

UNE ÉTUDE DU CRÉDIT FONCIER

# Les marchés européens du crédit immobilier résidentiel en 2015

MAI 2016



## **RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE**

*Cette étude porte sur les marchés du crédit immobilier dans l'Union européenne au 31 décembre 2015.*

*Il s'agit de la quatrième édition consécutive réalisée par le Crédit Foncier avec le Cabinet Asterès.*

*Pour faciliter la lecture de cette étude, les 28 pays ont été classés en 4 ensembles :*

- Europe du Centre-ouest : Allemagne, Autriche, Belgique, France, Luxembourg et Pays-Bas.*
- Europe du Nord : Danemark, Finlande, Irlande, Royaume-Uni et Suède.*
- Europe du Sud : Chypre, Espagne, Grèce, Italie, Malte et Portugal.*
- Europe de l'Est : Bulgarie, Croatie, Estonie, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Pologne, République Tchèque, Roumanie, Slovaquie et Slovénie.*

*Les encours de crédits immobiliers sont définis comme les montants encore dus (capital et intérêts), à un moment donné, par l'ensemble des emprunteurs de crédits immobiliers.*

*Les données de base de cette étude sont issues de la Banque Centrale Européenne (BCE) et ont été retraitées par le cabinet d'études économiques et de conseil Asterès. Ces données ne prennent pas en compte les encours de crédits titrisés, ce qui peut justifier des écarts pour certains pays avec d'autres études.*

*Les encours des crédits immobiliers communiqués par la BCE recouvrent les prêts à l'habitat accordés par les banques d'un pays aux ménages et aux ISBLSM\* résidant dans le pays, ainsi qu'à ceux installés dans un autre pays de la Zone Euro.*

*Toutefois, pour certains pays (Danemark, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Pologne, République Tchèque, Suède et Royaume-Uni), il s'agit uniquement des prêts accordés aux ménages et aux ISBLSM résidents.*

*Le différentiel entre les encours aux seuls ménages et ISBLSM résidents et ceux incluant les non-résidents est négligeable.*

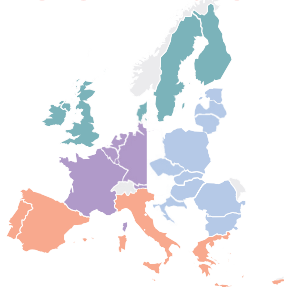
*\*Les ISBLSM sont les institutions à but non lucratif au service des ménages. Ils comprennent notamment le secteur associatif.*

# SOMMAIRE

|         |                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PAGE 02 | SYNTHÈSE                                                                                       |
| PAGE 04 | PARTIE 1<br>CRÉDITS IMMOBILIERS : VOLUMES ;<br>MONTANT PAR HABITANT ET PAR MÉNAGE PROPRIÉTAIRE |
| PAGE 09 | PARTIE 2<br>PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS DANS L'ENDETTEMENT<br>TOTAL DES MÉNAGES               |
| PAGE 10 | PARTIE 3<br>ÉVOLUTION 2014 / 2015                                                              |
| PAGE 12 | PARTIE 4<br>PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU REVENU<br>DISPONIBLE BRUT DES MÉNAGES    |
| PAGE 13 | PARTIE 5<br>PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU<br>PATRIMOINE NON FINANCIER DES MÉNAGES  |
| PAGE 14 | PARTIE 6<br>LES PRIX IMMOBILIERS, UN FACTEUR PARMIS D'AUTRES                                   |
| PAGE 15 | PARTIE 7<br>LA FRANCE AU SEIN DE L'EUROPE                                                      |
| PAGE 16 | PARTIE 8<br>ZOOM SUR L'EUROPE DU CENTRE-OUEST                                                  |
| PAGE 17 | PARTIE 9<br>ZOOM SUR L'EUROPE DU NORD                                                          |
| PAGE 18 | PARTIE 10<br>ZOOM SUR L'EUROPE DU SUD                                                          |
| PAGE 19 | PARTIE 11<br>ZOOM SUR L'EUROPE DE L'EST                                                        |



## 6 200 Mds€



**Les encours de crédits immobiliers souscrits par les ménages européens, s'élevaient à 6 202 milliards d'euros fin 2015.**

Les encours, qui correspondent aux montants encore dus fin 2015 (capital + intérêts) par les particuliers, sont très concentrés: quatre pays (Royaume-Uni, Allemagne, France et Espagne) représentent deux tiers des encours de crédits immobiliers, ces pays représentant par ailleurs la moitié de la population européenne.

Le Royaume-Uni est le 1<sup>er</sup> marché européen du crédit immobilier avec 1 515 milliards d'euros d'encours bien qu'il ne soit que le 3<sup>ème</sup> pays le plus peuplé d'Europe.

*Voir page 4.*

## 88 %



**Le crédit immobilier représente 88 % des encours de crédits souscrits par les particuliers de l'Union européenne.**

Sur un montant global de crédits aux particuliers de 7 070 milliards d'euros fin 2015, le crédit immobilier représentait 88 % et le crédit à la consommation 12 %. Seuls les pays de l'Europe de l'Est affichaient en moyenne une part moins importante de crédits hypothécaires (de l'ordre de 72 %), avec trois nations (Hongrie, Bulgarie et Roumanie) dont les volumes de crédit immobilier sont équivalents, voire inférieurs, à ceux du crédit à la consommation.

*Voir pages 4 et 9.*

## 41 100 €



**Fin 2015, les encours de crédits immobiliers s'élevaient en moyenne à 41 100 euros par ménage propriétaire.**

On observe de très fortes disparités entre pays, allant du Danemark (189 063 euros) à la Roumanie (1 607 euros).

Cette mesure tient compte du nombre d'individus par ménage (de 2 en Allemagne à 3 à Chypre) et du pourcentage de ménages propriétaires (de 53 % en Allemagne à 96 % en Roumanie).

Les cinq premiers pays en termes de niveau d'endettement par ménage sont le Danemark, le Luxembourg, la Suède, le Royaume-Uni et les Pays-Bas.

*Voir page 6.*

## +2,2 %



**En 2015, les encours de crédits immobiliers ont connu une progression annuelle de +2,2 % effet de change corrigé.**

La hausse en 2014 était de +2,0 %. Dans le détail, les encours de crédit sont en hausse de plus de 5 % dans plusieurs pays d'Europe de l'Est (Roumanie, Slovaquie, Pologne) et d'Europe du Centre-ouest (Belgique, Autriche, Luxembourg, Pays-Bas) ; ils sont en baisse dans les pays en phase de désendettement des ménages en sortie de crise (Espagne, Portugal, Grèce, Irlande notamment).

*Voir pages 10 et 11.*

## 19 %



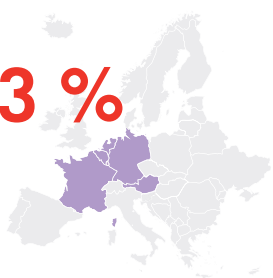
**Les encours de crédits immobiliers représentent 19 % du patrimoine non financier des ménages.**

Le montant des encours de crédits immobiliers correspond à un cinquième (19 %) du patrimoine non financier des ménages, qui est essentiellement composé de patrimoine immobilier.

*Voir page 13.*

# CRÉDIT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE

43 %



**Les 6 pays d'Europe du Centre-ouest représentent 43 % des encours de crédits immobiliers pour 36 % de la population.**

L'encours moyen par ménage propriétaire est de 52 242 euros soit 27 % de plus que la moyenne européenne. Deux pays y ont un poids très significatif (75 % de l'ensemble) : l'Allemagne et la France.

*Voir pages 7 et 16.*

36 %



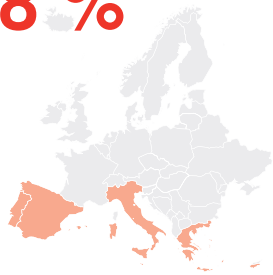
**C'est en Europe du Nord que les ménages sont les plus endettés. L'Europe du Nord représente 36 % des encours de crédits immobiliers en Europe pour 18 % de la population.**

L'encours moyen par ménage propriétaire y est de 86 419 euros, soit plus du double que la moyenne européenne.

Différents facteurs expliquent ce recours plus important au crédit immobilier : économies plus dynamiques, proportion plus élevée de ménages propriétaires remboursant un crédit, fiscalité, proportion de crédits *in fine* qui peut être significative, traditions culturelles...

*Voir pages 7 et 17.*

18 %



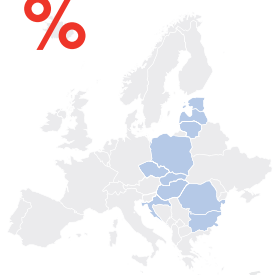
**Dans le sud de l'Europe, les ménages sont globalement moins endettés : on y recense 18 % des encours de crédits immobiliers pour 26 % de la population européenne.**

L'encours moyen de crédits immobiliers par ménage propriétaire y est égal à 27 590 euros, soit 33 % de moins que la moyenne européenne.

Différents facteurs expliquent ce recours inférieur à la moyenne européenne, tout particulièrement l'impact de la crise au cours des dernières années avec un effet direct sur le marché immobilier dans certains pays (Espagne, Grèce).

*Voir pages 8 et 18.*

3 %



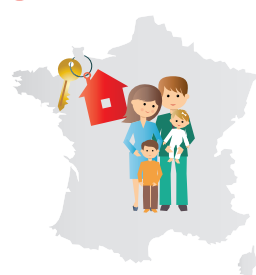
**En Europe de l'Est, les ménages sont bien plus faiblement endettés avec 3 % des encours de crédits immobiliers pour 20 % de la population de l'Europe.**

L'encours moyen de crédits immobiliers par ménage propriétaire y est égal à 5 813 euros, soit un septième de la moyenne européenne.

