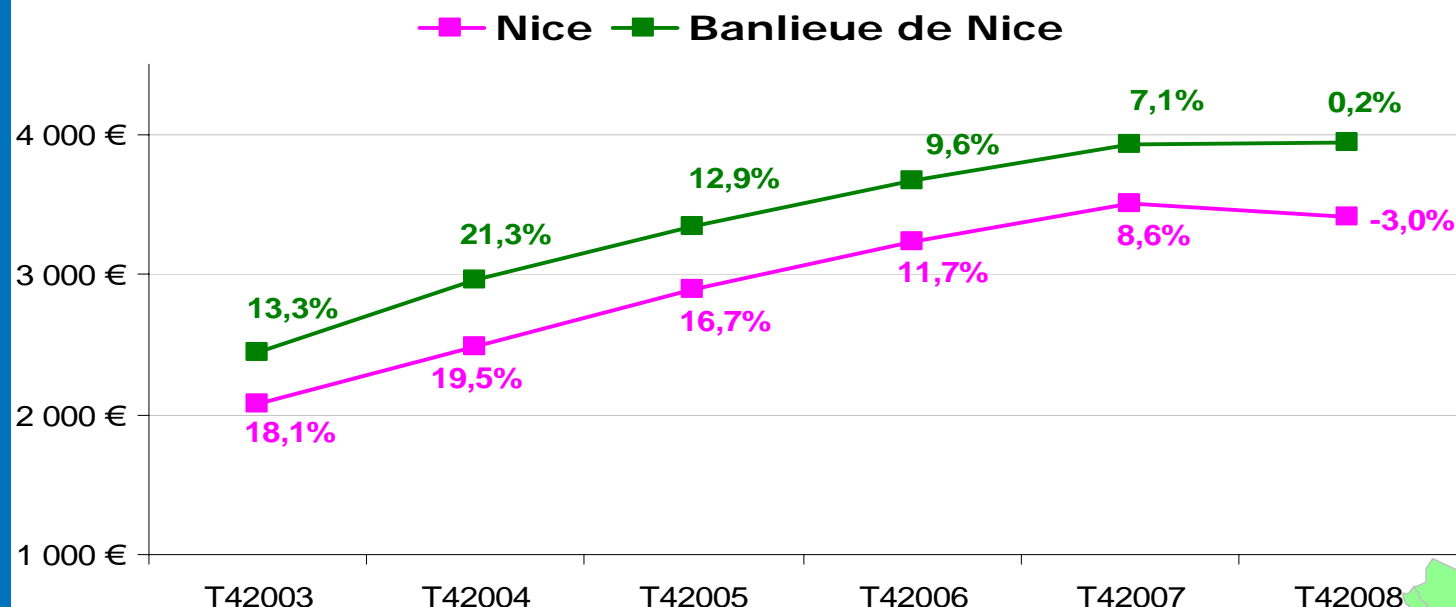


**Appartements anciens**

Période d'observation : 01/10/08 au 31/12/08 – Source : Base Perval et BIEN

# Evolution contrastée : Nice et sa banlieue

Prix de vente médian et évolution de 2003 à 2008 en appartements anciens



## ⇒ **Analyse du marché national**

Période d'observation : 01/01/08 au 31/12/08

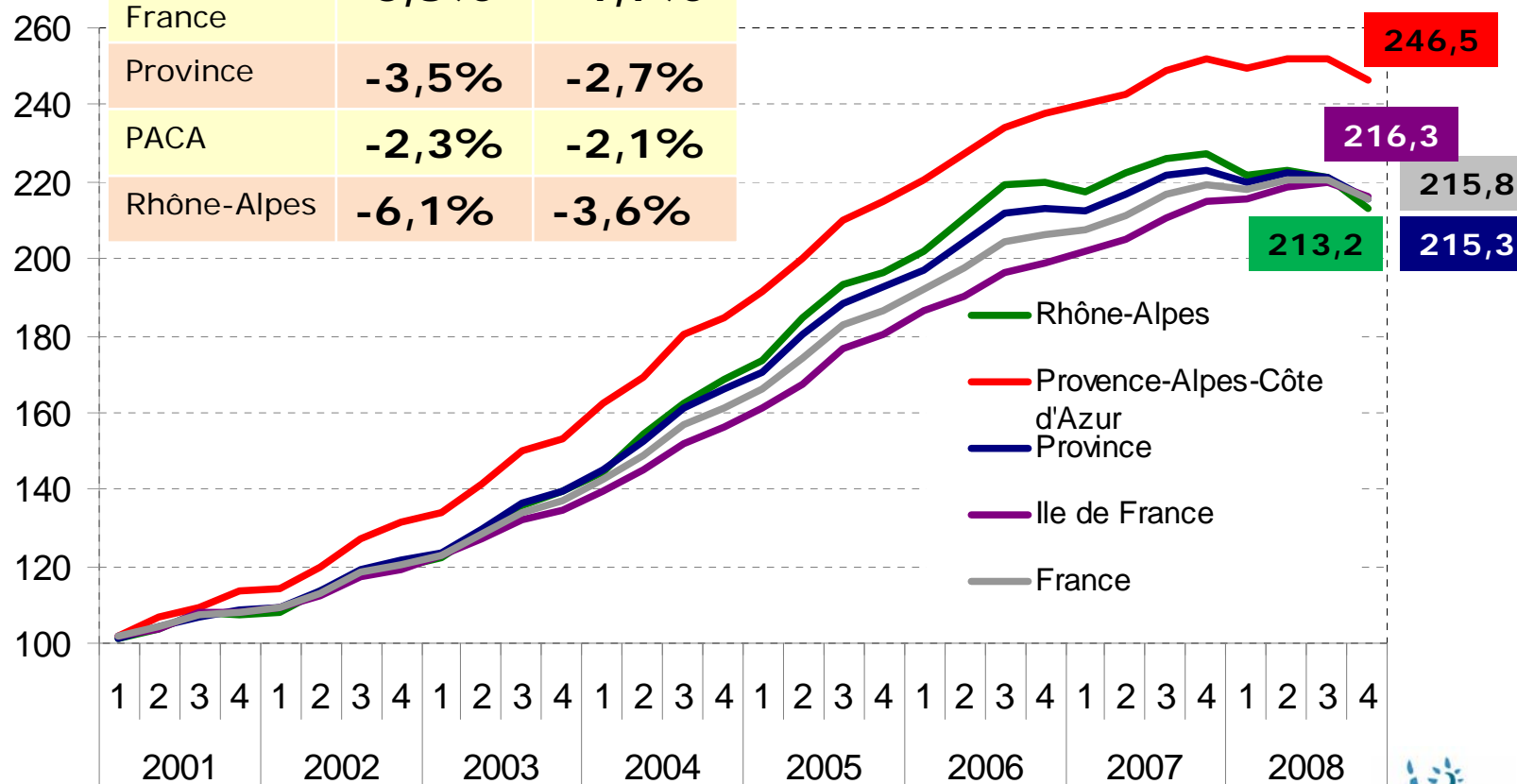
- **Niveau et évolution des prix**
- **Caractéristiques des acquéreurs**

