



Commercialisation des logements neufs en Corse Conjoncture 2ème 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 (-28,01 % entre le 2ème trimestre 2021 et le 2ème trimestre 2022). Comme au 1er trimestre, cette baisse est de plus d'1/4.

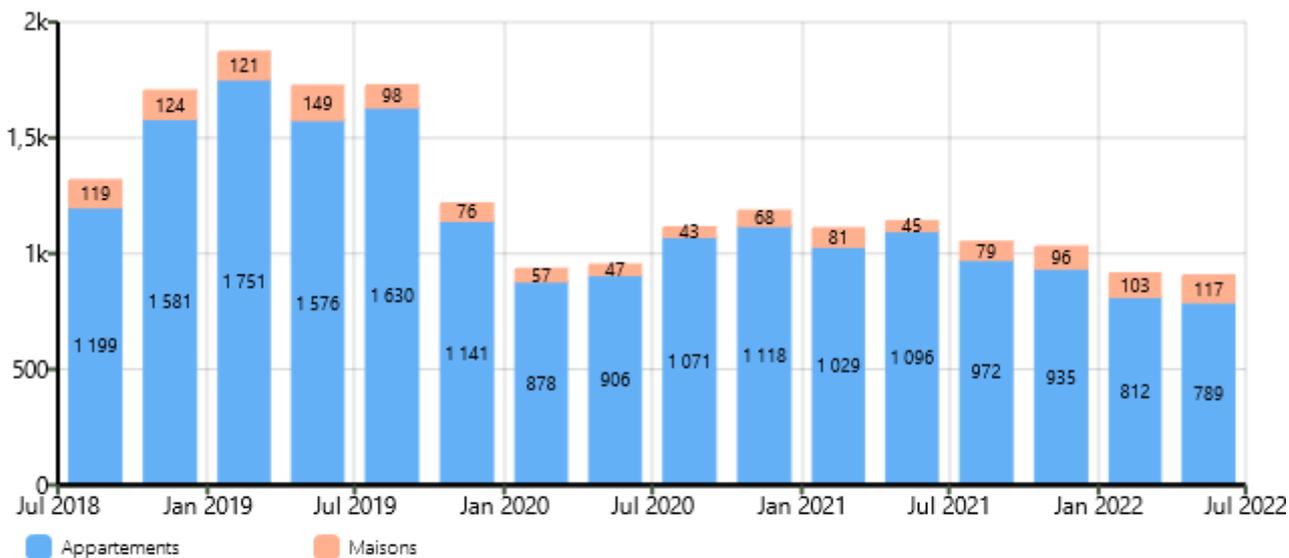
Le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante, déjà en recul au 1er trimestre 2022, est encore en retrait par rapport au trimestre précédent (-4,8%) et au 2ème trimestre 2021 (-11,73%).

Le stock d'appartements proposés à la vente en fin de trimestre est passé de 1 309 à 979 entre le 2ème trimestre 2021 et le 2ème trimestre 2022 (soit une évolution de - 25,21 % traduisant une demande supérieure à l'offre). L'encours de logement remonte légèrement cependant par rapport au 1er trimestre qui avait enregistré un niveau extrêmement bas.

Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements augmente au 2ème trimestre 2021 et atteint une durée proche d'une année. Sur 12 mois, la hausse du délai est de 12,64 %, passant de 3,48 à 3,92 trimestres entre les 2ème trimestres 2021 et 2022.

Le prix de vente trimestriel moyen des appartements neufs, sur les 12 derniers mois, a évolué de 3 932 €/m² à 4 079 €/m² (soit +3,74 %). La Corse se situe au-dessous de la moyenne des prix nationaux (4 299 €/m²) et notamment en dessous de celle observée dans les régions Nouvelle Aquitaine (4 421 €/m²) et PACA (5 107 €/m²).

Pour ce qui est des maisons, le prix de vente moyen est passé de 431 063 € à 399 258 € sur un an accusant un recul de 7,38 %, mais ce prix reste stable par rapport au trimestre précédent.



