



Les indices de prix dans l'immobilier

Guy Marty
Directeur Général, IEIF

Association DINAMIC – 9 Décembre 2010



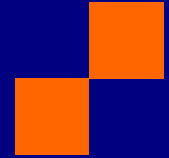
Le projet ImmoRisk du Pôle Finance Innovation



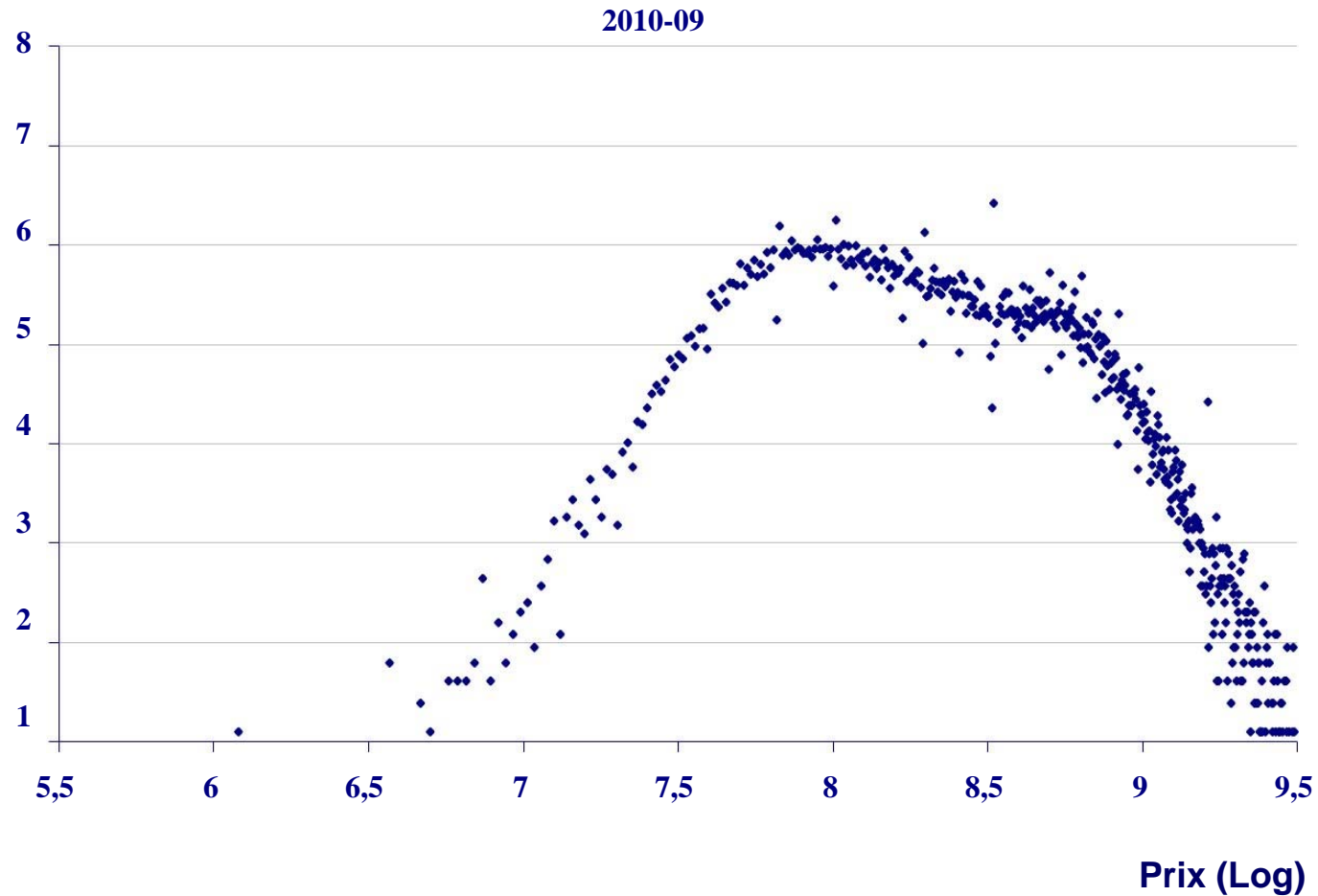
Le projet ImmoRisk promu par l'IEIF et labellisé par le Pôle de Compétitivité Mondial Finance Innovation a l'ambition de développer une plateforme d'indices de mesure de la performance de l'immobilier français et européen permettant de gérer activement le risque de prix



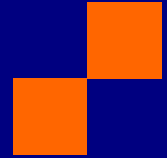
Marché du logement : un seul chiffre ?



Fréquence (Log)



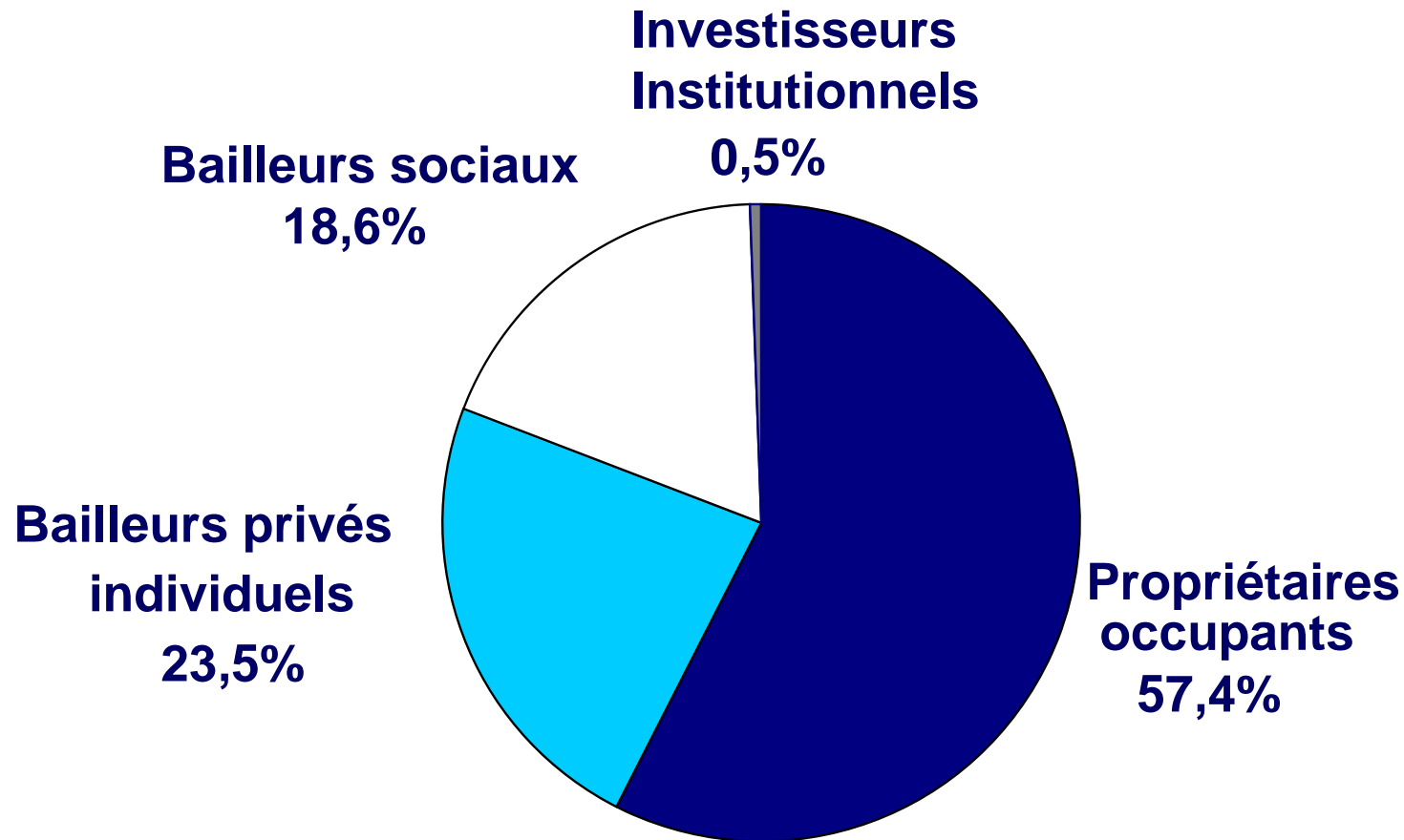
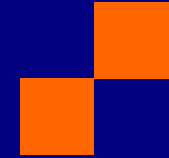
L'exemple de la Bourse de Paris



CAC 40
SBF 120
SBF 250
CAC small 90
MSCI France
FTSE France, etc.

