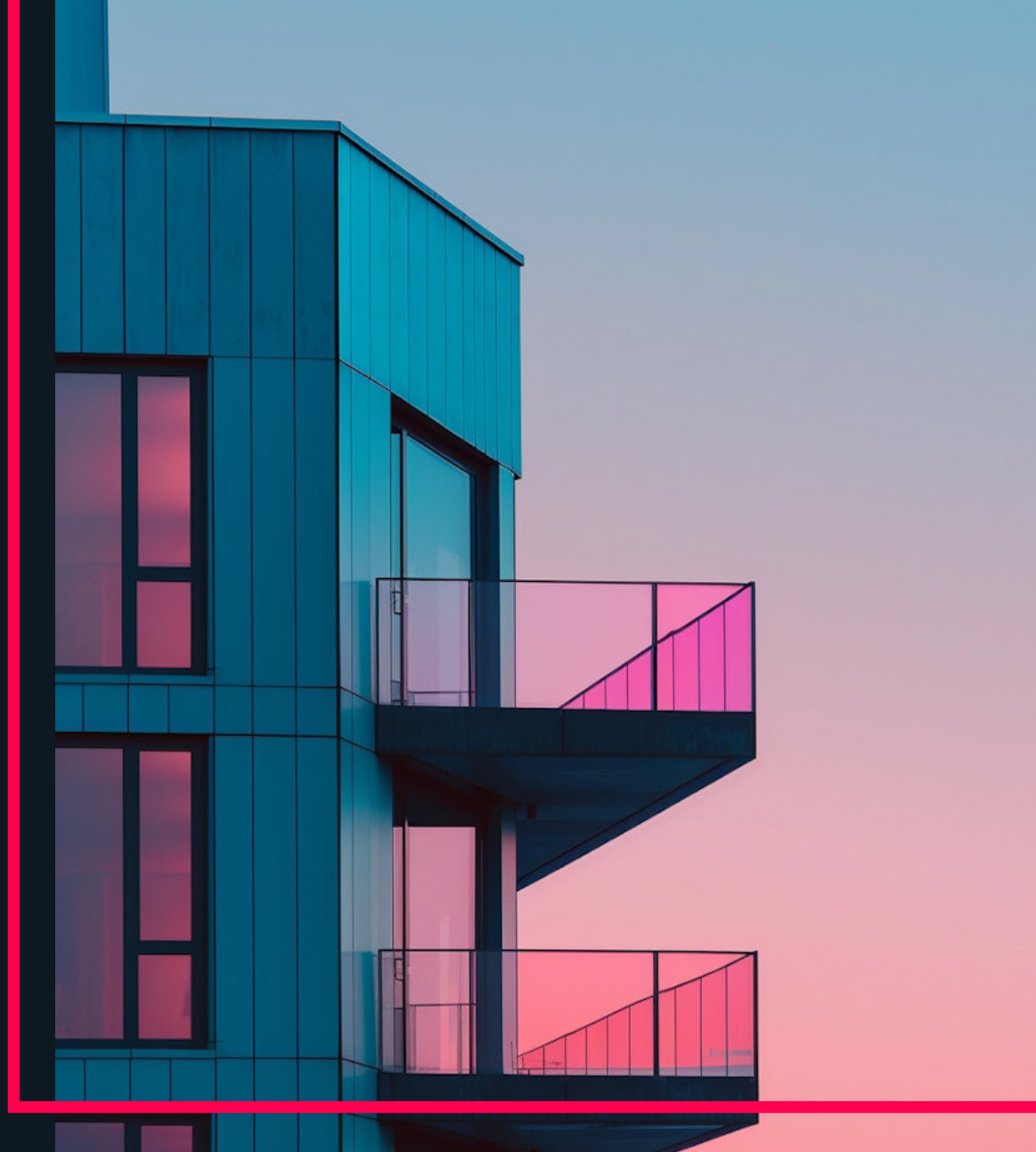


# Etude des tendances de l'immobilier 2025



# Les transactions immobilières nécessitent de plus en plus de temps

Des durées de transaction prolongées, l'importance croissante des critères ESG et la poursuite de l'internationalisation sont les principales conclusions du **rapport Drooms Real Estate Trends** de cette année.

Le rapport analyse en détail toutes les transactions traitées via Drooms en 2024. Les transactions immobilières représentent 70 % de l'activité en 2024, les 30 % restants se répartissant dans des domaines tels que les fusions-acquisitions, l'énergie et les transactions juridiques. L'analyse est complétée par une enquête menée auprès de 81 experts immobiliers. Le résultat global : des perspectives bien fondées sur les tendances actuelles et précieuses pour les évolutions en 2025.

