

Thematic session proposition for [ESPI IREC 2024](#)

Proponents: Samuel DEPRAZ, ESPI2R

Title: *Data in Real Estate*

Description:

In the real estate sector, access to data has long been hindered by the compartmentalization of resources and the strategic nature of data needed to understand markets, with the result that it has generally been collected by private, for-profit players and distributed on a fee-paying basis. As for public players, constraints in terms of resources and the need to protect personal data also limited their ability to freely distribute statistical information.

However, these restrictions have been lifted over the last few years, thanks to the widespread use of big data management tools and the rise of national transparency policies, promoting free access to public data on transaction prices, on buildings and land characterization, etc. We have thus entered an era of data abundance, with virtually unlimited exploratory potential (Wei et al, 2022; Vidal, 2021). This now enables increasingly fruitful cross-fertilization between data sets, particularly with demographic or economic data. This immense potential, however, opens up new challenges, because just because information is available doesn't mean it can be understood (Casanova Enault et al., 2019). On the contrary, the profusion of information can produce numerous errors of interpretation and strong methodological biases, making expertise in this field even more essential than before.

The aim of this session is therefore to invite contributions that will illustrate the different national situations with regard to real estate data: what is the degree of openness to free information? Are there centralized, public entry points in this field? And how reliable is the data thus available (degree of completeness, validity of sources, up-to-datedness of figures, etc.)? How to deal with anonymization issues (Le Corre, 2023)? From a more experimental point of view, what new analysis models and indicators emerge from these new possibilities of crossing sources? Finally, what effects are likely to be produced by the generalization of access to data: is transparency a guarantee of greater equity in the face of real estate markets, or does it risk generating other forms of socio-economic inequality (Coulondre & Juillard, 2021; Barkham et al, 2018)? In all cases, the question of cooperation between public and private players becomes central.

Contributions that are either epistemological, methodological and/or critical will therefore be appreciated to enable a broad apprehension of the issue of data in real estate.

L'accès aux données, dans le secteur immobilier, est longtemps resté compliqué du fait du cloisonnement des ressources et de leur caractère stratégique pour la compréhension des marchés, si bien qu'elles ont été généralement collectées par des acteurs privés, à but lucratif, et distribuées sous une forme payante. Quant aux acteurs publics, des contraintes de moyens et de protection des données à caractère personnel ont également limité toute capacité à distribuer librement l'information statistique.

Ces blocages ont cependant été levés depuis plusieurs années, du fait de la généralisation des outils de gestion de la donnée massive et de politiques nationales de transparence favorisant l'accès libre à la donnée publique : données de transaction, de prix, caractérisation des bâtiments et du foncier, etc. Nous sommes au contraire entrés dans une ère d'abondance de la donnée, avec un potentiel exploratoire quasi-illimité (Wei et al, 2022). Cela permet désormais des croisements de plus en plus fructueux entre corpus de données, notamment avec les données démographiques ou économiques. Ce potentiel, immense, ouvre pourtant à de nouveaux défis, car ce n'est pas parce qu'une information est disponible qu'elle est compréhensible. Au contraire, la profusion d'information peut produire de nombreuses erreurs d'interprétation et des biais méthodologiques forts, ce qui rend l'expertise dans ce domaine encore plus indispensable qu'auparavant.

Cette session souhaite donc inviter des contributions qui permettront de faire le point sur les différentes situations nationales en matière de données immobilières : quel est le degré d'ouverture à une information libre ? Existe-t-il des points d'entrée centralisés et publics dans ce domaine ? Et quelle est la fiabilité des données ainsi disponibles (degré de complétude, validité de la source, actualité des chiffres, etc.) ? D'un point de vue plus expérimental, quels nouveaux modèles d'analyse et quels nouveaux indicateurs émergent de ces nouvelles possibilités de croisement entre sources ? Enfin, quels effets sont susceptibles d'être produits par la généralisation de l'accès à la donnée : la transparence est-elle un gage de plus d'équité face aux marchés immobiliers, ou bien risque-t-elle de générer d'autres formes d'inégalités socio-économiques (Barkham et al. 2018) ? Dans tous les cas, la question de la coopération entre acteurs publics et privés devient centrale.

Des contributions à la fois épistémologiques, méthodologiques et critiques seront donc appréciées pour permettre une appréhension large de la question des données en immobilier.

References :

- Barkham, R., Bokhari, S., & Saiz, A. *Urban big data: city management and real estate markets*. MIT/CRE-CBRE Report, **2018**, 177-209.
- Casanova Enault, L., Boulay, G., & Coulon, M. (2019). Une aubaine pour les géographes? Intérêts des fichiers open DVF sur les transactions foncières et immobilières et précautions d'usage. *Cybergeo: European Journal of Geography*.
- Coulondre, A., Juillard, C. *Ce que la data fait au marché*, Report, PUCA; BPCE; Crédit Logement; LIFTI, **2021**.
- Le Corre, T. S'adapter aux conditions de l'anonymisation pour la diffusion de données spatiales sur les marchés immobiliers. *Terrains & travaux*, **2023**, (2), 217-231.
- Vidal, P.. *Mécanismes d'appariement et de formation des prix sur le marché immobilier: Trois études empiriques basées sur les données d'une plateforme numérique*, Doctoral dissertation, CY Cergy Paris Université, **2021**.
- Wei, C.; Fu, M.; Wang, L.; Yang, H.; Tang, F.; Xiong, Y. The Research Development of Hedonic Price Model-Based Real Estate Appraisal in the Era of Big Data. *Land* **2022**, *11*, 334. <https://doi.org/10.3390/land11030334>