

Perspectives

N°24/172 – 25 juin 2024

ESPAGNE – Les prix de l'immobilier résidentiel toujours en expansion au premier trimestre

Le prix de l'immobilier résidentiel en Espagne a continué de croître au premier trimestre 2024, bien que le rythme de progression se soit modéré par rapport au trimestre précédent (4,3% en glissement annuel contre 5,3% au quatrième trimestre de 2023). Toutes les Communautés autonomes montrent une variation positive, bien que le rythme reste très hétérogène. Dans la bande haute, se distinguent les Îles Baléares (8,3% interannuel), la Cantabrie (7,2%) et les Îles Canaries (7,1%). En revanche, l'Estrémadure, le Pays basque et les Asturies présentent les plus faibles augmentations (moins de 2% interannuel).

Quant aux transactions, elles continuent de se modérer, mais restent à des niveaux historiquement hauts dans un contexte de taux d'intérêt élevés. Au cours des trois premiers mois de l'année, environ 152 000 transactions de logements ont été conclues, ce qui représente une baisse de 5,6% par rapport à la même période de l'année précédente. Toutefois, il s'agit d'un niveau d'activité élevé, étant donné qu'il reste 34% supérieur aux niveaux d'activité d'avant la pandémie (113 900 en moyenne au premier trimestre pendant la période 2015-19). L'ajustement en début d'année s'est concentré sur les achats de logements anciens (-7,6% interannuel au premier trimestre de 2024), alors que ceux de logements neufs ont même augmenté (+3,0% interannuel au premier trimestre contre -5,3% au quatrième trimestre de 2023).

✓ Notre opinion – *Après plusieurs trimestres au cours desquels les achats de logements par des étrangers sont restés un peu plus dynamiques que les transactions totales, il semble que l'attractivité du marché espagnol pour les acheteurs internationaux se modère ces derniers mois. Ainsi, les achats de logements par des étrangers ont représenté 15% du total au premier trimestre 2024 (85 509 achats en cumul sur 4 trimestres) selon le Collège des notaires, ce qui représente une baisse de 11% en glissement annuel.*

Enfin, du côté de l'offre, le nombre de permis de construire pour les nouveaux logements a à peine dépassé 108 600 unités en février (données cumulées sur 12 mois), soit 0,8% en dessous des niveaux de la même période de l'année précédente. Ainsi, l'offre reste très inférieure à la demande structurelle en raison de l'évolution démographique (création de 238 000 nouveaux ménages nets au cours de la dernière année jusqu'au premier trimestre 2024, selon l'EPA). Derrière cette faiblesse se distinguent les problèmes structurels du secteur (lenteur dans l'octroi de permis, changements réglementaires ou pénurie de terrains, entre autres), mais aussi conjoncturels, comme les coûts élevés des matériaux de construction résidentielle (bien que les augmentations actuelles soient très modérées, elles se situent à 27% au-dessus des niveaux de 2019). En 2024, les prix de l'immobilier continueront d'être soutenus par ce décalage d'offre, la robustesse du marché du travail, la baisse des taux d'intérêt et le faible niveau d'endettement des ménages.

Article publié le 21 juin 2024 dans notre hebdomadaire [Monde – L'actualité de la semaine](#)

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :

Date	Titre	Thème
21/06/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
21/06/2024	<u>Afrique sub-saharienne – Le défi démographique en vue</u>	Afrique sub-saharienne
20/06/2024	<u>D'où vient et que veut l'électeur médian européen ?</u>	Europe
19/06/2024	<u>Union européenne – La Commission affiche ses tarifs compensatoires sur les véhicules électriques chinois</u>	Union européenne
19/06/2024	<u>France – Que faut-il retenir des dernières publications de la Banque de France ?</u>	France
14/06/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
13/06/2024	<u>En Inde, une victoire sans panache pour Narendra Modi</u>	Inde
13/06/2024	<u>Allemagne – Léger recul de la production dans les branches intensives en énergie en avril</u>	Zone euro
13/06/2024	<u>France – Immobilier de commerces : quel avenir ?</u>	France, immobilier
12/06/2024	<u>Dans l'arène de Money 20/20, les combattants du temps réel !</u>	Banque, fintech
12/06/2024	<u>Zone euro – L'accélération de la croissance tirée par les exportations au T1 2024</u>	Zone euro
11/06/2024	<u>Afrique du Sud – Catastrophe pour l'ANC, contraint à former une coalition</u>	Afrique et Moyen-Orient
07/06/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
06/06/2024	<u>Xi Jinping visite la Hongrie, une économie en rémission</u>	PECO, Asie
06/06/2024	<u>Chine : immobilier, le plan de la dernière chance ?</u>	Asie
05/06/2024	<u>Royaume-Uni – Élections générales 2024 : le Labour entre ambitions et réalité</u>	Royaume-Uni
05/06/2024	<u>Italie – Légère amélioration de la croissance au premier trimestre 2024</u>	Italie
05/06/2024	<u>Zone euro – Inflation et salaires, une évolution cahoteuse et graduelle</u>	Zone euro
03/06/2024	<u>Allemagne – Le risque de délocalisation industrielle est bien réel</u>	Zone euro
31/05/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
30/05/2024	<u>Chine : la hausse des droits de douane américains est d'abord un enjeu politique</u>	Asie, Etats-Unis
30/05/2024	<u>Irak – Une économie en dents-de-scie</u>	Afrique et Moyen-Orient
29/05/2024	<u>Royaume-Uni – Le taux d'inflation rate la cible en avril mais ce n'est que partie remise</u>	Royaume-Uni
28/05/2024	<u>Allemagne – Début d'année en positif</u>	Zone euro
28/05/2024	<u>France – Le moral des entreprises a-t-il le vent en poupe ?</u>	France
27/05/2024	<u>Replay de la Webconférence – Avenir de l'Europe / Élections européennes : continuité ou rupture ?</u>	Europe, Elections

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 Champion

Contact : 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 **Études ECO** disponible sur App store

Android : application **Études 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.