

ÉTUDE D'ESTIMATION

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

A la demande de M. ELHADI

Préparée par M. Lahcen EL OUADDARI

Réalisée le 24/05/2023



07 49 43 53 02
lahcen.elouaddari@safti.fr



NOTRE RÉSEAU

Safti

☎ 0 810 45 45 40

✉ contact@safti.fr

🌐 <http://www.safti.fr/>

📍 118 Route d'Espagne, 31100 Toulouse

SAFTI est un réseau national de conseillers indépendants en immobilier. Créé en 2010, notre réseau est devenu en quelques années un acteur incontournable sur le marché grâce à un concept novateur sans agences physiques et reposant sur Internet. En effet, second réseau immobilier d'indépendants nous voilà plus de 5000 conseillers présents sur le territoire métropolitain, dans nos départements et régions d'outre-mer, en Espagne et au Portugal.

A LA DEMANDE DE

👤 M. ELHADI

VOTRE INTERLOCUTEUR

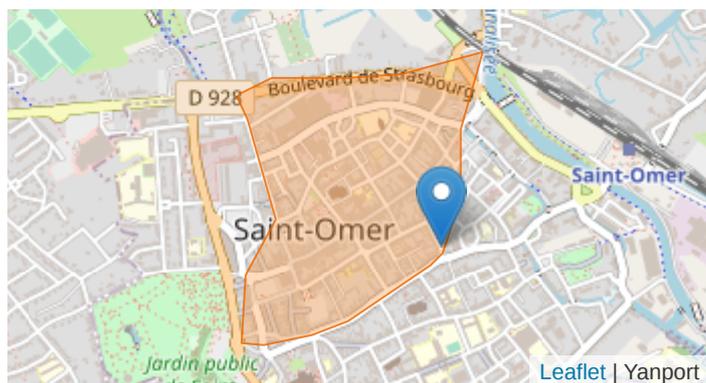


👤 M. Lahcen EL OUADDARI

📱 07 49 43 53 02

✉ lahcen.elouaddari@safti.fr

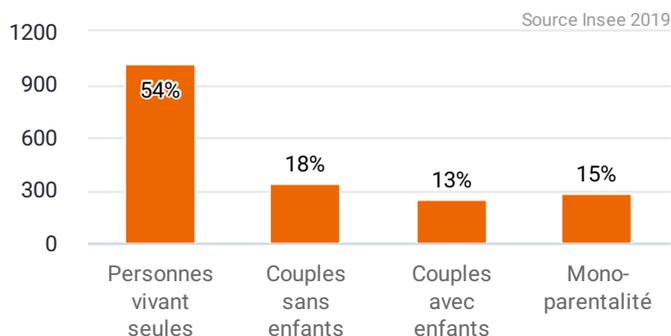
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES



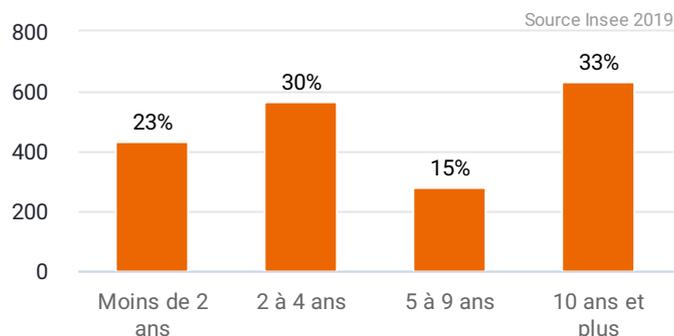
Votre secteur : Centre Ville

Population	3 510
Nombre de ménages	1 920
Revenu mensuel net médian	1 419 €

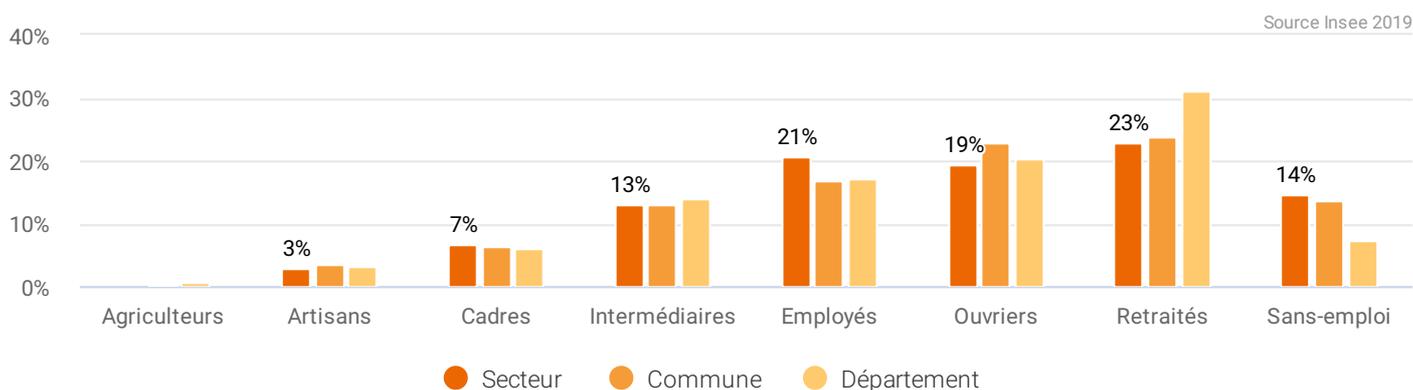
Typologie des ménages



Ancienneté d'emménagement



Activités des ménages

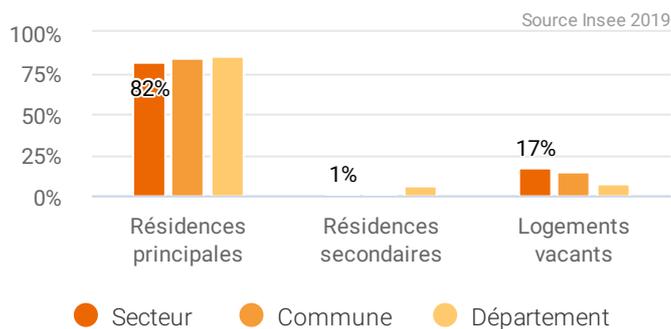


Ce secteur comptabilise 1 920 ménages constitués usuellement de personnes vivant seules. Avec un revenu annuel médian de 17 030 €, la majorité des actifs sont des employés. L'ancienneté d'emménagement est généralement d'au moins 10 ans.

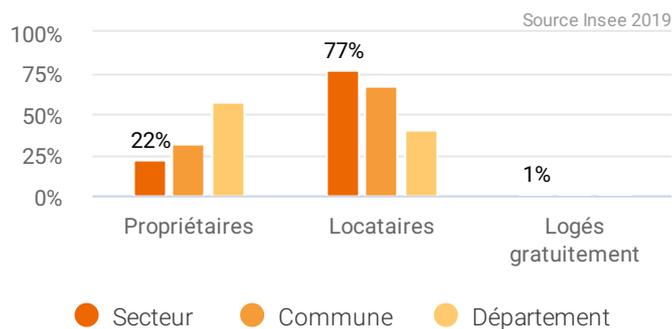
LE MARCHÉ IMMOBILIER

	Secteur	Commune	Département
Nombre d'appartements	1 755	4 957	158 069
Nombre de maisons individuelles	586	3 396	555 950
Occupation HLM	20%	17%	18%

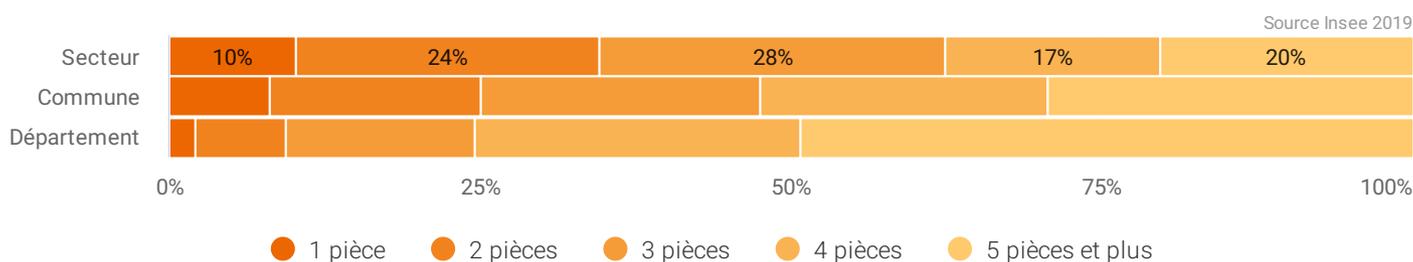
Répartition des logements



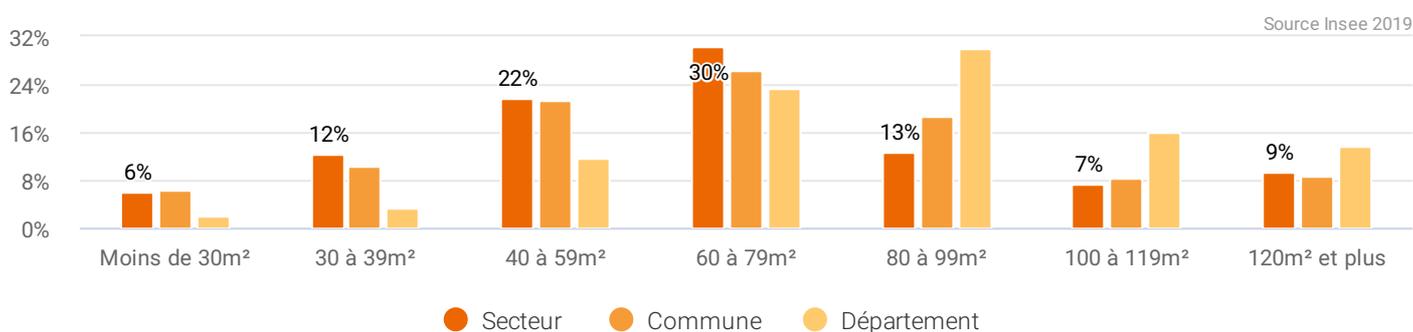
Statut d'occupation



Nombre de pièces



Distribution des surfaces



Ce secteur est majoritairement constitué de biens de 3 pièces (28 %).
La majorité des biens du secteur ont une surface de 60 à 79m² (30 %).