*Source : Bases PERVAL et BIEN*

# Indices de prix trimestriels

## Appartements anciens

Variations	T42008/ T42007	T42008/ T32008
France	-1,5%	-2,2%
Ile de France	0,8%	-1,7%
Province	-3,5%	-2,7%
PACA	-2,3%	-2,1%
Rhône-Alpes	-6,1%	-3,6%



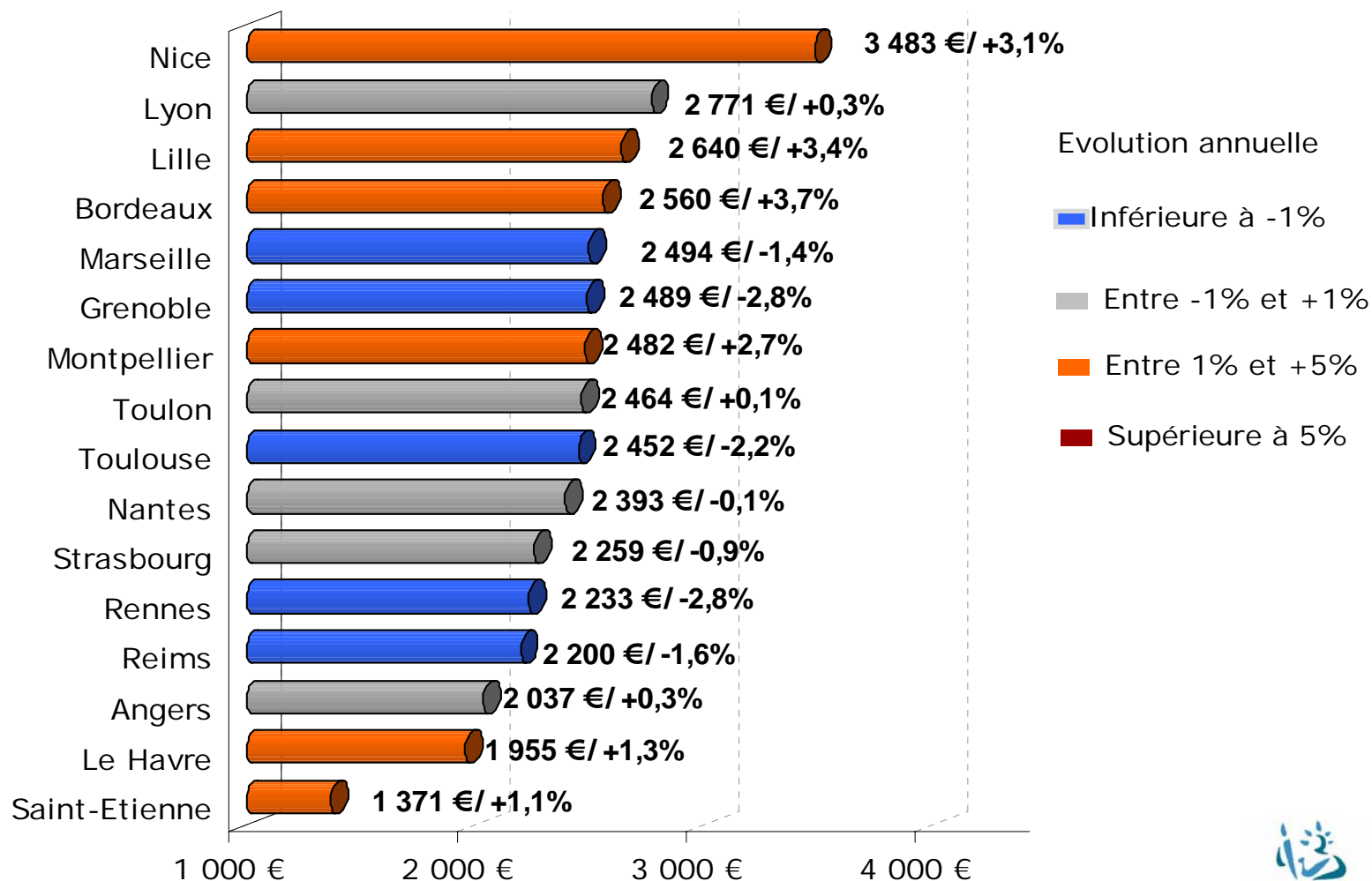
Source : notaires de France - INSEE

8 Période d'observation : 01/01/08 au 31/12/08

# Niveau et évolution des prix

## Appartements anciens

- Prix / m<sup>2</sup> médian et évolution annuelle dans **les communes de province de plus de 150 000 habitants**



# Niveau et évolution des prix

## Appartements anciens

- Comparaisons des évolutions 2002/1998 et 2008/2002 des 10 plus grandes communes de province

