

DIRECTION SCIENTIFIQUE

Cécile Rasselet

CHEF DE PROJET

Caroline De Vellis

ÉQUIPE

Leslie Acensio Stella Manning

CONCEPTION GRAPHIQUE

Christine Dubart

Novembre 2018

SOURCE ET MÉTHODOLOGIE

La base mobilisée est principalement la base DVF (Demande de Valeurs Foncières) transmise par la DGFiP (direction générale des Finances Publiques) ainsi que les fichiers fonciers retraités par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), dont l'a-urba est destinataire.

La méthodologie reprend celle du Cerema, de la région Nouvelle-Aquitaine et du GIP ATGeRi (groupement d'intérêt public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques), et ceci sur le périmètre de Bordeaux Métropole à différentes échelles : la commune et la section cadastrale.

L'étude observe les biens résidentiels : appartements ou maisons dits anciens ou récents, c'est-à-dire ayant plus d'un an au moment de la transaction, de manière à se dissocier du marché des biens neufs.

L'analyse de la distribution des biens en fonction du prix et de la taille a été segmentée en 7 groupes :

Maisons anciennes et récentes :

- Surface inférieure à 70 m².
- Surface comprise entre 70 et 120 m².
- Surface supérieure à 120 m².

Appartements anciens et récents :

- Surface inférieure à 35 m².
- Surface comprise entre 35 et 50 m².
- Surface comprise entre 50 et 80 m².
- Surface supérieure à 80 m².

Les différents indicateurs créés pour chaque année puis sur la période 2012-2016 sont :

- le nombre de transactions (ou ventes);
- le nombre de biens vendus ;
- les m² vendus ;
- le prix moyen / m²
- le prix moyen des biens

 $\frac{\underline{\Sigma} \text{ valeurs foncières }}{\underline{\Sigma} \text{ surfaces }},$ $\underline{\underline{\Sigma} \text{ valeurs foncières }}$ Nombre de transactions.

Afin de garantir l'anonymat, le secret statistique est appliqué à toute représentation impliquant moins de 5 transactions. Comme le prévoit la méthodologie des « Indicateurs DVF de l'Observatoire NAFU », la robustesse de la donnée est validée par la suppression de « valeurs extrêmes » sur le prix au m², la surface et le nombre de pièces de certains biens.

LES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS BORDEAUX MÉTROPOLE

« Hausse », « flambée des prix »... Ces termes font les gros titres des journaux depuis plusieurs années dès qu'il est question d'immobilier, en particulier dans les grandes villes françaises.

Avec des conditions d'achat très favorables (taux d'intérêt exceptionnellement bas, dispositifs d'aide à l'accession), le recentrage des zonages de l'investissement locatif et l'attractivité de la métropole bordelaise, la demande est toujours plus forte et le marché en tension. Or, quand les professionnels plébiscitent un choc de l'offre pour faire baisser les prix, certains observateurs¹ démontrent que cette relation est loin d'être établie.

La Gironde en est un bon exemple : on n'a jamais autant produit de logements que ces dernières années et pourtant, en 5 ans, les prix de l'immobilier ancien et récent (hors neuf), ont grimpé de + 9 % pour un appartement et de + 4 % pour une maison. Dans Bordeaux Métropole, les prix des appartements ont connu, entre 2012 et 2016, une augmentation de + 12 % et les maisons de + 10 %.

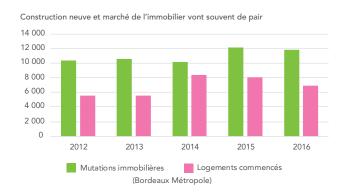
Cette hausse touche également le neuf qui, s'il a atteint un palier entre 2012 et 2015, connaît une envolée depuis.

Ces hausses des prix peuvent avoir des effets sur l'allongement des crédits et la réduction des surfaces pour les projets d'aquisition. Les prix moyens des appartements sont passés de 148 000 \in à 166 000 \in , soit 22 000 \in supplémentaires. À iso-budget 2012, l'acquéreur a perdu 7 m² entre 2012 et 2016. Pour les maisons, qui sont passées de 280 000 \in à 306 000 \in , la différence représente un déficit de 9 m².

