DREAL de CORSE

Date d'édition
Septembre 2021

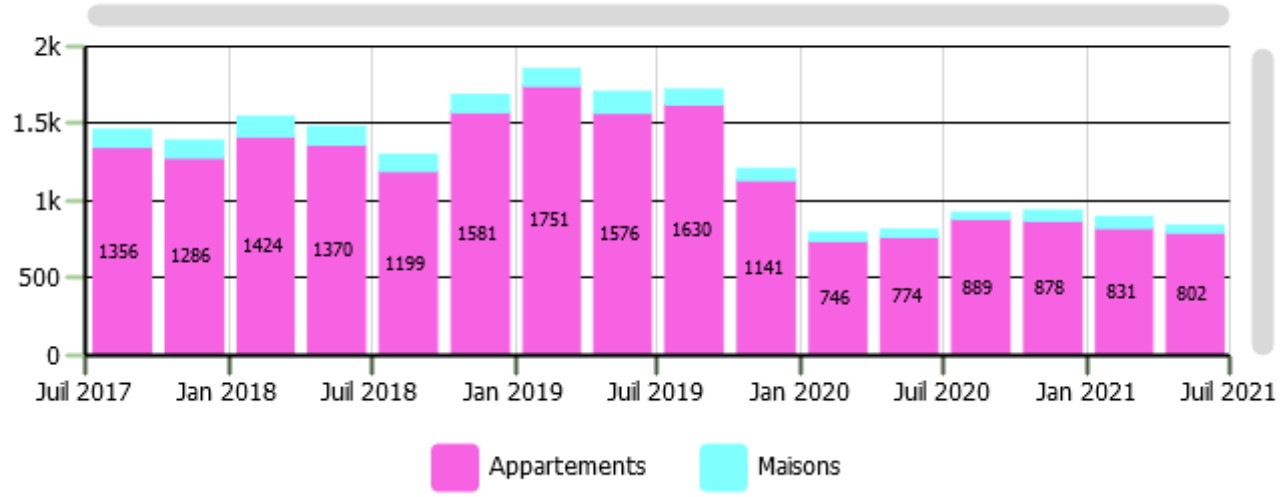
Commercialisation des logements neufs en Corse
Conjoncture 2nd trimestre 2021

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre et porte sur les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers (voir note de présentation détaillée en fin de publication).

Après une hausse continue en 2020, les mises en vente de logement connaissent depuis le début de l'année 2021 une baisse limitée mais la variation entre le 3ième trimestre 2020 et le 3ième trimestre 2021 du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements mis en vente reste positive (3.62 %).
Le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante connait une reprise depuis début 2021 qui permet de retrouver des niveaux équivalents à ceux de 2019 pour la même période.
Le stock d'appartements proposés à la vente en fin de trimestre est passé de 1395 à 1052 entre le 3ième trimestre 2020 et le 3ième trimestre 2021 (soit une évolution de -24.59 %) et le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements est passé de 6.44 trimestres à 3.19 trimestres sur les 12 derniers mois (évolution de -50.47 %). Ces 2 tendances traduisent une réduction progressive de l'offre et le rétablissement d'un marché qui était sensiblement saturé depuis fin 2018.
Le prix de vente trimestriel moyen des appartements sur les 12 derniers mois a évolué de 3550 €/m2 à 4065 €/m2 (soit une évolution de 14.51 %), pendant que le prix de vente moyen des maisons est passé de 326920 € à 431063 € (soit une évolution de 31.86 %). Avec un prix moyen trimestriel des logements mis en vente de 4127 €/m2, la CORSE se situe au dessus de la moyenne des prix moyens nationaux (3991 €/m2) mais reste inférieure à la moyenne des prix observés en régions Nouvelle Aquitaine (4144 €/m2) et PACA (4718 €/m2).

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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



Les ventes de logements neufs ont connu une forte baisse en fin d'année 2019 après 3 années où plus de 1000 appartements et plus de 100 maisons étaient annuellement mis en vente. Durant l'année 2020, les ventes de logement ont augmenté de façon lente et continue mais connaissent une décroissance limitée depuis le début de l'année 2021.

