

# Les marchés européens du crédit immobilier en 2013

Une étude du Crédit Foncier

**Juin 2014**



**CRÉDIT FONCIER**

## **RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE**

*Cette étude porte sur les marchés du crédit immobilier en Europe au 31 décembre 2013.*

*Pour faciliter la lecture de cette étude, les 28 pays ont été classés en 3 ensembles :*

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

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

*Les données de base de cette étude sont issues de la Banque Centrale Européenne (BCE) et ont été retraitées par le cabinet d'études économiques et de conseil Asterès.*

*Les encours des crédits immobiliers communiqués par la BCE recouvrent les prêts à l'habitat accordés par les banques d'un pays aux ménages et aux ISBLSM\* résidant dans le pays, ainsi qu'à ceux installés dans un autre pays de la Zone Euro. Toutefois, pour certains pays (Danemark, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Pologne, République Tchèque, Suède et Royaume-Uni), il s'agit uniquement des prêts accordés aux ménages et aux ISBLSM résidents.*

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

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

# SOMMAIRE

PAGE 02	SYNTHÈSE
PAGE 04	PARTIE 1 ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS EN EUROPE
PAGE 06	PARTIE 2 ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PAR HABITANT ET PAR MÉNAGE
PAGE 08	PARTIE 3 ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PAR MÉNAGE PROPRIÉTAIRE
PAGE 10	PARTIE 4 ÉVOLUTION 2013/2012
PAGE 12	PARTIE 5 PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS DANS L'ENDETTEMENT TOTAL
PAGE 13	PARTIE 6 PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU REVENU DISPONIBLE BRUT DES MÉNAGES
PAGE 15	PARTIE 7 PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU PATRIMOINE NON FINANCIER DES MÉNAGES
PAGE 16	PARTIE 8 LES PRIX DE L'IMMOBILIER, UN FACTEUR PARMIS D'AUTRES
PAGE 17	PARTIE 9 LA FRANCE AU SEIN DE L'EUROPE
PAGE 18	PARTIE 10 ZOOM SUR L'EUROPE DU NORD
PAGE 19	PARTIE 11 ZOOM SUR L'EUROPE DU SUD
PAGE 20	PARTIE 12 ZOOM SUR L'EUROPE DE L'EST

# SYNTHÈSE

Pour la deuxième année, le Crédit Foncier a réalisé, en collaboration avec le Cabinet Asterès, une étude sur le marché du crédit immobilier résidentiel dans les 28 pays de l'Union européenne.

Au 31 décembre 2013, les encours de crédits immobiliers dans les vingt-huit pays de l'Union européenne s'élevaient à plus de **5 800 milliards d'euros** (5 832 milliards d'euros), **soit 85 % des crédits remboursés par les particuliers** de l'Union européenne (sur un encours global d'emprunt de près de 6 900 milliards d'euros).

Seule donnée disponible de façon homogène à l'échelle européenne, les encours représentent les montants encore dus (capital et intérêts), à un moment donné (au 31/12/2013 pour cette étude), par l'ensemble des emprunteurs.

Rapporté à la population, ce montant global de 5 800 milliards d'euros représente **11 500 euros par habitant et 40 209 euros par ménage propriétaire** dans l'Union européenne.

Les encours de crédits immobiliers ont progressé **en 2013 de +2,6 %**, les pays d'Europe du Nord ayant été plus dynamiques (notamment la Belgique avec +12 %, le Luxembourg +8 % et le Royaume-Uni +6 %) que ceux d'Europe du Sud (Espagne, Grèce et Portugal affichent chacun une baisse de 4 %).

Les évolutions observées au cours des dernières années ne conduisent pas à une convergence des données au sein de l'Europe : des pays où l'encours par ménage est par ailleurs élevé (Luxembourg, Suède) voient ainsi le montant des encours augmenter de plus de 5 % par an depuis 2009.

Le marché du crédit immobilier en Europe est très concentré et ne reflète pas toujours les équilibres démographiques :

- **Deux pays** (Royaume-Uni et Allemagne) sur les 28 pays de l'Union européenne concentrent près de 40 % des encours de crédits immobiliers en Europe, ces deux pays ne représentant que 29 % de la population européenne ; le Royaume-Uni est le premier marché européen du crédit immobilier (1 280 milliards € d'encours) bien qu'il ne soit que le troisième pays le plus peuplé d'Europe.
- **Quatre pays** (Royaume-Uni, Allemagne, France et Espagne) concentrent deux tiers des encours de crédits immobiliers, ces pays représentant par ailleurs la moitié (51 %) de la population européenne.

L'analyse des différents indicateurs dessine trois ensembles de pays :

- **L'Europe du Nord où les ménages sont, en moyenne, plus fortement endettés** au titre du crédit immobilier. L'Europe du Nord représente 62 % des encours de crédits immobiliers et 41 % de la population européenne. L'encours moyen par ménage propriétaire y est égal à 61 484 euros.
- **L'Europe du Sud où les ménages sont, en moyenne, moins endettés que leurs voisins du Nord.** Ce groupe est le plus hétérogène des trois ensembles. Ses pays membres représentent 35 % des encours de crédits immobiliers et 38 % de la population européenne. L'encours moyen par ménage propriétaire y est égal à 37 775 euros, soit 61 % du montant moyen observé en Europe du Nord.
- **L'Europe de l'Est où les ménages sont plus faiblement endettés.** Cet ensemble représente 3 % des encours de crédits immobiliers et 21 % de la population européenne. L'encours moyen par ménage propriétaire y est égal à 5 393 euros, soit 9 % du montant moyen observé en Europe du Nord.

Quel que soit le critère retenu, il existe **de très fortes disparités entre l'encours entre pays** : l'encours par habitant (en moyenne en Europe égal à 11 500 euros) évolue de 49 631 euros par habitant au Danemark à 457 euros en Roumanie.

Dans tous les pays européens, les crédits immobiliers représentent l'essentiel des crédits souscrits par les ménages (en moyenne 85 % à l'échelle européenne), à l'exception de deux pays d'Europe de l'Est où le poids du crédit à la consommation est plus important (50,2 % en Hongrie et 59 % en Roumanie).

En moyenne en Europe, les encours de crédits immobiliers représentent **69 % du revenu disponible brut des ménages**, dont 81 % en Europe du Nord, 60 % en Europe du Sud et 29 % en Europe de l'Est.

Cinq pays sont au-dessus de 100 % : le Danemark (225 %), les Pays-Bas (134 %), le Luxembourg (131 %), la Suède (119 %) et Chypre (103 %).

De façon globale, il est difficile d'identifier un critère en particulier à partir duquel une corrélation systématique puisse être établie avec le montant de crédits immobiliers observé pour chaque pays. **En réalité, plusieurs facteurs interviennent :**

- Les **prix immobiliers** jouent un rôle important en Europe de l'Est ; à l'inverse en Europe du Nord et du Sud, les prix ne jouent qu'un rôle parmi d'autres sur le niveau des encours de crédits. Le prix moyen du m2 en France est le double du prix aux Pays-Bas, alors que l'encours néerlandais par ménage propriétaire est supérieur (de 50 %) à l'encours français. De même, les prix de l'immobilier italien sont supérieurs aux prix espagnols (1 000 euros de plus par m2) alors que l'encours italien par ménage propriétaire est inférieur à l'encours espagnol (de 60 %).
- Les **produits** et la **fiscalité** : le recours à des financements de durée plus longue, ou avec un échéancier *in fine*, explique pour partie un niveau plus élevé dans les pays d'Europe du Nord ; la possibilité dans certains pays de déduire des impôts les intérêts de crédits immobiliers est un autre élément explicatif.
- Les **revenus** : dans les pays d'Europe du Nord et du Sud, le revenu brut disponible par ménage n'a qu'un impact secondaire sur l'encours par ménage ; pour un revenu par ménage similaire, l'encours par ménage suédois est deux fois plus élevé que l'encours allemand.  
A l'inverse, dans les pays d'Europe centrale et orientale, où l'encours est faible, la hausse du niveau de vie y accompagne le développement du crédit immobilier.
- Le **patrimoine** : en moyenne en Europe, les encours de crédits immobiliers représentent **17 % du patrimoine non financier des ménages** (essentiellement composé de patrimoine immobilier), dont 23 % en Europe du Nord, 12 % en Europe du Sud et 17 % en Europe de l'Est.  
Le Danemark, Malte et les Pays-Bas, avec des encours qui représentent la moitié (ou plus) du patrimoine non financier sont des pays où l'accumulation d'épargne financière et l'héritage jouent un rôle secondaire dans le financement d'un bien immobilier. A l'inverse, dans certains pays d'Europe continentale (Allemagne, Belgique, France et surtout Italie), le montant des encours rapporté au patrimoine non financier des ménages est inférieur à 20 %.

Avec 882 milliards d'euros d'encours fin 2013 (soit 15 % du total des pays de l'Union européenne), **la France, deuxième pays européen par la population, est le troisième marché de crédits immobiliers.**

Le marché français du crédit immobilier se situe dans une situation intermédiaire en Europe.

L'encours par ménage propriétaire français (49 608 euros) est au **huitième rang**, loin derrière les pays d'Europe du Nord (il est inférieur de 38 % à la moyenne observée au Royaume-Uni et de 65 % à celle observée en Suède), proche de celui de son voisin allemand (47 492 euros) et plus du double de celui observé en Italie (19 126 euros).

Les propriétaires français apparaissent en comparaison comme moins fortement endettés : le ratio encours / revenu moyen des propriétaires est de 63 % (69 % en moyenne européenne) contre 92 % en Espagne, 98 % au Royaume-Uni et plus de 200 % au Danemark.

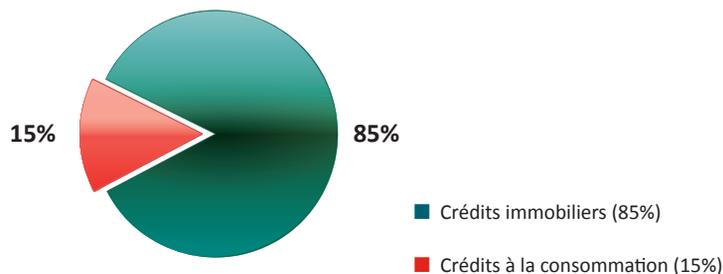
Le ratio encours de crédits / patrimoine non financier des ménages s'élève à 12 %.

En France, le crédit immobilier représente 86 % de l'endettement total. Cette part tend à augmenter : elle était de 79 % en 2004 et augmente régulièrement depuis lors.

# I ÈRE PARTIE ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS EN EUROPE

Au 31 décembre 2013, les encours de crédits immobiliers souscrits par les particuliers dans les vingt-huit pays de l'Union européenne s'élevait à plus de **5 800 milliards d'euros** (5 832 milliards d'euros).

Ce montant global représente **85 % des encours de crédits des particuliers de l'Union européenne**, sur un encours global d'emprunt de 6 894 milliards d'euros ; les 15 % restant étant constitués de crédits à la consommation.



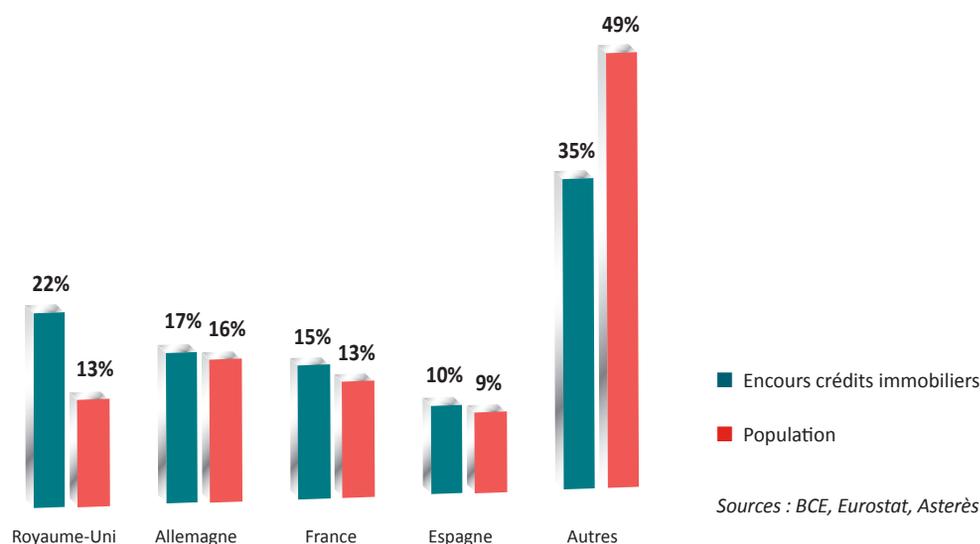
Sources : BCE, Crédit Foncier

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

- Le **Royaume-Uni** est ainsi le **premier marché européen du crédit immobilier** avec plus de 1 280 milliards d'euros d'encours bien qu'il ne soit que le troisième pays le plus peuplé d'Europe derrière l'Allemagne et la France.
- L'**Italie** (avec 361 milliards d'euros) se trouve classée au 6<sup>ème</sup> rang entre les Pays-Bas (388 milliards d'euros), pays quatre fois moins peuplé que l'Italie, et le Danemark (278 milliards d'euros), près de onze fois moins peuplé que la péninsule italienne.

Le marché du crédit immobilier en Europe est ainsi très concentré :

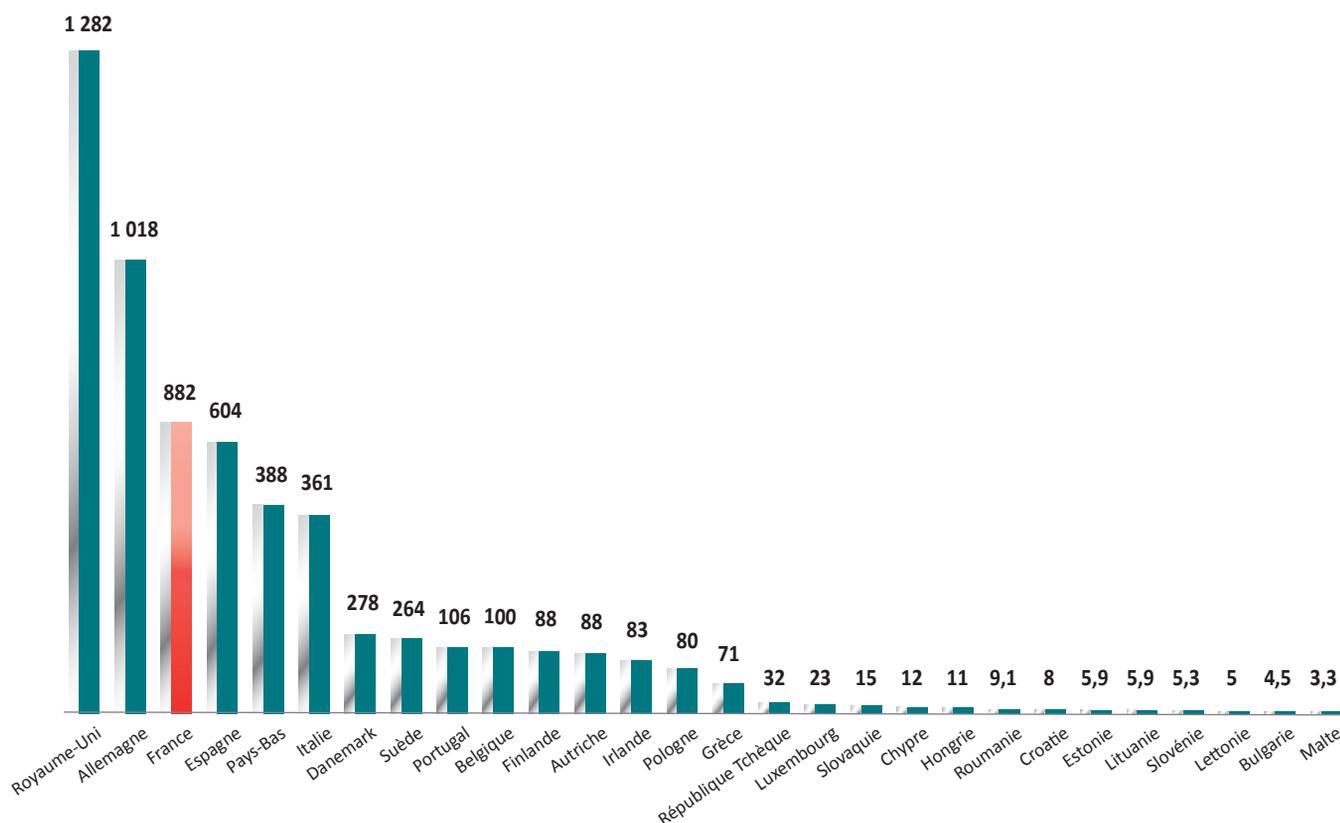
- **Deux pays** (Royaume-Uni et Allemagne) sur les 28 pays de l'Union européenne concentrent près de **40% des encours** de crédit immobilier en Europe, ces deux pays ne représentant par ailleurs que 29 % de la population européenne.
- **Quatre pays** (Royaume-Uni, Allemagne, France et Espagne) concentrent **deux tiers des encours** de crédits immobiliers, ces pays représentant par ailleurs la moitié (51 %) de la population européenne.



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

Avec 882 milliards d'euros d'encours fin 2013 (soit 15 % du total des pays de l'Union européenne), **la France, deuxième pays européen par la population, est le troisième marché de crédits immobiliers.**

## Encours totaux de crédits immobiliers résidentiels au 31 décembre 2013 (milliards €)



L'analyse des différents indicateurs dessine en premier lieu trois ensembles de pays :

- **L'Europe du Nord où les ménages sont, en moyenne, plus fortement endettés** au titre du crédit immobilier. Cet ensemble de dix pays est composé de l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, le Danemark, la Finlande, l'Irlande, le Luxembourg, les Pays-Bas, le Royaume-Uni et la Suède. Il représente **62 % des encours** de crédits immobiliers et **41 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **85 % du total des encours de crédits souscrits par les ménages**.
- **L'Europe du Sud où les ménages sont, en moyenne, moins endettés que leurs voisins du Nord.** Ce groupe est le plus hétérogène des trois ensembles. Il est composé de sept membres : Chypre, l'Espagne, la France, la Grèce, l'Italie, Malte et le Portugal. Ces pays représentent **35 % des encours** de crédit immobilier et **38 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **85 % du total des encours de crédits souscrits par les ménages**.
- **L'Europe de l'Est où les ménages sont plus faiblement endettés.** Il est composé d'onze anciens pays du bloc communiste, soit de la Bulgarie, la Croatie, l'Estonie, la Hongrie, la Lettonie, la Lituanie, la Pologne, la République Tchèque, la Roumanie, la Slovaquie et la Slovénie. Cet ensemble représente **3 % des encours** de crédits immobiliers et **21 % de la population** européenne. Le crédit immobilier y représente **68 % du total des encours de crédits souscrits par les ménages**.

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PAR HABITANT ET PAR MÉNAGE

Rappel méthodologique : les statistiques d'encours par pays concernant l'ensemble de la population, il est intéressant dans un premier temps de calculer les niveaux d'encours par habitant, puis par ménage, pour chacun des pays. Une analyse plus détaillée sera réalisée en troisième partie concernant le niveau d'encours par ménage propriétaire.

