

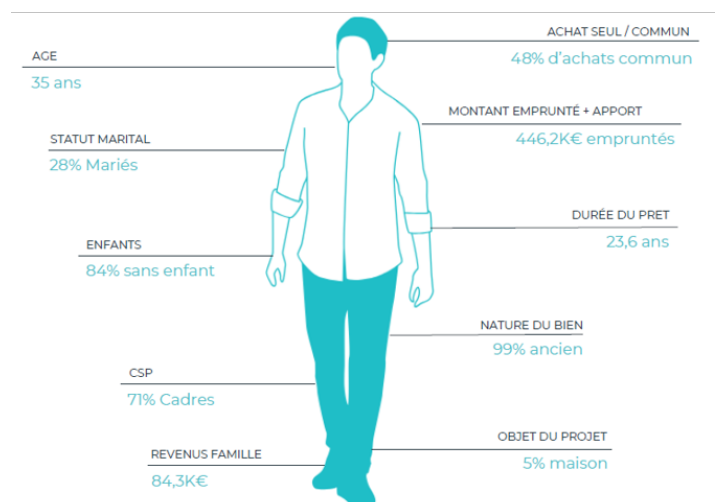
Montant emprunté à Paris de plus en plus élevé pour les primo-accédants et les autres accédants

Grâce à l'ensemble des éléments collectés par Cafpi, leader du marché des courtiers en crédits, il est possible de connaître précisément le profil des emprunteurs réalisant un achat immobilier à Paris. Après analyse, il apparaît notamment que le montant moyen emprunté et la durée moyenne du prêt augmentent, tant chez les primo et autres accédants. A contrario, les investisseurs se focalisent sur des biens plus petits. Montant moyen emprunté, revenu annuel moyen par famille, durée initiale du prêt... autant d'informations qui permettent de dresser avec précision le profil des primo-accédants, des autres accédants et des investisseurs à Paris.

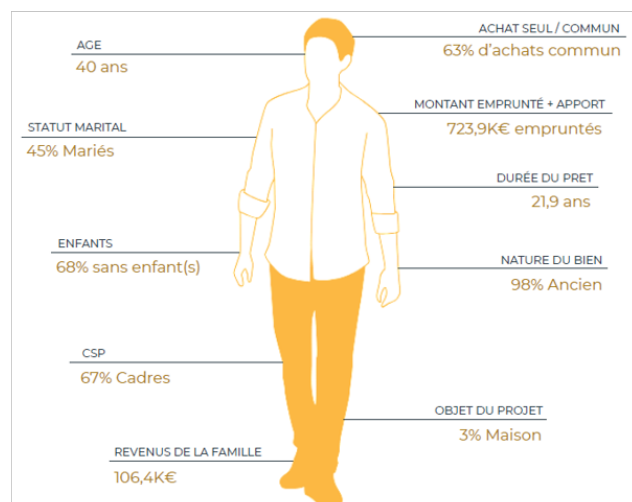
Evolutions comparables du profil des emprunteurs primo-accédants et des autres accédants

On observe une augmentation de +47,6% du montant emprunté par les primo-accédants parisiens, entre 2014 et le 1^{er} semestre 2018, passant de 302 400 € à 446 200 €, comparable avec l'augmentation de +37,1% de l'enveloppe empruntée par les autres accédants parisiens (passant de 528 000 € à 723 900 € sur la même période). Du côté du taux d'apport, -9 points pour les primo-accédants, avec 34% en 2014 contre 25% en 2019, alors que pour les autres accédants, ce taux est descendu de 11 points. « Pour compenser la hausse des prix de l'immobilier parisien de 23,2% sur les 5 dernières années, les primo et autres accédants ont dû augmenter de plus de 3 ans la durée de leur emprunt », souligne Pierre-Henri Vevaud, Directeur régional Grand Paris de Cafpi. On observe également une hausse du revenu annuel moyen par famille, de +18,9% pour les primo-accédants et de +7% pour les autres accédants en 5 ans « conséquence de l'envolée des prix sur Paris, seuls les CSP+ et les héritiers peuvent acheter dans la capitale, les employés ou cadres moyens travaillant sur Paris se voient obligés de migrer vers la petite et grande couronne francilienne », poursuit Pierre-Henri Vevaud.

Profil des primo-accédants parisiens



Profil des accédants parisiens



Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy
 Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

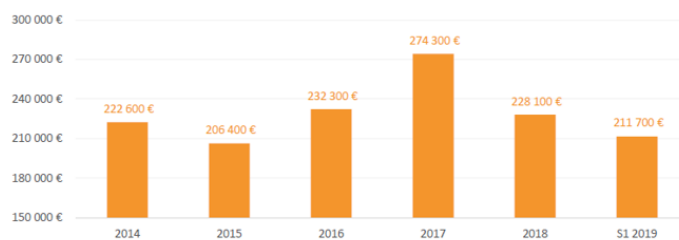
Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

L'impact de l'IFI sur les investissements locatifs à Paris

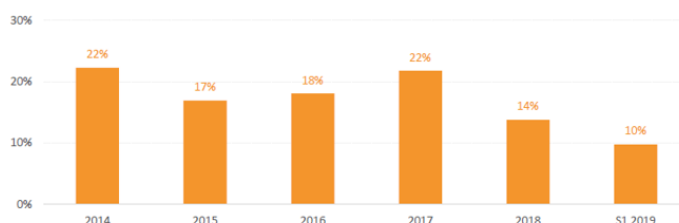
Alors que le montant moyen emprunté par les investisseurs sur Paris augmentait de 23,2% entre 2014 et 2017, passant de 222 600 € à 274 300 €, il a fortement diminué depuis, pour atteindre 211 700 € lors du 1^{er} semestre 2019 (-22,8%). « L'arrivée de l'Impôt sur la Fortune Immobilière en 2018 a refroidi les particuliers souhaitant investir dans la pierre. Par conséquent, l'effort consenti pour investir sur Paris a fortement baissé, en témoigne la baisse du montant emprunté et le taux d'apport moyen qui est passé de 22% en 2017 à 10% lors du 1^{er} semestre 2019 », explique Cyril Ballatore, Directeur de secteur sur Paris de Cafpi.

Profil des investisseurs locatifs sur Paris

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



TAUX D'APPORT MOYEN



Des investisseurs qui se tournent vers l'immobilier neuf

On remarque également que les investisseurs sur Paris se sont tournés plus vers le neuf, à un niveau jamais atteint au cours des 5 dernières années. Lors du 1^{er} semestre 2019, la part d'investissements dans l'ancien a diminué pour atteindre 68%, après 74% en 2018 (niveau proche de celui des années 2015 et 2016) et 94% en 2017 (pic semblable à celui de 2014). « La reconduction du Pinel A, A bis et B1 en 2018, a incité les investisseurs sur Paris à favoriser le neuf », note Pierre-Henri Vevaud.

PART D'ACHATS DANS L'ANCIEN



« Le marché immobilier parisien est unique en France, malgré un prix moyen au m² supérieur à 10 000 €, la demande est toujours présente et les prix continuent d'augmenter, au détriment de nombreux profils qui se voient dans l'obligation de s'éloigner du centre de Paris pour rejoindre les couronnes franciliennes », analyse Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. La politique accommodante de la Banque Centrale Européenne et la forte concurrence entre les banques devrait participer au maintien des taux bas. « Les taux avantageux, associés à une durée d'emprunt plus longue, permettront de compenser, en partie, la hausse des prix sur Paris », conclut-il.

