



EMPRUNTIS.com
votre courtier bancassurance

MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants

Deux expertises complémentaires

Les taux du crédit immobilier

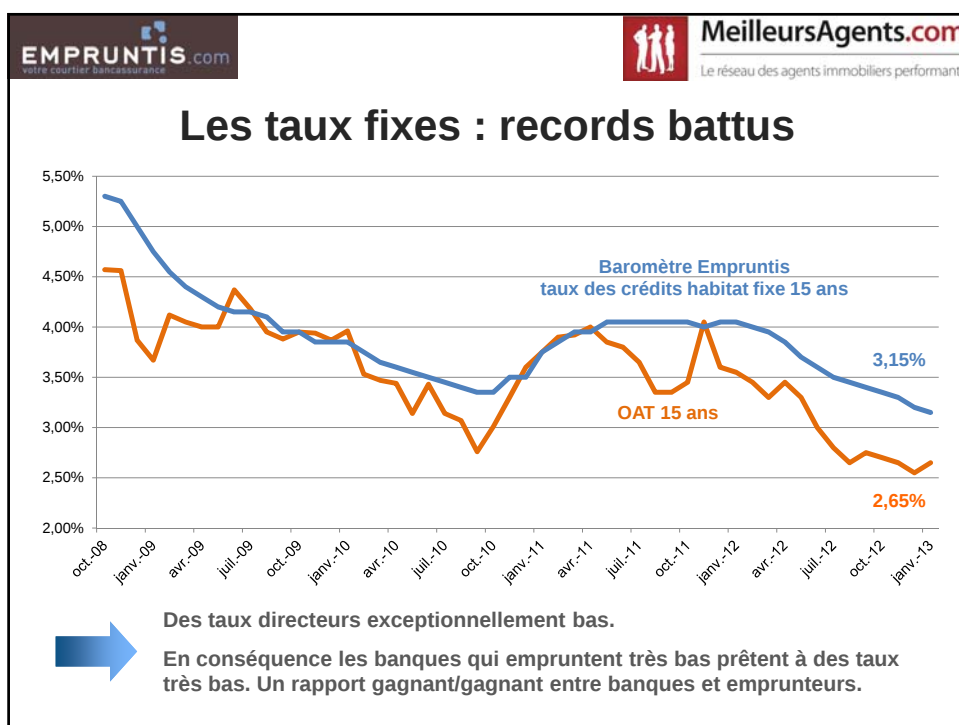
Les prix de l'immobilier




MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants

La situation du crédit








La durée moyenne en recul

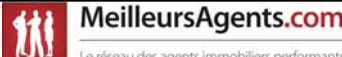
2008 T1	2009 T1	2010 T1	2011 T1	2011 T4	2012 T1	2012 T4
21,6	20,1	19,9	20,4	20,1	19,2	19,2

Durée moyenne du prêt en années

3 raisons:



- Raréfaction des durées longues dans l'offre bancaire
- Diminution de la part des primo-accédants
- Surreprésentation des secundo-accédants qui empruntent sur des durées plus courtes

Quid des banques?

Les signes négatifs :

- Critères d'octroi toujours appliqués à la lettre.
- Pas de réouverture des durées longues.
- Vigilance renforcée des établissements bancaires sur stabilité financière/secteur d'activité.
- Etude dossier très approfondie (budget transport, essence, chauffage) tout est passé à la loupe et intégré dans le calcul de risques.
- Recentrage sur clientèle haut de gamme avec multiplication des produits sur ce segment y compris des banques peu positionnées auparavant.



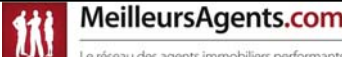

Quid des banques?

Les signes positifs:

- Taux exceptionnellement bas (1 point de baisse effective sur une année) :
 - resolvabilisation sur 1 an des ménages à conditions identiques d'octroi.
 - grosses décotes possibles (jusqu'à 0,50% en dessous des barèmes affichés pour les très bons dossiers et 0,30% en moyenne pour les dossiers « classiques »).
- Prêts à 110% pour investissement locatif de retour sur le marché.
- L'apport n'est pas la condition numéro 1, ce sont les revenus.
- Des baisses sont encore possibles dans les semaines à venir.



