



L'immobilier francilien manque de biens en vente

15^{ème} baromètre mensuel temps réel MeilleursAgents.com



- Pénurie de biens à vendre à Paris et en Ile-de-France
- Forte reprise des prix des petites surfaces (+1,5% en un mois)
- Faible baisse des prix des grandes surfaces (-0,5% en un mois)
- Les prix des annonces s'envolent par rapport aux prix des transactions, prouvant la confiance des vendeurs
- Les acheteurs sont plus nombreux que les biens à vendre, les prix montent !

Paris le 25 mars 2010. MeilleursAgents.com publie la 15^{ème} édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris et en Ile-de-France.

« Les stocks de biens à vendre sur le marché francilien sont historiquement bas alors que les acheteurs sont présents. Mais que pourraient-ils acheter sur un marché en manque de biens ? Les propriétaires de grandes surfaces ne trouvent pas leur prochain appartement ce qui les dissuade de vendre leur bien actuel. Les acheteurs de petites surfaces saisissent les rares opportunités qui se présentent. Si vous avez un bien à vendre aujourd'hui, il est très facile de le vendre vite à condition de le proposer au prix du marché » commente Sébastien de Lafond, Président et fondateur de MeilleursAgents.com.

Au global, les prix parisiens sont repartis à la hausse et poursuivent le mouvement démarré au printemps dernier. Le trou d'air de décembre-janvier décrit dans le précédent baromètre est effacé. Le marché a pratiquement retrouvé les prix d'il y a un an en regagnant 6,5% sur les 12 derniers mois (+4,5% pour les grandes surfaces et +9% pour les petites surfaces).

Cherche petites surfaces désespérément

Les studios et 2 pièces sont rares. Leurs prix ont donc mécaniquement augmenté de 1,5% à Paris au mois de février sur un marché tendu à cause de la pénurie de biens. Aujourd'hui, les produits à moins de 300 000 euros trouvent acheteur sans délai et sans difficulté, attirant investisseurs et primo-accédants.

Grandes surfaces : il vaut mieux tenir que courir

Les propriétaires qui habitent de grandes surfaces et souhaitent déménager sont empêchés dans leurs projets à cause du manque de biens en vente. Ne trouvant pas leur nouvelle habitation, ils ne vendent pas leur habitation actuelle et contribuent à la pénurie générale. Le marché s'enlise par manque de fluidité et manque de stocks. Un cycle naturel et essentiel au dynamisme du marché est quasiment bloqué.

Vendeurs ou acheteurs : que faire aujourd'hui ?

La pénurie de biens est favorable aux vendeurs. Pour autant, les acheteurs, malgré des taux d'intérêt historiquement bas, ne sont pas prêts à investir dans n'importe quels biens. Ils veulent de la qualité au prix réel du marché. Donc les propriétaires de biens à Paris et en Ile-de-France peuvent aujourd'hui



réaliser rapidement de bonnes transactions à condition de proposer des prix raisonnables. Pour leur part, les acheteurs peuvent trouver de bons produits à de bons prix ... s'ils connaissent les prix du marché.

Quand les vendeurs poussent les prix à la hausse

L'écart (décote) existant entre les prix de mise en vente (hors frais d'agence) affichés dans les annonces et les prix réel de transaction (prix enregistrés hors frais d'agence dans les promesses de vente) est aujourd'hui de 11% en moyenne, soit 3% de plus qu'au dernier trimestre 2009.

Cet écart grandissant nous alerte sur un risque de déconnexion entre les attentes des vendeurs et le pouvoir d'achat réel des acheteurs. Les vendeurs sont enclins à s'enthousiasmer à la lecture d'articles annonçant la reprise du marché. Mais si les prix s'emballent, c'est essentiellement dû à la faiblesse de l'offre face à une demande stimulée par des taux bas. On ne peut toujours pas véritablement parler de reprise, car les volumes restent faibles (20% plus bas qu'au premier trimestre 2007) et le marché de l'achat revente est toujours bloqué.

L'Ile-de-France peine à reconstruire ses prix

La situation en Ile-de-France est plus contrastée. Après avoir perdu 15% en un an, les prix ont augmenté de 7% comblant ainsi pratiquement la moitié des pertes. En un mois les prix ont augmenté de 0,8% en moyenne en Ile-de-France. La hausse se concentre essentiellement dans les départements 78, 92 et 93. Les prix baissent encore dans le 94 et le 77 alors qu'ils sont globalement stables dans le 91 et le 95.

A propos du baromètre MeilleursAgents.com :

MeilleursAgents.com établit son baromètre sur la base des ventes réalisées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com. Celles-ci sont aujourd'hui au nombre de 300 à Paris et en Ile-de-France et communiquent en temps réel les données concernant les transactions qu'elles ont réalisées jusqu'à ces tous derniers jours. Sont prises en compte les promesses de vente signées après expiration du délai légal de rétractation de 7 jours. L'équipe scientifique de MeilleursAgents.com, dirigée par Arnaud Simon, par ailleurs Maître de Conférences à l'Université Paris-Dauphine, et auteur d'une « Introduction à la finance et à l'économie de l'immobilier » (Editions Economica), applique des méthodes statistiques rigoureuses afin d'obtenir les informations les plus fiables possibles. Ces méthodes assurent une bonne robustesse du baromètre pour l'évolution du marché parisien et francilien dans son ensemble. Les évolutions par arrondissement sont quant à elles plus volatiles et sont susceptibles d'être ajustées dans la durée.

A propos de MeilleursAgents.com :

MeilleursAgents.com, nouvel acteur du marché immobilier, permet aux particuliers de vendre un bien immobilier rapidement et au meilleur prix. Le vendeur confie sa vente à MeilleursAgents.com qui recrute les deux meilleures agences du quartier et s'assure de la bonne exécution de la vente. Ces deux agences sont choisies par le vendeur parmi 300 agences franciliennes triées sur le volet par MeilleursAgents.com. La commission, payable uniquement en cas de vente, se limite à 4% TTC tout compris, rémunération de MeilleursAgents.com et des deux agences incluses. MeilleursAgents.com est également une référence en matière de [prix immobiliers](#) en Ile-de-France avec sa Carte des Prix qui affiche un prix au m² pour chaque immeuble résidentiel ainsi qu'ESTIMA, outil d'[estimation immobilière](#) à la précision inédite. Depuis février 2009, MeilleursAgents.com publie une Carte des Prix immobiliers à l'échelle nationale, détaillant les prix de plus de 36,000 communes. Plus d'information sur le site Internet : <http://www.meilleursagents.com>

Contacts Presse : Agence RUMEUR PUBLIQUE

Hélène Laroche | helene@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 15

Laura Sergeant | laura@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 13