

Nous observons au 15/05/2020: 37 terrains à la vente.
Dont le prix moyen se situe 4.300 euros du m²,
Le prix médian se situe à 4.900.000 euros.

La valeur d'un terrain à Saint-Barthélemy est déterminé par :

1/ L'éloignement de Gustavia (*de 7.200 euros à Gustavia à 2.300 euros du m² à Toiny*)

2/ De la pente du terrain car cette île est très montagneuse, un terrain avec une pente de plus de 20° perd 50% de sa valeur.

3/ De la vue un terrain vue mer aura une valeur de 4.000 euros du m², si la vue est campagne et mer au loin la valeur baisse à 2.400 euros et la vue campagne 1.800 euros, par contre si ce terrain est en bord de plage sa valeur passe à 7.900 euros du mètre carré en moyenne.

4/ Du quartier, le quartier de Gouverneur est le plus recherché à 9.500 euros du m², puis Gustavia et Colombier alors que le quartier d'Anse des Cayes est à 3.000 euros et Toiny à 2.300 euros en moyenne.

5/ De la superficie, un terrain de 10.000 m² aura une valeur de 1.000 euros du m², alors qu'au même emplacement un terrain de 500 m² aura une valeur de 4.000 euros en moyenne.

6/ de la force du vent, si la maison à trop de vent exemple exposition levant à Pointe Milou elle perdra 20% de sa valeur,

de même si elle n'a pas de vent elle perdra aussi de sa valeur exemple Pointe Milou au couchant au dessus du Christofer.

7/ Du plan local d'urbanisme, si votre terrain est à côté d'une zone artisanale avec du bruit et du trafic routier, il aura moins de valeur que celui situé à proximité d'une Zone verte.

Mais le P.L.U. vous donne aussi les capacités de construction sur votre terrain.

8/ De la validité du permis de construire, certaines agences auraient vendu des terrains avec des permis périmés.

Fort de ces constats, nous avons recalculé toutes les valeurs des terrains à la vente et nous avons mis en évidence 6 Terrains sous évalués et 6 Terrains à des prix normaux, les 25 autres terrains sont surévalués.

Contactez-nous: benjamin@rocherealty.fr