

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Mars 2023

Haute-Garonne



Chambre interdépartementale des notaires
de l'Ariège, de la Haute-Garonne, du Tarn et du Tarn et Garonne

PRÉSENTATION

Les références immobilières, transmises par les notaires pour chaque transaction, sont organisées en deux bases de données :

POUR LA PROVINCE ET LES DOM : Perval

Plus de 19,3 millions de ventes enregistrées

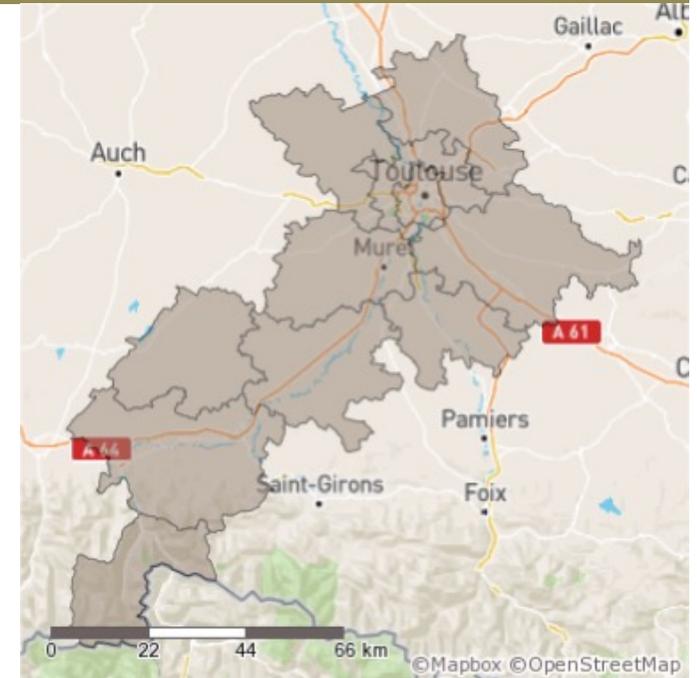
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE : B.I.E.N.

Plus de 4,9 millions de ventes enregistrées

Site internet immobilier du notariat :
www.immobilier.notaires.fr

Période d'étude : **du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022**

Photo couverture : « Vue aérienne de Toulouse » by Caroline Léna Becker © CC-BY-SA-3.0



Pour un type de bien donné, un niveau géographique (secteur, commune, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est **supérieur ou égal à 20**.

Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier

SOMMAIRE



 **VOLUMES DE VENTES**

 **APPARTEMENTS ANCIENS**

 **APPARTEMENTS NEUFS**

 **MAISONS ANCIENNES**

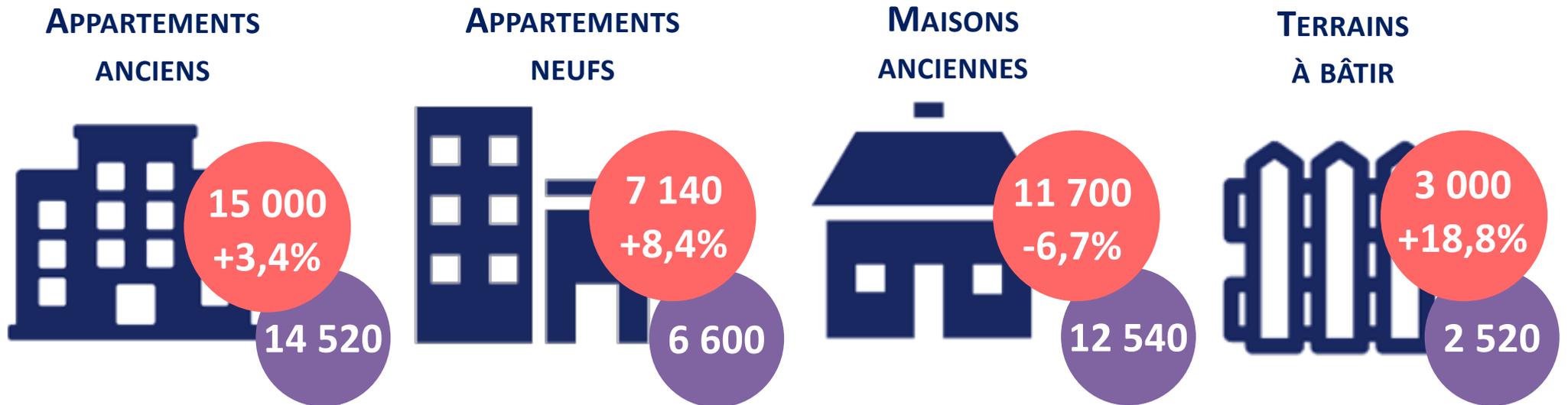
 **TERRAINS À BÂTIR**

 **PROFIL DES INTERVENANTS**



VOLUMES DE VENTES

Volume de ventes et évolution annuelle par type de bien



Période d'étude des volumes :

 Du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

 Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

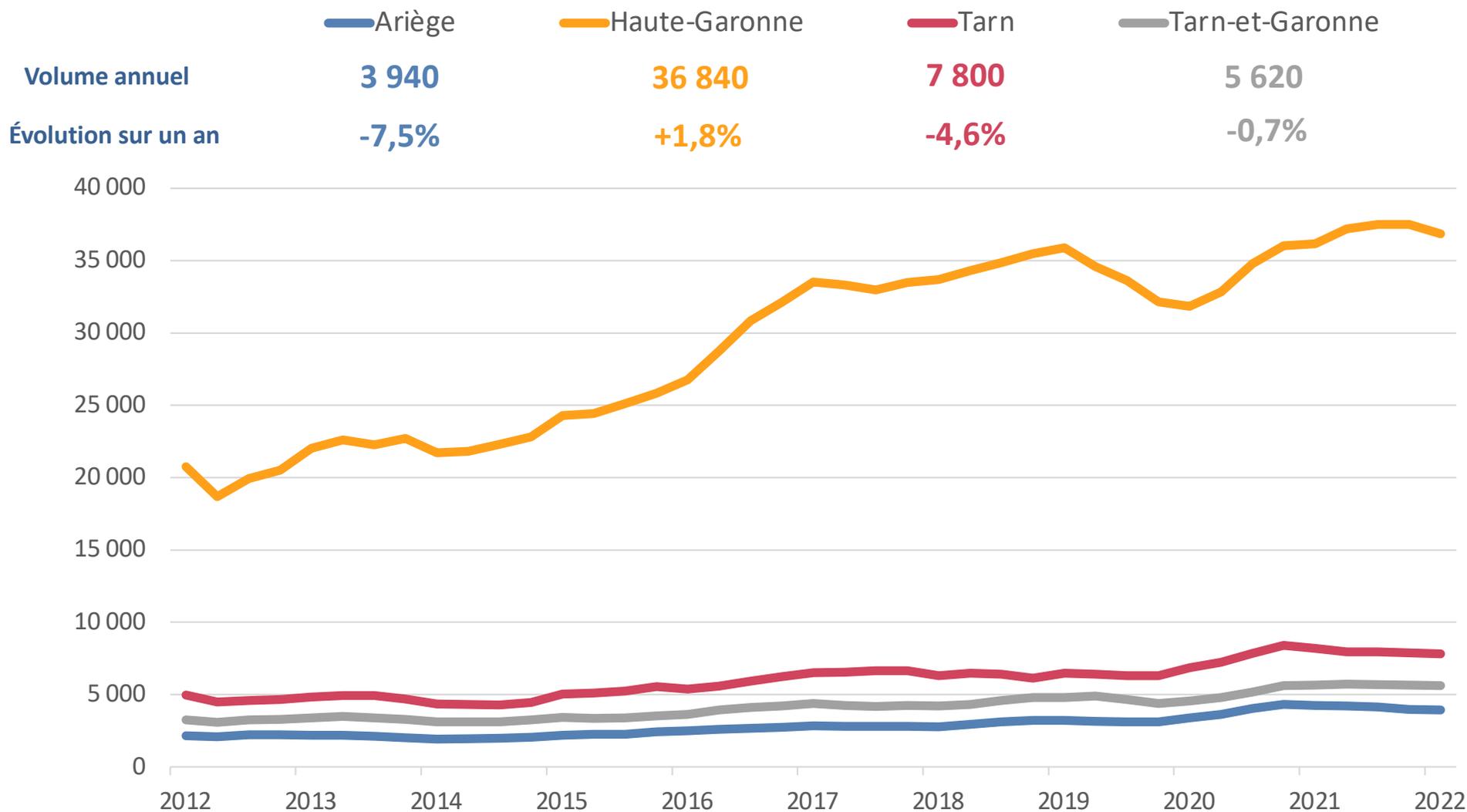
 +1,8%

Évolution annuelle du volume de ventes tous biens confondus



ZOOM - Volumes

Les volumes de ventes annuels et évolutions sur un an tous biens confondus (appartements anciens et neufs, maisons anciennes, terrains à bâtir)



Période d'étude des volumes arrêtée au 4^e trimestre

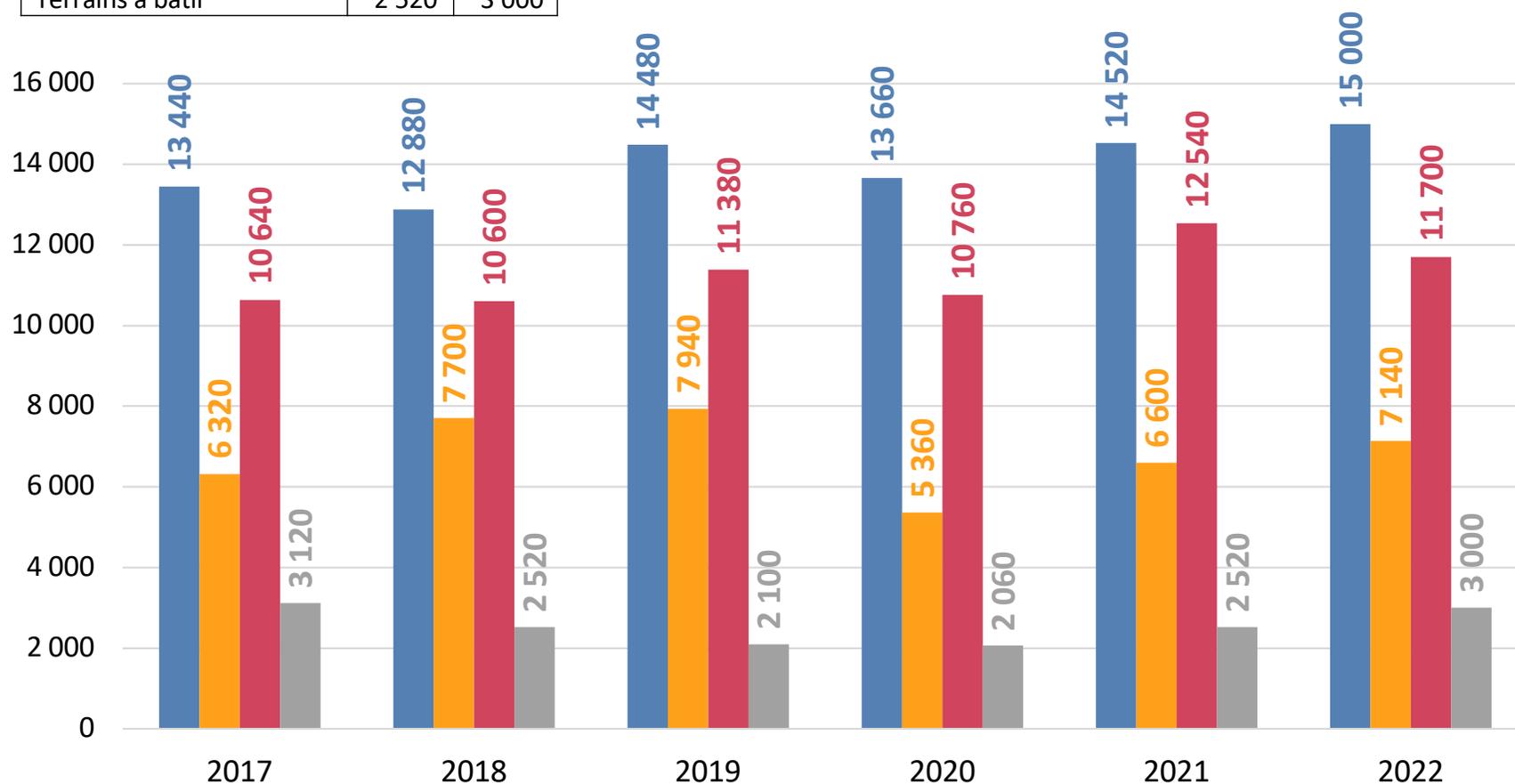


ZOOM - Volumes

HAUTE-GARONNE - Volumes annuels de ventes

Volumes de ventes estimés	2021 T4	2022 T4
Appartements anciens	14 520	15 000
Appartements neufs	6 600	7 140
Maisons anciennes	12 540	11 700
Terrains à bâtir	2 520	3 000

- Appartements anciens
- Appartements neufs
- Maisons anciennes
- Terrains à bâtir