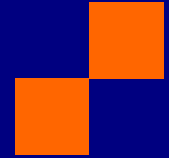


Le marché du logement : plus complexe que la Bourse

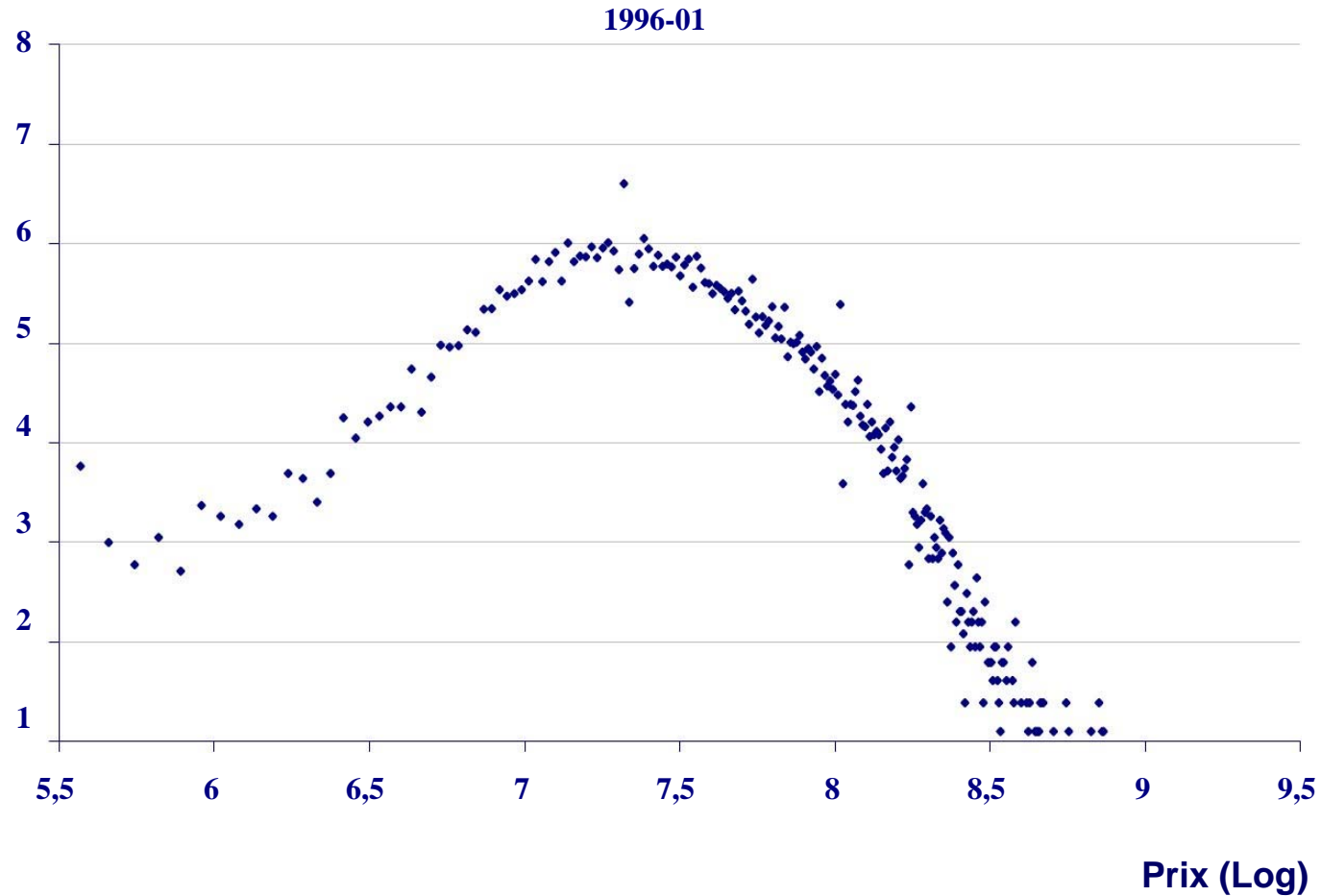


**Un marché de particuliers,
pour l'usage et l'investissement**

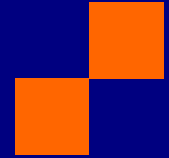
Le marché du logement : « une » logique des prix



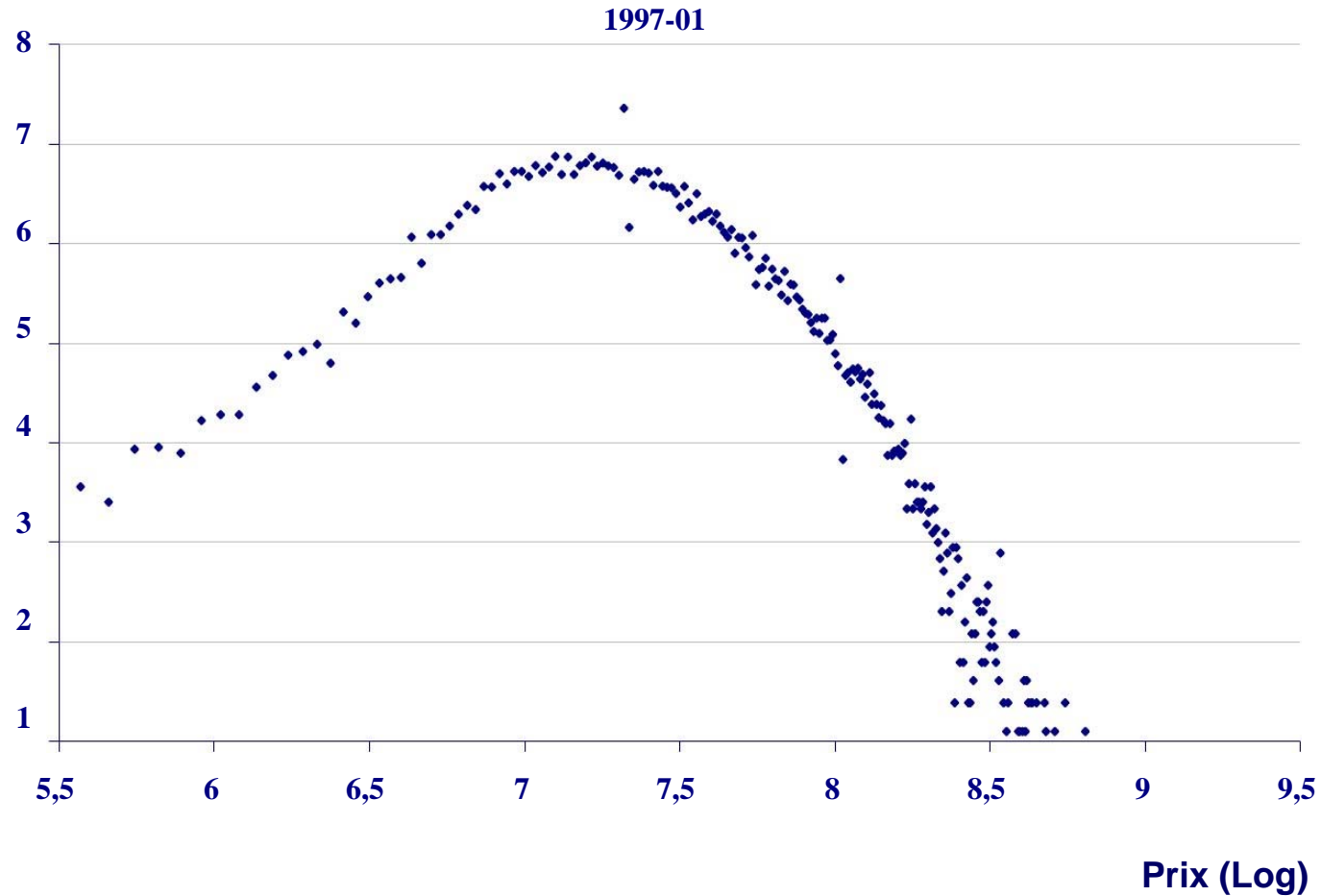
Fréquence (Log)



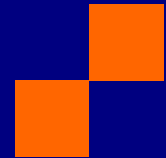
Le marché du logement : « une » logique des prix



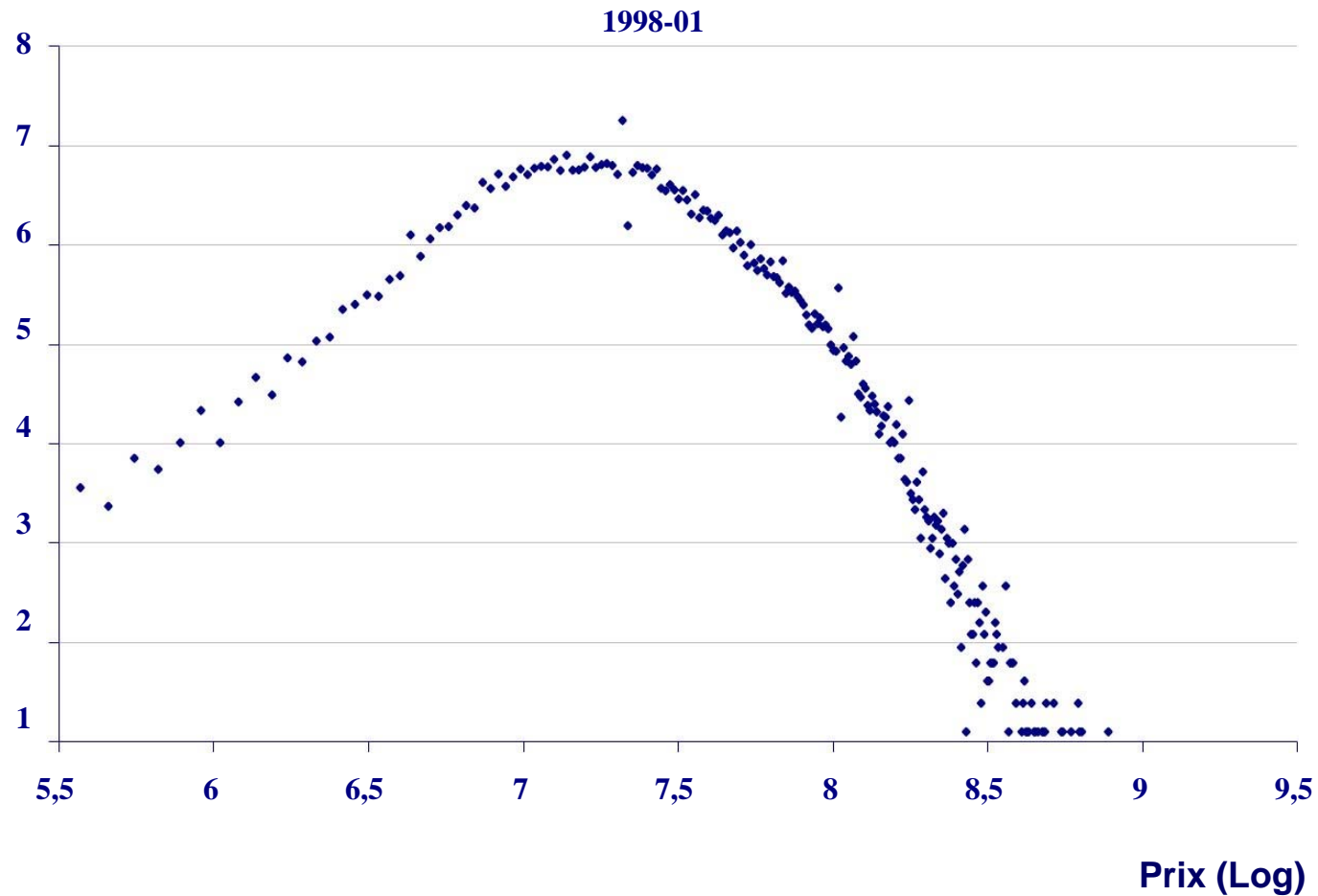
Fréquence (Log)



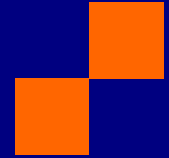
Le marché du logement : « une » logique des prix



