



Baromètre trimestriel du pouvoir d'achat immobilier

AGGLOMERATION MONTPELLIERAINE

1^{er} trimestre 2011

Montpellier, le 7 avril 2011

Le pouvoir d'achat immobilier des Montpelliérains a diminué depuis janvier 2011, alors que celui des communes alentours a augmenté, dans la moitié des cas.

Une légère hausse des prix, conjuguée à une remontée des taux d'intérêt explique cette donne dans la capitale du Languedoc-Roussillon où la demande excède toujours l'offre.

Montpellier – A Montpellier, les acquéreurs ne peuvent plus désormais acheter que 85,4 m², soit environ 2,3 m² de moins qu'il y a trois mois.

- ➔ **Le pouvoir d'achat à Montpellier** intra-muros **chute de 2,6%**, une baisse qui s'explique surtout en raison de la remontée des taux d'intérêt au cours des dernières semaines.
- ➔ **Côté prix, la tendance à la hausse reste légère (+ 1%) depuis le début de l'année et rejoint le niveau du troisième trimestre 2010.** Le prix moyen à Montpellier s'établit désormais à 2.524 € / m².

L'agglomération montpelliéraine – Bonne nouvelle pour les acquéreurs : le pouvoir d'achat immobilier est en hausse pour la moitié des villes de la communauté d'agglomération.

- ➔ **Dans les 23 communes étudiées, 10 voient, en effet, le pouvoir d'achat immobilier remonter.** Ainsi, en trois mois, celui-ci a cru de façon significative à **Servian (+ 13%), Gignac (+ 7,3%)** et Béziers (+ 5,8%), mais aussi à Frontignan (+ 3,7%) ou encore Lunel (+ 2,9%).
- ➔ **Les prix immobiliers sont donc revus à la baisse dans la majorité des communes :** - 13% pour Servian, - 7% pour Béziers et - 8,3% pour Gignac.

Sur les 23 communes, seules 10 présentent des prix en hausse, Valflaunès (+13%), Lattes (+8,3%), Le Pouget (+6,9%), ou Pignan (+5,8%).



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 de l'agglomération montpelliéraine, en ce début d'année 2011.

Il faut tout de même noter que certaines communes – exception en France – affichent des prix en baisse qui font remonter le pouvoir d'achat des acquéreurs.

La logique qui voudrait que les prix baissent quand les taux remontent n'est pas de mise ; les acquéreurs, même plus exigeants, souhaitent réaliser rapidement leur achat « tant que les taux sont encore abordables ». Il n'y a donc pas encore de fléchissement de la demande dans la capitale du Languedoc. Une logique qui ne devrait évidemment pas durer si la hausse des taux devenait plus lourde.

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.