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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



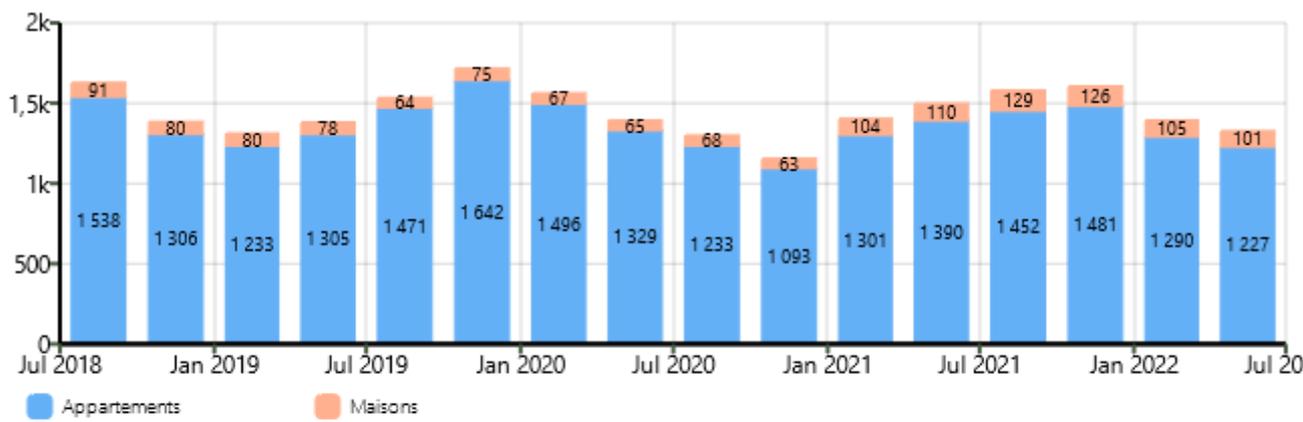
La baisse des mises en vente trimestrielles de logements neufs se poursuit, mais reste limitée et retrouve les niveaux observés en début d'année 2020. Le léger recul par rapport au 1er trimestre (- 1 %) est imputable aux mises en vente d'appartements (- 2,8 %), celles des maisons ayant, pour leur part, augmenté de près de 4%. A noter, que le nombre de mises en vente a été divisé par deux en comparaison aux chiffres observés (autours de 2 000 ventes) en 2012 et 2017 ou par rapport au 3 premiers trimestres 2019.

Nombre d'appartements mis en vente sur les 12 derniers mois : 789

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements mis en vente : -28,01%

Nombre de maisons mises en vente sur les 12 derniers mois : 117

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons mises en vente : +160,00%



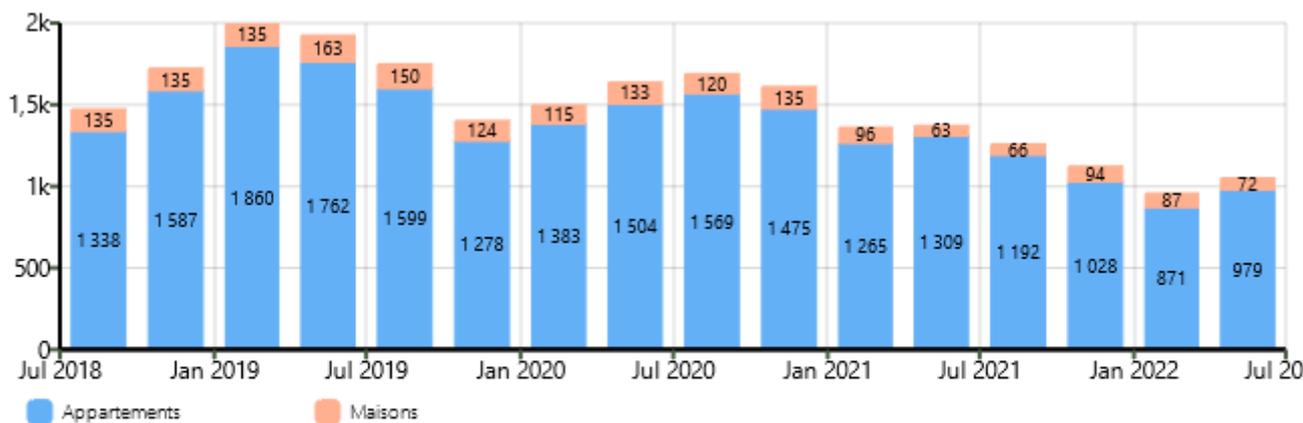
ECLN - Total des réservations trimestrielles de logements sur une année glissante
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante au 2ème trimestre 2022 reste en recul par rapport au 2ème trimestre 2021 et demeure légèrement en deçà par rapport à la valeur observée au 1er trimestre 2022.

