

Rendez-vous de l'économie

Panorama de l'immobilier 2019

17 septembre 2020



Transactions immobilières

Principaux indicateurs Panorama de l'immobilier 2019

Transactions immobilières

Un nombre de transactions en baisse du fait d'un recul du neuf

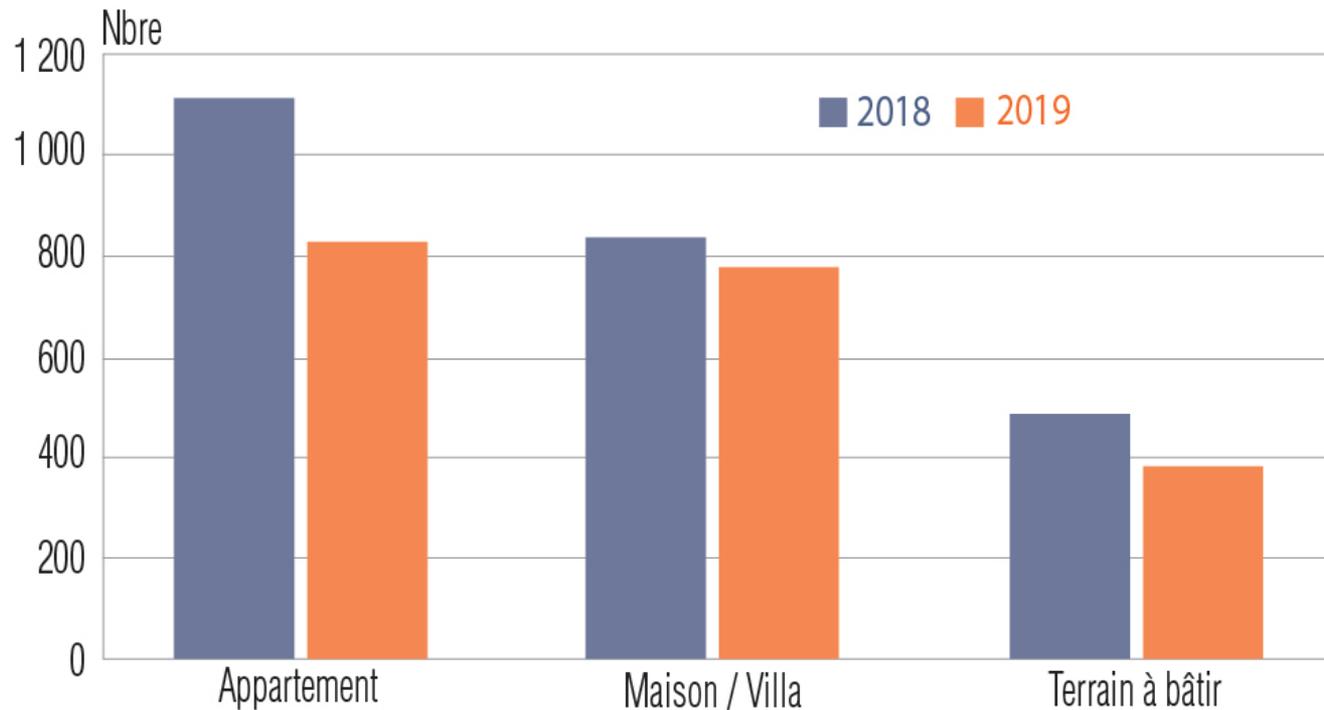
Une baisse des transactions liées à l'habitat

-15%

Nombre de transactions
(soit 2340 en 2019)

-21%

Valeur des transactions
(soit 69,2 Milliards en 2019)



