



Septembre 2016

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE **HAUSSE DES TRANSACTIONS** **SUR 12 DES 14 MARCHÉS ÉTUDIÉS PAR ERA***

ERA Europe couvre un marché représentant 4,5 millions de transactions chaque année. Les ventes sur ce marché de l'immobilier résidentiel ont crû sur 12 des 14 marchés européens en 2015. La plus forte augmentation a été observée en France (+17%), où le nombre de transactions s'est rapproché du plus haut niveau jamais atteint. Le Portugal a également affiché un regain d'activité avec plus de 13% de progression des ventes. A l'inverse, la hausse des prix et les difficultés de pouvoir d'achat ont entraîné une baisse de 9% des transactions en Suisse. Les ventes luxembourgeoises ont reculé de 3 % en 2015, après un pic 2014 causé par une augmentation annoncée de la TVA.

Bonne résistance des prix dans les capitales, légère progression au niveau national

Les prix dans les capitales résistent. Ils ont augmenté sauf à Vienne en Autriche (-0,1%). Les villes où il est le plus coûteux de résider, sur la base du prix au mètre carré, sont Berne (10.963 euros /m²) et Paris (8.413 euros).

Les écarts de prix peuvent être importants. A Paris, par exemple, dans certains quartiers comme Saint-Germain-des-Prés (6ème), le prix moyen par m² peut atteindre 16.000 €, soit près du double de la moyenne dans la capitale. Les prix à Istanbul se sont envolés de 22,95 % et positionnent cette ville comme l'une des métropoles les plus dynamiques d'Europe.

Au niveau national, les prix des logements ont légèrement progressé sur la plupart des marchés. La Suisse continue d'afficher les niveaux les plus élevés en moyenne au m² tant sur une base nationale (5 985 euros) que dans la capitale (10 963 euros), contre 8.413 euros dans la capitale française.

Des taux des prêts immobiliers au plus bas

La majorité des pays de l'Union Européenne affiche des taux de crédit immobilier historiquement bas, ce qui continue de dynamiser le marché résidentiel. Le taux moyen des prêts représentatif de l'Union Européenne (UE) se situe en effet à 2,53%, selon la Fédération des prêts européens (EMF).

La tendance est clairement orientée à la baisse pour les taux sur presque tous les marchés, à l'exception de la Belgique. Mais ce recul doit être nuancé par la grande diversité des conditions d'un pays à l'autre. Les prêts peuvent être à taux variable ou fixe, avec des échéances courant généralement entre 10 et 20 ans. Le ratio typique de prêt/valeur du bien en Europe est d'environ 80/20%.

.../...



Selon l'EMF, les volumes de crédit ont augmenté de 3,6% dans les 28 pays de l'UE en 2015. Les marchés en Belgique, République Tchèque, Allemagne, Pays-Bas et Suède ont tous dépassé les pics de prêts résidentiels de 2007, soit juste avant la crise financière de 2008. Le volume des emprunts dans un certain nombre de pays reste cependant plus de 20% en dessous des sommets d'avant la crise (comme au Portugal par exemple). La hausse la plus importante en matière de nombre de prêts en 2015 a été observée en France avec une progression significative en année glissante de 26,4%.

Un environnement économique relativement porteur

Autre facteur de soutien du marché de l'immobilier résidentiel : l'amélioration de l'environnement économique.

Le taux de chômage de la zone euro, de 10,3 % en décembre 2015, est à son plus bas niveau depuis 4 ans. Il recule sur 12 des 14 marchés où ERA est présent. Les chiffres de l'emploi donnent un aperçu de la santé générale de l'économie et font ainsi office d'indicateur de confiance des consommateurs.

Pour plus de détails, toutes les informations sur ERA Europe, sont disponibles sur le site www.eraeurope.com.

**Le rapport ERA sur le marché immobilier européen présente un examen exhaustif des tendances du résidentiel à travers l'Europe. Dans cette étude, les directeurs des Master Franchise ERA Europe présentent leurs statistiques nationales en mettant en avant une analyse des tendances.*

Implantations de ERA Europe : Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, France, Luxembourg, Pays-Bas, Portugal République-Tchèque, Roumanie, Suède, Suisse, Turquie

À propos de ERA Immobilier

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 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

01 41 05 02 02

galivel@galivel.com