Contacts Cafpi locaux :

Pierre-Henri Vevaud – Directeur régional Grand Paris de Cafpi – 06 70 16 85 93 - p.vevaud@cafpi.fr

Cyril Ballatore – Directeur de secteur sur Paris de Cafpi – 06 99 67 42 35 – c.ballatore@cafpi.fr

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Gaëtan Heu

21-23 rue Klock – 92110 Clichy

Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00

Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint

28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois

Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

CAFPI en bref :

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2018, CAFPI a finalisé 38 000 dossiers, pour plus de 8 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobiliers, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr



L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS DE CAFPI

1^{er} semestre 2019

PARIS (75)

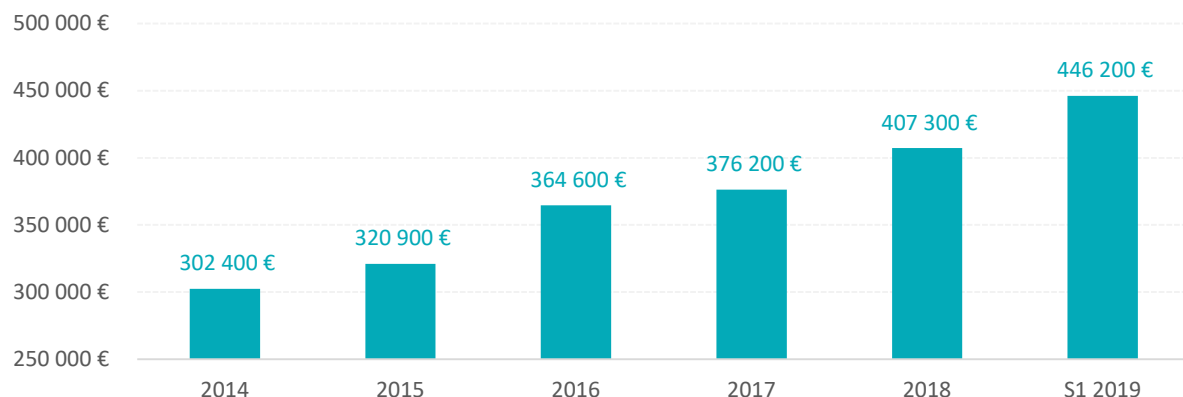


LES PRIMO-ACCÉDANTS PARISIENS

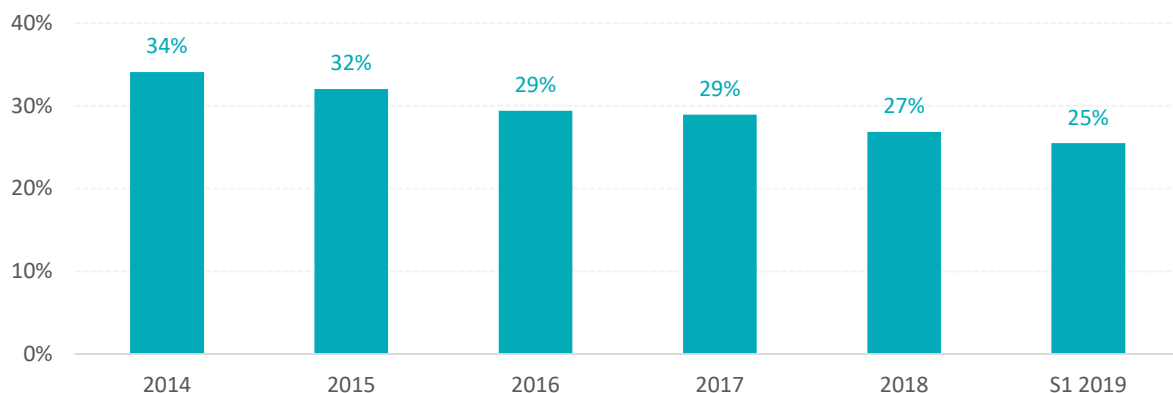
Profil des primo-accédants parisiens

(Dossiers montés)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ

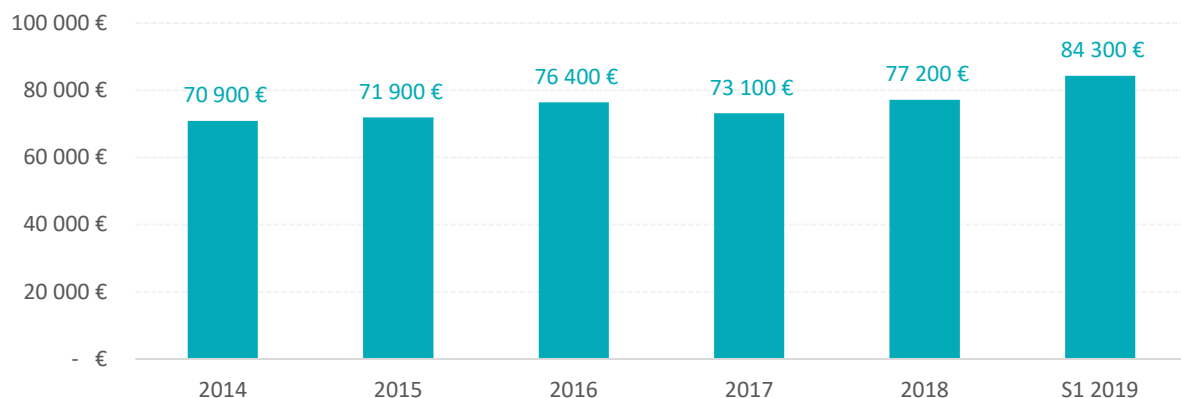


TAUX D'APPORT MOYEN



Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE

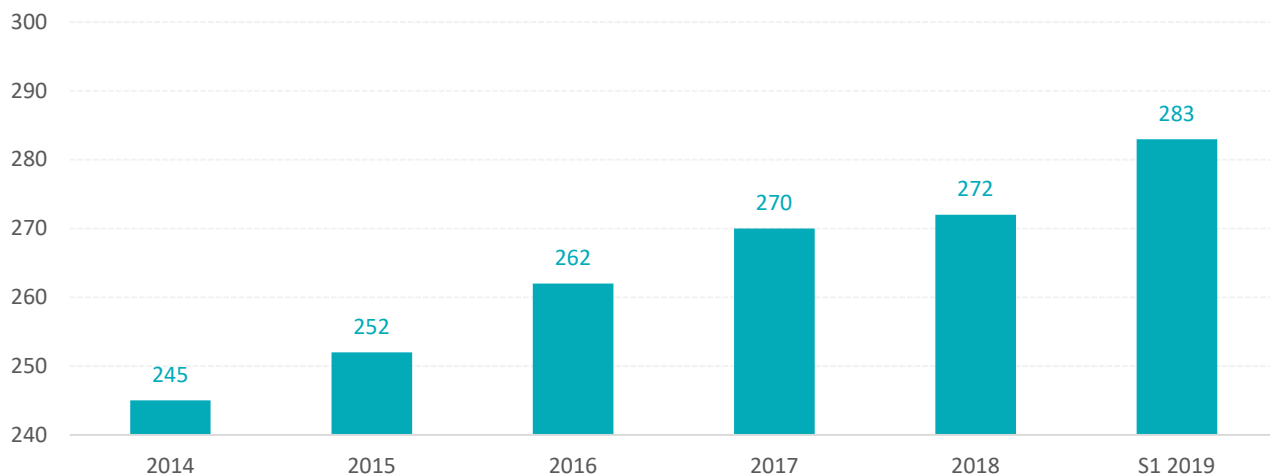


Au niveau des primo-accédants parisiens, les montants empruntés sont en constante progression (+48% en 5 ans), et le taux d'apport, quand à lui est en baisse (-9 pts en 5 ans).

