

FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 JANVIER 2021

La Loi de Finances pour 2021 instaure quelques modifications au sujet de l'immobilier. Nous vous invitons à en prendre connaissance dans notre habituelle revue des mesures de ladite Loi sur notre site.

ACTUALITÉS

En matière de crédit tout d'abord, notons que la notion de reste à vivre ne pourra plus être utilisée et que seul un taux d'endettement maximum à 35% permettra d'envisager l'obtention d'un crédit immobilier. Les autorités viennent en effet de le préciser et confirment qu'un cadre juridique sera fixé en ce sens d'ici à l'été prochain.

La cotisation d'assurance emprunteur, quant à elle, devra être ajoutée aux mensualités de remboursement du crédit immobilier pour calculer le taux d'endettement. C'est là une précision importante qui va modifier de nombreux calculs. Plus que jamais la négociation de l'assurance emprunteur et l'obtention d'une délégation d'assurance pourront être des éléments importants dans la négociation...

Les conditions d'octroi des crédits immobiliers vont donc durablement être encadrées par la Banque de France et l'accès au crédit, désormais, plus que jamais limité...

Notre Cabinet peut vous accompagner sur le sujet du financement et de l'assurance emprunteur : n'hésitez pas à demander une étude.

« Fin novembre 2020, le volume de transactions de logements anciens s'établit à 1 020 000 transactions sur un an, marquant une décélération de seulement 4 % par rapport à novembre 2019. Le marché immobilier ancien devrait clôturer l'année 2020 proche du million de transactions.

Au 3^{ème} trimestre 2020, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine s'atténue ; à fin février 2021, les projections issues des avant-contrats anticipent des hausses de prix modérées en province et contenues en Ile-de-France.

Concernant le sujet immobilier, force est de constater que l'immobilier ne connaît pas la crise partout. Les prix ont continué de progresser (en moyenne de 4%) dans les métropoles régionales en 2020. Bordeaux et Lyon sont notamment les deux villes les plus chères après Paris.

En province, les projections issues des avant-contrats prévoient, pour la fin de l'année 2020, une nouvelle accélération de la hausse des prix des maisons avec, à fin décembre, des évolutions trimestrielles de +3 % en maisons contre +2 % en appartements. À fin février 2021, les hausses seraient plus modérées, de l'ordre de +1,5 % sur chacun des marchés.

En Île-de-France, d'après les indicateurs issus des avant-contrats, dans la capitale, le prix au m² culminerait en novembre 2020 autour de 10 900 € avant de se replier très légèrement pendant trois mois consécutifs. En février 2021, le prix de vente au m² s'élèverait à environ 10 700 € à Paris, soit un recul de 1,7 % en trois mois. Cependant, compte tenu des hausses accumulées en 2020, les prix afficheraient encore une hausse annuelle de 3,4 % en février 2021. Les prix des appartements semblent en cours de stabilisation en Petite et en Grande couronne, avec respectivement -0,1 % et -0,4 % de novembre 2020 à février 2021. » (source : notaires.fr)

DERNIÈRES TENDANCES		
	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,6 %	1,6 %
Évol. 1 an*	5,1 %	6,7 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin février 2021.