### 2.1. ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PAR HABITANT EN EUROPE :

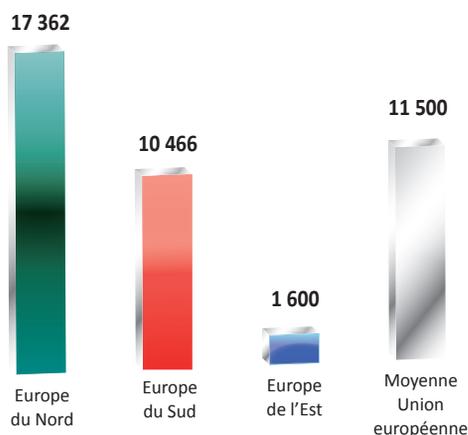
Fin 2013, en moyenne, les encours de crédits immobiliers s'élevaient à **11 500 euros par habitant**, avec de très fortes disparités entre pays : de 49 631 euros par habitant au Danemark à 457 euros en Roumanie.

#### Encours moyen par habitant (€)

Si l'on reprend la classification précédente en trois ensembles :

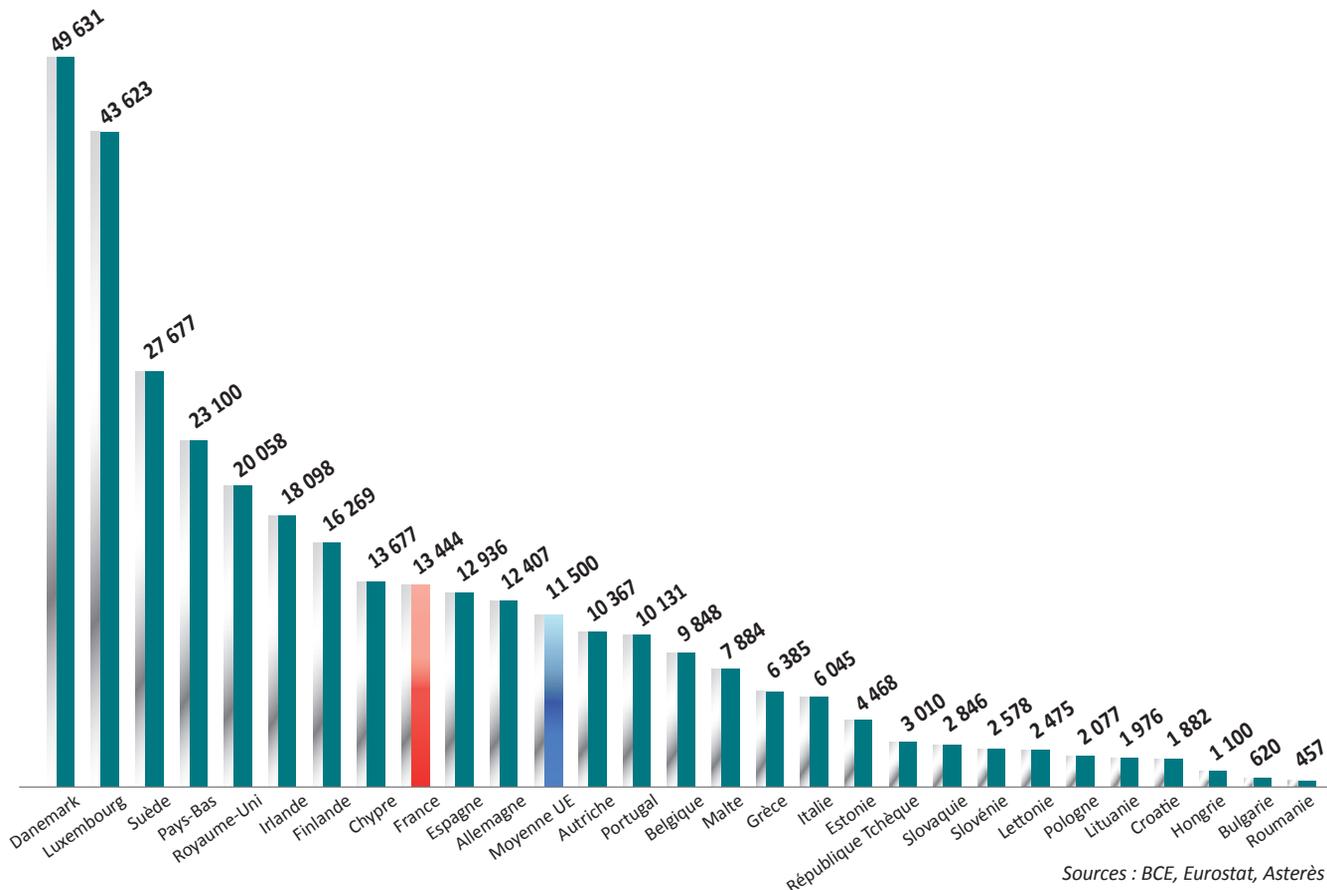
- L'encours moyen par habitant en **Europe du Nord** est égal à **17 362 euros** ;
- L'encours moyen par habitant en **Europe du Sud** est égal à **10 466 euros**, soit 60 % du montant moyen observé en Europe du Nord ;
- L'encours moyen par habitant en **Europe de l'Est** est égal à **1 600 euros**, soit 9 % du montant moyen observé en Europe du Nord.

Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès



La **France** avec un encours par habitant de **13 444 euros** se situe au-dessus de la moyenne européenne (11 500 euros), au 9<sup>ème</sup> rang entre Chypre (13 677 euros) et l'Espagne (12 936 euros).

#### Encours des crédits immobiliers par habitants (€)



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

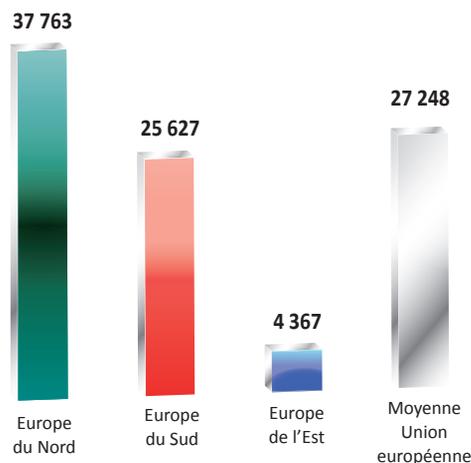
## 2.2. ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PAR MÉNAGE EN EUROPE :

Fin 2013, en moyenne, les encours de crédits immobiliers s'élèvent à **27 248 euros par habitant**, avec de très fortes disparités entre pays : de 118 874 euros par habitant au Danemark à 1 237 euros en Roumanie.

### Encours moyen par ménage (€)

Si l'on reprend la classification précédente en trois ensembles :

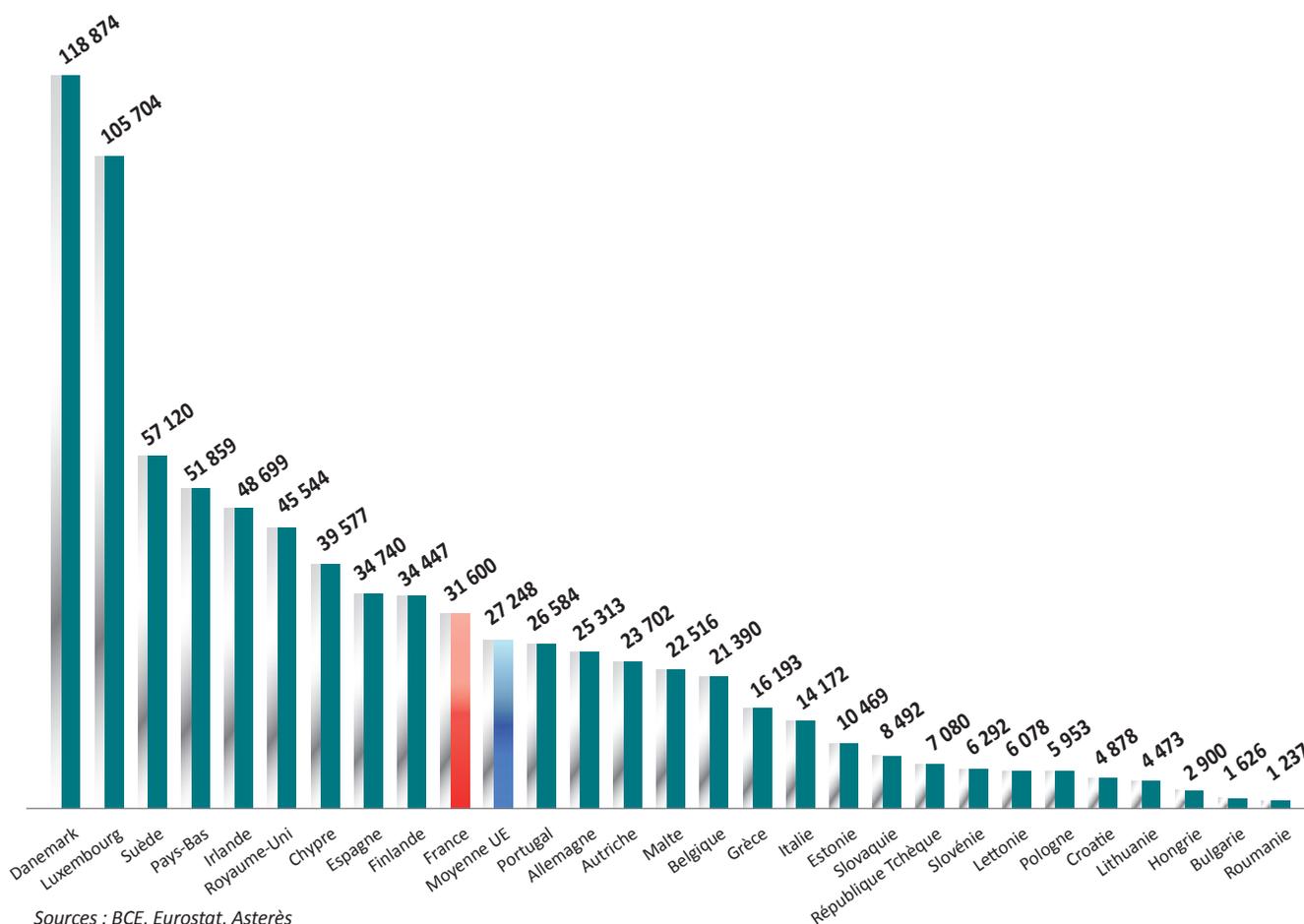
- L'encours moyen par habitant en **Europe du Nord** est égal à **37 763 euros** ;
- L'encours moyen par habitant en **Europe du Sud** est égal à **25 627 euros** ;
- L'encours moyen par habitant en **Europe de l'Est** est égal à **4 367 euros**.



Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

La **France** avec un encours par habitant de **31 600 euros** se situe juste au-dessus de la moyenne européenne (27 248 euros), au 10<sup>ème</sup> rang entre la Finlande (34 447 euros) et le Portugal (26 584 euros).

### Encours de crédits immobiliers par ménage (€)



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

Le nombre d'individus par ménage, égal en moyenne en Europe à 2,37 personnes, varie entre deux (2,04 en Allemagne ; 2,06 en Suède) et trois (2,98 en Slovaquie).

Il ne semble pas y avoir de corrélation systématique entre le niveau d'encours par habitant et le nombre d'individus par ménage comme on aurait pu le penser : les deux premiers pays européens en termes d'encours par habitant (Danemark et Luxembourg) ont un nombre d'individus par ménage (respectivement 2,40 et 2,42) équivalent, voire légèrement supérieur, à la moyenne européenne.

# 3<sup>ÈME</sup> PARTIE ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS PAR MÉNAGE PROPRIÉTAIRE

Fin 2013, en moyenne, les encours de crédits immobiliers s'élevaient à **40 209 euros par ménage propriétaire**.

On observe de très fortes disparités entre pays : de 184 875 euros par ménage propriétaire au Danemark à 1 280 euros en Roumanie.

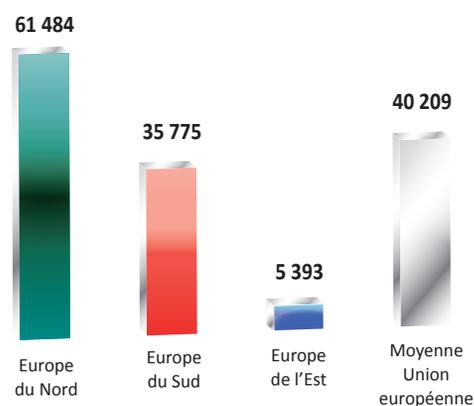
L'encours moyen de crédits immobiliers par ménage propriétaire dans les dix premiers pays du classement est 14 fois supérieur à l'encours moyen de crédits immobiliers par habitant dans les dix derniers pays (tous membres de l'Europe de l'Est).

C'est au **Danemark (184 875 euros par ménage propriétaire)** et au **Luxembourg (149 299 euros)** que l'encours moyen par ménage propriétaire de crédits immobiliers est le plus élevé.

## Encours moyen par ménage propriétaire (€)

Si l'on reprend la classification précédente en trois ensembles :

- L'encours moyen par ménage propriétaire en **Europe du Nord** est égal à **61 484 euros** ;
- L'encours moyen par ménage propriétaire en **Europe du Sud** est égal à **35 775 euros** ;
- L'encours moyen par ménage propriétaire en **Europe de l'Est** est égal à **5 393 euros**.

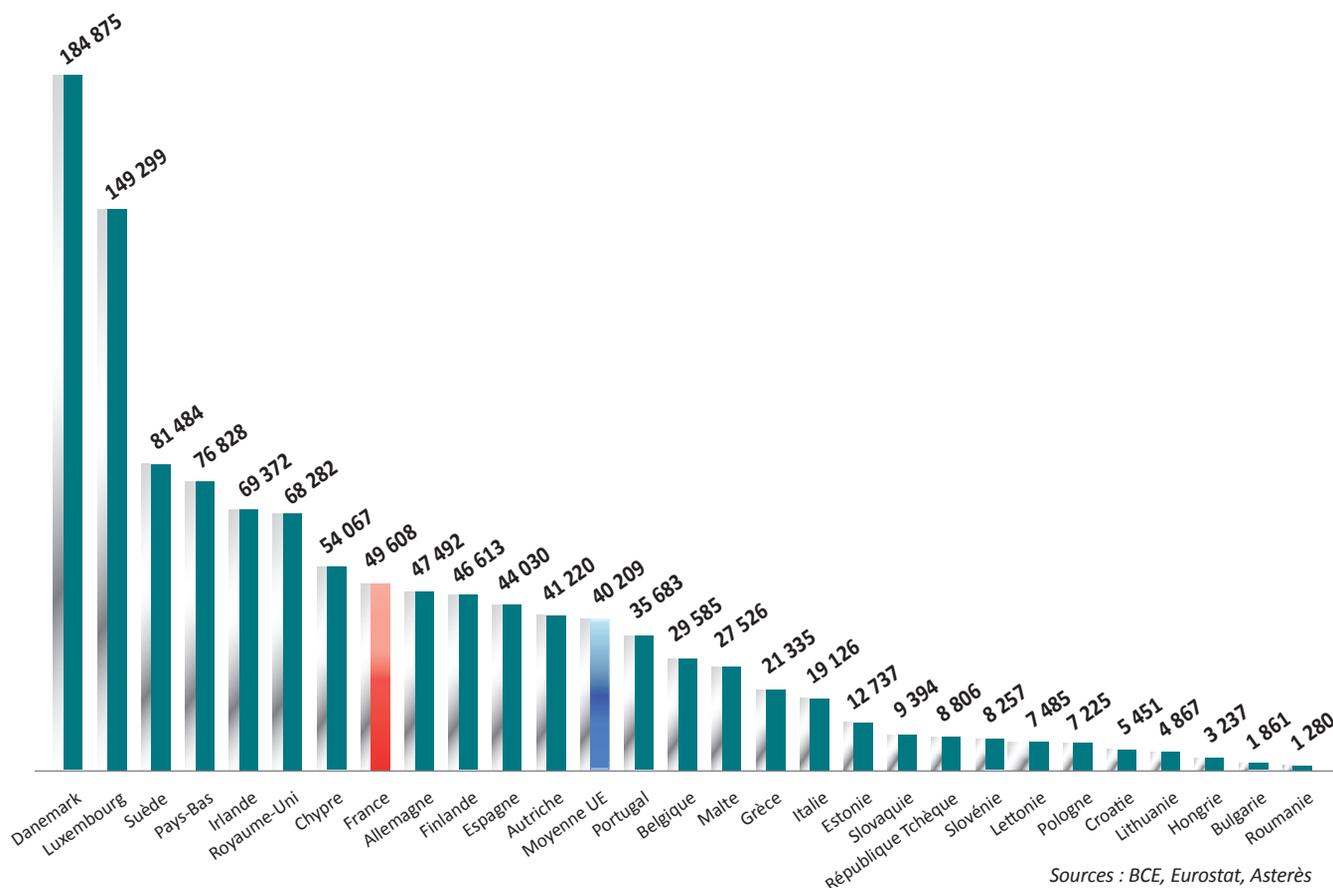


Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

La **France**, avec un encours par ménage propriétaire de **49 608 euros**, se situe au-dessus de la moyenne européenne (40 209 euros), au 8<sup>ème</sup> rang entre Chypre (54 067 euros) et l'Allemagne (47 492 euros).

## Encours des crédits immobiliers par ménage propriétaire (€)

Pour ce calcul, il a été estimé que les ménages propriétaires et les non-résidents étaient composés en moyenne du même nombre de résidents.



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

	Encours immo. par habitant		Encours immo. par ménage		Encours immo. par ménage propriétaire	
	(€)	Rang	(€)	Rang	(€)	Rang
Danemark	49 631	1	118 874	1	184 875	1
Luxembourg	43 623	2	105 704	2	149 299	2
Suède	27 677	3	57 120	3	81 484	3
Pays-Bas	23 100	4	51 859	4	76 828	4
Irlande	18 098	6	48 699	5	69 372	5
Royaume-Uni	20 058	5	45 544	6	68 282	6
Chypre	13 677	8	39 577	7	54 067	7
France	13 444	9	31 600	10	49 608	8
Allemagne	12 407	11	25 313	12	47 492	9
Finlande	16 269	7	34 447	9	46 613	10
Espagne	12 936	10	34 740	8	44 030	11
Autriche	10 367	12	23 702	13	41 220	12
Portugal	10 131	13	26 584	11	35 683	13
Belgique	8 948	14	21 390	15	29 585	14
Malte	7 884	15	22 516	14	27 526	15
Grèce	6 385	16	16 193	16	21 335	16
Italie	6 045	17	14 172	17	19 126	17
Estonie	4 468	18	10 469	18	12 737	18
Slovaquie	2 846	20	8 492	19	9 394	19
République Tchèque	3 010	19	7 080	20	8 806	20
Slovénie	2 578	21	6 292	21	8 257	21
Lettonie	2 475	22	6 078	22	7 485	22
Pologne	2 077	23	5 953	23	7 225	23
Croatie	1 882	25	4 878	24	5 451	24
Lituanie	1 976	24	4 473	25	4 867	25
Hongrie	1 100	26	2 900	26	3 237	26
Bulgarie	620	27	1 626	27	1 861	27
Roumanie	457	28	1 237	28	1 280	28

Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

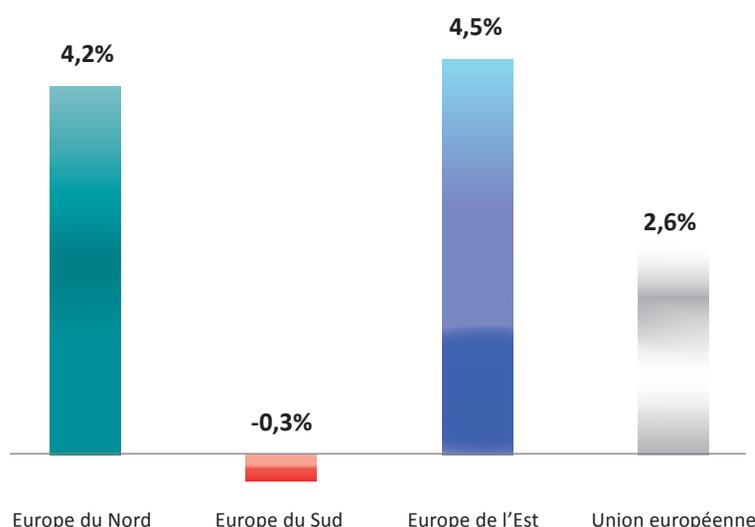
## 4<sup>ÈME</sup> PARTIE ÉVOLUTION 2013/2012

En moyenne, les encours de crédits immobiliers ont progressé de 2,6 % en 2013 : ils s'élevaient à 5 832 milliards d'euros fin 2013 contre 5 735 milliards fin 2012 (soit une augmentation en euros, dont effet de change, de +1,7 %).

Les évolutions ont été mesurées à valeur de monnaie constante, de façon à ne pas introduire dans le calcul des moyennes globales de biais (effet change) pour les pays de l'Union européenne non membres de la Zone Euro (cas en particulier du Royaume-Uni, premier marché européen en matière de crédits immobiliers).

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

### Evolution annuelle 2013



Sources : BCE, Crédit Foncier, Asterès

En Europe du Nord, les encours ont progressé en 2013 de 4,2 %, évolution portée par la croissance des montants de crédits immobiliers enregistrée notamment en Belgique (+12 %), au Luxembourg (+8 %) et au Royaume-Uni (+6 %). A l'inverse, le Danemark, les Pays-Bas et l'Irlande, tous trois classés par ailleurs dans le haut du classement en termes d'encours par habitant (respectivement aux 1<sup>ère</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> places), accusent un repli de l'ordre de 2 %.

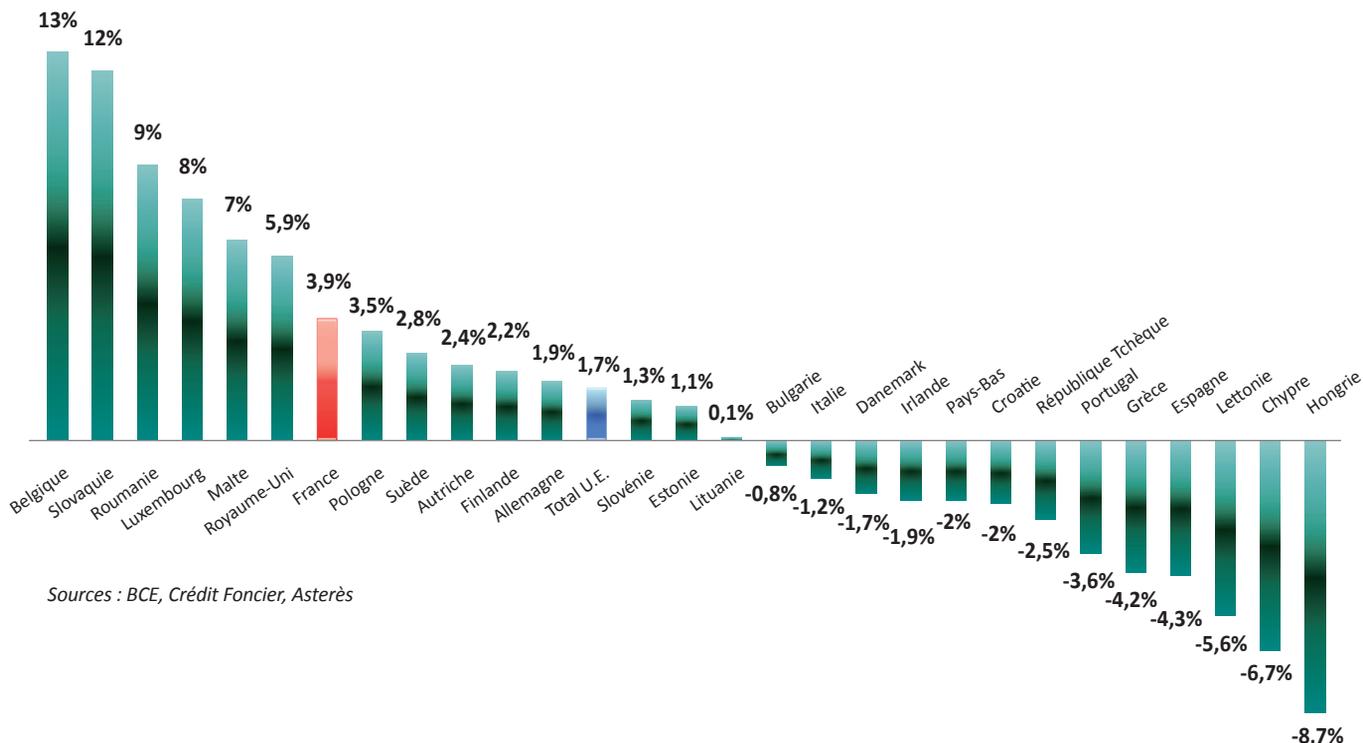
En Europe du Sud, les encours affichent en 2013 une légère décroissance de 0,3 %, sous l'effet notamment des baisses enregistrées en Espagne (-4 %), en Grèce (-4 %) et au Portugal (-4 %).

Des sept pays qui composent dans cette étude la zone Europe du Sud, seuls Malte (+6%) et la France (+4%) sont en territoire positif.

En Europe de l'Est, les encours ont progressé de 4,5 %, évolution portée par la croissance des montants de crédits immobiliers enregistrée notamment en Slovaquie (+12 %), en Roumanie (+9 %) et en Pologne (+3 %).

La Hongrie, pourtant en bas de classement en termes d'encours par habitant (26<sup>ème</sup> sur 28 pays), affiche la décroissance la plus forte en Europe avec une baisse de 9 % de ses encours de crédits immobiliers.

### Variation 2013 des encours de crédits immobiliers par ménage



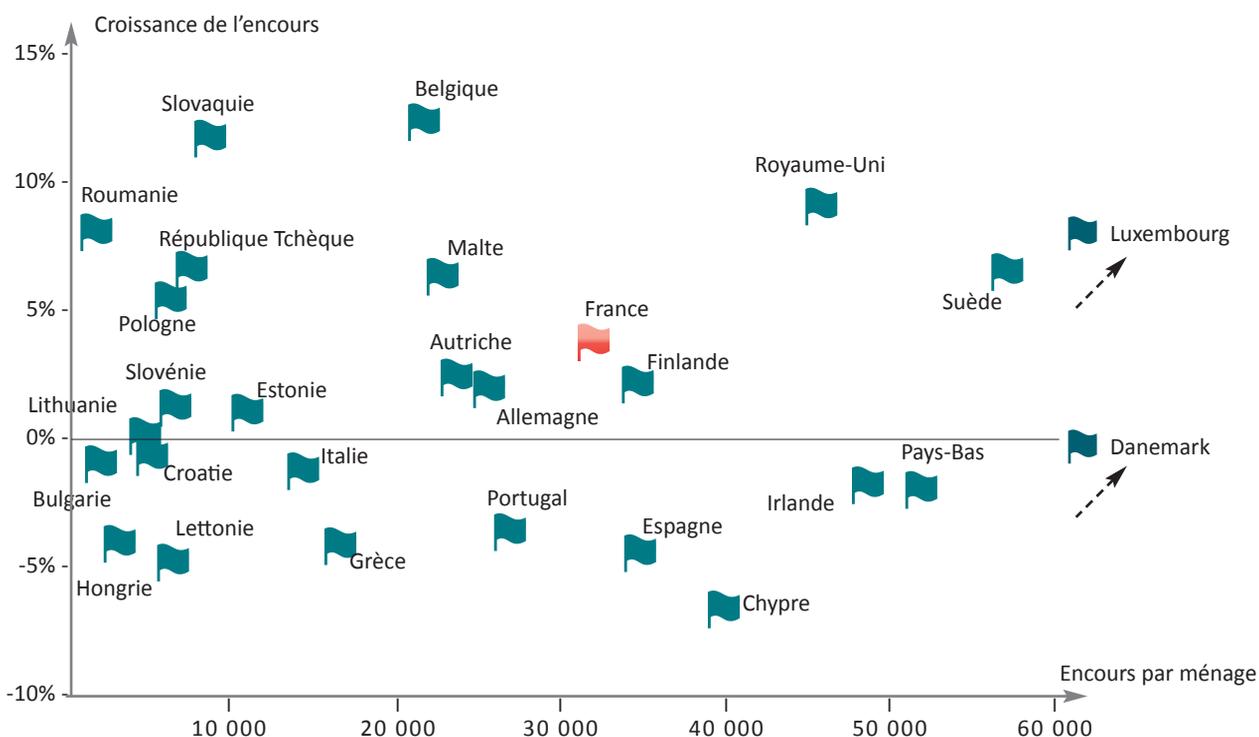
Sources : BCE, Crédit Foncier, Asterès

Les montants d'encours de crédits immobiliers par ménage ne convergent pas dans l'Union européenne.

Des pays où l'encours par ménage est élevé (Luxembourg, Suède) voient le montant des encours augmenter de plus de 5 % par an depuis 2009. Inversement, des pays ayant un encours de crédits immobiliers par ménage faible (Hongrie, Grèce) voient leurs encours diminuer de plus de 4 % par an depuis trois années.

En 2013, la conjoncture spécifique à chaque pays implique des croissances de l'encours disparates pour des pays ayant un encours par ménage similaire. L'encours britannique augmente de 6 % quand l'encours irlandais baisse de 2 %. L'encours roumain augmente de 9 % quand l'encours bulgare baisse de 1 %.