Des taux très bas avec des conditions d'octroi prudentes mais réalistes.

Impact de la baisse des taux

Base dossiers finançables en janvier 2012

Base	100 Jan 2012	120 Jan 2013
		
Taux		-1%
Prix	=	=
Evolution		+20%



La baisse des taux d'1 point en 1 an a resolvabilisé 20% des emprunteurs.

Bémol : ils ne sont malgré tout pas revenus sur le marché (cf baisse des transactions).




Focus sur le rachat de crédit

- 50% de demandes aujourd'hui vs. 20% en septembre 2012
- Quand faire un rachat de crédit :
 - 1) 1 point d'écart entre taux de son crédit et taux pratiqué actuellement
 - 2) Etre dans le premier tiers de son prêt
 - 3) Disposer d'un capital restant dû de 50 000€ minimum

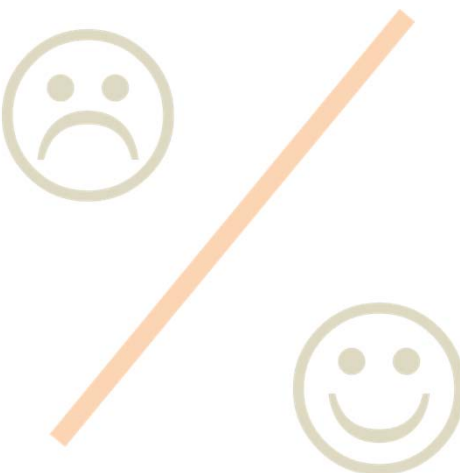
NB : si crédit important (supérieur à 250 000€) et durée restante très longue (supérieure à 20 ans), le rachat peut présenter un intérêt avec un écart de taux inférieur à 1 point.


Un rachat de crédit c'est en moyenne :

- 25 000€ de gain sur le coût total du crédit
- durée plus courte de 3 années.




La situation du marché immobilier



 MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants

Ce que nous annonçons pour 2012

- 30 % d'acheteurs en moins
- 20 % de vendeurs en moins
- Volumes en baisse de 15 à 20 %
 - ✓ **680 000 en 2012** (résultat 650 000)
 - ✓ **65 000 logements neufs** (résultat 65 000)
- Prix en baisse de -5 à -15 % (résultat +0,5 à -5%)

(Baromètre de février 2012 et Conférence du 22 mars 2012)

 MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants

2012 : pourquoi les prix ont-ils résisté alors que les volumes chutaient ?

- Les taux d'intérêt ont baissé
- Les vrais vendeurs se sont faits presque aussi rares que les vrais acheteurs
- Les biens de moindre qualité se sont moins vendus



Qu'attendre de 2013 ?

- Encore moins de vendeurs qu'en 2012
- Mais a priori pas moins d'acheteurs
- Les volumes vont encore baisser
- Après la tornade, les aigles et les dindes ne se côtoient plus :
 - les prix vont se "stratifier"
 - les indices vont mécaniquement baisser





Un pronostic ?

- Moins de 600 000 ventes dans l'ancien
- Moins de 50 000 ventes dans le neuf
- Maintien des prix pour les zones et les biens de meilleure qualité
- Baisse des prix de 5 à 10% ailleurs
- Une certitude : pertes d'emplois et de recettes fiscales

Comment le pouvoir d'achat immobilier des Français a-t-il évolué ?



De quoi dépend le pouvoir d'achat immobilier ?

- Revenus
- Prix du m²
- Taux d'intérêt
- Critères d'octroi
(% du revenu, apport)

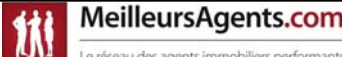


Des facteurs qui dépendent en grande partie du lieu et qui évoluent dans le temps




Indicateur du pouvoir d'achat immobilier en régions – 2^e édition

- Méthodologie
 - Données prises en compte
 - revenus nets des ménages ville par ville (INSEE)
 - taux d'intérêt par région (Empruntis)
 - prix au m² en temps réel localisés (MeilleursAgents.com)
 - critères d'octroi (33 % d'endettement)
 - durée du crédit (20 ans)
 - apport (5 %)
- Indicateur : pouvoir d'achat immobilier
 - Nombre de m² achatables par un ménage moyen et par ville

