

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

ANALYSE DE LA SURFACE ACHETABLE DEPUIS 15 ANS

CELLULE ÉCONOMIQUE DE LA FNAIM



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



POUVOIR DE MARCHÉ IMMOBILIER

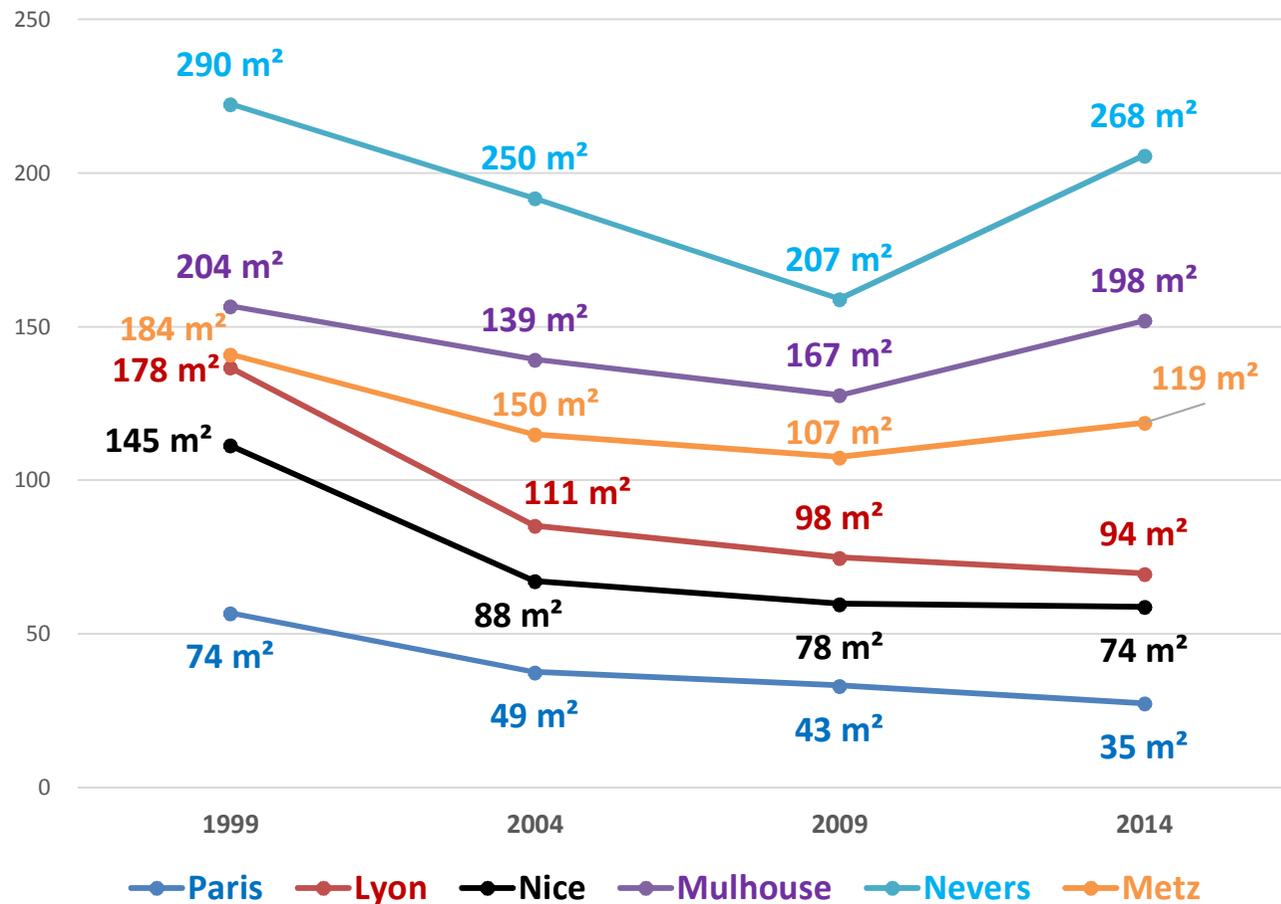
- Dans un raisonnement
« à budget constant »



SURFACE ACHETABLE EN M²

Source : FNAIM (2014T4)

- Depuis 15 ans, à BUDGET CONSTANT (230 000 €) la surface achetable a baissé environ de moitié à Paris, Nice et Lyon mais n'a baissé que de 3% à Mulhouse.



