



VANTYS GROUP

THE VALUE BEHIND EVERY WALL
REAL ESTATE · RENOVATIONS · RENTALS

RAPPORT MENSUEL · MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Espagne, octobre 2026

Un marché au sommet et une société sous tension : l'Espagne atteint sa limite de solvabilité avant sa limite de demande, tandis que le rejet des décrets sur le logement ouvre un vide réglementaire.

3,30 % Euribor 12 mois (oct.)	2 110 € Prix au m ² Espagne (juil.)	-11,1 % Transactions (juil., sur un an)	3 083 € Valeur expertisée m ² Málaga (+13,8 %)
---	--	---	--

1. Contexte mondial : normalisation, pas effondrement

Le marché résidentiel mondial traverse une normalisation complexe, et non l'effondrement que certains annonçaient en début d'année. Il évolue entre trois forces contraires : une pénurie structurelle de logements dans certaines régions, un ralentissement économique dans d'autres, et le retour durable de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la décennie 2010-2020.

Selon l'UBS Global Real Estate Bubble Index publié le 22 septembre, la hausse moyenne des prix réels se limite à 0,5 % sur un an dans les grandes métropoles. Les États-Unis montrent des signes d'essoufflement, avec des taux hypothécaires supérieurs à 7 % ; la Chine reste le point faible ; et l'Europe avance à deux vitesses : l'Allemagne et le Royaume-Uni restent sous leurs sommets de 2021, tandis que le sud du continent — Madrid, Lisbonne, Milan — poursuit sa hausse portée par la demande internationale.

Un salarié qualifié a perdu en moyenne un tiers de sa capacité d'achat immobilier par rapport à 2021.

Ce choc de solvabilité, souligné par l'OCDE et UBS, renvoie de nombreux ménages vers la location, où les loyers progressent plus vite que les salaires. Le scénario central pour 2027 reste un atterrissage en douceur, avec l'Espagne, l'Italie et le sud de l'Europe comme moteurs de la croissance régionale.

2. Espagne : un marché au sommet, une société sous tension

Le résidentiel espagnol reste tiré vers le haut par une pénurie structurelle d'offre, mais il est désormais freiné par la capacité de financement des ménages. Après son repli de fin 2025, l'Euribor est reparti à la hausse et a dépassé 3,3 % début octobre, tandis que l'inflation de septembre bondissait à +4,9 %, son plus haut niveau depuis février 2023.

Le marché semble atteindre une limite de solvabilité avant même d'atteindre une limite de demande.

- Les premiers signes de ralentissement sont visibles : moins de ventes et de crédits, des prix très élevés mais qui ralentissent, et un effort financier des ménages en hausse.
- Madrid, Málaga, Alicante, Valence, Barcelone et les Baléares restent les principaux moteurs de la hausse des prix, avec un poids important de la demande étrangère sur le littoral.
- Le consensus (Tinsa, Fitch, Idealista, CaixaBank Research) écarte un krach et anticipe une normalisation, les prix restant soutenus par le déficit d'offre, sauf sur des marchés déjà très chers comme Madrid ou les Baléares.
- BBVA Research prévoit une hausse des prix de +5,7 % en 2027, soit environ la moitié du rythme de 2026.

3. Transactions et prix · données de juillet 2026

Selon le Conseil général du notariat espagnol, les ventes résidentielles ont reculé de 11,1 % sur un an en juillet 2026 — septième baisse consécutive —, à 65 400 logements. Le prix moyen s'est établi à 2 110 €/m² (+7,7 %), les appartements atteignant un nouveau record historique de 2 550 €/m² (+12,5 %), contre 1 500 €/m² pour les maisons (+2,3 %). 56 % des achats ont été financés par un crédit, pour un montant moyen de 183 600 €.

Prix au m² dans les principales régions (juillet 2026)

Région	€/m ²	Évol. des ventes
Baléares	4 160	-14 %
Communauté de Madrid	4 060	-14 %
Pays basque	3 370	-20 %
Catalogne	2 540	-5 %
Canaries	2 450	-7 %
Communauté valencienne	1 840	-19 %
Andalousie	1 830	-9 %

Source : Conseil général du notariat. Évolution des ventes sur un an, juillet 2026.

4. Málaga et la Costa del Sol : la côte face à l'intérieur

La moyenne régionale cache des réalités très différentes. Selon la valeur expertisée publiée par le ministère du Logement — la référence utilisée par les banques —, Málaga dépasse pour la première fois les 3 000 €/m² et devient la province la plus chère d'Andalousie, en hausse de 13,8 % sur un an. L'Andalousie est par ailleurs la région qui enregistre le plus de ventes en Espagne : 12 800 en juillet, soit 20 % du total national.

