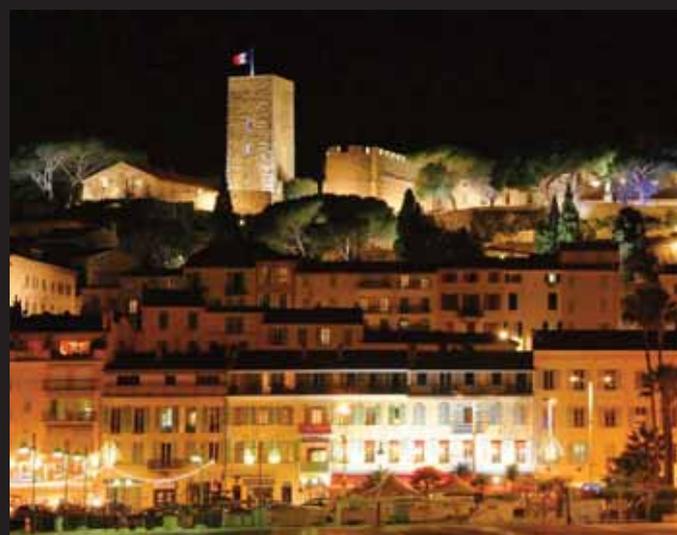




Le logement en Europe

DONNÉES 2015, TENDANCES 2016



Contact presse

Galivel & Associés

01 41 05 02 02

galivel@galivel.com



CONTACTS ERA EUROPE

Kathy Auclair

Market Research & Master Franchise Development

+33 6 61 60 06 29

kauclair@eraeurope.com

ERA AUTRICHE

4600 Wels, Austria
Tel: +43 7612 64420
info@eraaustria.com
www.eraaustria.com

ERA BELGIQUE

2630 Aartselaar, Belgium
Tel: +32 3 227 41 85
info@era.be
www.era.be

ERA BULGARIE

9000 Varna, Bulgaria
Tel: +359 52 66 13 00
info@erabulgaria.com
www.erabulgaria.com

ERA CHYPRE

Cyprus
Tel: +90 216 386 17 71
info@eracyprus.com
www.eracyprus.com

ERA RÉPUBLIQUE-TCHÈQUE

Praha 2 Vinohrady, Czech Republic
Tel.: +420 603 483 563
info@era-reality.cz
www.era-reality.cz

ERA FRANCE

78000 Versailles, France
Tel: +33 1 39 24 69 00
info@erafrance.com
www.erafrance.com

ERA ALLEMAGNE

40479 Düsseldorf, Germany
Tel: +49 211 440 37 680
info@eradeutschland.de
www.eradeutschland.de

ERA LUXEMBOURG

L-1741 Luxembourg
Tel: +352 40 38 981
info@eraluxembourg.com
www.eraluxembourg.com

ERA PAYS-BAS

3732 HC De Bilt, The Netherlands
Tel: +31 30 289 9900
era@era.nl
www.era.nl

ERA PORTUGAL

1300-609 Lisbon, Portugal
Tel: + 351 213 600 150
info@era.pt
www.era.pt

ERA ROUMANIE

Bucharest, Romania
Tel: + 359 888 25 83 94
info@eraromania.com
www.eraromania.com

ERA SUÈDE

114 46 Stockholm, Sweden
Tel: +46 8 442 88 80
info@erasweden.com
www.erasweden.com

ERA SUISSE

40479 Dübendorf, Switzerland
Tel: +41 448 821 004
info@eraswitzerland.com
www.eraswitzerland.com

ERA TURQUIE

34398 Maslak -Istanbul
Tel: +90 212 345 05 16 -/ 17
Info@eraturkey.com
www.eraturkey.com

ERA EUROPE

François Gagnon, President
Hélène Gagnon, Chief Financial Officer
info@eraeurope.com

www.eraeurope.com



TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	4
Ventes de logements	5
Prix de l'immobilier résidentiel dans les capitales	6
Prix de l'immobilier résidentiel au niveau national	7
Taux des prêts immobiliers	8
Chômage	9
ERA Autriche.....	10
ERA Belgique.....	12
ERA Bulgarie.....	16
ERA Chypre.....	18
ERA République Tchèque.....	20
ERA France.....	24
ERA Allemagne.....	28
ERA Luxembourg	30
ERA Pays-Bas	32
ERA Portugal.....	34
ERA Roumanie	36
ERA Suède.....	38
ERA Suisse	40
ERA Turquie	42



INTRODUCTION

Le rapport ERA sur les tendances du marché immobilier européen présente un examen exhaustif du marché immobilier à travers l'Europe en 2014 et 2015, ainsi que les perspectives pour 2016. Dans ce rapport, les directeurs des Master Franchise ERA Europe présentent des statistiques nationales (disponibles lors de la publication de l'étude) issues de sources fiables, telles que les instituts nationaux de statistiques, les établissements bancaires et de prêts immobiliers et les experts de l'industrie. Tout aussi important, ils mettent en avant une analyse des tendances basées sur les informations provenant des réseaux d'agences ERA. Une simple comparaison de chiffres, cependant, peut être très trompeuse étant donné la grande diversité des données dans chaque pays. Si des efforts sont en cours pour harmoniser la collecte des données au niveau de l'Union Européenne, cet objectif est loin d'être atteint. Par conséquent, l'expertise des directeurs régionaux et leur fine connaissance du marché apportent un regard avisé sur les perspectives de chaque marché. Ce qui débouche sur une analyse complète.

Le réseau ERA Europe a été fondé en France en 1993 et est présent aujourd'hui dans 14 pays européens avec environ 1 100 agences. A travers le monde, ERA est présent dans 35 pays et a été la première enseigne américaine de l'immobilier résidentiel à se développer à l'international. Toutes les informations sur ERA Europe, sont disponibles sur le site www.eraeurope.com.

La transparence est la clé de l'optimisation des résultats pour les clients : acheteurs et vendeurs d'immobilier résidentiel. Une solide connaissance du marché est essentielle pour prendre la décision de déménager ou d'acheter. Lorsque les clients sont bien informés sur le plus grand nombre possible d'aspects concernant l'achat ou la vente d'un bien, un climat de confiance s'établit. Chez ERA Europe, l'objectif est de bâtir cette confiance, afin de promouvoir les bonnes pratiques professionnelles, d'améliorer la transparence, et surtout de créer, des relations durables et fructueuses.

SYNTHÈSE

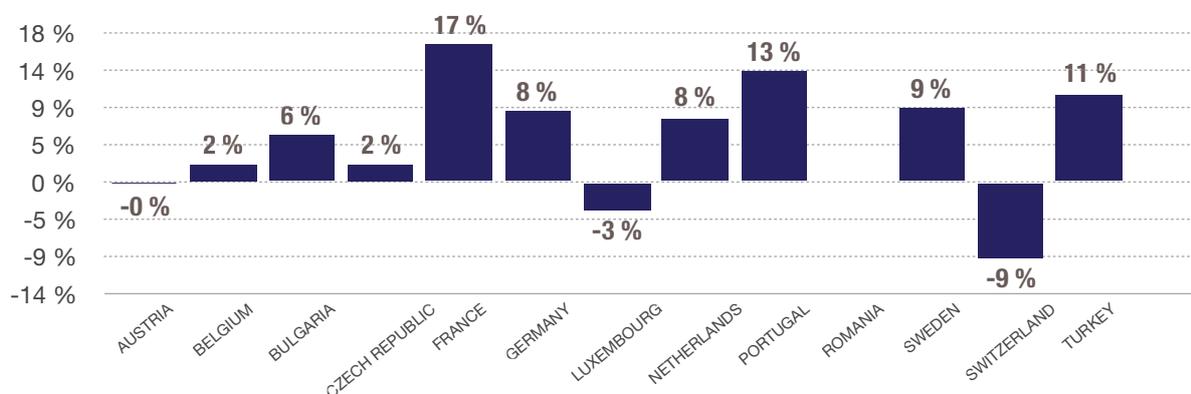
- Les transactions sur le marché de l'immobilier résidentiel ont cru sur 12 des 14 marchés européens en 2015
- Les ventes en France et au Portugal progressent de plus de 10%
- La Suisse et le Luxembourg sont les seuls marchés où les transactions sont en recul
- ERA Europe couvre un marché représentant 4,5 millions de transactions chaque année

Ventes de logements

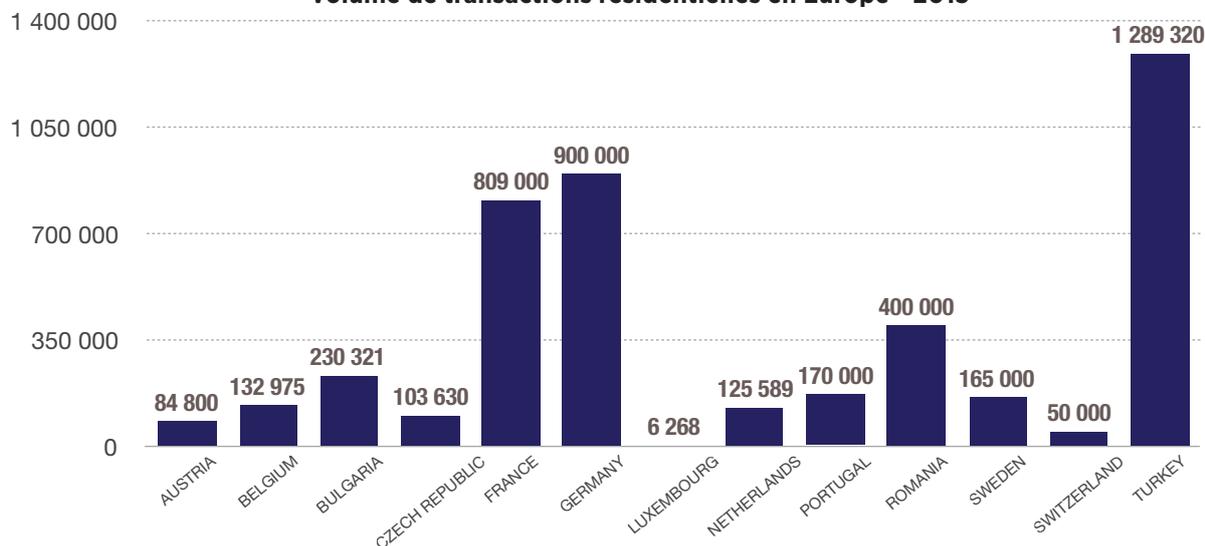
A noter : les transactions sur le marché de l'immobilier résidentiel ont affiché une hausse sur 12 des 14 marchés sur lesquels ERA est présent en 2015 (en année glissante). La plus forte augmentation a été observée en France : +17%, où les transactions se sont rapprochées de leur plus haut niveau jamais atteint. Le Portugal a également affiché un regain d'activité avec plus

de 13% de hausse des ventes. A l'inverse, la hausse des prix et les difficultés de pouvoir d'achat ont entraîné une baisse de 9% des transactions sur le marché suisse. Les transactions luxembourgeoises ont reculé en 2015 après un pic des ventes en 2014 causée par une augmentation annoncée de la TVA.

Evolution du volume de transactions résidentielles en Europe - 2014 vs 2015



Volume de transactions résidentielles en Europe - 2015

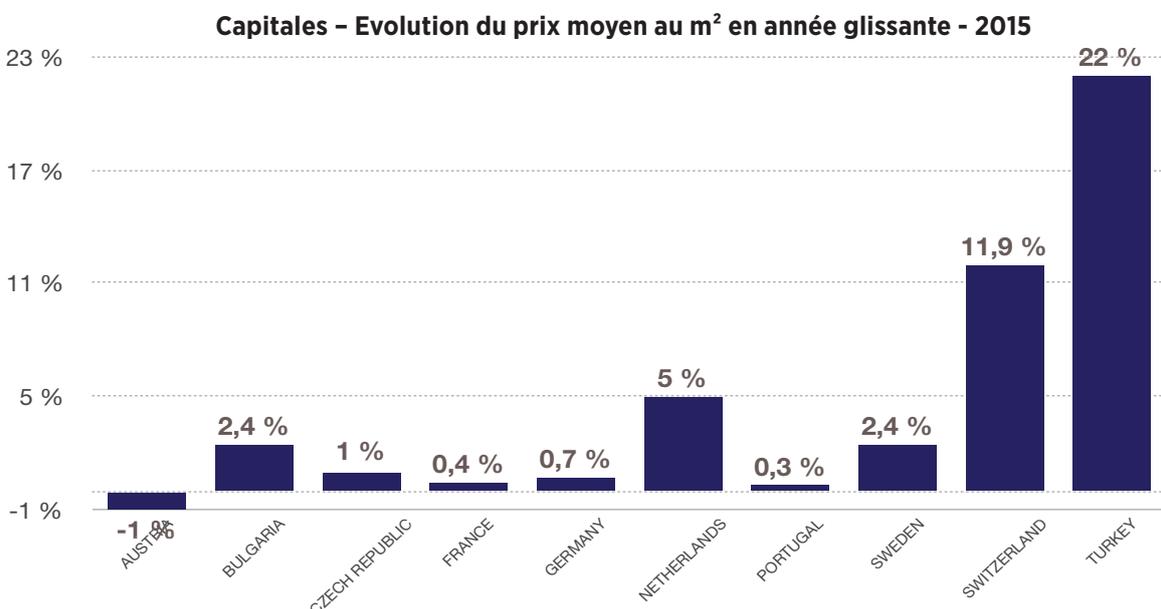
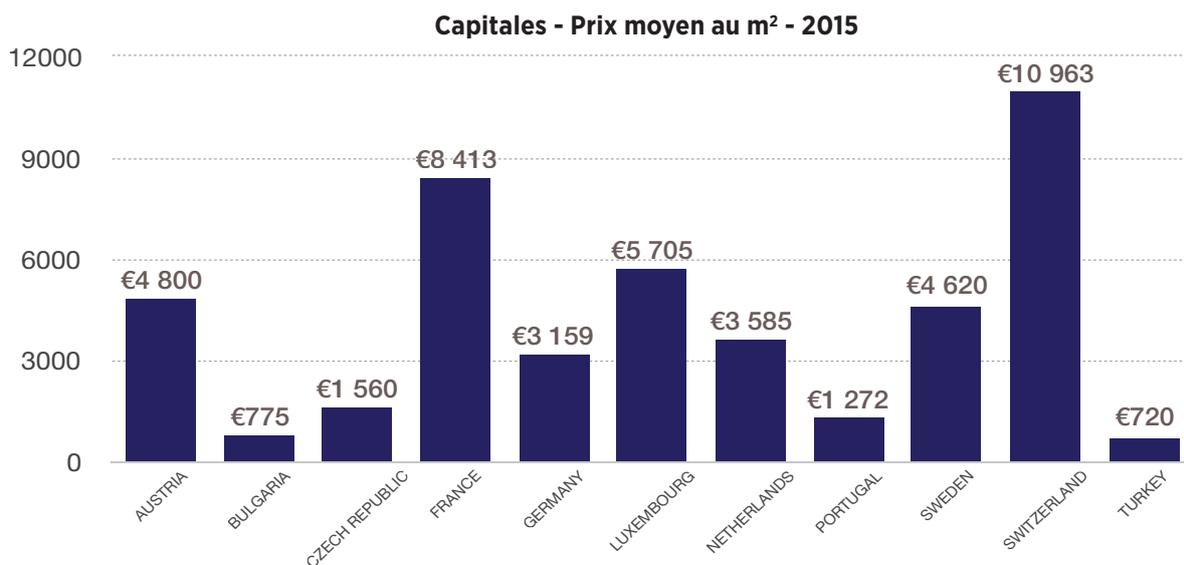


Prix des logements dans les capitales

- Les prix dans les capitales résistent là où les logements conservent leur valeur
- Les prix ont augmenté dans toutes les capitales sauf une

Les prix au mètre carré dans les capitales à travers l'Europe peuvent varier considérablement d'un pays à l'autre mais également au sein de quartiers ou de secteurs spécifiques d'une ville. A Paris, par exemple, alors que le prix moyen intra-muros est de 8 413 € /m² dans certains quartiers comme Saint-Germain-des-Prés (6^{ème}), le prix moyen par m² peut atteindre 16.000 €. Les prix à Istanbul se sont envolés et positionnent cette ville comme

l'une des métropoles les plus dynamiques d'Europe. Les villes où il est le plus coûteux de résider selon cette étude, sur la base du prix au mètre carré, sont Berne et Paris. Dans chacune des capitales, les prix ont augmenté en année glissante à la seule exception de Vienne, où l'on a connu une légère baisse après une longue période de hausse continue de la valeur des logements.