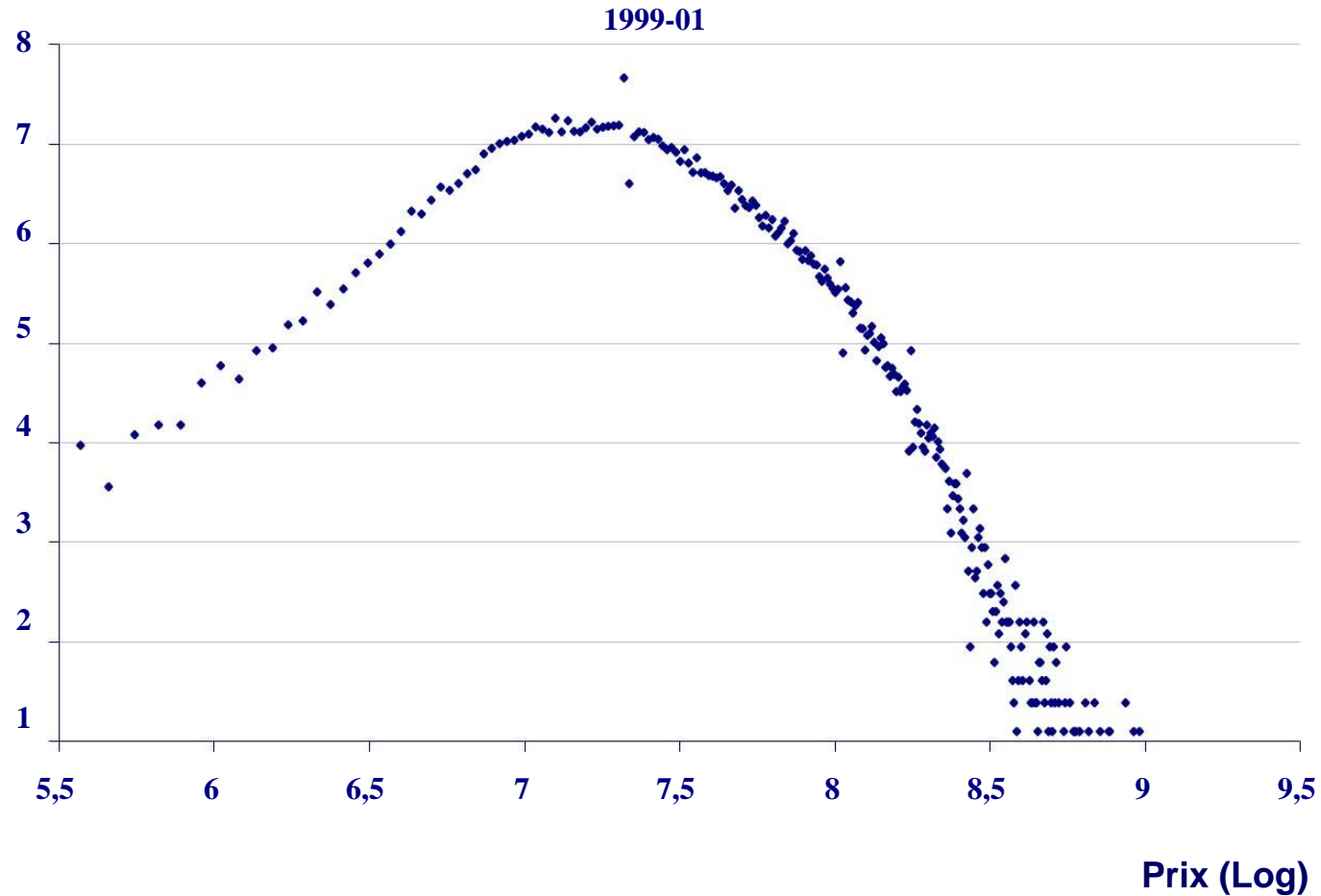
Fréquence (Log)



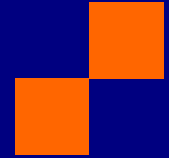
Le marché du logement : « une » logique des prix



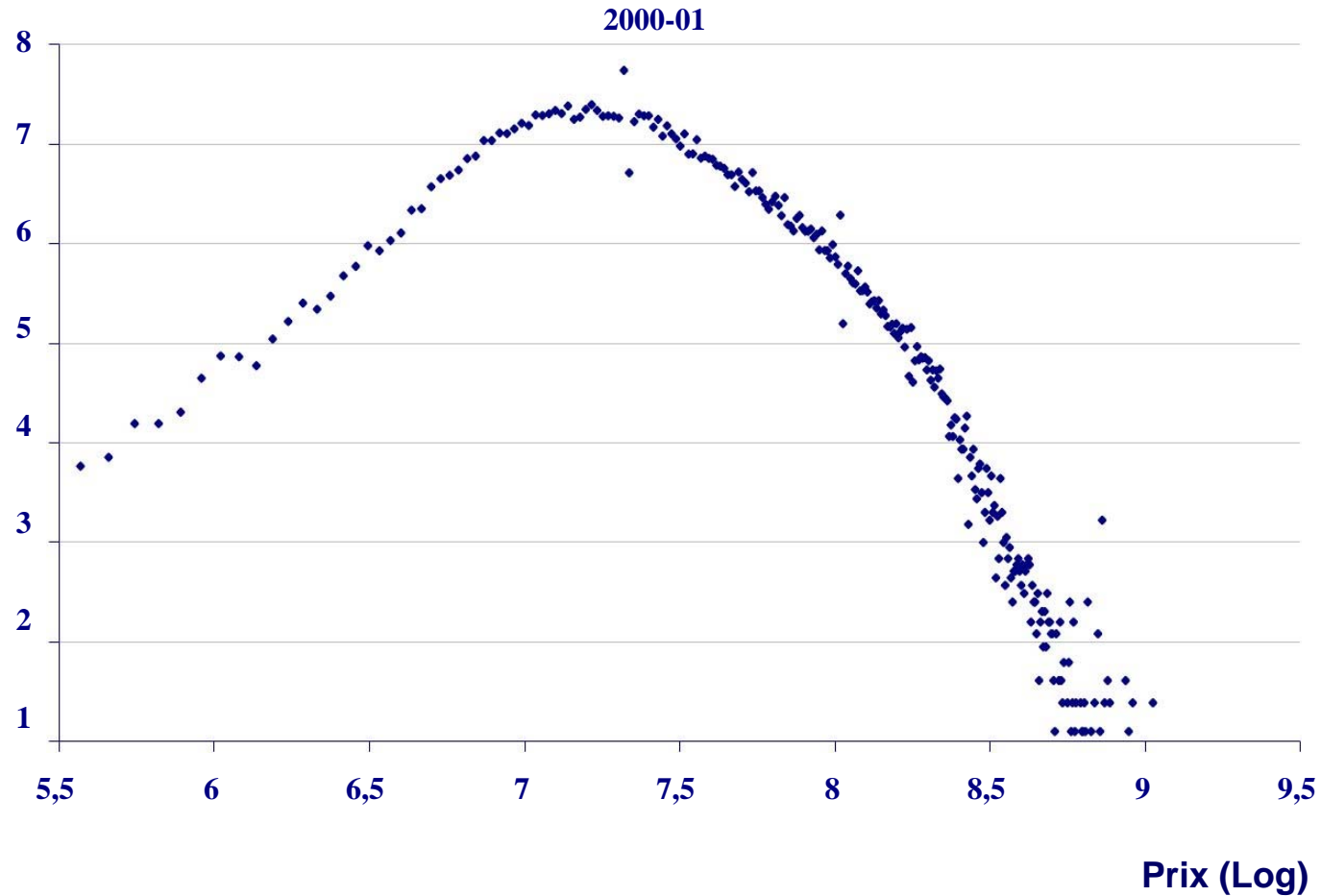
Fréquence (Log)



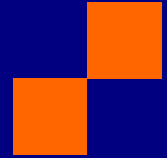
Le marché du logement : « une » logique des prix



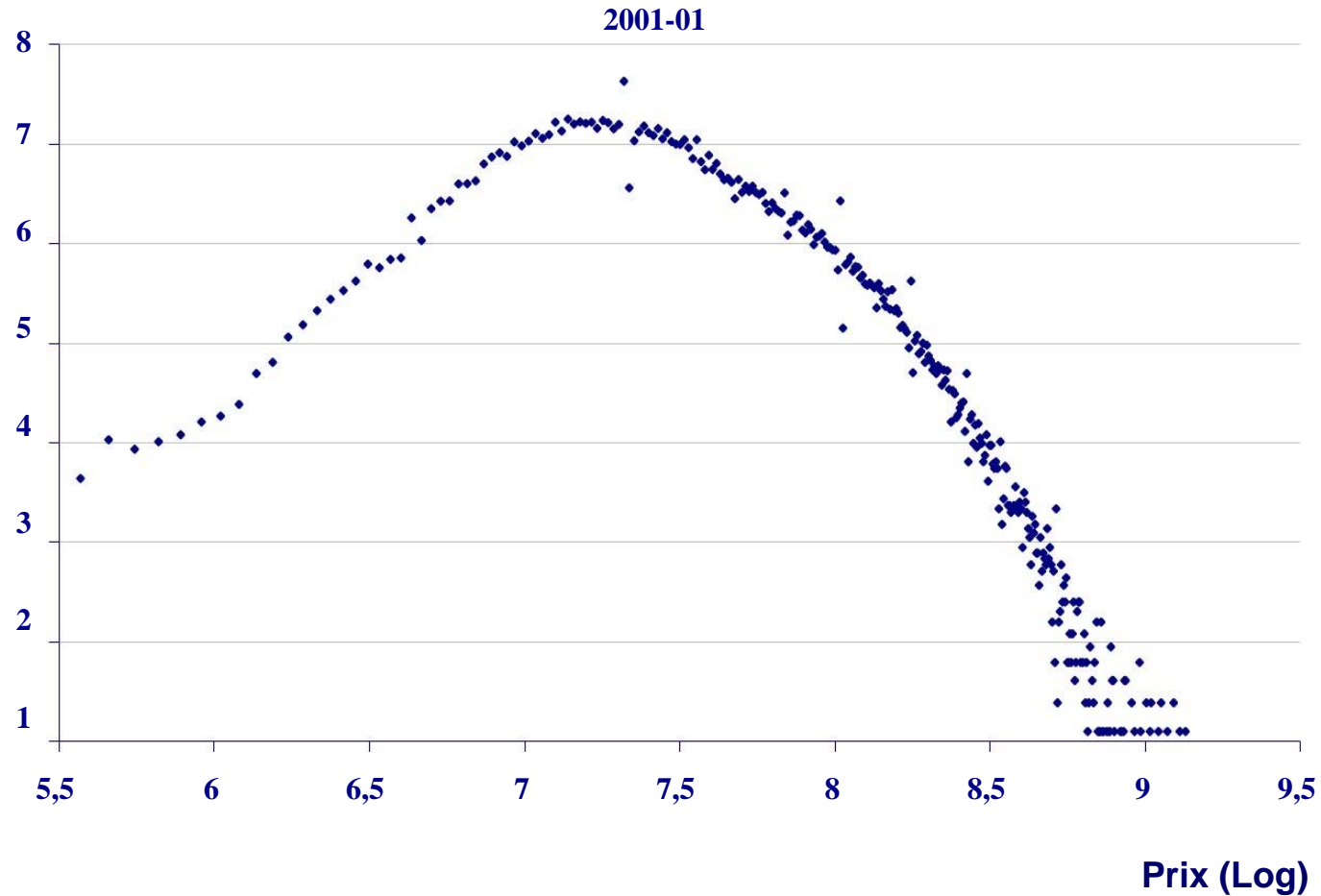
Fréquence (Log)



