



Ensemble
Réalisons votre
Avenir

Communiqué de presse
Juillet 2025

Baromètre ERA Europe 2024-2025 Le résidentiel européen s'installe dans un marché « multivitesse »

Le réseau ERA Europe dévoile les résultats de son étude annuelle couvrant vingt marchés résidentiels du continent. Sur fond de détente monétaire et de politiques publiques contrastées, le logement européen évolue désormais à des rythmes nettement différenciés : flambée record en Bulgarie, rebond spectaculaire au Luxembourg, convalescence française, fiscalité dopante en Belgique, tandis que Chypre et la façade sud attirent toujours plus d'investisseurs étrangers.

Une dispersion de prix inédite

Alors que l'indice Eurostat affiche encore une progression moyenne de 4,9 % dans l'UE au quatrième trimestre 2024, l'écart-type entre les pays n'a jamais été aussi large.

Bulgarie : +18,3 % sur un an, plus forte hausse de l'Union, portée par l'arrivée annoncée dans la zone euro en 2026 et par la quête d'actifs « refuge » face à l'inflation.

Irlande et Monténégro suivent avec des bonds dépassant 8 % et 20 % respectivement, alimentés par une offre limitée et une demande étrangère soutenue (données internes ERA).

France : repli contenu (-2,3 % pour les maisons, -1,8 % pour les appartements sur l'année 2024) et premiers signes de reprise des volumes à Paris après quinze mois de correction.

« Le marché immobilier européen montre aujourd'hui un paysage à géométrie variable : certains pays amorcent un rebond, d'autres restent en retrait. Dans ce contexte fragmenté, les réseaux internationaux comme le nôtre jouent un rôle d'observateur privilégié. Ce que nous constatons partout, c'est la résilience des acteurs de terrain : malgré les incertitudes, ils s'adaptent, innovent, et rétablissent progressivement un climat de confiance. » observe François Gagnon président ERA Europe et ERA France

Transactions : le grand écart

Au Luxembourg, le nombre de ventes a bondi de 48 % en 2024 (7 431 mutations), effaçant en partie le creux historique de 2023.

En Autriche, la réglementation prudentielle KIM-V a gelé l'accès au crédit ; les transactions ont reculé de 7 % malgré des fondamentaux de prix toujours solides à Vienne (4 180 €/m², +18 % au-dessus de la moyenne nationale).

En Belgique, l'annonce de la réduction des droits d'enregistrement de 3 % à 2 % en Flandre à compter du 1^{er} janvier 2025 a dopé les ventes de 20 % au premier trimestre 2025.

L'effet « capital étranger » au sud

À Chypre, malgré une légère contraction des volumes (-3 %), la valeur totale des transactions a atteint un record absolu de 5,71 milliards d'euros en 2024 ; près de 70 % des acquisitions dans les villes côtières proviennent de non-résidents.

Contact Presse Galivel & Associés

Doriane Fougères – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Deux tendances transversales

Prime verte : l'étiquette énergétique devient déterminante. En Belgique, une maison classée B se valorise en moyenne 22 % de plus qu'un bien classé F, selon une étude SUERF.

Digitalisation des ventes : visites virtuelles et outils de signature en ligne accélèrent les transactions, particulièrement en Albanie où un quart des achats côtiers se concluent désormais à distance (données internes ERA corroborées par PwC).

Perspective 2025 : le retour progressif de la confiance

La baisse graduelle des taux directeurs de la BCE, alliée aux ajustements de prix et aux incitations fiscales ciblées, devrait permettre un rapprochement entre vendeurs et acheteurs dès le premier semestre 2025. Le principal défi demeure toutefois la production de logements abordables et sobres en carbone dans les grandes métropoles, alors que les exigences réglementaires (RE 2020, taxonomie verte, rénovation obligatoire) se renforcent.

« Nos chiffres confirment la fin d'un cycle européen homogène : l'immobilier repart, mais chacun à son rythme. La performance 2025 sera d'abord conditionnée à l'agilité fiscale et à la capacité à verdir le stock existant », analyse François Gagnon. « Car si la reprise de l'immobilier européen est inégale, elle semble désormais enclenchée. Le retour progressif de la confiance se confirme dans la plupart des marchés, porté par des signaux plus encourageants sur les taux et une meilleure lisibilité économique » ajoute-t-il.

Les points à retenir :

Une Europe immobilière à plusieurs vitesses

Des écarts spectaculaires entre les marchés : flambée des prix en Bulgarie (+18 %), rebond massif des transactions au Luxembourg (+48 %), repli contrôlé en France, ralentissement en Autriche. L'étude ERA révèle des dynamiques résidentielles fortement différenciées selon les contextes nationaux.

Le retour progressif de la confiance en 2025

La baisse des taux, les ajustements de prix et les mesures publiques ciblées (fiscalité, soutien au crédit) préparent un rééquilibrage progressif de l'offre et de la demande dans plusieurs pays.

Des tendances communes malgré les disparités nationales

Partout en Europe, la performance énergétique devient un critère central de valorisation, les outils numériques accélèrent les ventes (notamment transfrontalières), et le segment haut de gamme reste particulièrement résilient.

Méthodologie

Le baromètre combine :

- données officielles Eurostat, offices nationaux de statistique, banques centrales... ec.europa.eu ; notaires.fr ;
- rapports spécialisés (PwC Cyprus, STATEC Luxembourg, OeNB Autriche), sofiaglobe.com ; spuerkeess.lu ; oenb.at ; cyprus-mail.com ;
- retours terrain des franchisés ERA dans 20 pays.

Contact Presse Galivel & Associés

Doriane Fougères – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

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 37 pays, il emploie plus de 43 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 20 pays avec 1 100 agences, dont 425 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

Doriane Fougères – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>