Le recours à l'endettement est très faible : moins de 10 % des ménages seulement ont un prêt ou une hypothèque en cours. Les prix de l'immobilier y sont également peu élevés en comparaison du reste de l'Europe.

*Voir pages 8 et 19.*

10



**La France se situe au 10<sup>ème</sup> rang européen s'agissant des encours par ménage propriétaire (47 096 euros).**

Ce montant est inférieur de 43 % à la moyenne observée au Royaume-Uni. Cette position médiane au sein de l'Europe occidentale (hors bloc de l'Est) place la France à un niveau proche de celui de son voisin allemand (51 793 euros).

En 2015, les encours de crédit immobilier ont augmenté de 3,4 %.

D'un montant de 887 milliards d'euros fin 2015, les encours de crédits immobiliers ne représentent que 12 % du patrimoine non financier des ménages contre une moyenne européenne de 19 %, et 63 % du revenu disponible brut des ménages contre une moyenne européenne de 68 %.

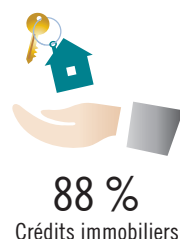
*Voir page 15.*

# 1ÈRE PARTIE CRÉDITS IMMOBILIERS : VOLUMES ; MONTANT PAR HABITANT ET PAR MÉNAGE PROPRIÉTAIRE

## 1.1. VOLUMES

Fin 2015, les **encours de crédits immobiliers** souscrits par les particuliers dans les vingt-huit pays de l'Union européenne s'élevaient à plus de **6 200 milliards d'euros** (6 202 milliards d'euros). Les encours représentent les montants encore dus (capital et intérêts) à un moment précis (au 31 décembre 2015 dans cette étude) par l'ensemble des emprunteurs.

Ce montant global représente **88 % des encours de crédits des particuliers de l'Union européenne**, sur un encours global d'emprunts de 7 070 milliards d'euros; les 12 % restant étant constitués de crédits à la consommation. De 2014 à 2015, la part des crédits immobiliers (88 %) est restée constante dans l'endettement total des ménages européens.



Sources : BCE, Crédit Foncier

La répartition de ces encours au niveau européen ne reflète pas forcément les équilibres démographiques :

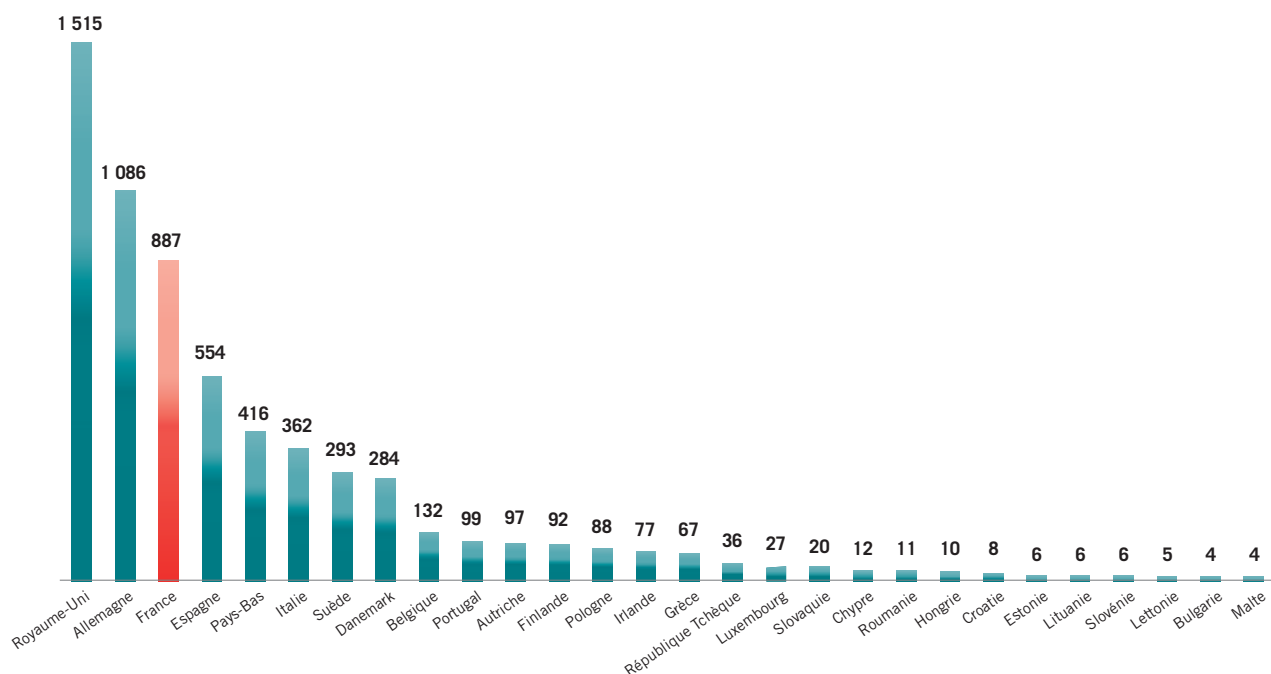
- Le **Royaume-Uni** est ainsi le **premier marché européen** du crédit immobilier avec près de 1 515 milliards d'euros d'encours bien qu'il ne soit que le 3<sup>ème</sup> pays le plus peuplé d'Europe derrière l'Allemagne et la France.
- L'Italie (avec 362 milliards d'euros) se trouve classée au 6<sup>ème</sup> rang entre les Pays-Bas (416 milliards d'euros), pays presque quatre fois moins peuplé que l'Italie, et le Danemark (293 milliards d'euros), plus de dix fois moins peuplé que la péninsule italienne.

Le **marché** du crédit immobilier résidentiel en Europe est **très concentré** :

- **Deux pays** (Royaume-Uni et Allemagne) sur les vingt-huit pays de l'Union européenne concentrent **42 % des encours** de crédits immobiliers en Europe, ces deux pays ne représentant par ailleurs que 29 % de la population européenne.
- **Quatre pays** (Royaume-Uni, Allemagne, France et Espagne) concentrent deux tiers des encours de crédits immobiliers, ces pays représentant par ailleurs la moitié de la population européenne.

Avec 887 milliards d'euros d'encours fin 2015 (soit 14 % du total des pays de l'Union européenne), **la France, 2<sup>ème</sup> pays européen par la population, est le 3<sup>ème</sup> marché en volume de crédits immobiliers.**

### Encours totaux de crédits immobiliers résidentiels fin 2015 (milliards €)



Sources : BCE, Asterès

1.2 MONTANT PAR HABITANT

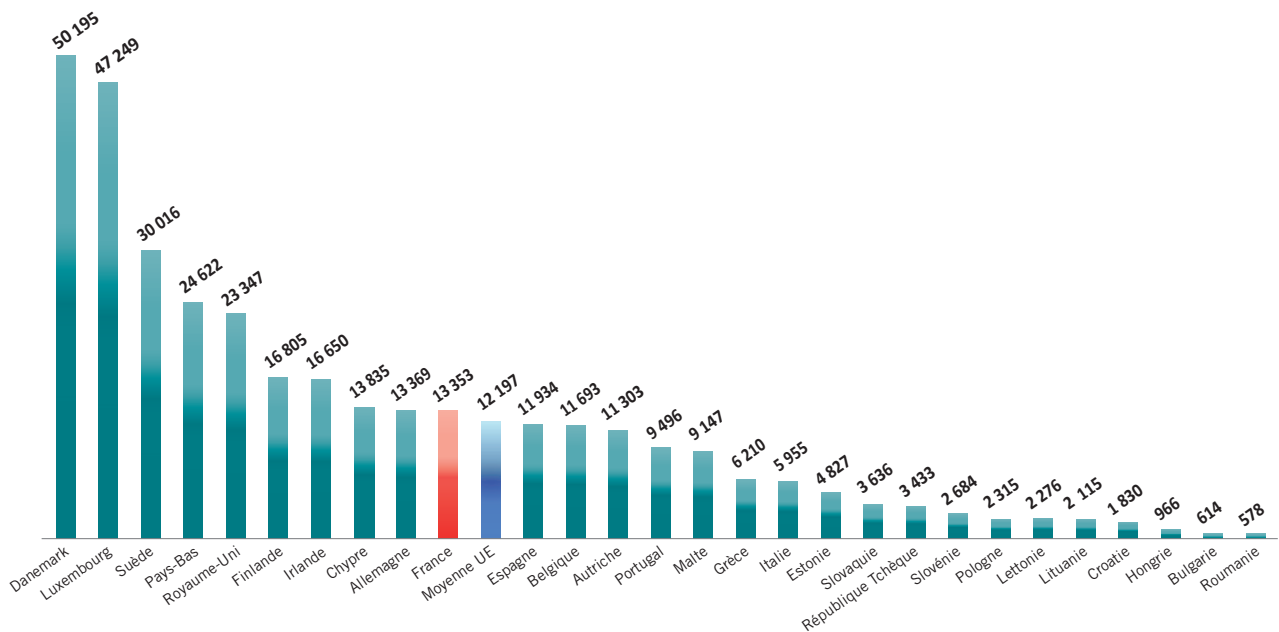
Encours de crédits immobiliers par habitant (€)

Les statistiques d'encours par pays concernant l'ensemble de la population, il est également intéressant de comparer les niveaux d'encours par habitant, puis par ménage propriétaire (partie 1.3).

Fin 2015, en moyenne dans l'Union européenne, les encours de crédits immobiliers s'élèvent à **12 200 euros par habitant**, avec de **très fortes disparités entre pays** : de 50 195 euros par habitant au Danemark à 578 euros en Roumanie.

