



Etude de cas : Que pouvez-vous emprunter en 2020 vs 2000 ?



1 français sur 3 rembourse actuellement un crédit immobilier. Alors est-ce vraiment plus intéressant d'emprunter aujourd'hui par rapport à il y a 20 ans ? CREDIXIA s'est amusé à réaliser un petit comparatif avec un couple de trentenaire empruntant 215 000 € sur 15 ans.

Est-ce vraiment plus intéressant d'emprunter aujourd'hui par rapport à il y a 20 ans ? Vérifions ... En 2000, un couple de trentenaire empruntant 215 000 € sur 15 ans avec un taux fixe (hors assurance) de 6% devait rembourser par mois pour cet emprunt une mensualité de 1814 € / mois. Si le couple gardait le crédit pendant 15 ans, le coût des intérêts du crédit immobilier représentait 111 572 €.

Le coût du crédit immobilier a été divisé par 12 en 20 ans

Ce même couple en 2020, pour un emprunt de 215 000 € sur 15 ans, obtient un taux fixe à 0,55% (hors assurance). La mensualité passe à 1245 € / mois soit une économie de 569 € par mois. Et, le coût des intérêts n'est plus que de 9041 € soit un gain sur le coût des intérêts de 102 531 €.

En 2020 : à mensualité et durée égales, le gain de pouvoir d'achat est de 31%

En 2020, le même couple, à mensualité et durée égales, obtient un prêt de 312 000 euros soit un gain de pouvoir d'achat de 31% en 20 ans.

Les revenus nécessaires ont baissé de près de 32% en 20 ans

Première conséquence de la baisse des taux, les revenus nécessaires pour une même somme empruntée ont baissé de près de 32% en vingt ans. En 2000, il fallait 5442 euros nets par mois pour pouvoir emprunter 215 000 euros contre 3735 euros aujourd'hui.

L'emprunteur réalise une économie de 569 euros par mois

Mécaniquement, le coût du crédit immobilier pour un prêt de 215 000 euros a considérablement chuté, il a été divisé par 12 en 20 ans, passant de 111 572 euros en 2000 à 9041 euros en 2020. Automatiquement, la

[Visualiser l'article](#)

mensualité du crédit recule. L'emprunteur réalise une économie de 569 euros par mois. En effet, la mensualité représente 1245 euros aujourd'hui contre 1814 euros / mois en 2000.

Selon l'Observatoire du Crédit Logement, les ménages les plus jeunes sont ceux qui empruntent sur les durées plus longues puisque 62.5% des moins de 35 ans recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans.

10% des emprunteurs actuels seront exclus du système bancaire en 2020

D'après l'étude de cas, en 2020, notre couple peut donc emprunteur 315 000 € sur 15 ans (à mensualité égale par rapport à 2000) et, s'il emprunte sur 25 ans, le montant du prêt s'élève à 465 000 € !

Néanmoins, depuis les nouvelles recommandations du HCSF en décembre dernier, les banques ont décidé de resserrer leurs conditions d'octroi de crédit immobilier dès 2020 notamment sur la durée maximum de crédit (ne pas dépasser 25 ans) et le taux d'endettement à 33% y compris dans le cadre de l'achat d'un investissement locatif. Il faut retenir que près d'1 français sur 3 rembourse actuellement un crédit immobilier ce qui se traduit par un léger recul depuis 2018. Avec ces nouvelles conditions déjà mises en place par la majorité de nos banques partenaires, on estime qu'environ 10% des emprunteurs actuels seront exclus du système bancaire.

Que nous annonce l'année 2020 ?

Les taux historiquement bas, alimentés par les politiques monétaires accommodantes des banques centrales européennes, sont une véritable aubaine pour les emprunteurs. Grâce à la faiblesse des taux actuels et de l'allongement de la durée de l'emprunt, la demande immobilière est au beau fixe et de nombreux ménages, même les moins aisés, font le choix de devenir propriétaires face à une offre de logement irrégulière.

La BCE maintiendra son taux directeur au plus bas jusqu'à la fin de l'année 2022

Si vous envisagez un projet immobilier ou de construction, le moment est venu de passer à l'action. En effet, l'évolution des taux de crédit immobilier actuel est favorable. Cette information reste aussi valable pour toute personne souhaitant renégocier, racheter ou regrouper ses crédits. Le marché actuel permet de réels gains et les banques détiennent encore un portefeuille clients important. De plus, la BCE a annoncé maintenir son taux directeur au plus bas jusqu'à la fin de l'année 2022, voire même au-delà, tout en gardant un rythme de l'inflation guère au-dessus de 1.3%. La reconduction du prêt à taux zéro (PTZ) en 2020 est une excellente nouvelle !