

DOSSIER DE PRESSE

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : Les réalités du marché

Les indicateurs uniques
Bipe/Empruntis.com



Contact presse : mael.resch@empruntis.com
01.55.80.58.66

I. Le Marché de l'immobilier

1) la surface moyenne achetée (en m2)

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3
IDF	70	66	66	79	78	73	76	71
Province	90	92	89	98	95	100	96	88

Source : Empruntis, BIPE

- **L'arbitrage par la surface s'est poursuivi sur la fin de l'année 2006.**

La province est plus impactée que la région parisienne par ce phénomène au T3 2006, ce dernier ayant subi une hausse des prix de l'immobilier plus rapide, la réduction de surface a joué plus tôt.

L'autre grand arbitrage classique : la sortie de l'Ile de France.

2) Montant d'achat moyen IDF/Province (Hors Frais de notaire, en K€)

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3
IDF	245	245	254	250	272	265	283	255
Province	167	169	179	179	182	175	175	179

Source : Empruntis, BIPE

- **Ralentissement de la hausse des prix des biens.**

Les prix se stabilisent - tendance confirmée par la première vision sur le 4ème trimestre - en Ile-de-France.

En Province, où le mouvement de hausse a été moins rapide, les prix poursuivent leur ascension.

II. Crédit immobilier

1) taux d'intérêt médian

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3
IDF	4.3	3.9	3.7	3.5	3.5	3.6	3.7	4.0
Province	4.2	3.9	3.7	3.5	3.5	3.6	3.8	4.0

Source : Empruntis, BIPE


- **Tendance générale à la hausse mais modérée et progressive, confirmée en janvier 2007.**

Malgré la proximité apparente de l'Île-de-France et de la province, on constate de vraies disparités régionales : d'une région à l'autre, la différence peut atteindre 0.40%.

Illustration : Un couple emprunte 150 000 euros sur **20 ans** A **Nantes** il bénéficiera d'un taux de **3.95%** alors que le même couple à **Strasbourg**, empruntera à **4.35%**. Un coût total du crédit de 67 205 euros à Nantes contre 74 849 euros à Strasbourg. Soit une différence de près de **8 000 euros!**

2) Durée moyenne du prêt

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3
IDF	17.5	18.4	19.1	20.1	19.7	19.3	19.4	20.1
Province	17.9	18.8	19.1	19.8	20.2	19.6	19.6	20.4



Source : Empruntis, BIPE

- **Poursuite du phénomène d'allongement de la durée des prêts.**

Dernier arbitrage après la surface et la « délocalisation », la durée permet à mensualité constante d'acquérir le bien souhaité, notamment pour les primo-accédants.

Illustration : Pour un primo-accédant en Province, la durée moyenne d'emprunt est de 22.1ans soit 2 années de plus que la moyenne des acquéreurs, ce qui représente une charge de financement supplémentaire (pour un prêt de 150 000 euros à 4.20%) de près de 10 000 euros !

3) Taux d'effort médian des acquéreurs financés (Mensualités / Revenus mensualisés en %)

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3
IDF	27.2	26.6	27.5	27.4	27.0	27.2	26.7	26.4
Province	25.5	25.5	25.7	25.7	25.9	25.0	24.7	25.1



Source : Empruntis, BIPE

- **Stabilisation du taux d'effort.**

Le taux d'effort des emprunteurs ne marque pas d'évolution notable ; ceci est une conséquence probable de la sélection effectuée par les banques qui, ajustant leur risque, n'acceptent qu'un taux d'effort maîtrisé.

III. Simulations et projet

1) Acheter ou louer

Date	2006T1	2006T2	2006T3
IDF	1.21	1.23	1.26
Province	1.09	1.13	1.22
Total	1.13	1.16	1.24



Source : Empruntis, BIPE

- **L'achat plus cher que la location.**

La hausse des prix de l'immobilier a été plus rapide que celle des loyers, ce qui accroît le différentiel entre achat et location.

Illustration : un couple loue un appartement à 1 000 euros/mois. Pour habiter le même bien à l'achat, ce couple devra rembourser 1 240 euros/mois.
240 euros/mois : le prix à payer pour être propriétaire ?

2) Allongement de la durée : quelles sont les limites ? (pour un prêt de 150 000 euros.)

Durée d'emprunt	15 ans	25 ans	35 ans	50 ans
Taux (hors assurance)	4.00%	4.30%	4.55%	4.90%
Coût total du crédit (€)	49 715	95 043	150 105	252 398
Capital remboursé au bout de 5 ans	27%	13%	7%	3%

Source : Empruntis, BIPE

- **Avec un prêt à 50 ans, au bout de 5 ans vous n'êtes propriétaire que de 3% de votre logement !**

Les emprunts longs peuvent servir à mettre un pied dans la propriété, mais attention au coût total du crédit, et au risque sur des durées aussi longues.

IV. Baromètre du Pouvoir d'achat immobilier (en m²)

Ile-de-France vs Province (en m²)

Période	Pouvoir d'achat 2005	Pouvoir d'achat 2006		Si prix -2%
IDF	87	78	⇒	81
Province	121	121		125

- **Baisse sensible du pouvoir d'achat.**

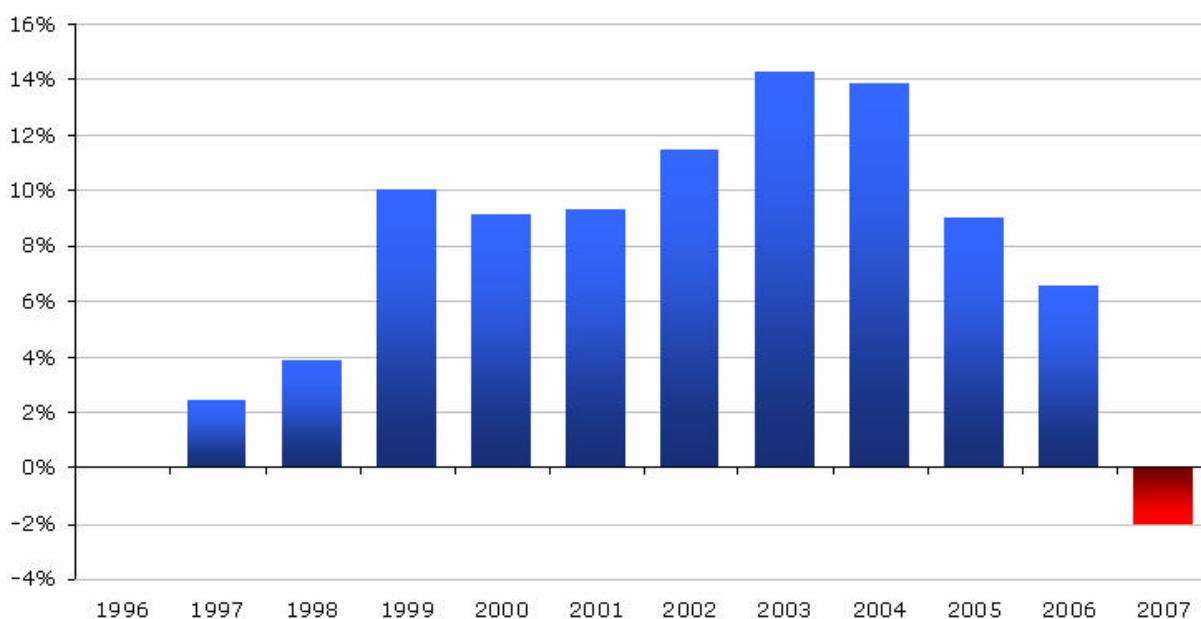
Illustration : Fin 2006, le pouvoir d'achat du quintile le plus faible (1 875 € de revenu nets/mois) est de 31m² en Ile-de-France et de 68 m² en province.

Les « riches » (plus de 4 000 € nets/mois) peuvent acheter 74 m² en Ile-de-France et 125 m² en Province.

NB : nous disposons de tous les quintiles de revenus en annexe, si vous avez besoin d'informations complémentaires : 01.55.80.58.66.

V. Historique et perspectives

Prix de l'immobilier* en glissement annuel de fin d'année (ancien, m² de surface habitable), en %



Source : Empruntis, BIPE

- **-2% prévus pour 2007, après 123% de hausse entre 1998 et 2006 :**

Des taux d'intérêt pratiqués en hausse dans le sillage des taux de marchés.

Solvabilité des ménages déclinante.

Une sélectivité croissante des dossiers.

Une baisse du nombre de transactions financées.

Des durées de prêts qui continuent de s'allonger, mais modérément.