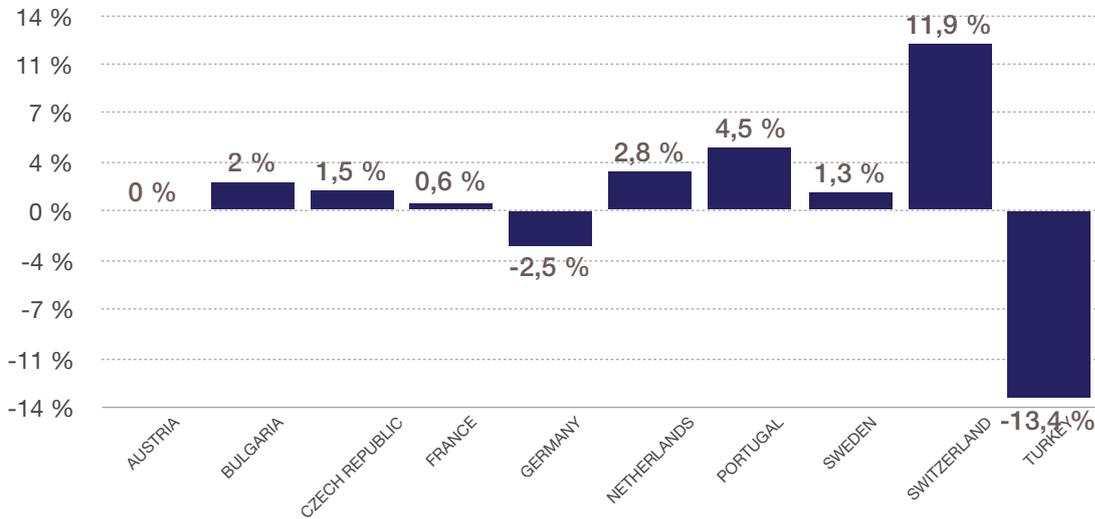
Prix des logements au niveau national

- Les prix des logements au niveau national ont légèrement progressé sur la plupart des marchés
- La Suisse continue d'afficher les prix les plus élevés en moyenne tant sur une base nationale que dans la capitale

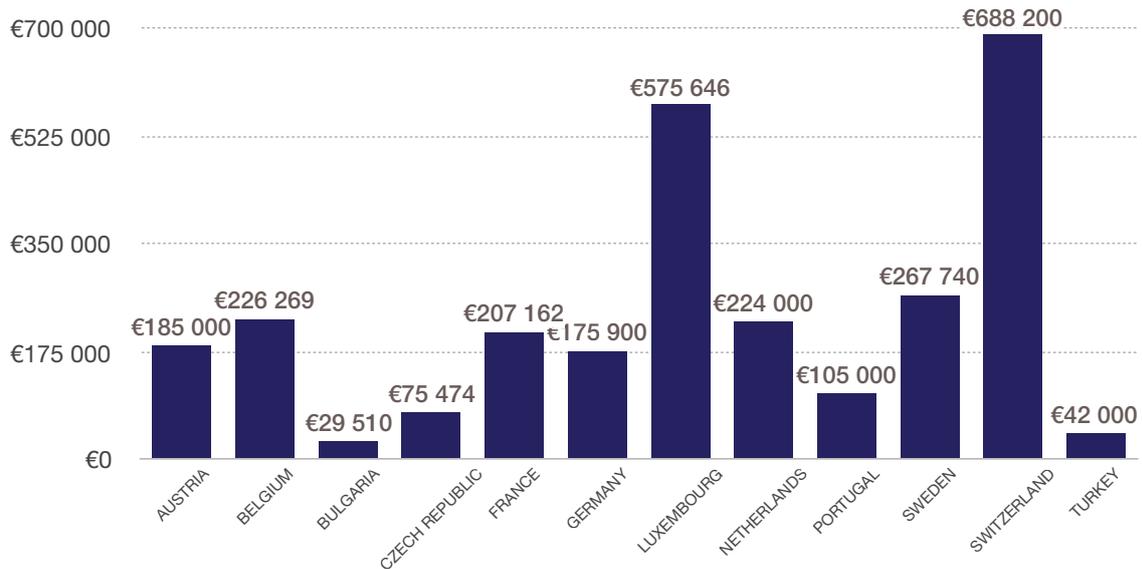
L'étude des prix moyens au niveau national donne un aperçu très large du marché. On note que sur la plupart des marchés, les prix en 2015 ont légèrement augmenté, sauf en Allemagne et en Turquie. Une tendance à la migration vers les

centres villes où il est plus aisé de trouver un travail, des équipements publics et toutes les commodités s'inscrivent parmi les raisons de ces baisses de prix au niveau national. Les lois de l'offre et de la demande sont tout simplement à l'œuvre.

Evolution du prix moyen national en année glissante - 2015



Moyenne des prix nationaux - 2015



Taux des prêts

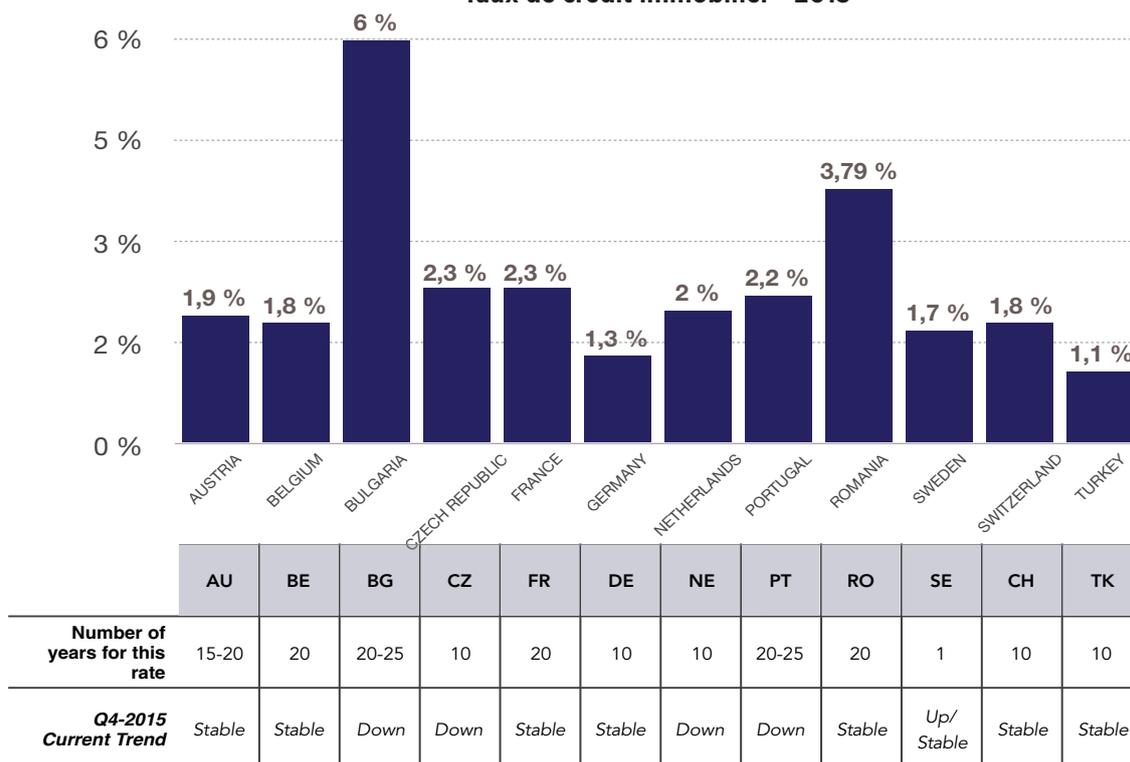
- Des taux de crédit immobilier favorables continuent de dynamiser le marché résidentiel
- Le taux moyen des prêts représentatif de l'Union Européenne (UE) se situe à 2,53% (EMF)
- La majorité des pays de l'UE affiche des taux de crédit historiquement bas

Les taux d'emprunt toujours bas en Europe ont contribué à soutenir le marché de l'immobilier résidentiel. Presque tous les marchés du logement ont affiché une baisse historique et cette tendance persévère en 2016. Si les paramètres d'octroi de prêt et les conditions de crédit se sont resserrés assez sévèrement dans certains pays, cela est généralement considéré comme une correction nécessaire et souhaitée aussi bien en termes de santé financière de l'acheteur que du secteur du crédit.

La tendance clairement à la baisse sur les taux de crédits sur presque tous les marchés, à l'exception de la Belgique, doit être nuancée par une 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 ou 20 ans. Le ratio typique de prêt/valeur du bien en Europe est d'environ 80/20%. Selon la Fédération des prêts européens (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 ; le volume des prêts dans un certain nombre de pays reste plus de 20% en dessous des sommets d'avant la crise (Portugal). La hausse la plus importante en matière de prêts en 2015 a été observée en France avec une progression significative en année glissante de 26,4%.

Taux de crédit immobilier - 2015



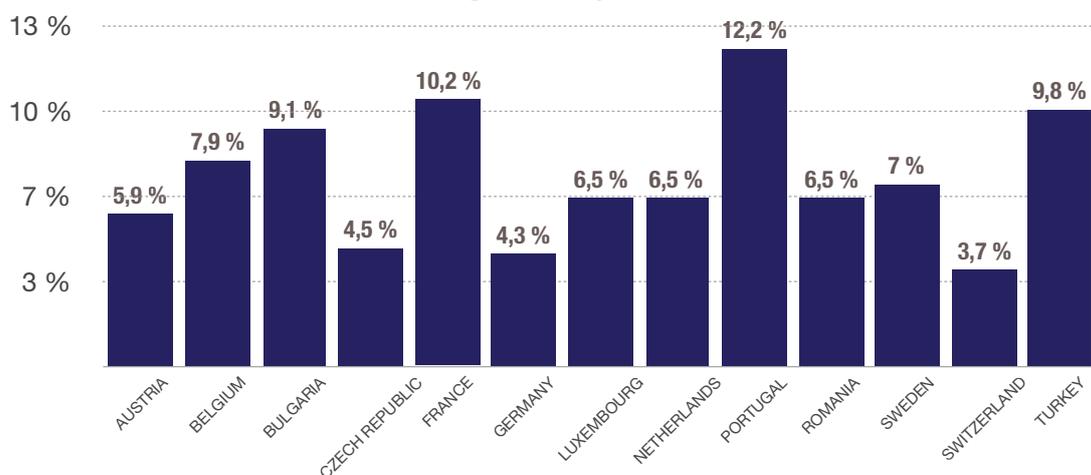
Chômage

- Le taux de chômage de la zone euro, de 10,3 % en décembre 2015, est à son plus bas niveau depuis 4 ans
- Le chômage recule sur 12 des 14 marchés où ERA est présent.

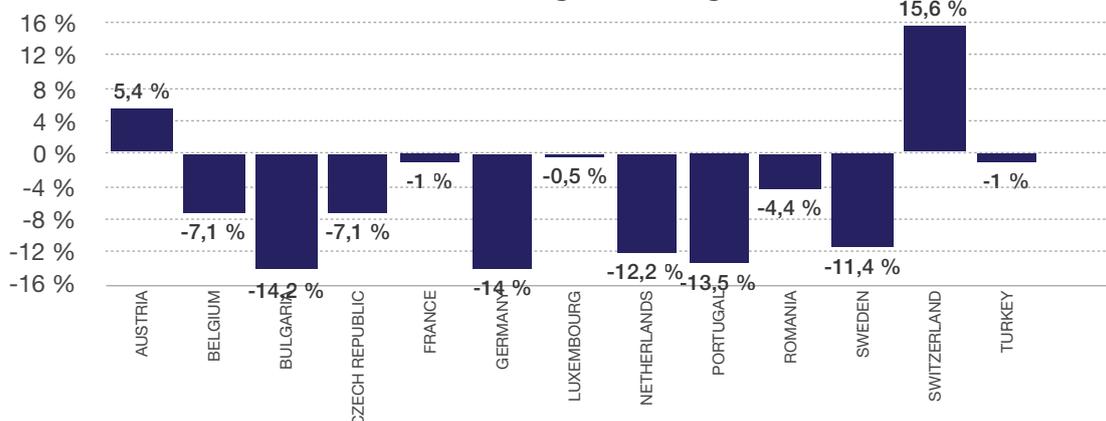
Les chiffres de l'emploi donnent un aperçu de la santé générale de l'économie et fait office d'indicateur de confiance des consommateurs. Les personnes ayant un emploi et confiance en leurs perspectives financières, sont plus susceptibles d'investir dans l'immobilier. Les ménages peuvent opter pour l'achat d'une première maison, acquérir plus d'espace lorsque la famille s'agrandit puis déménager dans un plus petit logement au moment de la retraite. Le taux de chômage corrigé des variations saisonnières de la zone euro (19 pays de l'UE utilisent l'euro et regroupent 340

millions d'habitants) a reculé à 10,3 % en janvier 2016, contre 10,4 % le mois précédent. Le taux de chômage reculait alors pour le troisième mois consécutif, atteignant son plus bas score depuis août 2011. De 1995 à 2016, le taux de chômage de la zone euro se situait en moyenne à 9,78 %, avec un niveau record de 12,10 % en avril 2013 et un plus bas niveau de 7,20 % en mars 2008. Par conséquent, sur la base des statistiques 2015 d'Eurostat, cette tendance à la baisse confirmée indique une certaine confiance dans l'économie.

Taux de chômage en Europe - Décembre 2015



Evolution du chômage en année glissante





ERA AUTRICHE

Sur la dernière décennie, les prix de l'immobilier résidentiel ont constamment augmenté, contrairement à la tendance à la baisse observée dans de nombreux autres pays européens. Les prix des logements ont augmenté de 50% depuis 2007, avec une croissance supérieure à la moyenne observée dans les régions à forte concentration de propriétés de luxe. L'Autriche a une proportion de propriétaires relativement faible (58%) par rapport à la moyenne européenne de 71%, en partie grâce à un secteur locatif bien développé et favorable aux locataires.

Les ventes de logements à Vienne, en particulier, ont fortement grimpé, les ménages investissant d'avantage dans l'immobilier qu'ils considèrent comme une alternative sûre face à la volatilité des actions. Les pratiques conservatrices en matière de prêt, combinées à une offre limitée de logements neufs ou rénovés ont aussi contribué à cette rapide hausse des prix. Au cours des cinq dernières années dans la capitale, qui enregistre 25% de l'ensemble des ventes de logements, les prix ont augmenté chaque année en moyenne de 9,4%, tandis que ceux des locations dans le secteur non-subsidonné ont augmenté de 5%. De modestes signes de ralentissement ont été observés en 2015, en particulier à Vienne, où la croissance des prix a finalement ralenti.

Ce ralentissement a pour origine une série de facteurs économiques : une baisse des investissements étrangers, une hausse du chômage, une stabilisation des revenus moyens et des perspectives économiques incertaines dans les pays voisins tels que l'Ukraine et l'Europe orientale. Alors que ces influences mondiales ont pesé sur la croissance en 2015, les prix des logements ont cessé de croître. Les ventes de logements ont ralenti à environ 84800

transactions signées : un niveau légèrement inférieur à l'année précédente.

Au niveau national, les prix devraient rester stables en 2016 avec des augmentations modestes prévues dans les secteurs les plus actifs de Vienne et dans les principales villes. Des conditions de financement favorables devraient perdurer dans un proche avenir, car aucun changement spectaculaire n'est attendu sur les taux directeurs de la BCE. Ceci est important car l'Autriche est un marché où 87% des prêts sont à taux variable, avec un ratio prêt/valeur du bien de 60/40% et une échéance moyenne de 25 à 30 ans (contrairement à son voisin allemand, où seulement 15% des prêts sont variables). Pour le moment, l'environnement concurrentiel du secteur bancaire évite une pression à la baisse sur les taux de crédit. Les prêts à taux variable se situent aujourd'hui à 1,9% alors qu'un prêt à taux fixe est de l'ordre de 3%.

La pression des prix à Vienne va se poursuivre. Cependant, un ralentissement de cette tendance avec des hausses modestes en 2016 devrait intervenir. Le marché immobilier de la capitale conserve en effet son attrait grâce à des prix moyens inférieurs à beaucoup d'autres capitales européennes similaires et son environnement rassurant. Vienne est unique avec 40% d'acquéreurs étrangers. Ce flux d'acheteurs devrait se maintenir. Les réformes fiscales prévues en 2016 auront un impact positif sur le pouvoir d'achat des ménages, mais potentiellement un effet négatif sur les acheteurs et les promoteurs immobiliers à cause d'une augmentation de 25% à 30% de la taxe sur les plus-values.

En résumé, le marché du logement autrichien devrait rester relativement stable sur l'année à venir, marqué par un ralentissement de son rythme de croissance.

L'AUTRICHE EN BREF

Population	8,6 millions
Capitale	Vienne
PIB par habitant	39 380 €
Taux de propriétaires	58%
Chômage	5,9%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	+5,4%

VENTES DE LOGEMENTS

-0,2%

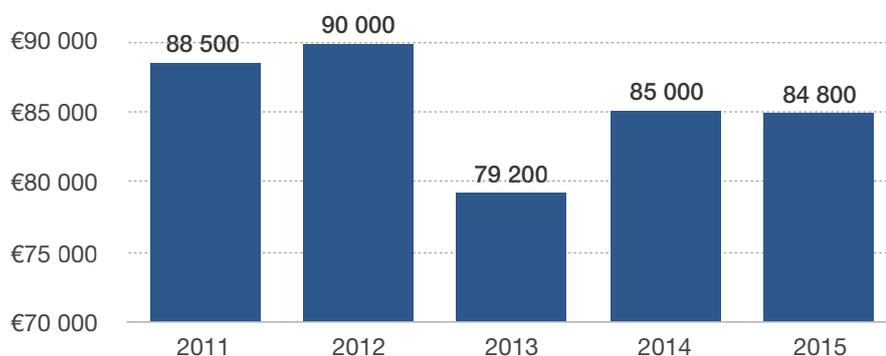
PRIX DANS LA CAPITALE

-0,1%

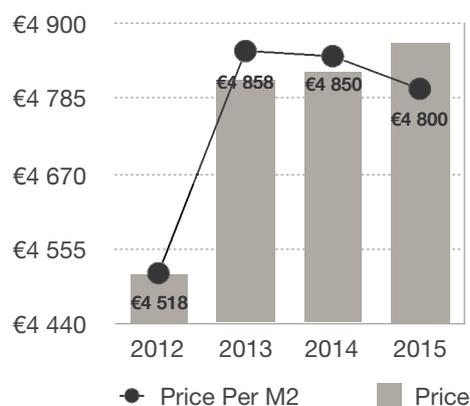
PRIX AU NIVEAU NATIONAL

+0%

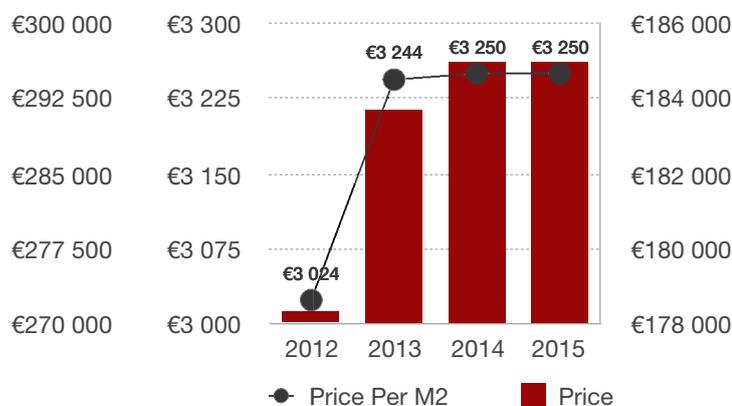
Volume de transactions en Autriche



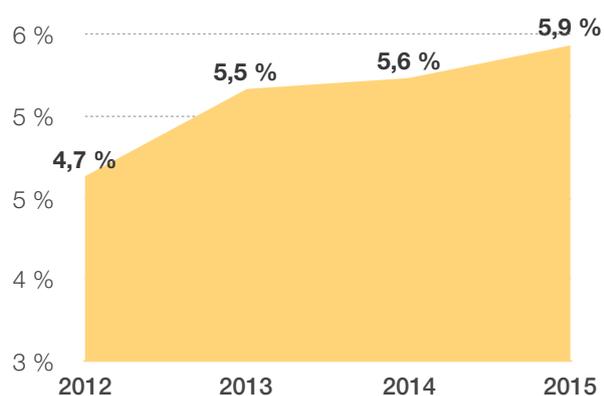
Prix moyen dans la capitale



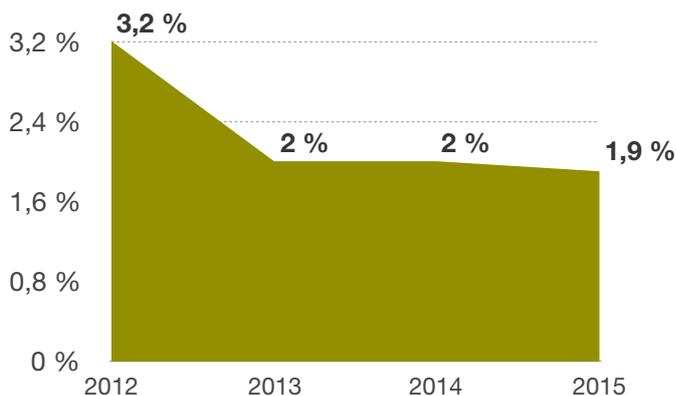
Prix moyen national



Taux de chômage



Taux de crédit immobilier





ERA BELGIQUE

Le marché belge a reculé durant la crise économique mondiale, mais les ajustements à la baisse restent cependant modestes. De plus les taux de crédit immobilier qui demeurent actuellement attractifs, conforte le sentiment selon lequel l'investissement immobilier est un bon choix financier pour les Belges.

Les acheteurs se trouvent pourtant confrontés à divers défis, d'autant que les politiques récentes des banques imposent des conditions plus rigoureuses. Ces nouvelles exigences rendent difficiles pour certains acheteurs l'accès à un prêt dans la mesure où un revenu plus élevé est exigé. On dit que les Belges naissent « avec une brique dans l'estomac ». L'achat immobilier est une longue tradition dans de nombreuses familles. Depuis des générations les parents encouragent, - parfois en les aidant financièrement -, leurs enfants à investir dans un logement afin de ne pas payer de loyer et de réaliser un investissement sécurisé de long terme.

Parmi les autres facteurs allant dans le sens d'une vision positive du marché immobilier, on notera : un secteur locatif privé en croissance, le sentiment qu'un achat immobilier est une meilleure alternative face aux faibles

rendements offerts par les livrets d'épargne, le désir d'éviter le risque et la volatilité du marché boursier ainsi qu'un environnement fiscal toujours favorable. La récente régionalisation de la politique fiscale immobilière n'a pas réduit les avantages financiers offerts par le gouvernement, mais il a limité le nombre de personnes bénéficiant d'aides. L'impact de ces réformes est toutefois en partie compensé par le maintien de faibles taux d'intérêt. En outre, les transactions immobilières sont devenues plus complexes. Les acheteurs et les vendeurs sont confrontés à de nombreuses obligations telles que des attestations cadastrales, des contrôles énergétiques, les contraintes en termes d'isolation, une évaluation des risques d'inondation, etc. Cela représente clairement une opportunité pour les agences immobilières professionnelles d'augmenter leur part de marché dans la mesure où elles sont en mesure d'apporter leur expertise et une valeur ajoutée au client. Globalement, 2014 a affiché un volume exceptionnellement élevé de ventes de biens car les ménages ont anticipé le changement législatif au 1er janvier 2015 du traitement fiscal des prêts immobiliers.

LA BELGIQUE EN BREF

- Le logement résidentiel en Belgique bénéficie de fondamentaux sains
- La Belgique a connu une croissance des prix au niveau national régulière de 2 à 3% par an au cours des 7 dernières années, malgré la crise mondiale, et sans surproduction ou niveau excessif d'endettement
- Ces éléments, couplés à des politiques de prêt immobilier moins restrictives que dans d'autres pays européens, apportent une stabilité au marché et facilitent l'accessibilité à la propriété aux acheteurs

La progression des prix en 2015 a cependant été plus forte que prévu pour le marché résidentiel milieu de gamme, avec une hausse de 14% dans la capitale contre seulement 1% au niveau national. L'évolution dans les années à venir du prix médian des logements devrait rester plus stable (1% à 3%), voire avec un potentiel d'augmentation modéré (+ 5%) car l'inflation ne devrait pas fortement augmenter. L'investissement dans l'immobilier belge comporte donc un risque très limité. Les propriétés haut de gamme ont cependant tendance à être plus exposées aux variations de prix et restent difficiles à vendre dans le contexte actuel. Les vendeurs ne sont généralement pas encore convaincus de la valeur en baisse ou stabilisée de leurs biens et spéculent sur un rebond du marché afin d'éviter une perte sur leur investissement. Le marché belge est en mesure de résister à toute augmentation de taux notables en raison de la forte solvabilité du consommateur moyen belge, résultant d'un taux d'épargne élevé et d'un faible endettement.

Bien que les politiciens débattent aujourd'hui d'une augmentation de la fiscalité sur l'immobilier, les résidences principales ne seront très probablement pas affectées, car l'impact

fiscal est déjà important sur ces transactions. Les revenus locatifs peuvent cependant être exposés à une augmentation des impôts dans l'avenir. Enfin, le marché de la location est en croissance. Parmi les facteurs soutenant cette tendance, on notera, une nouvelle politique des banques qui empêche ou retarde les potentiels propriétaires dans l'obtention d'un premier prêt et, le manque de ressources financières de ceux qui ne peuvent tout simplement pas acheter.

Quant aux perspectives pour 2016, les prix des logements au niveau national devraient rester stables grâce à des taux de crédit attrayants qui encouragent une mobilité ascendante vers des propriétés plus chères. Ces taux historiquement bas devraient rester favorables et stables. Les prix et les transactions à l'échelle nationale devraient maintenir le même cap, avec de modestes changements. Les prix actuellement bas de l'énergie favorisent une tendance à l'investissement dans des propriétés plus grandes et plus anciennes. Les prix des logements dans la capitale devraient bénéficier d'une poursuite de la tendance à la hausse en raison d'une forte demande.

LA BELGIQUE EN BREF

Population	10,8 millions
Capitale	Bruxelles
PIB par habitant	43 048 €
Taux de propriétaires	72%
Chômage	7,9%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	+7,1%

VENTES DE
LOGEMENTS

+2%

PRIX DANS
LA CAPITALE

+14%

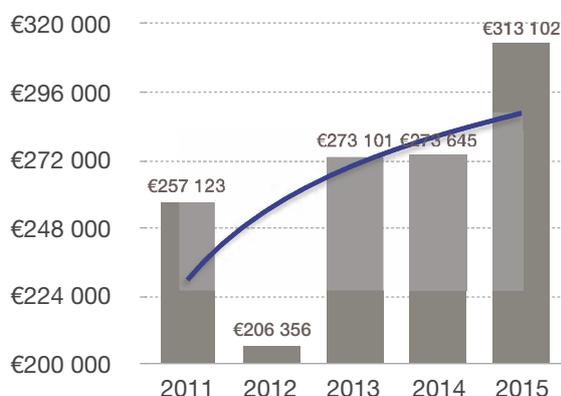
PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

+1%

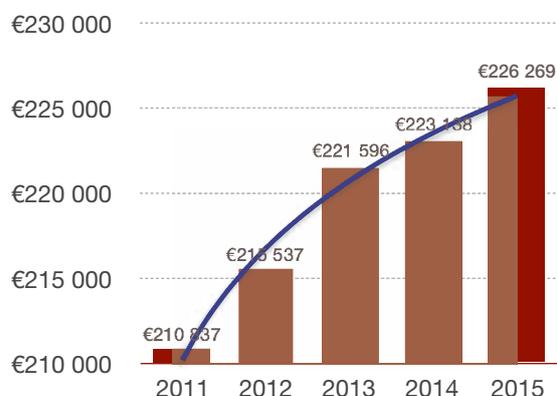
Volume de transactions en Belgique



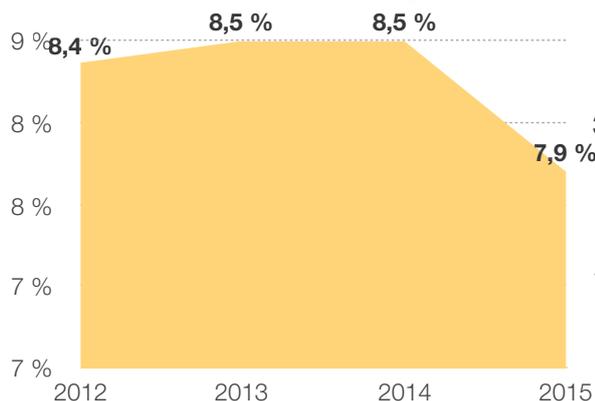
Prix moyen dans la capitale



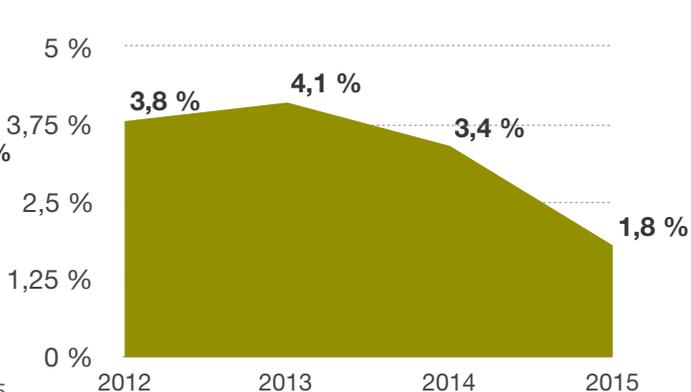
Prix moyen national

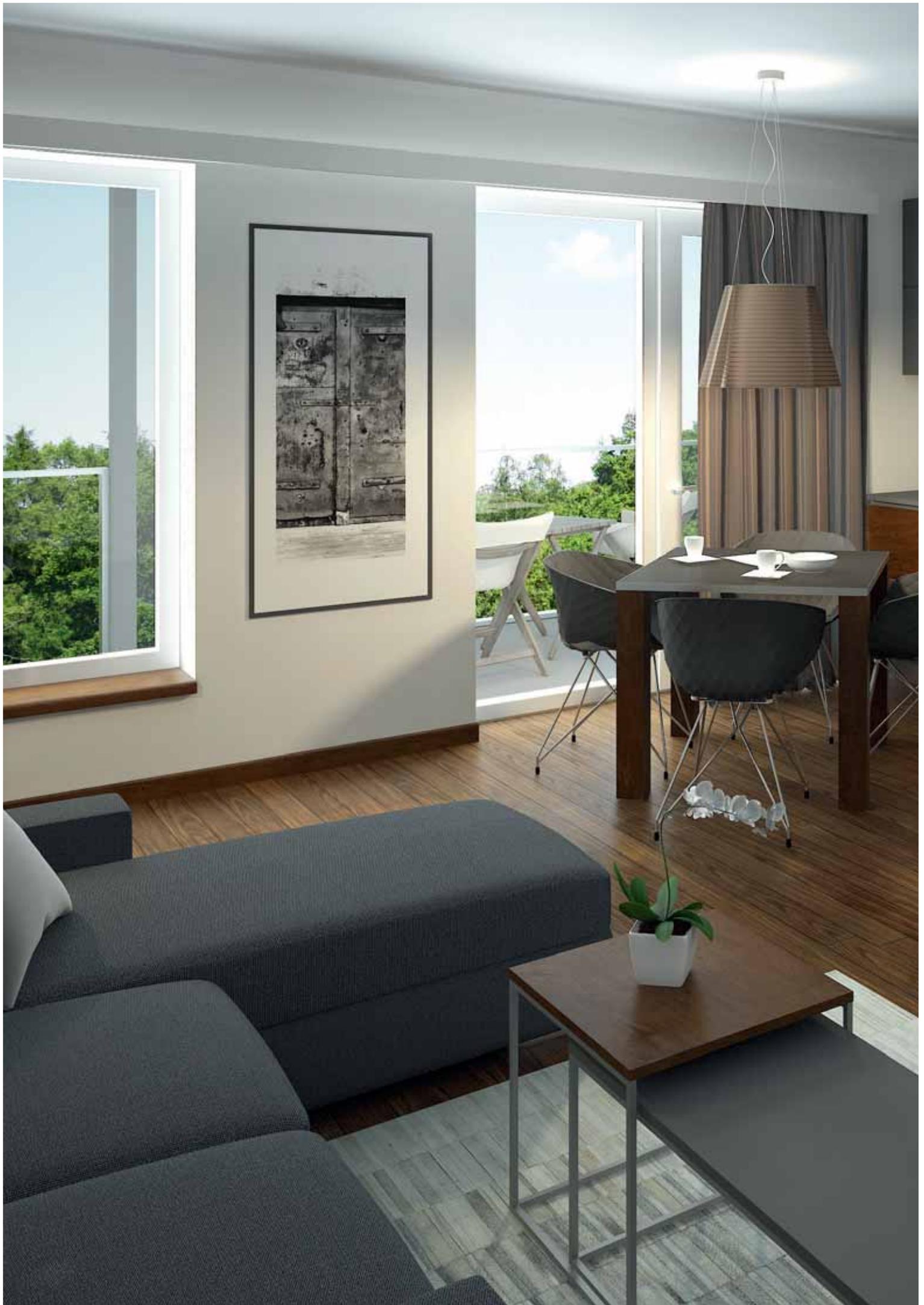


Taux de chômage



Taux de crédit immobilier







ERA BULGARIE



Le marché du logement en Bulgarie est en pleine reprise, les acheteurs revenant à l'achat dans les grands centres urbains. Un regain de confiance dans l'économie, et plus particulièrement dans le secteur résidentiel, a débouché en 2015 sur l'année la plus dynamique jamais vue sur le marché immobilier depuis la crise mondiale de 2008. Des prix plus accessibles, combinés à des conditions de crédit plus favorables, devraient tirer les volumes de transactions vers le haut et l'augmentation des prix des logements devrait se poursuivre jusqu'à la fin 2016.

En 2015, les prix des logements restaient néanmoins environ 35-40% en dessous des valeurs maximales, ce qui laisse penser que des opportunités existent sur le marché résidentiel. Les propriétés de luxe bulgares sont plus abordables que jamais : les prix de ces maisons s'échelonnent entre 1 et 7 millions d'euros. La zone littorale de la mer Noire, très populaire, attire de nombreux étrangers qui souhaitent acquérir une propriété en bord de mer. Ces riches investisseurs recherchent des ensembles résidentiels sécurisés avec piscine à proximité de la côte. En 2015, les ventes de logements ont augmenté de 5,7% sur un an. Le marché bulgare est globalement en amélioration, le chômage ayant atteint son niveau le plus bas depuis plusieurs années à environ 9,1% alors que le PIB était en hausse de 3%: cette amélioration générale de la conjoncture économique devrait d'ailleurs continuer de stimuler l'immobilier résidentiel.

Le marché le plus important se trouve dans la capitale de Sofia et ses environs immédiats, où plus de 30% des ventes totales sont réalisées, suivi par les villes de Varna (5%) et Burgas (3%). Les quatre principales villes bulgares représentent 80% des ventes totales.

Les investisseurs étrangers continuent de jouer un rôle important sur ce marché du logement. On estime que 30% des acheteurs étrangers sont anglais, et 20% d'origine russes. La demande actuelle se concentre sur les appartements dans les centres-villes et les maisons en périphérie, ainsi qu'à proximité des plages et des stations de ski à la mode. Les primo-accédants ont tendance à acheter en centre-ville uniquement à des fins d'investissement. Tant que les taux d'intérêt restent favorables et que la conjoncture continue de s'améliorer, cette tendance devrait persister.

Les taux de crédit ont connu une baisse depuis 2014. À l'heure actuelle, un prêt à long terme à taux fixe peut être négocié autour de 6%. Mais si ce taux est plus élevé que sur la plupart des pays d'Europe occidentale, c'est un niveau historiquement bas pour ce marché. Les ratios de prêt/valeur du bien se situent généralement à 70/80%. Le contexte économique général s'améliore, avec un taux de chômage au plus bas depuis plusieurs années, à environ 9,1%, et un PIB en hausse de 3%; Le secteur du logement devrait ainsi poursuivre une reprise modeste mais soutenue.

Le marché résidentiel bulgare devrait rester dynamique. La demande de logements va probablement demeurer soutenue en 2016. Les taux d'intérêt vont continuer de baisser, encourageant davantage les acheteurs à entrer sur le marché. Les prix des logements devraient profiter de la persistance d'une tendance à la hausse après des années de prix déprimés. Pour 2016, une croissance de l'offre de logements neufs est également anticipée.