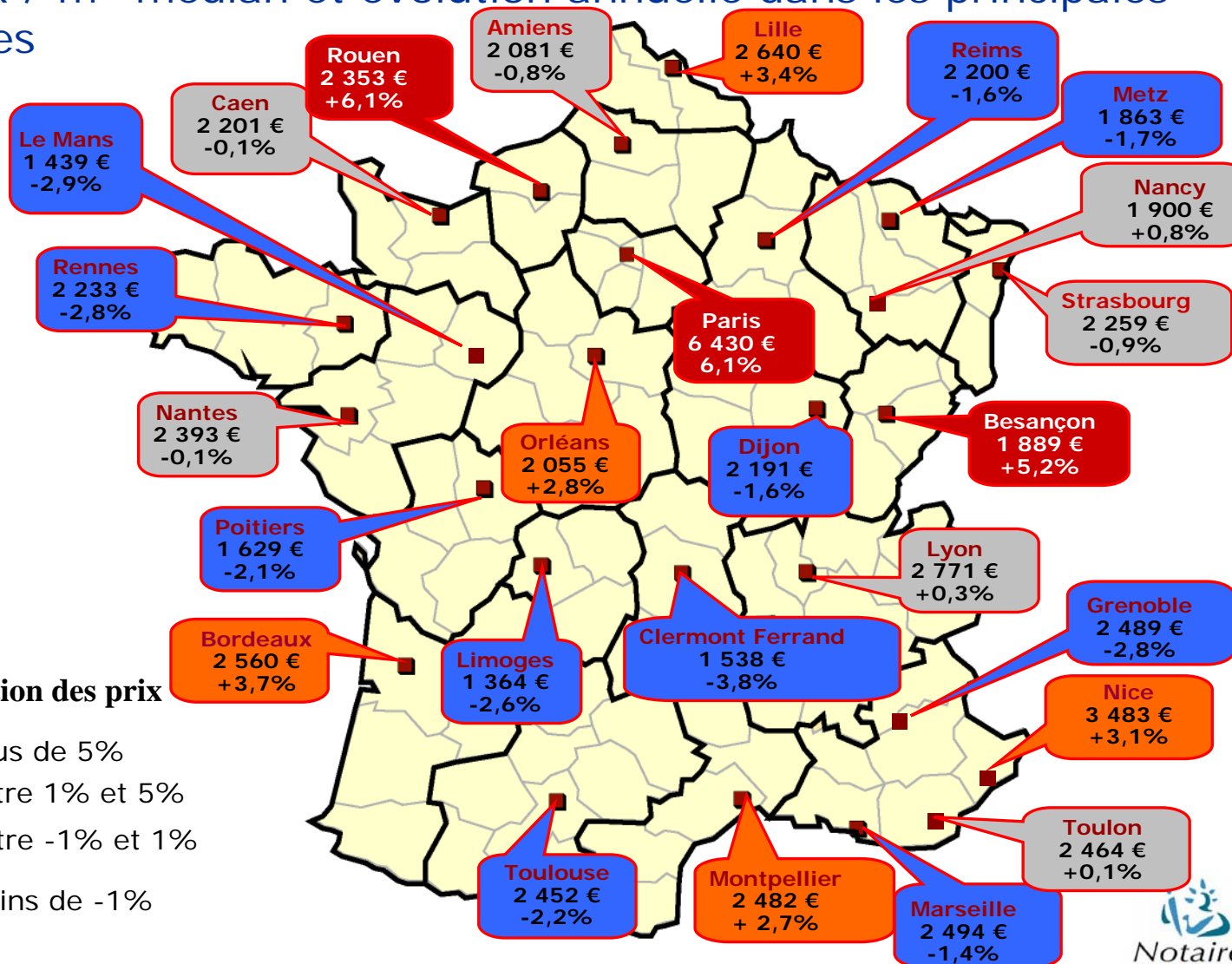
Communes	Evolution			
	2002/ 1998	Moyenne /an	2008/ 2002	Moyenne /an
Bordeaux	39,2%	9,8%	108,5%	18,1%
Lille	32,8%	8,2%	93,2%	15,5%
Lyon	40,6%	10,1%	94,6%	15,8%
Marseille	52,1%	13,0%	95,0%	15,8%
Montpellier	38,6%	9,7%	101,8%	17,0%
Nantes	45,0%	11,3%	74,2%	12,4%
Nice	43,9%	11,0%	99,7%	16,6%
Rennes	35,8%	8,9%	55,5%	9,2%
Strasbourg	20,1%	5,0%	74,3%	12,4%
Toulouse	39,0%	9,7%	95,2%	15,9%



# Niveau et évolution des prix

## Appartements anciens

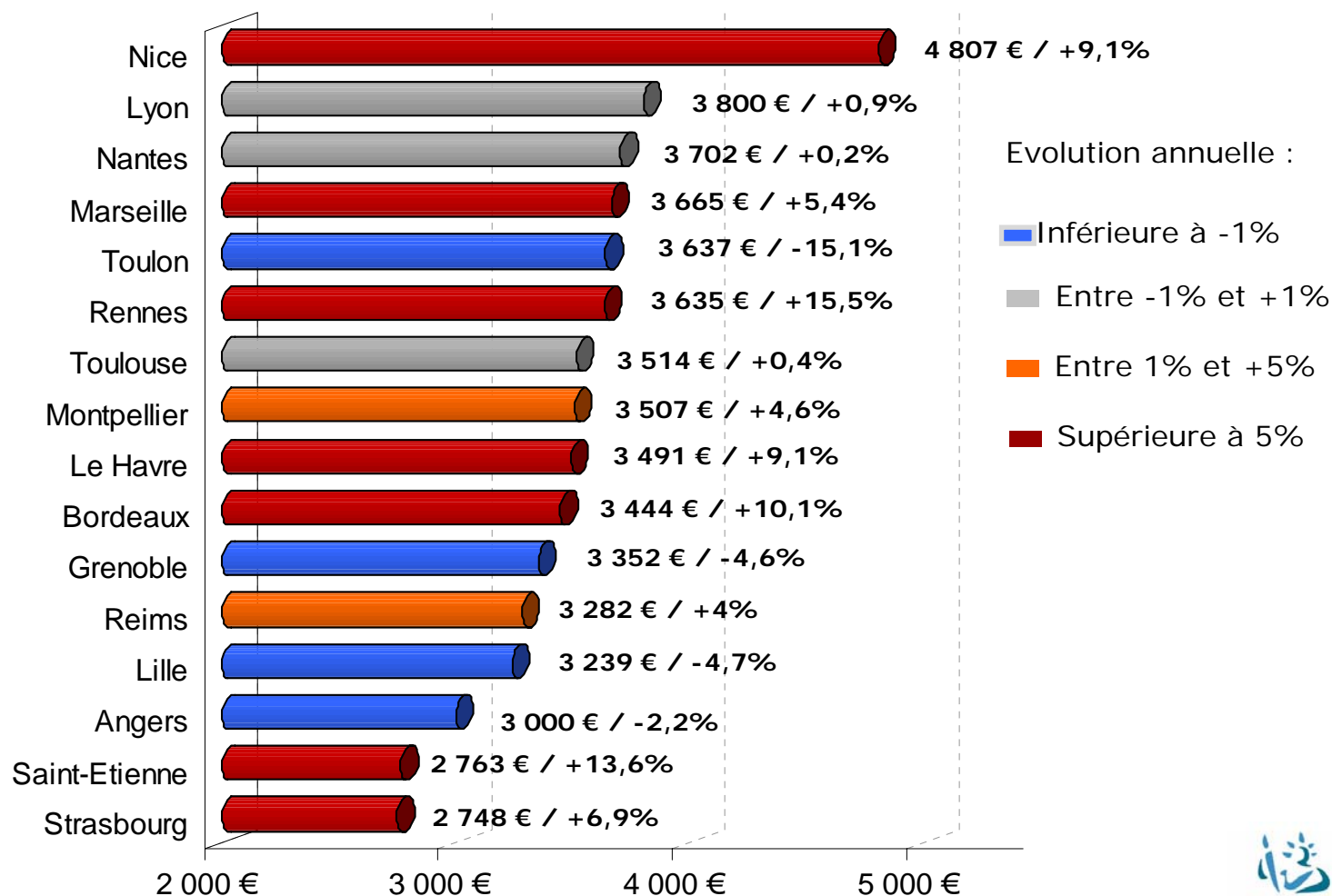
- Prix / m<sup>2</sup> médian et évolution annuelle dans les principales villes



