

Point marché 1^{er} semestre 2023

Bordeaux fait partie des villes où l'immobilier a beaucoup augmenté ces dernières années, en raison de sa forte attractivité. Depuis 2018, le marché se stabilise, après une hausse des prix de 40 % de 2013 à 2017.

En 2023, les prix de l'immobilier bordelais restent stables malgré une hausse de 30% des mandats de vente et une baisse du nombre d'acquéreurs qui sont en attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution du marché et des taux d'intérêts. Cependant, les projets d'installations des franciliens et expatriés continuent d'affluer et maintiennent la position de Bordeaux comme l'une des villes les plus attractives de France.

L'après-confinement à Bordeaux a contribué à faire naître des attentes chez les acquéreurs et ont renforcé de nouveaux comportements. La présence d'un espace extérieur est devenue un critère important : balcon, terrasse ou jardin, ainsi qu'une pièce supplémentaire pour le télétravail. L'effet conjugué de la mise en place de la LGV reliant Paris-Bordeaux en 2 heures et la banalisation du télétravail ont fait émerger le concept de résidence semi-principale. L'un des deux parents alterne deux trois jours par semaine à Paris par semaine et les autres jours en télétravail. On remarque qu'une partie de la demande s'oriente vers la campagne bordelaise et vers la côte Atlantique (Bassin d'Arcachon, Côte Basque.)

Un marché qui se recentre

On observe un retour à la normale, les biens de grande qualité, rénovés, avec un bel emplacement, voient leurs prix se maintenir. On observe cependant, de plus grandes marges de négociations pour les appartements et les maisons nécessitant des travaux. Les clients sont plus prudents et attendent d'avoir vendu leurs résidences principales avant de se lancer dans leurs projets d'acquisition. Malgré tout, nous constatons que l'immobilier haut de gamme reste une valeur refuge et souffre peu du contexte actuel.

Bordeaux et ses environs reste une destination prisée des investisseurs

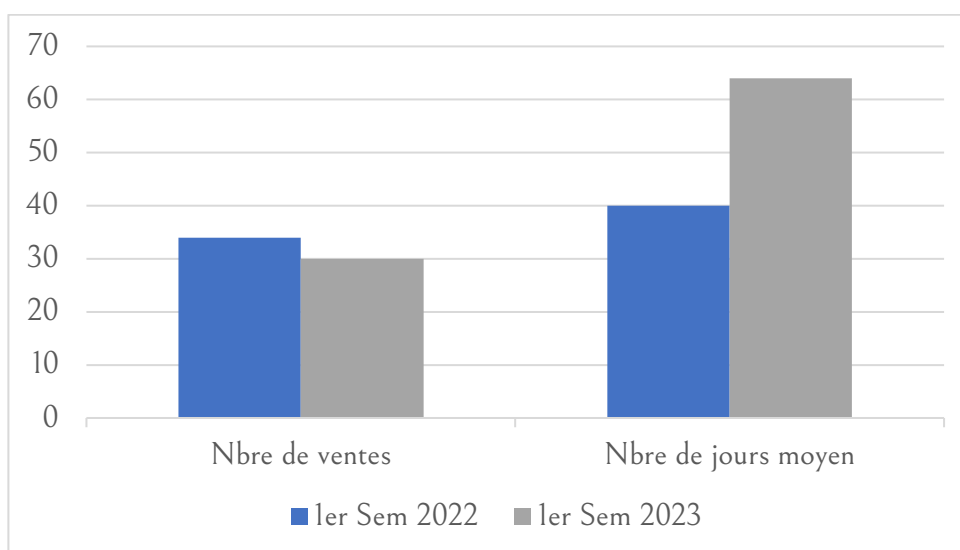


Bordeaux reste une ville recherchée auprès des investisseurs, qu'ils soient particuliers ou professionnels. Elle possède un riche patrimoine architectural classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Sur le plan économique, Bordeaux s'est beaucoup développée et attire de nombreuses entreprises qui viennent y installer leurs sièges sociaux ou des filiales. La filière viticole est mondialement connue et Bordeaux est également une destination touristique très prisée qui génère d'importants revenus. Véritable hub économique et de transport, Bordeaux bénéficie d'une excellente qualité de vie, au climat agréable et située à proximité de l'Océan.

L'ensemble de ces facteurs contribuent à l'attractivité de la ville pour les investisseurs tant sur le plan économique que sur le plan immobilier. Bordeaux est une ville où les opportunités d'investissements sont nombreuses dans divers secteurs.

Évolution des ventes 1^{er} semestre 2023



Quand on observe le volume de nos ventes depuis janvier 2023, on voit que le marché est actif et que les prix se maintiennent. On remarque néanmoins une baisse des transactions de 13% et un allongement des délais de vente.

Les prix moyens sur le 1^{er} semestre 2023

Sur notre segment de marché, et à l'éclairage des ventes que nous avons réalisées, tout quartiers confondus :



PRIX MOYEN
D'UNE MAISON

5 976 €



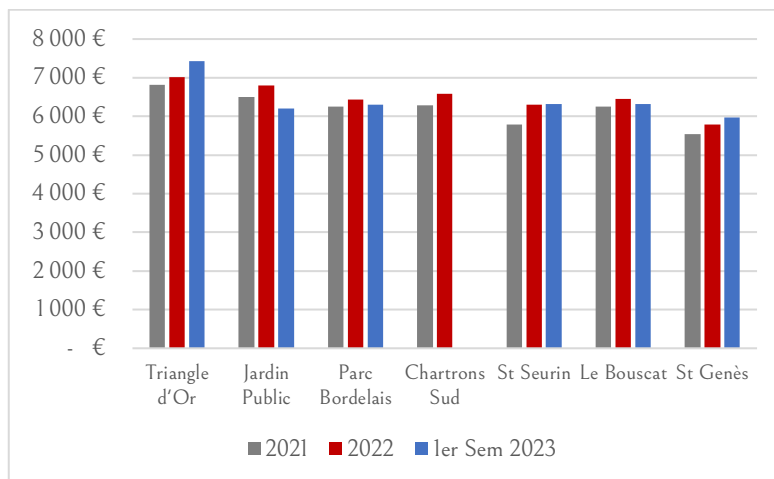
PRIX MOYEN
D'UN APPARTEMENT

5 874 €

Ces prix peuvent atteindre les 7 800 €/m² lorsque l'on se trouve dans les quartiers les plus prisés.

Sur les quartiers les plus recherchés, comme Saint-Seurin, le Jardin Public et le Parc Bordelais, les prix sont autour des 6 300 €/m², pour Saint-Genès, environ 6000 €/m² et pour le Triangle d'or et adresses prestigieuses, les prix peuvent atteindre jusqu'à 7 000 €/m².

Évolution des prix par quartiers TTC au m²



Les prévisions pour le 2^{ème} semestre 2023

Selon Aymeric SABATIE-GARAT, directeur des bureaux BARNES Bordeaux et Le Bouscat : « *Après un 1^{er} semestre 2023 plutôt calme, on observe un retour des acquéreurs. On peut penser que cette tendance va se confirmer et que la stabilisation probable des taux d'intérêts en fin d'année permettra de renforcer cette tendance.* »