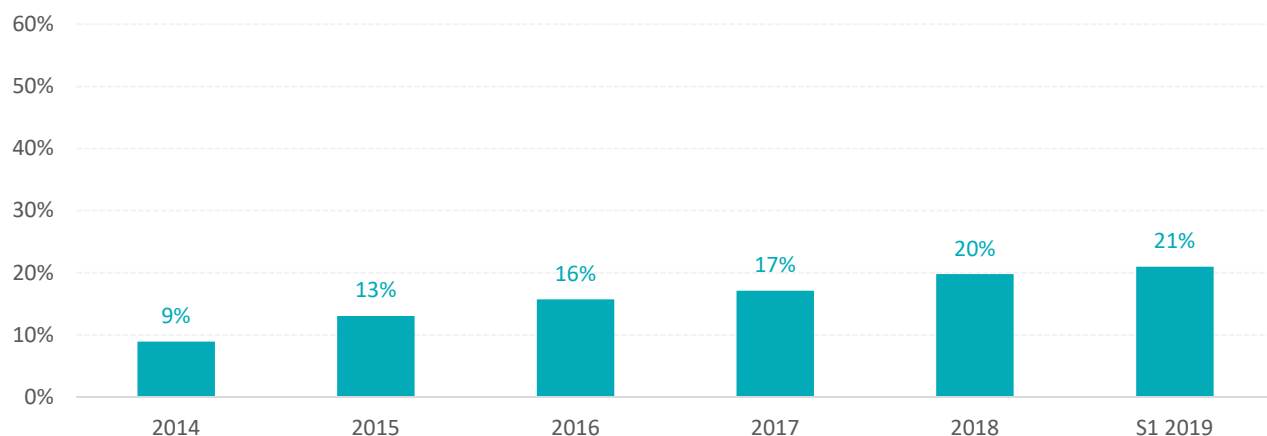
Profil des primo-accédants parisiens

(Dossiers montés)

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



PART DES DOSSIERS EN SURFINANCEMENT



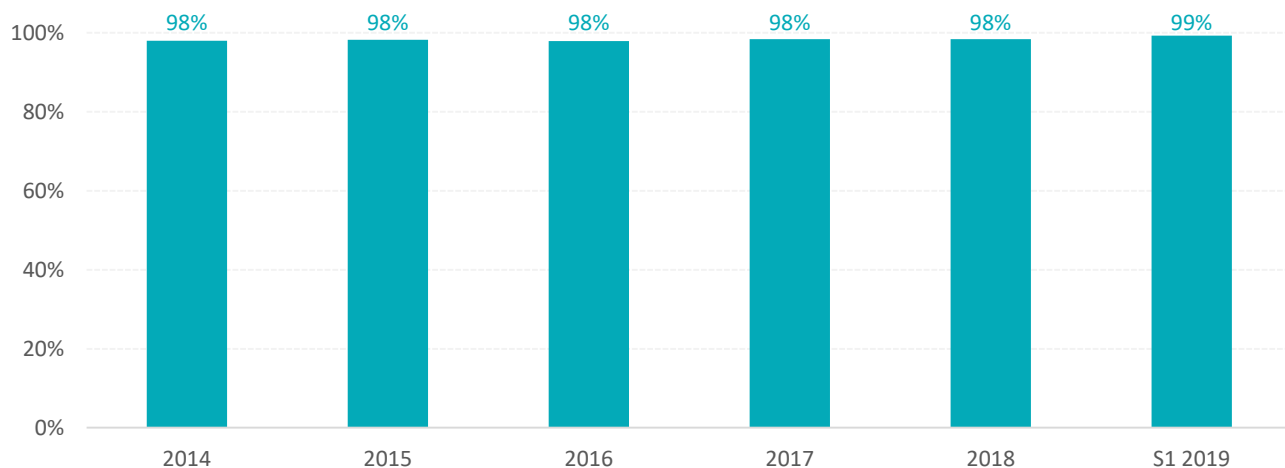
Définition : Surfinancement = dossiers pour lesquels le financement accordé excède la valeur du bien à financer

On observe un rallongement de 3 ans et 2 mois de la durée moyenne des prêts au cours des 5 dernières années, et une augmentation constante des dossiers où les financements accordés excèdent la valeur du bien financé (+12 pts en 5 ans).

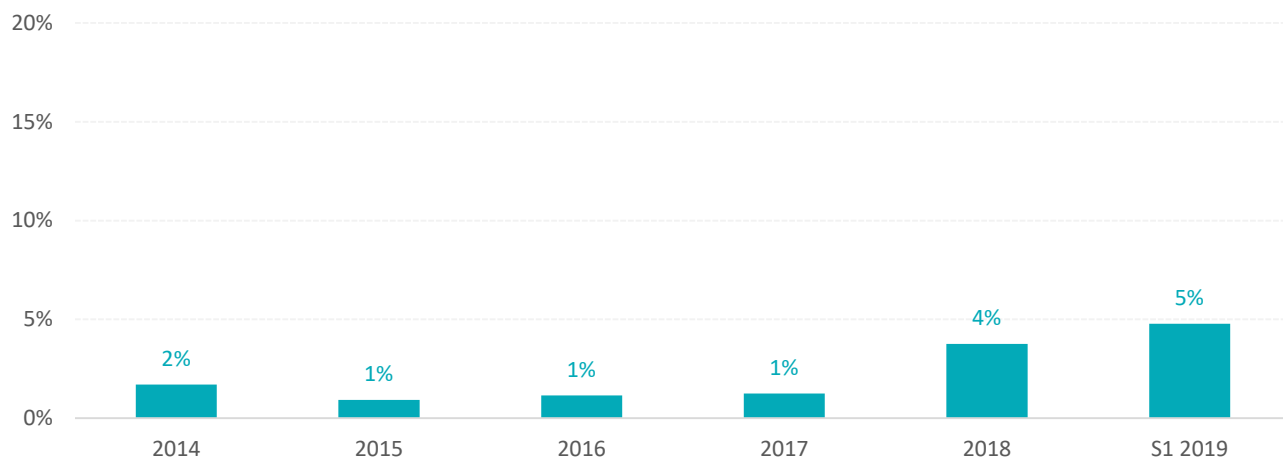
Profil des primo-accédants parisiens

(Dossiers montés)