Agir sur les mécanismes de formation des prix exige une connaissance fine de l'évolution des marchés.

C'est l'objet de cette publication dont les exploitations sont réalisées à partir des transactions immobilières provenant des actes notariés, enrichies d'autres données, comme l'information cadastrale.

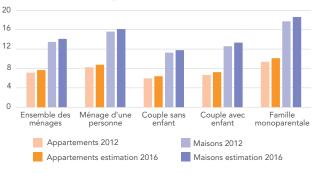
Ces analyses seront renouvelées à différentes échelles et temporalités, elles feront l'objet de prochains numéros.







Nombre d'années nécessaires pour acquérir un bien²



^{1.} C'est par exemple la position de Sylvie Landriève dans L'immobilier, une passion française : retour sur dix ans de spéculation exceptionnelle, Démopolis, 2016, 129 pages.

^{2.} Prix moyen des biens rapporté au revenu disponible des ménages (source : Filosofi 2015).

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Caractéristiques des biens vendus

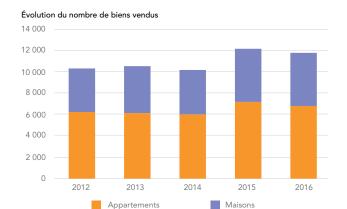
Sur les cinq dernières années, la dynamique immobilière de Bordeaux Métropole se confirme et même s'accélère : entre 2012 et 2014, le nombre moyen de biens vendus par an s'établit autour de 10 000 quand il est autour de 12 000 en 2015 et 2016.

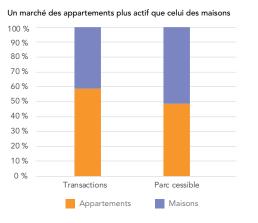
Cette dynamique est notamment portée par le marché des appartements. Si ces derniers constituent la moitié du parc cessible (c'est-à-dire hors parc locatif social), ils représentent 60 % des biens vendus.

La nature des transactions est corrélée à la composition du parc : 99 % des transactions de Saint-Aubin-du-Médoc sont des maisons contre seulement 23 % pour Bordeaux.









Le marché des appartements est en forte croissance à Bègles, au Bouscat, Cenon, Bruges et Lormont, alors qu'il émerge dans les communes jusqu'alors peu pourvues de logements collectifs : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Carbon-Blanc, Martignas-sur-Jalle, Parempuyre, Le Taillan-Médoc.

Parallèlement, le marché des maisons est celui qui a connu la plus forte croissance : + 22 % de maisons vendues contre + 9 % d'appartements. Les communes de Bouliac, du Taillan-Médoc, de Saint-Médard-en-Jalles, de Villenave d'Ornon, d'Ambarès-et-Lagrave, de Blanquefort, de Cenon et d'Eysines enregistrent les plus fortes évolutions.

4,1 millions de m² vendus

De même que pour le nombre de biens, le nombre de m² vendus augmente avec une amplification sur les deux dernières années. De 2012 à 2014, on comptabilisait une moyenne de 770 000 m² échangés contre 900 000 m² en 2015 et en 2016, soit au total 4,1 millions de m² vendus sur les 5 années étudiées. Le marché de l'appartement est plus actif mais il ne concerne que 45 % des m² vendus (1,8 million de m²). Cela représente des transactions en moyenne de 56 m² pour les appartements et de 101 m² pour les maisons. Compte tenu de l'hétérogénéité du parc, on observe des variations importantes d'une commune à l'autre, voire même en leur sein.

Taille moyenne des appartements vendus :

56 m² en moyenne, mais : 45 m² à Talence ; 56 m² à Bordeaux; 69 m² au Bouscat.

22 % ont une surface inférieure à 35 m² mais 42 % à Talence, 26 % à Bordeaux et 1 % à Bruges.

22 % ont une surface comprise entre 35 et 50 m², mais 54 % à Bassens, 30 % à Villenave d'Ornon et 15 % à Bruges.

40 % ont une surface comprise entre 50 et 80 m² mais 29 % à Talence, 52 % à Mérignac et 73 % à Bruges.

16 % ont une surface supérieure à 80 m², mais 27 % au Bouscat, 26 % à Floirac et 7 % à Eysines.

