

# ENQUÊTE



## "Le marché européen de la transaction immobilière"

**Enquête 2006**

**15 pays dévoilent leurs chiffres**



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

**CONTACT PRESSE**



Anne-Sophie Chatain : [annesophie@infinites.fr](mailto:annesophie@infinites.fr)  
Agnès Heudron : [agnesh@infinites.fr](mailto:agnesh@infinites.fr)  
Tél.: 01 30 80 09 09 – Fax : 01 30 80 09 29  
1 rue du Moulin – 78590 Rennemoulin  
[www.infinites.fr](http://www.infinites.fr)

# S O M M A I R E

## 1. Tour d'horizon par pays du marché de l'immobilier

Le prix des biens immobiliers, le nombre de transactions, le pourcentage de propriétaires, les taux de crédit, l'évolution sur une année.... 15 pays européens présentent leur marché :

- Allemagne
- Autriche
- Belgique
- Espagne
- Finlande
- France
- Grande-Bretagne
- Grèce
- Irlande
- Luxembourg
- Pays-Bas
- Portugal
- République Tchèque
- Suède
- Suisse
- Évolution pour tous les pays

## 2. Comparatif des chiffres

Quelle capitale affiche des prix records ? Où trouve-t-on le plus de propriétaires ? Quelle est la part de marché détenue par les professionnels de l'immobilier ?...

- Le prix des maisons
- Le pourcentage de propriétaires
- Le nombre de logement dans chaque pays
- Le nombre de jours pour vendre un bien
- La part de marché des professionnels
- Les taux de commissions des agences
- Les taux d'emprunts
- Les frais et taxes d'acquisition d'un bien

## 3. Tableau récapitulatif

## 4. ERA en Europe

- De 1993 à 2006, la progression du réseau

# 1. TOUR D'HORIZON PAR PAYS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

---

Les tendances et les prix du marché de l'immobilier en Europe sont différents d'un pays à l'autre. Mentalités, pouvoir d'achat, aides au logement, taux d'intérêts d'emprunt... sont autant de facteurs déterminants de divergence.

Il persiste une disparité de l'évolution des prix dans la zone euro. Chaque année, l'enquête que nous réalisons le démontre.

## ► L'enquête

Afin d'y voir plus clair, la Direction européenne ERA Immobilier a mené une enquête auprès des responsables des 15 pays européens dans lesquels ERA est implanté au travers de plus de 1.500 agences.

Ainsi, en comparant les données collectées auprès de chaque pays, le premier réseau européen d'agences immobilières a désormais une vision relativement objective des tendances du marché, tant sur son état actuel que sur son devenir.

Ce sont les résultats de cette enquête qui sont présentés dans ce dossier.

### **A noter :**

**Après la Grèce et le Portugal qui ont rejoint le réseau ERA en 2005, c'est au tour de la République tchèque de faire son entrée au sein de l'enquête. L'Italie reste absente, ERA Immobilier n'étant pas encore présent dans ce pays.**

# ALLEMAGNE

## Démographie

- ▶ **Population** : 82.422.299 habitants
- ▶ **Capitale** : Berlin
- ▶ **Superficie** : 349.223 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 88%
- ▶ **Taux de chômage** : 9.5%

## Marché de l'immobilier

- ▶ **Nombre total de foyers** : 39.178.000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2,10
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 42%

L'Allemagne détient un des plus bas taux de propriétaires de l'UE (seulement 11% des Berlinoises le sont). On peut cependant noter une forte hausse de ce taux dans l'est du Pays : de 31% à 34% entre 2004 et 2005. Plus de la moitié des propriétaires ont 60 ans et plus.

- ▶ **Nombre de transactions** : 580.000

Le nombre de transactions connaît une très légère hausse sur 2004 et 2005, le nombre d'acheteurs et de vendeurs restant relativement stable.

- ▶ **Déménagement** : 11,5% (taux de rotation/an)

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 180.000 €  
- au niveau national : 135.000 €

Alors que le prix des logements des grandes agglomérations augmentent toujours malgré un niveau record, les prix des logements en zones rurales poursuivent leur baisse. Berlin ne connaît pas cette tendance, avec une légère baisse du prix moyen des logements.

Hambourg apparaît comme la ville la plus chère du pays : il faut compter en moyenne 260.000 € pour une maison et 188.000 € pour un appartement. La différence de prix entre l'Est et l'Ouest reste importante même si l'on constate un phénomène de rattrapage.

- ▶ **Taux de crédit** : 3,9%

Les taux de prêt en Allemagne restent à un niveau très bas ; ils n'ont cessé de baisser ces dernières années, passant de 5,34% en 2002 à 3,9% en 2005. Cependant, les banques sont devenues de plus en plus sélectives concernant les personnes auxquelles elles accordent leurs prêts.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 55.000
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 30.000

N'importe qui peut ouvrir une agence et devenir négociateur (il n'y a aucune règle, ou loi, aucun diplôme, en la matière) ; les agences représentent seulement 33% du marché, les transactions directes entre particuliers 56%.

- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1,8
- ▶ **Taux de commissions des agences** : entre 3 et 6% (selon la qualité et la compétence de l'agence).

L'acheteur a, en général, à sa charge la totalité des frais ; les agences ERA préfèrent quant à elles « charger » le vendeur - à qui le service est rendu.

- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 11%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 30% (56% des allemands vendent seuls leurs biens).
- ▶ **Nombre de jours pour vendre un bien** : 193 (la durée s'est allongée de 9 jours par rapport à l'année dernière)
- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 130 m<sup>2</sup>  
- des appartements : 85 m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** L'investissement dans la construction suivra le rythme de croissance de l'économie. La production de logements étant insuffisante pour répondre à la demande dans les zones urbaines, les prix augmenteront en conséquence. La tendance forte de rapprochement de la population vers les métropoles sera confortée par la démographie et le marché du travail.



## AUTRICHE

### Démographie

- ▶ **Population** : 8.180.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Vienne
- ▶ **Superficie** : 82.858 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 65%
- ▶ **Taux de chômage** : 5.2%

### Marché de l'immobilier

- ▶ **Nombre total de foyers** : 3.470.000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2,34
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 61%
- ▶ **Nombre de transactions** : 91.000
- ▶ **Déménagement** : sur les 10 dernières années, 30% de la population a déménagé au moins une fois.

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 231.000 €  
- au niveau national : 167.000 €

On observe sur la période 2004/2005 une légère hausse des prix, cassant la tendance des dernières années où le prix des logements était à la baisse. Au niveau national, le prix des maisons individuelles progresse de 0.65%, les appartements gagnant quant à eux 4.38%.

- ▶ **Taux de crédit** : 3,5%

Les taux de crédit ont considérablement baissé et ont suivi la tendance européenne.

La compétition grandissante et la disponibilité d'un financement peu coûteux ont permis à bon nombre d'Autrichiens (qui préfèrent les taux fixes sur le long terme) d'acquérir une maison pour la 1<sup>ère</sup> fois, ce qui explique la hausse du nombre de transactions (+5,8% sur 2004/2005)

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 2.500
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 1.700
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1,5
- ▶ **Taux de commissions des agences** : La loi autorise les agents immobiliers à pratiquer des commissions de 6% (3% acheteur et 3% vendeur), mais en réalité elle est de l'ordre de 4%, et est presque entièrement assumée par l'acheteur.
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 10%

- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 58%

La part de marché des agences immobilières augmente nettement : acheteurs et vendeurs commencent à percevoir l'intérêt de passer par des négociateurs pour l'achat ou la vente d'un bien immobilier, plutôt que de gérer cela eux-mêmes. De plus, le développement des mandats exclusifs, à des prix réalistes, renforce la confiance des propriétaires en ces professionnels.

- ▶ **Nombre de jours pour vendre un bien** : - un appartement : 3 à 6 mois  
- une maison : 12 mois

- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 130 m<sup>2</sup>  
- des appartements : 80 m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** La part de marché des agents immobiliers devrait poursuivre sa croissance : de nouveaux réseaux émergent, la qualité de service s'améliore, d'où une confiance grandissante entre acquéreurs et cédants. Les taux de crédit poursuivent leur baisse et rien ne devrait contrarier cette tendance. La concurrence entre les banques demeure intense et le climat, très favorable à l'investissement immobilier, favorise les primo-accessions.

Même si globalement les prix des logements progressent lentement, les écarts existant entre les villes (et leurs banlieues qui sont de plus en plus prisées) et les zones où les infrastructures sont moindres se creusent avec une tendance haussière pour les premiers et baissière pour les zones moins recherchées.



# BELGIQUE



## Démographie

- ▶ **Population** : 10 445 852 habitants
- ▶ **Capitale** : Bruxelles
- ▶ **Superficie** : 30.510 m<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 97 %
- ▶ **Taux de chômage** : 8.5 %

## Marché de l'immobilier

La hausse des prix (+ 11%) est très importante pour les Belges mais reste raisonnable par rapport à certains de leurs voisins européens. La Belgique demeure l'un des pays d'Europe où l'immobilier est le moins cher.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 4.439.652
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.35
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 78%, le taux le plus haut d'Europe, grâce à des taux d'intérêt très bas et de nombreuses primes à l'investissement.

- ▶ **Nombre de transactions** : 122.127 soit une baisse de 4% par rapport à l'an dernier.

La vente d'appartements récents ou anciens a chuté de 30 % dans la capitale belge alors que les prix ont augmenté de 17% sur ce marché.

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : **217 462** (+ 19%)  
- au niveau national : **157 161** (+ 11%)

Les appartements ont augmenté de 14.22% et les maisons de 9.83%. Ces prix assez bas contrairement aux voisins européens peuvent s'expliquer par une demande toujours constante d'acheteurs français et luxembourgeois dans les régions frontalières.

- ▶ **Taux de crédit** : 4.17%

Les Belges préfèrent les taux fixes sur le long terme (parfois 30 ans), ce qui explique un taux toujours aussi bas.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 8.270
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 1.600 dont 20% en réseau (ERA est le plus grand réseau de la Belgique avec une centaine d'agences)

- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : entre 2 et 3
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 3%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 14%

La Belgique reste l'un des pays les plus coûteux concernant l'achat d'un bien immobilier. Il faut compter 10% pour les honoraires de transaction, 2,5% pour les frais de notaire et 1,5% pour les honoraires de crédit.

Un acompte de 10% est toujours exigé lors de la signature du « pré-contrat » et le reste est payé dès la signature du contrat signé chez le notaire, dans les 4 mois suivant le compromis de vente.

- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 50%
- ▶ **Nombre de jours pour vendre un bien** : 110
- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 175m<sup>2</sup>  
- des appartements : 85m<sup>2</sup>

## ▶ Et demain...

La Belgique se trouve dans une position confortable : la hausse des prix est moins forte que dans les autres pays de l'UE, rendant le marché moins susceptible de connaître un effondrement. La demande sur ce marché secondaire demeure saine et la surestimation de biens immobiliers est clairement pénalisée.

La direction de ERA Belgique constate que son marché se stabilise à un taux de croissance davantage en adéquation avec une moyenne sur le long-terme de 6.5% sur la hausse de prix.

# ESPAGNE



## Démographie

- ▶ **Population** : 44.108.530 habitants
- ▶ **Capitale** : Madrid
- ▶ **Superficie** : 504.782
- ▶ **Population en zone urbaine** : 77%
- ▶ **Taux de chômage** : 8.5%

## Marché de l'immobilier

Malgré un nombre de transactions en forte progression (+28%), le marché est resté sage en 2005 et les prix ont maintenu une croissance raisonnable de l'ordre de 6%.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 14 187 000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 3,1
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 84 %

Le taux de propriétaires en Espagne demeure l'un des plus hauts au niveau mondial. Aides au premier achat et faibles taux de crédit encouragent les jeunes couples à investir dans l'immobilier, plutôt qu'à louer.