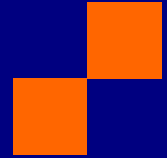
Le marché du logement : « une » logique des prix



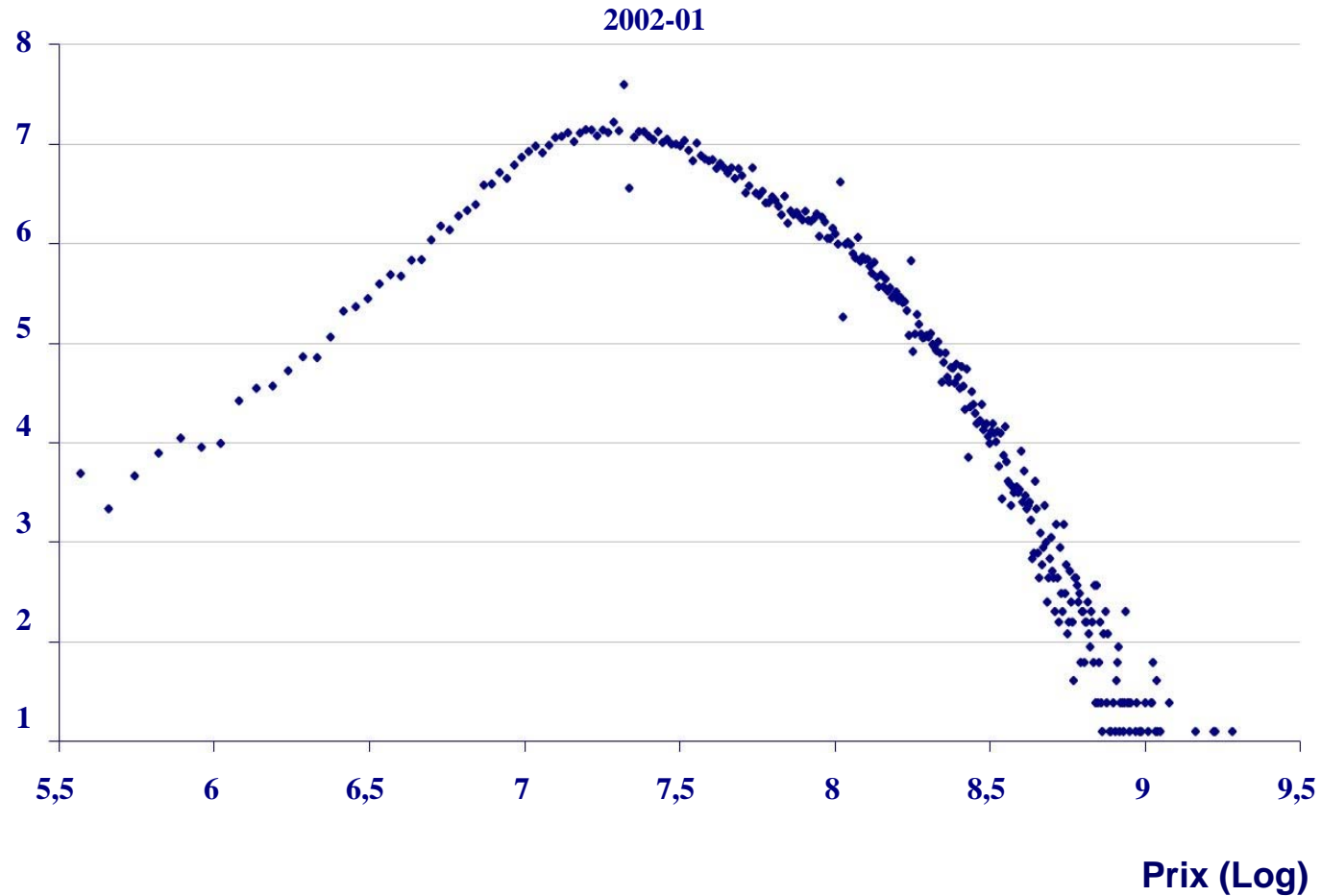
Fréquence (Log)



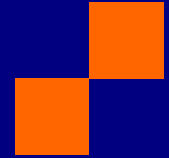
Le marché du logement : « une » logique des prix



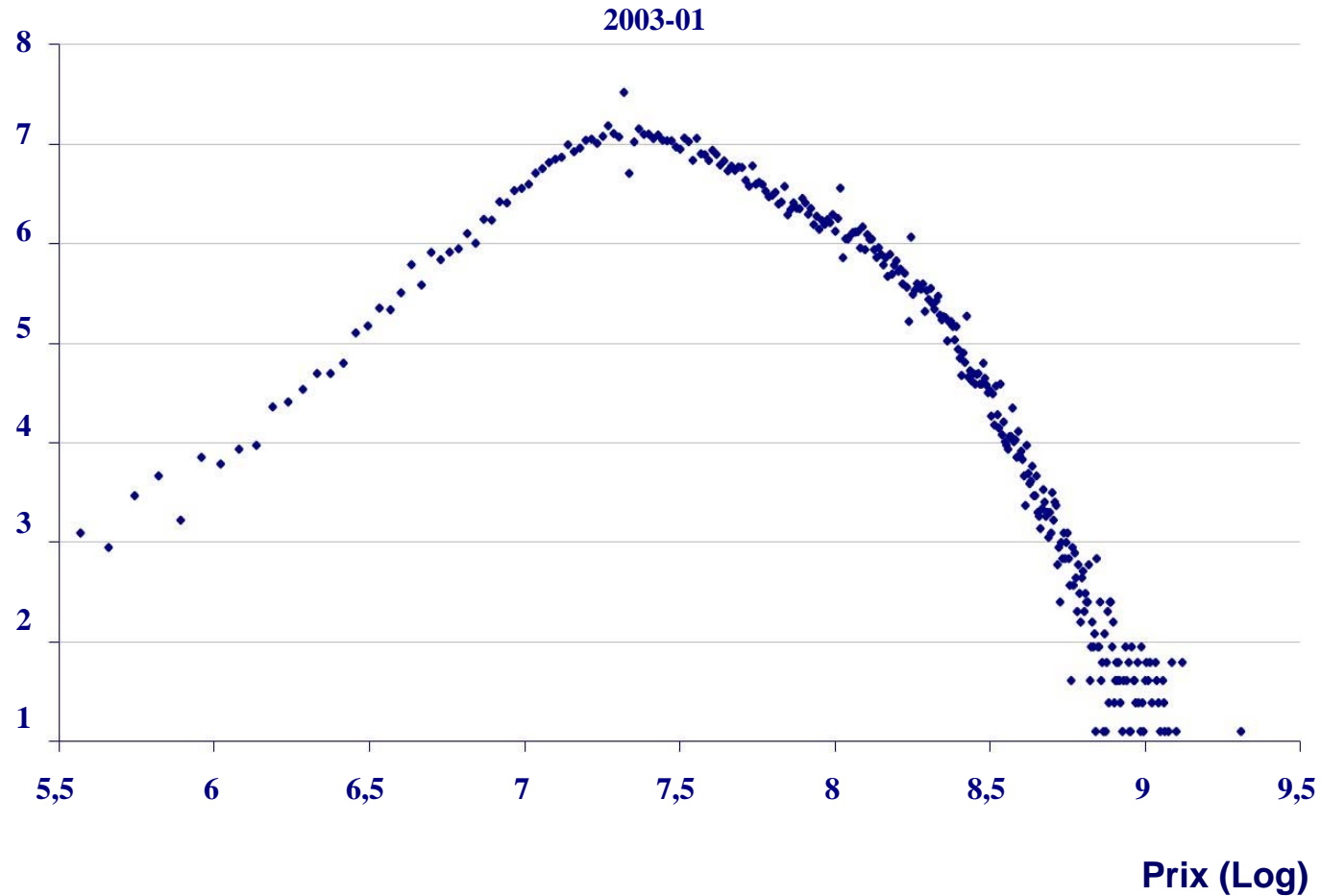
Fréquence (Log)



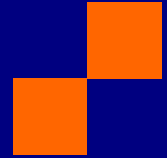
Le marché du logement : « une » logique des prix



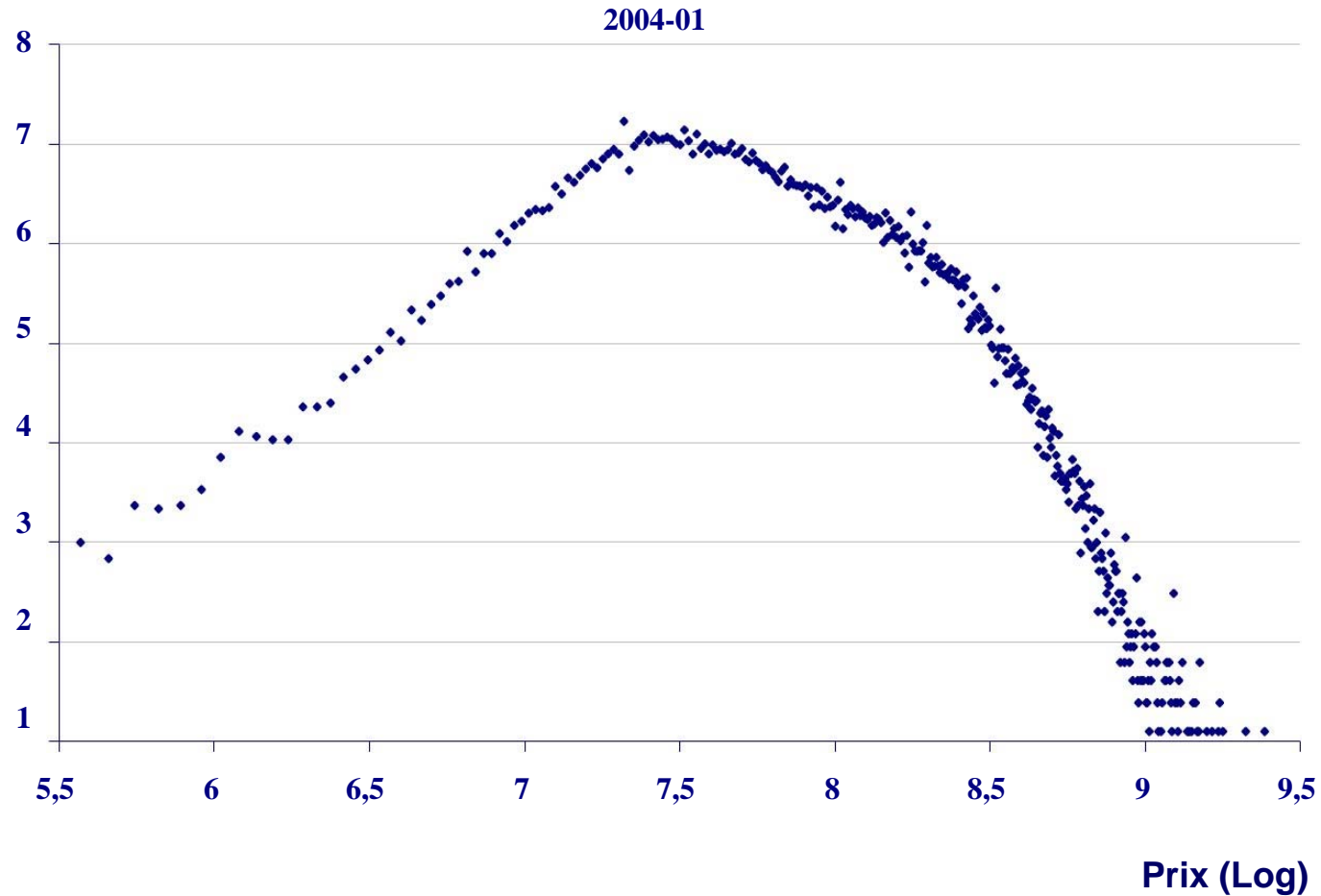
Fréquence (Log)



