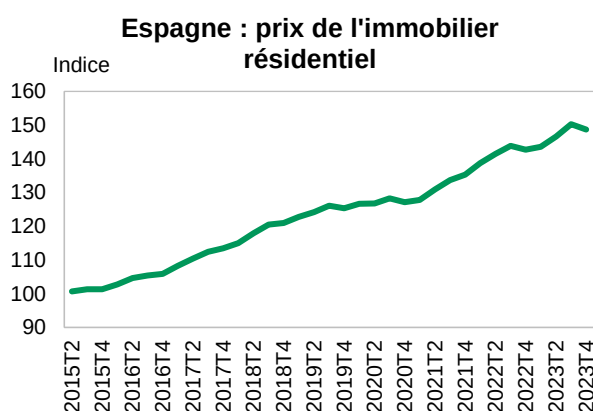


Perspectives

N°24/104 – 11 avril 2024

ESPAGNE – Les prix de l'immobilier résistent en 2023

En 2023, 587 000 transactions ont été conclues en Espagne, le deuxième meilleur chiffre depuis 2007, bien qu'il soit de 9,7% en dessous du point haut de 2022 (650 265 transactions). En effet, le ralentissement de la demande de logements a été moins marqué que prévu en début d'année, grâce à la résistance des transactions de logements neufs (-4,8% annuel contre -10,8% pour les logements anciens) et des achats des étrangers, qui représentent déjà 15% des ventes contre 13% dans la période pré-pandémique 2015-2019. Compte tenu de ce comportement de la demande, le rythme de croissance des prix de l'immobilier s'est à nouveau intensifié : le taux annuel de la valeur estimative des logements s'est accéléré au quatrième trimestre 2023 pour atteindre 5,3% contre 4,2% un an auparavant.



Sources : INE, Crédit Agricole S.A./ECO

✓ Notre opinion – Le marché immobilier espagnol a montré des signes d'affaiblissement tout au long de l'année 2023, mais l'évolution de l'activité a été bien plus positive que prévu. Bien que les ventes de logements aient diminué de -9,7% en 2023 pour atteindre 587 000 unités, leur nombre reste supérieur aux niveaux d'avant la pandémie (+16,1% par rapport à 2019).

La résilience s'explique par plusieurs facteurs de soutien : la bonne performance de l'économie espagnole dans son ensemble en 2023 (le PIB a augmenté de 2,5%, bien au-dessus des prévisions de fin 2022) ; la vigueur du marché du travail ; la moindre précarisation de l'emploi avec la baisse drastique de l'emploi intérimaire (16,5% du total au quatrième trimestre 2023 contre 26,3% en 2019) ; la vigueur de la croissance du revenu brut disponible des ménages. Ces facteurs ont soutenu la demande de logements et atténué l'impact négatif de la hausse des taux d'intérêt.

Du côté de l'offre de logements, le nombre de nouveaux permis de construire stagne (-0,2% sur un an, pour atteindre 109 000 permis au cours des 12 derniers mois). Ces données sont néanmoins à relativiser dans un contexte qui n'est pas favorable à la production de nouveaux logements : les coûts de construction restent élevés, les coûts de financement ont augmenté et l'incertitude quant à la résilience de la demande face à la hausse des taux persiste. Ainsi, l'offre reste bien inférieure à la demande structurelle en raison de l'évolution démographique.

En 2024, les facteurs économiques qui ont soutenu le secteur immobilier en 2023 continueront d'être présents, même s'ils perdent une certaine intensité : la croissance de l'économie espagnole continuera à être très soutenue, même si elle ralentira (de 2,5% en 2023 à 1,9%). Dans ce contexte, les transactions devraient poursuivre la tendance actuelle de baisse progressive, de la même façon que les indices des prix.

Article publié le 5 avril 2024 dans notre hebdomadaire [Monde – L'actualité de la semaine](#)

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :

Date	Titre	Thème
10/04/2024	<u>Royaume-Uni – Le marché immobilier voit le bout du tunnel</u>	Royaume-Uni
10/04/2024	<u>Espagne – Scénario 2024-2025 : résilience de l'activité</u>	Zone euro
10/04/2024	<u>Géo-économie – Tensions et recompositions</u>	Géo-économie
09/04/2024	<u>Zone euro : l'inflation clôt le trimestre sur une baisse</u>	Zone euro
05/04/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
05/04/2024	<u>Monde – Scénario macro-économique 2024-2025 : normalisation(s) ?</u>	Monde, scénario
05/04/2024	<u>Dérapage des finances publiques en France, une incidence à long terme</u>	France
04/04/2024	<u>Sénégal – Bassirou Diomaye Faye élu, le choix de la rupture</u>	Afrique sub-saharienne
03/04/2024	<u>Espagne – Les carburants et l'électricité soutiennent l'inflation de mars</u>	Zone euro
29/03/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
28/03/2024	<u>Chine : confiance, guerre des prix et crédibilité, les maîtres-mots de ce début d'année</u>	Asie
28/03/2024	<u>Espagne – Le plan de relance espagnol accélère le pas</u>	Zone euro
28/03/2024	<u>Afrique sub-saharienne – Trente ans après la dernière dévaluation du franc CFA, quelle stabilité pour la zone monétaire ?</u>	Afrique sub-saharienne
27/03/2024	<u>La Chine n'est pas le Japon des années 1980 et c'est à la fois une bonne nouvelle et un grand problème</u>	Asie
26/03/2024	<u>Royaume-Uni – La cible d'inflation à portée de main, la BoE plus accommodante</u>	Royaume-Uni
25/03/2024	<u>Italie – Baisse de la production industrielle en janvier</u>	Italie
22/03/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
22/03/2024	<u>Grèce – L'activité toujours résiliente en 2023</u>	Zone euro

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques

12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille**Rédacteur en chef** : Armelle Sarda**Documentation** : Elisabeth Serreau – **Statistiques** : DataLab ECO**Secrétariat de rédaction** : Véronique ChampionContact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr**Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :****Internet** : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>**iPad** : application **Etudes ECO** disponible sur App store**Android** : application **Etudes ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.