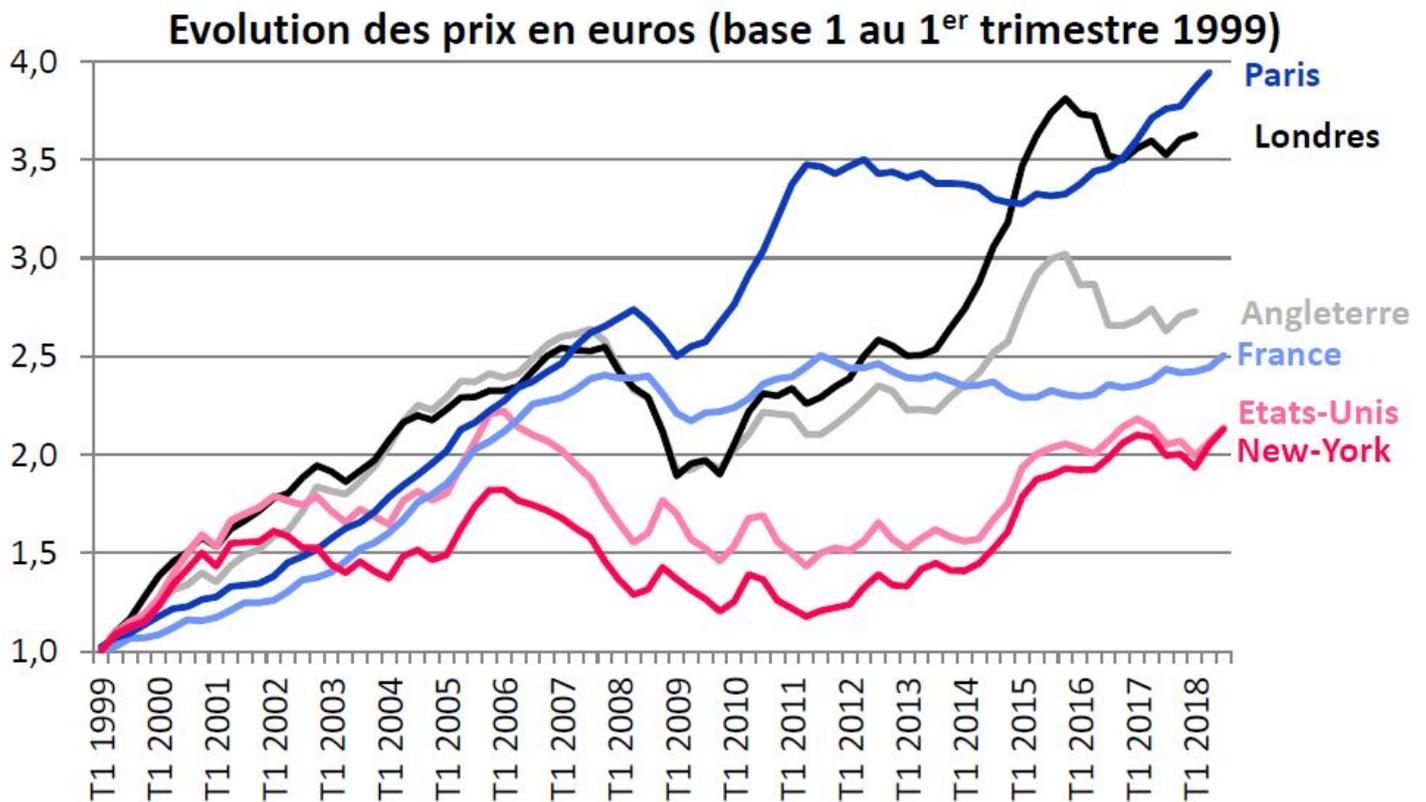

Evolutions des prix des logements dans les métropoles internationales : Londres et New-York restent plus chères que Paris

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 km², soit près de 21 000 habitants / km²) 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 km²), 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 km²), 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 continue 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 € 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^e) dépasse 1 000 000 € contre 240 000 € à La Chapelle (18^e), 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^{er} 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 €.

Télécharger le focus au format PDF