



COMMUNIQUE DE PRESSE

« Baisse annoncée des prix immobiliers parisiens ?

Pas forcément une mauvaise nouvelle ! »

Par Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity

Paris, le 22 septembre 2011

« Les prix parisiens ont augmenté de 25% en un an et demi... mais baissent, même à Paris, depuis le mois de juillet. La baisse est-elle pour autant **catastrophique** ?

Pour le marché, non.

Les prix de l'immobilier ne peuvent pas augmenter perpétuellement en inadéquation avec le pouvoir d'achat des acquéreurs. Dans la capitale, le pouvoir d'achat a reculé de 15% en un an et demi et de 9% au cours des six derniers mois. Alors que l'on pouvait s'acheter 44m² en mars 2010 (avec une possibilité de remboursement du crédit de 1.500 € / mois pour un crédit sur 20 ans avec un apport personnel de 50.000 €), on ne peut aujourd'hui plus que s'acheter 35m².

Pour les acheteurs, cela dépend.

Une baisse des prix est une nouvelle agréable...pour ceux qui achètent pour la première fois, les fameux primo-accédants. Leur pouvoir d'achat se renforce avec une baisse des prix, si tant est que les taux d'intérêt ne montent pas en parallèle. Ce qui sera certainement le cas dans les mois à venir ; Jean-Claude Trichet, Président de la BCE, ayant clairement laissé entendre qu'il ne souhaitait pas une remontée des taux. **Pour les investisseurs, c'est également, évidemment, une bonne nouvelle.** Comme l'on doit « faire son marché » en Bourse lorsque la courbe est baissière, les acheteurs de logement locatifs doivent profiter de la décote de certains biens. Les rendements locatifs y sont meilleurs. **Pour les « secondo-accédants »** qui doivent vendre un logement pour en acheter un nouveau, c'est la logique des vases communicant : **on gagne d'un côté (achat) ce que l'on perd de l'autre (vente).** Pour eux, une baisse des prix est donc indolore « **dans l'ensemble** ».

Pour les vendeurs, la baisse est une mauvaise nouvelle si l'argent n'est pas réinvesti dans l'immobilier. C'est pour eux que la zone de risque est la plus importante : il leur sera préférable de vendre aujourd'hui avec un prix relativement élevé plutôt qu'à l'avenir dans un climat économique moins certain. D'autant que, s'il ne s'agit pas de leur résidence principale, la fiscalité sur leur plus-value s'alourdira à partir du 1^{er} février 2012.

En tout état de cause, **une baisse des prix** remet toujours un peu les choses à leur juste place et n'est pas forcément négative. Elle **rappelle à tous les principes fondamentaux de l'achat immobilier** : acheter au bon prix le bon produit !

A propos d'EffiCity :

Créée en avril 2007 par Malek Abi-Khalil et Christophe du Pontavice, co-fondateur d'ImmoStreet, EffiCity est une agence immobilière en ligne à commission réduite (à partir de 1%) implantée dans toute la France et dont le siège social est à Paris.

L'agence propose aux particuliers en plus de son activité d'agence immobilière des services gratuits : l'estimation de bien immobilier, une carte de prix m² immobilier, un dépôt d'annonces immobilières gratuites. Grâce à son outil d'estimation de prix immobilier, EffiCity permet de réduire le délai de vente moyen d'un bien à 45 jours et d'économiser jusqu'à 80% de la commission d'agence mais aussi de connaître le nombre d'acheteurs potentiels d'un bien.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.efficity.com

N'hésitez pas à nous contacter pour toute demande d'information ou d'entretien avec Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity.

Contact presse :

Agence Fargo

Audrey Mougneau

01 44 82 95 52

amougneau@agencefargo.com

www.agencefargo.com