



Baromètre trimestriel du pouvoir d'achat immobilier

AGGLOMERATION MARSEILLAISE

1^{er} trimestre 2011

Marseille, le 7 avril 2011

Contrairement aux autres grandes villes de province, le pouvoir d'achat immobilier des Marseillais a peu diminué, en moyenne, (- 1,8%) depuis janvier 2011.

Pour les habitants des villes alentours, la situation est contrastée : si le pouvoir d'achat recule dans plus de la moitié des communes étudiées, il progresse légèrement dans quelques petites villes.

La hausse des prix étant très légère en moyenne, c'est surtout la remontée des taux d'intérêt qui explique le recul du pouvoir d'achat dans la capitale des Bouches-du-Rhône.

Marseille – Dans la cité phocéenne, les acquéreurs peuvent désormais acheter 84,6 m², soit 1,6 m² de moins qu'à la fin du dernier trimestre 2010. La moyenne du prix au m² s'établit dorénavant à 2.548 €.

➔ A Marseille, le recul du pouvoir d'achat est le plus important dans les 1^{er} arrondissement, 2^{ième}, 3^{ième}, 4^{ième}, 6^{ième} et 7^{ième} puisqu'il est supérieur à 4%. Il recule même de 6,3% dans le 16^{ième}.

➔ Les prix immobiliers progressent peu dans l'ensemble (près de 3% d'augmentation tout de même dans les 2^{ième}, 3^{ième}, 4^{ième}, 6^{ième} et 7^{ième}) sauf dans le 16^{ième} arrondissement où les prix font un bond de 5% en trois mois. Partout ailleurs, les prix stagnent.

L'agglomération marseillaise – Dans les communes voisines de Marseille, la situation est contrastée.

➔ Dans certaines villes, la baisse du pouvoir d'achat est plus forte qu'à Marseille. Ainsi, en trois mois, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier oscille entre - 6% et + 2,3% selon les communes étudiées.

➔ De toutes les métropoles régionales, l'agglomération marseillaise est sans doute celle qui présente les variations de prix de l'immobilier les plus contrastées.



L'analyse de Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity

Le pouvoir d'achat immobilier recule en ce début d'année ; la remontée des taux se conjuguant à une revalorisation des prix

Les acheteurs immobiliers auraient sûrement préféré que les établissements de crédits soient moins prévoyants !

Anticipant l'annonce de Jean-Claude Trichet, Président de la Banque centrale européenne, sur l'augmentation annoncée aujourd'hui de 0,25% des taux d'intérêt, les banques ont relevé les leurs il y a déjà plusieurs semaines... Résultat : conjuguée à une croissance des prix, cette remontée des taux contribue à faire reculer un peu plus le pouvoir d'achat immobilier de la majorité des acquéreurs potentiels marseillais, en ce début d'année 2011.

Au premier trimestre 2011, la hausse des taux d'intérêt a eu pour effet d'encherir le coût des acquisitions immobilières. Pourra-t-elle faire baisser les prix ? C'est toute la question.

A Marseille, les évolutions contrastées illustrent bien l'impact que peut avoir la montée des taux d'intérêt sur les prix de l'immobilier. Dans les zones dynamiques où l'offre ne suffit pas à répondre à la demande, le niveau de prix continue d'augmenter. Dans les zones plus populaires, le renchérissement du crédit pousse déjà les prix à la baisse.

A noter : une augmentation de 1% des taux d'intérêt équivaut à une perte de 8% du pouvoir d'achat immobilier.

A quoi correspond le baromètre trimestriel EffiCity du pouvoir d'achat immobilier ?

Il mesure l'évolution du nombre de m² qu'un particulier peut acquérir avec une mensualité de remboursement de 1.000 € pendant 20 ans à Paris, en Ile-de-France et en Province.

Le baromètre prend en compte deux paramètres : le niveau des taux d'intérêt et le niveau des prix.

Les plus grandes agglomérations françaises sont étudiées : Paris et les départements d'Ile-de-France ainsi que Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux et Montpellier.

A propos d'EffiCity :

EffiCity est un réseau national d'agences immobilières à commission réduite (à partir de 1%).

EffiCity permet aux particuliers de :

- réaliser une estimation de leur bien immobilier en ligne et en quelques minutes
- réduire le délai de vente moyen de leur bien à 45 jours
- économiser jusqu'à 80% de la commission d'agence

EffiCity a été créé en avril 2007 par Malek Abi-Khalil et Christophe du Pontavice, co-fondateur d'ImmoStreet.