Variation spatiale des prix du logement et ses déterminants

Ming Wang, Hua Li

Septembre 2026

Résumé

À partir des transactions de 36 villes entre 2020 et 2025, nous estimons un modèle de prix hédoniques intégrant la localisation, les équipements et l'âge du bâti. Une hausse d'un écart type de l'accessibilité en transport ferré augmente le prix unitaire d'environ 6,8 %.

1 Introduction

Les écarts spatiaux de prix du logement sont une question centrale de l'économie urbaine. La plupart des travaux recourent aux prix hédoniques[1] ; d'autres discutent des coefficients d'ajustement de la méthode par comparaison[2].

2 Modèle

Soit P_i le prix du logement i et $\mathbf{x}_i$ le vecteur de ses caractéristiques. Nous retenons la forme semi-logarithmique

$$\ln P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_{ik} + \varepsilon_i \tag{1}$$

où β_k dans l'Éq. (1) mesure l'effet marginal de la caractéristique k.

3 Résultats

Tableau 1 Estimation du modèle hédonique

Variable	Coef.	É.-T.	Sign.
Accessibilité ferroviaire	0,068	0,009	***
Qualité scolaire	0,052	0,011	***
Âge du bâti (années)	−0,007	0,002	**
Coefficient d’occupation	−0,015	0,006	*

Références

[1] SMITH J, DOE J. Hedonic pricing of residential property[J]. Journal of Real Estate Research, 2021, 43(2): 101-125.

[2] 张三, 李四. 房地产估价中比较法修正系数的确定方法研究 [J]. 中国房地产估价与经纪, 2024(3): 45-52.