ANALYSE DE LA SURFACE ACHETABLE

Source : FNAIM (2014T4)

SI ON UTILISE LE SEUL PARAMÈTRE DU PRIX CONSTANT « EN FACIAL »

- **Entre 1999 et 2004**
On aurait perdu à Mulhouse 17 m², à Paris 19m², à Nevers 31m², à Metz 26 m² soit l'équivalent d'un studio, à Nice 44 m², à Lyon 52 m², soit l'équivalent d'un deux pièces.
- **Entre 2004 et 2014**
On perdrait l'équivalent d'une chambre à Paris (10m²), à Lyon (16m²), à Nice (8m²) mais on gagne 13m² à Mulhouse et 14m² à Nevers, soit l'équivalent d'un studio, ainsi que 4m² à Metz.
- **Au total sur 15 ans**, la perte de surface achetable serait de 29 m² à Paris (- 52 %), 67 m² à Lyon (- 49 %) et 53 m² à Nice (- 47 %) mais seulement 5 m² à Mulhouse(-3 %), 17 m² à Nevers(-7.5 %) et 22 m² à Metz (-15.8 %).



ÉVOLUTION DES PRIX ET DE LA SURFACE ACHETABLE

Source : FNAIM (2014T4)

- **AUJOURD'HUI, PARIS, NICE ET LYON SONT LES 3 VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE ET CE CONSTAT ÉTAIT DÉJÀ VRAI IL Y A 15 ANS.**

- **Paris**
 - . les prix ont été multipliés par 2.7
 - . les prix ont augmenté de 165 %
 - . la surface achetable aurait baissé de 52 %

- **Lyon**
 - . les prix ont été multipliés par 2.5
 - . les prix ont augmenté de 151 %
 - . la surface achetable aurait baisse de 49 %

- **Nice**
 - . les prix ont été multipliés par 2.4
 - . les prix ont augmenté de 142 %
 - . la surface achetable aurait baissé de 47 %



ÉVOLUTION DES PRIX ET DE LA SURFACE ACHETABLE

Source : FNAIM (2014T4)

- **LA PERTE DES SURFACES ACHETABLES DANS LES VILLES LES PLUS CHÈRES EST À RELATIVISER. ON NE PERDRAIT QUE 3% À MULHOUSE SUR 15 ANS.**

- **Mulhouse**
 - . les prix ont été multipliés par 1.3
 - . les prix ont augmenté de 32 %
 - . la surface achetable aurait baissé de 3 %

- **Nevers**
 - . les prix ont été multipliés par 1.4
 - . les prix ont augmenté de 38 %
 - . la surface achetable aurait baissé de 7.5 %

