

LEVALLOIS PERRET, LE 28 JUIN 2007

Lancement du Baromètre Entrepaticuliers.com, outil de mesure du marché de l'immobilier en France

Stéphane ROMANYZYN, Président Directeur Général d'Entrepaticuliers.com, présente le premier Baromètre Entrepaticuliers.com, outil de mesure et d'anticipation des fluctuations du marché français de l'immobilier aux niveaux national et régional.

Afin de constituer un pendant aux données traditionnelles, Entrepaticuliers.com, le site Internet leader des transactions immobilières entre particuliers à l'échelon national, publie à partir de juin 2007 un baromètre permettant de faire le point et d'anticiper les fluctuations du marché de l'immobilier, grâce à ses quatre indicateurs-clés.

Un outil pertinent et objectif, qui deviendra vite indispensable

Conçu à l'instar d'un sismographe, le Baromètre Entrepaticuliers.com mesurera chaque mois les évolutions du marché de l'immobilier pendant les trois derniers mois*, un état des lieux qui sera réalisé en se basant sur 4 indicateurs.

Le point fort de ce baromètre repose sur l'immédiateté et l'exhaustivité des données qu'il compile : il analyse les 40 000 nouveaux biens mis en vente directement par des particuliers dans l'ensemble de la France chaque mois (à rapporter au nombre total de transactions annuelles s'élevant à 600 000 soit près de 3/4 de l'ensemble du marché).

Les 4 indicateurs-clés :

➤ **Les indices de prix trimestriels**

Ils représentent l'évolution des prix moyens au mètre carré pour les appartements et des prix de vente moyens pour les maisons au niveau national.

➤ **La variation mensuelle du temps de transaction**

Il s'agit du délai de réalisation des ventes et parts des opérations conclues en moins d'un mois.

➤ **La variation mensuelle du taux d'abattement consenti sur le prix de vente**

Il s'agit du taux de négociation des prix et de la part des ventes sans négociation de prix.

➤ **Prix des appartements et des maisons par grandes zones géographiques**

Il s'agit de la variation mensuelle :

- du prix moyen au m2 pour les appartements dans 7 grandes régions identifiées : Ile-de-France, Rhône-Alpes, Arc Méditerranéen, Sud-Ouest, Ouest, Nord et Est ;
- du prix moyen pour les maisons (hors zone rurale) dans ces mêmes régions.

Les résultats du premier Baromètre Entrepaticuliers.com :

1. Indices de prix trimestriels :

Le dernier trimestre 2006 constitue la base 100 de la série. Chaque indice est une combinaison d'évolutions régionales.

L'indice de mai, qui porte sur la période de mars à mai, s'établit à 103.5 pour les appartements et à 101.6 pour les maisons ; à l'instar de l'indice de janvier, les variations sur un mois sont indexées (+0.9% pour les appartements et +1.1 % pour les maisons).

Sur trois mois, les prix des appartements s'apprécient de 2% et ceux des maisons de 1.5%.

2. Délai de réalisation des ventes et part des opérations conclues en moins d'un mois :

En moyenne, le délai est légèrement inférieur à 9 semaines depuis le début de l'année et apparaît sur 12 mois en augmentation de 3 à 7 jours. Il est supérieur pour l'acquisition d'une maison à celui qui prévaut pour un appartement, même si l'écart s'amenuise lors des 2 derniers mois.

3. Taux de négociation des prix et proportion des ventes non négociées :

Le taux d'abattement moyen consenti par les vendeurs varie sur la période dans une fourchette de 4% à 7% ; il se situe à près de 6% aujourd'hui. Si l'on tient compte des ventes qui se sont réalisées avec un prix d'équilibre inchangé au regard du prix d'offre (entre 35 % et 40%), le taux s'établit à 3.5 % pour mai.

4. Prix des appartements et des maisons par grandes zones géographiques :

L'Ile-de-France atteint en moyenne 4 600 €/m² en mai et l'Arc méditerranéen formé des départements littoraux, 3 160 €/m². Les autres régions se positionnent nettement en deçà du niveau d'ensemble (3 460 €).

Le prix moyen des maisons situées en dehors des zones rurales est pour mai d'environ 200 000 € en région Nord (Nord-Pas-de-Calais, Picardie) contre 355 000€ en Ile-de-France. La région Rhône-Alpes, avec 291 000 € en moyenne est voisine du niveau de la moyenne nationale : 287 000 €).

Un point de méthode

Après gestion des valeurs extrêmes, les prix sont observés sur 7 grands segments géographiques qui permettent un suivi mensuel. Ces ensembles, à ce jour, n'intègrent pas le monde rural. Les indices France résultent de sous-indices régionaux pour lesquels chaque contribution est fixe. Les prix mentionnés, issus des prix de l'offre, sont corrigés des taux de négociation éventuels consentis par les vendeurs.

Participent au calcul de l'indice toutes les annonces émises pendant trois mois. Deux périodes successives ont ainsi deux mois en commun ; les variations indiciaires sont dues à l'entrée du mois le plus récent comme à la sortie du mois le plus ancien.

La première édition du Baromètre Entrepaticuliers.com est disponible sur demande.

A PROPOS D'ENTREPARTICULIERS.COM

Créé en 2000, Entrepaticuliers.com répertorie des opportunités d'achat/vente immobilières allant du studio au château et ce, dans tout l'hexagone. Son PDG-fondateur évolue dans le domaine de l'immobilier depuis plus de 20 ans, devenant ainsi un expert français reconnu du domaine.

Depuis sa création, Entrepaticuliers.com enrichit son offre pour accompagner au mieux ses clients, en développant régulièrement de nouveaux outils pratiques.

Entrepaticuliers.com a enregistré, au mois de mai 2007, 1,6 million de visiteurs (source Médiamétrie) - et en 2006 près de 58 000 biens immobiliers y ont été mis en vente.