Période d'étude des volumes arrêtée au 4^e trimestre



APPARTEMENTS ANCIENS

HAUTE-GARONNE

2 900 €

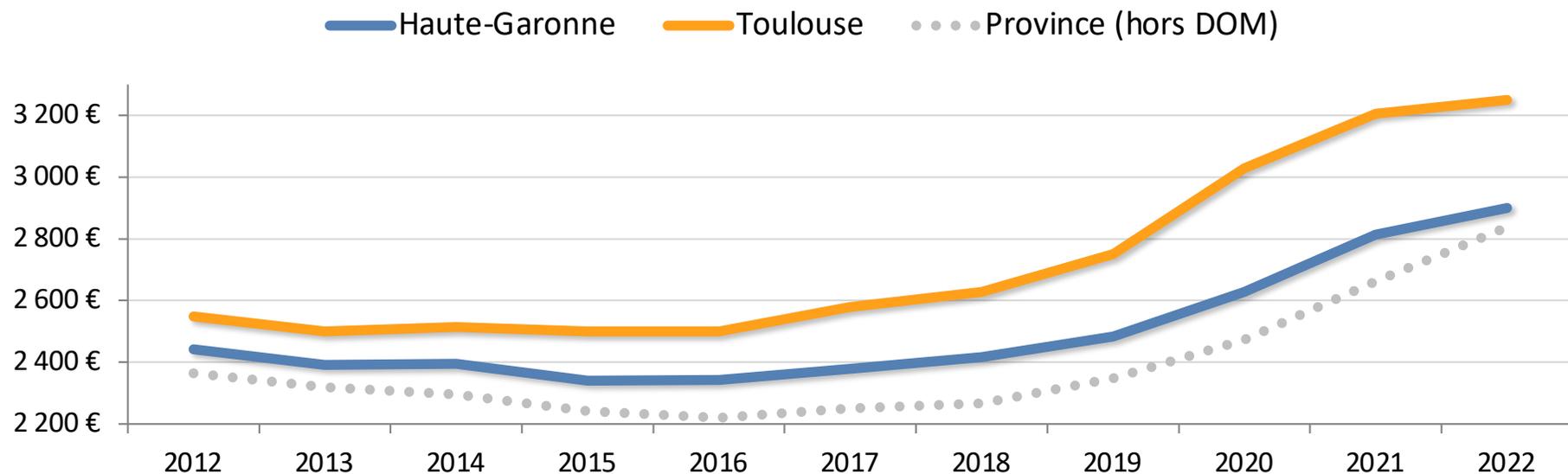
2 810 €
en 2021

Prix au m² médian

+3,0%

+7,1%
en 2021

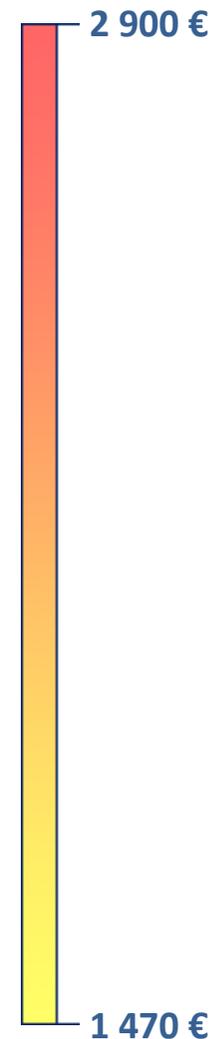
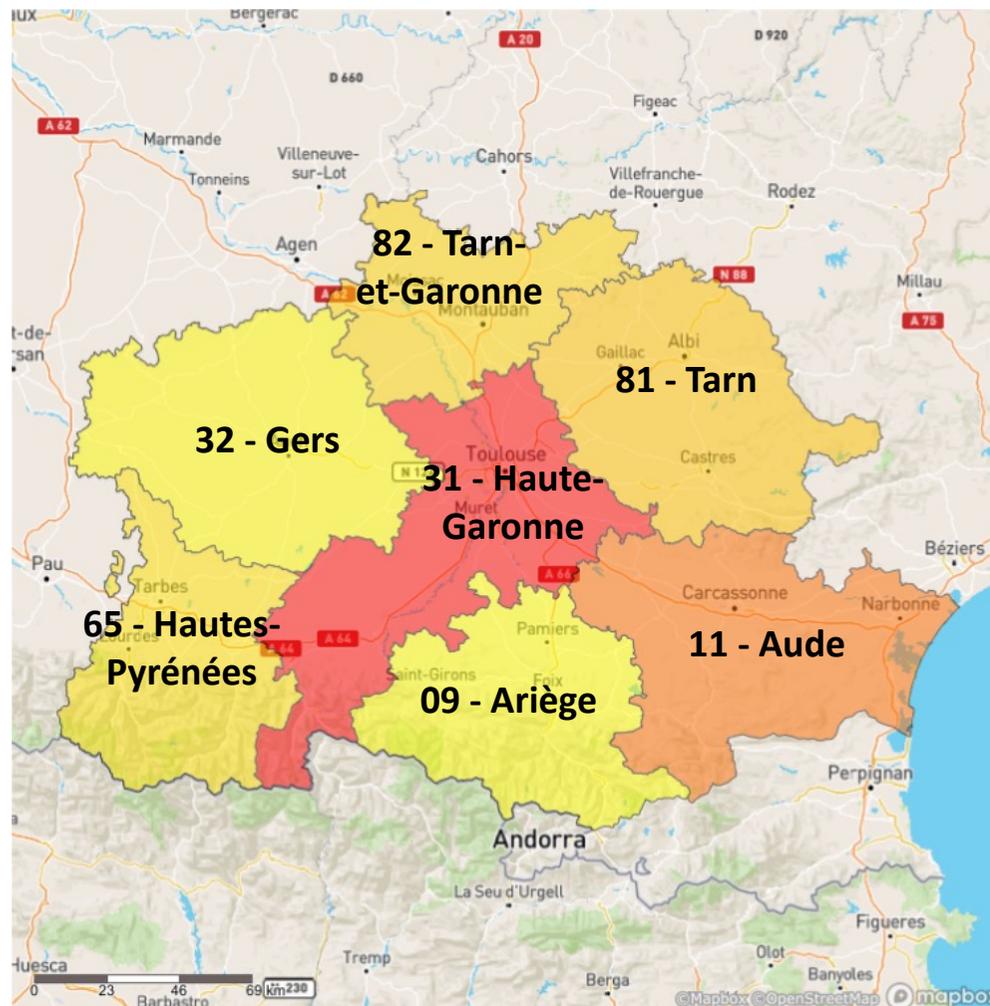
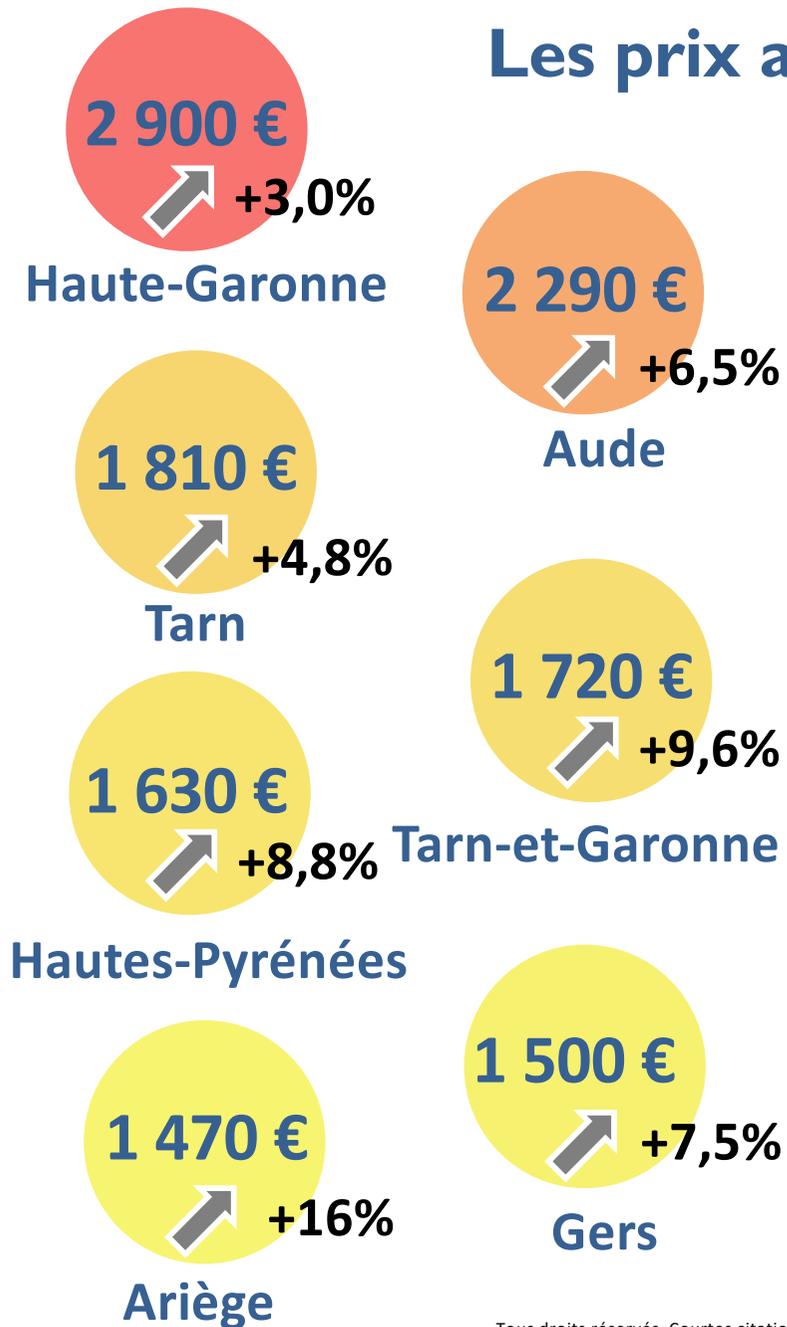
Évolution annuelle du prix au m² médian





ZOOM – Appartements anciens

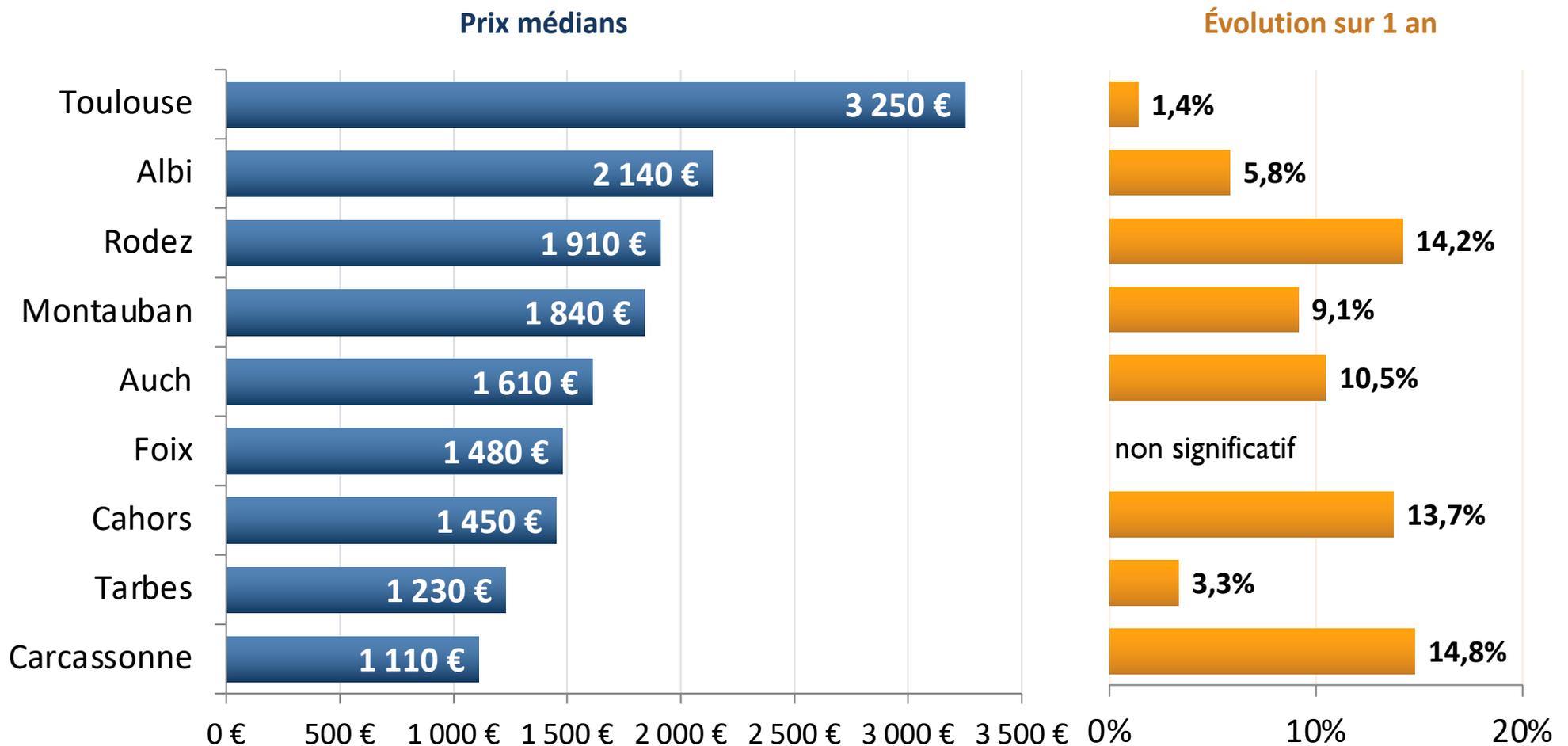
Les prix au m² médians et évolutions sur un an des départements voisins





ZOOM – Appartements anciens

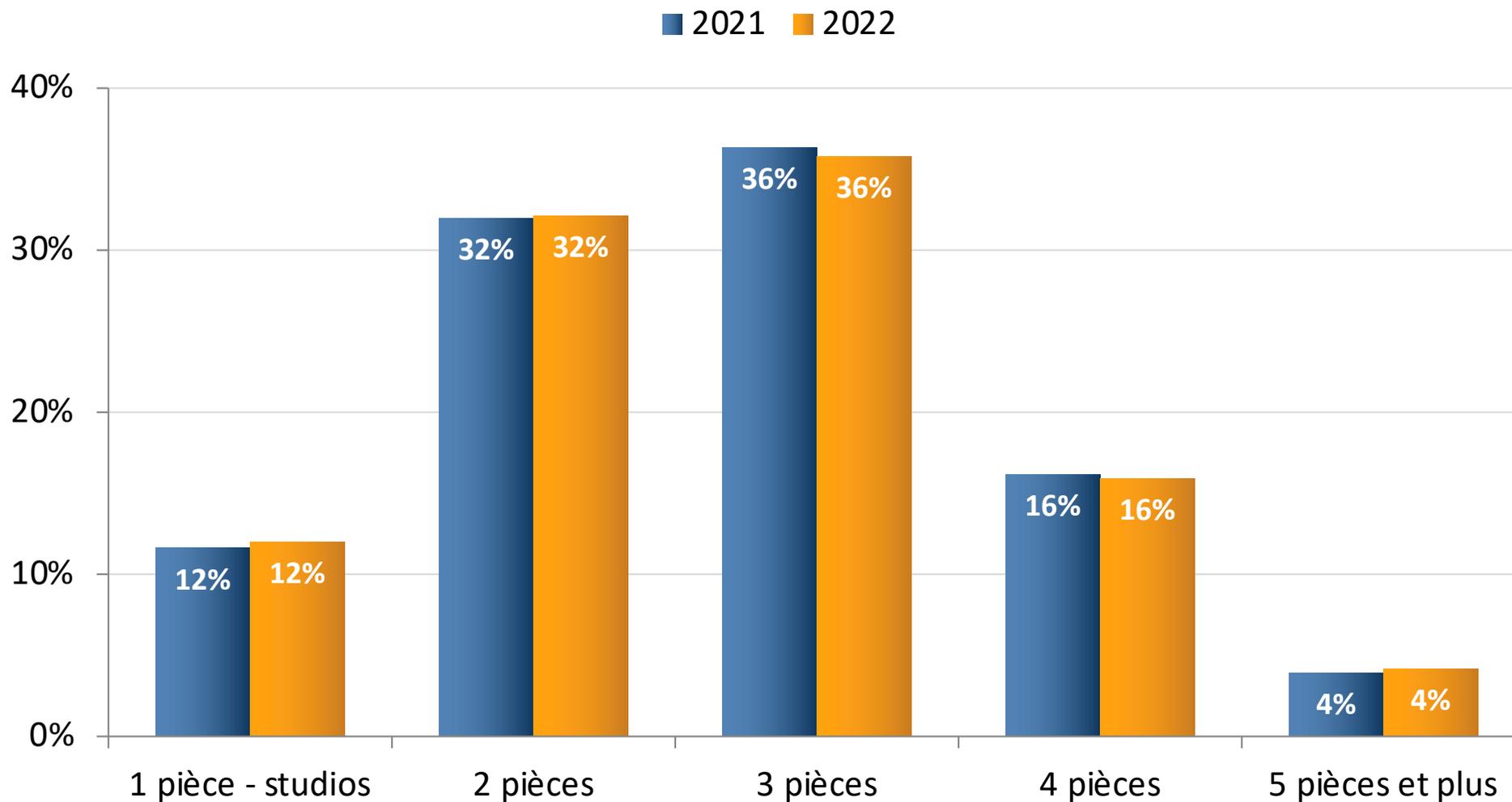
Les prix au m² médians et les évolutions sur un an des préfectures voisines





