Automne 2022 : Comment évolue le pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf ?

Saint Denis le 25 octobre 2022 – Empruntis, spécialiste du courtage en crédit publie son baromètre semestriel du marché immobilier neuf dans 10 villes de France en partenariat avec Trouver-un-logement-neuf.com, portail Internet spécialiste de l'immobilier neuf.

Consultez la totalité des infographies du baromètre du neuf Empruntis ici.

Avec son partenaire, Empruntis propose une analyse de l'évolution des taux de crédit immobilier et des prix dans le neuf, dans le but d'évaluer le pouvoir d'achat des Français sur ce marché.

- En quelques mois, dans les 10 grandes villes étudiées, les taux ont considérablement augmenté.
- Forte augmentation des prix de l'immobilier neuf dans la plupart des grandes villes depuis le printemps, en dehors de Paris et Lille.

Prix du neuf : la forte envolée

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020, la hausse des coûts des matériaux et de l'énergie, une offre qui peine à se renouveler faute de permis de construire délivrés dans les dix plus grandes villes de France, les prix de mise en vente des programmes neufs augmentent fortement depuis le printemps. Le marché du neuf à Paris reste toutefois à part de la tendance haussière, les rares nouvelles opérations s'éloignant toujours un peu plus du centre de la capitale.

« *Acheter, aujourd'hui, dans une des grandes villes de ce top 10, un appartement neuf aux dernières normes techniques et énergétiques, au confort de vie optimisé avec espaces extérieurs, c'est se constituer un patrimoine immobilier de valeur sur le long terme puisque les nouveaux projets immobiliers y sont de plus en plus rares* », détaille Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

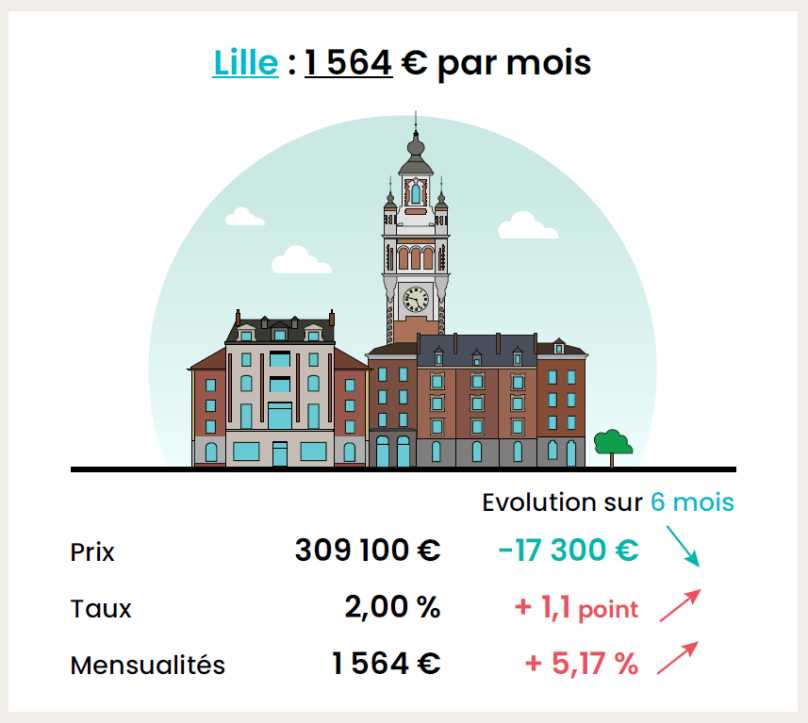
Véritable hausse des taux immobiliers

Déjà en hausse lors de notre précédent baromètre en mars, les taux de crédit immobilier continuent d'augmenter de 41 points de base (à Paris) à 110 points de base (à Strasbourg et Lille). En ce moment sur 20 ans, le taux minimum (hors négociation) varie selon les villes étudiées entre 1,48% et 2,17%.

« Depuis le mois de février, les taux immobiliers n'ont pas cessé de croître y compris pour les meilleurs profils. En plus de l'épargne dont elles disposent, les banques pour accorder des prêts, doivent emprunter sur les marchés financiers. Elles répercutent sur les taux de crédit la hausse du coût de l'argent qui a flambé ces derniers mois. » indique Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.

Partout en France, le pouvoir d'achat immobilier neuf est en baisse

L'augmentation des prix presque partout en France associée à celle des taux entraîne un recul du pouvoir d'achat des Français. La mensualité pour l'achat d'un 3 pièces neuf est en hausse dans les dix plus grandes villes de France y compris là où les prix baissent. C'est le cas par exemple à Lille où la baisse de prix évalué à 17 300 € ne permet pas de compenser la hausse des taux.



