



Evolution du marché de l'immobilier en Haute Garonne

La tendance à la stabilisation se confirme

Maître Philippe PAILHES, responsable immobilier de la Chambre Interdépartementale des Notaires, et Maître Frédéric GIRAL, Délégué de l'Institut Notarial de Droit Immobilier (INDI) commentent les chiffres du marché de l'immobilier du département de la Haute-Garonne.

Réalisée par la société Min Not, l'étude de l'évolution du marché se fonde sur les prix réels de ventes des biens immobiliers (hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier) ; transactions enregistrées dans les études des notaires du département pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013. « La base de données permettant ces statistiques est constituée de plus de 10 000 prix de vente réels (hors commission, droits, frais divers, mobilier) fournis par les notaires » précise Maître Frédéric GIRAL. « Il s'agit de références particulièrement fiables dont la transparence et la rigueur ont permis d'obtenir la caution scientifique de l'INSEE ».

Dans un contexte économique connu de tous, le marché toulousain semble plutôt bien résister. La bonne santé économique du bassin toulousain provoque une certaine stabilité sur le marché immobilier local. Mais les acquisitions immobilières sont plus raisonnables en budget et les investisseurs purs sont hésitants.

Évolution du prix médian sur un an

	Haute-Garonne	Midi-Pyrénées	France (hors IDF)
Appartements Anciens	- 0,3 %	-1,2 %	- 0,4 %
Maisons anciennes	- 2,1 %	-2,3 %	- 0,6 %
Terrains à bâtir	+ 5,6 %	+9,1 %	+ 3,1 %

Appartements anciens

Dans un volume de transactions plutôt stationnaire voire en légère diminution, au maximum de 5% dans certains secteurs, les prix s'avèrent stables après la baisse constatée sur la période précédente.

L'analyse des quartiers ne laisse pas apparaître de profondes modifications par rapport à la dernière situation.

Le quartier des Carmes connaît une contre performance à – 14,4% non significative car, d'une part, il reste un des quartiers les plus chers à plus de 3.500 € le m², et que, d'autre part, la baisse constatée est liée à certaines ventes avec beaucoup de travaux sur les appartements vendus.

Les quartiers populaires sont toujours affectés par une faiblesse des échanges.

Maisons anciennes

Dans un volume de transactions plus faible que l'an passé (de 5 à 10 % selon les secteurs) , on constate une baisse des prix (-2,1%) sur le département. La baisse des prix est constatée sur tous les départements limitrophes à l'exception de l'Ariège. En Haute-Garonne, le prix médian de 230.000 Euros, reste largement supérieur à celui constaté dans les départements voisins et à la moyenne nationale (160.000 Euros). TOULOUSE et la première couronne, dopent le marché. On constate que les prix chutent dès que l'on s'éloigne de l'agglomération.

Comme nous l'avions déjà constaté, la situation géographique, l'emplacement et les qualités intrinsèques du bien sont plus que jamais, les critères déterminants du prix.

Terrains à bâtir

C'est le marché qui se distingue cette année par une belle progression de 5,6 % sur un an, avec un prix médian en haute Garonne de 90.000 euros.

L'offre s'est montrée sur ce marché plus attractive, entraînant une remontée des prix après une forte baisse les années précédentes. La surface moyenne des terrains est de 960 m², toujours plus petite d'année en année.

Sur ce marché aussi, l'attractivité de la métropole est flagrante : les prix médians dépassent les 100.000 euros à TOULOUSE et en première couronne et diminuent sensiblement plus on s'éloigne de TOULOUSE (par ex 60.000 Euros sur le secteur d'AUTERIVE).

Les départements limitrophes, offrent des prix médians largement inférieurs à la moyenne nationale fixée à 59.800 Euros.

Profil des acquéreurs :

Catégories socioprofessionnelles :

En Haute-Garonne, le profil des acquéreurs reste sur la même tendance : on note toujours dans le département une surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires mais sont moins actifs sur le marché du neuf notamment

Age :

Le marché se distingue par la jeunesse de ses acteurs : la tranche 30/44 ans étant la plus représentée.

Conclusion

Le marché de l'immobilier en Haute-Garonne reste sain avec des niveaux de prix et des volumes d'échanges qui se stabilisent, et des tendances qui devraient perdurer :

- Un recentrage géographique reste déterminant ;
- Une première couronne très dynamique ;
- Les taux d'intérêt restent encore très bas ;
- La loi PINEL devrait relancer l'investissement dans le neuf ;
- Le plan logement du gouvernement VALLS II est de nature à favoriser les échanges et à aider les jeunes.

Plus d'informations :

<http://ci-toulouse.notaires.fr/>

www.immobilier.notaires.fr

www.immoprix.com pour la Province

www.paris.notaires.fr pour l'Île-de-France

Contact Presse :
Magali DANGEL : 05.62.73.58.67
Magali.dangel@notaires.fr