

Le dernier cycle immobilier

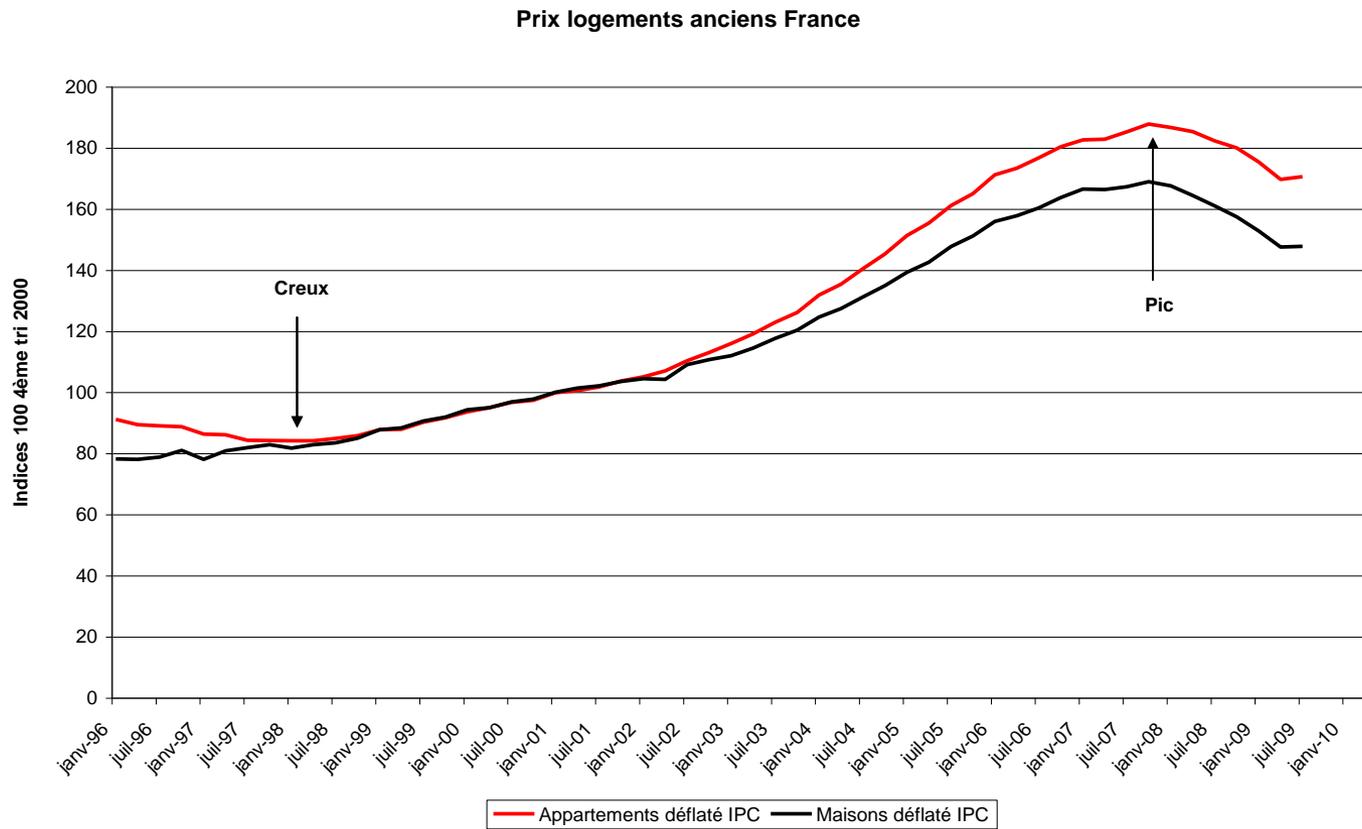
Didier Cornuel

Equipe, Université Lille1

Les faits

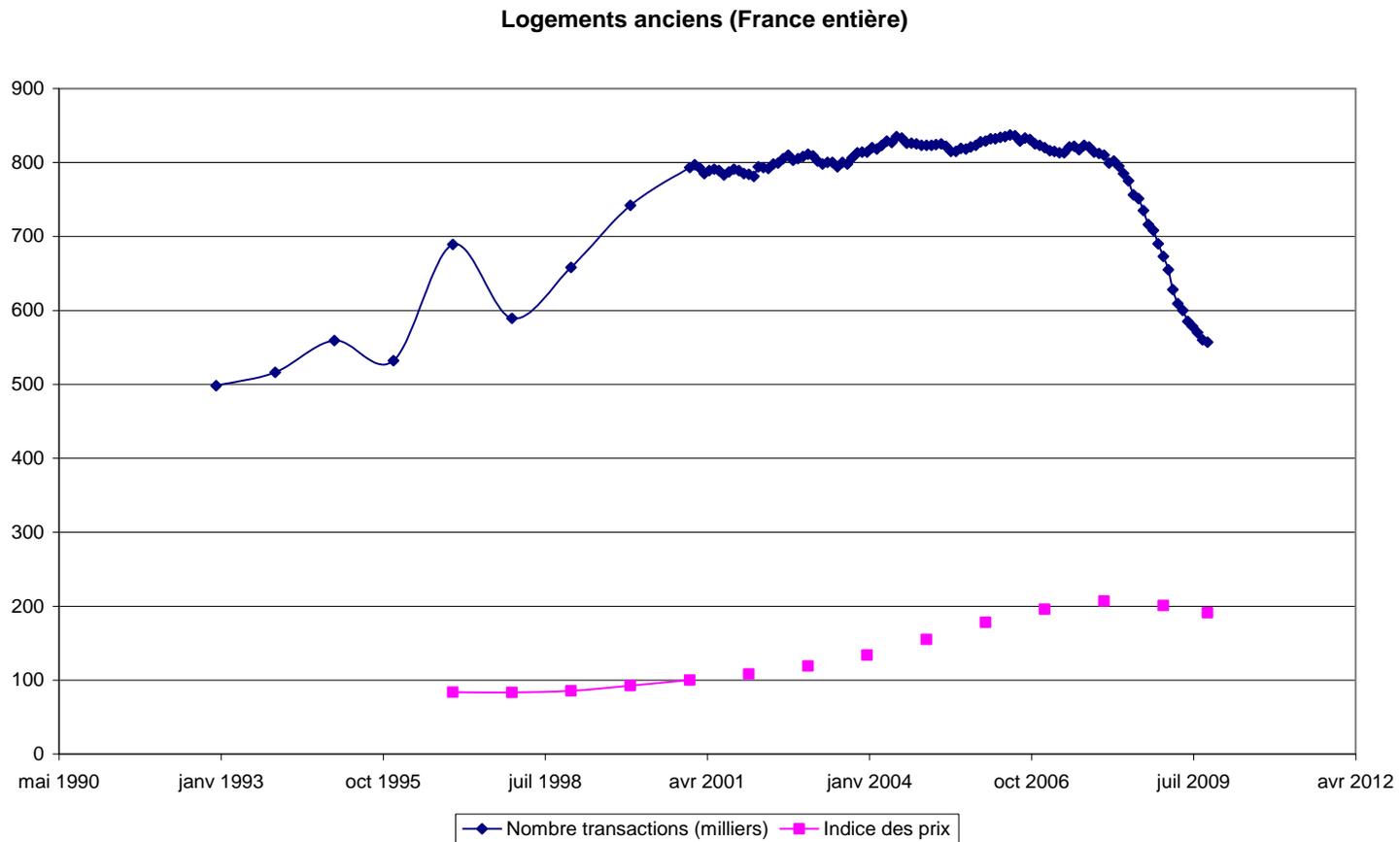
- Doublement des prix immobiliers en 8 ans
- Croissance puis stagnation des transactions dans l'ancien
- Croissance significative des volumes de construction
- Une dynamique prix-quantités particulière

