



Commercialisation des logements neufs en Corse Conjoncture 4ème trimestre 2022

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée, chaque trimestre, à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2, par le service statistique des ministères en charge de l'environnement, du logement, des transports et de l'énergie (note de présentation en fin de publication).

La baisse des mises en vente des appartements neufs constatée depuis le début de l'année 2021 se poursuit. Elle est de -35,7 % entre le 4ème trimestre 2021 et le 4ème trimestre 2022.

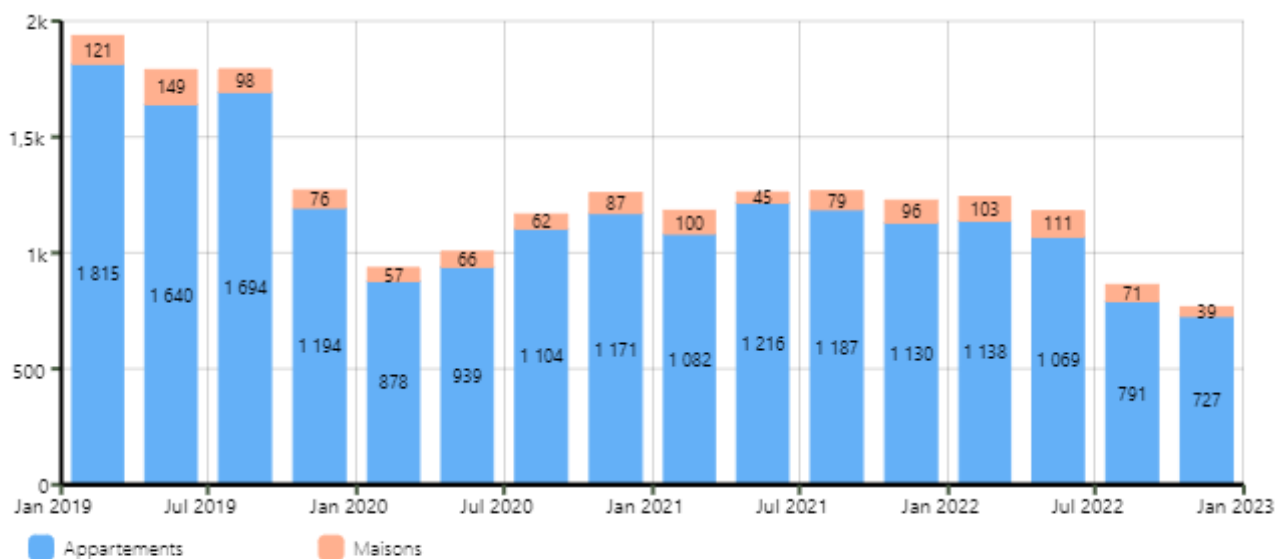
Le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante enregistre encore un recul (-31,5%). Les ventes d'appartements plus touchés que les maisons chutent de 50 % en deux ans.

Le stock d'appartements proposés à la vente en fin de trimestre est passé de 1 191 à 855 entre le 4e trimestre 2021 et le 4e trimestre 2022 (soit une évolution de -28,21 %).

Comme au 3e trimestre, le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements reste sous la barre des quatre trimestres, mais sur 12 mois, ce délai s'est allongé d'un demi trimestre (passant de 3 à 3,5 trimestres).

Le prix de vente trimestriel moyen des appartements neufs sur les 12 derniers mois s'est rétracté de 4,2% (passant de 4 164 €/m² à 3 989 €/m²), tandis que le prix de vente moyen des maisons a progressé de 10,32% (passant de 466 345 € à 514 468 €).

Concernant les appartements neufs, la Corse se situe en dessous du prix moyens nationaux (4 401 €/m²) et notamment en dessous de la moyenne des prix observés en régions Nouvelle Aquitaine (4 490 €/m²) et PACA (5 028 €/m²).