Les cinq premiers pays sont le Danemark (50 195 euros), le Luxembourg (47 249 euros), la Suède (30 016 euros), les Pays-Bas (24 622 euros) et le Royaume-Uni (23 347 euros).

La France avec un encours par habitant de 13 353 euros se situe au-dessus de la moyenne européenne (12 197 euros), au 10<sup>ème</sup> rang entre l'Allemagne (13 369 euros) et l'Espagne (11 934 euros).



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

1.3 MONTANT PAR MÉNAGE PROPRIÉTAIRE

Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire (€)

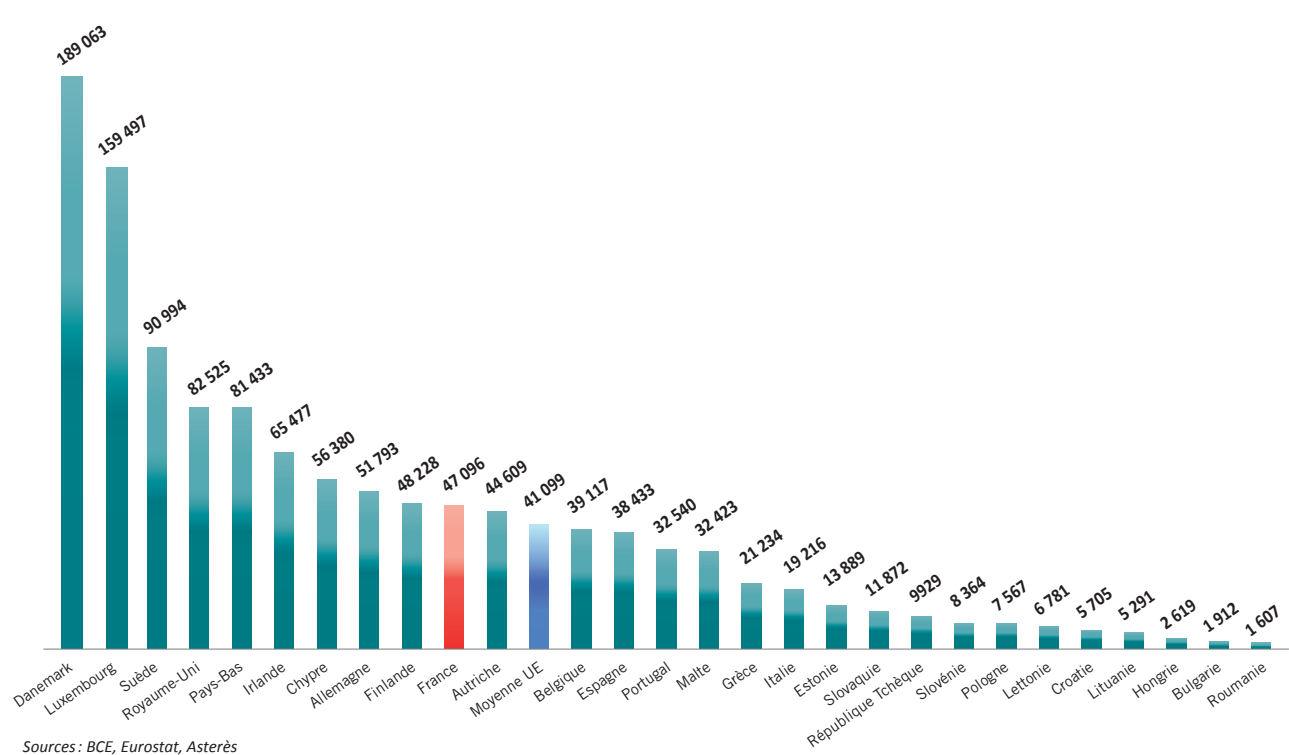
Une comparaison plus pertinente consiste à mesurer le niveau d'encours moyen par ménage propriétaire ; seuls les ménages propriétaires sont en effet susceptibles de souscrire à un crédit immobilier.

Par rapport au précédent classement (partie 1.2), cette mesure prend en compte les différences de nombre d'individus par ménage observées entre chaque pays (de 2 en Allemagne à 3 à Chypre) et de pourcentage de ménages propriétaires (de 53 % en Allemagne à 96 % en Roumanie). Par contre cette mesure ne prend pas en compte le nombre de propriétaires accédants (c'est-à-dire la proportion de ceux qui remboursent leur crédit immobilier).

Fin 2015, en moyenne, les encours de crédits immobiliers s'élèvent à **41 100 euros par ménage propriétaire**, avec de très fortes disparités entre pays : de 189 063 euros par habitant au Danemark à 1 607 euros en Roumanie.

Les cinq premiers pays sont le Danemark (189 063 euros), le Luxembourg (159 497 euros), la Suède (90 994 euros), le Royaume-Uni (82 525 euros) et les Pays-Bas (81 433 euros). Plusieurs raisons peuvent justifier ces niveaux élevés :

- la proportion de ménages propriétaires remboursant un crédit est élevée (cette proportion est deux fois plus élevée en Suède et aux Pays-Bas qu'elle ne l'est en France) ;
- la proportion de crédits *in fine* (le capital n'est remboursé qu'en fin de crédit, maintenant ainsi un niveau moyen d'encours élevé) peut également y être importante ;
- des dispositifs de soutien gouvernementaux peuvent exister : exemple des déductions d'intérêt des impôts aux Pays-Bas et au Danemark.



|  | Ménages propriétaires | Avec crédit ou hypothèque | Sans crédit ou hypothèque | Ménages locataires |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Europe du Centre-ouest                                                              | 59,4 %                | 32,0 %                    | 27,3 %                    | 40,6 %             |
| Europe du Nord                                                                      | 64,3 %                | 40,3 %                    | 23,9 %                    | 33,2 %             |
| Europe du Sud                                                                       | 75,3 %                | 23, 5 %                   | 51,8 %                    | 24,7 %             |
| Europe de l'Est                                                                     | 86,4 %                | 9,7 %                     | 76,7 %                    | 13,6 %             |
| Total                                                                               | 70,1 %                | 27,1 %                    | 42,9 %                    | 29,9 %             |

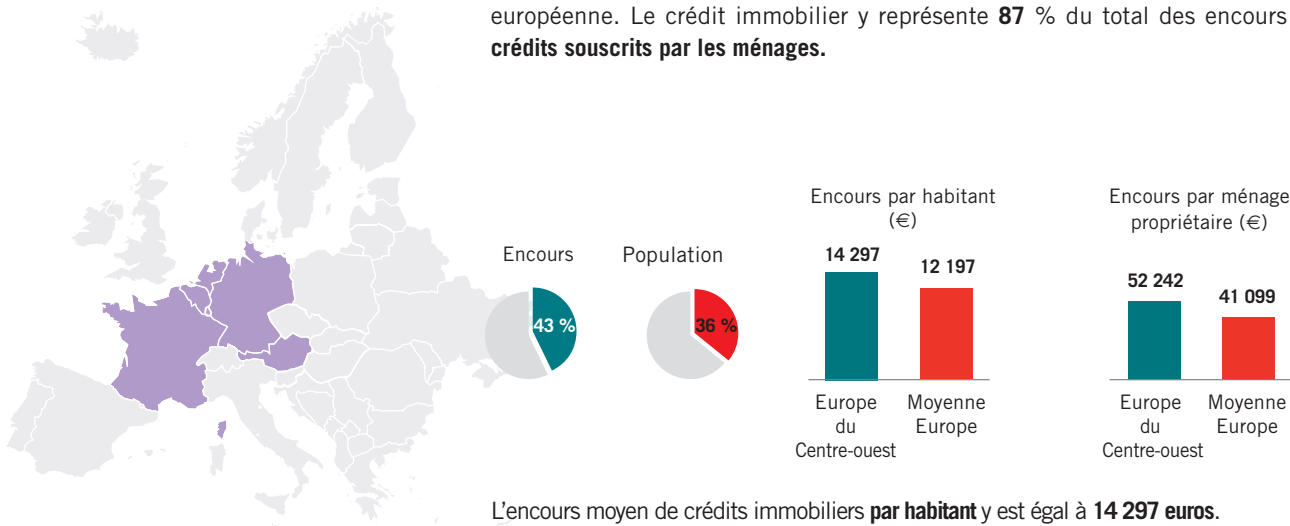
Source : Eurostat

1.4 L'ANALYSE DES DIFFÉRENTS INDICATEURS DESSINE QUATRE ENSEMBLES DE PAYS

- L'Europe du Centre-ouest où les ménages sont, en moyenne, relativement endettés au titre du crédit immobilier.

Cet ensemble de six pays est composé de l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, la France, du Luxembourg et des Pays-Bas.

Il représente **43 % des encours de crédits immobiliers** et **36 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **87 %** du total des encours de crédits souscrits par les ménages.



