

JANVIER 2023

# LE BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER



Chambre des notaires  
du Morbihan

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.



M<sup>e</sup> Pierre-Olivier ROGEON

Président de la Chambre des notaires du Morbihan

## 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 Morbihan. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent depuis l'été (-14% 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. Il convient de rester confiant. En effet, la demande de logements reste forte et l'offre demeure faible. Dans ce contexte, les prix devraient se maintenir. L'attractivité du département, et notamment du littoral, ne se dément pas. De plus, même si le marché des résidences secondaires est dynamique, l'activité immobilière reste portée par des morbihannais qui cherchent à se loger. Il ne s'agit donc pas d'un marché spéculatif. En conséquence, pour 2023, nous devrions assister à une stabilisation des prix et des volumes. Rien d'étonnant après deux années que les professionnels s'accordent à qualifier d'exceptionnelles.

## LES INDICATEURS MORBIHANNAIS



**74%**  
des logements  
sont des maisons



**68%**  
de morbihannais sont  
propriétaires de leur  
résidence principale



**20%**  
de morbihannais vivent  
dans leur résidence  
depuis plus de 30 ans



**18%**  
des logements  
sont des résidences  
secondaires



**21 041**  
c'est le nombre  
de ventes sur un an

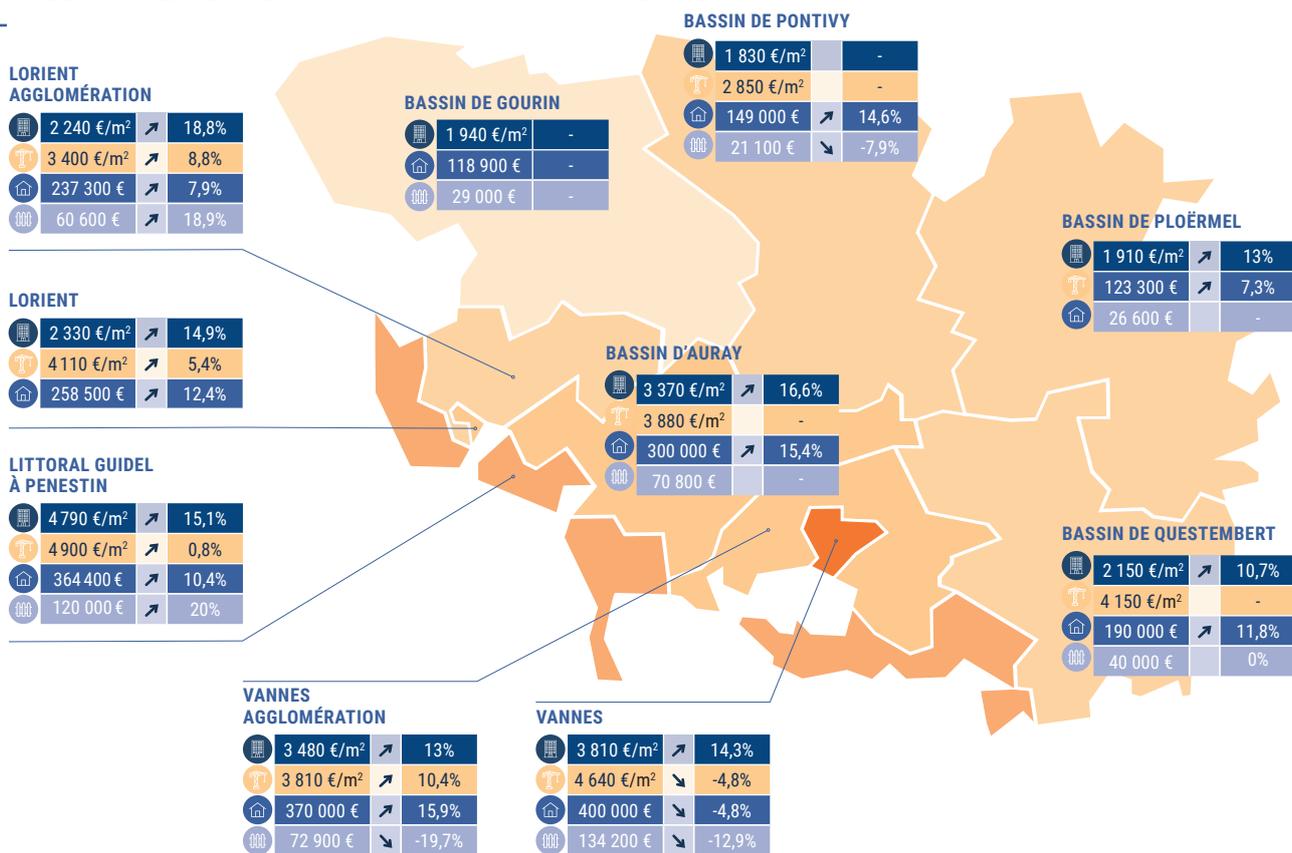


**48 ans**  
c'est l'âge médian  
des acquéreurs  
tous types de biens  
confondus dans le  
département

# TENDANCES GÉNÉRALES

## MORBIHAN

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR SECTEUR



## MORBIHAN

PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR TYPE DE BIENS



### APPARTEMENTS ANCIENS

3 200 €/m<sup>2</sup> ↑ 14,1%



### APPARTEMENTS NEUFS

4 230 €/m<sup>2</sup> ↑ 0,1%



### MAISONS ANCIENNES

230 000 € ↑ 6,5%



### TERRAINS À BÂTIR

53 000 € ↓ -10,1%