Sources : Notaires/DSF - Isee

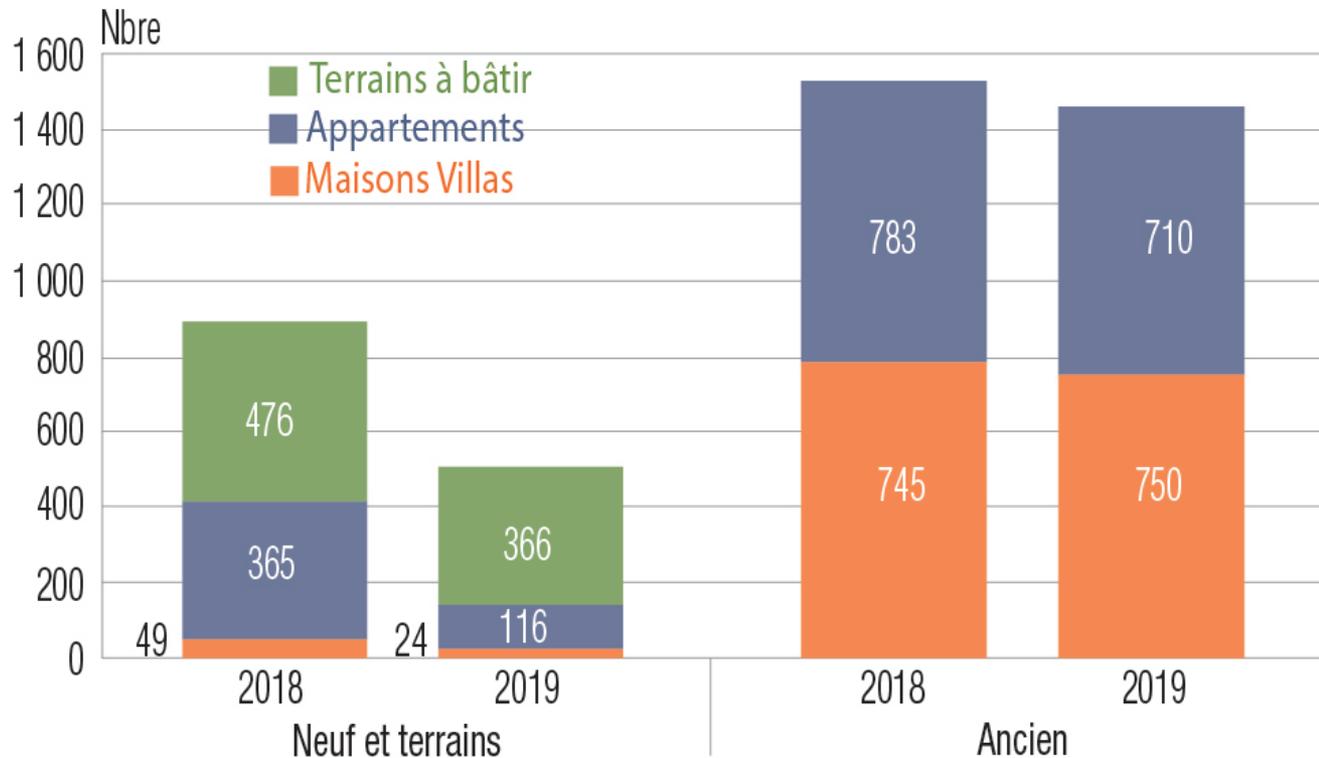
-18%

Nombre de transactions liées à l'habitat
(soit 1986 en 2019)

-24%

Valeur des transactions liées à l'habitat
(soit 55,1 Milliards en 2019)

L'urbanisation est à l'accalmie en 2019



Sources : Notaires/DSF - Isee

-43%

Nombre de transactions de logements neufs et de terrains à bâtir en 2019

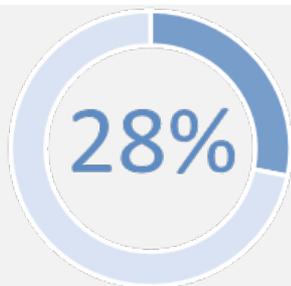
-4%

Nombre de transactions de logements anciens en 2019

Transactions immobilières

Les chiffres clés du marché

Une baisse du nombre de transactions par des primo accédants de 19% vs 2018



des biens* sont achetés par des **primo-accédants**
(soit 560 en 2019)

