



Quelle évolution des taux et du pouvoir d'achat de biens immobiliers depuis 20 ans ?

Visuel indisponible

Image d'illustration - © Pixabay - Domaine public

Depuis les années 2000, et l'arrivée de l'Euro, le secteur de l'immobilier a connu des changements majeurs : crise économique, bulle immobilière, explosion des prix au m², variation de taux de crédit et plus récemment une crise sanitaire.

CREDIXIA a calculé l'évolution de la capacité d'emprunt au cours des 20 dernières années. Et, grâce à la baisse des taux, elle a progressé de + de 68% en 20 ans. En revanche, dans certaines villes d'Ile-de-France, les prix immobiliers, eux, se sont envolés. En 20 ans, a-t-on gagné en pouvoir d'achat immobilier ?

2001, début d'un nouveau millénaire

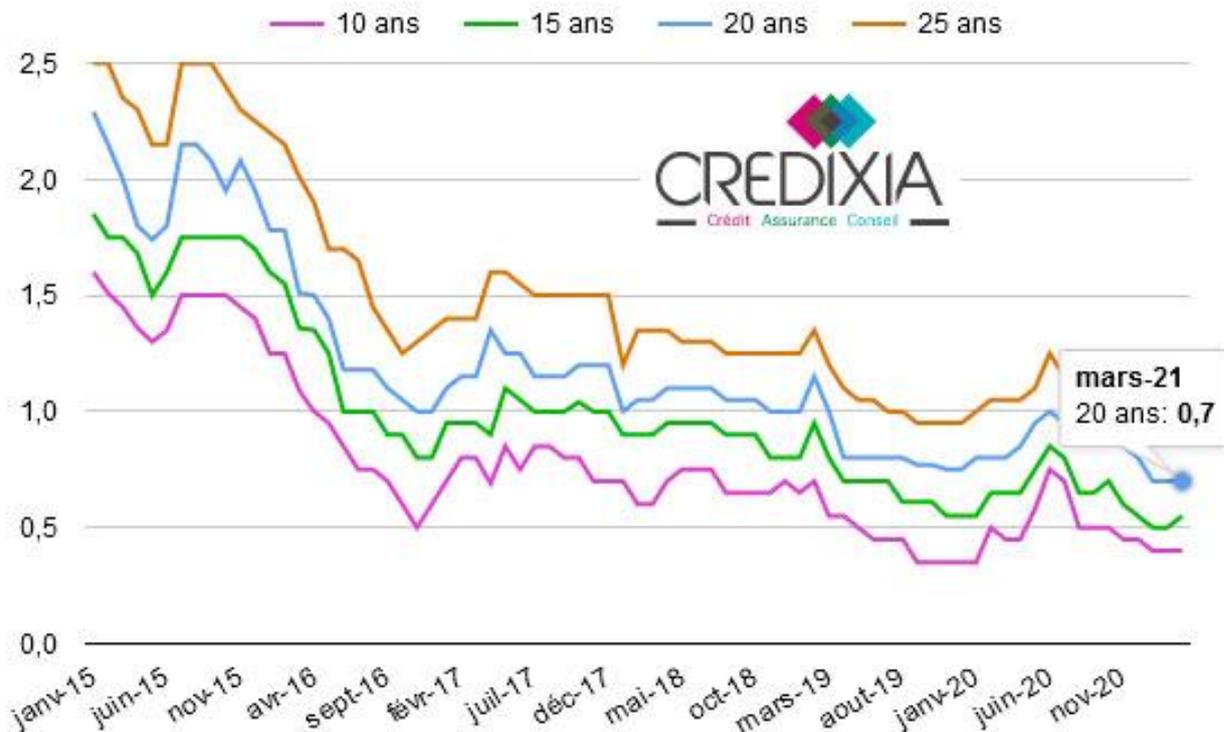
Si l'euphorie des années 2000 et l'arrivée de l'euro ont entraîné une hausse du pouvoir d'achat en 2001 (+ 1,6% de pouvoir d'achat / an de 2000 à 2008), l'emprunt n'est pas favorisé à cette période. En effet, les taux sont très élevés (7% pour un prêt sur 20 ans) et la France connaît une inflation des prix de l'immobilier. En 2001, les banques ont accordé seulement 66.182 millions d'Euros de crédits aux particuliers.

2011, sortie de crise

La crise financière de 2008 marque un coup d'arrêt brutal dans l'économie et impact de plein fouet le secteur de l'immobilier. On assiste à un « retournement du marché », les taux et les prix dégringolent. Si la situation se stabilise aux alentours de 2011, la baisse des taux reste constante et dure notamment jusqu'en 2014. En 2011, les taux s'affichent aux alentours de 4,20% en moyenne sur 20 ans, et au mois de mars 2011 ils atteignent un taux record de 3,60% (selon l'Observatoire Crédit Logement). Malgré la chute des taux, l'année 2011 enregistre une baisse de - 6,1% des ventes immobilières par rapport à 2010.

2021, les séquelles de la COVID 19

Depuis 2014, le marché de l'immobilier connaît de belles années, on relève notamment le cap du million de transactions immobilières dépassé en 2019 qui témoigne de son état favorable. Néanmoins, la crise sanitaire vécue en 2020 a fait baisser le pouvoir d'achat (-0,5%) et a entraîné une légère augmentation des taux d'intérêt sur une courte période (février à mai 2020).



Le nombre de transactions immobilières annulées à cause de la COVID19 s'élève à 250.000. Heureusement, 2021 connaît une augmentation de +10% des demandes de prêt par rapport à 2020, cette hausse se justifie en partie par des taux exceptionnellement bas : le taux moyen relevé en février 2021 est de 1,03% pour un emprunt sur 20 ans, CREDIXIA annonce même un taux record à 0,70% sur la même durée.

Évolution des taux des crédits immobilier de 2001 à 2021

Force est de constater que depuis 20 ans, les taux des crédits immobiliers sont à la baisse avec une dégringolade depuis 2015 comme le démontre le graphique ci-joint.

En 20 ans, la capacité d'emprunt a grimpé de plus de 68%

Prenons l'exemple d'un couple qui souhaite acheter un appartement ancien en Ile-de-France. Ils gagnent 60.000€ net par an et détiennent 10% d'apport. Afin de respecter les normes du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière), leur mensualité s'élève à 1713€ (33% d'endettement hors assurance).



Evolution de la capacité d'emprunt entre 2001 et 2021

Année	2001	2011	2021
Taux moyen sur 20 ans *	7%	4,20%	1,03%
Montant du prêt	221 000€	277 900€	371 500€
Coût total des intérêts	190 218,40€	133 328 €	39 735,2 €

Source : CREDIXIA, CSA/Crédit logement * Hors Assurance

Le constat est clair, en 20 ans, la capacité d'emprunt de ce ménage a augmenté de + 68%. Entre 2001 et 2021, les taux d'intérêt ont énormément baissé, passant de 7% en moyenne à 1,03% sur 20 ans. Néanmoins, sur cette même période, les prix de l'immobilier ont flambé en Ile-de-France. Afin de calculer l'évolution réelle du pouvoir d'achat, CREDIXIA a comparé la surface achetable de ce couple par décennie.

En 20 ans, un parisien a perdu 50% de sa surface habitable lors d'un achat immobilier CREDIXIA a choisi 3 villes où sont implantées ses agences pour calculer l'évolution des prix au m².

Evolution de la surface d'achat au m² en Ile de France

Chelles			
Année	2001	2011	2021
Prix moyen au m2	1 160€	2 690€	3 298€
Montant de prêt	221 000€	277 900€	371 500€
Surface achetable	190,51 m²	103,30 m²	112,64 m²
Versailles			
Année	2001	2011	2021
Prix moyen au m2	1 560€	3 780€	7 923€
Montant de prêt	221 000€	277 900€	371 500€
Surface achetable	141,66 m²	73,51m²	46,88 m²
Paris			
Année	2001	2011	2021
Prix moyen au m2	3 000€	7 330€	10 350€
Montant de prêt	221 000€	277 900€	371 500€
Surface achetable	73,66 m²	37,91 m²	35,89 m²

Source : MoneyVox, La Tribune, Le Monde, Immobilier danger, Meilleurs agents

A Paris et Versailles, si la capacité d'emprunt a augmenté grâce à la baisse des taux, le prix au m² a connu une telle inflation que la surface achetable s'est considérablement réduite en 2021 par rapport à 2001.

A Versailles, le couple perd 94,78 m² de surface habitable, et à Paris, il perd 37,77 m² soit une perte respective d'environ 67% et 51% de la surface habitable.

Même constat pour la ville de Chelles, malgré une capacité d'emprunt qui a doublé et une hausse du prix du m² moins important le couple perd 77,87 m² soit une perte d'environ 41% de la surface habitable.