

Le crédit immobilier en Europe : activité, évolution et fonctionnement

– Mai 2025 –

1. En Europe, les crédits à l'habitat sont essentiels pour financer l'achat de biens immobiliers

En France, 80% des personnes – ayant acheté une résidence principale au cours des 3 dernières années – ont eu recours à un crédit¹. Ce pourcentage est bien moins élevé en Italie mais il reste néanmoins important : le recours au crédit bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier représente ainsi 48% des transactions en 2022².

Par ailleurs, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale est élevée dans les principales économies de la zone euro (autour de 75% en 2024). Elle est cependant plus faible en France (61%) et surtout en Allemagne (47%).

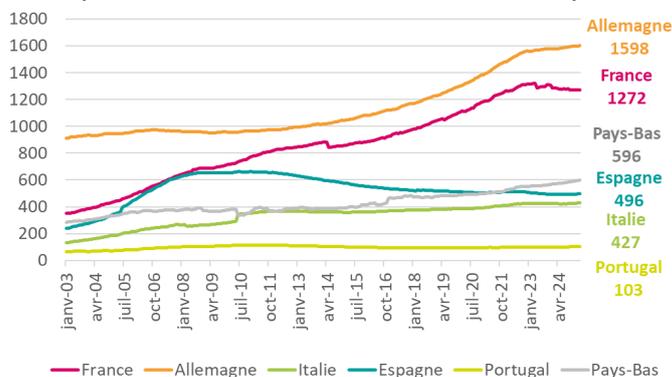
En outre, la part des ménages propriétaires ayant un crédit ou une hypothèque varie considérablement d'un pays à l'autre : aux Pays-Bas, 69% des propriétaires détiennent un crédit ou une hypothèque tandis que cette part est de seulement 13% en Italie.

Tableau 1 : Statut d'occupation des résidences principales dans les grands pays de la zone euro (en 2024) – source : Eurostat

Pays	Part des ménages propriétaires (=A+B)	Part des ménages propriétaires avec un crédit ou une hypothèque (A)	Part des ménages propriétaires sans crédit (B)
Portugal	73%	32%	41%
Espagne	74%	29%	45%
Italie	76%	13%	63%
Pays-Bas	69%	58%	11%
France	61%	31%	30%
Allemagne	47%	23%	24%

Au total, l'encours des crédits immobiliers accordés aux ménages de la zone euro s'élève à 5.287 milliards d'euros à fin mars 2025. L'Allemagne et la France représentent une part significative de ce total, à hauteur de 30% et 24%.

Graphique 1 : Evolution des encours de crédits immobiliers dans les principaux pays européens (en milliards d'euros, à fin mars 2025) – source : BCE



¹Baromètre Ifop pour Optimhome, Comportements d'achat et de vente de biens immobiliers, Mai 2023

²Observatoire du marché immobilier de l'Agenzia delle Entrate

La dette immobilière des ménages constitue la très grande majorité de leur endettement bien qu'il y ait certaines disparités entre les principaux pays de la zone euro. Aux Pays-Bas, la dette des ménages est composée quasi exclusivement de crédits immobiliers (à hauteur de 96%) tandis que cette part reste importante mais moindre en Italie (64%).

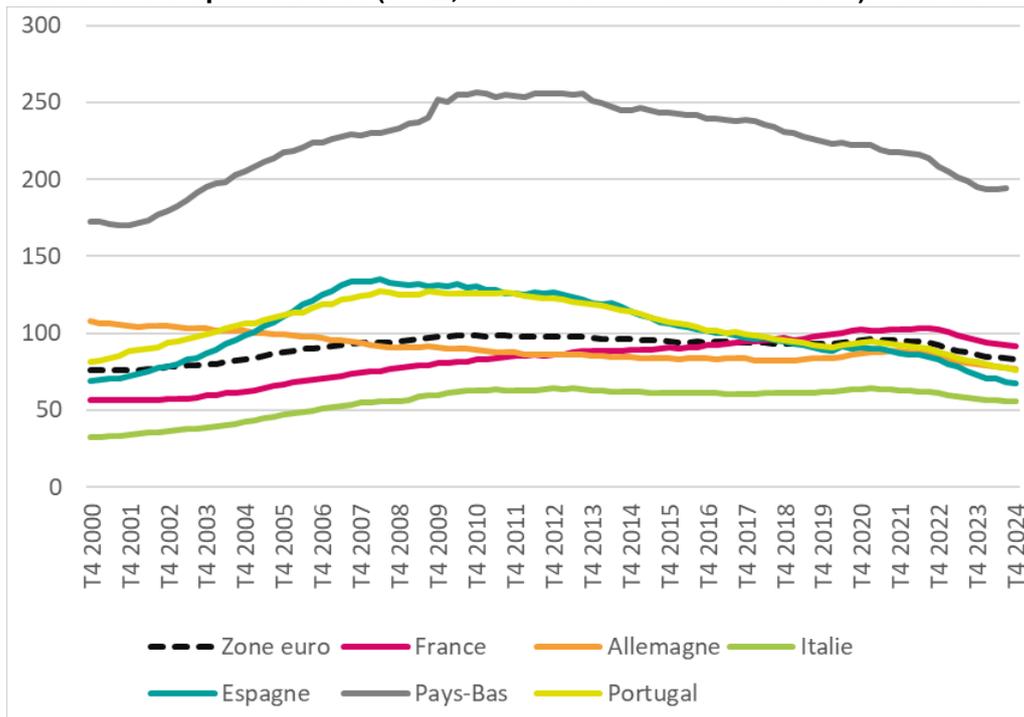
Les différences entre pays peuvent être en partie dues à des facteurs historiques/culturels et à l'importance des travailleurs indépendants qui sont inclus parmi les ménages mais qui contractent des prêts pour des raisons professionnelles.