*Vision des villas, appartements
et terrains à bâtir

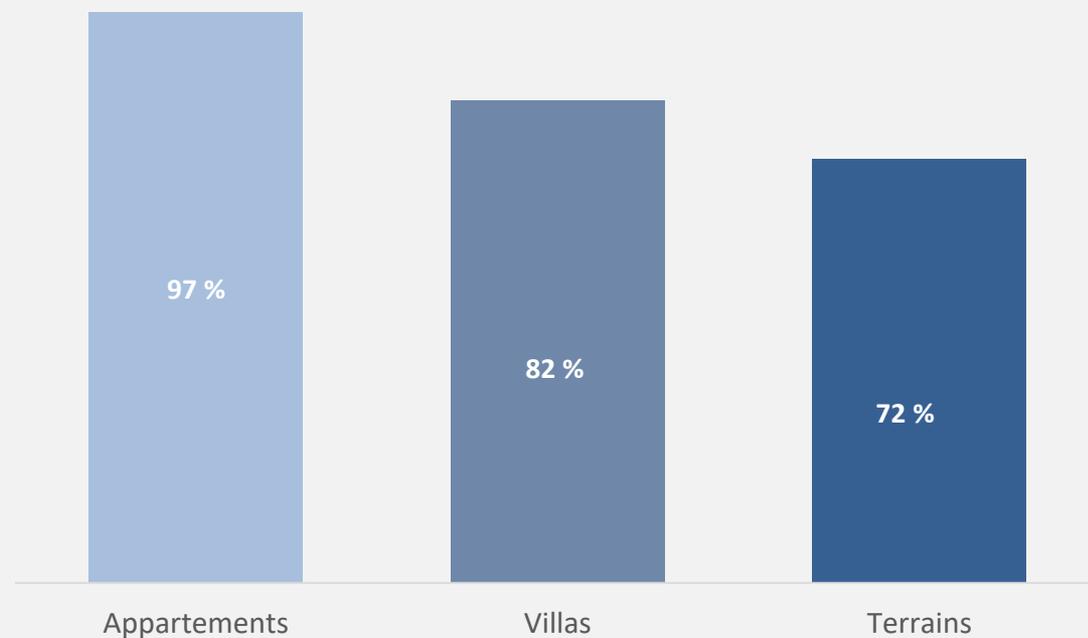
- La proportion des primo-accédants reste inchangée, malgré des critères d'éligibilité aux dispositifs d'aide à l'investissement plus restrictifs.
- Les 2/3 des primo-accédants se situent sur Nouméa et Païta

Dans cette analyse, ne sont considérés comme primo-accédants que les acquéreurs particuliers ayant bénéficié des avantages fiscaux accordés aux primo-accédants

Le marché reste principalement concentré sur le Grand Nouméa

Part des ventes réalisées dans le Grand Nouméa

Source ISEE, notaires, DSF



86 %

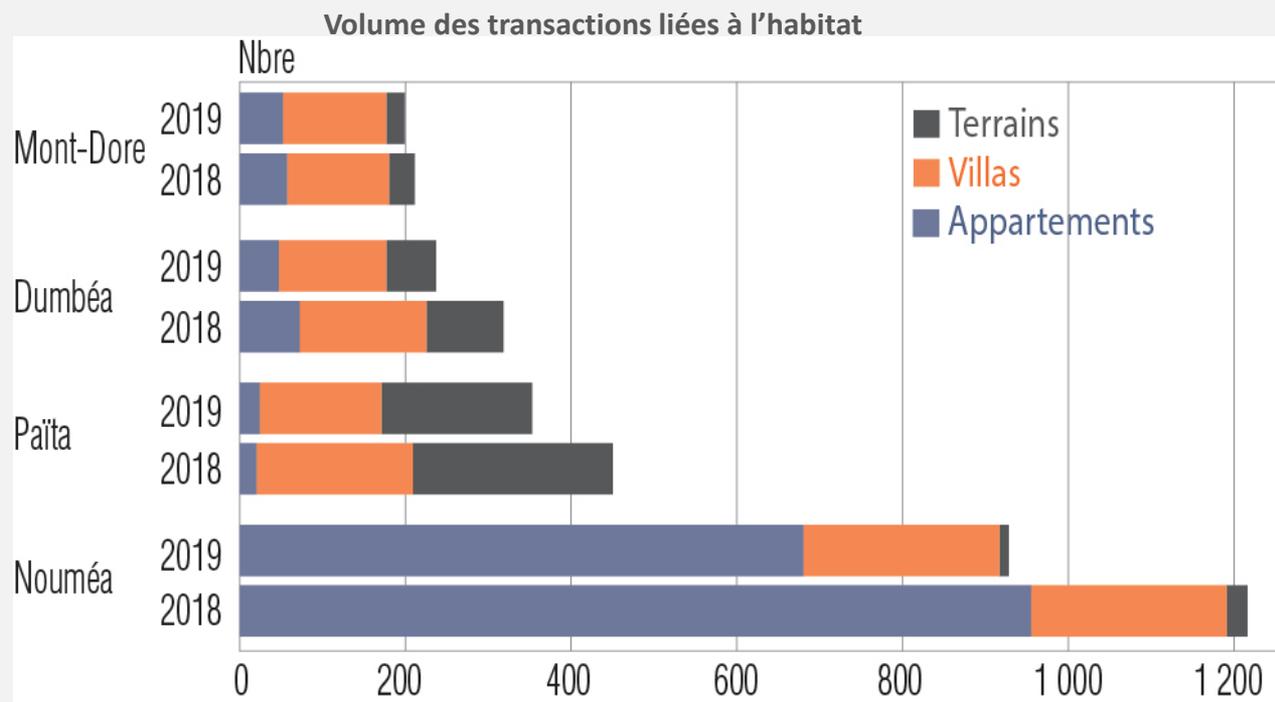
Part des transactions liées à l'habitat sur le Grand Nouméa (soit 1717 en 2019)

Sources : Notaires/DSF - Isee

Une baisse des transactions dans toutes les communes

-22 %

Nombre de transactions liées à l'habitat sur le Grand Nouméa (soit -478 en 2019)



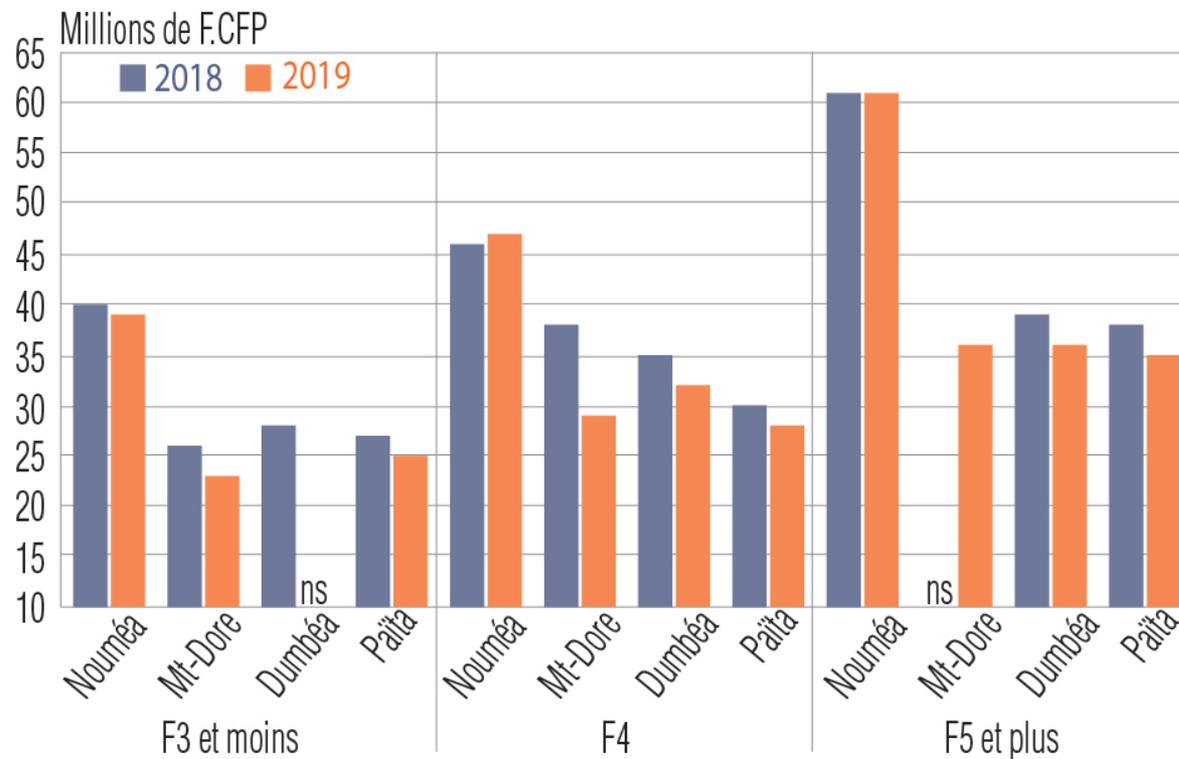
Sources : Notaires/DSF - Isee

Sur le Mont-Dore, la baisse est plus contenue (-6 %)

Des baisses de prix contenues sur le marché des villas

Prix moyen des ventes de villas en fonction du nombre de pièces en 2018 et 2019

Source ISEE, notaires, DSF

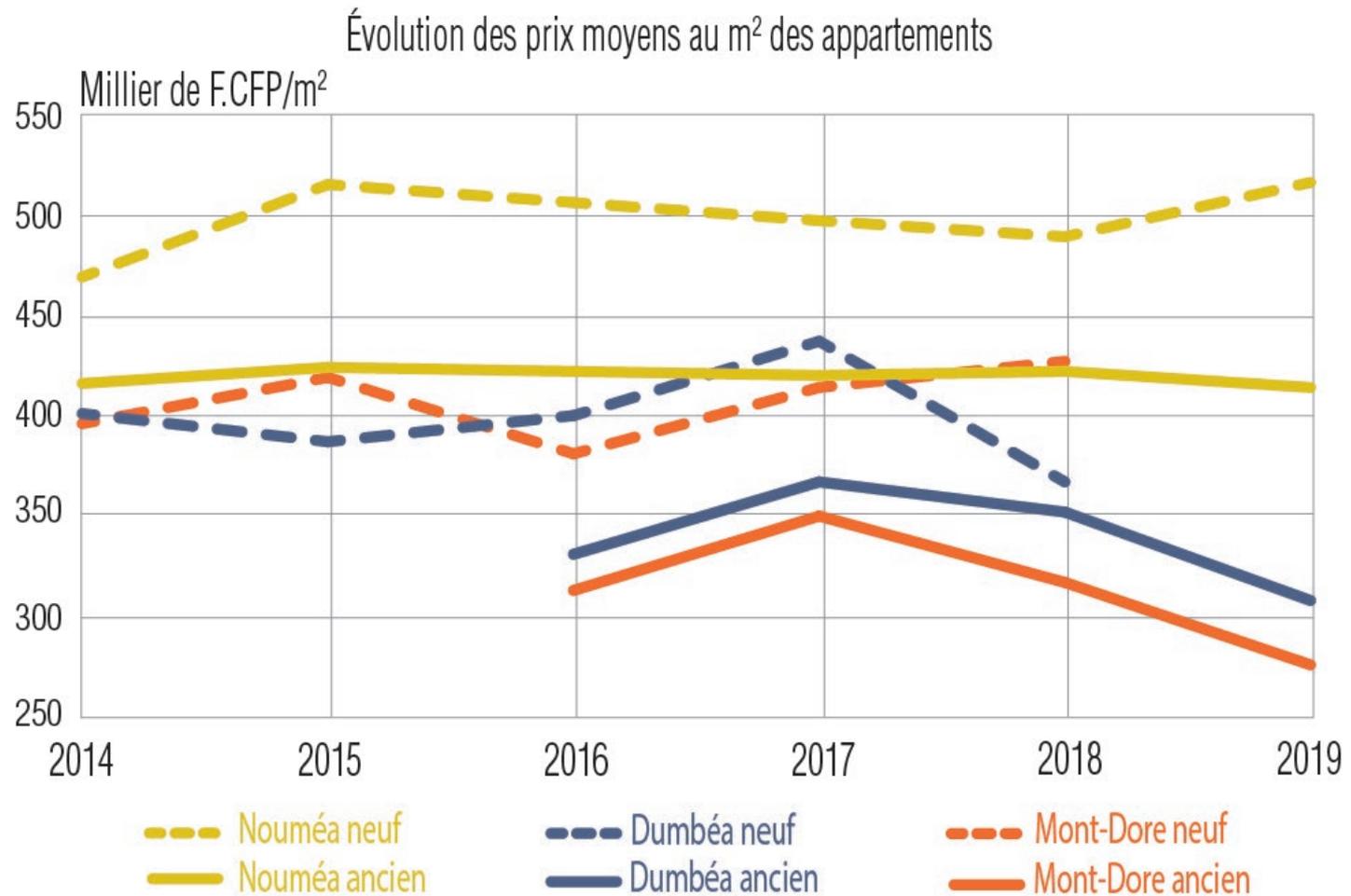


Une baisse des ventes quels que soient les biens

Une baisse des prix moyens constatés

Les écarts de prix se creusent

En dehors des appartements neufs dans Nouméa, les prix au m² des appartements baissent



Sources : Notaires-DSF - Isee

APPARTEMENTS - Les prix du m²

Dans l'ancien	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	675	607	422	414	-1,9%	406	404	-0,5%
Dumbéa	28	31	352	308	-12,5%	344	289	-16,0%
Mont-Dore	26	49	317	276	-12,9%	314	262	-16,6%
Païta	9	15	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Sud-Ouest	3	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS
VKPP	2	6	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	745	710	412	394	-4,4%	395	382	-3,3%

Dans le neuf	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	260	65	417	443	6,2%	413	428	3,5%
Dumbéa	41	16	322	NS	NS	315	NS	NS
Mont-Dore	30	3	364	NS	NS	339	NS	NS
Païta	11	9	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ouest	1	9	NS	NS	NS	NS	NS	NS

APPARTEMENTS - Les prix du m² - Focus sur Nouméa

Dans l'ancien	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	211	218	484	474	-2,1%	478	468	-2,1%
Centre	129	90	424	409	-3,5%	414	392	-5,3%
VdC-Magenta	224	203	396	392	-1,0%	387	375	-3,1%
Nord	94	96	347	329	-5,2%	344	331	-3,8%
Non renseigné	17	0	NS	-	NS	NS	-	NS
Total	675	607	422	414	-1,9%	406	404	-0,5%

Dans le neuf	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	44	25	450	497	10,6%	428	518	21,0%
Centre	143	21	412	419	1,9%	406	419	3,3%
VdC-Magenta	61	17	410	NS	NS	415	NS	NS
Nord	7	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Nouméa	260	65	417	443	6,2%	413	428	3,5%

Des dynamiques différentes entre les communes

NOUMEA

Les ventes d'appartements diminuent (-29 %) mais celles des maisons se maintiennent (+0,4 %)

PAITA

La pression foncière se fait plus forte : le prix moyen constaté y atteint son plus haut niveau depuis 5 ans, malgré une superficie moyenne à la baisse

DUMBEA

Après des années d'essor, le marché de l'immobilier s'essouffle : -30 % de ventes d'appartements et -15 % de ventes de maisons

MONT-DORE

Les prix plus attractifs attirent les primo-accédants

Des transactions plus nombreuses sur la zone VKPP



+30 %

Ventes de biens
liées à l'habitat en
province Nord
(soit +41 biens en
2019)

- Le nombre de transactions augmente grâce à la vente d'appartements neufs (studios et F3).
- Les achats de villas restent stables mais les prix moyens constatés diminuent de 6 %.
- Les achats de terrains se maintiennent avec des prix et des biens plus homogènes que l'an dernier.

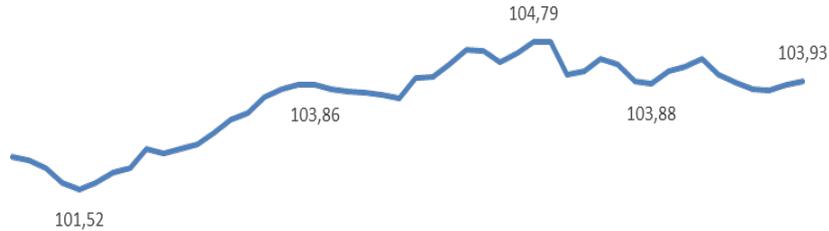
Le secteur du BTP

Un secteur dans la tourmente

Le secteur de la construction traverse une crise importante, notamment visible à travers la baisse des ventes de ciment

Evolution de l'index BT21

Source ISEE - Base 100 en décembre 2012



Janv.	Mars	Mai	Juil.	Sept.	Nov.	Janv.	Mars	Mai	Juil.	Sept.	Nov.	Janv.	Mars	Mai	Juil.	Sept.	Nov.	Janv.	Mars	Mai	Juil.	Sept.	Nov.
2016						2017						2018						2019					

Le coût de la construction est en baisse de 0,4%.

Ventes totales de ciment (en tonnes)

Source IEOM, Tokuyama (ex.Holcim), Direction Régionale des Douanes



Les ventes totales de ciment poursuivent leur baisse depuis 2016 et restent à un niveau historiquement faible

En conclusion ...

Un marché mature qui tourne au ralenti

Les transactions de logements neufs
sont en recul de 66%

Sources ISEE, notaires, DSF

L'ancien se maintient avec une baisse
du nombre de transactions de 4%

Sources ISEE, notaires, DSF

-4,6 %

Prix des villas
(prix moyen* des
transactions)

-3,8 %

**Prix des
appartements**
(prix moyen* au m²)

-17 %

**Prix des terrains à
bâti**
(prix moyen à l'are)

* Prix calculés après exclusion des valeurs extrêmes
Le prix des appartements est calculé hors superficie des terrasses
Sources ISEE, notaires, DSF

En conclusion ...

Un marché mature qui tourne au ralenti

Taux de crédit historiquement bas

Source IEOM

Fin du dispositif d'aide
fiscale RILI 2

Nombre d'aides financières accordées par la
province Sud à des logements en accession
à la propriété en baisse :

-54 % vs 2018

Source province Sud

Nombre de PTZ
accordés en baisse

: -55% vs 2018

Source DSF

Incertitudes politiques et économiques

Solde migratoire
négatif entre

2014 et 2019 :

-9 900 personnes

Source ISEE

Transactions immobilières

Tendances 2020 et perspectives

Un début 2020 atypique

Un début d'année au ralenti
(saisonnalité suivie du confinement)

Un dynamisme post-confinement
attendu des professionnels :
Amorce de rattrapage
Nombreux ménages décidant de
modifier leurs modes de vie

Une seconde moitié d'année qui sera
marquée par le nouveau referendum

Indicateur du climat des affaires en Nouvelle-Calédonie

Source IEOM, Banque de France
Base 100 = moyenne longue période



Perspectives pour le marché de l'immobilier

Un diagnostic de la demande en cours

Evaluation précise de la demande et prospective sur les 10 prochaines années

Vers un durcissement des règles d'octroi des crédits?

En métropole, nouvelles recommandations auprès des banques pour plafonner le taux d'effort et limiter la durée des crédits

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

Retrouvez le panorama de
l'immobilier 2019 sur
www.cci.nc et www.isee.nc