# Niveau et évolution des prix

## Appartements neufs

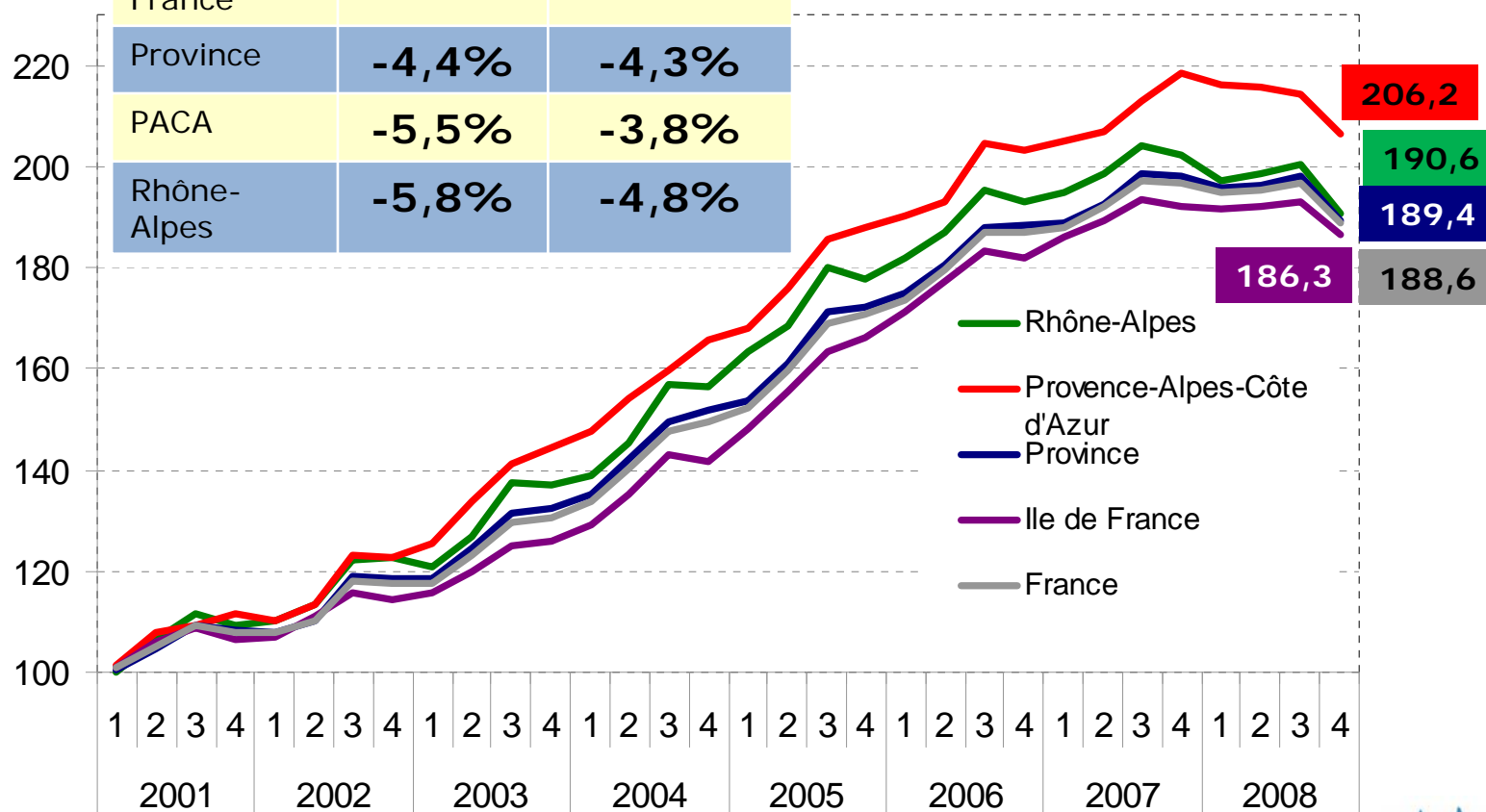
- Prix / m<sup>2</sup> médian et évolution annuelle dans les communes de province de plus de 150 000 habitants



# Indices de prix trimestriels

## Maisons anciennes

Variations	T42008/ T42007	T42008/ T32008
France	-4,0%	-4,1%
Ile de France	-2,9%	-3,4%
Province	-4,4%	-4,3%
PACA	-5,5%	-3,8%
Rhône-Alpes	-5,8%	-4,8%