Taille moyenne des maisons vendues :

101 m² en moyenne, mais : 85 m² à Bègles; 98 m² à Mérignac ; 107 m² à Bordeaux ; 136 m² à Saint-Aubin du Médoc.

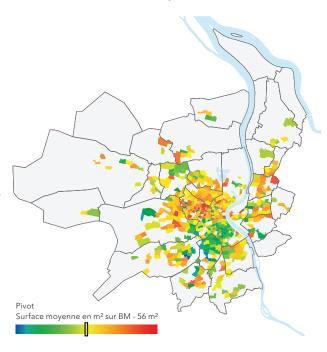
19 % ont une surface inférieure à 70 m² mais 33 % à Bègles et 2 % à Saint-Aubin-de-Médoc.

57 % ont une surface comprise entre 70 et 120 m², mais 76 % à Carbon-Blanc et 47 % à Bouliac.

23 % ont une surface supérieure à 120 m², mais 9 % à Floirac et Cenon, 29 % à Bordeaux et 60 % à Saint-Aubin-de-Médoc.

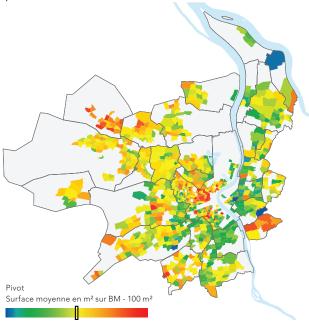
2012-2016: Surface moyenne en m² - Appartements anciens et récents

Des petits appartements en secteur étudiant ; des grands appartements à Caudéran, le Bouscat, Mérignac et rive droite



2012-2016: Surface moyenne en m² - Maisons anciennes et récentes

Des petites maisons à Bègles et rive droite (hors Bouliac) ; des grandes maisons dans les territoires extra-rocade de la rive gauche et dans les quartiers bordelais Tivoli - Caudéran



LE MARCHÉ IMMOBILIER DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Les prix du marché

Entre 2012 et 2016, le prix du m² moyen s'établit à 2 681€ pour un appartement et à 2 866 € pour une maison. Ces prix ont fortement évolué durant cette période. Voici quelques éléments pour mieux comprendre ces évolutions et leurs disparités.

Le marché de la maison

Le prix d'une maison s'établit à 2 986 €/m² en 2016. Tout comme pour les appartements, les prix fluctuent selon les communes. Ainsi, il est de 1 629 €/m² à Ambès et de 3 512 €/m² à Bordeaux.

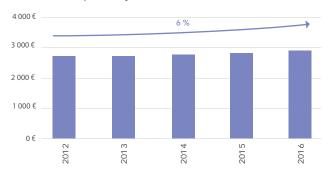
Le prix au m² a augmenté de 6 % en 4 ans mais de 16 % à Bouliac et Bruges, 11 % à Bègles et Talence et de 2 % à Lormont. Il est constant à Eysines et diminue de 3 % à Ambarès-Lagrave.

Le prix d'une maison à Bordeaux Métropole est en moyenne de 306 300 € en 2016.

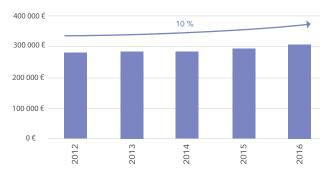
Il faut compter 146 900 € à Saint-Vincent-de-Paul, 381 300 € à Bordeaux et 399 000 € à Bouliac.

Les prix ont progressé de 10 % en 4 ans, soit + 26 600 €, mais cette hausse est de 36 % à Bouliac, 16 % à Talence et 15 % à Bassens, Floirac et Pessac. Cependant, à Saint-Aubin-de-Médoc et à Parempuyre, les prix ont diminué (respectivement de - 8 % et - 4 %).

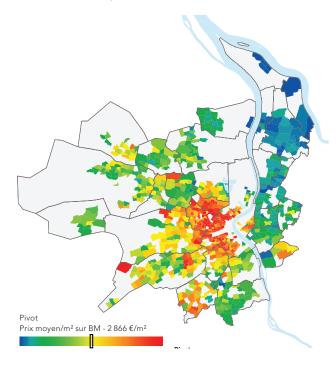
Évolution du prix moyen au m² (maisons)



Évolution du prix moyen (maisons)



2012-2016 : Prix moyen au m² - maisons anciennes et récentes



Le marché de l'appartement

En 2016, le prix d'un appartement atteint 2 804 €/m². Cependant, les prix varient d'une commune à l'autre. Il est en moyenne de 1 777 €/m² à Carbon-Blanc contre 3 176 €/m² à Bordeaux.

Le prix au m² a augmenté de 9 % en moyenne dans la métropole bordelaise, mais de 37 % à Floirac, de 24 % au Haillan, 18 % à Villenave-d'Ornon et de seulement 2,5 % à Talence et en diminution de 1 % à Gradignan.

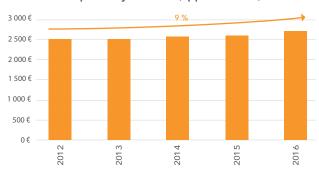
En 2016, le prix d'un appartement à Bordeaux Métropole est en moyenne de 166 400 €.

Il faut compter 107 400 € à Ambarès-et-Lagrave, 187 900 € à Bordeaux et 190 000 € au Bouscat.

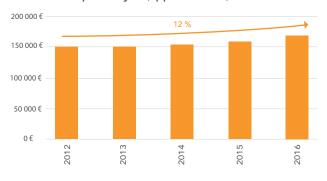
Les prix ont progressé de 12 % soit + 18 300€.

Cette hausse est de 33 % au Haillan, 20 % à Floirac, 19 % à Villenave-d'Ornon, 17 % à Bordeaux et de 2 % à Gradignan. À noter que le prix d'un appartement à Bruges a diminué de 1 % durant cette même période.

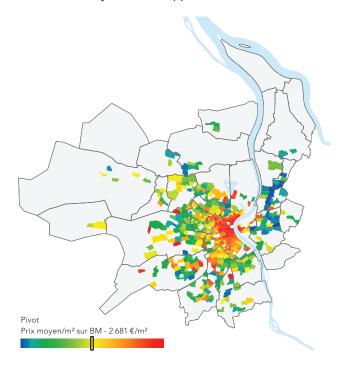
Évolution du prix moyen au m² (appartements)



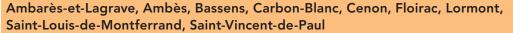
Évolution du prix moyen (appartements)



2012-2016 : Prix moyen au m² - Appartements anciens et récents



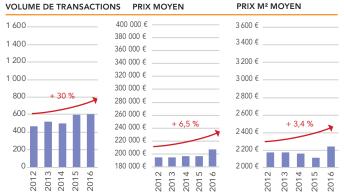
LES COMMUNES LES PLUS ACCESSIBLES



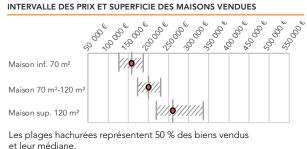


198 000 € pour 91 m² 12 500 € supplémentaires entre 2012 et 2016

MAISONS



2 700 maisons vendues en 5 ans.



Inférieure à 70 m² Entre 70 et 120 m² Supérieure à 120 m²

50 % des maisons de moins de 70 m² ont été vendues

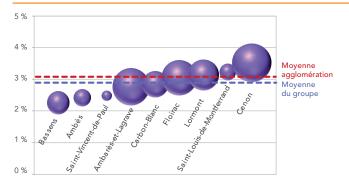
24 %

entre 124 000 et 183 000 €.

64 %

50 % des maisons de plus de 120 m² ont coûté plus de 255 000 €.

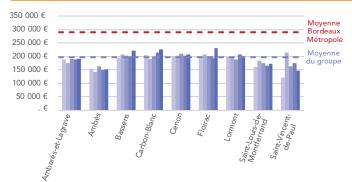
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

Si Ambarès-Lagrave recense un volume important de ventes de maisons, il reste faible au regard du parc existant, avec 2,7 % des maisons vendues chaque année contre 3 % pour la moyenne du groupe de communes. Cenon qui comptabilise le plus grand nombre de ventes de maisons a également une plus forte pression sur ce marché avec 3,5 % des maisons vendues chaque année.