- ▶ **Nombre de transactions** : 901 574 (en hausse de + 28 %)

Après une diminution l'an dernier, les transactions font de nouveau fait le grand écart, à la hausse cette fois-ci.

- ▶ **Prix moyen des logements** :
  - dans la capitale : 357.000 €
  - au niveau national : 220.000 €

Au niveau national, les prix augmentent de 6,3%, alors que les biens immobiliers madrilènes redeviennent un peu plus abordables, passant bien au-dessous de la barre des 400.000 € (-12.5%). Madrid et Barcelone restent les villes les plus chères du pays car elles sont les mieux reliées au reste de l'Europe, et sont des centres de décisions économiques et politiques.

- ▶ **Taux de crédit** : 3.6%

Les taux fixes disparaissent progressivement du marché. Les Espagnols ont l'habitude de contracter des prêts de très longue durée (jusqu'à 35 ans) et à taux variables.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 80.000
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 20.000
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 4.2

- ▶ **Taux de commissions des agences** : 3 à 5% (jusqu'à 10% pour les résidences de vacances)
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 7%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 55%

En légère baisse (60 % en 2004) car on assiste désormais à l'arrivée de nombreux néo-négociateurs qui s'improvisent agents immobiliers alors qu'ils n'ont suivi aucune formation. De plus, le nombre de transactions entre particuliers prend de plus en plus de place.

▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 100 contre 30 en 2004. Les biens restent plus longtemps sur le marché et les acheteurs prennent leur temps. On est bien loin de l'achat coup de cœur.

- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 150m<sup>2</sup>  
- des appartements : 100m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** l'Espagne poursuit sa croissance économique. Un des moteurs propulsant la transformation de ce pays en la 8<sup>ème</sup> plus importante économie au monde est la construction. Le chômage a continué de baisser (8,5% en 2005 contre 9,4% l'année dernière) et le pouvoir d'achat est plutôt bon. Les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter au niveau national 220.000 € contre 207.600 € mais devraient se stabiliser.

## FINLANDE

### Démographie

- ▶ **Population** : 5.255.580 habitants
- ▶ **Capitale** : Helsinki
- ▶ **Superficie** : 337.030 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 61%
- ▶ **Taux de chômage** : 8.3%

### Marché de l'immobilier

Les prix ont augmenté en moyenne de 9% sur 2004/2005. La faiblesse des taux d'intérêt et la confiance en l'économie du pays favorisent l'investissement dans la pierre, notamment en ce qui concerne les cottages (469.400 cottages pour 5,2 millions d'habitants), résidences secondaires situées sur les côtes du pays.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 2.574.000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2,14
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 58%
- ▶ **Nombre de transactions** : 91.739 (+ 10%)
- ▶ **Déménagement** : 10% (taux de transfert)
- ▶ **Prix moyen des logements** : - **dans la capitale** : 234.165 € (une maison de 100 m<sup>2</sup>)  
- **au niveau national** : 137.550 € (une maison de 100 m<sup>2</sup>)

En moyenne, les prix ont augmenté de 9%, avec +10,2% dans la capitale et +7,9% dans le reste du pays.

- ▶ **Taux de crédit** : 2,95%

Les taux d'intérêt restent bas, même si la tendance est à une légère hausse. Cette tendance n'a pas d'impact sur l'activité du marché. La bonne santé de l'économie a permis une hausse des transactions (+10%).

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 4.200
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 1.400
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 3
- ▶ **Taux de commissions des agences** : entre 3 et 4%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 1.6% pour un appartement et 4% pour une maison.
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 71%
- ▶ **Nombre de jours pour vendre un bien** : environ 60 jours.

La méthode est sensiblement différente selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement.

Aucune avance n'est nécessaire pour l'achat d'une maison, mais les offres sont faites et acceptées par écrit ; tandis que, pour un appartement, 4% du prix est demandé en garantie.

- ▶ **Surface moyenne** : - **des maisons** : 124 m<sup>2</sup>  
- **des appartements** : 63 m<sup>2</sup>



▶ **Et demain...** Ces dix dernières années, le prix des logements a augmenté de 110 à 135% selon le type de bien, les appartements étant les biens les plus recherchés. Cette tendance générale se maintient. L'augmentation des taux de crédit a moins influencé que prévu le marché : seuls les délais de vente ont connu un léger allongement. La demande de logements en Suède est alimentée par un souhait d'amélioration de l'habitat : la hausse des revenus et les crédits attractifs en permettent le développement. La confiance des ménages en l'économie reste très forte et le marché devrait se maintenir à un niveau d'activité et de prix légèrement à la hausse. Un Finlandais sur dix prévoit une acquisition ou un changement de domicile dans l'année.

# FRANCE



## Démographie

- ▶ **Population** : 62.703.587 habitants
- ▶ **Capitale** : Paris
- ▶ **Superficie** : 547.030 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 62%
- ▶ **Taux de chômage** : 9.6%

## Marché de l'immobilier

- ▶ **Nombre de foyers** : 29.107.800
- ▶ **Parc de logements** : 30,9 millions en France soit + 1 % par rapport à l'année précédente. Les résidences principales constituent l'essentiel du parc (84,2 %), les résidences secondaires près de 10 % et un peu plus de 6 % sont des logements vacants.

56% sont des maisons individuelles non mitoyennes (soit 1 point de moins que l'an dernier), le reste sont des logements collectifs.

- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.2.

La tendance est encore à la baisse cette année : divorces en hausse, le nombre de personnes célibataires ou vivant seules est en augmentation. En 40 ans, ce phénomène a doublé pour atteindre aujourd'hui 14% de la population.

▶ **Pourcentage de propriétaires** : 58%, soit une augmentation d'un point par rapport à l'année dernière, laissant toujours la France à la traîne, avec l'un des taux les plus bas d'Europe.

**Profil des acquéreurs** : Sur Paris, 30% d'entre eux ont entre 30 et 40 ans. Les moins de 30 ans progressent encore par rapport à l'an dernier (22% contre 20,98%). Plusieurs explications : taux de crédits très attractifs, difficultés à trouver une location, besoin de sécurité, primo-accession mise en avant... En région Île-de-France, les acquéreurs sont pour plus de 30 % des professions intermédiaires, suivies par les cadres (25%). Les ouvriers ferment la marche avec les retraités (respectivement 9% et 7 %), Les retraités préfèrent généralement réinvestir dans les régions du Sud de la France.

Au plan national, les 30/40 ans représentent toujours la plus forte proportion avec 32% (en légère hausse par rapport à 2004 : 31.44%) et les 40/50 ans suivent toujours avec 20.4 % au lieu de 21% l'an dernier. Les cadres sont toujours les plus nombreux à acheter (39%), suivis par les professions intermédiaires (26%). Les ouvriers représentent quant à eux la CSP achetant le moins dans la capitale (6%).

On note également une forte percée des acheteurs étrangers en province, notamment dans des régions comme le Limousin ou le Poitou-Charentes où il a été constaté une hausse de leur présence à hauteur de 29 et 22 % par rapport à 2004.

Les primo accédants augmentent constamment (+ 17%), mais Paris reste beaucoup trop cher pour connaître ce phénomène.

**Profil des vendeurs** : Sur Paris, presque la moitié des vendeurs ont entre 50 et 70 ans.

Les cadres vendent le plus (24%) suivis par les retraités (20%). Aujourd'hui on arrive à un rapport de 5 acquéreurs potentiel pour un bien à vendre alors que l'an dernier on était plutôt sur un rapport de 1 bien proposé à la vente pour 10 acheteurs potentiels.

▶ **Nombre de transactions** : 815.000 dont 693.500 dans l'ancien (ce chiffre a augmenté assez fortement : 606 000 en 2003). On dénombre 121 000 logements neufs vendus en 2005 soit une hausse de +8.3% par rapport à l'an dernier.

▶ **Déménagement** : En 2005, un habitant sur 5 a déménagé. Un tiers reste dans la commune, un autre tiers part pour une autre commune du département. Les 20/30 ans déménagent le plus souvent contrairement aux 60/75 ans : mobilité dans l'emploi, études longues, mise en ménage....

- ▶ **Prix moyen des logements** :
  - dans la capitale : 297.746 €
  - au niveau national : 176.000 €

On assiste à une hausse des prix de 9,1 % en 2005 (+ 8,7% pour les appartements et + 9,8% pour les maisons). Les prix grimpent dans toutes les régions, mais on arrive à un tassement des ventes avec une baisse de 7 points (+15.5% en moyenne en 2004).

Paris se tient toujours dans le peloton de tête avec 5250 €/m<sup>2</sup> contre 4376 €/m<sup>2</sup> l'an dernier soit une augmentation de 14.2%, l'Île-de-France est à 3784 €/m<sup>2</sup> (+ 5.5%) avec en tête les Hauts de Seine (3905 €/m<sup>2</sup>). La plus forte hausse est à imputer au département de Seine-Saint-Denis avec une hausse des prix de plus de 21% pour 2395€/m<sup>2</sup> (phénomène de rattrapage).

Sur un an, les évolutions sont très variables d'une région à l'autre, tant sur le marché des appartements que sur celui des maisons. Dans l'ensemble, la hausse des prix s'est ralentie en 2005, sauf dans le Sud-Est. En effet ; dans cette région, la hausse des prix s'est légèrement accélérée sur un an, + 8,4 % en 2005. Cette accélération est due à une progression rapide des prix des maisons (+ 5,6 %), alors que le rythme de hausse des prix des appartements ralentit doucement (+9,9 en 2005).

En moyenne, en province, une maison se vend 1418 €/m<sup>2</sup> (-11.4% par rapport à 2004) et un appartement 2077 €/m<sup>2</sup> (-20% par rapport à 2004). On constate donc une baisse significative du prix des logements en province sauf dans deux régions en très forte hausse.

En effet, la région PACA et la région Rhône Alpes restent en tête : 2.772 €/m<sup>2</sup> au lieu de 2404 €/m<sup>2</sup>, soit une hausse d'environ 15.4% pour PACA et une hausse des prix plus importante encore pour la région Rhône-Alpes, 19 % avec des prix au m<sup>2</sup> qui passent de 1920 €/m<sup>2</sup> en 2004 à 2285 €/m<sup>2</sup> en 2005. Du côté des grandes villes, c'est à Nice que les maisons anciennes sont les plus chères, environ 690,000 € soit une variation de +22.2% par rapport à 2004.

Le Limousin, Le Poitou-Charentes, La Franche-Comté et l'Auvergne sont les régions parmi les moins chères (1268 €/m<sup>2</sup> pour l'Auvergne et 1580 €/m<sup>2</sup> pour le Poitou-Charentes) mais si elles ont connu des hausses de prix entre 20 et 25 % par rapport à 2005.

Dans la capitale, les 3 arrondissements les plus onéreux sont toujours les VI<sup>o</sup>, IV<sup>o</sup> et VII<sup>o</sup>. Saint Germain des Prés et globalement le VI<sup>o</sup> arrondissement arrivent largement en tête avec une moyenne de 7610 € au m<sup>2</sup>, le IV<sup>o</sup> suit avec 6950 € au m<sup>2</sup> en moyenne, avec une pointe spectaculaire à 9529€ le m<sup>2</sup> pour Notre Dame et l'Île de la Cité (soit une hausse de + 36% par rapport à 2004). Le VII<sup>o</sup> arrondissement, quartier des ministères, des monuments militaires reste une valeur sûre avec une moyenne de 6925 € le m<sup>2</sup>. Les 19 et 20<sup>ème</sup> sont les arrondissements les plus abordables avec 3989 et 4388 €/m<sup>2</sup>, même s'ils subissent une hausse respective de +16,7% et de +18.1% (une des plus fortes hausses de la capitale avec le XVIII<sup>o</sup>). C'est d'ailleurs dans les quartiers populaires de ces arrondissements que les plus fortes hausses sont enregistrées : le quartier de la Goutte d'Or (XVIII<sup>o</sup> arrondissement) affiche une hausse record de 26.6% (3583 €/m<sup>2</sup> en 2005 au lieu de 2830€/m<sup>2</sup> en 2004).

La hausse des prix est très prononcée sur les 2 pièces et studios, elle l'est moins pour les 5 pièces. Les 3 et 4 pièces sont dans la moyenne du marché. Ceci s'explique par une forte demande pour les petits volumes (des studios jusqu'aux 3 pièces) alors que les grands appartements sont moins recherchés car à équivalence de prix, les acheteurs préfèrent se tourner vers des maisons plus spacieuses avec jardin en banlieue parisienne.

Pour les appartements, hors Ile de France, ce sont les beaux quartiers des grandes villes comme Marseille ou Lyon, les villes de bord de mer comme Cannes, Saint Jean de Luz ou le Touquet Paris Plage qui flirtent avec les 3900 €/m<sup>2</sup>. Au contraire, les petites agglomérations telles que Montluçon, Millau, Châteauroux ou Vesoul affichent des prix bas à moins de 1000€/m<sup>2</sup>. Antibes, Arcachon et Grimaud affichent des prix moyens de vente de maisons entre 420 000 pour Arcachon et 837 000 € pour Grimaud. On trouve des prix aux environs de 65.000/70.000 € dans des endroits très divers comme Vierzon ou les régions très économiquement touchées dans le Nord.

Les prix des appartements à la montagne sont très variables : Courchevel, Val d'Isère ou Megève atteignent des « sommets » avec plus de 5000 € le m<sup>2</sup> (6550 €/m<sup>2</sup> pour Val D'Isère !) alors que la station de Saint-Lary Soulan par exemple propose des tarifs deux fois moins chers alors que c'est l'une des stations les plus réputées des Pyrénées : seulement 1941 €/m<sup>2</sup> en 2005, des prix restant abordables tout en ayant connu une hausse de 27.5 % en un an.

► **Taux de crédit** : 3.45% en moyenne sur 15 ans en 2005.

Depuis 1991, les taux des crédits immobiliers n'ont jamais été aussi bas. Ils ont connu une baisse constante depuis le début de l'année 2005, jusqu'à atteindre 3.10% sur 15 ans en octobre, puis ont

subi une hausse moyenne de 0.20%. Le mouvement devrait se poursuivre courant 2006, et les prêts à taux fixe sur 15 ans devraient s'installer autour de 4% (hors assurance et frais de dossier) à fin 2006. L'ensemble de l'année 2006 devrait ainsi connaître des taux d'intérêt très bas sur un plan historique. Les experts voient une stabilisation des taux en 2007 à 4.15% sur 15 ans.

Depuis 2 ans, malgré un contexte de taux favorable aux emprunteurs, les banques ont progressivement allongé la durée des emprunts et accordent des crédits longs sur 25, 30 ans, voire 35 ans. En 2006, les crédits d'une durée de 25 ans et plus représentent 34% du marché, contre à peine 2% en 2002. (sources UCB)

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 100.000 (+ 66%)
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 25.000 (+ 25%)
- ▶ **Nombre moyen de négociateurs en agence** : 4
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 6%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 7%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 55%.

Pour mieux servir la clientèle, plusieurs réseaux avec ERA mettent en commun leur portefeuille de biens immobiliers ; ceci permet d'élargir le choix. ERA France a lancé une opération en faveur des primo accédants en apportant une réponse par l'allongement de la durée des crédits.

▶ **Procédure** : Une promesse de vente est signée et un dépôt de garantie de 10% du prix du bien est généralement versé. L'acquéreur dispose d'un délai de réflexion de 7 jours (SRU) pendant lequel il peut se désister sans explication et sans frais.

- ▶ **Nombre de jours pour vendre un bien** : 95
- ▶ **Surface moyenne** : - **des maisons** : 110 m<sup>2</sup>  
- **des appartements** : 60 m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** : Comme annoncé par ERA l'an dernier, on peut espérer que l'accalmie des prix de l'immobilier déjà amorcée au premier semestre 2006 se poursuive. On assiste également à un tassement des ventes depuis le début de l'année, signe également de la fin de la flambée des prix. Les prix continueront d'augmenter de 5 à 6 % et non plus de 15 % comme l'an dernier. La légère hausse des taux d'intérêts constatée en début d'année devrait renforcer la stabilité du marché et permettre ainsi aux particuliers de continuer à investir dans le logement.

# GRANDE BRETAGNE

## Démographie

- ▶ **Population** : 60.600.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Londres
- ▶ **Superficie** : 244.820 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 90%
- ▶ **Taux de chômage** : 5.0%

## Marché de l'immobilier

La Grande-Bretagne est le plus grand marché d'Europe en terme de transactions ; en 2005, plus de 1.200.000 biens ont changé de mains. Les prix se poursuivent à la hausse à un rythme supérieur de 5% et atteignent des sommets avec un prix moyen dans la capitale de 478.000 €. Londres et le Sud-Est progressent fortement alors que le reste du pays semble stagner.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 25.075.000
- ▶ **Nombre de personnes par logements** : 2.41
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 71%
- ▶ **Nombre de transactions** : 1.200.000

L'Angleterre est le pays où les transactions sont les plus nombreuses ; après une période attentiste courant 2003, l'activité du marché se fait plus forte car aucune baisse des prix n'est attendue à court terme. Un programme du gouvernement, le *House Information Packs* (HIP), devrait, à compter de 2007, clarifier les démarches immobilières en les rendant plus rapides et compréhensibles pour tous, fluidifiant ainsi le marché.

▶ **Déménagement** : Les Anglais sont très mobiles et les périphéries des villes se développent fortement. Les prix des grandes villes sont si élevés qu'ils renforcent cette tendance.

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 478.000 €  
- au niveau national : 283.825 €

- ▶ **Taux de crédit** : 4.7%

Les taux d'intérêt ont baissé sur la période 2004/2005 (4,7% contre 5,7%), même s'ils restent parmi les plus élevés d'Europe. Les emprunts de longue durée (jusqu'à 40 ans) se développent et permettent de compenser la forte hausse des prix des logements. Cependant, la Bank of London a durci les conditions d'accès au crédit et les taux devraient repartir à la hausse.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 25.000
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 14.000
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1.78
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 1.4%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 1%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 90%
- ▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 80

Les biens s'échangent de plus en plus vite : la période d'inertie connue sur 2003/2004 est passée. Les Anglais n'attendent plus une improbable baisse des prix.

- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 145m<sup>2</sup>  
- des appartements : 60m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** La crainte du krach immobilier s'efface petit à petit et le marché retrouve un niveau d'activité important. Même si les prix continuent à la hausse (surtout à Londres et dans le Sud-Est de l'Angleterre), la tendance est à un ralentissement de leur augmentation.

Le taux de chômage est toujours à un niveau très bas, les indicateurs économiques sont très corrects, ce qui soutiendra le marché en dépit d'une remontée attendue des taux d'intérêt directeurs de la Bank of London. Si le marché demeure porteur, les primo-accessions deviennent de plus en plus difficiles.



## GRECE

### Démographie

- ▶ **Population** : 11.080.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Athènes
- ▶ **Superficie** : 130.800 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 61%
- ▶ **Taux de chômage** : 9,6%



### Marché de l'immobilier

Après la bulle immobilière connue au milieu des années 90, les prix semblent se stabiliser à des niveaux raisonnables depuis 2003. Le nombre de transactions a fortement augmenté (+ 30%) pour atteindre 165.000 en 2005.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 3.892.022
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.9
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 76%
- ▶ **Nombre de transactions** : 165.988
  
- ▶ **Prix moyen des logements** : -dans la capitale : 198.000€  
- au niveau national : 170.000€

Après le boom de l'immobilier du milieu des années 90, le marché semble se stabiliser depuis 2003. La tendance est à une hausse des prix de l'ordre de 7% sur 2005. Ce schéma devrait perdurer, la demande étant alimentée par une volonté de logements plus spacieux, de meilleure qualité, et la taille moyenne des ménages ayant tendance à diminuer à moyen terme.

- ▶ **Taux de crédit** : 5,5%

Alors que l'une des problématiques majeures du marché immobilier grecque était l'importance des taux de crédit, on assiste à une véritable libéralisation du marché. Les taux en 2005 sont de l'ordre de 5,5% contre plus de 7,8% en 2004. C'est un facteur important de développement du marché immobilier de demain, notamment pour la primo-accession.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 11.500
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 5.000
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 2
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 3%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 9 à 11%
  
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 30%
- ▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 90
- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 130 m<sup>2</sup>  
- des appartements : 80 m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** La croissance de l'économie grecque devrait se maintenir à un niveau important, ce qui soutiendra le marché immobilier. D'autre part, la demande sera alimentée par des logements plus spacieux et de meilleure qualité, et le nombre de personnes par foyer aura tendance à diminuer, ce qui multipliera les transactions. Les prix devraient poursuivre une logique de hausse, sur un rythme de l'ordre de 7%.

Les nouvelles lois et taxes sur l'immobilier entrées en vigueur début 2006 expliquent la très forte hausse du nombre de transactions (+30%) sur 2004/2005 ; dans les années à venir, la situation devrait revenir à la normale, avec davantage de primo-accessions et moins de transactions spéculatives.

## IRLANDE

### Démographie

- ▶ **Population** : 4.044.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Dublin
- ▶ **Superficie** : 70.280 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 61%
- ▶ **Taux de chômage** : 4.2%



### Marché de l'immobilier

Historiquement, les prix des logements irlandais étaient très bas : ceci était lié à la forte immigration, aux taux d'intérêt élevés et au fort taux de chômage. Depuis les années 90, le pays connaît une croissance à deux chiffres, le taux de chômage a fondu, et les prix de l'immobilier s'envolent : +9,3% de hausse en moyenne sur 2005.

▶ **Nombre total de foyers** : 1.453.900

▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.84

▶ **Nombre total de propriétaires** : 77% (soit une baisse de 8 points)

L'Irlande demeure un des pays au plus fort taux de propriétaires : le principal facteur d'explication est culturel. Seulement, de près de 85% il y a quelques années, ce taux est passé à 77% aujourd'hui : en cause, une population de plus en plus jeune et la forte croissance des prix des logements.

▶ **Nombre de transactions** : 110.000

Le nombre de transactions a augmenté dans tous les secteurs du marché. La majorité des opérations concerne les nouvelles maisons, bien que le marché des biens anciens progresse fortement aussi. La construction de maisons individuelles atteint un niveau historique avec 80.957 mises en chantier sur 2005.

▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 368.000 €  
- au niveau national : 240.204 €

Plusieurs facteurs expliquent cette croissance du marché : un faible nombre de chômeurs, de bonnes conditions économiques, la disponibilité de prêts, un fort pouvoir d'achat, l'assurance d'une hausse continue des prix et le désir des jeunes (25/35 ans) d'acquies un bien.

▶ **Taux de crédit** : 5%

Les taux irlandais restent bas et de plus en plus compétitifs (grâce aux nouveaux entrants du secteur qui ont fait chuter les prix, avec de faibles marges).

▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 2.100

▶ **Nombre d'agences immobilières** : 950 (60 sont des agences ERA ; ce qui fait du groupe l'un des plus importants réseaux du pays, avec une présence dans toutes les grandes villes).

▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 2

▶ **Taux de commissions des agences** : 1.5% (selon l'endroit, la commission varie entre 1% et 3%)

▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 5.5%

▶ **Parts de marché des professionnels** : 90%

▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 85

▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 115 m<sup>2</sup>  
- des appartements : 73 m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** En dépit de spéculations régulières sur le risque d'un effondrement immobilier, le marché du logement ne montre aucun signe d'essoufflement. Les prix devraient même progresser à un rythme de l'ordre de 10 à 12 % en 2006. Cependant, cette croissance est amenée à se tasser dans les années à venir, du fait de la hausse des taux d'intérêt et du retour à un mode de vie plus rural, avec d'ambitieux programmes de constructions (villes nouvelles, etc.). De même, les entreprises seront amenées à quitter Dublin du fait du manque d'espaces disponibles et créeront de nouveaux pôles d'activités qui stimuleront en retour le marché du logement résidentiel dans ces zones.

# LUXEMBOURG

## Démographie

- ▶ **Population** : 457.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Luxembourg
- ▶ **Superficie** : 2.586
- ▶ **Population en zone urbaine** : 67%
- ▶ **Taux de chômage** : 7.6%

## Marché de l'immobilier

- ▶ **Nombre total de foyers** : 170.000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.67
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 72%

Le Luxembourg a un nombre de propriétaires élevé par rapport à ses voisins européens. C'est même l'un des plus importants d'Europe.

- ▶ **Nombre de transactions** : 4.600

Le nombre de transaction reste stable, en très légère baisse.

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 475.000 €  
- au niveau national : 340.000 €

Les prix au m<sup>2</sup> sont plus importants pour les appartements que pour les maisons, car la demande d'appartements augmente plus rapidement.

Dans la capitale et aux alentours, 2/3 des logements sont des appartements, ce qui explique que certaines maisons atteignent les 750.000€.

Au niveau national, un appartement de 2 pièces (94m<sup>2</sup>) coûte 273.000€ ; alors qu'une maison de 3 chambres (190m<sup>2</sup>) revient à 459.000€.

- ▶ **Taux de crédit** : de 3 à 3.25% (Taux variables sur 20/25 ans)

Bien que les taux soient remarquablement bas, il est toujours difficile d'obtenir un crédit. Il faut disposer d'un apport personnel conséquent (25% minimum), d'un bon salaire, mais aussi de la stabilité d'un emploi (CDI).

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 650
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 400

ERA est le seul vrai réseau sur ce petit mais compétitif marché luxembourgeois. Il n'a pas de réel concurrent.

- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1.63
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 3% (payée par le vendeur)
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 7%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 60%
- ▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 90
- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 190m<sup>2</sup>  
- des appartements : 94m<sup>2</sup>



▶ **Et demain...** Avec un revenu par habitant bien au-dessus de la moyenne européenne, le marché immobilier luxembourgeois est porteur malgré des prix astronomiques. Seulement, un phénomène va prendre de l'ampleur : l'installation des frontaliers dans les pays voisins où l'immobilier est nettement moins cher (Belgique, France, Allemagne). ERA constate en effet de plus en plus de transactions faites par ses agents immobiliers des deux côtés de la frontière.

Les prix ont atteint un palier et affichent une progression très lente ; cependant aucun signe de risque immobilier, l'économie du pays étant toujours florissante et le taux de chômage très bas.

## PAYS-BAS

### Démographie

- ▶ **Population** : 16.300.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Amsterdam
- ▶ **Superficie** : 41.526 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 80%
- ▶ **Taux de chômage** : 4.6%

### Marché de l'immobilier

Historiquement, la propriété est aussi populaire que la location. Depuis le pic économique des années 90, une part croissante de hollandais peut se permettre d'acquérir un bien immobilier et 54% d'entre eux possèdent leur logement ; même si financer un premier achat reste compliqué, et si certains préfèrent encore louer par manque de confiance en l'économie.

- ▶ **Nombre total de foyers**: 7.100.000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.30
- ▶ **Pourcentage de propriétaires** : 54%
- ▶ **Nombre de transactions** : 224.000

Le nombre de transactions est relativement stable. Toutes les ventes s'effectuent en mandat exclusif, et la NVM -plus vaste association hollandaise d'agents immobiliers- est responsable de 65% d'entre elles (le reste des transactions étant imputable aux indépendants ou aux particuliers eux-mêmes).

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 223.000 €  
- au niveau national : 224.000 €

Le marché varie énormément selon la région ; si certaines ont connu une croissance raisonnable, d'autres ont chuté. Les prix ont légèrement augmenté au niveau national en 2005 (+ 1.9%).

- ▶ **Taux de crédit** : 4.5% sur le court terme.
- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 6.000
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 5.000

Bon nombre d'agences peu fiables avaient fermé leurs portes en 2004, rendant le marché moins encombré et plus transparent. En 2005, plus de 1.000 agences se sont créées.

- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1.2
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 1.4%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 6%

Le temps que prend une transaction dépend de la flexibilité du vendeur. Le vendeur peut demander un acompte de 10%, mais ce n'est pas systématique. Après la signature du contrat, l'annulation –sans motif, ni pénalité- est possible sous 3 jours. Si le vendeur casse la vente, il lui sera alors demandé de payer 1% du montant du bien à l'agence immobilière en dédommagement.

- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 75%.

L'un des plus forts taux de pénétration avec l'Irlande, la Grande Bretagne et la Suède.

- ▶ **Nombre de jours pour vendre un bien** : 171

Alors que les maisons de luxe ne trouvent que très difficilement acquéreur (jusqu'à 1an sur le marché), les maisons d'un standing légèrement inférieur connaissent un net regain d'intérêt et se vendent beaucoup plus vite (1/2 mois).

- ▶ **Surface moyenne** - des maisons : 140 m<sup>2</sup>  
- des appartements : 80 m<sup>2</sup>

### ▶ Et demain...

Le marché devrait poursuivre une progression raisonnable, la confiance des Hollandais en l'économie et en l'avenir étant très élevée. L'Etat a mis en place des mesures, en collaboration avec les acquéreurs et les locataires, visant à promouvoir les logements de qualité : ceci devrait venir soutenir le marché.

La Hollande a aujourd'hui un large segment de sa population au-delà de 55 ans, possédant d'importantes ressources financières ; on les appelle la génération en or ("golden generation"). Ce groupe détient 80% de l'immobilier dans la capitale.



# PORTUGAL

## Démographie

- ▶ **Population** : 10.586.221 habitants
- ▶ **Capitale** : Lisbonne
- ▶ **Superficie** : 91.927 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 55 %
- ▶ **Taux de chômage** : 7.7%

## Marché de l'immobilier

Le marché de l'immobilier a connu une croissance considérable ces 20 dernières années. En effet, des Portugais expatriés en Europe ont choisi d'investir dans leur pays natal où les tarifs restent tout de même plus abordables qu'en France ou en Allemagne par exemple.



- ▶ **Nombre total de foyers** : 3.402.253 (un quart se concentre autour de Lisbonne)
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 3.13
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 75%

Le plus fort taux européen : les Portugais sont attachés à la propriété qu'ils considèrent essentielle dans la réussite de leur vie. Ce patrimoine se transmet de générations en générations, en dépit de crédits parfois très longs.

- ▶ **Nombre de transactions** : 310.000 (en légère hausse : + 10.000)

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 185.000 €  
- au niveau national : 100.000 €

Les prix sont extrêmement variables d'une région à l'autre, et même d'un quartier à l'autre : du simple au double dans Lisbonne (près de 3000 €/m<sup>2</sup> au cœur de la ville contre 1500 €/m<sup>2</sup> au nord de la ville). La progression est très lente et ne devrait pas s'accélérer car aujourd'hui le nombre de logements est plus important que le nombre de foyers.

- ▶ **Taux de crédit** : 5% (sur 25 ans, en général)

Les taux faibles ont un impact positif sur le marché. Les Portugais ont l'habitude d'investir sur de très longues durées (30 voire même 35 ans).

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 15.500
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 3.450
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 4.5

Depuis l'an dernier, un organisme d'état est chargé de gérer ce secteur. Il impose un examen et l'obtention d'un certificat professionnel préalablement à l'exercice de ce métier.

- ▶ **Taux de commissions des agences** : 4%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 2 à 8% (15% toutes taxes confondues).
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 50%
- ▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : entre 90 et 120
- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 125m<sup>2</sup>  
- des appartements : 100m<sup>2</sup>

▶ **Et demain...** A la publication de cette étude, les données sont indisponibles

# REPUBLIQUE TCHEQUE

## Démographie

- ▶ Population : 10.216.425 habitants
- ▶ Capitale : Prague
- ▶ Superficie : 78 866 km<sup>2</sup>
- ▶ Population en zone urbaine : 54,20%
- ▶ Taux de chômage : 7,9%

## Marché de l'immobilier

- ▶ Nombre total de foyers : 4 271 000
- ▶ Nombre de personnes par logement : 2.40
- ▶ Taux de propriétaires : 64 %

Les Tchèques sont très attachés à leur logement : en moyenne, il faut attendre 30 ans pour un changement d'habitation. Les jeunes sont beaucoup plus mobiles que leurs parents, et quittent le foyer familial très tôt.

- ▶ Nombre de transactions : 135.000

Un chiffre amené à progresser fortement, du fait du changement des mentalités (fin du communisme) et de la population jeune très dynamique.

- ▶ Prix moyen des logements : - dans la capitale : 106 000 €  
- au niveau national : 65 000 €

Les prix sont très fluctuants : dans Prague par exemple, on trouve des appartements à 775 €/m<sup>2</sup> dans les zones les moins bien situées, alors qu'il faut compter plus de 7000 €/m<sup>2</sup> pour des logements luxueux bien placés. Ces derniers sont très prisés par les étrangers qui voient Prague comme une ville véritablement occidentale. Le fort développement économique du pays impacte sur les prix qui progressent rapidement.

- ▶ Taux de crédit : 5.20%

On constate un développement très vigoureux du marché des taux de crédit. Il y a 2 ans, 42% des Tchèques ne pensaient pas faire appel au crédit pour acquérir un bien immobilier. Aujourd'hui ce chiffre est descendu à 37%. Doucement, mais sûrement les Tchèques contractent des dettes tout comme leurs voisins d'Europe de l'Ouest.

- ▶ Nombre d'agents et négociateurs : 8.750
- ▶ Nombre d'agences immobilières : 3.500
- ▶ Nombre moyen d'agents en agence : 2.5

Il n'existe pas encore de loi ou de diplôme qualifiant la profession, ce qui nuit à la fluidité du marché.

- ▶ Taux de commissions des agences : 4 à 5%
- ▶ Taux des différentes taxes par transaction : 8%

Les taxes de transfert sont d'environ 3%, les frais notariaux d'1 % et les Commissions des agences varient entre 4 et 5 %.

- ▶ Parts de marché des professionnels : 50 %
- ▶ Nombre de jours pour vendre un bien : 90
- ▶ Surface moyenne : - des maisons : 110 m<sup>2</sup>  
- des appartements : 65 m<sup>2</sup>

## Et demain...

La demande de logements est amenée à se développer très fortement : croissance économique, changement profond des mentalités, prix de l'immobilier encore très bas, investisseurs étrangers... De plus, les programmes de logements neufs sont très nombreux (plus de 200 pour la seule ville de Prague) et les Tchèques aspirent à des logements de meilleure qualité ce qui entraînera une tension sur les prix moyens. Actuellement, 30% des Tchèques vivent dans des panelaks (appartements dans des barres de béton datant de l'ère communiste). De plus en plus d'acquéreurs auront accès au marché de standing à mesure que les revenus augmenteront, nourrissant par conséquent la demande. La taille moyenne des logements change également : les acquéreurs sont plus enclins à accepter des surfaces de logements réduites mais ils commencent à rechercher davantage de pièces.