Source : notaires de France - INSEE

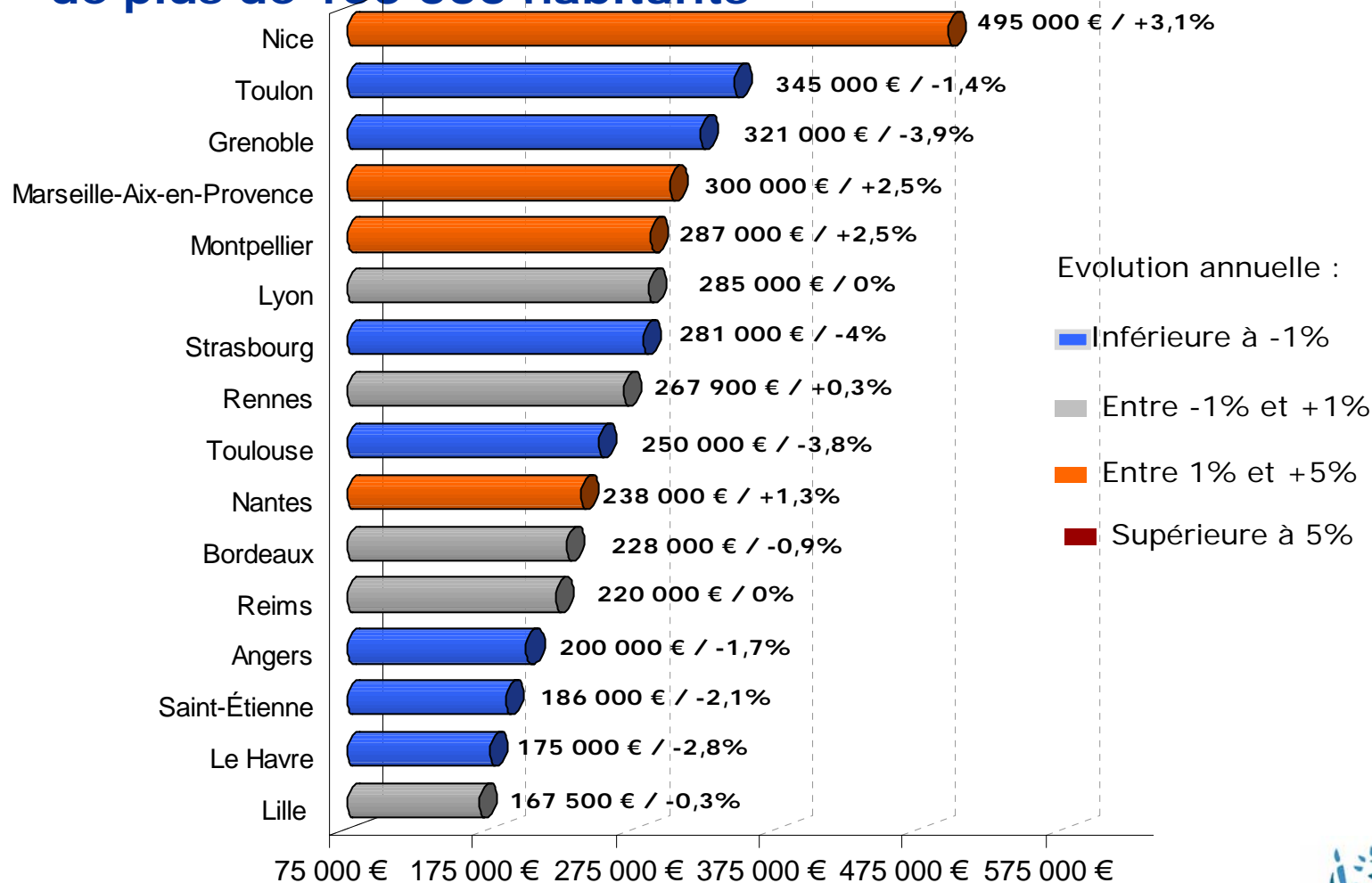
13 Période d'observation : 01/01/08 au 31/12/08

# Niveau et évolution des prix

## Maisons anciennes

\*les calculs sont faits au niveau de l'ensemble de l'agglomération (ville centre+banlieue)

- Prix de vente médian dans les communes\* de province de plus de 150 000 habitants



# Niveau et évolution des prix

## Maisons anciennes

- Comparaison des évolutions 2002/1998 et 2008/2002 des 10 plus grandes communes\* de province

	Evolution			
	2002/ 1998	Moyenne /an	2008/ 2002	Moyenne /an
Bordeaux	42,3%	10,6%	76,8%	12,8%
Lille	46,4%	11,6%	72,3%	12,0%
Lyon	47,9%	12,0%	61,1%	10,2%
Marseille-Aix-en-Provence	51,5%	12,9%	74,5%	12,4%
Montpellier	54,9%	13,7%	66,1%	11,0%
Nantes	45,9%	11,5%	68,1%	11,4%
Nice	45,1%	11,3%	111,2%	18,5%
Rennes	39,0%	9,8%	52,4%	8,7%
Strasbourg	29,3%	7,3%	55,0%	9,2%
Toulouse	49,1%	12,3%	63,9%	10,7%

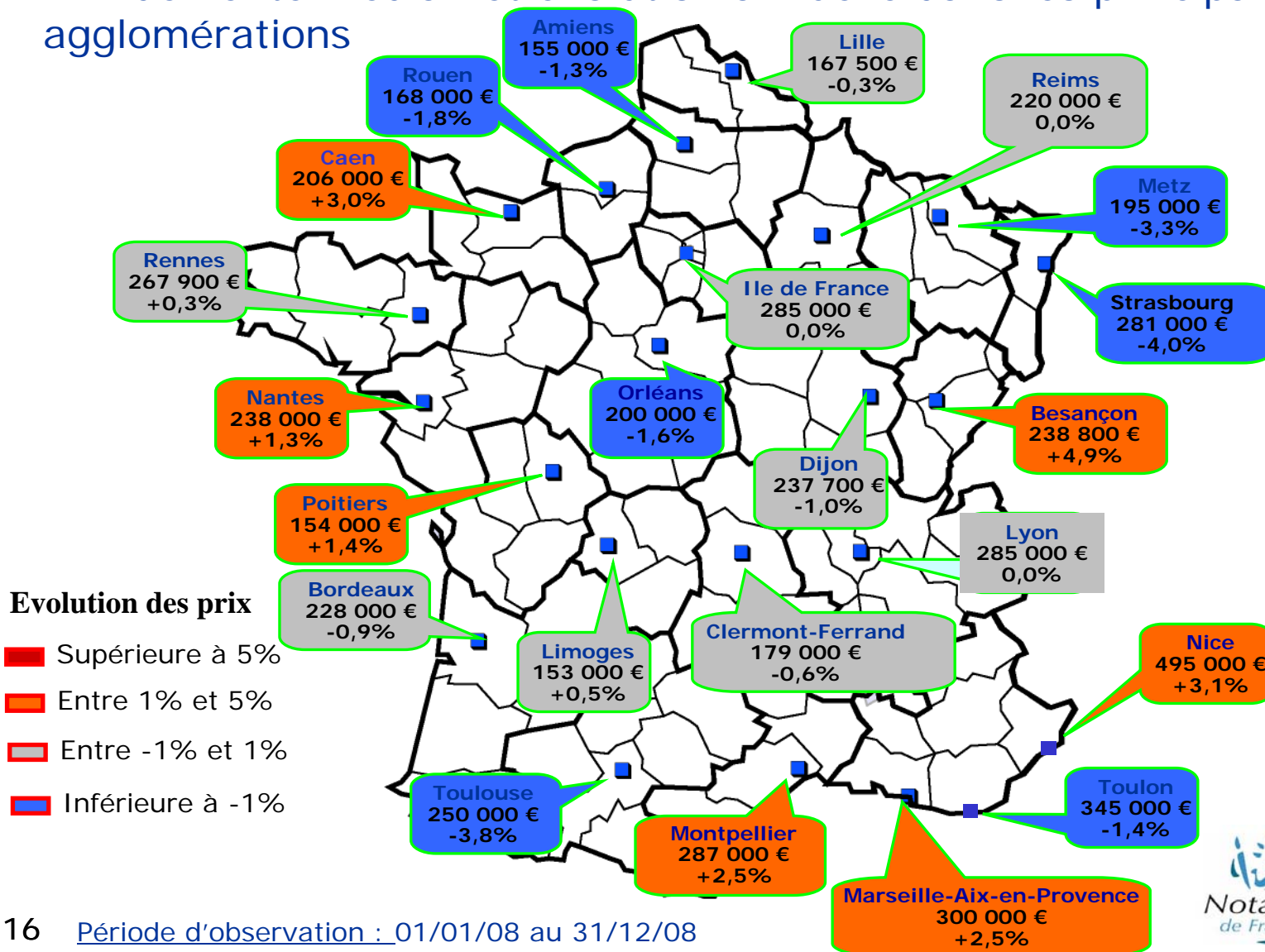
\*les calculs sont faits au niveau de l'ensemble de l'agglomération (ville centre+banlieue)

