



Le logement en Europe

DONNÉES 2014, TENDANCES 2015



Contact presse

Galivel & Associés

01 41 05 02 02

galivel@galivel.com



Leader de l'immobilier en Europe, ERA publie sa nouvelle étude sur les marchés du logement dans 11 des pays où le réseau est présent, en dégagant les grandes lignes de 2014 et les tendances pour 2015. Un tableau sur le parc résidentiel dans les 28 pays de l'Union européenne vient compléter la fin de cette étude.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS DANS 11 PAYS D'EUROPE

Pays	Tendance 1 ^{er} Sem. 2015	Marché 2014 (Évolution 2014 / 2013)			Prix national (31/03/2015)		Prix dans la capitale (31/03/2015)		
		Ventes	Évolution	Délai de vente	Prix/m ²	Évolution sur un an	Capitale	Prix/m ²	Évolution sur un an
Allemagne	=	700 000	-1,0%	89 jours	1 513	+2,2%	Berlin	3 500	-1,4%
Autriche	=	85 000	+6,4%	110 jours	3 240	-0,3%	Vienne	4 800	-1,0%
Belgique	=	130 368	+1,2%	101 jours	2 066	0,0%	Bruxelles	2 500	+2,0%
Bulgarie	-	217 915	-3,1%	120 jours	447	+0,4%	Sofia	767	+1,4%
R. Tchèque	+	101 600	+4,8%	125 jours	831	+1,5%	Prague	1 645	+1,6%
France	=	707 000	-2,3%	99 jours	2 475	+1,4%	Paris	8 940	-0,1%
Pays-Bas	+	116 623	+5,60%	123 jours	1 957	-1,0%	Amsterdam	3 414	+2,1%
Portugal	+	150 000	+5,7%	270 jours	1 011	+0,5%	Lisbonne	1 225	+1,3%
Suède	=	151 500	-1,1%	45 jours	2 395	5,0%	Stockholm	4 410	+6%
Suisse	-	55 000	0,0%	190 jours	5 350	0,0%	Berne	9 800	0,0%
Turquie	+	1 165 381	1,2%	120 jours	827	+70,5%	Ankara	1 132	+94,9%

(Source ERA)

INTRODUCTION

Six ans après le point bas de 2009, les marchés immobiliers européens semblent avoir touché le fond pour la plupart. Certains sont repartis, d'autres sont stabilisés et prêts pour la reprise. Deux pays, la Suisse et la Bulgarie, aux physionomies radicalement opposées, donnent néanmoins quelques signes d'inquiétudes. Mais en reprise ou non, tous les marchés restent fragiles, principalement ceux qui dépendent étroitement du crédit immobilier et, donc, des taux d'intérêt. Le second semestre de l'année 2015 confirmera ou non la reprise, notamment en fonction de l'issue à la crise grecque. Celle-ci pourrait, en effet, avoir des conséquences sur les marchés financiers et sur le crédit.

À NOTER : Dans les commentaires par pays développés ci-après, deux pays où le réseau ERA n'est pas présent sont ajoutés en raison de leur caractère emblématique dans la conjoncture actuelle de l'économie européenne : l'Espagne, qui commence à sortir la tête de l'eau, et la Grèce, actuellement dans la tourmente.

Sources :

- ERA Europe
- Housing Europe 2015
- Deloitte property index 2015, juin 2015
- Crédit Suisse, Marché immobilier 2015 - Structures et perspectives, mars 2015



1. LES MARCHÉS EN REPRISE

Pays-Bas, Portugal, République-tchèque, Turquie



Pays-Bas

Les Pays-Bas, 16,829 millions d'habitants, comprennent 7,2 millions de logements (428/1000 habitants). 60% de la population sont propriétaires, 40% sont locataires : 7% dans le parc privé contre 33% dans le parc social. Les Pays-Bas comptent, en effet, 2,555 millions de logements sociaux, un parc réputé pour sa qualité (la plus haute en Europe) à des prix de loyer qui avoisinent les 495 euros par mois en moyenne. Les conditions de vie sont plus que satisfaisantes

aussi bien pour les jeunes générations que les anciennes (1/3 des locataires sont des seniors).

Le marché hollandais semble avoir recouvré de ses forces en 2014. Le nombre de ventes a augmenté de 5,60 % par rapport à 2013 (116 623 transactions), les prix restant stables ou en légère baisse (1 957 €/m² en moyenne nationale, -1,0%). À Amsterdam, toutefois, les prix ont sensiblement augmenté en 2014 (+2,1% sur un an) et atteignent 3 414 €/m² en moyenne.



Portugal

Le Portugal recense 10,427 millions d'habitants et 5,88 millions de logements, soit 564 habitations pour 1000 habitants, ce qui est dans la fourchette haute européenne. 73% des Portugais sont propriétaires de leur logement et 27% sont locataires : 18% dans le secteur privé, 2% dans le social et 7% dans d'autres types de locations (logements de fonction financés par les employeurs, par exemple). Le faible taux de locataires s'explique par le fait que 58% des Portugais âgés de 18 à 34 ans vivent encore chez leurs parents, dans l'attente de pouvoir accéder à la propriété.

augmenté de 5,7% par rapport à 2013 (150 000 transactions). Entre 2007 et 2014, les prix ont augmenté de 20,3%. En 2014, le prix moyen national ressort à 1 011 €/m² (+0,5% par rapport à 2013). Lisbonne est à peine plus chère (1 225 €/m², +1,3%). Porto, avec un prix moyen de 860€/m², est l'une des villes historiques les moins chères d'Europe.

En 2014, après une période difficile de 6 ans liée à la crise économique, le secteur de l'immobilier résidentiel commence à redémarrer : le nombre de ventes de 2014 a

Effet de la cure d'austérité que le Pays s'est imposée pour restaurer son économie, 8% des emprunts connaissent des retards dans le paiement des échéances ; toutefois, devant les perspectives de retour à meilleure fortune des emprunteurs, les banques ne mettent pas systématiquement en jeu leurs garanties et évitent de saisir les biens.



République tchèque

Avec 10,512 millions d'habitants pour 4,76 millions de logements, la République tchèque compte 452 habitations pour 1000 habitants, ce qui est assez peu. 55,9% des Tchèques sont propriétaires et 44,1% locataires : 22,40% dans le privé, 9,40% dans le public et 12,30% sous d'autres statuts (coopératives, par exemple). En 2014, la production de logements neufs a progressé de 10 % par rapport à 2013.

de +4,8% par rapport à 2013 (101 600 ventes). Le prix au mètre carré est de 831 €/m² en moyenne dans le pays. Il remonte doucement (+1,5% en 2014), mais reste encore inférieur de -16% à son niveau d'avant crise de 2008. Dans la capitale, Prague, le prix moyen est de 1 645 €/m², en hausse de +1,6% par rapport à 2013 ; il est revenu à son niveau d'avant crise. Sauf accident sur les taux d'intérêt, on peut escompter une poursuite de la hausse des prix en 2015, du fait de la demande soutenue.

Le marché résidentiel tchèque poursuit sa progression. En 2014, le volume des transactions dans l'ancien a augmenté



Turquie

La Turquie ne fait pas partie à proprement parler de l'Europe, mais le Réseau ERA y est présent. Et, accessoirement, c'est le pays qui connaît le marché immobilier le plus dynamique du moment. Le pays compte 77,696 millions d'habitants et connaît une démographie en progression régulière. La forte demande de logements qui en résulte, ajoutée à un taux de croissance économique de 3% et à une politique favorable à l'immobilier, a poussé les prix de l'ancien à la hausse et boosté la production de logements neufs.

Le prix national moyen ressort à 827 €/m², un niveau encore modeste, mais en hausse quasi exponentielle : + 70,5% sur un an ! À Ankara, la capitale, le prix moyen est sensiblement plus élevé à 1 132 €/m² et il a presque doublé sur un an : + 94,9% ! Le neuf n'est pas en reste. Il s'est construit 700 000 logements en Turquie en 2013, dont 150 000 à Istanbul, la ville la plus prisée du pays, notamment des étrangers. Les prix du neuf peuvent aller de 500 à 1 000 €/m², selon l'emplacement.