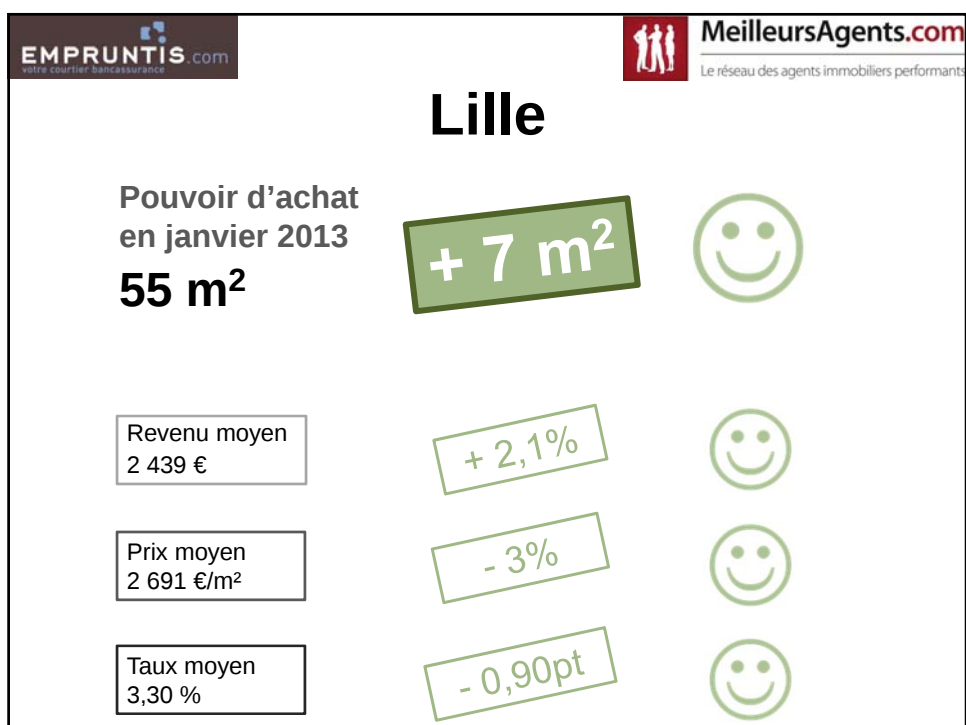
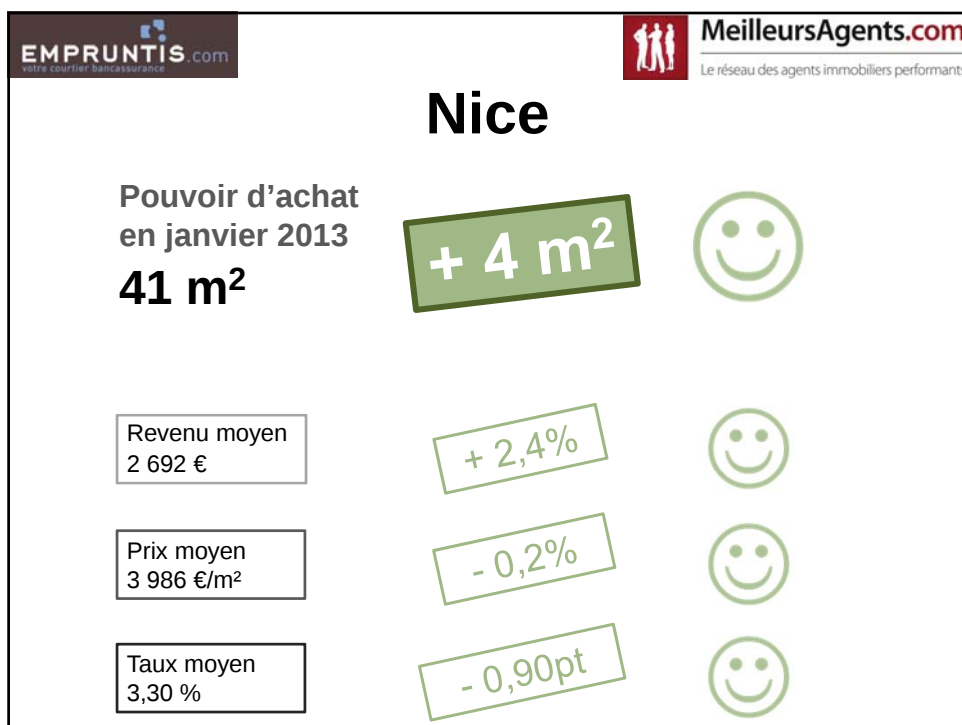



