

Mai 2016



 GROUPE BPCE

 **CRÉDIT FONCIER**



ALLEMAGNE : un marché du logement dynamique

Depuis le mois d'avril, le Crédit Foncier confronte la France avec d'autres pays européens sur le terrain de l'immobilier. Le deuxième focus (le 2^e "match immobilier"), au mois de mai, porte sur l'Allemagne. Les autres matchs à venir sont : France vs Royaume-Uni (juin) ; France vs Italie (juillet).

SYNTHÈSE :

Le marché immobilier allemand s'est longtemps caractérisé par des prix raisonnables.

En effet, après la seconde guerre mondiale, une politique de reconstruction dynamique a favorisé une offre abondante de logements, en particulier locatifs, développant ainsi une part importante de locataires.

Par ailleurs, la demande nationale de logement se répartit, de façon relativement homogène, sur l'ensemble du territoire : l'Allemagne compte ainsi 13 métropoles de plus d'1 million d'habitants (contre 7 en France), avec d'importants bassins d'emplois dans tout le pays. Enfin, le faible niveau de natalité (1,4 enfant par femme, soit -41 % en 45 ans) justifie la détente des prix.

Cette fluidité du marché du logement explique également le niveau bas des loyers et le taux de propriétaires le plus faible de l'Union européenne (UE). Toutefois, le marché du logement allemand connaît de profondes mutations ces dernières années. Les prix de l'immobilier ont fortement crû, en particulier dans les grandes villes. Le marché du logement allemand fait partie de ceux qui ont le moins souffert pendant la crise : dès 2012, on y retrouvait le niveau de construction de logements d'avant-crise.

Avec une population de 81 millions d'habitants (la plus importante d'Europe), l'Allemagne dispose d'un parc de 41 millions de résidences principales, ce qui donne une densité assez importante de 230 habitants/m². L'habitat est très urbain (plus des 3/4 de la population) et une majorité des Allemands (55 %) vit en maison.

Le nombre d'occupants par logement est de 2 personnes en Allemagne. Les jeunes Allemands quittent le foyer assez tôt, à 24 ans (26 ans en UE). Le poids des dépenses de logement dans le revenu disponible (27,3 %) est important et supérieur à celui observé en France (18,3 %).

Quant au crédit immobilier, le taux d'intérêt est fixe sur un certain nombre d'années, puis il est révisé pour s'appliquer sur une nouvelle période.

MACROÉCONOMIE

En 2015, le PIB de l'Allemagne s'élève à 3 026 Mds€ (vs 2184 Mds€ en France).

Le PIB par habitant est de 37 100 € en Allemagne (vs 32 900 € en France).

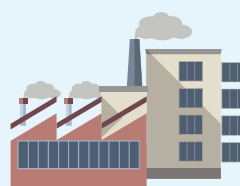
L'Allemagne présente un taux de chômage de 4,6 %, bien inférieur à la moyenne UE (9,4 %).

Le taux d'inflation allemand est de +0,2 %.



Allemagne : +1,7 %
France : +1,2 %
UE 28 : +1,9 %

CROISSANCE PIB
2015 (vs 2014)



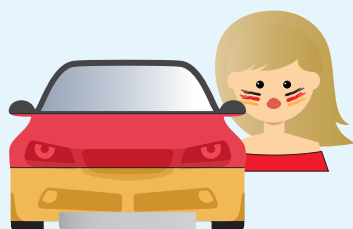
Allemagne : 3 026 Mds€
France : 2 184 Mds€

PIB TOTAL
2015



Allemagne : 37 100 €
France : 32 900 €
UE 28 : 27 500 €

PIB PAR HABITANT
2015



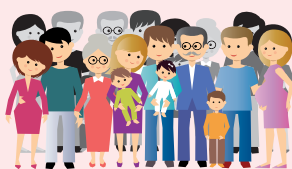
Allemagne : 4,6 %
France : 10,4 %
UE 28 : 9,4 %

TAUX DE CHÔMAGE
2015



Allemagne : +0,2 %
France : 0,0 %
UE 28 : +0,1 %

TAUX D'INFLATION
2015



Allemagne : 81 M d'habitants
France : 66 M d'habitants
UE 28 : 508 M d'habitants

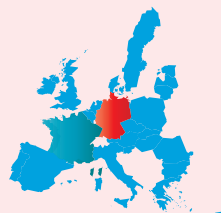
POPULATION TOTALE
 2015



Allemagne : 230 hab/km²
France (métropole) : 104 hab/km²
UE 28 : 116 hab/km²

DENSITÉ
 2013

La densité est de 230 habitants/km² en Allemagne et de 104 habitants/km² en France. La moyenne se situe à 116 habitants/km².