## Les observations les plus importantes en un coup d'œil :

- **Les délais de transaction atteignent à nouveau des niveaux record** : Des exigences réglementaires plus strictes et des volumes de données croissants allongent considérablement les processus.
- **Les biens résidentiels et logistiques** restent les catégories d'actifs les plus populaires.
- **L'internationalisation gagne de nouveau en importance** : l'appétit des investisseurs pour les investissements transfrontaliers se poursuit.

# Tendances du marché immobilier européen

- 01 Temps de transaction record
- 02 Les propriétés résidentielles et logistiques sont en tête
- 03 L'internationalisation stimule le marché
- 04 L'expertise en matière de réglementation et de marché reste très demandée
- 05 L'Allemagne et le Royaume-Uni : Les principaux moteurs en Europe
- 06 Les volumes de données augmentent

## 6 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN

# 01. Durées record pour les transactions

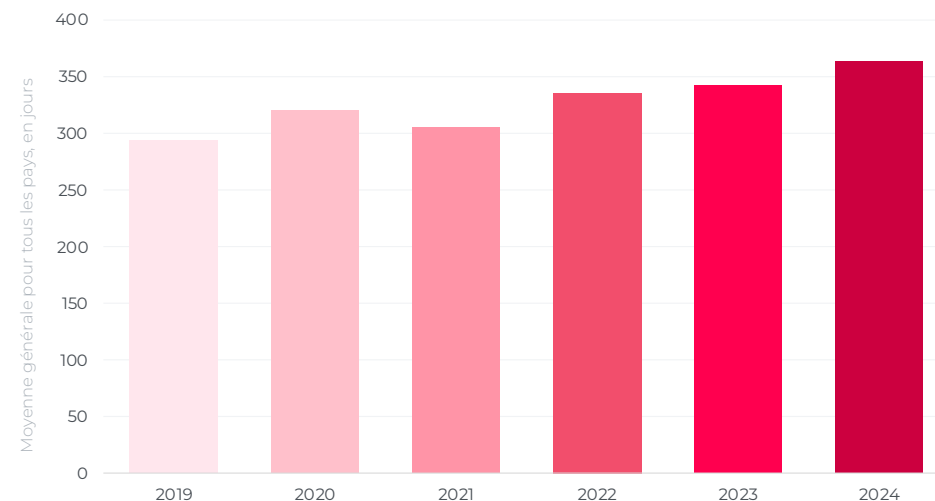
En 2024, la durée moyenne des transactions en Europe a atteint un nouveau record de **363 jours**, soit 23 jours de plus que l'année précédente.

Cette tendance est confirmée par les résultats de l'enquête : 54 % des personnes interrogées rapportent un allongement de la durée des transactions au cours des douze derniers mois. Il est intéressant de noter que 34 % des personnes interrogées ont constaté une augmentation des durées de transaction de plus de 20 %. Les principales raisons en sont les incertitudes sur les marchés et la complexité croissante de la réglementation, qui ralentissent considérablement l'ensemble du processus.

L'Allemagne est particulièrement touchée, où la durée moyenne des transactions est passée à 405 jours, soit 14 jours de plus qu'en 2023 (391 jours). La situation est encore plus grave au Royaume-Uni, où la durée moyenne d'une transaction est de 499 jours, un nouveau record bien supérieur à la moyenne européenne. Il existe toutefois des exceptions positives : En Suisse, la durée moyenne des transactions est tombée à 294 jours, ce qui représente une nette amélioration par rapport à 2023.

Les chiffres illustrent à quel point les conditions du marché local et les différences réglementaires influencent les délais de transaction. Si des progrès sont réalisés sur des marchés tels que la Suisse, la tendance générale vers des processus plus longs demeure.

## Durée moyenne des transactions



## 6 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN

## 02. Les immeubles résidentiels et logistiques sont en tête

Les propriétés résidentielles (44 %) et logistiques (20 %) continuent de dominer la liste des classes d'actifs préférées. Ces deux segments impressionnent par leur résilience et la stabilité de leurs flux de revenus. Toutefois, un changement s'est opéré par rapport à l'année précédente :

L'attrait des propriétés logistiques parmi les répondants a chuté de 35 % (2023) à 20 % (2024), tandis que les propriétés résidentielles ont augmenté de 20 % (2023) à 44 % (2024) - une augmentation impressionnante de 24 points de pourcentage.

# 44%

considèrent **l'immobilier résidentiel** comme la cible d'investissement la plus attrayante.

# 20%

considèrent **l'immobilier logistique/industriel** la cible d'investissement la plus attrayantes.

# 14%

considèrent que les **projets d'infrastructure (par exemple les centres de données)** sont de plus en plus importants.

Les projets d'infrastructure tels que les centres de données (14 %) et les hôtels (10 %) gagnent également en importance. Cette tendance montre que les investisseurs diversifient de plus en plus et se concentrent sur des classes d'actifs qui bénéficient de mégatendances telles que la numérisation et le tourisme.

La situation est différente pour les immeubles de bureaux (3 %) et les commerces (5 %), qui restent les *"enfants à problèmes"*. Les investissements dans les bureaux ont reculé de 6 % l'année dernière. Cela s'explique par des changements structurels tels que la tendance croissante au télétravail et l'essor du commerce en ligne.



## 6 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN

## 03. L'internationalisation est le moteur du marché

L'internationalisation demeure un moteur de croissance important sur le marché immobilier européen. 59 % des personnes interrogées prévoient d'augmenter leurs investissements transfrontaliers en 2025 – une augmentation significative par rapport à 2024, où 51 % avaient indiqué un engagement accru.

32 % des acteurs du marché souhaitent maintenir leur volume d'investissement au niveau de 2024, tandis que 9 % seulement prévoient de le réduire. Ce chiffre s'est également amélioré : l'année précédente, 15 % avaient déclaré vouloir réduire leurs investissements.

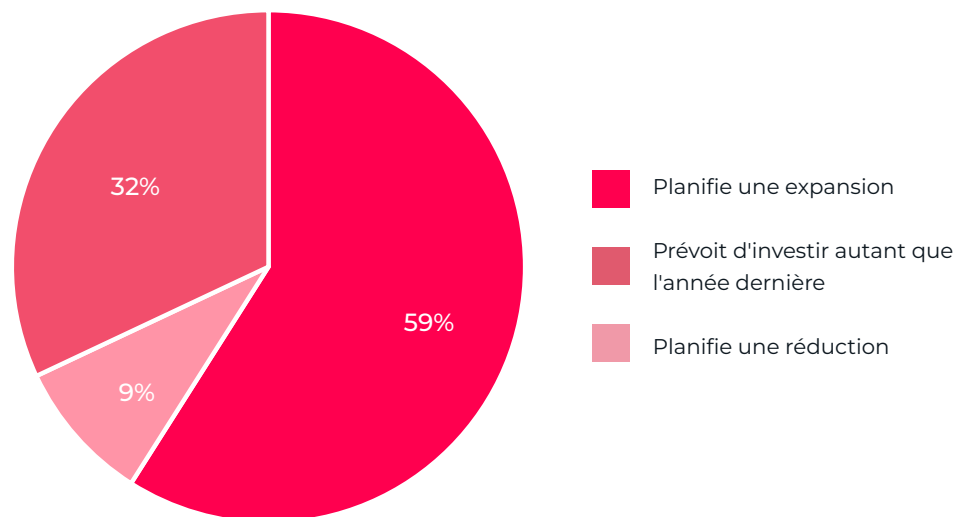
Ces chiffres montrent que les transactions transfrontalières continuent de gagner en importance. Elles offrent aux investisseurs non seulement la possibilité de diversifier leurs portefeuilles, mais aussi d'équilibrer les risques du marché.

# 59%

prévoient **d'étendre leur engagement transfrontalier.**

L'expertise locale et des outils efficaces sont la clé. En effet, l'internationalisation croissante nécessite une coopération étroite au-delà des frontières nationales. Les investisseurs ont besoin non seulement d'une expertise locale approfondie, mais aussi de solutions numériques qui permettent une coordination harmonieuse entre les différents marchés.

### Transactions immobilières internationales



## 6 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN

## 04. L'expertise en matière de réglementation et de marché reste très demandée

Les différences entre les réglementations nationales restent le principal défi pour les investissements immobiliers internationaux. 42 % des personnes interrogées les citent comme le principal obstacle, ce qui représente une augmentation significative par rapport aux 33 % de 2023. La complexité croissante des exigences légales en Europe rend l'accès au marché considérablement plus difficile.

Le manque de connaissance des marchés locaux reste également un problème majeur pour 37 % des personnes interrogées. Ce chiffre est pratiquement inchangé par rapport à 2023 (36 %), ce qui souligne la nécessité d'une expertise locale. Les risques de change et les fluctuations des taux de change, quant à eux, continuent de jouer un rôle secondaire (8 %).

### 42%

citent les **différences entre les réglementations nationales** comme le principal défi à relever.

### 37%

considèrent que **le manque de connaissance du marché local** est le problème le plus important.