ZOOM COMMUNAL

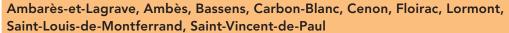


Des prix inférieurs de 33 % à la moyenne de l'agglomération, ce qui en fait des communes très accessibles, dans lesquelles on peut trouver des biens à moins de 200 000 €.

Une tendance à la croissance des prix également modérée, sauf dans les communes de Bassens, Floirac (+ 15 % en 4 ans) ou Carbon-Blanc (+ 11 %).

Des surfaces assez réduites (sauf Carbon-Blanc) : 84 m² en moyenne à Cenon, 88 m² à Bassens.

LES COMMUNES LES PLUS ACCESSIBLES



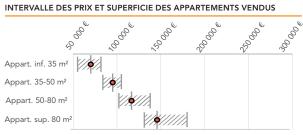


120 000 € pour 63 m² 6 700 € supplémentaires en 5 ans

VOLUME DE TRANSACTIONS PRIX MOYEN PRIX M² MOYEN 190 000 € 3 200 € 2 000 180 000 € 1 800 3 000 € 1 600 170 000 € 2 800 € 1 400 160 000 € 2600€ 1 200 150 000 € 2 400 € 140 000 € 2 200 € 600 130 000 € 2000€ 400 200 110 000 € 1 600 € 2015 2016 2016 2013 2014 2015 2015 2016 2014 2013 2014

1 200 appartements vendus en 5 ans.

APPARTEMENTS



Les plages hachurées représentent 50 % des biens vendus et leur médiane

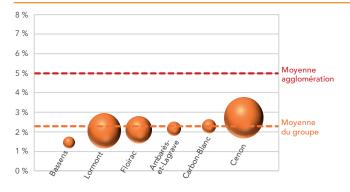


50 % des appartements de moins de 35 m² ont été vendus entre 55 000 à 81 500 €.

50 % des appartements de plus de 80 m² ont coûté plus de 146 000 €.

INDICATEUR DE PRESSION

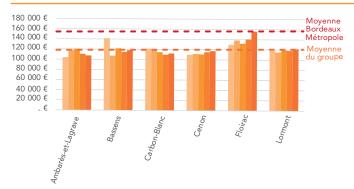
201



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées

Lormont et Floirac sont deux communes qui comptabilisent un volume de transactions important, mais leur marché ne semble pas sous pression puisqu'il ne s'agit que de 2 % des biens du parc vendus chaque année. Cenon, qui comptabilise le plus grand nombre de ventes d'appartements, présente un taux à 2,7 %, plus élevé que la moyenne du groupe, mais à relativiser avec la tension d'autres communes de l'agglomération.

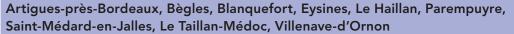
ZOOM COMMUNAL



Un marché d'appartements inexistant dans certaines communes (Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Vincent-de-Paul, Ambès), émerge à Bassens, Ambarès-et-Lagrave et Carbon-Blanc. A contrario, il est très développé à Cenon et Lormont (70 % des ventes d'appartements de ce secteur).

À Floirac, le marché tourne autour d'une soixantaine de ventes d'appartements par an, mais ses prix se distinguent par un niveau élevé et surtout une forte croissance (+ 20 %).

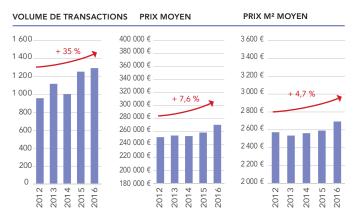
LES COMMUNES INTERMÉDIAIRES





260 000 € pour 99 m² **19 500 €** supplémentaires en 5 ans

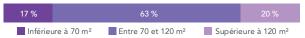
MAISONS



5 600 maisons vendues en 5 ans.

Maison sup. 120 m² Maison sup. 120 m²

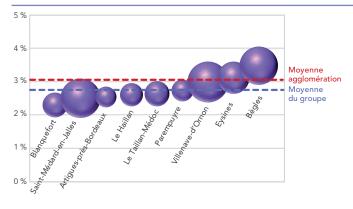
Les plages hachurées représentent 50 % des biens vendus et leur médiane.



50 % des maisons de moins de 70 m² ont été vendues entre 145 000 et 215 000 \in .

50 % des maisons de plus de 120 m² ont coûté plus de 341 000 ϵ .

