

Accueil > Conseils d'experts > Immobilier local > « À Marseille, le marché immobilier se rééquilibre »

Immobilier local

Provence-Alpes-Côte d'Azur

(13) Bouches-du-Rhône

Marseille 1er

« À Marseille, le marché immobilier se rééquilibre »

Blandine Rochelle - 02 avr 2023

Partager sur [f](#) [t](#) [in](#)

Actuellement, l'offre de logements est en hausse à Marseille, ce qui a pour conséquence de freiner la hausse des prix immobiliers et de détendre le marché. Didier Bertrand, directeur de l'Immobilière Le Marquis, explique que les marges de négociation sont également de retour.



Le marché immobilier de Marseille se stabilise depuis septembre 2022. © golovianko - Adobe Stock

Quel état des lieux pouvez-vous dresser du marché immobilier ?

Nous devons d'abord distinguer différentes périodes pour mettre les choses en perspective. Nous avons connu la période avant le Covid, la période pendant le Covid, la période juste après le Covid et depuis septembre dernier, **nous sommes entrés dans une nouvelle séquence**. En effet, les volumes de biens en vente augmentent et cela est venu rééquilibrer le marché. **L'offre augmente de 14,3 %** sur un an glissant. Cela contribue à détendre le marché.

Quelle est l'attitude des acquéreurs actuellement ?

Avec le Covid, qui a permis **la démocratisation du télétravail**, les acquéreurs ont eu besoin davantage d'espace et notamment d'un espace de travail dédié. Il s'agit d'un changement structurel qui perdure aujourd'hui et qui est devenu un critère majeur. Autre critère majeur : la **présence d'un extérieur** quel qu'il soit. Auparavant, on ne considérait comme un véritable extérieur que les espaces de plus de 10 à 15 m² minimum, alors qu'aujourd'hui, **le moindre petit balconnet étroit est recherché**.

En revanche, d'autres critères n'ont pas perduré, comme le fait de vouloir déménager loin de la ville et donc loin de son lieu de travail. C'était encore envisageable lorsque l'on était en 100 % télétravail, mais désormais, **la durée de travail à domicile a diminué** et l'augmentation du prix des carburants pénalise de plus en plus ces personnes qui s'étaient éloignées de Marseille et qui reviennent massivement.



En moyenne, le prix immobilier à Marseille s'élève à 3 704 €/m².

Comment se situent les prix immobiliers marseillais ?

Ils tendent à se stabiliser, à en croire les chiffres que nous observons. Par exemple, ils étaient en hausse de 7 % sur un an glissant en septembre 2022 et ils augmentent de 5,9 % en mars sur un an glissant. Cette tendance se confirme également sur l'évolution des prix de ces 3 derniers mois qui se hisse à seulement + 0,3 %. Nous observons donc **un ralentissement de la hausse des prix à Marseille**.

Quid des délais de vente et des marges de négociation ?

On se rend compte que les acquéreurs se précipitent moins et prennent davantage de temps pour prendre une décision, car **les délais de vente s'allongent**. Ils sont passés de 1 à 3 mois avant septembre 2022 à 3-4 mois actuellement. Idem pour les marges de négociation qui étaient presque inexistantes jusqu'à récemment et qui atteignent actuellement 4 %.

Quelle est la plus-value apportée par votre agence ?

Chez Immobilière Le Marquis, nous sommes spécialisés dans la transaction et accompagnons aussi bien les acquéreurs en recherche d'un logement que les vendeurs qui souhaitent vendre. Nous avons également la casquette d'expert immobilier, ce qui nous permet de délivrer des estimations précises et fiables. Nous sommes des accompagnateurs de la vie immobilière de nos clients et nous leur amenons un niveau de service exigeant. Nous sommes là pour conseiller et accompagner. Cela se traduit par le fait que la très grande majorité des mandats que nous signons sont des mandats exclusifs car nos clients nous font confiance.

Estimez gratuitement votre bien en 2 min

Estimer mon bien



Didier Bertrand

Directeur de l'Immobilière Le Marquis