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements réservés à la vente : -11,73%

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons réservées à la vente : -8,18%

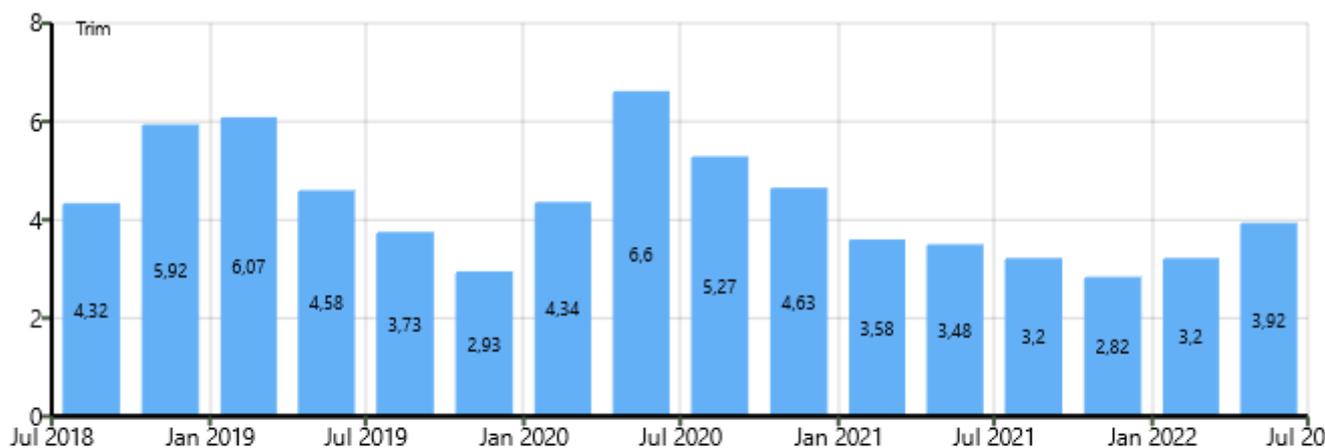


ECLN - Encours de logements proposés à la vente en fin de trimestre
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Une évolution positive du stock de logements (appartements et maisons) proposés à la vente est à noter par rapport au trimestre précédent, avec un nombre total de logements repassant la barre des 1 000, interrompant ainsi une baisse de l'encours continue depuis le 3ème trimestre 2020. Sur un an, cependant, le stock d'appartements mis en vente a diminué d'1/4.