Tableau 1 : Part de l'endettement immobilier dans l'endettement total des ménages (à fin mars 2025) – source : BCE

Pays	Part en pourcentage
Pays-Bas	96%
France	82%
Allemagne	78%
Portugal	77%
Espagne	73%
Italie	64%

Au global, le niveau d'endettement des ménages – mesuré par le ratio dette/revenu disponible brut – est relativement homogène entre les principales économies de la zone euro (autour de 100%). Les Pays-Bas présentent toutefois un niveau beaucoup plus élevé bien qu'en retrait sur ces dernières années (à 194% au T3 2024) tandis que les ménages italiens sont moins endettés (à 56% au T4). **A l'échelle internationale, l'endettement des ménages de la zone euro se situe nettement en-dessous de celui des Etats-Unis et du Royaume-Uni (autour de, respectivement, 127% et 117% au T3 2024).**

Graphique 2 : Endettement des ménages dans les principales économies de la zone euro : dette/revenu disponible brut (en %, à la fin du 4^{ème} trimestre 2024) – source : BCE

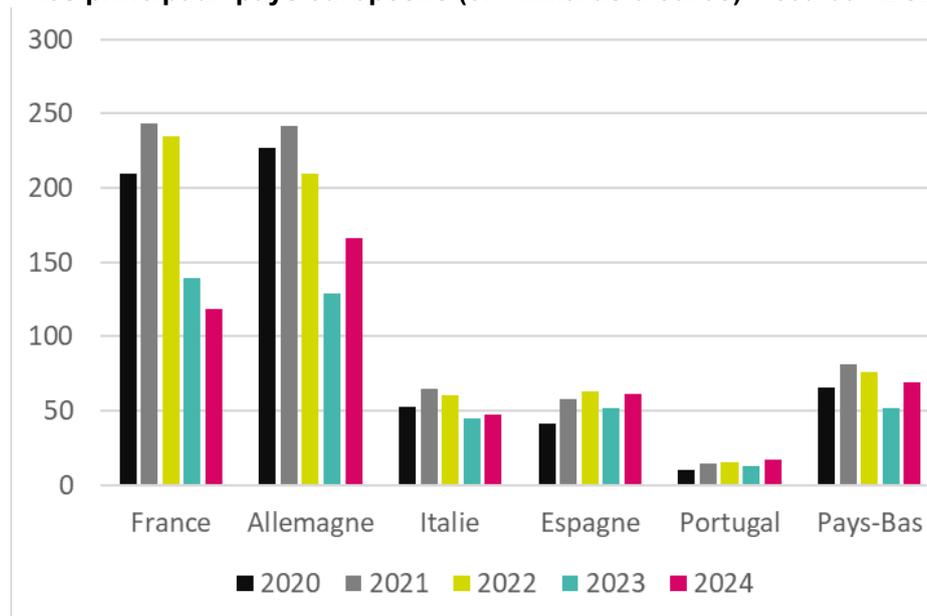


2. La hausse des taux directeurs des banques centrales a provoqué un net ralentissement de la production des nouveaux crédits à l'habitat en zone euro

En 2024, la production des nouveaux crédits immobiliers (hors renégociations) s'élève à 569 milliards d'euros, contre 509 milliards en 2023 et 779 milliards en 2022.

