Actualisation des graphiques de cette présentation et de ces notes sur les loyers, les prix de l'immobilier d'habitation et le montant des ventes immobilières sur le long terme et autres documents téléchargeables dans ce dossier historique et prospectif sur le marché immobilier d'habitation.

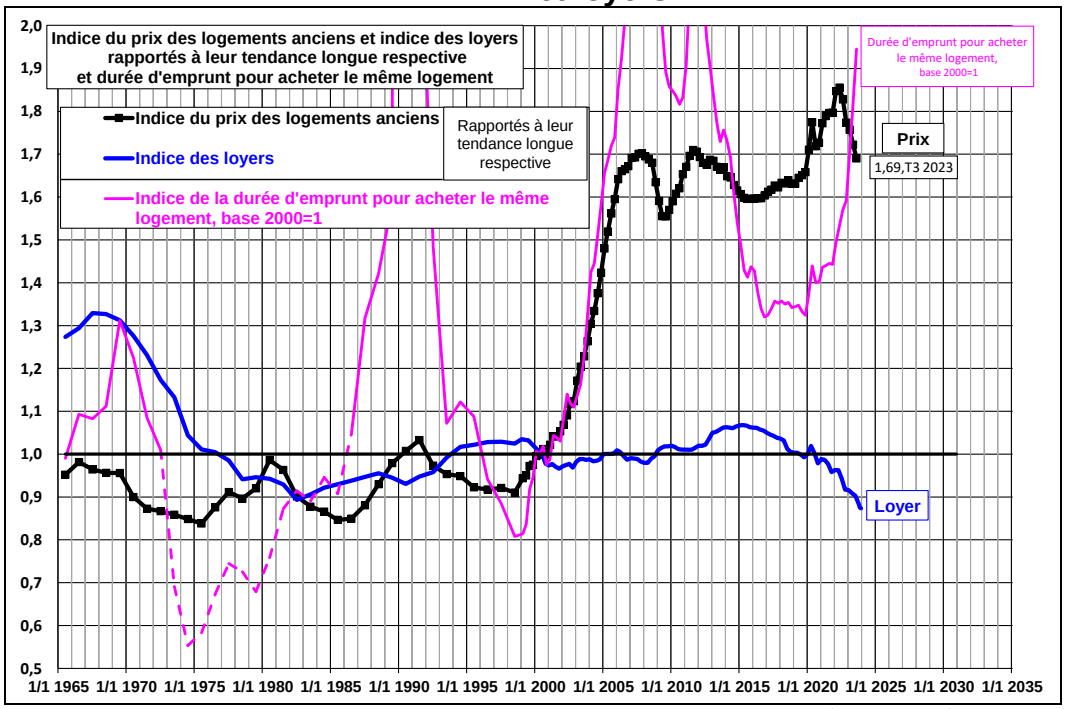
Dernières publications **Valeurs numériques : depuis 1800 (France) et depuis 1200 (Paris).**

Pour s'abonner aux annonces des mises à jour de ces graphiques Commentaire des graphiques Pour une prospective, cf. § 7 de cette présentation

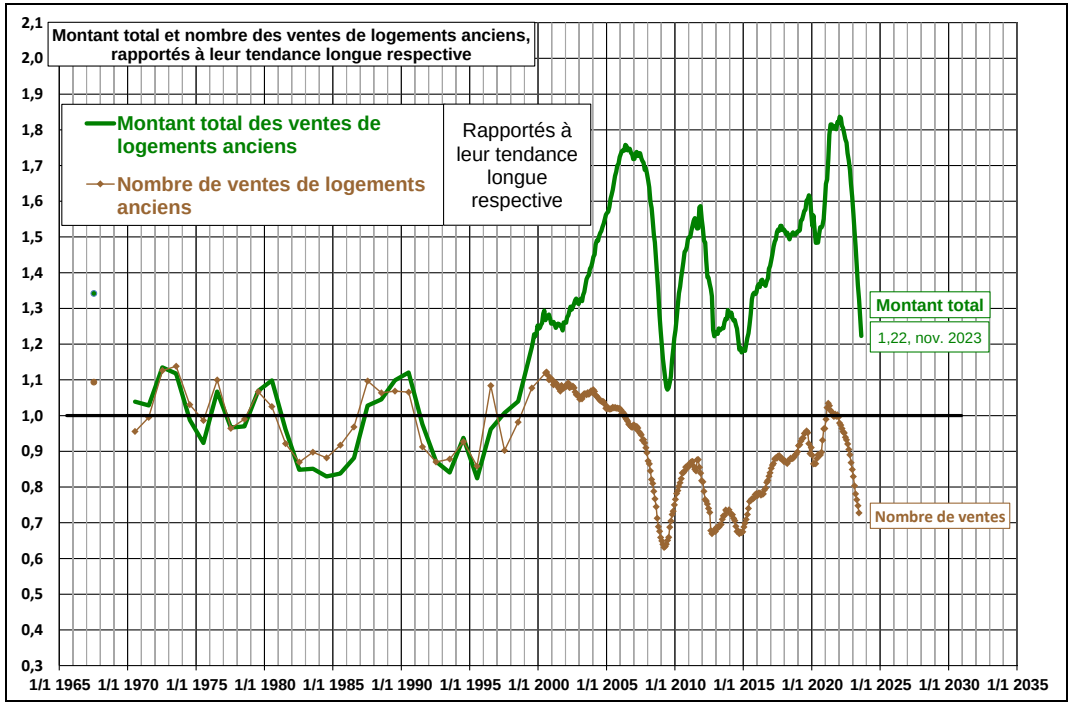
1. SYNTHESE

Indice de prix, nombre et montant des ventes de logements anciens et indice des loyers rapportés à leur tendance longue respective et durée d'emprunt pour acheter le même logement

1.1. Prix et loyers



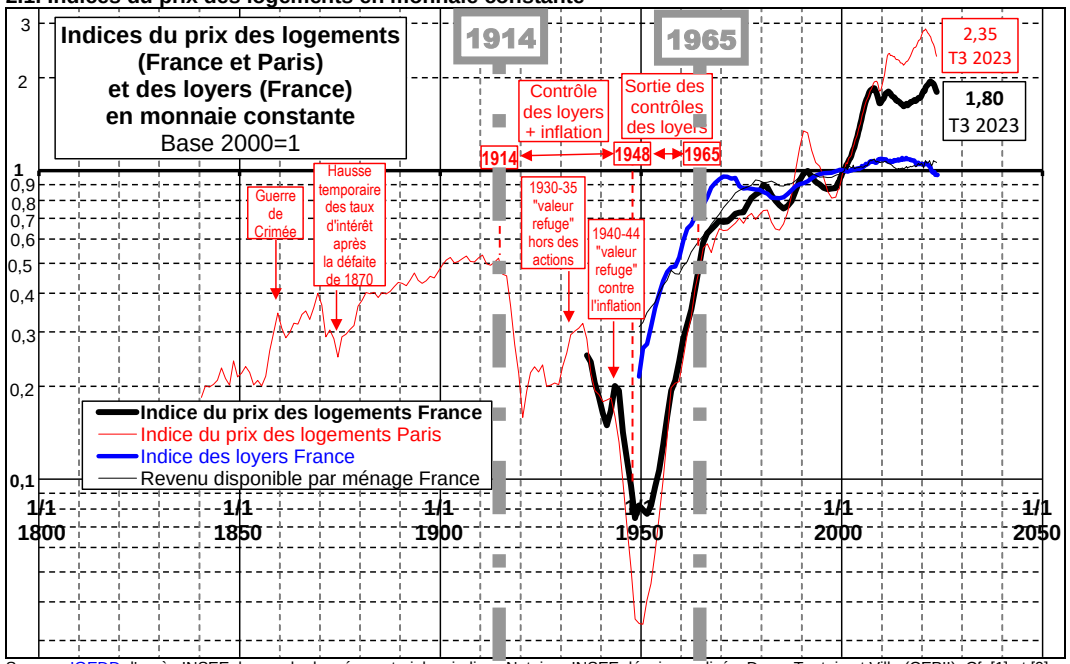
1.2. Volumes



Source: IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, DGFiP (MEDOC) & Banque de France. Sur le prix des logements anciens, cf. le § 2.3.1.1., de cette note sur le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme. Sur le montant et le nombre des ventes de logements anciens, cf. les § 5.1.2. et 5.2.1. de la même note, révisés par cette note. Sur la croissance relative des loyers et des revenus, cf. cette présentation, cette note et cette page sur l'évolution des loyers et des revenus depuis 1970. Sur la durée d'emprunt, cf. graphique 3.4. ci-dessous.

