



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 2^{ème} trimestre 2018



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m² de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

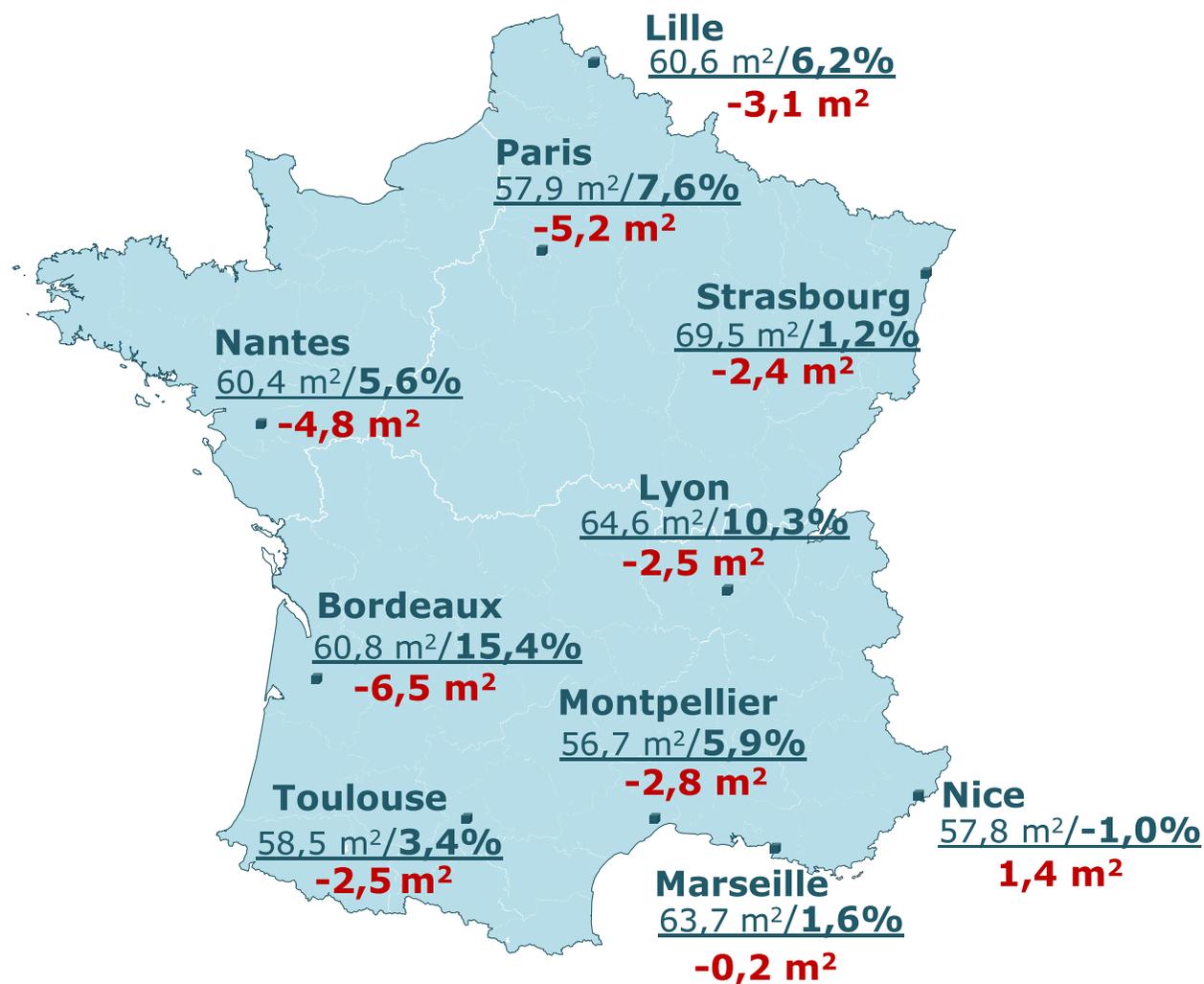
La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018/**Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 73 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : la surface achetable baisse légèrement (12 % des villes) ou se réduit nettement (61 % des villes).