Doublement des prix immobiliers en 8 ans

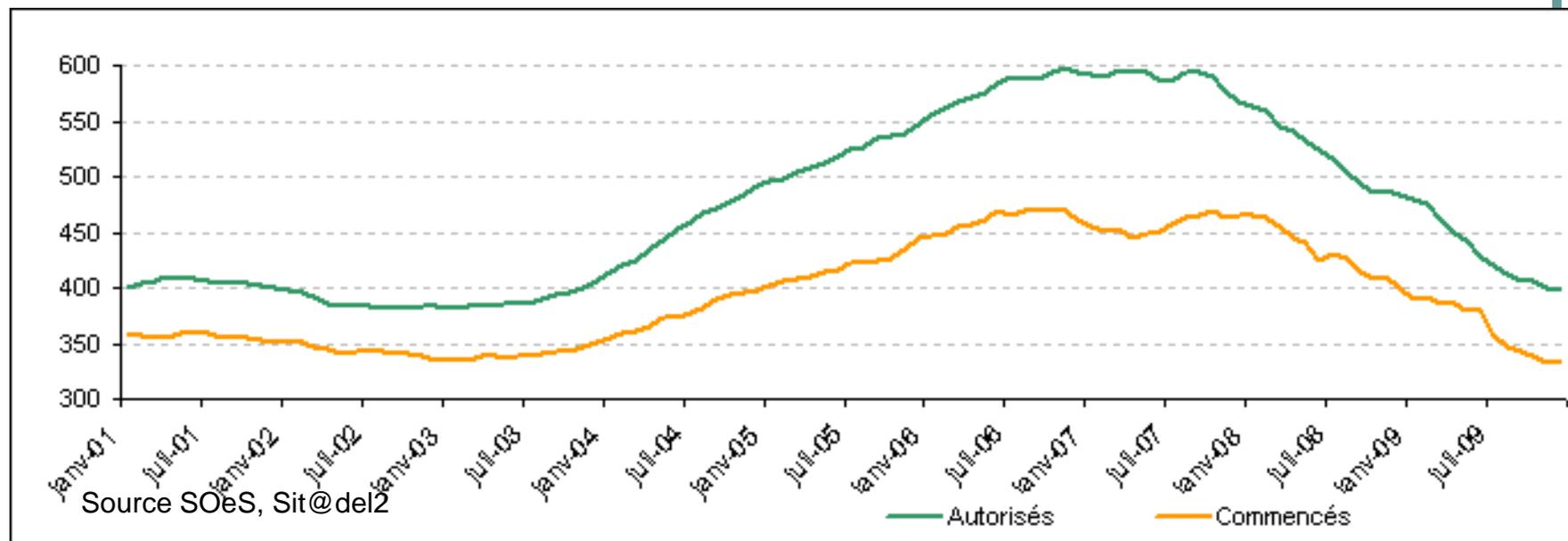


Source: INSEE

Croissance puis stagnation des transactions dans l'ancien

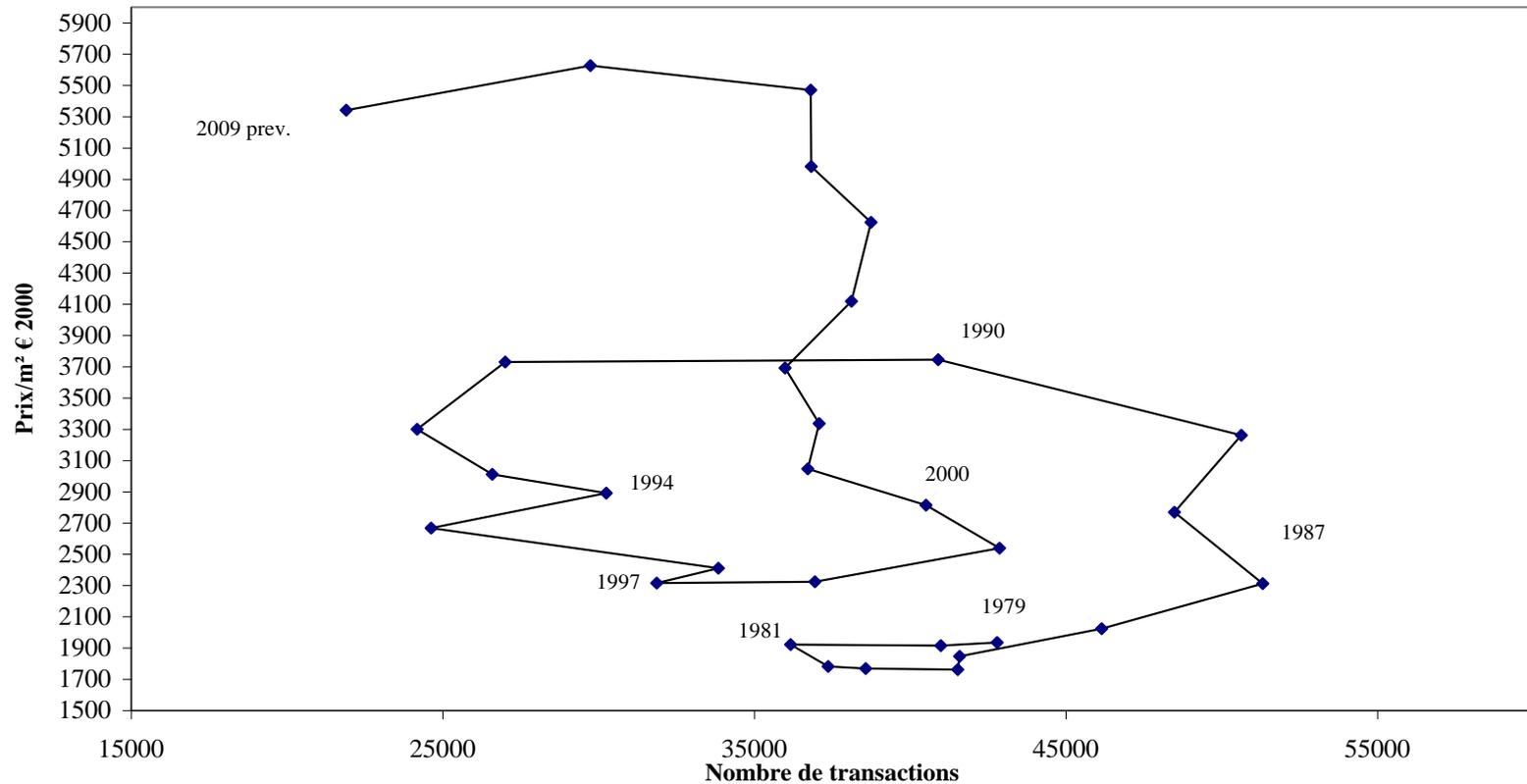


Croissance significative des volumes de construction



Une dynamique prix-quantités particulière

Appartements anciens à Paris



L'explication des faits

- Les prix immobiliers sont déterminés par les acheteurs
- Les acheteurs ont connu une solvabilisation sans précédent
- Cette solvabilisation a été absorbée par l'augmentation des prix dans l'ancien
- Elle a permis l'accès à la propriété de nouveaux ménages dans le neuf
- Elle s'est traduite par une multiplication par 6 ou 7 des prix fonciers

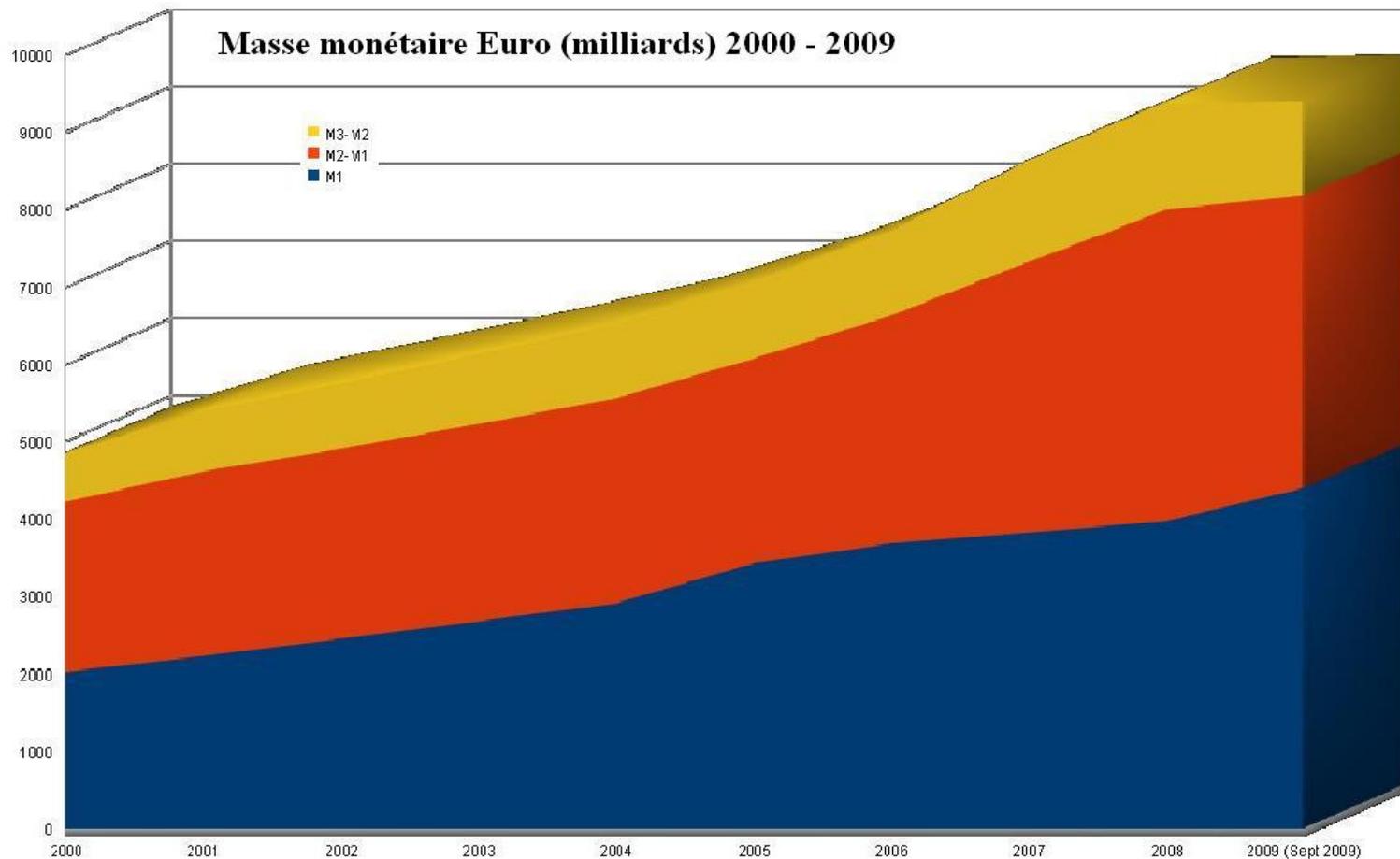
Les prix immobiliers sont déterminés par les acheteurs