### Montant de l'encours par ménage et variation



Sources : BCE, Crédit Foncier, Asterès

## 5<sup>ÈME</sup> PARTIE PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS DANS L'ENDETTEMENT TOTAL

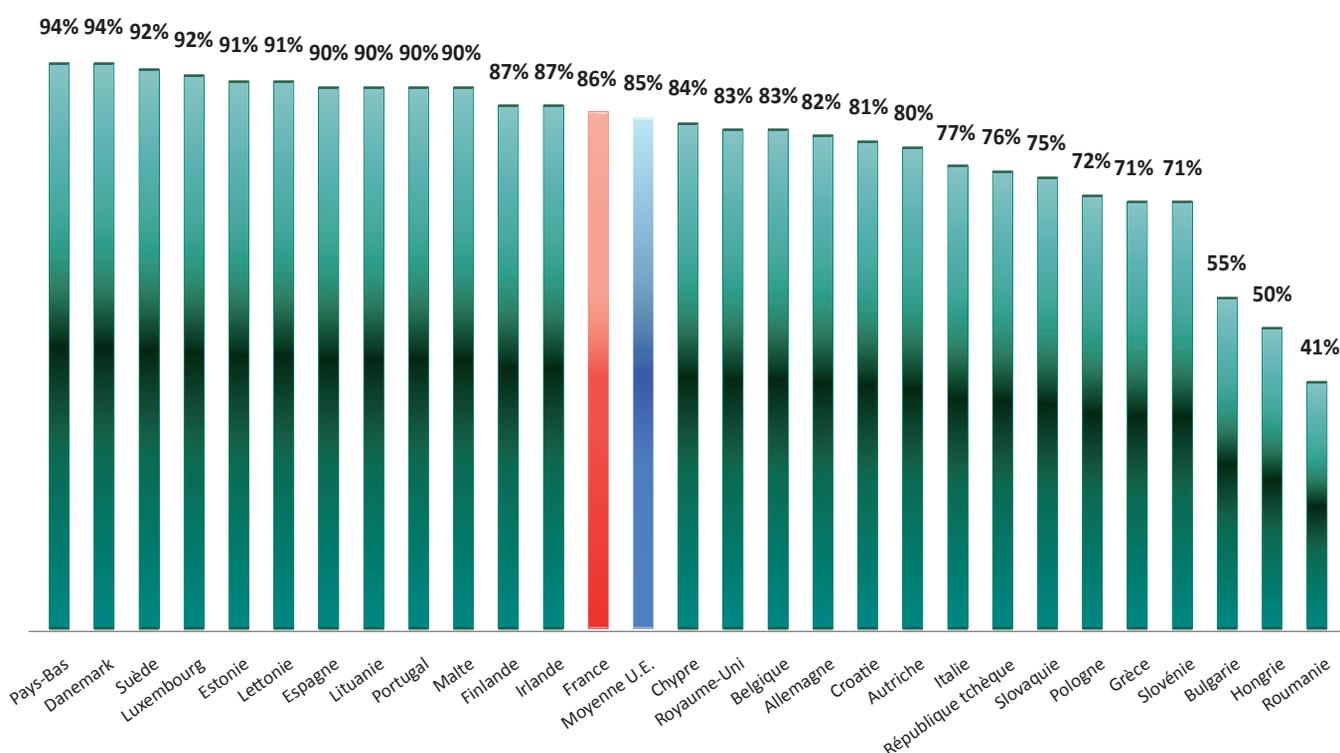
En moyenne, le crédit immobilier représente en Europe **85 % des encours de crédits des particuliers** (soit un total de près de 6 900 milliards d'euros) ; les 15 % restants étant constitués de crédits à la consommation.

Ce pourcentage est un des plus élevés au niveau mondial, car on estime généralement que la part du crédit immobilier au niveau mondial est comprise entre 75 et 80 % de l'endettement total des ménages.

En Europe du Nord comme en Europe du Sud, cette part est égale à 85 %.

Seuls les pays d'Europe de l'Est affichent en moyenne une proportion de 68 % pour les encours de crédits immobiliers, avec deux pays où la part du crédit à la consommation est supérieure à celle du crédit immobilier (Hongrie avec 50,2 % de crédits à la consommation et Roumanie avec 59 %).

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



Sources : BCE, Asterès

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

Ainsi les quatre premiers pays européens en termes d'encours par habitant (Danemark, Luxembourg, Suède et Pays-Bas) sont également ceux où la part que représente le crédit immobilier est la plus forte (de 94 % aux Pays-Bas à 92 % au Luxembourg).

En France, le crédit immobilier représentait 86 % de l'endettement total fin 2013.

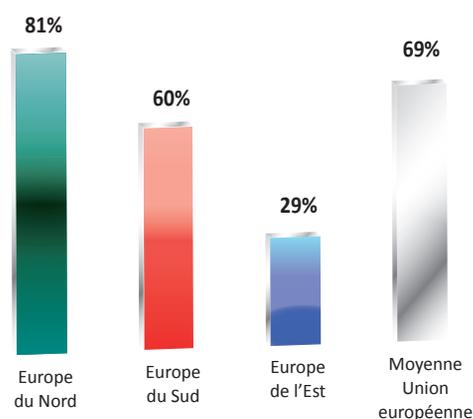
Cette part tend à augmenter : elle était de 79 % en 2004 et augmente régulièrement depuis lors (85 % fin 2012 lors de la précédente étude).

# 6ÈME PARTIE PART DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU REVENU DISPONIBLE BRUT DES MÉNAGES

## Ratio Encours moyen / Revenu disponible brut des ménages

En moyenne en Europe, les encours de crédits immobiliers représentent **69 % du revenu disponible brut des ménages**, dont :

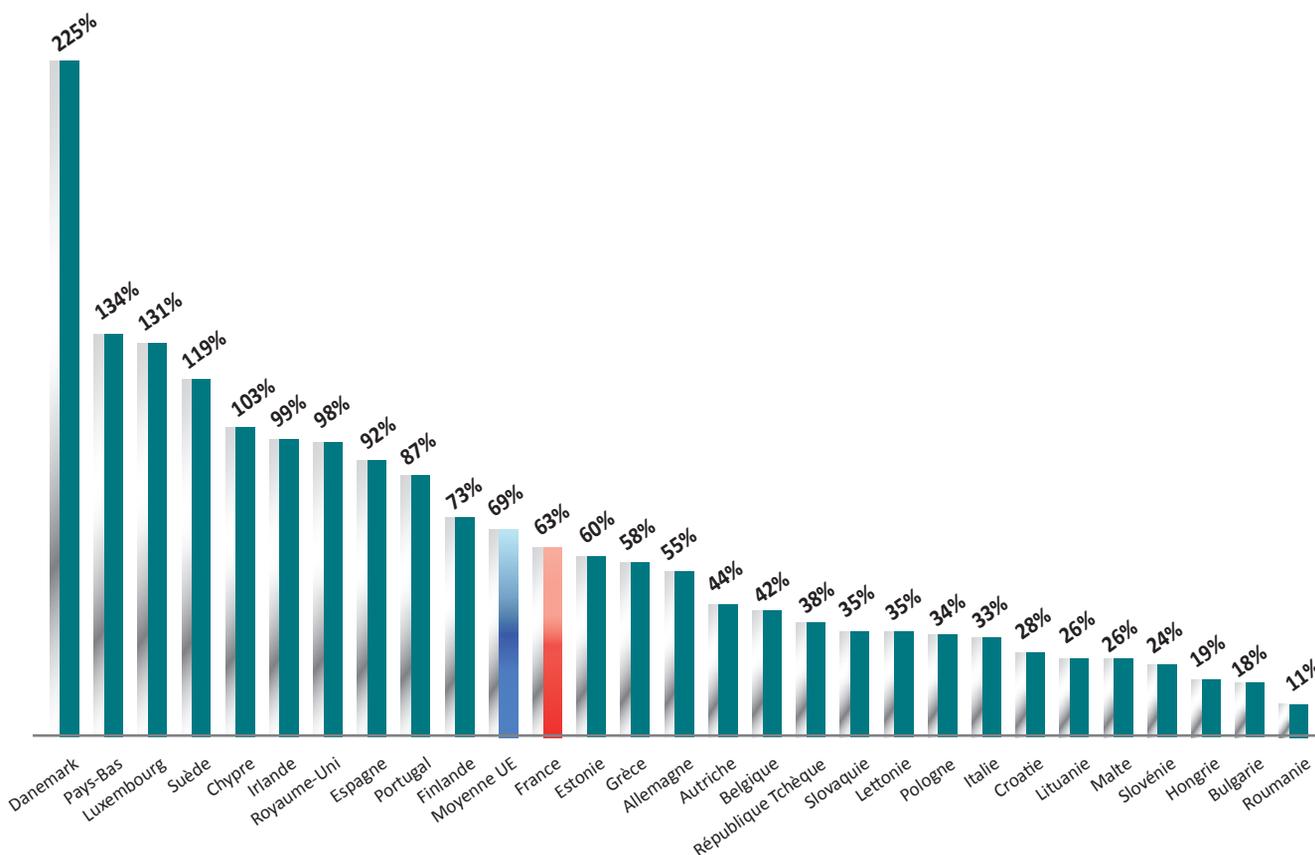
- 81 % en Europe du Nord ;
- 60 % en Europe du Sud ;
- 29 % en Europe de l'Est.



Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

Les encours immobiliers rapportés au revenu disponible brut des ménages s'élèvent en France à 63 %.