En 2014, avec 1,165 million de transactions dans l'ancien, le marché immobilier turc est en progression de 1,2% sur un an.



2. LES MARCHÉS STABILISÉS

Allemagne, Autriche, Belgique, France, Suède



Allemagne

Pays le plus peuplé de l'Union européenne (80,767 millions d'habitants), l'Allemagne se distingue par son taux de propriétaires le moins élevé (45,40%). La densité des logements est dans la bonne moyenne (502/1000 habitants) et le parc locatif essentiellement privé (4,20% de logements publics seulement). La production de logements neufs ne semble toutefois pas à la hauteur des besoins (215 000 unités en 2013 quand il en faudrait 250 000), ce qui se traduit par une insuffisance de l'offre dans les grandes villes.

Le marché immobilier résidentiel allemand est resté globalement stable jusqu'en 2010. Depuis 2011, un

marché à deux vitesses se dessine : dans les grandes villes (en Bavière, notamment), on remarque une hausse des transactions et des prix sous la pression d'une demande de logements importante, soutenue par des taux de crédit très attractifs ; dans les plus petites villes et les zones rurales, on note une stabilité, voire une contraction des volumes de ventes et des prix. La moyenne statistique ne reflète donc pas la réalité du marché, avec une baisse globale des transactions (700 000 ventes en 2014, -1,00%) et une hausse des prix limitée (1 513 €/m², +2,20%).



Autriche

Pays de 8,507 millions d'habitants pour 4,441 millions de résidences, l'Autriche ne manque pas de logements (522/1000 habitants) et ceux-ci sont de bonne qualité, spacieux. Les Autrichiens sont propriétaires à 51,6% et locataires à 48,4% (28,3% dans le parc locatif privé, 20,10% dans le parc social).

Le marché immobilier autrichien n'a pas été trop affecté par la crise financière internationale, mais souffre encore

aujourd'hui d'une conjoncture économique interne difficile. Malgré une hausse sensible des ventes en 2014 (+6,4% par rapport à 2013), les prix n'ont pas augmenté. Ils ressortent à 3 240 €/m² sur l'ensemble du pays (-0,3% sur un an) et atteignent en moyenne à 4 800 €/m² à Vienne, la capitale (-1,0% sur un an).



Belgique

Avec 11,204 millions d'habitants et 5,20 millions de résidences, la Belgique n'a pas assez de logements (464/1000). De manière générale, ils sont en bon état. Les Belges sont propriétaires de leur habitation à 64,80% et locataires à 35,2% (27,5% dans le parc locatif privé, 6,50% dans le parc social et 1,20% dans d'autres types de locations). Le parc locatif s'avère insuffisant dans les grands centres urbains, et notamment à Bruxelles où la demande est importante.

Le marché immobilier belge reste stable, avec 130 368 ventes de biens en 2014, soit une augmentation de 1,2% par rapport à 2013. Les prix n'ont globalement pas changé par rapport à l'année d'avant, à 2 066 €/m² en moyenne nationale en 2014. Seule la capitale affiche une augmentation, à 2 500 €/m² (+2,0%). L'évolution du marché immobilier belge en 2015 doit toutefois être surveillée en raison de dispositions fiscales qui pourraient être prises, moins favorables à l'investissement locatif.



France

Avec 33,894 millions de logements (dont 28 millions de résidences principales) pour ses 65,836 millions d'habitants, la France présente une densité résidentielle plutôt élevée de 515 logements pour 1000 habitants, à relativiser toutefois du fait de la présence d'un parc de résidences secondaires parmi les plus importants d'Europe (près de 10%). Les Français sont propriétaires occupants pour 57,7% et locataires pour 39,30% (21,90% dans le parc privé et 17,40% dans le parc public). L'insuffisance de production de logements neufs dans les secteurs à forte demande (en Ile-de-France et sur la Côte d'Azur, notamment) fait grimper les prix de l'existant vers des sommets, ce qui rend l'accession à la propriété difficile pour les ménages les plus modestes.