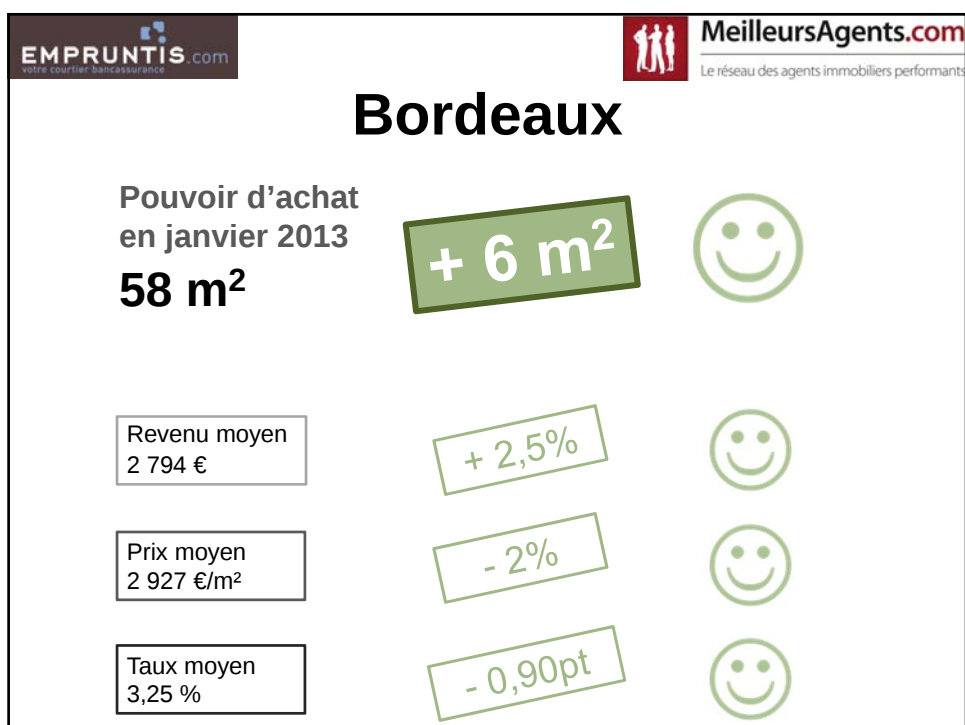
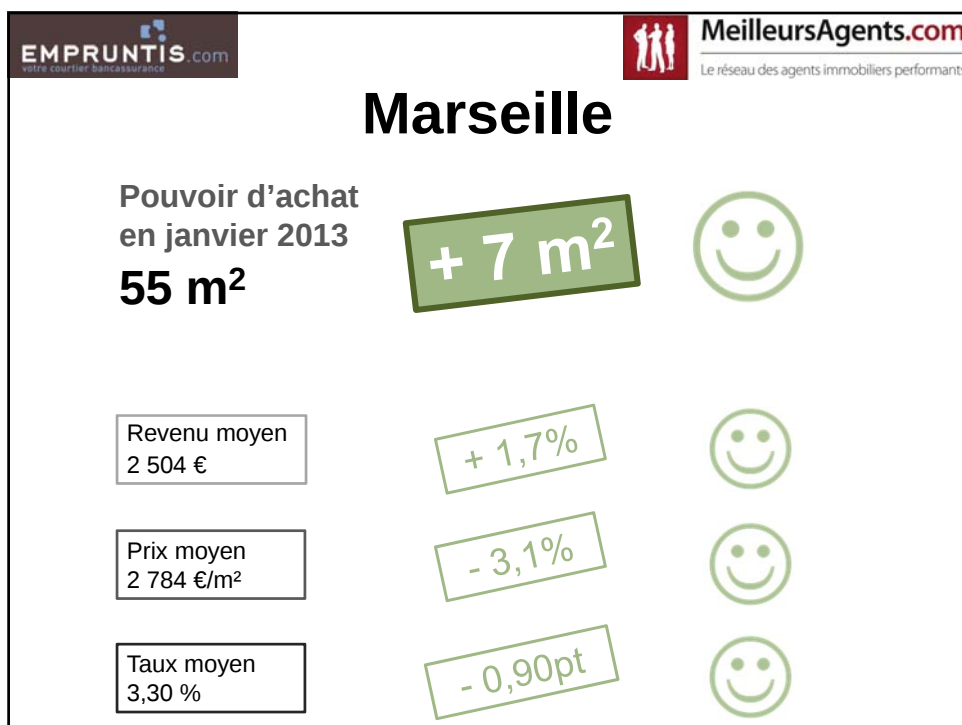
Paris

