



Immobilier : des taux d'emprunt divisés par 7 en 20 ans



Une étude menée par Credixia, courtier en prêts immobiliers, montre que les taux d'emprunt ont quasiment été divisés par 7 en 20 ans, passant de 7 % à 1,03 % entre 2001 et 2021. De fait, la capacité d'emprunt a augmenté de +68 %. Mais le spécialiste rappelle que les prix au m² ont parallèlement explosé, menant à une diminution de la surface achetable, notamment dans certaines villes d'Île-de-France.

Credixia, courtier en prêts immobiliers qui dispose de six agences en Île-de-France, a mené une étude pour mieux cerner l'évolution du marché immobilier depuis 20 ans.

Reprenant l'historique, Credixia rappelle que le début des années 2000 est marqué par l'arrivée de l'euro et par une hausse du pouvoir d'achat de l'ordre de +1,6 % par an entre 2000 et 2008.



[Visualiser l'article](#)

Au niveau immobilier, on constate une inflation des prix, et les taux d'emprunt sont encore très élevés, avec 7 % pour un prêt sur 20 ans en 2001. Cette année là, les banques délivrent très peu de crédits aux particuliers (seuls 66 182 millions d'euros sont accordés aux particuliers).

Une baisse constante des taux malgré 2 crises économiques

La crise financière de 2008 marque un nouveau tournant, avec une baisse des prix immobiliers et des taux. En mars 2011, les taux atteignent ainsi un record minimal de 3,6 %. Mais malgré cette nette diminution, l'année 2011 enregistre une baisse de 6,1 % des ventes comparé à l'année précédente.

A partir de 2014, le marché se stabilise puis connaît des années florissantes. Le cap du million de transactions est dépassé en 2019.

Avec la crise sanitaire et économique liée au Covid-19, on enregistre une remontée des taux d'intérêts entre mars et mai 2020, et l'annulation de 250 000 transactions immobilières. Mais cette situation ne perdure pas.

En février 2021, Credixia note une augmentation de 10 % des demandes de prêts par rapport à un an plus tôt. Les taux d'intérêts retrouvent quant à eux leur niveau d'avant-crise, avec une moyenne de 1,03 % en février 2021.

... mais une flambée des prix au m2

Grâce à cette baisse exponentielle des taux en 20 ans (de 7 % à près de 1 %), la capacité d'emprunt des particuliers a bondi de +68 %. Mais Credixia rappelle que les prix immobiliers ont parallèlement flambé, notamment en Île-de-France. A Paris, le prix moyen dépasse désormais les 10 000 euros du m2 . A Versailles, les prix ont même été multipliés par 5 (passant de 1 560 euros le m2 en 2001 à 7 923 euros en 2021).

De fait, la surface achetable a nettement diminué, de -67 % à Versailles et de -51 % à Paris. Avec un prêt immobilier de 371 500 euros, il est désormais possible d'acheter 35 m2 à Paris, et 46 m2 à Versailles (contre 141 m2 en 2001).



Evolution du marché immobilier à Versailles et Paris en 20 ans.