## SUEDE

### Démographie

- ▶ **Population** : 9.050.000 habitants
- ▶ **Capitale** : Stockholm
- ▶ **Superficie** : 449.964 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 85%
- ▶ **Taux de chômage** : 6.4%

### Marché de l'immobilier

Le marché du logement poursuit son développement. Prix et demande ont augmenté en 2005. Bien qu'ayant amorcé une légère remontée, les taux de crédit demeurent bas en 2005 comme en 2004.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 3.300.000

La Suède est l'un des pays où l'on compte le plus de maisons individuelles en Europe : 41% (contre seulement 29% en Angleterre)

- ▶ **Nombre de personnes par logements** : 2.75
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 71%
- ▶ **Nombre de transactions** : 145.000

L'envolée du marché (amorcée en 2001) continue. Le nombre de transactions reste stable et sera soutenu par la bonne santé économique du pays.

▶ **Déménagement** : les Suédois sont de plus en plus mobiles. Ils déménagent vers les grandes villes ou les villes qui offrent un développement économique intéressant.

- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 325.000 €  
- au niveau national : 245.000 €

L'immobilier se porte bien et les prix continuent à grimper, surtout ceux des appartements. Globalement, l'augmentation est de l'ordre de 13%.

- ▶ **Taux de crédit** : 3.2% (Taux fixes sur 30/40 ans)

Les taux d'intérêt sont passés de 2.6 à 3.2% entre 2004 et 2005. Les acheteurs suédois d'aujourd'hui sont très solvables, ils empruntent parfois jusqu'à 90% du prix du bien et s'endettent facilement sur 30 à 40 ans.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 5.327
- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 2.500
- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1.92
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 3.2%
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 1.5%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 84%
- ▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 30 à 120 (selon le bien et sa situation)

- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 140m<sup>2</sup>  
- des appartements : 75m<sup>2</sup>



### ▶ Et demain...

L'économie suédoise se porte bien, le taux de chômage reste relativement bas, et les Suédois sont optimistes : tout est réuni pour une importante hausse des prix. Toutefois, un ralentissement de la croissance économique est envisagé d'ici quelques années. Les taux d'intérêt devraient augmenter en 2006 d'un point, voire un peu plus, mais cela ne devrait pas avoir un impact important sur le marché immobilier.

## SUISSE



### **Démographie**

- ▶ **Population** : 7.461.400 habitants
- ▶ **Capitale** : Berne
- ▶ **Superficie** : 41.285 km<sup>2</sup>
- ▶ **Population en zone urbaine** : 74%
- ▶ **Taux de chômage** : 4.5%

### **Marché de l'immobilier**

L'immobilier suisse est surtout un marché de location. Il n'y a que peu de propriétaires (36%), et dans les grandes villes, seuls 6 à 8% des occupants possèdent leurs logements. Le pouvoir d'achat des suisses ne leur permet pas d'investir dans l'immobilier.

- ▶ **Nombre total de foyers** : 3.150.000
- ▶ **Nombre de personnes par logement** : 2.24
- ▶ **Nombre total de propriétaires** : 36,8%
- ▶ **Nombre de transactions** : 55.000
- ▶ **Prix moyen des logements** : - dans la capitale : 435.000 €  
- au niveau national : 335.000 €

Le coût moyen d'un logement est de 370.000 €, et peut atteindre 470.000 € pour une maison individuelle. Dans les grandes villes, ainsi que dans les quartiers résidentiels huppés, les prix tournent respectivement autour de 480.000 € et 660.000 €.

- ▶ **Taux de crédit** : 3.4%

Les taux restent bas, malgré une augmentation (3.4% contre 2.8%). Les banques sont très compétitives en matière de financement, et proposent des offres très attractives à leurs clients.

- ▶ **Nombre d'agents et négociateurs** : 6.300

La majorité des ventes est gérée par les propriétaires eux-mêmes ; ce qui n'est pas étonnant quand on sait qu'aucun diplôme n'est nécessaire à l'exercice de ce métier et qu'il n'existe -au niveau national- aucune règle standard en matière de vente.

- ▶ **Nombre d'agences immobilières** : 3.500

Les réseaux se développent et la SVIT (Association des Agences Immobilières Suisse) apporte de nouvelles structures et une plus grande transparence au secteur.

- ▶ **Nombre moyen d'agents en agence** : 1.8
- ▶ **Taux de commissions des agences** : 2.4% (mais peut atteindre 5% dans certaines zones).
- ▶ **Taux des différentes taxes par transaction** : 0 à 3%
- ▶ **Parts de marché des professionnels** : 25%

Le marché de l'immobilier devient dépendant des marchés financiers. Les indices boursiers, les retours sur investissements ont une incidence directe sur les ventes.

- ▶ **Nombre de jours d'un bien sur le marché** : 195

- ▶ **Surface moyenne** : - des maisons : 155m<sup>2</sup>  
- des appartements : 110m<sup>2</sup>

### **Et demain...**

De nombreux programmes de logements neufs vont alimenter la demande. Les prix moyens des logements auront tendance à se tasser, voire même baisser dans certains secteurs. Sur 2005, on compte un nombre historique de 35.000 mises en chantier d'appartements et 15.000 maisons individuelles. En 2010, la suppression des restrictions à l'achat à l'encontre des acquéreurs étrangers, pourra attirer des investisseurs animés d'une vision à long terme. A moyen terme, on s'attend au développement de métropoles telles que Genève, Bale ainsi que la région du Lac de Constance et du sud de Ticino.

## Évolution

### ALLEMAGNE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	33.800.000	38.944.000	39.122.000	39.178.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.44	2.11	2.44	2.10
<b>Pourcentage propriétaires</b>	41%	42.2%	42%	42%
<b>Transactions réalisées</b>	840.000	800.000	545.500	580.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	195.000 €	189.000 €	185.000 €	180.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	170.000 €	164.000 €	130.000 €	135.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5.34%	5%	4.6%	3.9%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	20.000	20.000	50.000	55.000
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	20.000	18.000	30.000	30.000
<b>Négociateurs par agence</b>	1	1.11	1.5	1.8
<b>Commission par agence</b>	3%	3.5%	3.5%	4.7%
<b>Taxes notariales</b>	3.5%	3.5%	5%	5%
<b>Part de marché des professionnels</b>	30%	30%	30%	30%
<b>Marché</b>	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	158	174	182	193
<b>Surface d'une maison</b>	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	70 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

### AUTRICHE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	3.300.000	3.300.000	3.431.000	3.470.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.48	2.48	2.36	2.34
<b>Pourcentage propriétaires</b>	61%	58%	58%	61%
<b>Transactions réalisées</b>	50.000	50.000	50.000	91.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	220.000 €	226.000 €	226.000 €	231.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	150.000 €	153.000 €	160.000 €	167.000 €
<b>Taux de crédit</b>	4.5%	4.7%	4.7%	3.5%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	2.100	2.300	2.300	2.500
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	1.400	1.500	1.500	1.700
<b>Négociateurs par agence</b>	1.5	1.5	1.5	1.5
<b>Commission par agence</b>	4%	4%	4%	4%
<b>Taxes notariales</b>	4.5%	4.5%	4.5%	5%
<b>Part de marché des professionnels</b>	40%	50%	50%	58%
<b>Marché</b>	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	120	100	100	120
<b>Surface d'une maison</b>	125 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

## BELGIQUE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	4.278.000	4.231.667	4.408.713	4.439.652
<b>Personnes par foyers</b>	2.44	2.4	2.36	2.35
<b>Pourcentage propriétaires</b>	74%	75%	78%	78%
<b>Transactions réalisées</b>	127.776	133.018	127.467	122.127
<b>Prix d'un logement capitale</b>	160.000 €	144.000 €	182.211 €	217.462 €
<b>Prix d'un logement national</b>	108.500 €	117.798 €	141.121 €	157.161 €
<b>Taux de crédit</b>	5.5%	5.1%	4.4%	4.17%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	7.000	7.000	8.824	8.270
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	1.500	1.500	1.600	1.600
<b>Négociateurs par agence</b>	2 à 3	4.6	2 à 3	2 à 3
<b>Commission par agence</b>	3%	3%	3%	3%
<b>Taxes notariales</b>	10%	10%	10%	10%
<b>Part de marché des professionnels</b>	40%	45%	50%	50%
<b>Marché</b>	Vendeurs et acquéreurs	Vendeurs et acquéreurs	Vendeurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	90	90	100	110
<b>Surface d'une maison</b>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

## ESPAGNE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	13.116.000	14.270.656	14.377.799	14.187.000
<b>Personnes par foyers</b>	3	2.81	3	3.10
<b>Pourcentage propriétaires</b>	82%	85%	87%	84%
<b>Transactions réalisées</b>	475.000	989.900	700.000	901.574
<b>Prix d'un logement capitale</b>	280.000 €	328.000 €	408.120 €	357.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	100.000 €	174.000 €	207.579 €	220.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5%	5%	3.2%	3.6%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	23.000	26.800	80.000	80.000
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	12.000	12.000	20.000	20.000
<b>Négociateurs par agence</b>	1.92	2.23	4.2	4.2
<b>Commission par agence</b>	5%	5%	3 à 5%	4 à 5%
<b>Taxes notariales</b>	7%	7%	7%	7%
<b>Part de marché des professionnels</b>	60%	60%	60%	55%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	Acheteurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	30	45	30	100
<b>Surface d'une maison</b>	NC	120 m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	NC	100 m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

## FINLANDE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	2.554.016	2.574.000	2.574.000	2.574.000
<b>Personnes par foyers</b>	2	2.02	2.14	2.14
<b>Pourcentage propriétaires</b>	58%	60%	58%	58%
<b>Transactions réalisées</b>	83.600	87.647	83.824	91.739
<b>Prix d'un logement capitale</b>	179.000 €	180.400 €	250.000 €	234.165 €
<b>Prix d'un logement national</b>	108.000 €	115.140 €	123.500 €	137.550 €
<b>Taux de crédit</b>	3.5%	3.1%	3.3%	2.95%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	4.200	4.200	4.200	4.200
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	1.400	1.400	1.400	1.400
<b>Négociateurs par agence</b>	3	3	3	3
<b>Commission par agence</b>	3%	3%	3%	3%
<b>Taxes notariales</b>	1.6%	1.6%	1.6%	1.6% (appartement) 4% (maison)
<b>Part de marché des professionnels</b>	70%	72%	71%	71%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	40	70	70	60
<b>Surface d'une maison</b>	114 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	114m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	63 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	63m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>

## FRANCE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	24.352.750	24.352.750	26.046.000	29.107.800
<b>Personnes par foyers</b>	2.4	2.4	2.3	2.2
<b>Pourcentage propriétaires</b>	55%	55%	57%	58%
<b>Transactions réalisées</b>	708.000	719.200	797.500	815.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	220.035 €	226.200 €	261.181 €	297.746 €
<b>Prix d'un logement national</b>	139.026 €	157.000 €	176.000 €	176.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5%	4.6%	3.5%	3.45%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	48.000	48.000	60.000	100.000
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	16.000	17.000	20.000	25.000
<b>Négociateurs par agence</b>	3	3	3	4
<b>Commission par agence</b>	6%	6%	Entre 5 et 6%	6%
<b>Taxes notariales</b>	7%	7%	7%	7%
<b>Part de marché des professionnels</b>	45%	45%	45%	55%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	80	90	95	95
<b>Surface d'une maison</b>	98.6 m <sup>2</sup>	98.6 m <sup>2</sup>	110m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	60.8 m <sup>2</sup>	60.8 m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