## Encours de crédits immobiliers rapportés au revenu disponible brut



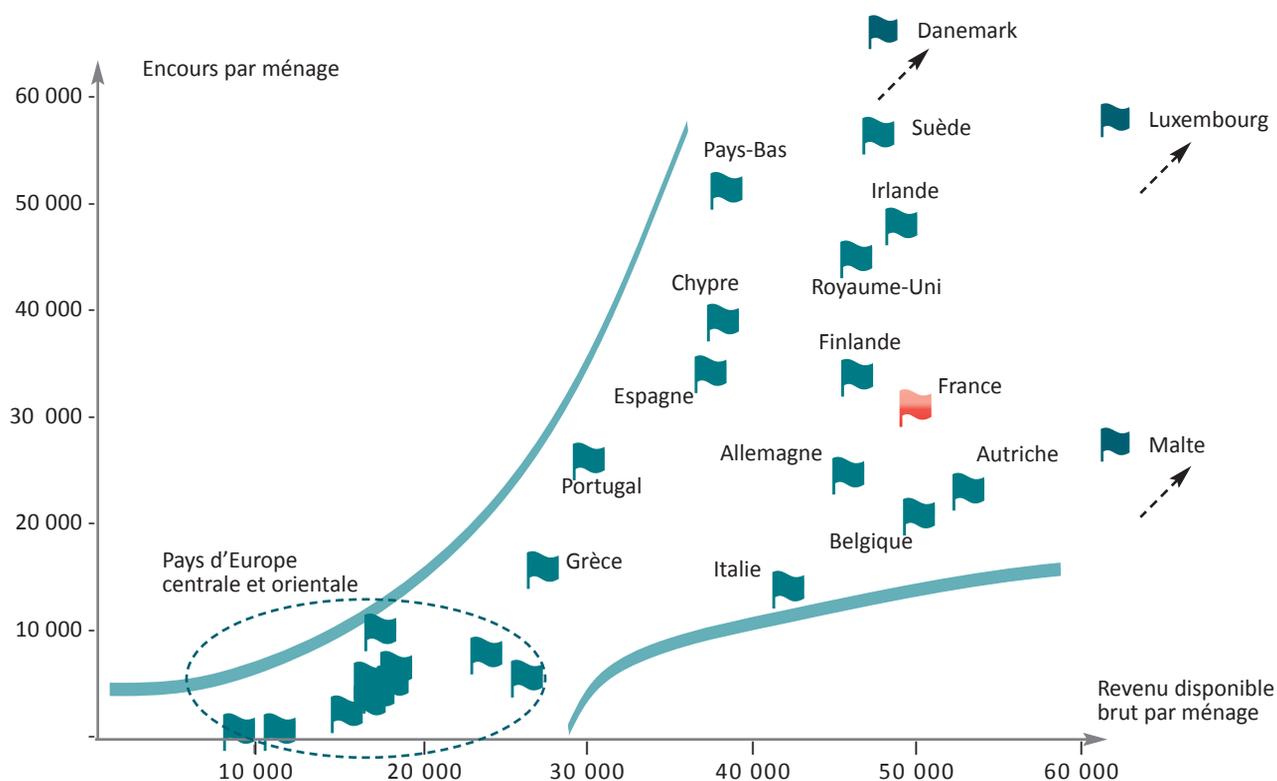
Sources : BCE, Eurostat, Asterès

Cinq pays sont au-dessus de 100 % : le Danemark (225 %), les Pays-bas (134 %), le Luxembourg (131 %), la Suède (119 %) et Chypre (103 %).

Dans les pays d'Europe occidentale (dans cette étude, pays de l'Europe du Nord et de l'Europe du Sud principalement), le revenu brut disponible par ménage n'a qu'un impact secondaire sur l'encours de crédits par ménage. Pour un revenu par ménage similaire (environ 47 000 euros), l'encours par ménage suédois est deux fois plus élevé que l'encours allemand. A l'inverse, les encours portugais et autrichiens sont comparables (27 000 euros et 24 000 euros) alors que le revenu des ménages autrichiens est autrement plus élevé (54 000 euros et 30 000 euros).

Dans les pays d'Europe centrale et orientale, où l'encours est faible (en moyenne égal à 4 367 euros dans les onze pays d'Europe de l'Est), le revenu semble avoir un impact plus fort sur l'encours. La hausse du niveau de vie y accompagne le développement du crédit immobilier.

### Encours des ménages et revenu disponible brut



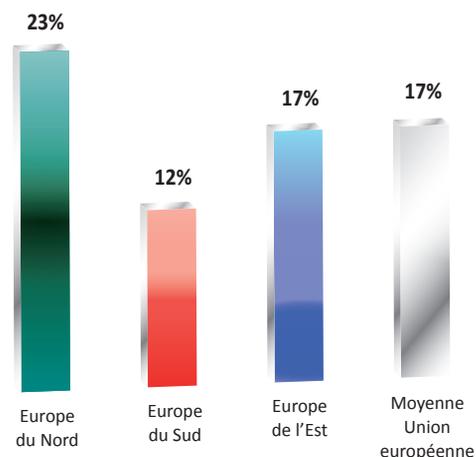
Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

# 7<sup>ÈME</sup> PARTIE PARTS DES CRÉDITS IMMOBILIERS RAPPORTÉS AU PATRIMOINE NON FINANCIER DES MÉNAGES

## Ratio Encours moyen / Patrimoine non financier des ménages

En moyenne en Europe, les encours de crédits immobiliers représentent **17 % du patrimoine non financier des ménages**, dont :

- 23 % en Europe du Nord ;
- 12 % en Europe du Sud ;
- 17 % en Europe de l'Est.



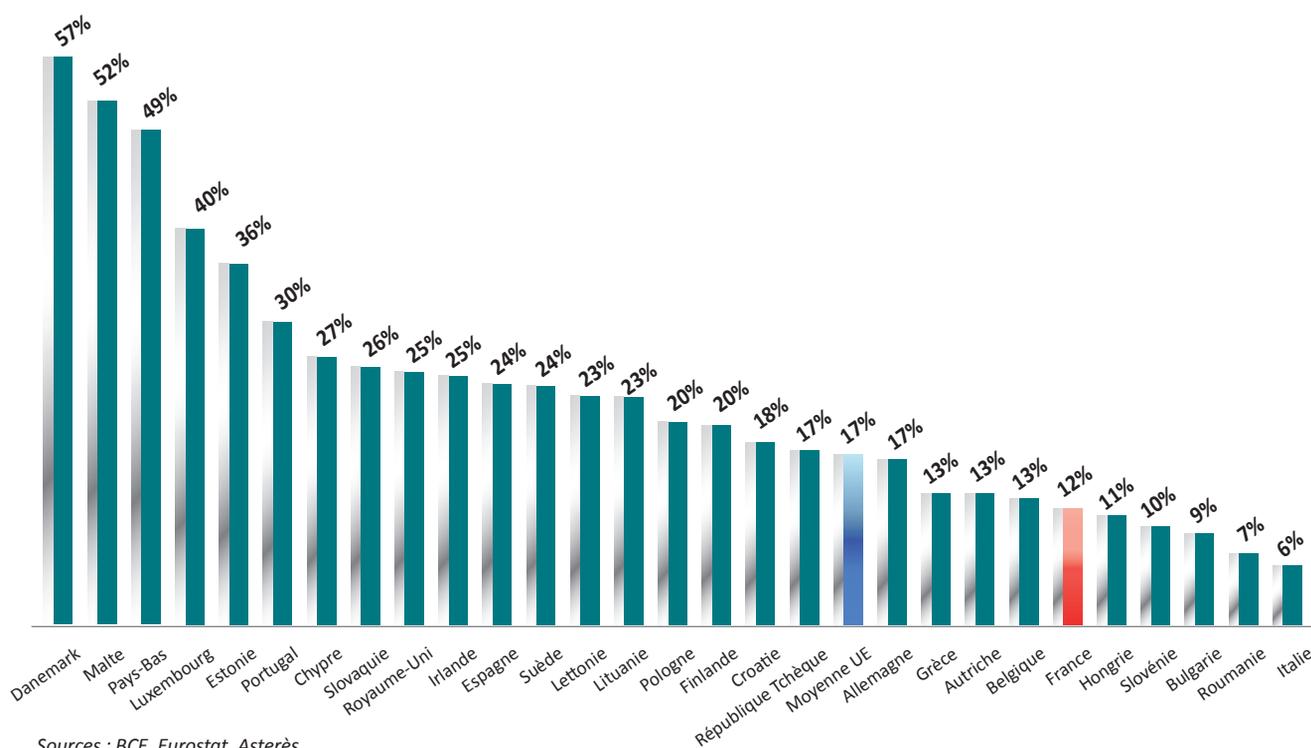
Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

En moyenne en Europe, le patrimoine non financier (essentiellement composé de patrimoine immobilier) représente deux tiers (67 %) du patrimoine total des ménages.

Ce ratio est globalement assez stable allant de 62 % en Europe du Nord à 73 % en Europe du Sud.

Les encours immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages s'élèvent en France à 12 %.

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



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

Le Danemark, Malte et les Pays-Bas, avec des encours qui représentent la moitié (ou plus) du patrimoine non financier (principalement constitué de biens immobiliers), sont des pays où l'accumulation d'épargne financière et l'héritage familial jouent un rôle secondaire dans le financement d'un bien immobilier.

A l'inverse, dans certains pays d'Europe continentale, l'Allemagne, la Belgique, la France et surtout l'Italie, le montant des encours rapporté au patrimoine des ménages est inférieur à 20 %.

En France, moins de la moitié des propriétaires détiennent un prêt ou une hypothèque en cours, comme au Portugal et en Italie. A l'inverse, plus de 80% des propriétaires danois, suédois ou néerlandais ont un crédit ou une hypothèque.

## 8ÈME PARTIE LES PRIX DE L'IMMOBILIER, UN FACTEUR PARMIS D'AUTRES

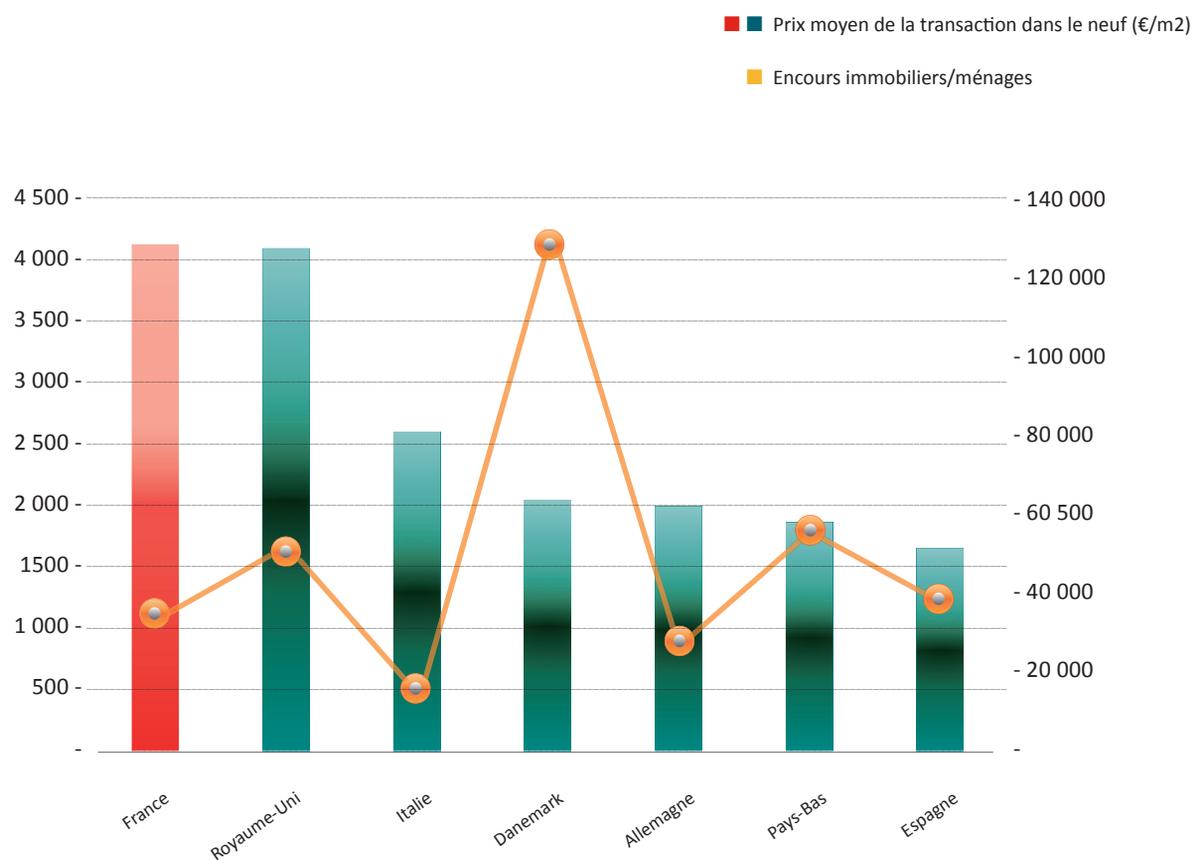
De façon contrintuitive, en Europe occidentale (zones d'Europe du Nord et d'Europe du Sud dans cette étude), les prix de l'immobilier ne jouent qu'un rôle parmi d'autres sur le niveau des encours.

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

De même, les prix de l'immobilier italien sont supérieurs aux prix espagnols (1 000 euros de plus par m<sup>2</sup>) alors que l'encours italien par ménage propriétaire est inférieur à l'encours espagnol (de 60 %).

L'évolution des prix de l'immobilier peut cependant impacter de manière conjoncturelle les encours de crédits. En Allemagne, la hausse des prix de l'immobilier alimente depuis 2010 l'augmentation mesurée des encours. En Espagne, la baisse des prix s'est accompagnée de la baisse des volumes et des encours dans un deuxième temps. Au Danemark en revanche, la baisse des prix à partir de 2006 a débouché sur un nouvel élan d'endettement des ménages et les encours n'ont faibli qu'à partir de 2013.

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



Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

## 9<sup>ÈME</sup> PARTIE LA FRANCE AU SEIN DE L'EUROPE

Avec 882 milliards d'euros d'encours de crédits immobiliers, la **France** est le troisième pays européen en volume (deuxième en termes de population).

Les encours de crédits immobiliers s'élèvent en moyenne à **13 444 euros** par habitant, à fin 2013. Ce qui situe la France au-dessus de la moyenne européenne et la place au **9<sup>ème</sup> rang européen**.

S'agissant des encours par ménage propriétaire, la France passe au 8<sup>ème</sup> rang européen, toujours au-dessus de la moyenne européenne, avec 49 608 euros en moyenne :

- ce montant est inférieur de 38 % à la moyenne observée au Royaume-Uni (68 282 euros) et de 65 % à celle observée en Suède (81 484 euros) ;
- il est en revanche supérieur de 4 % à la moyenne observée en Allemagne (47 492 euros) et plus du double de celle observée en Italie (19 126 euros).

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

Cette part tend à augmenter : elle était de 79 % en 2004 et augmente régulièrement depuis lors.

	Moyenne Française 	Moyenne Européenne 
Part des encours de crédits immobiliers dans l'endettement total	86 %	85 %
Evolution	+3,9 %	+2,5 %
Encours de crédits immobiliers par habitant	13 444 €	11 500 €
Encours de crédits immobiliers par ménage	31 600 €	27 248 €
Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire	49 608 €	40 209 €
Part des crédits immobiliers rapportés au revenu disponible brut des ménages	63 %	69 %
Part des crédits immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages	12 %	17 %

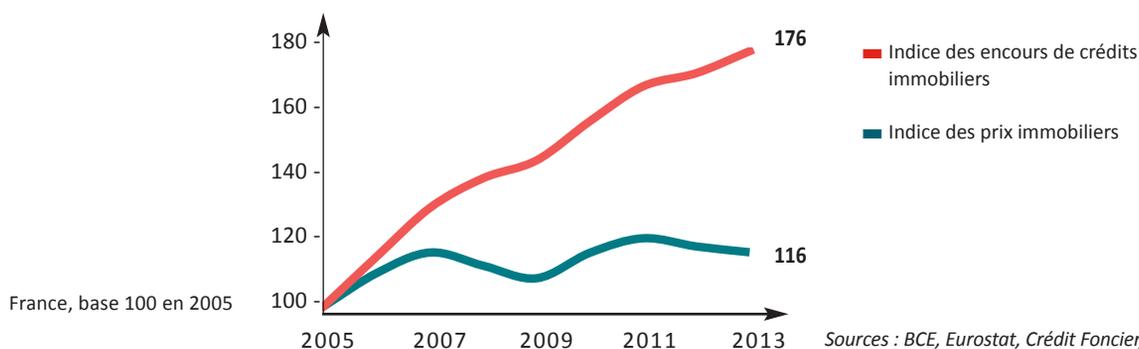
Sources : BCE, Eurostat, Crédit Foncier, Asterès

En 2013, les encours français de crédits immobiliers ont crû de 3,9 % pour atteindre 31 600 euros par ménage. La hausse des encours est notamment liée à la légère augmentation des volumes vendus sur le marché immobilier dans l'ancien.

Le marché français du crédit immobilier se situe dans une situation intermédiaire en Europe : l'encours par ménage propriétaire français est le huitième de la zone, loin derrière les pays d'Europe du Nord et proche de celui de son voisin allemand.

Les propriétaires français apparaissent en comparaison comme faiblement endettés : le ratio encours / revenu moyen des propriétaires est de 63 % contre 92 % en Espagne, 98 % au Royaume-Uni, 134 % aux Pays-Bas et plus de 200 % au Danemark. Le ratio encours de crédits / patrimoine non financier des ménages s'élève à 12 %. Seules la Hongrie, la Slovénie, la Bulgarie, la Roumanie et l'Italie ont un ratio plus faible. Les ménages propriétaires avec un crédit ou une hypothèque en cours représentent 30 % de la population.

### Les encours de crédits immobiliers et du prix de l'immobilier



# I OÈME PARTIE ZOOM SUR L'EUROPE DU NORD

## 10 pays concernés :

Allemagne, Autriche, Belgique, Danemark, Finlande, Irlande, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni et Suède

**3 612 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2013, soit une évolution annuelle de +4,2 %

## Poids en Europe :

**62 %** des encours de crédits immobiliers

**41 %** de la population européenne

**17 362 euros** d'encours de crédits immobiliers par habitant

**37 763 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage

**61 484 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**81 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

**23 %** : encours de crédits immobiliers / patrimoine non financier des ménages

## Les trois premiers pays :

### Royaume-Uni

1 282 milliards d'euros  
(22 % du total européen)



### Allemagne

1 018 milliards d'euros  
(17,4 % du total européen)



### Pays-Bas

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



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

## 7 pays concernés :

Chypre, Espagne, France, Grèce, Italie, Malte et Portugal

**2 039 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2013, soit une évolution annuelle de -0,3 %

## Poids en Europe :

**35 %** des encours de crédits immobiliers

**38%** de la population européenne

**10 466 euros** d'encours de crédits immobiliers par habitant

**25 627 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage

**35 775 euros** d'encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**60 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

**12 %** : encours de crédits immobiliers / patrimoine non financier des ménages

## Les trois premiers pays :

### France

882 milliards d'euros  
(15,1 % du total européen)



### Espagne

604 milliards d'euros  
(10,4 % du total européen)



### Italie

361 milliards d'euros  
(6,2 % du total européen)



## I 2<sup>ÈME</sup> PARTIE ZOOM SUR L'EUROPE DE L'EST

### 11 pays concernés :

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

**182 milliards d'euros d'encours** de crédits immobiliers aux particuliers fin 2013, soit une évolution annuelle de +4,5 %

### Poids en Europe :

**3 %** des encours de crédits immobiliers

**21 %** de la population européenne

**1 600 euros d'encours** de crédits immobiliers par habitant

**4 367 euros d'encours** de crédits immobiliers par ménage

**5 393 euros d'encours** de crédits immobiliers par ménage propriétaire

**29 %** : encours de crédits immobiliers / revenu disponible brut des ménages

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

### Les trois premiers pays :

#### Pologne

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



#### République Tchèque

32 milliards d'euros  
(0,5 % du total européen)



#### Slovaquie

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



---

## Contacts Presse Crédit Foncier

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

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



**CRÉDIT FONCIER**

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