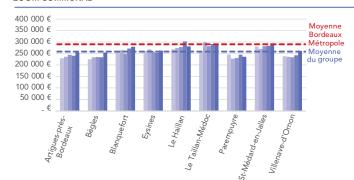
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

Les communes de Saint-Médard-en-Jalles, de Villenave-d'Ornon et de Bègles sont les communes ayant connu le plus grand nombre de transactions. Mais la pression est plus faible sur le marché de Saint-Médard-en-Jalles (2,5 % de maisons vendues annuellement) que sur celui de Villenave-d'Ornon (3 %) ou encore celui de Bègles (3,5 %).

ZOOM COMMUNAL

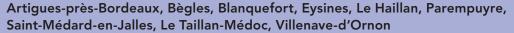


Ces communes ont un prix intermédiaire, légèrement en dessous de la moyenne de l'agglomération. Les communes du Haillan, du Taillan et de Saint-Médarden-Jalles tendent à se rapprocher de la moyenne des prix de l'agglomération.

Les maisons sont de grande taille, autour de 100 m², sauf à Bègles, où leur superficie moyenne n'est que de 88 m², ce qui compense un prix au m² plus élevé (2 960 €/m² contre 2 700 €/m² dans les autres communes de cette catégorie).

L'augmentation du prix moyen d'achat représente une perte de 19 200 € de pouvoir d'achat immobilier en 4 ans. Aujourd'hui, les biens de moins de 200 000 € se raréfient.

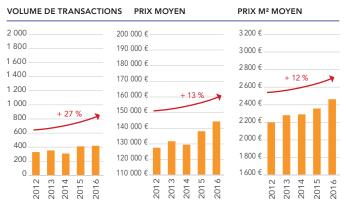
LES COMMUNES INTERMÉDIAIRES





135 000 € pour 58 m² **17 000 €** supplémentaires en 5 ans

APPARTEMENTS



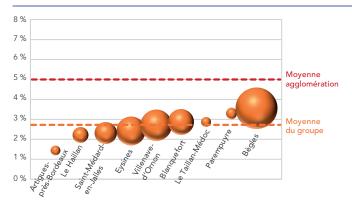
1800 appartements vendus en 5 ans.

Appart. inf. 35 m² Appart. 50-80 m² Appart. sup. 80 m² Les plages hachurées représentent 50 % des biens vendus et leur médiane.

■ Inférieure à 35 m² ■ Entre 35 et 50 m² ■ Entre 50 et 80 m² ■ Supérieure à 80 m² 50 % des appartements de moins de 35 m² ont été

vendus entre 75 000 à 92 500 €.

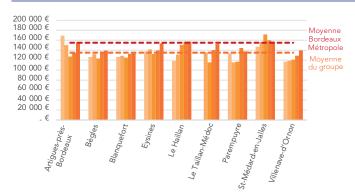
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

La commune de Bègles présente un marché d'appartements importants en volume comme en pression, avec 3,6 % des appartements qui changent de main chaque année.

ZOOM COMMUNAL



Ce marché de l'appartement est en fort développement dans ces communes.

Émergent à Artigues, Parempuyre et le Taillan, ce marché est bien développé à Bègles, qui rassemble 33 % des ventes d'appartements de ces communes.

Partant d'un assez bas niveau, les prix des appartements du Haillan et de Villenave-d'Ornon ont connu de très fortes croissances, respectivement + 33 % et + 20 %.

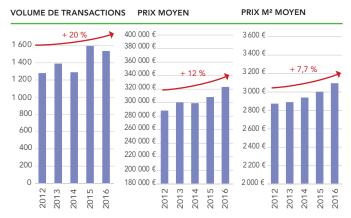
LES COMMUNES LES MOINS ACCESSIBLES DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Bouliac, Bruges, Gradignan, Le Bouscat, Martignas-sur-Jalle, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc, Talence



305 000 € pour 103 m² **35 000 €** supplémentaires en 5 ans

MAISONS



7 100 maisons vendues en 5 ans.

Maison sup. 120 m²

Les plages hachurées représentent 50 % des biens vendus et leur médiane.

