

Conférence de presse

Entre hausse des taux et hausse des prix



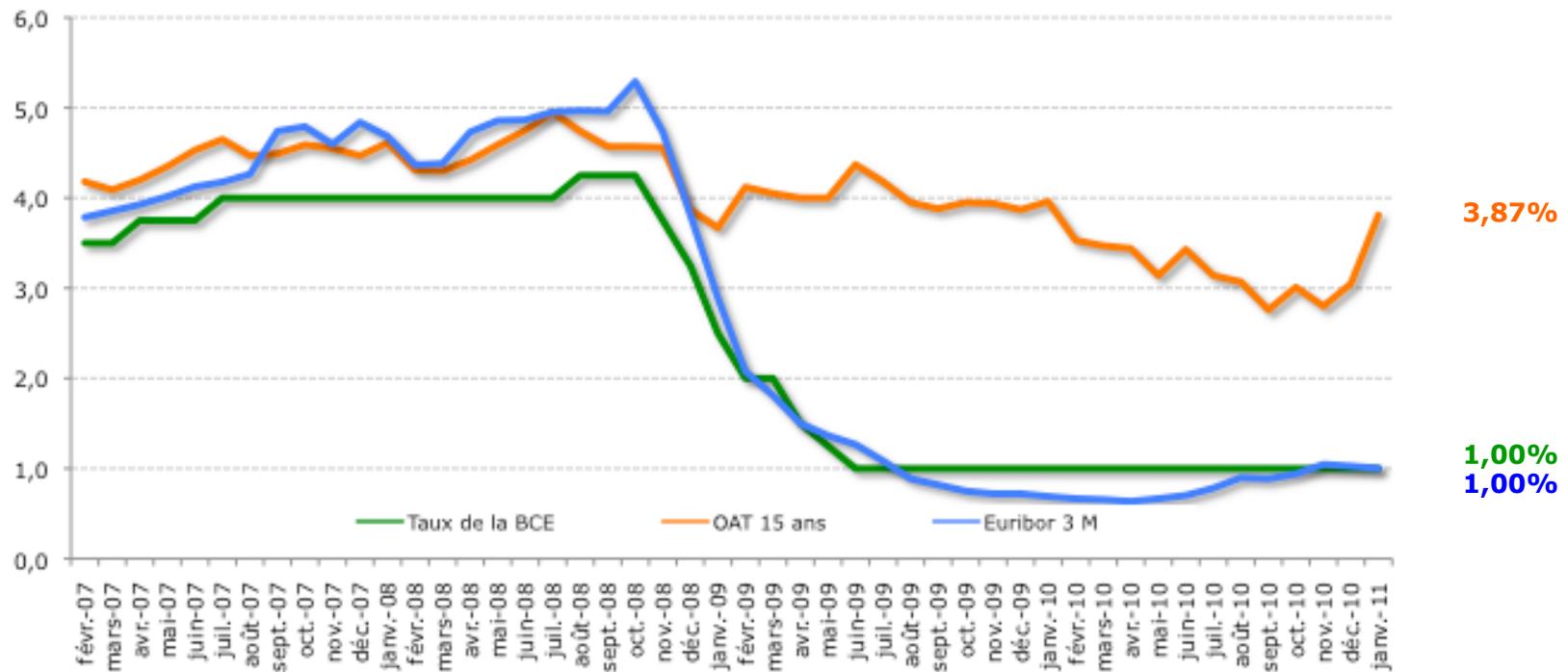
Direction de la communication : Maël Bernier: 06.32.86.92.98 / 01.77.93.36.57
mael.bernier@empruntis.com

- 1. Taux : la fin de l'état de grâce**
2. Quel impact sur les crédits immobiliers ?
3. Paris : c'est la folie !

Les taux du marché.

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



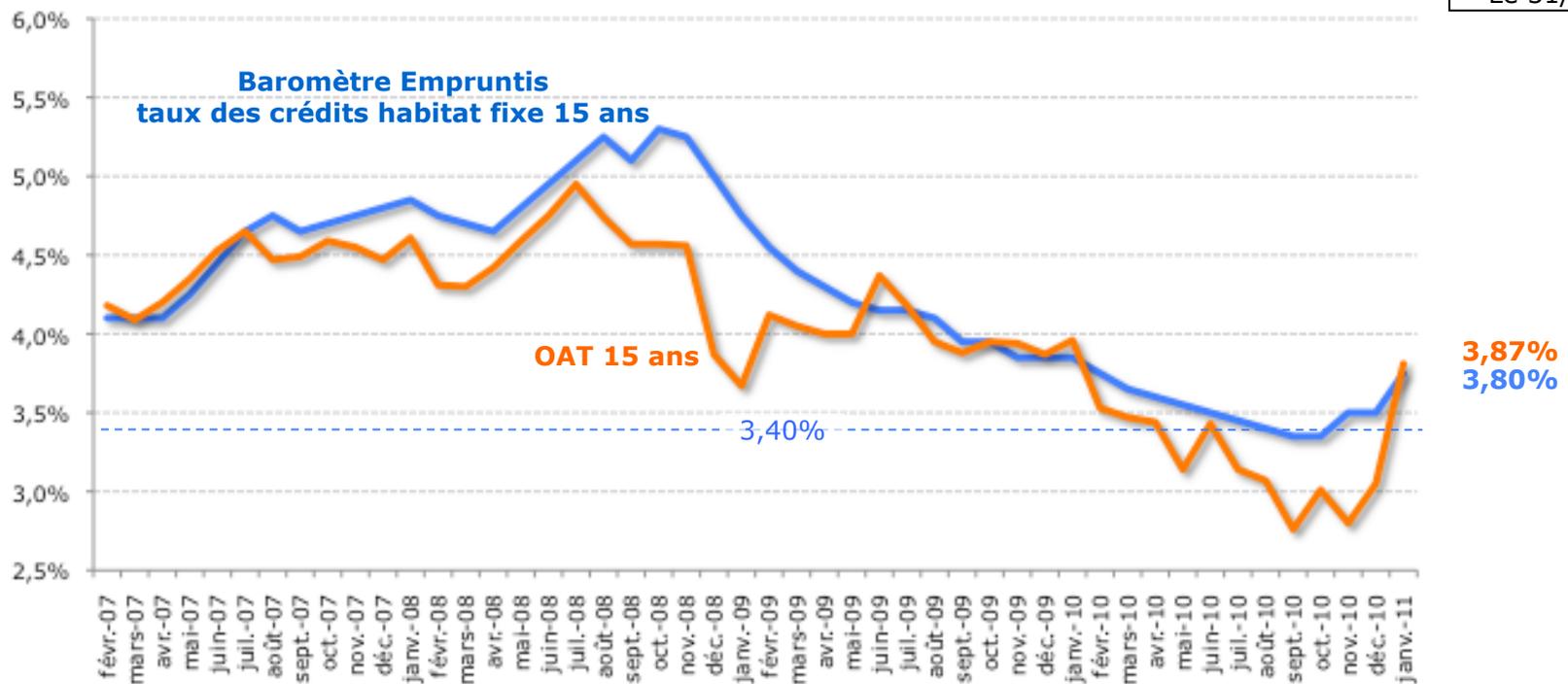
L'inquiétude sur la dette des états européens pousse le rendement des OAT vers le haut.

Sources : Empruntis, Banque de France, Euribor-rate.eu, Natixis

Les taux fixes : la fin de la baisse cette fois ?

