

Direct Gestion

2006-06-05

Actualité - Les belles ventes des beaux quartiers

Les belles ventes des beaux quartiers

Au dessus de 3M€, le marché parisien se porte bien !

1 228, c'est le nombre de ventes à plus d'1M€ réalisées à Paris et dans sa banlieue ouest en 2005. 143 biens se sont vendus entre 2 et 4 millions et 22 à plus de 4 millions. Le nombre de ces transactions exceptionnelles a augmenté de près de 50 % en 2005. Le numéro 1 du marché parisien de l'immobilier haut de gamme, Daniel Féau, 725 M€ de montants cumulés de transactions en 2005 et près de 80% des transactions sur ce marché, livre quelques indicateurs sur ce secteur très particulier de la transaction immobilière.

Les beaux quartiers parisiens concentrent 90% des ventes supérieures à 1M€ et la totalité de celles supérieures à 3M€

Le marché du haut de gamme est très concentré géographiquement : 90 % des transactions d'un montant supérieur à 1M€ s'effectuent dans l'ouest (8e, 16e, 17e sud, Neuilly sur Seine), rive gauche ou dans le Marais (3e, 4e, 5e, 6e, 7e). Et plus le montant de la transaction est élevé et plus ce phénomène de concentration se vérifie ; les quartiers en question affichent ainsi la totalité des ventes supérieures à 3M€.

Les raisons d'une demande soutenue

Malgré la baisse du stock instantané, le nombre de transactions s'inscrit en hausse depuis début 2006. Les biens restent en vente moins longtemps, le rythme des transactions continue à accélérer. C'est la clientèle étrangère qui est demandeuse et d'autant plus présente que le bien proposé est luxueux. Au dessus de 4M€, les deux tiers des acheteurs sont des étrangers ; ironie du sort, les vendeurs de ce type de biens sont majoritairement des Français qui quittent la France. On note aussi l'émergence d'un nouveau type d'acquéreurs, très professionnels dans leur recherche, des couples de 35 à 40 ans disposant d'un budget supérieur à 2.5M€, provenant des métiers de la finance, des nouvelles technologies ou professions libérales.

Les prix se stabilisent

Malgré ce dynamisme de marché, les prix tendent à se stabiliser, augmentant toujours certes, mais à un rythme sensiblement moins soutenu que les années précédentes, hormis pour le grand haussmannien qui stagne. L'écart entre les beaux quartiers et les autres continue à diminuer ; alors qu'un acquéreur payait un appartement similaire 1.8 fois plus cher dans le 16e que dans le 10e en 2000, il ne le paye plus que 1.3 fois plus cher aujourd'hui ; le différentiel représente donc actuellement moins de 40% de ce qu'il était il y a six ans.

L'offre diminue

Le stock des biens mis en vente par les particuliers décroît, phénomène contrebalancé par les ventes à la découpe. D'autre part, le stock de biens neufs demeure quasiment inexistant : moins de 48 appartements proposés dans les quartiers ouest et un seul programme à Neuilly.