24 mai 2011

Profiter de la saisonnalité et des micros marchés haussiers pour vendre maintenant.

Météo des prix

Alors que de nombreux micro marchés sont encore à la hausse et avant que la stabilité des prix ne s'installe véritablement, Drimki.com et Immogroup Consulting pensent qu'il serait judicieux de mettre en vente avant que la solvabilité des futurs acquéreurs soit davantage entamée. D'autant que la saisonnalité du marché bat son plein. Le marché restera soutenu jusqu'au milieu de l'été en nombre de transactions, ce qui permet aux propriétaires de se positionner encore convenablement à courte échéance.

Drimki.com, accélérateur de transactions immobilières, et Immogroup Consulting, à la pointe de l'analyse risque marchés, dévoilent leur carte météo du mois d'avril 2011. Drimki.com et Immogroup Consulting suivent l'évolution mensuelle des prix du marché sur Paris et la première couronne.

L'analyse de Drimki.com – Immogroup Consulting

Une situation contrastée au niveau national
A l'échelle nationale, les prix de l'immobilier marquent le pas en cette fin avril 2011. La remontée des taux d'intérêt depuis la fin 2010 pèse inévitablement sur leur évolution. Une déflation des valeurs n'apparaît toutefois pas envisageable dans les secteurs recherchés des métropoles et des communes de taille moyenne bénéficiant d'un dynamisme économique. Portés par une offre limitée et une demande toujours soutenue, ces territoires immobiliers devraient continuer à faire preuve de forte résistance. Il n'en est pas de même s'agissant des quartiers ou communes moins recherchés, atones économiquement ou mal desservis, qui se caractérisent par des délais de commercialisation plus longs, des négociations plus âpres et parfois un effritement des prix.

Un mois d'avril encore légèrement haussier à Paris en termes de prix, porté par des marchés haut de gamme
Même si nombre de ses arrondissements se caractérisent encore par une hausse des prix, le marché parisien illustre globalement cette tendance à la stabilisation. A fin avril 2011, le prix moyen du m² dans la Capitale s'établit ainsi à 7701 euros, en très léger progrès de + 0,21 % sur un mois. La petite Couronne s'inscrit sur une pente très voisine avec + 0,16 % et un prix moyen au m² s'élevant à 6159 euros. Ces moyennes sont hissées vers le haut par les secteurs recherchés de la capitale et de sa proche banlieue.

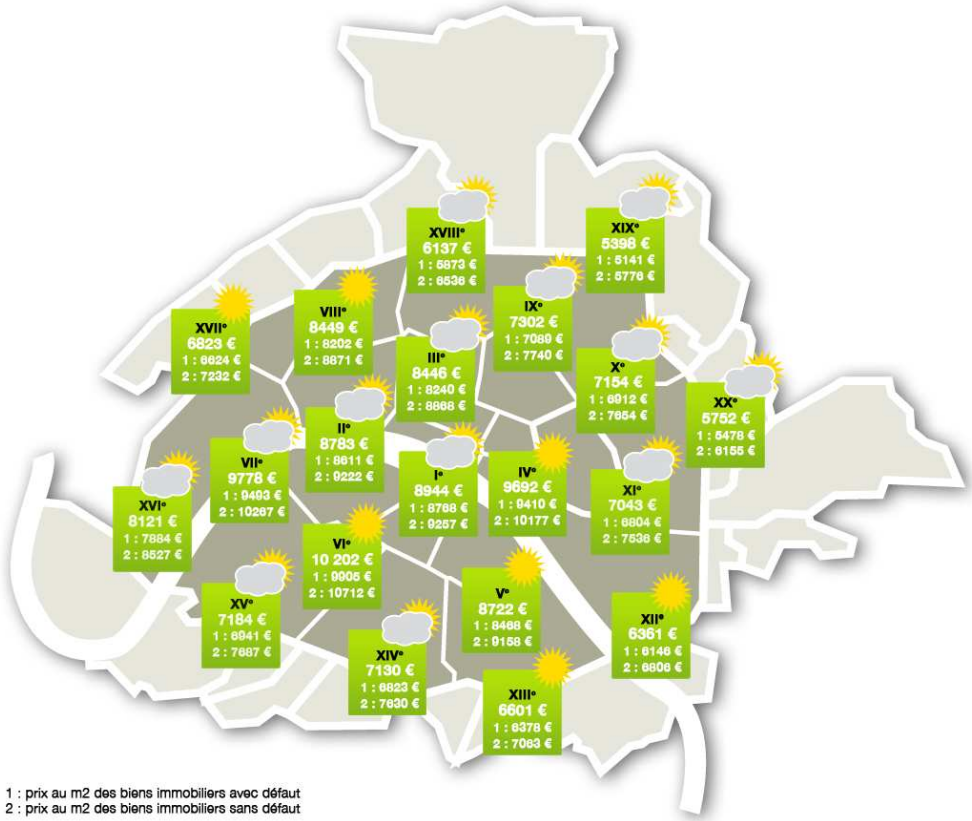
DPE et approche qualitative : une incidence variable, mais plus limitée à Paris qu'en 1ère couronne.
En tenant compte de l'incidence du Diagnostic de Performance Energétique, le prix moyen s'établit à Paris à 7892 €/m² pour les logements bien ou très bien notés (A, B) et à 7521 €/m² pour les logements passablement cotés (D, E) soit un écart inférieur à 5 %. Cette incidence s'avère limitée. Les acquéreurs ont bien intégré cette donne, et ce bien avant la publication obligatoire des diagnostics, mais l'insuffisance de l'offre en réduit l'impact.
Il en est de même en première Couronne avec un prix moyen de 4805 €/m² pour les logements bien ou très bien notés (A, B) et de 4576 €/m² pour les logements passablement cotés (D, E).