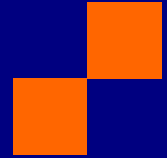
Le marché du logement : « une » logique des prix



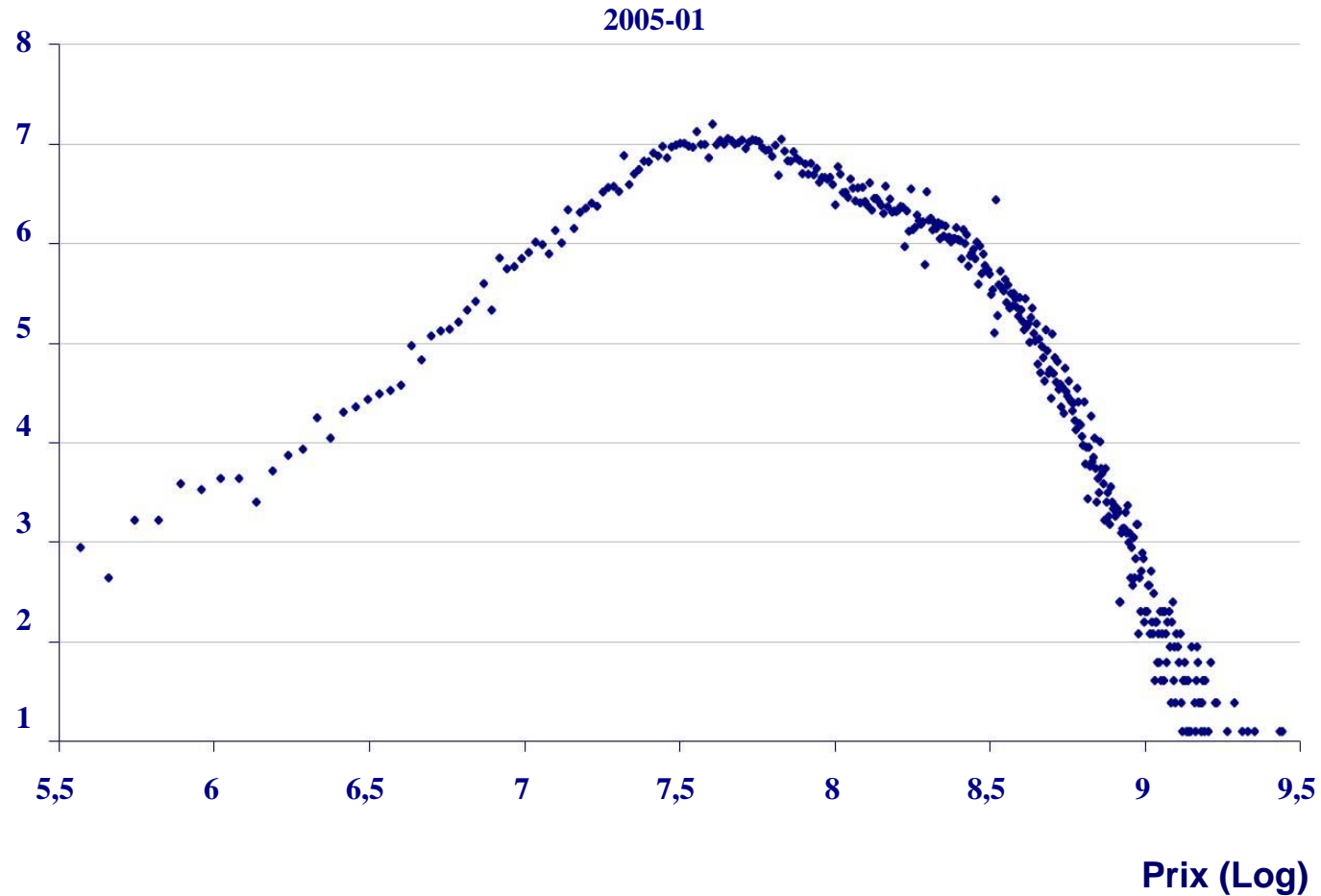
Fréquence (Log)



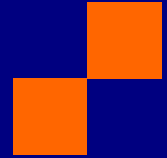
Le marché du logement : « une » logique des prix



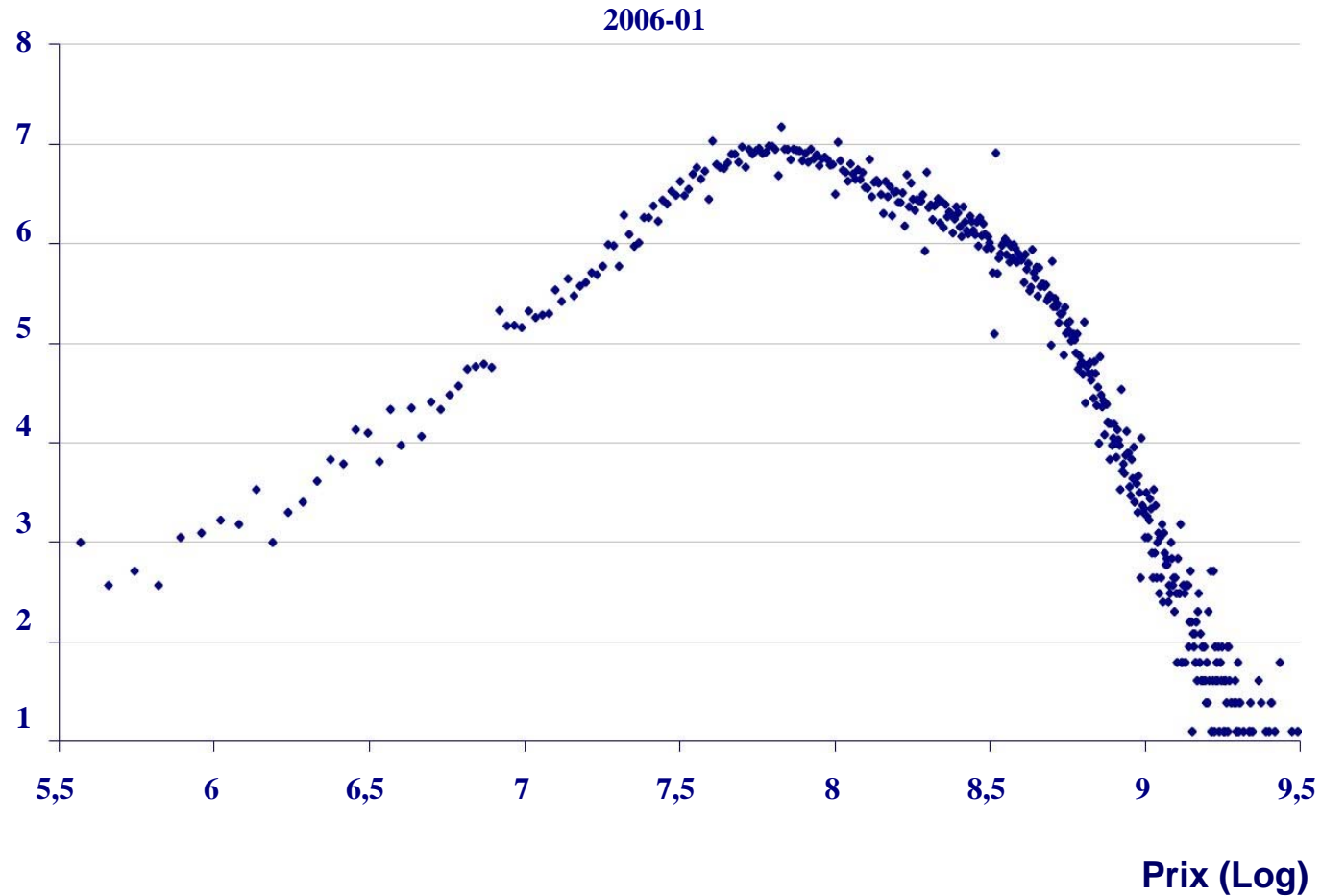
Fréquence (Log)



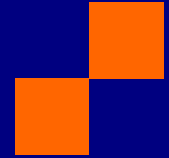
Le marché du logement : « une » logique des prix



