

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos
projets immobiliers



ÉDITO

Immobilier ; les délais de
vente s'allongent

TAUX

De nouvelles baisses de
taux (modérées)

CONSEILS

Investir en locatif

Immobilier : les délais de vente s'allongent

Selon MeilleursAgents, le délai moyen pour vendre un bien dans les onze plus grandes villes de France au 1er mars 2024 est de 77 jours contre 59 il y a un an, soit près de 18 jours en plus. Un indicateur qui démontre que les vendeurs hésitent à accepter de fortes négociations sur le prix. Une forme d'attentisme (côté vendeur donc), alors que les taux continuent de baisser légèrement en ce début mars.

Toujours du côté des plus grandes villes, la baisse des prix ralentit (voire, ils se stabilisent, comme à Nantes, Lille, Lyon et Montpellier). Exception faite de Paris, dont les prix au m2 continuent de fortement baisser, s'établissant à -6,6% sur un an (-0,7% en février).

Du côté des zones rurales, pour la première fois depuis 2015, les prix enregistrent un recul de 1,7% sur 6 mois. L'effet post-covid marque le pas.

LES TAUX

De nouvelles baisses de taux (modérées)

-0,10% ! C'est le niveau de baisse observé auprès de plusieurs établissements bancaires début mars. Et ce sont les meilleurs profils (et les prospects dans plusieurs banques) qui profitent le plus de cette poursuite de la baisse.

Ainsi, sur toutes les durées, il devient possible d'emprunter à moins de 4% pour les dossiers les plus solides.

La quasi-totalité des banques se livre concurrence pour gagner des parts de marché : une bonne nouvelle pour l'ensemble des emprunteurs.

Un facteur important reste à surveiller : l'inflation, qui continue de reculer (2,6% en zone euro en février, contre 2,8 en janvier). La Banque Centrale Européenne (BCE) s'est réunie le 7 mars : même si elle a décidé de maintenir ses taux pour le moment, elle confirme un retour de l'inflation autour de 2% d'ici 2025.

Dans ce contexte, faut-il s'attendre à une prochaine baisse des taux directeurs de la BCE ? *"Nous en saurons un peu plus en avril, mais nous en saurons beaucoup plus en juin"*, indique Christine LAGARDE, sa présidente.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,60 %	3,80%	730 euros / mois
20 ans	3,70%	3,95 %	603 euros / mois
25 ans	3,90 %	4,10 %	533 euros / mois

(*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

CONSEILS



Investir en locatif

Investir dans l'immobilier locatif peut être une option attrayante pour diversifier son portefeuille d'investissement et générer des revenus réguliers, mais cela nécessite une planification minutieuse et une compréhension approfondie du marché immobilier local. Voici quelques conseils pour un investissement réussi !

Recherche approfondie du marché :

Avant d'investir, étudiez attentivement le marché immobilier local. Analysez les tendances des prix, la demande locative, les taux de vacance et les caractéristiques démographiques de la région. Autant de critères importants pour commencer vos recherches.

Choisissez un emplacement stratégique :

Optez pour un emplacement où la demande locative est forte et où les perspectives d'appréciation de la valeur immobilière sont favorables. Les quartiers bien desservis par les transports en commun, les écoles de qualité, les centres commerciaux et les zones d'emploi sont souvent des choix à prioriser.

Définissez votre stratégie d'investissement :

Décidez si vous souhaitez investir dans des biens résidentiels (appartements ou maisons), des emplacements commerciaux (bureaux, local avec vitrine...) ou mixtes. Chaque type d'investissement présente des avantages et des inconvénients spécifiques en termes de rendement, de gestion et de risque.

Évaluez les rendements potentiels :

Calculez les rendements attendus en prenant en compte les loyers estimés, les coûts d'exploitation (comme les taxes foncières, assurances, frais de gestion, etc.) et les dépenses de maintenance. Assurez-vous que le rendement net de votre investissement est compétitif par rapport à d'autres opportunités d'investissement.

Pensez à la gestion immobilière :

Si vous ne souhaitez pas gérer vous-même votre bien, envisagez de faire appel à une société de gestion immobilière professionnelle. Cela peut vous faire gagner du temps et vous éviter des tracas ! Comparez les offres, les frais et les différentes garanties proposées.

Soyez prêt à être patient :

L'immobilier est par définition un investissement à long terme. De plus, il peut être sujet à des fluctuations du marché et au contexte économique local et national.

Immobilier ancien, immobilier neuf : différents dispositifs fiscaux existent et peuvent venir optimiser votre acquisition le cas échéant. Toutefois, ils ne doivent pas être le seul critère de décision.

Votre courtier sera un allié précieux pour vous guider dans le choix du type d'investissement.

**made in
courtage**

**EASYTAUX 43
30 BOULEVARD MARÉCHAL
FAYOLLE
43000 LE PUY EN VELAY
06 13 41 65 72
CONTACT@EASYTAUX.FR**

**EASYTAUX 63
CLERMONT-FERRAND
MARIE GIDEL
07 67 98 87 64
MARIE.GIDEL@EASYTAUX.FR**

**EASYTAUX 43
LE PUY EN VELAY
CÉLINE CHARBONNEL
06 48 73 40 75
CELINE.CHARBONNEL@EASYTAUX.FR**

Retrouvez chaque mois
MADE IN IMMO,
la lettre d'information proposée par
votre Courtier membre du Label
Made in Courtage

EASYTAUX

SAS au capital de 5 000 € - RCS LE PUY EN VELAY n° 814 664 470

Siège social : 30 BD MARECHAL FAYOLLE 43000 LE PUY-EN-VELAY

Tél. : 06 13 41 65 72

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement (www.orias.fr)

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>