## GRANDE BRETAGNE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	25.580.000	29.957.000	25.075.000	25.075.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.34	1.97	2.41	2.41
<b>Pourcentage propriétaires</b>	70%	71%	71%	71%
<b>Transactions réalisées</b>	1.148.946	1.054.969	1.200.000	1.200.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	389.230 €	389.130 €	328.204 €	478.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	223.876 €	223.331 €	224.356 €	283.825 €
<b>Taux de crédit</b>	4.6%	4.6%	5.7%	4.7%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	10.000	10.000	25.000	25.000
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	13.230	13.409	14.000	14.000
<b>Négociateurs par agence</b>	0.76	1	1.9	1.78
<b>Commission par agence</b>	1.5%	1.47%	1.4%	1.4%
<b>Taxes notariales</b>	1%	3%	1%	1%
<b>Part de marché des professionnels</b>	90%	90%	90%	90%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	NC
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	90	71	110	80
<b>Surface d'une maison</b>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

## GRECE

	2004	2005
<b>Foyers</b>	3.674.000	3.892.022
<b>Personnes par foyers</b>	2.8	2.90
<b>Pourcentage propriétaires</b>	75%	76%
<b>Transactions réalisées</b>	110.000	165.988
<b>Prix d'un logement capitale</b>	192.000 €	198.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	160.000 €	170.000 €
<b>Taux de crédit</b>	7.8%	5.5%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	8.500	11.500
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	3.000	5.000
<b>Négociateurs par agence</b>	2.9	2
<b>Commission par agence</b>	3%	3%
<b>Taxes notariales</b>	11%	9 à 11%
<b>Part de marché des professionnels</b>	30%	30%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	nc	90
<b>Surface d'une maison</b>	nc	130 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	nc	80 m <sup>2</sup>

## IRLANDE

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	1.293.000	1.345.000	1.410.000	1.453.900
<b>Personnes par foyers</b>	3	2.9	2.85	2.84
<b>Pourcentage propriétaires</b>	85%	81%	81%	77%
<b>Transactions réalisées</b>	81.500	86.000	100.000	110.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	285.216 €	308.214 €	330.000 €	368.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	218.000 €	205.364 €	225.000 €	240.204 €
<b>Taux de crédit</b>	6%	6%	5%	3.47%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	750	1.200	1.800	2.100
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	750	800	900	950
<b>Négociateurs par agence</b>	1	1.5	2	2
<b>Commission par agence</b>	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
<b>Taxes notariales</b>	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
<b>Part de marché des professionnels</b>	90%	90%	90%	90%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	60	85	70	85
<b>Surface d'une maison</b>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>

## LUXEMBOURG

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	170.000	170.000	170.000	170.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.67	2.67	2.67	2.67
<b>Pourcentage propriétaires</b>	70%	70%	72%	72%
<b>Transactions réalisées</b>	4.700	4.700	4.650	4.600
<b>Prix d'un logement capitale</b>	420.000 €	460.000 €	470.000€	475.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	300.000 €	300.000 €	335.000€	340.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5 %	3.5 %	3%	3.25%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	650	650	650	650
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	400	400	400	400
<b>Négociateurs par agence</b>	1.63	1.63	1.63	1.63
<b>Commission par agence</b>	3 %	3 %	3%	3%
<b>Taxes notariales</b>	7 %	7 %	7%	7%
<b>Part de marché des professionnels</b>	60 %	60 %	60%	60%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	90	90	90	90
<b>Surface d'une maison</b>	NC	140 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	NC	85 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>

### PAYS BAS

	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	6.903.000	6.941.000	6.929.000	7.100.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.34	2.33	2.37	2.3
<b>Pourcentage propriétaires</b>	55%	55 %	52.2%	54%
<b>Transactions réalisées</b>	200.000	193.281	224.500	224.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	230.000 €	230.460 €	218.000€	223.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	190.000 €	206.283 €	217.000€	224.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5 %	5.1 %	4.75%	4.5%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	4.000	5.500	5.500	6.000
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	2.900	4.800	3.400	5.000
<b>Négociateurs par agence</b>	1.37	1.15	1.6	1.2
<b>Commission par agence</b>	1.8 %	1.6 %	1.66%	1.4%
<b>Taxes notariales</b>	6 %	6 %	6%	6%
<b>Part de marché des professionnels</b>	90 %	80 %	70%	75%
<b>Marché</b>	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	65	72	168	171
<b>Surface d'une maison</b>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	85 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

### PORTUGAL

	2004	2005
<b>Foyers</b>	3.358.923	3.402.253
<b>Personnes par foyers</b>	3.13	3.13
<b>Pourcentage propriétaires</b>	75 %	75%
<b>Transactions réalisées</b>	300.000	310.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	185.000€	185.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	100.000 €	100.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5 %	5%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	15.250	15.500
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	3.393	3.450
<b>Négociateurs par agence</b>	4.49	4.5
<b>Commission par agence</b>	4%	4%
<b>Taxes notariales</b>	2 à 8%	2 à 8%
<b>Part de marché des professionnels</b>	50%	50%
<b>Marché</b>	Acquéreurs	NC
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	120	Entre 90 et 120
<b>Surface d'une maison</b>	125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

## REPUBLIQUE TCHEQUE

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>Foyers</b>	4.271.000	4.271.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.4	2.4
<b>Pourcentage propriétaires</b>	64%	64%
<b>Transactions réalisées</b>	135.000	135.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	106.000 €	106.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	57.000 €	65.000 €
<b>Taux de crédit</b>	5.2%	5.2%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	8750	8.750
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	3500	3.500
<b>Négociateurs par agence</b>	2.5	2.5
<b>Commission par agence</b>	5%	5%
<b>Taxes notariales</b>	3%	3%
<b>Part de marché des professionnels</b>	50%	50%
<b>Marché</b>	NC	NC
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	90	90
<b>Surface d'une maison</b>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>

## SUEDE

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>Foyers</b>	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.10	2.7	2.1	2.75
<b>Pourcentage propriétaires</b>	65 %	65 %	70%	71%
<b>Transactions réalisées</b>	143.000	143.000	137.070	145.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	247.126 €	250.800 €	270.000€	325.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	139.195 €	164.000 €	201.000€	245.000 €
<b>Taux de crédit</b>	4 %	3.5 %	2.6%	3.2%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	4.640	4.640	4.640	5.327
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	2.500	2.500	2.500	2.500
<b>Négociateurs par agence</b>	2.2	1.86	1.92	1.92
<b>Commission par agence</b>	4 %	4 %	3.5%	3.2%
<b>Taxes notariales</b>	1.5 %	1.5 %	1.5%	1.5%
<b>Part de marché des professionnels</b>	84 %	84 %	85%	84%
<b>Marché</b>	Vendeurs	Vendeurs	Vendeurs	NC
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	90	90	90	90
<b>Surface d'une maison</b>	NC	NC	120 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	NC	NC	110 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

## SUISSE

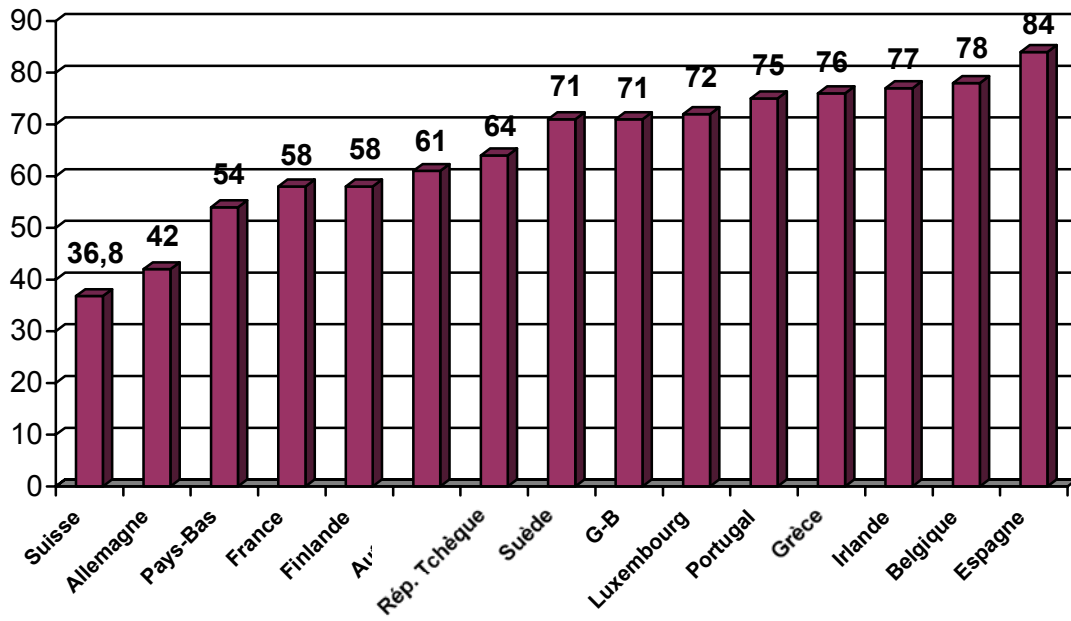
	2002	2003	2004	2005
<b>Foyers</b>	3.605.000	3.670.000	3.670.000	3.150.000
<b>Personnes par foyers</b>	2.03	2	2.3	2.24
<b>Pourcentage propriétaires</b>	34.6 %	35.5 %	36.5%	36.8%
<b>Transactions réalisées</b>	28.000	28.000	29.000	55.000
<b>Prix d'un logement capitale</b>	400.000 €	410.000 €	421.000€	435.000 €
<b>Prix d'un logement national</b>	310.000 €	320.000 €	327.500€	335.000 €
<b>Taux de crédit</b>	3.5 %	3 %	2.8%	3.4%
<b>Nombre de négociateurs/agents</b>	3.500	3.500	6.000	6.300
<b>Nombre d'agences immobilières</b>	3.500	3.500	3.500	3.500
<b>Négociateurs par agence</b>	1	1	1.5	1.8
<b>Commission par agence</b>	2.8 %	2.5 %	2.5%	2.4%
<b>Taxes notariales</b>	1 à 2.5 %	1 à 2.5 %	0 à 3%	0 à 3%
<b>Part de marché des professionnels</b>	25 %	25 %	25%	25%
<b>Marché</b>	Acquéreurs	Acquéreurs	Acquéreurs	Vendeurs
<b>Nombre de jours d'un bien sur le marché</b>	150	150	175	195
<b>Surface d'une maison</b>	150 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
<b>Surface d'un appartement</b>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