Dans toutes ces villes, l'évolution des prix contribue largement à l'évolution de la capacité à acheter.

2 ^{ème} trimestre 2018	Hausse des prix	Baisse des prix
Augmentation de surface	Aix-en-Provence Amiens Toulon	Besançon Brest Clermont-Ferrand Le Mans Mulhouse Nice
Légère baisse de surface	Marseille Metz Orléans Rennes	
Baisse de surface	Angers Bordeaux Caen Dijon Grenoble Lille Limoges Lyon Montpellier Nantes Paris Reims Rouen Strasbourg Saint-Etienne Toulouse Villeurbanne	Le Havre Nîmes Perpignan Tours

Hausse des prix/augmentation de surface : 9 % des villes

Hausse des prix / légère baisse de surface : 12 % des villes

Hausse des prix / baisse de surface : 49 % des villes

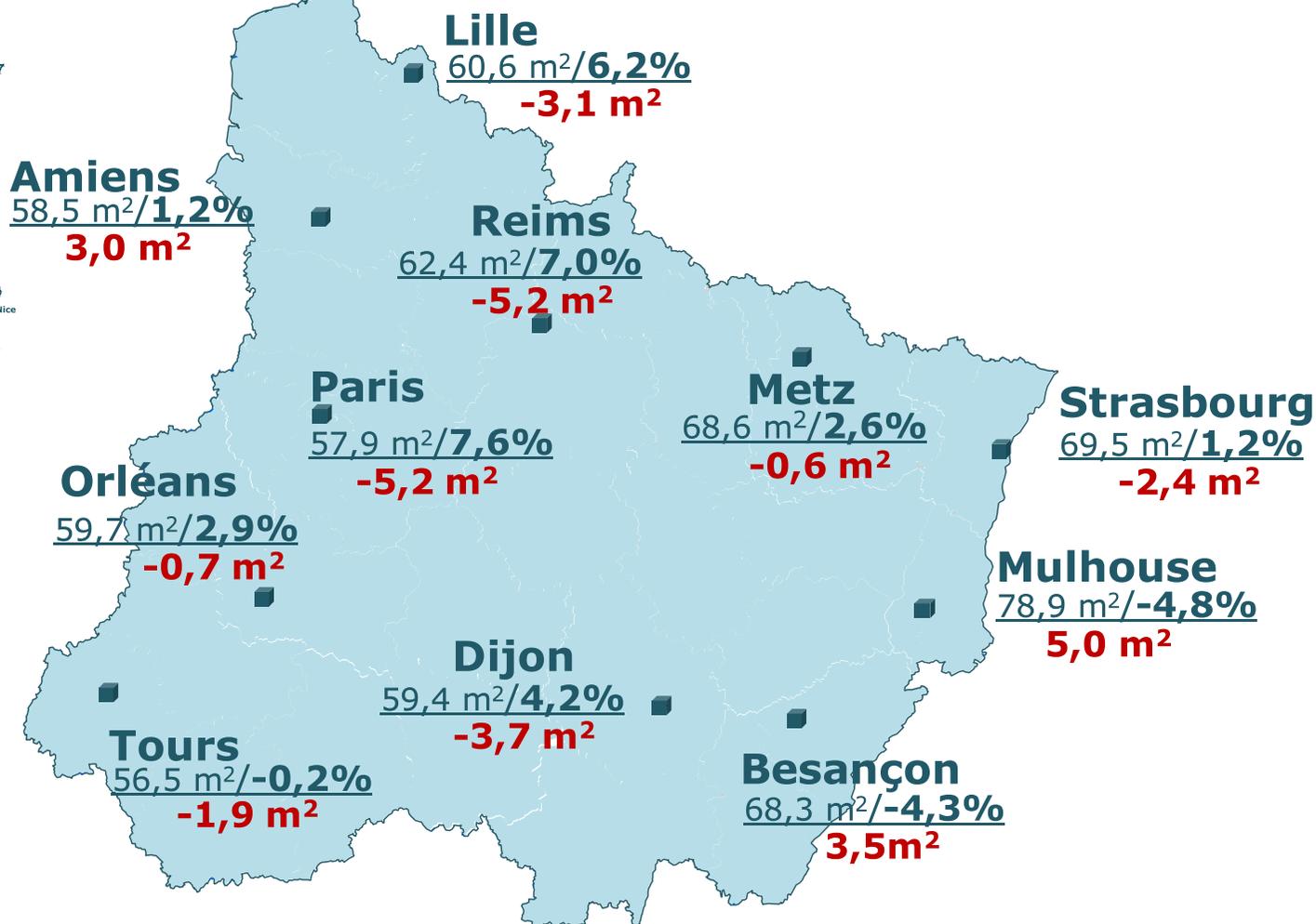
Baisse des prix / augmentation de surface : 18 % des villes

