

## FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 28 Février 2021

### ACTUALITÉS

Les nouvelles se veulent rassurantes ! Près de 40% des français envisagent un projet immobilier en 2021 malgré le contexte sanitaire. En dépit de cette bonne volonté, le crédit est moins accessible et les courtiers sont largement sollicités (60% des acquéreurs auraient fait appel à un courtier pour mener à bien leur projet).

Le taux d'endettement doit désormais inclure l'assurance emprunteur sur requête du Haut Conseil de la Stabilité Financière. Cette mesure pourrait nuire à certains acquéreurs au dossier « fragile ». Ainsi, incontestablement, la négociation de l'assurance emprunteur constituera un élément clé pour l'obtention d'un crédit immobilier.

Enfin, notons une forte explosion de l'offre de biens meublés en location longue durée, conséquence du coup d'arrêt subi par le tourisme. À titre d'exemple, il y a plus de logements meublés que de logements vides à Paris et Bordeaux. En 2019, à Bordeaux, les locations meublées représentaient 37% du marché de l'offre de location. Aujourd'hui ce chiffre est passé à 63%.

### BARÈME DES TAUX

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

DURÉE DU CRÉDIT	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER EXCELLENTS	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER MOYENS	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER NON RECOMMANDÉS
10 ans	0,37%	0,65%	0,90%
15 ans	0,53%	0,90%	1,10%
20 ans	0,52%	1,05%	1,30%
25 ans	0,79%	1,30%	1,60%

Toutefois, une question demeure : doit-on s'attendre à une remontée des taux avec les anticipations d'inflation ? Rien n'est moins sûr si on se réfère au rendement des obligations assimilables du Trésor (OAT) qui a atteint cette semaine le plus haut rendement depuis septembre.

### LA TENDANCE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

Les notaires confirment le début de la baisse des prix dans la capitale avec un tarif moyen du mètre carré qui devrait se contracter de 1,7% d'ici mars par rapport à son pic du mois de décembre dernier. Le mètre carré avoisinerait alors en moyenne les 10 700 €.

En province, Bordeaux est la ville où la perte de pouvoir d'achat sur 20 ans est la plus conséquente, la hausse de prix étant nettement supérieure à la variation des autres grandes villes de France.

**Zoom sur les tendances du marché immobilier girondin :** nous connaissons un marché toujours aussi soutenu tant en termes de prix qu'en volume. Il y a notamment une hyperactivité sur les appartements anciens, sur les maisons anciennes et les terrains à construire. Le pendant se dessine au travers des appartements neufs car ces derniers conservent une grande stabilité de leur prix bien qu'il y ait une forte diminution de leur volume (deux fois moins important).

### SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS

#### Très jolie maison – Caudéran

Maison de 140m<sup>2</sup> des années 70, entièrement rénovée et fonctionnelle.  
Bel espace de vie au rez-de-chaussée ; à l'étage, 3 chambres dont une grande chambre parentale.  
Avant et arrière-jardin offrant la possibilité de rentrer un véhicule.  
650 000 € FAI



#### Maison d'architecte – Eysines (limite Caudéran)

Maison contemporaine de 220 m<sup>2</sup> rénovée sur une parcelle de plus de 820 m<sup>2</sup>.  
5 chambres, piscine, dépendance, garage/parking.  
935 000 € FAI.