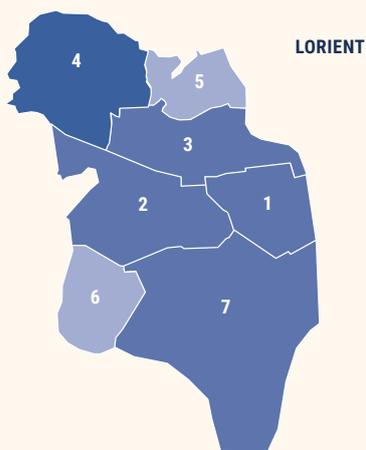
## TOP 20

### CLASSEMENT DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT MAISONS ANCIENNES

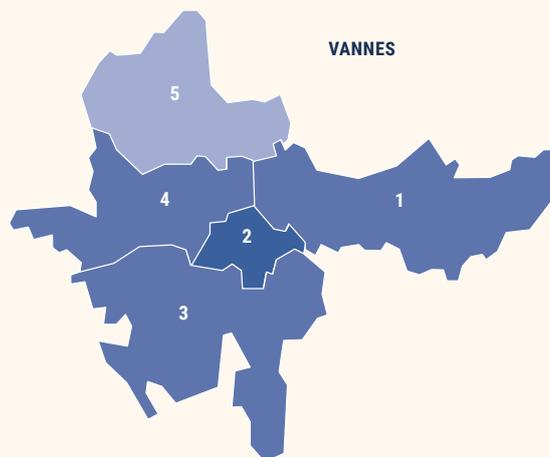
	Zones géographiques	Prix de vente médian	Evol. sur 1 an prix vente	Surface hab. médiane	Superficie de terrain médiane
1	La Trinité-sur-Mer	650 000 €	↑ 10,8%	110 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
2	Baden	589 200 €		127 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
3	Larmor-Baden	561 500 €		90 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>
4	Arradon	560 000 €	↑ 10,9%	141 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
5	Carnac	558 500 €		113 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
6	Île-aux-Moines	495 000 €		87 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
7	Locmariaquer	484 000 €	↑ 4,9%	89 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
8	Le Tour-du-Parc	469 500 €		106 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
9	Larmor-Plage	467 800 €	↑ 9,5%	120 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
10	Plouharnel	435 000 €	↑ 11,5%	102 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
11	Île-d'Arz	430 000 €		88 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
12	Saint-Gildas-de-Rhuys	430 000 €		98 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>
13	Arzon	425 000 €	↓ -3,4%	92 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
14	Crach	423 000 €	↑ 7,1%	107 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
15	Saint-Philibert	421 000 €	↓ -5,2%	100 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
16	Séné	420 000 €		107 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
17	Sauzon	415 000 €		92 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
18	Quiberon	401 500 €	↑ 8,5%	89 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
19	Locmaria	400 000 €		87 m <sup>2</sup>	1 030 m <sup>2</sup>
20	Saint-Pierre-Quiberon	400 000 €	↑ 7,4%	98 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>