# Niveau et évolution des prix

## Maisons anciennes

\*Les calculs sont faits au niveau de l'ensemble de l'agglomération (ville centre+banlieue)

- Prix de vente médian et évolution annuelle dans les principales agglomérations



# Niveau et évolution des prix

## Biens disponibles par budget

BUDGET	BIEN	PROVINCE	ILE DE FRANCE
150 000 €	Appartement	Studio à Beausoleil (06)	Studio à Boulogne-Billancourt (92), Paris 12e, 13e
		3 pièces dans le 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> à Marseille (13)	2 pièces à Noisy-le-Grand (93), Fontainebleau (77)
		5 pièces à Saint-Etienne (42)	4 pièces à Ris-Orangis (91)
	Maison	4 pièces à Evreux (27)	2 pièces à Goussainville* (95)
		5 pièces à Saint-Lô (85)	4 pièces à la Ferté Gaucher* (77)
250 000 €	Appartement	3 pièces à Cagnes-sur-Mer (06)	2 pièces à Saint-Mandé (94), Paris 14e
		5 pièces à Annemasse (74)	3 pièces à Antony (92)
		6 pièces à Metz (55)	4 pièces à Marly-le-Roi (78)
	Maison	4 pièces à Bordeaux (33)	4 pièces à Aulnay-sous-Bois (93)
		5 pièces à Villeneuve d'Ascq (59)	5 pièces à Sevran (93)

# Niveau et évolution des prix

## Biens disponibles par budget

BUDGET	BIEN	PROVINCE	ILE DE France
350 000 €	Appartement	5 pièces à Annecy (74)	2 pièces à Paris 8e
		6 pièces à Bordeaux (33)	4 pièces à Rueil-Malmaison (92)
	Maison	4 pièces à Venelles (13)	4 pièces à Montreuil (93)
		6 pièces à Toulouse (31)	5 pièces à Cormeilles-en-Parisis (95)
770 000 €	Appartement	6 pièces à Annecy* (74)	5 pièces à Levallois-Perret
		5 pièces à Nice* (06)	5 pièces Paris 9e
	Maison	4 pièces à Grimaud (83)	6 pièces à Rueil-Malmaison (92)
		6 pièces à Lège-Cap-Ferret (33)	5 pièces Suresnes (92)

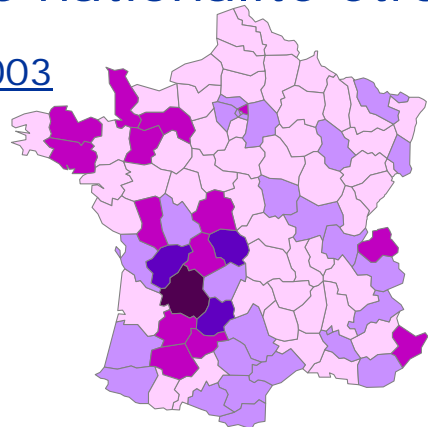
\* : cas correspondant à des choix spécifiques