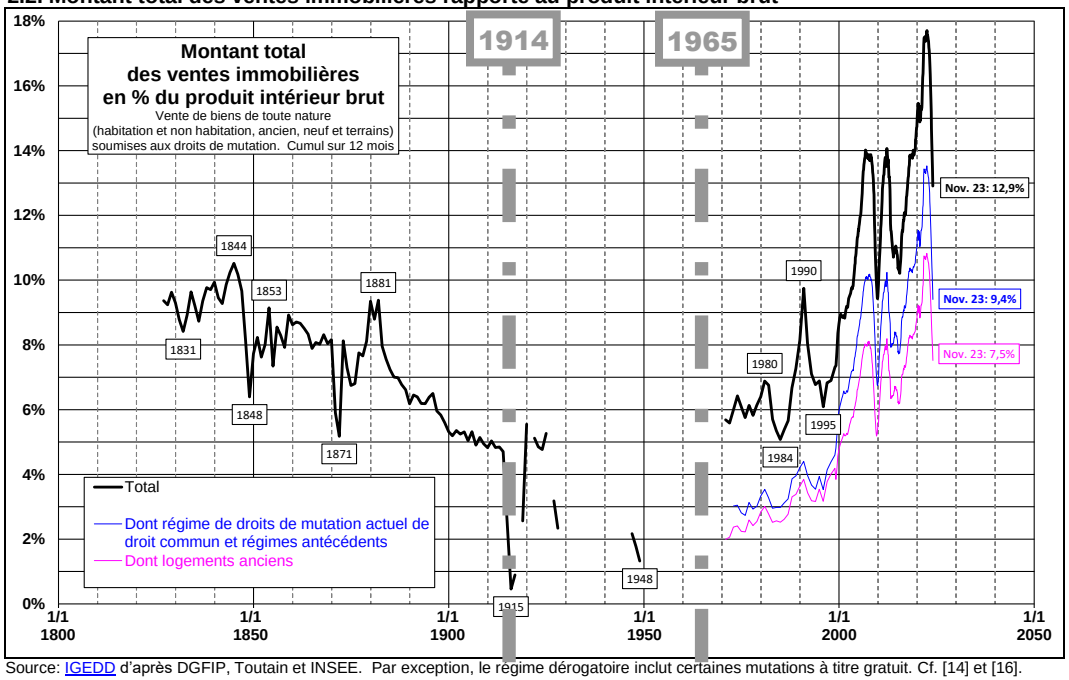
2. Depuis 1800

2.1. Indices du prix des logements en monnaie constante



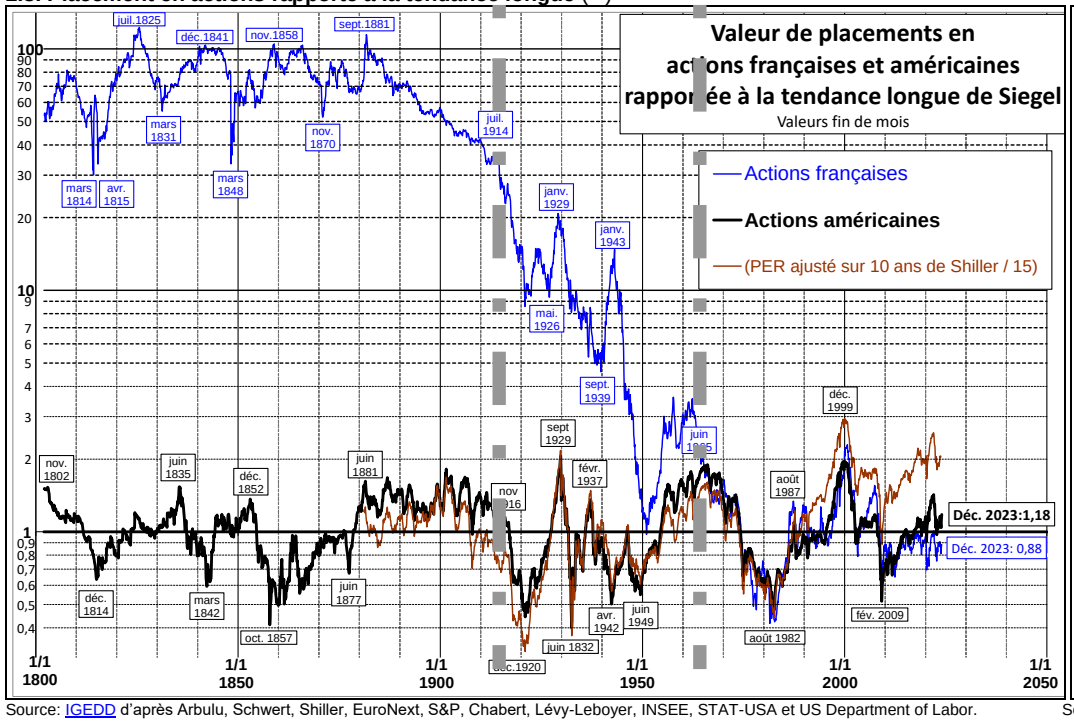
Source : IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII). Cf. [1] et [9]

2.2. Montant total des ventes immobilières rapporté au produit intérieur brut



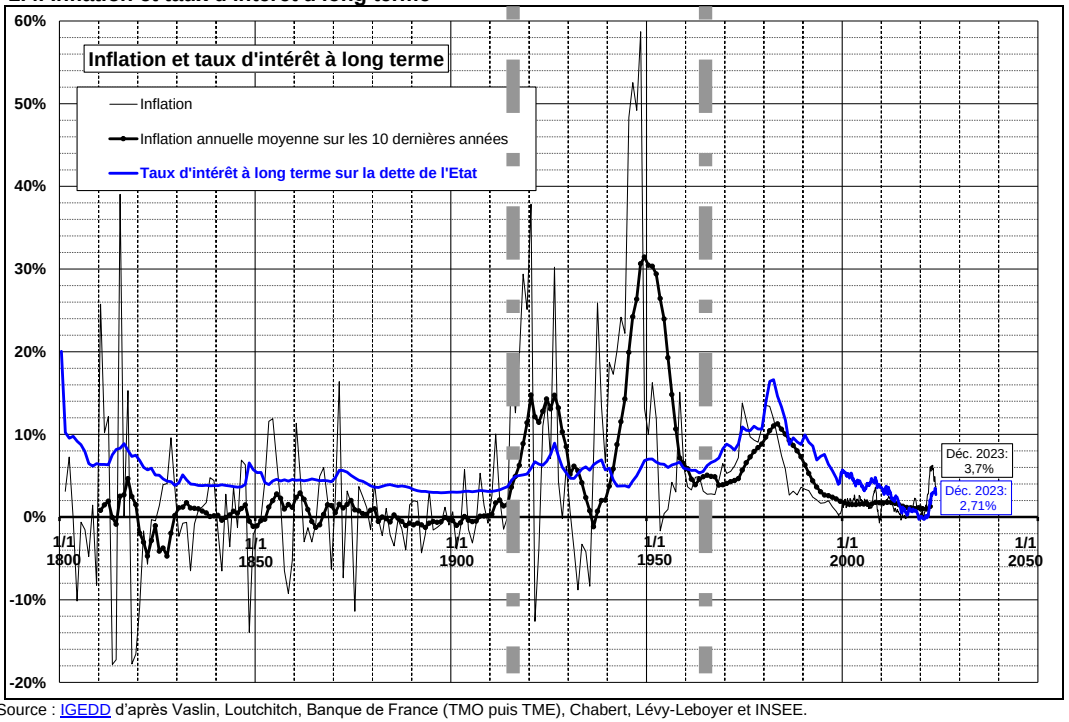
Source: IGEDD d'après DGFIP, Toutain et INSEE. Par exception, le régime dérogatoire inclut certaines mutations à titre gratuit. Cf. [14] et [16].

2.3. Placement en actions rapporté à la tendance longue (**)



Source: IGEDD d'après Arbulu, Schwert, Shiller, EuroNext, S&P, Chabert, Lévy-Leboyer, INSEE, STAT-USA et US Department of Labor.

2.4. Inflation et taux d'intérêt à long terme

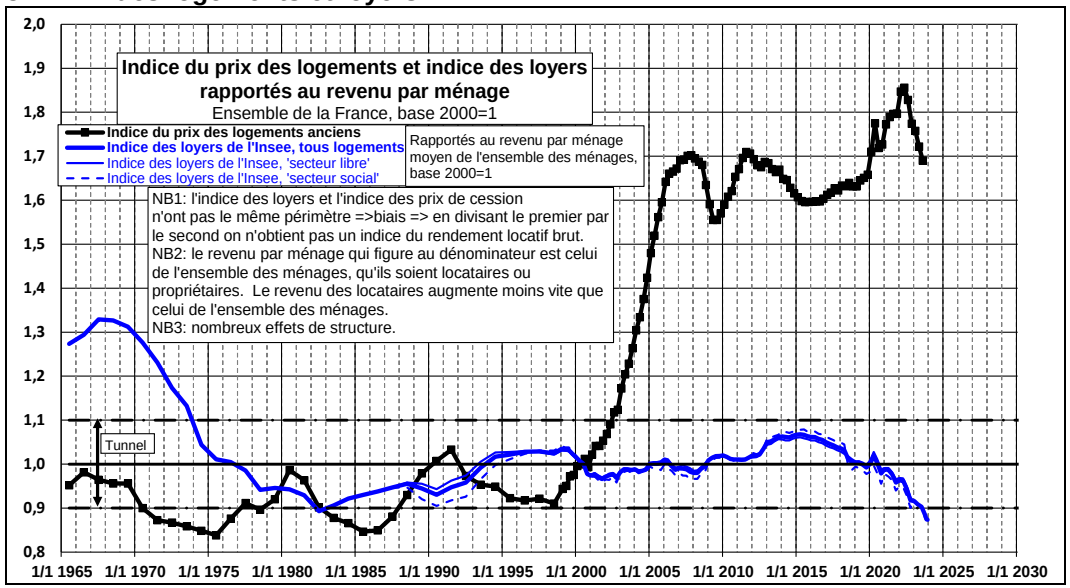


Source : IGEDD d'après Vaslin, Loutchitch, Banque de France (TMO puis TME), Chabert, Lévy-Leboyer et INSEE.