Evolution des taux fixes **15 ans** et **OAT**

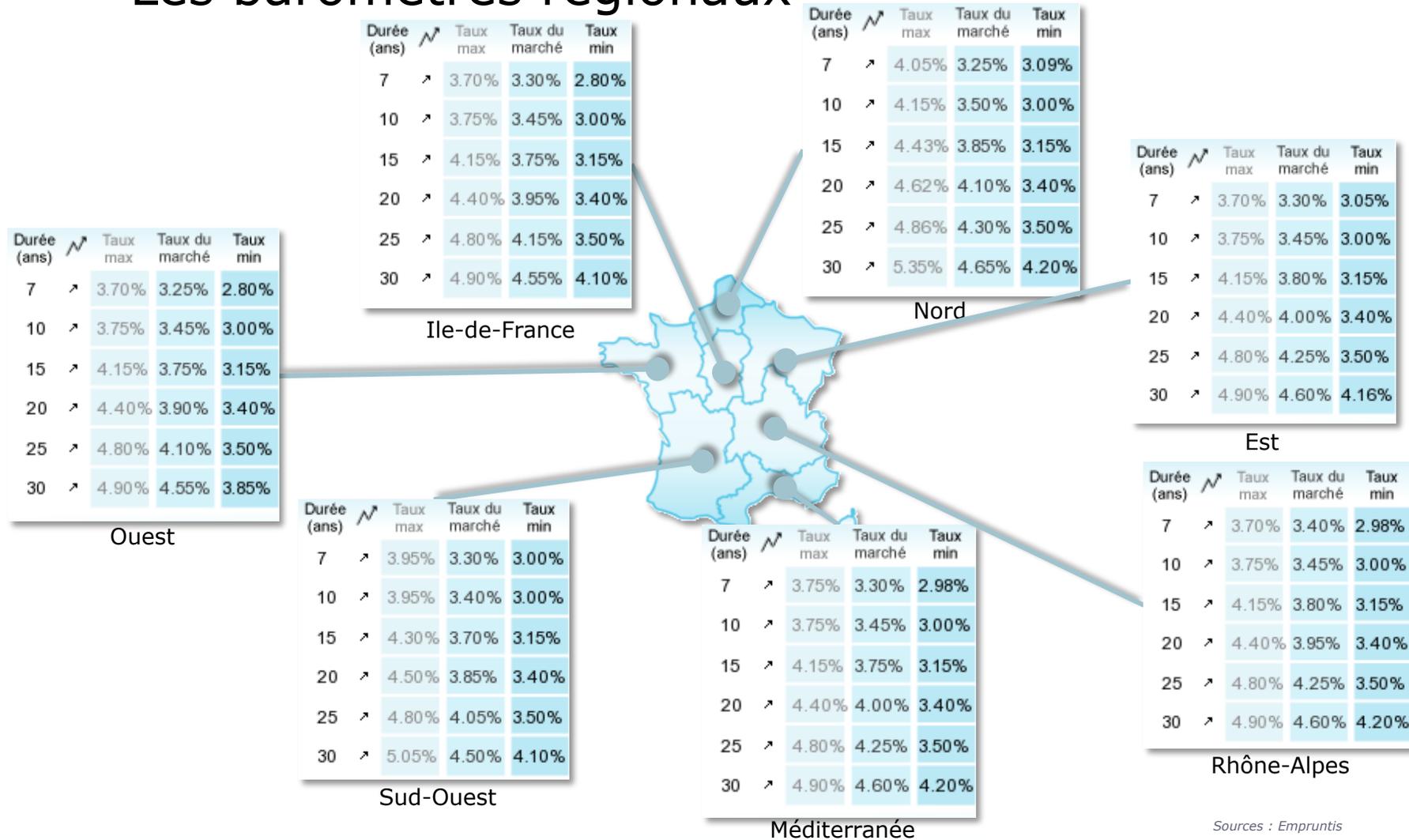
France : taux d'intérêt en %



La conséquence logique est la remontée des taux de crédit. C'est une hausse historique : +0,45 sur le 15 ans en 2 mois.

Sources : Empruntis, Natixis

Les baromètres régionaux

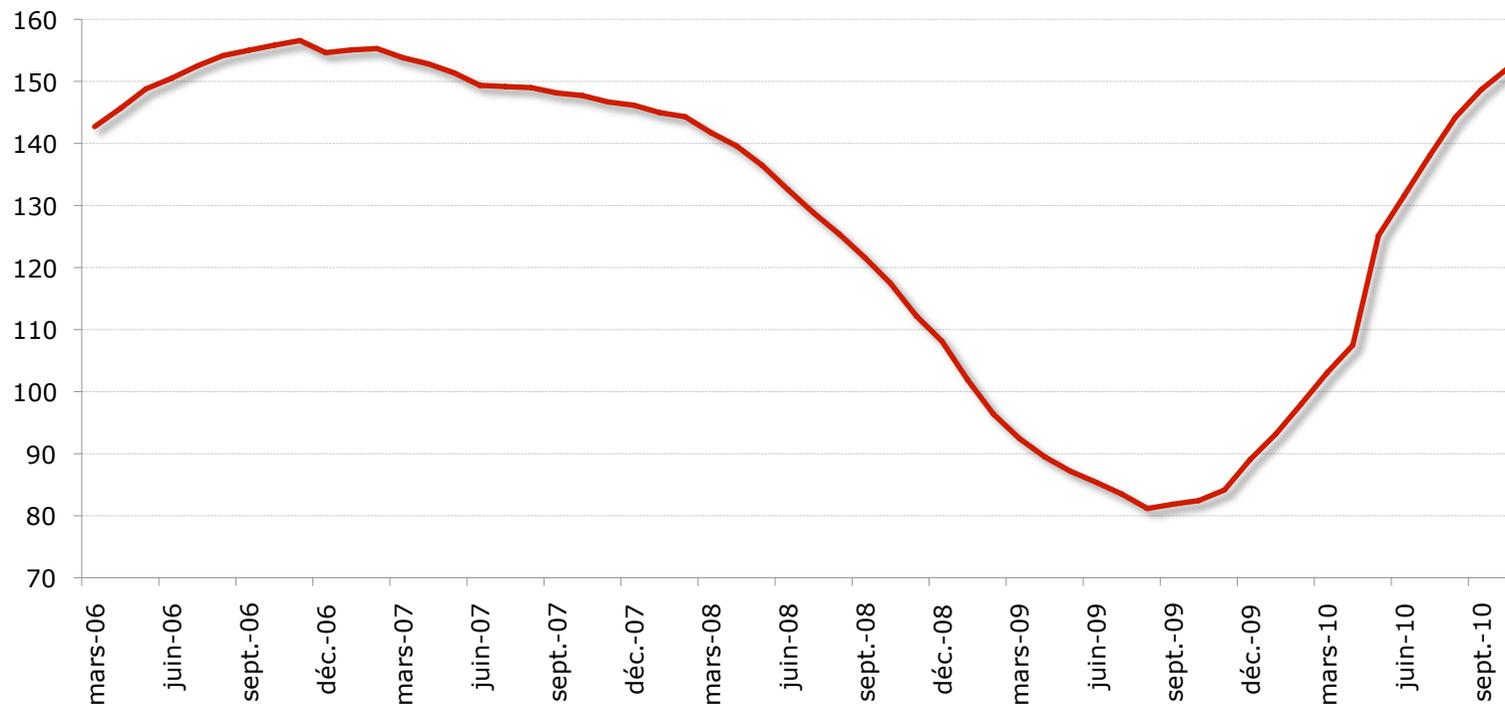


Sources : Empruntis

1. Taux : la fin de l'état de grâce
2. **Quel impact sur les crédits immobiliers ?**
3. Paris : c'est la folie !

La production bancaire.

Cumul sur 12 mois de la production de crédit à l'habitat (mises en force), en milliards d'euros

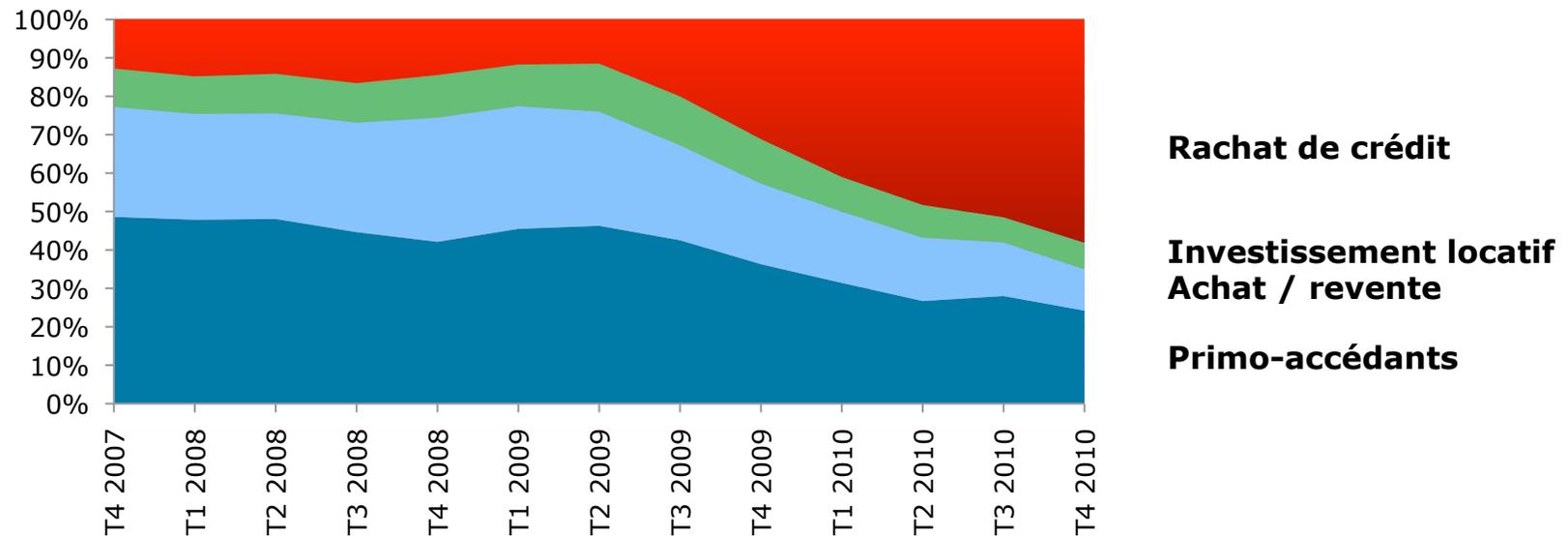


La production bancaire a rebondi quasiment à son niveau historique, dopée par le rachat.

Sources : Banque de France

Les taux bas dopent le rachat de crédit.

Proportion des types de projets



Le rachat de crédit qui compte pour une part importante de la production bancaire va se réduire fortement.

La durée moyenne des prêts à la hausse ?

