



VANTYS GROUP<sup>TM</sup>

THE VALUE BEHIND EVERY WALL  
REAL ESTATE · RENOVATIONS · RENTALS

---

**RAPPORT MENSUEL · MARCHÉ RÉSIDENTIEL**

---

## Espagne, août 2026

*L'accessibilité financière s'impose comme le principal défi mondial du logement, tandis que l'Espagne s'affirme comme le marché résidentiel le plus dynamique d'Europe occidentale.*

|                                         |                                                     |                                         |                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>2,94 %</b><br>Euribor 12 mois (août) | <b>2 050 €</b><br>Prix m <sup>2</sup> Espagne (mai) | <b>-11,8 %</b><br>Transactions (annuel) | <b>+8,8 %</b><br>Prix m <sup>2</sup> (annuel) |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|

## 1. Contexte macroéconomique mondial

En août 2026, le marché résidentiel mondial s'installe dans un nouvel équilibre financier : la fin de l'ère du crédit quasi gratuit. Les conditions de financement se sont stabilisées sur un plateau — entre 3,2 % et 3,5 % dans la zone euro, et autour de 6 % aux États-Unis — qui empêche à la fois une relance brutale des prix et un effondrement généralisé.

La dynamique des prix s'explique surtout par un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande. La revente reste contenue par l'effet de rétention (lock-in), et la construction neuve continue d'être pénalisée par le coût élevé des matériaux, la rareté du foncier et les exigences environnementales.

*L'accessibilité financière, et non le crédit, est devenue le principal défi du marché résidentiel mondial.*

Le sud de l'Europe et les marchés émergents (Espagne, Italie, Inde) maintiennent une croissance dynamique grâce aux capitaux internationaux et à une forte demande locative, tandis que les marchés anglo-saxons poursuivent leur ajustement avec des volumes modestes.

## 2. Espagne : des fondamentaux solides, une offre insuffisante

L'Espagne est devenue le marché résidentiel le plus dynamique d'Europe occidentale, porté par des facteurs structurels : démographie, attractivité internationale, tourisme résidentiel et offre insuffisante. Le problème n'est plus la demande, mais l'offre.

- Le risque de bulle est jugé limité : endettement des ménages plus faible, critères de crédit plus stricts et promoteurs plus prudents, à la différence de 2004-2008.
- Le consensus des analystes (Bankinter, CaixaBank Research) anticipe une normalisation de la hausse des prix en 2027, vers un rythme annuel compris entre +4 % et +6 %.
- S&P Global Ratings prévoit une nouvelle hausse des prix de +7,4 % en 2027, plaçant l'Espagne comme le marché le plus dynamique parmi les grandes économies européennes.

## 3. Transactions et prix · données de mai 2026

Selon le Conseil Général du Notariat, le nombre de transactions résidentielles a chuté de 11,8 % sur un an en mai 2026 — cinquième baisse consécutive —, tandis que le prix au mètre carré a atteint 2 050 €/m<sup>2</sup> (+8,8 % sur un an), un nouveau record historique pour les appartements (+14 %, 2 450 €/m<sup>2</sup>).

### Prix au m<sup>2</sup> dans les principales régions

| Région        | €/m <sup>2</sup> |
|---------------|------------------|
| Îles Baléares | 4 380            |

| Région                 | €/m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------------|
| Communauté de Madrid   | 3 860            |
| Pays basque            | 3 080            |
| Catalogne              | 2 520            |
| Îles Canaries          | 2 510            |
| Andalousie             | 1 860            |
| Communauté valencienne | 1 750            |

#### 4. Costa del Sol et Málaga : un marché qui se démarque

Málaga et la Costa del Sol continuent de dépasser la moyenne nationale, avec des hausses proches de 10 % dans le segment moyen-haut. Les acheteurs américains et canadiens s'imposent cet été comme la clientèle étrangère dont le pouvoir d'achat progresse le plus vite dans le segment du luxe.

- L'Andalousie compte désormais plus de 123 000 golfeurs propriétaires, avec un patrimoine immobilier lié à ce segment supérieur à 30 milliards d'euros.
- Alors que seuls 5,7 % des touristes classiques finissent par acheter un bien en Espagne, ce taux atteint 27 % chez les amateurs de golf.
- Le visa pour télétravailleurs internationaux continue de soutenir les marchés locatifs premium de Málaga, aux côtés de Valence et Barcelone.

#### 5. Perspectives pour 2027

Une baisse des taux d'intérêt devrait soutenir la demande tout au long de 2027, tandis que le déficit structurel de logements — estimé par CBRE à plus de 750 000 unités — continuera d'exercer une pression durable sur les prix. Madrid, Barcelone, la Communauté valencienne, l'Andalousie et les Baléares devraient conserver les meilleures rentabilités, portées par une demande nationale et internationale solide.

*Le déficit structurel, estimé par CBRE à plus de 750 000 logements, se confirme comme la variable centrale du marché espagnol.*

#### Le regard de Vantys

Les gros titres parlent d'un marché. La réalité en compte dix-sept : dix-sept fiscalités, dix-sept réglementations, dix-sept profils de demande. Traiter l'Espagne comme un bloc homogène reste l'erreur la plus coûteuse que puisse commettre un acheteur, un vendeur ou un investisseur.

Sur la Costa del Sol, cette nuance change tout. On y croise l'acheteur international en quête de soleil et de golf, l'investisseur en quête de rentabilité, et le résident qui a besoin

d'un logement dans un marché de plus en plus tendu. Notre travail chez Vantys consiste à traduire chaque donnée en ce qu'elle signifie pour votre décision concrète.

**Si vous envisagez votre prochain projet immobilier sur la Costa del Sol, parlons-en : connaître le terrain fait toute la différence.**

---

*Rapport élaboré à partir des données disponibles en août 2026. Sources : Conseil Général du Notariat, Banque d'Espagne, CBRE, Savills, S&P Global Ratings, INE, Fitch Ratings.*