ZOOM – Appartements anciens

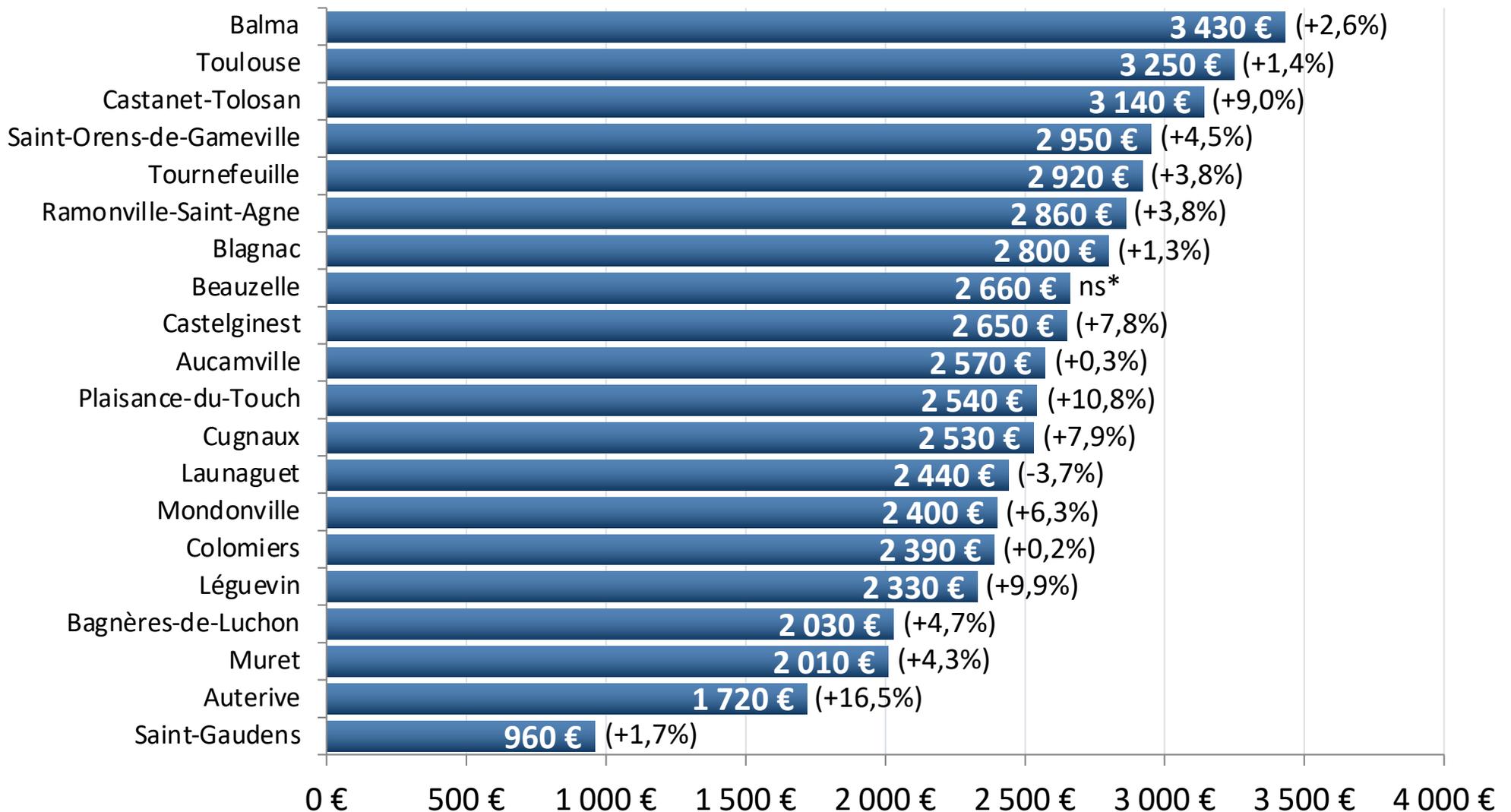
La part des ventes par nombre de pièces





ZOOM – Appartements anciens

Les prix au m² médians et évolutions annuelles par commune



ns* : non significatif



ZOOM – Appartements anciens

Les quartiers de Toulouse à plus de 3 500 € le m²

Quartiers	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Saint-Etienne	5 410 €	-4,8%
Carmes	5 350 €	6,8%
Capitole	5 290 €	-1,4%
Saint-Aubin - Dupuy	5 090 €	-0,5%
Saint-Georges	5 000 €	-7,4%
Saint-Cyprien	4 950 €	6,0%
Les Chalets	4 940 €	2,1%
Arnaud Bernard	4 840 €	6,9%
Matabiau	4 750 €	0,4%
Le Busca	4 710 €	7,1%
Saint-Michel	4 280 €	1,4%
Amidoniers	4 130 €	-2,5%
Compans	4 080 €	4,2%
Patte d'Oie	3 890 €	1,0%
Fer-à-Cheval	3 770 €	-0,1%
Guilheméry	3 740 €	7,8%
Côte Pavée 	3 710 €	-2,2%
Saint-Agne	3 690 €	6,3%
Jules Julien	3 620 €	-1,3%
Marengo - Jolimont	3 540 €	0,9%



Métro : futur ligne 3



ZOOM – Appartements anciens

Les quartiers de Toulouse de 2 500 € à 3 500 € le m²

Quartiers	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Rangueil - CHR - Facultés	3 430 €	1,2%
Sept Deniers M3	3 370 €	0,0%
Casselardit	3 360 €	5,2%
Pont-des-Demoiselles	3 310 €	-4,0%
Minimes M3	3 290 €	2,9%
Pouvourville	3 260 €	3,1%
Toulouse	3 250 €	1,4%
La Terrasse	3 240 €	4,8%
Château-de-L'Hers	3 220 €	8,2%
Bonnefoy M3	3 170 €	3,4%
Lardenne	3 050 €	2,1%

Quartiers	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Arènes	2 950 €	-7,8%
Montaudran - Lespinet	2 940 €	0,0%
Empalot	2 940 €	10,9%
Juncasse - Argoulets	2 930 €	3,7%
Sauzelong - Rangueil	2 850 €	-1,2%
Saint-Martin-du-Touch	2 810 €	6,2%
Barrière-de-Paris	2 790 €	3,5%
Croix-de-Pierre	2 780 €	2,2%
Basso-Cambo	2 760 €	3,2%
Purpan	2 660 €	2,9%
Croix-Daurade	2 630 €	1,8%
Saint-Simon	2 570 €	5,1%
Roseraie	2 550 €	ns*

ns* : non significatif

M3 Métro : futur ligne 3



ZOOM – Appartements anciens

Les quartiers de Toulouse à moins de 2 500 € le m²

Quartiers	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Lalande	2 490 €	-1,1%
Les Pradettes	2 410 €	8,6%
Soupetard	2 330 €	4,3%
Les Izards	2 310 €	-0,6%
Fontaine-Lestang	2 290 €	-5,2%
La Cépière	2 190 €	-12,9%
La Fourquette	2 140 €	2,9%
Bagatelle	1 560 €	ns*
Faourette	1 540 €	11,1%
Bellefontaine	1 530 €	9,7%
Reynerie	1 370 €	11,4%
Papus	1 350 €	-7,8%

