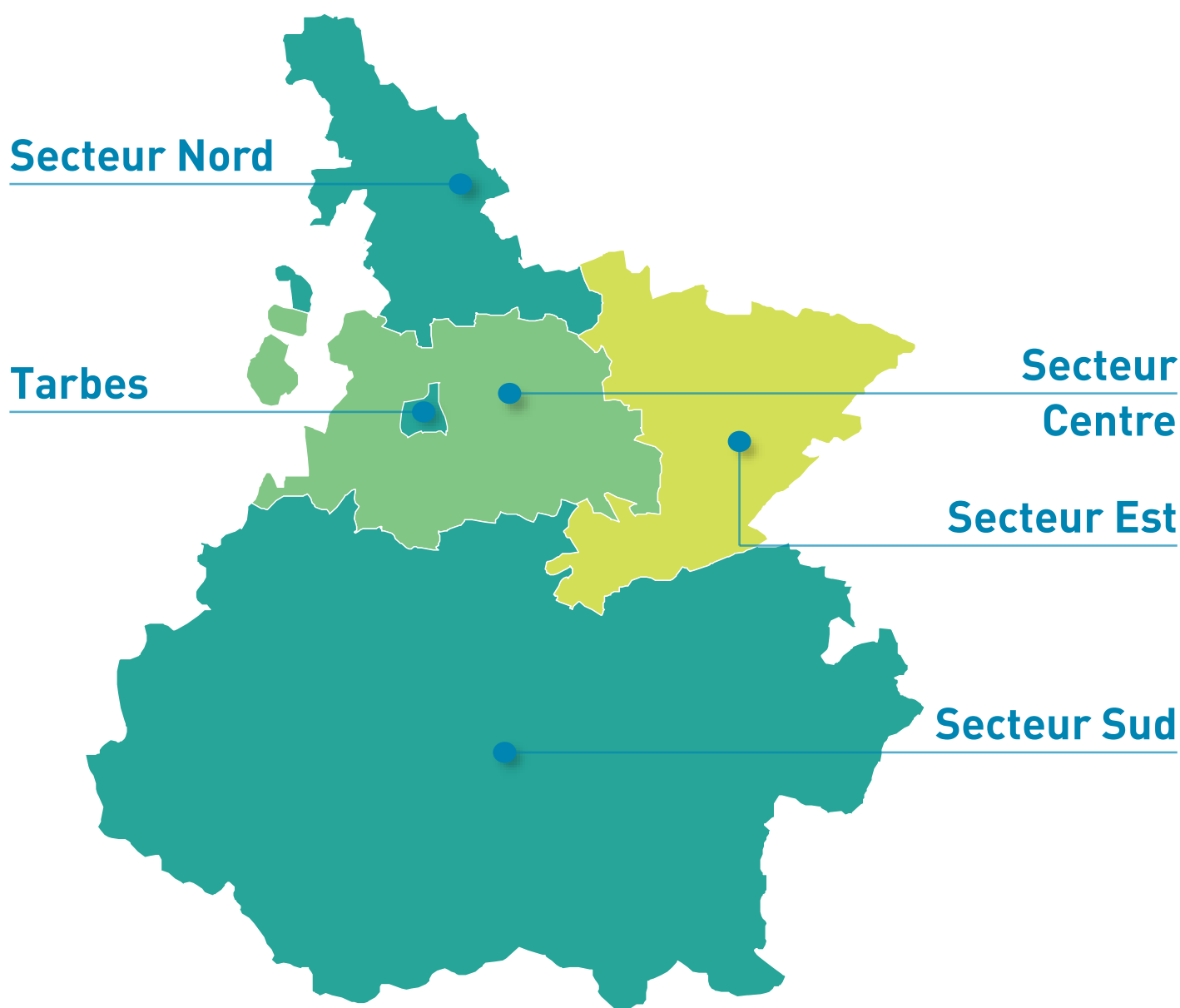


Conjoncture Immobilière Départementale



65 - Hautes-Pyrénées

Période d'étude : du 1er mai 2024 au 30 avril 2025



1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	1 700 €	+3,2%	84 000 €	49 m ²
Tarbes	1 310 €	+3,4%	78 900 €	65 m ²
Secteur Centre	1 400 €	+17,9%	86 500 €	72 m ²
Secteur Est	960 €	+11,3%	56 500 €	64 m ²
Secteur Sud	2 470 €	+2,4%	90 300 €	37 m ²



