

## 2.10 Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro

En 2014, les taux de propriétaires de leur résidence principale sont très différents parmi les ménages de la zone euro. D'après les données du *Household Finance Consumption Survey* (HFCS), ce taux s'établit à 60 % pour l'ensemble de la zone euro. Au sein des quatre pays les plus peuplés (Allemagne, France, Espagne et Italie), il varie de 44 % en Allemagne à 83 % en Espagne. Dans tous les pays, le taux de propriétaires s'accroît avec le niveau de **patrimoine net**. Il dépasse 90 % pour les 5 % de ménages les mieux dotés. Au sein des 50 % de ménages les moins aisés, on observe beaucoup plus de variations entre pays. Seuls 10 % de ces ménages sont propriétaires de leur résidence principale en Allemagne contre 22 % en France, 40 % en Italie et 70 % en Espagne. Étant donné que les ménages les plus riches sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale, les différences de taux de propriétaires entre pays s'expliquent par les taux de propriétaires des plus modestes.

L'immobilier (tous biens confondus) représente une part importante du patrimoine des ménages propriétaires, en moyenne de 84 % de leur richesse brute et 81 % de leur patrimoine net pour les pays étudiés. Ce pourcentage est de l'ordre de 64 % si on se limite à la valeur de la résidence principale. Parmi les ménages propriétaires en Allemagne, France, Espagne et Italie, la part de la résidence principale varie de 60 % en Allemagne à 73 % en Italie. Dans tous les pays, la part de la résidence principale décroît avec le niveau de richesse des ménages, reflétant la plus grande diversification du patrimoine des ménages aisés. Au sein des ménages propriétaires des

quatre pays les plus peuplés, pour les 50 % de ménages les moins riches en patrimoine, cette part varie de 79 % en France à 90 % en Italie. Pour les 5 % les plus aisés, elle représente nettement moins : de 32 % en France à 50 % en Italie.

L'endettement immobilier constitue une part prépondérante de l'endettement des ménages de la zone euro (près de 85 %). L'endettement immobilier lié à la résidence principale représente en moyenne 28 % de la richesse brute des ménages propriétaires. Ce taux est de 26 % à 27 % en Italie, Allemagne et France contre 31 % en Espagne. Ici aussi, les différences sont fortes selon les niveaux de richesse. Pour les ménages propriétaires, le poids de l'endettement immobilier lié à la résidence principale dans le total des actifs du ménage est nettement plus faible au sein des ménages les plus aisés (de 6 % en France à 12 % en Italie) que parmi les plus pauvres (de 52 % en Italie à 83 % en Allemagne).

Entre 2010 et 2014, la valeur nette totale du patrimoine immobilier a baissé sous l'effet combiné de la baisse des prix de l'immobilier et de la hausse de l'endettement. La chute de la valeur des résidences principales a touché la majorité des pays, parfois très fortement (-33,5 % en Grèce, -27,5 % à Chypre en moyenne, en euros courants). Si on tient compte de l'évolution différenciée de l'inflation par pays, seules l'Allemagne (+5 %), la Finlande (+6 %) et, dans une moindre mesure, l'Autriche (+1,6 %) enregistrent des hausses en moyenne. En revanche, le taux de propriétaires est resté relativement stable au sein de chaque pays. ■

### Avertissement

Les opinions exprimées sont exclusivement celles des auteurs et n'engagent pas la Banque de France.

### Définitions

**Patrimoine net, décile** : voir annexe *Glossaire*.

### Pour en savoir plus

- « Le rôle de l'immobilier dans les inégalités de patrimoine en zone euro : les enseignements de l'enquête *Household Finance and Consumption* », *Rue de la Banque* n° 55, Banque de France, janvier 2018.
- « L'impact des prix de l'immobilier sur les inégalités et leur mesure », *Revue Économique* vol 66, 2015.
- “How do households allocate their assets? Stylised facts from the Eurosystem household finance and consumption survey”, *ECB Working paper* n° 1722, Banque centrale européenne, août 2014.

# Patrimoine immobilier des ménages de la zone euro 2.10

## 1. Immobilier et endettement des ménages dans les pays de la zone euro selon la tranche de patrimoine net en 2014

en %

Tranche de patrimoine net	Zone euro <sup>4</sup>	Allemagne	Espagne <sup>5</sup>	France	Italie
<b>Taux de propriétaires<sup>1</sup></b>					
Inférieur à D5	31,5	10,0	70,1	22,4	39,5
Compris entre D5 et C95	88,5	77,1	96,1	89,1	96,8
Supérieur à C95	94,3	92,1	96,6	91,8	98,7
<b>Ensemble</b>	<b>60,3</b>	<b>44,3</b>	<b>83,1</b>	<b>55,8</b>	<b>68,2</b>
<b>Part de la résidence principale dans la richesse brute des ménages propriétaires<sup>2</sup></b>					
Inférieur à D5	85,6	82,4	87,2	79,5	90,3
Compris entre D5 et C95	76,6	79,0	67,3	73,4	80,3
Supérieur à C95	38,3	38,6	32,8	31,5	49,7
<b>Ensemble</b>	<b>64,1</b>	<b>59,7</b>	<b>60,9</b>	<b>60,1</b>	<b>72,6</b>
<b>Part de l'endettement immobilier (résidence principale) dans la richesse brute des ménages propriétaires</b>					
Inférieur à D5	67,1	82,8	55,0	57,9	52,0
Compris entre D5 et C95	26,0	32,1	20,0	24,7	20,3
Supérieur à C95	9,2	8,4	11,3	6,4	11,6
<b>Ensemble</b>	<b>28,2</b>	<b>26,5</b>	<b>30,7</b>	<b>26,6</b>	<b>26,0</b>
<b>Ratio de dettes sur total actif<sup>3</sup></b>					
Inférieur à D5	63,0	81,9	51,4	52,6	44,4
Compris entre D5 et C95	19,7	24,7	15,8	19,3	12,7
Supérieur à C95	8,4	8,2	8,4	8,0	8,4
<b>Ensemble</b>	<b>21,4</b>	<b>21,5</b>	<b>21,0</b>	<b>19,4</b>	<b>17,8</b>

1. Le taux de propriétaires est le pourcentage de ménages propriétaires de leur résidence principale. Il repose sur la définition harmonisée de l'enquête HFCS. Il exclut les usufruitiers et diffère donc du concept Insee.

2. La part de la résidence principale dans la richesse brute est calculée pour les propriétaires.

3. Le ratio de dettes sur actifs est calculé pour les ménages endettés.

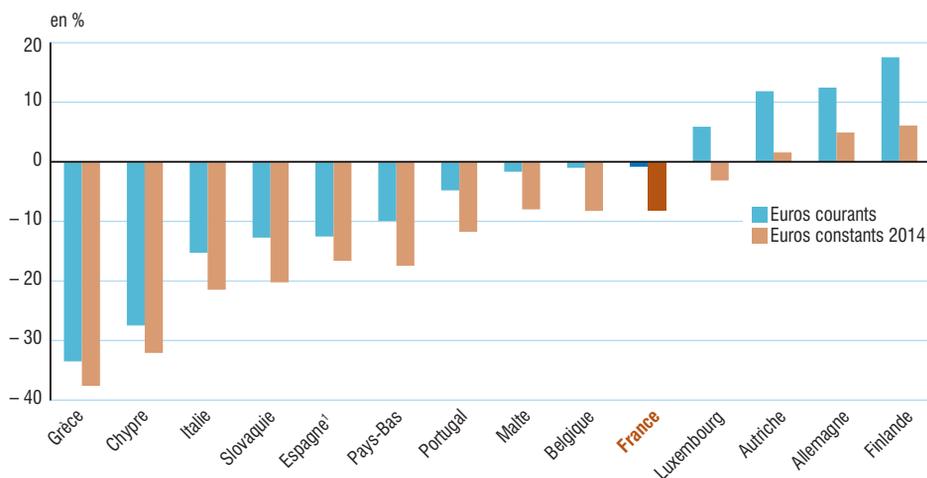
4. Moyenne pondérée par la taille des pays.

5. Pour l'Espagne, l'année considérée est 2011.

Champ : ménages résidant dans les pays suivants de la zone euro : Autriche, Belgique, Chypre, Allemagne, Espagne, Finlande, France, Grèce, Italie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Portugal, Slovaquie, Slovénie.

Source : BCE, enquête HFCS vague 2.

## 2. Variation de la valeur de la résidence principale entre 2010 et 2014 par pays



1. Pour l'Espagne, l'évolution est estimée entre 2008 et 2011.

Champ : ménages propriétaires de leur résidence principale.

Source : BCE, enquête HFCS vagues 1 et 2.