



Immobilier francilien : VENDEZ !

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



- Le marché francilien manque de biens en vente
- Le pouvoir d'achat est soutenu par les taux d'intérêt dont le niveau augmentera tôt ou tard
- Les prix continuent donc de monter à Paris
- +1,5% en un mois à Paris
- +2,1% pour les studios ou deux pièces
- L'écart de prix entre les annonces et les transactions augmente encore
- Vendeurs et acheteurs peuvent faire de bonnes affaires ... mais pas aux mêmes endroits

Paris le 19 avril 2010. MeilleursAgents.com publie la 16^{ème} édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris et en Ile-de-France.

« A Paris, il y a trop peu de biens à vendre et les acheteurs commencent à anticiper une future hausse des taux. Les vendeurs en profitent et les prix continuent d'augmenter. Si vous avez aujourd'hui un bien à vendre, il ne faut plus attendre mais le proposer tout de suite à son vrai prix et vous aurez l'assurance de trouver très vite un acheteur solvable. Si vous êtes acheteur, vous pouvez bénéficier d'excellentes conditions de financement mais les bonnes affaires en matière de prix sont devenues rares à Paris et en première couronne » conseille Sébastien de Lafond, Président et fondateur de MeilleursAgents.com.

Les prix parisiens ont augmenté en moyenne de 1,5% durant le mois de mars 2010 alors qu'ils avaient déjà progressé de 0,6% en février. Au total, les prix ont augmenté de 9% en un an. « Nous sommes heureux de constater que les tendances que nous analysons en temps réel trouvent confirmation quelques mois plus tard dans les analyses des notaires qui sont les arbitres officiels et reconnus du marché » poursuit Sébastien de Lafond.

La hausse est toujours plus importante sur les petites surfaces (studios et 2 pièces). A moins de 300 000 euros avec des taux d'intérêt très bas, ces biens sont perçus comme des valeurs refuges. Mais face à une forte demande, l'offre reste très limitée ainsi que les perspectives de gains à court terme. Pénurie d'offres et forte demande expliquent la hausse spectaculaire du prix des petites surfaces parisiennes au mois de mars (2,1%) et de 12% en un an !

Les prix des grandes surfaces progressent moins vite, de 0,9% en un mois et de 6% en un an. Les appartements familiaux à vendre sont également rares à Paris mais ne profitent pas de la demande des investisseurs, concentrée sur les petites surfaces. Le cycle achat-revente des 3 pièces et plus peine toujours à redémarrer franchement, même si l'on note une augmentation encourageante des volumes.

Comment vendre ?

Le marché actuel est généralement favorable aux vendeurs. L'offre est faible alors que la demande et le pouvoir d'achat restent dopés par le faible niveau des taux d'intérêt. Ces conditions ne dureront pas éternellement. Tôt ou tard, les taux d'intérêt vont remonter, entraînant le pouvoir d'achat des acheteurs à la baisse. Et les volumes de biens à la vente retrouveront graduellement des niveaux normaux. Déjà aujourd'hui, les acheteurs sont très sélectifs et recherchent des biens de qualité. Le



vendeur doit donc estimer précisément la valeur réelle de son bien sur un marché compliqué. S'il veut tirer le prix le plus élevé possible de la vente, il doit s'entourer d'experts capables d'évaluer le bien en fonction du quartier, de ses qualités propres et de la demande réelle. Ces experts doivent aussi lui garantir des actions commerciales précises et ciblées.

Comment acheter ?

Pour les acheteurs dont la situation permet d'obtenir un crédit, les taux actuels, inférieurs à 3,8% sur 20 ans, sont exceptionnellement bas. Cela représente une opportunité. Mais les bons produits parisiens et en petite couronne se vendent vite et à des prix élevés. Ils devront être attentifs aux prix affichés dont l'écart avec les prix réels de transaction a tendance à augmenter. Il est actuellement de 13% à Paris (net de frais d'agence) contre 11% en février. Les acheteurs conservent un bon pouvoir de négociation en grande couronne et en dehors des grandes villes.

L'Ile-de-France de plus en plus découplée de Paris

En Ile-de-France, la situation est globalement plus stable. Les prix évoluent moins vite et ne sont pas contaminés par les hausses parisiennes sauf dans quelques villes du 92 ou du 78 ou pour des biens de grande qualité. Globalement les prix n'ont augmenté que de 3% en un an et ont même légèrement baissé au premier trimestre 2010 (-1,6% de janvier à mars 2010). Mais la situation est contrastée entre la petite couronne bien desservie par les transports en commun et la grande banlieue qui voit ses prix baisser plus fortement. L'Ile-de-France reflète la situation nationale : les centres des grandes villes et les zones très touristiques voient leurs prix augmenter, alors que dans les zones rurales et les banlieues le marché est quasiment nul et les prix sont encore orientés à la baisse. C'est le retour de la discrimination, principal héritage de la « crise » immobilière amorcée en 2008.

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.

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