Les réglementations et le manque de connaissance du marché ralentissent sensiblement les transactions internationales. Cependant, les outils numériques, les analyses basées sur les données et les solutions soutenues par l'IA peuvent aider à surmonter ces obstacles. Ils permettent une collaboration plus efficace au-delà des frontières nationales et facilitent l'accès à de nouveaux marchés.



## 6 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN

## 05. Allemagne et Royaume-Uni : Marchés leaders en Europe

L'Allemagne restera un moteur essentiel du marché immobilier européen en 2025 : 68 % des personnes interrogées considèrent l'Allemagne comme le leader du développement du marché. Cela souligne une préférence constante pour la région germanophone, l'Autriche et la Suisse étant moins citées en comparaison.

Le Royaume-Uni arrive en deuxième position avec 37 %, suivi des États-Unis avec 33 %. Ces deux marchés obtiennent d'excellents résultats grâce à leurs infrastructures bien établies et à leurs conditions économiques stables. La France (21 %) et l'Italie (5 %) sont loin derrière les marchés leaders, reflétant leur attractivité plus faible.

# 68%

considèrent **l'Allemagne** comme le principal moteur du marché immobilier européen.

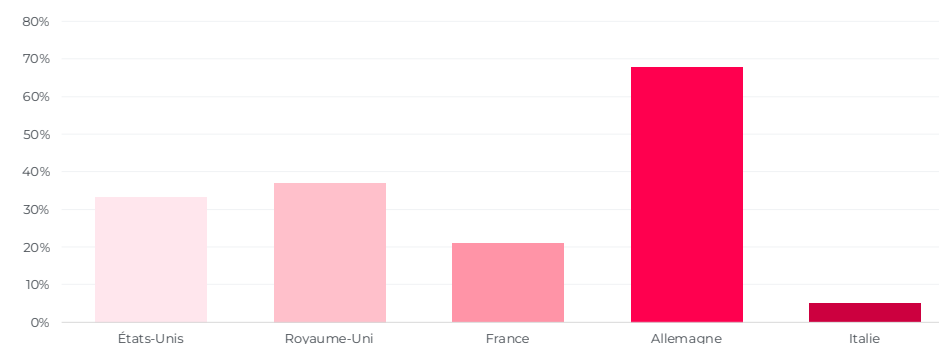
# 47%

considèrent la **région DACH** et **l'Espagne** comme les marchés les plus prometteurs pour 2025.

Un coup d'œil sur les changements montre : alors que l'Allemagne et le Royaume-Uni consolident leur position de leader, l'intérêt pour les États-Unis augmente légèrement (2023 : 30 %). La France et l'Italie, en revanche, restent à un niveau constamment bas.

Il est intéressant de noter que lorsqu'on leur demande quels sont les marchés les plus prometteurs pour 2025, la région DACH et l'Espagne se partagent la première place avec 47 %, les PECO/CEE (pays d'Europe centrale et orientale) arrivant en deuxième position avec 29 %.

### Les principaux moteurs du marché immobilier européen





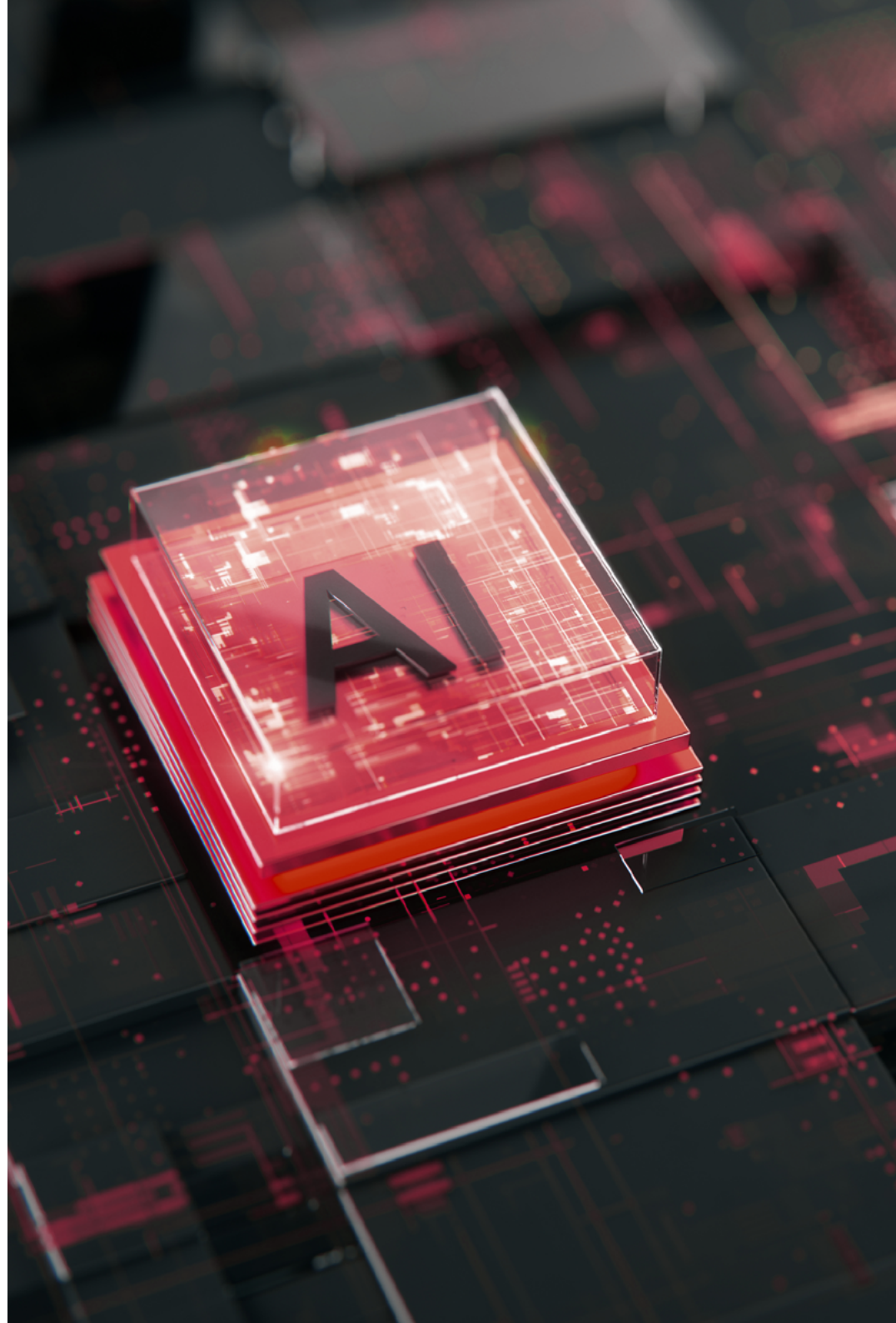
## 6 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN

# 06. Les volumes de données augmentent

La quantité moyenne de données par transaction immobilière a augmenté de près de 20 % en 2024. **Alors qu'une moyenne de 3,0 gigaoctets était traitée par transaction en 2023, ce chiffre était déjà passé à 3,6 gigaoctets en 2024.** La principale raison de cette évolution est l'augmentation des réglementations ESG et des exigences légales. Les obligations d'information relatives aux critères de durabilité, en particulier, rendent les transactions plus volumineuses.

Ces volumes croissants de données n'affectent pas seulement la durée des transactions, mais exigent également l'utilisation de solutions numériques. Sans outils efficaces pour structurer, gérer et analyser les données, il est difficile de répondre aux nouvelles exigences.

Les salles de données assistées par l'IA en sont la clé. Elles permettent un traitement plus rapide et plus efficace des transactions et garantissent que toutes les personnes impliquées peuvent travailler ensemble de manière transparente malgré les exigences croissantes.



## CONCLUSION

## L'efficacité reste la clé du succès

Des durées de transaction plus longues, des volumes de données croissants et l'importance accrue des critères ESG façonnent les défis auxquels est confronté le marché immobilier européen en 2024.

**Une chose est sûre : l'efficacité et l'innovation technologique sont essentielles pour rester compétitif en 2025.**

Avec des salles de données modernes, soutenues par l'IA, Drooms offre une solution qui non seulement accélère le processus de transaction, mais le simplifie également. Nos salles de données garantissent des délais de transaction plus courts et une collaboration sécurisée et transparente entre toutes les parties impliquées, en particulier lorsqu'il s'agit de répondre à des exigences réglementaires complexes.

## Les salles de données sont la clé dans un monde dominé par les données

Avec une moyenne de 3,6 gigaoctets par transaction - une augmentation de près de 20 % par rapport à l'année précédente - et des exigences ESG croissantes, les technologies innovantes telles que les data rooms Drooms sont devenues indispensables. **Elles facilitent le traitement et l'analyse de grands volumes de données et créent la base de décisions fondées.**

Grâce à une infrastructure conforme au RGPD et à des outils d'IA avancés, les data rooms de Drooms établissent de nouvelles normes - non seulement dans les transactions immobilières, mais aussi dans la gestion d'actifs. Elles permettent aux acteurs du marché d'opérer de manière sécurisée, efficace et compétitive dans un monde de plus en plus réglementé et axé sur les données.

# Etude des tendances de l'immobilier 2025