ECLN - Total des mises en vente trimestrielles de logements sur une année glissante (recalé au dernier trimestre)

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



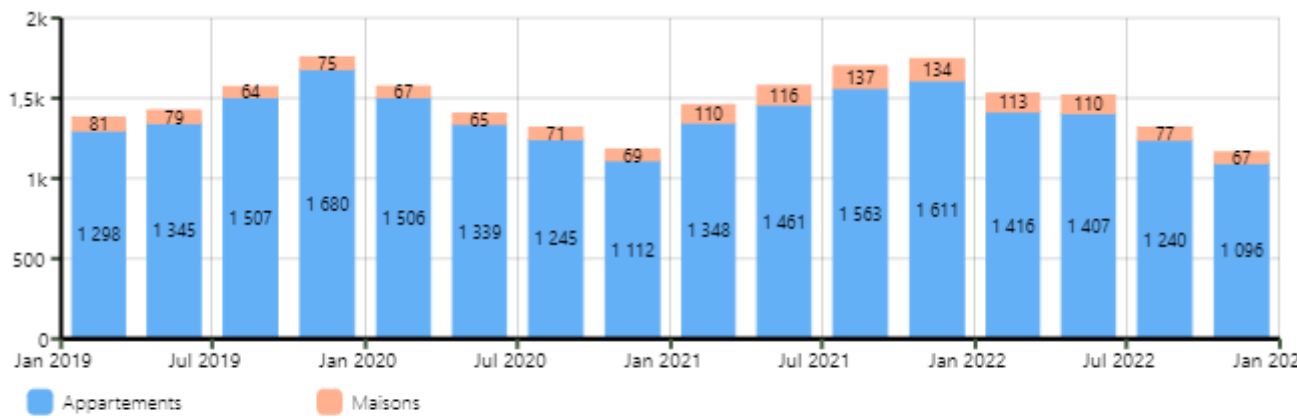
La baisse des mises en vente trimestrielles de logements neufs se poursuit au cours du 4ème trimestre 2022 affichant une chute de 60 % en deux ans. Avec seulement 766 mises en ventes trimestrielles de logements neufs, les chiffres restent très inférieurs à ceux observés durant les années 2012 ou 2017 durant lesquelles plus de 2000 logements ont été mis en vente certains trimestres.

Nombre d'appartements mis en vente sur les 12 derniers mois : 727

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements mis en vente : -35,66%

Nombre de maisons mises en vente sur les 12 derniers mois : 39

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons mises en vente : -59,38%



ECLN - Total des réservations trimestrielles de logements sur une année glissante

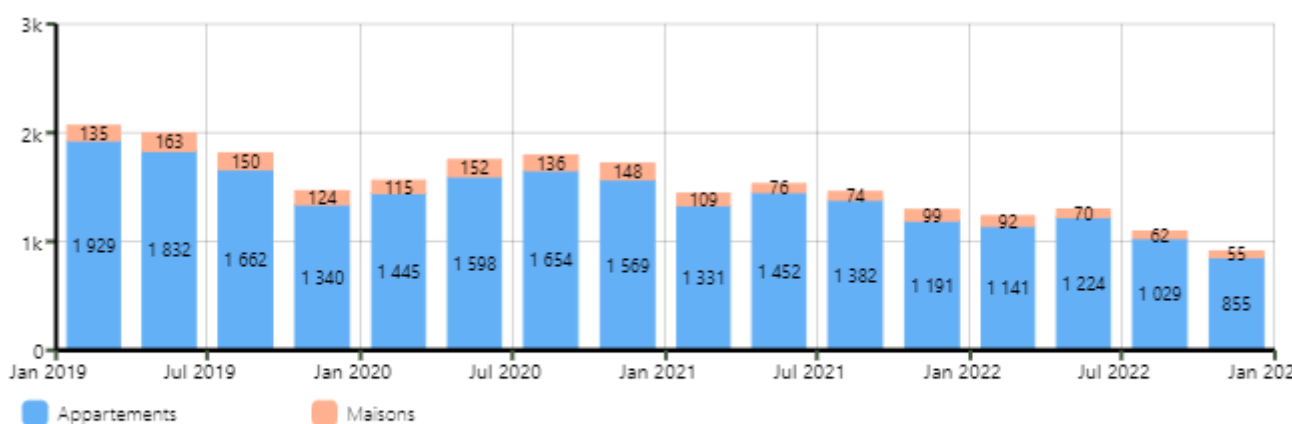
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante au 4ème trimestre 2022 est en baisse par rapport au 3ème trimestre 2022. Les ventes d'appartements affichent un recul de 50 % par rapport à la valeur observée au 4ème trimestre 2021.