Nombre d'appartements mis en vente sur les 12 derniers mois : 802

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé d'appartements mis en vente : 3.62 %

Nombre de maisons mises en vente sur les 12 derniers mois : 45

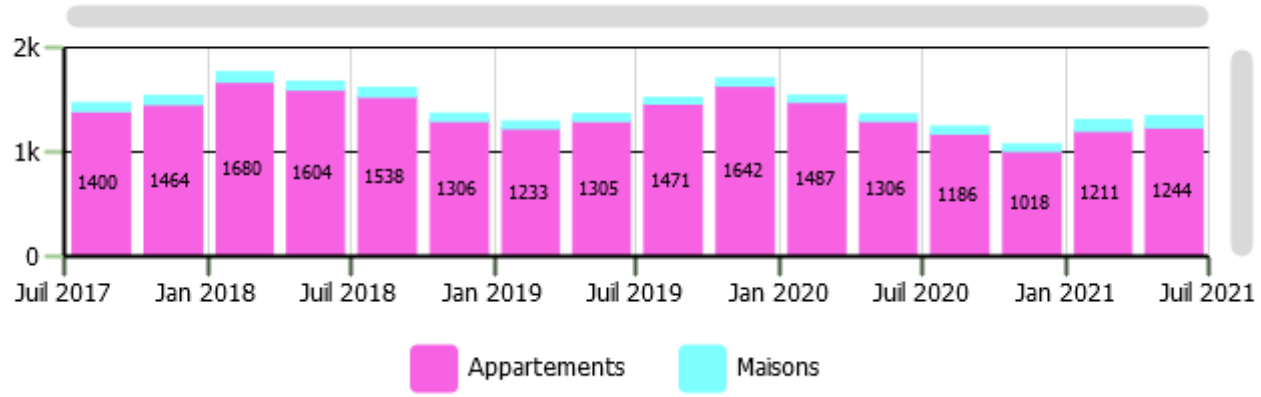
Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé de maisons mises en vente : -4.26 %

Statistiques du logement

PRÉFET DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



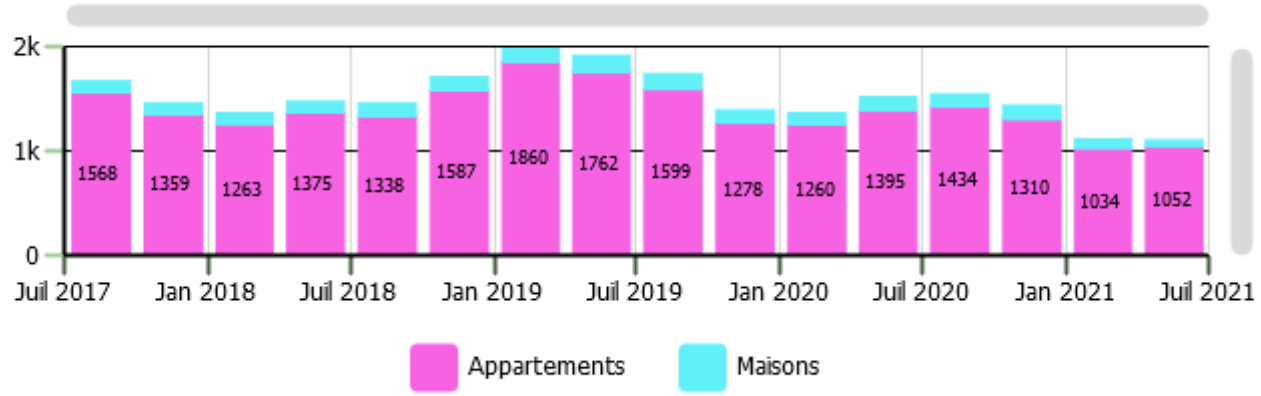
Après une diminution constante en 2020, le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante connait une reprise depuis le début 2021 qui permet de retrouver des niveaux équivalents à ceux de 2019 pour la même période.

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements réservés à la vente : -4.75 %

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons réservées à la vente : 74.60 %

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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



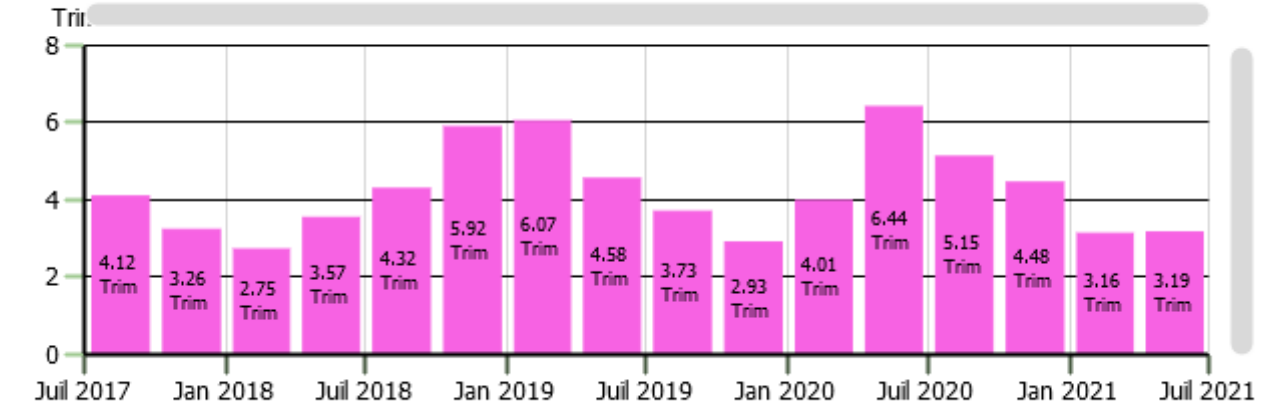
Après avoir atteint un maximum début 2019, le stock d'appartements proposés à la vente connait une tendance orientée à la baisse, particulièrement marquée début 2021. En un an et demi le stock de logement a ainsi été réduit de plus de 40%.

