

ESTIMER SON PROJET D'ACHAT IMMOBILIER



1. Estimer sa capacité d'emprunt 

2. Se faire une idée du marché immobilier 

3. Comparer une annonce avec le marché 

4. Comprendre la dynamique du marché
immobilier 



Eleutheria Conseil
L'argent à votre service



1. Estimer sa capacité d'emprunt



Sa capacité d'emprunt repose sur le **taux d'endettement** :

$$\text{Taux d'endettement} = \frac{\text{Charges (crédits, pensions, etc)}}{\text{Revenus fixes nets}}$$

Votre mensualité maximale d'emprunt est donc égale à :

$$\begin{aligned} \text{Mensualité max d'emprunt} \\ = 35\% * \text{Revenus mensuels nets} \\ - \text{Charges mensuelles} \end{aligned}$$

Il reste à choisir la durée du crédit (20, 25 ans, etc.).

Le simulateur de meilleurtaux.com permet d'estimer rapidement sa capacité d'emprunt :

<https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-pret-immobilier/evaluez-vos-possibilites-d-emprunt.html>

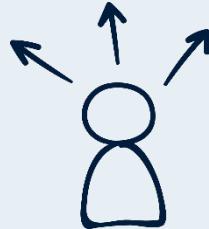
Le site affiche également chaque mois les taux actuellement pratiqués.



Eleutheria Conseil
L'argent à votre service



2. Se faire une idée du marché immobilier



Le site Meilleursagents.com propose une cartographie des prix avec les détails suivants :

- Une précision au logement près,
- Un indice de confiance sur le prix affiché,
- Un visuel simple type Google Maps.

Exemple de chez moi :



Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

On obtient facilement une vue par ville et quartier, ce qui donne une vue d'ensemble des prix du marché immobilier ciblé.



Eleutheria Conseil
L'argent à votre service



3.Comparer une annonce avec le marché



Le site Meilleursagents.com propose une carte agrégeant la base DVF (dernières ventes immobilières des 5 dernières années).

Ces données permettent :

- D'analyser l'historique des ventes autour d'un bien,
- D'estimer aujourd'hui la valeur de biens déjà vendus.

Exemple de mon achat en 2023 :

13 RUE DE L UNION FONCIERE, 51100 REIMS
Vendu en mai 2023

169 900 € 2 740 € / m²

Caractéristiques

		
Type Appartement	Pièces 3 pièces	Surface hab. 62 m ²

i Si ce bien était vendu aujourd'hui,
MeilleursAgents estime qu'il vaudrait 167 300 €
soit 2 698 € / m²
-1,5 % depuis mai 2023

Ce prix actualisé est donné à titre indicatif. Il correspond au prix de vente mis à jour en fonction de l'évolution de l'indice MeilleursAgents des prix immobiliers dans le secteur.



Eleutheria Conseil
L'argent à votre service



4. Comprendre la dynamique du marché immobilier



Les données historiques de Meilleursagents.com permettent de :

- Visualiser l'évolution des prix immobiliers par ville, département ou région,
- Comparer les dynamiques entre ces entités (ex : +20% pour les appartements dans le Grand Est en 10 ans contre +38% à Reims).

Évolution du prix de l'immobilier à Reims



Eleutheria Conseil
L'argent à votre service

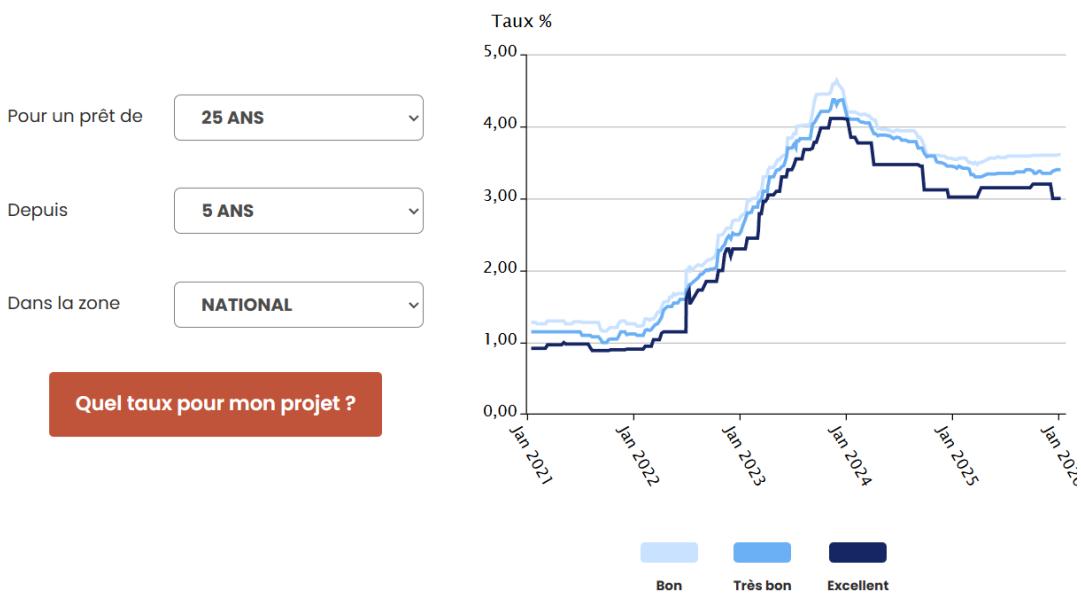


4. Comprendre la dynamique du marché immobilier



Le site [Meilleurtaux.com](https://www.meilleurtaux.com) permet également de suivre l'évolution des taux de crédit :

<https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/notre-analyse-des-taux.html>



Le lien entre taux et prix est assez évident : plus le crédit est accessible, plus les prix montent.

Anticiper les taux est possible par d'autres indicateurs mais est beaucoup plus complexe et incertaine...



Eleutheria Conseil
L'argent à votre service