

## FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 AOÛT 2021

### LES ACTUALITÉS

Nous évoquons un record de transactions fin mai dernier : 1,130 million d'opérations au cours des douze derniers mois. Ce dynamisme historique se traduit par des recettes tout aussi historiques pour les départements, et ce, au travers des droits de mutations. Soulignons à ce titre le précédent record de 2019 : 1,056 million de ventes avaient été enregistrées pour des droits de mutations s'élevant à 13,3 Mds d'euros au profit des départements. Ainsi, nous devrions atteindre 14 milliards d'euros au titre de ce dernier exercice (Source : Boursorama Patrimoine).

Toutefois, suite à cette dynamique printanière, le marché de l'immobilier ne serait-il pas en passe de ralentir ? Certains réseaux d'agences immobilières auraient constaté un ralentissement des transactions. Century 21 évoquerait même « la fin d'une frénésie ». Laurent Vimont, dirigeant dudit groupe, poursuit : « Il n'est plus sûr qu'on atteigne un nouveau record de ventes cette année même si la barre du million de transactions devrait encore être dépassée » (Source : BFM immo).

En attendant, la côte Atlantique a le vent en poupe. Prenons le cas de Biarritz : il faudrait mobiliser en moyenne 433 287 € pour un projet immobilier, selon les données de SeLoger. Plus précisément, il faudrait consacrer 393 362 € pour un appartement (+13 % sur un an) ou 742 456 € pour une maison individuelle. Ce type de bien fait l'objet d'une forte progression en matière de prix, grimpant de 26 % entre le 1er semestre 2019 et le 1er semestre 2021.

Par ailleurs, s'installer à Bordeaux demanderait la mobilisation d'une somme moyenne de 341 357€. Le ticket moyen d'un appartement oscille autour de 317 228 € (+2 % sur un an, +9 % sur deux ans). Pour une maison, il faudra compter 481 558 € (hausse de 6 % par rapport au début d'année 2020).

### LES TAUX DES CRÉDITS

Les taux des crédits immobiliers se maintiennent ou baissent légèrement.

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS\* - AOÛT 2021

DURÉE / TAUX	EXCELLENT	BON	BASIQUE
10 ans	0,45%	0,65%	0,99%
15 ans	0,60%	0,90%	1,21%
20 ans	0,70%	1,05%	1,40%
25 ans	0,85%	1,28%	1,66%

\* hors assurance

Cependant, le second semestre 2021 pourrait se montrer moins favorable que le premier. Effectivement, dès ce mois d'août, les recommandations du Haut Conseil de la Sécurité Financière vont devenir coercitives. Les établissements de crédit seront contraints d'appliquer rigoureusement celles-ci. Par conséquent, à défaut de disposer d'un apport personnel suffisant, certains ménages qui pouvaient encore se voir accorder un prêt bancaire ne le pourront plus. L'élan actuel dont bénéficie le marché immobilier pourrait en être perturbé.

Ainsi, selon Michel Mouillart, porte-parole du baromètre LPI-SeLoger « 2021 restera tout de même une année meilleure que 2020 ne fut, mais elle finira moins bien qu'elle n'a commencé ».

Il n'en reste que les taux de crédit immobilier sont encore très faibles et n'augmentent pas sensiblement, malgré une économie qui est, au moins à court terme, très dynamique.

### NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS DU MOIS

**Investissement dans le neuf : Résidence Services Seniors Les Jasmins de DAX - à partir de 125 000 €**

Au cœur de Dax, cette opportunité a retenu toute notre attention.



**Investissement dans le neuf : T3 à Caudéran – 350 000 €**

Logement de 67m<sup>2</sup> avec parking et loggia de 8,50 m<sup>2</sup>