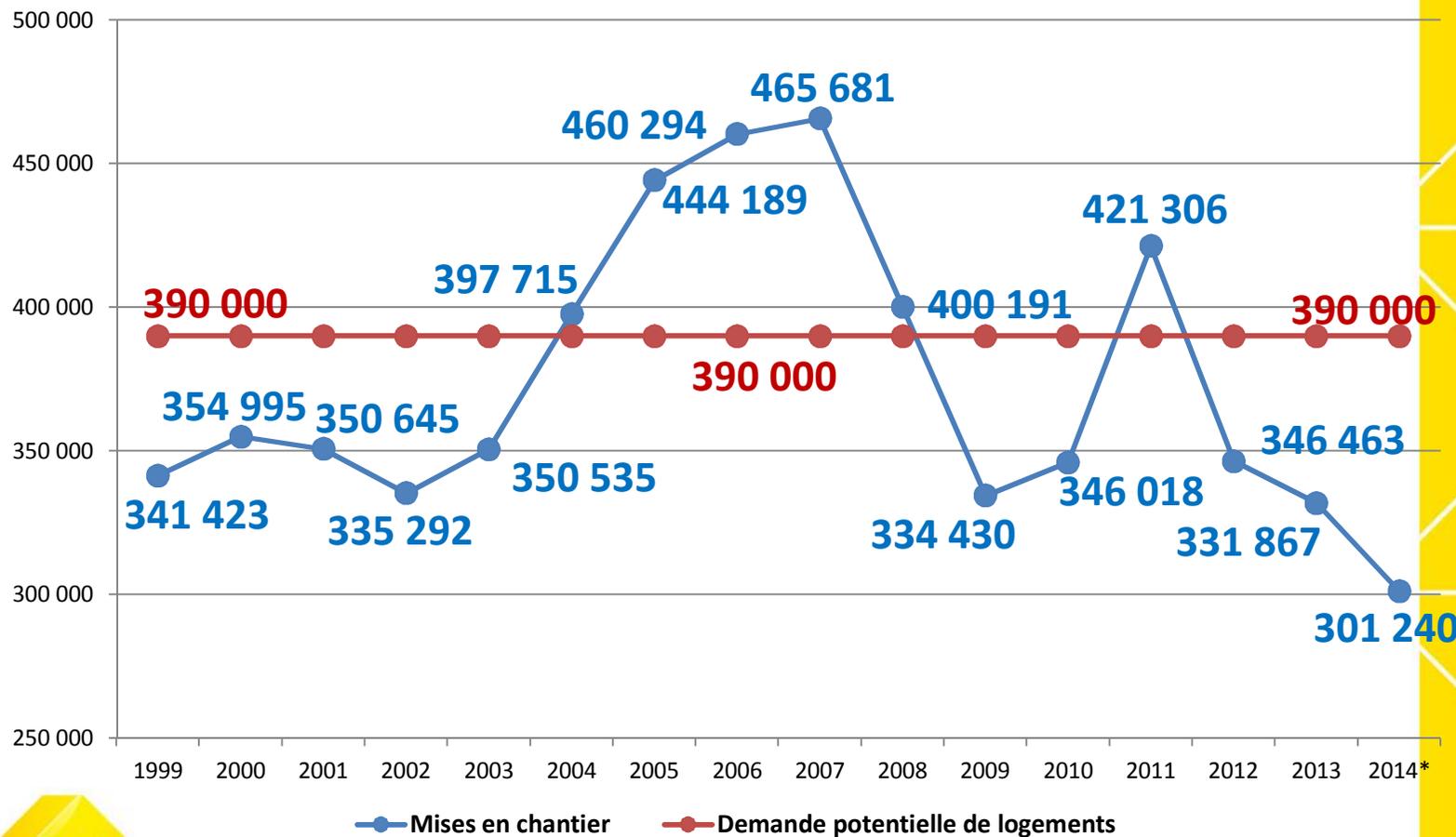
- **Metz**
 - . les prix ont été multipliés par 1.5
 - . les prix ont augmenté de 52 %
 - . la surface achetable aurait baissé de 15.8 %



MISES EN CHANTIER

Source : SOeS, Sit@del2 en date de prise en compte, Calcul FNAIM

- À L'EXCEPTION DES ANNÉES 2004 À 2008 ET 2011, LE NIVEAU DE CONSTRUCTION EST EN-DESSOUS DE LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS, AGGRAVANT AINSI CHAQUE ANNÉE LE DÉFICIT DE LOGEMENTS.