LA BULGARIE EN BREF

Population	7,2 millions
Capitale	Sofia
PIB par habitant	6 136 €
Taux de propriétaires	86%
Chômage	9,1%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-14,2%

VENTES DE LOGEMENTS

+5,7%

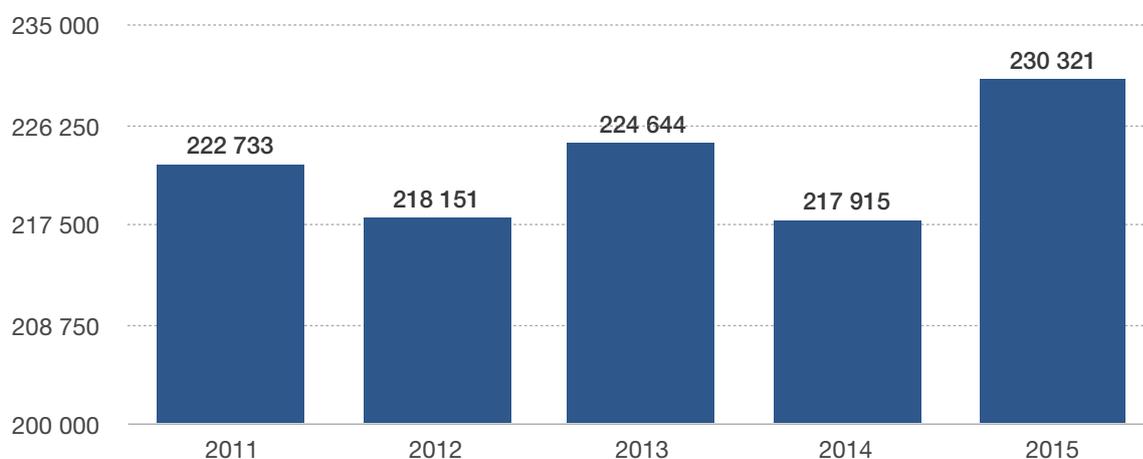
PRIX DANS LA CAPITALE

+2,4%

PRIX AU NIVEAU NATIONAL

+2%

Volume de transactions en Bulgarie



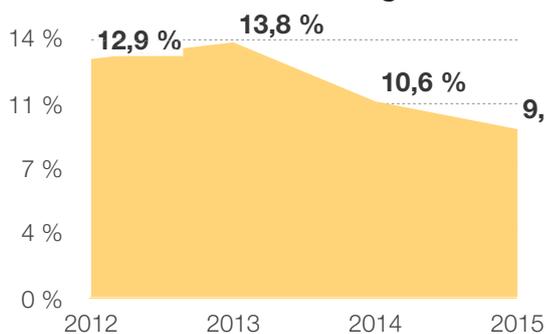
Prix moyen dans la capitale



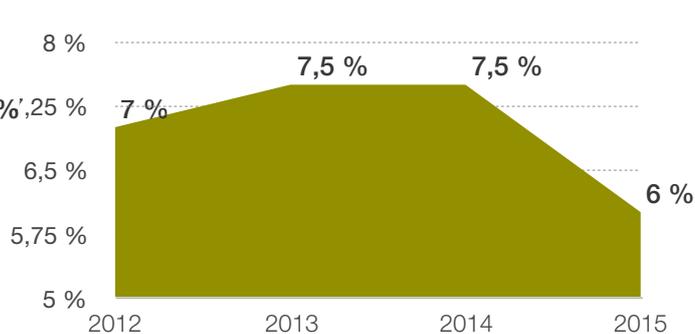
Prix moyen national



Taux de chômage



Taux de crédit immobilier





ERA CHYPRE



Historiquement, ce pays de 1,2 million d'habitants est divisé en deux régions, une région turque au nord, et une région grecque au sud. Ces régions affichent des dynamiques très différentes. Le sud bénéficie des avantages d'un membre de l'Union européenne, et est connue depuis longtemps comme un lieu de vacances populaire en particulier pour les touristes britanniques. La Chypre du Nord est, quant à elle, un paradis des investisseurs avec des prix des logements très abordables. Des discussions approfondies sont actuellement en cours au sein des Nations Unies dans le but de réunifier le pays. Ces pourparlers ont suscité un boom immobilier dans le nord, où les prix sont presque 50% plus bas que dans le sud. Tous les indicateurs pointent vers une future hausse des prix des logements dans le nord liée à la potentielle réunification de l'île. La Chypre du Nord offre clairement un grand potentiel pour l'investisseur.

Dans la partie sud de Chypre les volumes de transactions sont en hausse : après environ 5.000 ventes signées en 2015 cette tendance se poursuit en 2016. Toutefois, les volumes restent loin des pics atteints en 2007 avec plus de 21.000 transactions signées, soit encore 75% en dessous de ces plus hauts niveaux. Les ventes

de février 2016 comparées à février 2015 dans toutes les régions affichaient une augmentation des transactions, les ventes à Larnaca et Limassol progressaient respectivement de 84% et de 16%; tandis que celles de Paphos, Nicosie et Famagouste reculaient de 21%, 14% et 5%. Dans le sud de Chypre, les acheteurs étrangers représentent environ 27% de la clientèle, les transactions ont augmenté de 13% en glissement annuel en 2015 comparé à 2014.

Le faible coût de la vie dans le nord couplé à un important potentiel de croissance rendent l'investissement dans le marché du logement attrayant. Le nord est avant tout un marché au comptant pour l'instant, le crédit immobilier n'y étant pas encore bien développé. Les investisseurs étrangers sont les bienvenus, mais les acheteurs doivent conserver à l'esprit ces modalités d'investissement. L'accès est facile à Chypre via ses deux aéroports internationaux (Aéroport international de Chypre-Ercan dans le nord), et il n'y a pas d'obligation d'obtenir un visa.

Le secteur résidentiel au nord et au sud de Chypre est soutenu par la baisse des taux des crédits bancaires et des procédures simplifiées pour l'octroi des prêts. A cela s'ajoute, une amélioration

CHYPRE EN BREF

Population	1,2 millions
Capitale	Nicosie
PIB par habitant	24 722 €
Taux de propriétaires	74%
Chômage	15,3%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-5%

VENTES DE LOGEMENTS

+21%

PRIX DANS LA CAPITALE

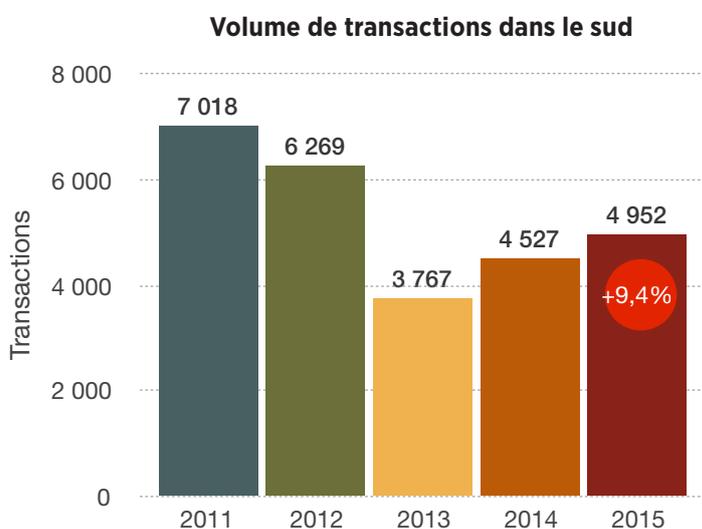
1 474€
AU M²

PRIX AU NIVEAU NATIONAL

+5,2%

du climat économique et la confiance des consommateurs. Les acheteurs étrangers sont de retour, principalement sur le segment haut de gamme. Ce marché résidentiel se stabilise, mais il a encore beaucoup de potentiel avant de retrouver des niveaux post-crise.

Pour l'instant, des statistiques sur la Chypre du Nord sont difficiles à obtenir, car le marché est en train d'émerger depuis ces dernières années.



Profil du marché de la Chypre du Nord

Prix moyen national d'un logement	81 000 €
Evolution 2014 / 2015 (en année glissante)	+5,2%
Prix moyen dans la capitale (en m ²)	1 290 €
Prix moyen national (en m ²)	810 €
Tendance des prix	Hausse
Taux de crédit immobilier moyen	13,2 %
Délai de vente	100 jours

Sources: ERA Cyprus; Cypriot Department of Lands & Surveys.



ERA RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

2015 s'est avérée la meilleure année pour le marché immobilier tchèque depuis la crise financière mondiale. Les prix des appartements ont ainsi augmenté de 6% et le volume total des ventes immobilières a progressé de 15%.

Les transactions dans les secteurs de l'immobilier commercial et industriel ont bondi de 70% et l'immobilier résidentiel a également connu sa plus forte croissance sur ces dernières années avec un volume des ventes en hausse de 30%. Les marchés les plus importants sont Prague et Brno et quelques autres grands centres urbains. Il n'est donc pas surprenant qu'un récent sondage ait indiqué que 70% des Tchèques perçoivent l'immobilier comme leur investissement préféré.

Il semble que le marché soit prêt à entrer dans une phase de reprise soutenue. L'intérêt accru des acheteurs est soutenu par une perception positive de l'économie tchèque. Un fait avéré par la croissance du PIB qui devrait dépasser 4,5% cette année, son niveau le plus élevé depuis 2007. Parmi les autres éléments importants favorisant aujourd'hui l'achat d'une résidence on peut noter :

- Des taux du crédit immobilier qui restent faibles.
- Un ratio de prêt par rapport au salaire moyen se situant à un plus bas niveau historique.

- Parmi les développements économiques positifs : une augmentation des salaires réels et une baisse du chômage.
- Une hausse modérée, mais régulière des prix résidentiels.
- Une augmentation des taux de retour sur l'investissement résidentiel (appartements) qui renforce l'appétit des investisseurs.

La poursuite de la privatisation des appartements coopératifs constitue un autre facteur soutenant l'augmentation des transactions. Ce statut de propriété simplifiée pour ces anciens logements coopératifs facilite l'obtention d'un financement, générant ainsi un plus grand intérêt de la plupart des acheteurs, un taux de rotation plus élevé et une pression à la hausse sur les prix.

La croissance est également tirée par les promoteurs, qui ont progressivement remis en route des projets laissés en suspens. Si les promoteurs, comme les banquiers, font preuve d'un optimisme prudent, cela est compensé par un désir d'apprendre du passé.

LA RÉPUBLIQUE TCHÈQUE EN BREF

Population	10,5 millions
Capitale	Prague
PIB par habitant	17 754 €
Taux de propriétaires	80%
Chômage	6,2%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-12,7%

VENTES DE
LOGEMENTS

+2%

PRIX DANS
LA CAPITALE

+2,5%

PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

+1,5%

Tendances 2016

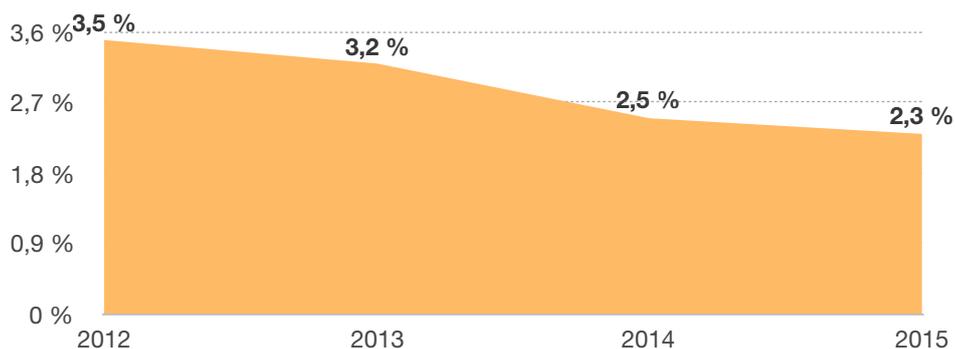
Les acheteurs sont de retour dans les centres-villes, une tendance qui a commencé au deuxième semestre 2014 et s'est poursuivie en 2015 tirant les prix vers le haut. Le prix moyen des appartements vendus à Prague a augmenté de 8 % en glissement annuel au premier trimestre 2016. Le prix moyen des appartements par m² dans la capitale au premier trimestre 2016 a atteint un nouveau record de 60 517 couronnes tchèques, soit environ 2.239 €/m². L'ajustement des prix au cours des dernières années a de nouveau rendu les centres villes attractifs, les acquéreurs cherchant à vivre près de leur travail, des écoles et des divertissements plutôt que dans des propriétés lourdes à entretenir et plus grandes à la périphérie des villes.

Aujourd'hui les prix sont plus intéressants sur les plus grands appartements dans les zones les plus prisées. Cette tendance se traduit par des délais de vente plus courts dans les centres villes. En revanche, les maisons de ville et celles situées dans les zones résidentielles satellites peuvent afficher des délais de vente plus

longs en raison d'un déséquilibre entre offre et demande. D'autant que le délai nécessaire pour trouver des acheteurs solvables s'allonge. Les prix des logements devraient continuer à augmenter cette année, pour dépasser +6% sur l'ensemble de 2016. Les signatures de ventes devraient continuer sur leur lancée à un rythme soutenu. En règle générale, les ventes de logements annuelles varient à l'échelle nationale entre € 100.000 et au maximum 135.000 €. Une attention particulière est prêtée à l'économie allemande : c'est le plus important partenaire commercial et la santé de l'économie tchèque, pour l'instant, lui est intrinsèquement liée.

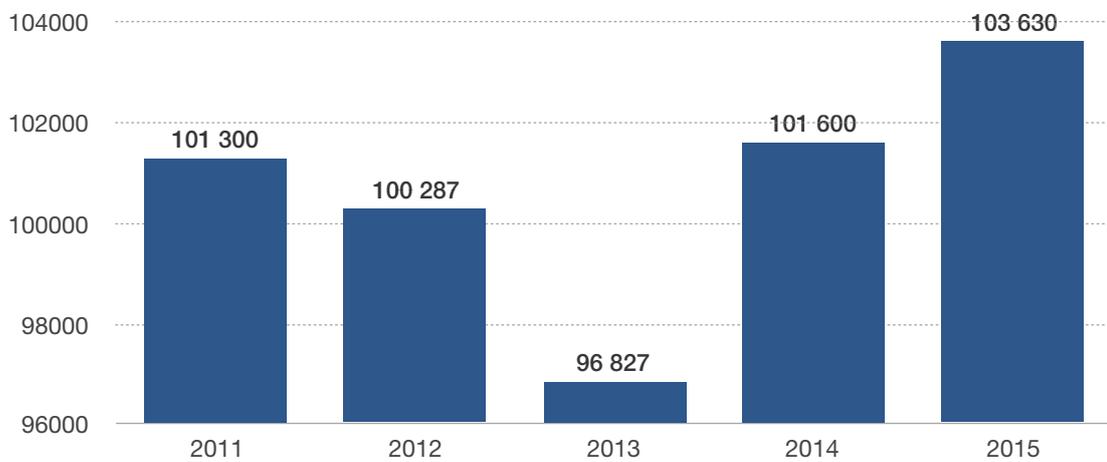
Le taux de crédit moyen en République tchèque a atteint de nouveaux plateaux record en 2016. En mars 2016, il atteignait 1,97 %, contre 2,02 % le mois précédent. Les acheteurs disposant d'un revenu suffisant pour obtenir un prêt peuvent obtenir un ratio d'emprunt à taux fixe allant jusqu'à 85 % sur une période plus longue et peuvent trouver aujourd'hui un crédit à 1,9 %.

Taux de crédit immobilier

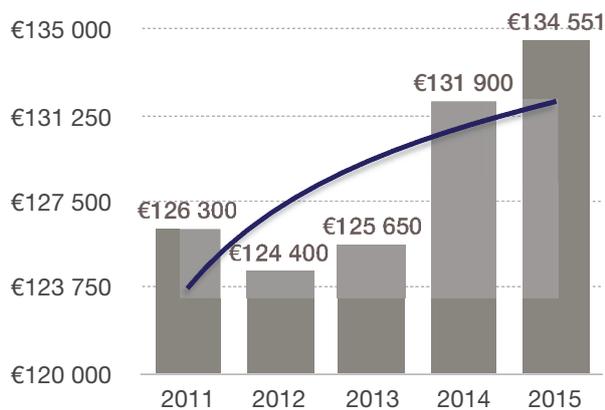




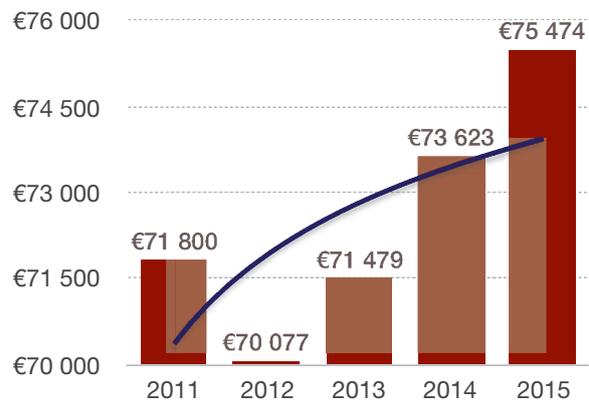
Volume de transactions en République Tchèque



Prix moyen dans la capitale



Prix moyen national







ERA FRANCE

Le marché résidentiel français est très varié avec des différences régionales importantes et des tendances contrastées. Certaines régions attirent davantage les acheteurs que les vendeurs et les prix des logements affichent d'importants contrastes en fonction de leur localisation. Globalement 2015 a été une année particulièrement robuste en ce qui concerne le nombre de transactions signées qui a augmenté dans toutes les régions. Les prix des logements se sont inscrits en moyenne dans une tendance relativement stable. Les taux de crédit immobilier ont atteint des niveaux historiquement favorables, alors que les critères d'octroi des prêts sont devenus plus restrictifs. Les indicateurs de confiance des consommateurs ont progressé sur l'année (+ 6%) offrant ainsi un environnement favorable à l'investissement sur le marché résidentiel.

809.000 transactions ont été enregistrées en 2015, soit une hausse de 16,6% par rapport à l'année précédente, où 694.000 biens avaient été vendus, hors logements neufs (INSEE). C'est un seuil important, puisqu'il marque le retour aux plus hauts des ventes de logements connus en 2005. Les régions bénéficiant de la plus forte augmentation des ventes sont la Bretagne +19,7%, l'Aquitaine +18,3%, le Centre, la Basse-Normandie et Rhône-Alpes avec des progressions allant de 17 à 18 %. La Corse affiche quant à elle la plus faible hausse avec + 4,8%. Les transactions à Paris ont affiché une augmentation remarquable de 49% (pour la période septembre-novembre 2015 en année glissante, selon

les statistiques des Notaires de Paris). Les prix de vente au niveau national n'ont progressé que de 0,6%. Les prix des logements en région parisienne ont cependant diminué d'environ 1,7%, selon les Notaires de France.

Si l'on considère l'évolution des prix en année glissante en 2015 dans Paris intra-muros, la ville française la plus densément peuplée, les prix ont progressé modestement de 0,04% atteignant une moyenne de 8.413 €/m². La transaction la plus chère a été réalisée dans le 8^{ème} arrondissement sur les Champs Élysées à 13.990 €/m² et la moins chère dans le 19^{ème} Arrondissement à 6.000 €/m², ce qui représente un écart de prix de 7.000 €/m² ! Sur les trois dernières années, le prix moyen par mètre carré à Paris a baissé de 550 €/m². Néanmoins, certains arrondissements - les 1^{er}, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e arrondissements - conservent des prix moyens supérieurs à 10.000 €/m².

En revanche, d'autres importantes villes françaises telles que Lyon, Bordeaux, Lille ou Ajaccio affichent des prix beaucoup plus bas de l'ordre de 3.000 €/m²; tandis qu'à Poitiers, Clermont-Ferrand et Limoges ils sont, en moyenne, à moins de 2.000 €/m². Ces chiffres mettent en évidence d'importantes disparités régionales des prix de l'immobilier en France.

Globalement la faible hausse des prix en France crée une dynamique qui va encourager les investisseurs

LA FRANCE EN BREF

Population	66 millions
Capitale	Paris
PIB par habitant	38 848 €
Taux de propriétaires	57,7%
Chômage	10,2%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-1%

VENTES DE
LOGEMENTS

+16,6%

PRIX DANS
LA CAPITALE

+0,4%

PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

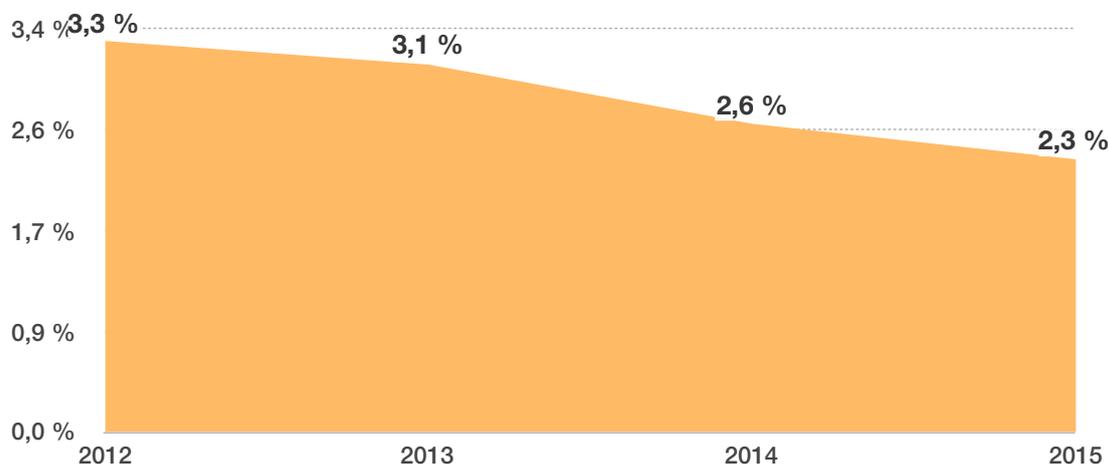
+0,6%

étrangers à revenir en plus grand nombre et devrait également pousser les indécis à investir. Ces facteurs sont de nature à continuer à entretenir le volume de transactions en 2016.

Aujourd'hui, les acheteurs non-résidents en France représentent environ 1,4% du total des ventes de logements, en baisse par rapport au pic de 2,8% en 2006-2007. La part la plus importantes de transactions réalisées avec des étrangers concernent une clientèle originaires à 32,6% de Grande-Bretagne, suivie de l'Italie (15,3%) et de la Belgique (11,1%) Ces 3 pays regroupent ainsi 60% des ventes aux non-résidents. En région parisienne, les acheteurs étrangers pèsent environ 1% des ventes totales; les Italiens représentant la plus grande proportion des investisseurs étrangers. Les Britanniques sont les acheteurs étrangers les plus importants dans le sud et le sud-est de la France.

Les taux de crédit immobilier en France restent très abordables pour les acheteurs qualifiés. Un prêt à long terme à taux fixe peut être obtenu à un taux de 2,3% si l'on remplit les critères exigés. Les taux d'intérêt étaient orientés à la baisse au cours de la première moitié de l'année, atteignant un plancher passer à 1,88% (sur 10 ans) en mai 2015. Cependant, une légère hausse des taux a été observée sur la deuxième moitié de l'année. Quoi qu'il en soit, ces taux restent à des niveaux historiquement faibles. Les plus récentes statistiques de 2015 de la Fédération hypothécaire européenne indiquent que les montants des nouveaux prêts au logement ont augmenté de 27% au 3e trimestre 2015 par rapport au 2e trimestre et de 42,2% au 3e trimestre 2015 par rapport à l'année précédente. Cette reprise du crédit est attribuée à un retour significatif des ménages primo-accédants aux revenus moyens, voire faibles, avec un apport limité.

Taux de crédit immobilier



LA FRANCE EN BREF

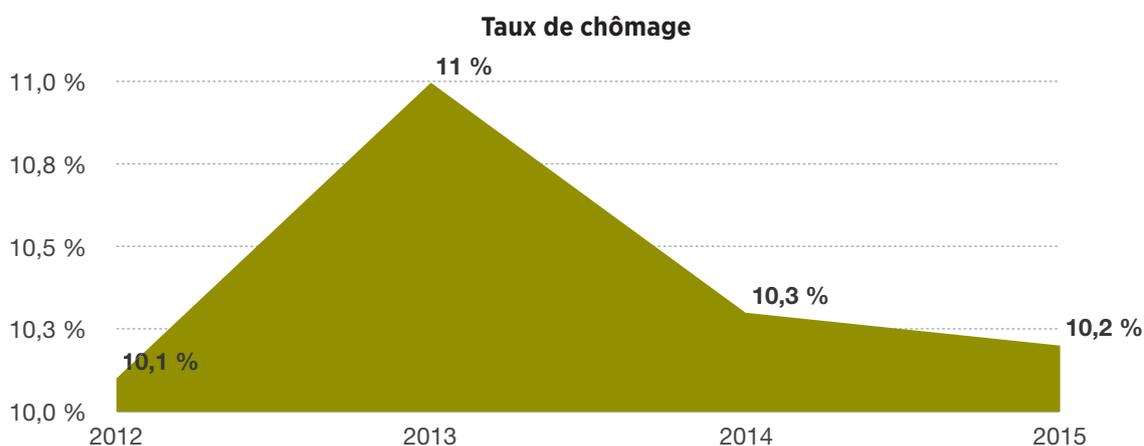
- Les volumes des transactions dans l'immobilier résidentiel ont progressé à un plus haut niveau depuis 5 ans alors que durant les 3 précédentes années le marché était resté atone.
- Les prix progressent légèrement à la fois dans la capitale et au niveau national.
- Le marché français a remarquablement bien résisté au fil des ans : 2015 a confirmé une solide reprise après une période de ralentissement modéré.

Enfin, d'importantes modifications législatives concernant l'immobilier en France ont un effet sur les achats, comme la loi « ALUR » signée en 2014 et mise en œuvre au cours des 2 dernières années. Cette nouvelle législation vise à améliorer la transparence entre les acheteurs et les locataires. En raison de sa nature complexe, elle a débouché sur davantage de confusions chez les agents immobiliers et les clients. Par ailleurs, elle allonge les délais de signature des contrats et alourdit le processus de transaction. La nouvelle loi couvre notamment l'encadrement des loyers à Paris, et des nouveaux contrats de location type. D'autres programmes sur le marché sont éligibles au PTZ révisé en janvier 2016 ou «Prêt à Taux Zéro» destinées aux primo-accédants dont le revenu ne dépasse pas un certain seuil. L'achat peut porter sur un bien ancien à rénover, ou un logement neuf. La réglementation immobilière est en constante

évolution en France, les courtiers doivent donc en être particulièrement conscients et s'adapter rapidement afin de s'assurer que les clients sont bien informés de leurs droits et de leurs avantages.

Quant à l'avenir, les disparités du marché vont persister, avec des écarts prononcés : les grandes villes sont plus stables alors que des tendances à la baisse sont observées en province. Pour autant, 2016 devrait permettre une croissance régulière et modeste du nombre des transactions.. Les prix devraient poursuivre leur reprise progressive de l'ordre de 1% à 3% au niveau national. Les taux de crédit immobilier, toujours abordables, devraient continuer de jouer un rôle primordial sur le marché du logement, et devraient rester à des niveaux très attractifs, surtout depuis la décision de la BCE de maintenir ses taux directeurs bas.

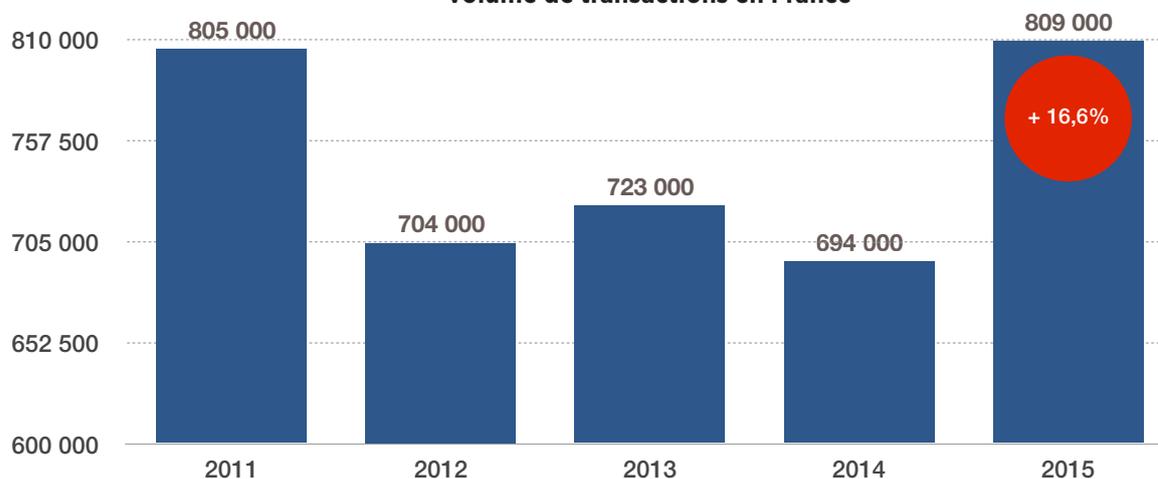
Sources: ERA France, INSEE, FNAIM, Notaires de Paris-Ile-de-France, Notaires de France



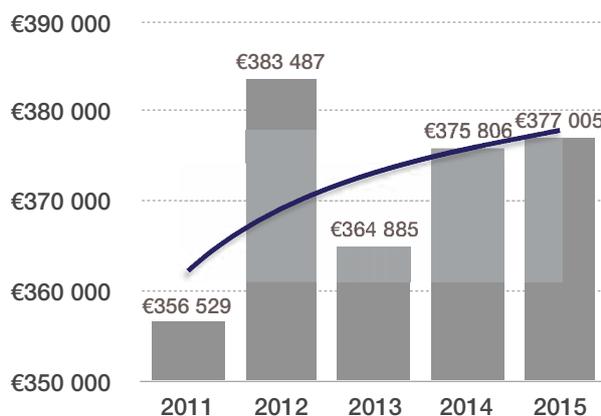
LA FRANCE EN BREF

- Un certain nombre de réformes législatives concernant l'immobilier ont été mises en place pour répondre à l'évolution des besoins en termes de logement. Mais, en dépit de bonnes intentions, elles ont surtout rendu plus complexe le processus d'achat aussi bien pour les acquéreurs, que pour les vendeurs et les agents immobiliers.
- Les acheteurs étrangers les plus importants en France sont les Britanniques et les Belges représentant plus de + 40% du total des transactions des non-résidents, bien que ces achats ne représentent que 1% du total des ventes en 2015.

Volume de transactions en France



Prix moyen dans la capitale



Prix moyen national





ERA ALLEMAGNE

Le marché résidentiel allemand constitue une des exceptions en Europe ayant bénéficié d'une augmentation annuelle modeste, mais régulière, du prix des logements de l'ordre de 1% à 2% au cours de la dernière décennie. L'économie est robuste : le PIB est en croissance (+ 1,8% en 2015; + 1,9% en 2016), et la richesse des ménages est en hausse. Grâce à de solides lois protégeant les locataires et un taux de propriétaires de 52%, un des plus bas d'Europe, ce marché est très équilibré. Ces facteurs contribuent à la persistance d'une grande stabilité du secteur résidentiel, qui affiche de faibles fluctuations. Les zones les plus sûres en termes d'investissement dans le résidentiel restent les centres villes allemands car ils ont tendance à être immunisés des fluctuations cycliques du marché.

Les métropoles les plus dynamiques sont Munich, Francfort, Hambourg, Düsseldorf, Cologne et Stuttgart, mais également les villes universitaires ayant d'importantes populations d'étudiants telles que Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe, Konstanz, Munster et Oldenbourg. Parmi les principaux facteurs de soutien de l'immobilier résidentiel, on note des tensions entre l'offre et la demande, des taux du crédit abordables, un faible taux de chômage, des salaires en hausse et de faibles rendements pour les autres supports d'investissement. De nombreux ménages préfèrent vivre dans les centres-villes où le nombre d'habitants est en constante augmentation depuis des années, ce qui a entraîné une relative pénurie d'offres et une hausse des prix.

En Allemagne Les prix des biens dans les secteurs recherchés ont affiché une croissance à 2 chiffres dans des villes comme Stuttgart, Düsseldorf ou Cologne. Dans d'autres grands centres tels que Munich, on observe une augmentation de 9,1%, contre 9,3% l'année dernière (avec un prix moyen/m² 5.770 €); Francfort + 2,3% (prix moyen/m² 3.990 €) et Hambourg + 6,1% (prix moyen/m² 3.790 €). Il est clair qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour conserver des prix abordables permettant

l'accessibilité à la propriété dans ces centres urbains. Les investissements dans la construction neuve ont augmenté de 2,6% sur la première moitié de 2015, mais ils étaient encore inférieurs au niveau de 2014 (+ 9,6%).

Le foncier disponible est plus rare aujourd'hui et les prix des parcelles sont en augmentation. Cela devrait très probablement déboucher sur des programmes résidentiels offrant des espaces de vie plus petits, une caractéristique qui s'alignerait de fait sur les tendances démographiques lourdes, telle que la croissance des ménages composés d'une seule personne. Dans certains centres villes, ces ménages représentent jusqu'à 50% de la population. Les promoteurs peuvent également chercher à convertir de l'espace commercial en résidentiel : un projet de ce type est actuellement en cours à Düsseldorf. Actuellement, la demande sur le segment du luxe est en baisse, la demande la plus forte étant observée sur le milieu de gamme, voire le bas de gamme.

Les prix des logements devraient continuer à augmenter en 2016 et de nouveau en 2017. Les raisons ? Des niveaux adéquats d'immigration et une demande croissante sur l'immobilier résidentiel. Le secteur de la location sera moins dynamique tout comme le rendement pour ce type d'investissement. L'Est de l'Allemagne devrait poursuivre sa reprise : non seulement dans la capitale de Berlin, mais aussi dans les villes de Dresde, Leipzig, Rostock, Jena, Erfurt et Magdebourg, mais également les régions où le taux de chômage a reculé et qui bénéficient d'une augmentation du pouvoir d'achat. Berlin pourrait même s'approcher de la surchauffe. Même si de nombreux experts écartent cette possibilité car les prix de l'immobilier résidentiel à Berlin sont encore très modérés, non seulement par rapport à d'autres capitales européennes, mais aussi par rapport à d'autres métropoles allemandes. L'économie allemande devrait rester en bonne santé, avec une modeste croissance du PIB, en ligne avec la moyenne européenne de l'ordre de +1% à 2%.

