

Nex-Lyon Real Estate Investment Report

NEX-LYON REAL ESTATE INVESTMENT REPORT
Generated: 2026-02-16 17:37

MARKET OVERVIEW

Properties Analyzed : 43
Database Sessions : 1 (tracking since 2026-02-16)
Average Price : EUR 300,585
Average Size : 66 m2
Average Price/m2 : EUR 4,551

BY ARRONDISSEMENT

Area	#	Avg EUR/m2	vs Market	Yield
---	--	-----	-----	-----
Lyon 1er	2	EUR 4,978	+3.7%	3.8%
Lyon 2e	2	EUR 5,300	+0.0%	3.5%
Lyon 3e	4	EUR 4,363	+1.5%	4.5%
Lyon 4e	1	EUR 4,286	-10.7%	4.0%
Lyon 5e	15	EUR 4,571	+6.3%	4.2%
Lyon 6e	3	EUR 5,288	-11.9%	3.3%
Lyon 7e	3	EUR 4,165	-3.1%	4.8%
Lyon 8e	11	EUR 4,401	+19.0%	5.5%
Lyon 9e	2	EUR 4,040	+18.8%	5.8%

ALL PROPERTIES (ranked by score)

#	Score	Title	EUR/m2	DPE	5yr ROI
---	---	-----	-----	---	-----
1	9.0	À vendre appartement Lyon 8è	2,685	D	54.0% *
2	9.0	176 Appartement(s) 4 pièces	2,854	D	48.3% *
3	8.5	Achat appartement à Lyon 03	3,093	D	54.2% *
4	8.5	2 à vendre appartement lyon	2,699	D	69.5% *
5	8.5	Achat appartement 2 pièces /	3,864	D	65.6% *
6	6.5	Vente Appartement 300 000 ?	4,286	D	28.3% *
7	6.5	Ventes immobilières Appartem	3,896	D	29.7% *
8	5.5	Achat appartement 2 pièces /	3,700	D	20.9%
9	5.5	Achat appartement 4 pièces /	3,700	D	22.4%
10	5.5	Achat appartement pas cher L	3,700	D	16.8%
11	5.5	Achat appartement 3 pièces /	3,700	D	21.6%
12	5.5	Achat appartement 2 pièces /	3,398	D	22.5%
13	5.0	17 annonces de biens à vendr	4,839	D	15.4%
14	5.0	179 annonces appartements 4	5,299	D	16.2%
15	5.0	Vente appartement 300000 eur	5,300	D	15.2%
16	5.0	Vente - appartement 300000 e	4,298	D	18.8%
17	5.0	Achat appartement 2 pièces /	4,300	D	18.8%
18	5.0	Achat appartement 2 pièces /	4,300	D	16.4%
19	5.0	Achat appartement 2 pièces /	4,300	D	16.6%
20	5.0	Achat appartement Fourvière-	4,300	D	16.3%
21	5.0	49 Appartements 5piècesà Ven	4,302	D	17.1%
22	5.0	À vendre appartement Lyon 5è	4,305	D	15.8%
23	5.0	148 annonces appartements 4	4,455	D	14.8%
24	5.0	124 Appartement(s) 4 pièces	6,000	D	15.6%
25	5.0	Appartements à vendre à Lyon	6,000	D	14.9%
26	5.0	275 Appartement(s) 4 pièces	4,298	D	20.2%
27	5.0	Achat appartement 2 pièces /	4,300	D	19.4%
28	4.0	44 Appartement(s) 4 pièces (5,118	D	10.5%
29	4.0	10 appartements à vendre à L	4,545	D	12.0%
30	4.0	69 appartements à vendre à L	4,600	D	11.3%
31	4.0	Achat appartement 2 pièces /	4,792	D	7.2%
32	4.0	Achat / Vente appartement Ly	4,825	D	7.0%
33	3.5	Achat appartement avec parki	4,534	D	5.2%

34	3.5	Achat appartement 5 pièces /	4,545	D	5.0%
35	3.5	Achat appartement à rénover	4,545	D	5.0%
36	3.0	Achat appartement Lyon 5? (6	5,000	D	3.7%
37	3.0	546 Appartement(s) en vente	5,106	D	3.4%
38	3.0	Vente Appartement Lyon 5e	5,116	D	3.0%
39	2.5	Achat studio Lyon 8ème arron	6,923	D	-22.2%
40	2.5	À vendre appartement avec te	7,525	D	-24.6%
41	2.5	93 Appartement(s) 4 pièces (4,683	D	-1.4%
42	2.0	254 Appartement(s) 4 pièces	5,760	D	-4.3%
43	2.0	Achat d'un appartement à Lyo	5,926	D	-7.6%

(* = undervalued)

TOP UNDERVALUED PROPERTIES (7 found)

1. [SCORE 9.0/10] À vendre appartement Lyon 8ème arrondissement 69008
Price: EUR 145,000 | 54.0 m2 | EUR 2,685/m2 | DPE: D
-27.4% vs market avg (EUR 3,700/m2) for Lyon 8e
Est. Rent: EUR 665/mo | Yield: 5.5% | 5yr ROI: 54.0%
Renovation: EUR 13,500 -> Post-reno value: EUR 209,790 (gain: EUR 51,290)
AI: (AI skipped: Gemini quota exceeded - try later or upgrade plan)
2. [SCORE 9.0/10] 176 Appartement(s) 4 pièces (T4/F4) en vente Lyon 8ème ...
Price: EUR 240,000 | 84.1 m2 | EUR 2,854/m2 | DPE: D
-22.9% vs market avg (EUR 3,700/m2) for Lyon 8e
Est. Rent: EUR 1,100/mo | Yield: 5.5% | 5yr ROI: 48.3%
Renovation: EUR 21,025 -> Post-reno value: EUR 326,728 (gain: EUR 65,704)
AI: (AI skipped: Gemini quota exceeded - try later or upgrade plan)
3. [SCORE 8.5/10] Achat appartement à Lyon 03 (69003)
Price: EUR 300,000 | 97.0 m2 | EUR 3,093/m2 | DPE: D
-28.1% vs market avg (EUR 4,300/m2) for Lyon 3e
Est. Rent: EUR 1,125/mo | Yield: 4.5% | 5yr ROI: 54.2%
Renovation: EUR 24,250 -> Post-reno value: EUR 437,955 (gain: EUR 113,705)
AI: (AI skipped: Gemini quota exceeded - try later or upgrade plan)
4. [SCORE 8.5/10] 2 à vendre appartement lyon 5 (69005)
Price: EUR 180,000 | 66.7 m2 | EUR 2,699/m2 | DPE: D
-37.2% vs market avg (EUR 4,300/m2) for Lyon 5e
Est. Rent: EUR 630/mo | Yield: 4.2% | 5yr ROI: 69.5%
Renovation: EUR 16,675 -> Post-reno value: EUR 301,150 (gain: EUR 104,476)
AI: (AI skipped: Gemini quota exceeded - try later or upgrade plan)
5. [SCORE 8.5/10] Achat appartement 2 pièces / T2 Lyon 6ème ...
Price: EUR 170,000 | 44.0 m2 | EUR 3,864/m2 | DPE: D
-35.6% vs market avg (EUR 6,000/m2) for Lyon 6e
Est. Rent: EUR 468/mo | Yield: 3.3% | 5yr ROI: 65.6%
Renovation: EUR 11,000 -> Post-reno value: EUR 277,200 (gain: EUR 96,200)
AI: (AI skipped: Gemini quota exceeded - try later or upgrade plan)