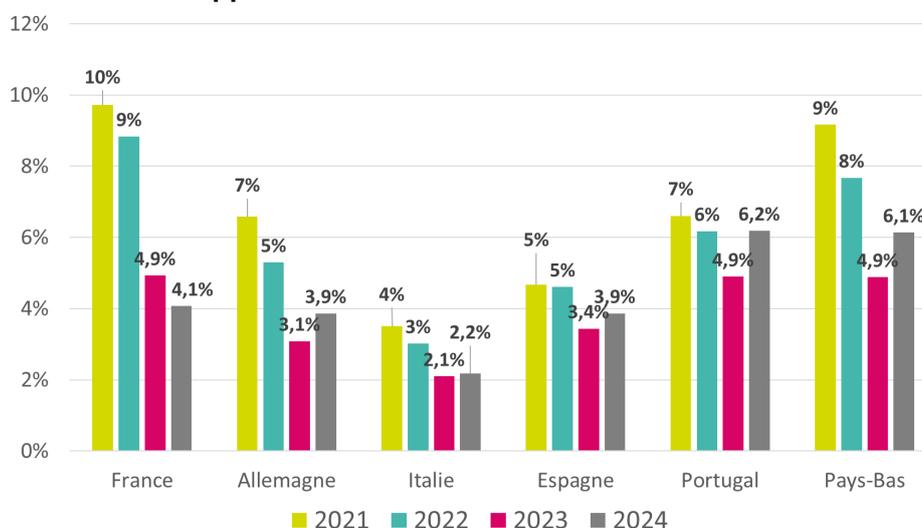
Par pays, elle est de 119 milliards en France (soit 21% du total de la zone euro), 166 milliards en Allemagne (29%), 70 milliards aux Pays-Bas (12%) et 62 milliards en Espagne (11%).

Graphique 3 : Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) dans les principaux pays européens (en milliards d'euros) – source : BCE



Rapportée au PIB, la production des crédits à l'habitat en France reste parmi les plus élevées de la zone euro.

Graphique 4 : Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) rapportée au PIB – sources : BCE et Eurostat



3. Les crédits immobiliers en Europe courent sur très longue durée

La durée moyenne des prêts immobiliers oscille entre 20 et 30 ans dans les principaux pays européens. En France, elle est de 22 ans, une durée parmi les moins élevées de l'échantillon étudié.

Tableau 2 : Durée moyenne des nouveaux prêts immobiliers en 2022 – source : European Mortgage Federation

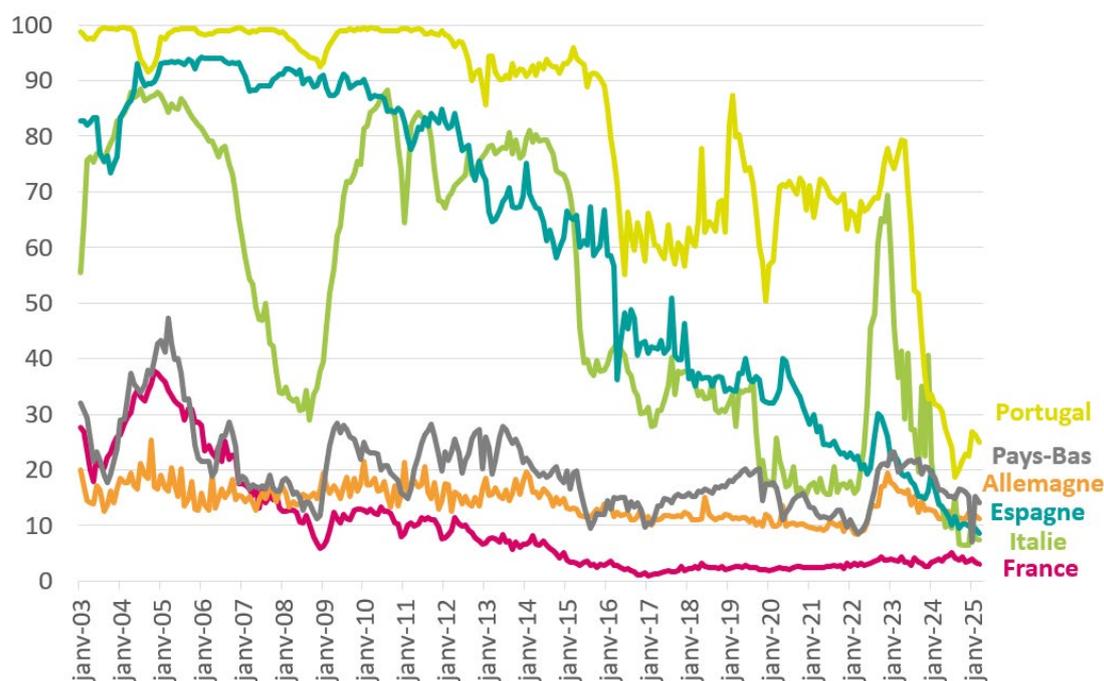
Pays	Part en pourcentage
Portugal	30,7 ans
Pays-Bas	30 ans
Allemagne	25 ans
Espagne	24,5 ans
France	22 ans
Italie	20-25 ans