L'ALLEMAGNE EN BREF

Population	80,2 millions
Capitale	Berlin
PIB par habitant	43 474 €
Taux de propriétaires	53%
Chômage	4,3%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-14%

VENTES DE LOGEMENTS

+8,4%

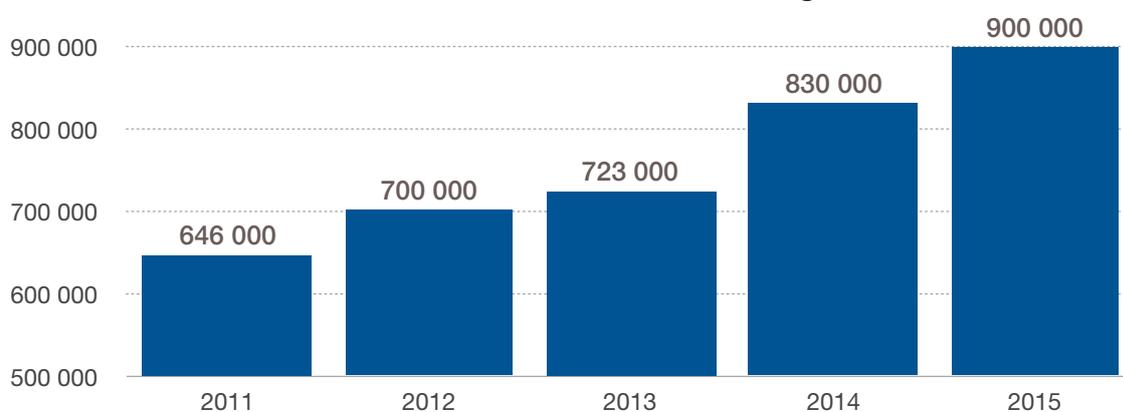
PRIX DANS LA CAPITALE

+12,5%

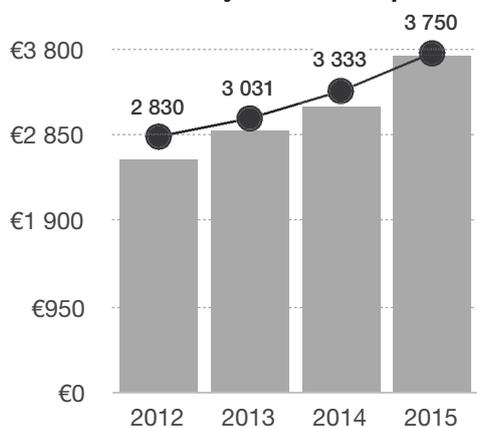
PRIX AU NIVEAU NATIONAL

-2,4%

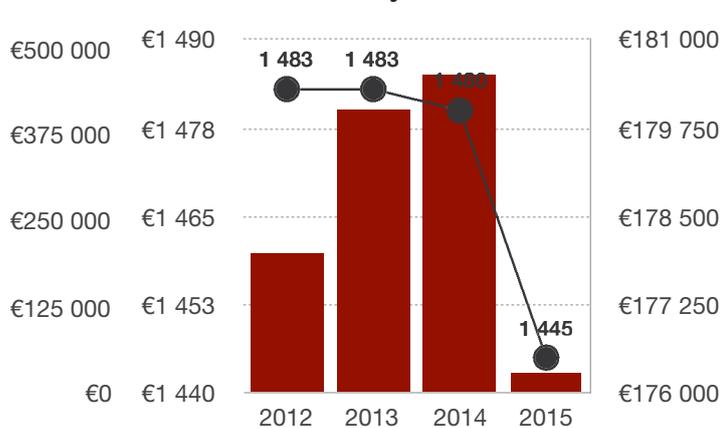
Volume de transactions en Allemagne



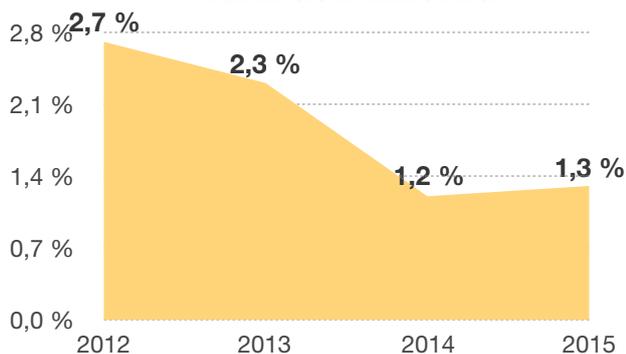
Prix moyen dans la capitale



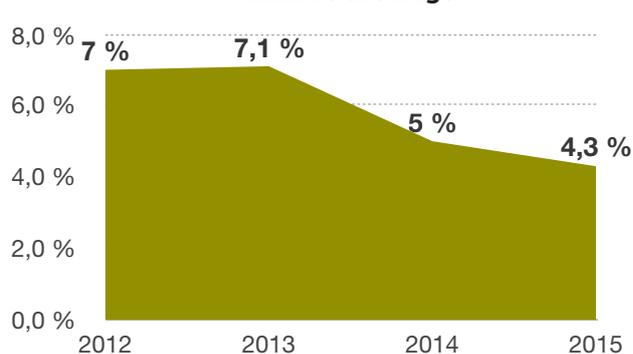
Prix moyen national



Taux du crédit immobilier



Taux de chômage





ERA LUXEMBOURG

Au Luxembourg, l'immobilier fait partie intégrante de la vie. En effet, les ménages investissent 60% de leurs actifs dans leur résidence principale et près de 30% dans l'immobilier au titre d'investissement. Le Luxembourgeois est deux fois plus riche que ses voisins européens grâce à ses actifs immobiliers de grande qualité. En vingt ans, le prix des logements au Luxembourg a quadruplé avec une augmentation annuelle de 8 à 10%. Les prix ont augmenté de 9,4% entre 2007 et 2011 alors que, dans la zone euro, ils n'ont augmenté que de 0,9%. Le prix moyen au mètre carré d'un appartement au niveau national est de 4.471 €/m², pour les appartements neufs le prix était de 5.589 €/m² en moyenne en 2015. L'augmentation de la demande va de pair avec la croissance de la population, aujourd'hui composée de 560.000 individus, et qui compte en moyenne 10 000 nouveaux habitants par an. De juillet 2013 à juin 2014, 10.698 ventes ont été enregistrées totalisant 4.666.890.343 €, soit un prix moyen de 436.240 €.

Les régions les plus actives et les plus chères sont les cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette. Dans le premier, le prix moyen des logements était de 825.015 € au quatrième trimestre 2015. Le prix moyen diminue sensiblement à mesure que l'on s'éloigne du centre de la capitale. Un point intéressant à noter concerne la petite taille du pays : le Luxembourg affiche une des surfaces moyennes de logements des plus élevées en Europe à 144 m² (deuxième rang après Chypre à 156 m²), contre une moyenne européenne d'environ 104 m².

Historiquement, le taux des commissions appliqué par les courtiers est de 3% hors TVA. Le défi actuel est le délai moyen de vente : 16 mois pour un appartement, 18 mois pour une maison. Ce qui est bien plus long que sur les autres marchés européens qui oscillent entre 90 et 180 jours. La raison principale: le prix demandé est 15 à 25% au-dessus du marché. Le Luxembourgeois est assez riche pour être en mesure de se permettre d'attendre (ce qui ne change rien, puisque de toute façon les prix baisseront finalement pour atteindre la valeur de marché). Les agents immobiliers ne remplissent toutefois pas leur fonction, lorsqu'ils acceptent ces prix irréalistes. L'ambition du réseau ERA Immobilier est de conseiller les clients et d'ajuster le plus rapidement possible le prix de leurs biens sur le marché plutôt que sur un prix de vente souhaité, mais infondé.

L'un des avantages de travailler avec ERA, une enseigne internationale, a trait à la composition de la population luxembourgeoise issue de différents pays. Depuis 2015, plus de 50% de la population n'est en effet pas originaire du Luxembourg. Plus de 80% des non-Luxembourgeois résident dans la capitale. Cette émigration est composée d'une population cosmopolite et diversifiée, comprenant des diplômés et des professionnels qualifiés qui gagnent de hauts revenus. Les Portugais sont la deuxième nation la plus représentée au Grand-Duché, suivie par l'Italie, la France, la Belgique et l'Allemagne.

LE LUXEMBOURG EN BREF

Population	563 000
Capitale	Luxembourg
PIB par habitant	52 112 €
Taux de propriétaires	84%
Chômage	6,5%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-0,5%

VENTES DE
LOGEMENTS

-3,2%

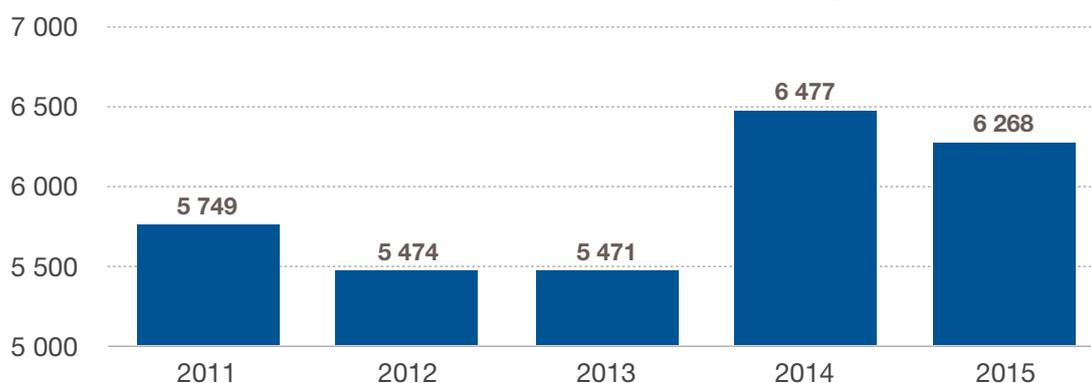
PRIX DANS
LA CAPITALE

+6,8%

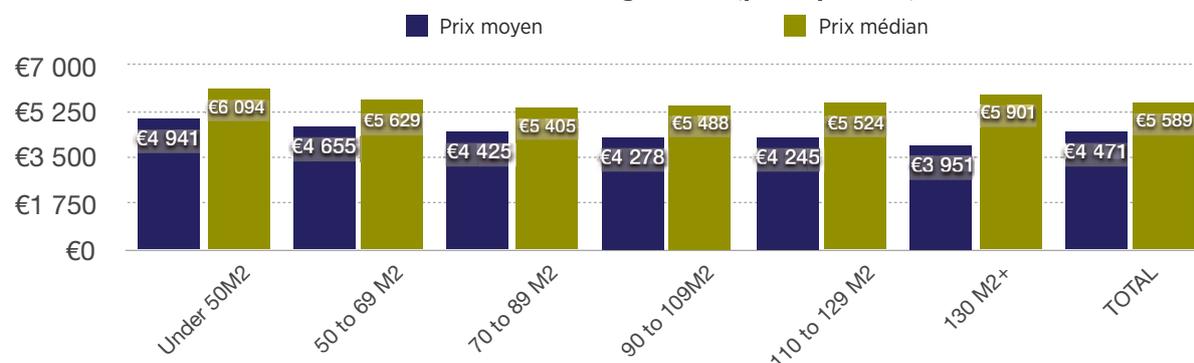
PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

MAISONS
+4,5%
APPARTEMENTS
+4%

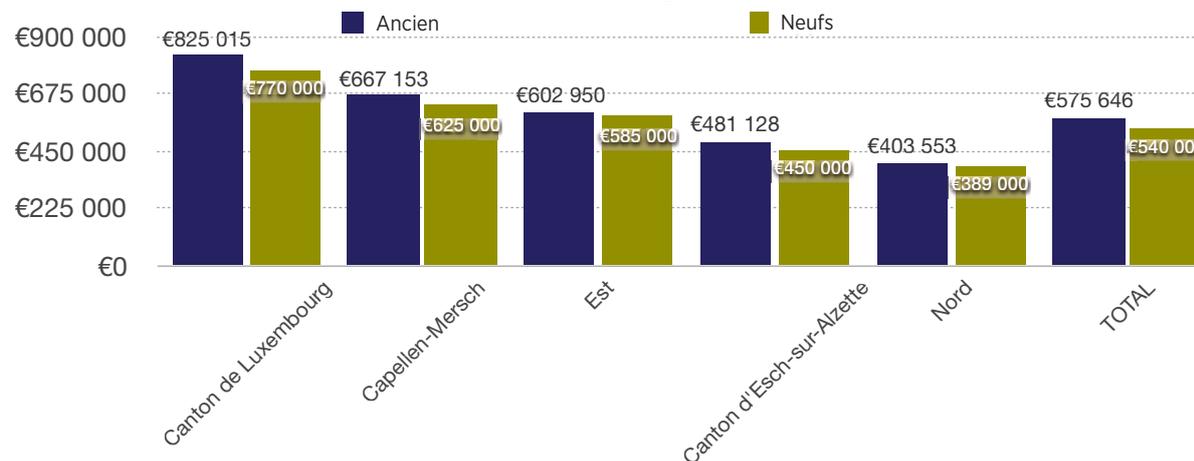
Volume de transactions au Luxembourg



Prix au m² des logements (par superficie)



Prix moyen des logements (par canton)





ERA PAYS-BAS

Le marché du logement néerlandais a rebondi après six années de stagnation économique. La reprise a été progressive dans la gamme des prix les plus courants, apportant une stabilité attendue dans le résidentiel. La hausse du prix des logements est maintenant en ligne avec la progression de l'inflation, ce qui représente un développement économique sain.

Cependant, dans certains quartiers urbains à la mode, la demande a rapidement dépassé l'offre. Cela pourrait conduire à une surchauffe des prix dans ces secteurs, une situation à laquelle les Hollandais s'étaient habitués dans les années précédant la crise. La région d'Amsterdam en est un bon exemple : un cadre exceptionnel et recherché, où sur le deuxième trimestre 2015, 30% des ventes ont été réalisées au-dessus du prix affiché.

Au niveau national, les prix des logements demeurent 18% en dessous du pic d'avant la crise de 2008. Cependant, de nombreuses conditions ont changé par rapport au début des années 2000, lorsque le marché du logement était en plein essor. Le gouvernement néerlandais a depuis réduit les avantages fiscaux, et augmenté les ratios de prêt/valeur du bien pour les candidats à la propriété. D'autres politiques gouvernementales qui avaient rendu l'acquisition immobilière financièrement attrayante dans les années précédentes ont été sensiblement modifiées. Les banques ont sévèrement resserré leurs conditions de financement. En pratique, cela signifie que l'on exige d'un acheteur plus d'apport pour acheter un bien,

sans quoi il doit réviser ses aspirations et opter pour un logement plus petit et plus abordable que celui initialement recherché.

Face à l'optimisme sur la reprise du marché du logement et de l'économie dans son ensemble, il reste un certain nombre de facteurs déconcertants affectant le secteur du logement. Un pourcentage considérable d'annonces trop chères demeurent sur le marché : soit le vendeur ne veut pas baisser le prix demandé, soit il est incapable de le faire à cause de la charge de dette après la vente. Par ailleurs, il n'y a pas assez de nouvelles annonces pour répondre à la demande accrue. Ces deux tendances lourdes créent un risque de surchauffe sur les biens très recherchés.

Malgré ces défis, l'achat d'un logement n'a jamais été aussi attrayant qu'aujourd'hui. Les prix sont encore à des niveaux inférieurs à ceux d'avant la crise, et commencent à repartir à la hausse. Les taux de crédit ont été historiquement bas pendant une période prolongée, il est donc maintenant temps de verrouiller ces taux d'intérêt à long terme, car il est très peu probable qu'ils baissent encore. Les prix des locations ont augmenté d'année en année, incitant les consommateurs qui peuvent se le permettre à envisager l'achat d'un logement. De nombreux économistes mettent en garde les candidats à l'achat d'une maison dans une optique spéculative car cela ne représente pas un bon investissement. Cependant si les ménages envisagent de conserver leur logement au moins 5 à 10 ans, l'investissement en vaut la peine.

LES PAYS-BAS EN BREF

Population	16,6 millions
Capitale	Amsterdam
PIB par habitant	47 429 €
Taux de propriétaires	67%
Chômage	6,5%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-12,2%

VENTES DE
LOGEMENTS

+7,7%

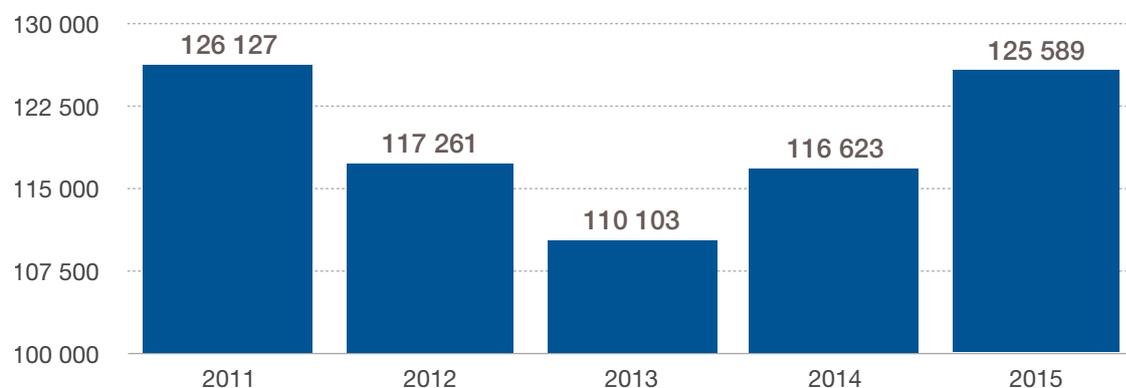
PRIX DANS
LA CAPITALE

+5%

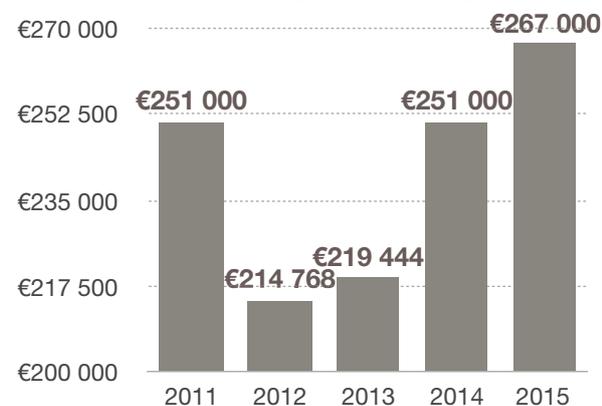
PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

+2,8%

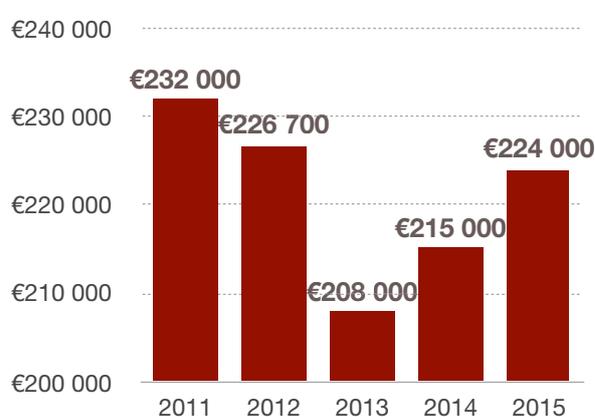
Volume de transactions aux Pays-Bas



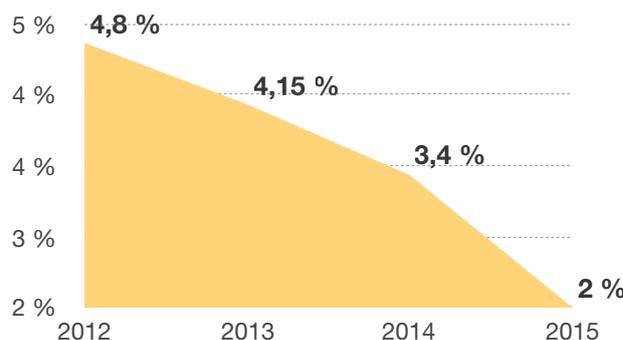
Prix moyen dans la capitale



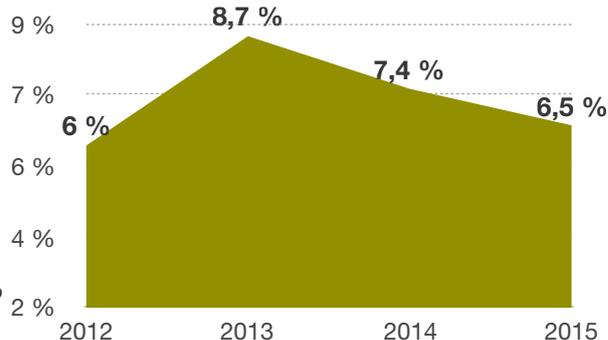
Prix moyen national



Taux de crédit immobilier



Taux de chômage





ERA PORTUGAL

Le marché immobilier portugais a pris de l'essor en 2015, avec une augmentation de la demande sur les biens, en particulier au cours des 6 derniers mois. La croissance des investissements des étrangers a renforcé la confiance des consommateurs et le fait que le secteur bancaire se trouve en meilleure posture pour offrir des prêts, ont fortement contribué à ces résultats. Le gouvernement s'est engagé à promouvoir le secteur de l'immobilier et a pris un certain nombre d'initiatives encourageant l'achat au Portugal. Les visas de résidence à long terme pour les citoyens non européens désireux d'investir au Portugal, dénommés «Visa Gold», ont été rallongés et une campagne proposant de généreux allègements fiscaux (exemption fiscale totale sur 10 ans) a été lancée pour attirer les retraités.

Le Portugal est assurément devenu une destination de choix pour les citoyens européens à la retraite à la recherche d'avantages fiscaux. Les Français sont les plus importants investisseurs étrangers aujourd'hui dans ce pays en immobilier résidentiel. Cette destination à la mode avec un climat tempéré, de bons restaurants et des plages immaculées est également une destination internationalement réputée pour le golf et les sports nautiques. C'est un pays extrêmement sûr pour y vivre, avec une population connue pour sa convivialité. Par conséquent, la

conjoncture actuelle offre aux acheteurs étrangers de vastes opportunités d'achats et d'investissements diversifiés, qu'ils soient à la recherche d'un bien en bord de mer ou d'un mode de vie urbain avec tous ses avantages.

Les recherches et les ventes les plus importantes portent sur les villes de Lisbonne (capitale), Estoril, Cascais et Porto et la région de l'Algarve (côte sud).

En 2015, les premières hausses des prix résidentiels ont été observées grâce au retour de la croissance économique, l'amélioration de la confiance des consommateurs et une baisse du taux de chômage. Les prix augmentent plus sensiblement à Lisbonne, dans la région de l'Algarve, et à Porto. Pour le futur, on peut s'attendre à une poursuite de la reprise modérée des prix, avec une demande et des volumes de ventes en hausse sur des anticipations de croissance soutenue des prix. 2016 représentera probablement une des meilleures opportunités d'investissement de ces 10 dernières années.

Le gouvernement devrait poursuivre sa politique d'avantages fiscaux visant à attirer les investissements et les citoyens étrangers. L'année 2016 devrait donc être une année encore plus positive que la précédente pour le marché immobilier portugais.

LE PORTUGAL EN BREF

Population	10,4 millions
Capitale	Lisbonne
PIB par habitant	20 120 €
Taux de propriétaires	74%
Chômage	12,2%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-13,5%

VENTES DE LOGEMENTS

+13,3%

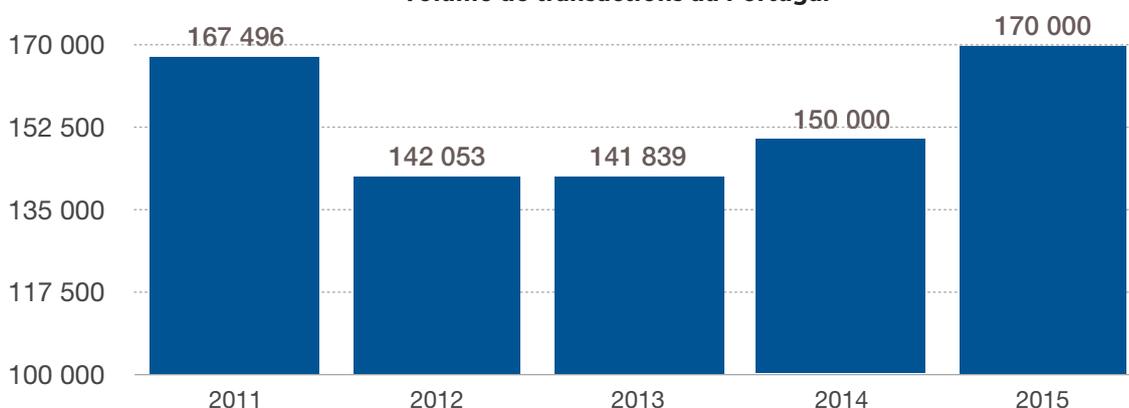
PRIX DANS LA CAPITALE

+0,3%

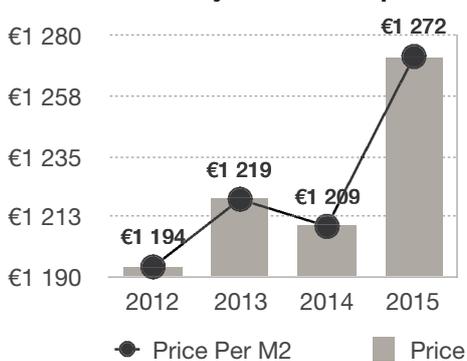
PRIX AU NIVEAU NATIONAL

+4,5%

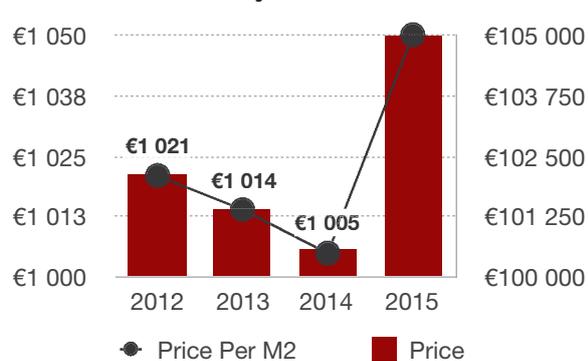
Volume de transactions au Portugal



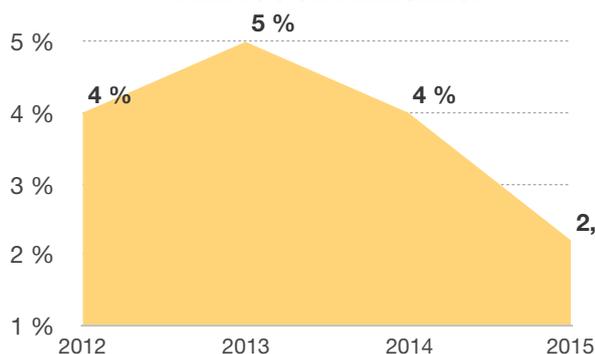
Prix moyen dans la capitale



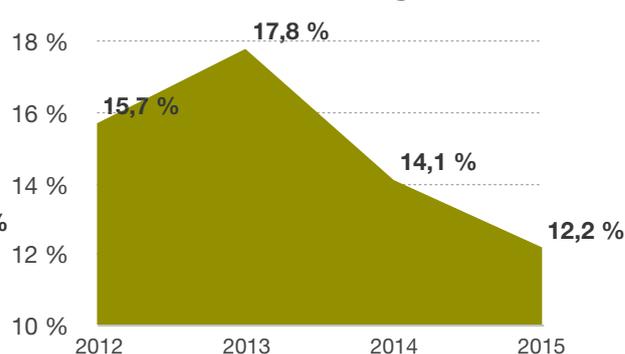
Prix moyen national



Taux de crédit immobilier



Taux de chômage





Le marché de l'immobilier en Roumanie se développe lentement, mais sûrement. Les prix ont augmenté de 4 à 6% au cours des quatre dernières années. On table sur un retour des prix aux niveaux d'avant la crise financière mondiale d'ici la fin 2016. Cela est principalement dû aux mesures prises par le gouvernement pour réduire les taux d'intérêt sur les crédits immobiliers.

Le très fort pourcentage de propriétaires, 96% des Roumains possèdent au moins un bien, constitue un facteur très important pour le développement de ce marché. C'est le pourcentage le plus élevé de propriétaires en Europe. La migration des villages vers les grandes villes constitue une tendance lourde qui soutient la demande, une réalité confirmée par le grand nombre d'acheteurs dans les grandes villes.

Autre facteur de soutien important du marché résidentiel : le programme du gouvernement «Prima kaza» pour les primo-accédants. Ce dernier permet à toute personne qui souhaite acheter sa première résidence d'avoir droit à un prêt couvrant 100% du financement, le gouvernement consentant à garantir 50 % du prix d'achat. Les acheteurs qui en bénéficient obtiennent un taux d'intérêt préférentiel de 1,5 à 4%. En septembre 2015 ce dispositif a été élargi et les familles aujourd'hui financées par «Prima kaza», qui souhaitent un plus grand espace de vie en vendant leur bien pour en

acheter un nouveau, bénéficient d'un nouveau prêt assorti des mêmes conditions préférentielles.

En Roumanie, les acheteurs cherchent aujourd'hui principalement des appartements récents. Sur la base des permis délivrés au niveau national, plus de 26.000 nouveaux logements vont être construits. A Bucarest, les constructions nouvelles sont situées exclusivement dans la partie nord de la ville, où les prix sont nettement plus élevés que dans le sud. La plupart des investisseurs parviennent à vendre leurs appartements en 3 à 6 mois après le début de la construction.

Depuis la mise en place du programme «Prima Kaza», la croissance du marché du neuf a été de 18% en 2014 par rapport à 2013 et de 25% en 2015 par rapport à 2014.

Les prix des constructions neuves dans la partie nord de Bucarest vont de 750 €/m² à 1.200 €/m² en fonction du degré d'avancement des travaux.

On peut anticiper pour 2016 une stabilité du marché du logement avec les prix en hausse de 2 à 3%. Grâce à la politique de relance du gouvernement, une croissance significative de 20 à 25% est attendue pour les achats de logements neufs. Les taux de crédit, actuellement à un niveau historiquement très favorable de l'ordre de 5%, devraient rester stables et constitueront un facteur de soutien des ventes de logements.

LA ROUMANIE EN BREF

Population	19,9 millions
Capitale	Bucharest
PIB par habitant	9 088 €
Taux de propriétaires	96%
Chômage	6,5%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-4,4%

VENTES DE
LOGEMENTS

400 000
EST.

PRIX DANS
LA CAPITALE

1 056€
AU M²

PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

980€
AU M²

Indice du prix des logements roumains



SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | EUROSTAT

Les statistiques sur le marché du logement roumain sont difficiles à obtenir. Pour l'instant les chiffres de transactions immobilières sont globales et regroupent le résidentiel, le commercial, les entrepôts, les terrains et les « autres catégories ».

Les ventes totales en 2015 ont augmenté de 9% selon l'ANCPI (Agence Nationale du Cadastre et d'Enregistrement des Terrains), la plus forte concentration des ventes étant observée dans la capitale, Bucarest.



ERA SUÈDE

Le marché du logement suédois a connu une progression régulière depuis plusieurs années, les prix enregistrant des hausses annuelles à deux chiffres. La crise financière mondiale de 2008 a eu peu d'effets sur l'économie suédoise et sur le marché immobilier. Au cours des 12 derniers mois, les prix des logements (en moyenne nationale) ont augmenté de 16% (16% pour les appartements et 12% pour les maisons). En 2015, environ 220.000 logements étaient répertoriés à la vente sur le site Internet "Hemnet", en hausse de 12% par rapport à 2014. Cependant, le faible nombre de maisons disponibles à la vente face à la demande est le principal facteur de soutien du marché immobilier, en surchauffe dans les grandes villes. Le prix moyen/m² dans certaines parties d'Östermalm à Stockholm a maintenant dépassé 10.000 €/m² et dans le centre de Göteborg il est supérieur à 6.000 €/m².

Les crédits s'échelonnent sur des échéances exceptionnellement longues, un grand nombre étant amorti sur 140 ans. Ceci, combiné à de faibles taux d'intérêt à des plus bas niveaux historiques, constituent un facteur de soutien des prix résidentiels. Pour endiguer la flambée des prix, les législateurs ont initié une modification de la loi constitutionnelle visant à donner à la Financial Service Authority suédoise davantage de compétences sur les banques et les établissements de crédit. Il s'agit en premier lieu de renforcer les règles d'amortissement des

crédits. Des commissions seront appliquées sur les acquisitions avec des ratios de prêt/valeur du bien de plus de 50% afin d'augmenter l'amortissement du propriétaire.

La Suède est un pays où l'on aime la nature et qui offre une variété de paysages allant des plaines boisées alpines du Nord, aux côtes rocheuses de l'Ouest, en passant par des plages de sable blanc dans le Sud et un archipel de 24.000 îles dans l'Est du pays. Stockholm, la capitale ultra-branchée se situe dans le centre Est sur la côte de l'archipel. La Suède possède l'un des plus hauts niveaux de vie en Europe. Les résidents étrangers représentent environ 6,3% des ménages, la plupart venant d'autres pays scandinaves, d'Europe, du Moyen-Orient et de Chine.

Stockholm attire un nombre croissant d'acheteurs étrangers haut de gamme grâce à ses réformes sur la législation du patrimoine et des droits de succession. Il n'existe en effet aucune restriction pour les étrangers qui achètent des biens en Suède.

Les personnes désirant acquérir une résidence de luxe à Stockholm, centreront leurs recherches à Östermalm, le quartier haut de gamme du centre-ville. La plus belle rue du quartier est Strandvägen, avec vue sur le front de mer de Stockholm jusqu'à Gamlastan, la vieille ville et autour du Palais Royal. Stockholm offre un éventail impressionnant d'architectures allant du 19ème siècle à l'ultra moderne.

LA SUÈDE EN BREF

Population	9,3 millions
Capitale	Stockholm
PIB par habitant	53 581 €
Taux de propriétaires	70%
Chômage	7%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-11,4%

VENTES DE LOGEMENTS

+8,9%

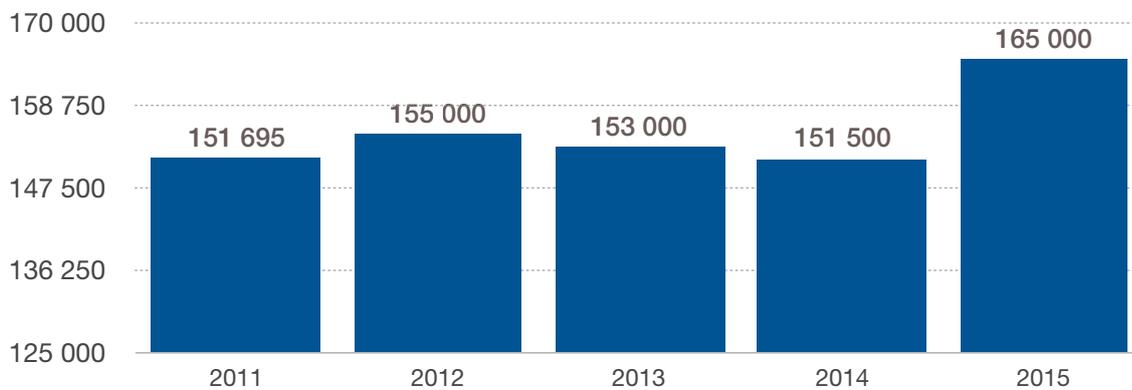
PRIX DANS LA CAPITALE

+2,4%

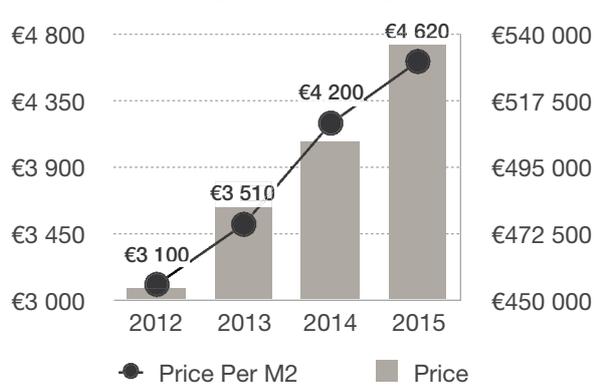
PRIX AU NIVEAU NATIONAL

+1,3%

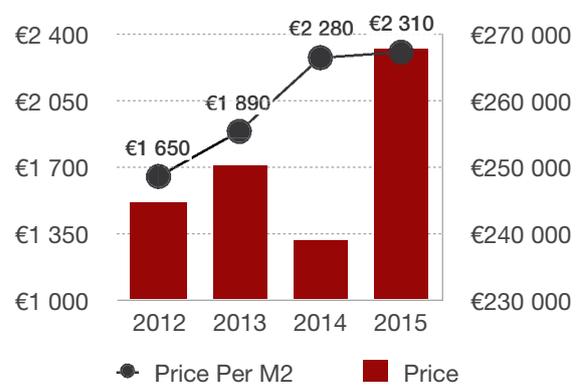
Volume de transactions en Suède



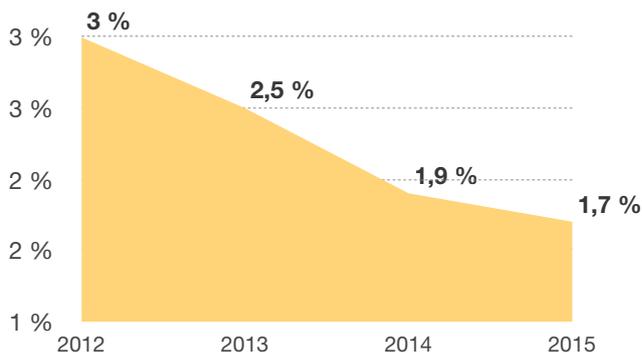
Prix moyen dans la capitale



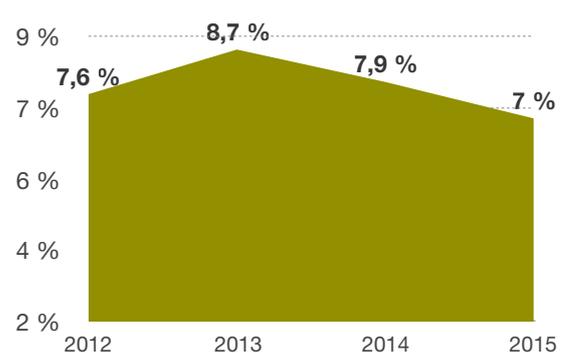
Prix moyen national



Taux de crédit immobilier



Taux de chômage





ERA SUISSE

L'économie suisse a connu cinq années de croissance solide offrant un cadre favorable à l'investissement immobilier. Le secteur du logement est aujourd'hui soutenu en partie par l'immigration et son attrait en tant que valeur refuge pour les investisseurs.

