

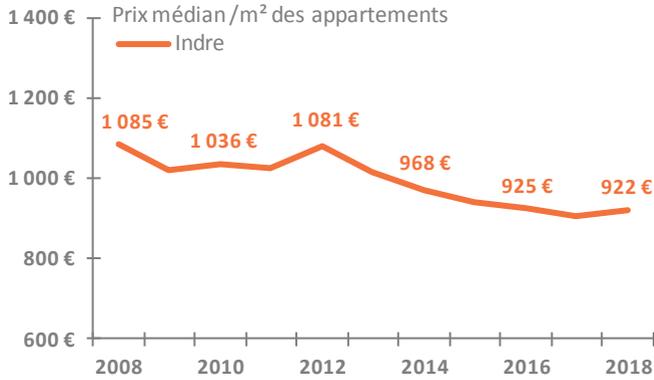


Observatoire du marché immobilier **de l'Indre**

2018

Stabilité des prix dans le collectif

Le prix des appartements a très peu évolué depuis 2016 mais il est inférieur de 15% par rapport au niveau de 2008.

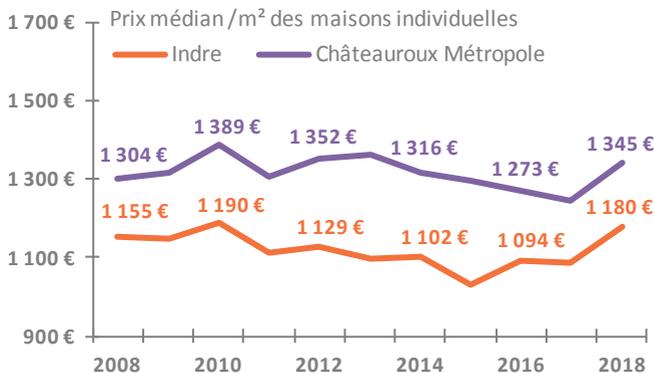


Les ventes d'appartements sur Châteauroux Métropole

	Nb ventes	Prix / m ²		
		mini.	médian	maxi.
Type 1	26	516 €	976 €	1 992 €
Type 2	50	512 €	945 €	2 333 €
Type 3	41	537 €	905 €	2 407 €
Type 4	36	527 €	873 €	1 690 €
Type 5 +	11	611 €	833 €	1 385 €
Ensemble	164	512 €	925 €	2 407 €

Hausse marquée dans l'individuel

Le prix des maisons enregistre une hausse de 8.8% (7.9% sur Châteauroux Métropole). Mais sur dix ans, cette progression se limite à 2.2% pour l'Indre et à 3.1% pour l'agglomération, où les prix sont supérieurs de 15% à la médiane départementale.



CHIFFRES-CLÉS 2018



INDRE
922 € / m²

INDRE
1 180 € / m²

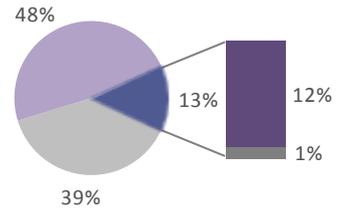
CHÂTEAURoux MÉTROPOLE
925 € / m²

CHÂTEAURoux MÉTROPOLE
1 345 € / m²

HORS AGGLO.
833 € / m²

HORS AGGLO.
1 078 € / m²

Répartition des ventes



- Individuel Châteauroux Métropole
- Individuel hors agglomération
- Collectif Châteauroux Métropole
- Collectif hors agglomération

87% des ventes immobilières concernent des logements individuels et 48% concernent des maisons situées sur Châteauroux Métropole.

Dans le collectif, Châteauroux Métropole concentre 92% du marché (87% en 2008).

La chute des taux de crédit immobilier

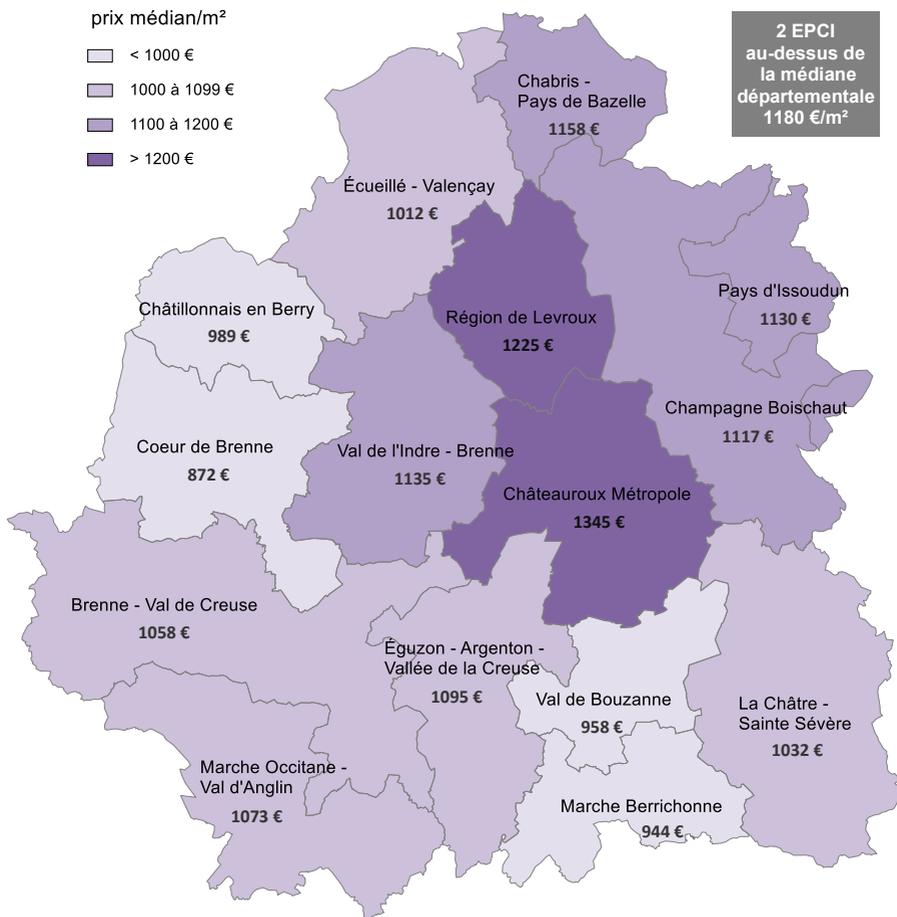


De 5.32% en 2008, à 3.19% en 2014, le taux moyen du crédit immobilier sur 15 ans chute à 1.26% au 3^{ème} trimestre 2019 (source ANIL).

Cette baisse vertigineuse des taux a modifié le profil des primo-accédants en facilitant le retour de ménages exclus de l'accès à la propriété.

Elle favorise également les projets des secundo-accédants et l'investissement locatif mais ne reste pas sans effet sur le niveau des prix...

Une grande disparité de prix selon les secteurs : de 872 € à 1345 €/m²



Les ventes de maisons sur Châteauroux Métropole

	Nb ventes	Prix / m ²		
		mini.	médian	maxi.
Châteauroux Métropole	516	600 €	1 345 €	3 652 €
Châteauroux	285	600 €	1 313 €	3 652 €
Pôles d'appui	174	613 €	1 412 €	2 850 €
Ardentes	29	936 €	1 400 €	1 889 €
Déols	71	613 €	1 375 €	2 065 €
Le Poinçonnet	51	614 €	1 471 €	2 850 €
St-Maur	23	966 €	1 451 €	1 821 €
Communes résidentielles	57	625 €	1 275 €	2 061 €

L'immobilier ancien sur Châteauroux Métropole a progressé en volume et prix en 2018 (+7.9%).

Portée par les communes pôles d'appui (+7.8%), la hausse atteint 9% à 12% sur Ardentes, Déols et le Poinçonnet, contre 5% dans la ville-centre et -2.2% dans les communes résidentielles (Arthon, Coings, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, Sassièges-St-Germain).

Baromètre des prix par ville (*)

	Prix / m ²
Châteauroux	1 313 €
Déols	1 375 €
Issoudun	1 133 €
Le Poinçonnet	1 471 €
Argenton-sur-Creuse	1 176 €
Ardentes	1 400 €
La Châtre	1 146 €
Buzançais	1 173 €
St-Maur	1 451 €
Le Blanc	1 029 €
Département	1 180 €



Exploitation du fichier DVF (Demandes de Valeurs Foncières) par l'ADIL

Le nombre de ventes indiqué correspond aux mutations de biens individuels les plus courants : sont exclus les châteaux, manoirs, corps de ferme, biens sans confort et les valeurs extrêmes ne correspondant pas au marché.

Le prix médian est le montant au dessous duquel se situent 50% des ventes observées et de manière équivalente le montant au dessus duquel se situent 50% de ces mêmes ventes.

Le prix est rapporté à la surface utile sans prendre en compte les annexes, caves, greniers, garages...



(*) Par ordre décroissant en nb de mutations