4. La proportion des crédits immobiliers contractés à taux variables varie fortement d'un pays à l'autre, et a même évolué au cours des dernières années

En France, la part des crédits immobiliers à taux variables est de façon structurelle extrêmement faible (3% de la production en mars 2025). De même, en Allemagne et aux Pays-Bas, la part des prêts à taux variables apparaît modérée au cours du temps (malgré une hausse au cours de l'année 2022).

En Espagne, en Italie et au Portugal, la proportion de ces prêts s'est nettement réduite entre 2010 et 2021. Avec la remontée des taux d'intérêt, les banques italiennes et, dans une moindre mesure, espagnoles et portugaises ont augmenté le recours aux prêts aux taux variables en 2022 avant de le réduire drastiquement en 2023 et 2024.

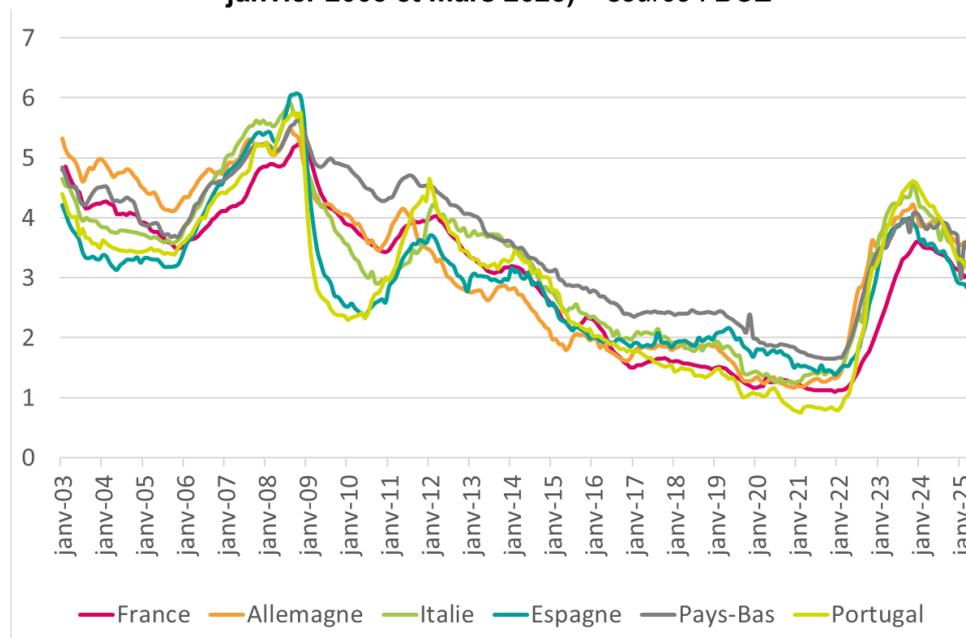
Graphique 5 : Part des crédits nouveaux à l'habitat à taux variable (ou dont la période de fixation initiale est inférieure à 1 an, en %, à fin mars 2025) – source : BCE



5. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers évoluent globalement dans les mêmes tendances entre les principaux pays de la zone euro

Au sein de la zone euro, l'écart de taux apparaît relativement stable entre les pays. Entre juillet 2022 et septembre 2023, la BCE a relevé ses taux directeurs à un rythme inédit pour faire face à l'inflation ce qui a eu pour conséquence d'augmenter les taux auxquels les banques prêtent aux agents économiques, **en particulier les taux d'intérêt des nouveaux crédits aux ménages pour l'achat immobilier.**

Graphique 6 : Taux d'intérêt moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %, entre janvier 2003 et mars 2025) – source : BCE



Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat en zone euro se replient depuis le début de l'année. **Ils restent, en France, parmi les moins élevés de la zone euro** – ce qui s'explique par la forte concurrence entre les établissements et par un taux d'usure très mordant.

Graphique 7 : Taux d'intérêt moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %, entre décembre 2021 et mars 2025) – source : BCE