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements réservés à la vente : -31,97%

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons réservées à la vente : -50,00%



ECLN - Encours de logements proposés à la vente en fin de trimestre

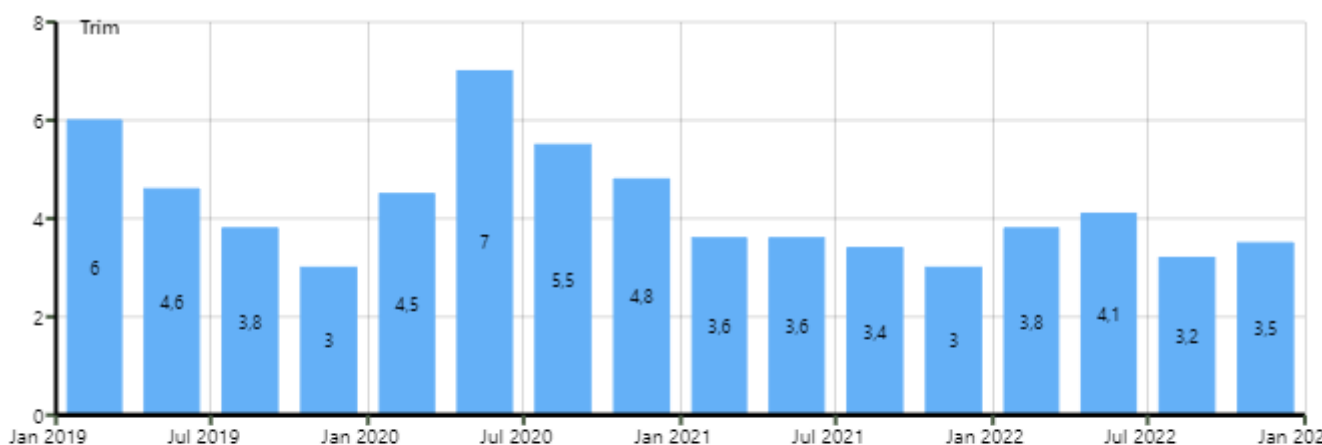
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



La baisse du stock de logements proposés à la vente, observée depuis le 5ème trimestre 2020, se poursuit et passe au-dessous de la barre des 1000 logements. Le stock de logement a été réduit de plus du quart en un an, et de près de la moitié en deux ans.

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel d'appartements proposés à la vente l'année précédente : -28,21%

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel des maisons proposées à la vente l'année précédente : -44,44%



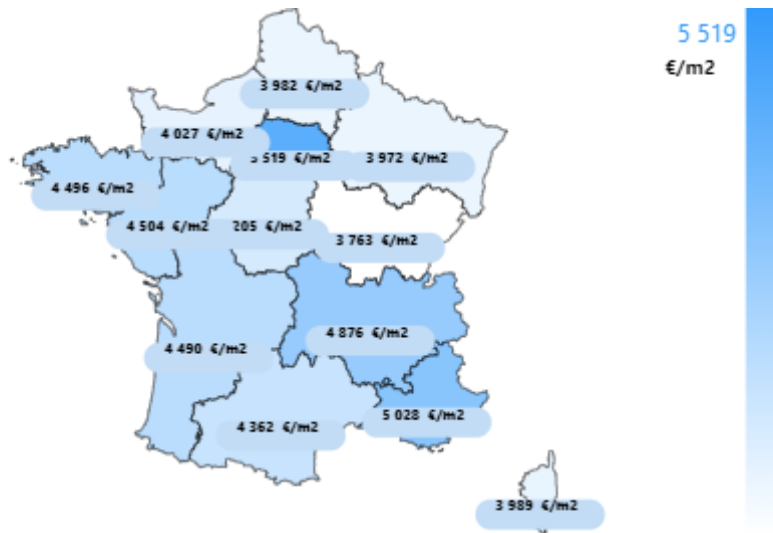
ECLN - Délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements neufs remonte légèrement au 4ème trimestre 2022 pour atteindre 3,5 trimestres.

