

La lettre Immo de St clément

Lettre Trimestrielle Gratuite – n° 1 - septembre 2021

Offert par Vincent Coudé – agent commercial immobilier sur St clément

Pourquoi cette lettre d'information ?

Professionnel de l'immobilier sur St clément et la région de Montpellier, je rencontre quotidiennement des personnes qui se posent des questions sur l'immobilier en général, le marché immobilier sur la région, leur projet,... Cette lettre trimestrielle a donc pour objectif de répondre à ces questions et de vous tenir informer de la tendance du marché immobilier sur St clément de rivière.

Evolution des prix sur St clément

Après avoir constaté une très forte hausse des prix avec la crise sanitaire, nous remarquons que les prix ont une tendance à la baisse.

Evolution du prix moyen au m2 – St clément de rivière

Prix moyens observés des offres sur 4 mois Hors honoraires d'agence



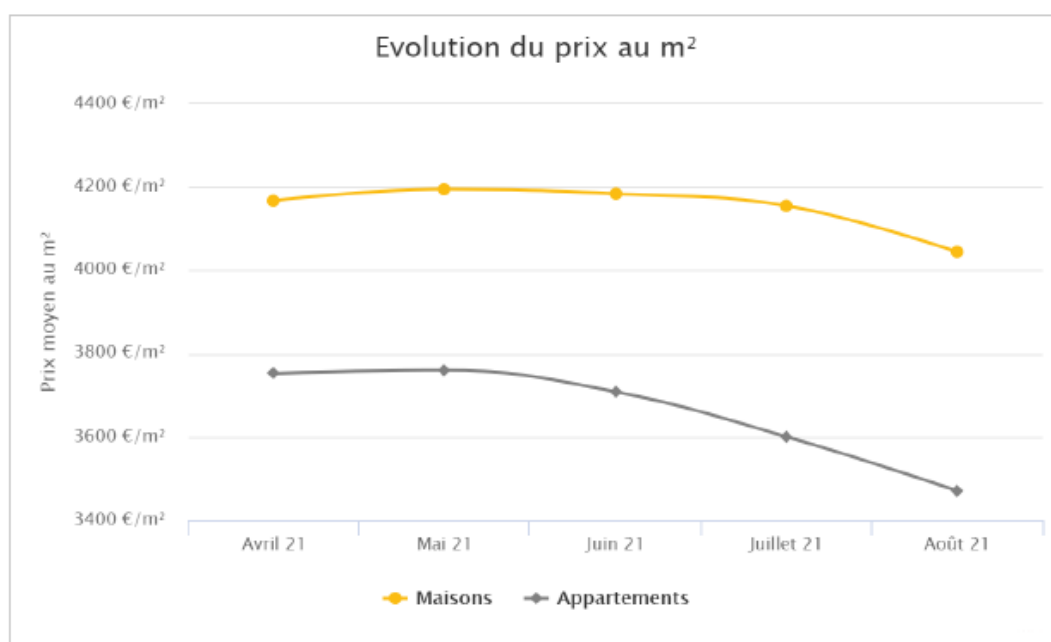
RIX AU M² MAISONS

Mini : 2825 €/m² Moyen : 4035 €/m² Maxi : 5246 €/m²



RIX AU M² APPARTEMENTS

Mini : 2429 €/m² Moyen : 3470 €/m² Maxi : 4511 €/m²



Quel est l'impact du covid sur les transactions immobilières à st clément?

La crise sanitaire a bousculé les habitudes des consultants immobilier: une limitation des visites, la mise en place d'un protocole sanitaire pour les visites, utilisation des visites virtuelles, une modification du marché tant au niveau de l'offre que des demandes.

Le covid a en effet bouleversé le marché. Sur saint clément, et sur toute la première couronne de Montpellier nous avons vu la demande explosée et peu de biens à vendre. Le premier semestre a clairement été favorable aux propriétaires qui désiraient vendre leur bien. Les acheteurs rencontrant des difficultés à trouver un bien à acheter, se sont alors tournés vers les professionnels de l'immobilier afin de bénéficier de la primeur des nouveautés. Cela a permis aux agents immobiliers de remplir leur fichier d'acquéreurs.

Face à cette pénurie de biens à la vente, les acquéreurs pressés ont donc fait des offres à prix supérieurs à ce que nous avons l'habitude de voir et dans la majorité des cas avec peu de négociation.

Mais cette dynamique semble se tasser et les prix se tassent et se rapprochent de ceux que nous avons avant la crise.

Qui sont les acheteurs du moment ?

J'ai de nombreuses demandes de personnes qui ont été confiné en appartement, ou dans des biens sans extérieur et qui ont le désir d'avoir de l'espace. Il y a donc une grande part de clientèle qui habite Montpellier. L'autre typologie des acheteurs reste assez classique, avec des retraités d'autres régions et des nouveaux arrivants suite à des mutations.

Je vois également un fort engouement pour l'investissement locatif sur Montpellier. De nombreuses personnes ne veulent plus laisser leurs liquidités en banque et privilégient l'investissement dans la pierre.

Les demandes que je reçois restent donc très variées.

Je distingue principalement deux types de recherche actuellement pour les acquéreurs sur St clément.

Les premiers sont souvent des primo-accédants ou des seniors qui recherchent un appartement ou une petite maison avec peu de terrain, proche du boulidou, avec de préférence une chambre et sde en rez de chaussée.

Les autres clients recherchent sont généralement des familles qui recherchent une grande villa avec 3-4 chambres, un bureau pour le télétravail, un beau jardin et du calme. Certains clients au budget plus serré privilégient des biens avec travaux.

Tous les quartiers de St Clément sont recherchés.

La crise sanitaire n'a donc pas profondément bouleversé les critères d'achat des acquéreurs. L'impact le plus important a été sur les prix et la raréfaction des offres.

La tendance des prix sur St Clément :

Comme vous le constatez sur le graphique de la page précédente, les prix fléchissent légèrement, après la forte hausse du premier semestre. Attention toutefois les prix affichés restent des moyennes. Pour avoir une estimation du prix réel de marché de votre bien, contactez un professionnel de l'immobilier.

Ces graphiques ont pour but de vous donner la tendance générale du marché immobilier sur St Clément.

Concernant les taux d'intérêt ils restent stables avec des taux qui évoluent entre 0.90% et 1.10% sur 20 ans.

Législation :

Evolution des diagnostics depuis le 1^{er} juillet 2021

Lors d'une transaction ou d'une location, les diagnostics ont pour but d'informer les acquéreurs ou les locataires de la performance énergétique du bien en lui attribuant une étiquette énergie (DPE) et une étiquette climat (GES).

L'étiquette énergie classe donc le logement de la lettre A à G en fonction de la consommation annuelle d'énergie.

L'étiquette climat classe quant à elle le logement en fonction de l'impact qu'à cette consommation d'énergie sur l'émission de gaz à effet de serre.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, les diagnostics ont évolué.

En ce qui concerne le DPE, il arrivait dans certains cas que le DPE soit vierge et que le diagnostiqueur ne puisse l'établir faute d'informations suffisantes. Avec la réforme il est désormais obligatoire de fournir le DPE.

A compter du 1^{er} janvier 2022 les professionnels de l'immobilier auront pour obligation le montant des dépenses énergétiques théoriques annuelles.

De plus les recommandations visant à améliorer la performance énergétique du logement, sans toutefois augmenter les émissions de gaz à effet de serre, seront mises en avant.

La durée de validité du DPE reste fixée à 10 ans.

Nouveauté également à compter du 1^{er} juillet 2021, le diagnostiqueur engage sa responsabilité en cas de mauvaise réalisation de l'étiquetage énergétique du DPE. Il est désormais possible de contester le DPE et de demander une indemnisation de préjudice.

Les derniers articles du blog :

Retrouvez les derniers articles sur le site www.immo-st-clement.com (rubrique actualité).

- Quels sont les diagnostics à réaliser pour vendre un bien?
- Quel est le meilleur investissement immobilier sur Montpellier?

Les partenaires

Régulièrement je mets en avant sur le site des acteurs locaux, qui contribuent à la vie de nos villages et qui sont souvent dans l'ombre.

Dernièrement, c'est le **Domaine Puech** qui a pu nous présenter l'histoire du domaine, ses projets et ses soirées estivales 'les jeudis rosés' auxquelles vous avez peut-être déjà participées.

Si vous êtes un acteur local, n'hésitez pas à me joindre pour avoir, vous-aussi votre mise en lumière.

Un Projet immobilier ?

Si vous avez des projets immobiliers, contactez-moi sans engagement. Estimation offerte

Vincent Coudé
immobilier
07.83.87.64.40



ImmoForfait
réseau de professionnels en immobilier

www.vincent-coude.immo – www.immo-st-clement.com

Vincent Coudé – Agent co inscrit RC Montpellier 814487815.

Carte professionnelle N° CPI 3301 2016 000 011 111

Des questions sur l'immobilier auxquelles vous aimeriez que je réponde ou des remarques ? contactez-moi par email : contact@immo-st-clement.com

Ne pas jeter sur la voie publique