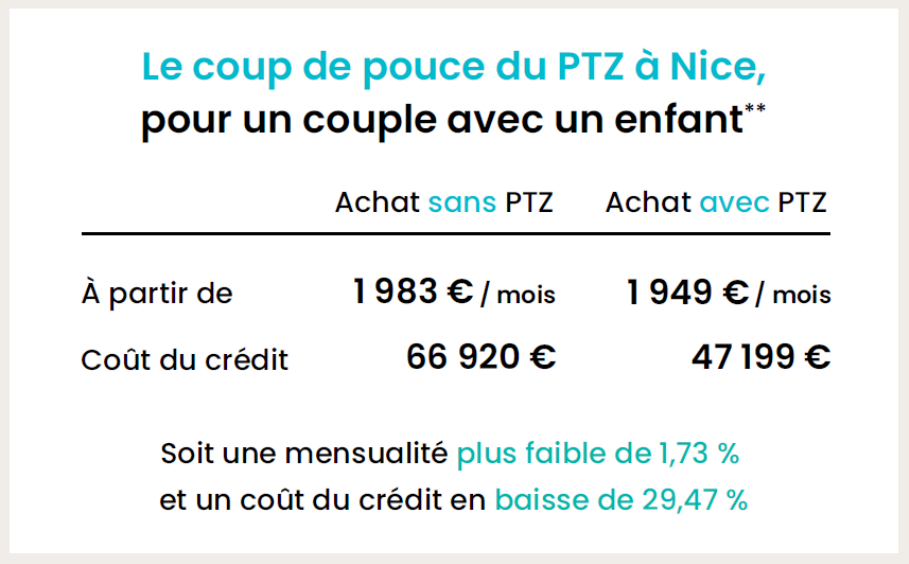
Dans le détail, les mensualités de crédit immobilier (hors assurance) sur 20 ans se situent entre 1 400 € à Toulouse et 4 090 € à Paris.

C'est à **Nantes** que nous notons la plus forte progression du budget mensuel dédié à l'achat immobilier : +**19,14%.** Cela se traduit par une mensualité à 1 786 € contre 1 499 € au printemps dernier, soit **quasiment 300 € de plus**. Ensuite, viennent dans l'ordre :

- **Strasbourg +18,57%** soit une mensualité de 1 640 €
- **Toulouse + 17,29%**, soit une mensualité de 1 400 €
- **Bordeaux +16,1%** soit une mensualité de 1700 €
- **Marseille +14,74%** soit une mensualité de 1 499 €
- **Nice +12,38%** soit une mensualité de 1983 €
- **Montpellier +9,01%** soit une mensualité de 1 575 €
- **Lyon +7,93%,** soit une mensualité 1 991 €
- **Lille +5,17%** soit une mensualité de 1 564 €
- **Paris +3,54%** soit une mensualité de 4 091 €

Le coup de pouce du PTZ

C'est le moment de profiter du PTZ ! Dans un contexte de taux en hausse, ce prêt aidé permet de réduire la mensualité et le coût global consacré à un achat immobilier dans le neuf. Pour en bénéficier cette année et sur la base des revenus de l'année N-2, les acquéreurs ne doivent plus tarder à déposer leurs dossiers en banque, compte tenu des délais d'instruction. Pour l'année 2023, le mode de calcul devrait être revu. Sauf changement, les revenus pris en compte seraient désormais ceux de la date de l'édition de l'offre de prêt et non plus ceux de l'année N-2.



Quelles perspectives à court terme ?

« Prévoir l'évolution des taux de crédit n'est jamais aisé, cependant le mouvement haussier devrait se poursuivre. Heureusement, pour pouvoir négocier le taux ou encore les conditions du prêt, les emprunteurs disposent de différents leviers. L'apport et l'épargne résiduelle en font partie. Avoir de l'apport permettra de financer les frais annexes obligatoires (beaucoup moins importants dans le neuf que dans l'ancien) et parfois une partie du bien. L'épargne résiduelle qui restera à l'emprunteur après l'opération d'achat, et donc sur les comptes à la banque, sera aussi un moyen de rassurer l'établissement prêteur et de valoriser le dossier. » explique Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.

Malgré ce recul du pouvoir d'achat, l'intérêt d'acheter un bien immobilier demeure pour certains ménages emprunteurs. Exemple avec les investisseurs, qui, grâce à l'inflation, voient leur taux d'effort d'épargne diminuer plus rapidement, les augmentations de loyers étant corrélés à la hausse des prix. Des investisseurs qui ont tout intérêt à se tourner vers le neuf puisque la location des passoires énergétiques, DPE F et G, puis E, sera de plus en plus contrainte et que la loi Pinel va progressivement devenir moins intéressante d'ici sa disparition totale programmée pour fin 2024 », conclut Céline Coletto pour Trouver un logement neuf.

Méthodologie

Simulations réalisées sur la base de taux (hors assurances) relevés le 14 octobre 2022 et du prix d'un trois-pièces relevé en octobre 2022 sur le site Trouver-un-logement-neuf.com. La simulation PTZ a été réalisée sur la base d'un taux sur 20 ans de 1,55% hors assurance, mensualité et coût du crédit hors assurance, simulation avec apport des frais et RFR de 62 000 €. Les taux varient selon le profil et le projet de l'emprunteur.

Consultez la totalité des infographies du baromètre du neuf Empruntis ici.

A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Pretalis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un réseau d'agences physiques de 170 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, Empruntis.com, comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Ile-de-France. Empruntis propose au quotidien à ses clients une comparaison des taux d'emprunt et un accompagnement dans leur projet de financement que ce soit pour un crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits mais aussi une comparaison et des conseils concernant l'assurance emprunteur.

A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de 4 000 programmes neufs et terrains à bâtir disponibles sur l'hexagone. Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao Communication, qui réunit trois autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :
- Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com, dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- Infos.trouver-un-logement-neuf.com, site d'informations sur l'immobilier neuf
- Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com, site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel.