

Quelle pourrait être la tendance du marché immobilier en 2022 ?

Comme nous l'avons décrit dans une précédente chronique, le marché de l'immobilier s'est jusqu'à présent très bien comporté durant cette crise sanitaire. Preuve en est, le niveau record du nombre de transactions dans l'ancien évalué à plus de 1 200 000 entre le 1^{er} octobre 2020 et le 30 septembre 2021. Outre le côté rassurant de l'investissement dans la pierre, ce qui a rendu le marché aussi dynamique, c'est surtout l'attrait pour des biens offrant plus d'espace et plus éloignés des grandes villes (normalisation du télétravail, recherche d'un confort de vie). Cet « exode urbain » a provoqué dans ces zones géographiques plébiscitées un phénomène d'emballement de marché. La demande a progressé plus vite que l'offre, de la part d'acquéreurs ayant souvent un pouvoir d'achat supérieur aux locaux, ce qui a généré une hausse des prix et des ventes rapides. Ajoutons que ce phénomène a été soutenu par des taux d'intérêt d'emprunt restés bas (juillet 2021 : 1,05 % en moyenne).

Tassement du marché depuis l'été 2021

Depuis l'été 2021, nous assistons à la raréfaction de l'offre, qui a par ailleurs atteint un niveau de prix jugé trop haut. Triple conséquence :

- Il n'y a plus assez de logements à vendre
- Bien qu'ils soient toujours à la hausse, les prix augmentent de moins en moins rapidement
- Cette « renégociation des prix » allonge de nouveau le délai de vente des biens.

Les taux de crédit comme variable d'ajustement

Dans le même temps, l'accès au crédit immobilier devient beaucoup plus contraint. Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a fixé les nouvelles conditions pour l'obtention de crédits immobiliers et impose dorénavant ce qui n'était que des recommandations jusqu'à l'été 2021. Ce renforcement des critères a été acté au journal officiel le 10 octobre dernier avec une application systématique au 1^{er} janvier 2022. Les banques doivent veiller à ce que les candidats à l'emprunt ne dépassent pas un taux d'endettement supérieur à 35 % de leurs revenus, à ce que la durée des crédits immobiliers ne soit pas supérieure à 25 ans, et à ce qu'il y ait un effort sur l'apport personnel (apport a minima des frais de notaires et d'enregistrement).

Il n'y aura quasiment plus de dérogations pour le respect de ces critères. La marge de manœuvre laissée aux emprunteurs se réduit drastiquement, et notamment pour les primo-accédants.

Quels scénarii pour 2022 ?

■ 1^{er} scénario

Le crédit immobilier reste le moyen pour les banques de capter de nouveaux clients et la concurrence sur les taux va demeurer afin de ne pas perdre de parts de marché. Les taux resteront donc assez bas car les banques voudront réaliser les mêmes performances en nombre de dossier de crédit en 2022. Pour assister à une baisse des prix de l'immobilier, il faudrait une baisse du volume des ventes durable et importante et, sauf catastrophe économique, cela a peu de chance de se produire.

■ 2nd scénario

Selon la Banque de France, la croissance économique devrait être soutenue en 2022, et l'inflation continuer d'augmenter, deux facteurs pouvant justifier une hausse des taux de crédit. On ne peut pas continuer aussi longtemps à emprunter avec des taux de crédit immobilier aussi bas, inférieurs à l'inflation. Associée au durcissement des règles d'octroi des crédits immobiliers, la hausse des taux pourrait continuer d'alimenter une baisse d'activité dans la transaction immobilière, voire une baisse des prix à terme : hausse des taux = capacité d'emprunt moindre.

En conclusion

Ce ne sont que des scénarii, et il est toujours difficile de certifier quelle va être la tendance. Parions sur le fait que le marché particulièrement dynamique ces derniers mois est simplement en train de « reprendre son souffle » et n'oublions pas que nous entrons dans une année d'élection présidentielle, période traditionnellement marquée par une certaine forme d'attentisme.

Immobilièrement vôtre



Meilleurs vœux 2022 !

L & L
LECONTE
LECONTE
IMMOBILIER

**NOS 12 ANNÉES D'EXPÉRIENCE
SONT À VOTRE SERVICE !**

LECONTE & LECONTE IMMOBILIER

266, rue Jehan Ango
76520 Franqueville Saint-Pierre
(entre l'hôtel Campanile et la jardinerie Poullain)

02 76 52 82 07
contact@leconte.immo



www.leconte.immo