Allemagne : 357 000 km²
France (métropole) : 551 000 km²
UE 28 : 4 325 000 km²

SUPERFICIE

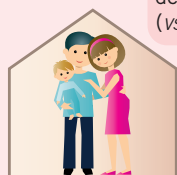
SOCIO-DÉMOGRAPHIE

L'Allemagne compte 81 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2015 (66 millions d'habitants en France).

Les 28 pays de l'UE comptent au total 508 millions d'habitants.



Le nombre moyen d'occupants en Allemagne est de 2,0 personnes (vs 2,3 pour l'UE).



Allemagne : 2,0 (vs 2,1 en 2005)
France : 2,2 (= vs 2005)
UE 28 : 2,3

NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT
 2014

Les jeunes Allemands quittent le foyer familial au même âge que les jeunes Français, à 24 ans.



Allemagne : 24 ans
France : 24 ans
UE 28 : 26 ans

ÂGE DE DÉPART DES JEUNES DU FOYER FAMILIAL



Allemagne : 81 ans
France : 82 ans
UE 28 : 81 ans

ESPÉRANCE DE VIE
 2013



Allemagne : 1,4 (-41 % vs 1970)
France : 2,0 (-24 % vs 1970)
UE 28 : 1,6

NOMBRE D'ENFANTS PAR FEMME
 2015

Sources: Eurostat, Rapport ONU sur la population



FINANCEMENT

ENCOURS DE CRÉDITS IMMOBILIERS (en 2014)



Allemagne



France



UE 28

Encours totaux de crédits immobiliers résidentiels	1 049 Mds€	902 Mds€	6 000 Mds€
Encours de crédits immobiliers/habitant	12 989 €	13 697 €	11 819 €
Encours de crédits immobiliers/ménage propriétaire	49 289 €	50 015 €	40 320 €
Encours de crédits immobiliers/revenu disponible brut des ménages	53 %	63 %	67 %
Encours de crédits immobiliers/patrimoine non financier des ménages	17 %	11 %	15 %

Sources : BCE, Asterès, Eurostat, Crédit Foncier

UNE POPULATION URBAINE



Allemagne : 77 %
France : 66 %
UE 28 : 72 %

POPULATION URBAINE
 2014



Allemagne : 23 %
France : 34 %
UE 28 : 28 %

POPULATION RURALE
 2014

Source : Eurostat

RÉSIDENCES

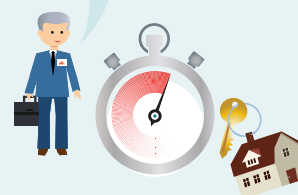


41 M
résidences principales
Allemagne

28 M
résidences principales
France

L'Allemagne propose des prêts à taux fixe par tranches de durée : en 2015*, 48 % des prêts affichaient un taux fixe sur une période 5 à 10 ans et 45 % sur une période supérieure à 10 ans. Les prêts à taux révisable, sur une période inférieure à 5 ans, représentaient 7 % de la production.