Les marchés ont sans doute atteint leur point bas en 2014. Dans le neuf, la production a encore chuté, mais on s'attend à une reprise des mises en chantier pour fin 2015. Dans l'immobilier existant, les transactions se sont un peu repliées (707 000 ventes, -2,3%), mais les prix ont fait mieux que résister en moyenne nationale (+1,40%). Cette statistique cache toutefois une forte disparité entre les zones tendues (les grandes villes économiquement prospères) et les autres (les petites villes et les zones rurales). L'écart de prix entre la moyenne nationale (2 475 €/m²) et Paris (8 940 €/m²) constatés par le réseau ERA) illustre cette dualité de marchés.



Suède

Les 9,645 millions de Suédois occupent 4,6 millions d'habitations, soit une densité de 480 logements pour 1 000 habitants. À 62%, ils sont propriétaires. Les 38% de locataires se répartissent à égalité entre le parc privé et un parc public qu'on ne peut toutefois pas qualifier de social (formes de coopératives). L'habitat, très majoritairement urbain, n'est pas suffisant pour répondre à la demande, notamment en raison d'une production de logements neufs insuffisante au cours des dernières années. Le prix de la construction neuve, le plus élevé de l'Union européenne, n'y est sans doute pas étranger.

L'insuffisance de l'offre dans le neuf entraîne une pression sur l'existant : en 2014, les délais de vente ont été les plus courts de l'Union (45 jours) et les prix ont augmenté de 5%. Cette forte hausse, un peu ralentie sur la fin de l'année, doit avoir des répercussions sur la solvabilité des acquéreurs puisque le nombre de ventes a un peu diminué en fin d'année (-1,10%). Pour calmer la surchauffe des marchés du logement, le gouvernement suédois a décidé un plan de relance de la construction neuve en mars 2015, avec l'objectif de produire 15 000 logements supplémentaires par an à partir de 2016.



3. DEUX MARCHÉS FRAGILISÉS

Suisse, Bulgarie



Suisse

Avec 8,140 millions d'habitants et environ 5 millions d'habitations, la Suisse ne manque pas de logements (613 pour 1000 habitants). Une valeur élevée qu'il faut toutefois relativiser en raison de la grande quantité de résidences secondaires. Comme l'Allemagne, la Suisse compte davantage de locataires (55%) que de propriétaires (45%), ce qui lui procure un marché de l'investissement locatif très dynamique. Ainsi, depuis 2004, les prix des immeubles de rendement résidentiels ont augmenté de 55,8%. Mais, sur la même période, les prix des loyers proposés ont progressé de seulement 26,0% dans le neuf et de 11,6% dans l'existant. Les rendements s'en ressentent fortement.

Après des années florissantes pour les marchés immobiliers helvétiques, 2014 a été marquée par un apaisement : stabilité des transactions (55 000 ventes) et des prix (5 350 €/m² en moyenne nationale). Début 2015, il semble que la longue phase de stabilité touche à sa fin. La revalorisation du Franc suisse en début d'année a réduit le nombre de candidats à la propriété bien plus que n'en a ajouté la baisse des taux d'intérêt. Le recul des prix, déjà commencé en fin d'année 2014, devrait se poursuivre et se généraliser en 2015.



Bulgarie

Ce pays de 7,246 millions d'habitants (qui se dépeuple depuis plusieurs années) dispose de près de 4 millions de logements, soit un ratio élevé de 541/1000. Ce serait très satisfaisant si la Bulgarie ne souffrait pas de la piètre qualité de son parc immobilier : pour cause d'insalubrité, la vacance touche 1,2 million de logements, soit 30% du parc ! 81,7% des Bulgares sont propriétaires et 18,3% locataires. Le parc locatif n'est pas adapté à la demande, ni en quantité, ni en qualité. Malgré les plans d'aide de l'État lancés en 2011, encore 44,9% de la population n'ont pas les moyens de chauffer leur logement.

