

nestenn

Newsletter - Décembre 2018

Crédit immobilier : les taux d'intérêt toujours inférieurs à l'inflation

Même si, en novembre, les banques ont légèrement relevé les taux d'intérêt des crédits immobiliers, ceux-ci restent proches de leur plancher historique et inférieurs à l'inflation. Théoriquement, cela revient à dire qu'il est possible de gagner du pouvoir d'achat en s'endettant pour un achat immobilier. Du jamais vu !

Même si, en novembre, les banques ont légèrement relevé les taux d'intérêt des crédits immobiliers, ceux-ci restent proches de leur plancher historique et inférieurs à l'inflation. Théoriquement, cela revient à dire qu'il est possible de gagner du pouvoir d'achat en s'endettant pour un achat immobilier. Du jamais vu !

Hausse légère depuis l'été

« Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le premier choc pétrolier en 1973 », constate l'Observatoire Crédit Logement CSA dans sa dernière étude mensuelle. Les taux ont régulièrement baissé au cours du 1er semestre 2018, se rapprochant de leur plancher touché en 2016 à guère plus de 1,3 %, puis ils ont peu bougé depuis le début de l'été. En novembre, ils se sont ainsi établis à 1,44 % en moyenne toutes durées confondues. « Les taux des crédits immobiliers qui étaient stables depuis juin dernier se relèvent donc, légèrement encore », résume l'observatoire.



Une inflation proche de 2 % en dix mois

À ces conditions de prêts très avantageuses s'ajoute le retour progressif de l'inflation. L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) a ainsi progressé de 2,6 % entre juillet 2017 et juillet 2018. Et sur les dix premiers mois de l'année, de +1,9 %. Ce qui veut dire que les ménages français empruntent à des taux de crédits immobiliers réels négatifs. En clair, par un mécanisme d'érosion monétaire, la valeur réelle des mensualités remboursées diminue. Néanmoins, les chiffres de l'observatoire s'entendent bruts et ne comprennent pas par exemple l'assurance emprunteur.

Emprunter, un temps long

Dans le détail, les Français empruntent en moyenne (hors assurance du prêt) à 1,5 % pour l'accession dans le neuf et à 1,45 % dans l'ancien. Plus globalement, les taux d'intérêt sont en moyenne de 1,23 % sur 15 ans, 1,42 % sur 20 ans ou encore 1,66 % sur 25 ans. Mais attention, les données sur l'inflation sont susceptibles de varier considérablement sur la durée d'un prêt immobilier qui s'inscrit dans du long terme (18 ans en moyenne). Et il faudra composer avec les tendances des prix de vente. Car, comme le souligne l'Observatoire Crédit Logement/CSA, « les évolutions des taux ne sont plus suffisantes pour atténuer l'impact de la hausse des prix de l'immobilier sur la solvabilité de la demande ».