# Caractéristiques des acquéreurs

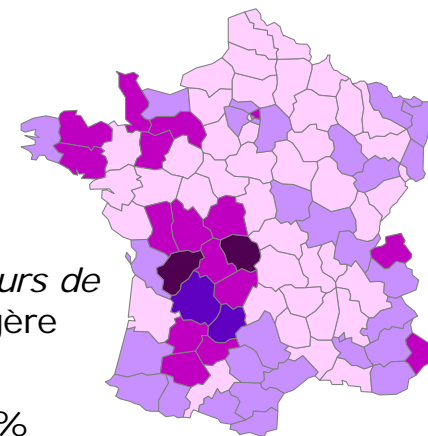
## Logements anciens

- Pourcentage de ventes réalisées par des acquéreurs de nationalité étrangère

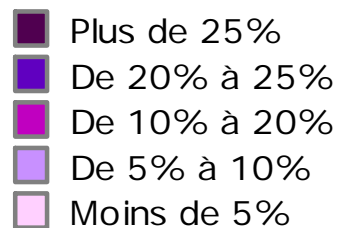
2003



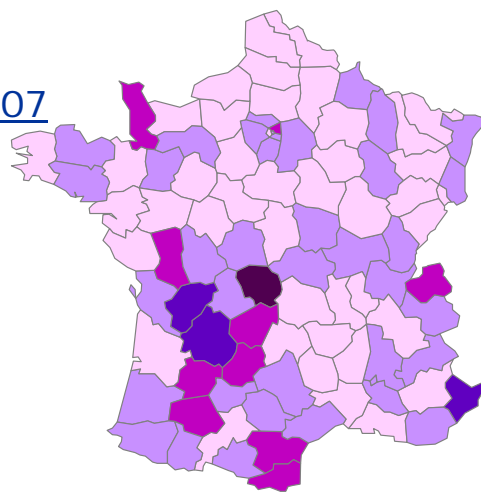
2004



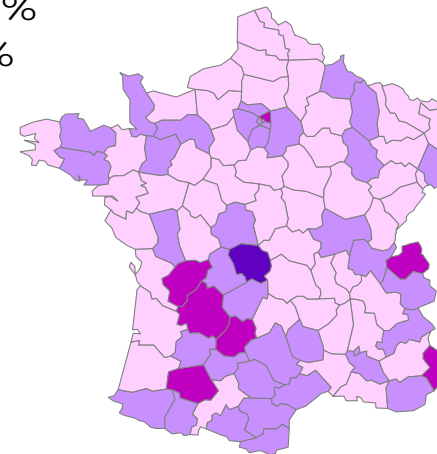
*Part des acquéreurs de nationalité étrangère*



2007



2008

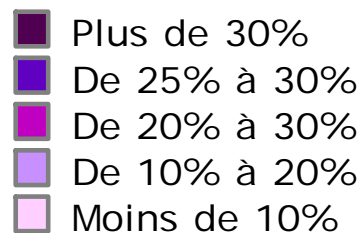
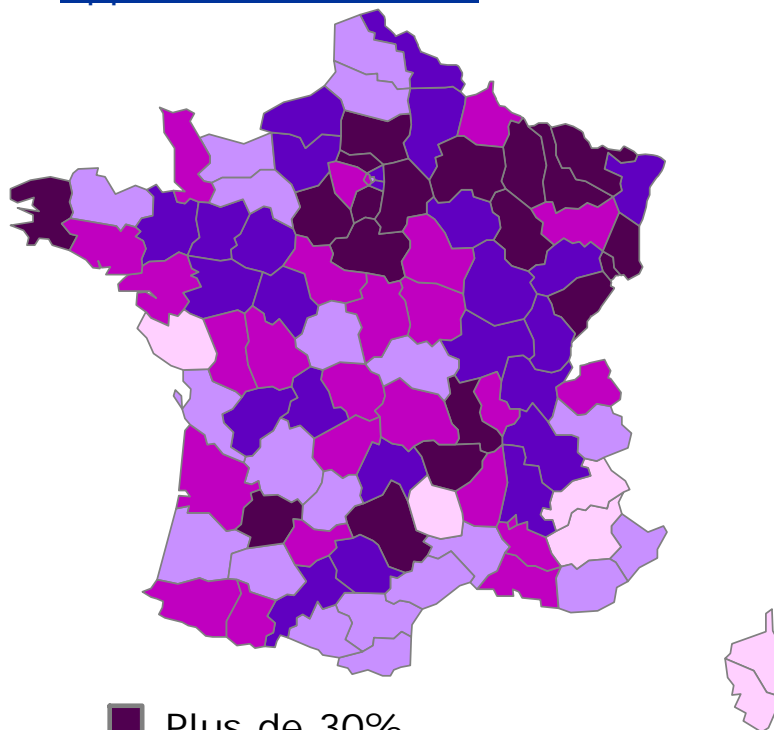


# Caractéristiques des acquéreurs

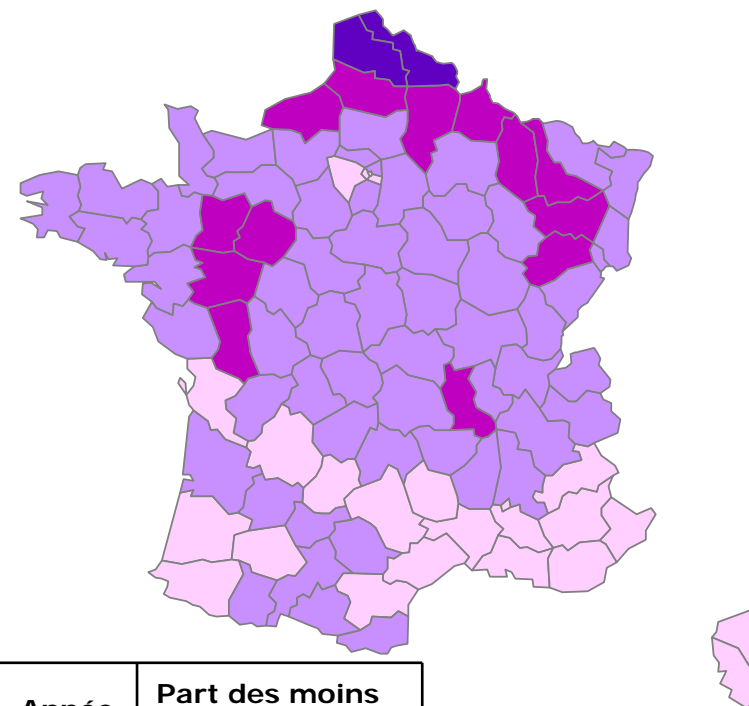
## Logements dans l'ancien

- Pourcentage de ventes réalisées par des acquéreurs âgés de moins de 30 ans.