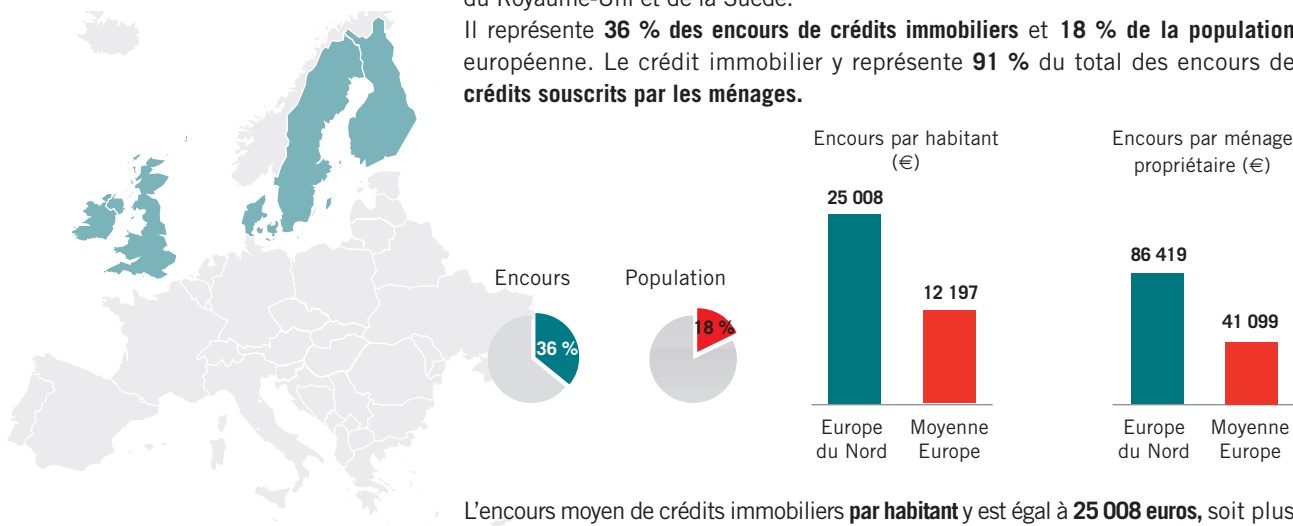
L'encours moyen de crédits immobiliers **par habitant** y est égal à **14 297 euros**.

L'encours moyen de crédits immobiliers **par ménage propriétaire** y est égal à **52 242 euros**, soit 27 % de plus que la moyenne européenne.

- L'Europe du Nord où les ménages sont, en moyenne, plus fortement endettés au titre du crédit immobilier.

Cet ensemble de cinq pays est composé du Danemark, de la Finlande, de l'Irlande, du Royaume-Uni et de la Suède.

Il représente **36 % des encours de crédits immobiliers** et **18 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **91 %** du total des encours de crédits souscrits par les ménages.



L'encours moyen de crédits immobiliers **par habitant** y est égal à **25 008 euros**, soit plus du double de la moyenne européenne.

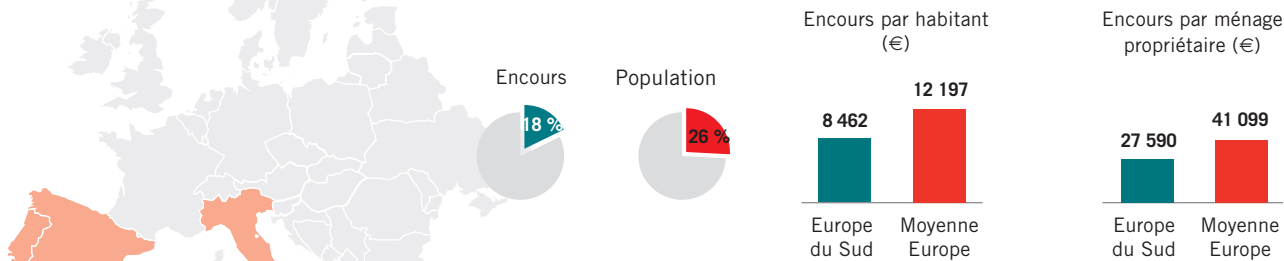
L'encours moyen de crédits immobiliers **par ménage propriétaire** y est égal à **86 419 euros**, soit plus du double de la moyenne européenne.

Différents facteurs expliquent ce recours beaucoup plus important au crédit immobilier que dans le reste de l'Europe : économies plus dynamiques entraînant une baisse du taux de chômage et un regain du marché immobilier dans certains pays, fiscalité, recours significatif au crédit *in fine*, traditions culturelles (recours au crédit plus important dans les pays d'Europe du Nord), etc.

1.4 L'ANALYSE DES DIFFÉRENTS INDICATEURS DESSINE QUATRE ENSEMBLES DE PAYS

- **L'Europe du Sud** où les ménages sont, en moyenne, moins endettés que leurs voisins du Nord ou du Centre-ouest.

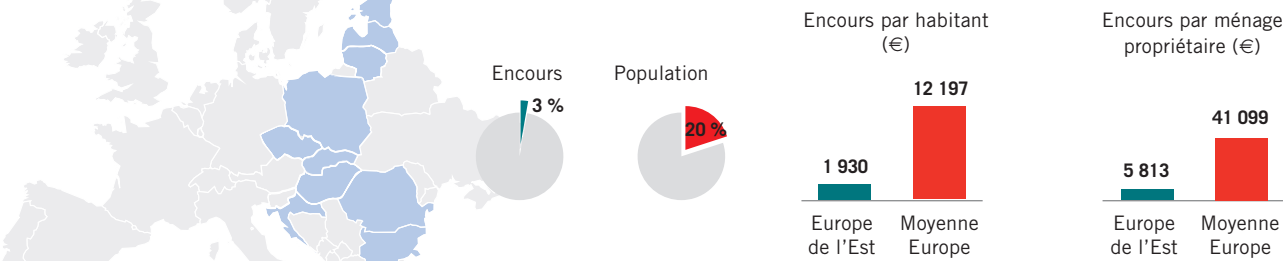
Ce groupe est composé de six membres: Chypre, l'Espagne, la Grèce, l'Italie, Malte et le Portugal.  
Il représente **18 % des encours de crédits immobiliers** et **26 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **86 %** du total des encours de **crédits souscrits par les ménages**.



L'encours moyen de crédits immobiliers **par habitant** y est égal à **8 462 euros**, soit 31 % de moins que la moyenne européenne.  
L'encours moyen de crédits immobiliers **par ménage propriétaire** y est égal à **27 590 euros**, soit 33 % de moins que la moyenne européenne.  
Différents facteurs expliquent ce recours inférieur à la moyenne européenne, tout particulièrement l'impact de la crise au cours des dernières années avec un effet direct sur le marché immobilier dans certains pays (Espagne, Grèce).

- **L'Europe de l'Est** où les ménages sont plus faiblement endettés.

Il est composé d'onze anciens pays du bloc communiste, soit de la Bulgarie, la Croatie, l'Estonie, la Hongrie, la Lettonie, la Lituanie, la Pologne, la République Tchèque, la Roumanie, la Slovaquie et la Slovénie.  
Il représente **3 % des encours de crédits immobiliers** et **20 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **72 %** du total des encours de **crédits souscrits par les ménages**.



L'encours moyen de crédits immobiliers **par habitant** y est égal à **1 930 euros**, soit un sixième de la moyenne européenne.  
L'encours moyen de crédits immobiliers **par ménage propriétaire** y est égal à **5 813 euros**, soit un septième de la moyenne européenne.  
Dans ces pays où le taux de propriétaire est par ailleurs très élevé (résultant notamment de la vague de privatisation lors du passage à l'économie de marché), le recours à l'endettement est très faible: 10 % des ménages seulement ont un prêt ou une hypothèque en cours.

## 2ÈME PARTIE PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS DANS L'ENDETTEMENT TOTAL DES MÉNAGES

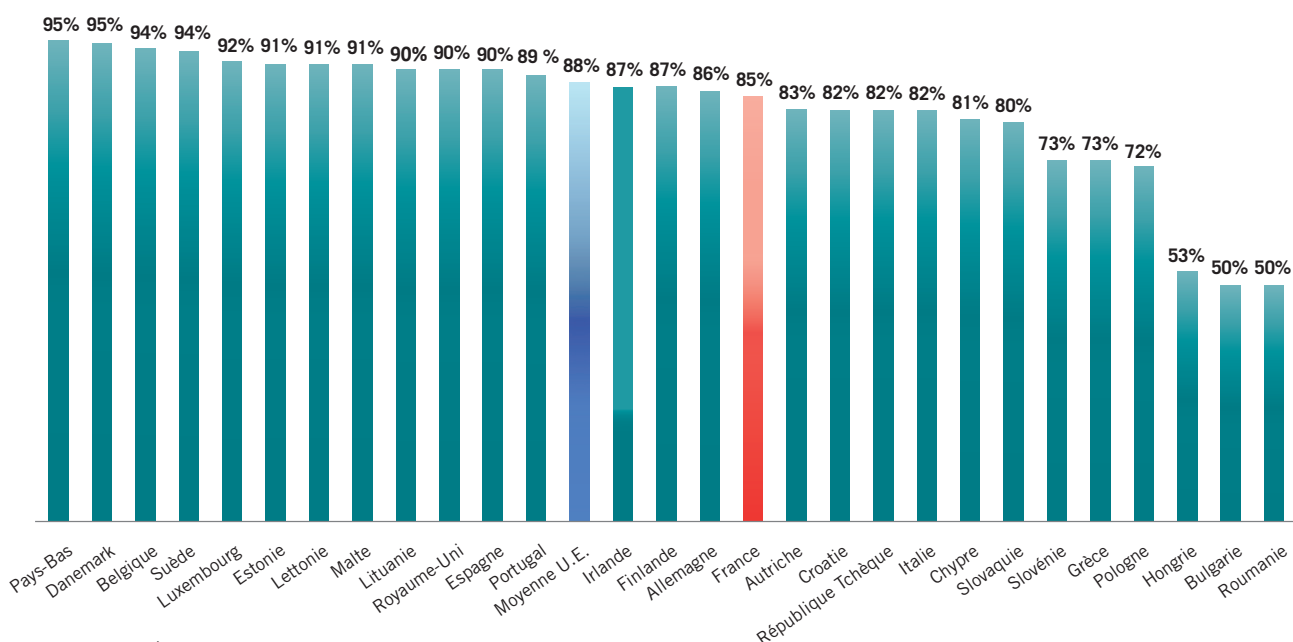
En moyenne, le crédit immobilier représente en Europe **88 % des encours de crédits des particuliers** (soit un total de 7 070 milliards d'euros); les 12 % restants étant constitués de crédits à la consommation.

Ce pourcentage est un des plus élevés au niveau mondial, car on estime généralement que la part du crédit immobilier au niveau mondial est comprise entre 75 et 80 % de l'endettement total des ménages. Il tend de surcroît à s'accroître puisqu'en 2013 cette part était de 85 %.

Cette part est très significative dans les cinq pays d'Europe du Nord (91 %).

Seuls les pays d'Europe de l'Est affichent en moyenne une proportion de 72 % pour les encours de crédits immobiliers, avec trois pays où les volumes de crédit immobilier sont équivalents, voire inférieurs à ceux du crédit à la consommation (Hongrie avec 53 % de crédits immobiliers, Bulgarie avec 50,2 % et Roumanie avec 49,5 %).

### Part des crédits immobiliers dans les encours de crédits totaux



La part des crédits immobiliers dans l'endettement total est logiquement plus élevée dans les pays où les montants des emprunts immobiliers sont les plus importants.

Ainsi les quatre premiers pays européens en termes d'encours par habitant (Danemark, Luxembourg, Suède et Pays-Bas) sont également ceux où la part que représente le crédit immobilier est une des plus fortes (de 95 % aux Pays-Bas à 92 % au Luxembourg).

En France, le crédit immobilier représentait 85 % de l'endettement total fin 2015.

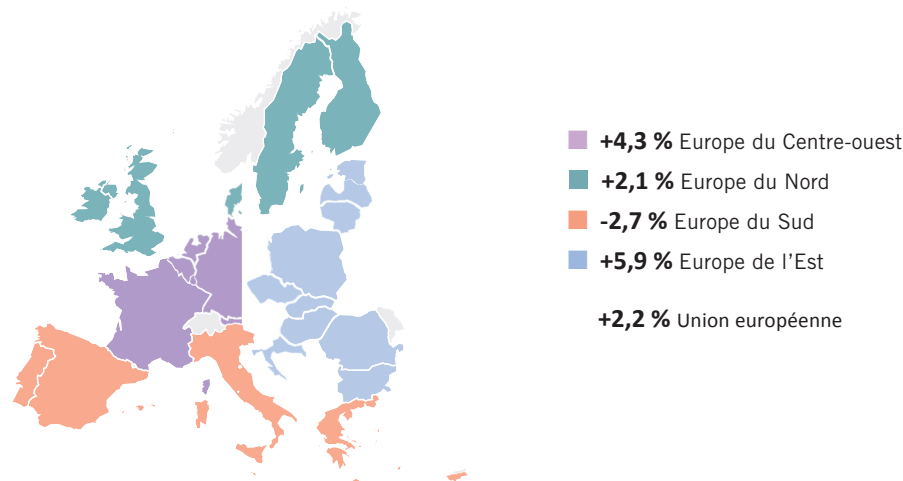
Après avoir régulièrement augmenté (elle était de 79 % en 2004), cette part tend à se stabiliser depuis trois ans (85 % fin 2012, 86 % fin 2013 et fin 2014, lors des trois précédentes études réalisées par le Crédit Foncier).

### 3<sup>ÈME</sup> PARTIE ÉVOLUTION 2014 / 2015

En 2015, dans son ensemble, le marché du crédit immobilier (encours) dans l'Union européenne a progressé de 2,2 %, effet de change corrigé (+2,0 % en 2014; +2,6 % en 2013). Les évolutions ont été mesurées à valeur de monnaie constante, de façon à ne pas introduire dans le calcul des moyennes globales de biais (effet change) pour les pays de l'Union européenne non membres de la Zone Euro (cas en particulier du Royaume-Uni, premier marché européen en matière de crédits immobiliers avec une part de 24 %).

Cette évolution globale est disparate d'un pays à un autre.

#### Evolution annuelle 2015



Sources : BCE, Crédit Foncier, Asterès

Dans le détail, les encours sont en hausse dans les pays d'Europe de l'Est (notamment Roumanie, Slovaquie, Pologne, République Tchèque et Estonie), d'Europe du Centre-ouest (notamment Belgique, Autriche, Luxembourg et Pays-Bas) et dans une moindre mesure d'Europe du Nord (notamment Royaume-Uni et Finlande) ; ils sont en baisse dans les pays en phase de désendettement des ménages en sortie de crise (Irlande, Grèce, Portugal et Espagne).

La variation de l'encours de crédit immobilier dépend dans la plupart des pays :

- de la conjoncture économique : l'évolution du revenu disponible brut (RDB) des ménages et du taux de chômage impactent naturellement la demande de crédit ;
- l'évolution des taux d'emprunt : la baisse des taux stimule la demande de crédit et incite à s'endetter plus qu'à épargner ;
- du volume de transactions immobilières : le nombre de transactions immobilières dans l'année a un impact direct sur l'encours de crédit. En Espagne, la forte baisse du nombre de transactions jusqu'en 2013 explique en partie le recul de l'encours de crédits.

La variation des prix de l'immobilier semble jouer un rôle secondaire dans l'évolution des encours (voir également partie 6).

En Europe du Centre-ouest, les encours ont progressé en 2015 de 4,3 %, évolution portée par la croissance des montants de crédits immobiliers enregistrée notamment en Belgique (+11,7 % en 2015, +20 % en 2014 et +13 % en 2013), au Luxembourg (+6,2 % en 2015, +8 % en 2014 à l'identique de 2013), en Autriche (+6,9 % en 2015, +4 % en 2014 et +2 % en 2013), en Allemagne (+3,5 % en 2015 et +3 % en 2014) et en France (+3,4 % en 2015 et +2,3 % en 2014).

En Europe du Nord, les encours ont progressé en 2015 de 2,1 %, évolution portée par la croissance des montants de crédits immobiliers enregistrée notamment au Royaume-Uni (+3 % en 2015 identique à 2014, après +6 % en 2013) et en Finlande (+2,4 %). L'Irlande (-1,7 % en 2015 et -6 % en 2014) est le seul pays qui affiche une évolution négative au sein de cet ensemble d'Europe du Nord.

En Europe du Sud, les encours affichent en 2015 une décroissance de 2,7 %, sous l'effet notamment des baisses enregistrées en Espagne (-4 %), au Portugal (-4 %), en Grèce (-2 %) et en Italie (-1 %).

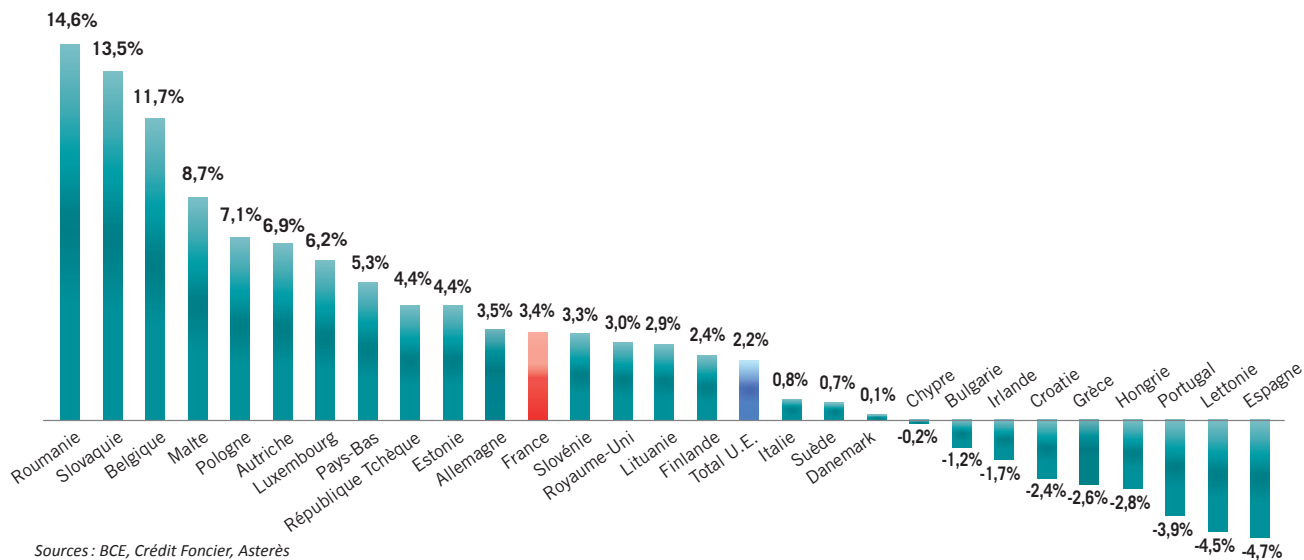
Des six pays qui composent dans cette étude la zone Europe du Sud, seule Malte (+9 %) est en territoire positif.

En Europe de l'Est, les encours ont progressé de 5,9 % (en 2014 : +3,7 % et en 2013 : +4,5 %), évolution portée par la croissance des montants de crédits immobiliers enregistrée notamment en Roumanie (+14,6 % en 2015, +14 % en 2014, après +9 % en 2013), la Slovaquie (+13,5 % en 2015, +13 % en 2014; +12 % en 2013) et en République Tchèque (+4 % en 2015 identique à 2014). A l'inverse, la Hongrie (-2,8 % en 2015 et -0,3 % en 2014) et la Lettonie (-4,5 % en 2015 et -7 % en 2014), pourtant en bas de classement en termes d'encours par habitant (respectivement 26<sup>e</sup> et 23<sup>e</sup> sur 28 pays), figurent parmi les décroissances les plus fortes en Europe.