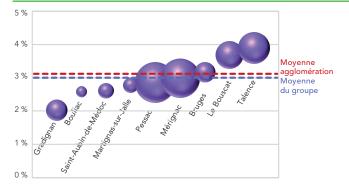
INTERVALLE DES PRIX ET SUPERFICIE DES MAISONS VENDUES



50~% des maisons de moins de 70 m² ont été vendues entre 164 000 et 235 000 €.

50 % des maisons de plus de 120 m² ont coûté plus de 420 000 €.

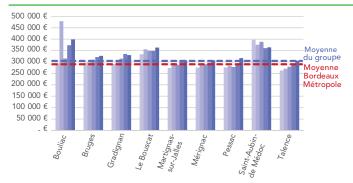
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

Les communes du Bouscat et de Talence présentent une forte pression. Avec un taux se rapprochant du 4 %, ces communes dépassent le taux de l'agglomération qui est de 3,1 % du parc de maisons vendues chaque année.

ZOOM COMMUNAL



Un groupe de communes aux prix élevés mais avec de grandes disparités de taille de biens, ce qui explique une partie des prix. Les prix semblent par exemple moindres à Talence alors que les maisons vendues étant en moyenne de petite taille (92 m² en moyenne), le prix au m² est le troisième de l'agglomération, après le Bouscat et Bordeaux. Talence est également la commune du groupe dans laquelle les prix ont augmenté le plus entre 2012 et 2016. Mérignac et Pessac présentent à peu près le même profil de

prix globaux en deça de la moyenne du groupe, mais avec des prix au m² assez élevés et des surfaces de bien assez limitées, autour de 98 m². Bouliac et Saint-Aubin-de-Médoc présentent des prix très élevés, mais les biens vendus sont de très grande taille (en moyenne 132 et 136 m², contre 110 m² au Bouscat, 107 m² à Bordeaux). De ce fait, elles ne sont respectivement qu'au 7e et 9e rang pour les prix au m². Le Bouscat est la commune la plus chère, à peu près équivalente à Bordeaux, avec des prix au m² les plus élevés : 3 500 €/m² en 2016.

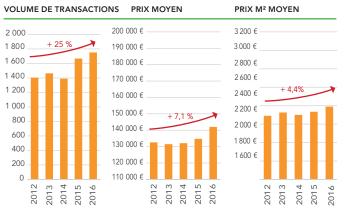
LES COMMUNES LES MOINS ACCESSIBLES DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Bouliac, Bruges, Gradignan, Le Bouscat, Martignas-sur-Jalle, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc, Talence



135 000 € pour 58 m² **9 500 €** supplémentaires en 5 ans

APPARTEMENTS



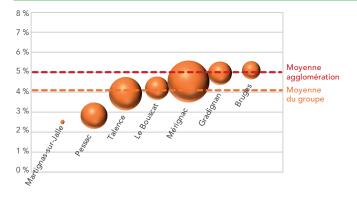
7 700 appartements vendus en 5 ans.

Appart. inf. 35 m² Appart. 50-80 m² Appart. sup. 80 m² Les plages hachurées représentent 50 % des biens vendus et leur médiane.

50 % des appartements de moins de 35 m² ont été vendus entre 67 700 à 88 000 €.
50 % des appartements de plus de 80 m² ont coûté plus de 187 500 €.

Inférieure à 35 m² Entre 35 et 50 m² Entre 50 et 80 m² Supérieure à 80 m²

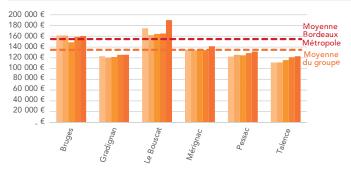
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

5 % des appartements de Bruges sont vendus chaque année, contre 2,8 % des appartements de Pessac.

ZOOM COMMUNAL



La spécificité étudiante de Talence et Gradignan, et dans une moindre mesure de Pessac, se lit dans les niveaux de prix inférieurs à la moyenne du groupe, liés à la faible superficie des biens vendus : respectivement 45 m², 51 m² et 58 m², contre 65 m² à Bruges ou 69 m² au Bouscat, à profil beaucoup plus familial.