ns* : non significatif



APPARTEMENTS NEUFS

HAUTE-GARONNE

4 320 €

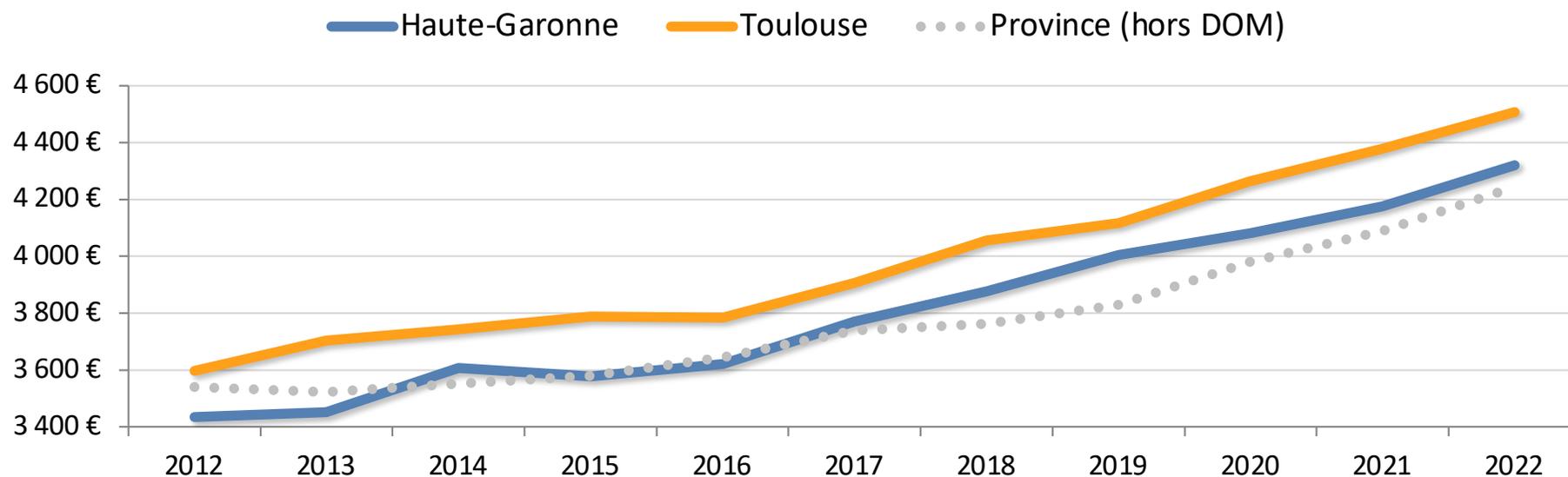
4 180 €
en 2021

Prix au m² médian

+3,5%

+2,3%
en 2021

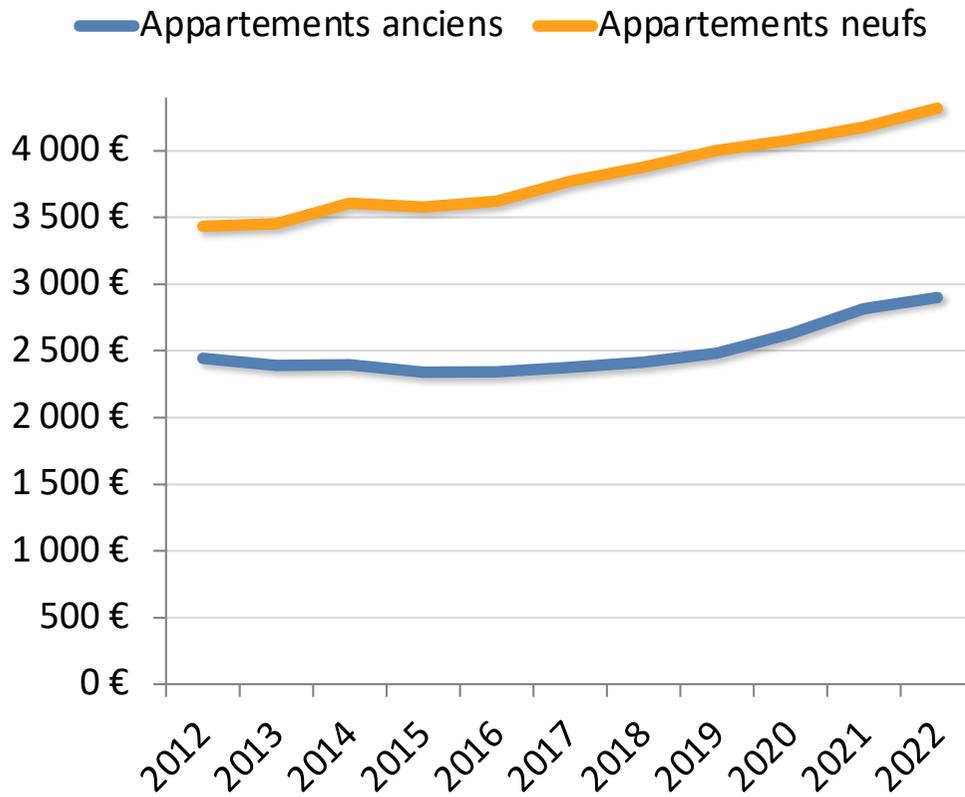
Évolution annuelle du prix au m² médian



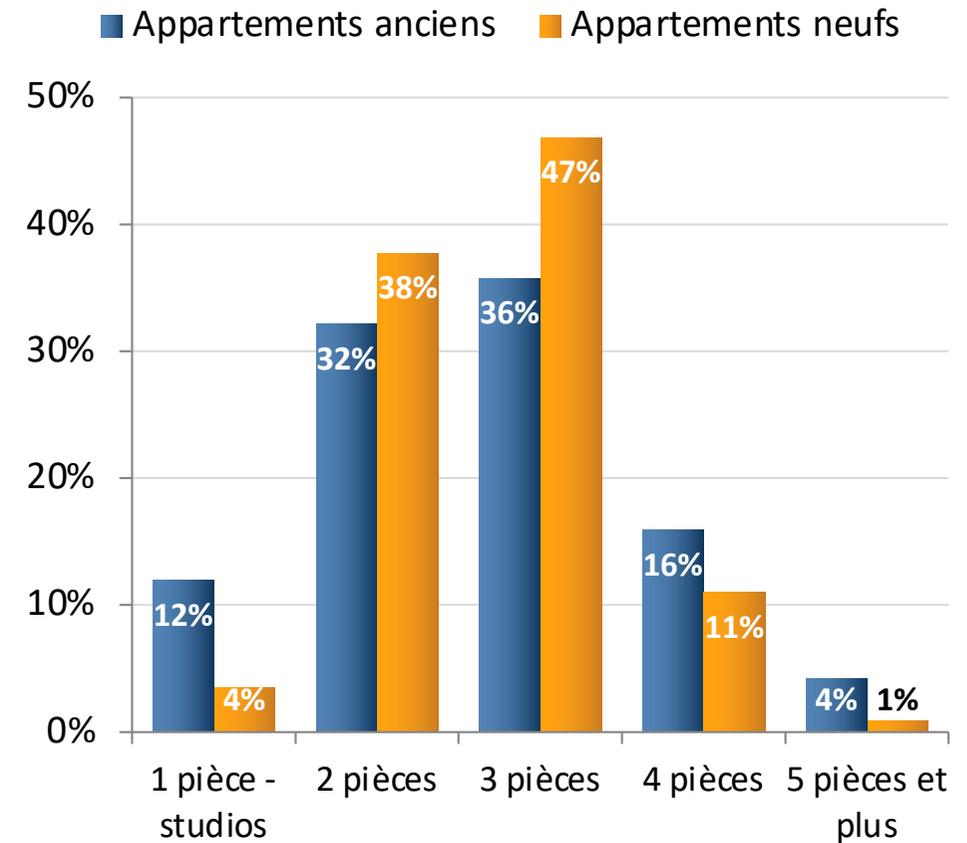


ZOOM – Appartements neufs

Les prix au m² médians sur 10 ans



La part des ventes annuelle



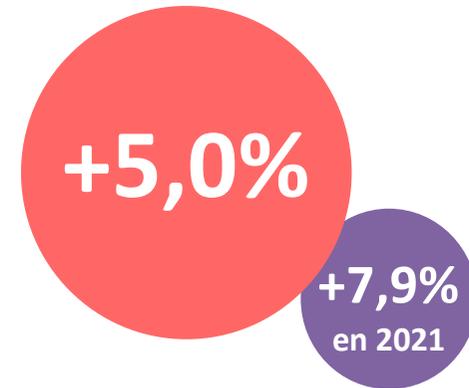


MAISONS ANCIENNES

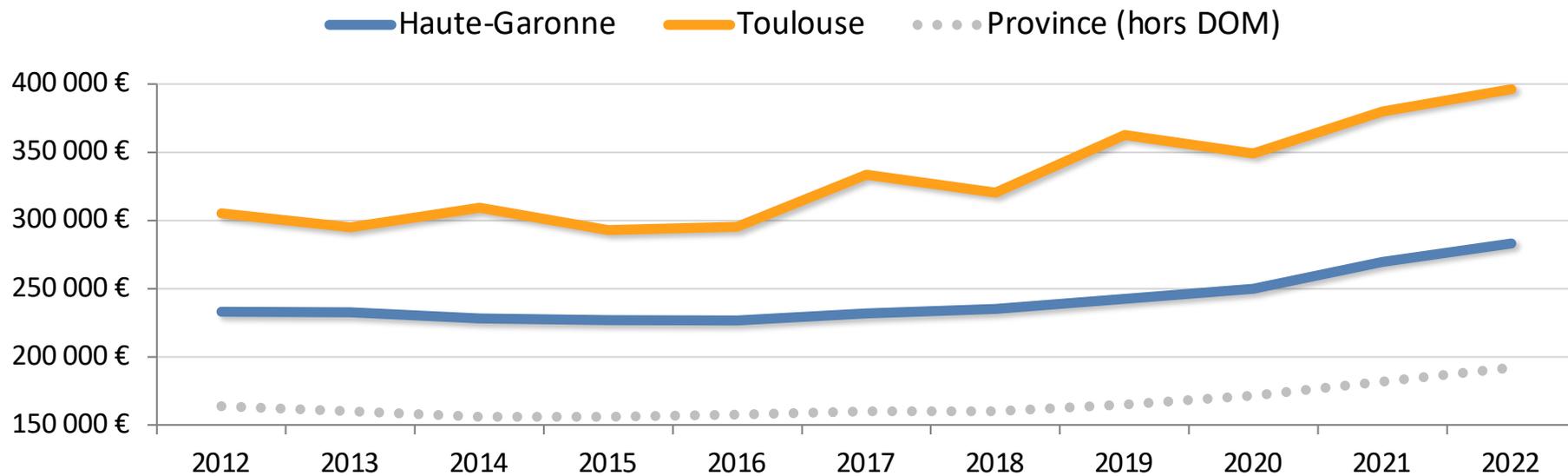
HAUTE-GARONNE



Prix de vente médian



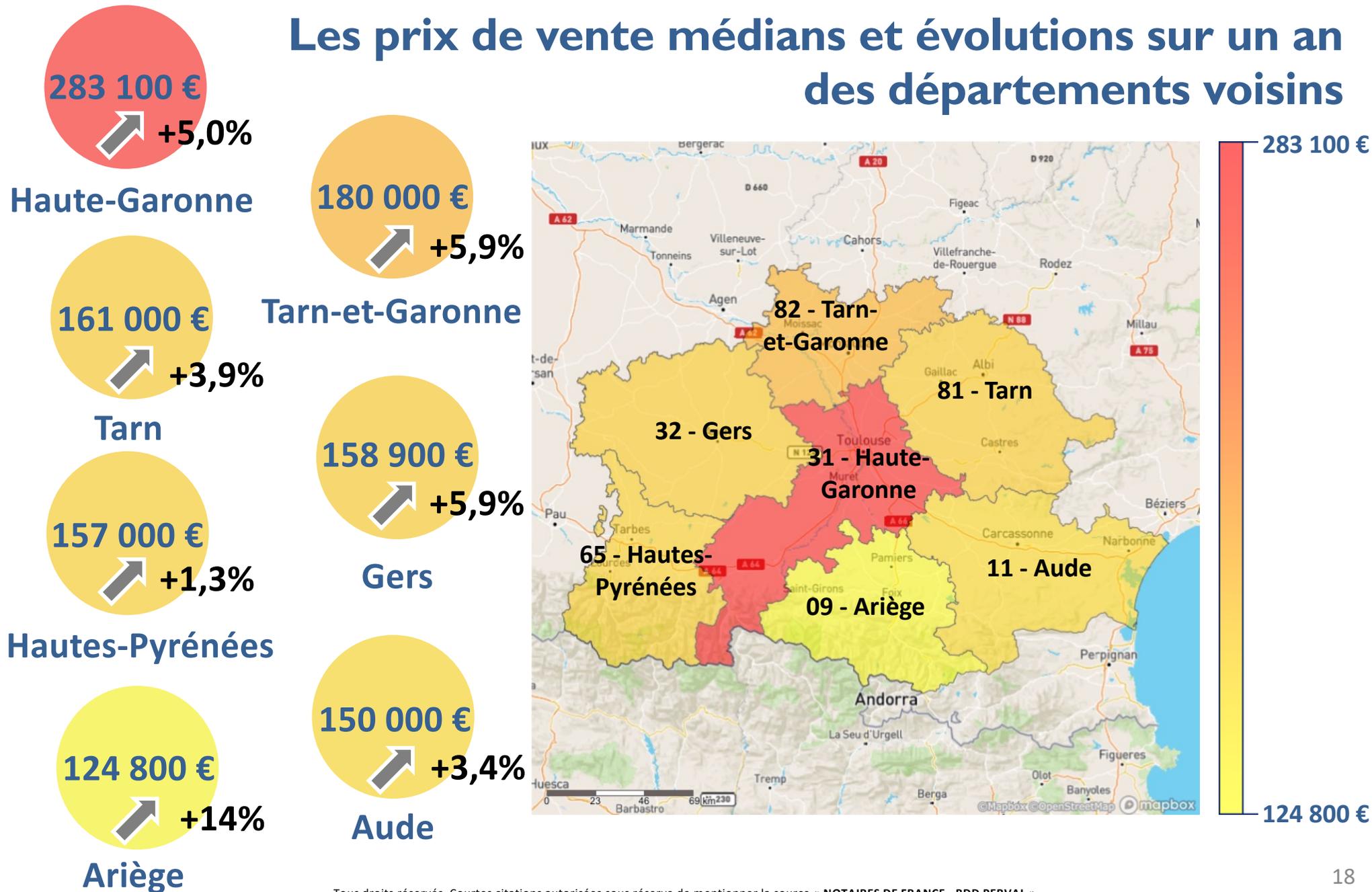
Évolution annuelle du prix au m² médian





ZOOM – Maisons anciennes

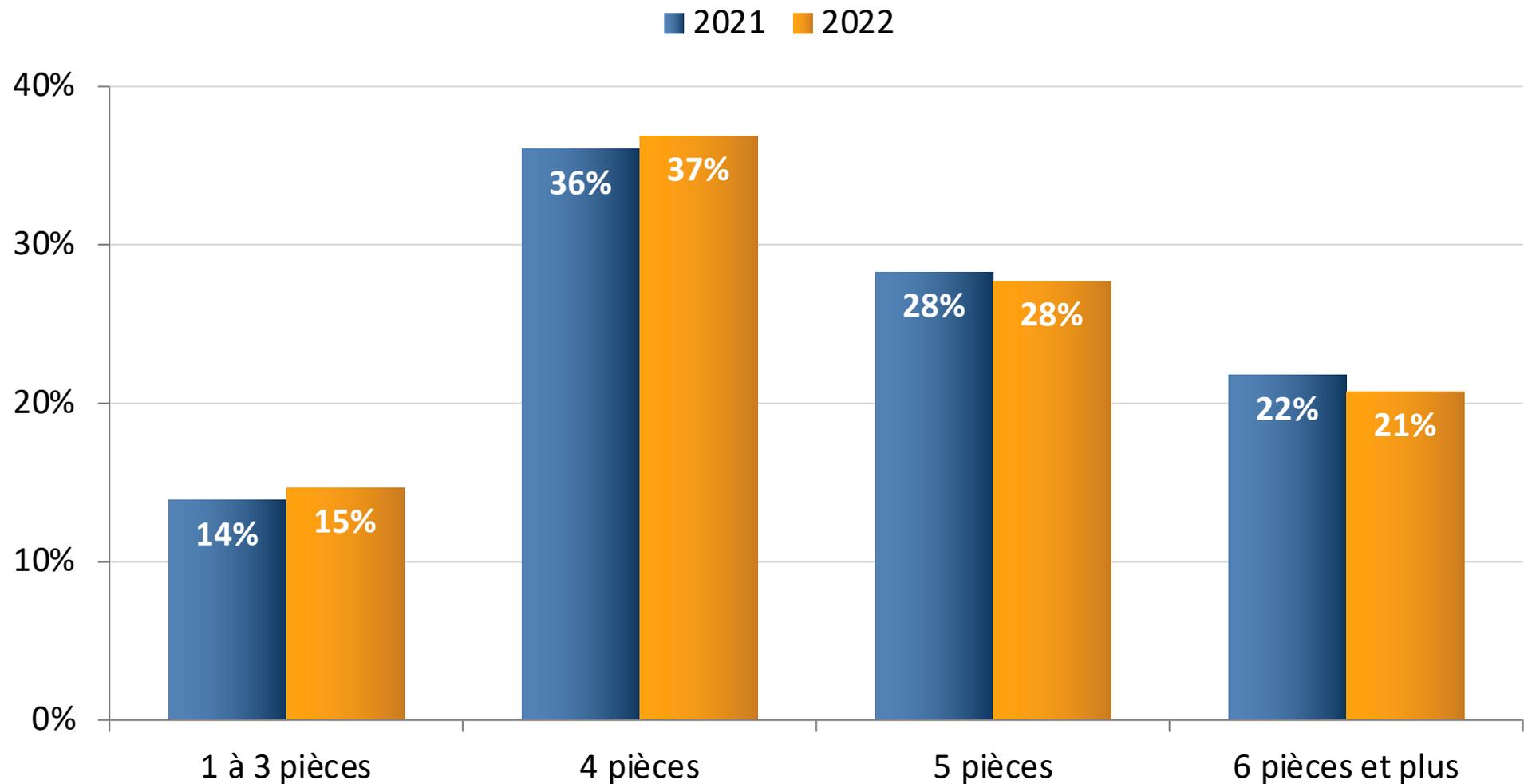
Les prix de vente médians et évolutions sur un an des départements voisins





ZOOM – Maisons anciennes

La part des ventes par nombre de pièces





ZOOM – Maisons anciennes

Les prix de vente médians par secteur

Secteur	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Toulouse	396 200 €	4,3%
Secteur Toulousain	329 400 €	4,6%
Secteur de Castanet Tolosan	309 700 €	8,3%
Secteur de Léguevin	297 000 €	4,6%
Haute-Garonne	283 100 €	5,0%
Secteur de Fronton	280 000 €	4,5%
Secteur de Muret	277 900 €	5,7%
Secteur d'Auterive	230 000 €	6,5%
Secteur de Carbonne	200 000 €	3,9%
Secteur de Saint Gaudens	140 000 €	7,7%
Secteur de Boulogne Sur Gesse	137 900 €	8,4%
Secteur de Bagnères de Luchon	134 500 €	12,1%



ZOOM – Maisons anciennes

Les communes avec un prix de vente médians à plus de 300 000 € (3 794 ventes)

Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Balma	482 000 €	11,8%	Léguevin	342 200 €	8,5%
Quint-Fonsegrives	418 000 €	16,1%	Montgiscard	339 800 €	ns
Auzielle	416 700 €	ns	Saint-Jean	335 600 €	16,1%
Ramonville-Saint-Agne	412 500 €	10,0%	Plaisance-du-Touch	334 100 €	12,2%
Labège	401 600 €	4,5%	Verfeil	334 000 €	10,1%
Lapeyrouse-Fossat	401 300 €	13,0%	Ayguesvives	332 100 €	3,8%
Pibrac	397 000 €	1,5%	Montastruc-la-Conseillère	329 700 €	-3,4%
Toulouse	396 200 €	4,3%	Beauzelle	329 100 €	-1,7%
Castanet-Tolosan	373 200 €	11,4%	Saint-Orens-de-Gameville	328 500 €	-1,2%
Tournefeuille	368 000 €	4,9%	Seilh	320 000 €	-8,6%
Fontenilles	359 300 €	11,0%	Aussonne	319 600 €	2,1%
Drémil-Lafage	358 500 €	5,2%	Mondonville	316 500 €	8,0%
L'Union	356 900 €	0,7%	Pechbonnieu	311 600 €	4,4%
Brax	350 200 €	ns	Fonsorbes	309 000 €	3,0%
Montrabé	350 000 €	-9,0%	Colomiers	305 900 €	8,4%
Castelmaurou	349 400 €	8,9%	Montberon	304 000 €	-5,6%
Blagnac	347 600 €	0,2%	Portet-sur-Garonne	303 200 €	14,0%
Escalquens	346 800 €	1,6%	Cornebarrieu	302 000 €	6,9%



ZOOM – Maisons anciennes

Les communes avec un prix de vente médians compris entre 260 000 € et 300 000 €
(1 832 ventes)

Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Pinsaguel	300 000 €	16,8%
Gratentour	296 400 €	12,5%
Bruguières	295 700 €	0,2%
Roques	295 000 €	18,6%
Labastidette	293 400 €	12,9%
Fronton	293 100 €	15,4%
Lherm	292 000 €	ns
Cugnaux	291 700 €	2,6%
La Salvetat-Saint-Gilles	290 400 €	0,1%
Castelnau-d'Estrétefonds	289 700 €	1,2%
Bouloc	288 400 €	0,6%
Daux	287 800 €	-7,4%
Roquettes	285 800 €	-13,6%
Eaunes	283 800 €	4,9%
Labarthe-sur-Lèze	282 400 €	0,3%
Saint-Lys	281 400 €	5,0%
Merville	280 600 €	0,7%

Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Castelginest	280 300 €	2,8%
Saint-Alban	280 000 €	3,9%
Pins-Justaret	280 000 €	17,0%
Baziège	280 000 €	ns
Villeneuve-Tolosane	280 000 €	7,7%
Frouzins	274 000 €	-4,8%
Seysses	271 500 €	3,8%
Fenouillet	271 100 €	18,9%
Lévignac	269 500 €	10,2%
Vernet	269 000 €	17,9%
Saint-Paul-sur-Save	268 800 €	ns
Aucamville	265 000 €	-1,9%
Launaguet	262 800 €	-15,3%
Saint-Jory	261 700 €	-3,1%
Buzet-sur-Tarn	261 400 €	7,7%
Caraman	260 800 €	15,0%
Fonbeauzard	260 000 €	ns



ZOOM – Maisons anciennes

Les communes avec un prix de vente médians à moins de 260 000 € (1 757 ventes)

Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Villefranche-de-Lauragais	259 900 €	7,1%	Rieumes	211 600 €	9,6%
Bérat	259 500 €	9,9%	Nailloux	205 200 €	-3,4%
Lagardelle-sur-Lèze	258 500 €	7,6%	Revel	190 000 €	3,5%
Muret	256 100 €	6,1%	Villeneuve-de-Rivière	188 600 €	ns
Villaudric	255 500 €	ns	Calmont	188 000 €	3,3%
Lespinasse	252 800 €	-10,1%	Villemur-sur-Tarn	185 000 €	2,8%
Lavernose-Lacasse	250 000 €	7,3%	Martres-Tolosane	180 000 €	-5,8%
Venerque	250 000 €	ns	Rieux-Volvestre	165 000 €	1,5%
Grenade	247 000 €	-0,9%	Bagnères-de-Luchon	161 500 €	8,4%
Carbonne	236 100 €	12,9%	Cazères	159 000 €	-8,1%
Miremont	236 000 €	-4,6%	Le Fousseret	157 900 €	ns
Bessières	234 300 €	2,9%	Salies-du-Salat	150 400 €	-2,7%
Saint-Hilaire	233 500 €	ns	Saint-Gaudens	142 100 €	18,4%
Auterive	221 300 €	-0,3%	Montesquieu-Volvestre	140 000 €	-15,7%
Noé	217 400 €	-9,4%	Montréjeau	137 800 €	ns
Longages	216 500 €	-7,9%	Aspet	128 600 €	ns
Cintegabelle	215 200 €	ns	L'Isle-en-Dodon	113 000 €	-6,6%
Saint-Sulpice-sur-Lèze	212 900 €	6,7%	Cierp-Gaud	101 000 €	4,7%

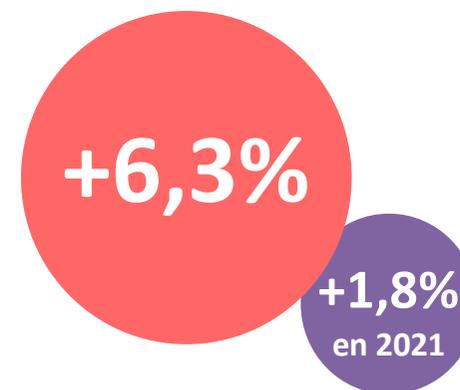


TERRAINS À BÂTIR

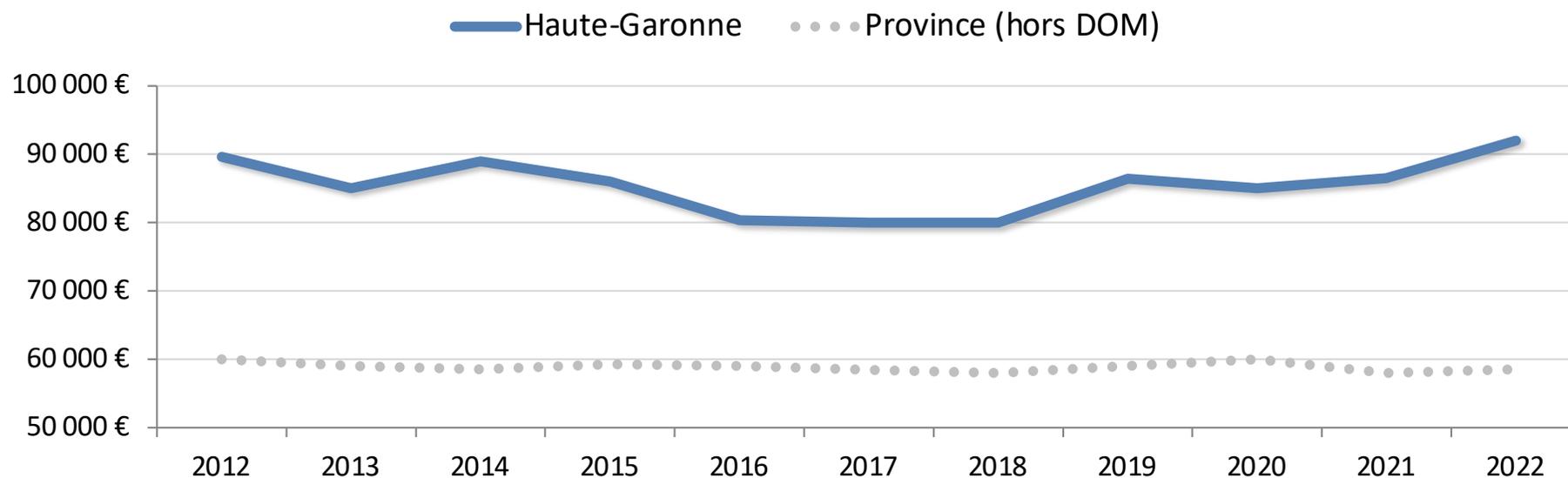
HAUTE-GARONNE



Prix de vente médian



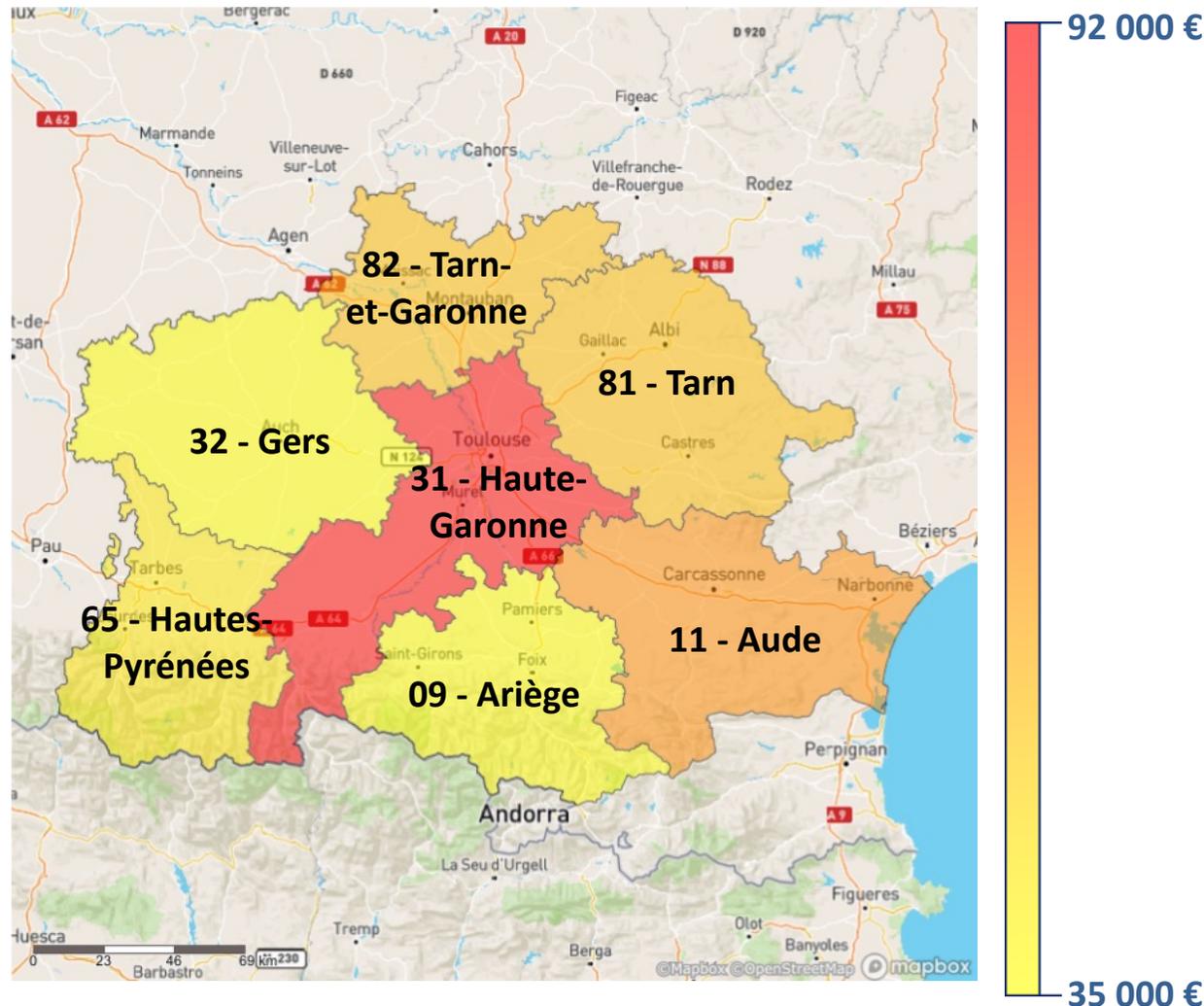
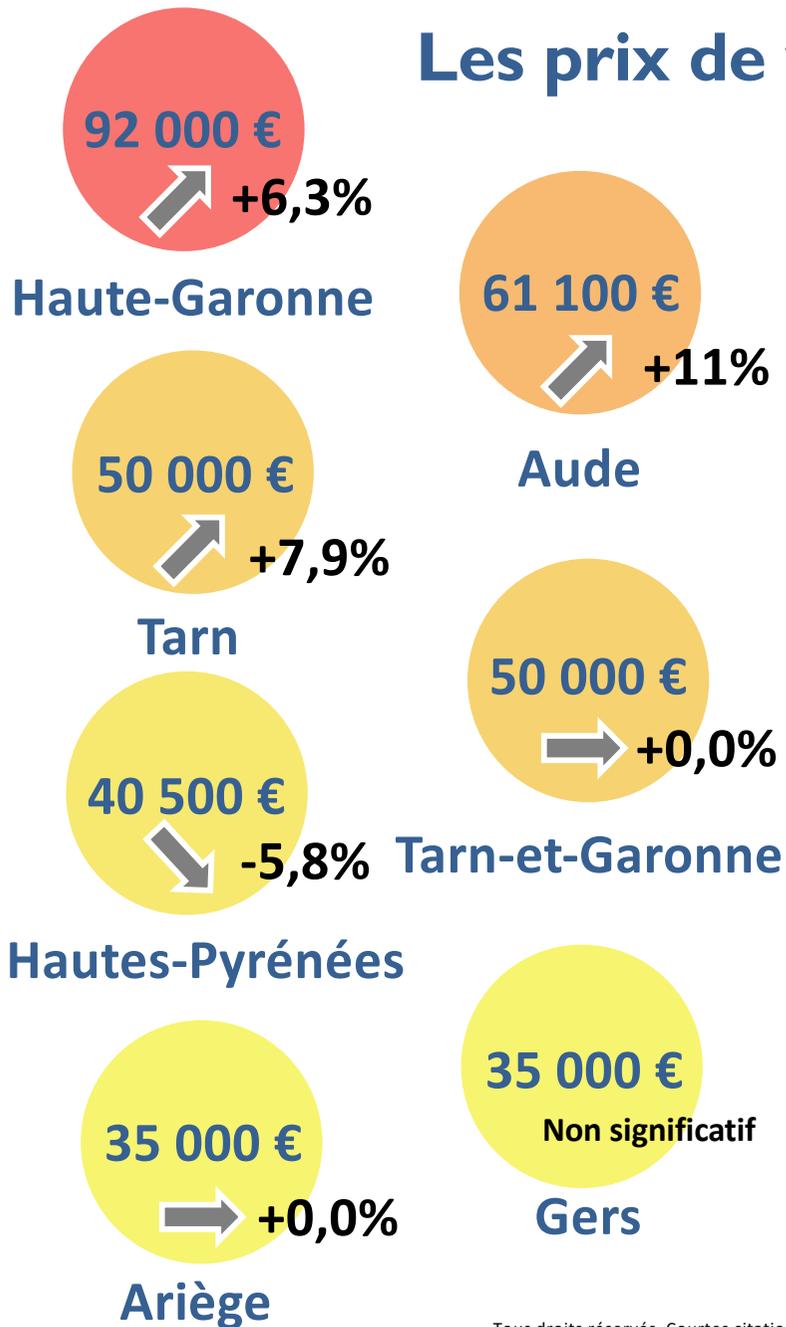
Évolution annuelle du prix au m² médian