2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	4 980 €	+2,5%	275 000 €	53 m ²
Secteur Sud	5 000 €	-3,2%	275 000 €	53 m ²



3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	161 900 €	-0,6%	110 m²	800 m²
Tarbes	155 000 €	-2,0%	115 m²	450 m²
Secteur Nord	140 000 €	0,0%	108 m²	1 330 m²
Secteur Centre	179 700 €	+2,7%	112 m²	780 m²
Secteur Est	132 000 €	+0,7%	120 m²	1 310 m²
Secteur Sud	165 000 €	-4,4%	102 m²	750 m²



4. Marché immobilier des terrains à bâtir

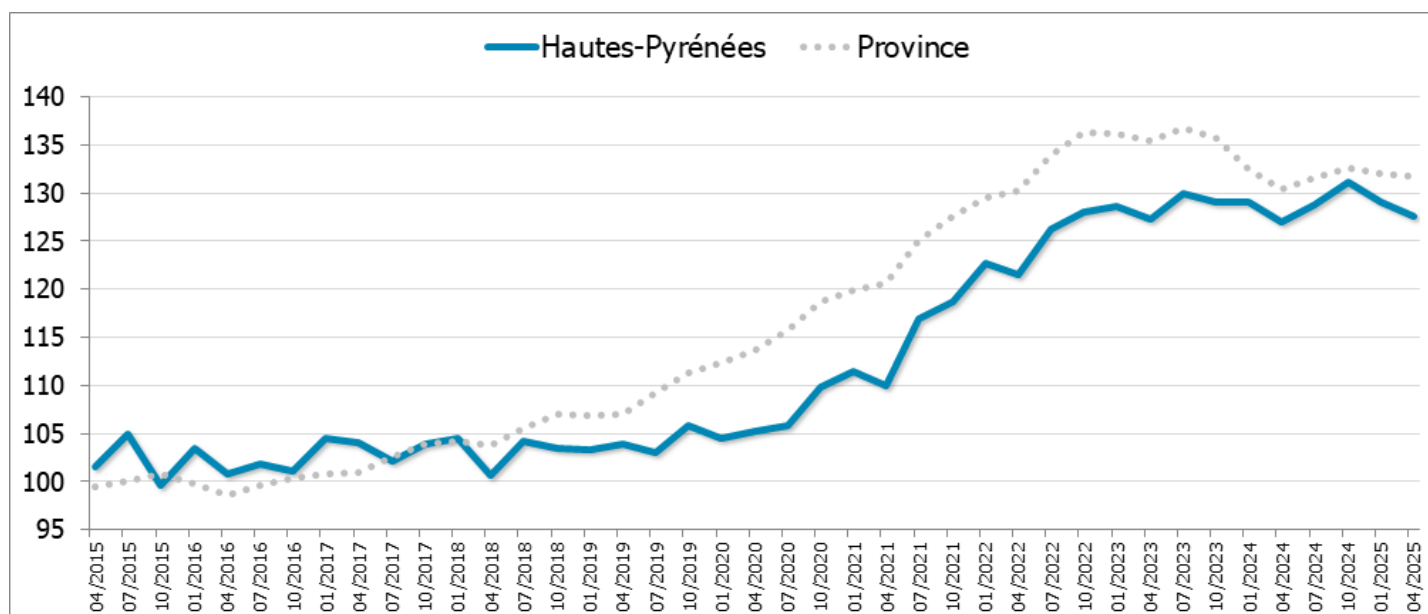
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	47 600 €	+5,8%	37 €	1 130 m²
Secteur Nord	29 500 €		24 €	1 050 m²
Secteur Centre	52 000 €	+14,3%	47 €	1 200 m²
Secteur Sud	50 000 €	-3,8%	45 €	1 080 m²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