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de l'encours de maisons proposées à la vente : -21.88 %

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de l'encours d'appartements proposés à la vente : -12.69 %

ECLN - Délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



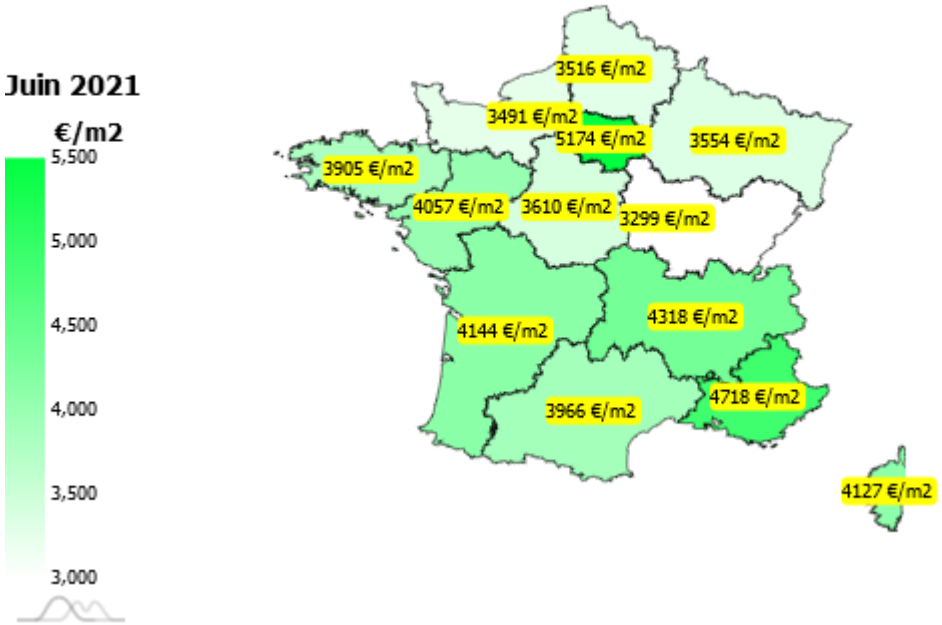
Le délai d'écoulement des appartements neufs, qui a atteint un maxima de près de 10 trimestres (soit près de 2 ans et demi) au 2nd trimestre 2020, a nettement diminué pour descendre sous les 10 mois sur les 2 premiers trimestres 2021.

Délai d'écoulement moyen des appartements au dernier trimestre : 3.19 trimestres

PRÉFET DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des logements par région

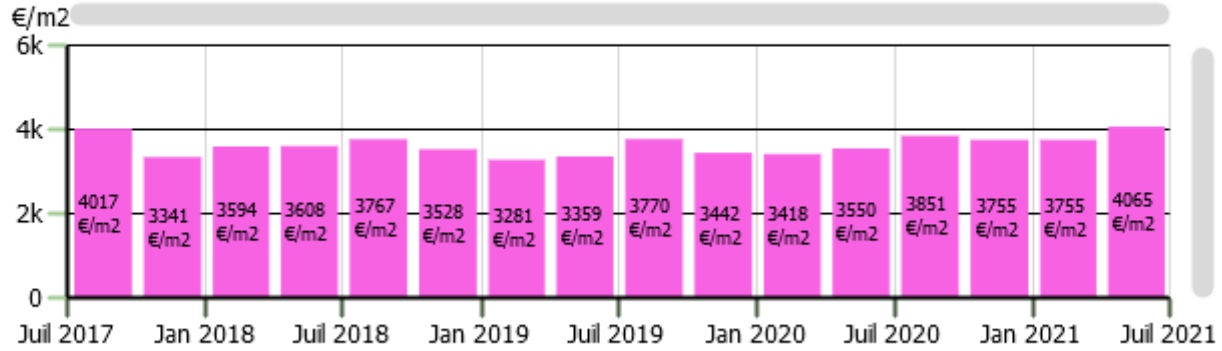
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



Avec un prix moyen trimestriel des logements mis en vente de 4127 €/m2, la CORSE se situe au dessus de la moyenne nationale qui est de 3991 €/m2. La région ILE-DE-FRANCE détient le prix moyen maximum avec 5174 €/m2 et la région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE atteint le prix moyen minimum avec 3299 €/m2.

ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;

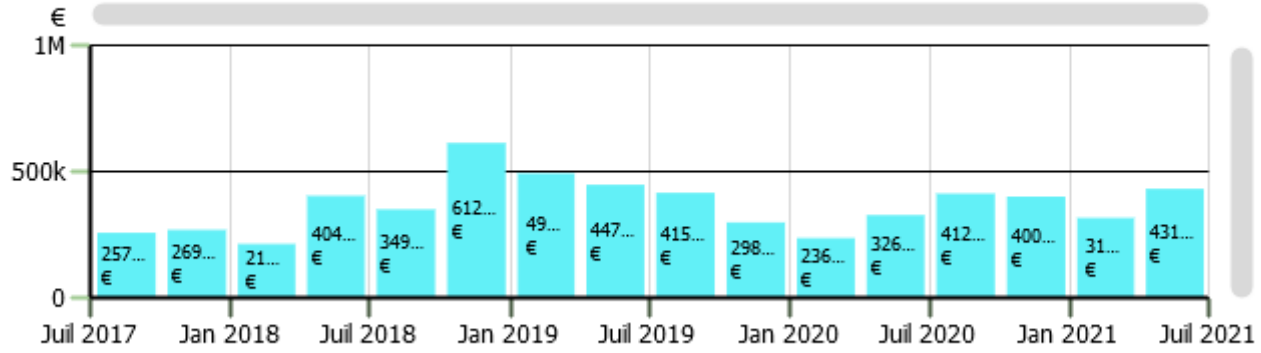


On note une forte augmentation du prix de vente moyen des appartements sur les 12 derniers mois.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des appartements : 14.51 %

ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des maisons

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



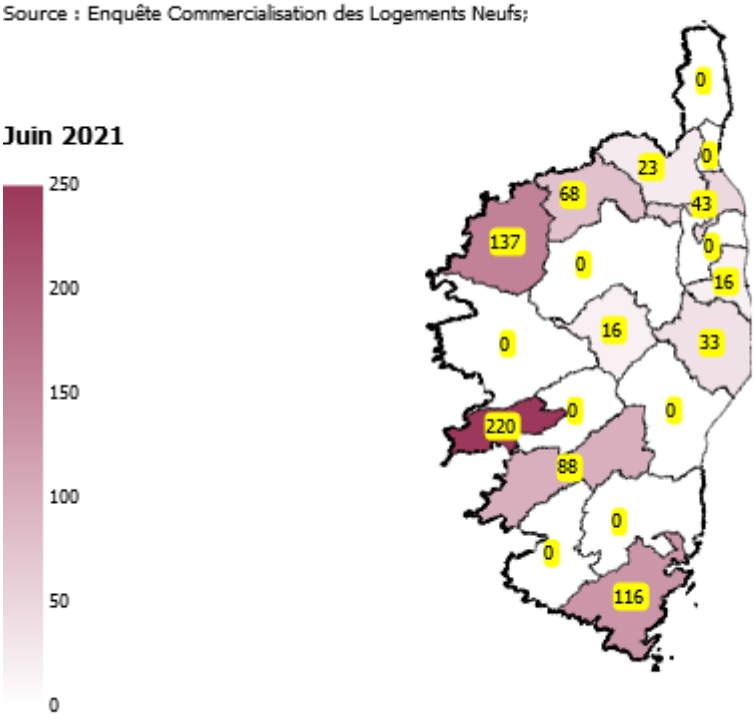
Après une hausse presque constante durant l'année 2020, le prix de vente moyen des maisons a légèrement baissé en début d'année 2021 pour connaitre une nouvelle hausse au 2nd trimestre 2021 au cours duquel il s'établit à 431063 €.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des maisons : 31.86 %

PRÉFET DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;



Avec 220 logements mis en vente, la CA du Pays Ajaccien est l'EPCI de Corse qui a comptabilisé le plus grand nombre de mises en vente de logement sur une année glissante au dernier trimestre.
Il est a noter qu'aucune mise en vente sur une année glissante n'est comptabilisée pour la CA de Bastia.

ECLN - Répartition trimestrielle des logements mis en vente par type

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;

Durant le 3ième trimestre 2021, ce sont les logements de type T3 qui ont été majoritairement mis en vente (71 logements représentant 41.0 % du total des mises en vente)

ECLN - Répartion trimestrielle des logement réservés à la vente par type

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs;

Durant le 3ième trimestre 2021, ce sont les logements de type T2 qui ont été majoritairement mis en vente (98 logements représentant 35.0 % du total des mises en vente)

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.
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.
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.

PRÉFET DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Directeur de publication :
Jacques LEGAIGNOUX (Directeur Régional)
Une production du Service Information,
Connaissance et Prospective - Octobre 2021

DREAL de Corse
Centre administratif Paglia ORBA
Lieu-dit Croix d'Alexandre
Route d'Alata 20090 Ajaccio