

L'influence du taux d'intérêt sur l'investissement immobilier

Lexique

Capital emprunté : somme empruntée à la banque

Capital restant dû : part du capital qui reste à rembourser

Taux d'intérêt : c'est le prix qu'il faut payer pour emprunter de l'argent. Ce prix s'exprime sous la forme d'un taux, par exemple 4% par an. L'intérêt est donc la rémunération d'un service, le prêt d'argent

Mensualité : somme versée chaque mois pour rembourser un crédit ; elle comprend 2 choses : le remboursement d'une partie du capital emprunté et le versement d'intérêts sur le capital restant dû.

Coût total du crédit : montant total des intérêts payés pendant toute la durée du crédit

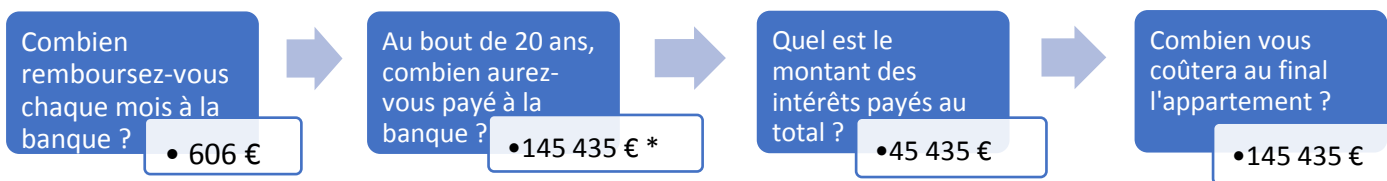
Exercice 1

Vous souhaitez acheter un appartement d'une valeur de 100 000 € sans apport personnel. Votre banque vous propose un crédit sur 20 ans (240 mois) à un taux d'intérêt annuel de 4%.



⇒ Simulez votre crédit sur le site « La finance pour tous » à l'adresse suivante :

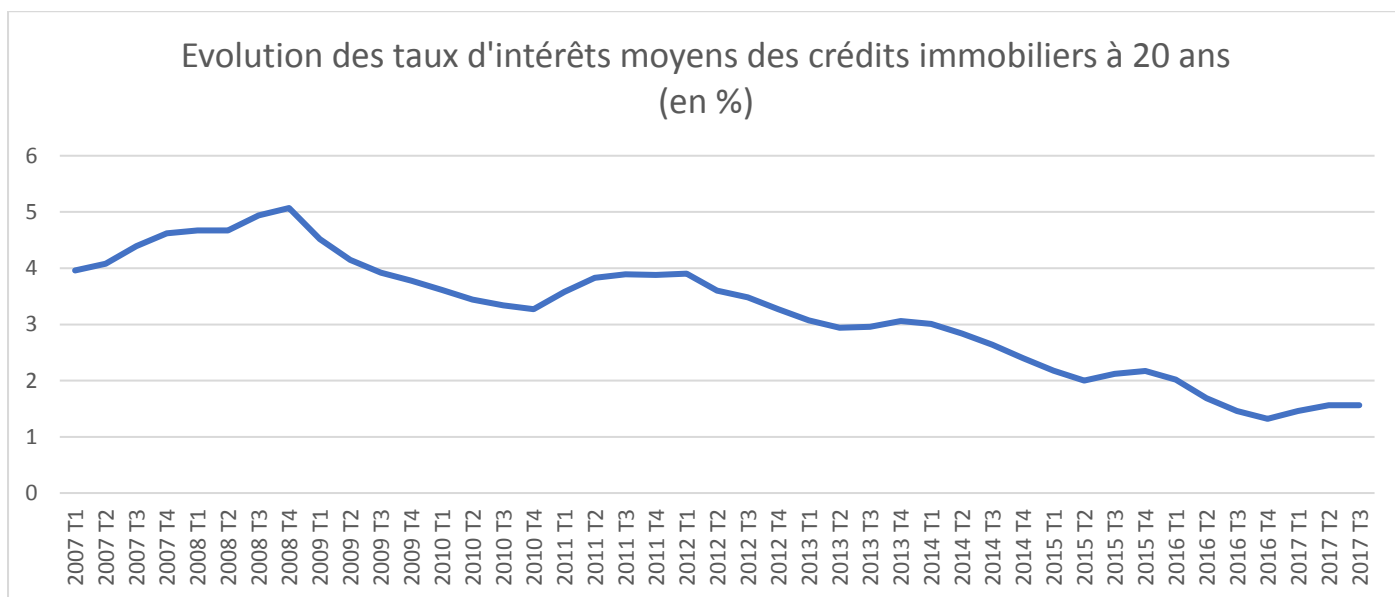
https://www.lafinancepourtous.com/calculateurs/credit/calculateur_credit-immo.php