(**) Depuis 1802, la valeur d'un placement en actions américaines serpente autour d'une tendance longue croissant de 6,5% par an plus l'inflation. Au 19e siècle, la valeur d'un placement en actions françaises serpentait autour d'une tendance longue parallèle; de 1914 à 1965, elle a fortement diminué par rapport à cette tendance longue; depuis 1965, elle serpente autour de la même tendance longue que les actions américaines. Cf. § [1] , [3] et [8].

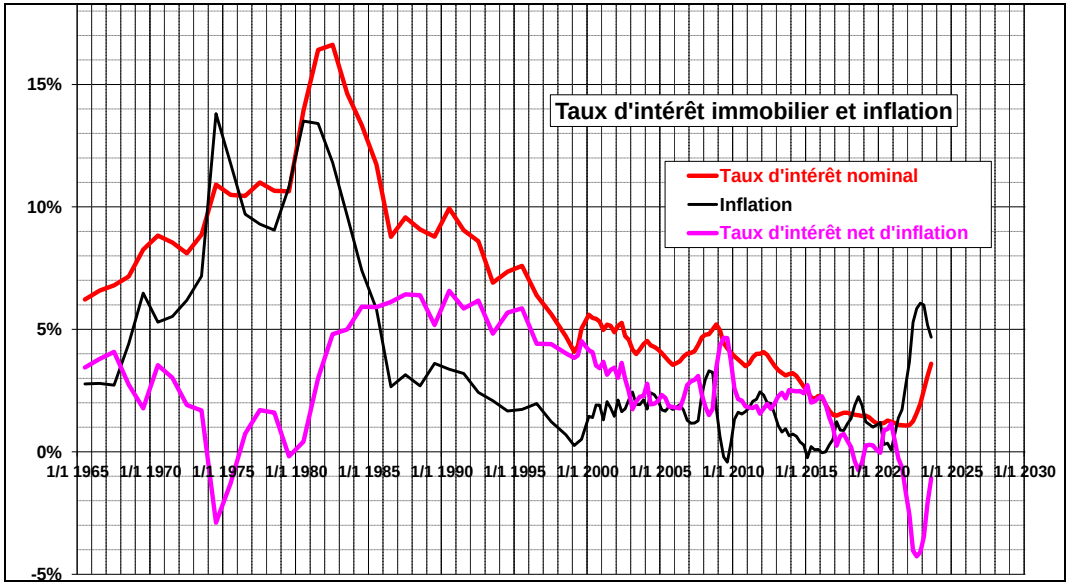
3. Depuis 1965 : prix des logements, loyers et conditions de financement

3.1. Prix des logements et loyers



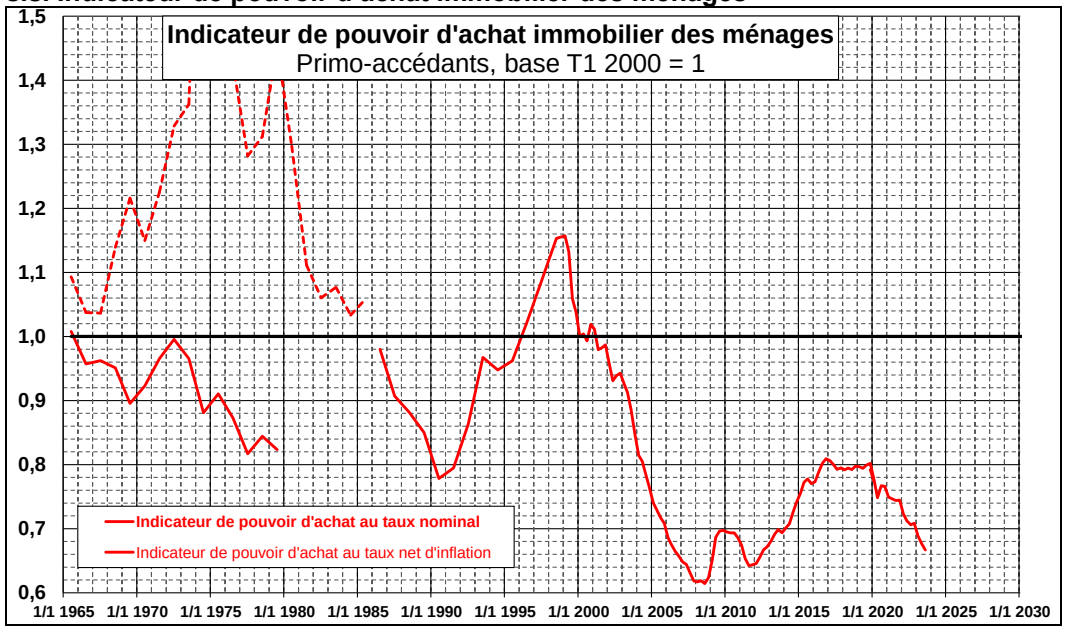
Source : IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés. Cf. cette note et cette présentation sur la stabilité de l'indice des loyers par rapport au revenu par ménage et ces commentaires sur le « tunnel ».

3.2 Taux d'intérêt et inflation



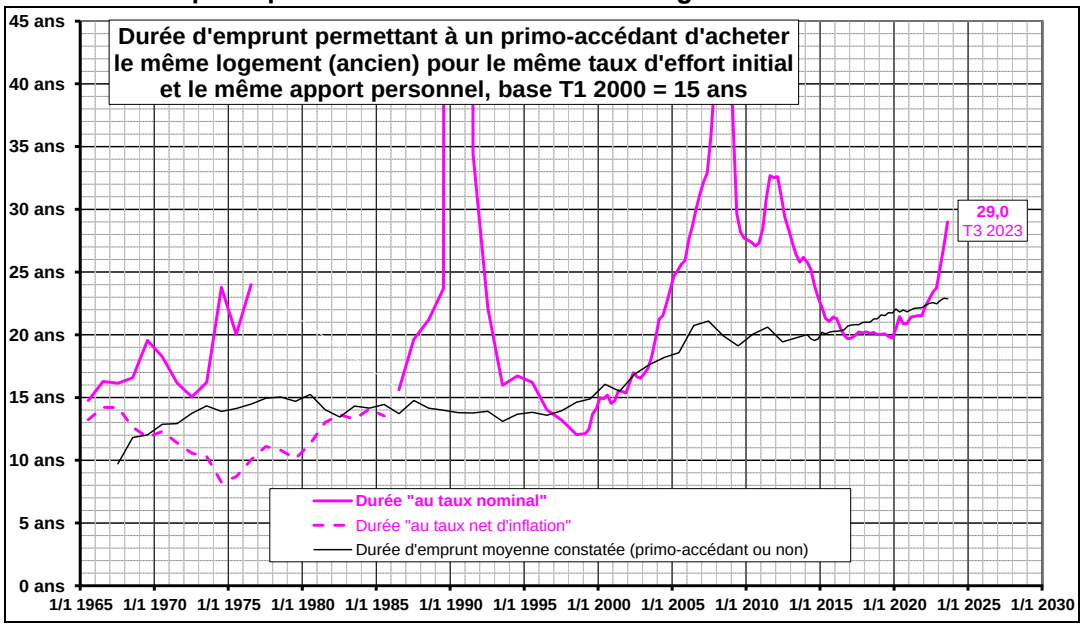
Source : IGEDD d'après INSEE et Banque de France (TMO avant 1989, TME de 1989 à 2003, taux des crédits pour l'habitat de PFIT>1 an à partir de 2004).

3.3. Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages



Source : IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et Banque de France.

3.4 Durée d'emprunt permettant d'acheter le même logement



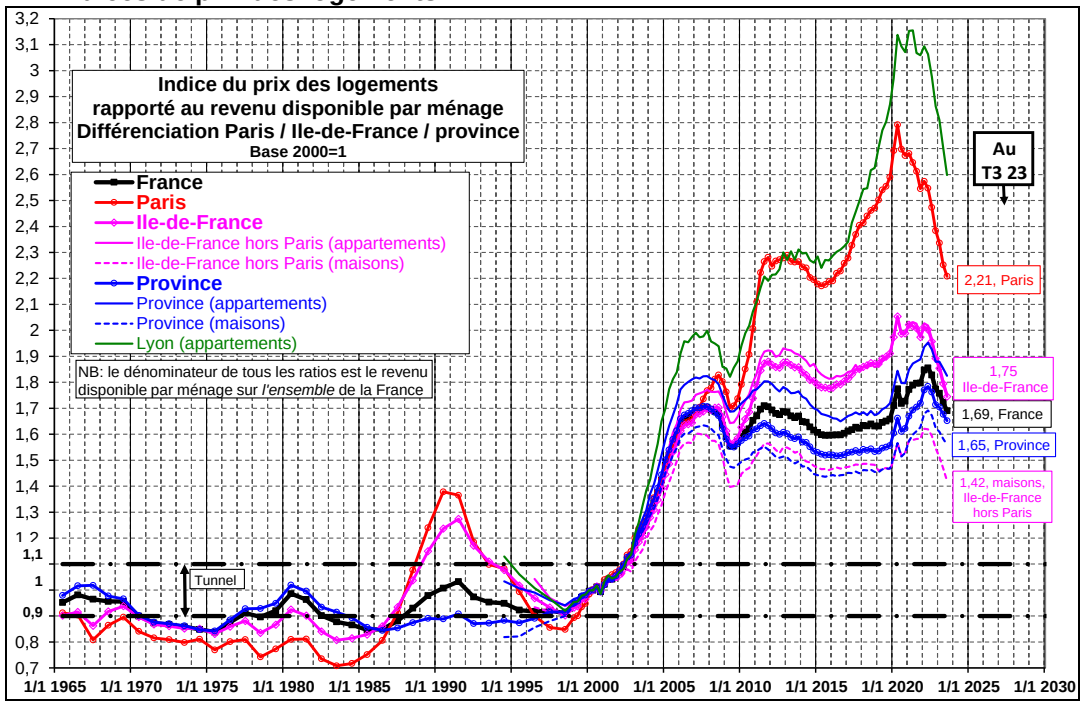
Source : IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et Banque de France.

Les graphiques 3.3 et 3.4 suivent dans le temps la situation de ménages primo-accédants. Au T1 2000, l'achat est financé pour 10% par la réalisation d'une épargne financière et pour 90% par un emprunt sur 15 ans à taux et mensualités fixes. L'épargne financière varie comme le revenu par ménage et le solde est financé par emprunt.

Le graphique 3.3 représente l'indicateur de pouvoir d'achat immobilier, c'est-à-dire la quantité de logement ancien que le ménage peut acheter, pour un taux d'effort (mensualité rapportée au revenu) donné, en base T1 2000=1. Le graphique 3.4 représente la durée d'emprunt permettant au ménage d'acheter le même logement en base T1 2000=15 ans. En période de forte inflation (1968-1985), on utilise le taux d'intérêt net d'inflation, ce qui constitue une vue de l'esprit (notamment parce que ce taux peut être négatif) mais rend compte, dans une certaine mesure, de l'effet des anticipations d'inflation (supposées égales à l'inflation sur les 12 derniers mois) sur le taux d'effort initial accepté par les emprunteurs et les prêteurs. Les aides publiques ne sont pas prises en compte (leur impact est faible par rapport aux fluctuations de l'indicateur). Cf. [1].

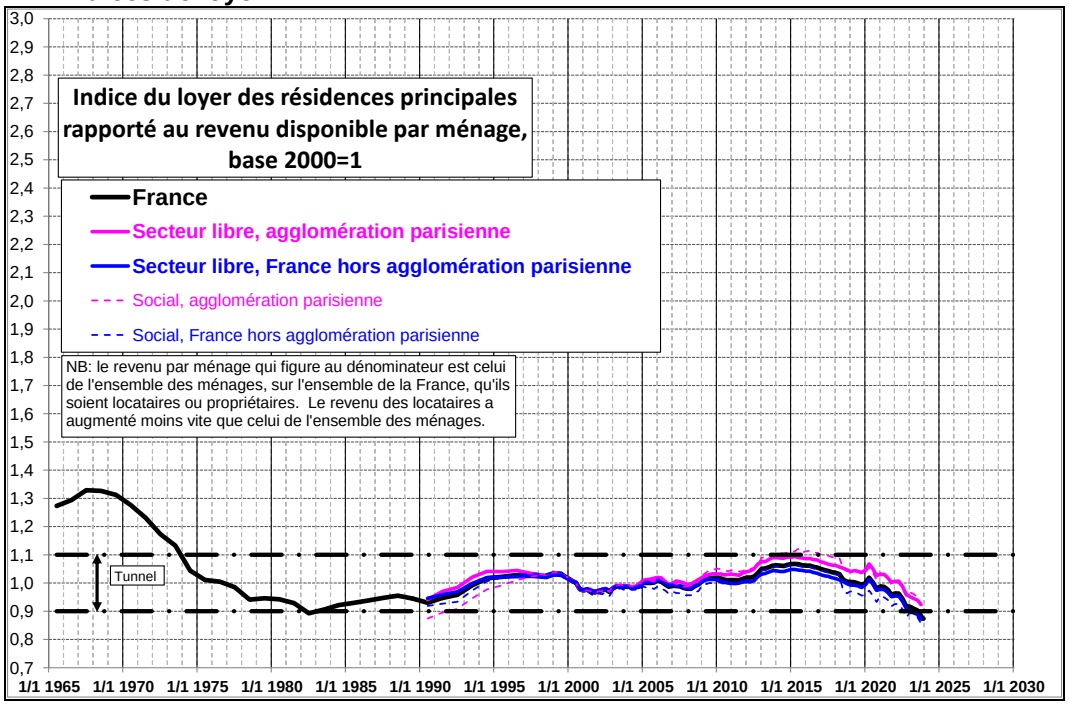
4. Depuis 1965, différenciation locale

4.1. Indices de prix des logements



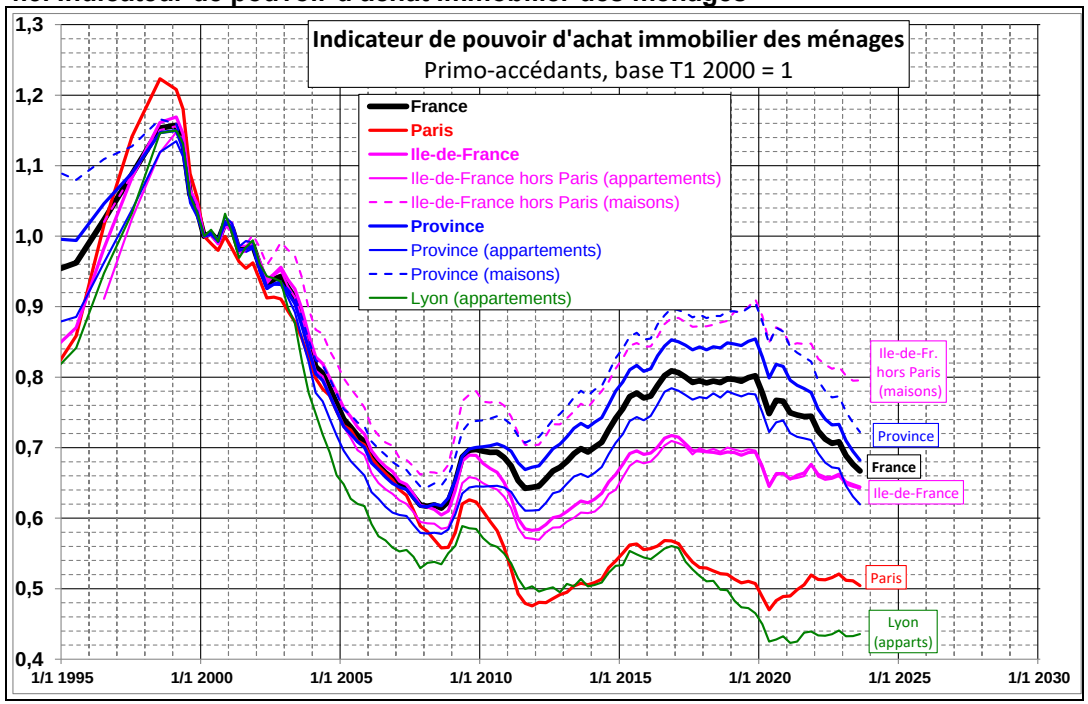
Source : IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés. Cf. § [1] [3] et [9].

4.2. Indices de loyer



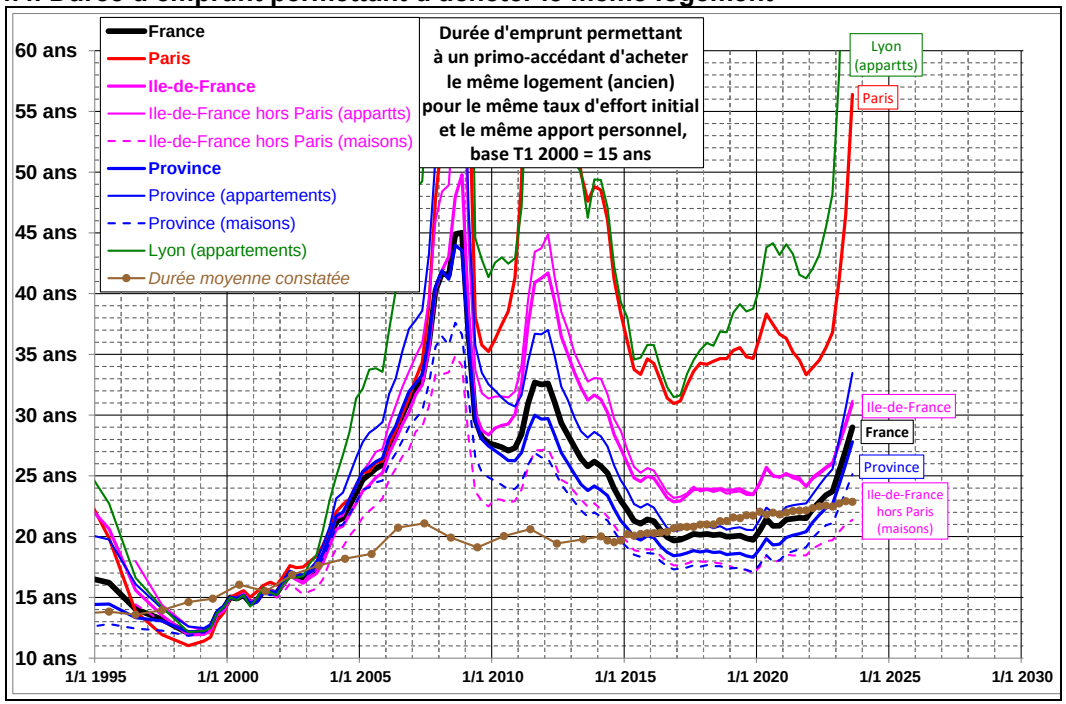
Source : indice des loyers observés des résidences principales, INSEE.

4.3. Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages



Source : comme graphique 3.3

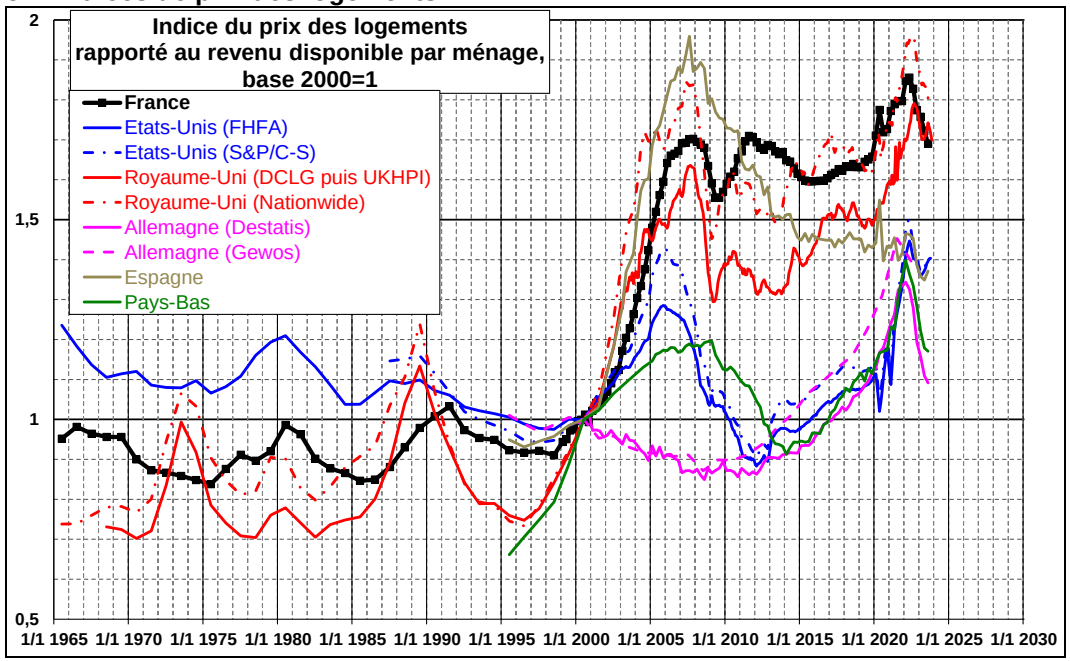
4.4. Durée d'emprunt permettant d'acheter le même logement



Source : comme graphique 3.4.

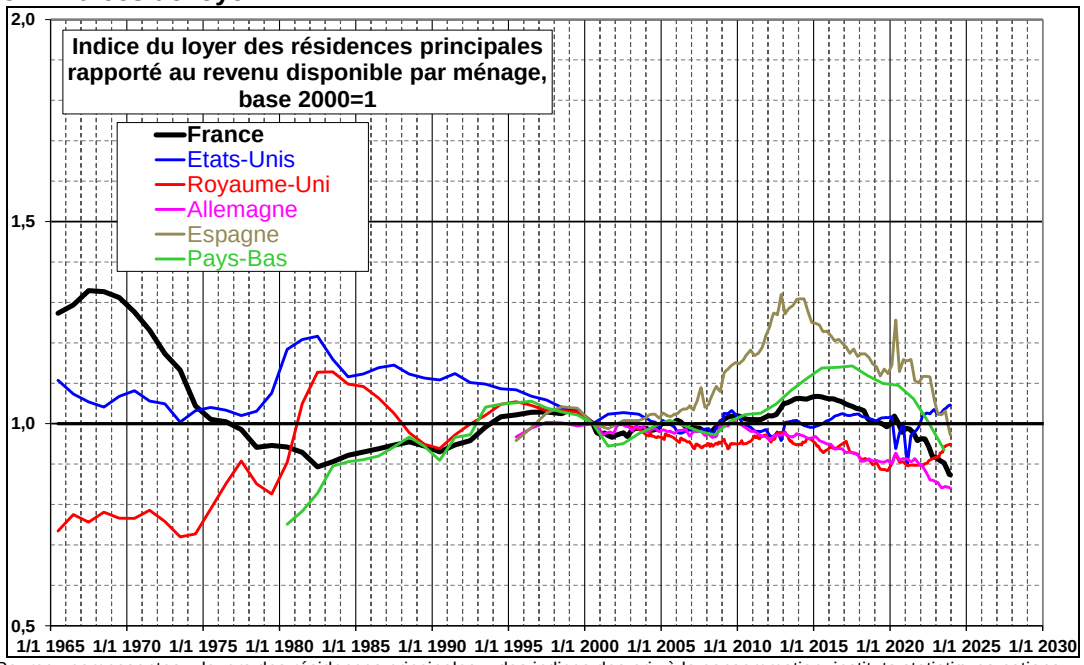
5. Depuis 1965, comparaisons internationales

5.1. Indices de prix des logements



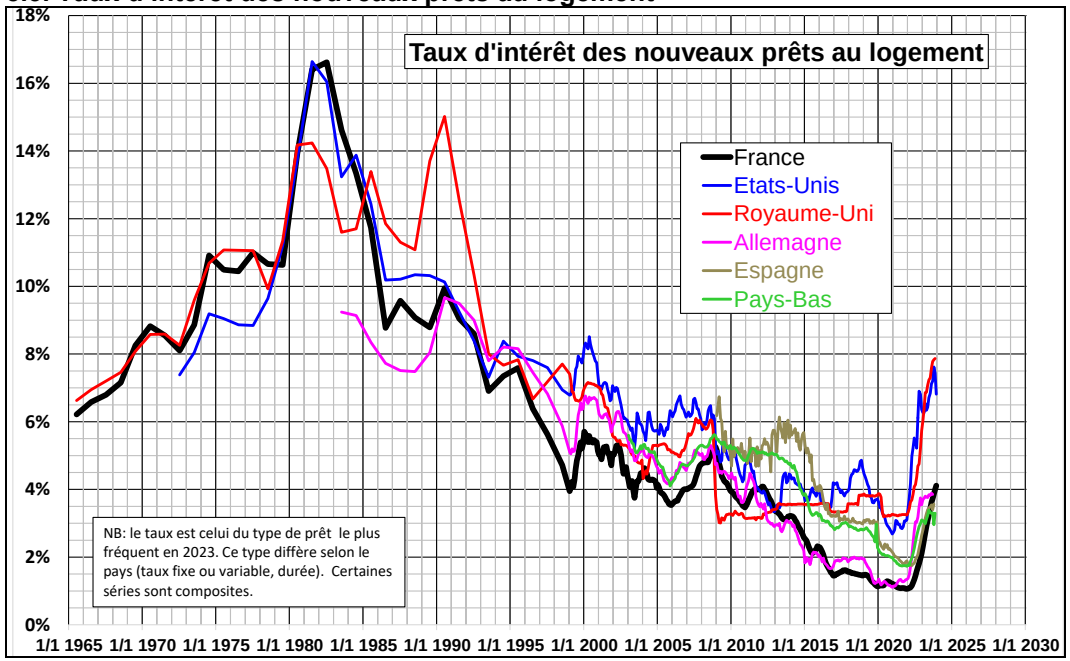
Source : IGEDD d'après INSEE, bases notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, R. Shiller, S&P/C-S, Census Bureau, Bureaus of Economic Analysis and Labor Statistics, UK Office for National Statistics, Nationwide, Destatis, Gewos, INE, Ministerio de Fomento, R. Vergés, Centraal Bureau Voor de Statistiek. La méthodologie d'un indice peut influer sur sa croissance tendancielle: les différences entre les tendances longues des divers indices représentés sur ce graphique peuvent être causées au moins pour partie par des différences de méthodologie. Cf. [1], [3] et [9].

5.2. Indices de loyer



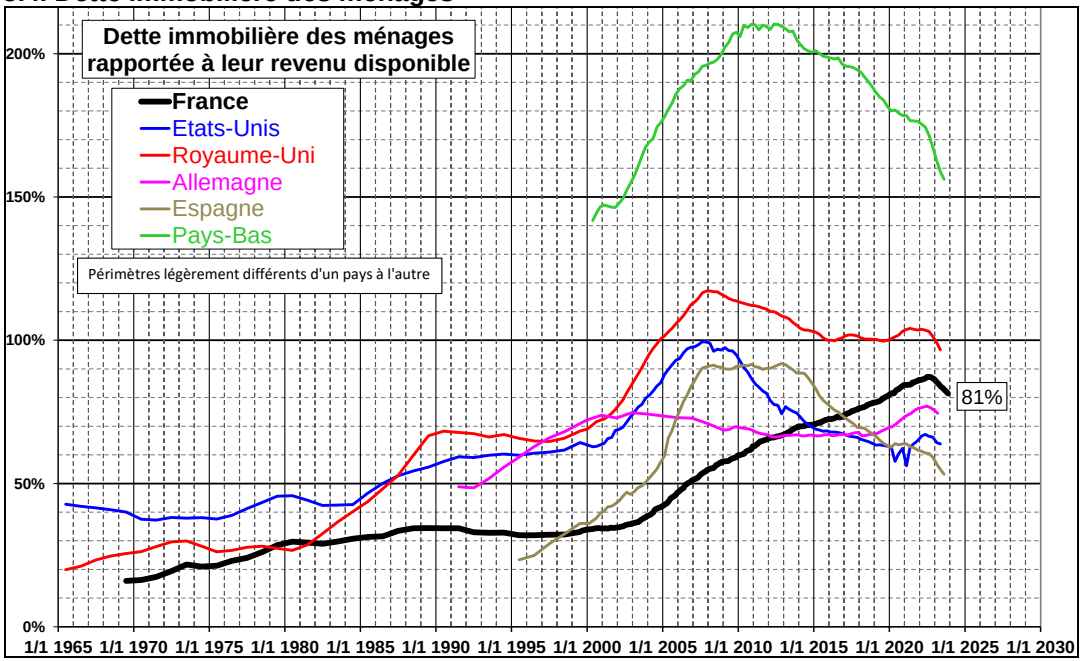
Source : composantes « loyers des résidences principales » des indices des prix à la consommation, instituts statistiques nationaux.

5.3. Taux d'intérêt des nouveaux prêts au logement



Source : IGEDD d'après instituts statistiques et banques centrales nationaux, Freddie Mac

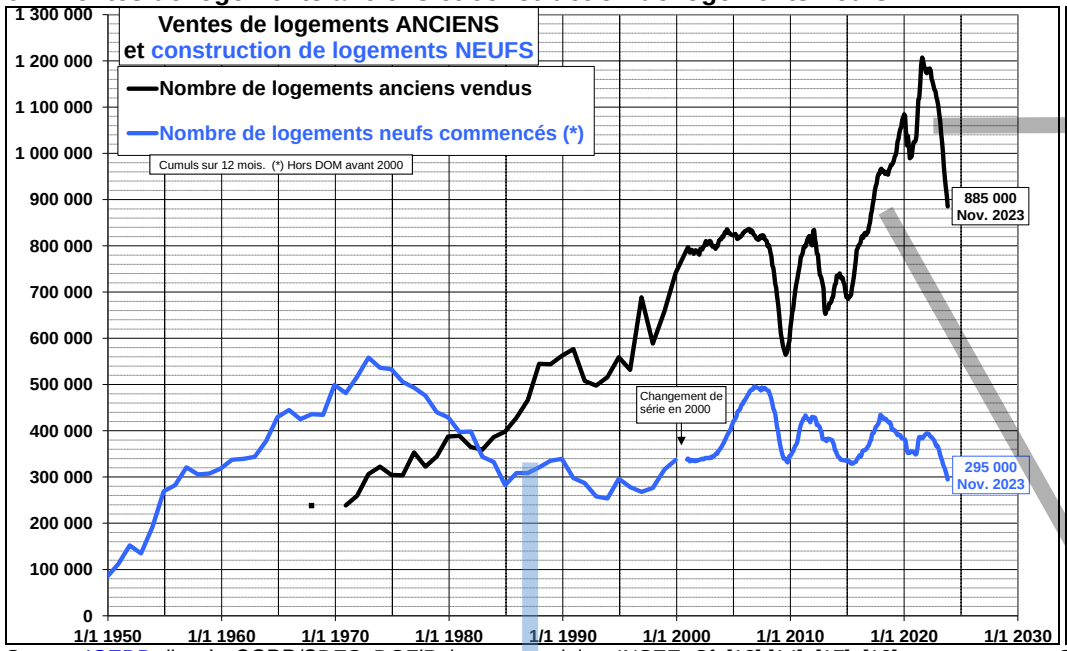
5.4. Dette immobilière des ménages



Source : IGEDD d'après banques centrales et instituts statistiques nationaux

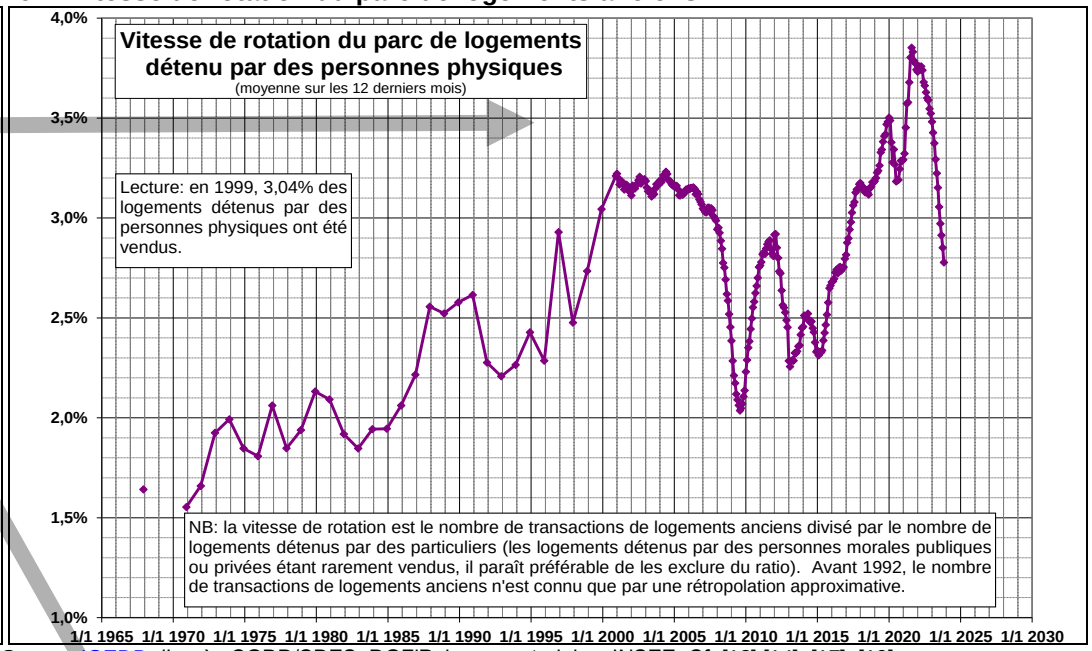
6. Volumes

6.1. Ventes de logements anciens et construction de logements neufs



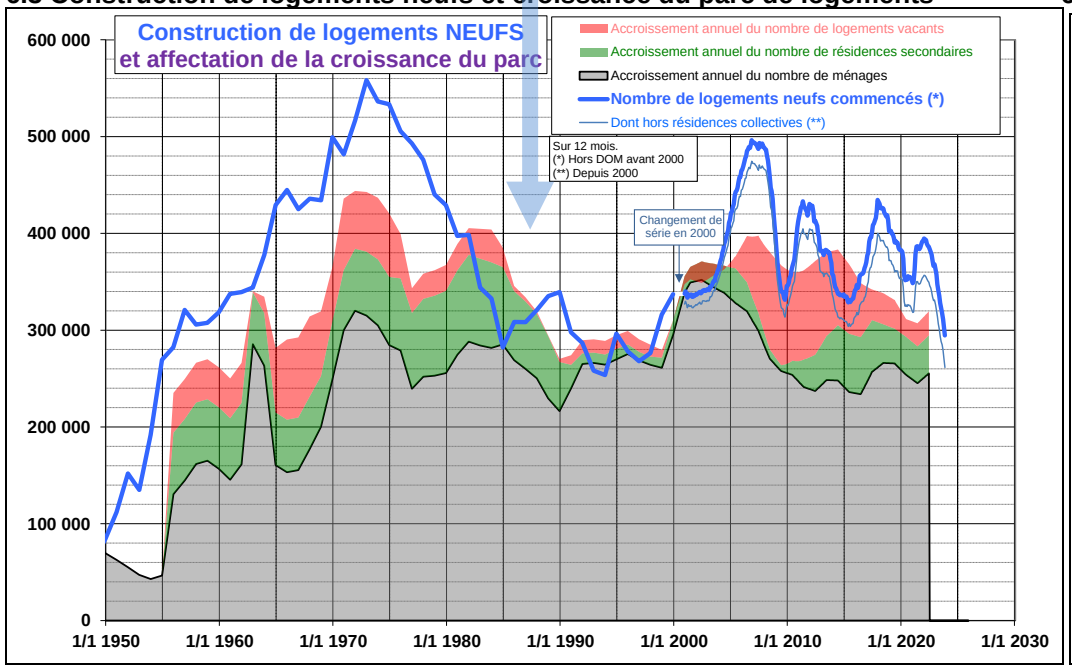
Source: IGEDD d'après CGDD/SDES, DGFiP, bases notariales, INSEE. Cf. [13] [14], [17], [19].