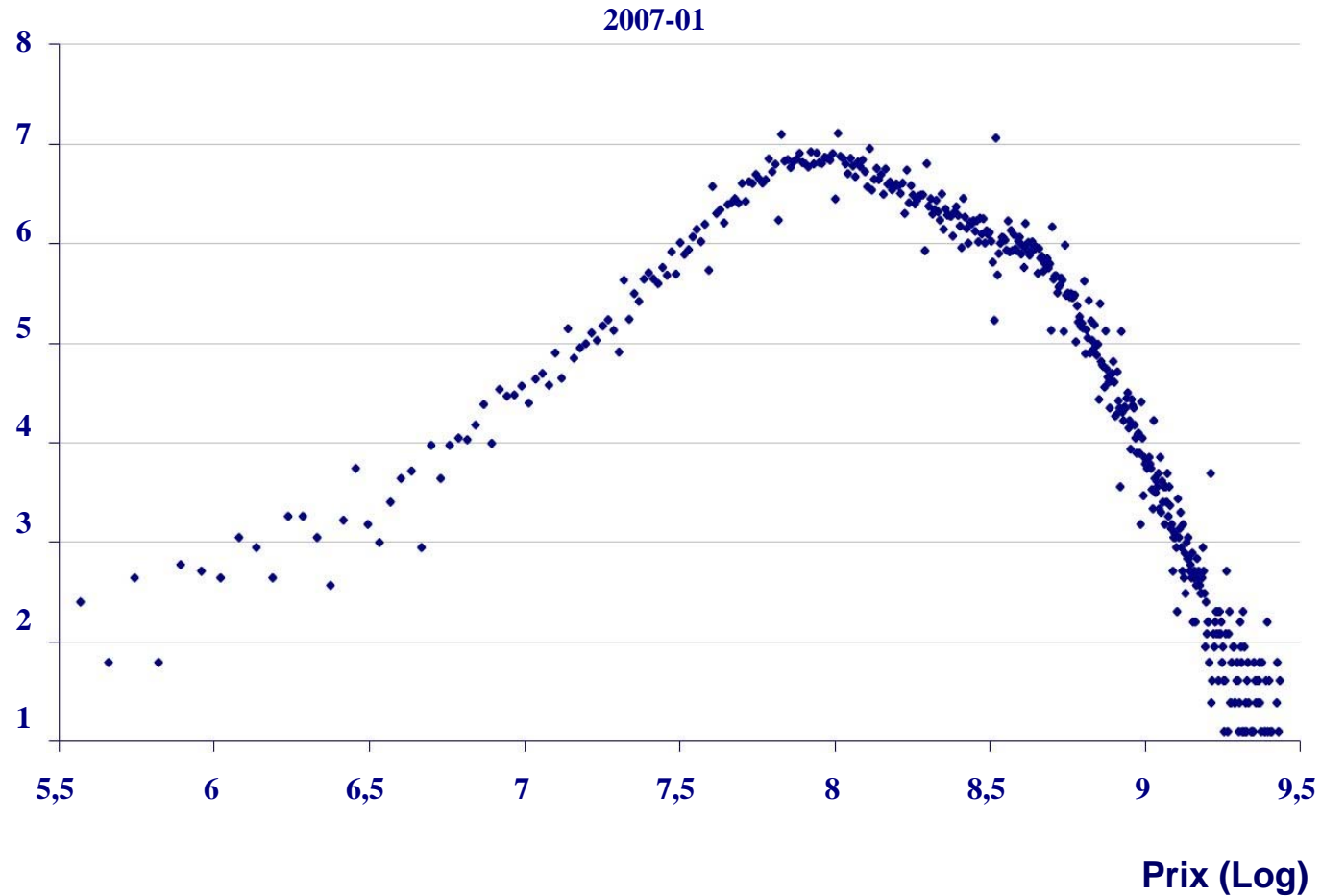
Fréquence (Log)



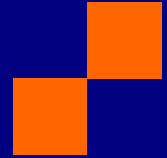
Le marché du logement : « une » logique des prix



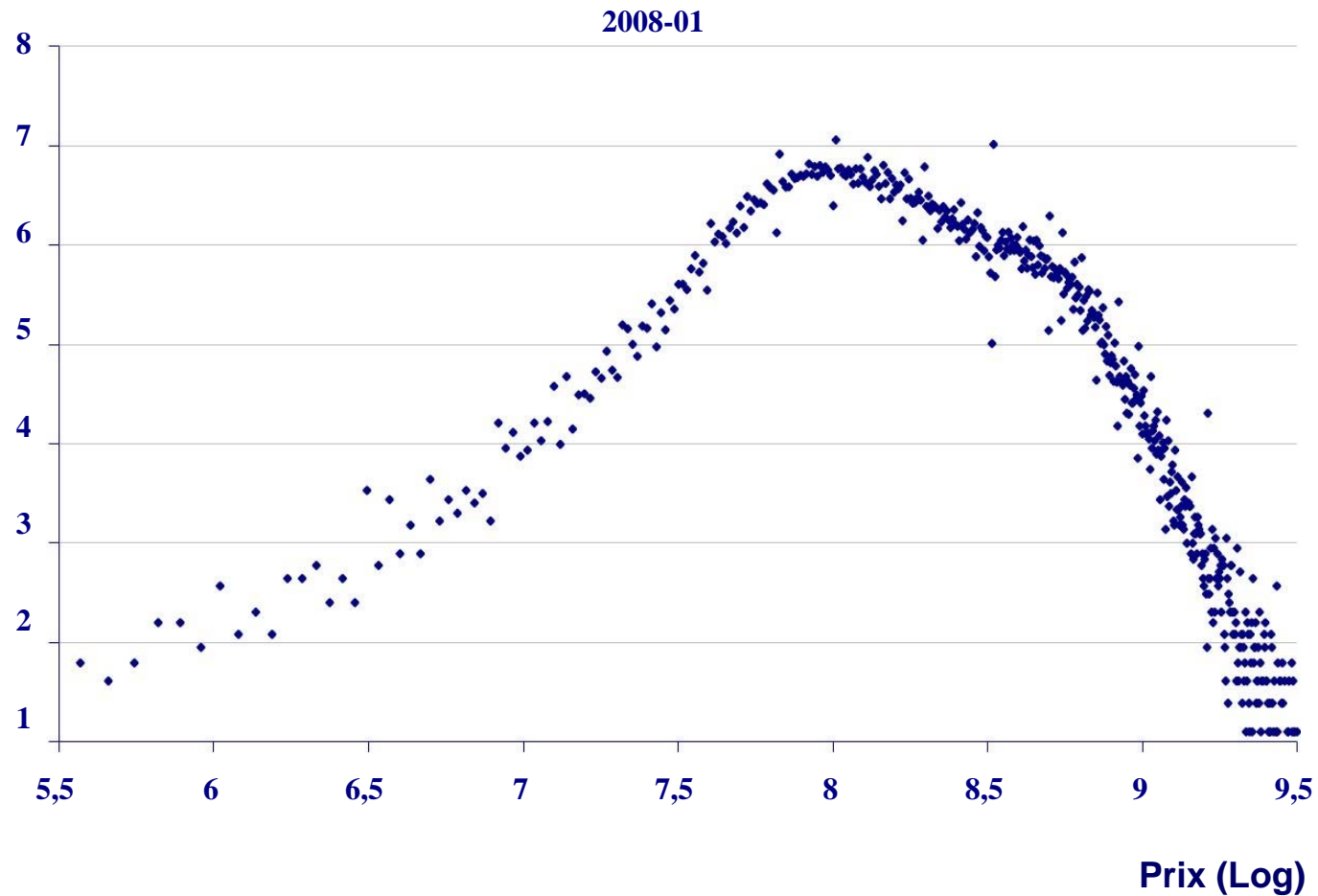
Fréquence (Log)



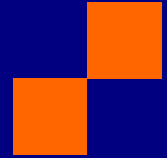
Le marché du logement : « une » logique des prix



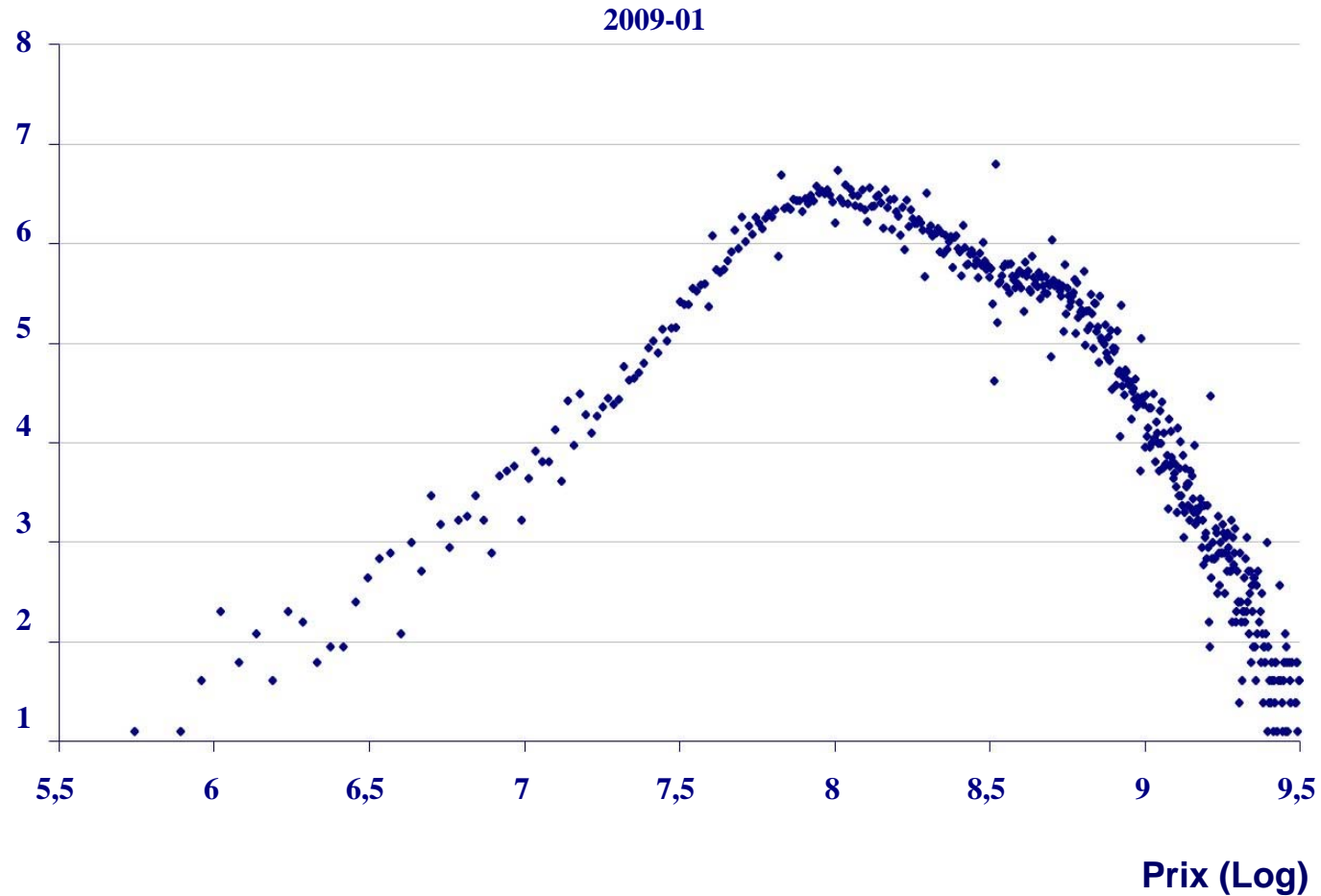
Fréquence (Log)