Au début 2015, les taux de crédit immobilier étaient à des plateaux jamais connus auparavant et devraient rester à des niveaux historiquement bas. Bien que les taux d'intérêt soient extrêmement attractifs, la hausse constante des prix du logement en Suisse a créé des problèmes d'accessibilité pour de nombreux acheteurs potentiels et a généré un excès de demandes sur les biens dans une optique d'investissement.

UBS estime que la vigueur du secteur résidentiel a été renforcée en janvier 2015 par l'abandon de la parité fixe franc-euro, ce qui a déclenché une nouvelle hausse des prix. Les régions les plus recherchées, mais également les plus exposées à des prix exorbitants, sont Zurich, Lucerne et le lac Léman. En 2015, alors que la conjoncture affichait des signes de retour au calme durant le second semestre, les disparités existantes entre les segments de marché ont été encore plus accentuées. Par exemple, le logement de luxe, déjà exposé à une faiblesse persistante de la demande, a été à nouveau affaibli.

Le prix moyen d'un appartement en copropriété en Suisse est aujourd'hui d'environ CHF 800.000 (732.000 €). A ce niveau, un logement n'est plus accessible au ménage suisse moyen. Malgré un marché du logement déjà très réglementé, la Banque Centrale, le gouvernement et les établissements de prêts ont mis en place, ces dernières années, une palette de mesures pour lutter contre la hausse des prix de l'immobilier entraînant encore plus de réglementation et souvent de l'autorégulation. Plus précisément, les banques suisses ont imposé de nouvelles échéances de remboursement maximales sur les prêts

immobiliers (avec généralement un ratio de prêt/valeur du bien de 66,66%) réduites de 20 ans en 2012 à 15 ans en 2014. Ce qui a occasionné une brusque augmentation des remboursements annuels. Les prix croissants et les problèmes d'accessibilité à la propriété entraînent une tendance de la demande à se tourner vers des régions moins chères, ou lorsqu'un acquéreur ne veut pas renoncer à la maison de ses rêves dans une ville recherchée à opter pour un logement plus petit ou à faire des concessions sur les équipements. Le ralentissement de la demande et la baisse du pouvoir d'achat a affecté le nombre de transactions réalisées ces dernières années. La plupart des chiffres récents (2014) attestent une diminution du nombre de transactions : 11,8% dans le cas des copropriétés et 16,8% dans le cas des logements unifamiliaux. Il est important de noter que sur l'ensemble des ventes, les logements neufs représentent plus de 20% des transactions signées.

A plus long terme, les nouvelles mesures finiront par provoquer un ralentissement de la demande qui devrait ramener les prix à des niveaux plus abordables. Historiquement les faibles taux de crédit ont tendance à se stabiliser à court terme et ne devraient pas jouer un rôle important dans l'équilibre entre l'offre et la demande sur un horizon prévisible.

A l'avenir, d'autres changements sur le marché du logement suisse sont attendus dans le secteur de la construction. Davantage de bâtiments sont bâtis pour la location en prévision de la baisse de la demande des propriétaires occupants ce qui devrait éventuellement restreindre l'offre. Les volumes disponibles de logements destinés à des propriétaires occupants devraient également augmenter, en particulier dans les régions où les prix sont les plus élevés, et où la demande restera faible alors que les logements dans les régions moins recherchées devraient connaître une demande plus soutenue et une hausse des prix.

LA SUISSE EN BREF

Population	8 millions
Capitale	Berne
PIB par habitant	77 813 €
Taux de propriétaires	44%
Chômage	3,7%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-15,6%

VENTES DE
LOGEMENTS

+9,1%

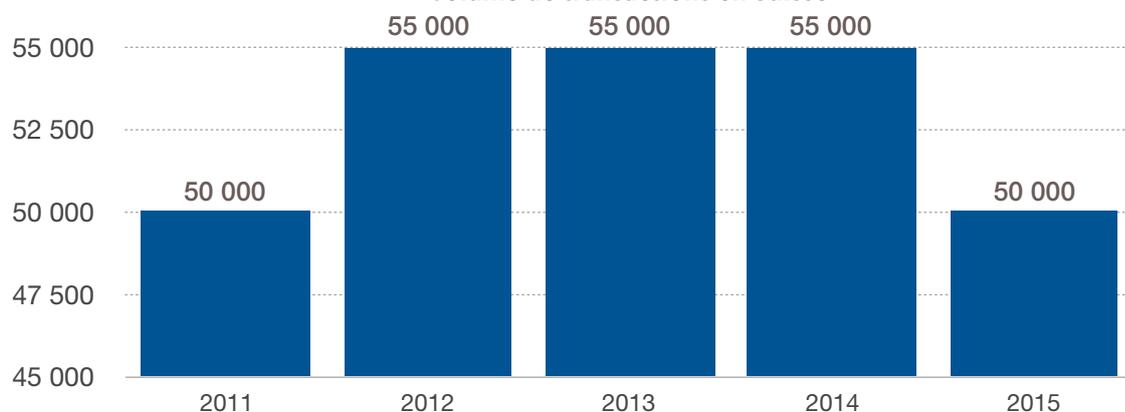
PRIX DANS
LA CAPITALE

+11,9%

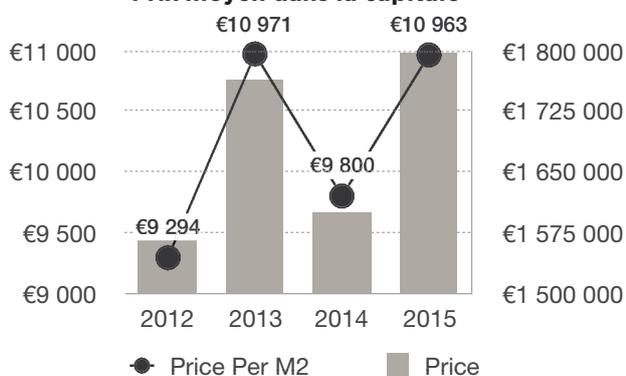
PRIX AU NIVEAU
NATIONAL

+11,9%

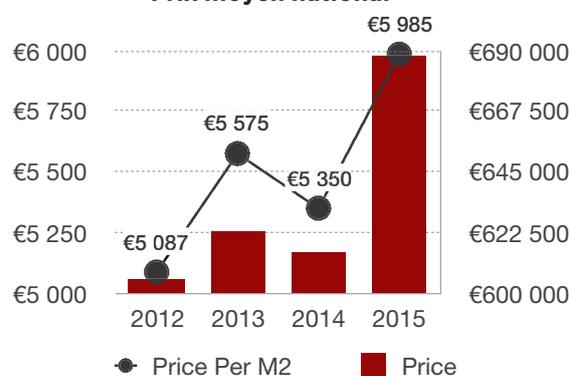
VOLUME DE TRANSACTIONS EN SUISSE



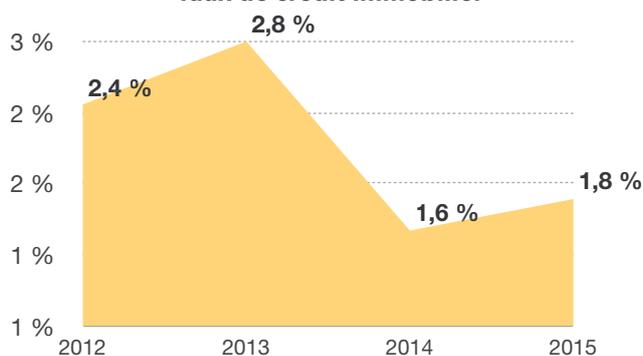
PRIX MOYEN DANS LA CAPITALE



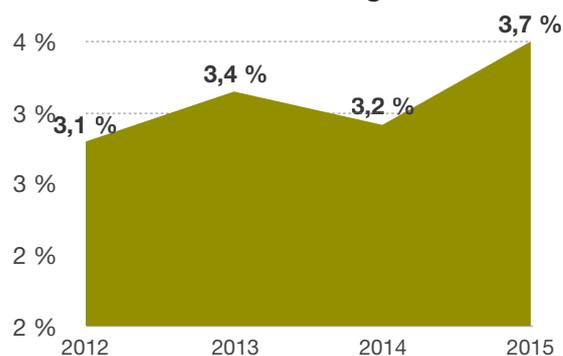
PRIX MOYEN NATIONAL



TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER



TAUX DE CHÔMAGE





En 2014, les ventes immobilières en Turquie ont augmenté modestement, de 0,7% par rapport à l'année précédente (Institut turc de la statistique), totalisant 1.165.381 transactions. Istanbul représente la plus grande partie des ventes de biens en 2014 avec 225.454 transactions (19,3%). La promotion et l'activité immobilières sont en pointe dans l'économie turque avec le développement de 6 millions de logements, 8 millions de m² de centres commerciaux et 4 millions de m² de bureaux. Alors que l'offre et la demande dans le secteur résidentiel se sont stabilisées en 2014, avec des transactions portant sur plus de 1 million de résidences en moyenne par an, il reste une demande non satisfaite portant sur 600.000 logements sur une base annuelle. Il existe donc un besoin persistant en particulier sur les biens à prix moyen et moyen-inférieur. La demande portant sur les propriétés haut de gamme et de luxe reste quant à elle stable.

Bien que des événements économiques et politiques soient venus récemment perturber le pays et la région, la dynamique du secteur de l'immobilier, qui a commencé en 2013, garde le cap, car le logement est considéré comme un investissement refuge. Les grands projets de rénovation urbaine, et l'augmentation des investissements étrangers constituent des facteurs de soutien. La croissance était toujours au rendez-vous début 2015, et les ventes réalisées étaient en hausse par rapport à l'année précédente.

Les régions où l'investissement est attrayant :

Istanbul : Istanbul occupe la première place en termes de volume de transactions suivie par Ankara et Izmir. La banlieue d'Istanbul, en particulier Tuzla-Pendik, Beylikdüzü-Esenyurt et Bahçesehir sont les plus recherchées par les investisseurs en raison des temps de transport réduits, la qualité des projets achevés et des prix attractifs. Les transports en commun tels que le métro qui dessert maintenant le centre-ville a augmenté l'attrait de l'achat dans ces quartiers. En outre, l'autoroute du Nord Marmara et le troisième pont du Bosphore ainsi que le récent projet d'aéroport accroissent l'attrait des villes nouvelles de banlieue qui offrent une palette supplémentaire de biens et de modes de vie.

Izmir : la demande de biens dans cette ville est très importante et dépasse largement l'offre. Les logements neufs comme rénovés sont recherchés. Mais le déséquilibre entre offre et demande a entraîné une flambée des prix. Ils ont augmenté en moyenne de TL 800/m² (environ 240 euros) à TL 1.700/m² (environ 510 euros), soit un bond de 120%. Les quartiers du centre-ville de Çiğli et de Narlidere sont désormais en concurrence avec le quartier traditionnellement populaire de Bayrakli.

LA TURQUIE EN BREF

- Un marché du logement incroyablement dynamique et diversifié avec un large éventail d'opportunités d'investissements, allant d'un appartement donnant sur le Bosphore à Istanbul à une maison de vacances à Izmir.
- Les promoteurs proposent des conditions inférieures à celles du marché acceptant des apports de 10% contre 25% demandés par les banques pour stimuler l'investissement.
- Après la multiplication par deux des prix des logements sur les cinq dernières années, en 2016 la tendance à la hausse devrait se poursuivre sur les prix, mais à un rythme plus modéré.

Des opportunités pour l'entrepreneur immobilier

Depuis de nombreuses années le secteur immobilier a constitué un moteur important pour l'économie turque. Cette industrie est soutenue par la législation sur la transformation urbaine : grâce à la loi de réciprocité qui permet aux investisseurs étrangers d'acheter en Turquie sous certaines conditions, et la nouvelle législation immobilière mise en place pour renforcer ce secteur en croissance. Les agences et les conseillers immobiliers professionnels sont extrêmement importants dans cet environnement en constante évolution. Les principes sur lesquels s'engagent les grandes enseignes internationales et leurs méthodes de travail accroissent l'attrait de ce secteur. L'immobilier offre des perspectives de rendements élevés avec un investissement minimum.

En 2015, deux élections générales ont eu lieu en Turquie, d'abord en juin, puis en novembre. Raison pour laquelle le marché immobilier est resté stable. Vers la fin de 2015, le nombre de ventes de logements a grimpé de 10,6 % par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre un total de 1.289.320.

Depuis 13 ans, le gouvernement a soutenu le marché via une augmentation des investissements. Si l'on se penche sur les retours sur investissements en

Turquie, le dollar occupe la première place avec un rendement de 28,52 %, l'investissement résidentiel la seconde avec 20,92 %.

Adana est la ville qui a connu la plus forte augmentation de la valeur des biens (+29,31%), suivie par Istanbul (22,95%), Antalya (22,19%), Kocaeli (21,62%) et Ankara (14,85 %). En novembre 2015, 20.547 ventes ont été réalisées auprès d'acquéreurs étrangers, contre 18.959 l'année précédente. Cependant, ces statistiques n'incluent pas la totalité des contrats signés.

La Turquie affiche les prix les plus attractifs au mètre carré au sein des pays de l'UE.

Les principaux investisseurs en Turquie viennent d'Irak, d'Arabie Saoudite, du Koweït, de Russie, de Grande-Bretagne et d'Allemagne. Ils investissent à Antalya, Istanbul, Aydin, Mugla et Mersin.

LA TURQUIE EN BREF

Population	76 millions
Capitale	Ankara
PIB par habitant	9 559 €
Taux de propriétaires	67%
Chômage	9,8%
Evolution du chômage entre 2014 et 2015	-1%

VENTES DE LOGEMENTS

+10,6%

PRIX DANS LA CAPITALE

+22,4%

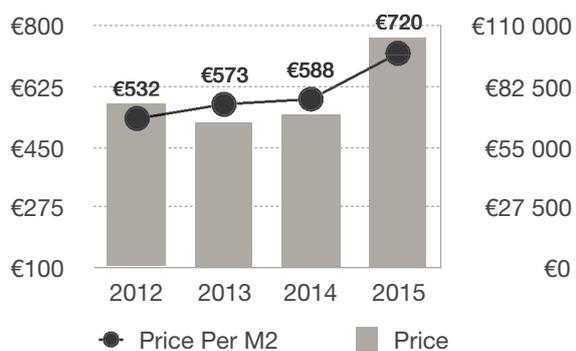
PRIX AU NIVEAU NATIONAL

-13,4%

Volume de transactions en Turquie



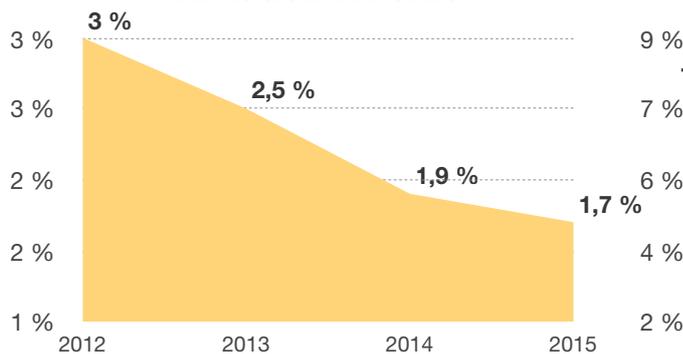
Prix moyen dans la capitale



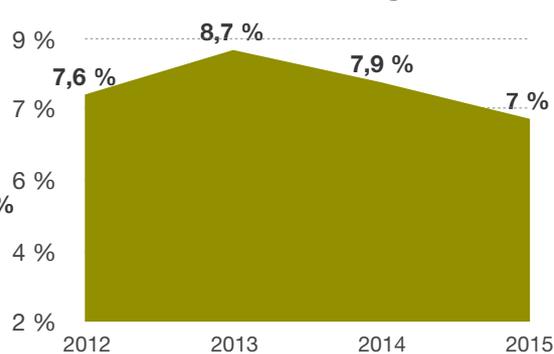
Prix moyen national



Taux de crédit immobilier



Taux de chômage



NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



14 countries
1100 agencies



THE EUROPEAN REAL ESTATE COMPANY THAT DELIVERS RESULTS

ERA Europe
120 University Park Drive - Suite 285
Winter Park FL 32792 - USA
Tel: +1 407 657 7992
Fax: +1 407 551 2031
info@eraeurope.com
www.eraeurope.com

ERA and the ERA logo are registered (or unregistered) service marks licensed to ERA Franchise Systems LLC and used with permission. Each ERA® office is independently owned and operated.