

Remontée des taux d'intérêt

« Chaque hausse d'un point fait perdre 8% de pouvoir d'achat immobilier »

Par Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity

Paris, le 2 mars 2011

Depuis le début de l'année, la remontée des taux d'intérêt des crédits immobiliers fait perdre 2% de pouvoir d'achat aux acquéreurs potentiels.

Par rapport au taux plancher d'octobre dernier, le pouvoir d'achat immobilier a baissé de 3,4%

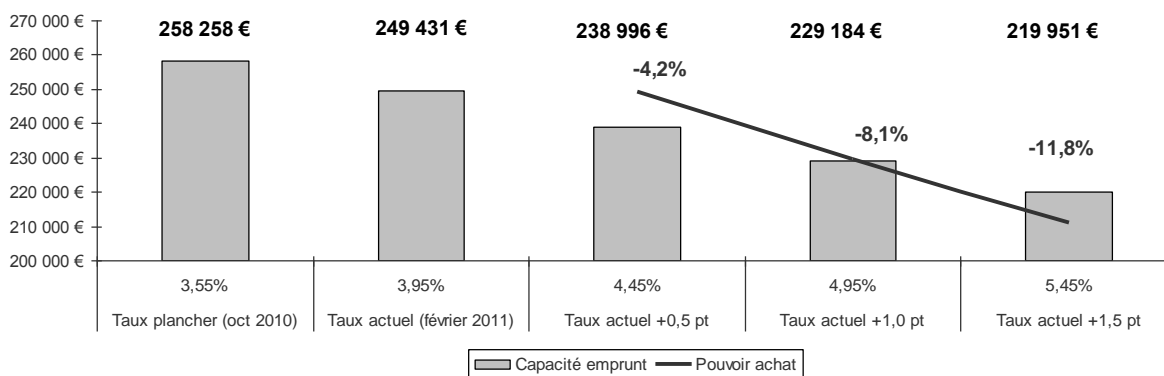
En octobre 2010, les taux d'intérêt des crédits immobiliers avaient atteint leur plancher depuis 50 ans. Un acquéreur pouvait emprunter en moyenne à 3,55% soit 258.258 € sur 20 ans avec une mensualité de remboursement de 1.500 €.

Aujourd'hui, 4 mois plus tard, les taux d'intérêt ont augmenté de 0,4 point. Le même acquéreur ne peut plus emprunter dans les mêmes conditions (crédit sur 20 ans et mensualité de 1.500 €) que 249.431 €, soit 8.927 € de moins.

Si les taux remontent d'un point, le pouvoir d'achat immobilier baisse de 8% !

C'est un effet purement mathématique. Avec notre hypothèse précédente, une hausse d'un demi-point par rapport au niveau des taux d'aujourd'hui entraînerait une perte de capacité d'emprunt de 4,2% (soit 10.435 € empruntables en moins) et une hausse d'un point, une perte de capacité d'emprunt de 8,1% (soit 20.247 € en moins par rapport à la somme potentiellement empruntable aujourd'hui).

Capacité d'emprunt avec un crédit sur 20 ans et mensualité de 1.500 €



Pour contrebalancer la hausse, le cas échéant, les prix baisseront

Bien sûr, le pouvoir d'achat n'est pas constitué du seul paramètre « taux d'intérêt ». Les prix de l'immobilier en sont la deuxième composante. Ce sont eux qui serviront, en cas de hausse plus importante des taux, de variable d'ajustement. Pour trouver des acquéreurs solvables, les vendeurs devront faire un effort sur les prix demandés même si le niveau des taux d'intérêt reste attractif.

Exemples de l'impact, dans la capitale et dans quelques grandes villes, de la remontée des taux sur la mensualité de remboursement

Paris : appartement de 30 m² proposé à la vente 260.000 € et situé dans le 15^{ième} arrondissement dans le quartier de la rue du Commerce. Aujourd'hui, avec un crédit sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 1.564 €. Avec un demi-point de plus, elle passe à 1.632 €, avec un point de plus, à 1.702 € et à 1.773 € avec un point et demi de plus.

Lille : appartement de 87 m² proposé à la vente 238.000 € et situé dans le quartier Liberté. Aujourd'hui, avec un crédit sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 1.431 €. Avec un demi-point de plus, elle passe à 1.494 €, avec un point de plus, à 1.558 € et à 1.623 € avec un point et demi de plus.

Lyon : appartement de 105 m² proposé à la vente 329.000 € et situé dans le quartier de la Part-Dieu. Aujourd'hui, avec un crédit sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 1.979 €. Avec un demi-point de plus, elle passe à 2.065 €, avec un point de plus, à 2.153 € et à 2.244 € avec un point et demi de plus.

Marseille : appartement de 105 m² proposé à la vente 246.000 € et situé dans le 4^{ième} arrondissement dans le quartier des Chartreux. Aujourd'hui, avec un crédit sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 1.479 €. Avec un demi-point de plus, elle passe à 1.544 €, avec un point de plus, à 1.610 € et à 1.678 € avec un point et demi de plus.

Montpellier : appartement de 98 m² proposé à la vente 180.000 € et situé dans le quartier de la Croix d'Argent. Aujourd'hui, avec un crédit sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 1.082 €. Avec un demi-point de plus, elle passe à 1.130 €, avec un point de plus, à 1.178 € et à 1.228 € avec un point et demi de plus.

Bordeaux : appartement de 44 m² proposé à la vente 133.000 € et situé dans le quartier Ravezie. Aujourd'hui, avec un crédit sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 800 €. Avec un demi-point de plus, elle passe à 835 €, avec un point de plus, à 870 € et à 907 € avec un point et demi de plus.

A propos d'EffiCity :

Créé en 2007 par Christophe du Pontavice et Malek Abi-Khalil, EffiCity est le premier réseau d'agences immobilières à commission réduite. A travers un processus industriel novateur, EffiCity est en mesure de proposer à ses clients les commissions d'agence les plus basses du marché français (1% à 3%). EffiCity vend des appartements et des maisons de 40.000 € à 3 millions €.

Le succès d'EffiCity se concrétise par la vente d'un logement par jour en moyenne à Paris (contre un logement par mois dans une agence traditionnelle) et un délai de vente moyen de 45 jours (contre 90 jours dans une agence traditionnelle).

EffiCity est désormais présent à Paris, Lyon, Lille, Nice, Montpellier, Marseille, Toulouse et Bordeaux.

Pour plus d'informations : www.efficity.com

Contact presse :

Agence Fargo / Audrey Mougneau : amougneau@fargo-media.com / 01.44.82.95.52