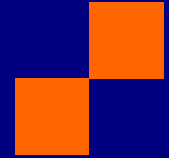
Le marché du logement : « une » logique des prix



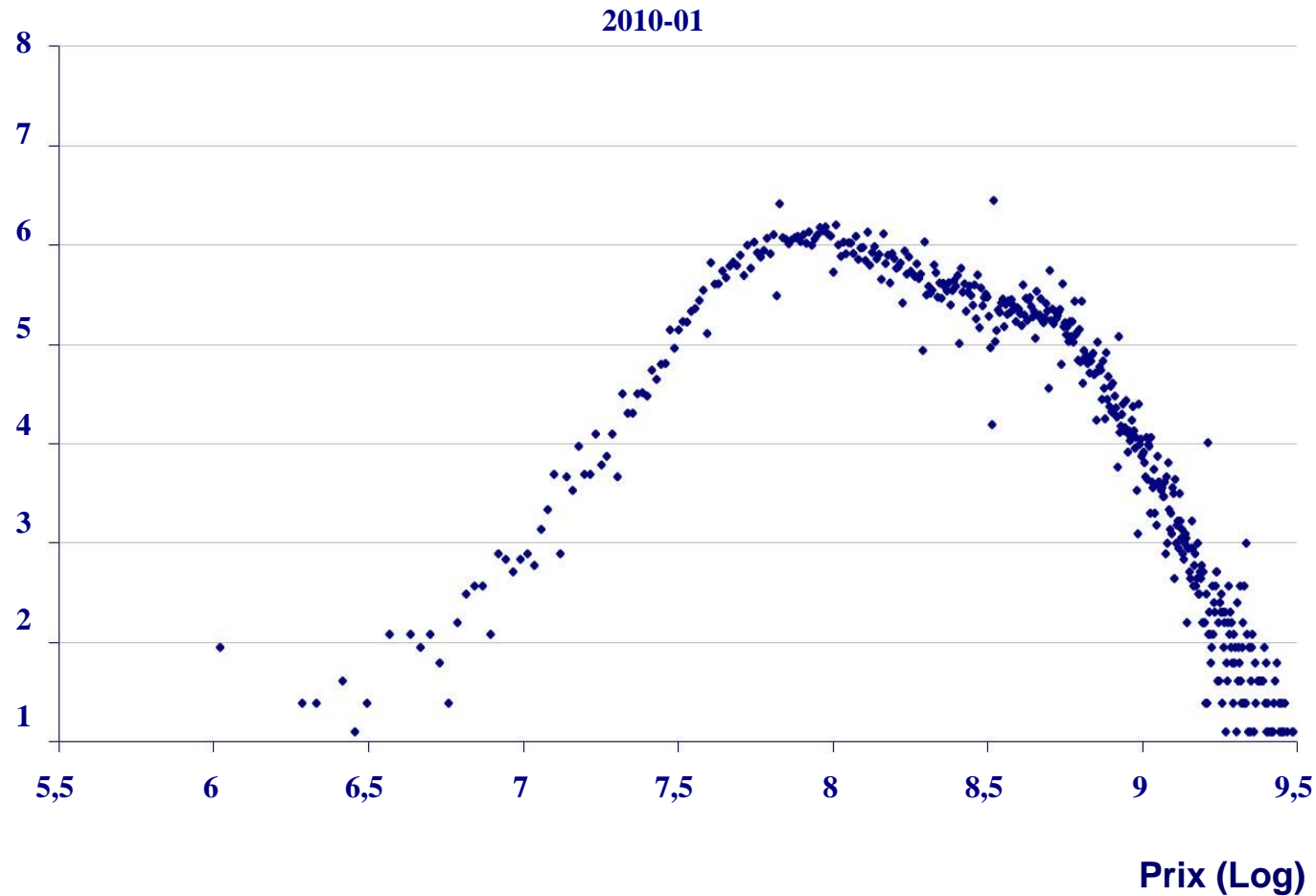
Fréquence (Log)



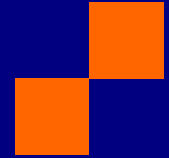
Le marché du logement : « une » logique des prix



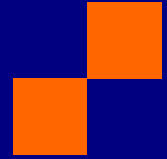
Fréquence (Log)



Plusieurs besoins d'information

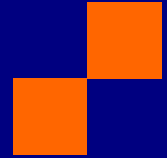


- ❑ Des indices de nature **macro-économique** calculés avec les corrections nécessaires pour tenir compte de l'évolution de la qualité du parc de logement et de la saisonnalité du marché et destinés à éclairer les stratégies immobilières des agents économiques
- ❑ Des indices et des informations **ultra-locales** destinées à aider les particuliers dans leur processus de décision d'achat ou de vente
- ❑ Des indices sur les **marchés locaux de logements** au sens économique du terme, les zones métropolitaines, constituées de territoires offrant un bassin de travail intégré. Ces indices sont destinés aux professionnels de l'immobilier et de la finance pour leur permettre de développer des instruments de gestion du risque



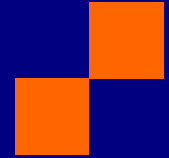
Deux grandes approches

- ❑ **Valeurs d'expertise** : surtout dans le domaine de l'immobilier d'entreprise où le nombre de transactions est relativement faible
- ❑ **Valeurs de transactions** : surtout dans le domaine de l'immobilier résidentiel où le nombre de transactions est relativement élevé



- ❑ **Approche hédonique** : mesure de l'évolution du prix d'un bien générique de qualité constante
- ❑ **Approche par les ventes répétées** : mesure de l'évolution du prix des biens au travers de transactions successives
- ❑ **Approche paramétrique** : mesure de l'évolution du prix moyen ou médian du marché

Les indices de prix du logement



☐ Indices de valeurs d'expertise

- ✓ IPD Résidentiel en France et en Europe
- ✓ NCREIF Apartment aux USA

☐ Indices hédonique (valeurs de transactions)

- ✓ Notaires INSEE en France
- ✓ Halifax HPI au Royaume-Uni

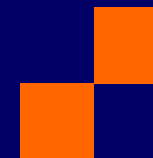
☐ Indice de ventes répétées (valeurs de transactions)

- ✓ Federal Housing Finance Agency HPI aux USA
- ✓ S&P Case-Shiller aux USA

☐ Indices paramétriques (valeurs de transactions)

- ✓ Radar Logic RPX aux USA

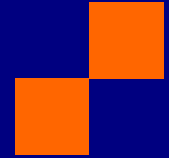




L'indice RPX IEIF Paris Metropolitan Area RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France



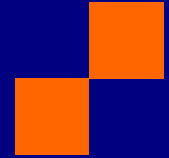
Le partenariat entre l'IEIF et Radar Logic



R A D A R L O G I C
I N C O R P O R A T E D

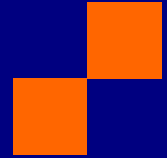
- ❑ La technologie de calcul de l'indice RPX IEIF repose sur l'approche paramétrique développée par la firme Radar Logic Inc, leader dans la conception et la diffusion d'indices de logements aux USA, avec qui l'IEIF a conclu un partenariat stratégique en Europe, dans le cadre du pôle de compétitivité Finance Innovation
- ❑ Les données sur le marché des logements proviennent de la base BIEN des Notaires de Paris et d'Ile-de-France



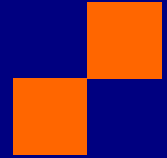


- C'est un indice de prix au m² des logements neufs et anciens en Île-de-France
- Il est le premier d'une série d'indices d'immobilier résidentiel sur les principales zones métropolitaines européennes
- Ces indices sont destinés aux professionnels du marché du logement : banques, promoteurs, investisseurs institutionnels et particuliers afin de leur permettre de gérer activement leur risque de prix immobilier

L'indice RPX IEIF Paris MA

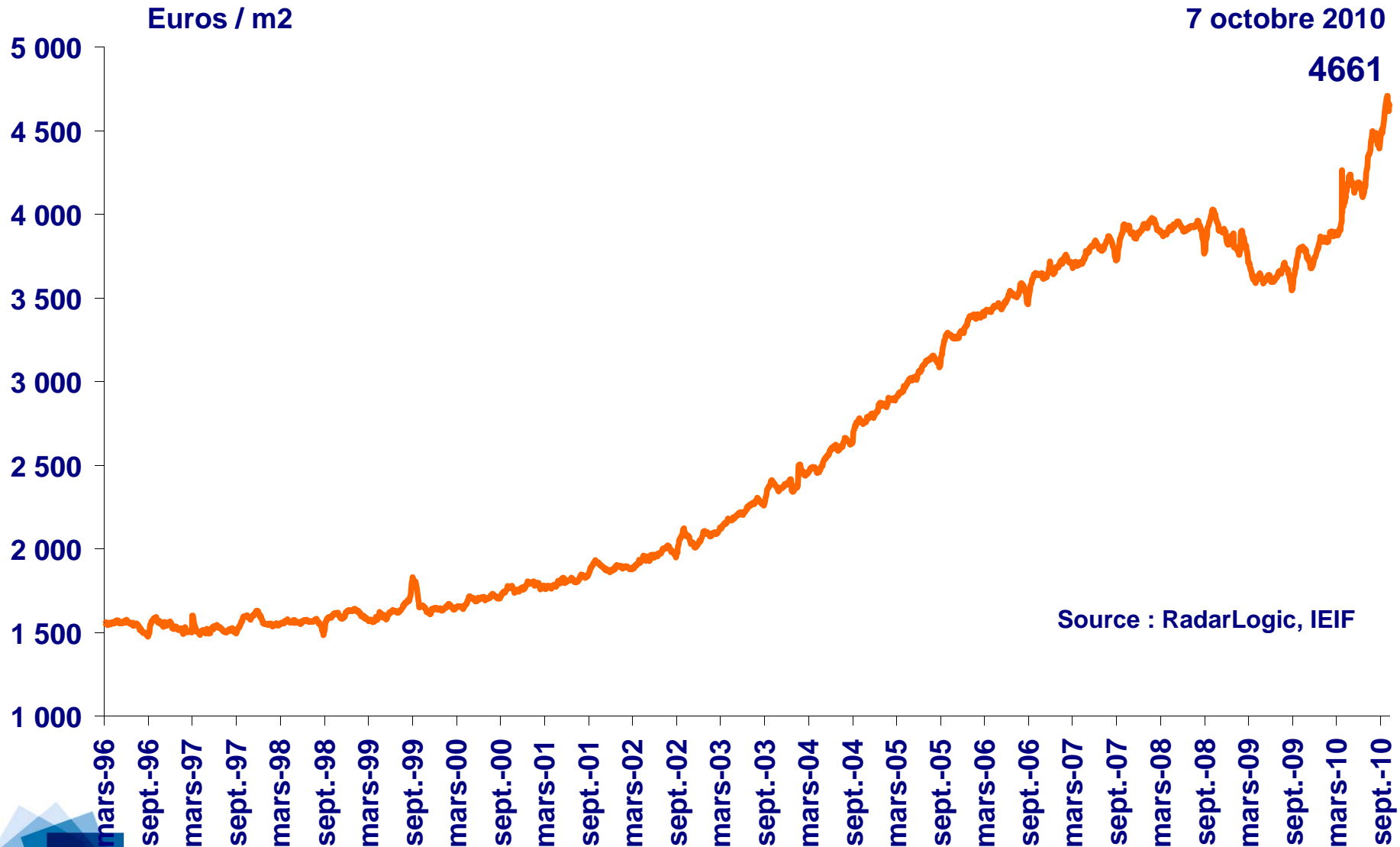
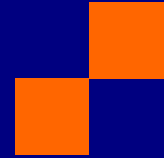