Durée moyenne du prêt en années

2007 T1	2008 T1	2009 T1	2009 T2	2009 T3	2009 T4	2010 T1	2010 T2	2010 T3	2010 T4
21,3	21,6	20,1	20,1	20,0	20,2	19,8	19,4	19,6	20,3



Après une décrue de la durée moyenne des prêts imputable au resserrement du marché et au retrait des produits « longs », la durée repart à la hausse : c'est le premier mécanisme d'ajustement des particuliers à la hausse des taux.

Evolution du coût du crédit : exemple.

Emprunt de 150 000 € sur 20 ans

	Taux moyen	Mensualité	Coût du crédit
Octobre 2005	3,50%	870 €	58 785 €
Octobre 2008	5,40%	1 023 €	95 520 €
Octobre 2009	4,05%	913 €	69 120 €
Octobre 2010	3,55%	874 €	59 760 €
Janvier 2011	4,00%	909 €	68 160 €

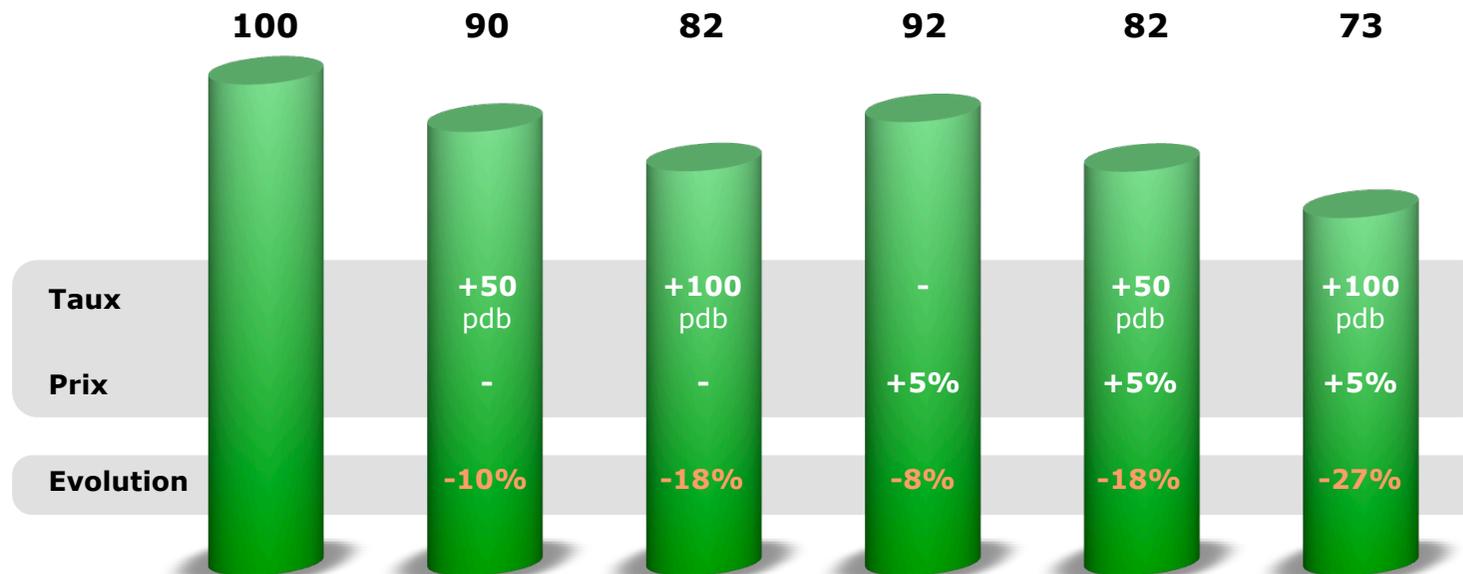


**En trois mois le coût total du crédit a pris 13% soit près 10 000 €.
On a reperdu ce qui avait été gagné en 1 an !**

Sources : Empruntis

Evolution depuis la hausse des taux

Evolution du nombre de dossiers finançables en base 100⁽¹⁾

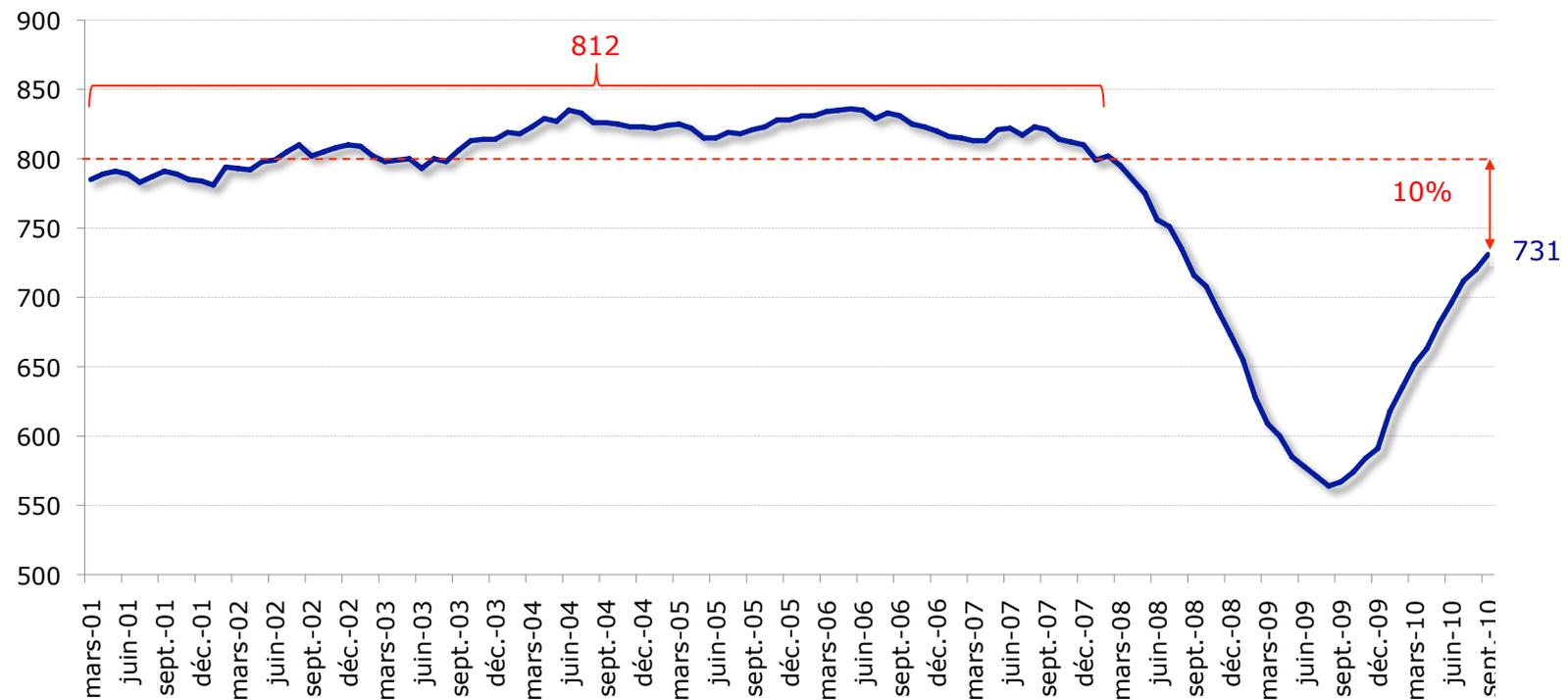


Le scénario le pire (disparition d'environ un quart des finançables) est aussi le plus probable.

(1) : Base 100 = tous les dossiers finançables entre octobre et décembre 2010

Transactions

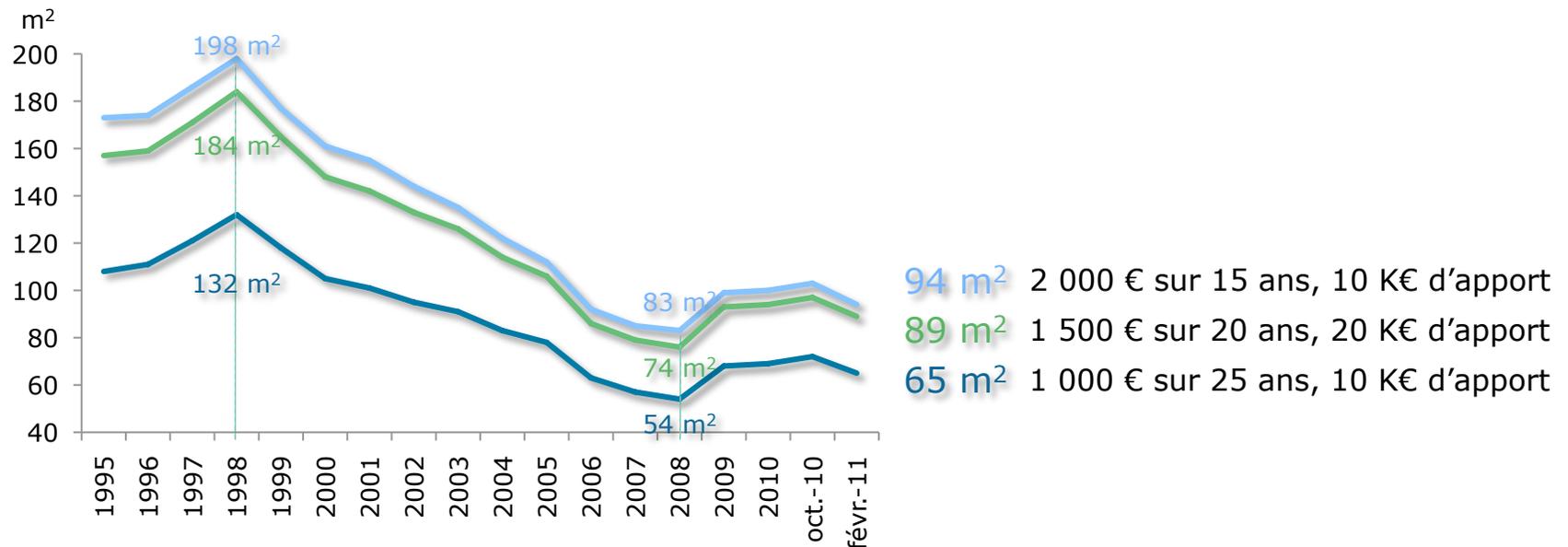
Evolution du nombre de transactions résidentielles dans l'ancien cumulées sur 12 mois ('000)



Toujours 10% en deçà de son « niveau de forme ».

Evolution du pouvoir d'achat immobilier⁽¹⁾.

Surface achetable pour une mensualité et un apport donné.



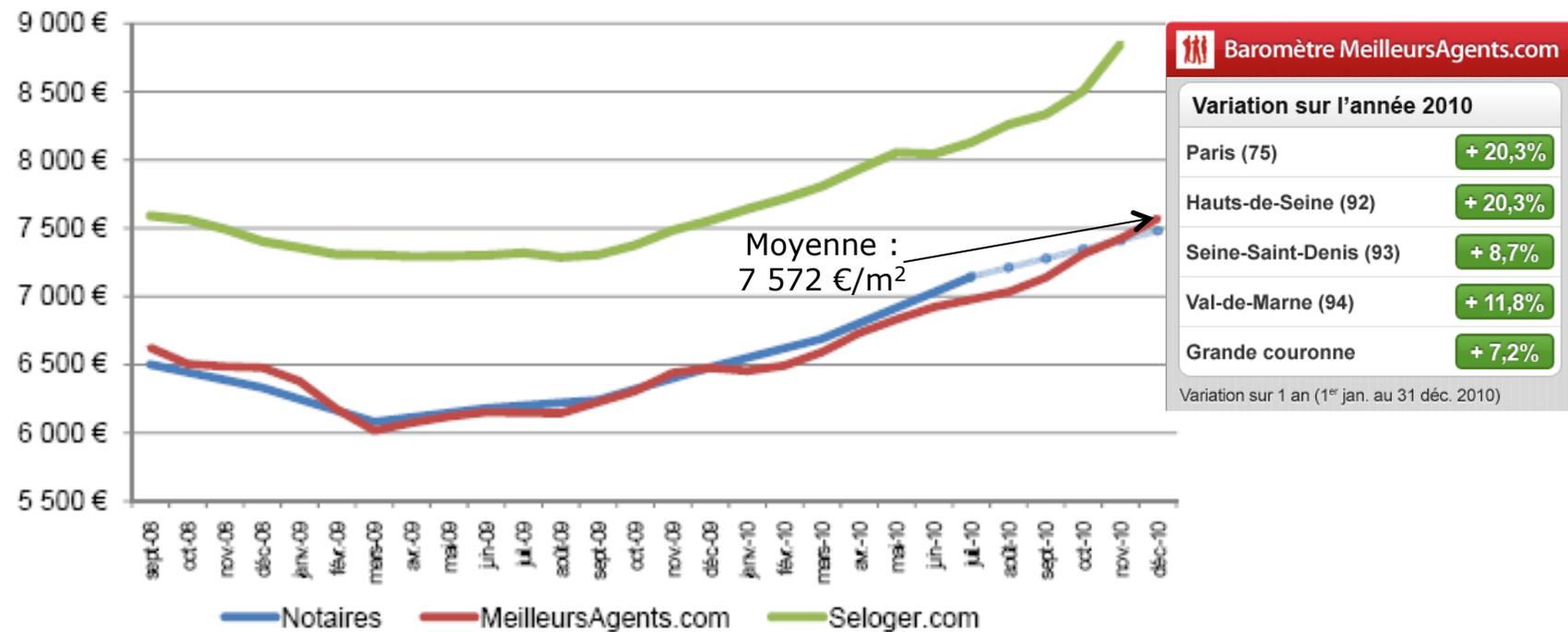
Evidemment le pouvoir d'achat immobilier est assez fortement impacté par la hausse des taux ayant déjà eu lieu

(1) : évolution de la capacité d'achat à mensualité constante.

- 1. Taux : la fin de l'état de grâce**
- 2. Quel impact sur les crédits immobiliers ?**
- 3. Paris : c'est la folie !**

Les prix à Paris flambent

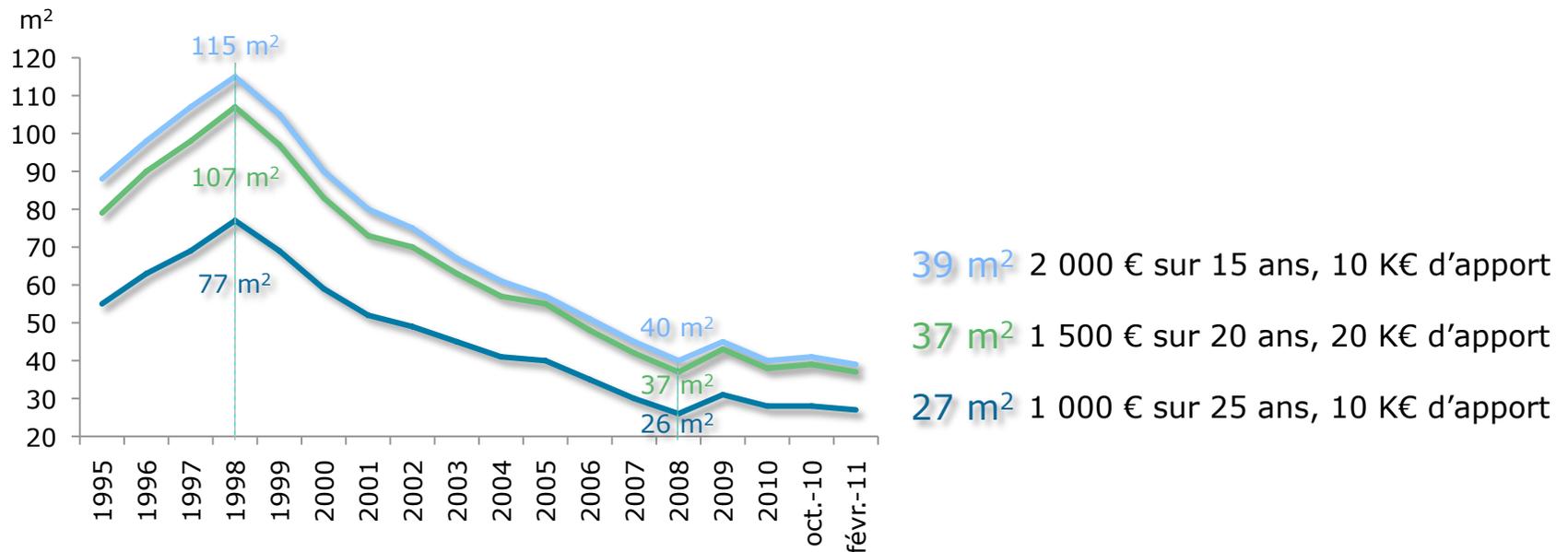
Evolution du prix / m² depuis septembre 2008 à Paris



Les prix ont augmenté de +20,3% en 2010 à Paris

Evolution du pouvoir d'achat immobilier à Paris⁽¹⁾.

Surface achetable pour une mensualité et un apport donné.



La situation aujourd'hui est aussi tendue qu'en 2008 au plus fort de la crise.



La surface achetable a diminué de 70% en 12 ans pour une même mensualité !

(1) : évolution de la capacité d'achat à mensualité constante. Paris intra-muros

Sources : Notaires, Empruntis

Explications et perspectives

EXPLICATIONS

- Rareté du foncier
- Limite de l'exercice de fuite vers la périphérie avec notamment l'augmentation du coût des transports
- Effet d'entraînement (surestimation des prix de vente, anticipation de la hausse future)

PERSPECTIVES

- Rallongement des durées de ventes (déjà notée par certains réseaux)
- A nouveau un marché très dur pour les primo-accédants
- Ralentissement de la hausse des prix pour 2011



Alors que les politiques lancent des ballons d'essai pour trouver les thèmes porteurs de la présidentielle de 2012, la difficulté croissance à devenir propriétaire risque de faire un retour inattendu.

EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

by Empruntis
Broker France
EXPERT EN CRÉDIT IMMOBILIER

Geoffroy BRAGADIR
Fondateur

EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

by Empruntis
Broker France
EXPERT EN CRÉDIT IMMOBILIER

Mael BERNIER
Directrice de la Communication

Contacts presse:

Maël Bernier
01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98
mael.bernier@empruntis.com

Douha Chérif (*Agence Wellcom*)
01.46.34.60.60
dch@wellcom.fr