Baisse des prix / baisse de surface : 12 % des villes



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

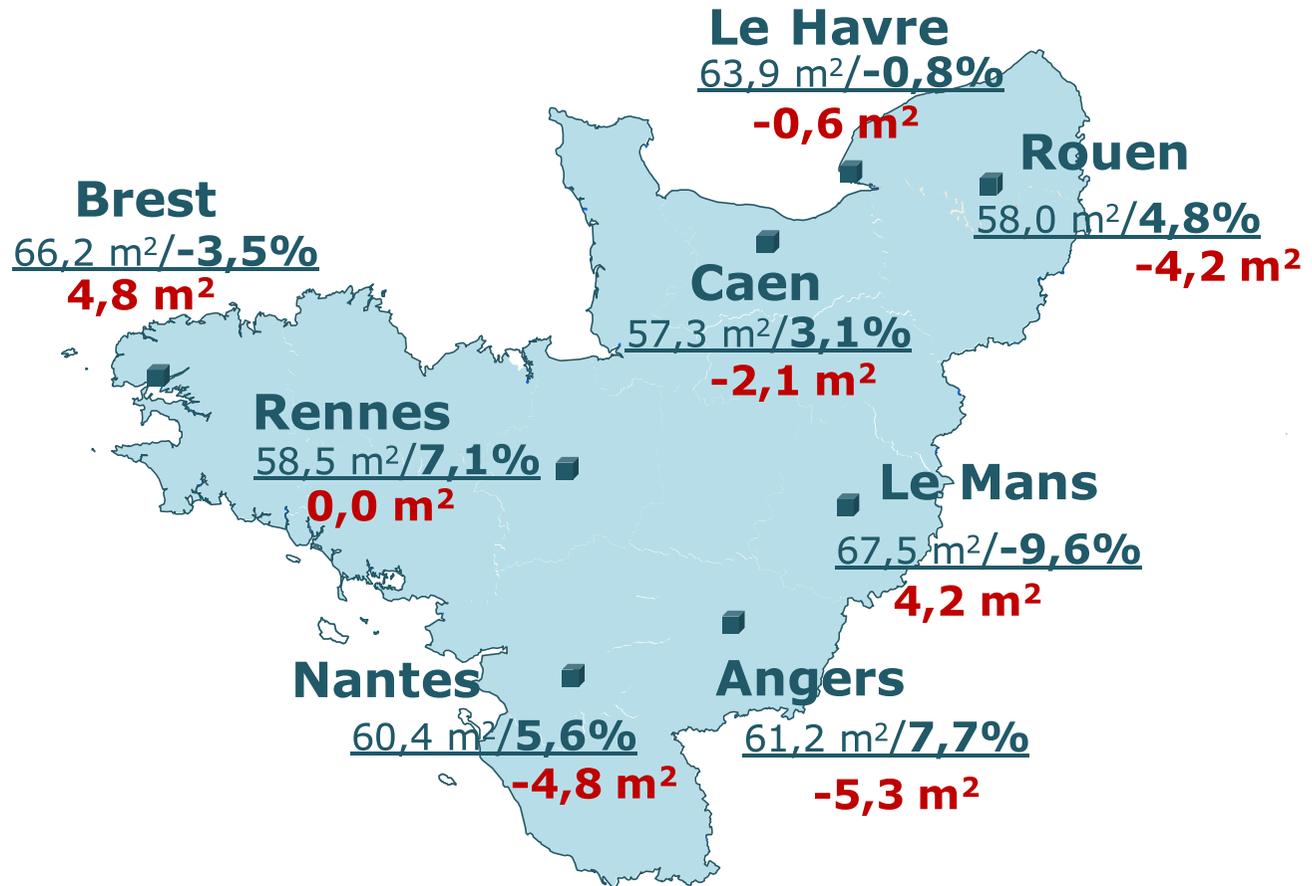
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

