

Actualités

Post#233; par:

Publiée le : 05/03/2010 15:51:58

Si en raison de la baisse des taux et des prix, les conditions d'accès au crédit sont plus favorables, certains emprunteurs ne sont toujours pas de retour sur le marché... Un signe d'amélioration tout de même : le retour progressif des secundo-accédants qui devrait permettre de fluidifier le marché immobilier.

Des conditions plus favorables, en théorie...

En 2009, le crédit à l'habitat, profitant d'un deuxième semestre dynamique, a connu une progression globale de 4 % (source : Banque de France).

Sous l'effet de la baisse des taux de près de 1 point sur 12 mois en 2009, la capacité d'emprunt sur 20 ans pour une même mensualité de 1000 EUR a théoriquement augmenté de 8 %. Combinée à une baisse des prix de 5 %, cela correspondrait à une hausse du pouvoir d'achat immobilier de 13 %. Cela signifie qu'en janvier 2010, un particulier pouvait acheter en moyenne 9 m2 de plus qu'un an plus tôt en remboursant la même mensualité.

Evolution des taux de crédit, de la capacité d'emprunt et du pouvoir d'achat immobilier

Janvier

2007

Janvier

2008

Janvier

2009

Janvier

2010

	Taux sur 20 ans	3,80 %	
4,80 %		4,60 %	3,70 %
	Capacité d'emprunt pour 1 000 EUR/mois		167 928 EUR
	154 093 EUR	156 725 EUR	
169 408 EUR			
	Evolution de la capacité d'emprunt		-
	8,20 %	+ 1,70 %	
+ 8,10 %			
	Prix au m2		2
	(Moyenne nationale, Source : Fnaim)		
607 EUR	2 527 EUR	2 300 EUR	
2 200 EUR			
	Pouvoir d'achat immobilier pour 1000 EUR/mois		
		64,4 m2	
61 m2	68,1 m2	77 m2	
	Evolution du pouvoir d'achat immobilier		
-	5,33 %	+ 11,75 %	
+ 13 %			

Source :

Meilleurtaux.com

Dans la pratique, des inégalités de pouvoir d'emprunt subsistent

Si l'on constate une reprise de la demande de crédit, le phénomène de rattrapage reste majoritaire dans ce retour à l'achat. «*Les particuliers commencent à concrétiser les projets immobiliers qu'ils avaient différés depuis plus d'un an. Certains en ayant profité pour épargner, ce phénomène de rattrapage se traduit notamment par une hausse du montant de l'apport investi* » souligne Sandrine Allonier, responsable des études économiques de Meilleurtaux.com.

Contrairement à ce qu'aurait pu induire une hausse du pouvoir d'achat immobilier, les montants moyens des prêts ont diminué en 2009 de 7,5 %, tout comme les montants moyens d'opérations (- 5 %, soit l'équivalent de la baisse des prix). «*Dans un contexte économique incertain, les emprunteurs n'ont pas profité de la hausse du pouvoir d'achat immobilier pour emprunter plus et acheter plus grand. Ils ont fait le choix d'emprunter moins pour diminuer la durée de crédit, réduire leur taux d'endettement, et profiter de la baisse des prix* » explique Sandrine Allonier.

En janvier 2010, près de 50.000 demandes de crédits ont été déposées sur le site Meilleurtaux, soit 25 % de plus qu'en janvier 2008 et janvier 2007. On constate que ce sont essentiellement des emprunteurs aux revenus plus élevés qui achètent (59 700 EUR de revenus contre 52 000 EUR environ les années précédentes). En janvier 2010, 60 % des clients de Meilleurtaux.com sont d'ailleurs des cadres contre 37 % en janvier 2009 et janvier 2008. Ils ont plus d'apport, empruntent davantage et sur une durée plus courte.

« La baisse des taux n'a pas le même effet de levier pour tous. Seuls les plus aisés ont réellement profité de l'augmentation de leur pouvoir d'achat immobilier. Les autres catégories d'emprunteurs ont préféré diminuer leur taux d'endettement et la durée de leur emprunt. Si les cadres sont de retour sur le marché, une grande partie des emprunteurs reste encore frileuse, notamment en raison du contexte économique encore incertain et du taux chômage élevé » analyse Sandrine Allonier.

Des signes encourageants

La part des compromis de vente signés a augmenté : au mois de janvier 2010, sur les 50.000 demandes de crédits déposées sur le site Meilleurtaux, plus d'un tiers présente un compromis de vente signé, contre un quart seulement il y a un an.

Les secundo-accédants reviennent progressivement sur le marché. Ils représentent en janvier 2010, 38,6 % des dossiers déposés, contre 33,8 % en janvier 2009.

« Ce retour des secundo-accédants est une bonne chose car il conditionne le retour à la fluidité du marché. En achetant de nouveaux biens avec de plus grandes surfaces, ils libèrent de plus petites surfaces pour les primo-accédants qui peinent aujourd'hui à trouver des 2/3 pièces. La moindre frilosité des banques pour les crédits relais va également dans le bon sens car elle devrait permettre de soutenir le retour des secundo-accédants », explique Sandrine Allonier.

Taux fixes de crédits immobiliers*

	15 ans	30 ans	20 ans
25 ans	3,55 %	4,30 %	3,65 %
3,65 %			

* Meilleurs taux du marché, hors assurance, pour un excellent dossier.
Assurance : prévoir entre 0,20 % et 0,32 % selon l'emprunteur (âge, fumeur/non fumeur...). Source : Meilleurtaux.com

Source : www.meilleurtaux.com

Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier
Communiqué du 16 février 2010