

Focus : Evolutions des prix des logements dans 3 grandes métropoles internationales

Le mouvement d'érosion des prix, qui existe depuis plusieurs années dans Paris, semble désormais s'étendre à Londres. En revanche, les prix restent haussiers et historiquement très élevés à New-York. Mais pour combien de temps ?

Il est intéressant de constater qu'en Angleterre, aux Etats-Unis et en France, comme dans de nombreux pays de l'OCDE, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté très rapidement ces dernières années. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, après la crise sanitaire, les marchés immobiliers ont été dopés par un accès au crédit aisé, des taux d'intérêt bas, une épargne abondante, constituée à défaut de pouvoir consommer, et le développement massif du télétravail.

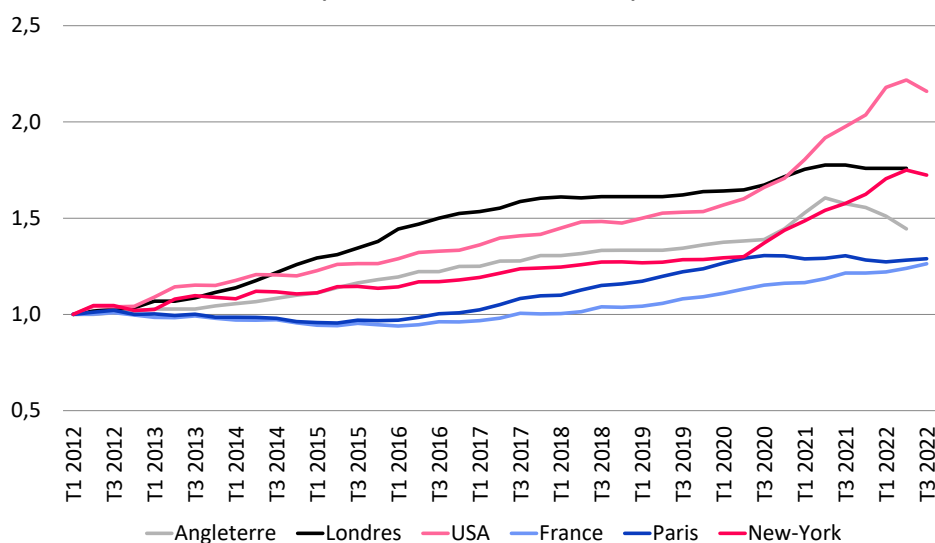
La dégradation récente du contexte d'ensemble, des incertitudes économiques renforcées (fléchissement de la croissance avec une inflation forte), le resserrement des politiques monétaires et des tensions géopolitiques fortes ont commencé à peser sur l'activité et les ventes dans les derniers mois, infléchissant souvent, mais pas systématiquement, les hausses de prix.

Aux Etats-Unis, les hausses de prix ont été particulièrement rapides ces dernières années. De juin 2020 à juin 2022, les prix tous logements confondus ont augmenté de 39% aux Etats-Unis et de 35% à New-York (selon *Case Shiller*¹). Courant 2022, la production de maisons et l'offre de logements à vendre sont restées très faibles et les prix ont donc résisté, malgré la baisse des volumes de ventes tout au long de l'année. **Un premier ralentissement était néanmoins perceptible fin 2022 avec une première baisse des prix tant aux Etats-Unis (-2,7%) qu'à New-York (-1,5%) entre juin et septembre 2022.**

A Paris, les prix se sont légèrement érodés ces trois dernières années. En cumul, les prix ont baissé de 2,5% du point haut de novembre 2020 à novembre 2022². Mais la baisse annuelle des prix est restée assez constante (-1,7% de novembre 2020 à novembre 2021 et -0,8% de novembre 2021 à novembre 2022). Dans le même temps, les hausses de prix des logements anciens ont été beaucoup plus rapides France entière (+9,6% du 3^e trimestre 2020 au 3^e trimestre 2022).

En Angleterre, la mise en place d'exonérations de taxe foncière dues lors de l'achat, de juillet 2020 à septembre 2021 destinées à faciliter l'accession, ont également renforcé la pression de la demande et poussé ponctuellement les prix à la hausse (+16% du 2^e trimestre 2020 au 2^e trimestre 2021 en Angleterre, +8% à Londres selon l'*Office For National Statistics*³). Puis la tendance s'est orientée à la baisse sans doute en ligne aussi avec la conjoncture économique. A Londres comme à Paris, les évolutions de prix ont été plus modérées ces dernières années (-1% à Londres du 2^e trimestre 2021 au 2^e trimestre 2022, dernier chiffre connu, mais -10% en Angleterre sur la même période).