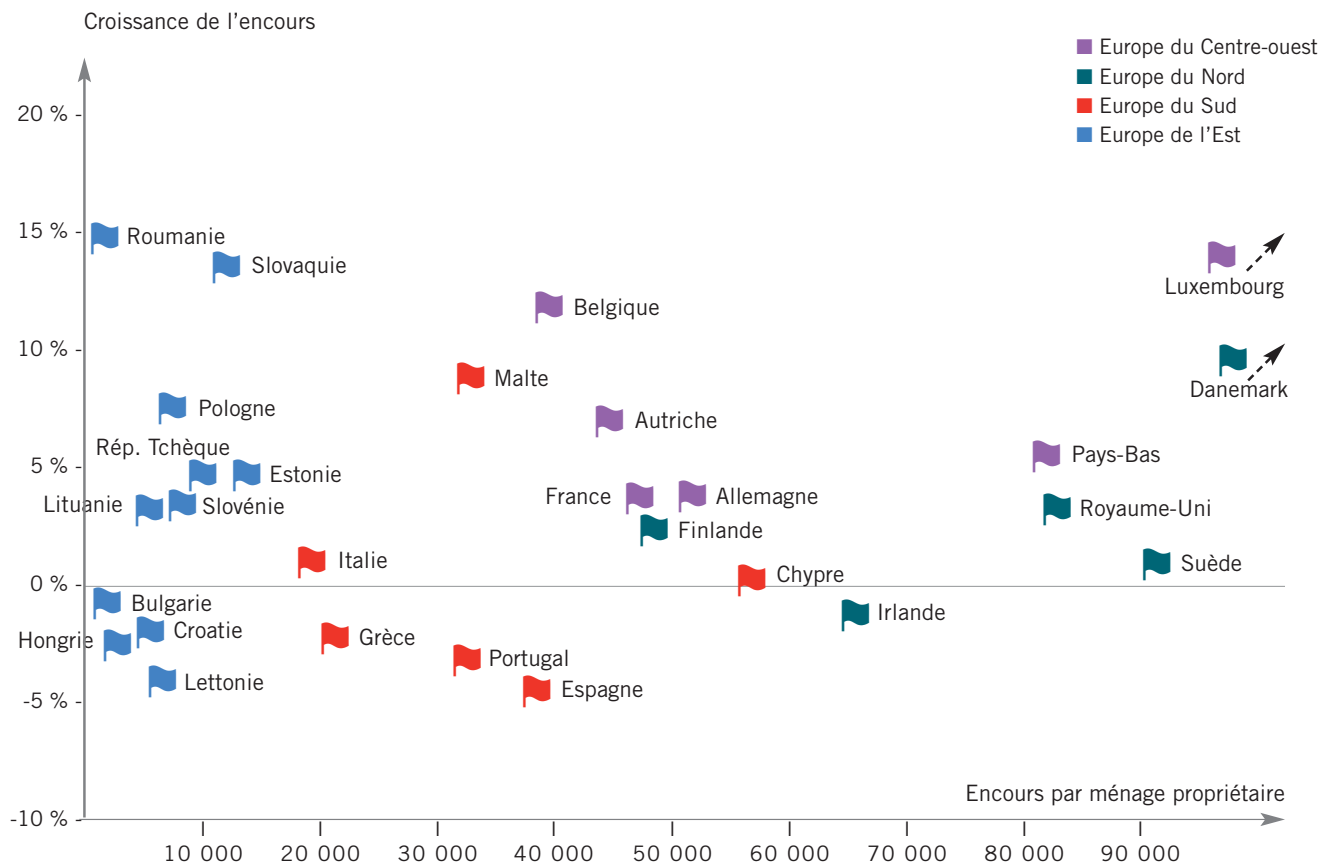
Le graphique ci-dessous exprime les variations des encours de crédits immobiliers par pays.

Variation 2015 des encours de crédits immobiliers par pays

Les montants d'encours de crédits immobiliers par ménage ne convergent pas dans l'Union européenne. Au cours de l'année 2015, on ne constate pas d'effet de rattrapage ou de convergence entre les marchés nationaux du crédit immobilier. Des pays où l'encours par ménage est faible, comme la Hongrie, la Croatie ou la Lettonie voient leur encours reculer. A l'inverse, au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas, l'encours par ménage est déjà l'un des plus élevé de l'Union européenne et continue de croître.



Montant de l'encours par ménage propriétaire et variation

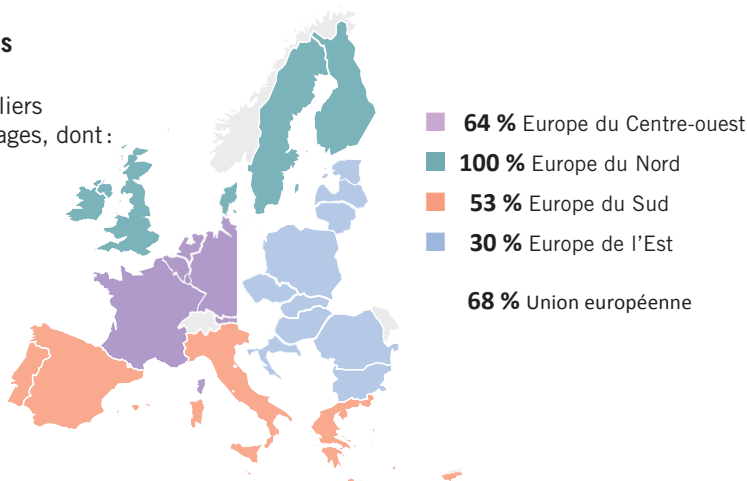


# 4ÈME PARTIE PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU REVENU DISPONIBLE BRUT DES MÉNAGES

## Encours moyen / revenu disponible brut des ménages

En moyenne en Europe, les encours de crédits immobiliers représentent 68 % du revenu disponible brut des ménages, dont :

- 64 % en Europe du Centre-ouest ;
- 100 % en Europe du Nord ;
- 53 % en Europe du Sud ;
- 30 % en Europe de l'Est.



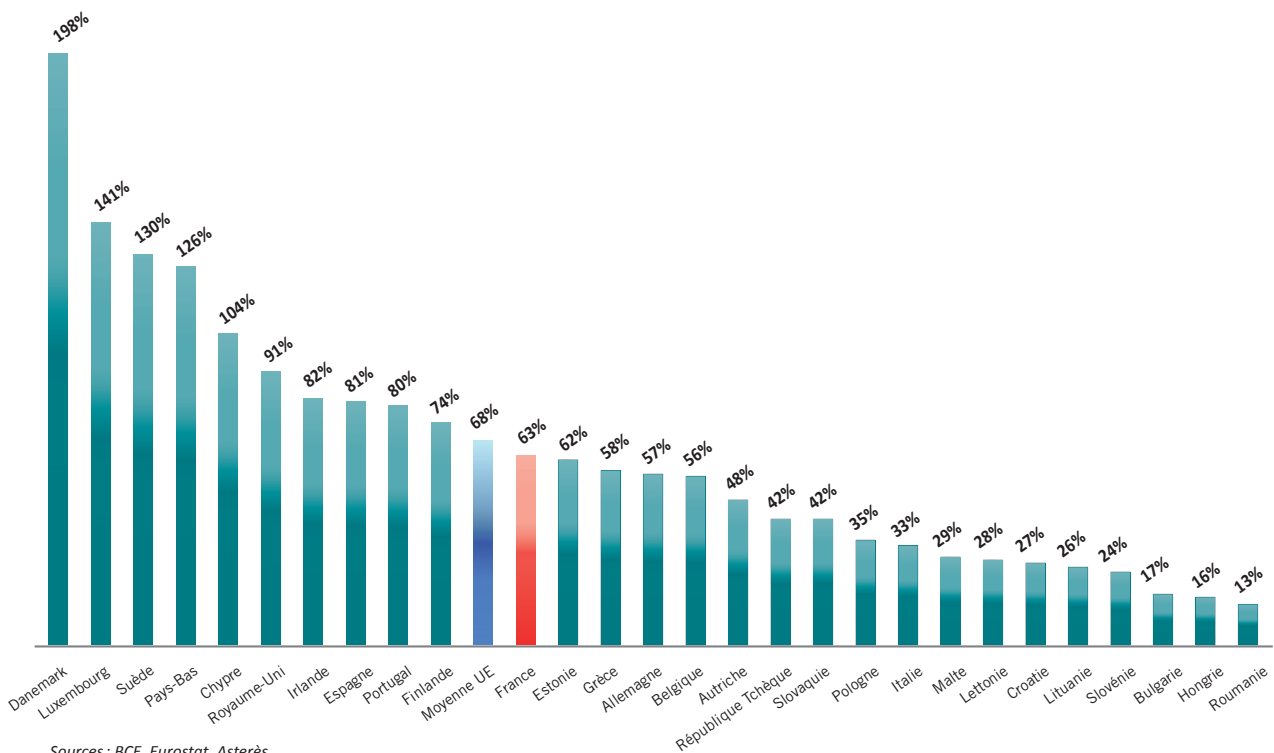
Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

Les encours immobiliers rapportés au revenu disponible brut des ménages s'élèvent en France à 63 %, soit au-dessous de la moyenne européenne (68 %).

Cinq pays sont au-dessus de 100 % : le Danemark (198 %), le Luxembourg (141 %), la Suède (130 %), les Pays-Bas (126 %) et Chypre (104 %).

Dans les pays d'Europe occidentale (dans cette étude, pays de l'Europe du Centre-ouest, de l'Europe du Nord et de l'Europe du Sud principalement), le revenu brut disponible par ménage n'a qu'un impact secondaire sur l'encours de crédits par ménage. Pour un revenu par ménage similaire, l'encours par habitant suédois est deux fois plus élevé que l'encours allemand. Dans les pays d'Europe de l'Est, où l'encours est faible, le revenu semble avoir un impact plus fort sur l'encours. La hausse du niveau de vie y accompagne le développement du crédit immobilier.