L'incidence de ce déséquilibre offre/demande est tout aussi flagrante lorsque sont pris en compte les qualités et défauts intrinsèques (confort, niveau de prestations, orientation, distribution) et extrinsèques (situation particulière, desserte…) des logements. Le prix moyen d'un logement classé AB sans défaut s'établit à 8150 €/m² à Paris contre 7458 €/m² pour un logement classé DE avec défauts soit un écart limité à 9,2 %.
En première Couronne, le prix moyen d'un logement classé AB sans défaut s'établit à près de 5000 €/m² contre 4467 €/m² pour un logement classé DE avec défauts soit un écart de 11,4 % environ, supérieur à celui relevé à Paris, exprimant une tension moyenne un peu moindre du marché.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

Paris



Une multiplicité de marchés
On relèvera la quasi ou totale stagnation des XVème, XVIème, XVIIIème, XIXème et XXème arrondissements par rapport au mois précédent. A l'inverse, les Vème, XIIème et XIIIème arrondissements affichent des hausses respectives de +0,38 %, +0,46 % et +0,39 %. Les quartiers historiques du cœur de la capitale (Ier, IIème, IIIème et IVème arrondissements) restent quant à eux des valeurs sûres et se caractérisent à l'instar du mois passé par des prix moyens au mètre carré en légère augmentation. Enfin, le VIème arrondissement conserve la première place avec un prix moyen au mètre carré de 10.202 euros en hausse de +0,36 %.

La rareté des biens conjuguée à une demande toujours importante soutient les territoires parisiens cotés. Au sein des quartiers dont l'image est moins valorisée, les prix s'essoufflent.

L'intégration cumulée du DPE et de l'approche qualitative creuse sensiblement les écarts de prix entre arrondissements.
En tenant compte de l'incidence du Diagnostic de Performance Energétique, le prix moyen varie de 5241 € (logements classés DE) dans le XIXème arrondissement à 10 436 €/m² dans le VIème arrondissement (logements classés AB) soit un écart proche de 200 %.

Les prix moyens des arrondissements les plus cotés (ouest parisien, centre historique) s'inscrivent entre 8000 €/m² et plus de 10 000 €/m² alors que ceux des arrondissements les moins cotés (nord-est et est parisiens) se situent entre 5200 €/m² et 6300 €/m².

L'écart s'accroit très significativement en intégrant l'effet qualitatif : le prix moyen varie de 5140 € (logement classé DE) dans le XIXème arrondissement à 10 732 €/m² (logement classé AB) dans le VIème arrondissement soit une différence proche de 210 %.Trois arrondissements dépassent un prix moyen de 10 000 €/m² pour les logements AB sans défaut : IVème, VIème et VIIème.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

Au sein d'un même arrondissement, cet effet varie selon le niveau de tension entre offre et demande et de la capacité de celle-ci à négocier les valeurs. Ainsi, les arrondissements les plus cotés affichent un écart de 6 à plus de 8 % entre logements de très bonne qualité et logements de qualité passable, DPE inclus. Cet écart moyen se creuse et approche 12,5 % dans l'est de Paris.

Première Couronne

Une quasi stagnation des prix qui tend à se propager
La première Couronne emboîte le pas de la Capitale avec une quasi stagnation des prix des appartements en avril (+ 0,16 %). Plusieurs villes connaissent une stabilité comme Aubervilliers, Pantin, Bagnolet, Charenton-le-Pont, Gentilly, Vanves ou encore Issy-les-Moulineaux. Deux communes marquent quant à elles un léger repli : Les Lilas avec -0,16 % et Vincennes avec -0,52 %. Ici encore on peut constater la coexistence de micromarchés qui s'ajustent à la solvabilité des acquéreurs.

Toujours très prisée, la commune de Neuilly-sur-Seine conserve la première place avec un prix moyen de 7562 euros le m² pour les appartements, en progression de +0,47 %, et de 9782 euros le m² pour les maisons, quasi stable. Les secteurs les plus recherchés poursuivent leur progression même si elle reste mesurée.

L'incidence du DPE et de la qualité du bien plus forte en 1ère couronne qu'à Paris.
En tenant compte de l'incidence du Diagnostic de Performance Energétique, le prix moyen varie de 2749 € à St Denis (logement classé DE) à 7713 €/m² à Neuilly (logement classé AB) soit une différence supérieure à 280 %.

Les prix moyens des communes les plus cotées (Neuilly, Boulogne, Vincennes, St Mandé, Levallois, Issy-les-Moulineaux) s'inscrivent entre 6000 €/m² (logement classé DE) et plus de 7700 €/m² (logement classé AB) alors que ceux des villes les moins cotées (1ère couronne nord-est et est notamment) se situent entre 2740 €/m² et 4400 €/m².

La prise en considération de la qualité des biens accroît notablement ces écarts : le prix moyen varie ainsi de 2676 € à St Denis à 7918 €/m² à Neuilly, largement en tête, soit une différence proche de 300 %.

Au sein des communes prisées, la différence varie de moins de 9 % à 10,7 % entre logements de très bonne qualité générale et logements de qualité passable, DPE inclus. Cet écart moyen se creuse et excède 13,7 % certaines villes moins ou peu cotées (Bagnolet par exemple).

Conclusions de Drimki.com - Immogroup Consulting

Plusieurs incertitudes pèsent sur le marché immobilier en ce début de deuxième trimestre. Force est de constater que la capitale et la proche banlieue comptent encore nombre de micro marchés haussiers, mais que la stabilité des prix tend à émerger peu à peu.

L'incidence du DPE et de la qualité des biens varie selon les territoires. Fonction de l'intérêt que leur portent les candidats acquéreurs, de leur niveau de solvabilité et de l'offre disponible, elle y accentue les différences de prix ainsi que les fractures. En l'espèce, Paris offre globalement une plus grande résistance et cohérence en matière de prix que sa proche banlieue.

Tableau récapitulatif avec tous les chiffres par arrondissement et par ville de la première couronne en pièce jointe.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

Sources de l'indicateur Drimki.com - Immogroup Consulting

La météo des prix concerne exclusivement le marché de l'immobilier ancien et récent et couvre les zones de Paris et sa première couronne. Les prix sont présentés en « net vendeur », c'est à dire le montant revenant au vendeur une fois les frais d'agences réglés.

La météo des prix de l'immobilier sur Paris et 1ère couronne intègre pour la première fois deux notions majeures : la classe de performance énergétique d'une part (DPE) et l'état des biens immobiliers d'autre part (à l'exclusion des maisons).

L'élaboration des prix est conçue à partir des compromis réalisés chaque mois par les 320 partenaires de Drimki.com ainsi que par les expertises immobilières réalisées par les experts d'Immogroup Consulting. Ces données sont enrichies par les transactions enregistrées par la base BIEN des Notaires d'Île de France.

En complément, le site Refleximmo.com, avec ses 500.000 annonces en ligne, permet de suivre la dynamique du marché et d'évaluer les tendances. C'est un outil incontournable qui complète les données récoltées issues des compromis et des enregistrements des Notaires.

Sur la base de ces données récoltées, l'équipe de recherche et développement de Drimki.com fait fonctionner ses algorithmes fondés sur des techniques d'intelligence artificielle qui sont issus des plus grands moteurs de recherche du monde internet.

Les équipes de Drimki.com et d'Immogroup Consulting produisent ensuite un prix moyen du marché à partir de ces études scientifiques. La méthode ainsi retenue fournit le meilleur indicateur du marché.

Drimki.com en bref
Lancé en 2008, www.drimki.com est le site accélérateur de transactions immobilières. En utilisant l'ensemble des fonctionnalités d'Internet, le site propose de mettre en relation acheteurs et vendeurs de biens immobiliers à tous les niveaux de la transaction immobilière. Ainsi, Drimki.com propose des outils d'aide à la décision, notamment du côté vendeur avec son « Test Avant-Vente » qui permet d'évaluer l'intérêt des acheteurs pour un bien avant sa mise en vente. Un outil qui permet d'accélérer de fait les transactions immobilières. Enfin, grâce à un réseau d'agences immobilières sélectionnées à travers l'ensemble du territoire national, Drimki.com s'associe aux meilleurs professionnels pour réaliser des ventes rapides et efficaces en 42 jours moyens. Drimki.com, c'est aujourd'hui plus de 500.000 annonces en ligne, 600 000 connexions et 30.000 estimations par mois et plus de 12.000 personnes déjà séduites par le « Test Avant-Vente ».

Immogroup Consulting en bref
Créée en 1996, IGC est une entreprise d'expertises, de conseil et d'études immobilières fondée sur des valeurs qualitatives et éthiques. Forte d'un réseau de 16 implantations régionales, elle propose une gamme étendue de prestations concernant tous les domaines de l'immobilier (résidentiel, immobilier d'entreprise, immeubles spécifiques, charges foncières…). En complément de l'expertise, elle a développé un département d'Etudes et de Recherche assurant une vieille permanente des marchés (grâce à une base enrichie de plus d'un million de données par an) dont les analyses font référence en raison de leur indépendance de jugement. IGC appartient au groupement européen des sociétés d'expertise et de recherche immobilière Valliance. Ses principaux clients institutionnels sont France Domaine, EADS, Carrefour, Société Générale, BNP Paribas, Crédit Immobilier de France, Eurohypo AG, Deloitte…

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03- galivel@galivel.com