POUVOIR DE MARCHÉ IMMOBILIER

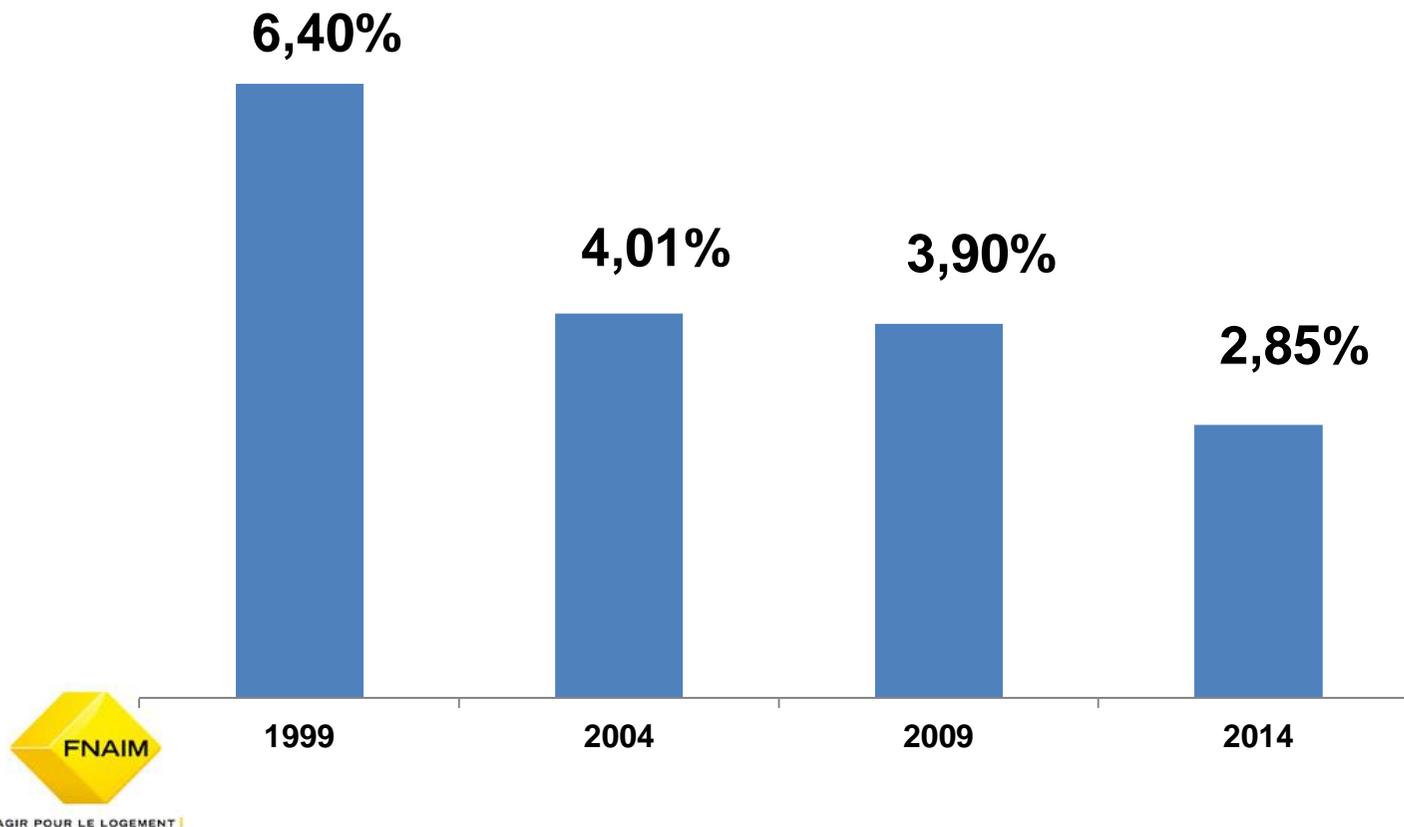
- Dans un raisonnement
Taux/Durée/Qualité du
logement



TAUX MOYENS ANNUELS DES CRÉDITS À L'HABITAT

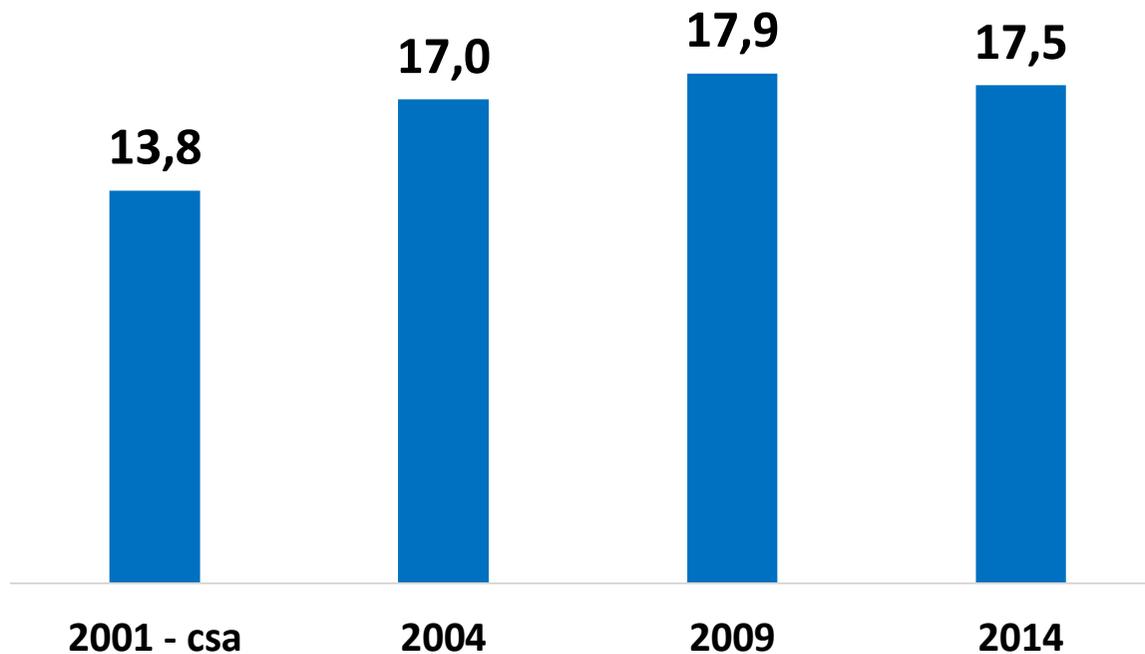
Source :BDF

- Sur 15 ans, les taux ont baissé de 55.5% (-355 points de base).
- Cette baisse du coût du crédit a permis, à la fois, de compenser le renchérissement des biens immobiliers et d'accroître les capacités de achat des ménages.



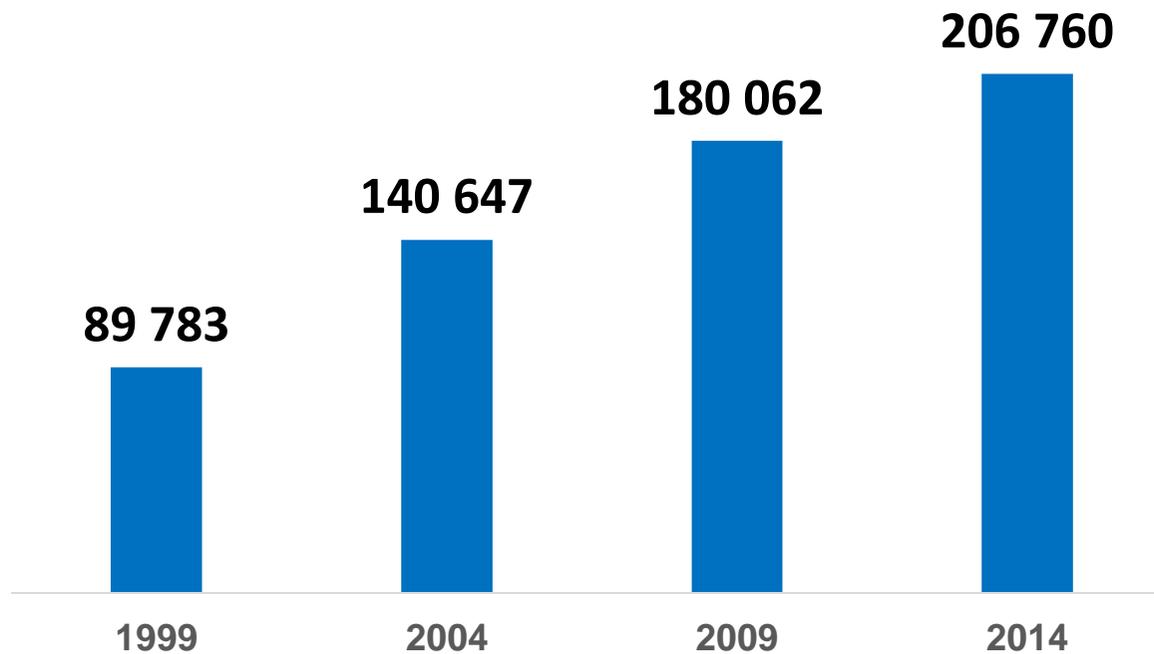
DURÉES MOYENNES DES CRÉDITS À L'HABITAT (EN ANNÉES)

- Sur 13 ans, les durées ont augmenté de 26.7%
- L'allongement de la durée moyenne de emprunt, conjuguée à la baisse des taux, a participé à l'AUGMENTATION DE LA CAPACITÉ D'ACHAT DES MÉNAGES.



MONTANT DE LA TRANSACTION MOYENNE (EN EUROS)

- Sur 15 ans, la transaction moyenne a augmenté de 130.3%



Source : Estimation FNAIM



COMPARAISON SUR 15 ANS

Source : INSEE, FNAIM (2014T4)

- **L'évolution des prix dans les villes ci-dessous est très contrastée selon la localisation. Elle est même INFÉRIEURE à celle du Smic et du Revenu Disponible Brut pour la moitié d'entre elles.**