Appartements anciens



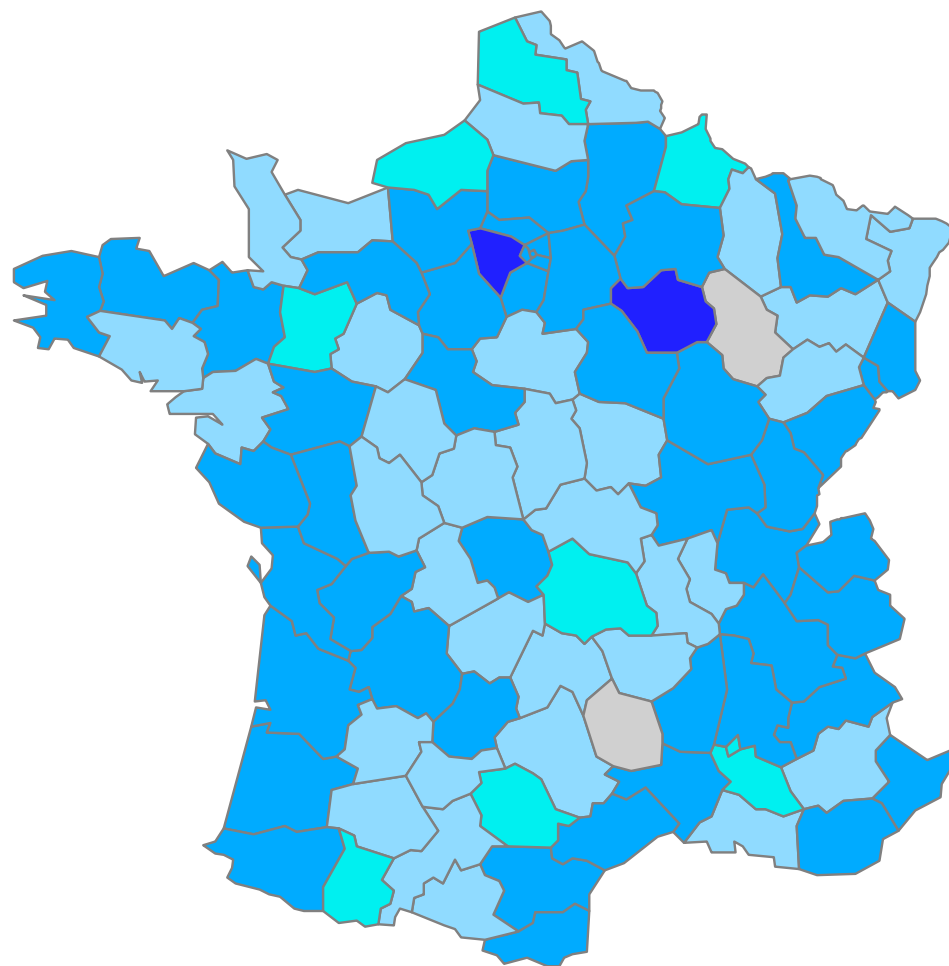
Maisons anciennes



Année	Part des moins de 30 ans
1998	15,4%
2007	19,0%
2008	19,2%

# Carte des évolutions des volumes 2008/2007

Evolution des volumes entre 2007 et 2008  
en logements anciens



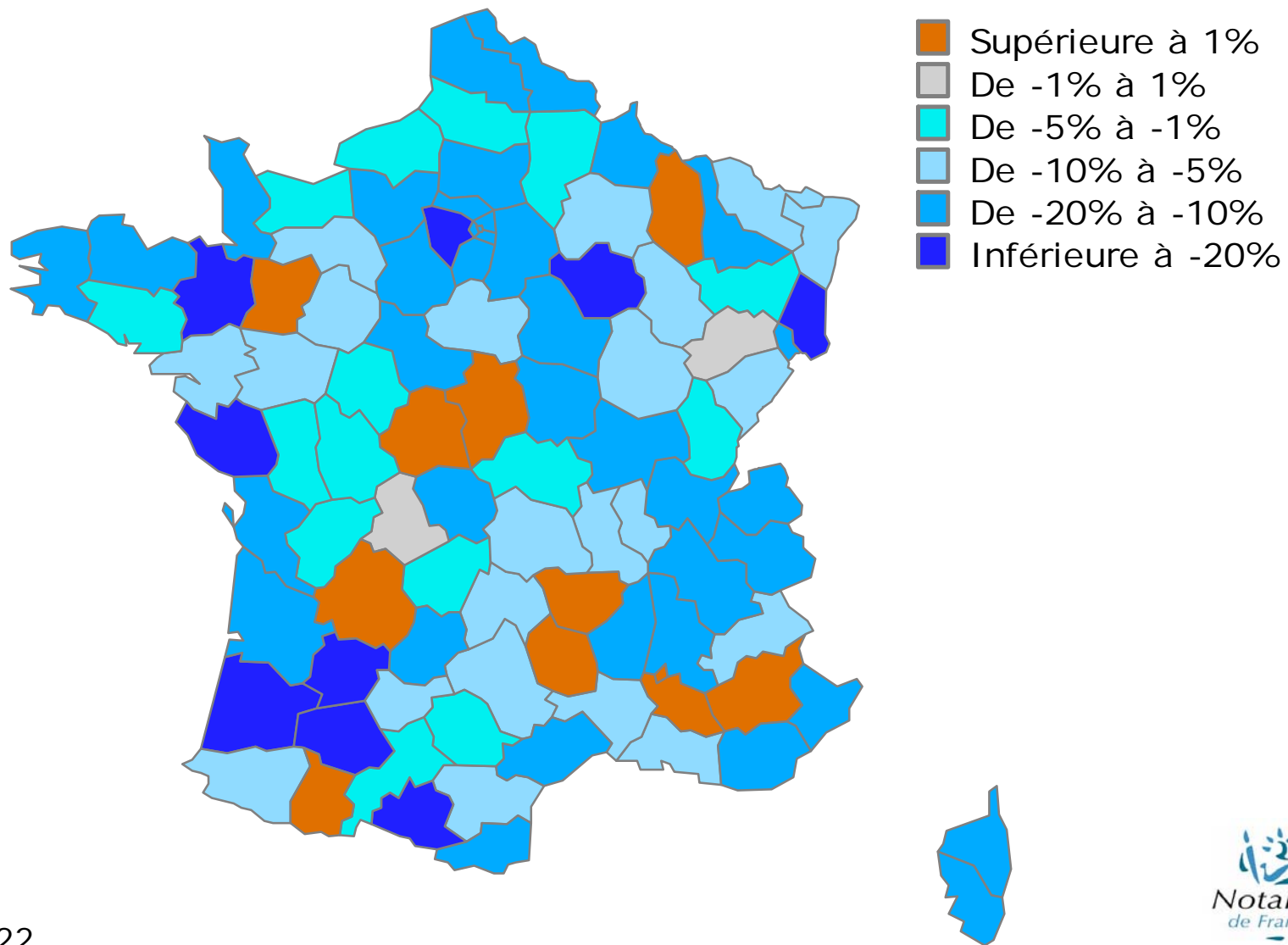
- Supérieure à 1%
- De -1% à 1%
- De -5% à -1%
- De -10% à -5%
- De -20% à -10%
- Inférieure à -20%

Logements anciens (appartement s+maisons)	Ile de France	Province
2007	166 000	636 000
2008	138 000	529 000
Evolution 2008/2007	-16,9%	-16,8%



# Carte des évolutions des volumes 2008/2007

Evolution des volumes entre 2007 et 2008  
en appartements anciens



# Carte des évolutions des volumes 2008/2007

Evolution des volumes entre 2007 et 2008  
en maisons anciennes