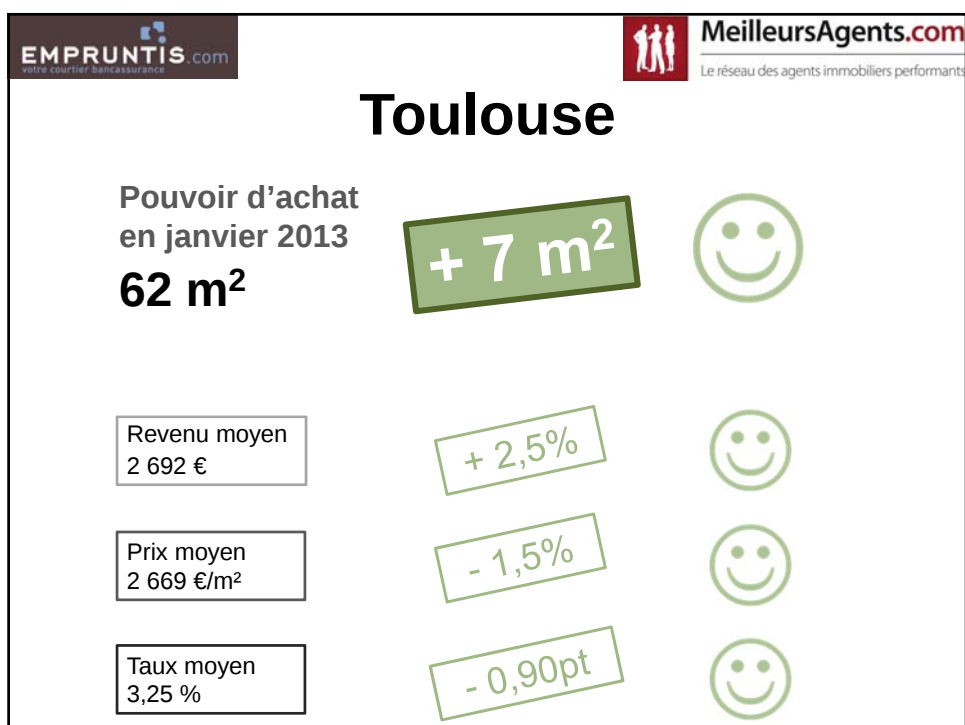
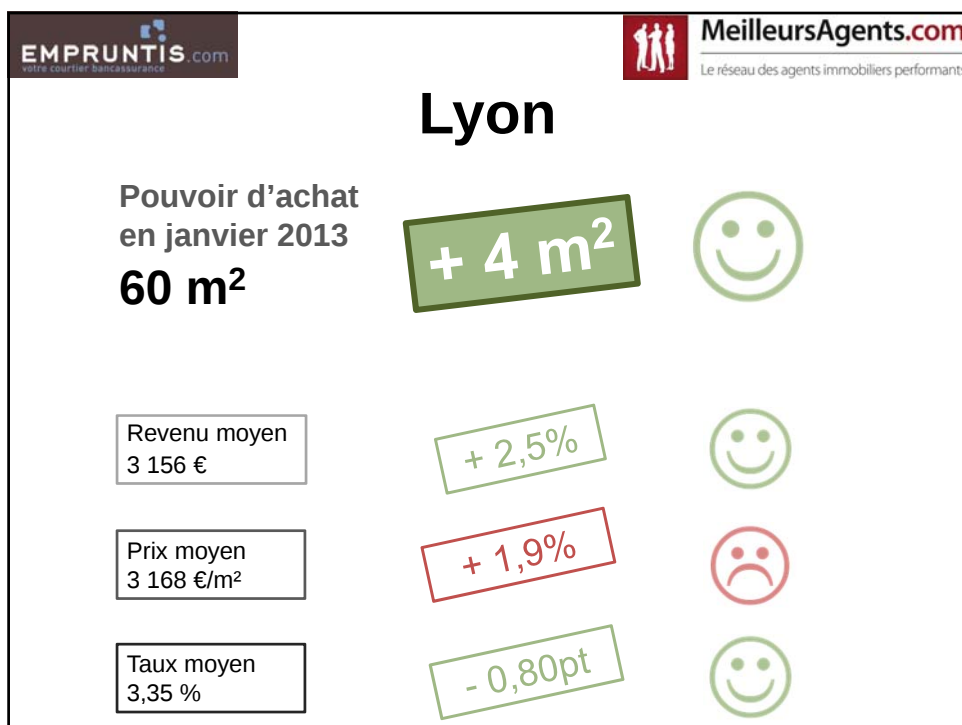
Pouvoir d'achat en janvier 2013