PART D'ACHATS DANS L'ANCIEN



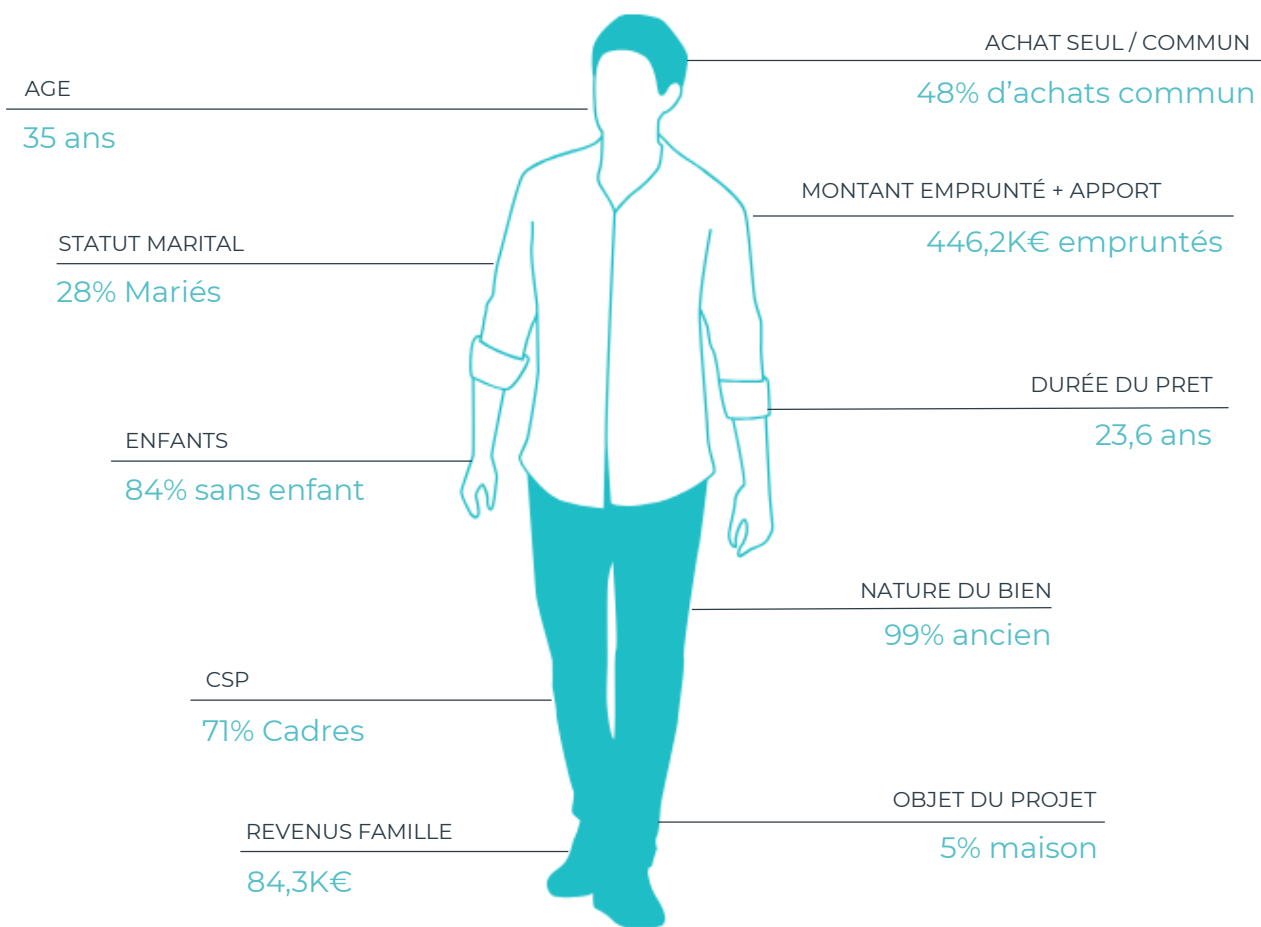
PART D'ACHATS DE MAISONS



On constate que les biens anciens font la préférence de la quasi-totalité des primo-accédants parisiens. La part de maison quant à elle est en légère hausse sur l'année 2018 et le S1 2019 (+3 pts), mais reste tout de même très faible (< 5%).

Profil des primo-accédants parisiens

(Dossiers montés)



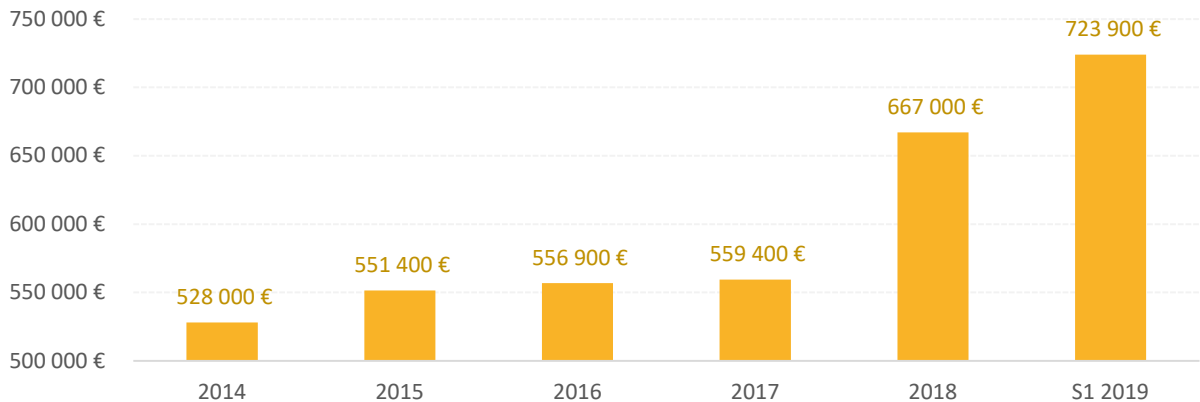


PROFIL DES ACCÉDANTS PARISIENS

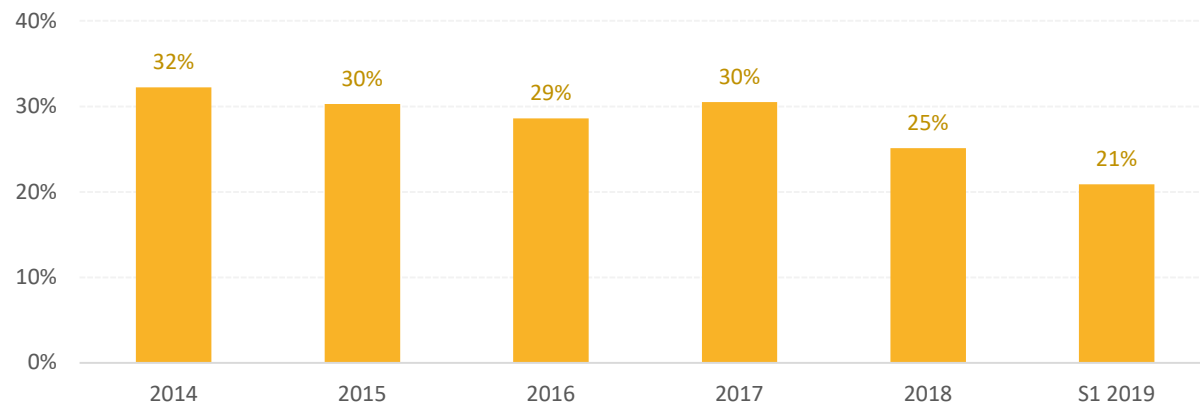
Profil des accédants parisiens

(Dossiers montés par trimestre)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ

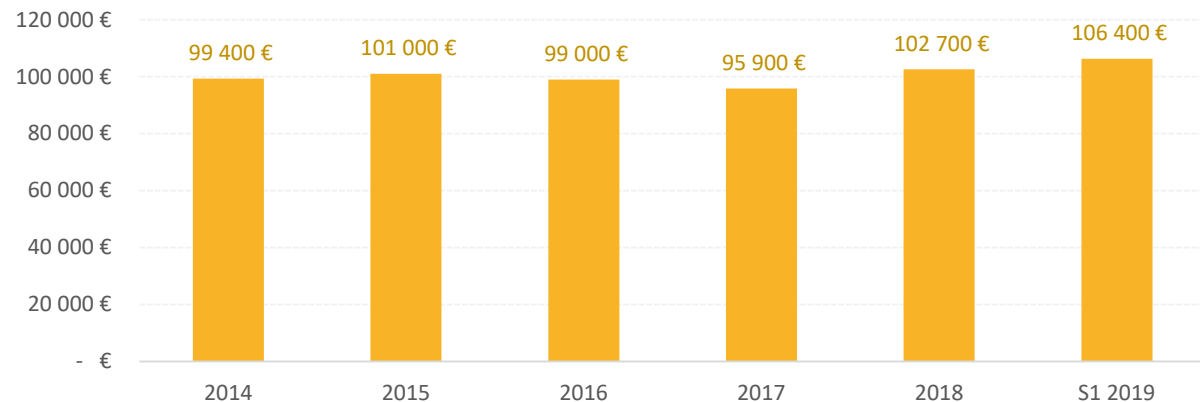


TAUX D'APPORT MOYEN



Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE

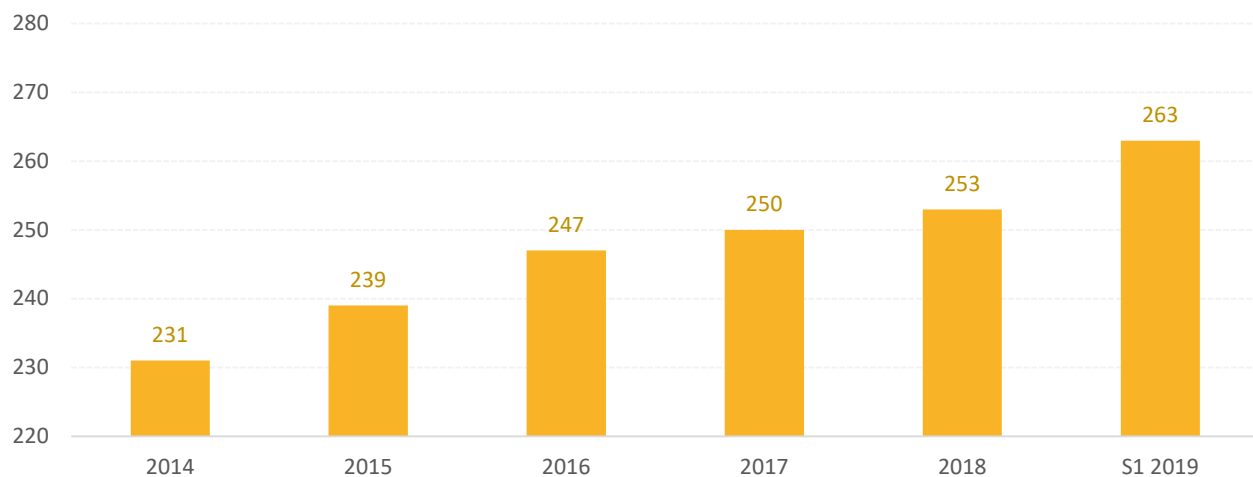


Au niveau des accédants parisiens, les montants empruntés sont en légère progression, avec une hausse nettement plus marquée sur l'année 2018 et le S1 2019. Le taux d'apport, quant à lui est en baisse (-11 pts en 5 ans).

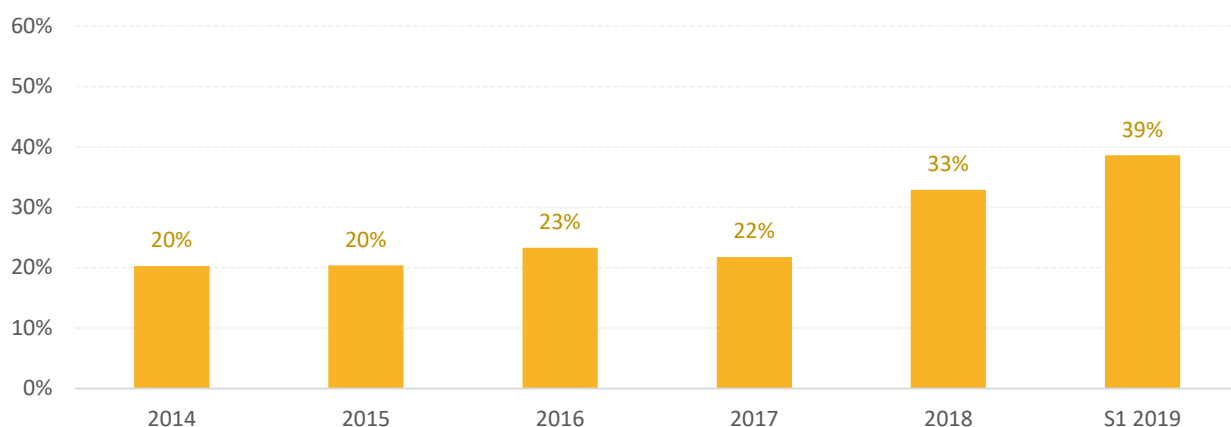
Profil des accédants parisiens

(Dossiers montés)

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



PART DES DOSSIERS EN SURFINANCEMENT



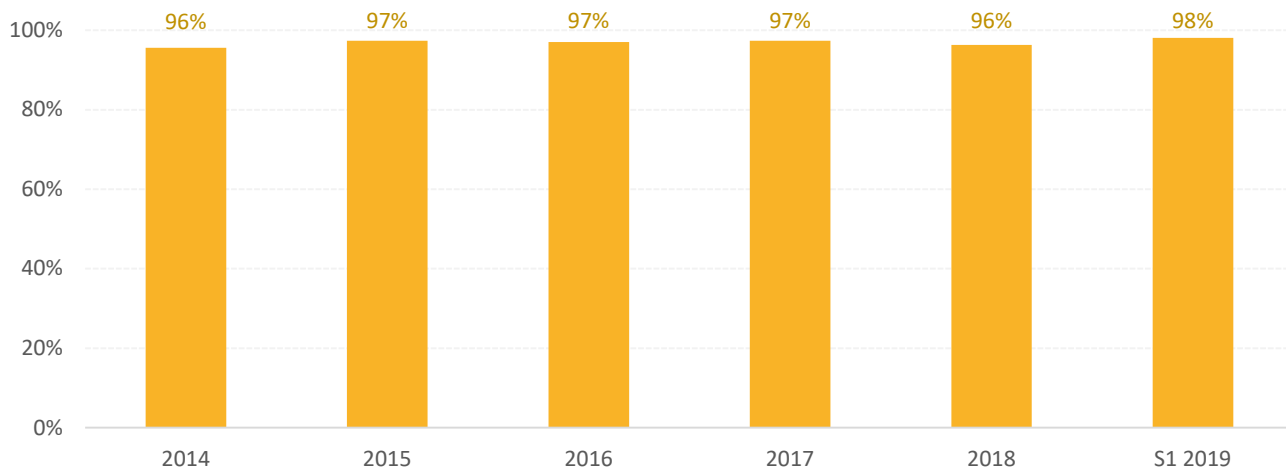
Définition : Surfinancement = dossiers pour lesquels le financement accordé excède la valeur du bien à financer

On observe un rallongement de 2 ans et 8 mois de la durée moyenne des prêts au cours des 5 dernières années, et une augmentation en 2018 et sur le 1er semestre 2019 des dossiers où les financements accordés excèdent la valeur du bien financé (+17 pts en 2 ans).

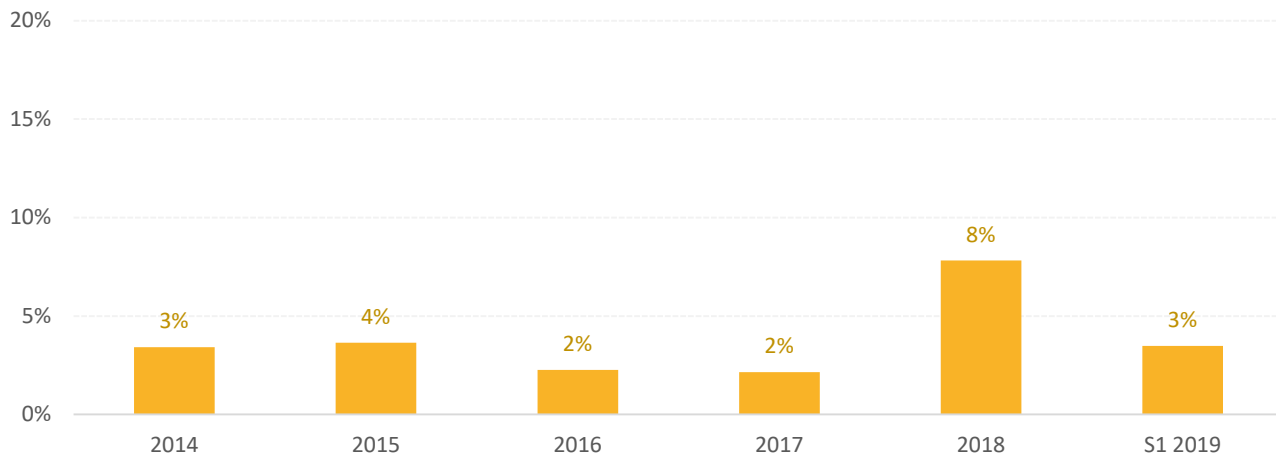
Profil des accédants parisiens

(Dossiers montés)

PART D'ACHATS DANS L'ANCIEN



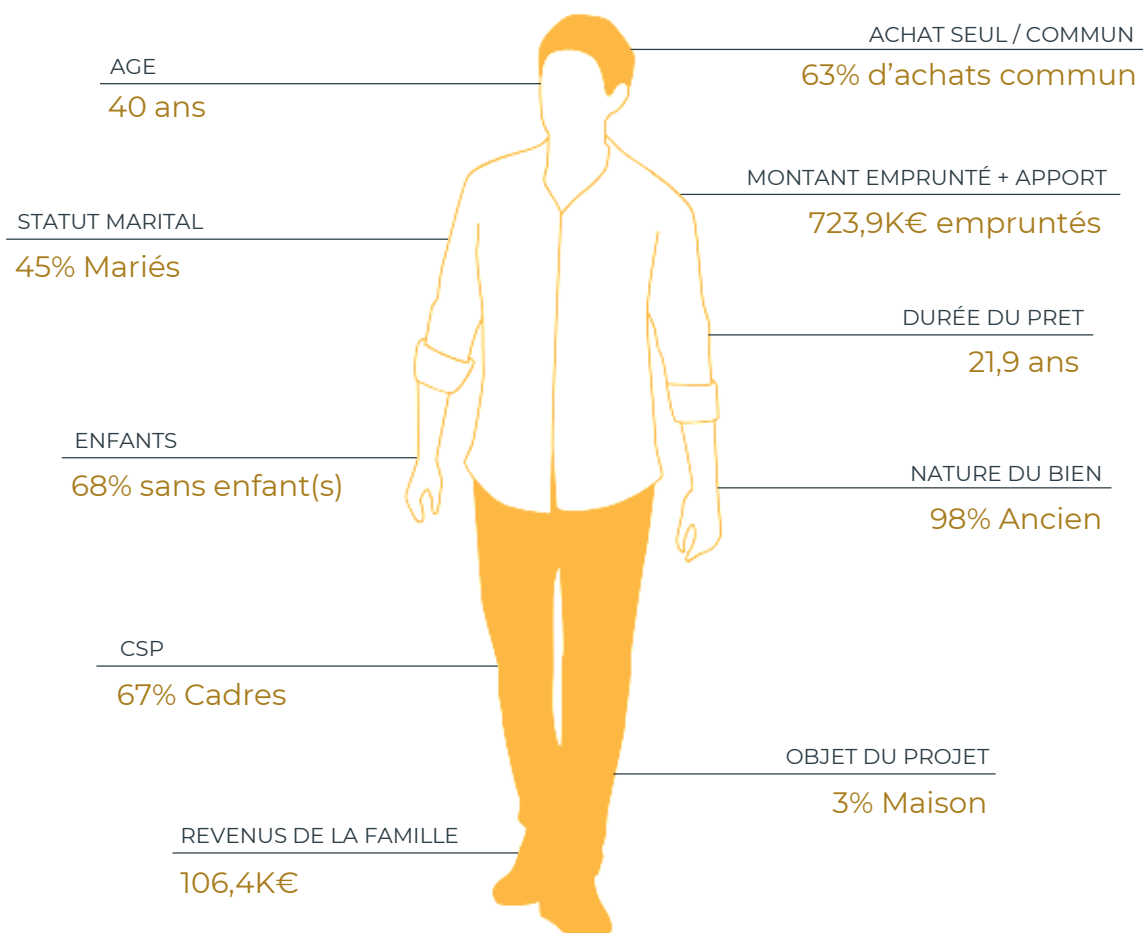
PART D'ACHATS DE MAISONS

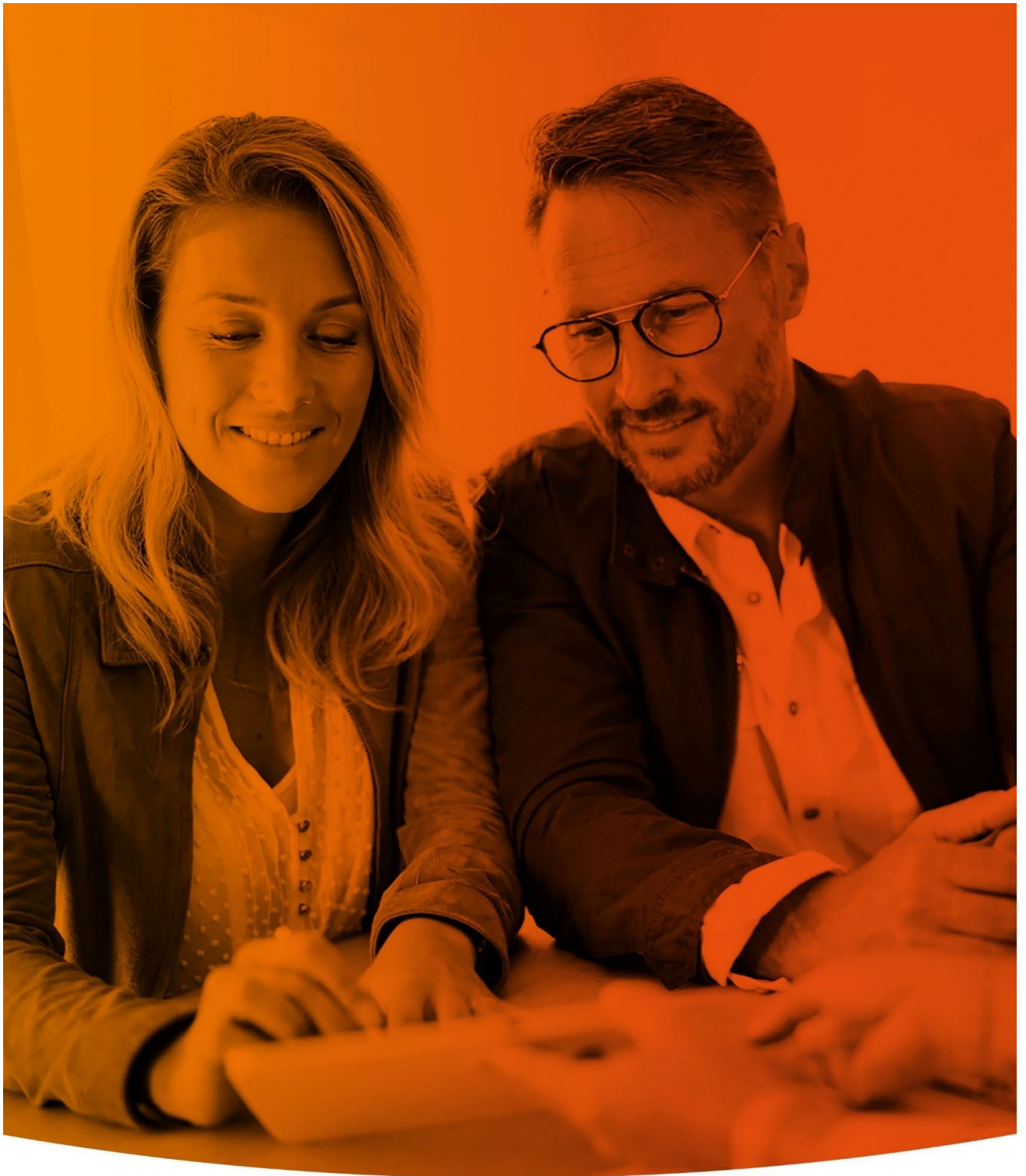


On constate que les biens anciens font la préférence de la quasi-totalité des accédants parisiens. La part de maison quant à elle a fortement augmenté sur l'année 2018 (+6 pts vs 2017), mais la part d'acquisition de maisons reste très faible (<10%).

Profil des Accédants

(2^{ème} trimestre 2019)



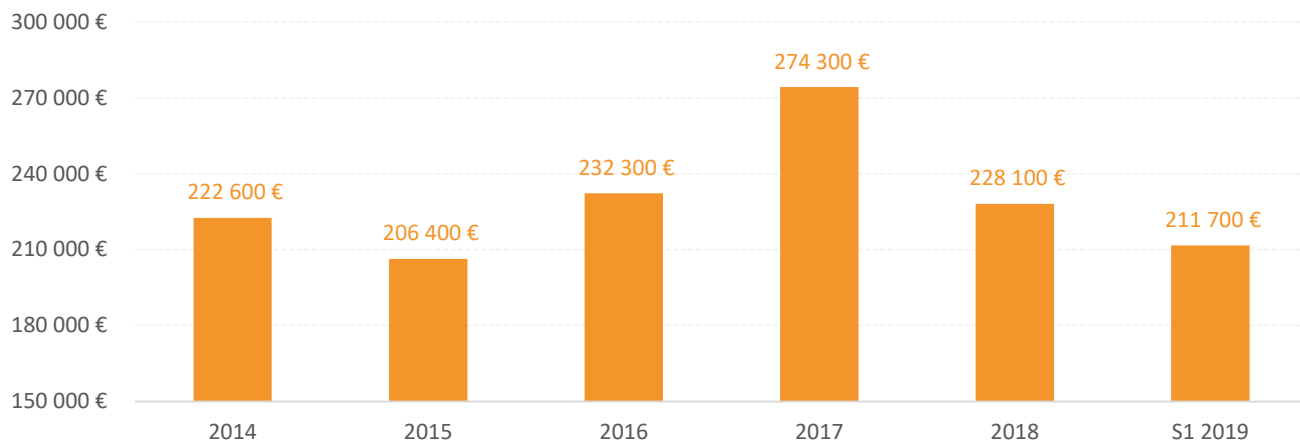


LES INVESTISSEURS LOCATIFS DANS PARIS

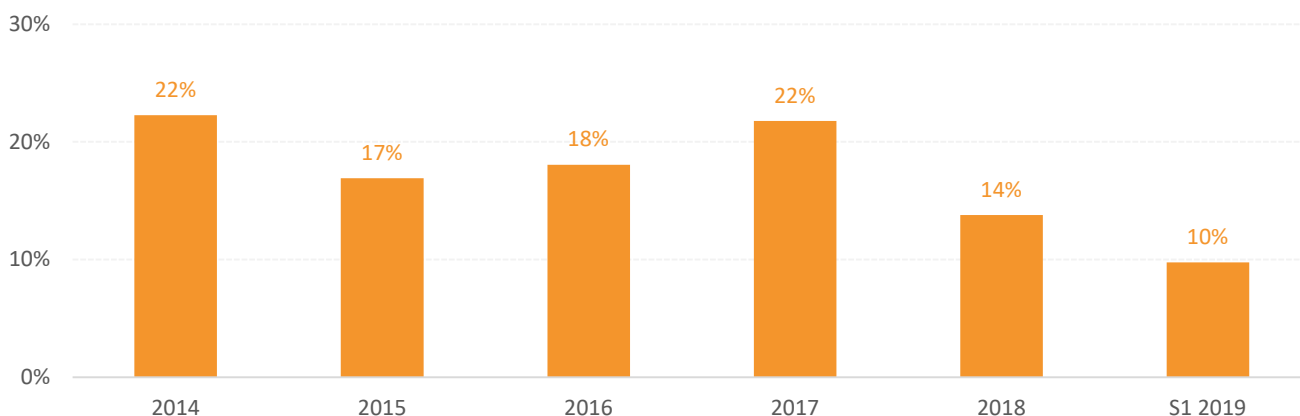
Profil des investisseurs locatifs sur Paris

(Dossiers montés)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



TAUX D'APPORT MOYEN



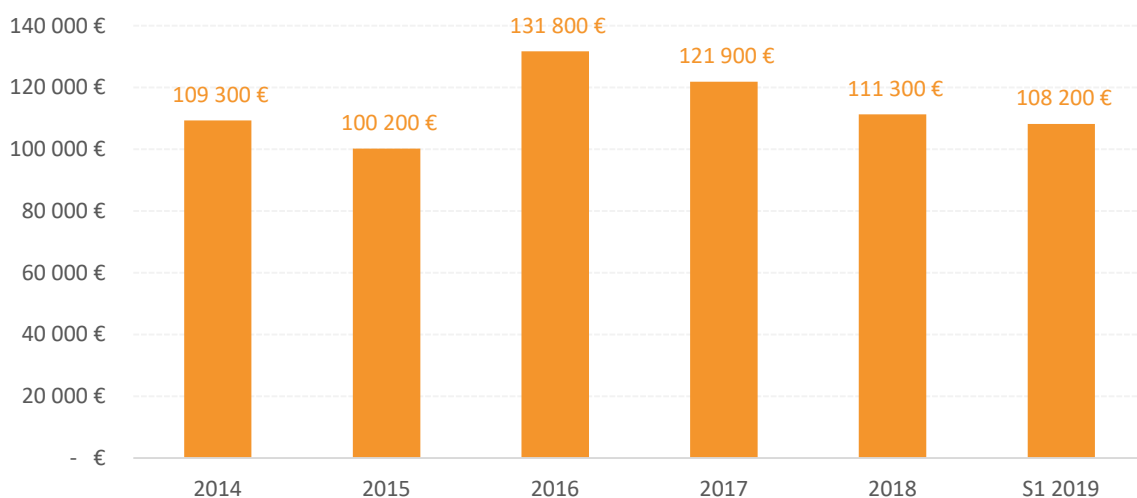
Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

Au niveau des investisseurs locatifs, le montant emprunté moyen est en baisse depuis 2017 (-62 600€ en 2 ans), tout comme le taux d'apport (-12 pts).

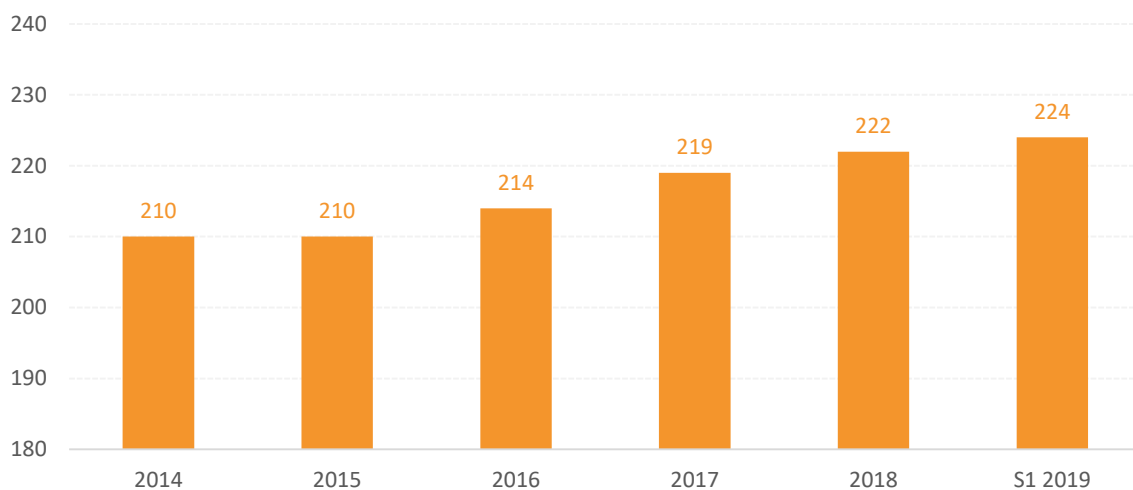
Profil des investisseurs locatifs sur Paris

(Dossiers montés)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)

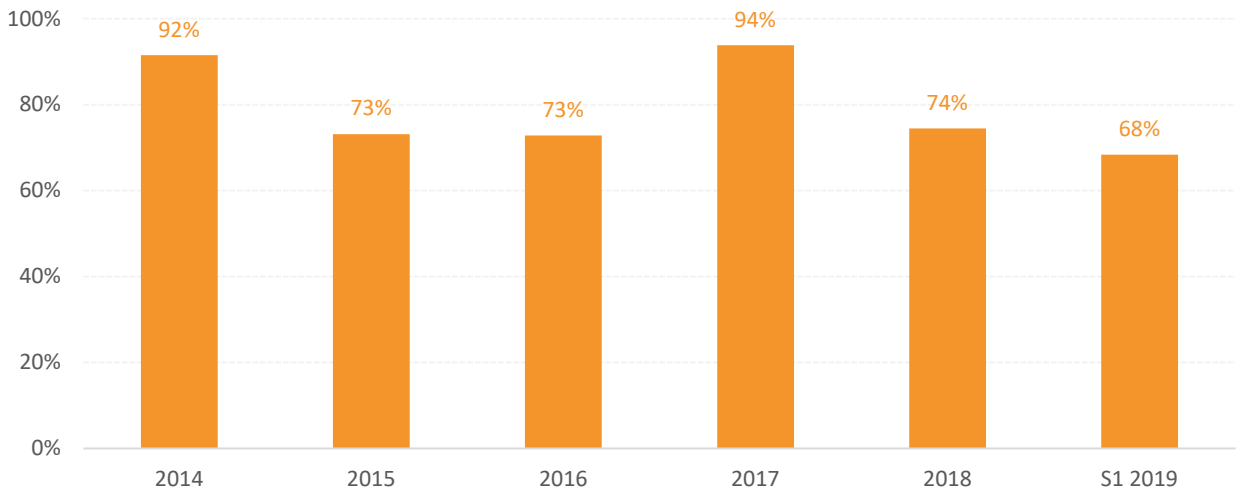


Le revenu annuel moyen des investisseurs locatifs oscille autour de 110 000€ tandis que la durée des prêts s'allonge progressivement (+1 an et 2 mois depuis 2014).