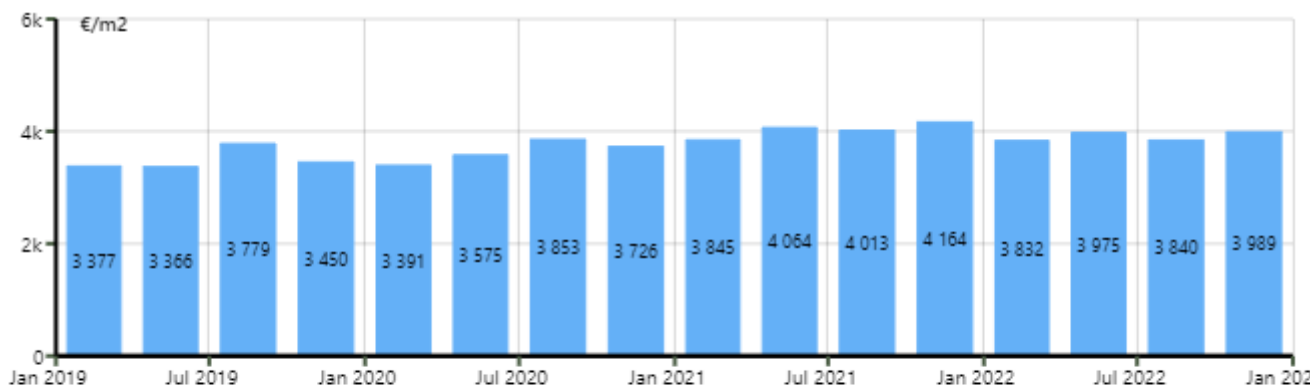
Délai d'écoulement moyen des appartements au dernier trimestre : 3,50 trimestres



ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements par région (Decembre 2022)

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec un prix moyen trimestriel des appartements mis en vente de 3 989 €/m², la CORSE se situe en dessous de la moyenne nationale qui est de 4 401 €/m². La région ILE-DE-FRANCE détient le prix moyen maximum avec 5 519 €/m² et la région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE atteint le prix moyen minimum avec 3 763 €/m².

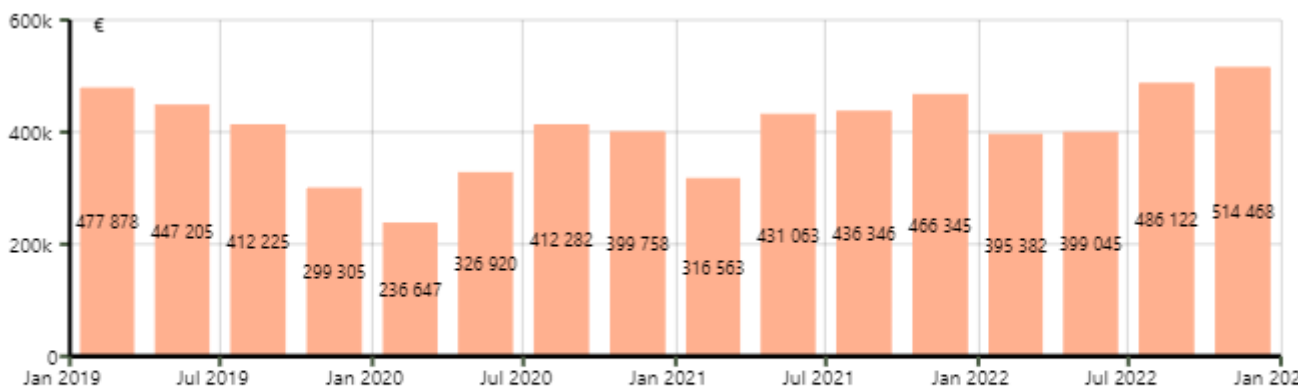


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec une valeur de 3 989 €/m², le prix trimestriel moyen des appartements est légèrement supérieur à sa valeur au trimestre précédent, mais reste au dessous des 4 000 €, prix qu'il avait été atteint durant trois trimestres d'affilée en 2021.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des appartements : -4,20%

