

# ERA<sup>®</sup> EUROPE

Leaders in Residential Real Estate



*Immobilier résidentiel en Europe  
données 2013, prévisions 2014,  
évolutions depuis la crise de 2008*

# 2014

[www.eraeurope.com](http://www.eraeurope.com)

# Contacts

## 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



*François Gagnon*  
Président

*Kathy Auclair*  
Directeur du développement -  
Master Franchise

*Hélène Gagnon*  
Directeur Financier

*Paul Van den Putten*  
Directeur du développement  
- Franchises

## ERA AUSTRIA

Gmunden, Austria  
Tél.: +43 7612 64420  
Fax: +43 7612 64430  
www.eraaustria.com

## ERA BELGIUM

Aartselaar, Belgium  
Tél.: +32 3 227 41 85  
Fax: +32 3 227 41 82  
www.era.be

## ERA BULGARIA

Varna, Bulgaria  
Tél.: +359 52 66 13 00  
Fax: +359 52 66 13 15  
www.erabulgaria.com

## ERA CYPRUS

Paralimni, Cyprus  
Tél.: +357 23 816 444  
Fax: +357 23 725 263  
www.eracyprus.com

## ERA CZECH REPUBLIC

Praha 7 (Tòkovo)  
Tél.: +420 603 483 563  
www.era-reality.cz

## ERA FRANCE

Versailles, France  
Tél.: +33 1 39 24 69 00  
Fax: +33 1 39 24 69 01  
www.erafrance.com

## ERA GERMANY

Duesseldorf, Germany  
Tél.: +49 211 440 37 680  
Fax: +49 211 440 37 689  
www.eradeutschland.de

## ERA LUXEMBOURG

Luxembourg  
Tél.: +352 40 38 981  
Fax: +352 40 37 9750  
www.eraluxembourg.com

## ERA NETHERLANDS

Utrecht, The Netherlands  
Tél.: +31 30 289 9900  
Fax: +31 30 287 1109  
www.era.nl

## ERA PORTUGAL

Lisbon, Portugal  
Tél.: + 351 213 600 150  
Fax: +351 213 600 159  
www.era.pt

## ERA ROMANIA

Bucharest, Romania  
Tél.: + 359 888 25 83 94  
Fax: + 359 887 94 2217  
www.eraromania.com

## ERA SWEDEN

Stockholm, Sweden  
Tél.: +46 8 442 88 80  
Fax: +46 8 442 88 89  
www.erasweden.com

## ERA SWITZERLAND

Dübendorf, Switzerland  
Tél.: +41 448 821 004  
Fax: +41 448 821 005  
www.eraswitzerland.com

## ERA TURKEY

34398 Maslak -Istanbul  
Tél.: +90 212 345 05 16 - 17  
Fax: +90 212 345 05 18 - 19  
www.eraturkey.com

## www.eraeurope.com

Contact Presse  
Galivel & Ass.  
Carol Galivel / Pascale Pradère  
+33 (0) 1 41 05 02 02  
21/23, rue Klock  
92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03  
galivel@galivel.com  
www.galivel.com

# ERA® EUROPE

## LES TENDANCES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Autriche, Belgique, Bulgarie, République tchèque, France, Allemagne, Pays-Bas, Portugal, Suède, Suisse, Turquie.



Le rapport ERA sur les tendances du marché européen présente un examen de l'état du marché immobilier sur 11 pays en Europe en comparant les chiffres clés de 2012 à ceux de 2011. Il donne également un aperçu des grandes tendances 2013 sur la base des chiffres disponibles et des perspectives pour 2014. Des graphiques couvrant la période d'avant la crise de 2008 jusqu'à aujourd'hui sont également inclus dans certaines analyses.

Dans ce rapport, les directeurs des Master Franchises ERA Europe présentent des statistiques nationales (disponibles lors de la publication de l'étude) issues de sources officielles fiables, telles que les instituts nationaux de statistiques, les établissements bancaires et de prêts immobiliers et les experts de l'industrie. Ils mettent également en avant une analyse des tendances sur la base des informations issues 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 et un certain équilibre dans l'examen de chaque pays.

Le réseau ERA Europe a été fondé en France en 1993 et s'étend 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. Ce rapport étudie 11 pays d'Europe dans lesquels ERA Immobilier est présent.

# Sommaire



<i>Autriche</i>	12
<i>Belgique</i>	14
<i>Bulgarie</i>	17
<i>République Tchèque</i>	21
<i>France</i>	24
<i>Allemagne</i>	28
<i>Pays Bas</i>	31
<i>Portugal</i>	33
<i>Suède</i>	36
<i>Suisse</i>	39
<i>Turquie</i>	42

*Ce rapport est uniquement publié à titre informatif.*

*Cette étude a été menée sur la base de critères élevés, tant dans le traitement de l'information, des analyses, des graphiques que des perspectives, mais elle ne représente pas uniquement l'opinion de ERA Europe qui n'endosse aucune responsabilité juridique en cas de perte ou de dommages résultant de son contenu.*

*La reproduction de ce rapport en totalité ou en partie est autorisée sous condition de citer ERA Europe en source.*

# Immobilier résidentiel en Europe

données 2013, prévisions 2014, évolutions depuis la crise de 2008



*La direction d'ERA Europe travaille au soutien quotidien de ses clients, qu'ils soient acheteurs ou acquéreurs d'immobilier résidentiel. Son objectif est de répondre à leurs besoins et de leur apporter davantage de connaissances, de professionnalisme et de transparence.*

## CINQ ANS PLUS TARD ...

### **En ce début 2014, ERA Europe jette un regard en arrière, cinq ans après la crise financière.**

*La reprise est au rendez-vous sur certains marchés du logement ... alors que d'autres restent affaiblis, quand d'autres encore affichent un impact étonnamment limité.*

#### VUE D'ENSEMBLE

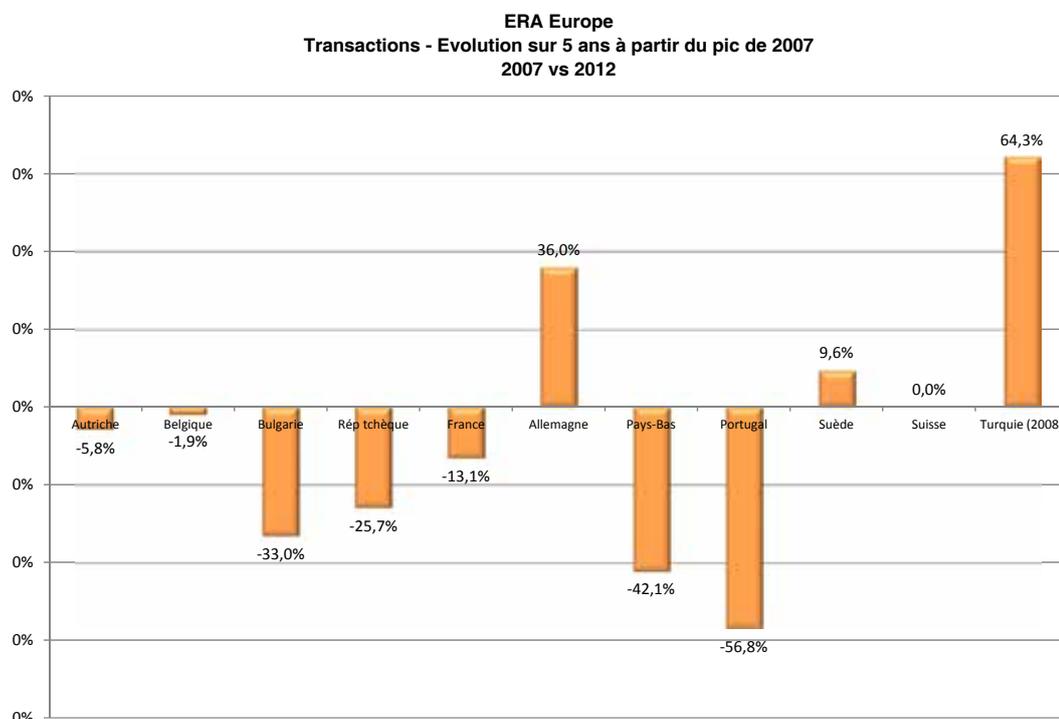
Où en est le marché immobilier européen après une crise financière mondiale ? Après cinq années d'incertitudes, de baisse des prix, de confiance des consommateurs en berne et d'augmentation de la dette des États, certains marchés ont connu des corrections spectaculaires, alors que d'autres sont restés résilients : chaque marché s'est ajusté à la nouvelle donne mondiale, du jamais vu.

Cinq facteurs socio-économiques clés influent sur les transactions immobilières dans cet environnement particulier :

1. La confiance des consommateurs : elle a été sévèrement ébranlée par la crise de 2007. Aujourd'hui les acheteurs sont plus pragmatiques et se sentent plus rassurés sur l'avenir tout en restant prudents. Les répercussions de la crise ont eu un effet immédiat dans certains pays, alors que dans d'autres cela a pris des années.
2. Les interventions gouvernementales : depuis le début de la crise, de nombreuses mesures gouvernementales ont été prises suivant l'ampleur des problèmes dans le pays considéré ; la politique intérieure a aussi souvent joué un rôle important sur la portée et la nature des nouvelles législations. Des décisions ont été prises aussi bien au niveau Européen que national.
3. Le crédit : des taux de crédit historiquement bas ont contribué à stabiliser le marché. Si les exigences pour l'obtention d'un prêt se sont renforcées, cela a permis une saine révision des pratiques et du processus d'évaluation.
4. Les permis de construire : alors que la construction de logements avant la crise a contribué à alimenter la croissance économique de nombreux pays, la crise a ralenti sensiblement le nombre des permis délivrés. Cela a eu un effet de resserrement de l'offre. Mais les prix se sont maintenus à cause de perspectives plus faibles de croissance de la construction.

5. Le chômage : le climat d'incertitudes a contribué à réduire le niveau de l'emploi dans la plupart des pays européens ce qui a déstabilisé le marché du logement. Cette appréhension a amené les acheteurs à prendre leur temps avant de passer à l'acte. Face à la difficulté d'estimer jusqu'où les prix peuvent baisser et ce que l'avenir pourrait réserver en termes d'emploi, les volumes de transactions ont diminué.
- Le taux de chômage de la **zone euro** corrigé des variations saisonnières s'établissait à **11,9%** en février 2014.
  - Par rapport à un an auparavant, le taux de chômage a augmenté dans dix-huit États membres et a diminué dans neuf.
  - Les taux de chômage les plus bas ont été enregistrés en **Autriche** (4,8%), en **Allemagne** (5,1%) et au **Luxembourg** (6,10%) ; les plus élevés en **Grèce** (27,5%), en **Espagne** (25,6%) et au **Portugal** (15,3%).

Pour se faire une idée de l'effet de la crise mondiale sur les cinq dernières années sur les différents marchés immobiliers européens, il suffit de comparer le niveau des transactions sur cinq ans à partir du pic de 2007. Parmi les marchés étudiés, la Bulgarie, les Pays-Bas et le Portugal ont accusé les baisses les plus importantes avec respectivement 33,0%, 42,1% et 56,8% sur cinq ans.



## **RESUME**

Début 2014, le marché immobilier en Europe peut être considéré en légère reprise, avec des statistiques encore variables de mois en mois. Mais il devrait être en mesure d'afficher une légère hausse à terme. Sur les marchés étudiés dans ce rapport, d'importantes différences régionales subsistent cependant. Au sud du continent, le Portugal est sur un scénario de reprise plus lente, tout comme au nord, les Pays-Bas.

Parmi les indicateurs positifs, on notera que le crédit immobilier affiche des taux bas, stimulant la croissance de l'ensemble des prêts en 2013, dans les pays de l'Union Européenne. Une tendance qui devrait se maintenir cette année, bien que les marchés les plus affaiblis tirent fortement la croissance vers le bas.

Les prix et les transactions affichent également des tendances différentes selon les marchés : plus soutenus ou stables en Autriche, Belgique, Allemagne, Suède, Suisse et Turquie, ils sont en plus faible croissance aux Pays-Bas et au Portugal. Cette divergence des rythmes de reprise s'est accentuée récemment.