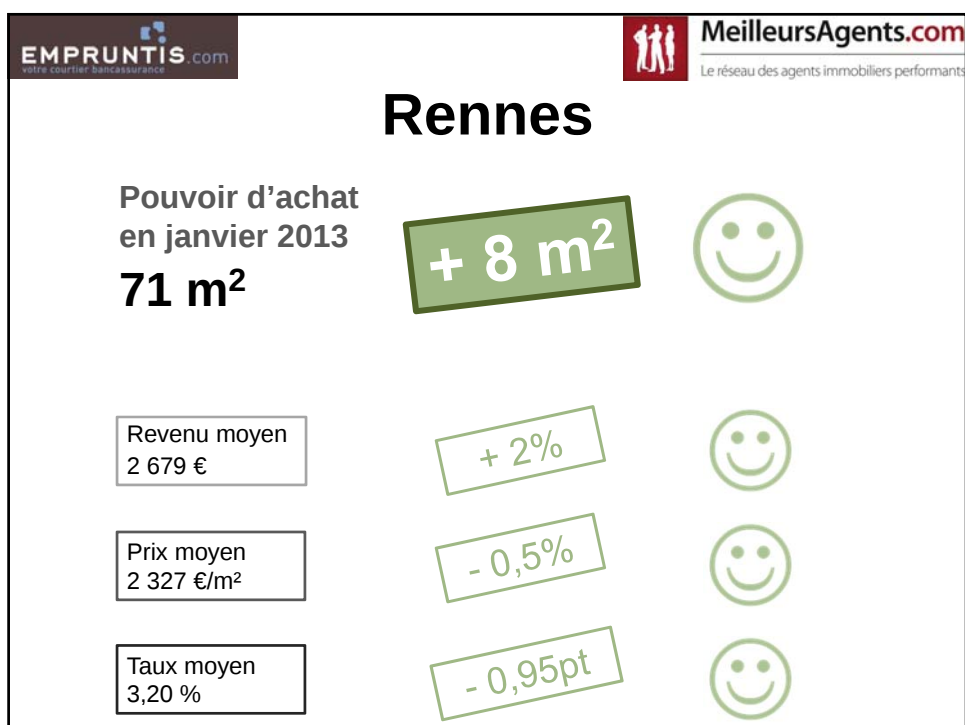
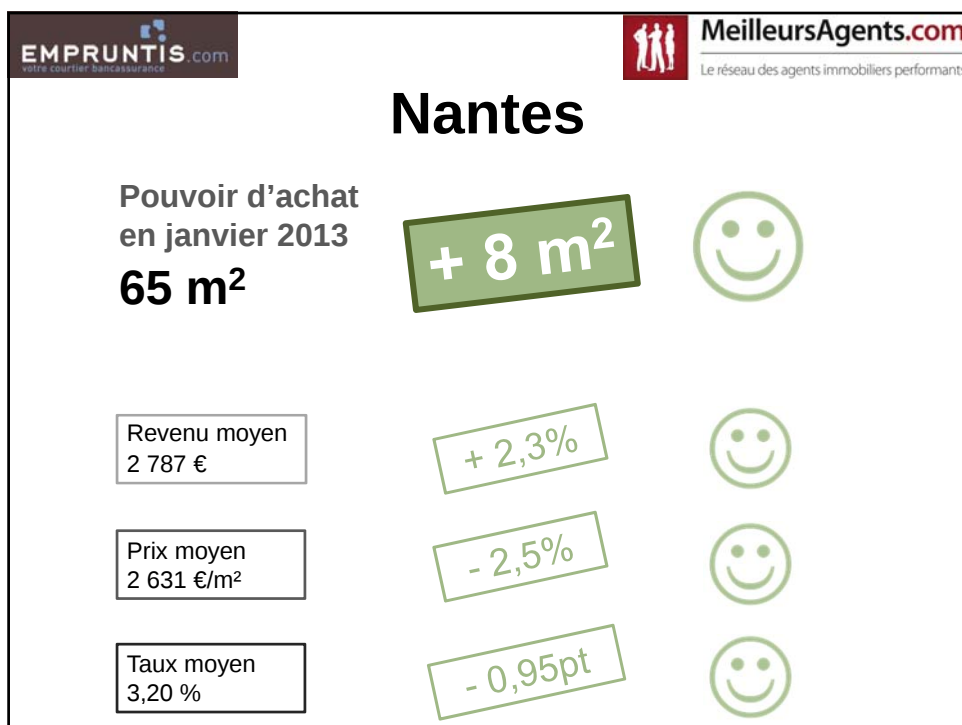
36 m²