* En faisant $606 * 240$, on trouve une valeur légèrement différente à cause des arrondis (145 440 €)

Exercice 2

Vous allez comparer la situation de personnes qui ont emprunté un même capital, 100 000 €, à des dates différentes.

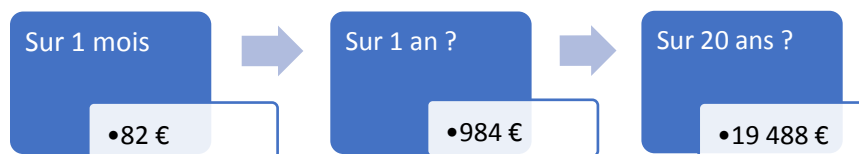


Source : tousurmesfinances , <https://www.toutsurmesfinances.com/argent/a/taux-de-credit-immobilier-taux-immobilier-et-historique>, consulté le 13/12/2017

⇒ Complétez le tableau (arrondir le taux d'intérêt à l'unité, sauf pour celui qui est donné)

Date	Taux d'intérêt	Mensualités	Total des intérêts payés	Coût final de l'appartement
Décembre 2008	5%	660	58 390	158 390
Décembre 2013	3%	555	33 104	133 104
Avril 2015	2%	506	21 411	121 411
Décembre 2016	1,3%	473	13 616	113 616

Combien économise une personne qui a emprunté en décembre 2016 par rapport à une personne qui a emprunté 3 ans plus tôt ?



Synthèse

Lorsqu'il est financé à **crédit**, le coût d'un investissement immobilier dépend du **niveau** du taux d'intérêt. Plus le taux d'intérêt est **élevé**, plus l'investissement est **coûteux**. Pour un crédit de 100 000€ remboursable sur 20 ans, un emprunteur paye **58 390 €** d'intérêts si le taux d'intérêt s'élève à 5% et seulement 13 616 € d'intérêts si le taux est de **1,3%**. Une baisse des taux d'intérêt devrait donc être **favorable** à l'investissement. Inversement, une **hausse** des taux d'intérêt devrait décourager des investissements immobiliers.

Exercice 3

Comparer la situation de personnes qui empruntent 100 000 € au même taux d'intérêt, 3%, sur des durées différentes.

Date	Taux d'intérêt	Mensualités	Total des intérêts payés	Coût final de l'appartement
10 ans	3 %	966 €	15 873 €	115 873 €
15 ans	3 %	691 €	24 304 €	124 304 €
20 ans	3%	555 €	33 104 €	133 104 €
30 ans	3%	422 €	51 776 €	151 776 €

Synthèse

La mensualité d'un crédit **diminue** quand la durée du crédit s'allonge. Une personne qui emprunte 100 000 € à un taux d'intérêt de 3 % rembourse **422 €** chaque mois si elle emprunte sur 30 ans et 966 € par mois si elle emprunte sur **10** ans. Mais le coût du crédit augmente sensiblement avec sa **durée**. La personne qui emprunte sur 30 ans payera au final **51 776 €** d'intérêts contre seulement 15 873 € pour celle qui emprunte sur **10** ans.