## 2. COMPARATIFS des chiffres



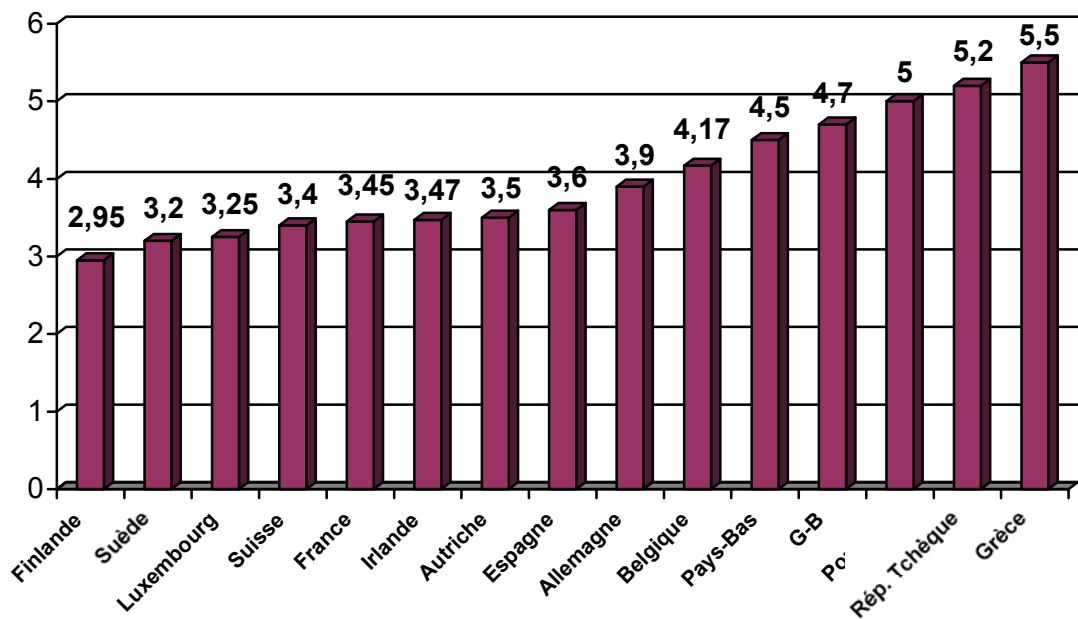
Era Europe 2005

■ Taux de propriétaires



Era Europe 2005

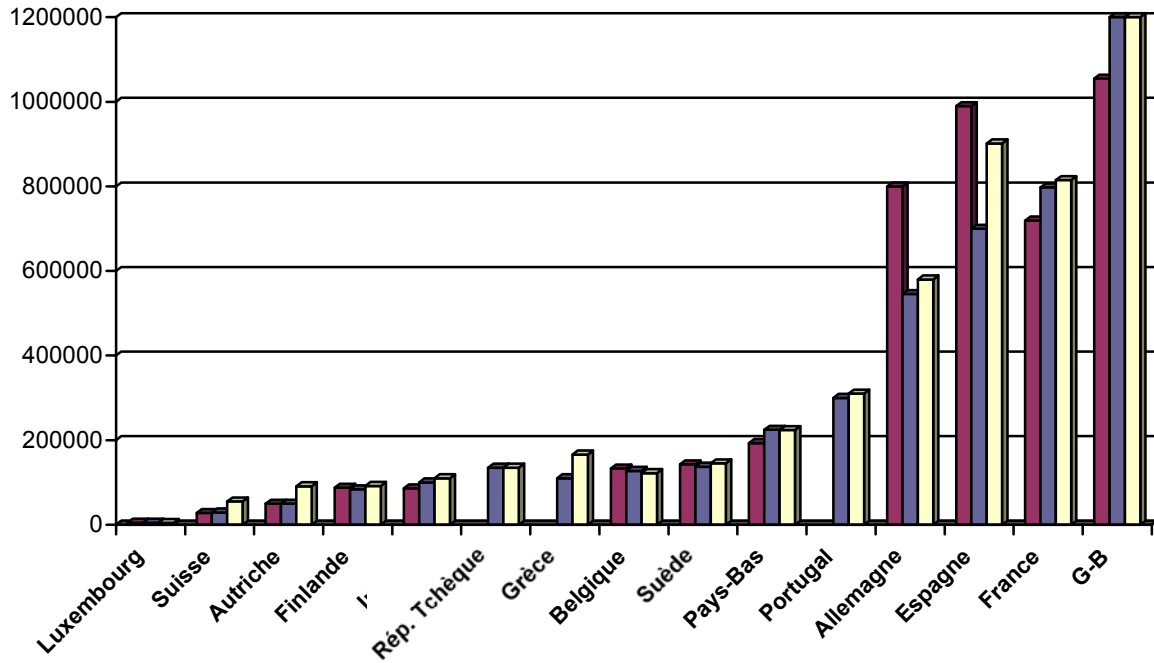
■ Taux de crédit (%)





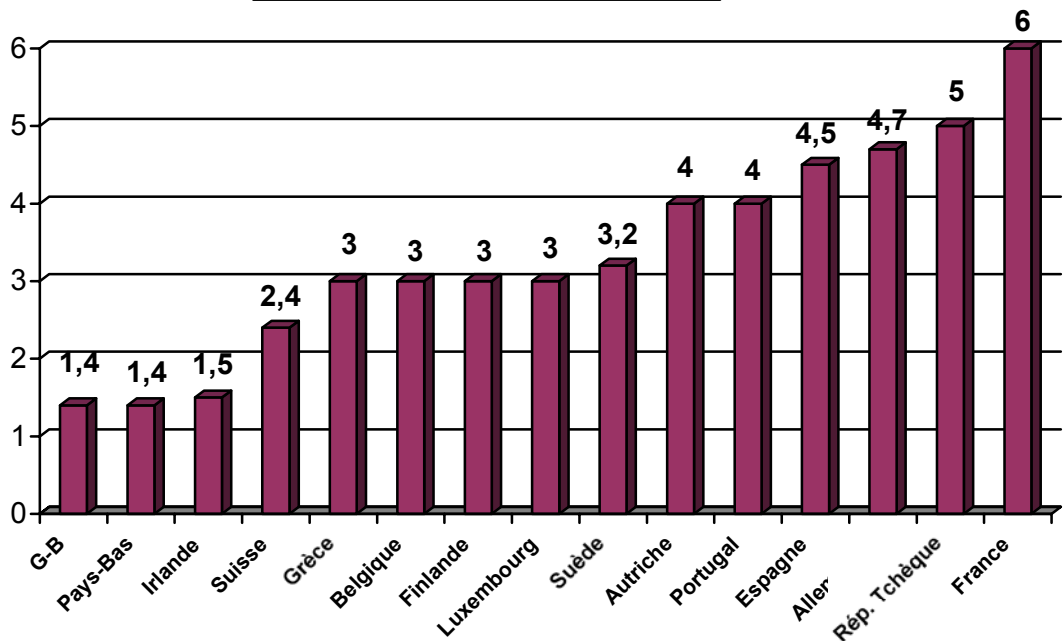
### Era Europe 2005 Nombre de transactions

■ 2003 ■ 2004 ■ 2005



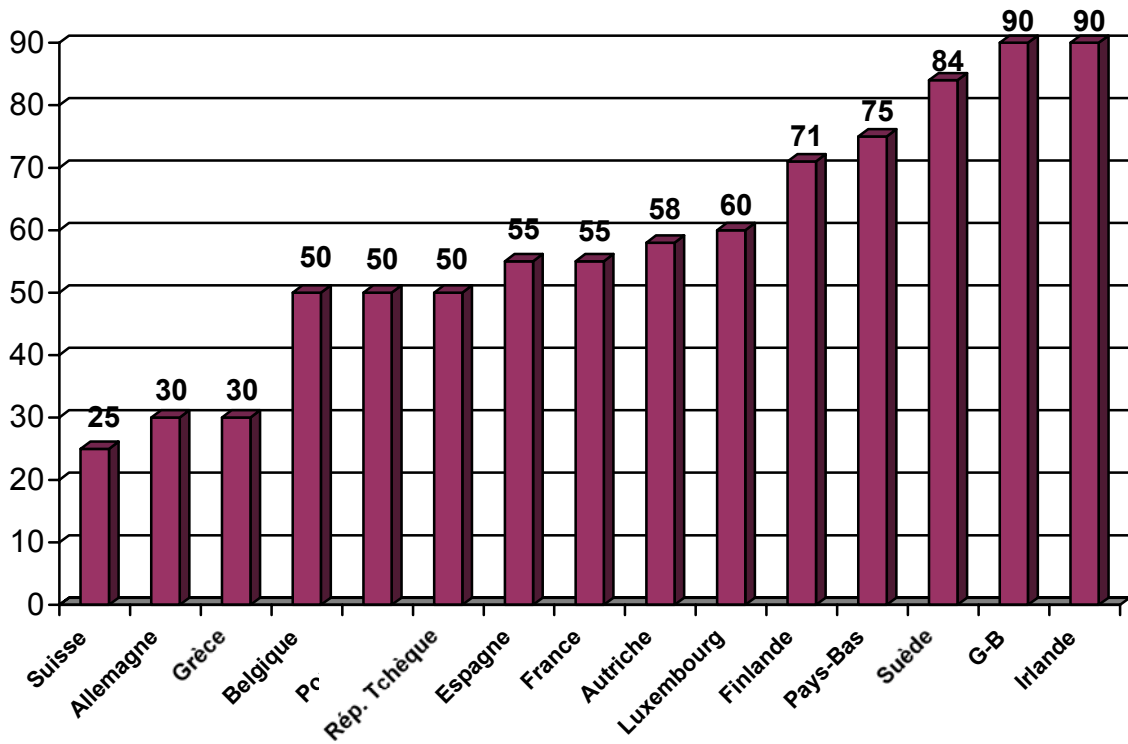
### Era Europe 2005 Commission des agences (%)

■ Commission des agences (%)



