

Juin 2019



Ensemble
Réalisons votre
Avenir

*Le réseau ERA Immobilier analyse le marché européen**

Les prix flambent dans les capitales européennes

ERA Immobilier décrypte le marché immobilier européen en 2018 et dessine les tendances pour 2019 à travers l'analyse de 17 pays. L'analyse porte également sur les taux d'intérêt des crédits, le nombre de transactions résidentielles mais aussi les délais de vente.

En France, et plus largement en Europe, les prix au mètre carré sont en hausse. En moyenne, les capitales ont connu une augmentation de 10% sur une période de dix ans (2007-2017, Hypostat). Néanmoins, d'importantes disparités se créent au sein des villes étudiées.

Les prix explosent dans les capitales

Malgré une hausse moins conséquente qu'en 2017, les prix au mètre carré continuent de grimper à Paris. Sur les capitales étudiées, seules Stockholm et Ankara se démarquent avec une baisse de 300 et 100 euros respectivement du prix au mètre carré entre 2017 et 2018. Toutes les autres ont connu une hausse des prix sur cette même période.

Cependant Paris, qui a connu des hausses impressionnantes entre 2016 et 2017, se stabilise peu à peu et affiche un prix moyen avoisinant les 10 000 euros au mètre carré. Sofia, Lisbonne et Ankara restent quant à elles pour le moment abordables : les prix au mètre carré ne dépassent pas les 1 600 euros. Au contraire, Prague et Vienne, ont vu en 2018 leurs prix flamber avec une hausse d'environ 800 euros du prix au mètre carré. Ainsi à Vienne le prix au mètre carré est passé de 3 800 euros en 2017 à 4 600 euros en 2018, soit une hausse de 22%.

Pour 2019, les estimations prévoient une poursuite de la hausse des prix dans la plupart des capitales européennes. A Sofia, Bruxelles, Prague et Stockholm, les prix devraient se stabiliser tandis qu'à La Valette les prix devraient baisser.

En revanche, au niveau national, les disparités sont moins marquées. Tous les pays étudiés connaissent une hausse à peu près similaire et minime du prix au mètre carré, à l'exception de la Turquie, où les prix ont chuté de 719 à 483 euros entre 2017 et 2018. Les prévisions pour 2019 sont similaires dans les capitales et leurs pays respectifs : les seules différences notables sont pour la France, où les prix devraient se stabiliser contrairement à Paris et en République Tchèque, où ils devraient baisser, alors qu'à Prague, les estimations prévoient de la stabilité.

Cette hausse des prix ne rallonge généralement pas les délais moyens de vente qui restent stables dans la plupart des pays. Mais, pour la République Tchèque et la Bulgarie les délais moyens de vente ont cru d'environ 10 jours entre 2017 et 2018 (passant de 110 à 120 jours et de 57 à 71 jours), alors qu'en Allemagne et en Suisse les délais moyens de vente ont diminué de 54 et 53 jours.

Les taux d'intérêt des crédits largement en baisse

D'après l'étude ERA Immobilier, les taux de crédits immobiliers, plutôt stables auparavant, baissent considérablement alimentant le marché de l'acquisition. En 2018, les taux d'intérêt en Bulgarie ont atteint leurs niveaux les plus bas jamais enregistrés : 3,63% alors qu'en 2017 ils atteignaient 4,10 %.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Les politiques économiques, budgétaires et monétaires européennes étant assez identiques, il se crée donc un climat propice pour les emprunteurs, favorable au marché résidentiel. La notion de baisse reste nuancée, elle varie d'un pays à l'autre. En Autriche, cette baisse se traduit par un taux moyen qui passe, entre 2017 et 2018, de 1,6 % à 1,5 % sur dix ans contre 1,6 % et 1,3% pour la Suisse. Le plus impressionnant reste la hausse exceptionnelle en Turquie, les taux sur 10 ans sont passés de 14,40% à 19,80%, soit 5,40% en seulement un an.

La Belgique, la Bulgarie et la République Tchèque envisagent quant à elles une hausse des taux d'intérêt en 2019. En République Tchèque, les banques ont durci les conditions d'obtention d'un prêt hypothécaire, obligeant l'acheteur à disposer d'un apport d'au moins 20% du prix d'achat. Par conséquent, moins de personnes ont pu obtenir un prêt, ce qui a entraîné une légère diminution du nombre de transactions résidentielles par rapport à 2017.

De leur côté, l'Autriche, la Suède et la Suisse anticipent une stabilité tandis qu'une baisse est prévue aux Pays-Bas.

A contrario, en Turquie, la montée en flèche des taux d'intérêt a entraîné, entre 2017 et 2018, une diminution de 42% du nombre de ventes nécessitant un financement par emprunt. Dans ce contexte, le nombre global des transactions a baissé de 2,4% fin 2018 comparé à fin 2017 (A noter : la devise turque a perdu de sa valeur face au dollar l'année dernière).

Cependant, les types de prêts proposés varient considérablement d'un pays européen à l'autre. Certains pays ne dépendent que de prêts à taux variable, d'autres principalement de prêts à taux fixe.

La pierre, toujours une valeur refuge ?

Pour la plupart des Européens, l'accession à la propriété est une priorité, à titre d'exemple 82% des Maltais sont propriétaires de leur maison et ce taux continue de grimper.

À l'inverse, la Suisse et l'Allemagne enregistrent des taux de propriété historiquement bas. La Suisse est d'ailleurs le seul marché où le pourcentage de locataires est supérieur au nombre de propriétaires. Une des raisons de la faible propriété et du pourcentage plus élevé de locataires est due en partie aux réglementations strictes imposées par le gouvernement suisse pour l'accession à la propriété.

Autre particularité, à Vienne, en Autriche, environ 75% des ménages vivent dans des logements en location ; 60% vivent dans des logements sociaux appartenant à la communauté ou à but non lucratif. Aujourd'hui, la ville gère environ 220 000 appartements, ce qui en fait le plus grand fournisseur de logements municipaux en Europe.

Du côté des investisseurs, le Portugal reste un pays attractif expliquant l'augmentation de 19,2% des acquisitions immobilières de non-résidents au cours de la dernière année.

Le nord de Chypre est également un paradis pour les investisseurs avec des logements très abordables qui sont presque 50% inférieurs à ceux du sud de l'île.

Au carrefour de l'Europe, en Turquie, le nombre de maisons vendues à des étrangers en 2018 a augmenté de 78% par rapport à l'année précédente et de 225% par rapport à 2013. Cette statistique confirme que le marché immobilier pour les investisseurs étrangers en Turquie connaît une croissance exponentielle.

Enfin, en France l'immobilier reste traditionnellement une valeur refuge tandis que les rendements des autres investissements stagnent. Néanmoins, avec un taux d'accession à la propriété de seulement 58%, de nombreux premiers acheteurs n'ont pas encore sauté le pas.

**Le rapport ERA sur le marché immobilier européen présente les tendances du résidentiel à travers l'Europe. Dans cette étude, les directeurs des Master Franchise ERA Europe ont compilé les données nationales suivant les disponibilités en mettant en avant une analyse des tendances.*

Implantations de ERA Europe : Albanie, Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, France, La République de Malte, Luxembourg, Kosovo, Monténégro, Pays-Bas, Portugal, République-Tchèque, Suède, Suisse, Turquie



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

À propos de ERA Immobilier

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 39 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 17 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhérent à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur ERA Immobilier](#)

**Contact Presse****Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>