*Source : VDP



Allemagne : 25 ans*
France : 19 ans**

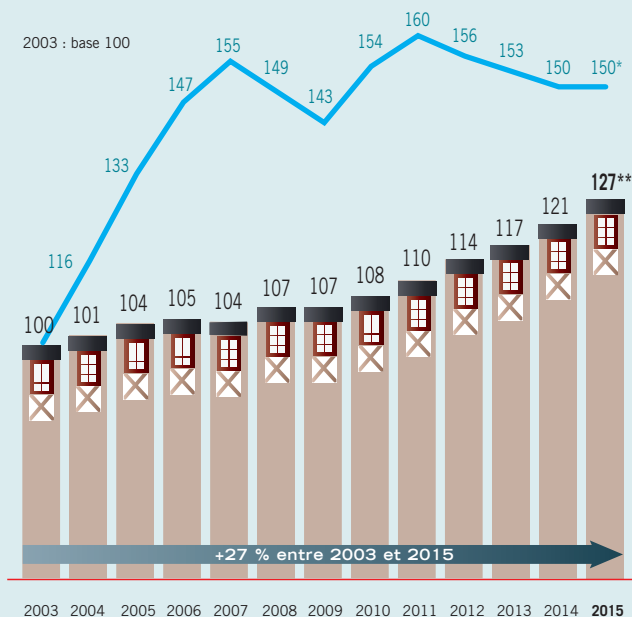
DURÉE MOYENNE D'UN CRÉDIT IMMOBILIER

* Rapport Hypostat 2015

** European Systemic Risk Board

LES PRIX, NEUF ET ANCIEN

Sur 12 ans (2003-2015), la hausse des prix des logements est de 27 %, là où en France elle atteint 50 %.



Sources : European Mortgage Federation National Experts, National Statistics Offices, National central banks, Eurostat, OECD

* Pour 2015, retraitement réalisé à partir des données nationales

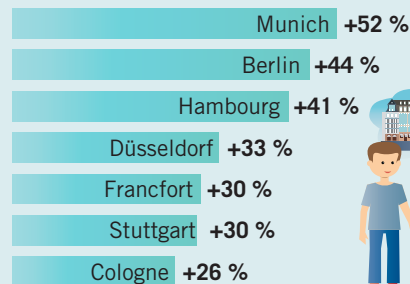
** Pour 2015, retraitement réalisé à partir des données de Destatis

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES 7 PLUS GRANDES VILLES (2009-2014)



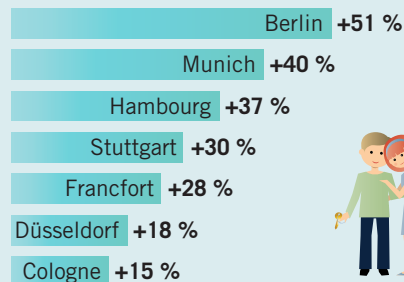
France

Allemagne



Source : Forschung und Beratung

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LES 7 PLUS GRANDES VILLES (2004-2015)



Source : Empirica

LES CHIFFRES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

ÉVOLUTION DES GAINS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS (2000-2013)



Allemagne : +21 %
France : +24 %
UE 28 : +20 %

Source : Odyssee-Mure

ÉVOLUTION DES COÛTS DE CONSTRUCTION SUR 10 ANS (2005-2014)



Allemagne : +23 %
France : +18 %
UE 28 : +27 %

Source : Eurostat

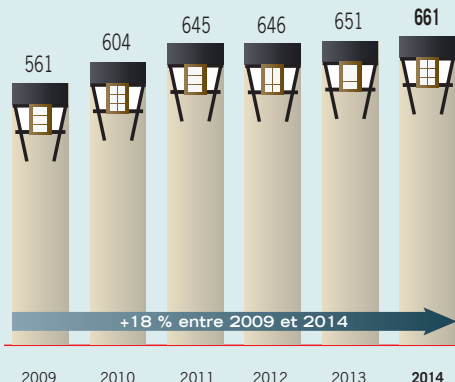
VOLUME DES TRANSACTIONS, NEUF ET ANCIEN



Le volume de transactions a crû de 18 % en 5 ans. Ce volume, bien inférieur au niveau français (910 000 transactions), s'explique par :

- un taux de propriétaires plus faible en Allemagne,
- une population allemande vieillissante, et de ce fait moins encline à déménager.