- Les prix des biens industriels sont déterminés à long terme par leur coût marginal de production
- Le prix des biens immobiliers est composé pour partie du prix du sol déterminé par une logique d'enchères, donc par les acheteurs

Les acheteurs ont connu une solvabilisation sans précédent

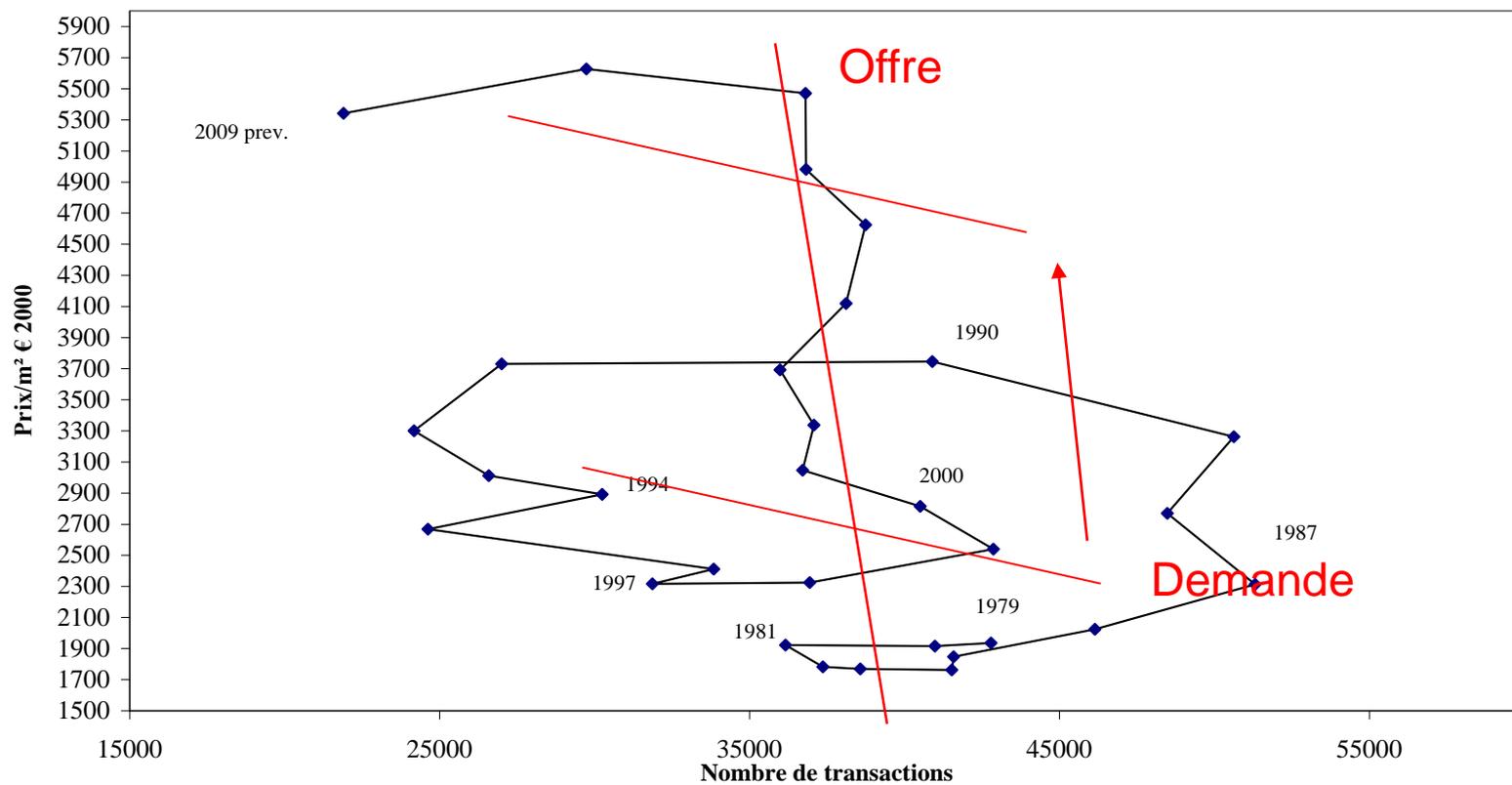
Année	2001	2003	2006	Variation 06_01
Annuité moyenne	10000	10800	13200	+ 0,32
Durée moyenne des prêts	13,8	16,2	19,9	+ 0,45
Taux d'intérêt	0,062	0,0456	0,035	- 0,44
Capacité d'endettement	-90 827,38 €	-121 831,84 €	-186 950,56 €	+ 1,06
Taux d'apport personnel	0,254	0,252	0,226	- 0,11
Capacité d'achat	-121 752,52 €	-162 876,79 €	-241 538,19 €	+ 0,98