- ❑ **Toutes les transactions sur tous les types de biens sont pris en compte**
- ❑ **L'indice est la médiane d'une distribution ajustée des prix au m² constatés sur 28 jours**
 - ✓ **La courte période de temps permet à l'indice de réagir aux inflexions de marché sans retard et sans lissage**
 - ✓ **L'ajustement à partir du paramétrage de lois de puissance permet d'assurer la fiabilité du calcul**
- ❑ **La médiane est insensible aux valeurs extrêmes, c'est une mesure statistiquement et intuitivement robuste**

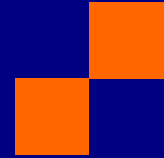


- ❑ **L'indice est calculé avec une fréquence journalière**
- ❑ **La publication de l'indice se fait avec un délai de 63 jours**
 - ✓ **Historique depuis 1996**
- ❑ **L'indice médiane est complétée par des indices quartiles qui permettent d'enrichir la compréhension du marché**
 - ✓ **Indice des prix au m² relativement bas calculé à partir du premier quartile, et indice des prix au m² relativement élevés calculé à partir du troisième quartile**

L'indice RPX IEIF Paris MA

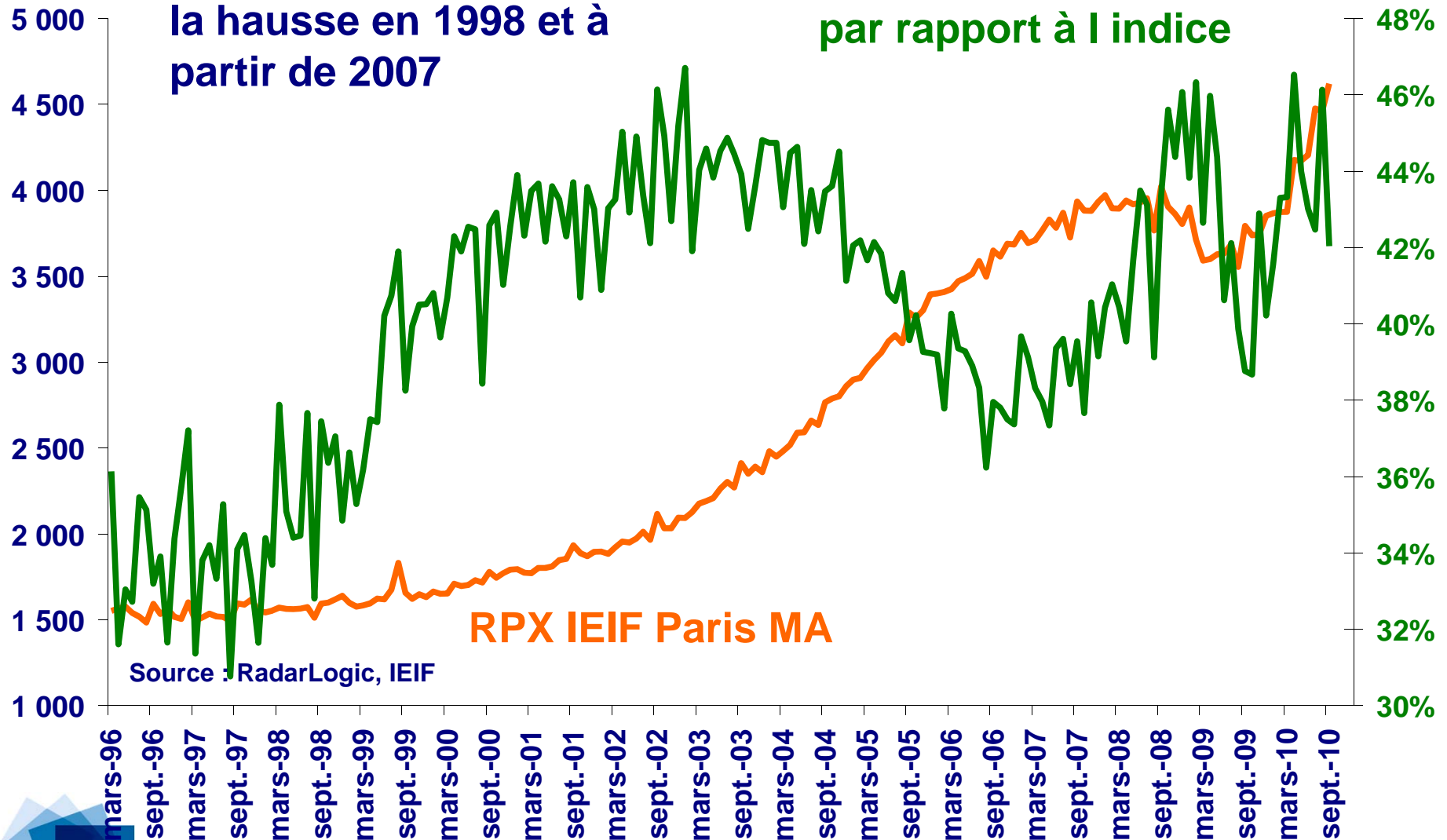


L'indice RPX IEIF Paris MA



Le Quartile 75% a initié la hausse en 1998 et à partir de 2007

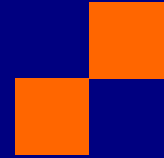
Prime du Quartile 75% par rapport à l'indice



Source : RadarLogic, IEIF

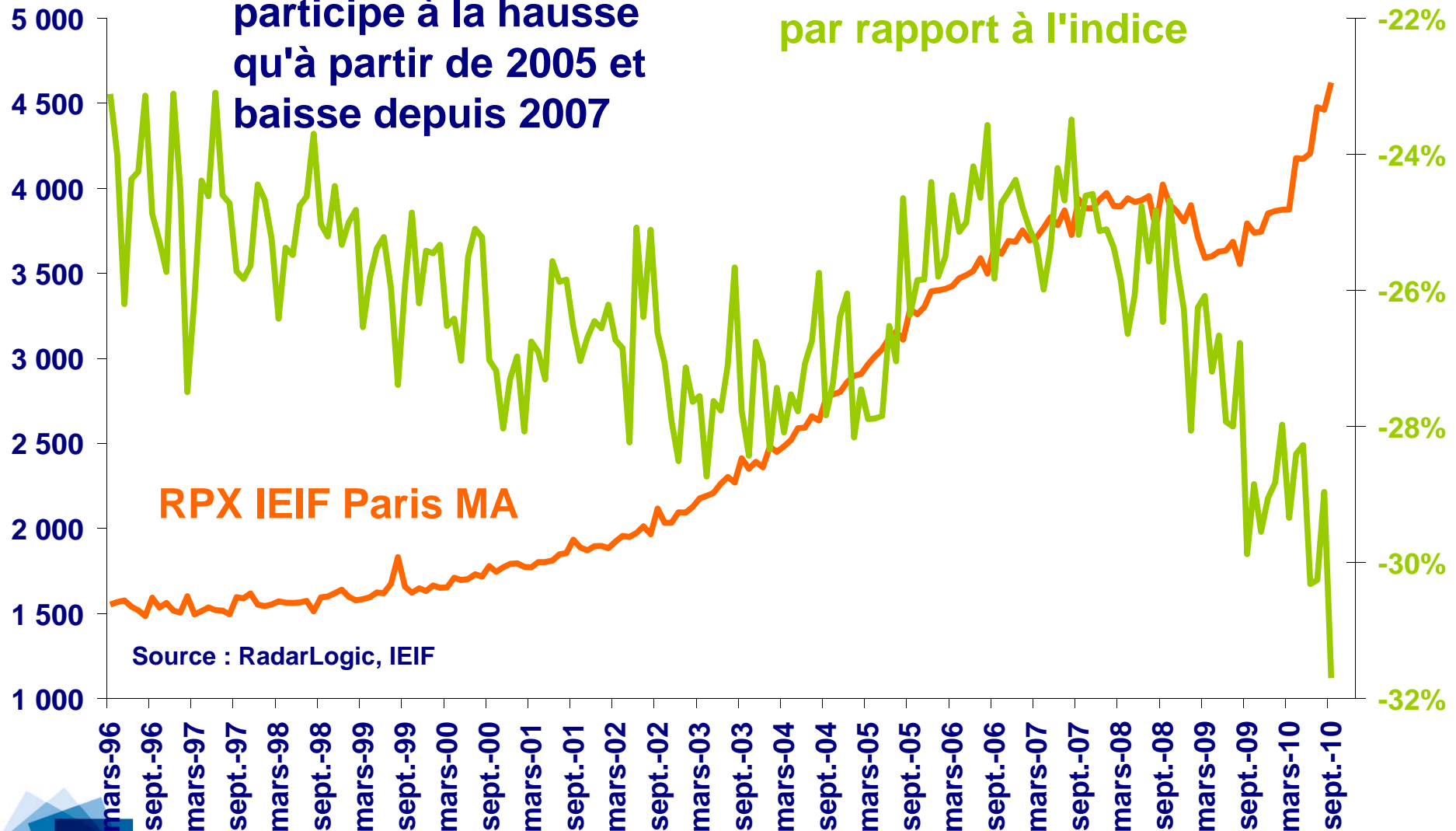


L'indice RPX IEIF Paris MA



Le Quartile 25% ne participe à la hausse qu'à partir de 2005 et baisse depuis 2007

Décote du Quartile 25% par rapport à l'indice



RPX IEIF Paris MA

Source : RadarLogic, IEIF