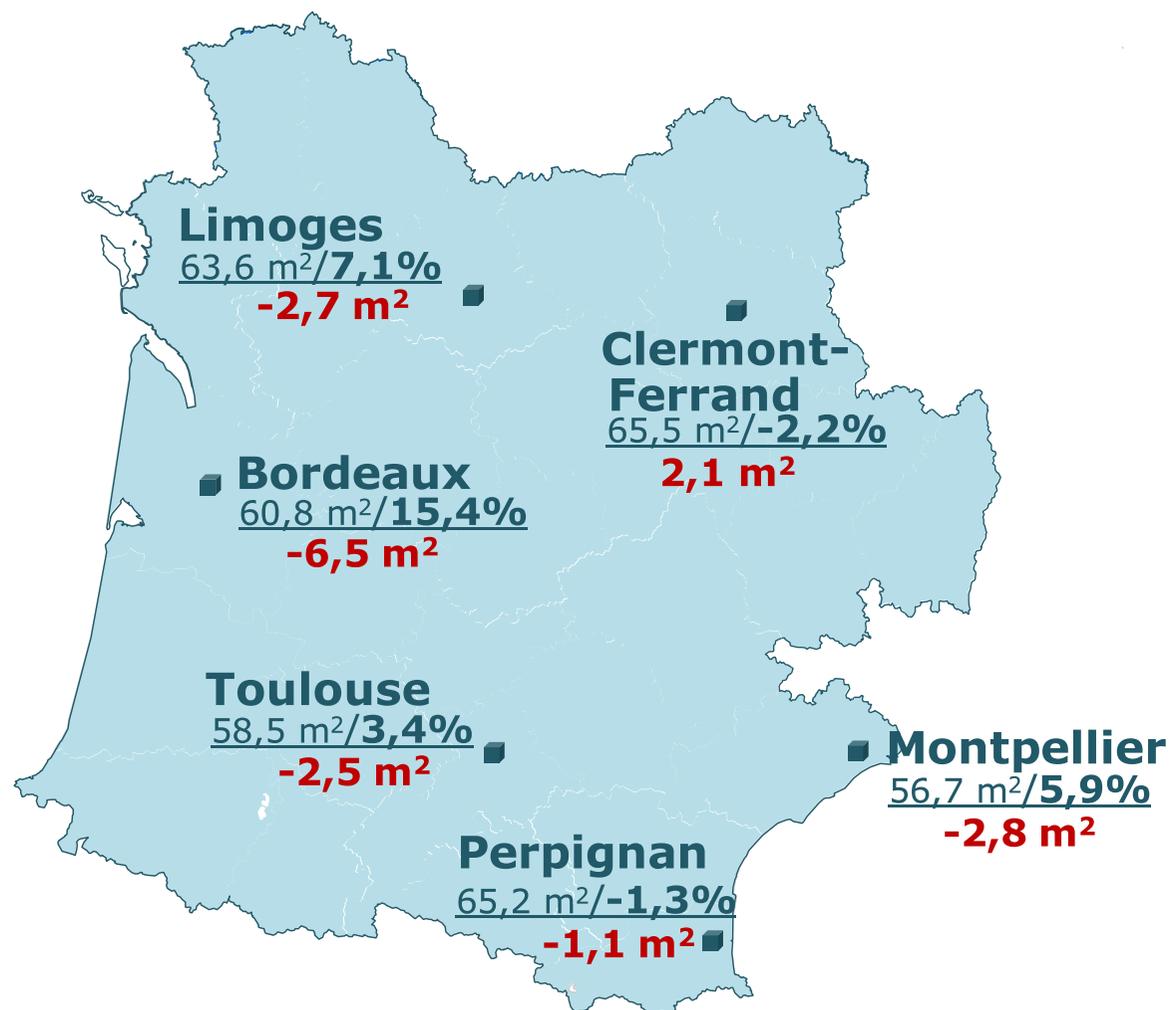
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