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel d'appartements proposés à la vente l'année précédente : -25,21%

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel des maisons proposées à la vente l'année précédente : +14,29%

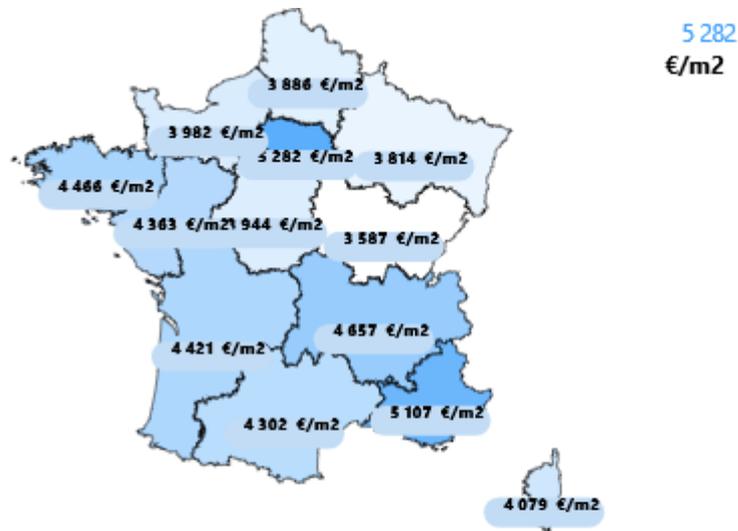


ECLN - Délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements neufs continue de s'allonger (phénomène constaté depuis fin 2021) pour atteindre une durée proche d'une année.

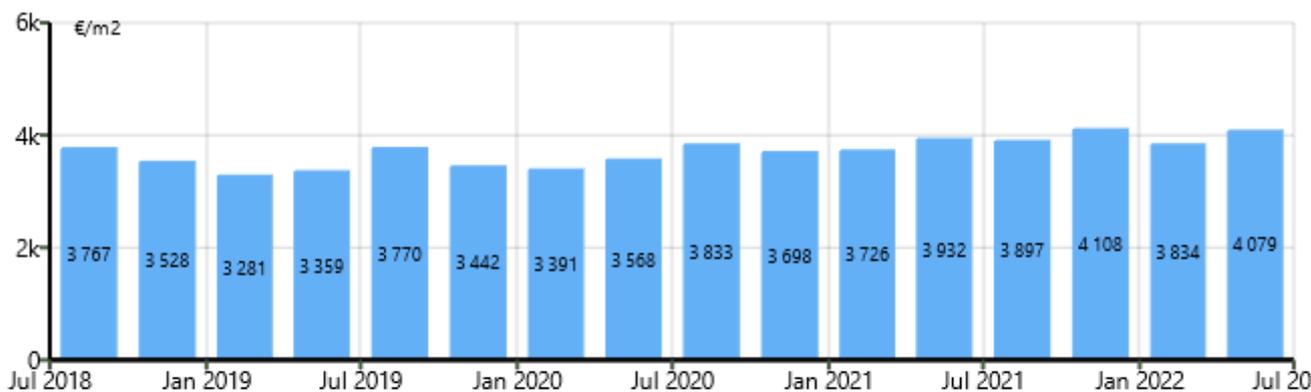
Délai d'écoulement moyen des appartements au dernier trimestre : 3,92trimestres



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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec un prix moyen trimestriel des appartements mis en vente de 4 079 €/m², la CORSE se situe au-dessous de la moyenne nationale qui est de 4 299 €/m². La région ILE-DE-FRANCE détient le prix moyen maximum avec 5 282 €/m² et la région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE atteint le prix moyen minimum avec 3 587 €/m².

