

Focus diffusé le 20 décembre 2018

## Focus - Evolutions des prix des logements dans les métropoles internationales : Londres et New-York restent plus chères que Paris

Il reste difficile de comparer Paris avec les grandes métropoles internationales du fait des particularités de la composition de chacune de ces métropoles : surface très limitée et densité de population particulièrement élevée (2,2 millions d'habitants sur 105 km<sup>2</sup>, soit près de 21 000 habitants / km<sup>2</sup>) ainsi qu'un parc de logements anciens et de petite taille. Londres, dont le parc de logements comporte davantage de maisons et de logements de grande taille, est 4 fois plus peuplée que Paris mais 15 fois plus étendue (8,8 millions d'habitants sur 1572 km<sup>2</sup>), soit 4 fois moins dense. New-York a une population similaire à Londres mais sur un espace plus restreint (8,6 millions d'habitants sur 785 km<sup>2</sup>), soit une densité intermédiaire. Malgré ces différences, la comparaison entre les trois villes est intéressante à plusieurs titres.

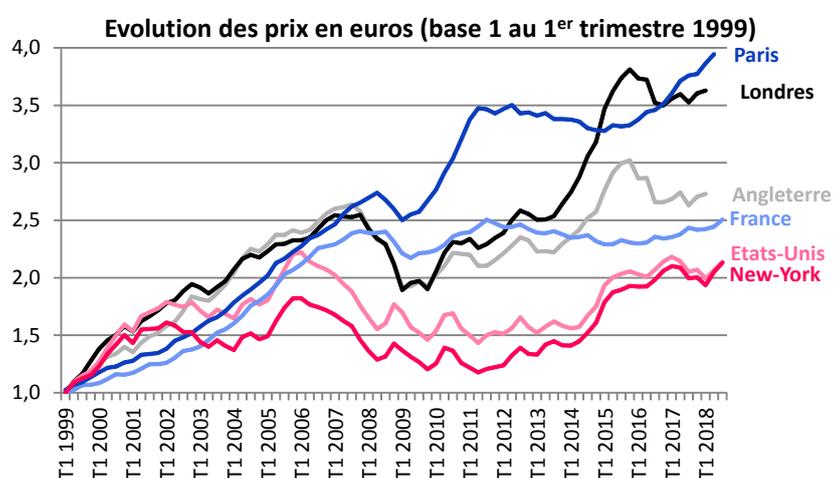
### Paris et Londres déconnectés des prix de leur pays, contrairement à New-York

Les prix ont augmenté de façon assez homogène de 1999 à 2005, dans les 3 villes-mondes et leur pays respectif.

#### Des écarts se sont créés depuis :

- La chute des prix a commencé dès 2006, avant même la crise liée aux subprimes aux Etats-Unis comme à New-York. Elle a ensuite touché Londres puis Paris. A Paris, elle a été de très courte durée et rapidement gommée avec une reprise rapide et ample de 2010 à 2011, suivie d'une phase de 4 années d'érosion avant la reprise que l'on connaît. Paris se démarque de plus en plus de son marché national.
- En Angleterre et encore plus à Londres, les prix ont augmenté en continu de 2008 à 2015.
- Aux Etats-Unis et à New-York, qui présentent des profils étonnamment similaires, et après une longue phase baissière, une petite reprise en 2014/2015 a permis de revenir à des prix proches de ceux de 2006 sans les dépasser.

• Au final, Paris a connu les plus fortes hausses et a vu ses prix (en euros) multipliés par 3,9 en 19 ans contre 3,6 à Londres et 2,1 à New-York.



### Une forte hétérogénéité de prix dans ces métropoles internationales

Aujourd'hui, le prix d'un logement peut être estimé à 513 000 €<sup>1</sup> à Paris contre 530 000 € à Londres et 590 000 € à New-York. Mais ces prix, finalement assez proches, recouvrent des réalités différentes.

Il convient de comparer Paris avec les centres de Londres et New-York où le niveau des prix est plus élevé que dans la périphérie.

**On observe dans les trois métropoles une forte dispersion entre les valeurs des différents quartiers, mais beaucoup moins forte à Paris, concentrée sur une surface beaucoup plus faible.** Dans la Capitale française en 2018, le prix d'un logement dans le quartier Ecole Militaire (7<sup>e</sup>) dépasse 1 000 000 € contre 240 000 € à La Chapelle (18<sup>e</sup>), le plus abordable des 80 quartiers.

**Ce ratio de 1 à 4 est bien plus modéré que dans les deux autres métropoles où il est de 1 à 10 du fait de leur échelle.**

A Londres, 340 000 € (prix médian au 1<sup>er</sup> trimestre 2018) sont nécessaires pour acheter un logement à *Abbey* dans le quartier *Barking and Dagenham* et il faut déboursier 3 280 000 €, soit dix fois plus, dans le très huppé *Knightsbridge and Belgravia* du quartier *Westminster*.

A New-York, les extrêmes vont de 271 000 € dans *Port Ivory* (sur Staten Island) à 2 604 000 € dans *Tribeca* (à proximité du One World Trade Center). Cependant, cette échelle de 1 à 10 se retrouve sur l'ensemble de l'Île-de-France puisque les logements dans certaines communes peuvent se négocier à moins de 80 000 € alors que d'autres approchent 1 000 000 €.

<sup>1</sup> Prix de vente à Paris = prix au m<sup>2</sup> issu des indices x surface moyenne

Sources : 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/medianhousepricefornationalandsubnationalgeographiesquarterlyrollingyearhpsadatadataset09>). Pour les Etats-Unis, les données de long terme reprennent les résultats publiés par Case Shiller (<https://my.spindices.com/index-family/real-estate/sp-corelogic-case-shiller>) et les prix de New-York sont diffusés sur le site [www.zillow.com](http://www.zillow.com). Toutes les données franciliennes sont issues des indices Notaires – INSEE et de la base BIEN.