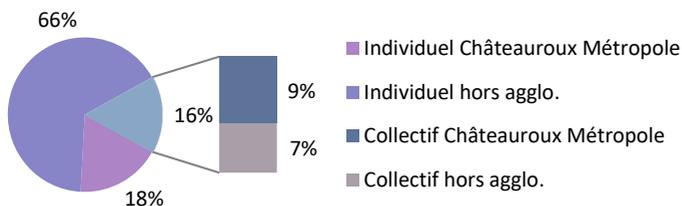




Observatoire du marché immobilier **de l'Indre**

2023

Répartition des ventes immobilières



84% des transactions immobilières réalisées dans l'Indre en 2022 concernent des logements individuels et 79% portent sur des maisons situées dans les territoires ruraux.

Dans le collectif, Châteauroux Métropole ne concentre plus que 57% du marché (71% en 2021).

CHIFFRES-CLÉS 2022



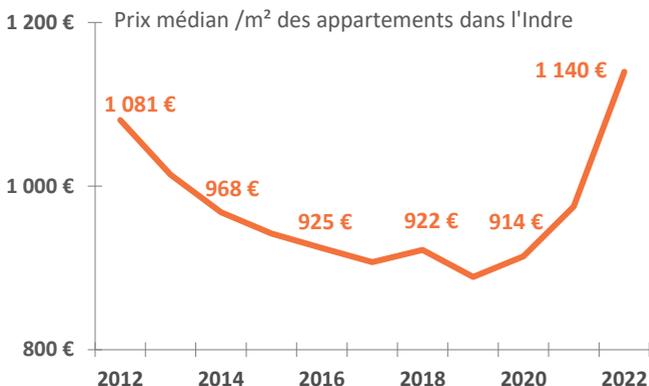
INDRE
1140 € / m²

INDRE
1024 € / m²

CHÂTEAUX
MÉTROPOLÉ
1532 € / m²

CHÂTEAUX
MÉTROPOLÉ
1159 € / m²

Flambée des prix dans le collectif



En 2022, le prix médian des **appartements** a bondi de **+17%**, atteignant **1140 €/m²**.

Depuis la crise sanitaire, ce prix médian a augmenté de 25%.

Parallèlement, le nombre d'appartements vendus a reculé de **28%** (-198).

Les ventes d'appartements sur Châteauroux Métropole

hors VEFA



300 ventes
-42%

T1
21%

T2
25%

T3
24%

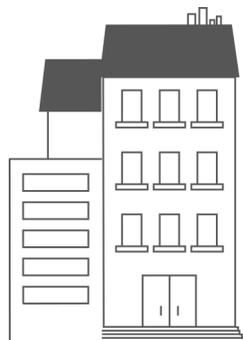
T4
24%

T5+
5%

Prix /m² min.
716 €

Prix /m² médian
1 159 €
(+16%)

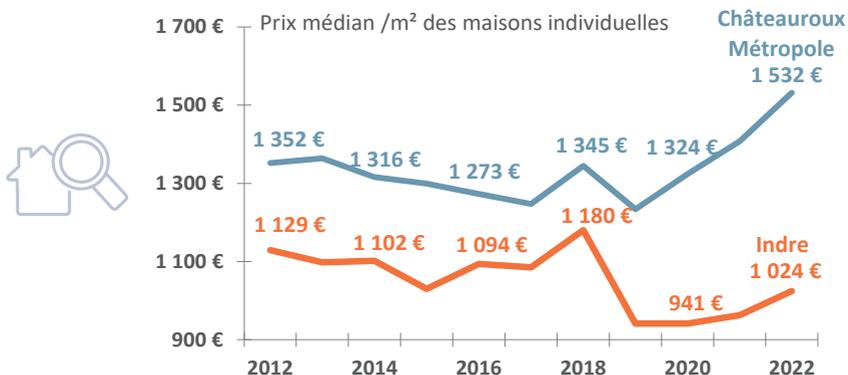
Prix /m² max.
1 509 €



Hausse moins marquée dans l'individuel

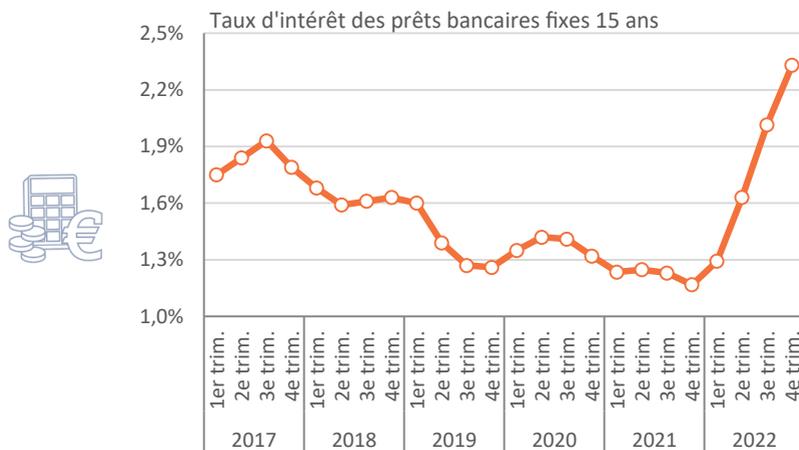
En 2022, le prix des **maisons** enregistre une **hausse de +6.3%** (+8.8% sur Châteauroux Métropole) pour atteindre une médiane de **1024 €/m²** au niveau départemental. Après la chute des années 2019-2020, la remontée des prix post-COVID est poussive dans les territoires ruraux et ne permet pas de retrouver les niveaux antérieurs.

A contrario, sur **Châteauroux Métropole**, le marché atteint des niveaux sans précédent : après deux années de forte hausse (+15.7%), le prix au m² s'élève à **1532 €**, un niveau **supérieur de 49% à la médiane départementale**.



Portant sur un volume de 2 728 maisons, les transactions ont diminué de 31% après le niveau record enregistré en 2021, tant à l'échelle départementale (-1208), que sur Châteauroux Métropole (-255).

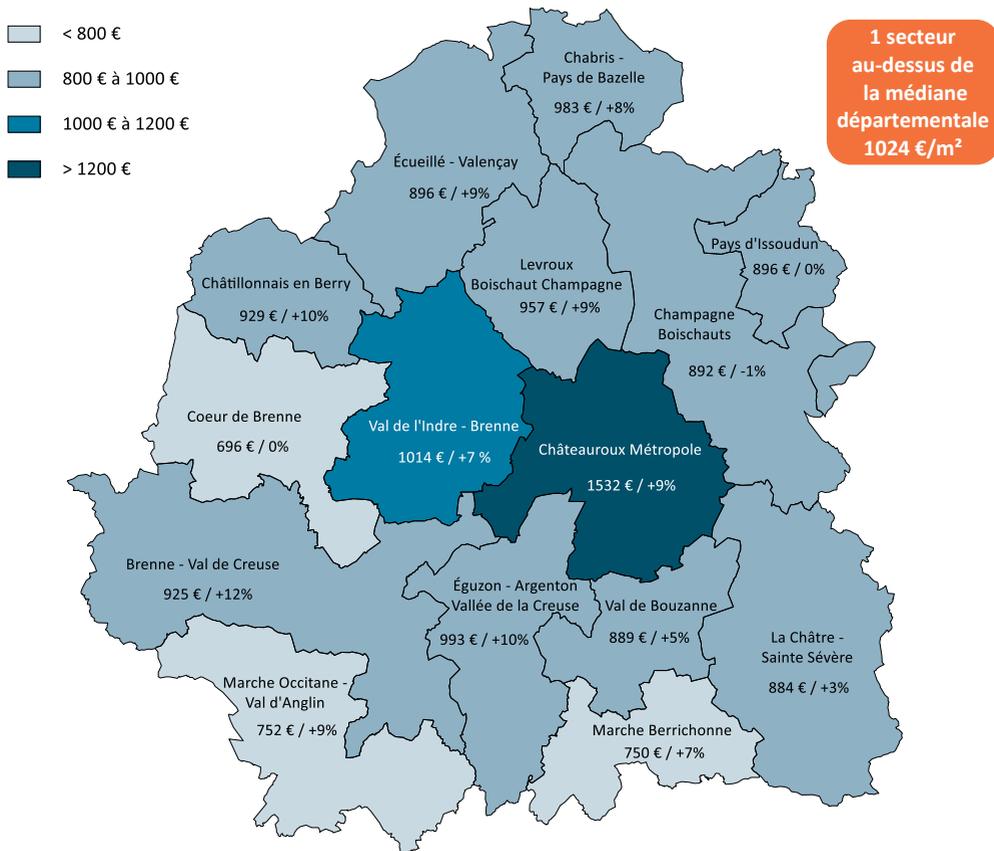
L'envolée des taux de crédit immobilier



L'année 2021 aura été une année record, tant pour la faiblesse des taux d'intérêt (1.17% sur 15 ans au 4^{ème} trimestre 2021), que pour le volume de biens vendus (4 656 logements).

La reprise des taux d'intérêt en 2022, conjuguée à l'envolée des prix et au contexte économique dégradé, ont fragilisé l'accès à la propriété, faisant reculer la totalité des ventes de -30% dans l'Indre et de -35% sur l'agglomération.

Une grande disparité de prix selon les secteurs : de 696 € à 1532 €/m²



Entre 2021 et 2022, les prix dans l'individuel ont progressé de 6,3% :

- 10 secteurs enregistrent une hausse supérieure à la médiane départementale (+7% à +12%)
- 2 territoires affichent une stabilité et seule la communauté de communes Champagne Boischauds présente un léger recul du prix de vente (-1%)



Exploitation du fichier DVF+ (Demandes de Valeurs Foncières)

Millésime avril 2023

Le nombre de ventes indiqué correspond aux mutations de maisons et appartements existants (hors ventes en l'état futur d'achèvement, locaux d'activités et dépendance vendue seule).

Les prix sont indiqués « net vendeur » (hors frais de mutation, intermédiaire éventuel et frais financier) et calculés en médianes (50% des transactions ont été conclues à un prix inférieur / 50% à un prix supérieur).