Andalousie : valeur expertisée par province (T2 2026)

Province	€/m ²	Sur un an
Málaga	3 083,5	+13,8 %
Cadix	2 043,0	+15,7 %
Séville	1 889,8	+12,9 %
Grenade	1 673,3	+13,1 %
Huelva	1 567,2	+15,9 %
Almería	1 492,6	+13,9 %
Cordoue	1 307,1	+10,5 %
Jaén	912,0	+8,6 %

Moyenne régionale : 1 981,6 €/m² (+13,8 %), record de la série. Málaga est 3,4 fois plus chère que Jaén. Source : ministère du Logement et de l'Agenda urbain.

- **Marbella, deuxième du classement européen du luxe en bord de mer** : Engel & Völkers la place juste derrière Saint-Jean-Cap-Ferrat, devant Saint-Tropez, Majorque et Ibiza.
- **Capitaux internationaux à Marbella** : Ilanga Capital et Goldman Sachs investiront 260 millions d'euros dans un complexe hôtelier avec résidences de marque.
- **Une demande étrangère soutenue** : les étrangers ont réalisé 15 % des achats en Andalousie au premier semestre (10 280 logements), et à Málaga un quart des recherches de location provient de l'étranger.
- **Un allègement fiscal pour l'acheteur** : l'Andalousie abaissera en 2027 les droits de mutation (ITP) de 7 % à 6,75 %, avec l'objectif d'atteindre 6 % en 2030.

5. Le vide réglementaire : décrets rejetés et élections

Septembre a marqué un tournant. Après une vague de mobilisations pour le logement, le gouvernement a adopté le 29 septembre deux décrets-lois d'urgence : suspension des expulsions de locataires vulnérables jusqu'en 2030, prorogation automatique des baux, encadrement de la location saisonnière et en colocation, et TVA de 10 % sur la location touristique.

Le Congrès a rejeté les deux décrets le 2 octobre, et le gouvernement a convoqué des élections pour fin novembre.

Le secteur se retrouve face à un vide réglementaire prolongé, au moment même où la pression sociale atteint son maximum. Parallèlement, le Parti populaire a présenté sa propre alternative : un million de logements en quatre ans, la suppression des zones tendues, des garanties publiques pour les jeunes et des réductions fiscales allant jusqu'à 60 % à l'achat. Pour les propriétaires et les investisseurs, les deux prochains mois appellent à la prudence et à un accompagnement professionnel pour chaque opération locative.

6. Perspectives pour 2027

Le scénario le plus probable n'est ni un effondrement ni une nouvelle envolée : 2027 devrait marquer le passage d'un marché en surchauffe à un marché en tension durable, avec moins de transactions et des hausses plus modérées, mais sans correction nationale tant que le déficit d'offre ne sera pas résolu. L'Espagne met sur le marché environ 95 000 logements neufs par an, face à quelque 240 000 nouveaux ménages.

La Banque d'Espagne chiffre le déficit à environ 750 000 logements, qui pourrait dépasser le million en 2028.

S'y ajoute une prime de plus en plus nette à l'efficacité énergétique : les logements classés A ou B se vendent en moyenne 15 % plus cher et deux fois plus vite, alors que 94 % du parc espagnol est classé entre D et G.

La lecture de Vantys

Les gros titres parlent d'un marché qui ralentit. La réalité est plus nuancée : c'est le volume qui ralentit, pas la valeur. Sur la Costa del Sol, Málaga franchit les 3 000 €/m², Marbella rivalise avec la Côte d'Azur et les capitaux internationaux continuent d'affluer, tandis que l'acheteur local ressent chaque dixième de point de l'Euribor.

Pour le vendeur, le message est clair : le prix reste soutenu, mais l'acheteur solvable est plus sélectif et ne paie plus n'importe quel montant. Un bien bien évalué et bien présenté se vend ; un bien surévalué reste sur les portails. Pour l'investisseur locatif, le vide réglementaire jusqu'aux élections invite à la prudence et à des baux bien structurés.

Notre mission chez Vantys est de traduire chaque donnée en ce qu'elle signifie pour votre décision concrète, dans votre rue et à votre moment.

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

Rapport établi avec les données disponibles en octobre 2026. Sources : Conseil général du notariat, ministère du Logement et de l'Agenda urbain, Banque d'Espagne, BBVA Research, Registre de la propriété, UBS, OCDE, INE, Engel & Völkers.