

## Marché immobilier : consensus sur une baisse des prix, mais est-ce que ça vaut vraiment le coup d'attendre ?

Tous les observateurs du marché immobilier semblent (une fois n'est pas coutume) s'accorder sur une baisse des prix à venir pour l'année 2014. **En moyenne, les prévisions varient de -2% à -5% avec une forte probabilité autour des -3%.**

Face à ces prévisions encourageantes pour les acheteurs, la première réaction serait logiquement d'attendre que ces prix baissent réellement avant d'envisager l'achat d'un bien immobilier. « *Toutefois l'attente peut être une option intéressante dans le cas où les taux se maintiendraient à des niveaux totalement équivalents. Mais si les taux d'intérêt venaient à remonter ne serait-ce que de 50 points de base dans l'année.* (Passage de 3,50% à 4% par exemple) *alors les particuliers ne devraient pas attendre.* » Explique **Maël Bernier, Porte-parole et Directrice de la communication d'Empruntis.com.**

« *En effet, les dernières études se basent toutes sur un statu-quo des taux, mais si nous envisageons un premier trimestre avec des taux stables, tout laisse à penser que cela ne sera pas le cas durant toute l'année. Miser sur une baisse des prix avec un hypothétique maintien des taux des crédits aux particuliers peut donc s'avérer un pari risqué.* » Analyse Maël Bernier.

**Pour une hausse de taux de 50 points de base, il faut une baisse des prix de 4% pour rester sur le même nombre d'acquéreurs finançables; et parallèlement une hausse des taux de 50 points de base malgré une baisse des prix de 3%, excluraient 3% de finançables.**

« *L'impact d'une hausse des taux, même faible annulerait purement et simplement cette baisse des prix des biens immobiliers et aurait même un impact négatif sur le pouvoir d'achat des candidats à l'acquisition.* » poursuit Maël Bernier.

### Exemple 1 :

Valeur du bien :	Taux de crédit actuel :	Durée du crédit :	Mensualité :	Coût total du crédit :
150 000 €	3,50%	20 ans	870 €	58 800 €

Or, si la valeur du bien baisse de 3% et que les taux augmentent de 50 points :

La valeur du bien sera de :	Taux de crédit :	Durée du crédit :	Mensualité :	Coût total du crédit :
145 500 €	4%	20 ans	881 €	66 024 €

Ainsi, en attendant cette baisse des prix immobiliers, **la mensualité de l'acquéreur augmente de 11 € et le cout total de son crédit de 7 224 €**

### Exemple 2 :

Valeur du bien :	Taux de crédit actuel :	Durée du crédit :	Mensualité :	Coût total du crédit :
300 000 €	3,50%	20 ans	1 740 €	111 300 €

Or, si la valeur du bien baisse de 3% et que les taux augmentent de 50 points :

La valeur du bien sera de :	Taux de crédit :	Durée du crédit :	Mensualité :	Coût total du crédit :
291 000 €	4%	20 ans	1 764 €	132 288 €

Ici encore, l'attente des baisses des prix immobiliers, engendre une **hausse de la mensualité de l'acquéreur de 24 € et un cout total de son crédit de 20 988 €**

*« Qui plus est, beaucoup de personnes ont tendance à corrélér la hausse des taux à une inévitable baisse des prix, or, cela n'est pas aussi automatique, ni même immédiat, »* ajoute Maël Bernier, *« c'est pourquoi nous avons cherché à attirer l'attention sur le fait qu'attendre n'était pas obligatoirement la meilleure option pour tous les acheteurs. »*

**En conclusion, les particuliers qui cherchent à acheter dans un lieu où les prix pourraient baisser de plus de 10% doivent patienter avant l'achat. Mais pour les villes où la baisse prévue est faible, alors il faut foncer pour profiter des taux encore exceptionnellement bas.**

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations :

**Agence Wellcom :**

Douha Cherif et Meriem Kadari

[dch@wellcom.fr](mailto:dch@wellcom.fr) ; [mk@wellcom.fr](mailto:mk@wellcom.fr)

01 46 34 60 60