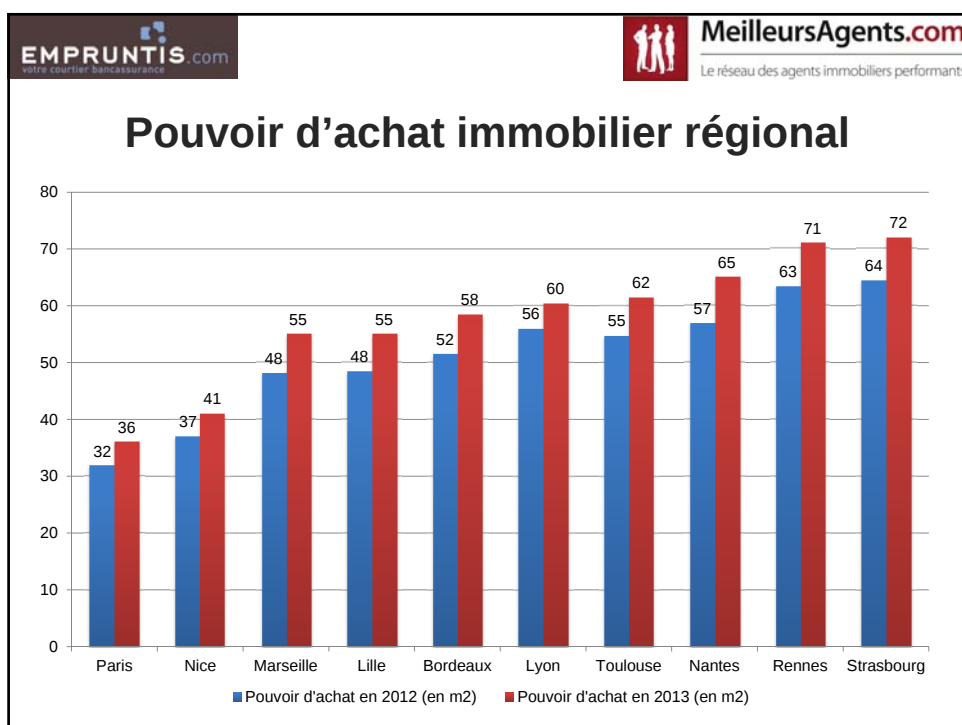
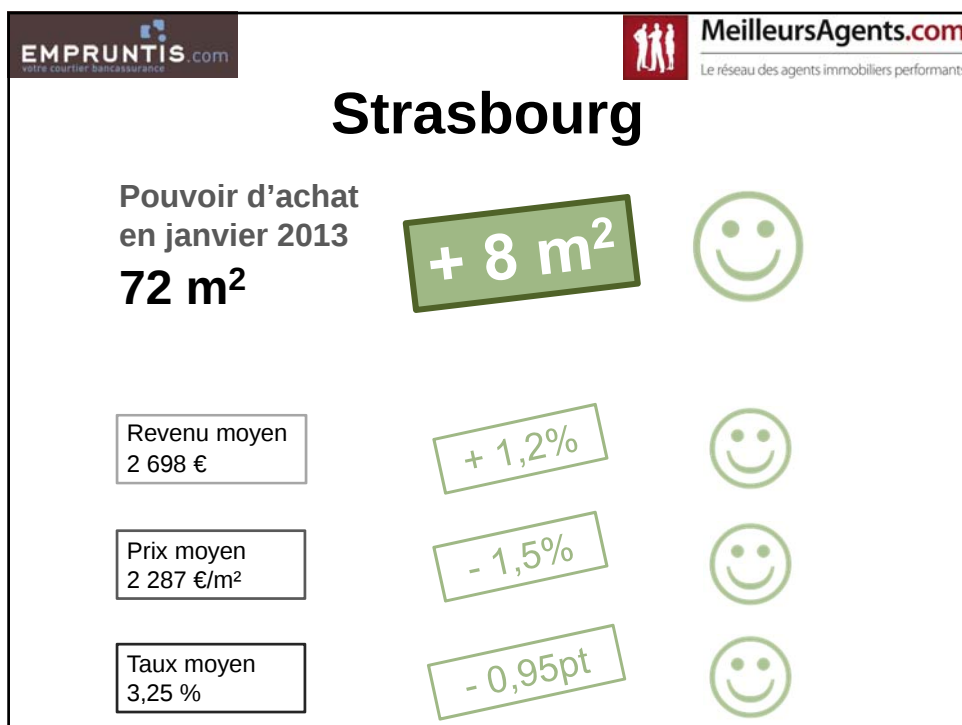
Revenu moyen 4 908 €	+ 4 m ²	
Prix moyen 8 365 €/m ²	+ 4%	
Taux moyen 3,25 %	+ 0,5%	
	- 0,95pt	















MeilleursAgents.com
 Le réseau des agents immobiliers performants

Pouvoir d'achat immobilier régional

	Revenus moyens/ménage (INSEE)	Prix/m² jan. 2013 (MeilleursAgents.com)	Taux 2013 (Empruntis)	Pouvoir d'achat en m² 2012	Pouvoir d'achat en m² 2013
Strasbourg	2 698 €	2 287 €	3,25%	64	72
Rennes	2 679 €	2 327 €	3,20%	63	71
Nantes	2 787 €	2 631 €	3,20%	57	65
Toulouse	2 692 €	2 669 €	3,25%	55	62
Lyon	3 156 €	3 168 €	3,35%	56	60
Bordeaux	2 794 €	2 927 €	3,25%	52	58
Marseille	2 504 €	2 784 €	3,30%	48	55
Lille	2 439 €	2 691 €	3,30%	48	55
Nice	2 692 €	3 986 €	3,30%	37	41
Paris	4 908 €	8 365 €	3,25%	32	36



EMPRUNTIS.com
votre courtier bancaire



MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants

De 2012 à 2013 : tout le monde y gagne

	Variation prix/m²	Variation de taux	Variation capacité emprunt	Variation pouvoir d'achat (en m²)	Variation pouvoir d'achat (en %)
1. Nantes	-2,5%	-0,95 pt	+10%	+8	+14%
2. Lille	-3,0%	-0,90 pt	+10%	+7	+14%
3. Toulouse	-1,5%	-0,90 pt	+10%	+7	+13%
4. Marseille	-3,1%	-0,90 pt	+9%	+7	+13%
5. Bordeaux	-2,0%	-0,90 pt	+10%	+6	+13%
6. Paris	+0,5%	-0,95 pt	+12%	+4	+13%
7. Strasbourg	-1,5%	-0,95 pt	+9%	+8	+12%
8. Rennes	-0,5%	-0,95 pt	+10%	+8	+11%
9. Nice	-0,2%	-0,90 pt	+10%	+4	+11%
10. Lyon	+1,9%	-0,80 pt	+9%	+4	+8%

Merci


EMPRUNTIS.com
votre courtier bancassurance



MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants