

Résultats au 2^{ème} trimestre 2014

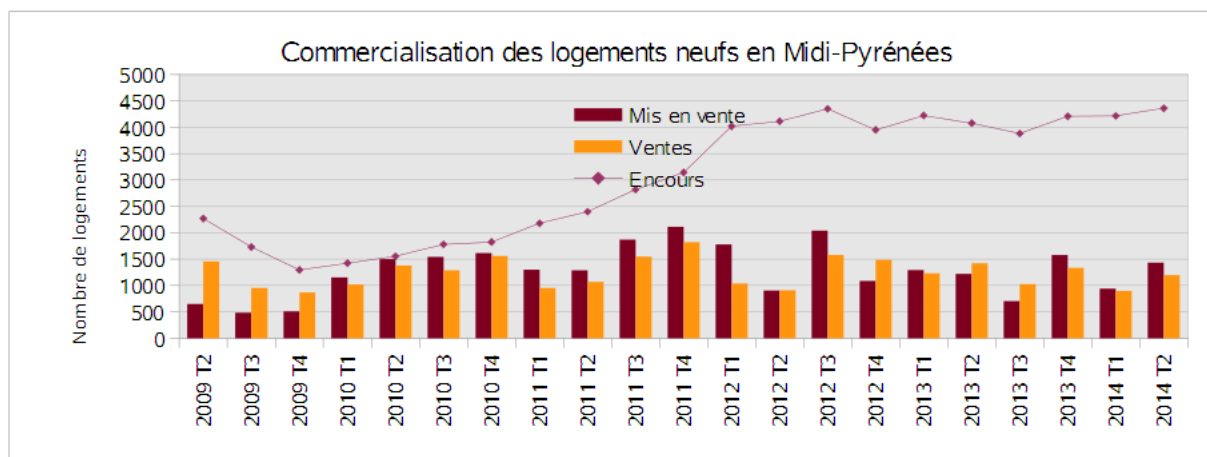
Des stocks de logements neufs élevés

Au deuxième trimestre 2014, 1 194 logements neufs destinés aux particuliers ont été réservés ou vendus en Midi-Pyrénées, soit une diminution de 15,9 % par rapport deuxième trimestre de 2013.

Parallèlement les mises en vente ont fortement augmenté depuis un an : +17,7 % par rapport au deuxième trimestre 2013.

Ainsi l'encours de logements reste élevé avec 4 358 logements en attente d'acquéreurs fin juin 2014 dont 3 795 appartements. Pour ceux-ci, la durée d'écoulement est maintenant de plus d'une année.

Au deuxième trimestre, dans l'aire urbaine de Toulouse, une maison se vend 227 000 € le lot et un appartement 3 435 € au mètre carré.



Source: DREAL Midi Pyrénées, ECLN

Près de 1 200 logements vendus à des particuliers entre avril et juin 2014

En Midi-Pyrénées, au cours du 2^{ème} trimestre 2014, 1 194 logements ont été réservés ou vendus à des particuliers, soit une augmentation de 32,5 % par rapport au trimestre précédent qui était historiquement bas avec 901 logements vendus. Néanmoins le niveau observé un an auparavant, autour de 1 400 unités, n'est pas retrouvé avec une diminution de 15,9 %.

La hausse des ventes observée sur les trois derniers mois est essentiellement tirée par les ventes d'appartements avec 289 logements supplémentaires vendus entre le premier et le deuxième trimestre. Il s'agit pour moitié de logements de moins de 3 pièces.

Au cours de ce 2^{ème} trimestre 2014, l'aire urbaine de Toulouse concentre 95% des ventes de logements neufs de la région destinés aux particuliers. Ces ventes se répartissent équitablement entre Toulouse et sa banlieue.

Ce trimestre, on enregistre 101 abandons de commercialisation de logements en Midi-Pyrénées, ce qui porte à 471 le nombre de réservations abandonnées ces 12 derniers mois. Ces annulations représentent 10 % des réservations en Midi-Pyrénées contre 15 % pour la France métropolitaine.

Définitions

- (1) ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.
- (2) prix de vente : prix de vente moyen par lot ou par m² (unité : en €/lot ou en €/m²)
- (3) délai d'écoulement de l'encours = (nombre de logements encours / moyenne des ventes des deux derniers trimestres) x 3 (unité : en mois de vente)
- (4) encours de logements = logements proposés à la vente mais non encore réservés.

Commercialisation des logements neufs au 2^{ème} trimestre 2014

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mis en vente	Vente ⁽¹⁾	Encours proposés	Prix de vente ⁽²⁾ K€/lot	Mis en vente	Vente ⁽¹⁾	Encours proposés	Prix de vente ⁽²⁾ €/m ²
Midi-Pyrénées	129	115	563	225,4	1306	1079	3795	3 394
Haute-Garonne	129	111	435	227,5	1196	1027	3451	3 434
Région hors Haute-Garonne	0	4	128	168,8	110	52	344	2 630
Aire Urbaine de Toulouse *	129	111	408	227,5	1166	1025	3423	3 435
dont Toulouse	35	10	54	253,9	475	550	1712	3 661
dont banlieue	94	88	286	231,0	691	473	1683	3 211
dont couronne péri urbaine	0	13	68	183,2	0	2	28	2 071

Source : DREAL Midi Pyrénées ECLN – Données provisoires

(*) l'aire urbaine s'étend au-delà des limites de la Haute-Garonne et couvre 453 communes

Des stocks élevés dans le collectif

Depuis un an, les mises en vente ont augmenté de 17,7 % tirées par la commercialisation de logements collectifs (+26,8 %). En revanche les mises en vente de logements individuels continuent à diminuer.

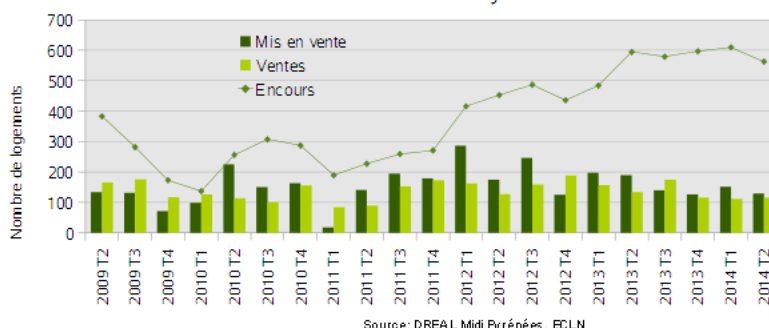
Les encours (ou stocks) de logements avec 4 358 logements augmentent toujours. Ils frôlent les 3 800 logements dans le collectif. Le délai d'écoulement moyen d'un appartement atteint maintenant un an soit trois mois de plus qu'un an auparavant. Dans l'individuel, les encours tendent à diminuer avec 563 maisons en stock mais la durée moyenne d'écoulement reste élevée autour de 15 mois.

Prix moyen en légère baisse

Dans l'aire urbaine de Toulouse le prix moyen d'une maison neuve vendue au 2^{ème} trimestre 2014 est de 227 K€/lot. Ce prix est inférieur de 4,2% au prix de vente d'il y a un an (237 K€ au 2^{ème} trimestre 2013). Il est supérieur au prix moyen d'une maison neuve vendue dans l'aire urbaine de Montpellier (216 k€/lot) ou dans celle de Bordeaux (208 k€/lot).

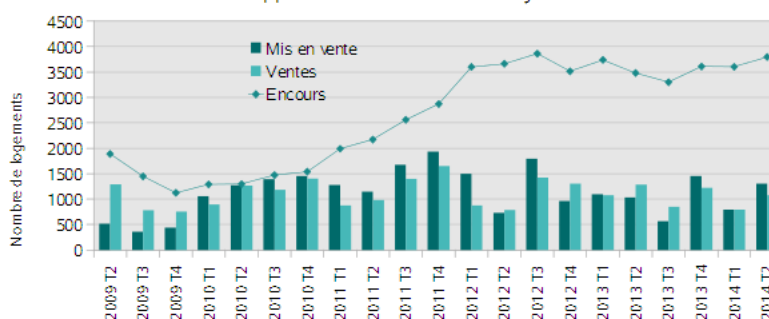
Parallèlement le prix moyen d'un appartement neuf vendu au 2^{ème} trimestre 2014 est de 3 435 €/m², prix

Commercialisation des maisons neuves en Midi-Pyrénées



Source: DREAL Midi Pyrénées, ECLN

Commercialisation des appartements neufs en Midi-Pyrénées



Source: DREAL Midi Pyrénées, ECLN

également en baisse : de 1,8 % par rapport à l'année précédente. Seuls les appartements de 3 pièces résistent à cette baisse. Dans l'aire urbaine de Toulouse, les prix des appartements sont moins élevés que dans les aires urbaines de Bordeaux ou Montpellier où les prix atteignent respectivement 3 589 €/m² et 3 952 €/m².

Contrairement aux maisons, les appartements sont donc moins chers à

Toulouse.

Ces résultats sont issus de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) menée chaque trimestre en métropole auprès des promoteurs sur les programmes d'au moins cinq logements neufs destinés à la vente aux particuliers. L'enquête est réalisée par les Dreal et les trois pôles inter-régionaux de production des statistiques du logement et de la construction.