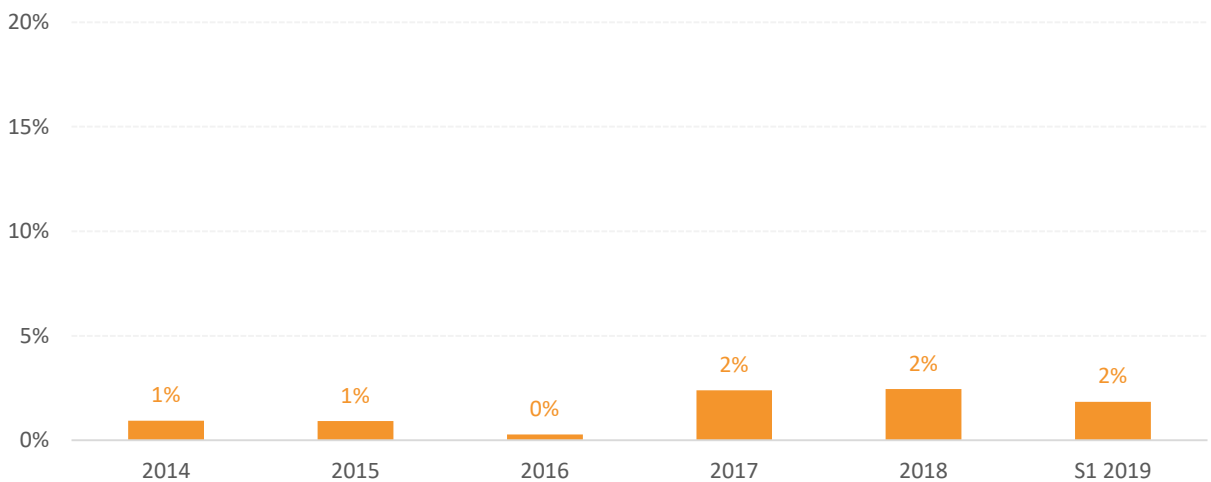
Profil des investisseurs locatifs sur Paris

(Dossiers montés)

PART D'ACHATS DANS L'ANCIEN



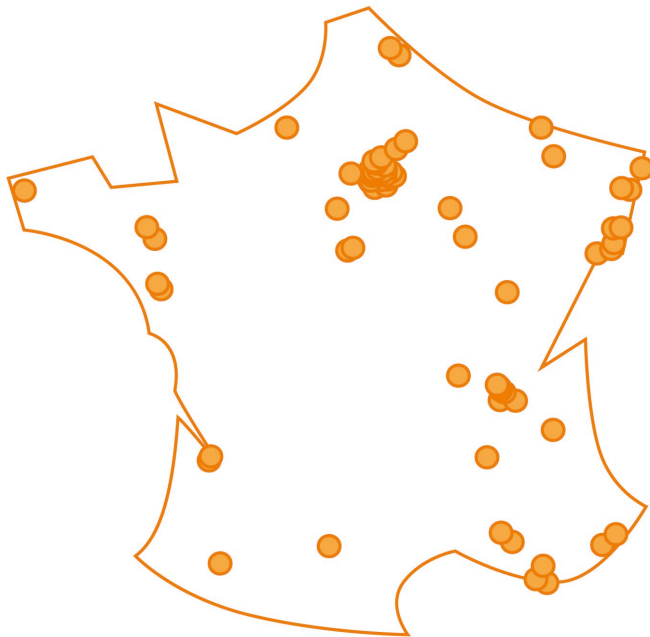
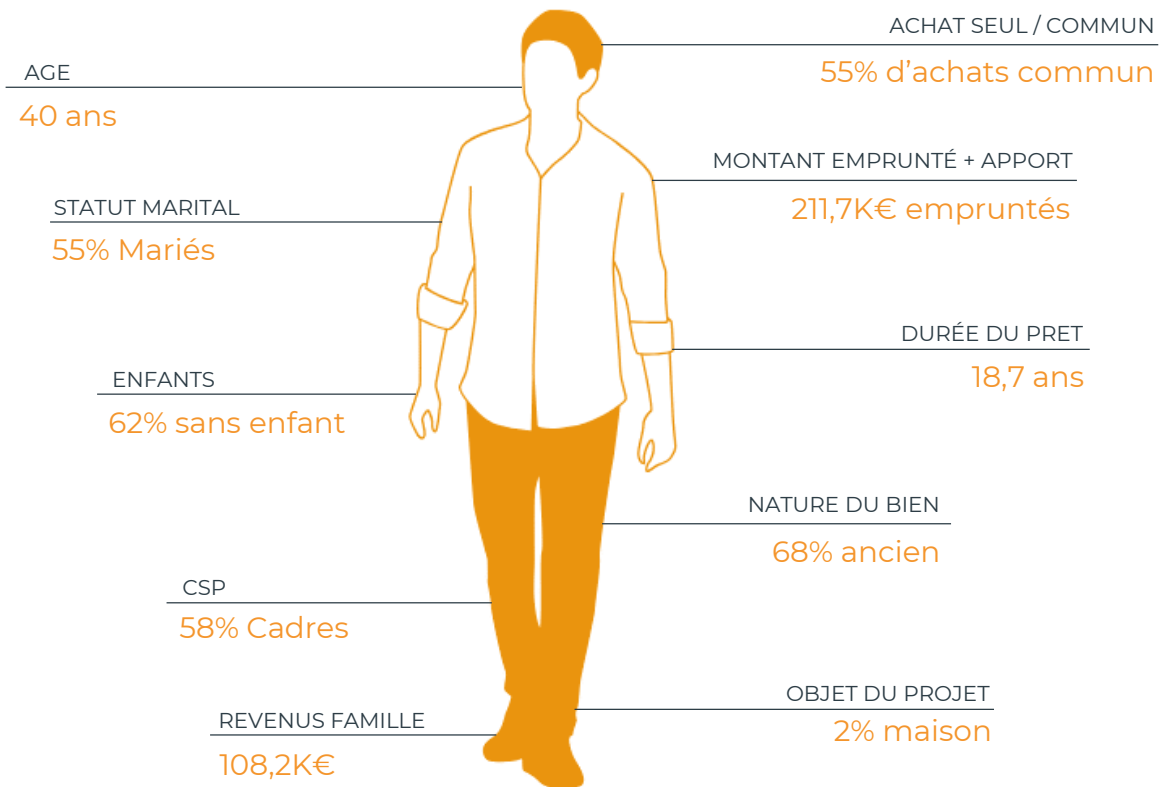
PART D'ACHATS DE MAISONS



On constate que la quasi-totalité des biens sont dans l'ancien mais légèrement plus faible selon les années. La part de maison quant à elle reste très faible (< 2% sur les 5 années).

Profil des investisseurs locatifs sur Paris

(Dossiers montés)



Les investisseurs proviennent majoritairement d'île de France, mais on relève tout de même des clients provenant de toute la France (27%).

CAFPI

EXPERT EN CRÉDITS



CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

Document exclusivement réservé aux professionnels - CAFPI SA, siège social : 28 route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 572 500 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS EVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RC.I.O.B N° 57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr