


5 BONNES CHOSES A SAVOIR



ESTIMER SON BIEN

L'estimation d'un bien est peut-être l'étape la plus importante au cours d'une vente. En effet, vous n'avez pas intérêt à sous-estimer votre logement. Mais vous ne devez pas non plus le surestimer pour ne pas rebuter les acheteurs. Alors, comment faire pour estimer votre bien ?

1

DÉFINIR L'EMPLACEMENT DU BIEN

Le premier élément que l'on doit prendre en compte pour estimer sa maison est l'emplacement dans lequel elle se trouve. En fait, l'environnement d'un bien immobilier est presque aussi important que le bien en question. En effet, celui-ci va conditionner l'intérêt des acheteurs avant même qu'il ne l'ait visité.

Par exemple, si la configuration de votre logement le destine plutôt à une famille, il est utile qu'il soit placé près d'une école, ou du moins à proximité de transports permettant d'en rejoindre une. De la même manière, une personne âgée sera moins facilement intéressée par un appartement dans un immeuble dépourvu d'ascenseur.

Il est donc important que vous vous intéressiez à ce qui entoure votre bien pour déterminer le public qu'il peut attirer. Repérez les prestations offertes à proximité, mais également celles qui viendront s'ajouter dans un avenir proche : l'ouverture d'un nouvel arrêt de train, par exemple.

2

ETUDIER L'INTÉRIEUR DE SON LOGEMENT

Concernant le bien proprement dit, il faut s'intéresser à la configuration, mais aussi au potentiel. N'oubliez pas qu'une deuxième chambre est doublement intéressante parce qu'elle peut devenir un bureau, une salle de jeux ou un débarras. C'est donc un élément influençant favorablement votre prix de vente. Il en va de même pour un grand jardin, une cuisine équipée, etc.

Il est également important d'observer l'état général du bien. A-t-il besoin de travaux ? Si oui, vous avez deux options : soit vous acceptez de réduire votre prix de vente, soit vous prenez en charge les dits travaux.

3

SE RAPPORTER AUX PRIX DU MARCHÉ

Passé ces étapes, vous disposez de toutes les informations utiles pour estimer un bien. A une exception près : vous ne savez pas quel est l'état du marché pour les biens comparables au vôtre.

Pour cela, il n'y a pas de secret : il faut se renseigner. Consultez des sites d'annonces immobilières entre particuliers, visitez les agences et recherchez-y des biens dont la situation est similaire à la vôtre. Vous obtiendrez ainsi une fourchette de prix possibles concernant votre logement.

Une fois cette étape franchie, déterminez le prix qui vous semble le plus juste. Chaque bien étant unique, il est impossible de donner l'estimation d'un logement-type. Cela est d'autant plus vrai que le marché de l'immobilier entre particuliers change tous les jours. En effet, votre bien a une valeur donnée aujourd'hui. Mais d'ici quelques temps, il peut voir cette valeur augmenter ou réduire de manière significative.

4

FAIRE ESTIMER SON BIEN PAR UN PROFESSIONNEL

La dernière façon d'estimer son bien est tout simplement de laisser cette tâche à un professionnel. En effet, même en restant dans le cadre d'une vente entre particuliers, vous avez toujours la possibilité de faire appel à des experts, de manière ponctuelle. Dans ce cas, un agent se rend chez vous et vous fournit une estimation personnalisée. L'avantage est que celle-ci est réalisée par une personne connaissant le marché, et donc les prix en vigueur actuellement. De plus, certains professionnels dispensent cette estimation gratuitement. En contrepartie, vous devrez faire attention à ce que cette estimation ne vous engage à rien. En effet, l'agent qui se rendra chez vous aura pour objectif de récupérer la vente.

5

SUIVEZ RÉGULIÈREMENT L'ESTIMATION DE VOTRE BIEN

Rien ne vous oblige à réaliser une estimation de votre maison dans le but de la vendre immédiatement. Si vous comptez vendre à long terme, faites réaliser une expertise régulièrement : de cette façon, vous pourrez suivre l'évolution de la valeur du bien. Vous en déduirez alors le meilleur moment pour vendre.