## Encours de crédits immobiliers rapportés au revenu disponible brut des ménages

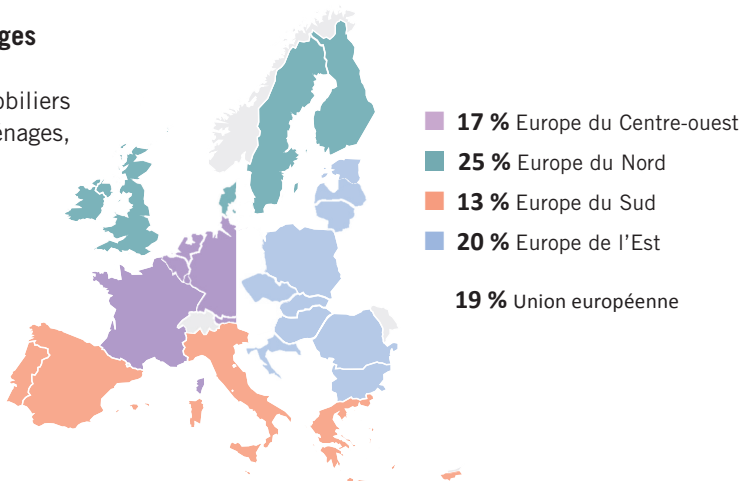


# 5ÈME PARTIE PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU PATRIMOINE NON FINANCIER DES MÉNAGES

## Encours moyen / patrimoine non financier des ménages

En moyenne en Europe, les encours de crédits immobiliers représentent 19 % du patrimoine non financier des ménages, dont :

- 17 % en Europe du Centre-ouest ;
- 25 % en Europe du Nord ;
- 13 % en Europe du Sud ;
- 20 % en Europe de l'Est.



Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

En moyenne en Europe, le patrimoine non financier (essentiellement composé de patrimoine immobilier) représente deux tiers du patrimoine total des ménages.

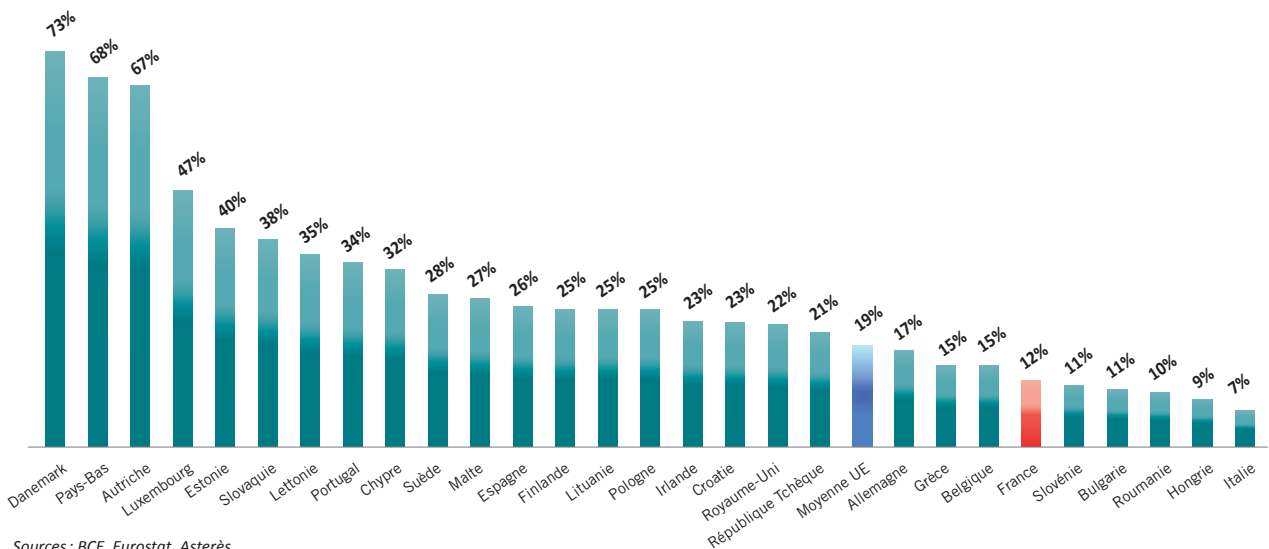
Les encours immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages s'élèvent en France à 12 %, soit bien au-dessous de la moyenne européenne (19 %).

Le Danemark, les Pays-Bas et l'Autriche sont des pays où l'accumulation d'épargne financière et l'héritage familial jouent un rôle secondaire dans le financement d'un bien immobilier.

A l'inverse, dans d'autres pays d'Europe, la France, la Belgique et surtout l'Italie, le montant des encours rapporté au patrimoine des ménages est inférieur à 15 %.

En France, moins de la moitié des propriétaires (30 %) détiennent un prêt ou une hypothèque en cours, comme au Portugal et en Italie. A l'inverse, plus de la moitié des propriétaires danois, suédois ou néerlandais ont un crédit ou une hypothèque.

## Encours de crédits immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages



# 6ÈME PARTIE LES PRIX IMMOBILIERS, UN FACTEUR PARMI D'AUTRES

De façon contrintuitive, en Europe occidentale (zones d'Europe du Nord, d'Europe du Centre-ouest et d'Europe du Sud dans cette étude), les prix de l'immobilier ne jouent qu'un rôle parmi d'autres sur le niveau des encours.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> en France est le double du prix des Pays-Bas. Pour autant, l'encours néerlandais par ménage propriétaire est supérieur (de près de 50 %) à l'encours français.

De même, les prix de l'immobilier italien sont supérieurs aux prix espagnols (1 000 euros de plus par m<sup>2</sup>) alors que l'encours italien par ménage propriétaire est inférieur à l'encours espagnol (de 50 %).

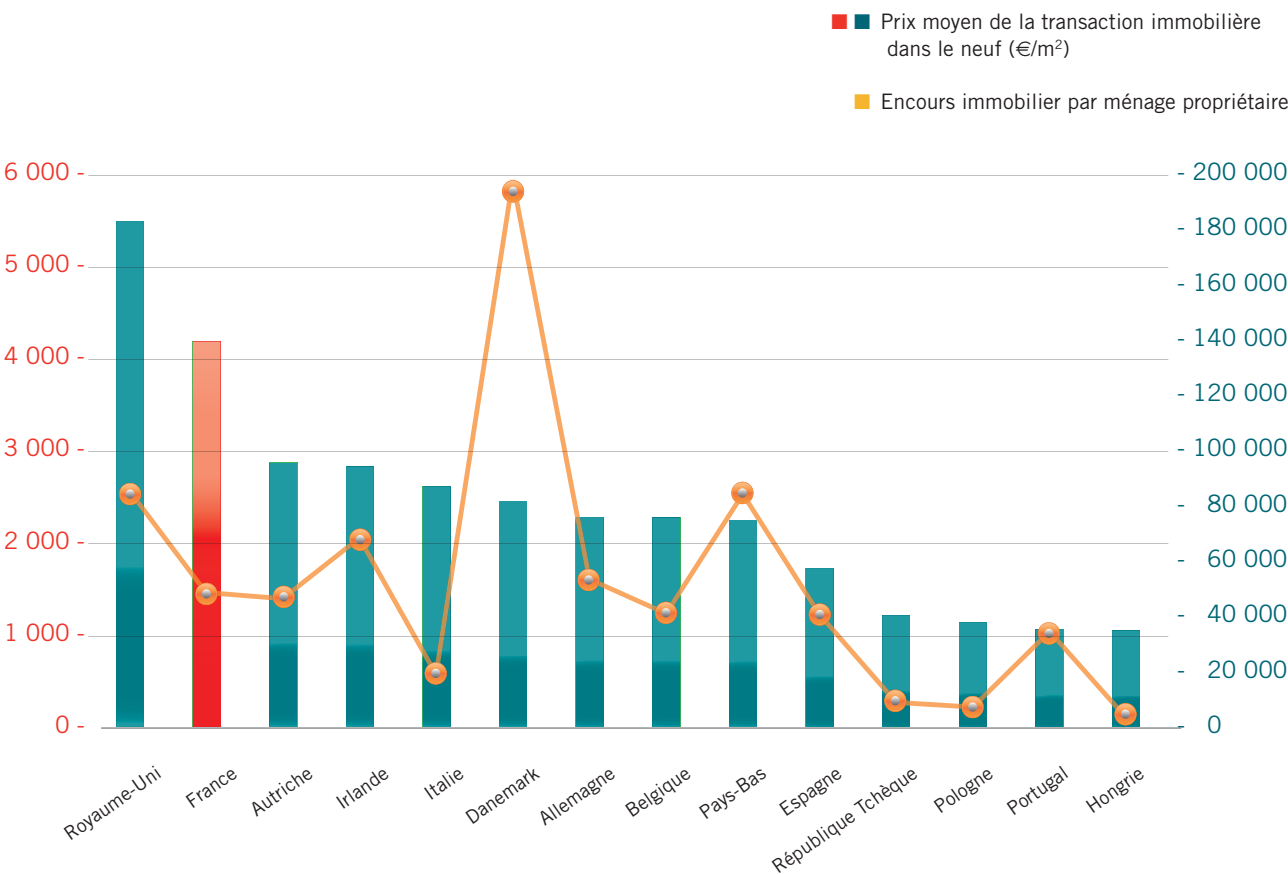
L'évolution des prix de l'immobilier peut cependant affecter de manière conjoncturelle les encours de crédits.

En Allemagne, la hausse des prix de l'immobilier alimente depuis 2010 l'augmentation mesurée des encours.

En Espagne, la baisse des prix s'est accompagnée de la baisse des volumes et des encours dans un deuxième temps.

Au Danemark en revanche, la baisse des prix à partir de 2006 a débouché sur un nouvel élan d'endettement des ménages.