En milliers

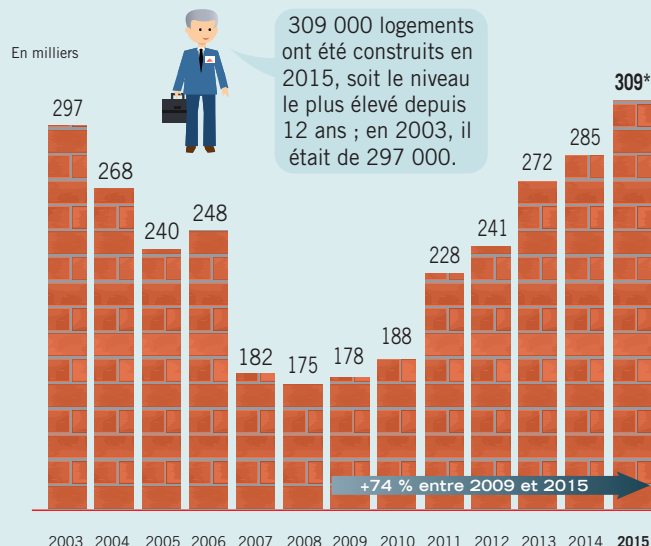


Source : Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

LOGEMENTS CONSTRUITS



En milliers



Source : Eurostat

*Pour 2015, Federal Statistical Office Germany

POIDS DES DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DISPONIBLE

En 2014, le poids des dépenses de logement est tendanciellement en baisse : il représente 27,3 % du revenu disponible en 2014 contre 33,4 % en 2006.



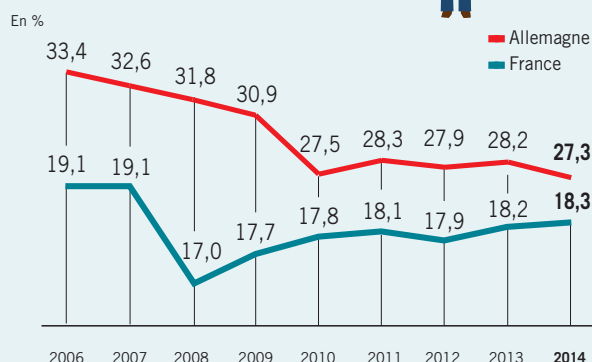
Une majorité d'Allemands (55 %) habite en maison, un peu moins que la moyenne de l'UE (60 %).



Appartement Maison individuelle Maison mitoyenne

Allemagne	45 %	27 %	28 %
France	31 %	45 %	24 %
UE 28	40 %	34 %	26 %

Source : Eurostat 2014



Source : Eurostat 2014



La proportion de propriétaires en Allemagne est de 53 %, vs 65 % en France et vs 70 % UE.



SURFACE MOYENNE

La superficie moyenne d'un bien en Allemagne s'élève à 106,8 m² contre 101,8 m² pour la France. La superficie moyenne de l'UE est de 102,3 m².



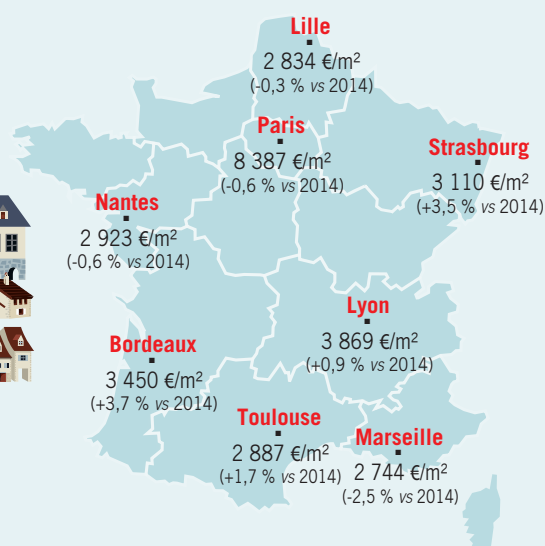
Source : Eurostat

PROPRIÉTAIRES vs LOCATAIRES

	PROPRIÉTAIRE	Propriétaire, hypothèque ou prêt en cours	Propriétaire, ni hypothèque, ni prêt en cours	LOCATAIRE	Locataire, loyer au prix du marché	Locataire, loyer à prix réduit ou gratuit
Allemagne	53 %	27 %	26 %	48 %	40 %	8 %
France	65 %	31 %	34 %	35 %	19 %	16 %
UE 28	70 %	27 %	43 %	30 %	19 %	11 %

Source : Eurostat 2014

France Prix moyen/m² à fin 2015



Source : LPI/Crédit Foncier Immobilier
prix de l'ancien pour les appartements

Allemagne Prix moyen/m² à fin 2014



Source : Forschung und Beratung
neuf et ancien