

JANVIER 2023

# LE BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER



Chambre des notaires  
du Finistère

L'année 2022 est marquée par un tassement des volumes et des prix qui continuent de progresser. Ce bilan annuel permet de dégager les premières tendances pour le début de l'année 2023 avec une décline progressive des volumes et un ralentissement de la hausse des prix.

## LES INDICATEURS FINISTÉRIENS



**73%**  
des logements  
sont des maisons



**69%**  
de finistériens  
sont propriétaires  
de leur résidence  
principale



**22%**  
de finistériens vivent  
dans leur résidence  
depuis plus de 30 ans



**14%**  
des logements  
sont des résidences  
secondaires



**22 756**  
c'est le nombre  
de ventes sur un an



**44 ans**  
c'est l'âge médian  
des acquéreurs  
tous types de biens  
confondus dans le  
département



**M<sup>e</sup> Patrick Farell O'REILLY**

Président de la Chambre des notaires du Finistère

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### L'accalmie après l'euphorie

Après deux années d'emballement, le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins du Finistère. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent depuis l'été (-11% pour les appartements anciens, -13% pour les maisons au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2021).

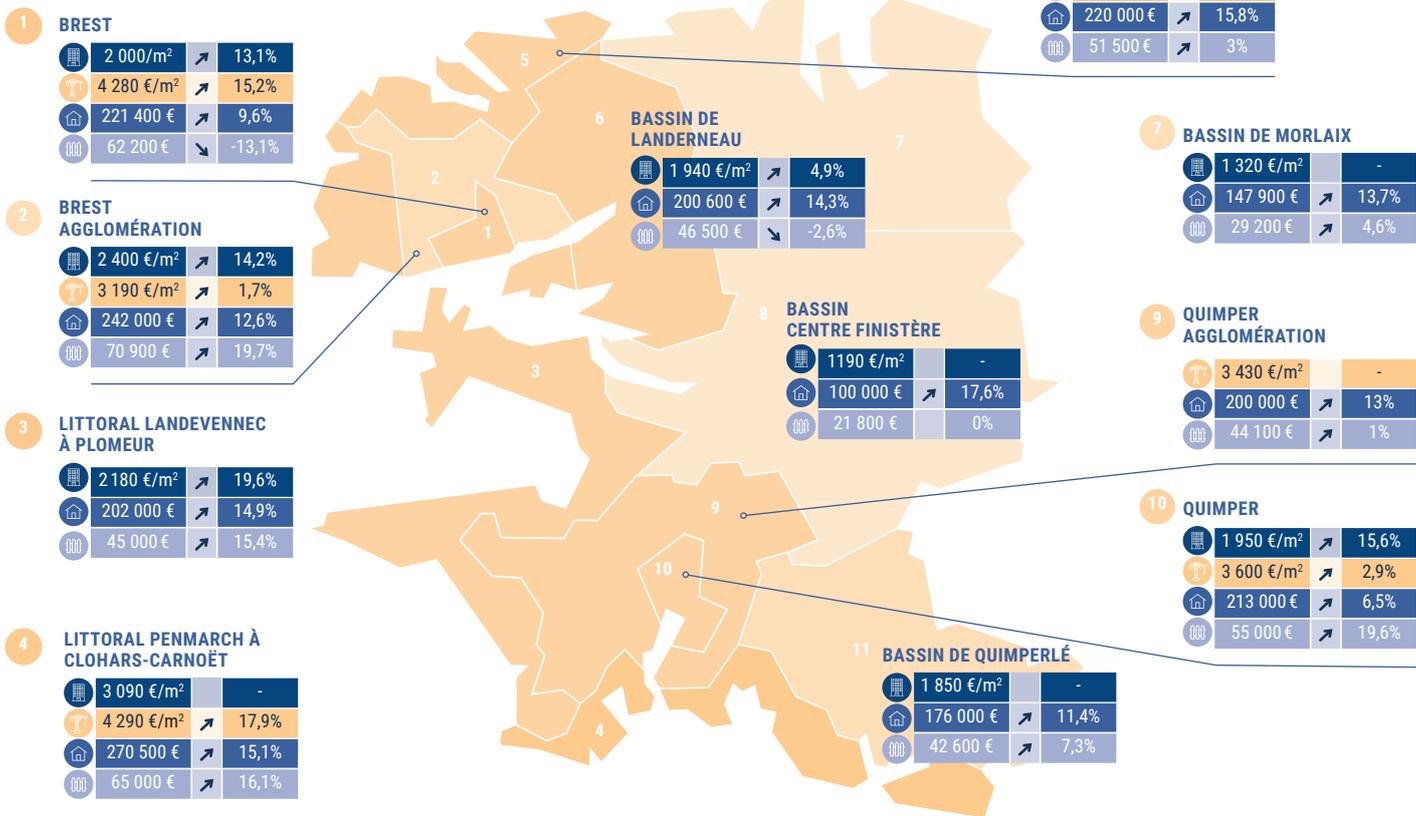
Plusieurs éléments participent à ce ralentissement. La conjoncture économique est incertaine. Le moral des Français est en berne. Les coûts de l'énergie et des déplacements pèsent de plus en plus dans le budget des ménages. Enfin, l'accès au crédit se durcit.