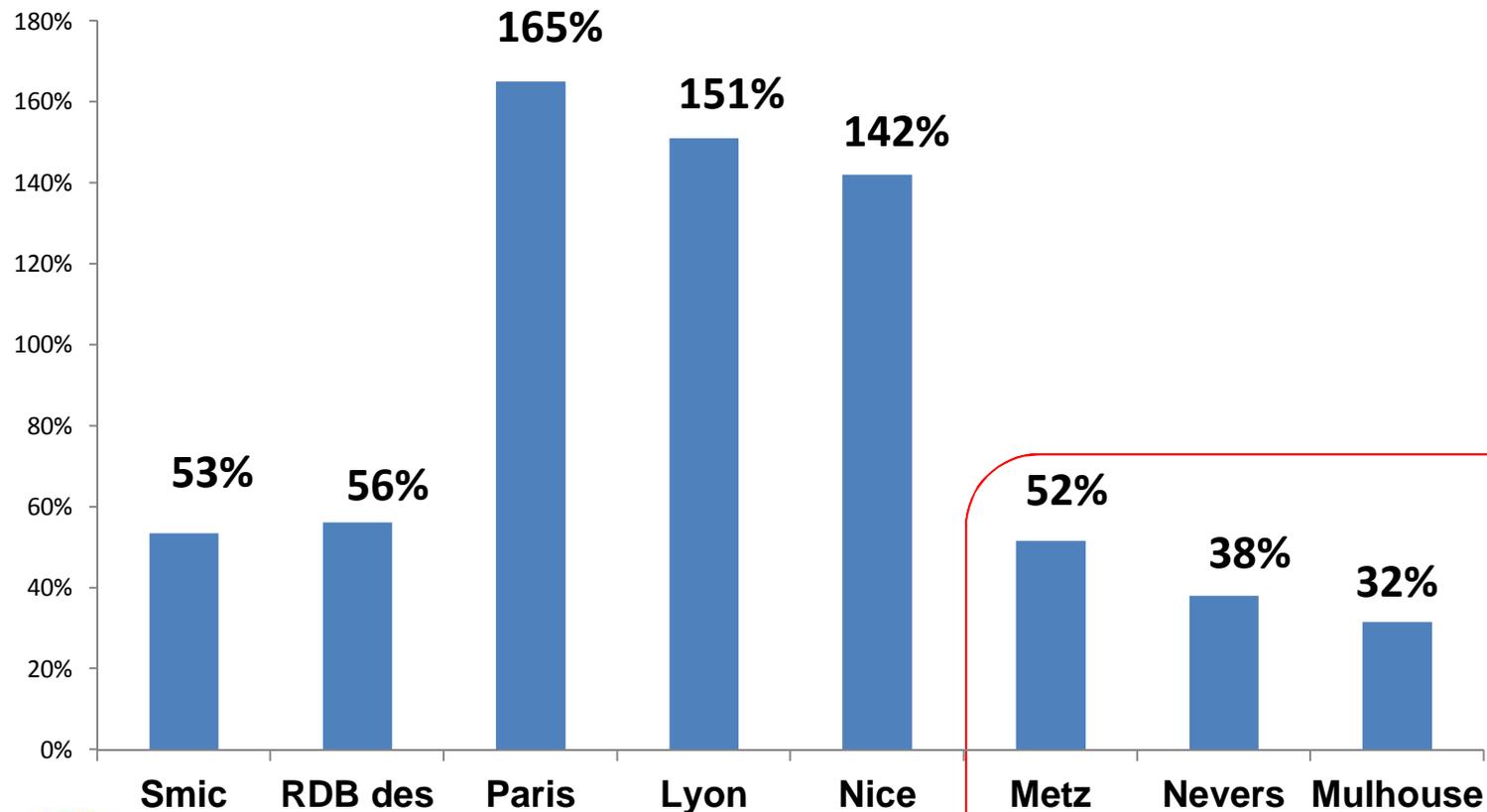


TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Source : FNAIM (2014T4)

DATE	BUDGET	PARIS		LYON		NICE	
		Prix	Surface achetable	Prix	Surface achetable	Prix	Surface achetable
1999	180 129 "	3 167 "	57	1 317 "	137	1 617 "	111
2004	197 873 "	5 276 "	38	2 323 "	85	2 947 "	67
2009	213 807 "	6 458 "	33	2 858 "	75	3 581 "	60
2014	230 000 "	8 399 "	27	3 303 "	70	3 912 "	59
Evolution	15 ans	165%	-51,9%	151%	-49,1%	142%	-47,2%
	10 ans	159%	-27,0%	142%	-18,2%	133%	-12,4%
	5 ans	130%	-17,3%	116%	-6,9%	109%	-1,5%



TABLEAU SYNTHÉTIQUE

Source : FNAIM (2014T4)

DATE	BUDGET	MULHOUSE		NEVERS		METZ	
		Prix	Surface achetable	Prix	Surface achetable	Prix	Surface achetable
1999	180 129 "	1 149 €	157	810 €	223	1 277 €	141
2004	197 873 "	1 420 €	139	1 031 €	192	1 720 €	115
2009	213 807 "	1 673 €	128	1 344 €	159	1 989 €	107
2014	230 000 "	1 512 €	152	1 118 €	206	1 937 €	119
Evolution	15 ans	32%	-3,0%	38%	-7,5%	52%	-15,8%
	10 ans	107%	9,1%	108%	7,3%	113%	3,3%
	5 ans	90%	19,0%	83%	29,4%	97%	10,5%

