

BILAN 2021 ET PERSPECTIVES 2022 DE L'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE

2021, une année très contrastée pour les crédits immobiliers !
2022, conjoncture et crédit immobilier : la véritable année de transition ?

Malgré un contexte marqué par la poursuite de la crise sanitaire, une construction de logements insuffisante, de nouvelles mesures du HCSF..., le marché de l'immobilier a connu en 2021 un rythme d'activité soutenu, même si de nombreux critères ont évolué à la hausse (le panier de financement, le montant de l'apport) ou à la baisse (les taux d'intérêt, l'achat sans apport, les bénéficiaires du PTZ et son montant...).

Quels sont les profils qui ont réalisé leur projet en 2021 ? Face au désir affirmé de déménagement, la grande mobilité a-t-elle eu lieu ? Quelles sont les perspectives pour 2022 dans un contexte d'inflation et de crise sanitaire ? Empruntis, courtier expert en crédits et assurances immobiliers, dresse un constat et bâtit son analyse sur 4 profils d'acquéreurs : primo-accédants, secundo-accédants, investisseurs locatifs, acquéreurs de résidence secondaire.

Primo-accédants, secundo-accédants : un combat, le pouvoir d'acheter !

Avec des revenus équivalents à 2020, les acheteurs de résidence principale doivent emprunter plus (+6% pour les primo-accédants et 6,7% pour les secundo-accédants versus 2020) et accroître leur apport issu de l'épargne (près de 5% soit 3 000 € de plus pour les primo-accédants et +11% pour les secundo-accédants) pour acheter des biens toujours plus chers (respectivement +3,4% et +8%).

Si emprunter sans apport n'est plus la règle, ce ne sont pas les banques qui l'exigent mais les attentes des ménages sur un marché où les biens sont aujourd'hui insuffisants en nombre pour répondre à la convergence des besoins et des souhaits (cf. encart géographique plus bas).

Heureusement, les acheteurs bénéficient de taux aux planchers historiques extrêmement bas (autour des 1% sur 20 ans).

Cecile Roquelaure, Directrice des études chez Empruntis analyse : "Même si le marché montre des signes de dynamisme, on note que la hausse des prix de l'immobilier et la convergence sur la typologie des biens recherchés a pour effet de réduire le pouvoir d'achat alors même que la capacité d'emprunt est déjà limitée par le revenu. Et ce, malgré des taux historiquement bas. Ce pouvoir d'acheter risque de se compliquer, dû à une crise sanitaire persistante et des mesures du HCSF, qui renforcent l'aversion au risque et la sélectivité des banques."

Primo-accédants et secundo-accédants jouent peu la mobilité inter-régionale

Seulement 1 primo-accédant sur 10 et 1 secundo sur 10 changent de région.
Cependant, 1 primo-accédant sur 4 et 1 secundo-accédant sur 4 changent de département.

Pour l'achat de résidences secondaires, les acquéreurs sont plus mobiles

1 sur 2 change de région avec des différences très importantes en fonction de la région.
Les $\frac{3}{4}$ des acquéreurs résidants en Ile-de-France changent de région quand 83% des résidents de Bretagne y restent pour acheter leur résidence secondaire

Top 3 des régions préférées et celles que l'on quitte :

tous les détails sont présents dans le document de présentation de la conférence

Tous les futurs emprunteurs en quête de maison.

Quel que soit le profil, les acheteurs de résidence principale ou semi permanente sont de plus en plus nombreux à acheter une maison :

- Primo-accédants : 62% (+ 3 points)
- Secundo-accédants : 79% (+ 1 point)
- Résidence secondaire : 61% (+ 1 point)

La pierre au cœur du patrimoine

Après une légère baisse en 2020, les projets d'investissement locatif continuent de progresser cette année (+1 point). Si la nature des projets change peu à l'exception du type de bien (le neuf perd 5 points), le niveau des revenus progresse significativement (près de 6%), en phase avec les attentes des banques et les contraintes du HCSF.

"Cependant, pour les primo-accédants, ce mouvement pourrait se heurter à l'exigence d'apport pour la construction individuelle, projet qui concerne des couples aux revenus plus modestes : 4 938 € vs 5 300 € pour ceux qui achètent dans l'ancien ou dans le neuf" précise Cécile Roquelaure, Directrice des études chez Empruntis.

Mesures du HCSF, un impact limité mais qui pourrait s'accroître... en raison de la hausse des prix !

Si les critères du HCSF sont bien intégrés et ont principalement impacté les ménages modestes et les investisseurs locatifs, c'est surtout la hausse des prix qui vient pénaliser la majorité des emprunteurs.

Cécile Roquelaure, Directrice des études chez Empruntis prévient : *"En 2022, cette situation pourrait être plus compliquée : les ménages ne pourront pas s'endetter plus, il leur faudra ainsi continuer à augmenter leur apport sous réserve de ne plus pouvoir acheter le bien qu'il leur faut."*

Quelles tendances pour 2022 ?

Pour Cécile Roquelaure, Directrice des études chez Empruntis : *"Les banques seront toujours très volontaristes et c'est une bonne nouvelle ! Cependant, nous sommes sur un retour aux fondamentaux : chaque détail dans le profil compte, et les projets bien ficelés profiteront des conditions toujours très favorables. En effet, les taux devraient rester bas mais une lente remontée n'est pas à exclure, en raison de l'évolution conjoncturelle (OAT, inflation). Nous pourrions ainsi avoir une hausse raisonnable de 20 centimes soit un taux moyen sur 20 ans à 1.25%. Pour que cette hausse n'ait pas d'impact sur le nombre de projets, il faudrait que les prix baissent de 3%."*

Mais l'année 2022 soulève d'ores et déjà de nombreuses questions : quel sera le volume de biens disponibles ? Quel sera l'impact du DPE sur le financement ? La crise sanitaire connaîtra-t-elle de nouvelles phases d'amplification ? Et bien sûr, quelles seront les premières décisions prises par le futur gouvernement ?

Assurance-emprunteur : des évolutions en 2021 qui devraient s'installer durablement en 2022.

En lien avec le profil des acquéreurs qui évolue, celui des assurés emprunteurs connaît également des évolutions : le montant moyen assuré a augmenté de 15%, les assurés sont légèrement plus âgés (38,4 ans en 2021 contre 36,8 ans en 2019) et le poids des cadres est plus important (+6%).

Mais, comme le constate Laurent Monarque, Président de iAssure : *"C'est surtout au niveau des relations avec l'assurance que la Covid 19 a fait bouger les lignes. 60% des contrats sont aujourd'hui digitalisés et près de 64% des sinistres sont entièrement gérés en ligne (contre 50% en 2019). Confinement oblige, la crise sanitaire a accéléré la digitalisation des parcours des assurés."*

En 2022, cette tendance devrait se poursuivre : du côté des assureurs, des efforts sont déployés pour fluidifier et simplifier les parcours avec notamment la mise en place de la e-sélection.

"En outre, sur le marché de l'assurance-emprunteur, les retours d'expérience suite à la crise sanitaire vont certainement faire évoluer les tarifications. Dans tous les cas, l'évolution de la crise sanitaire dans les premiers mois de l'année 2022 orientera les assurés dans leur choix de couverture" conclut Laurent Monarque, Président de iAssure.

À propos d'Empruntis :

Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un réseau d'agences physiques de plus de 150 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, Empruntis.com, comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Île-de-France. Empruntis propose au quotidien à ses clients une comparaison des taux d'emprunt et un accompagnement dans leur projet de financement que ce soit pour un crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits mais aussi une comparaison et des conseils concernant l'assurance emprunteur.

À propos d'iAssure :

iAssure, courtier grossiste en assurance de personnes, distribue des offres d'assurance emprunteur et de prévoyance professionnelle auprès de 3000 courtiers en crédit ou en assurances . Conçues en collaboration avec 10 partenaires assureurs, ces offres apportent une solution d'assurance à tous les profils.

S'appuyant sur une forte expertise digitale, iAssure simplifie les parcours de souscription en mettant à la disposition de ses distributeurs des comparateurs et des parcours 100% digitaux qui permettent l'étude des besoins et la souscription en ligne.

CONTACT MEDIAS : RUMEUR PUBLIQUE

Gilles Senneville - Laurence Bachelot - Diamo Niase

gilles.senneville@rumeurpublique.fr - laurence.bachelot@rumeurpublique.fr

diamo.niase@rumeurpublique.fr - tel 01 42 93 04 04

Radios/TV : Hélène Laroche : helene@rumeurpublique.fr - +33 (0)6 03 10 45 99