 Appartements anciens		Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024	Avril 2025
Hautes-Pyrénées	Indice	109,9	121,5	127,3	127,0	127,5
	Évolution	+4,5%	+10,5%	+4,8%	-0,2%	+0,4%
Province	Indice	120,6	130,3	135,4	130,3	131,7
	Évolution	+6,1%	+8,0%	+4,0%	-3,8%	+1,0%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an

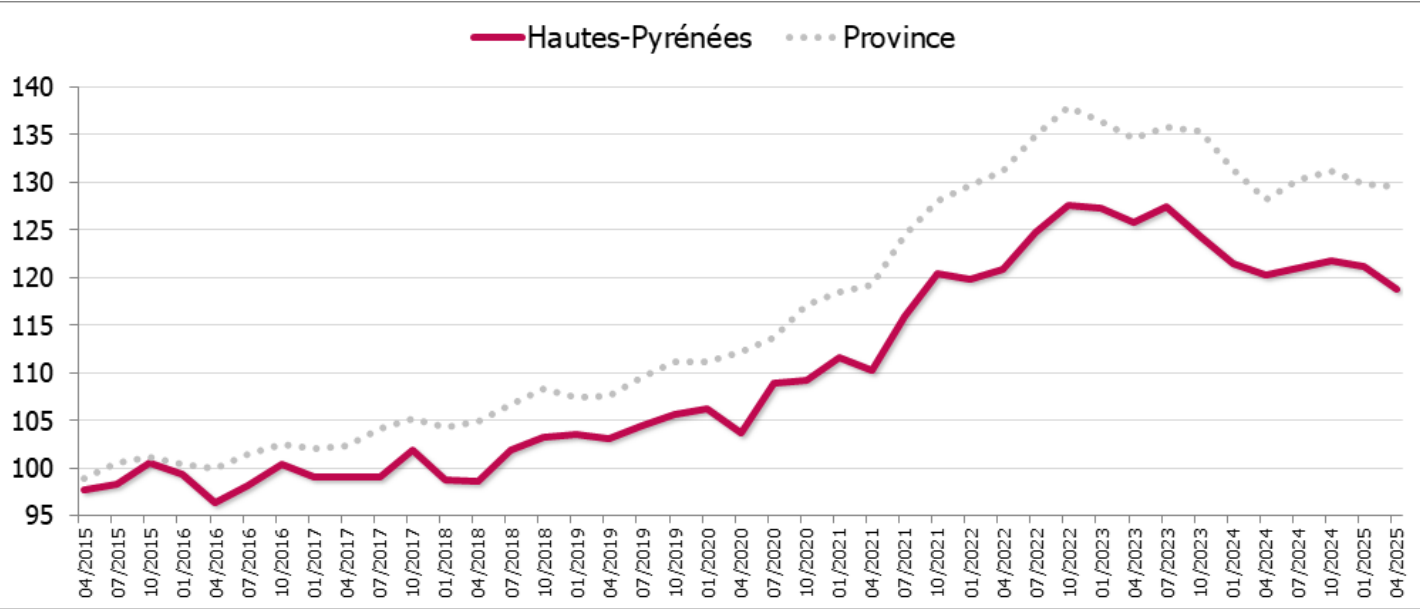




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024	Avril 2025
Hautes-Pyrénées	Indice	110,3	120,9	125,8	120,2	118,8
	Évolution	+6,5%	+9,6%	+4,0%	-4,4%	-1,2%
Province	Indice	119,3	131,1	134,7	128,2	129,5
	Évolution	+6,3%	+10,0%	+2,7%	-4,8%	+0,9%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an



Annexe : critères de sélection et mode de calcul



CRITÈRES DE SÉLECTION

Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

Exclusion des transactions atypiques :

BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m².



À SAVOIR

Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.