ZOOM – Terrains à bâtir

Les prix de vente médians et évolutions sur un an des départements voisins

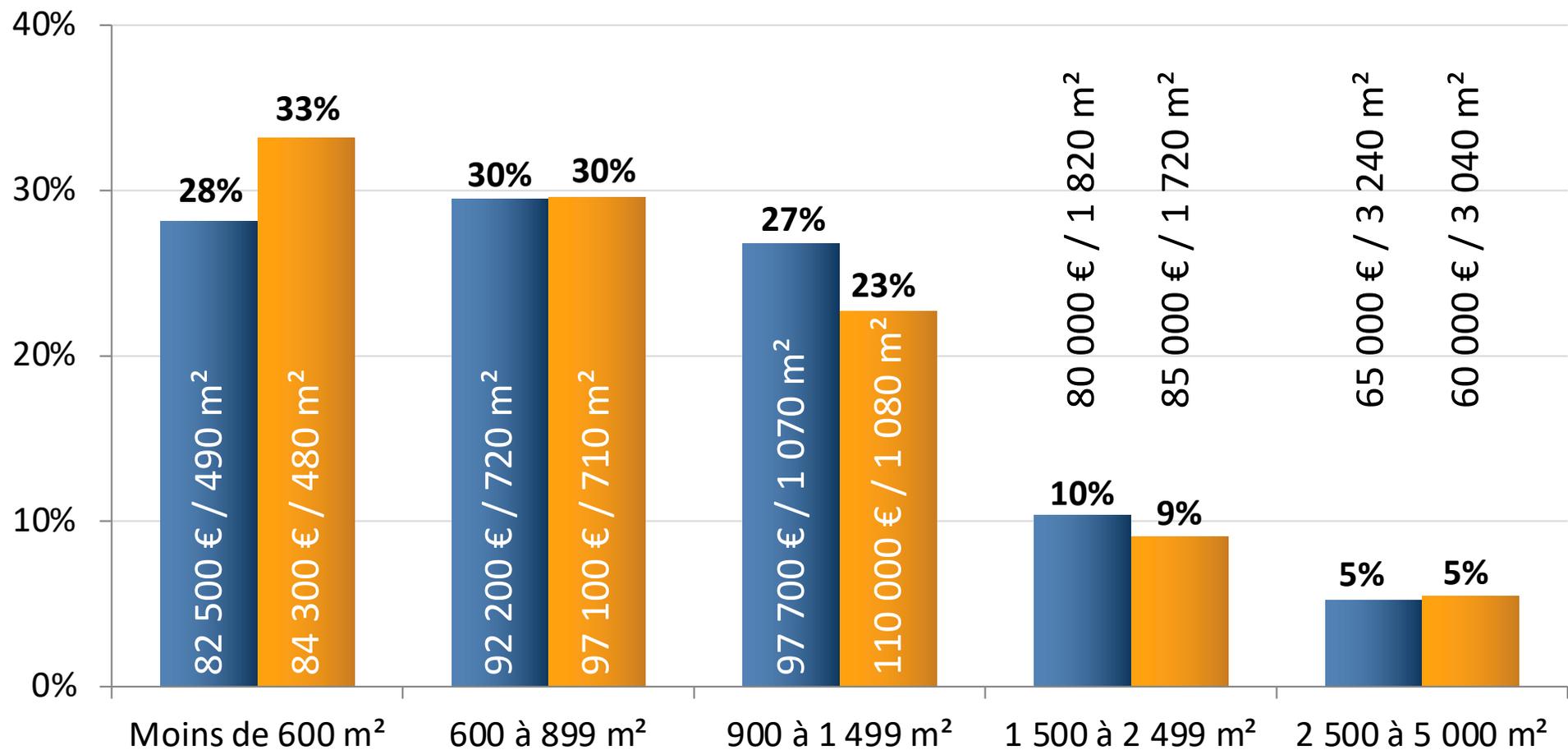




ZOOM – Terrains à bâtir

Prix de vente médian, superficie médiane et part des ventes par tranche de superficie

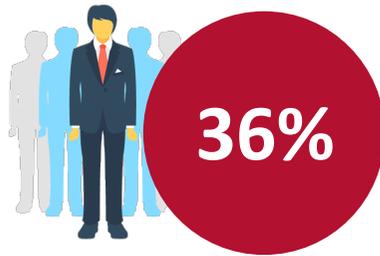
■ 2021 ■ 2022





Profil des intervenants

Cadre supérieur



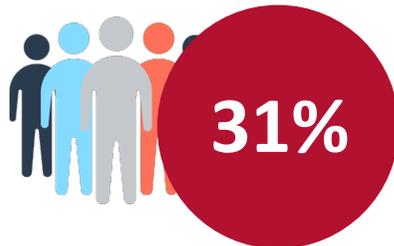
La catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs la plus représentée

Haute-Garonne



L'origine géographique des acquéreurs la plus représentée

30 à 39 ans



La tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée

Plus de 15 ans

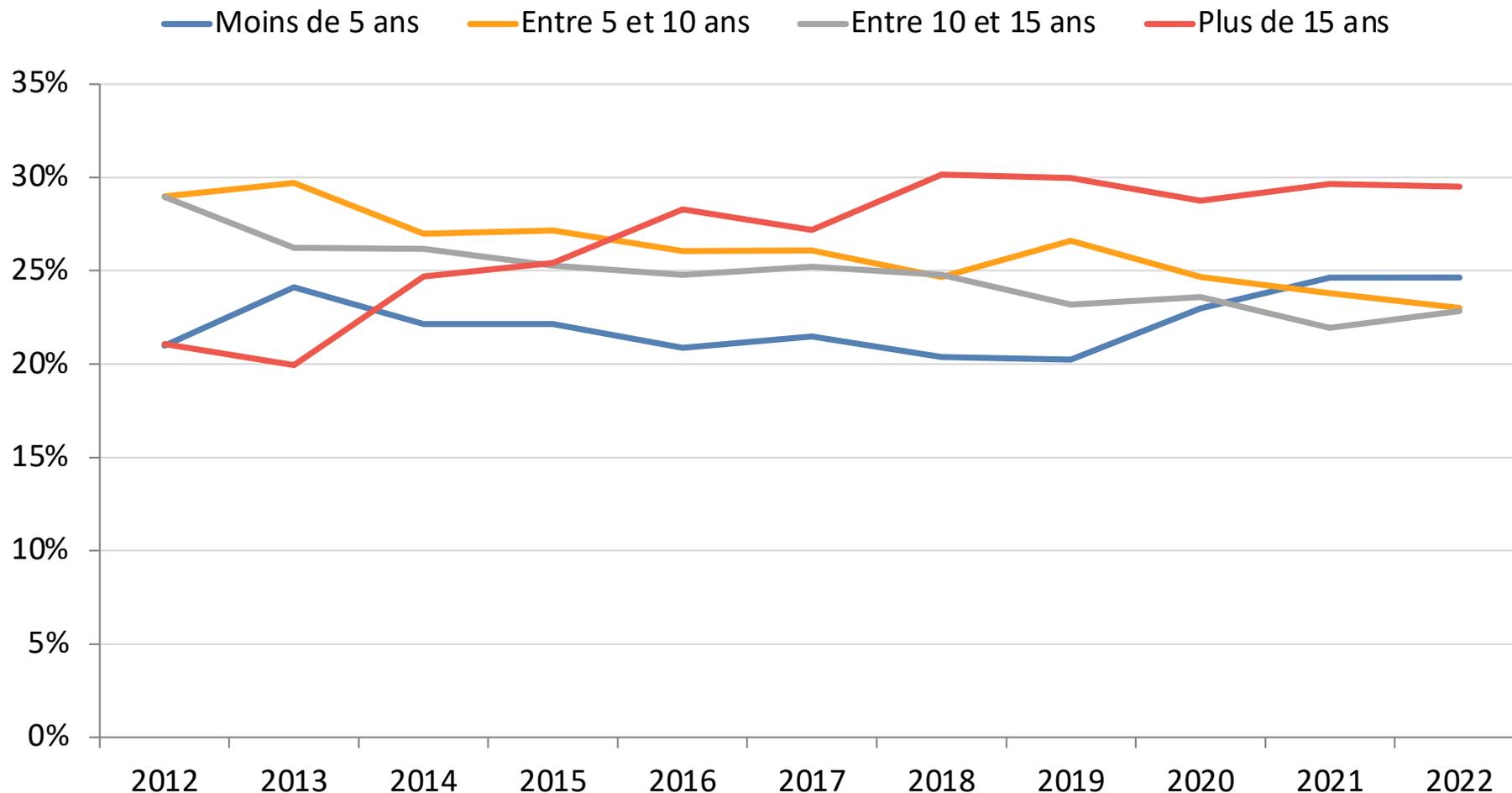


La durée de détention des logements anciens la plus représentée



ZOOM - Profil des intervenants

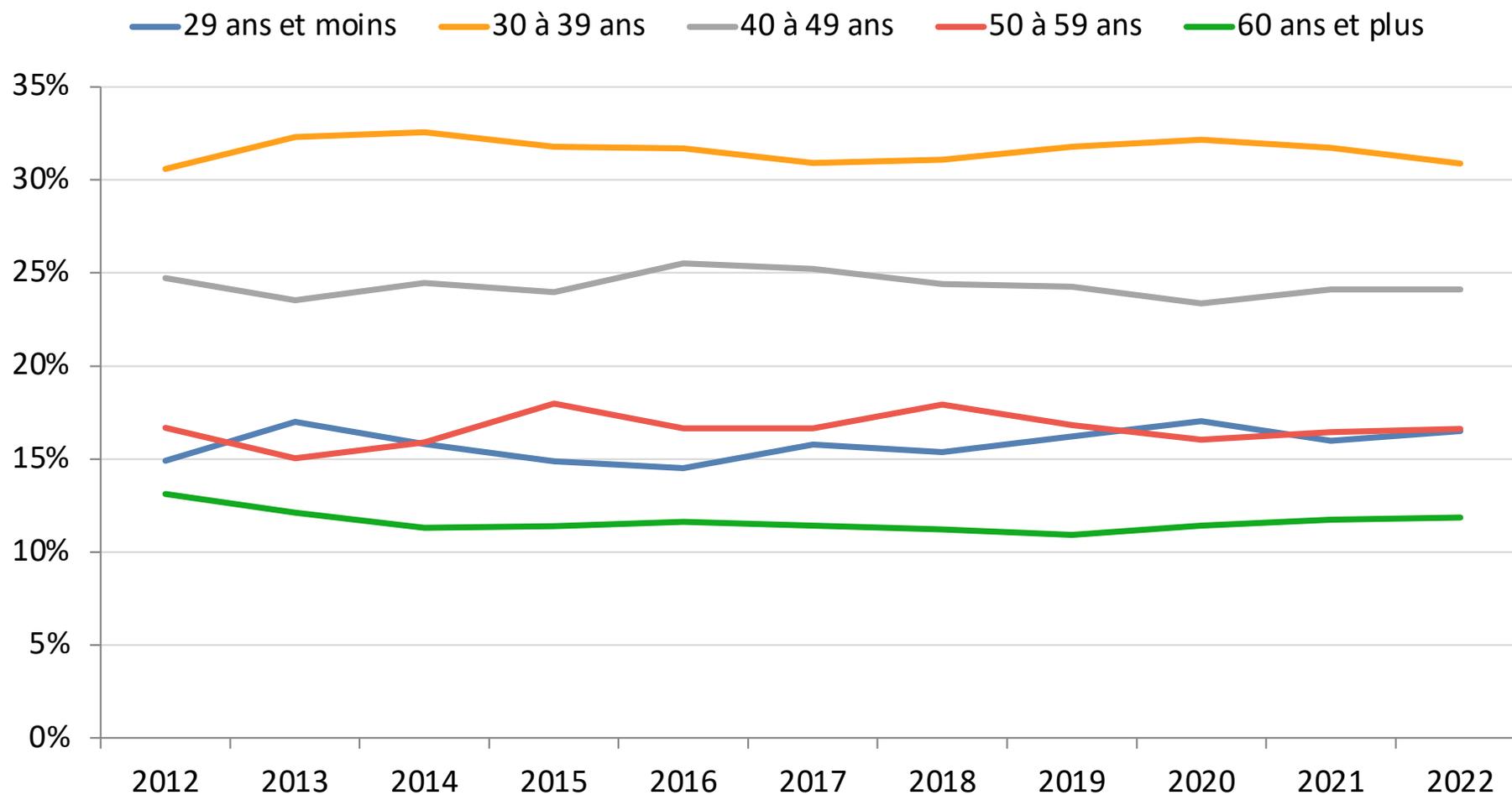
La répartition des ventes par durée de détention des biens





