

VANTYS

GROUP

The value behind every wall

RAPPORT MENSUEL · MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Espagne, septembre 2026

L'Espagne atteint un niveau de tension historique : prix record, loyers à leur maximum et un déficit structurel qui dépasse désormais 800 000 logements.

3,00 % Euribor 12 mois (sept.)	2 110 € Prix m ² Espagne (juin)	-4,0 % Transactions (juin, sur un an)	+4,3 % IPC (août, sur un an)
--	--	---	--

1. Le contexte macroéconomique mondial : une phase d'ajustement

En septembre 2026, le marché résidentiel mondial confirme sa transition vers un régime de maturité et entre dans une phase d'ajustement, ni boom ni krach. La hausse des prix se modère, les volumes se redressent sur certains marchés, mais le coût du crédit et les chocs géopolitiques continuent de peser sur la tendance de fond.

Après les ajustements estivaux des banques centrales (BCE, Banque d'Angleterre, BNS), les taux hypothécaires mondiaux se sont stabilisés sur un plateau — entre 3,2 % et 3,5 % en zone euro, autour de 6,4 % aux États-Unis —, ce qui redonne un peu de visibilité aux acheteurs. L'effet de « lock-in » continue d'empêcher de nombreux propriétaires de mettre leur bien en vente par crainte de perdre leur taux fixe, tandis que le neuf reste pénalisé par le coût des matériaux et la rareté du foncier.

Ni boom ni krach : le marché résidentiel mondial entre dans une phase d'ajustement, dictée par le coût du crédit et la pénurie structurelle de l'offre.

Le sud de l'Europe — Espagne, Portugal, Italie — continue de surperformer le reste du continent grâce à son attractivité internationale, tandis que le nord amorce une reprise lente des volumes. Les projections pour 2027 tablent sur une consolidation saine, avec une hausse mondiale moyenne qui devrait converger entre +3 % et +5 % par an, en ligne avec l'inflation et les revenus.

2. Espagne : un niveau de tension historique

En septembre 2026, le marché résidentiel espagnol atteint un niveau de tension historique : les prix continuent de battre des records, les loyers suivent le même rythme, et la demande reste élevée malgré des signes de ralentissement des transactions.

En termes nominaux, le marché est aujourd'hui plus cher qu'au sommet de la bulle de 2007. Mais en pouvoir d'achat, il reste en dessous : corrigés de l'inflation depuis 2007, les prix réels sont inférieurs de 32 % à ces sommets.

L'Espagne est aujourd'hui plus chère qu'en 2007 en termes nominaux, mais encore 32 % en dessous en pouvoir d'achat réel.

Le déficit structurel de logements atteint désormais 800 000 unités — contre environ 750 000 estimées par CBRE le mois précédent —, ce qui maintient la pression haussière. C'est la sixième année consécutive où la création de ménages dépasse la construction de logements neufs.

Le risque de bulle est jugé limité : endettement des ménages plus faible, critères de crédit plus stricts et promoteurs prudents, à la différence de 2004-2008. Le consensus des analystes (CaixaBank Research, BBVA Research) anticipe une modération de la hausse des prix en 2027, vers +4 %/+5 % par an.

3. Transactions et prix · données de juin 2026

Selon le Conseil général du notariat, les transactions résidentielles ont reculé de 4,0 % en glissement annuel en juin 2026 — sixième baisse consécutive, mais très en deçà des baisses à deux chiffres des mois précédents —, tandis que le prix au mètre carré a atteint 2 110 €/m² (+8,8 % sur un an), un nouveau record historique pour les appartements (+14 %, 2 530 €/m²).

Pour la première fois en 15 ans, la Communauté de Madrid devient la région la plus chère d'Espagne, dépassant les Baléares.

Prix au m² dans les principales communautés

Communauté	€/m ²
Communauté de Madrid	4 100
Baléares	4 060
Pays basque	3 220
Catalogne	2 530
Canaries	2 290
Andalousie	1 800
Communauté valencienne	1 950

Source : Conseil général du notariat, données de juin 2026.

4. Malaga et la Costa del Sol : la province qui fait la différence

Les données provinciales du ministère du Logement et de l'Agenda urbain — la valeur d'expertise utilisée par les banques pour accorder les prêts — confirment ce que nous observons chaque jour sur le terrain : Malaga s'établit à 2 988 €/m² (+14,2 % sur un an), la province la plus chère d'Andalousie, soit près du triple de Jaén (898 €/m²), la moins chère de la région.

- Malaga domine nettement le prix d'expertise en Andalousie, très au-dessus de Cadix (1 988 €/m²), Séville (1 839 €/m²) et Grenade (1 535 €/m²).
- Cinq provinces — Malaga, Madrid, les Baléares, Barcelone et Alicante — concentrent 86 % des logements espagnols de plus d'un million d'euros.
- Malaga rassemble déjà 35 % des plus de 10 500 logements dépassant trois millions d'euros dans tout le pays ; les étrangers représentent 60 % de la demande dans cet ultra-luxe.

Ce schéma se répète dans toute l'Espagne : la province côtière, davantage tournée vers la demande internationale, se situe très au-dessus de l'intérieur des terres. Pour l'acheteur ou l'investisseur, l'unité d'analyse pertinente n'est pas la communauté autonome, mais la province — et, à l'intérieur de celle-ci, la commune.

5. Perspectives pour 2027

BBVA anticipe un recul des ventes de logements de 7,3 % en 2026, avec des prix encore en hausse de 12 % cette année. Le consensus des analystes (CaixaBank Research, BBVA Research) table sur une modération vers +4 %/+5 % en 2027 : non pas une correction, mais un atterrissage en douceur après une année de forte tension.

Une étude de l'OBS Business School estime à 230 000 le nombre de logements neufs nécessaires chaque année pour résoudre la crise du logement en Espagne, et calcule que le déficit ne sera pas résorbé avant 2035, même avec un rythme de construction record.

Le déficit structurel, qui dépasse désormais 800 000 logements, se confirme comme la variable centrale du marché espagnol.

Le regard de Vantys

Les gros titres parlent de record historique. La réalité, une fois encore, est plus nuancée : des prix nominaux supérieurs à ceux de 2007, mais un pouvoir d'achat réel encore très en dessous ; un marché national qui se modère en volume tandis que Malaga continue d'accélérer en prix ; une demande de luxe qui se concentre, précisément, dans la province où nous exerçons chaque jour.

Sur la Costa del Sol, cette nuance change tout. On y trouve l'acheteur international en quête de soleil et de qualité de vie, l'investisseur en quête de rentabilité, et le résident qui a besoin d'un toit 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 : bien connaître le terrain fait toute la différence.

Rapport élaboré à partir des données disponibles en septembre 2026. Sources : Conseil général du notariat, EY, OBS Business School, notaires d'Espagne, BBVA Research, CaixaBank Research, INE.