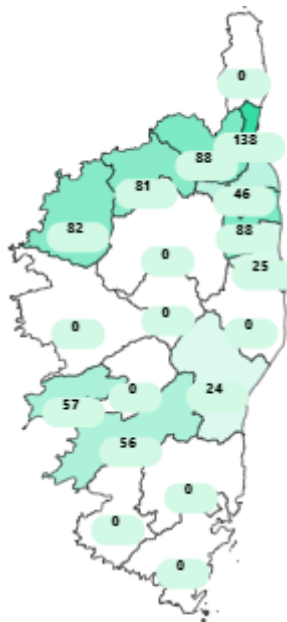


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des maisons

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Le prix de vente moyen des maisons est en hausse constante depuis le début de l'année 2022, le dernier trimestre 2022 ne fait pas exception. Il affiche un prix de vente moyen de 514 468 €, valeur la plus haute enregistrée depuis le 4^{ème} trimestre 2018.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des maisons : +10,32%



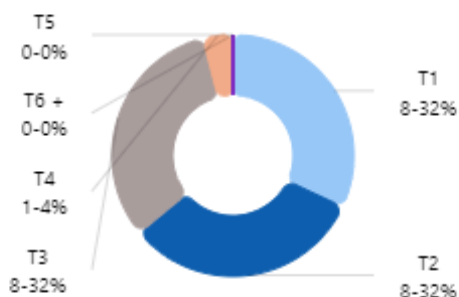
ECLN - Total trimestriel des mises en vente de logements par EPCI sur une année glissante (non recalé au dernier trimestre) (Decembre 2022)

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



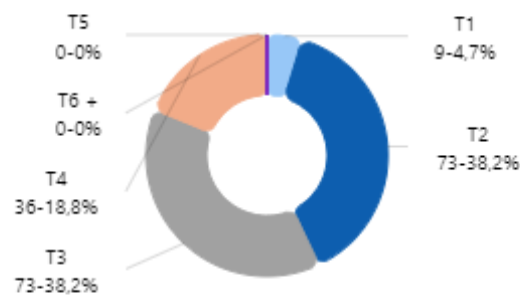
Avec 138 logements mis en vente, la CA de Bastia est l'EPCI de Corse qui a comptabilisé le plus grand nombre de mises en vente de logements sur une année glissante au dernier trimestre.

Répartition trimestrielle des logements mis en vente par type de logement



Durant le 4ème trimestre 2022, les logements de type T1, T2 et T3 ont été, en proportion équivalente, mis en vente (8 logements représentant 52,00 % du total des mises en vente)

Répartition trimestrielle des logements réservés à la vente par type de logement



Durant le 4ème trimestre 2022, les logements de type T2 et T3 ont été majoritairement réservés à la vente (73 logements représentant 38,20 % du total des réservations)

SOURCE:

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

CHAMP:

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

REDRESSEMENT:

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation et de leur ancienneté. La méthode du plus proche voisin est le plus souvent utilisée afin d'imputer les valeurs manquantes. Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés pour la première fois postérieurement au démarrage de leur commercialisation et seraient susceptibles de générer des révisions significatives des mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. Les mises en vente sont donc corrigées sur la base des défauts de collecte observés les trimestres précédents, lors de la première estimation.

DEFINITIONS:

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logement proposés à la vente (stock) : logements proposés à la vente non encore réservés.

Données annualisées : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du dernier trimestre étudié.

Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface de ces logements ; pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre derniers trimestres.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire.

Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique.