

<https://www.francetransactions.com/immobilier/Immobilier-Faut-il-acheter-maintenant-en.html>

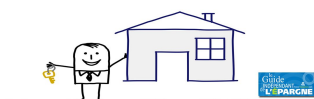


Immobilier : faut-il encore acheter maintenant, en avril 2024 ?

- à IMMOBILIER -

IMMOBILIER

FAUT-IL ACHETER MAINTENANT ?



Date de mise en ligne : vendredi 25 mars 2016

Copyright © FranceTransactions.com - Tous droits réservés

Avril 2024 : faut-il acheter ? Si l'on écoute les courtiers en crédits immobiliers, la réponse serait clairement oui ! Mais comme on le sait, c'est toujours le bon moment pour les courtiers pour acheter. C'est leur business, c'est normal. Il en est de même pour les agents immobiliers. Mais, si l'on tente de d'être rationnel, le timing n'est vraiment pas à l'achat sur le marché de l'immobilier.

Est-ce le bon moment pour acheter ? Clairement non ! Les taux des crédits cessent de grimper, les prix de l'immobilier sont en baisse, l'inflation ralentit, et le stock d'offres de biens à vendre a grimpé de 50% en 10 mois. Il faut donc logiquement attendre la fin de la baisse des prix avant de se lancer à l'achat, histoire de ne rien avoir à regretter.

Immobilier : acheter maintenant à crédit en avril 2024 ?

En matière de placement et d'investissement, passer à l'action est avant tout une **question de timing**. A l'instar de la [bourse](#), où les gains se font avant tout lors de l'achat, et non lors de la vente, il faut savoir entrer sur le marché au bon moment, ni trop tôt, ni trop tard. Acheter à crédit en ce moment, alors que les taux grimpent et que [les prix de l'immobilier commencent seulement à baisser](#) ? Cela ne semble pas être une bonne idée.

Professionnels de l'immobilier... Toujours la même rengaine !

Pour les professionnels de l'immobilier, c'est toujours la bonne période pour acheter. Quand les taux sont bas, il faut acheter. Quand les prix sont élevés, ils peuvent s'apprécier encore davantage. Quand les prix chutent, les bonnes affaires à faire ne vont pas rester longtemps... Bref, vous l'aurez compris, trouvez un seul agent immobilier qui vous dira que ce n'est pas le bon moment d'acheter, et faites-le connaître...

La baisse des prix de l'immobilier s'accélère en France (-1.2% par mois pour Lyon, Toulouse, Nantes, ...)



Baisse généralisée des prix de l'immobilier Â© FranceTransactions.com / stock.adobe.com

[C'était attendu, cela arrive ! Les prix de l'immobilier baissent enfin dans toute la France, dans toutes les grandes villes en ce début d'année 2023.](#)

Taux de crédit, en forte hausse

Ce qui compte est évidemment le taux des [crédits immobiliers](#) proposés, mais pas seulement. Pour partir au bon moment, il faut scruter les taux d'emprunts d'Etat long terme (OAT) et partir quand la hausse se fait sentir. Les taux d'intérêts de marché sont de nouveau à la hausse, portant de plus en plus haut le taux des crédits. Par ailleurs, pour les emprunteurs, en empruntant à un taux le plus faiblement possible supérieur au taux de l'inflation, le coût réel net d'inflation du crédit est moindre.

Durées de crédit	Taux élevés (15% apport)	Taux moyens (30% apport)	Taux faibles (50% apport)
7 ans	4,19 %	3,90 %	3,10 %
10 ans	4,39 %	4,00 %	3,40 %
15 ans	4,89 %	4,20 %	3,85 %
20 ans	5,19 %	4,35 %	4,05 %
25 ans	5,89 %	4,50 %	4,20 %

(*) Mise à jour effectuée le 02/04/2024 . Taux assurance incluse d'un taux moyen d'assurance emprunteur de 0.45%. Taux moyens de marché (avec 30% d'apport), calculés sur les relevés des courtiers en crédits immobiliers. Données indicatives uniquement.