Solvabilisation due largement à l'expansion de la masse monétaire depuis 2000 avec l'Euro



La solvabilisation a été absorbée par l'augmentation des prix dans l'ancien

Appartements anciens à Paris

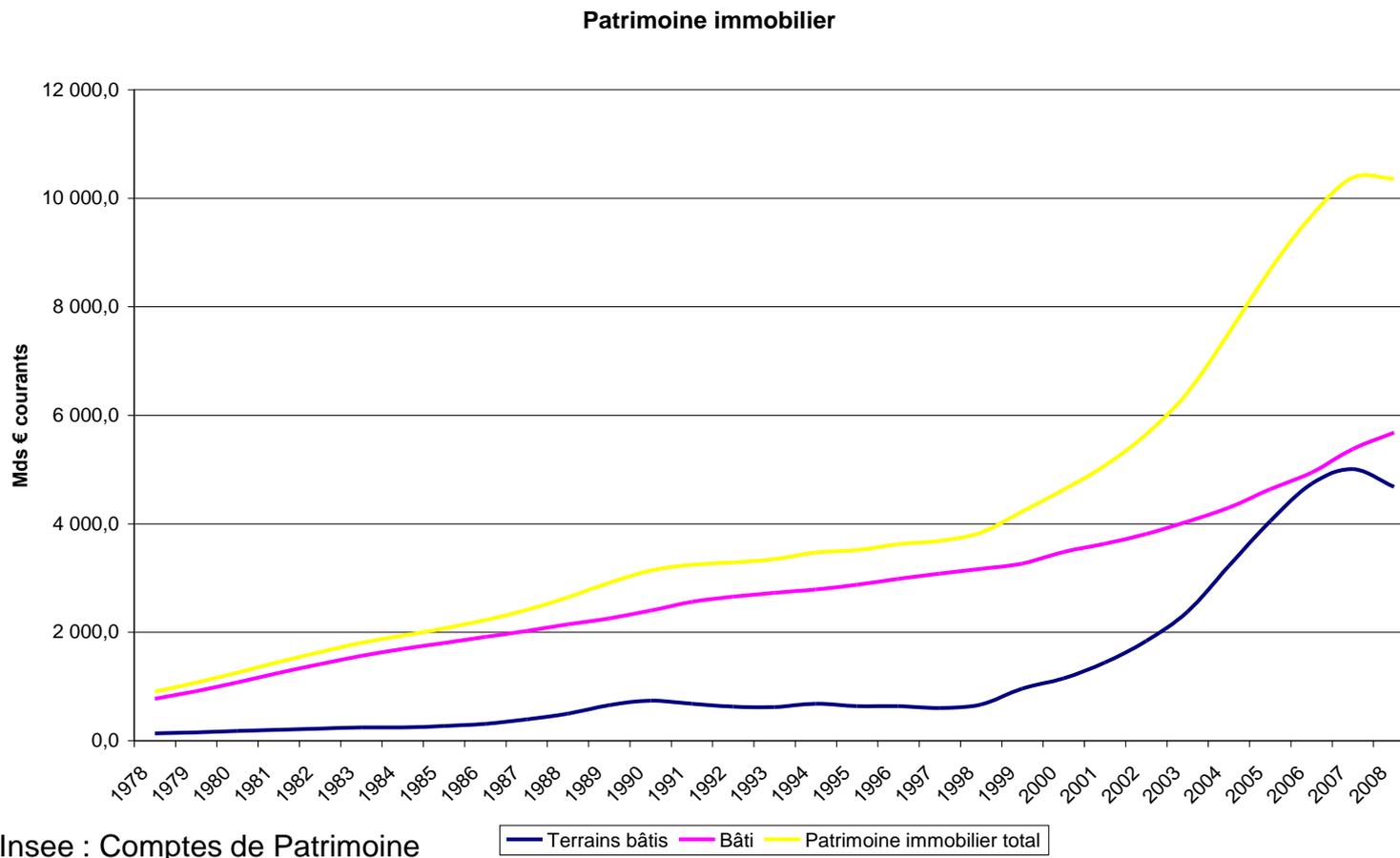


La solvabilisation a permis l'accès à la propriété de nouveaux ménages dans le neuf

Année	2001	2003	2006	Variation 06_01
Nombre accédants ancien	468400	482200	547600	+17%
Revenu accédants ancien	37100	43000	45700	+23%
Nombre accédants neuf	195500	200600	251600	+29%
Revenu accédants neuf	35200	38500	41900	+19%

Source : Observatoire du Financement du Logement

Elle s'est traduite par une multiplication par 6-7 des prix fonciers



Quelle évolution dans l'avenir ?