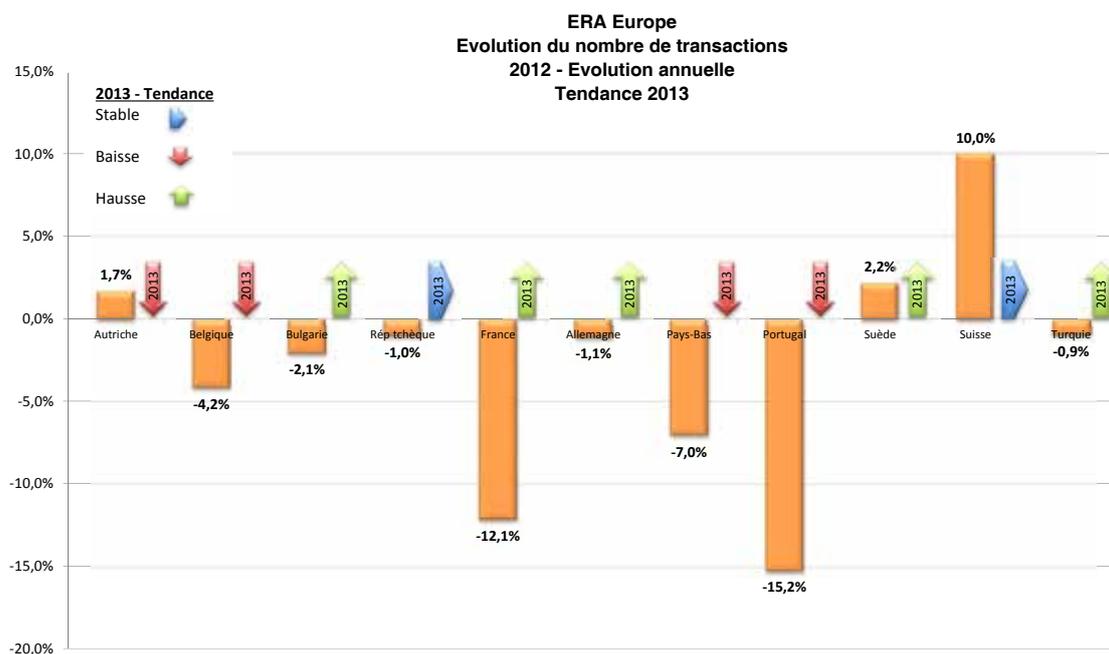
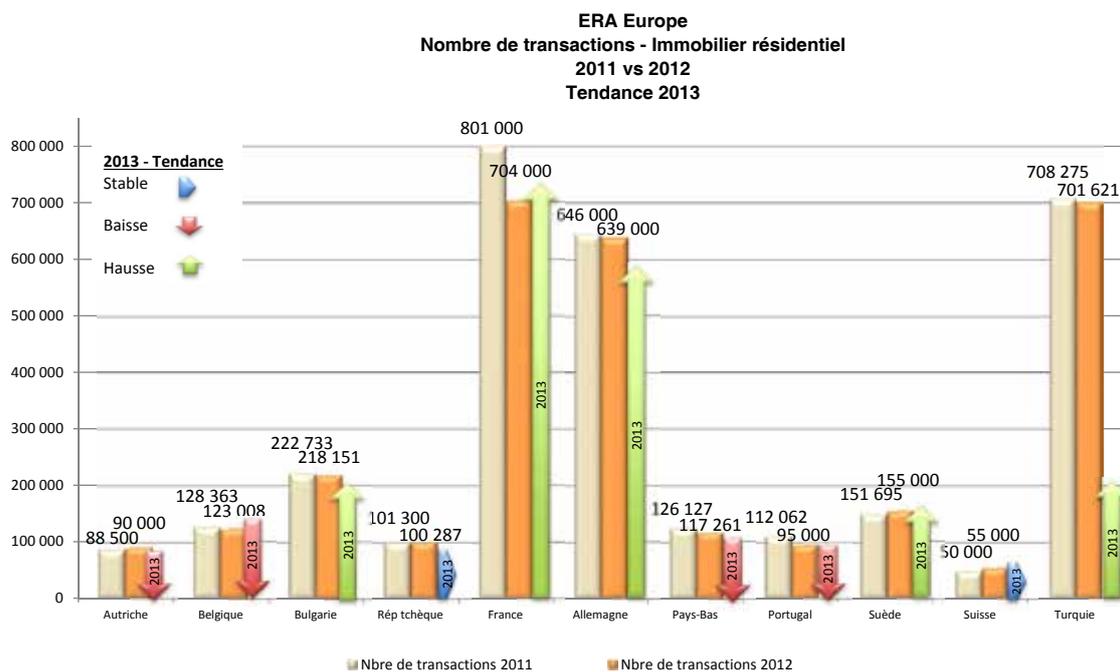
L'analyse et le sentiment des franchisés ERA des différents pays laissent entrevoir que le pire est enfin derrière nous : la demande est repartie et les marchés continuent de se stabiliser.

## LES TRANSACTIONS

Le nombre de ventes effectives signées sur les marchés européens couverts dans cette étude ne donne pas une image complète de l'état du marché immobilier, mais cela reflète indéniablement la confiance des consommateurs dans la réalisation d'un projet qui sera pour beaucoup leur transaction financière la plus importante.

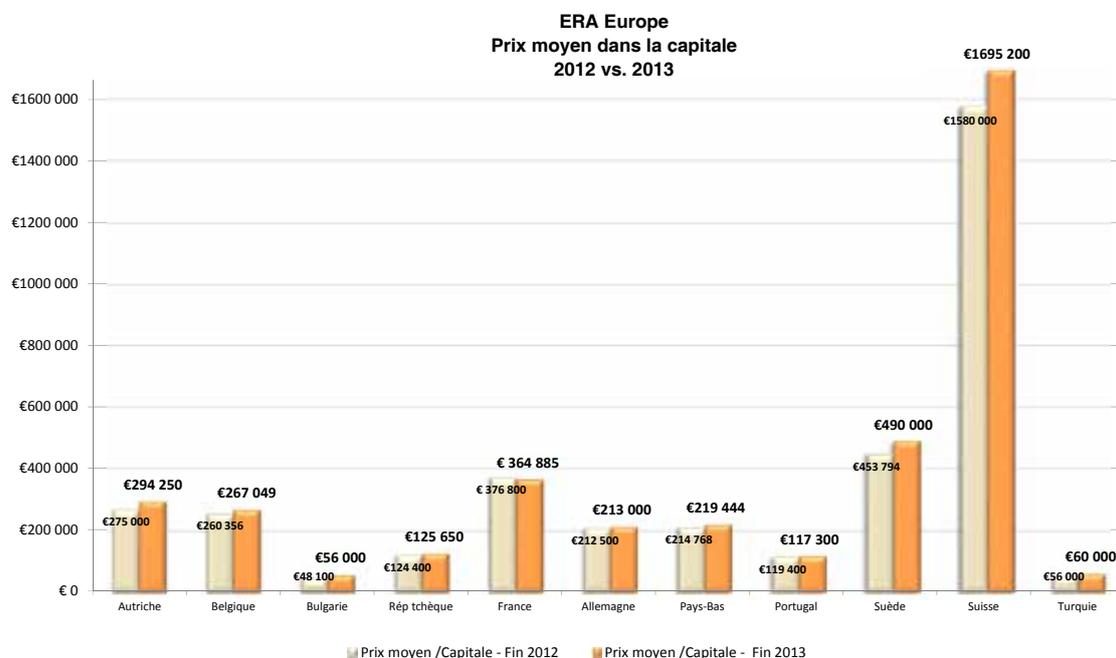
Sur les 11 marchés étudiés, quatre affichent une tendance baissière en 2013 notamment la Belgique, les Pays-Bas et le Portugal. Après le rebond de 2012, le nombre de transactions a également ralenti en Autriche. Les ventes se redressent en Bulgarie et en France, et les transactions devraient dépasser les niveaux de l'année précédente en Allemagne, en Suède et en Turquie. L'activité devrait être soutenue en République tchèque et en Suisse.

Après le recul de 2012, les variations des volumes de transactions entre 2013 et 2012 devraient être modestes, seuls quelques marchés parvenant à conserver une tendance à la hausse.

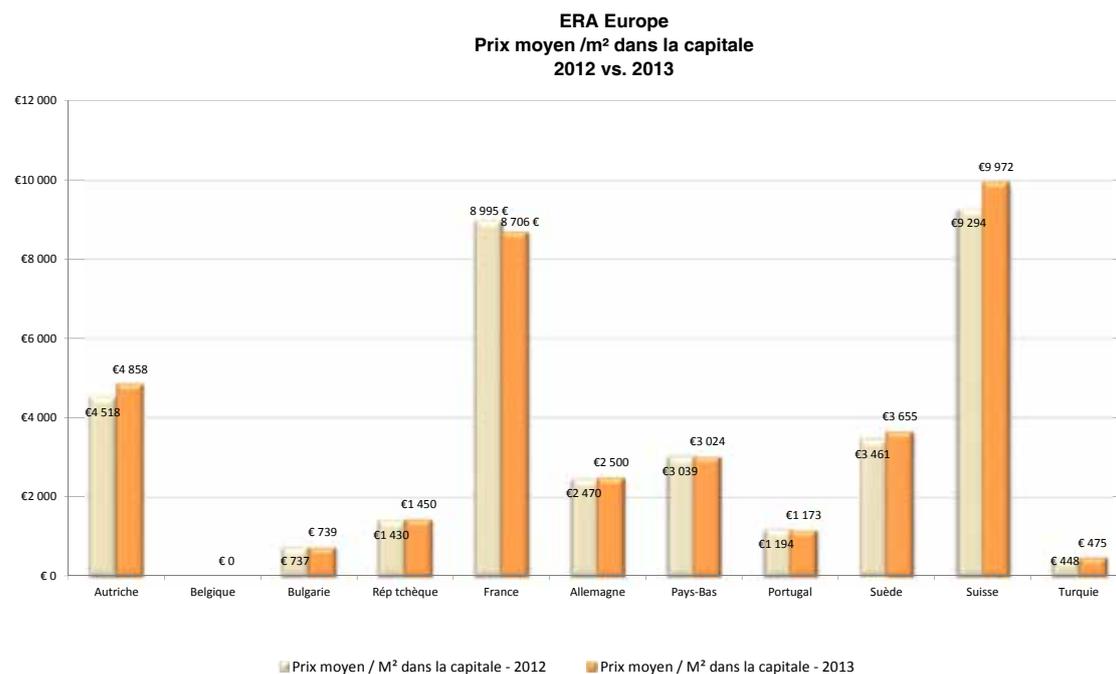


## LES PRIX

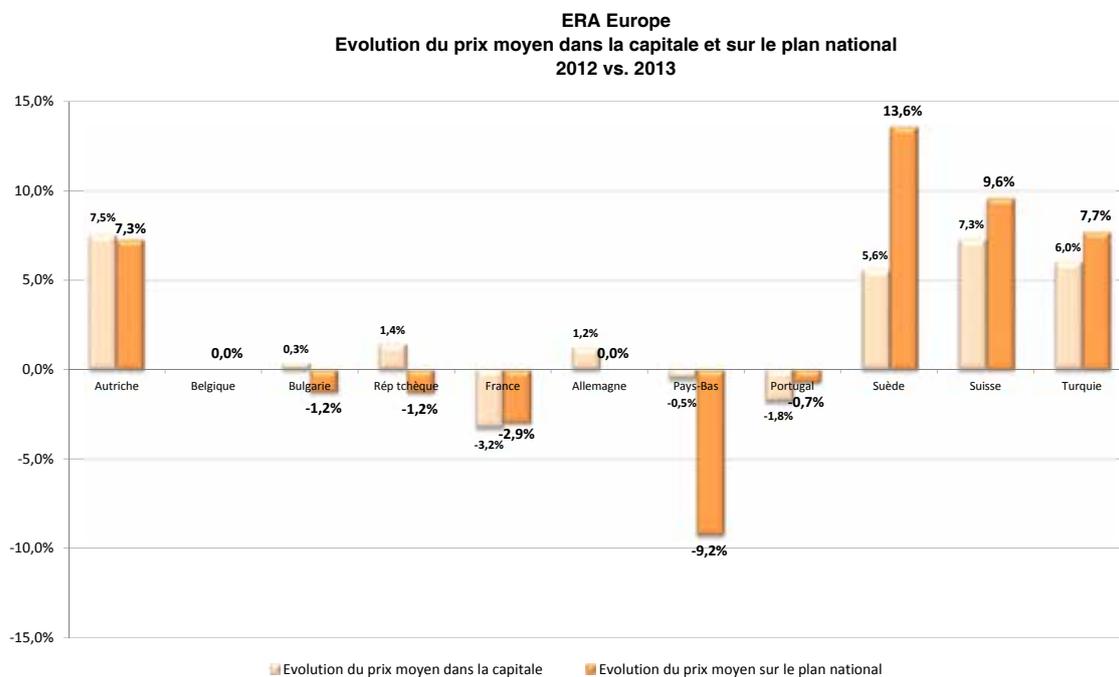
La Suisse est le pays où il coûte le plus cher de résider en Europe. Tous les pays européens ne sont pas couverts par l'enquête, mais il n'est pas surprenant que la Suisse arrive en tête. Paris et Stockholm se classent parmi les villes les plus chères, mais la qualité de vie dans ces métropoles est parmi les meilleures au monde. Le marché européen présente aujourd'hui d'innombrables opportunités d'investissements dans des logements de qualité, chics et dans des quartiers recherchés.



La hausse des prix des logements dans les capitales européennes a été plus marquée et les baisses plus modérées que dans les zones rurales, à l'exception de la Suède et de la Turquie. Il faut compter plus de 9.000 euros/m<sup>2</sup> pour une résidence à Berne et plus de 8.000 euros/m<sup>2</sup> dans les plus beaux arrondissements de Paris.



L'évolution des prix étudiés dans cette enquête pointent pour 2013 des faiblesses persistantes sur les marchés néerlandais et portugais en particulier ; tandis que la Bulgarie a affiché une hausse des prix, la République tchèque a connu une stabilisation avec un repli plus limité que par le passé et la France une modeste baisse. Nous anticipons une amélioration des conditions de marché en 2014. L'Autriche, la Belgique, la Suède, la Suisse et la Turquie ont connu une croissance à un chiffre en 2013.



## LES TAUX DE CREDIT IMMOBILIER

Dans la foulée de la crise financière mondiale, la Banque centrale européenne et les banques centrales nationales ont abaissé les taux des prêts interbancaires aux environs de zéro : depuis les taux de crédit immobilier ont baissé spectaculairement. Cette politique a permis de maintenir un certain dynamisme des ventes dans l'immobilier résidentiel. Bien que les critères d'obtention de prêts aient été significativement durcis, les taux, cinq ans après la crise, demeurent à des niveaux historiquement bas.

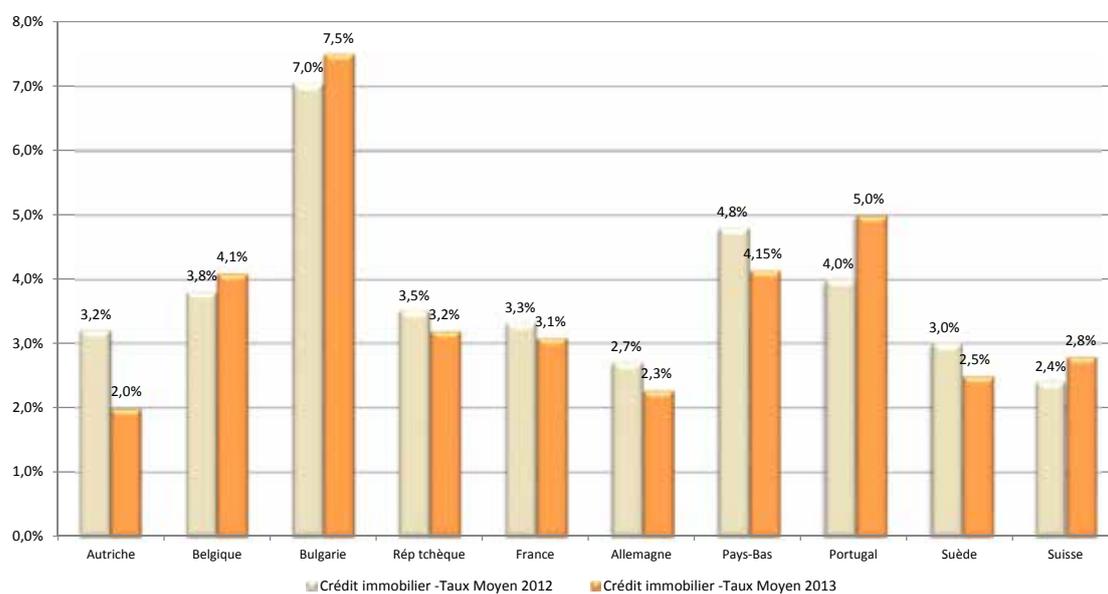
Chaque pays offre des conditions de prêts immobiliers adaptés à la dynamique et aux coutumes spécifiques du pays. Historiquement, certains favorisent les prêts à taux variables, d'autres ceux à taux fixes. En Europe, le volume de prêts à taux variables a progressivement diminué : en 2012, ils représentaient environ 38% de l'encours global des prêts, en baisse de près de 50% par rapport à la fin 2010. Les pays ayant une plus grande proportion de taux variables sont le Portugal (79,5%) et la Suède (63,1%) ; les pourcentages les plus faibles se trouvent aux Pays-Bas (20,5%), en Allemagne (15,6%) et en Belgique (14,4%).

Globalement, malgré des taux très attractifs, l'activité de crédit est restée relativement modérée en 2012, l'encours des prêts n'augmentant que d'un modeste 2,1% en 2012 sur les 27 marchés de l'Union Européenne. En 2013, cette tendance s'est accélérée, marquant le retour de la confiance dans le secteur du logement.

La France, la Belgique et la Suède comptent parmi les marchés du crédit les plus actifs, tandis que les Pays-Bas et le Portugal figurent parmi les marchés toujours en négatif en termes de croissance des prêts. Il faut noter que les marchés toujours en décroissance au niveau des prêts sont également ceux où les prix des biens continuent de baisser. Il y a donc une corrélation évidente entre ces deux dynamiques.

2014: Poursuite de la baisse ou stabilisation des taux sur la plupart des marchés, les taux étant à des niveaux historiquement bas.

ERA Europe  
Crédit immobilier - Taux moyen  
2012 vs 2013

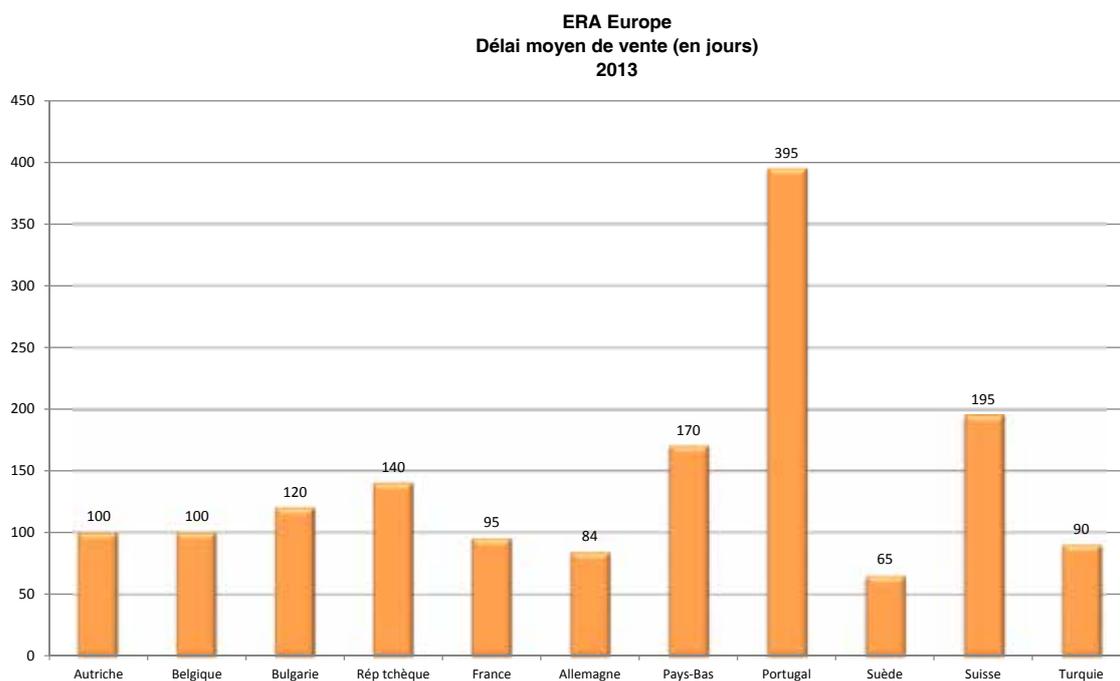


## LES DELAIS DE VENTE

Les délais de vente restent un bon indicateur de la santé du marché. Plus une propriété met du temps à être vendue, plus le marché est stagnant. Cela indique également une faible demande, ou un défaut d'alignement des prix demandés sur la réalité du marché. Cette dynamique est directement liée à la confrontation de l'offre et de la demande, du désir et de la réalité.

Globalement, on note une diminution des délais de vente sur la période la plus récente ou une stabilisation de la tendance en Autriche, en Belgique, en France, en Allemagne et en Suède, tandis que les délais dans les économies en difficulté comme au Portugal, aux Pays-Bas et le marché émergent de la République tchèque ont tendance à s'allonger.

2014: Stabilisation des délais sur la plupart des marchés ; réduction des délais dans les pays germaniques (Autriche, Allemagne, Suisse et marché émergent turc). Les délais devraient s'allonger au Portugal et en France, les prix continuant de s'adapter aux conditions du marché.



# ERA Autriche

La stabilité économique de l'Autriche bénéficie au secteur du logement, ce qui débouche sur des prix et des transactions en légère hausse. Les taux des crédits immobiliers demeurent abordables, l'offre étant restreinte.



AUTRICHE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Baisse	Hausse	Hausse	Baisse	Vendeur	Baisse

L'économie autrichienne a touché un point bas au premier trimestre 2012 (selon l'Institut autrichien de recherche économique - Wifo). Elle s'est depuis progressivement redressée. Après +1,1 % en 2013, la croissance devrait atteindre +1,7 % tant en 2014 qu'en 2015 selon le consensus (Source : étude Trésor français). Sur les dix dernières années, la population de Vienne, - le plus important marché du logement en Autriche -, a augmenté de 10,6%, plaçant la capitale à la 4ème place parmi les villes affichant les plus fortes croissances de l'Union Européenne. Le PIB par habitant 2012 se situe à 32.900 euros (selon l'Institut des statistiques autrichien).

Dans un tel contexte, les Autrichiens ont tendance à préférer investir dans le logement, plutôt que dans la consommation de biens de luxe, de vacances coûteuses ou d'autres divertissements. Du coup, l'immobilier est en bonne santé et résilient, malgré une conjoncture économique difficile. Les prix restent plus ou moins stables et dans les secteurs les plus recherchés les hausses varient entre 4 et 6%, voire davantage. Cela inclut des secteurs comme le centre-ville de Vienne et ses 1er et 13ème arrondissements haut de gamme, les villes de Salzbourg et Innsbruck, Graz et Kärnten, la région des lacs et bien entendu Kitzbühel, Sankt Johann, Ellmau et les zones touristiques du Tyrol. On estime que plus de 70% de l'immobilier résidentiel viennois est détenu par des investisseurs institutionnels. Ce qui implique l'un des pourcentages les plus élevés de ménages locataires dans le monde, et débouche sur une offre limitée et des prix plus élevés dans certains quartiers.

Les transactions immobilières sont restées stables en 2012 par rapport à 2011. A partir de septembre, on a enregistré une tendance à la hausse qui s'est maintenue jusqu'à la fin de l'année. Nous prévoyons une stabilité des transactions pour 2013. Au cours des dernières années, elles ont fluctué entre 88.000 et 89.000 par an. Avec un pic en 2007, lorsque plus de 95.000 transactions ont été enregistrées. En 2012, les transactions ont légèrement augmenté de 88.000 à 89.000 (selon WK0), mais demeurent 6,7% en dessous du plus haut niveau enregistré.

Maintenir leur part de marché sur les biens anciens est devenu de plus en plus difficile pour les agents immobiliers. La demande est soutenue dans certains secteurs très recherchés, ce qui génère une augmentation des ventes directes entre particuliers. Les ventes de logements neufs sont toutefois en hausse, ce qui aide les agents à maintenir leur chiffre d'affaires. Selon Wifo le secteur de la construction résidentielle sera le seul à afficher une croissance sur la période 2012-2015. Les nouveaux logements et les constructions de maisons neuves stimuleront l'activité et continueront d'être un moteur principal du portefeuille des agents immobiliers.

Les taux des prêts immobiliers se situent à un niveau bas record en Autriche, variant actuellement entre 2,5 et 4,5% sur la base des critères réglementaires de Bâle III. Les conditions d'obtention de crédit (également réglementés par Bâle III) sont encore très restrictives. Aujourd'hui, un apport de 20% et un emploi stable sont nécessaires pour obtenir un financement. Pour autant, la forte liquidité sur le marché est un facteur de soutien important de la capacité des propriétaires et des investisseurs à acheter. Le marché du crédit en Autriche demeure à un niveau relativement faible par rapport à de nombreux pays européens aux environs de 30% du PIB, inférieur à l'Allemagne (38%), l'Irlande (50%), l'Espagne (60%) et les Pays-Bas (65%).

En résumé, 2013 s'est terminée sur une note optimiste, tirée par la croissance progressive du nombre de ménages et du nombre de propriétaires, des facteurs qui continueront de stimuler une solide croissance des ventes immobilières dans les années à venir. Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre en 2014, mais à un rythme peut-être un peu plus modeste qu'en 2013. Les transactions continueront d'être soutenues par une économie saine et stable, associée à une solide confiance des consommateurs et des prêts à un taux abordable. Aucun pays en Europe ne peut ignorer les pressions mondiales externes, mais l'Autriche a affiché de remarquables performances pendant ces années de crise.

<b>AUTRICHE</b>	
Nombre de transactions en 2011	88 500
Nombre de transactions en 2012	90 000
Evolution (en année glissante)	1.7 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	275 000 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	294,250 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	4 518 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	4 858 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	178 329 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	3 024 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	3 244 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	95
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	110
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	100
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>BAISSE</b>



BELGIQUE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Baisse	Hausse	Hausse	Hausse	Acquéreur	Inchangé

## LES PRIX ONT AUGMENTÉ EN 2013, MAIS LES VOLUMES DE TRANSACTIONS ONT REÇULÉ EN RAISON DU DURCISSEMENT DES CRITÈRES D'OCTROI DE PRÊTS IMMOBILIERS

Le nombre de biens proposés à la vente en 2012 a augmenté, mais le nombre de ventes a diminué. Les agents immobiliers ERA en Belgique font état d'une hausse de 2,5% de logements à vendre et d'une baisse de 6% du nombre de transactions par rapport à 2011. Cela est principalement dû à la détérioration des conditions de financement offertes par les banques. Selon Iain Cook, directeur général ERA Belgique, «la demande a été constante au cours de l'année, mais de nombreuses ventes ne se sont pas faites à cause de l'incapacité des acheteurs à obtenir un financement.»

Avant l'arrivée de la crise en 2008, les acheteurs pouvaient obtenir un financement avec des ratios prêt/valeur du bien (LTV) allant jusqu'à 120% ; puis ramené à 90% même si, dans certains cas, un ratio de 100% était encore possible. Aujourd'hui, seuls quelques-uns sont en mesure d'obtenir un prêt de 90%. Concrètement, cela signifie que pour l'achat moyen d'un bien de 200.000 euros, un apport de 50.000 euros est nécessaire, contre 10.000 à 20.000 il y a quelques années. En outre, alors que le délai de transaction était souvent réduit à une ou deux semaines, aujourd'hui il est beaucoup plus long et s'étend désormais sur trois à quatre semaines en raison du durcissement des conditions de financement et des retards qui peuvent intervenir dans l'octroi du prêt.

Les banques n'examinent pas seulement les revenus du couple, mais également le montant disponible une fois le crédit mensuel payé, un montant qui ne doit pas être inférieur à 1.000 euros suivant la situation familiale. A long terme, ces nouveaux critères sont probablement positifs pour le marché du logement.

En 2010, ERA Belgique a vendu 74% des logements proposés à la vente. Ce chiffre a diminué progressivement pour revenir aujourd'hui à 62%. Ceci est principalement dû au fait que les vendeurs sont souvent trop lents à adapter leur prix à la valeur de marché. Aujourd'hui, ce sont eux qui dictent les prix de vente. Or, si le vendeur ne s'aligne pas sur cette nouvelle donne, son bien mettra beaucoup plus de temps à être vendu, voire ne sera pas vendu du tout.

## LES PRIX CONTINUENT D'AUGMENTER ET LES PRÊTS BAISSENT

En Belgique, le prix d'une maison de trois pièces a augmenté en moyenne de 4% en 2012, passant de 220.000 euros en 2011 à 227.500 euros en 2012. Dans la région Flamande les prix ont augmenté en moyenne de 3%, progressant de 227.000 euros en 2011 à 234.500 euros en 2012. Si l'on considère l'ensemble des ventes de maisons de toutes tailles au niveau national, les prix ont augmenté en moyenne de 2%, passant de 228.000 euros à 232.000 euros. Dans la région Flamande, les prix n'ont augmenté que de 1%, de 228.000 euros à

232.000 euros en 2012. En Wallonie, les prix ont reculé de 2,5%, de 180.500 euros à 176.000 euros.

Les prix sont restés stables pour un appartement de 2 pièces aux environs de 175.000 euros.

Si les prix de vente ont augmenté, les coûts associés à l'achat ont diminué. Sur la période 2007-2012, les prix de l'immobilier ont augmenté de 11%, quand dans le même temps les salaires ont également progressé de 10%. Cependant, le coût du financement a diminué en moyenne de 5% : soit une baisse de 1.423 à 1.354 euros par mois pour un prêt mensuel moyen sur 20 ans avec un ratio prêt/valeur de 80%. Les Belges achètent des maisons plus chères, ce qui augmente inévitablement le coût mensuel, ce à quoi il faut ajouter des conditions de crédit plus restrictives. Du coup, l'achat d'une maison aujourd'hui est un véritable défi.

### **LES ANNONCES RESTENT SUR LE MARCHÉ PLUS LONGTEMPS, EN PARTICULIER À BRUXELLES**

En 2011, le délai de vente d'une maison de trois pièces était d'environ trois mois, ou plus précisément 88 jours. En 2012, il était d'environ 87 jours. En revanche, un appartement de deux pièces reste en vente plus longtemps. En 2011, il fallait environ 101 jours pour trouver un acheteur, un délai porté à 113 jours en moyenne en 2012. A Bruxelles, ces délais sont beaucoup plus longs : 123 jours en moyenne en 2012 pour une maison, contre 81 en 2011, et pour les appartements, 106 jours, contre 79 en 2011.

### **L'ÉCART ENTRE LE PRIX DEMANDÉ ET LE PRIX DE VENTE FINAL SE RÉDUIT**

La différence entre le prix de l'annonce initiale et le prix de vente final s'est légèrement réduite en 2012. Cet écart qui était de 10% en 2011, est ainsi passé à 8,5%. Cela indique que les vendeurs sont devenus plus réalistes et qu'ils sont à l'écoute des conseils des professionnels sur la véritable valeur de leur bien. Les transactions réalisées dans un délai de trente jours ont, en moyenne, affiché un écart de seulement 3% entre le prix de l'annonce initiale et le prix de vente final. Les statistiques ERA montrent que cet écart se creuse pour les biens restant sur le marché plus longtemps : il est de 10% pour un délai de vente de 3-4 mois et de 13% quand il dépasse les 6 mois. On peut donc en conclure que la vente sera d'autant plus rapide que le prix demandé se rapproche de la valeur de marché.

### **PERSPECTIVES 2014**

Les prix pour les biens jusqu'à 250.000 euros devraient continuer à augmenter modestement, tandis que ceux s'affichant entre 250.000 et 1 million d'euros devraient baisser légèrement, de 5 à 10%, sur les 12 à 24 prochains mois. Quant à ceux qui dépassent le million d'euros, s'ils se vendent, ils devront faire face à des reculs de prix plus importants de l'ordre de 10 à 20%.

<b>BELGIQUE</b>	
Nombre de transactions en 2011	128 363
Nombre de transactions en 2012	123 008
Evolution (en année glissante)	- 4.2 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	260 126 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	N/A
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	N/A
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	N/A
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	215 537 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	N/A
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	N/A
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	95
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	90
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	100
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>STABLE</b>



# ERA Bulgarie

Retournement du marché en 2013, des transactions orientées à la hausse, une tendance sur les prix irrégulière

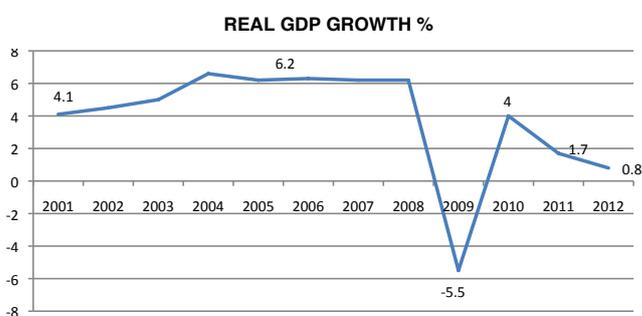


BULGARIE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Hausse	Hausse	Baisse	Hausse	Acquéreur	Inchangé

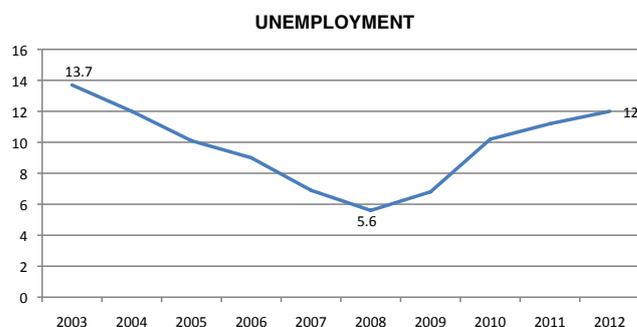
## PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES GÉNÉRALES

Le marché immobilier est influencé par un certain nombre de facteurs. En Bulgarie, l'un des plus importants est la capacité à se maintenir sur la voie du développement économique. Cependant, comme beaucoup d'autres pays membres de l'Union européenne affectés par la crise économique de 2009, la Bulgarie a subi celle-ci.

Après une forte baisse du PIB en 2009, aujourd'hui la Bulgarie s'est redressée avec une modeste croissance de 0,8% en 2012. Celle-ci étant attendue entre 2,5 et 4% jusqu'en 2015. C'est un facteur de stabilisation, qui avec la reprise progressive de l'économie, va générer des ressources financières faisant cruellement défaut pour répondre aux besoins du pays.



Source : International Monetary Fund (IMF) - World Economic Outlook April 2012



En quoi cela est-il important pour le marché résidentiel ? La réponse réside dans la confiance des consommateurs. Car elle reflète la capacité des acheteurs à acquérir et leur volonté d'investir.

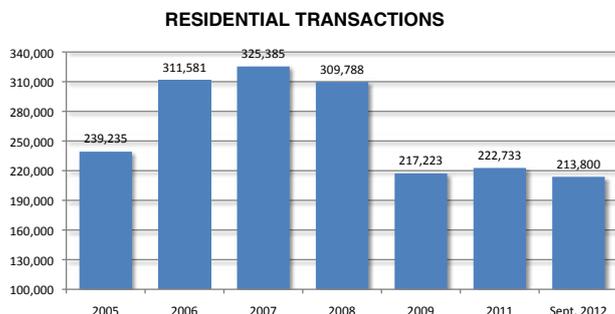
Le chômage est un autre facteur déterminant pour la stabilité du marché. Tant que les citoyens n'ont pas les revenus et/ou la sécurité d'un emploi, l'immobilier va en souffrir. En 2012, le taux de chômage n'a cru que d'un modeste 1%, contrairement aux années précédentes où la hausse était beaucoup plus forte. Ce ralentissement de la montée du chômage est un signe de stabilisation du marché du travail.

Les fluctuations des taux d'intérêt ont également eu un impact sur le marché. Au cours des 24 derniers mois, ils ont progressivement baissé, ce qui a permis de compenser d'autres facteurs négatifs. En Bulgarie, ce recul semble se confirmer et s'ils ont atteint un sommet en 2009, ils affichent une légère baisse depuis.

Dernier facteur et non des moindres : l'emplacement du bien est essentiel pour optimiser l'équilibre entre prix et valeur. Ceux situés dans des grandes villes restent très attractifs aux yeux des investisseurs et des banques, ce qui signifie aussi une plus grande probabilité d'obtenir un prêt pour un tel bien.

## LES TRANSACTIONS

L'Agence Nationale du Registre bulgare a fait état d'un total de 58.643 transactions au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, contre 55.000 pour la même période de 2011, soit le volume le plus important de ventes depuis le début de la crise. Ces statistiques sont également en augmentation de 8,8% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2012.



Les transactions immobilières à Sofia ont augmenté de 6% par rapport à 2010, tandis que leur nombre dans les villes en régions a augmenté de 7,3%, sur la même base selon l'Agence Nationale du Registre bulgare.

Il s'agit de la première hausse du volume des transactions depuis le palier de la fin 2010. En 2011, l'Agence Nationale du Registre bulgare a observé les premières hausses du volume des transactions depuis

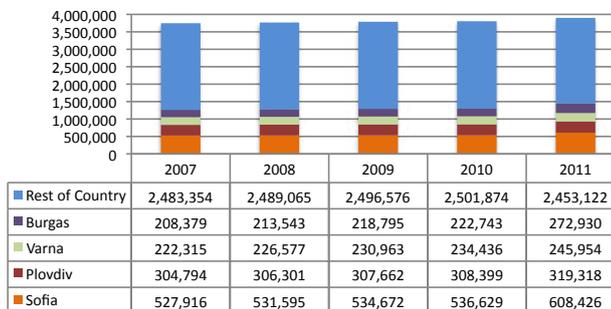
le début de la crise de 2009 (la croissance du nombre de ventes en 2011 était de 22% par rapport à 2010).

La croissance de l'offre de nouveaux logements a contribué à l'élargissement du marché et permis une augmentation du volume des transactions. Le nombre de constructions neuves en Bulgarie n'a cessé de croître au cours des cinq dernières années (voir le tableau suivant).

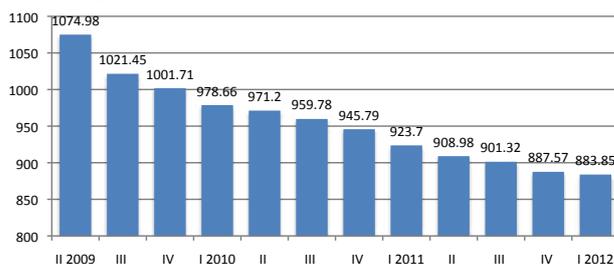
## LES PRIX

Les prix des logements ont baissé en 2011 et le mouvement s'est prolongé en 2012. Par rapport à 2010, ils ont reculé de 6,12% en 2011, le rythme de baisse s'étant accéléré sur les trois premiers trimestres de 2012 à -8,40%. Les données de l'Institut national de la statistique bulgare indiquent que le prix moyen du mètre carré était de 905,39 Lev bulgares (BGN) en 2011 (environ 462 euros) et de 883,46 Lev en 2012 (environ 452 euros). Si l'on compare le prix du mètre carré aujourd'hui, au pic de 2009, le prix moyen a chuté de 17,8% au cours des trois dernières années.

**HOUSING UNITS**  
**HOUSING UNITS**



**Average Residential Property Market Price BGN/M2 by Quarters**



## LA TENDANCE SUR LES PRIX EN 2013

Les prix sont revenus à leur plus bas niveau depuis la crise de 2008. Comme l'immobilier reste l'un des meilleurs placements du pays, les ventes – et les prix – ont décollé en 2013, malgré des taux de crédit élevés.

## **LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS**

Pour endiguer les problèmes créés par la crise financière, les banques ont renforcé leurs exigences sur les prêts. A ce stade, les banques bulgares n'assurent qu'un financement limité pour les acheteurs étrangers ou bulgares. Toutefois, les ressortissants étrangers sont considérés comme des clients qui entrent dans une catégorie encore plus risquée que les Bulgares. Les banques bulgares entendent se protéger, tout comme l'ensemble du secteur bancaire face à un environnement qui pourrait s'avérer défavorable.

Le marché du crédit va progressivement s'ouvrir et de meilleures conditions seront disponibles. La période actuelle est la plus opportune pour acheter un logement, car les prix sont particulièrement bas, alors que les taux d'intérêt continuent de baisser. En 2013, un crédit sur 20-25 ans se situait en moyenne à 7,5 %.

## **LES PERSPECTIVES POUR 2014**

La part la plus importante de l'activité proviendra, une fois de plus, des primo-accédants, mais de nombreuses transactions concerneront également des propriétaires cherchant à améliorer la qualité de leur logement ou l'emplacement de leur maison. Le désir d'acheter plus grand dans un meilleur environnement pour améliorer son niveau de vie et les déménagements vers les grandes villes pousseront les propriétaires à se déplacer.

Une augmentation du volume des ventes serait positive pour le marché immobilier. Cette tendance, ainsi que la progression de l'intérêt des étrangers (principalement des acheteurs russes), des taux bas sur les prêts immobiliers et une croissance économique modeste, constituent autant de raisons d'afficher un optimisme prudent sur la sortie de crise et le développement du marché immobilier en Bulgarie.

L'activité devrait principalement se concentrer sur le secteur résidentiel, mais il est possible qu'elle évolue vers l'investissement locatif ou la revente.

<b>BULGARIE</b>	
Nombre de transactions en 2011	222 733
Nombre de transactions en 2012	218 151
Evolution (en année glissante)	- 2.1 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	48 100 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	56 000 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	737 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	739 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	26 000 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	447 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	442 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	90-180
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	120
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	120
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>STABLE</b>





RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Baisse	Hausse	Hausse	Stable	Acquéreur	Stable

## L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Pour analyser la santé du marché immobilier tchèque, il faut le replacer dans son contexte économique général. Bien qu'elle ait assez bien résisté face à la crise financière, la croissance du PIB reste relativement faible, toujours en territoire positif, à +0,70 % en juin 2013. Cette morosité est largement due à une demande intérieure fragile, liée en particulier à la baisse des investissements dans la construction, les machines et le transport. L'activité dans la construction a diminué de 5,7% en glissement annuel au 3e trimestre 2012, selon l'Office tchèque des statistiques (CSO). Les statistiques révèlent que le nombre de permis de construire au 3e trimestre 2012 a baissé de 9,2%, le nombre d'appartements nouvellement construits de 19,6% et la construction de logements neufs de 18,6% (CSO). Une note plus positive : le chômage a progressivement diminué, passant de 8,4% en 2012 à 7,4% en août 2013, selon les statistiques du Ministère du Travail et des Affaires sociales.

La République tchèque reste l'un des États post-communistes d'Europe parmi les plus stables et les plus prospères.

## LES TRANSACTIONS

L'activité sur le marché immobilier tchèque au 1er trimestre 2012 a commencé à croître de nouveau pour la première fois depuis 2008. Le nombre total de transactions immobilières a augmenté de 10% en glissement annuel, selon les statistiques officielles (CÚZK). La croissance la plus importante concernait les ventes de terrains, qui ont augmenté de 22%, puis les bâtiments commerciaux en hausse de 7%. La terre est encore perçue comme un investissement pertinent et à faible risque, en raison de l'augmentation constante et régulière de la valeur des terrains. Ils représentent l'un des segments les plus stables du marché immobilier.

La plus forte baisse a été enregistrée sur le marché des appartements, y compris ceux en construction. Pour la période de janvier à fin septembre 2012, les transactions sur les appartements ont chuté de 18%, une baisse similaire étant observée pour les appartements en construction. En revanche, des hausses ont été enregistrées sur les transactions foncières. Au cours de cette période (janvier-septembre 2012) les ventes de terrains ont augmenté de 10%. Une des raisons étant que les constructeurs préfèrent annuler la construction et vendre les terrains qu'ils ont achetés pour récupérer leur investissement.

Durant cette période, ceux qui pouvaient acheter avaient déjà investi dans une maison, et l'évolution incertaine des prix ainsi que les incertitudes sur l'avenir économique ont poussé les ménages à faire une pause avant de choisir de déménager. En 2013, les facteurs positifs tels que des taux d'intérêt bas et l'amélioration de la confiance des consommateurs, devaient contribuer à la stabilisation de la baisse des ventes de logements, le nombre de transactions devant rester stable ou légèrement diminuer.

La part de marché des agents immobilier sur les transactions est estimée à environ 52%. L'absence de réglementation sur le secteur des services immobiliers en République tchèque et la faible qualité des services rendus par certains agents immobiliers et courtiers affectent négativement la perception des clients et complique le travail des professionnels.

Cependant, l'expansion continue des réseaux de franchises immobilières offrant des services de grande qualité et renforçant ainsi la concurrence soutient naturellement la culture globale du marché et relève progressivement les normes.

Les turbulences actuelles sur le marché immobilier font progressivement prendre conscience aux professionnels, que la seule voie vers le succès à long terme réside dans la qualité et des services eux aussi à la hauteur des attentes. L'accession à la propriété privée tout comme l'apparition d'agences immobilières peuvent encore aujourd'hui être considérées comme des phénomènes récents. Le développement des agences immobilières à grande échelle n'a commencé que dans les années 1996-2000. Mais la maturité grandissante des acteurs et la progression des parts de marché nous paraissent une évolution positive.

## **LES PRIX**

Après un recul des prix des logements de 2% en moyenne en 2012, ils se sont orientés vers un retour à la stabilisation en 2013, avec un repli plus limité de 1,24 % à 795 euros/m<sup>2</sup> en 2013. Depuis le début 2010, les prix des appartements ont baissé de 5,1%. Les prix moyens des appartements neufs à Prague baissent deux fois plus vite, même si les promoteurs lancent de campagnes promotionnelles et réduisent les coûts des nouveaux projets. Le prix des appartements pré-fabriqués baissent deux fois plus vite, que ceux des appartements en brique.

Les prix des maisons affichent une augmentation de 1,1% de janvier à septembre 2012. Depuis le début 2010, leur prix a augmenté globalement de 1,9%. La majorité de l'intérêt et de la demande se concentre sur les maisons à des prix en dessous de 120.000 euros (ou sous 320.000 euros à Prague).

Le prix des terrains en République tchèque ont continué de progresser pour enregistrer en 2013 une augmentation de 5,4%. Depuis le début 2010, les prix des terrains ont augmenté au total de 12,1%. (INDEX HB).

## **LES PRETS IMMOBILIERS**

Le taux des crédits demeure à un niveau historiquement bas en 2013, ce qui constitue un facteur positif pour le secteur de la construction. 53.047 prêts ont été consentis de janvier à septembre 2012, soit une augmentation de 3,6% par rapport à la même période un an auparavant. Cela équivaut à un montant de prêts de 87,6 milliards de couronnes (environ 3,2 milliards d'euros), en hausse de 3,2%.

Les fluctuations des taux n'ont pas toujours un rapport direct avec l'activité immobilière, parce que les volumes globaux en République tchèque comprennent une masse importante de refinancements, ainsi que des prêts destinés à la construction. Les taux d'intérêt ont commencé à reculer en 2009 et n'ont cessé de baisser depuis. Le taux moyen en 2012 était de 3,5%, avec un plus bas en septembre de 3,36%. Les prêts hypothécaires les plus répandus sont à taux fixe sur 5 ans.

Le recul des taux est soutenu par la baisse des taux d'intérêt de la Banque nationale tchèque à un plus bas record de 0,25%. Le fait que les logements soient abordables et que les taux d'intérêt actuels soient bas poussent les consommateurs à acheter dès à présent.

**LES PERSPECTIVES 2014**

Le marché immobilier tchèque au cours de ces dernières années a été favorable aux acheteurs, à cause d'une baisse constante de la demande face à une offre excédentaire de logements. Réduire ce fossé entre l'offre et la demande aura donc été le principal but à atteindre en 2013. Des taux de crédits immobiliers bas et attractifs, associés à un tassement des prix en 2013, ont dû stimuler les ventes de logements. La peur d'une baisse de la valeur des biens est largement écartée, car les investisseurs sont persuadés que c'est le moment d'acheter. Par ailleurs, la perspective d'une augmentation des droits de mutation en 2014 devrait avoir soutenu les ventes du dernier trimestre de 2013. Les conditions d'achat d'une propriété ont donc été favorables en 2013 et sur cette base une augmentation de la demande paraît réaliste.

<b>RÉPUBLIQUE TCHÈQUE</b>	
Nombre de transactions en 2011	101 300
Nombre de transactions en 2012	100 287
Evolution (en année glissante)	- 1.0 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>STABLE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	124 400 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	126 650 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	1 430 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	1 450 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	70 077 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	805 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	795 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	120
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	120
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	140
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>STABLE</b>





FRANCE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Hausse	Baisse	Baisse	Baisse	Acquéreur	Hausse

## LE CADRE GÉNÉRAL

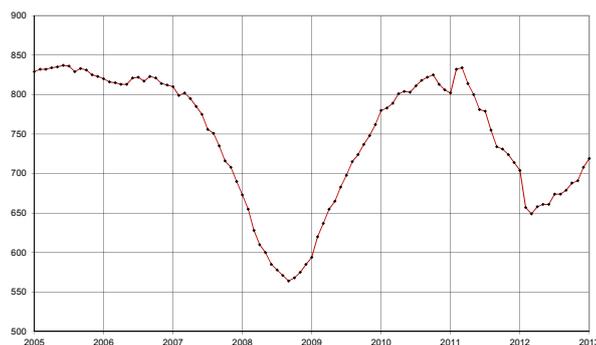
Le marché du logement représente une part importante de l'économie française. Si l'on tient compte de l'ensemble des coûts et revenus liés à l'immobilier, notamment les loyers, les acquisitions et la construction, le secteur de l'immobilier représente un total d'environ 20% du PIB français. Le climat économique actuel peut être qualifié de délicat, avec une croissance du PIB proche de zéro et un chômage proche de son niveau record (9,8 % en mars 2014). Néanmoins, la confiance des entreprises se redresse, le marché montrant des signes d'amélioration.

Une enquête de l'institut national de la statistique estime qu'il y a environ 32,8 millions de ménages en France, dont 84% occupent des résidences principales, 9,5% des résidences secondaires, le taux de vacance s'élevant à 6,5%. L'INSEE estime que le nombre des ménages pourrait augmenter de près de 15% d'ici 2020, en raison de la croissance de la population générale et de la diminution de la taille du ménage moyen. Cette demande potentiellement accrue de nouveaux logements pourrait représenter des besoins de 320 à 370.000 logements neufs supplémentaires par an sur la prochaine décennie. Ce chiffre ne tient pas compte des logements nécessitant une reconstruction ou des maisons neuves construites après des démolitions liées au développement urbain, ni du relogement de « sans abris ». Cette estimation de la demande est supérieure à la demande annuelle moyenne de logements neufs observée sur les 20 dernières années. (Source: [www.statistiques.equipement.gouv.fr](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr) SESP).

## LES TRANSACTIONS

Le marché de l'immobilier ancien constitue de loin la partie la plus importante des transactions, représentant 86% de l'ensemble des ventes. Un pic des ventes dans l'ancien a été atteint en 2011, lorsque près de 801.000 transactions ont été enregistrées. Le changement a été assez spectaculaire en 2012, les transactions chutant à 704.000. Pour 2013, une amélioration est constatée avec 723.000 transactions. Cette tendance se confirme en 2014.

## Evolution des transactions (en milliers)

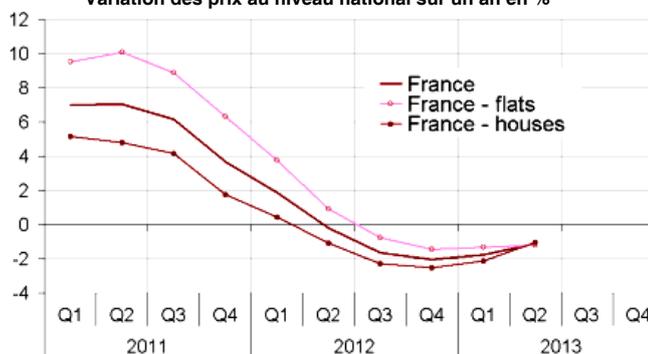


(Source: INSEE)

## LES PRIX

Les prix des résidences en France pour les maisons et les appartements ont baissé de 2,9% au niveau national, soit une baisse de 3,0% en province et de 2,5% en Île-de-France. Au niveau de la France entière, le prix moyen du mètre carré s'établit à 2.499 euros/m<sup>2</sup>, 3.329 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement et 2.106 euros/m<sup>2</sup> pour une maison.

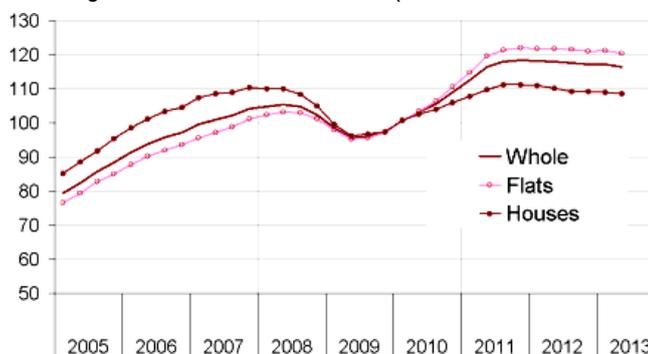
## Variation des prix au niveau national sur un an en %



(Source: INSEE)

## Les prix des appartements baissent dans toutes les régions

Au niveau national, les prix des appartements ont baissé de 3,5% ; soit une baisse de 3,8% en province et de 3,0% pour la région Île-de-France.

Prix des logements anciens en Île-de-France (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010)

(Source: INSEE)

## Les prix des maisons baissent légèrement dans toutes les régions

Les prix des maisons ont ainsi baissé pour la France entière de 2,5%, soit une baisse de 2,6% en province et de 1,8% en région Île-de-France.

## LES PRÊTS IMMOBILIERS

Après la baisse spectaculaire des prêts en 2012 (-26,4%), le marché s'est repris en 2013. La tendance s'est ralentie aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2013, selon l'Observatoire Crédit Logement, qui fait état d'une augmentation de 14,3% par rapport à l'année précédente.

Les taux des crédits immobiliers en France demeurent à des niveaux très attractifs et se situent aujourd'hui à des plus bas niveaux historiques depuis la création de ces statistiques dans les années 1950 ! Des taux orientés à la baisse et une préférence pour les taux fixes ne sont pas les seules tendances, les échéances tendant aussi à se raccourcir. Le taux du prêt moyen se situe aujourd'hui à 2,95% pour les maisons anciennes comme neuves (août 2013) ; les prêts à taux fixe sont de très loin le choix préféré des acheteurs français, les prêts à taux variables ne représentent que 4,7% de l'ensemble des prêts. La durée moyenne des prêts en 2013 est de 16,75 années (201 mois), à comparer à un pic de 2007, lorsque la durée moyenne était de 19 ans (228 mois).

<b>TAUX DES PRETS</b>	<b>&lt; 3,5</b>	<b>3,5 à 4</b>	<b>4 à 4.5</b>	<b>4.5 à 5</b>	<b>5 et plus</b>
Pourcentage de la totalité des prêts	81,3%	15.4%	3.1%	0.2%	0.0%
<b>ECHÉANCES</b>	<b>&lt; 15</b>	<b>15 à 20 ans</b>	<b>20 à 25 ans</b>	<b>25 à 30 ans</b>	<b>30 ans et plus</b>
Pourcentage de la totalité des prêts	22%	32.50%	28.1%	16.7%	0.6%

## DES DÉVELOPPEMENTS IMPORTANTS EN MATIÈRE DE PRÊTS

Les effets du relèvement des conditions de ressources pour l'obtention d'un prêt à «Taux Zéro» conçu pour les primo-accédants, - un changement qui a considérablement réduit la capacité de ce segment particulier d'acheteurs à entrer sur le marché -, constituent une tendance importante observée ces derniers mois. La baisse de 8,4% des revenus des ménages au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est un autre nouveau facteur venant impacter la capacité des acheteurs à financer un prêt. Aspect plus positif : de nouvelles mesures incitatives gouvernementales en faveur des ventes de maisons ont été annoncées. Une nouvelle loi sur les plus-values réalisées lors de la vente de biens immobiliers - hors résidence principale et investissement locatif -, prévoit ainsi un abattement exceptionnel supplémentaire. Les abattements accordés en fonction de la période de détention sont plus progressifs. Les vendeurs bénéficient ainsi d'une exonération totale de l'impôt sur le revenu sur les plus-values immobilières, après une période de détention de 22 ans, au lieu de 30 ans auparavant. Cette nouvelle loi devrait stimuler les ventes de maisons. Pour renforcer l'effet de cette réforme structurelle, et dans le but d'apporter immédiatement un nouvel élan au marché immobilier, un abattement supplémentaire exceptionnel de 25 % est accordé pour les ventes réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014.

## LES PERSPECTIVES 2014

Si de nombreuses incertitudes persistent pour les acheteurs dans le contexte économique actuel, le marché français est resté étonnamment résilient, comparé à d'autres pays européens. Les banques ont bien réagi en adaptant leurs conditions de prêts et ont joué un rôle actif en encourageant les acheteurs dans un marché stagnant. Les initiatives du gouvernement visant à stimuler l'activité sont également encourageantes, mais il faudra en attendre les résultats à venir. Nous anticipons un marché du logement qui devrait à nouveau faire preuve de résistance et amorcer une modeste tendance à la hausse. Tant que l'emploi reste stable, avec une croissance du chômage qui ralentit, comme cela a été la tendance jusqu'à présent, et que la confiance des consommateurs continue de s'améliorer, le marché de l'habitation devrait rester suffisamment soutenu et s'orienter vers une amélioration graduelle en 2014.

<b>FRANCE</b>	
Nombre de transactions en 2011	801 000
Nombre de transactions en 2012	704 000
Evolution (en année glissante)	- 12.1 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	376 800 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	364 885 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	8 995 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	8 706 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	221 665 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	2 574 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	2 499 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	109
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	78
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	95
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>HAUSSE</b>





ALLEMAGNE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Hausse	Hausse	Stable	Vendeur	Baisse

## PERSPECTIVES ECONOMIQUES GENERALES

L'Allemagne continue d'afficher l'un des marchés immobiliers le plus stables en Europe. Ce pays est ainsi similaire à la Suisse et à l'Autriche. Le marché allemand a su s'affranchir des hauts et des bas dans l'évolution de ses prix, à la différence des fluctuations observées ailleurs en Europe entre 2001 et 2007. Cela est en grande partie dû aux mesures mises en place par le gouvernement en matière de contrôle des loyers, de logement social et d'incitations à l'investissement locatif, ce qui débouche sur un mode d'occupation plus équilibré. Le taux d'accession à la propriété actuel est de 46% : il a augmenté ces dernières années, partant d'un taux se situant entre 42 et 43% au cours des 20 dernières années. Il reste bien inférieur à celui de ses voisins européens et à la moyenne de l'Union Européenne de 71%. L'Allemagne a le plus fort pourcentage de locataires de tous les pays de l'UE et n'est surpassé que par la Suisse.

Si de nombreux Allemands peuvent se permettre d'acheter un logement, car les prix sont raisonnables et les taux d'intérêt historiquement bas, la tendance ne varie pas à cause de loyers très abordables, mais aussi pour des raisons personnelles, telles que la peur de perdre son emploi ou la perspective d'un divorce.

L'économie allemande a ralenti quelque peu au cours des 24 derniers mois. Mais les perspectives économiques pour l'Allemagne restent favorables, ce qui aura un effet positif sur le marché du logement. Le PIB devrait rester relativement stable avec une croissance de 0,3% en 2013 et de 1,5% en 2014. Le taux de chômage s'élève à 5,1 % en février 2014. En juin 2013, il s'établissait à 5,3% et n'a cessé de diminuer au cours des deux dernières années (Il atteignait 5,6% en 2011 et 5,4% en 2012) : il reste bien inférieur à celui de nombreux pays européens.

## LES TRANSACTIONS

Le nombre des transactions a augmenté régulièrement au cours des dernières années. La grande majorité des ventes (70%) est réalisée dans les villes et les grandes métropoles.

## LES PRIX

Les prix moyens en Allemagne sont restés stables à 1.483 euros/m<sup>2</sup> en 2013.

Les prix des maisons et des copropriétés sont les plus élevés dans les villes grandes et moyennes d'Allemagne du Sud : en 2012, les prix des copropriétés à Munich ont atteint 4.500 euros/m<sup>2</sup>, le prix le plus élevé observé dans le pays, suivie par Gauteng (4.200 euros), Constance (4.000 euros), Garmisch-Partenkirchen (3.900 euros), Hambourg et Überlingen (3.700 euros), ainsi que Starnberg (3.600 euros). Les prix des maisons et des copropriétés dans d'autres régions sont demeurés relativement stables et retrouvent à peu près leur niveau de 2003.

Les prix ont augmenté en partie car les investisseurs institutionnels, comme particuliers, recherchaient des placements « refuges » et rentables dans un contexte de crise européenne de la dette souveraine.

## **LE MARCHE DES CREDITS IMMOBILIERS**

Les taux ont commencé à baisser en 2009 en tandem avec la baisse des taux significatifs initiée par la BCE pendant la crise financière. En 2013, les taux des prêts allemands ont baissé à des niveaux historiquement bas entre 2,5% et 3%. Les banques allemandes maintiennent des pratiques très conservatrices et financent les acheteurs avec 20% de capital : la majorité de ces prêts hypothécaires sont à taux fixe sur 10 ans car ce sont les conditions offertes les plus favorables. Une hausse des taux d'intérêt n'est pas anticipée dans un avenir proche. Par conséquent, l'investissement résidentiel allemand devrait rester stimulé par ces conditions financières attractives.

Le taux moyen d'un crédit à 10 ans s'établissait à 2,3 % en 2013.

## **PERSPECTIVES 2014**

Compte tenu de perspectives stables et relativement positives pour l'économie allemande et de conditions de crédit favorables, le marché immobilier devrait demeurer robuste et continuer à croître. Nous anticipons une nouvelle hausse des prix des maisons en raison de la forte demande face à une offre limitée pour le moment (en raison d'une baisse assez sévère des nouveaux permis de construire sur les deux dernières années). La location, qui représente la part la plus importante du marché résidentiel, devrait encore connaître une augmentation de l'ordre de 3 à 4% en raison d'une demande toujours soutenue et d'une pénurie croissante de logements disponibles. À plus long terme, les locations céderont du terrain, car elles deviendront moins abordables alors que de nouveaux programmes de logements arriveront finalement sur le marché. La tendance favorable à l'achat dans les villes, plutôt que dans les zones urbaines au sens large (incluant les banlieues), devrait continuer.

<b>ALLEMAGNE</b>	
Nombre de transactions en 2011	646 000
Nombre de transactions en 2012	639 000
Evolution (en année glissante)	- 11 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	212 500 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	213 000 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	2 470 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	2 500 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	178 000 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	1 483 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	1 483 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>STABLE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	175
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	159
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	84
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>BAISSE</b>



# ERA Pays Bas

*Le marché du logement est toujours atone, mais la nouvelle coalition gouvernementale désormais au pouvoir pourrait encourager le changement.*



PAYS-BAS	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Baisse	Baisse	Baisse	Stable	Acquéreur	Stable

La crise économique a suscité une combinaison d'événements et de réactions émotionnelles du public. La presse n'a pas vraiment délivré de signaux encourageants en insistant sur les cas extrêmes.

La confiance des consommateurs est pourtant un puissant moteur. L'engouement des consommateurs peut rapidement donner naissance à des sociétés comme Facebook ou Apple grâce à un soutien collectif massif, mais elle peut tout aussi bien peser sur le marché immobilier lorsqu'une forte passivité domine.

La reprise du marché du logement est-elle la force motrice ou la conséquence du retour de la confiance des consommateurs ? Ou est-ce un processus interdépendant qui peut aller aussi bien dans un sens positif que négatif ?

Le nouveau gouvernement de coalition a clarifié la situation sur diverses questions majeures qui menaçaient les chances de redressement du marché au niveau du financement et des opportunités de vente. De nouvelles mesures d'aides au financement des primo-accédants disposant d'un solide potentiel de carrière ont en effet été prises. Les droits de mutations ont été réduits de 6 à 2% pour tous les ménages. Les nouveaux prêts devront être remboursés sur 30 ans. Les fonds de pension pourraient être autorisés à intervenir sur le marché des prêts hypothécaires à la place des banques, considérées par le grand public comme non transparentes, complaisantes et peu fiables.

Si ce réalisme retrouvé s'impose véritablement sur le marché, nous pourrions connaître une évolution positive du climat de confiance. Les annonces de ventes les plus anciennes (les maisons invendues qui sont sur le marché depuis 2008 et 2009) impactent de moins en moins les statistiques immobilières globales. Elles sont de plus en plus souvent libellées à des prix réalistes et, par conséquent, les biens sont vendus en 3 à 6 mois. Les prix des propositions les plus anciennes devront être fortement révisés à la baisse ou elles devront disparaître du marché. Les prix n'ont pas encore touché leur plus bas. Une nouvelle baisse est anticipée. Cependant, ERA prévoit une stabilisation du nombre total des offres, ce qui pourrait constituer un signal de reprise.

Aux Pays-Bas, un Fonds national de garantie hypothécaire (Nationale Hypotheek Garantie, [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)) garantit le remboursement de toute dette restante après une vente forcée ou une reprise par la banque. En 2012, ce fonds a été sollicité sur 3.500 dossiers, soit une augmentation de 70% par rapport à 2011. Dans la plupart des cas, ces ventes étaient la conséquence d'un divorce ou d'une mise au chômage soudaine, une vente rapide s'avérant nécessaire, plutôt que la recherche du meilleur prix.

<b>PAYS-BAS</b>	
Nombre de transactions en 2011	126 127
Nombre de transactions en 2012	117 261
Evolution (en année glissante)	- 7.0 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	214 768 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	219 444 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	3 039 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	3 024 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>STABLE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	226 700 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	3 022 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	2 745 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	129
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	171
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	170
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>STABLE</b>





PORTUGAL	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Baisse	Baisse	Baisse	Stable	Acquéreur	Hausse

## LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES GENERALES

Après une sévère contraction du marché résidentiel en 2012, l'une des pires années depuis des décennies pour l'immobilier, des signes de stabilisation sont apparues en 2013. Les indicateurs de confiance des consommateurs récents reflètent une hausse du sentiment positif depuis le début de 2014 (source ; <http://fr.tradingeconomics.com/portugal/consumer-confidence>). L'économie a crû de 1,1% au 2ème trimestre 2013 par rapport au 1er trimestre (la première augmentation depuis 2010), même si la croissance est encore négative de 2,1% sur les 12 derniers mois. Si le taux de chômage est parmi les plus élevés en Europe (15,3 % en février 2014), la tendance s'améliore et l'emploi progresse. Des mesures d'austérité sont également toujours en place, le gouvernement mettant tout en œuvre pour sortir de son programme de sauvetage européen, d'ici à 2014. Le marché portugais reste donc très volatile et sensible à des bouleversements non seulement à l'intérieur des frontières portugaises, mais aussi dans la zone euro.

C'est dans ce contexte fragile que les acheteurs et les vendeurs doivent prendre leurs décisions en vue d'un déménagement, de l'achat d'une nouvelle maison, ou en vue d'acheter ou de louer, ou encore de mettre leur bien sur le marché.

## LES TRANSACTIONS

Le volume des ventes résidentielles a accusé une forte contraction au cours des trois dernières années, frappé de plein fouet par la crise. Le total des ventes a atteint 112.062 en 2011 (-26,2% par rapport à l'année précédente) ; en 2012 les transactions ont à nouveau chuté d'environ 15% à 95.000 et pour 2013 on prévoit une poursuite de cette tendance à la baisse avec un recul à deux chiffres de plus de 10 %.

Un certain nombre de facteurs convergents ont contribué à la chute des ventes, notamment le resserrement des conditions de crédit, une offre excédentaire couplée à une chute de la demande, une contraction des prix et l'incertitude générale sur les perspectives économiques, y compris sur la sécurité de l'emploi.

## LA TENDANCE DES PRIX

Dans le sillage de la tendance sur les transactions, les prix des logements ont également poursuivi leur correction à la baisse en 2013. Le recul a été de 3,1% en 2011, comparé à 2010. Puis les prix ont continué à baisser en 2012 de l'ordre de 7 à 8%. Au premier semestre 2013, le prix moyen des propriétés au Portugal a de nouveau diminué, mais plus lentement, de 2,4% sur 12 mois pour atteindre 1.014 euros/m<sup>2</sup> en moyenne à l'échelle nationale (selon les statistiques nationales de l'INE). Pour une maison, il a baissé de 4,7% sur un an, à 948 euros/m<sup>2</sup>, pour un appartement de 2,2% à 1.051 euros/m<sup>2</sup>. Le prix moyen des résidences a baissé de 0,7 % à 1.014 euros/m<sup>2</sup> en 2013.

Dans l'analyse des tendances des prix des logements, il faut également prendre en compte l'orientation du marché locatif. Durant cette période de crise, de nombreux acheteurs potentiels se sont en effet tournés vers la location, une alternative plus simple, moins coûteuse et moins contraignante. Cette dynamique est en train de changer lentement, alors que les loyers ont progressé à des niveaux élevés, à peu près compatibles avec le coût d'achat d'une maison. De nouvelles lois ont également renforcé les droits des propriétaires, tout en consentant moins de protection aux locataires. Comme les prix des maisons baissent alors que les loyers approchent d'un pic, le marché de l'achat résidentiel devrait reprendre l'ascendant.

## LE MARCHE DES CREDITS IMMOBILIERS

Les acheteurs au Portugal se trouvent aujourd'hui confrontés à un problème majeur : la réticence du secteur bancaire à accorder des prêts. Ils ont de grandes difficultés à obtenir un prêt, alors que les banques sont préoccupées par l'augmentation des risques de non-paiement. Par conséquent, seuls les candidats les plus solvables ont la possibilité d'obtenir un financement. Les banques exigent de l'emprunteur un apport important (de 20% minimum), outre un historique d'emploi et un salaire de premier ordre. Actuellement les banques financent principalement les propriétés qu'elles ont saisies. Ce qui augmente aussi la pression sur les prix de l'immobilier.

En 2013, le taux d'intérêt moyen se situait à 5 % pour un prêt à 15 ans. Dans la mesure où 98% des prêts au Portugal sont à taux variable (ou des prêts à taux fixe sur un an), le marché est très sensible aux fluctuations des taux d'intérêt.

## LES PERSPECTIVES 2014

Divers facteurs finiront par peser sur le marché immobilier. Une grande partie de la dynamique (ou son absence) sera déterminée par la confiance des consommateurs et la capacité des vendeurs à céder et des acheteurs à assurer le financement d'une acquisition.

Si le chômage a légèrement diminué – pour atteindre 15,3 % en février 2014 - cela reste une tendance fragile, qui peut se retourner.

Un marché du travail fonctionnant au ralenti devrait continuer d'exercer une pression à la baisse sur le marché immobilier. Et comme une grande partie de l'économie est intrinsèquement liée à la macro-économie, tout cela reste un facteur d'incertitudes pour l'économie du pays.

Cependant, une phase de stabilisation s'étant maintenue au cours du dernier trimestre de 2013, les perspectives pour 2014 sont plus positives. Si le secteur du logement doit rester sous pression, les institutions financières vont s'adapter à ces changements et commencer à mettre en place des dispositifs plus incitatifs.

Ce qu'il faut surveiller :

- L'instabilité dans la zone euro, affectant négativement le consommateur portugais
- L'instabilité nationale, les faiblesses de l'économie liées à la crise de la dette et les mesures d'austérité
- L'augmentation du chômage
- La hausse du coût de la vie
- Le revenu des ménages affaiblis par les mesures d'austérité
- Le resserrement des conditions des prêts à cause d'un risque de défaut des clients
- Les banques qui se concentrent principalement sur le financement de leurs saisies
- La poursuite du recentrage de l'achat vers la location, poussé par le FMI
- L'ajustement à la baisse des prix de vente
- La contraction du marché du logement en raison des incertitudes sur le marché
- Les hausses d'impôts mises en place pour générer des recettes supplémentaires et permettre au gouvernement d'atteindre ses objectifs budgétaires dans le cadre du plan de sauvetage de l'Union Européenne et du Fonds Monétaire International. Le potentiel de réductions supplémentaires des dépenses en 2013/14 dans le secteur public représente 4 milliards d'euros (5,4 milliards de dollars).

Ces facteurs pourraient avoir une incidence négative sur l'investissement résidentiel.

<b>PORTUGAL</b>	
Nombre de transactions en 2011	112 062
Nombre de transactions en 2012	95 000
Evolution (en année glissante)	- 15.2 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	119 400 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	117 300 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	1 194 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	1 173 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	102 100 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	1 021 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	1 014 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>BAISSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	365
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	395
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	395
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>HAUSSE</b>





SUÈDE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Hausse	Hausse	Hausse	Stable	Vendeur	Stable

## L'ENVIRONNEMENT GENERAL

L'immobilier suédois a été vigoureux ces dernières années, contrairement à de nombreux autres marchés en Europe. Après deux années de bonnes performances, la croissance suédoise a ralenti en 2012, pour revenir à 0,7% (contre 3,7% en 2011 et 6,6% en 2010). Le chômage s'élevait à 8,1 % en février 2014 et l'économie devrait croître modestement : les prévisions pour la Suède sont encourageantes avec une croissance de 2,8% en 2014 et 2,6% en 2015, soit mieux que la zone euro (+1,2% et +1,5%), selon le FMI.

Les prix de l'immobilier résidentiel ayant désormais retrouvé leurs niveaux d'avant la crise, des craintes de formation d'une bulle spéculative sur le marché du logement sont apparues. Des taux d'intérêt historiquement bas et des amortissements très longs ont alimenté le courant acheteur et rendent le système financier vulnérable. Le gouvernement suédois cherche à mettre en place des mesures incitatives visant à soutenir le marché, tout en réduisant les risques. Actuellement, la situation reste favorable aux acheteurs.

## LES TRANSACTIONS

Un total d'environ 155.000 appartements et maisons a été vendu en Suède en 2012, soit une hausse de 2,2% par rapport à l'année précédente. La plupart des ventes de 2012 proviennent du Grand Stockholm, du Grand Göteborg et du Grand Malmö, ce qui représentait 79% du volume total des cessions (selon les statistiques suédoises de SCB). La très grande majorité des ventes porte sur des appartements.

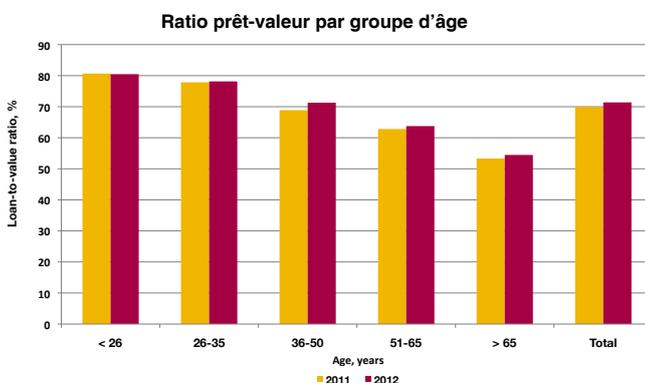
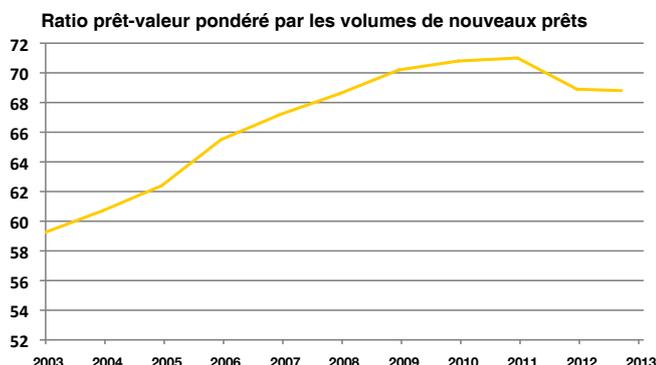
## LES PRIX

Les prix de l'immobilier pour des logements regroupant un ou deux appartements ont augmenté de près de 2 % au deuxième trimestre 2013 par rapport au trimestre précédent. Les prix ont progressé de 13,6 % à 2.160 euros/m<sup>2</sup>. Ils ont progressé dans 14 comtés sur 21 sur les deux derniers trimestres (données à la mi 2013), alors qu'ils ont baissé dans cinq comtés. Le prix moyen de l'immobilier pour un bâtiment d'un ou deux logements au deuxième trimestre 2013 s'établissait à 2,1 millions de couronnes suédoises (environ 250.000 euros). Dans les métropoles, le prix moyen varie de 2,7 millions de couronnes suédoises (environ 300.000 euros) dans le Grand Malmö à un peu moins de 3,9 millions (environ 430.000 euros) dans le Grand Stockholm. 31 pour cent du nombre total des achats du deuxième trimestre 2013 ont été réalisés dans les trois régions grandes métropoles suédoises.

## LE MARCHE DES CREDITS IMMOBILIERS

Les taux ont varié en 2012 entre 3,2% et 5,5%, suivant les facteurs de risque et la solvabilité de l'emprunteur considéré. Depuis octobre 2010 de nouvelles réglementations plafonnent les ratios prêt/valeur du bien

(LTV) à 85%, mais la plupart des prêts consentis ces derniers mois ont des ratios autour de 70% (voir graphique 1). Les apports sont souvent financés par le produit de la vente du domicile précédent. Une nouvelle tendance inquiète aujourd'hui le marché : les échéances de remboursements pour les nouveaux prêts tendent en effet vers 140 années ; une échéance très longue et inhabituelle en Europe.



Les emprunteurs vivant à Stockholm représentent 28% de l'ensemble des prêts, mais 40% de la valeur totale de l'argent emprunté. La plus grande partie des personnes ayant recours au crédit se situe dans la tranche des 36 à 50 ans et représente 38% de l'ensemble des emprunts accordés. La Banque centrale suédoise envisage de nouvelles décisions qui pourraient être mises en place. Elle table sur une augmentation de 5 à 5,5% de l'activité de crédit en 2013.

#### LES PERSPECTIVES 2014

Le marché du logement devrait se maintenir sur une modeste tendance à la hausse. Les perspectives du crédit restent encourageantes et l'économie devrait demeurer relativement stable ; la confiance des ménages est également largement positive. Toutefois, ces attentes doivent être nuancées par des craintes d'une trop importante hausse des prix de l'immobilier à plus long terme avec la perspective d'une éventuelle correction. Auxquelles il faut ajouter d'éventuelles modifications des conditions de crédit, qui pourraient entraîner un ralentissement du marché du logement début 2014.

<b>SUÈDE</b>	
Nombre de transactions en 2011	151 695
Nombre de transactions en 2012	155 000
Evolution (en année glissante)	- 2.2 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	453 794 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	460 000 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	3 461 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	3 655 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	244 405 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	1 902 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	2 160 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	70
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	85
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	65
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>BAISSE</b>





SUISSE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Stable	Hausse	Hausse	Baisse	Vendeur	Baisse

## LE CADRE GENERAL

L'immobilier joue un rôle important pour les ménages suisses.

Les dernières statistiques disponibles de la banque nationale Suisse indiquent que 43,8% de la richesse des ménages sont investis dans l'immobilier. Un chiffre en croissance constante d'année en année sur la dernière décennie (2002-2012). Ce phénomène s'explique en partie par l'augmentation régulière de la valeur des logements en Suisse, par opposition aux pertes sur les actifs financiers liées à la baisse des cours et à l'évolution des taux de change, en particulier pour la période la plus récente.

Le marché immobilier reste soutenu par une économie sur une solide trajectoire de croissance, une tendance qui devrait se poursuivre dans un avenir proche, peut-être même se renforcer en 2014. Le taux de chômage de 3,2 % en avril 2014, selon les statistiques des Offices régionaux de placement est l'un des plus bas d'Europe. Du coup, une économie et un marché de l'emploi résilients, ainsi que l'absence d'investissements alternatifs, ont soutenu les prix des maisons ainsi que le marché immobilier en général, y compris ceux des appartements.

## LES TRANSACTIONS

Comme sur d'autres marchés germaniques (Allemagne, Autriche), le marché suisse est divisé en deux sous-catégories : celui de la location et celui des propriétaires occupants (maisons et appartements familiaux), ce dernier concernant 40% des ménages en Suisse. Les ventes de maisons et d'appartements sont restées orientées à la hausse depuis 2008 et rien n'indique que cela doive changer. On estime qu'environ 55.000 transactions sont signées chaque année dans ce pays de 8 millions d'habitants. On ne peut toutefois écarter un risque à l'avenir : les prix atteindront probablement un jour un point rendant les biens « inaccessibles », même si cela n'est pas envisageable avant de nombreuses années.

## LES PRIX

Les prix des maisons traditionnelles suisses ont augmenté de 30% depuis le début 2007, surpassant tous les principaux marchés européens, l'offre limitée autant que les taux d'intérêt historiquement bas poussant les prix à la hausse. La Suisse a vu le prix moyen des appartements occupés par les propriétaires et des logements unifamiliaux augmenter de 35 et 20 % respectivement.

La tendance générale des prix sur le marché 2013 pour les appartements reste bien orientée, mais le rythme ralentit : les marchés du logement en plein essor comme à Genève, Lausanne, Vevey et Saanen ont récemment enregistré des hausses de prix inférieures à la moyenne ; de même dans certaines régions de la Suisse centrale, le prix demandé évoluent actuellement sans véritable tendance, à des niveaux élevés. Alors que l'activité dans la construction reste soutenue, l'offre croissante a dû mettre une certaine pression sur les prix en 2013.

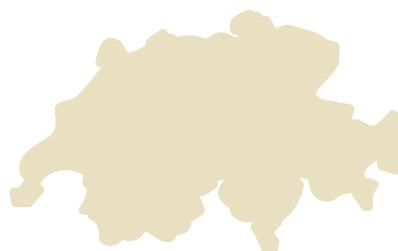
## **LE MARCHE DES CREDITS IMMOBILIERS**

Le coût financier pour être propriétaire en Suisse n'a jamais été aussi bas. Des taux historiquement bas ont clairement stimulé les ventes de logements et ces taux devraient rester à des niveaux bas aussi longtemps que l'incertitude sur les marchés financiers demeurera. Le taux moyen d'un crédit à 10 ans se situait à 2,8 % en 2013. Bien que les prix d'achat aient augmenté régulièrement, la baisse des taux d'intérêt a plus que compensé la hausse des prix, selon Crédit Suisse.

## **LES PERSPECTIVES 2014**

Le marché immobilier suisse devrait connaître un nouvel essor en 2014. L'économie est sur une trajectoire de croissance solide et la confiance des consommateurs est élevée. La population est en croissance et les salaires sont en hausse : deux facteurs qui devraient soutenir la croissance de l'immobilier. Les prix devraient se maintenir sur une trajectoire ascendante, mais modeste, la demande devant rester suffisamment nourrie, et ce, malgré l'augmentation de l'offre de logements neufs.

<b>SUISSE</b>	
Nombre de transactions en 2011	50 000
Nombre de transactions en 2012	55 000
Evolution (en année glissante)	10 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>STABLE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	1 580 000 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	1 695 200 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	9 294 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	9 972 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	600 000 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	605 000 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	5 575 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	190
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	195
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	195
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>BAISSE</b>





TURQUIE	Nombre de transactions	Prix moyen d'un bien dans la capitale	Prix moyen d'un bien dans le pays	Taux du crédit	Marché d'acquéreur ou de vendeur	Nombre de jours sur le marché en moyenne
Tendance 2013	Hausse	Hausse	Hausse	Baisse	Vendeur	Baisse

## LE CADRE GENERAL

L'économie turque reste en bonne santé, faisant nettement mieux que ses voisins européens. La croissance devrait atteindre 4% en 2013 et 4,5% en 2014, selon les estimations gouvernementales. Le PIB par habitant a triplé au cours des 10 dernières années de 3.492 dollars à 10.444 dollars. (Source: TURKSTAT, Banque mondiale)

En février 2014, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières s'est établi à 10,1%, selon le Ministère de l'Économie.

Quels sont les moteurs du marché immobilier en Turquie aujourd'hui ? On peut citer certains facteurs de base, comme la croissance de la population, la migration intérieure vers les grandes villes, la hausse des revenus disponibles et des financements devenus abordables. Les nouveaux logements joueront aussi un rôle important, alors que les centres villes reconstituent leurs stocks de logements. Enfin, le pourcentage élevé de jeunes, - environ 40% de la population est âgée de moins de 28 ans -, est aussi un facteur favorable, car ils sont tous de potentiels propriétaires. Cette démographie jouera un rôle important sur le marché du logement dans les années à venir, la demande future de logements étant attendue aux environs des 650.000 logements par an.

Au fur et à mesure du développement du marché immobilier turc, le besoin d'une plus grande transparence se fait jour. Si des statistiques sont disponibles, les chiffres sont loin d'être complets, transparents et précis. Le développement de données immobilières pourra cependant aider les intervenants à prendre des décisions correctes et plus efficaces.

Le marché du crédit immobilier turc est encore peu développé. Alors que le gouvernement turc s'attache au développement de son système de financement du logement et plus particulièrement à la viabilité de son marché secondaire, et cherche à soutenir la capacité des consommateurs à financer l'achat d'un bien, les ventes vont progresser.

Autre facteur qui aura une incidence : l'offre de logements. Le ministère du logement turc anticipe d'importants déficits sur les trois prochaines années, d'environ 100.000 logements par an. Un certain nombre d'initiatives gouvernementales cherchent à desserrer la réglementation, afin d'à la fois rationaliser les nouveaux projets et encourager les investissements étrangers. Les non-résidents peuvent ainsi par exemple désormais acheter des surfaces allant jusqu'à 30 hectares. D'autres initiatives sont en cours.

## LES PRIX

Les prix sont restés orientés à la hausse sur les trois à quatre dernières années dans le neuf comme dans l'ancien. Comme indiqué précédemment, l'insuffisance de l'offre de logements couplée à une forte demande, ainsi que la confiance dans l'économie ont poussé à la hausse la valeur des biens.

Les prix des maisons neuves ont augmenté de 13,02% entre juillet 2012 et juillet 2013. Alors que les prix de l'ensemble des logements a augmenté en moyenne de 12,90% sur la même période. (Source TCMB).

## LES TRANSACTIONS

Le volume total des ventes de logements en 2012 était de 701.621, contre 708.275 transactions en 2011, soit une légère baisse de 0,94%. L'année 2013 a connu un retournement radical à la hausse du nombre de ventes. Les plus récentes statistiques disponibles (TSI) font état d'un total de 568.836 ventes de maisons pour le premier semestre 2013, une augmentation importante par rapport à la même période de 2012 et qui représente près de 80% de l'ensemble des transactions de 2012, sur seulement six mois. La plus grande part des ventes (24%) ont eu lieu dans la région d'Istanbul, une métropole de plus de 15 millions d'habitants. La demande devrait rester ferme et les transactions rester orientées à la hausse en 2014. Les trois plus grandes villes turques (Istanbul, Ankara, Izmir) représentent 51% de l'ensemble des transactions.



(Source: TurkStat)

## LE MARCHE DES CREDITS IMMOBILIERS

Le marché des crédits immobiliers turc est encore sous-développé. Il a cependant connu une croissance phénoménale ces dernières années, alors que la profession arrive à maturité et rattrape ses homologues européens. On peut se faire une idée du potentiel de croissance du marché si l'on rapporte la dette immobilière turque au PIB : actuellement le ratio est de 5,8%, contre 51,7% pour la moyenne des 27 pays de l'UE (Source: EMF). Les ventes avec des prêts immobiliers représentent aujourd'hui 44% de l'ensemble des ventes de logements en Turquie ; environ 56% du financement provient d'un héritage ou est auto-financé.

Le marché des crédits immobiliers gagnant en maturité et la concurrence se développant, les taux ont régulièrement diminué, ce qui rend les logements plus abordables. Le taux moyen se situe aujourd'hui autour de 9% pour un prêt à taux fixe avec une durée moyenne de 5 à 10 ans, un ratio prêt/valeur du bien de 75% étant habituellement requis. Les prêts peuvent être consentis dans différentes monnaies. Bien que ces taux soient assez élevés comparés à ceux pratiqués en Europe, ils se situaient à près de 20 % il y a 10 ans. La tendance est orientée à la baisse des taux ; mais la hausse du nombre de prêts souscrits entraîne une hausse des prix des maisons et des transactions.

## LES PERSPECTIVES 2014

Les conditions devraient rester favorables sur le marché du logement turc tout au long de 2014. La concurrence accrue sur le marché des crédits, la baisse des taux et l'augmentation du revenu disponible mettent la primo-accession à la portée des jeunes, 40% de la population étant âgée de moins de 25 ans. Les projets gouvernementaux en matière d'urbanisation et la construction des lotissements nécessaires pour répondre à la demande insatisfaite stimuleront les ventes résidentielles dans les mois et les années à venir. La croissance de la population génère une demande estimée à 600.000 logements par an, ce à quoi il faut ajouter la demande générée par la migration des campagnes vers les villes.

De nouvelles lois, telles que celle sur la « réciprocité », vont également soutenir les ventes de biens à des particuliers étrangers, ce qui était auparavant interdit. Les propriétés sur le marché résidentiel haut de gamme, hors de portée pour le propriétaire moyen Turc, devraient le plus en profiter.

Cette loi historique, adoptée en mai 2013 par le Parlement turc, permet aux étrangers de 129 pays d'acheter de l'immobilier en Turquie sans condition, les résidents de 52 autres pays ayant besoin d'une autorisation. Elle accorde par ailleurs un permis de résidence d'un an aux étrangers qui achètent de l'immobilier.

L'économie turque continue également de croître, mais à un rythme plus lent (4,4%) que par le passé, la croissance devant revenir aux alentours de 4 à 4,5 % fin 2013, bien au-dessus de celle du PIB de la zone euro de 0,4% pour la même période.

<b>TURQUIE</b>	
Nombre de transactions en 2011	708 275
Nombre de transactions en 2012	701 621
Evolution (en année glissante)	- 0.9 %
<b>TENDANCE SUR LES TRANSACTIONS EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2012	56 000 euros
Prix moyen d'un bien dans une métropole en 2013	60 000 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2012	448 euros
Prix moyen par m <sup>2</sup> en 2013	475 euros
<b>TENDANCE DES PRIX DANS LES METROPOLES EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Prix moyen d'un bien au niveau national en 2012	66 500 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	532 euros
Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2013	573 euros
<b>TENDANCE NATIONALE SUR LES PRIX EN 2013</b>	<b>HAUSSE</b>
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2011	-
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2012	-
Nombre de jours sur le marché en moyenne en 2013	90
<b>TENDANCE DES DELAIS DEVENTE</b>	<b>BAISSE</b>





### **Contact Presse**

Galivel & Associés  
Carol Galivel / Pascale Pradère  
+33 (0) 1 41 05 02 02  
galivel@galivel.com

21/23, rue Klock – 92110 Clichy  
[www.galivel.com](http://www.galivel.com)