Comment savoir comment vont évoluer les taux des crédits immobiliers ?

En 2023, pas vraiment d'incertitudes ! Les taux des crédits immobiliers vont continuer de grimper ! Il suffit de suivre l'évolution du [taux des oat](#), tout comme celui de l'[EURIBOR](#). Tant que ces courbes ne repartent pas à la hausse, pas de souci, les taux continueront de baisser ou seront stables. Par contre, en cas de hausse, il vous faudra réagir vite. Les banques ne vont pas de cadeaux...

Prix de l'immobilier, baisse attendue en 2023

Les prix de l'immobilier sont d'ores et déjà en baisse en 2023 ! 5% de baisse dans les grandes villes françaises en 2 mois, et ce n'est que le début. L'immobilier en France n'a pas connu de baisse significative, comme dans nos pays voisins. Or, notre économie n'est pas plus performante, le taux de propriétaire n'est pas moindre, bref, une incohérence réside sur le marché français. Si pendant longtemps, les investisseurs étrangers ont soutenu le marché

français, ils sont maintenant moins nombreux après deux années d'errements fiscaux, made in France.

Prix immobilier par régions et types de biens

Régions	Studio	T2	T3	T4	T5	Maison
AUVERGNE RHONE ALPES	4 364 €	4 503 €	4 131 €	4 254 €	4 313 €	3 052 €
BOURGOGNE FRANCHE COMTE	2 873 €	2 427 €	2 119 €	2 029 €	1 850 €	1 643 €
BRETAGNE	4 772 €	4 048 €	4 016 €	3 853 €	4 459 €	2 601 €
CENTRE VAL DE LOIRE	3 006 €	2 787 €	2 683 €	2 833 €	2 629 €	1 815 €
CORSE	4 879 €	4 878 €	4 769 €	4 963 €	4 397 €	5 393 €
GRAND EST	3 656 €	2 955 €	2 773 €	2 508 €	2 514 €	1 868 €
HAUTS DE FRANCE	4 094 €	3 668 €	3 304 €	3 005 €	2 432 €	2 035 €
ILE DE FRANCE	8 825 €	7 755 €	6 835 €	6 789 €	7 862 €	4 202 €
NORMANDIE	3 802 €	3 457 €	3 149 €	2 851€	3 072 €	2 160 €
NOUVELLE AQUITAINE	5 113 €	4 496 €	4 389 €	4 730 €	4 657 €	2 798 €
OCCITANIE	4 107 €	3 852 €	3 728 €	4 317 €	4 184 €	2 577 €
PAYS DE LA LOIRE	4 772 €	4 305 €	3 893 €	3 854 €	3 617 €	2 728 €
PROVENCE ALPES COTE D'AZUR	5 362 €	5 237 €	5 158 €	5 596 €	6 422 €	4 864 €

(source : Bien'ici)

<lite-youtube videoid="vvvHdODcquo" playlabel="" addnoscript></lite-youtube>

Mais toujours est-il que les prix sont encore trop élevés. Avec la fin des conditions avantageuses de financement, la bulle immobilière devrait dégonfler. Le manque cruel de logements, qui soutient actuellement les prix pourrait bien céder pour entraîner les prix encore bien plus bas. S'endetter sur 25 ans pour acheter un bien trop cher, financièrement, ce n'est pas une bonne affaire, hormis pour la banque, évidemment.

Un PTZ 2024 refait à neuf

Pour les primo-accédants, le [PTZ 2024 sera plus généreux sur le montant octroyé](#) ! C'est la bonne nouvelle, le montant pourra grimper jusqu'à 100.000 € au taux de 0% (hors assurance). Mais la moins bonne nouvelle, c'est que ce PTZ 2024 ne sera accessible que pour financer un bien en logement collectif : un appartement ! C'est fini pour les maisons individuelles, alors que c'est le souhait de 80% des Français de vivre dans une maison. Allez comprendre. Des enjeux environnementaux nous dit-on.