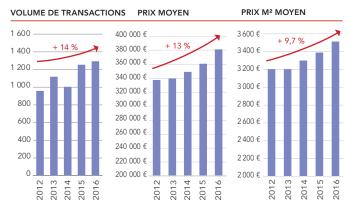
BORDEAUX: PRIX AU M2 LE PLUS CHER DE BORDEAUX MÉTROPOLE



354 000 € pour 107 m² **44 000 €** supplémentaires en 5 ans

MAISONS

Supérieure à 120 m²



570 maisons vendues en 5 ans.

Maison inf. 70 m² Maison sup. 120 m² Les plages hachurées représentent 50 % des biens vendus et leur médiane.

50 % des maisons de moins de 70 m² ont été vendues entre 157 000 et 240 500 €.

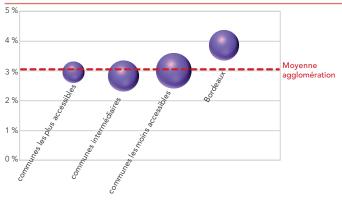
Entre 70 et 120 m²

27 %

Inférieure à 70 m²

50 % des maisons de plus de 120 m² ont coûté plus de 521 000 €.

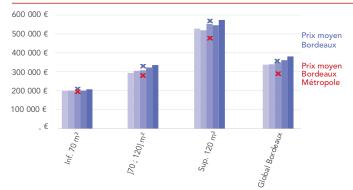
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

Malgré ses prix, Bordeaux enregistre chaque année plus de 1 000 maisons vendues ; elle est de ce fait la commune connaissant la plus forte pression sur son parc.

ZOOM COMMUNAL



Des prix moyens atteignant 380 000 \in en 2016, en augmentation de + 13 % par rapport à 2012, ce qui représente 44 000 \in , soit 14 m² en moins.

Les prix moyens au m² s'établissent à 3 500 €/m² en 2016, en augmentation de + 10 % depuis 2012.

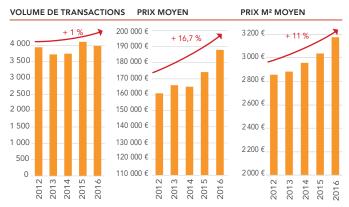
Un quart des ventes de maisons de Bordeaux Métropole est réalisé dans Bordeaux.

BORDEAUX : PRIX AU M2 LE PLUS CHER DE BORDEAUX MÉTROPOLE

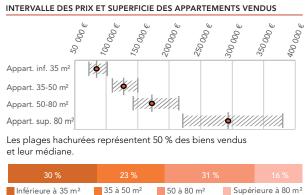


171 000 € pour 57 m² **27 000 €** supplémentaires en 5 ans

APPARTEMENTS

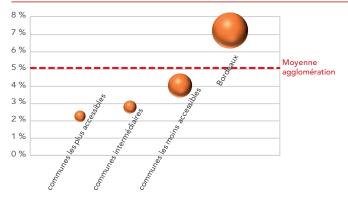


19 500 appartements vendus en 5 ans.



50 % des appartements de moins de 35 m² ont été vendus entre 73 000 à 102 000 €. 50 % des appartements de plus de 102 m² ont coûté plus de 293 500 €.

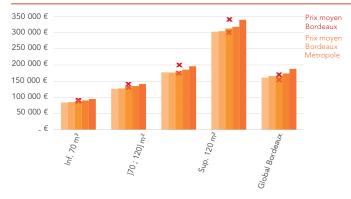
INDICATEUR DE PRESSION



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc cessible. Ce graphique permet donc d'avoir le volume des ventes (la taille des ronds) et le niveau de pression selon sa position sur l'axe des ordonnées.

Avec 48 % du parc des appartements de l'agglomération, Bordeaux enregistre également la plus forte pression. Plus de 7,2 % de ces appartements sont vendus chaque année.

ZOOM COMMUNAL



Un prix moyen de 3 200 €/m², mais qui connaît une forte croissance : + 11 % en 4 ans, soit en moyenne 27 800 €. Ceci représente une perte de pouvoir d'achat immobilier de 9 m².

Des prix globaux légèrement inférieurs à ceux du Bouscat, mais un prix au m² plus élevé, le parc vendu étant de plus petite taille : 56 m² en moyenne contre 69 m² au Bouscat.

Le marché bordelais capte 60 % des ventes d'appartements de l'agglomération.



