

la Revue



DE L'IMMOBILIER

Novembre - Décembre

Edito

FIN D'ANNEE 2022 !

La fin d'année est souvent propice aux nouveaux projets.
Lancer son projet immobilier, est-ce le bon moment ?
Quelle prédiction pour l'immobilier en 2023 ?
La hausse continue des taux d'intérêt en 2023, ça vous parle ?
Les tendances se dessinent...

Le niveau des taux d'emprunt devrait continuer sa progression l'an prochain, sur la même tendance observée depuis mars 2022. Vous découvrirez dans l'article dédié, plusieurs facteurs qui vont influencer le mouvement haussier des taux.

C'est dans ce contexte marqué par une forte inflation, des taux d'emprunt toujours poussés vers le haut et une crise énergétique sévère que vous découvrirez les prévisions de l'accalmie des prix immobiliers pour 2023...

Cette année réservera donc encore de belles opportunités pour qui sait rester à l'écoute du marché et s'y montrer réactif.

Après cette année plutôt mouvementée et au coeur d'une actualité pas toujours rose, n'oublions pas que nous approchons de la période des fêtes de fin d'année. Alors prenons un peu de recul, essayons de relativiser afin de célébrer Noël et d'accueillir cette nouvelle année. Toute l'équipe du Groupe C2i vous souhaite de vivre de belles fêtes de fin d'année, et de profiter de vous retrouver chez vous dans votre bulle, entre amis ou en famille.



Bonnes Fêtes de fin d'année



Arnaud de Finance
votre conseiller immobilier
06 70 30 11 88

a.definance@groupe-c2i.com

El - agent commercial indépendant - Numéro RSAC : 907 903 652

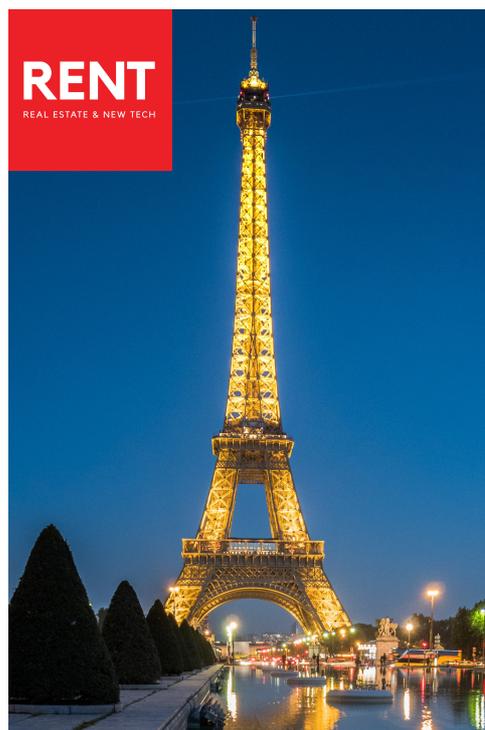
Le Groupe C2i à Paris !

Et oui, cette année le Groupe C2i est compté parmi les exposants de l'année 2022 aux Portes de Versailles à Paris le 08 et 09 Novembre 2022. Deux jours exceptionnels pour découvrir les innovations pour les professionnels de l'immobilier.

Le Salon RENT propose de rencontrer tous les acteurs, français et internationaux, de la PropTech. Cet événement convivial, d'échange et de partage, réunit tous les professionnels de l'immobilier durant ces 2 jours intensifs.

Venir au Salon RENT, c'est donc l'opportunité de partager innovations digitales, savoir-faire et perspectives, autour de rencontres et de prises de parole pour comprendre, s'adapter et innover dans le secteur du marché immobilier, et ainsi développer son activité.

Le salon RENT représente 10400 participants, 400 exposants, 120 startups et 42 conférences et émissions.



JULIEN RAFFIN CONSULTANT OFFICIEL

Nous l'avions tant attendu ! Julien Raffin refait son apparition sur le plateau de l'émission Proprio à tout prix. Tous les lundis, mardis, jeudis et vendredis dès 8h15 sur TMC ! Proprio À Tout Prix, c'est votre nouveau rendez-vous immobilier sur TMC ! Une émission unique en son genre avec des biens que vous pouvez visiter directement depuis votre canapé.

Mettez votre maison ou appartement en valeur dans l'émission et profitez d'une visibilité exceptionnelle pour trouver des acheteurs parmi les téléspectateurs.

92% des biens sont vendus en mois de 30 jours !

Chaque semaine, nos consultants mettent à l'honneur des biens "coup de coeur" sous forme de reportages photos dans l'émission ! Une très belle exposition à la télévision qui met un réel coup de projecteur sur votre maison ou votre appartement.



Hausse continue des taux d'intérêt en 2023

Le niveau des taux d'emprunt devrait continuer sa progression l'an prochain, sur la même tendance observée depuis mars 2022. Plusieurs facteurs vont influencer le mouvement haussier des taux :

- une inflation ralentie mais toujours élevée : 5,9% sur un an en août et un pic attendu début 2023, pour une prévision à 4,3% en 2023 selon le ministère de l'Économie et des Finances.
- la forte tension sur le rendement de l'OAT 10 ans : indicateur utilisé par les banques pour déterminer les taux fixes des crédits immobiliers, le taux obligataire sur 10 ans de l'État français s'envole, à 2,28% le 20 septembre contre 1,4% fin juillet.
- la hausse des taux de la BCE : à deux reprises en juillet et en septembre, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 0,50% et 0,75% respectivement, renchérissant le loyer de l'argent pour les banques commerciales.

Actuellement le taux d'intérêt sur 20 ans se situe en moyenne à 2% (hors coût assurance prêt immobilier et coût des sûretés), bien loin du 1% établi fin 2021. Il est probable que les établissements de crédit continuent à augmenter leurs barèmes face à la politique monétaire des banques centrales et à la persistance de l'inflation. Souhaitons que les futurs taux d'usure évoluent en conséquence de cette hausse des taux d'intérêt pour éviter que ne perdure durablement le phénomène accru des refus de crédit constaté par les courtiers depuis l'été 2022.

C'est en effet le niveau de l'usure qui bloque l'accès au crédit plus que la remontée de taux d'intérêt. À 2% voire 3%, le crédit reste bon marché, mais difficilement accessible quand l'écart de points avec l'usure est trop juste pour ajouter tous les frais liés à l'obtention du financement (frais de dossier, garantie, assurance emprunteur). La manifestation des courtiers devant la Banque de France mardi 20 septembre est l'illustration de cette problématique... que les autorités jugent provisoire.

Accalmie des prix immobiliers en 2023

C'est dans ce contexte marqué par une forte inflation, des taux d'emprunt toujours poussés vers le haut et une crise énergétique sévère que Meilleurs Agents livre ses projections pour les douze mois à venir.

Le spécialiste de l'estimation des prix immobiliers prévoit un tassement après deux années où l'effet Covid a pleinement joué en dynamisant les villes de taille moyenne et les zones rurales. Sur la base d'une inflation supérieure à 4%, d'un taux de chômage sous la barre des 8% et d'un repli net de la production de crédits de 20%, Meilleurs Agents pronostique un ralentissement du marché immobilier en termes de prix et de volumes de transactions entre septembre 2022 et septembre 2023, et ce, par rapport aux années précédentes.

Après 1,1 million de ventes estimées pour 2022, le volume devrait tomber à 950 000 unités sur les douze prochains mois, avec une progression moyenne des prix de 3%. Et derrière une moyenne nationale se cachent irrémédiablement des disparités régionales.

Selon le portail, les prix devraient augmenter en moyenne de 1% dans les 10 plus grandes villes de France et à l'échelle des 50 plus grandes communes, la hausse est envisagée à +3%. La campagne tire une nouvelle fois son épingle du jeu avec un curseur poussé à +5%. Le bonheur n'est pas nécessairement dans le pré, mais la recherche d'espace connaît un essor depuis le développement du télétravail.

Voici les ajustements estimés dans les plus grandes métropoles :

- (Paris : -3%) (Lyon : -2%) (Bordeaux et Toulouse : -1%) (Marseille : + 4%) (Montpellier : +3%)
(Nice, Strasbourg, Rennes, Nantes : +2%)

On verra apparaître un marché à deux vitesses :

- les zones urbaines où les prix élevés voire inabornables vont s'assagir
- les villes plus accessibles et les zones rurales qui bénéficieront d'un effet de rattrapage.

À l'image de ces deux dernières années où la crise du Covid a modifié la hiérarchie des marchés, 2023 devrait confirmer l'engouement pour les villes moyennes et périphériques au détriment des plus grandes agglomérations. Paris cristallise à elle seule ce bouleversement du marché : caractérisée par une sur-offre depuis 2018, notamment sur le segment des passoires thermiques, la capitale attise toujours l'appétit des Français, mais de manière moins gourmande.

L'impact de la photo en immobilier ?

20 secondes ...

C'est le temps qu'il faut à un acheteur pour avoir un coup de foudre ... ou passer à autre chose !

Et ce uniquement grâce à des photos professionnelles.

En effet, les acheteurs dépensent environ 60 % de leur temps sur des photos, 20 % sur la description du bien et 20 % sur les remarques des agents immobiliers

De plus, SeLoger mentionnait récemment que des photos de bonne qualité peuvent faire gagner jusqu'à 21 jours sur le délai de vente.

Pour résumer, des photos de qualité permettent donc d'accrocher, de vendre plus vite et même plus cher ! Alors pourquoi hésiter ?



Bien sûr, on ne s'improvise pas photographe immobilier, cela nécessite du matériel, des connaissances et un "œil".

Anecdote : le changement d'une 1ere photo dans l'annonce m'a déjà permis de tout faire basculer (dans le bon sens bien sûr).

Envie d'évasion ?

Jeu concours



Avez-vous tenté votre chance à notre jeu concours pour gagner un voyage ?

Il n'est peut être pas trop tard : vous avez jusque fin novembre pour participer en vous rendant sur ma page Facebook ou via le QR code ci-dessous.

Ca ne coute rien, n'engage à rien et peut vous permettre de partir loin.

Résultat du jeu le 15 décembre 2022.



Pour tout projet immobilier
contactez moi au 06 70 30 11 88

Vous souhaitez avoir des conseils pour vendre, une estimation gratuite, me suivre sur les réseaux sociaux, ... ?

C'est par ici que ca se passe



... ou plus simplement appelez-moi !