6.2. Vitesse de rotation du parc de logements anciens



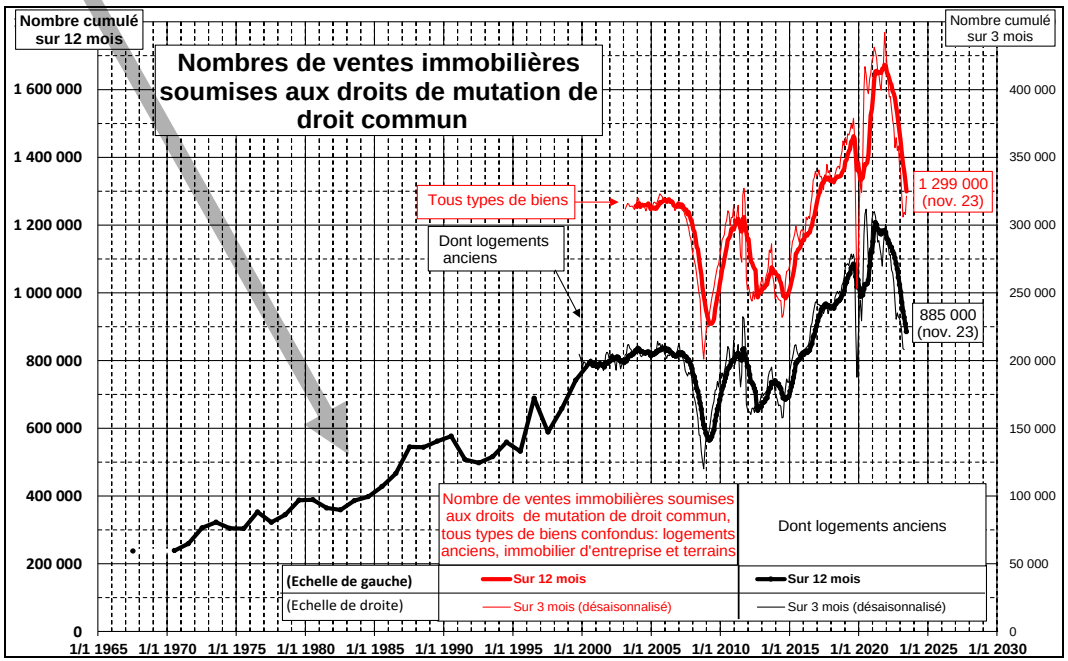
Source: IGEDD d'après CGDD/SDES, DGFiP, bases notariales, INSEE. Cf. [13] [14], [17], [19].

6.3 Construction de logements neufs et croissance du parc de logements



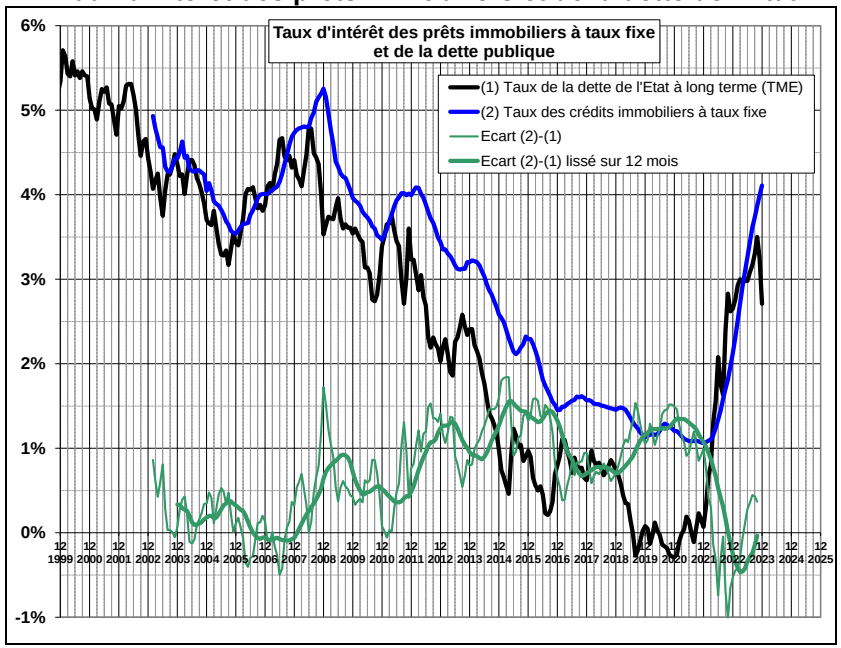
Source : IGEDD d'après CGDD/SDES (Sitadel et Compte du logement) et INSEE. Le nombre de logements construits est égal à la somme des accroissements des nombres de résidences principales (c'est-à-dire par définition de ménages),de résidences secondaires et de logements vacants, sous réserve des démolitions et des changements d'affectation et de l'accroissement du nombre de résidences collectives hébergeant des populations hors ménages..

6.4. Nombre de ventes immobilières soumises au droit de mutation de droit commun



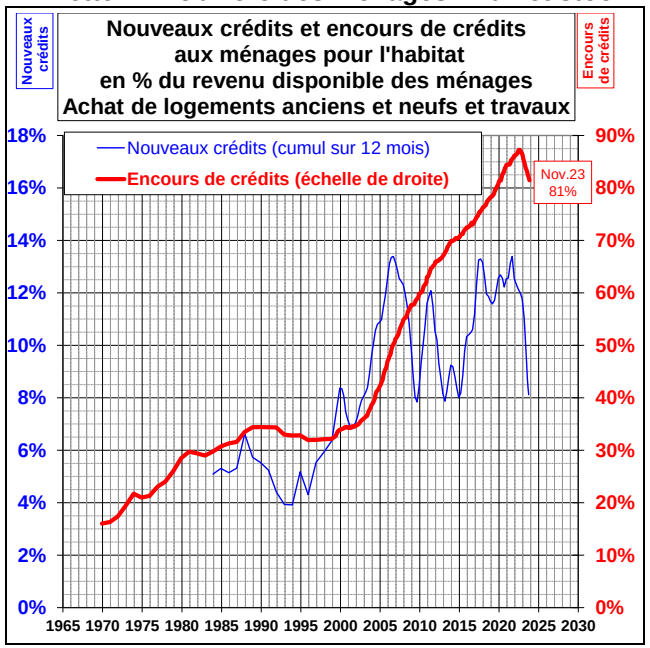
Source : IGEDD d'après DGFiP, CGDD/SDES, bases notariales, INSEE. Cf. [13] [14], [17], [19].
Les ventes taxées au taux de droit commun incluent les ventes de logements anciens (pour environ 2/3 de l'effectif et 80% du montant en moyenne sur l'ensemble de la France), mais aussi les ventes de biens à usage professionnel anciens et de terrains à bâtir non soumis à TVA..Cf. [13] [14], [17] et [19].

7.1. Taux d'intérêt des prêts immobiliers et de la dette de l'Etat



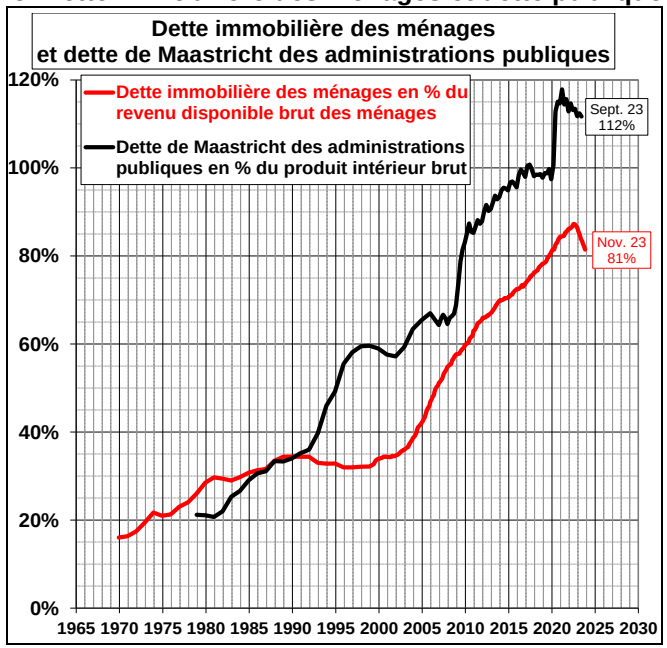
Source : IGEDD d'après Banque de France et INSEE

7.2. Dette immobilière des ménages : flux et stock



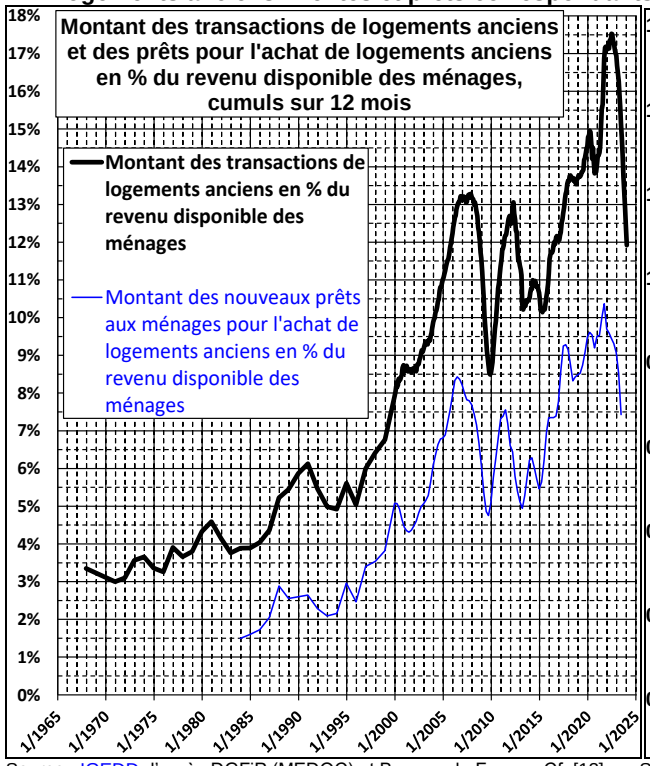
Source : IGEDD d'après Banque de France et INSEE. Cf. [20]

7.3. Dette immobilière des ménages et dette publique



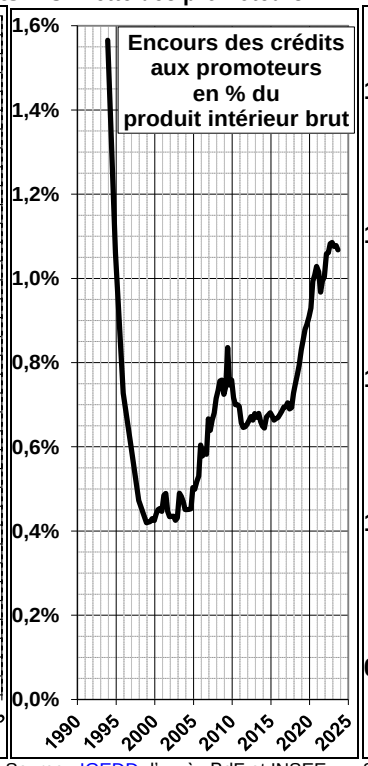
Source : IGEDD d'après Banque de France et INSEE. Cf. [20].

7.4 Logements anciens : ventes et prêts correspondants



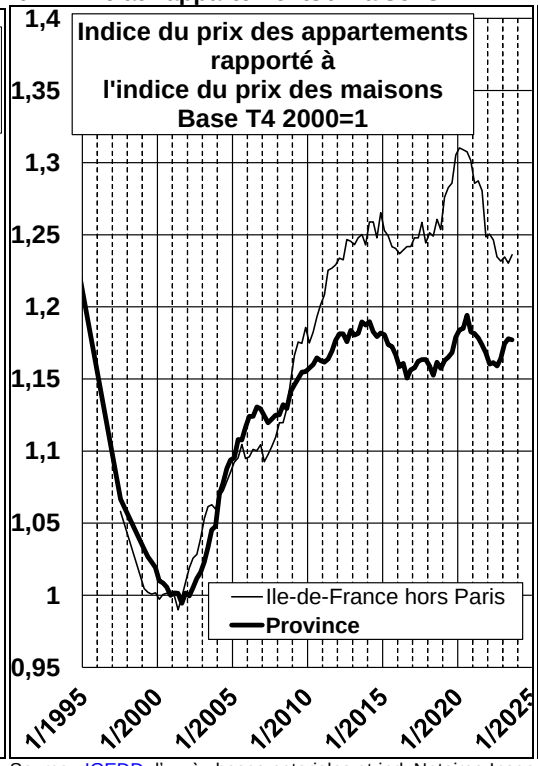
Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et Banque de France. Cf. [13].

7.5. Dette des promoteurs



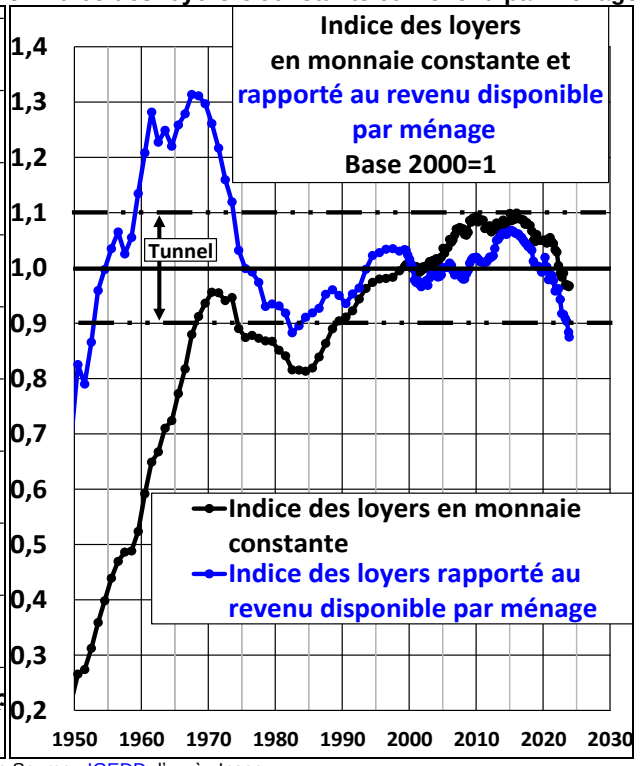
Source : IGEDD d'après BdF et INSEE.

8. Prix relatif appartements / maisons



Source : IGEDD d'après bases notariales et-ind. Notaires-Insee

9. Indice des loyers € constants et / revenu par ménage



Source : IGEDD d'après Insee

10. Références

**** Page sur le prix des logements sur le long terme :*** http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html.

**** Prix des logements et des autres actifs sur longue période***

[1] Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme, support de cours.
[2] Séries longues (1800-2020): valeurs numériques utilisées pour confectionner les graphiques ci-dessus.
[3] « Prix des logements, loyers, et couple rendement - risque de l'investissement immobilier », extrait d'un rapport IGF-CGEDD, avril 2021.
[4] « Loyers et revenus sur le long terme », J. Friggit, CGEDD, présentation aux entretiens d'Inxauseta, août 2022.
[5] « L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre », J. Friggit, CGEDD, 2021.
[6] « Le prix des logements sur le long terme », J. Friggit, CGEDD, 2010.
[7] « Loyers et revenus depuis les années 1970 », J. Friggit, CGEDD, 2013.
[8] « Long Term (1800-2005) Investment in Gold, Bonds, Stocks and Housing in France – with Insights into the USA and the UK: a Few Regularities », J.Friggit, CGEDD, 2007.
[9] « Comparing Four Secular Home Price Indices », J. Friggit, CGEDD, 2008.
[10] « Placements en actions et en logement : quelques régularités sur longue période », J. Friggit, Réflexions Immobilières n°33, 2002.
[11] « Documents sur le problème du logement », G. Duon, Études Économiques, Ministère de l'Économie, Service National de la Statistique, 1946, n°1.
[12] « Evolution relative du prix des appartements et du prix des maisons : l'inversion de 2001 », J. Friggit, CGEDD, 2011.
[13] « Différenciation du niveau et de la variation du prix des logements selon le département de 1994 à 2018 », J. Friggit, CGEDD, 2019.

**** Montant et nombre des ventes immobilières et de ventes de logements anciens***

[14] « Droits de mutation et montant des transactions immobilières - 1800-2008 », J. Friggit, CGEDD, 2009.
[15] « Le montant et le nombre des transactions de logements anciens depuis 1967 et leurs « tendances longues » », J. Friggit, CGEDD, 2015.
[16] Méthode de calcul de l'assiette des droits de mutation immobiliers.
[17] Méthode d'estimation du nombre de ventes immobilières, « Diverses évaluations du nombre de transactions de logements anciens », J. Friggit, CGEDD, 2008 et « Estimation du nombre de transactions de logements anciens à finalité conjoncturelle », J. Friggit, CGEDD, 2008.
[18] Assiette des droits de mutation immobiliers, par département, mois et régime depuis 2000 (DGFiP-MEDOC).
[19] Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois depuis 1967 (valeurs numériques).

**** Dette immobilière des ménages***

[20] « Projection à horizon 2030 de la dette immobilière des ménages », J. Friggit, CGEDD, 2010.

**** Prix des actions et taux d'intérêt sur longue période***

[21] « La Bourse de Paris au XIXe siècle », P. Arbulu, Connaissances et Savoirs, 2007, ouvrage extrait de « Le marché parisien des actions au XIXe siècle : performance et efficience d'un marché émergent », P. Arbulu, thèse de doctorat ès sciences de gestion, Université d'Orléans, 1998.
[22] « Le marché des rentes françaises au XIXe siècle et la crédibilité financière de l'État », J.-M. Vaslin, thèse de doctorat ès sciences de gestion, Université d'Orléans, 1999.
[23] « Le marché financier français au XIXe siècle », 2 tomes, ouvrage collectif sous la direction de P.-C. Hautcoeur et G. Gallais-Hamonno, Publications de la Sorbonne, 2007.
[24] « Des variations des taux d'intérêt en France de 1800 à nos jours », L.-J. Loutchitch, Alcan, Paris, 1930.
[25] « Indexes of US Stock Prices from 1802 to 1987 », G. Schwert, Journal of Business, vol.63 n°3, 1990.
[26] « Irrational Exuberance », Second Edition, R. Shiller, Princeton University Press, 2005 (traite également du prix des logements sur le long terme).

**** Agrégats macroéconomiques et démographiques sur longue période***

[27] « L'économie française au XIXème siècle, analyse macroéconomique », M. Lévy-Leboyer et F. Bourguignon, Économica, 1985.
[28] « Essai sur les mouvements des revenus et l'activité économique en France de 1789 à 1820 », A. Chabert, Librairie de Médicis, 1949.
[29] « Le produit intérieur brut de la France de 1789 à 1982 », J.-C. Toutain, Cahiers de l'ISMEA n°15, 1987.
[30] Séries longues macroéconomiques, P. Villa, CEPII.

Des actualisations du présent document et des documents complémentaires peuvent être téléchargés sur la page http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html.

L'interprétation de certains graphiques est délicate ; il est vivement conseillé, pour éviter d'en tirer des conclusions erronées, de consulter les références.

Sauf mention contraire, les valeurs sont annuelles avant 1999, trimestrielles ou mensuelles ensuite. Pour les trimestres ou les mois les plus récents, on utilise parfois des valeurs provisoires.

Les graphiques peuvent être reproduits, pourvu qu'ils le soient intégralement, sans ajout ni omission, et pourvu que la source figurant sous chacun d'eux soit intégralement reproduite, accompagnée du lien http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html.

J.Friggit - IGEDD. Les analyses présentées dans ce document sont celles de leur auteur et, en particulier, n'engagent pas l'IGEDD.