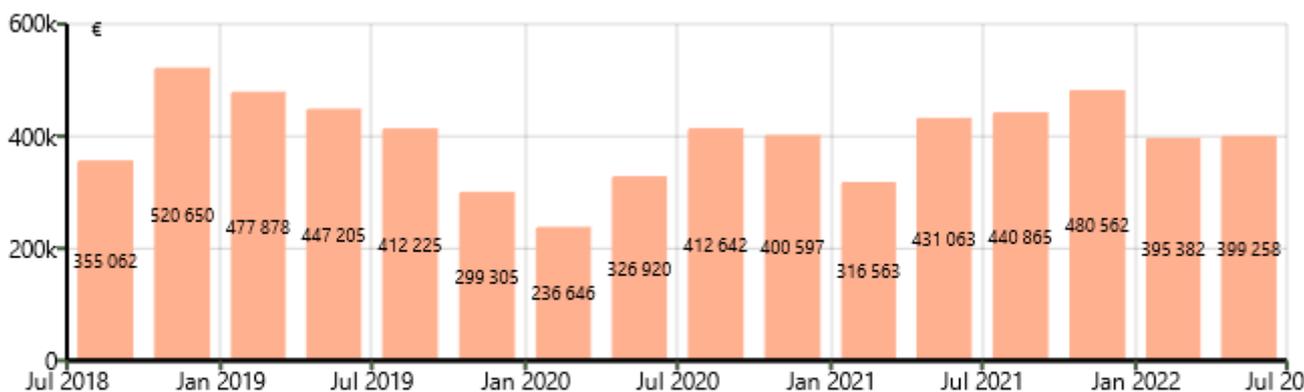


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec une valeur de 4 079 €/m², le prix trimestriel moyen des appartements reste sensiblement équivalent à sa valeur au dernier trimestre 2021 (4 108 €/m²) qui constituait le maximum observé sur les 16 derniers trimestres.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des appartements : +3,74%

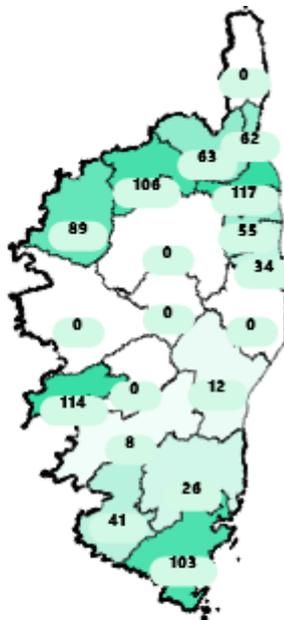


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des maisons

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Le prix trimestriel de vente moyen des maisons, très haut (plus de 430k€) durant les 3 derniers trimestres de l'année 2021, était redescendu à moins de 400 000 € au 1er trimestre 2022. Il reste sous ce même seuil au 2ème trimestre 2022.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des maisons : -7,38%



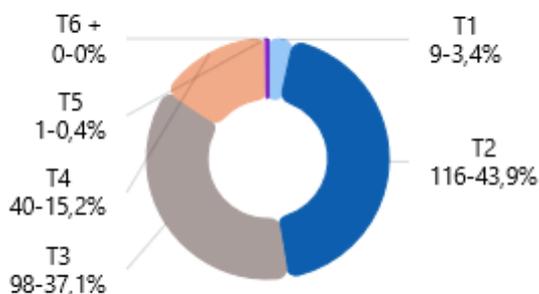
ECLN - Total trimestriel des mises en vente de logements par EPCI sur une année glissante (non recalé au dernier trimestre) (Juin 2022)

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



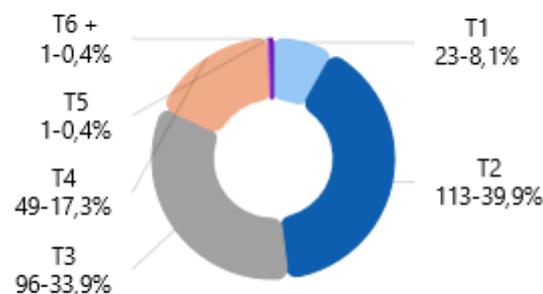
Avec 117 logements mis en vente, une fois de plus depuis le 3^e trimestre 2021, la CC de Marana-Golo est l'EPCI de Corse comptabilise le plus grand nombre de mises en vente de logements sur une année glissante au dernier trimestre.

Répartition trimestrielle des logements mis en vente par type de logement



Durant le 2nd trimestre 2022, ce sont les logements de type T2 qui ont été majoritairement mis en vente (116 logements représentant 43,90 % du total des mises en vente)

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



Durant le 2nd trimestre 2022, ce sont les logements de type T2 qui ont été majoritairement réservés à la vente (113 logements représentant 39,90 % 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](mailto: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.