# LORIENT & VANNES

## PRIX MÉDIANS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN PAR QUARTIER



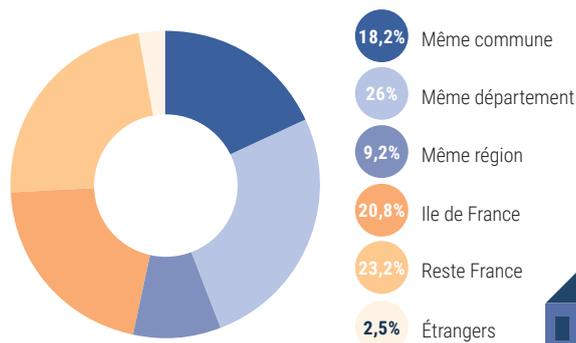
<b>1 CENTRE</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	2 440 €/m <sup>2</sup>	↗ 14,7%
	MAISONS ANCIENNES	-	-
<b>2 UNIVERSITÉ BLUM</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	2 510 €/m <sup>2</sup>	↗ 19,9%
	MAISONS ANCIENNES	260 000 €	↗ 11,1%
<b>3 KERENTRECH-KERYADO</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	2 090 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,9%
	MAISONS ANCIENNES	252 500 €	-
<b>4 KERLETU BOURGNEUF</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	-	-
	MAISONS ANCIENNES	219 000 €	↘ -0,5%
<b>5 BOIS DU CHÂTEAU</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	1 470 €/m <sup>2</sup>	↗ 12,8%
	MAISONS ANCIENNES	-	-
<b>6 KERVENANEC LE TER</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	1 900 €/m <sup>2</sup>	↗ 6,9%
	MAISONS ANCIENNES	240 000 €	↗ 3,7%
<b>7 MERVILLE-NOUVELLE VILLE</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	2 470 €/m <sup>2</sup>	↗ 14,6%
	MAISONS ANCIENNES	320 000 €	↗ 11,7%



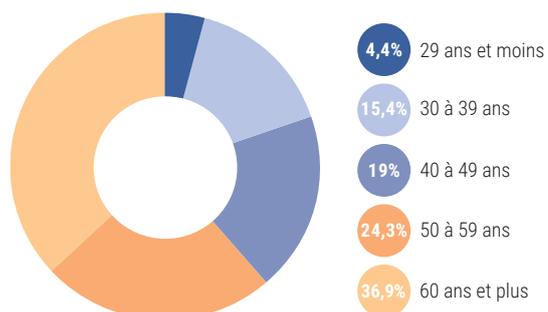
<b>1 EST</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	3 650 €/m <sup>2</sup>	↗ 11,5%
	MAISONS ANCIENNES	357 000 €	↗ 5,2%
	APPARTEMENTS NEUFS	4 280 €/m <sup>2</sup>	↘ -5,1%
<b>2 CENTRE VILLE</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	4 340 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,7%
	MAISONS ANCIENNES	622 000 €	↘ -1,3%
	APPARTEMENTS NEUFS	5 680 €/m <sup>2</sup>	-
<b>3 GOLFE</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	3 810 €/m <sup>2</sup>	↗ 15,4%
	MAISONS ANCIENNES	463 500 €	↗ 3,8%
	APPARTEMENTS NEUFS	6 240 €/m <sup>2</sup>	-
<b>4 OUEST</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	3 600 €/m <sup>2</sup>	↗ 10,7%
	MAISONS ANCIENNES	430 000 €	↘ -4,4%
	APPARTEMENTS NEUFS	4 900 €/m <sup>2</sup>	-
<b>5 NORD-MENIMUR</b>	APPARTEMENTS ANCIENS	2 430 €/m <sup>2</sup>	↗ 19,8%
	MAISONS ANCIENNES	330 000 €	↗ 10%
	APPARTEMENTS NEUFS	3 890 €/m <sup>2</sup>	-

## LITTORAL PROFIL DES ACQUÉREURS TOUS TYPES DE BIENS CONFONDUS

### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE

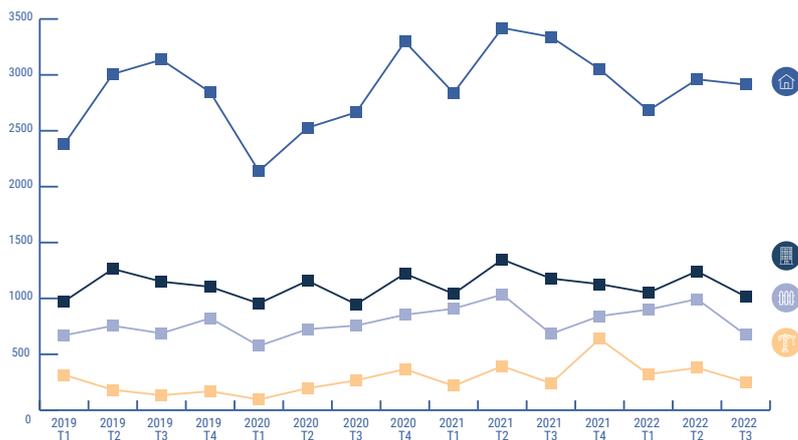


### ÂGE



# MORBIHAN

## VOLUMES DE VENTES PAR TRIMESTRE DEPUIS 2019



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

MAISONS ANCIENNES	↘ -12,7%	APPARTEMENTS NEUFS	↗ +4,6%
APPARTEMENTS ANCIENS	↘ -13,8%	TERRAINS À BÂTIR	↘ -2%

**↘ -6%** Baisse des transactions sur un an

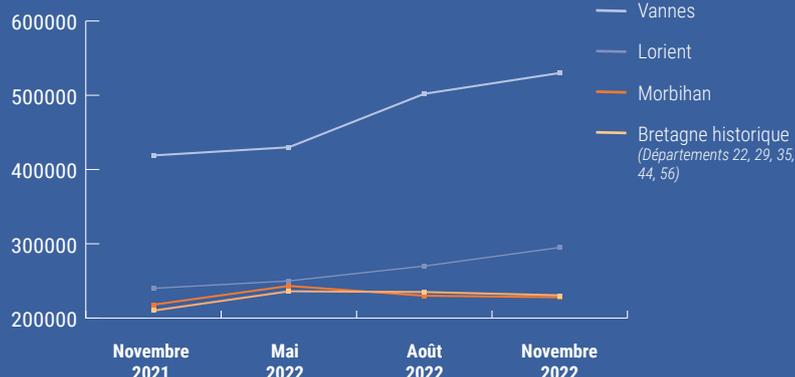
## LE CONSTAT DES NOTAIRES

- L'activité dans le Morbihan est restée très **dynamique** jusqu'à la fin de l'été. Les notaires constatent un léger ralentissement depuis la fin de l'année.
- Dans les secteurs ruraux, les prix attractifs permettent d'accéder à la propriété pour **moins de 150 000 €** dans de nombreux bassins : Gourin, Pontivy ou encore Ploërmel.
- Le prix du m<sup>2</sup> des appartements augmente à Vannes et Lorient dans tous les quartiers avec des hausses à **plus de 10%** dans presque tous les quartiers.
- Dans l'agglomération de Lorient, les jeunes (-30 ans) plébiscitent l'appartement ancien : ils interviennent dans près de **30%** des transactions, leur budget médian est de **130 000 €**.
- L'âge médian des acquéreurs d'appartements anciens à Vannes est de **51 ans**.
- Sur le littoral **un quart** des ventes des appartements dans le neuf est réalisé par des franciliens ; c'était une sur huit en 2019.

## TENDANCES

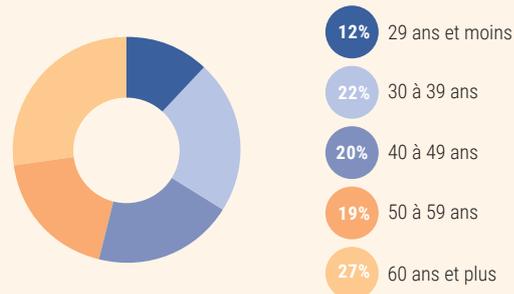
### PRIX AUX AVANT-CONTRATS DES MAISONS ANCIENNES

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.

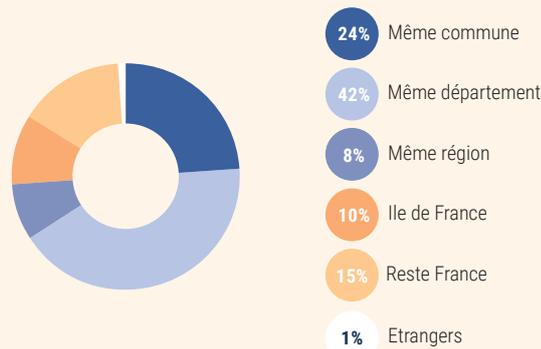


## PROFIL DES ACQUÉREURS

### ÂGE



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



### PROFESSION