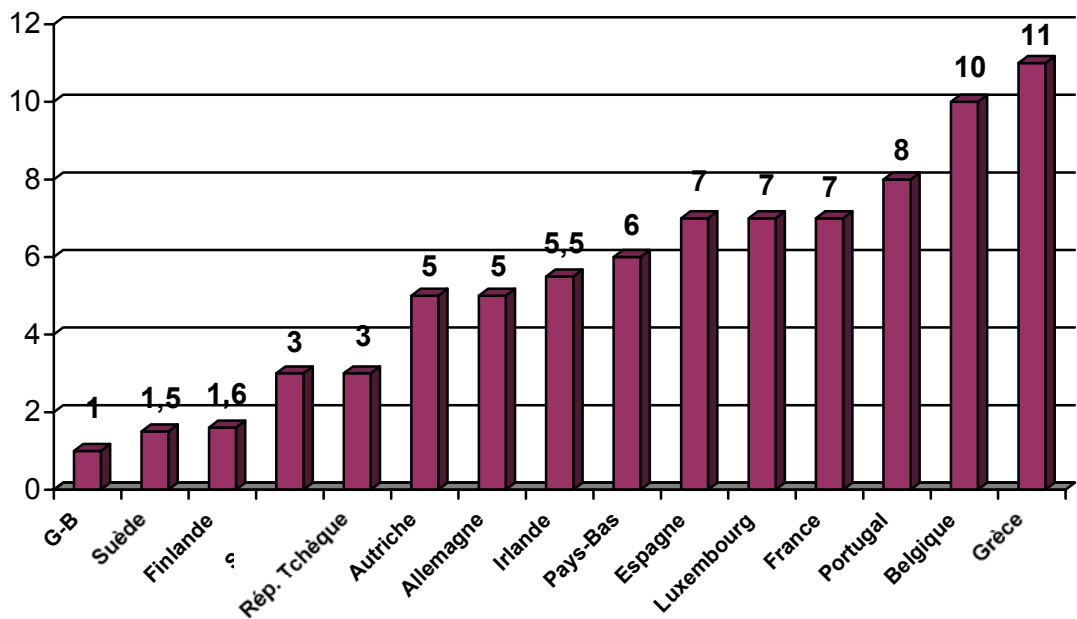


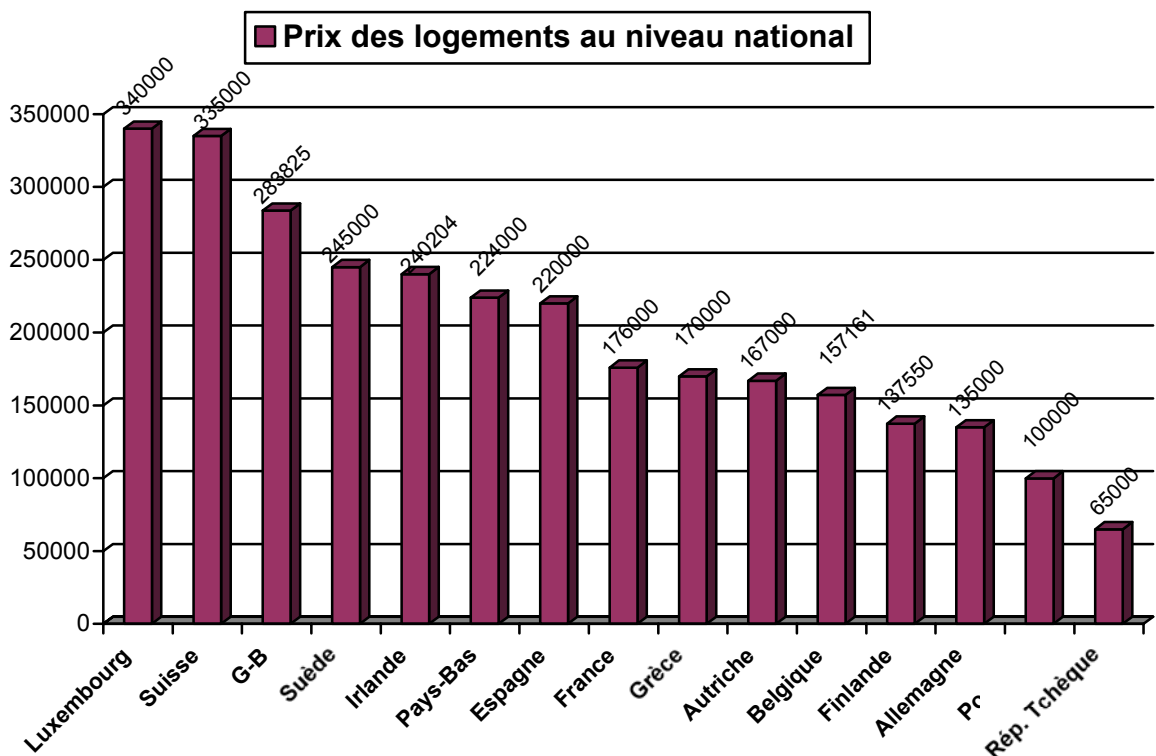
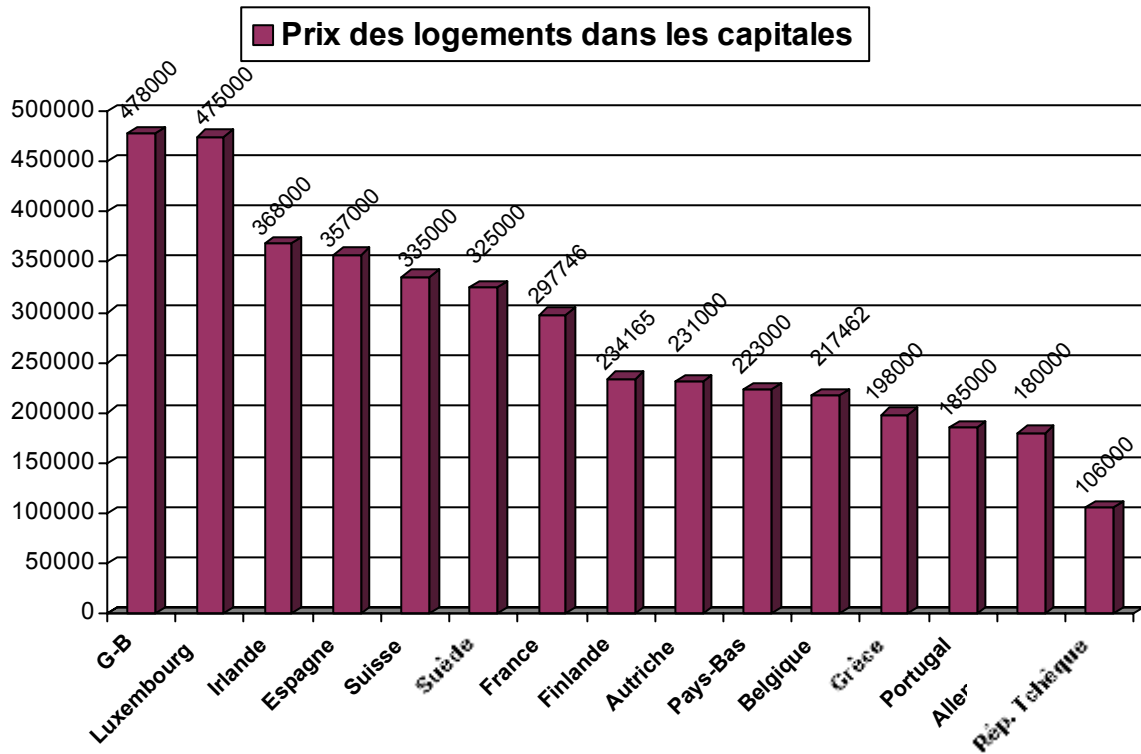
Era Europe 2005  
Part de marché des agences immobilières (%)



Era Europe 2005

Taxes de transfert (%)





### 3. TABLEAU COMPARATIF

	ALLEMAGNE	AUTRICHE	BELGIQUE	ESPAGNE	FINLANDE	FRANCE	GRANDE BRETAGNE	GRECE
Population	82.437.995	8.175.000	10.396.421	43.198.000	5.263.611	60.180.529	60.440.000	10.668.354
Capitale	Berlin	Vienne	Bruxelles	Madrid	Helsinki	Paris	Londres	Athènes
Taux de chômage	9.5%	5.2%	8.5%	8.5%	8.3%	9.6%	5.0%	9.6%
Superficie	357.050 km <sup>2</sup>	82.858	30.510	504.782	337.030	547.030	244.820	130.800
Population zone urbaine	72%	67%	97%	77%	83%	76%	90%	60%
Nombre de foyers	39.178.000	3.470.000	4.439.652	14.187.000	2.574.000	29.107.800	25.075.000	3.892.022
Personne par foyer	2.1	2.34	2.35	3.1	2.14	2.2	2.41	2.9
Propriétaires	42%	61%	78%	84%	58%	58%	71%	76%
Nb de transactions	545.000	91.000	122.127	901.574	91.739	815.000	1.200.000	165.988
Prix moyen des logements dans la capitale	180.000 €	231.000 €	217.462 €	357.000 €	234.165 €	297.746 €	478.000 €	198.000 €
Prix moyen des logements en province	135.000 €	167.000 €	157.161 €	220.000 €	137.550 €	176.000 €	283.825 €	170.000 €
Taux crédits bancaires	3.9%	3.5%	4.17%	3.6%	2.95%	3.45%	4.7%	5.5%
Nombre de négociateurs	55.000	2.500	8.270	80.000	4.200	100.000	25.000	11.500
Nombre d'agences Immo	30.000	1.700	1.600	20.000	1.400	25.000	14.000	5.000
Nombre de négociateurs en agence	1.8	1.5	2 à 3	4.2	3	4	1.78	2
Commission des agences	4.7%	4%	3%	4 à 5%	3%	6%	1.4%	3%
Taux frais de notaires	5%	5%	10%	7%	1.6 à 4%	7%	1%	9 à 11%
Part de marché des professionnels	30%	58%	50%	55%	71%	55%	90%	30%
Le marché	Acquéreur	Acquéreurs	Vendeurs	Acheteurs	Vendeurs	Vendeurs	NC	Vendeurs
Nb jours d'un bien sur le marché	193	120	100	100	60	95	80	90
Surface moy. maisons	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	130
Surface moy. Appartement	85 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
	IRLANDE	LUXEMBOURG	PAYS BAS	PORTUGAL	REPUBLI - QUE TCHEQUE	SUEDE	SUISSE	
Population	4.015.000	454.157	16.300.000	10.529.255	10.259.017	9.050.000	7.461.000	
Capitale	Dublin	Luxembourg	Amsterdam	Lisbonne	Prague	Stockholm	Berne	
Taux de chômage	4.2%	7.6%	4.6%	7.7%	7.9%	6.4%	4.5%	
Superficie	70.280 km <sup>2</sup>	2.586 km <sup>2</sup>	41.526 km <sup>2</sup>	91.927 km <sup>2</sup>	78.866 km <sup>2</sup>	449.964 km <sup>2</sup>	41.285 km <sup>2</sup>	
Population zone urbaine	61%	67%	80%	55%	54.2%	85%	74%	
Nombre de foyers	1.453.900	170.000	7.100.000	3.402.253	4.271.000	3.300.000	3.150.000	
Personne par foyer	2.84	2.67	2.3	3.13	2.4	2.75	2.24	
Propriétaires	77%	72%	54%	75%	64%	71%	36.8%	
Nb de transactions	110.000	4.600	224.000	310.000	135.000	145.000	55.000	
Prix moyen des logements dans la capitale	368.000 €	475.000 €	223.000 €	185.000 €	106.000 €	325.000 €	435.000 €	
Prix moyen des logements en province	240.204 €	340.000 €	224.000 €	100.000 €	65.000 €	245.000 €	335.000 €	
Taux crédits bancaires	3.47%	3.25%	4.5%	5%	5.2%	3.2%	3.4%	
Nombre de négociateurs	2.100	650	6.000	15.500	8.750	5.327	6.300	
Nombre d'agence Immo	950	400	5.000	3.450	3.500	2.500	3.500	
Nombre de négociateurs en agence	2	1.63	1.2	4.5	2.5	1.92	1.8	
Commission des agences	1.5%	3%	1.4%	4%	5%	3.2%	2.4%	
Taux frais de notaires	5.5%	7%	6%	2 à 8%	3%	1.5%	0 à 3%	
Part de marché des professionnels	90%	60%	75%	50%	50%	84%	25%	
Le marché	Vendeurs	Vendeurs	Acquéreurs	NC	NC	NC	Vendeurs	
Nb jours d'un bien sur le marché	85	90	171	Entre 90 et 120	90	90	195	
Surface moy. maisons	115 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	
Surface moy. Appartement	73 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	

## 4. ERA EN EUROPE

---

ERA est apparu aux Etats Unis en 1971, et s'est établi en Europe en mai 1993, en commençant par la France.

Aujourd'hui, c'est le plus grand réseau immobilier d'Europe avec plus de 1.500 agences réparties dans 16 pays et environ 7.000 négociateurs.

De nombreuses opportunités s'ouvrent à ERA en Italie, Danemark, Norvège ainsi qu'en Europe centrale.

ERA appartient au groupe Cendant.

### **ERA EUROPE**

Kathy Auclair  
78170 La Celle Saint Cloud  
Tél.: 01 30 82 72 31  
e-mail : [ktaera@club-internet.fr](mailto:ktaera@club-internet.fr)

### **ERA EUROPE / USA**

François Gagnon  
3260 University Boulevard  
Suite 210  
Winter Park, Florida 32792  
Tél.: +1 407 657 7992  
e-mail : [hgagnon@fullsail.com](mailto:hgagnon@fullsail.com)

### **ERA FRANCE**

Jean Lavaupot  
42 bis rue Berthier  
78000 Versailles  
Tél.: 01 39 24 69 00  
e-mail : [jean@erafrance.com](mailto:jean@erafrance.com)  
[www.erafrance.com](http://www.erafrance.com)