**Evolution des prix en monnaie locale depuis 10 ans
(base 1 au 1^{er} trimestre 2012)**



Les prix restent très hétérogènes dans ces métropoles internationales

Il reste difficile de comparer Paris avec de grandes métropoles internationales du fait de ses spécificités : surface très limitée et densité de population particulièrement élevée⁴ (2,1 millions d'habitants sur 105 km², soit plus de 20 000 habitants / km² logés dans un parc de logements anciens et de petites tailles). Londres, dont le parc de logements comporte davantage de maisons et de grandes surfaces, est 4 fois plus peuplée que Paris mais 15 fois plus étendue (8,9 millions d'habitants sur 1572 km²). Elle est donc 4 fois moins dense. New-York a une population similaire à Londres mais sur un espace plus restreint (9 millions d'habitants sur 785 km²) et présente de ce fait une densité intermédiaire. Malgré ces différences, la comparaison entre les trois villes reste riche d'enseignements.

Aujourd'hui, le prix d'un logement peut être estimé à 593 000 €* à Paris contre 600 000 € à Londres et 740 000 € à New-York. Mais ces prix, finalement assez proches, recouvrent des réalités différentes.

On observe toujours dans les trois métropoles une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, y compris à Paris, malgré une concentration sur une surface beaucoup plus faible. **On peut par ailleurs noter que ces écarts sont en augmentation dans les trois métropoles.**

Dans la Capitale française en 2022, le prix moyen d'un logement dans le quartier Invalides (7^e) atteint 2 700 000 € contre 340 000 € à La Chapelle (18^e), le plus abordable des 80 quartiers. **Ce ratio de 1 à 8 est plus modéré que dans les deux autres métropoles où il est de 1 à 15, ce qui est logique du fait de leur échelle.** Une échelle un peu plus importante (de 1 à 10) se retrouve sur l'ensemble de l'Île-de-France puisque le prix de vente moyen des logements dans certaines communes est proche de 100 000 € alors qu'il dépasse 1 000 000 € dans d'autres communes de la région.

A Londres, 247 000 € (prix médian annuel à fin juin 2022) sont nécessaires pour acheter un logement à Abbey la moins chère des 640 circonscriptions dans le quartier *Barking and Dagenham* alors qu'il faut déboursier presque 4 000 000 €, soit quinze fois plus, dans le très huppé *Knightsbridge and Belgravia* du quartier *Westminster*.

A New-York (prix « typique » mensuel à fin novembre 2022) parmi les 202 quartiers de la ville, les extrêmes vont de 200 000 € à *Parkchester* (dans le Bronx) à 3 280 000 € dans *Tribeca* (à proximité du One World Trade Center).

Sources :

¹ Pour les États-Unis, les données de long terme reprennent les résultats publiés par Case Shiller (<https://fred.stlouisfed.org/categories/32261>) et les prix de New-York sont diffusés sur le site www.zillow.com.

² Toutes les données franciliennes sont issues des indices Notaires-Insee et de la base BIEN.

³ Les données sur Londres et l'Angleterre sont réalisées par l'Office For National Statistics (ONS, site <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/datasets/medianhousepriceforationalandsnationalgeographiesquarterlyrollingyearhpsdataset09>).

⁴ Les données de population en France sont issues du recensement de 2019. Les données de population sur l'Angleterre et les États-Unis sont des estimations issues des derniers recensements.

Articles complémentaires :

« November 2022 existing home sales : sales plummet in stale market » : <https://www.zillow.com/research/november-existing-home-sales-2022-31932/>

« Existing-home sales dipped 7.7% in novembre », <https://www.nar.realtor/newsroom/existing-home-sales-dipped-7-7-in-november>

« Housing market predictions for 2023 : will home prices drop ? » <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/housing-market-predictions/>

« Booming house prices add to inflation concerns » Adam Slater, Research Briefing, Oxford Economics, 18 juin 2021.

Sur l'exonération de la 'stamp duty land tax', qui comporte deux phases (du 8 juillet 2020 au 30 juin 2021, puis du 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021) <https://www.gov.uk/guidance/stamp-duty-land-tax-temporary-reduced-rates>

* Prix de vente à Paris = prix au m² issu des indices x surface moyenne

Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr

Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognigo@hopscotch.fr