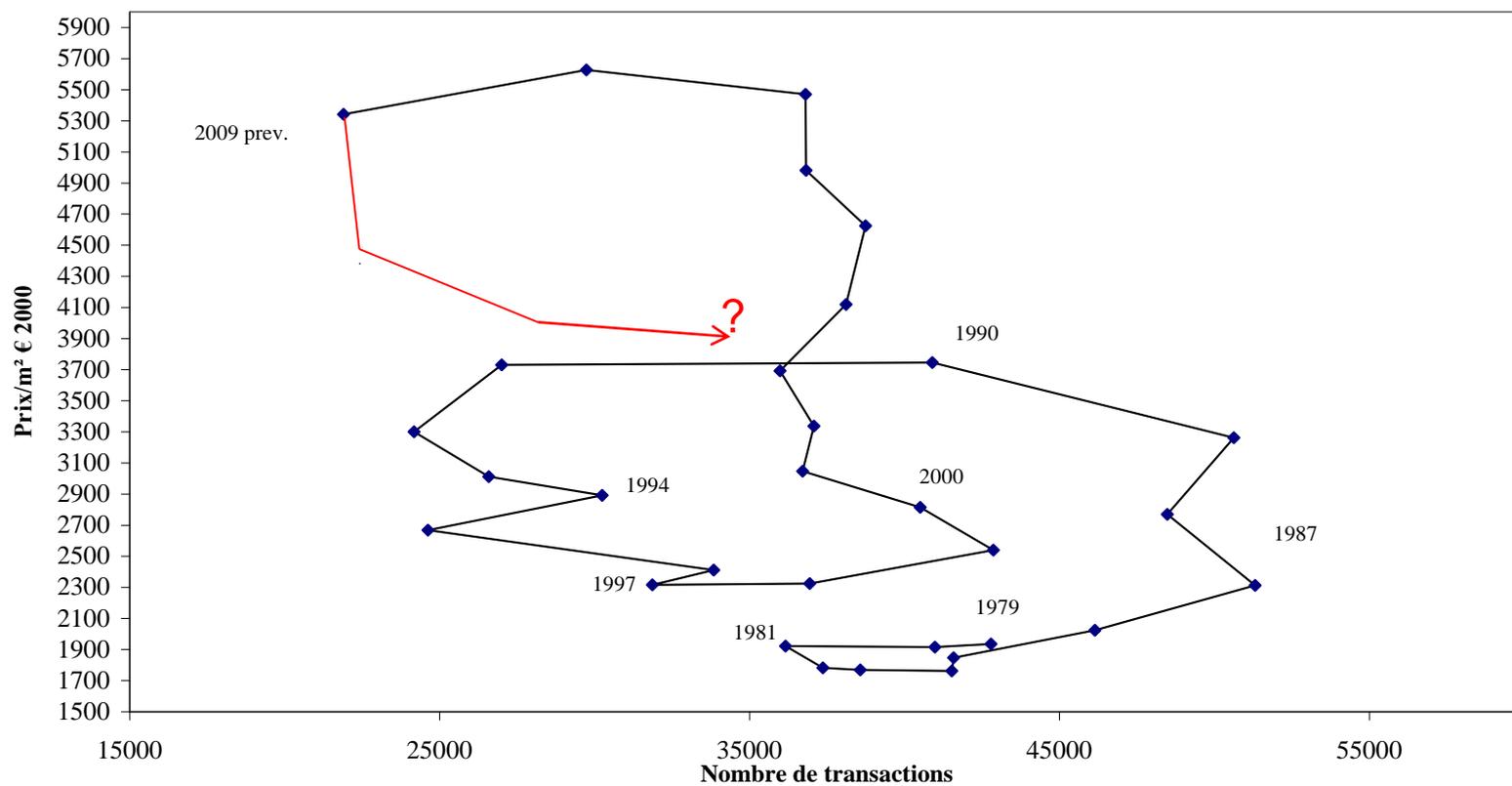
- La contraction des volumes annonce une contraction des prix
- Son amplitude sera à la mesure de la désolvabilisation des acheteurs

