

Les taux de crédit immobilier augmentent de 25% en un mois !!

« Crédit immobilier : coup de chaud sur les taux d'intérêt avec la flambée de l'inflation » titre le magazine Challenges qui s'alarme de la hausse des taux de crédit immobilier.

« Face à la poussée de l'inflation, les banques continuent de relever les taux d'intérêt des prêts immobiliers. Avec le resserrement des conditions d'octroi des prêts, il devient plus compliqué d'emprunter.

La période faste des taux de crédit immobilier à moins de 1 %, c'est fini ! Les emprunteurs qui veulent financer un projet immobilier vont devoir payer plus cher: le mois d'avril enregistre une hausse des taux d'intérêt plus rapide que prévue, après la remontée constatée en début d'année. Alors que l'inflation a accablé, à 5 % sur un an selon l'Insee, en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, ce qui a fait flamber les prix de l'énergie et de certaines matières premières, l'OAT 10 ans (le taux d'intérêt des emprunts à taux fixe français) est remontée en flèche, dépassant 1 % depuis le 28 mars, une situation inédite depuis 2017 ! Cet emprunt d'Etat sert de référence pour fixer le niveau des taux des prêts immobiliers.

Et ceux-ci ont donc augmenté, « de 0,15 à 0,45 point selon la durée d'emprunt et le profil des emprunteurs », constate le courtier Meilleurtaux. Les taux moyens proposés, hors assurance, s'élevaient actuellement à « 1,25 % sur 15 ans, 1,45 % sur 20 ans et 1,65 % sur 25 ans », indique Sandrine Allonier, directrice des études du courtier Vousfinancer. Mais des écarts significatifs sont encore proposés selon les niveaux de revenus des emprunteurs. Ainsi, selon le courtier Pretto, sur 15 ans, les taux varient de 1,53 % pour ceux qui gagnent moins de 40 000 euros annuels à 1,18 % pour ceux qui perçoivent plus de 80.000 euros par an. Sur 20 ans, les taux peuvent passer de 1,62 % à 1,29 % et sur 25 ans, de 1,77 % à 1,44 % ».

Les taux à 10 ans flambent !

Et oui les taux flambent et non, ce n'est pas « que » la faute à la guerre en Ukraine, au mandat Poutine ou encore aux prix de l'énergie ou encore à l'inflation.

Non ce qui pousse les taux à la hausse c'est tout simplement que les banques centrales ont annoncé qu'elles allaient augmenter les taux ! La FED, la banque centrale américaine annonce 7 hausses de taux dans les 12 prochains mois. Considérable.

Ce qui pousse les taux à la hausse, c'est aussi que les banques centrales cessent de tout racheter et d'alimenter le marché obligataire ! Les banques centrales cessent progressivement leurs rachats actifs. Conséquence ? Il y a moins d'argent sur les marchés, et les prix de l'argent montent ce qui est une grande logique.

Regardez les hausses de taux !

Prenez la France. La colonne « 1 Year » veut dire que sur un an le taux Français a augmenté de 122 points de base ce qui veut dire 1.22 %, si nous sommes aujourd'hui (1^{ère} colonne) à 1.14 % qu'il y a un an le taux de la France était négatif de 1.22 % - 1.14 % soit - 0.08 % de taux négatifs.

C'était l'époque bénie et ahurissante où il fallait payer pour placer son argent !!!

Avec un taux à 10 ans aujourd'hui de 1.14 % auquel vous pouvez rajouter une marge bancaire de 0.30 % nous arrivons rapidement à 1.40 ou 1.50 % hors assurance pour un taux de crédit immobilier.

Si les banques centrales continuent leur resserrement monétaire, alors les taux vont continuer à se tendre.

A court terme, nous devrions rapidement voir des taux d'emprunt pour l'immobilier à plus de 2 % puis 3 % alors que les prix restent très élevés.

Nous devrions avoir un marché qui s'oriente à la baisse dans les prochaines semaines.

Pour autant ce mouvement ne sera pas forcément durable, parce qu'au bout du chemin et si nous laissons les taux monter trop vite et trop haut, ce sera une crise obligataire, un krach immobilier et surtout, une crise de la solvabilité des Etats.

Il faudra donc rapidement que les banques centrales viennent limiter les ardeurs du marché et interviennent pour réguler les marchés de taux.

En attendant, attention à l'immobilier.

Il est déjà trop tard, mais tout n'est pas perdu.

Préparez-vous !