ZOOM - Profil des intervenants

La répartition des ventes par tranche d'âge de l'acquéreur

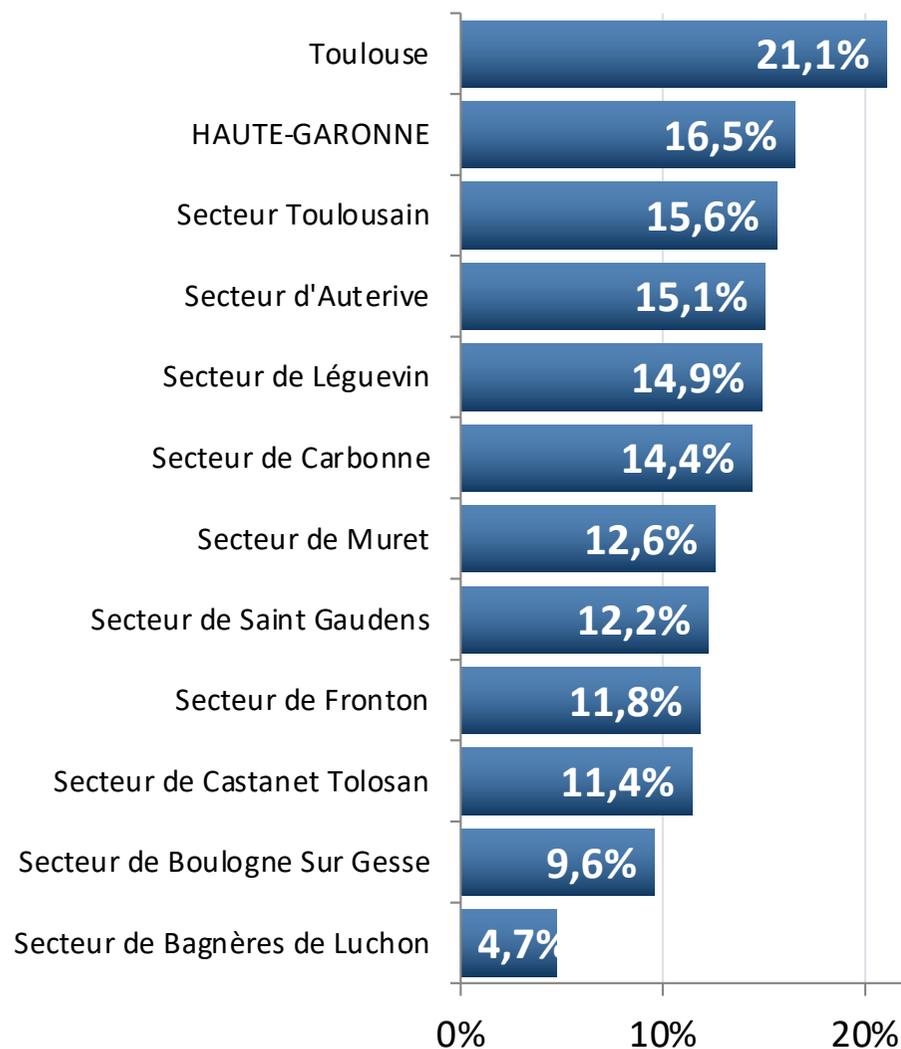




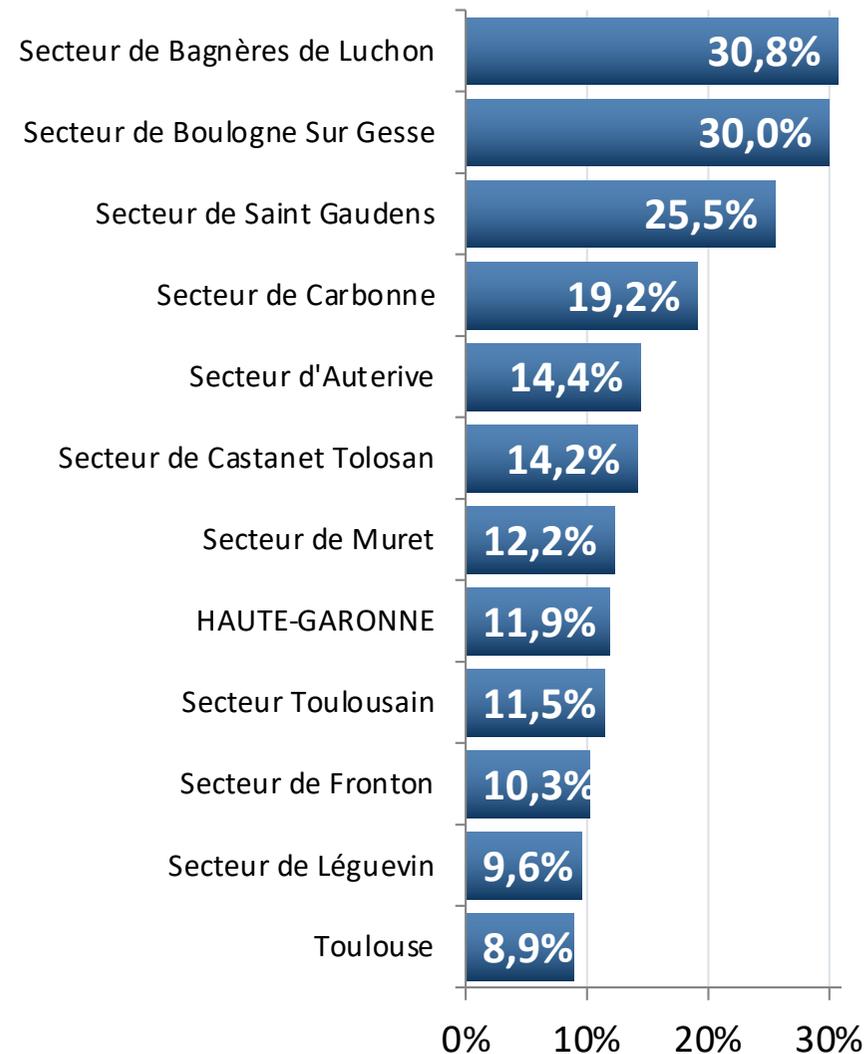
ZOOM - Profil des intervenants

La part des acquéreurs selon les tranches d'âges par secteur

Moins de 30 ans



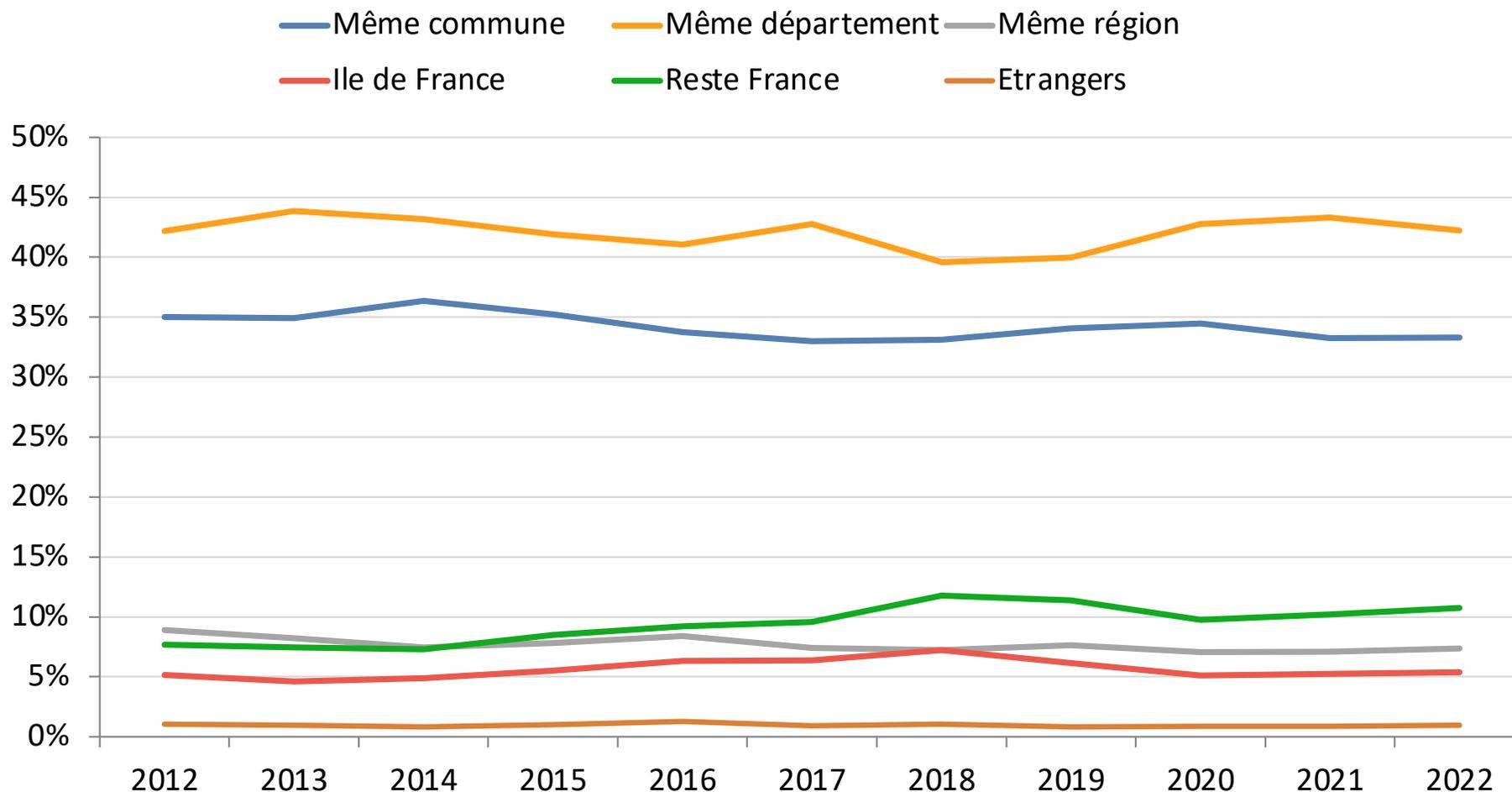
60 ans et plus





ZOOM - Profil des intervenants

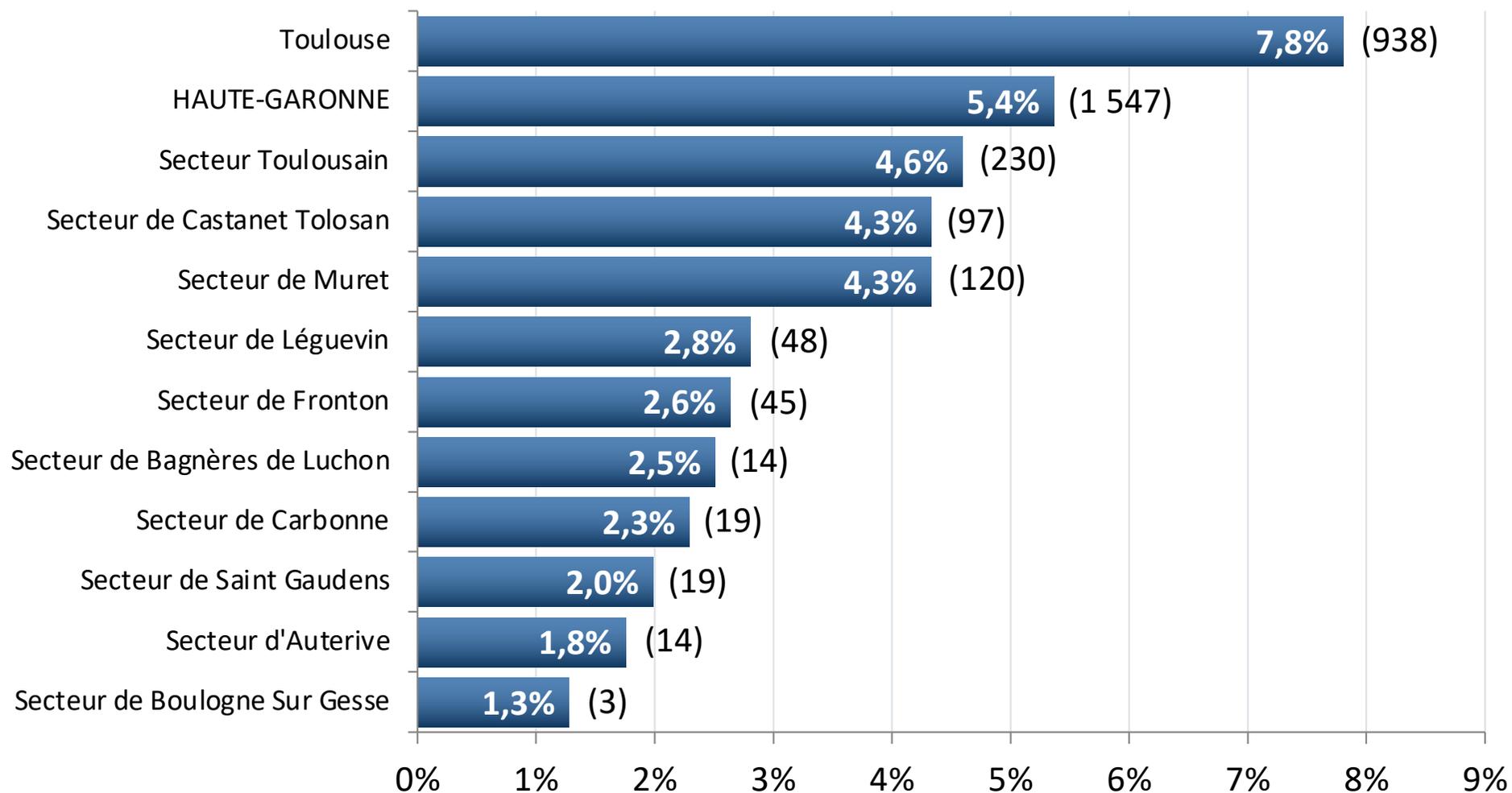
La répartition des ventes par origine géographique de l'acquéreur





ZOOM - Profil des intervenants

La part des acquéreurs franciliens par secteur





Profil des acquéreurs à Toulouse

Parmi les transactions de logements anciens :

Cadre supérieur



43%

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Toulouse



62%

L'origine géographique la plus représentée

Budget d'acquisition



178 400 €

Le budget d'acquisition médian

Âge



36 ans

L'âge médian

3 pièces



34%

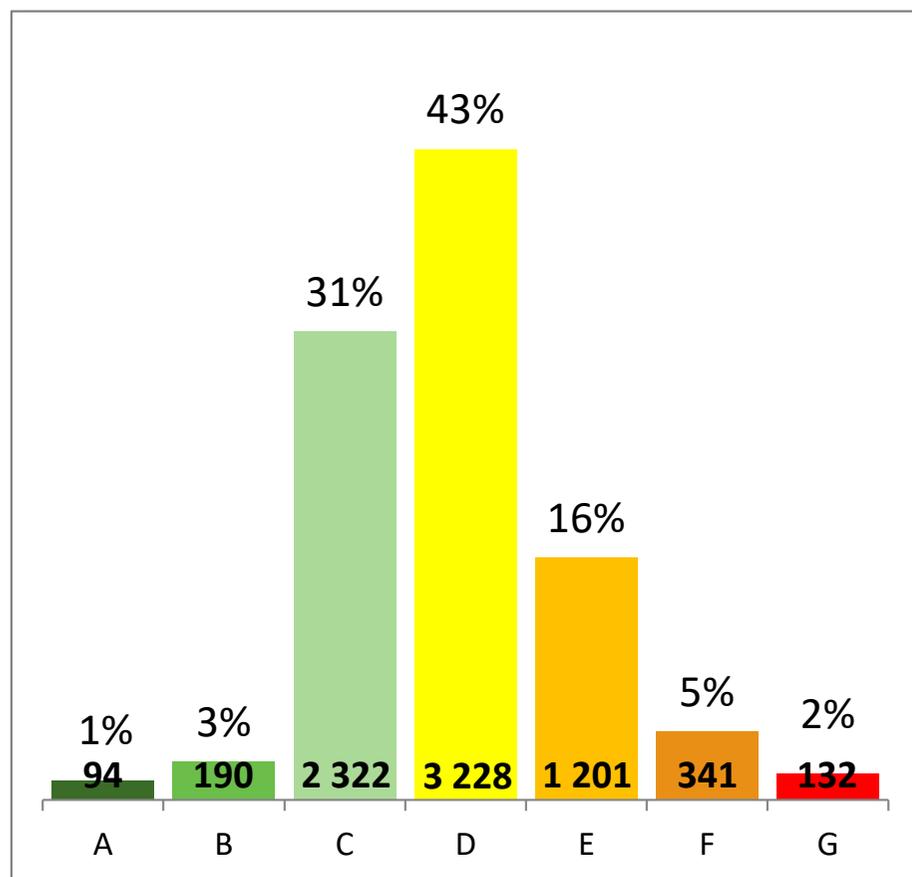
Le nombre de pièces le plus représenté parmi les acquisitions d'appartements



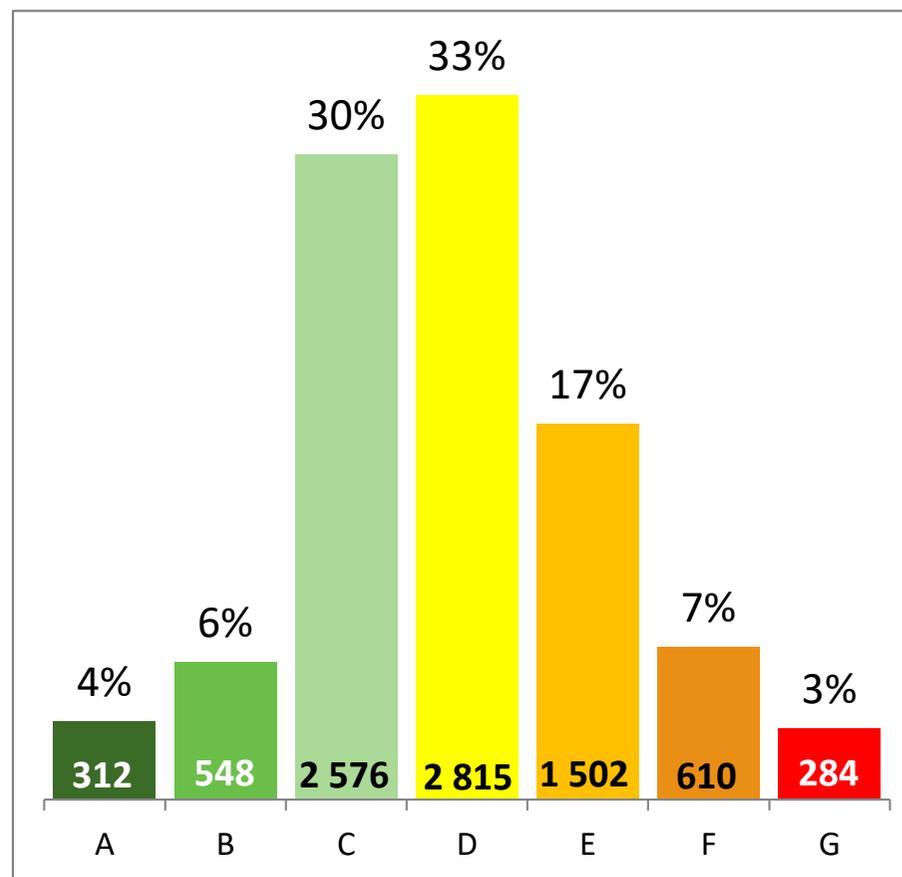
L'étiquette énergie du DPE

Volumes et répartition des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie

Appartements anciens à Toulouse



Maisons anciennes en Haute-Garonne



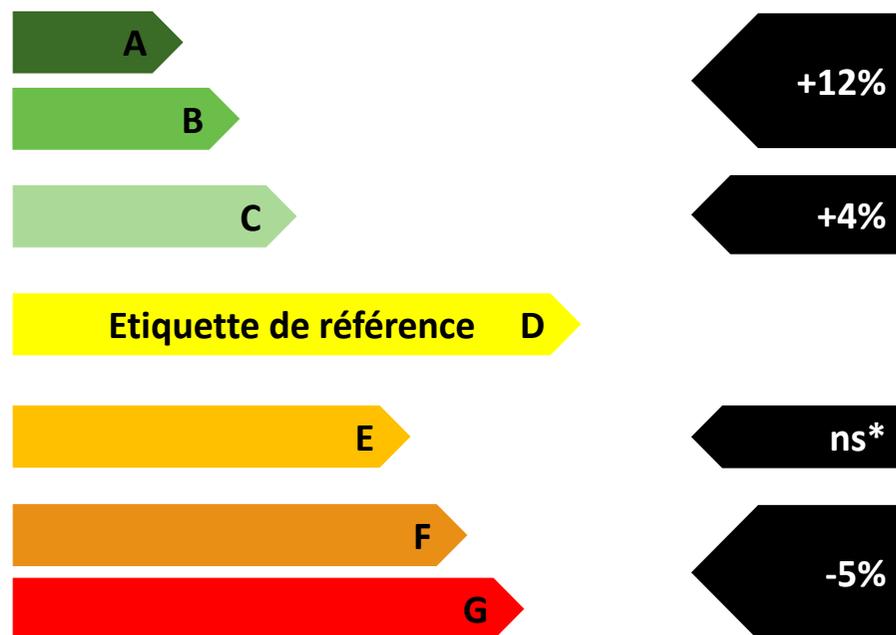
Période d'analyse : du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022



Impact étiquette énergie

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens à Toulouse

Logements économes



Logements énergivores

L'absence de donnée (NS) signifie que le modèle n'a pas mis en évidence de variation significative sur les prix.

Lecture : à Toulouse, les appartements anciens d'étiquette énergie de classe C se sont vendus en moyenne 4% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

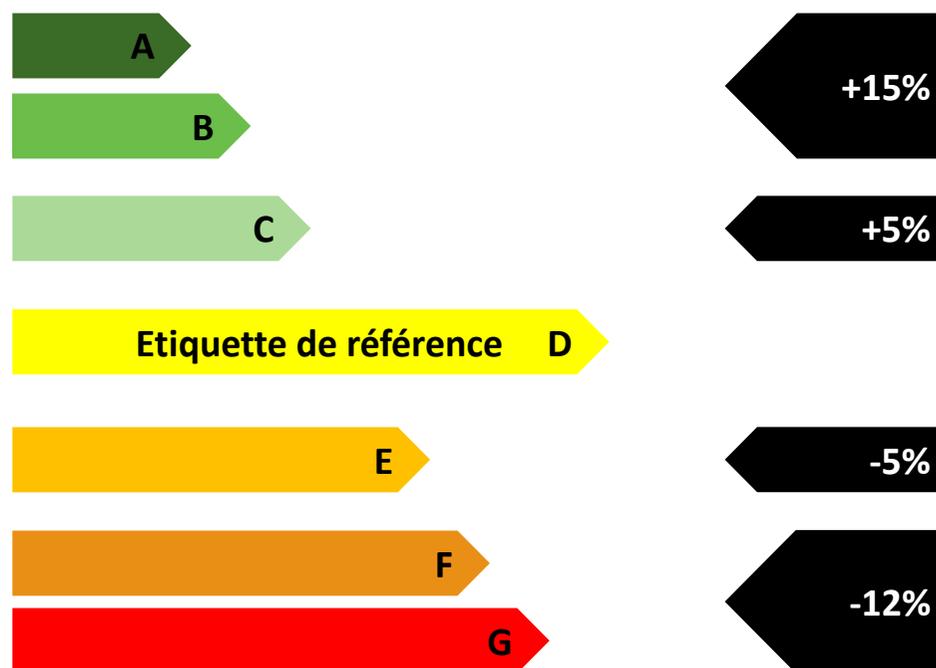
Période d'analyse : du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022



Impact étiquette énergie

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons anciennes en Haute-Garonne

Logements économes



Logements énergivores

Lecture : en Haute-Garonne, les maisons anciennes d'étiquette énergie de classe A-B se sont vendues en moyenne 15% plus cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

Période d'analyse : du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022



Synthèse – Haute-Garonne

Prix au m² médian

Prix de vente médian

Appartements
anciens



2 900 €

2 810 €
en 2021

Appartements
neufs



4 320 €

4 180 €
en 2021

Maisons
anciennes



283 100 €

269 700 €
en 2021

Terrains à
bâtir



92 000 €

86 500 €
en 2021

Évolutions annuelles des prix médians

+3,0%

+7,1%
en 2021

+3,5%

+2,3%
en 2021

+5,0%

+7,9%
en 2021

+6,3%

+1,8%
en 2021



Synthèse – Toulouse

Prix au m² médian

Prix de vente médian

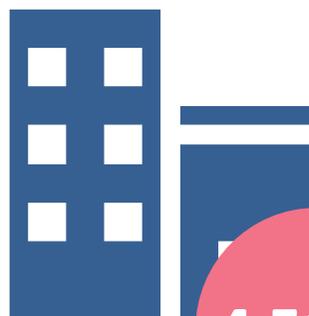
Appartements
anciens



3 250 €

3 210 €
en 2021

Appartements
neufs



4 510 €

4 380 €
en 2021

Maisons
anciennes



396 200 €

380 000 €
en 2021

Évolutions annuelles des prix médians

+1,4%

+5,9%
en 2021

+2,9%

+2,7%
en 2021

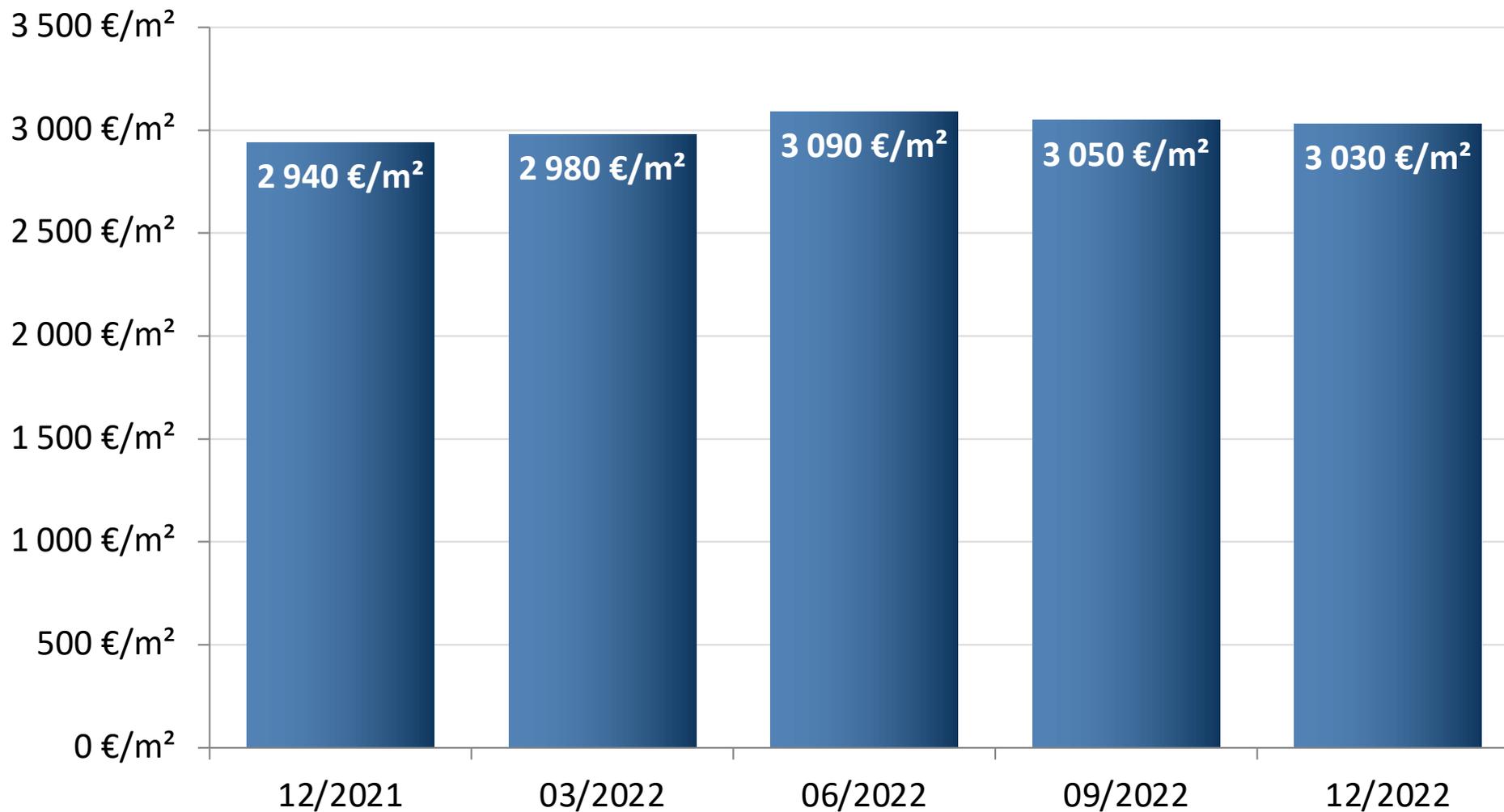
+4,3%

+8,9%
en 2021



ZOOM – Appartements anciens

Haute-Garonne - Les avant-contrats

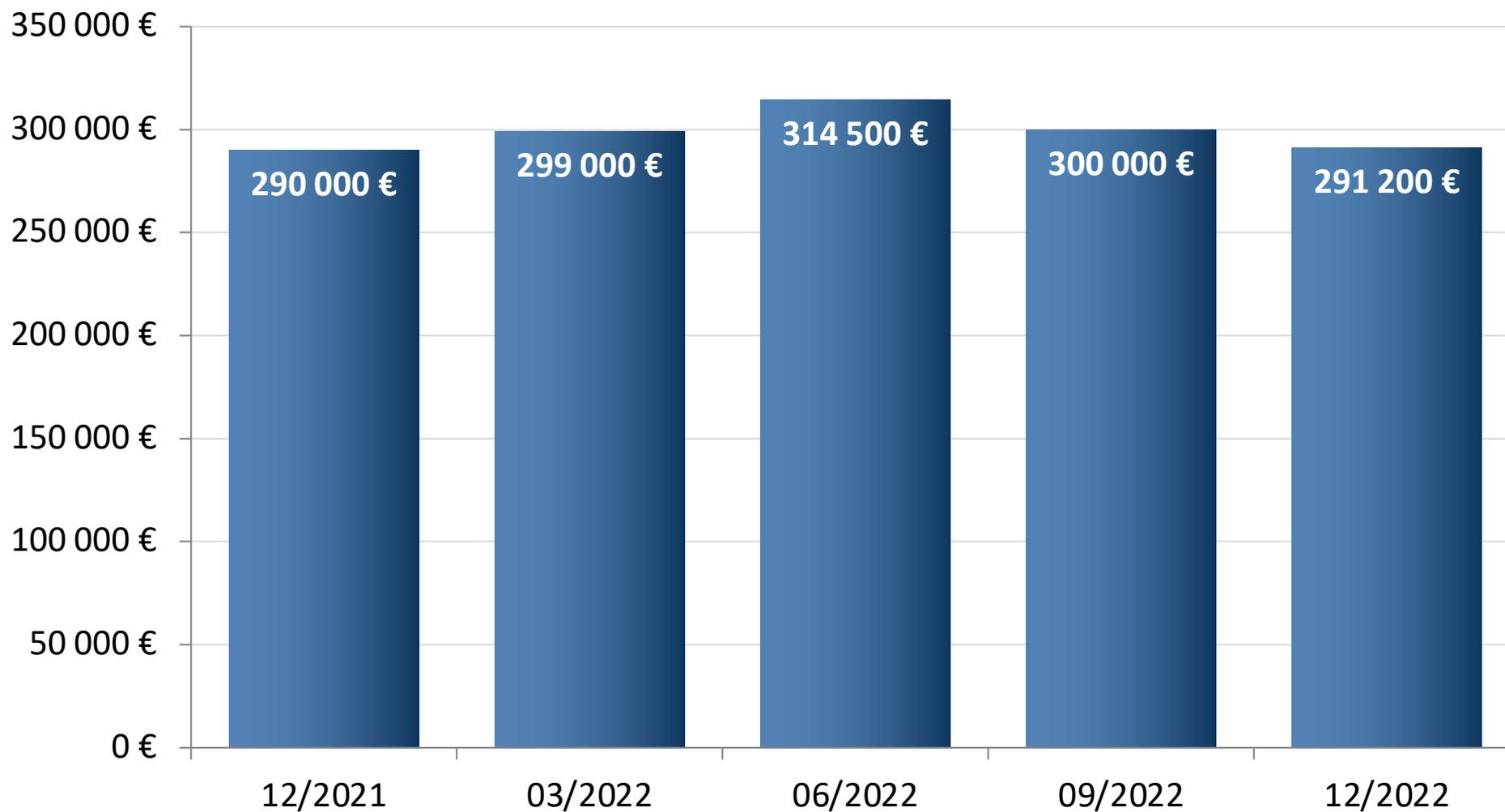


Prix au m² calculés sur des périodes de 3 mois



ZOOM – Maisons anciennes

Haute-Garonne - Les avant-contrats



Prix de vente calculés sur des périodes de 3 mois

Conclusion

**Les Notaires de la Haute-Garonne
vous remercient pour votre attention**

ADNOV

Le digital efficace, l'humain avant tout

SASU au capital de 2 421 820 € - RCS Aix-en-Provence : 381 000 611 - 95 avenue des Logissons - 13107 Venelles cedex