
Evolutions des prix de l'immobilier : Londres est plus chère que Paris malgré une hausse comparable sur 15 ans

Il est difficile de comparer Paris avec une autre grande Capitale internationale du fait de sa surface très limitée, de sa densité de population particulièrement élevée et des caractéristiques de son parc de logements, majoritairement construit avant la Seconde Guerre Mondiale et constitué pour les deux tiers de studios et d'appartements de 2 pièces. Ainsi, Londres et le Greater London (8,6 millions d'habitants sur 1572 km²) est 15 fois plus étendue que Paris et trois fois et demie plus peuplée. La Capitale du Royaume-Uni est donc 4 fois moins dense et son parc de logements comporte davantage de maisons. Malgré ces différences, la comparaison entre les deux villes est intéressante à plusieurs titres.

Une évolution de prix comparable en 15 ans : des prix multipliés par 3,5

- Forte chute des prix en Angleterre en 2007 et 2008, alors que le marché français et encore plus francilien continuait à augmenter en 2007 et baissait assez peu en 2008/2009.
- Très forte reprise parisienne de 2009 à 2011 alors qu'**en Angleterre et encore plus à Londres, les prix sont en forte hausse continue depuis 2008**, bénéficiant de fortes aides fiscales et d'un attrait plus important auprès des étrangers.
- **Ces mouvements sont amplifiés par le cours de la Livre Sterling** qui est passée de plus de 1,60 €/£ au début des années 2000 à 1,10 €/£ en 2009 avant de remonter à presque 1,40 €/£ ces derniers trimestres.
- **Mais au final, à Paris et à Londres, les prix en euros ont été multipliés par 3,5 en 15 ans.**

Mais le niveau de prix atteint en 2015 reste très différent et Londres plus chère

Malgré un territoire plus vaste et une population nettement plus nombreuse, **les prix unitaires à Londres atteignent une valeur moyenne de 720 000 €, beaucoup plus élevée qu'à Paris, où 450 000 € environ permettent de devenir propriétaire de 56 m² (la surface moyenne) sur la base d'un prix au m² de 8 000 € à la fin 2015.** Cette comparaison est en prix unitaires et ne tient donc pas compte de la surface moyenne vendue, surface qui est probablement plus importante à Londres qu'à Paris du fait de la contrainte géographique moindre et de la plus grande part de maisons. Si l'on étend la comparaison à d'autres grandes métropoles mondiales, Londres prend la 2e place du classement des prix de vente, derrière Hong-Kong et avant New-York, située à la 3e place, juste devant Paris (source CBRE*).

De plus, on observe à Londres comme à Paris une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, malgré la plus forte concentration de la Capitale française.

A Paris en 2015, le prix médian d'un logement s'établit à 200 000 € dans le quartier de La Chapelle, le plus abordable de la Capitale, contre 1 100 000 € aux Champs-Élysées.

A Londres, la comparaison entre les 33 quartiers met en lumière des écarts de prix du même ordre entre le quartier Barking and Dagenham où 310 000 € (227 500 £) sont nécessaires pour acheter un logement (prix médian au 2e trimestre 2015), et le très huppé quartier de Kensington and Chelsea où il faut déboursier 1 630 000 € (1 200 000 £).

Enfin, si Paris et Londres affichent des prix beaucoup plus élevés que le reste de leurs pays, la différenciation est plus accentuée pour la Capitale française. Ainsi à Paris, le prix d'un logement est en moyenne trois fois plus élevé qu'ailleurs sur le reste du territoire. A Londres, le prix moyen d'un logement est 2,2 fois plus élevé que dans le reste du pays.

Une évolution de prix comparable en 15 ans : des prix multipliés par 3,5

Source pour les chiffres britanniques : <http://www.ons.gov.uk/ons/index.html> - Office for National Statistics.

* Source : CBRE Residential, « Global living, a city by city approach »