Son amplitude sera à la mesure de la désolvabilisation des acheteurs

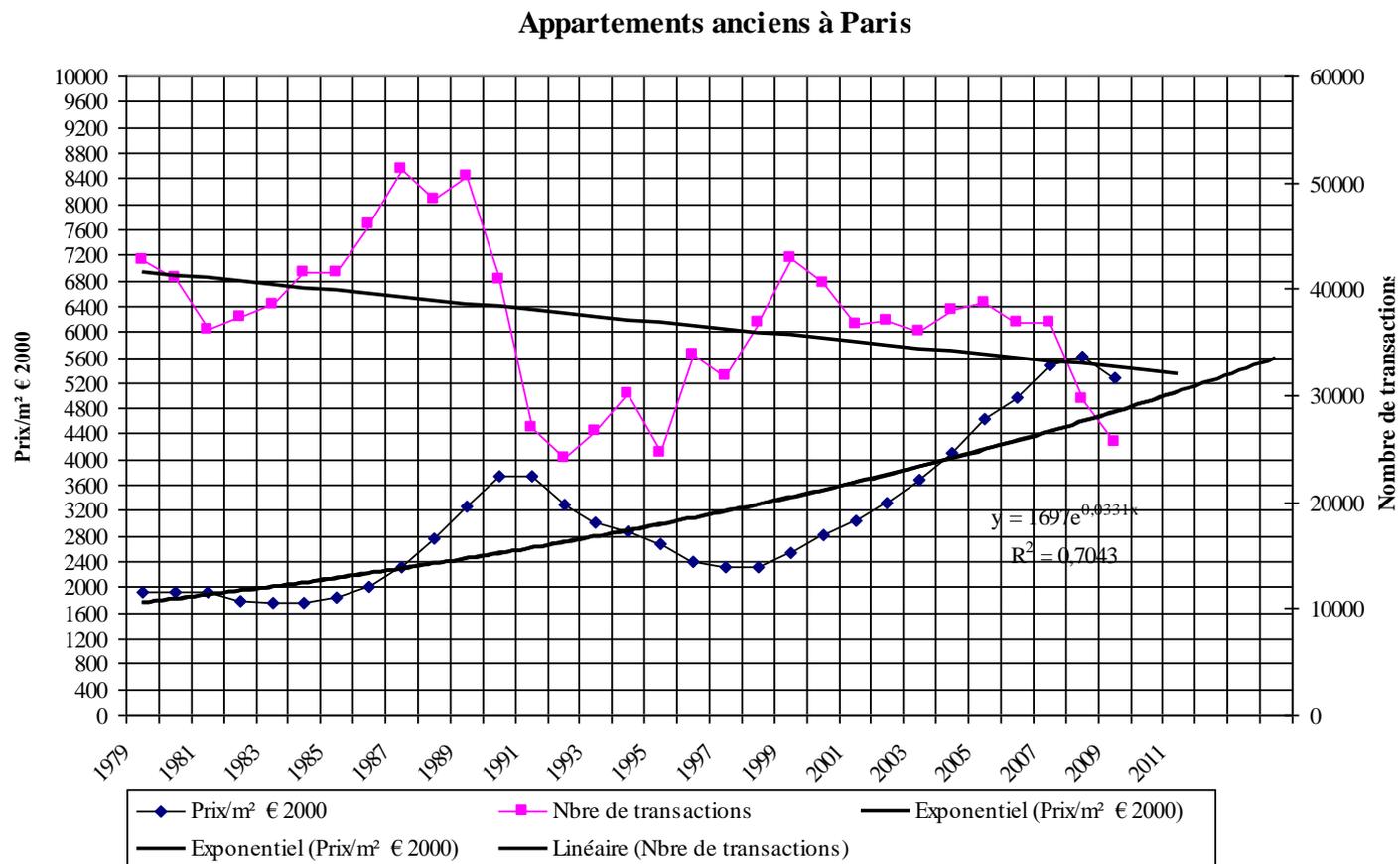
Année	2007	2008	2009
Annuité moyenne	13191	<i>13000</i>	<i>13000</i>
Durée moyenne des prêts	19,9	19,0	<i>15,0</i>
Taux d'intérêt	0,035	0,045	<i>0,045</i>
Capacité d'endettement	<i>-186 819,42 €</i>	<i>-163 712,82 €</i>	<i>-139 614,09 €</i>
Variation de la capacité d'endettement	+0,058	-0,124	-0,147

La contraction des volumes annonce une contraction des prix

Appartements anciens à Paris



Retour vers l'évolution tendancielle: celle des dernières années ?



Ou vers l'évolution tendancielle antérieure : le tunnel de Friggit ?