Toutefois, le marché reste solide et le contexte inflationniste renforce la valeur refuge de la pierre. Pour les prochains mois, il convient de rester optimiste. En effet, la demande de logements reste forte et l'offre demeure faible. L'attractivité du département, et notamment du littoral, ne se dément pas. Les agglomérations de Brest et de Quimper attirent par leur dynamisme économique. En conséquence, pour 2023, nous devrions assister à une stabilisation des prix et des volumes, mais rien d'étonnant après deux années que les professionnels s'accordent à qualifier d'exceptionnelle !

# TENDANCES GÉNÉRALES

## FINISTÈRE

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR SECTEUR



## FINISTÈRE

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR TYPE DE BIENS



### APPARTEMENTS ANCIENS

2 050 €/m<sup>2</sup> ↗ 14,2%



### APPARTEMENTS NEUFS

3 730 €/m<sup>2</sup> ↗ 5,5%



### MAISONS ANCIENNES

197 000 € ↗ 12,6%



### TERRAINS À BÂTIR

48 100 € ↗ 2%

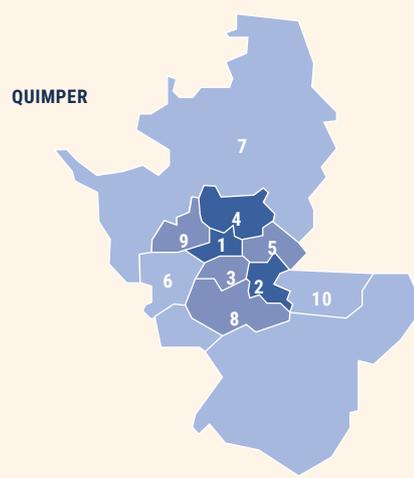
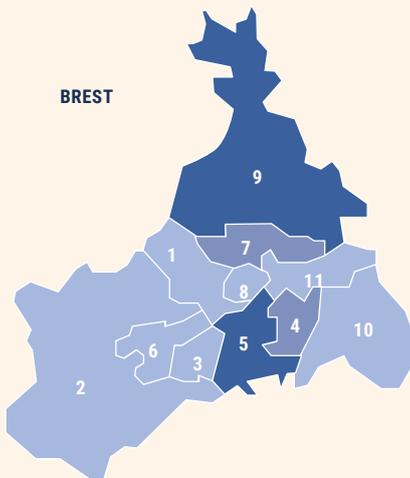
## TOP 20

### CLASSEMENT DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT MAISONS ANCIENNES

Zones géographiques	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane
1 Bénodet	407 800 €		120 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
2 Locquirec	380 000 €		111 m <sup>2</sup>	1 050 m <sup>2</sup>
3 Île-Tudy	370 000 €		98 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
4 La Forêt-Fouesnant	360 000 €		124 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
5 Carantec	338 000 €		104 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
6 Fouesnant	320 000 €	↗ 8,0%	105 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
7 Combrit	309 400 €	↗ 5,7%	113 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
8 Île-de-Batz	306 700 €		106 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
9 Plougonvelin	300 000 €	↗ 15,8%	106 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
10 Le Conquet	296 300 €	↘ -0,6%	108 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
11 Moëlan-sur-Mer	296 000 €		105 m <sup>2</sup>	1 160 m <sup>2</sup>
12 Concarneau	291 400 €		103 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>
13 Clohars-Carnoët	290 000 €	↗ 2,5%	111 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
14 Landunvez	286 800 €		108 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
15 Roscoff	284 000 €	↗ 18,3%	121 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
16 Clohars-Fouesnant	282 500 €	↗ 0,9%	112 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
17 Saint-Thonan	281 200 €		118 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>
18 Trégunc	280 000 €	↗ 8,8%	111 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
19 Locmaria-Plouzané	279 700 €	↗ 7,6%	118 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
20 Loctudy	277 800 €		109 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>

# BREST & QUIMPER

## PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR QUARTIER



Quartier	Type	Prix médian	Évolution
1 BELLEVUE	APPARTEMENT ANCIENS	1 530 €/m <sup>2</sup>	↑ 10%
2 CAVALE BLANCHE-SAINT-PIERRE	APPARTEMENTS ANCIENS	2 060 €/m <sup>2</sup>	↑ 16,9%
3 CENTRE ANCIEN RIVE DROITE	APPARTEMENTS ANCIENS	2 020 €/m <sup>2</sup>	↑ 13,3%
4 CENTRE ANCIEN RIVE GAUCHE	APPARTEMENTS ANCIENS	2 170 €/m <sup>2</sup>	↑ 9,8%
5 CENTRE RECONSTRUIT	APPARTEMENTS ANCIENS	2 620 €/m <sup>2</sup>	↑ 11%
6 KERBONNE-LE LANDAIS	APPARTEMENTS ANCIENS	1 980 €/m <sup>2</sup>	↑ 18,2%
7 KEREDERNE-BERGOT	APPARTEMENTS ANCIENS	2 140 €/m <sup>2</sup>	↑ 17,2%
8 LANREDEC-KERINOU	APPARTEMENTS ANCIENS	1 950 €/m <sup>2</sup>	↑ 13,3%
9 LAMBEZELLEC	MAISONS ANCIENNES	205 000 €	↑ 3,6%
10 SAINT-MARC-GUELMEUR-STANGALAC'H	APPARTEMENTS ANCIENS	2 180 €/m <sup>2</sup>	↑ 14,3%
11 STRASBOURG-DOURJACQ	APPARTEMENTS ANCIENS	1 880 €/m <sup>2</sup>	↑ 13,2%

Quartier	Type	Prix médian	Évolution
1 CENTRE VILLE	APPARTEMENTS ANCIENS	2 270 €/m <sup>2</sup>	-
2 ERGUE-ARMELE-BOURG	APPARTEMENTS ANCIENS	1 980 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,8%
3 HOPITAL	APPARTEMENTS ANCIENS	1 890 €/m <sup>2</sup>	↑ 13,9%
4 KERFEUNTEN	APPARTEMENTS ANCIENS	1 880 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,1%
5 LA GARE	APPARTEMENTS ANCIENS	1 670 €/m <sup>2</sup>	↑ 6%
6 PENHARS	APPARTEMENTS ANCIENS	1 250 €/m <sup>2</sup>	↑ 5%
7 PÉRIPHÉRIE NORD OUEST-EST	APPARTEMENTS ANCIENS	2 330 €/m <sup>2</sup>	↑ 19,2%
8 QUIMPER SUD	APPARTEMENTS ANCIENS	1 850 €/m <sup>2</sup>	-
9 TERRE NOIRE-MOULIN VERT	APPARTEMENTS ANCIENS	2 010 €/m <sup>2</sup>	-
10 TY BOS	APPARTEMENTS ANCIENS	2 250 €/m <sup>2</sup>	-



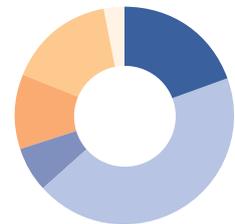
# 36 ans

Âge médian des acquéreurs d'un appartement ancien à Brest

## LITTORAUX

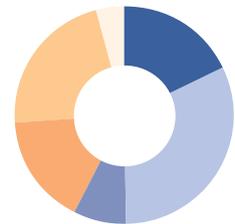
### ORIGINE DES ACQUÉREURS MAISONS ANCIENNES

#### LITTORAL NORD



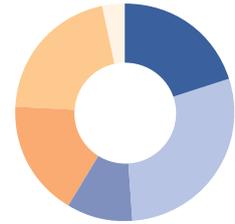
19,7%	Même commune	11,1%	Ile de France
43,8%	Même département	16%	Reste France
6,7%	Même région	2,8%	Etrangers

#### LITTORAL OUEST



17,9%	Même commune	16,5%	Ile de France
32%	Même département	21,8%	Reste France
7,8%	Même région	4,1%	Etrangers

#### LITTORAL SUD

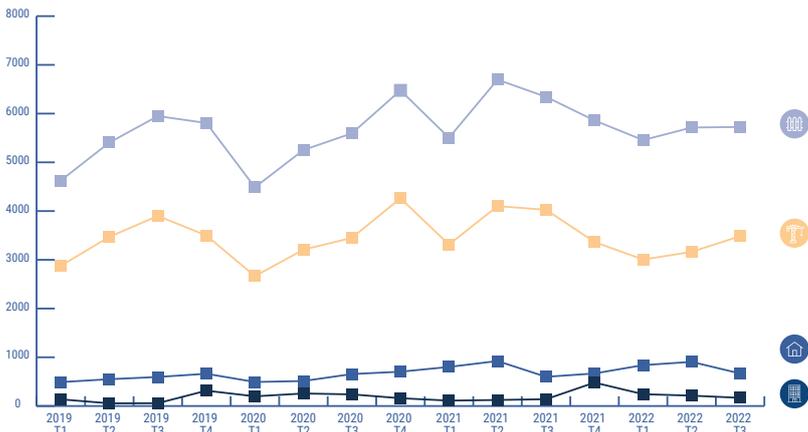


20,2%	Même commune	17%	Ile de France
28,9%	Même département	20,8%	Reste France
9,7%	Même région	3,3%	Etrangers



# FINISTÈRE

## VOLUMES DE VENTES PAR TRIMESTRE DEPUIS 2019



### ÉVOLUTION ENTRE LE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ET LE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021



**-9,1%** Baisse des transactions sur un an

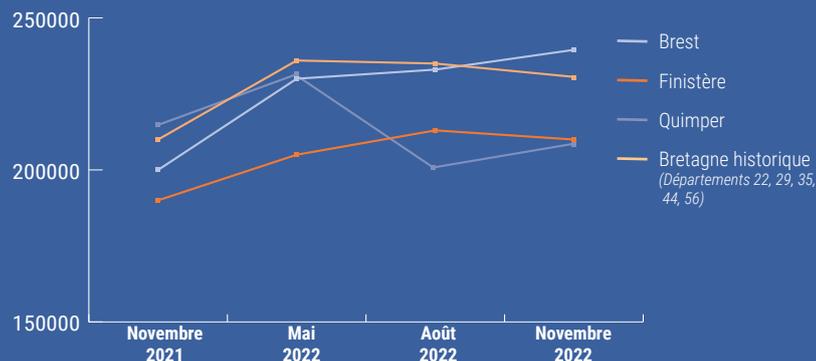
## LE CONSTAT DES NOTAIRES

- Dans les bassins ruraux, les prix attractifs permettent d'accéder à la propriété pour moins de 150 000€ dans le bassin de **Morlaix** et même moins de 100 000€ en **centre Finistère**.
- Partout dans le département, les surfaces des terrains à bâtir ne cessent de **se réduire**.
- Sur le littoral sud, **34%** des acquéreurs ont **plus de 60 ans**.
- Le marché du littoral nord est animé principalement par des locaux. Les Franciliens représentent **11%** du marché des maisons, contre **18%** sur le littoral ouest et sud.
- Le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens augmentent dans tous les quartiers à Brest et Quimper.
- À Brest, les jeunes (<30 ans) plébiscitent l'appartement ancien : ils interviennent dans près de **40%** des transactions, leur budget médian est de **119 000 €**. A Quimper, ils interviennent dans **1 vente sur 3** et disposent d'un budget de **105 000 €**.
- À Brest, les cadres supérieurs investissent de petits appartements, neufs ou anciens, en vue de les louer. Malgré la hausse des prix, la ville conserve un taux de **rentabilité intéressante**.

## TENDANCES

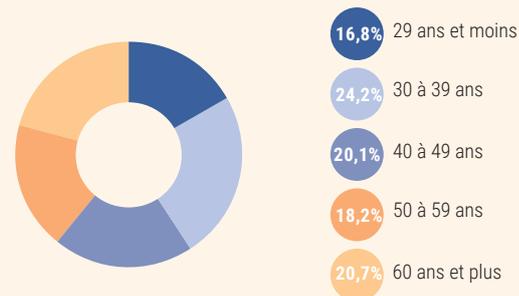
### PRIX AUX AVANT-CONTRATS DES MAISONS ANCIENNES

Les statistiques sur les avant-contrats correspondent à la date de signature de l'avant-contrat. Les statistiques sur les ventes correspondent à la date de signature des ventes. En général, il faut compter deux mois entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte de vente définitif.

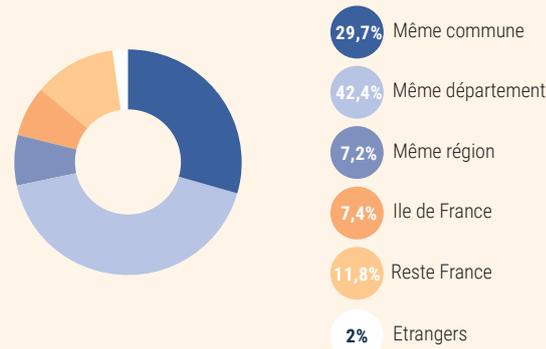


## PROFIL DES ACQUÉREURS

### ÂGE



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



### PROFESSION