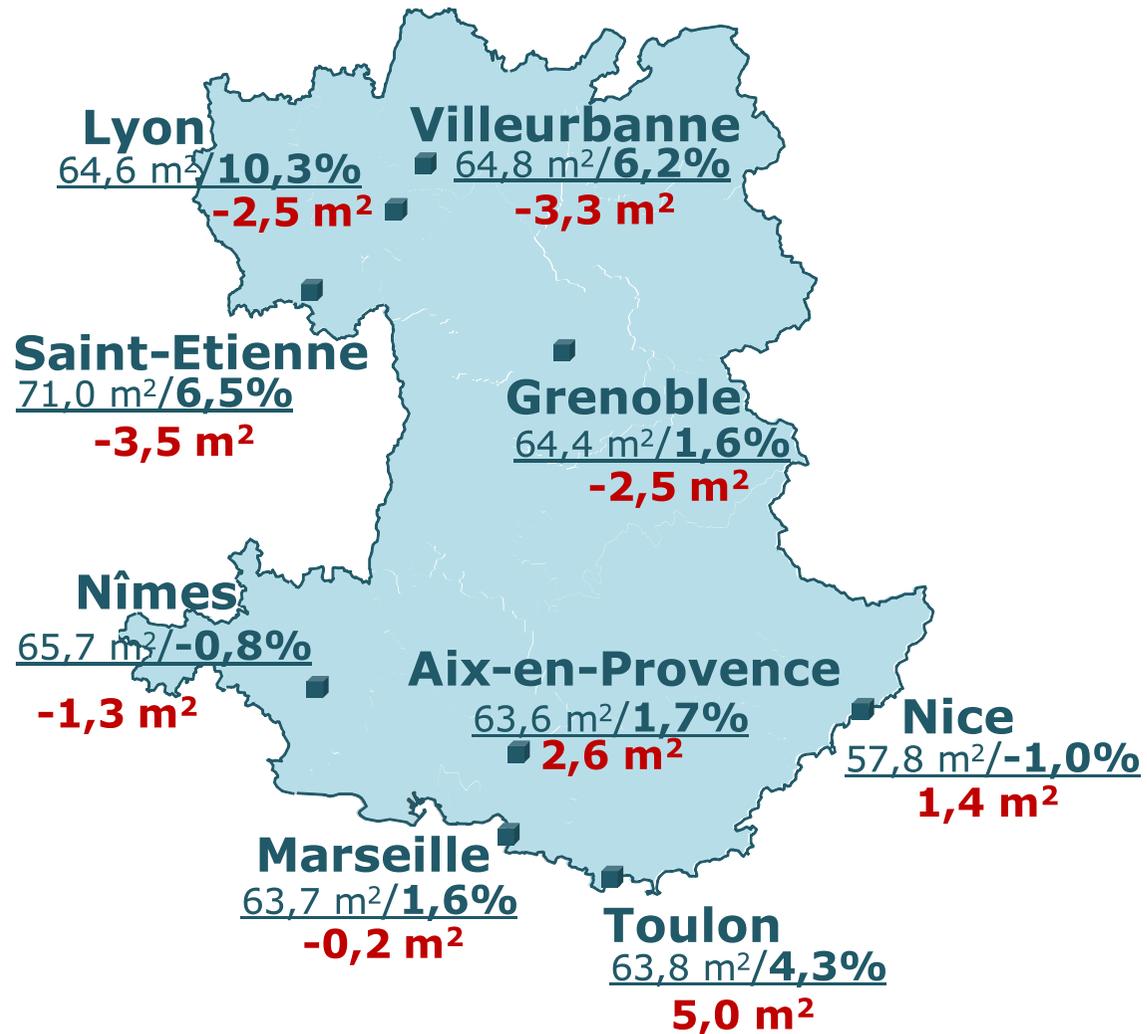
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)