



Ensemble
Réalisons votre
Avenir

Enquête du réseau ERA Immobilier

Tendances et perspectives des marchés européens : un marché désormais d'acheteurs

L'enquête de conjoncture lancée par ERA Immobilier auprès de ses réseaux en Europe indique une tendance de fond, présente dans tous les pays du continent européen : les marchés deviennent désormais acheteurs, et les conditions se durcissent.

Leader mondial de la franchise immobilière, présent dans 18 pays européens, ERA Immobilier a mené une enquête de conjoncture auprès de ses réseaux d'agents en Europe, portant sur l'état du marché immobilier dans leur pays : comment évoluent le nombre de transactions conclues, les prix, les taux d'intérêt, les conditions d'accès au crédit ? Enfin, une dernière question portait sur le moral des agents immobiliers, et leur sentiment sur les mois à venir.

L'émergence d'un tassement des courbes

Avec 18 pays interrogés de la Turquie à la Suède, la palette est suffisamment large pour identifier quelques tendances de fond à l'œuvre sur les marchés européens de l'immobilier particulier. Une première constatation, très largement partagée : dans la zone Euro, les marchés deviennent tous des marchés d'acheteurs, après avoir été des marchés vendeurs pendant de longues années. Après des années de hausse ininterrompue des prix de l'immobilier, les agents et les observateurs voient apparaître un tassement des courbes. Un ralentissement espéré, d'ailleurs, dans certains pays, où la surchauffe a rendu l'immobilier largement inaccessible, notamment au Portugal. En effet, les niveaux de prix à Lisbonne s'élèvent à plus de 300% de la moyenne nationale. Parallèlement, la plus importante variation annuelle des prix des logements a été observée à Prague et à Amsterdam où elle avoisine les 20%.

Dans les pays d'Europe du Sud - Albanie, Turquie, Malte, Bulgarie - les tendances observées ces dernières années restent d'actualité : des marchés tendus, aux prix en hausse, où la construction de nouveaux logements peine à répondre à la demande. Dans ce contexte l'accessibilité reste un problème dans la plupart des pays.

Durcissement de l'accès au crédit, hausse des taux d'intérêt, inflation et coûts de l'énergie : les restrictions s'accumulent

Au sein du continent européen, la bascule vendeurs / acheteurs a déjà eu lieu par exemple en Suède, en Autriche et en Allemagne, et elle est attendue pour 2023 aux Pays-Bas ou en Espagne. Certains pays restent stables, telle la Belgique, mais rassemblent les conditions pour un resserrement du marché, avec plus de biens en vente, et des acheteurs remis en position de force. Quelles sont ces conditions ? Sans surprise, la hausse des taux d'intérêt, indexée sur l'Euribor (passé de -0,6% à 2,68% en un an), se répercute dans toutes les économies de l'Europe : le taux moyen d'intérêt à 20 ans s'établit aujourd'hui à 3% dans

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

la plupart des pays (sauf au Portugal, où il est encore à 1,47%), là où il était de l'ordre de 1,5% en 2021 en Belgique, par exemple. Par ailleurs, les conditions d'accès au crédit immobilier se sont également durcies dans bon nombre de pays, avec des apports plus conséquents et des durées de crédit raccourcies : les prêts sur 40 ans, par exemple au Portugal, sont désormais inaccessibles aux personnes de plus de 30 ans.

Ensuite, l'inflation, l'explosion des coûts de l'énergie et les lourdes incertitudes liées à la guerre en Ukraine amènent également à une raréfaction des candidats à l'achat immobilier. En effet, en septembre 2022, le taux d'inflation annuel de la zone euro était estimé à 10,0% (contre 9,1% en août) d'après une estimation publiée par Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne. En outre, l'activité sur les marchés a été très intense ces derniers mois : les jeunes couples, prévenus de la hausse à venir des taux d'intérêt, ont investi massivement dans de nombreux pays.

Dans tous les pays de la zone Euro, l'ambiance est donc à la prudence, et l'on se prépare à des transactions plus longues, et des négociations plus équilibrées entre vendeurs et acheteurs. Des conditions de marché un peu plus sévères, donc, qui donneront aux agents immobiliers l'occasion d'accompagner au mieux leurs clients !

Methodologie : Pour réaliser ce sondage, le réseau ERA Immobilier a interrogé les 1 150 agences réparties dans 18 pays européens

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 35 pays, il emploie plus de 45 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 18 pays avec 1 150 agences, dont près de 500 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 adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.