En 2014, les ventes dans l'existant ont encore baissé de -3,1% (217 915 transactions). Le prix de vente moyen national ressort à 447 €/m², en légère augmentation de +0,4% par rapport à 2013. À Sofia, la capitale, le prix moyen (767 €/m²) est en hausse de +1,4% sur un an. Confrontée à une baisse de population et au besoin de rénovation massive de son parc, la Bulgarie s'enfoncé encore un peu plus dans la crise et la construction de logements neufs n'a fait que baisser depuis 5 ans (9 250 en 2013 contre 22 058 en 2009).



4. DEUX PAYS EN ÉVOLUTION OPPOSÉE

Espagne, Grèce



Espagne

Pays de 46,512 millions d'habitants, l'Espagne compte plus de 25,2 millions de logements, soit 542 pour 1000 habitants. C'est l'un des ratios les plus importants de l'Union (derrière la Grèce et le Portugal). Mais cette opulence s'explique par un parc important de résidences secondaires et par la surproduction de logements neufs dans les années 2000 à 2007. Ainsi, rien qu'en 2006, la seule Province de Madrid avait mis en chantier plus de logements que la France et l'Allemagne réunies ! Mais la crise financière mondiale de 2008 a fait crever la bulle immobilière espagnole et la correction a été sévère : le nombre des permis de construire délivrés sur une année est passé de près de 730 000 en 2006, année du pic, à moins de 78 000 en 2011, soit quasiment dix fois moins !

Dans le même temps, les prix ont subi une forte chute. Alors qu'ils avaient plus que doublé entre 1997 et 2007, ils ont baissé de plus de 30% entre 2008 et 2013. Ils semblent avoir touché le fond en 2014 puisqu'une légère

hausse (+1,8%) a été constatée en fin d'année par rapport à fin 2013. Ce redressement résulte d'une reprise des ventes dans l'existant (390 000 en 2014, en hausse de 2,2% sur un an). La construction restant modérée (35 000 mises en chantier en 2014), le stock de logements neufs vacants commence à se résorber, au moins dans les régions les plus dynamiques. Mais cette reprise est fragile, le taux de chômage élevé affectant l'accession à la propriété.

Les Espagnols sont propriétaires à 78,90% de leur habitation et locataires à 21,1% (13,50% dans le parc locatif privé, 2,50% dans le parc social et 5,10% dans d'autres types de location). Autres conséquences de la crise : de nombreuses procédures de saisies immobilières ont été engagées jusqu'en 2012, par suite de non-remboursement de crédit ; 55% des jeunes de 18 à 35 ans habitent encore chez leurs parents, un taux bien supérieur à la moyenne européenne.



Grèce

10,904 millions d'habitants pour 6,38 millions de résidences principales, la Grèce a un ratio de 585 logements pour 1 000 habitants. C'est le plus élevé des 23 pays de l'Union, en raison du nombre de résidences secondaires. Les Grecques sont propriétaires à 73,2% et locataires à 26,8% (21,7% dans le privé et 5,10% dans d'autres structures locatives).

Le marché du logement grec est en récession depuis fin 2008 et la situation s'est encore dégradée en 2014, avec une baisse moyenne sur un an de -33,8% du nombre des transactions et de -17% des prix. L'offre est pléthorique (250 000 biens ne trouveraient pas preneur aujourd'hui), tandis que la demande reste faible. Conséquence, les délais de vente atteignent 9 mois en moyenne. L'indice des prix des loyers a également été négatif pour la troisième année consécutive.

Près du tiers des grecs accédant à la propriété ne peuvent plus faire face au remboursement de leur crédit, ce qui a contraint l'État à intervenir : une décision ministérielle de 2011 interdisait aux banques de vendre aux enchères les résidences principales d'une valeur inférieure à 200 000 euros, jusqu'en 2013. En 2014, des critères supplémentaires ont été mis en place, interdisant les saisies pour les ménages ayant un revenu inférieur à 35 000 euros. Par ailleurs, la population des sans-abri en Grèce a augmenté de 25% entre 2009 et 2011. De nombreux jeunes, dont les revenus ont diminué de manière drastique, ont été contraints de retourner vivre chez leurs parents.



LE PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS LES 28 PAYS DE L'UNION

Pays	Nombre d'habitants	Nombre de logements			% de propriétaires	Locataires		
		Total	Dont parc social	/1 000 hab.*		Privé	Public	Autres
Allemagne	80 767 000	40 545 300	1 539 000	502	45,40%	50,40%	4,20%	0,00%
Autriche	8 507 000	4 441 000	891 000	522	51,60%	28,30%	20,10%	0,00%
Belgique	11 204 000	5 203 400	292 000	464	64,80%	27,50%	6,50%	1,20%
Bulgarie	7 246 000	3 918 200	0	541	81,70%	18,30%	0,00%	0,00%
Croatie	4 247 000	2 246 900	NC	529	89,40%	3,00%	1,80%	5,80%
Chypre	858 000	433 201	0	505	68,60%	18,80%	0,00%	12,60%
Danemark	5 617 000	2 762 000	553 600	492	51,00%	29,00%	20,00%	0,00%
Espagne	46 512 000	25 208 000	NC	542	78,90%	13,50%	2,40%	5,10%
Estonie	1 316 000	649 700	NC	494	82,00%	7,30%	1,70%	9,00%
Finlande	5 472 000	2 906 000	11 780	531	67,00%	16,00%	14,00%	3,00%
France	65 836 000	33 894 000	4 547 000	515	57,70%	21,90%	17,40%	3,00%
Grèce	10 904 000	6 384 000	0	585	73,20%	21,70%	0,00%	5,10%
Hongrie	9 877 000	4 400 000	NC	445	92,00%	4,00%	4,00%	0,00%
Irlande	4 605 000	2 019 000	144 000	438	69,70%	18,50%	10,30%	1,50%
Italie	60 783 000	28 863 000	963 000	475	67,20%	16,30%	5,50%	11,00%
Lettonie	2 001 000	1 018 000	0	509	58,80%	12,60%	0,00%	28,60%
Lituanie	2 943 000	1 389 000	0	472	88,60%	11,40%	0,00%	0,00%
Luxembourg	550 000	208 000	1 935	378	69,00%	28,30%	2,70%	0,00%
Malte	425 000	223 900	0	527	76,45%	19,80%	0,00%	2,75%
Pays-Bas	16 829 000	7 200 000	2 555 000	428	60,00%	7,00%	33,00%	0,00%
Pologne	38 018 000	13 853 000	NC	364	75,40%	0,80%	23,80%	0,00%
Portugal	10 427 000	5 878 700	NC	564	73,00%	18,00%	2,00%	7,00%
Rép. tchèque	10 512 000	4 756 570	NC	452	55,90%	22,40%	9,40%	12,30%
Roumanie	19 947 000	8 329 000	NC	418	98,20%	0,00%	1,50%	0,30%
Royaume-Uni	64 351 000	27 767 000	4 936 000	431	64,20%	17,60%	18,20%	0,00%
Slovaquie	5 416 000	1 994 900	127 000	368	90,50%	3,00%	3,00%	3,50%
Slovénie	2 061 000	857 000	NC	416	77,00%	3,00%	6,00%	14,00%
Suède	9 645 000	4 633 678	NC	480	62,00%	19,00%	19,00%	0,00%

(Source : Housing Europe, Eurostat 2014)

- *Le nombre de logements pour 1000 habitants est un élément de comparaison intéressant entre les pays, mais qui doit être utilisé avec prudence, pour deux raisons :
- il est ici calculé en rapprochant la population de chaque État en 2014 (colonne 2 du tableau - source Eurostat) et le parc total de logements suivant la dernière statistique obtenue par Housing Europe (colonne 3). Il n'est donc pas tenu compte de la production de logements de ses toutes dernières années, un handicap néanmoins atténué par le fait que la période n'a pas été très porteuse pour la construction ;
 - dans le nombre total de logements d'un État, sont compris les résidences secondaires et les logements vacants qui peuvent représenter une partie significative du parc résidentiel.



ERA IMMOBILIER à propos...

Créé en 1972 aux États-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 35 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France.

ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.



Contact presse

Galivel & Associés

21-23, rue Klock
92110 Clichy

Tél. : 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com



www.erafrance.com