Prix de l'immobilier et encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire



Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

7ÈME PARTIE

LA FRANCE AU SEIN DE L'EUROPE

Avec 887 milliards d'euros d'encours de crédits immobiliers, la France est le 3<sup>ème</sup> pays européen en volume (2<sup>ème</sup> s'agissant de la population).  
Les encours de crédits immobiliers s'élèvent en moyenne à 13 353 euros par habitant, à fin 2015. Ce qui situe la France au-dessus de la moyenne européenne et la place au 10<sup>ème</sup> rang européen.

S'agissant des encours par ménage propriétaire, la France conserve son 10<sup>ème</sup> rang européen, toujours au-dessus de la moyenne européenne, avec 47 096 euros en moyenne, soit un niveau proche de celui de l'Allemagne (51 793 euros):

- ce montant est inférieur de 43 % à la moyenne observée au Royaume-Uni (82 525 euros);
- il est en revanche supérieur de 23 % à la moyenne observée en Espagne (38 433 euros) et plus du double de celle observée en Italie (19 216 euros).

En France, le crédit immobilier représente 85 % de l'endettement total.

|                                                                                | Moyenne Française  | Moyenne Européenne  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Part des encours de crédits immobiliers dans l'endettement total des ménages   | 85 %                                                                                                  | 88 %                                                                                                   |
| Evolution 2014/2015                                                            | +3,4 %                                                                                                | +2,2 %                                                                                                 |
| Encours de crédits immobiliers par habitant                                    | 13 353 €                                                                                              | 12 197 €                                                                                               |
| Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire                         | 47 096 €                                                                                              | 41 099 €                                                                                               |
| Part des crédits immobiliers rapportés au revenu disponible brut des ménages   | 63 %                                                                                                  | 68 %                                                                                                   |
| Part des crédits immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages | 12 %                                                                                                  | 19 %                                                                                                   |

Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

En 2015, les encours français de crédits immobiliers ont augmenté de 3,4 % pour atteindre 47 096 euros par ménage propriétaire.  
Le marché français du crédit immobilier se situe dans une situation intermédiaire en Europe: l'encours par ménage propriétaire français est le 10<sup>ème</sup> de la zone, proche de celui de son voisin allemand.  
Les propriétaires français apparaissent en comparaison comme faiblement endettés: le ratio encours/revenu moyen des propriétaires est de 63 % contre 81 % en Espagne, 126 % aux Pays-Bas et 198 % au Danemark.  
Le ratio encours de crédits/patrimoine non financier des ménages s'élève à 12 %. Les ménages propriétaires avec un crédit ou une hypothèque en cours représentent 31 % de la population.

## 8ÈME PARTIE ZOOM SUR L'EUROPE DU CENTRE-OUEST

### 6 pays concernés :

Allemagne, Autriche, Belgique, France, Luxembourg et Pays-Bas

**2 644 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2015, soit une évolution annuelle de +4,3 % hors effet de change

**185 millions** d'habitants fin 2015 avec 2,2 habitants par ménage

**51 millions** de ménages propriétaires fin 2015 ; ils représentent 59 % des ménages en moyenne sur ces six pays

### Poids en Europe :

**43 %** des encours de crédits immobiliers

**36 %** de la population européenne

**14 297 euros** d'encours de crédits immobiliers par habitant

**52 242 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**64 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

**17 %** : encours de crédits immobiliers / patrimoine non financier des ménages

### Les trois premiers pays :

#### Allemagne

1 086 milliards d'euros  
(17,5 % du total européen)



#### France

887 milliards d'euros  
(14,3 % du total européen)



#### Pays-Bas

416 milliards d'euros  
(6,7 % du total européen)



## 9ÈME PARTIE ZOOM SUR L'EUROPE DU NORD

### 5 pays concernés :

Danemark, Finlande, Irlande, Royaume-Uni et Suède

**2 660 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2015, soit une évolution annuelle de +2,1 % hors effet de change

**90 millions** d'habitants fin 2015 avec 2,3 habitants par ménage

**26 millions** de ménages propriétaires fin 2015 ; ils représentent 66 % des ménages en moyenne sur ces cinq pays

### Poids en Europe :

**36 %** des encours de crédits immobiliers

**18 %** de la population européenne

**25 008 euros** d'encours de crédits immobiliers par habitant

**86 419 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**100 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

**25 %** : encours de crédits immobiliers / patrimoine non financier des ménages

### Les trois premiers pays :

#### Royaume-Uni

1 515 milliards d'euros  
(24,4 % du total européen)



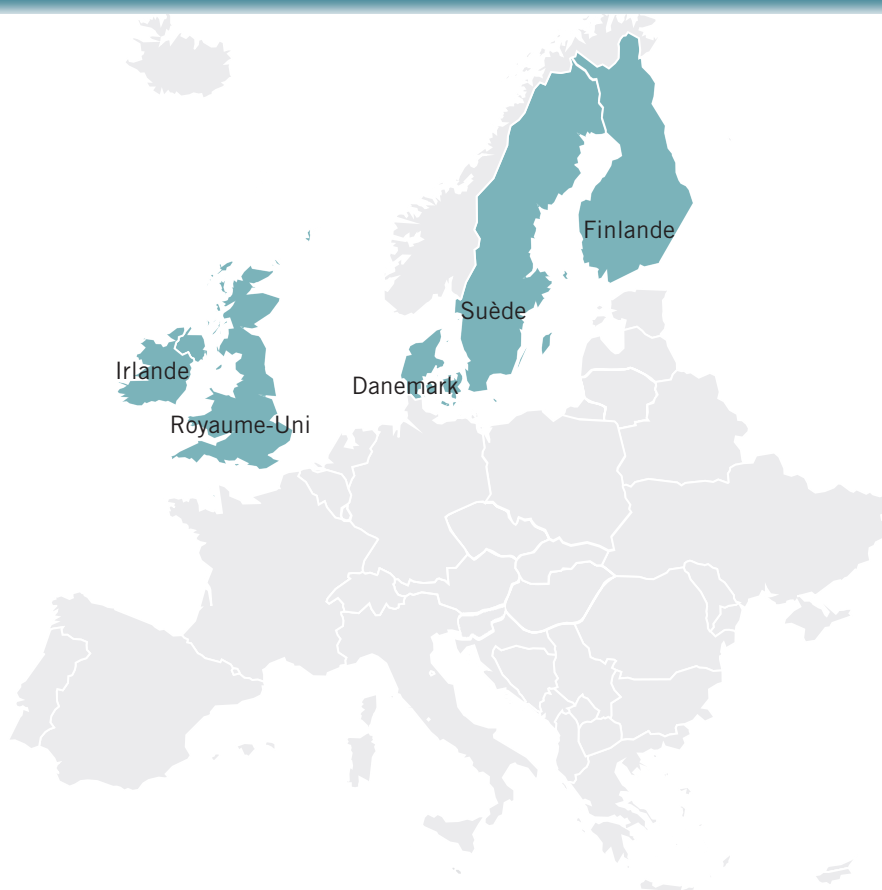
#### Suède

293 milliards d'euros  
(4,7 % du total européen)



#### Danemark

284 milliards d'euros  
(4,6 % du total européen)



## 10ÈME PARTIE ZOOM SUR L'EUROPE DU SUD

### 6 pays concernés :

Chypre, Espagne, Grèce, Italie, Malte et Portugal

**1 098 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2015, soit une évolution annuelle de -2,7 % hors effet de change

**130 millions** d'habitants fin 2015 avec 2,5 habitants par ménage

40 millions de ménages propriétaires fin 2015 ; ils représentent 75 % des ménages en moyenne sur ces dix pays

### Poids en Europe :

**18 %** des encours de crédits immobiliers

**26 %** de la population européenne

**8 462 euros** d'encours de crédits immobiliers par habitant

**27 590 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**53 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

**13 %** : encours de crédits immobiliers / patrimoine non financier des ménages

### Les trois premiers pays :

#### Espagne

554 milliards d'euros  
(8,9 % du total européen)



#### Italie

362 milliards d'euros  
(5,8 % du total européen)



#### Portugal

99 milliards d'euros  
(1,6 % du total européen)



# 11<sup>ÈME</sup> PARTIE ZOOM SUR L'EUROPE DE L'EST

## 11 pays concernés :

Bulgarie, Croatie, Estonie, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Pologne, République Tchèque, Roumanie, Slovaquie et Slovénie

**200 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2015, soit une évolution annuelle de +5,9 % hors effet de change

**103 millions** d'habitants fin 2015 avec 2,6 habitants par ménage

34 millions de ménages propriétaires fin 2015 ; ils représentent 86 % des ménages en moyenne sur ces onze pays

## Poids en Europe :

**3 %** des encours de crédits immobiliers

**20 %** de la population européenne

**1 930 euros** d'encours de crédits immobiliers par habitant

**5 813 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**30 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

**20 %** : encours de crédits immobiliers / patrimoine non financier des ménages

## Les trois premiers pays :

### Pologne

88 milliards d'euros  
(1,4 % du total européen)



### République Tchèque

36 milliards d'euros  
(0,6 % du total européen)



### Slovaquie

20 milliards d'euros  
(0,3 % du total européen)







## Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt  
Directeur Communication externe et RSE  
Tél. : 01 57 44 81 07  
[nicolas.pecourt@creditfoncier.fr](mailto:nicolas.pecourt@creditfoncier.fr)

Kayoum Seraly  
Responsable Communication Presse et Externe  
Tél. : 01 57 44 78 34  
[kayoum.seraly@creditfoncier.fr](mailto:kayoum.seraly@creditfoncier.fr)

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € - RCS Paris n° 542 029 848  
Siège Social : 19, rue des Capucines, 75001 Paris  
Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy, 94224 Charenton Cedex