BARÈME DES TAUX

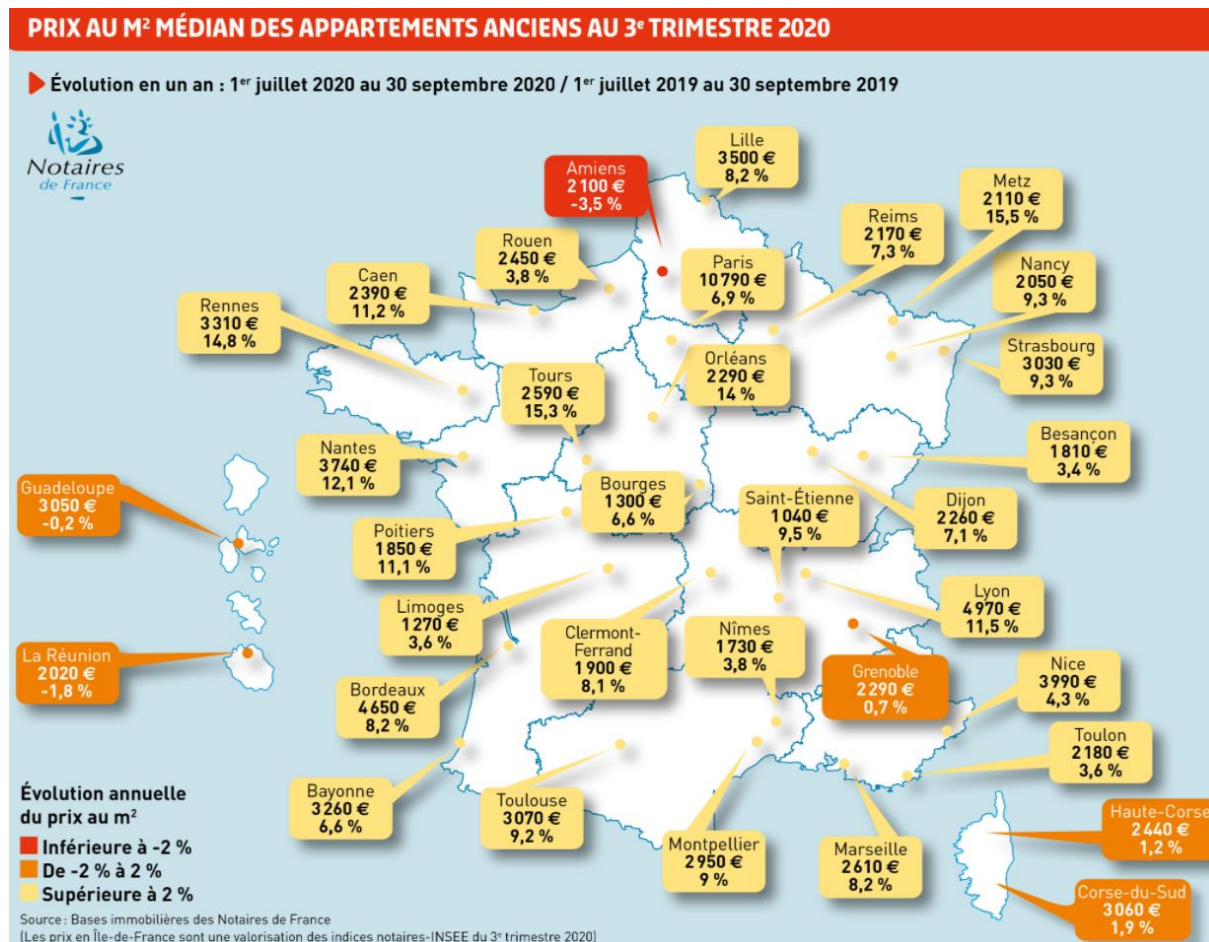
VARIATION DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS (hors assurance) - janvier 2021

DURÉE DU CRÉDIT	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER EXCELLENTS	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER MOYENS	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER NON RECOMMANDÉS
10 ans	0,45%	0,65%	0,90%
15 ans	0,65%	0,90%	1,10%
20 ans	0,80%	1,05%	1,30%
25 ans	0,95%	1,30%	1,60%

LA TENDANCE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

En ce qui concerne le marché du neuf, dans sa quatrième édition de son baromètre trimestriel sur l'immobilier national, la fédération de l'immobilier constate le plus mauvais score en matière d'évolution des stocks. L'offre et la demande de logement semblent reculer fortement. Toutefois, il n'en reste pas moins que les prix font preuve malgré tout de stabilité, l'offre et la demande diminuant simultanément...

Du côté du marché de l'ancien, retrouvez ci-dessous l'évolution du prix médian des appartements au 3^{ème} trimestre 2020.



SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS

Immobilier ancien Bordeaux

Immeuble de rapport rue Mondenard

Immeuble composé de trois lots d'habitation avec une cave (deux T2 dont un avec une cour, un T3).

Bonne opportunité d'investissement patrimonial.

742 000 € FAI



Maison d'architecte Eysines – limite Caudéran

Maison contemporaine de 220 m² rénovée sur une parcelle de plus de 820 m².

5 chambres piscine, dépendance, garage/parking. 935 000 € FAI



Immobilier neuf Bordeaux Un petit programme d'une dizaine de lots proche du CHU retient particulièrement notre attention (nous consulter pour plus amples détails).

PROMÉTHÉE CONSEIL

8, rue Hustin – 33 000 Bordeaux

Tél : 05 56 52 91 54 - www.promethee-conseil.com