ÉVOLUTION DES PRIX DU MARCHÉ

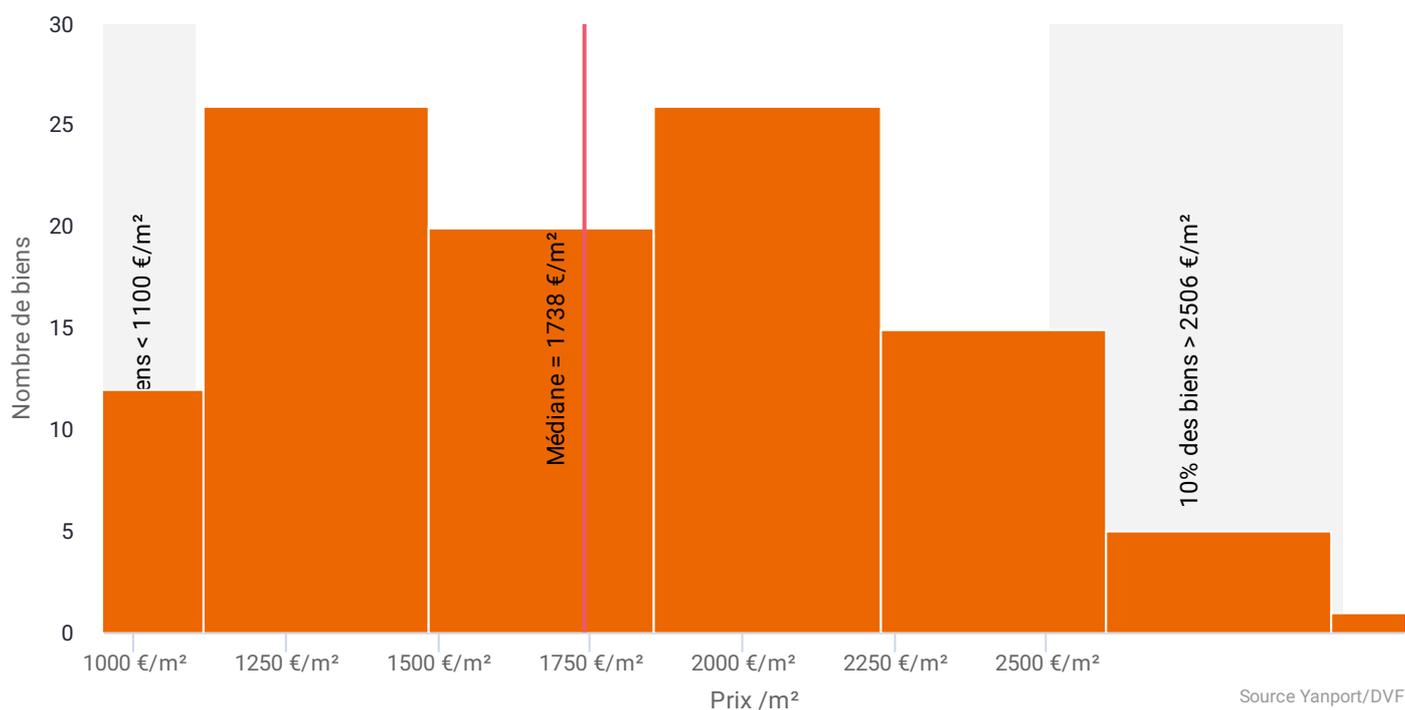
**Critères : Maison, 4 pièces, Saint-Omer (62500) et communes similaires proches**

Cette courbe montre l'évolution des prix au m² par trimestre. Elle est réalisée à partir des biens vendus comparables du secteur étudié.

Trimestre	Évolution sur 1 trimestre	Évolution cumulée sur 1 an	Prix médian	Nombre de références
T2 2021	📈 +7,38 %	📈 +16,15 %	1 879 €/m ²	25 ●
T3 2021	📉 -15,98 %	📈 +8,09 %	1 579 €/m ²	19 ●
T4 2021	📉 -3,59 %	📉 -14,31 %	1 522 €/m ²	10 ●
T1 2022	📈 +10,61 %	📉 -3,78 %	1 684 €/m ²	16 ●
T2 2022	📉 -28,54 %	📉 -35,97 %	1 203 €/m ²	9 ●
T3 2022	📈 +54,79 %	📈 +17,95 %	1 862 €/m ²	23 ●
T4 2022	📉 -6,51 %	📈 +14,38 %	1 741 €/m ²	15 ●

Le tableau propose le détail de l'évolution des prix par trimestre.

DISTRIBUTION DES PRIX DU MARCHÉ

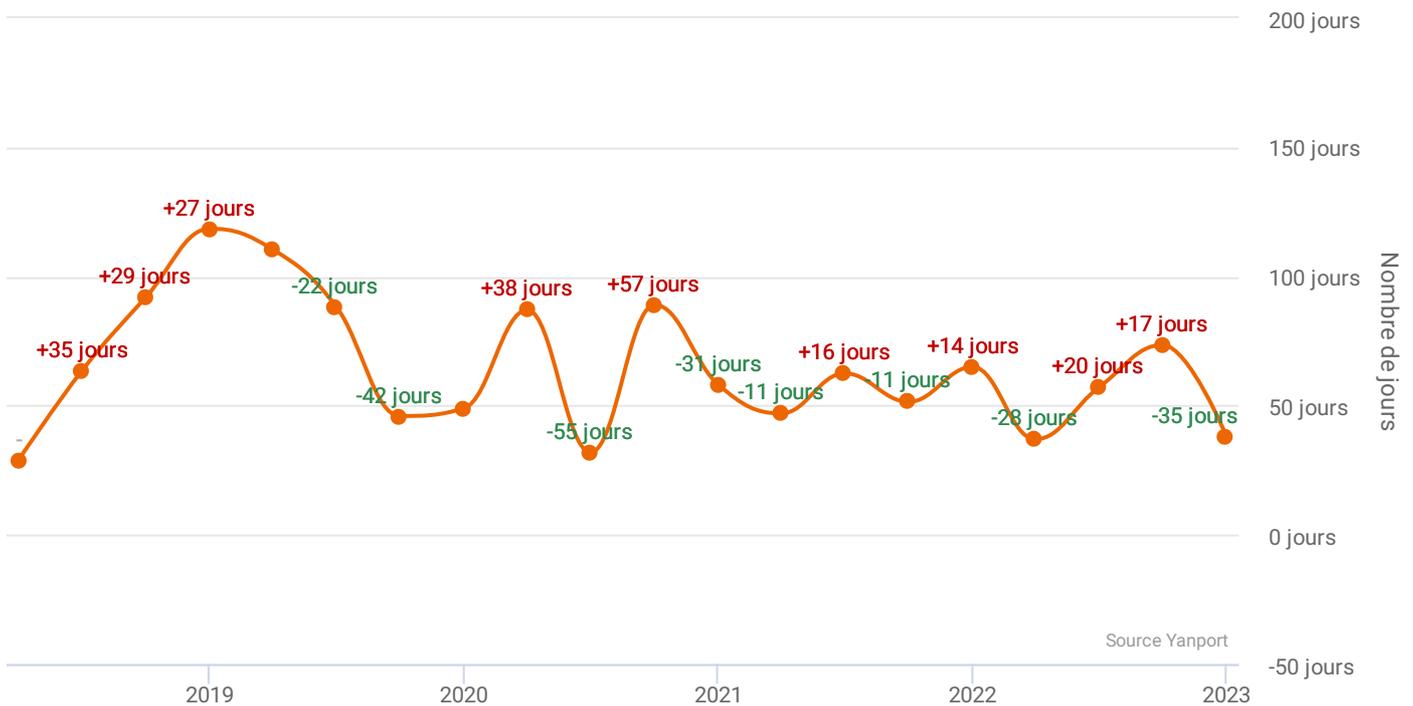
**Critères : Maison, 4 pièces, Saint-Omer (62500) et communes similaires proches**

L'histogramme fournit le nombre de biens sortis du marché depuis 2 ans par tranches de prix de 371.0 €/m². La médiane des prix au m² est représentée par la ligne verticale rouge.

% de biens	Prix	Nombre de biens
10 %	< 1 100 €/m ²	11
25 %	< 1 244 €/m ²	27
50 %	< 1 738 €/m ²	54
75 %	< 2 126 €/m ²	81
90 %	< 2 506 €/m ²	97
95 %	< 2 715 €/m ²	103
99 %	< 3 854 €/m ²	107

Le tableau affiche le cumul du nombre de biens par tranches de prix.

ÉVOLUTION DES DURÉES DE PUBLICATION

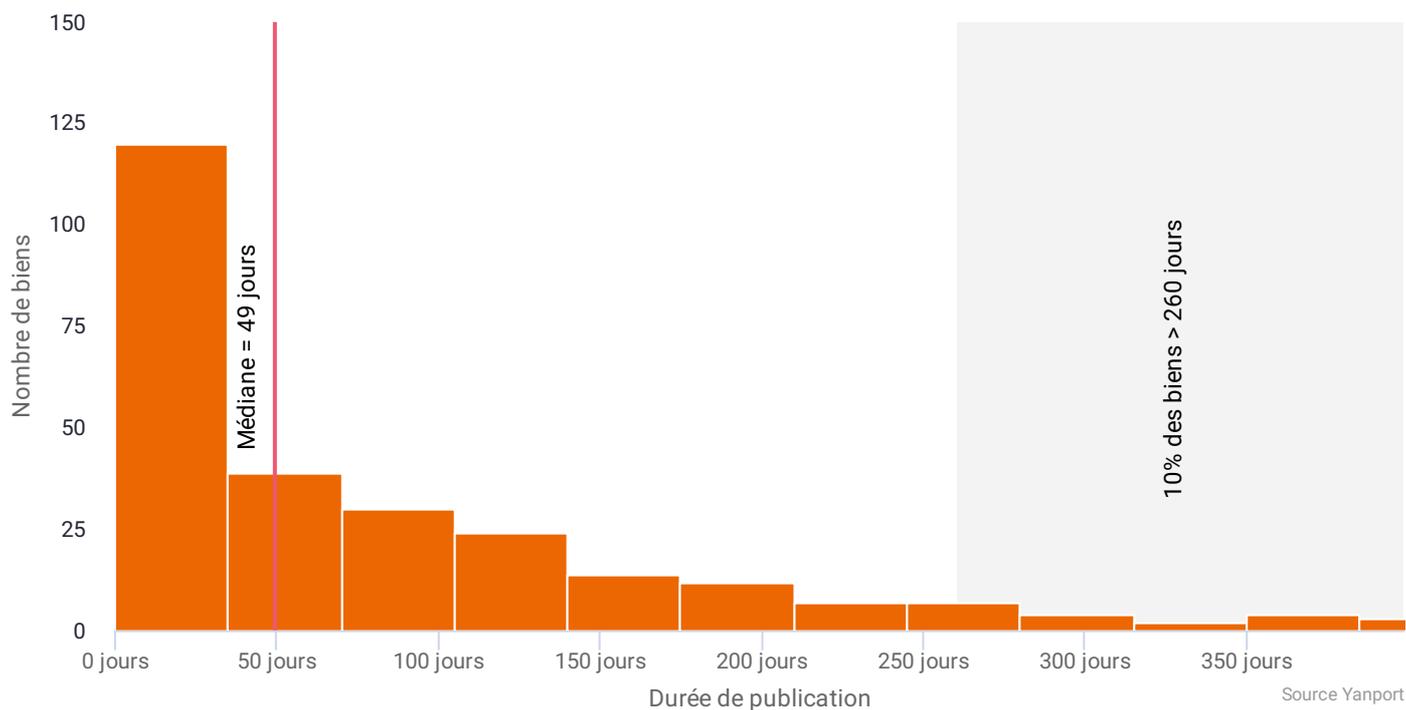
**Critères : Maison, 4 pièces, Saint-Omer (62500) et communes similaires proches**

Cette courbe représente l'évolution des durées de publication par trimestre. Elle est réalisée à partir des biens dont les publications sont expirées pour chaque trimestre.

Trimestre	Évolution sur 1 trimestre	Évolution cumulée sur 1 an	Nombre de jours	Nombre de références
T3 2021	📈 +32,98 %	📈 +95,31 %	63 jours	36 ●
T4 2021	📉 -17,60 %	📉 -42,13 %	52 jours	24 ●
T1 2022	📈 +26,21 %	📈 +12,07 %	65 jours	62 ●
T2 2022	📉 -43,08 %	📉 -21,28 %	37 jours	37 ●
T3 2022	📈 +54,05 %	📉 -8,80 %	57 jours	20 ●
T4 2022	📈 +28,95 %	📈 +42,72 %	74 jours	28 ●
T1 2023	📉 -48,30 %	📉 -41,54 %	38 jours	41 ●

Le tableau propose le détail de l'évolution des durées de publication par trimestre.

DISTRIBUTION DES DURÉES DE PUBLICATION

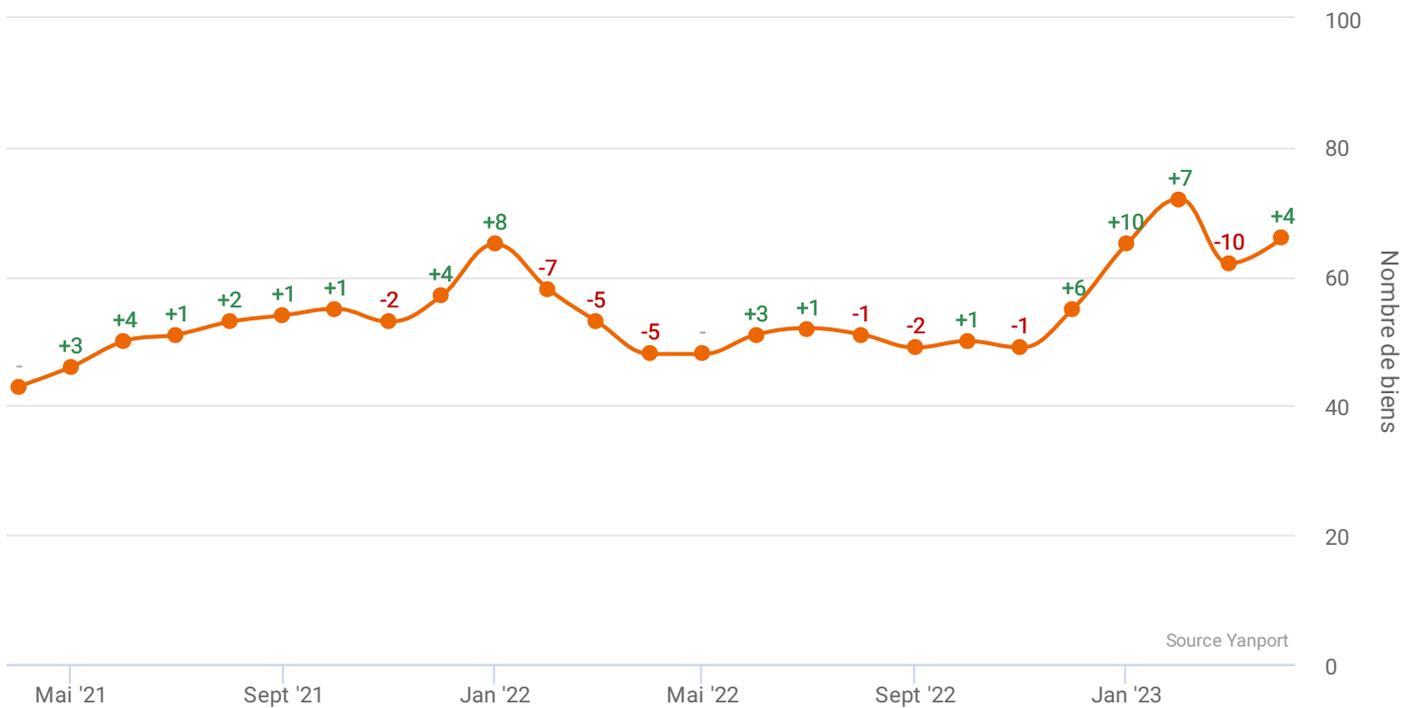
**Critères : Maison, 4 pièces, Saint-Omer (62500) et communes similaires proches**

L'histogramme montre le nombre de biens sortis du marché depuis 2 ans par tranches de durée de publication de 35.0 jours. La médiane des durées de publication est représentée par la ligne verticale rouge.

% de biens	Durée de publication	Nombre de biens
5 %	< 3 jours	14
10 %	< 5 jours	27
25 %	< 15 jours	69
50 %	< 49 jours	137
75 %	< 126 jours	206
90 %	< 260 jours	247
95 %	< 364 jours	260

Le tableau présente le pourcentage et le nombre de biens par tranches de durée de publication.

ÉVOLUTION DU STOCK

**Critères : Maison, 4 pièces, Saint-Omer (62500) et communes similaires proches**

Cette courbe montre l'évolution du stock du marché par mois. Elle est réalisée à partir du nombre de biens en cours de publication pour chaque mois.

Depuis	Nombre de biens	Évolution sur 1 mois	Évolution cumulée sur 1 an
1 octobre 2022	50 biens	↑ +2,04 %	↓ -9,09 %
1 novembre 2022	49 biens	↓ -2,00 %	↓ -7,55 %
1 décembre 2022	55 biens	↑ +12,24 %	↓ -3,51 %
1 janvier 2023	65 biens	↑ +18,18 %	→ 0,00 %
1 février 2023	72 biens	↑ +10,77 %	↑ +24,14 %
1 mars 2023	62 biens	↓ -13,89 %	↑ +16,98 %
1 avril 2023	66 biens	↑ +6,45 %	↑ +37,50 %

Le tableau propose le détail de l'évolution du stock du marché par mois.

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

**Maison 5 pièces 85 m²**

il y a 2 jours

39 Rue des Maraichers, 62500 Saint-Omer

Maison de ville de 85 M2 semi-mitoyenne rénovée. Située sur Saint-Omer, dans le secteur de la gare, elle se compose : - au RDC : d'un salon/salle à manger de 22 M2, une cuisine aménagée et équipée de 12 M2, un espa...

129 000 € 1 518 €/m²**Maison 5 pièces 82 m²**

il y a 2 mois

62219 Longuenesse

LONGUENESSE - PROCHE COMMODITES - IDEAL FAMILLE - MAISON DE BONNE CONSTRUCTION SEMI-MITOYENNE - Comprenant au rdc, Entrée, wc, salon, salle à manger et cuisine familiale, salle d'eau et cave - à l'étage,...

123 000 € 1 500 €/m²**Maison 4 pièces 89 m²**

il y a un mois

62500 Saint-Omer

Saint-Omer | 4 pièces | 89m2 int. + 134m2 ext. | 129.680 EUR Je vous propose cette jolie maison avec beaucoup de cachet de 89m2 située proche de la gare de Saint-Omer et des commerces. Comprenant entrée, salon, sal...

129 680 € 1 457 €/m²**Maison 4 pièces 90 m²**

il y a 3 mois

62219 Longuenesse

Maison a vendre proche LONGUENESSE de 90m2 4 Pieces - Votre coseiller en immobilier vous propose à la vente cette maison de plain pied dans un village proche d Arques. Cette maison d une surface habitable de 89 ...

162 000 € 1 800 €/m²

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

**Maison 4 pièces 90 m²**

il y a 2 mois

62500 Saint-Omer

Jolie maison avec cachet de 90m² située proche de la gare de Saint-Omer comprenant entrée, salon, salle à manger, cuisine équipée, salle de bains, wc. A l'étage : un bureau de 8m², deux chambres de 9 et 11m² Vaste greni...

131 250 € 1 458 €/m²**Maison 5 pièces 90 m²**

il y a 2 mois

62219 Longuenesse

Longuenesse Immobilier.notaires® et l'office notarial DENOYELLE et associés vous proposent : Maison / villa à vendre - LONGUENESSE (62219) - ----- Secteur prisé et en impasse pour cette jol...

162 440 € 1 805 €/m²**Maison 5 pièces 90 m²**

il y a 19 jours

39 Rue Courteville, 62500 Saint-Omer

EXCLUSIVITE ! SAINT OMER : Maison de ville rénovée, proche centre ville offrant de beaux volumes La maison offre : Rez de chaussée : Beau séjour/salle à manger donnant sur une spacieuse cuisine dinatoi...

138 000 € 1 533 €/m²**Maison 3 pièces 90 m²**

il y a 2 mois

62500 Saint-Omer

Maison de ville 3 pièces 90 m² Maison de ville d'environ 90m² comprenant: Au RDC: Hall d'entrée desservant le salon séjour, la cuisine et WC. Au 1er étage: Palier desservant 2 chambres et un bureau avec placard ...

136 500 € 1 517 €/m²

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

**Maison 5 pièces 80 m²**

il y a 2 mois

62219 Longuenesse

Maison semi-mitoyenne à deux pas du jardin public côté longuenesse, 10 min à pied du centre-ville de st omer. batie un terrain de 600m2 petit jardin sur le devant, un accès voiture donnant sur la cour d environ 100m2 et ...

135 000 € 1 688 €/m²

LES BIENS COMPARABLES VENDUS



Maison

121 Rue de Dunkerque, 6250...

86 m²

3 pièces

il y a 6 mois

75 000 €
872 € / m²

Maison

1 Rue de Cassel, 62500 Saint...

85 m²

5 pièces

il y a 2 ans

133 000 €
1 565 € / m²

Maison

11 Rue de Cassel, 62500 Sai...

82 m²

4 pièces

il y a un an

95 000 €
1 159 € / m²

Maison

99 Rue Gambetta, 62500 Sai...

87 m²

5 pièces

il y a 9 mois

115 000 €
1 322 € / m²

Maison

3 Enc St Denis, 62500 Saint-...

81 m²

3 pièces

il y a un an

65 000 €
802 € / m²

Maison

3 Rue Hendricq, 62500 Saint-...

81 m²

4 pièces

il y a 6 mois

64 500 €
796 € / m²

LES BIENS COMPARABLES VENDUS



Maison

15 Rue Caventou, 62500 Sain...

87 m²

3 pièces

il y a 8 mois

80 000 €
920 €/m²

Maison

159 Rue de Therouanne, 625...

88 m²

4 pièces

il y a un an

124 000 €
1 409 €/m²

Maison

70 Rue D Arras, 62500 Saint...

87 m²

3 pièces

il y a 8 mois

90 000 €
1 034 €/m²

Maison

5 Rue Pierre Butay, 62500 Sai...

92 m²

3 pièces

il y a un an

140 650 €
1 529 €/m²

LES BIENS COMPARABLES INVENDUS

**Maison 4 pièces 84 m²**

il y a 3 ans

62500 Saint-Omer

venez découvrir cette maison de ville proche de toutes commodités, elle se compose d'un vaste et charmant salon séjour avec ses poutres et sa cheminée feu de bois, donnant sur une cuisine de 12 m² aménagée ...

100 000 € 1 190 €/m²**Maison 5 pièces 95 m²**

il y a 6 mois

62500 Saint-Omer

EXCLUSIVITE CHEZ IMMO278 Maison de 95 m² avec 4 chambres et un garage , actuellement loué 700 euros, à quelques minutes de la gare avec une cour et un ponton accessible aux marais. Josiane Cnockaert IMMO2...

174 900 € 1 841 €/m²**Maison 4 pièces 97 m²**

il y a un an

Place du Maréchal Foch, 62500 Saint-Omer

AD/MT4/ST-OM/DVL RARE OPPORTUNITE ! MAISON DE VILLE A SAINT OMER 1 JARDIN 1 TERRASSE 2 PARKINGS En plein cœur de ville, place du Maréchal Foch, une situation particulièrement privilégiée avec tout...

294 000 € 3 031 €/m²**Maison 4 pièces 97 m²**

il y a un an

62500 Saint-Omer

REF 68990 contact au 09 72 76 01 09 - Maison de 4 pièces (T4) de 97.38 m² sur 2 étages, exposée Sud-Ouest : L'entrée distribue un cellier/salle d'eau, des toilettes séparées, une cuisine ouverte sur le séjour qui se prolonge ve...

294 000 € 3 031 €/m²

LISTE DES BIENS COMPARABLES

Les 6 premiers biens comparables sur le marché

Type	Surface	Prix	Prix /m ²	Commercialisé	Localisation
5 pièces	85 m ²	129 000 €	1 518 € /m ²	il y a 2 jours	39 Rue des Maraichers
5 pièces	82 m ²	123 000 €	1 500 € /m ²	il y a 2 mois	-
4 pièces	89 m ²	129 680 €	1 457 € /m ²	il y a un mois	-
4 pièces	90 m ²	162 000 €	1 800 € /m ²	il y a 3 mois	-
4 pièces	90 m ²	131 250 €	1 458 € /m ²	il y a 2 mois	-
5 pièces	90 m ²	162 440 €	1 805 € /m ²	il y a 2 mois	-

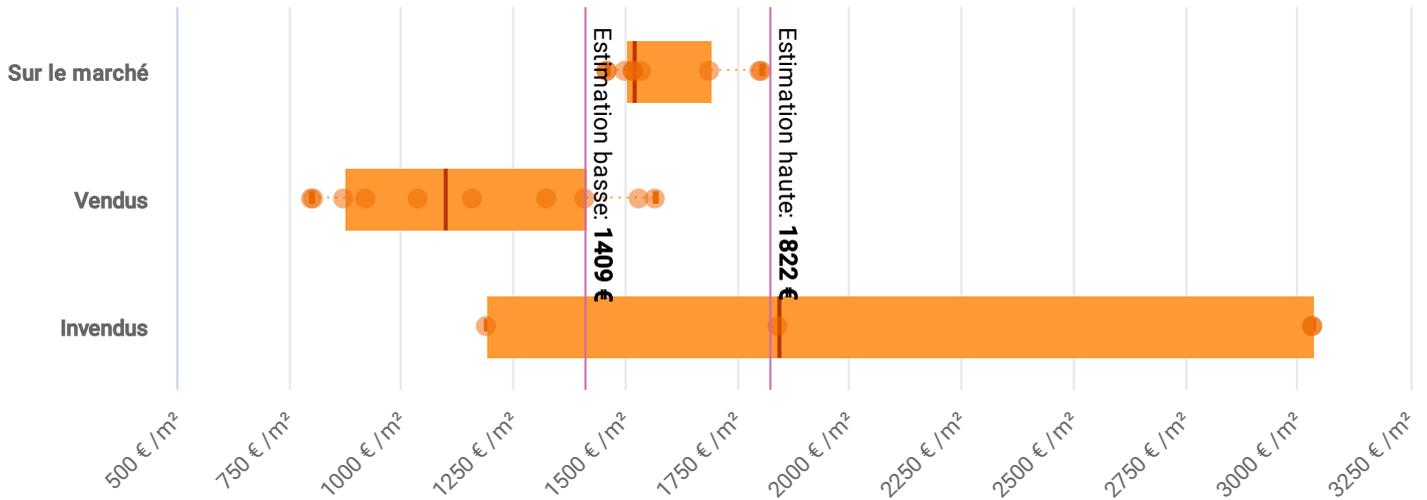
Les 6 premiers biens comparables vendus

Type	Surface	Prix	Prix /m ²	Commercialisé	Localisation
3 pièces	86 m ²	75 000 €	872 € /m ²	il y a 6 mois	121 Rue de Dunkerque
5 pièces	85 m ²	133 000 €	1 565 € /m ²	il y a 2 ans	1 Rue de Cassel
4 pièces	82 m ²	95 000 €	1 159 € /m ²	il y a un an	11 Rue de Cassel
5 pièces	87 m ²	115 000 €	1 322 € /m ²	il y a 9 mois	99 Rue Gambetta
3 pièces	81 m ²	65 000 €	802 € /m ²	il y a un an	3 Enc St Denis
4 pièces	81 m ²	64 500 €	796 € /m ²	il y a 6 mois	3 Rue Hendricq

Les 6 premiers biens comparables invendus

Type	Surface	Prix	Prix /m ²	Commercialisé	Localisation
4 pièces	84 m ²	100 000 €	1 190 € /m ²	il y a 3 ans	-
5 pièces	95 m ²	174 900 €	1 841 € /m ²	il y a 6 mois	-
4 pièces	97 m ²	294 000 €	3 031 € /m ²	il y a un an	Place du Maréchal Foch
4 pièces	97 m ²	294 000 €	3 031 € /m ²	il y a un an	-
- pièces	- m ²	-	- /m ²	-	-
- pièces	- m ²	-	- /m ²	-	-

SYNTHÈSE DES BIENS COMPARABLES



Ce graphe vous propose une synthèse des prix des biens comparables sélectionnés se rapprochant le plus de votre bien. L'application de la méthode d'estimation par comparaison impose de disposer d'un certain nombre de points de comparaison pour que celle-ci soit pertinente.

CARTOGRAPHIE



COMPARAISON DES PRIX

147 770 €

Soit 1 738,5 €/m²

Prix médian de la zone

93 203 €

Soit 1 096,5 €/m²

Prix médian des biens comparables

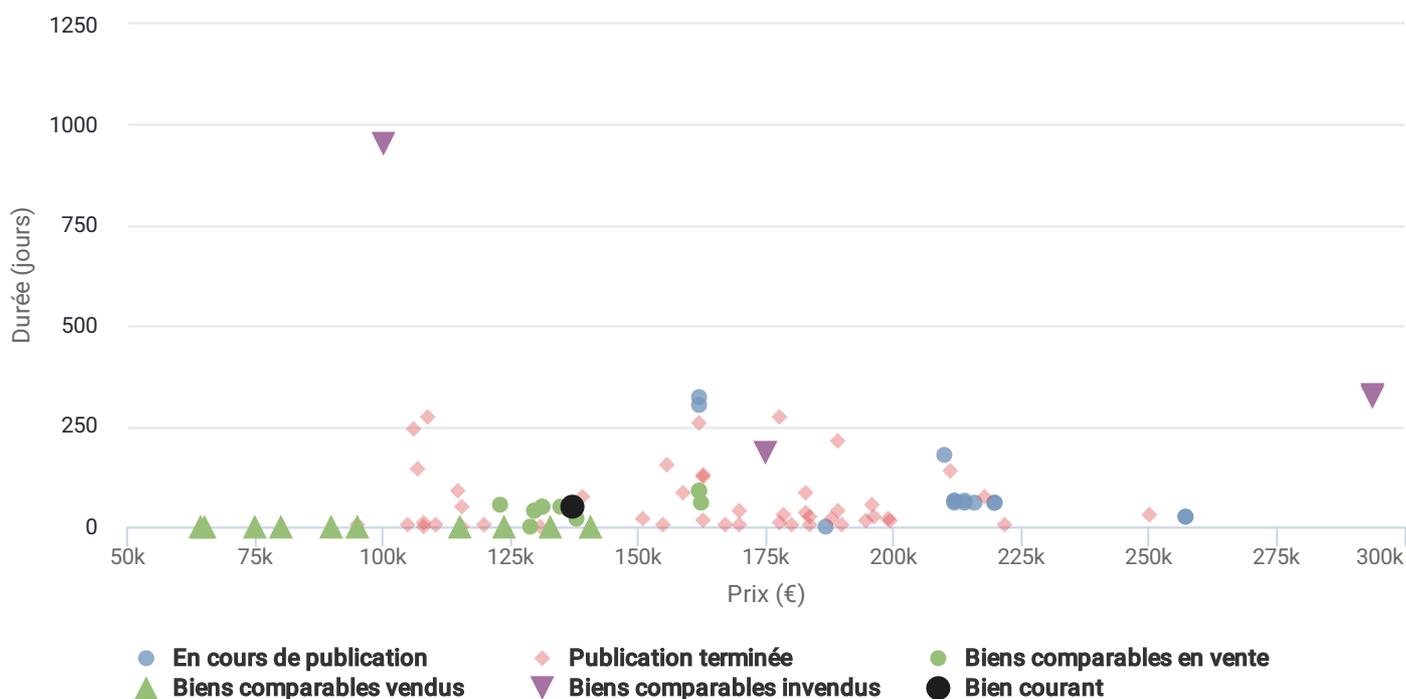
119 782 € - 154 868 €

Soit 1 409,2 €/m² - 1 822 €/m²

Estimation

Votre bien, même s'il est unique, est sous l'influence de l'évolution des prix dans votre zone géographique. Le prix du marché correspond au prix médian des biens identiques au vôtre sur cette même zone (Type & typologie identiques). La médiane des biens similaires proposés vous donne une idée plus précise de la valorisation de votre bien.

PRIX / DURÉE PUBLICATION



Ce graphe vous propose un état du marché à la date de l'étude en fonction du prix de publication du bien et de la durée de publication. Le positionnement de votre bien sur le graphe vous permet de le situer par rapport au marché. Pour aller plus loin, il convient d'analyser les forces/faiblesses de chacun des biens par rapport au prix affiché

CONCLUSION

NOTRE RECOMMANDATION

Prix de vente

119 782 € - 154 868 €

VOTRE INTERLOCUTEUR



 M. Lahcen EL OUADDARI
 07 49 43 53 02
 lahcen.elouaddari@safti.fr

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Ce document a été réalisé par M. Lahcen EL OUADDARI à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web. Ces données sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près les évolutions du marché par la société Yanport - www.yanport.com. Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.

« cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière »