

OPEA

1^{er} réseau de chasseurs immobiliers francophones en Espagne

Marchés locaux

4ème trimestre de 2017

Capitales

Etude trimestrielle

Source :



SOMMAIRE

Résumé exécutif p.3

Carte de l'évolution de la valeur moyenne des
capitales p.5

Tableau de l'évolution interannuelle de la valeur
moyenne par capitale p. 6

Evolution des prix par quartier dans les cinq
grandes capitales p.7

Résumé exécutif

Capitales

L'incertitude a pesé sur l'évolution du marché résidentiel dans la ville de Barcelone, où la valeur moyenne a été réduite de 1,7% entre le troisième et le quatrième trimestre, jusqu'à 3 129 € / m². L'ajustement a été remarquable dans les districts de Ciutat Vella et Les Corts, où la valeur moyenne a diminué de 5,8% et 5,5% d'un trimestre à l'autre, respectivement.

Le frein à la fin de l'année a causé à la ville de Barcelone, où la valeur a augmenté de 20,6% au troisième trimestre par rapport à la même période de 2016, la modération de la hausse d'une année sur l'autre à 14,8%. Cela reste, malgré tout, la deuxième plus grande augmentation annuelle entre les capitales provinciales, seulement surpassées par Madrid (+ 17,1%) et devant Palma de Majorque (+ 13,7%).

Les quartiers de Sants-Montjuïc et Sant Martí, tous deux à Barcelone, sont les zones où le prix du logement a le plus augmenté, l'année dernière, de 26,5% et 24% respectivement. Les autres districts avec une croissance significative par rapport à l'année précédente sont Centro (Madrid), qui a été réévalué de 21,1%, et Nou Barris (Barcelone), où la valeur moyenne a augmenté de 18%.

Par rapport au trimestre précédent, l'ajustement des prix dans les quartiers de Ciutat Vella (-5,8%), Les Corts (-5,5%) et Sarrià-Sant Gervasi (-1,1%), tous avec des surfaces € / m² supérieures à la moyenne de la ville. Malgré le freinage dans la dernière ligne droite de l'année, le solde annuel montre des augmentations interannuelles de 14% à Ciutat Vella, de 0,2% à Les Corts et de 9,4% à Sarrià-Sant Gervasi.

Le quartier madrilène de Salamanca (4 466 € / m²) se place, ce trimestre, comme le quartier le plus cher devant le quartier barcelonais de Sarrià Sant-Gervasi (4 261 € / m²). Également l'Eixample (3 849 € / m²) est surpassé par les quartiers de Madrid de Chamberí et Centro, où la valeur moyenne dépasse 4 000 € / m², et par Chamartín (3 976 € / m²).

La ville de San Sebastián relaye Barcelone au quatrième trimestre et redevient la capitale la plus chère, avec 3 231 € / m² suivi de la Ciudad Condal (3 129 € / m²) et Madrid (2 601 € / m²). Les valeurs les plus basses € / m² dans le dernier trimestre de l'année, sont à Castellón (848 € / m²), Ávila (907 € / m²) et Ciudad Real (923 € / m²).

En plus de Madrid, Barcelone et Palma de Majorque, 10 autres villes ont enregistré des hausses de prix d'une année sur l'autre, au quatrième trimestre, supérieures à 5% avec en tête Pampelune*, qui avec 12,5%, est la quatrième capitale réalisant une croissance à deux chiffres. Les autres villes avec des avancées significatives dans leurs valeurs moyennes sont Burgos (+ 8,8%), Vitoria* (+ 8,2%), Soria* (+ 7,3%), Santa Cruz de Tenerife (+ 6,7%) et San Sebastián* (+ 6,1%).

Du côté des baisses, jusqu'à 19 capitales affichent encore des prix plus bas au quatrième trimestre qu'il y a un an. Les chutes en taux interannuels sont menées par Ciudad Real (-12,6%), suivie de Cáceres (-9,7%) et Guadalajara (-8,4%). Ont également enregistré des chutes supérieures à 5% l'année dernière : Oviedo*, Palencia* et Cuenca*.

* Données provisoires

Guadalajara est la capitale qui accumule une plus grande baisse des maxima (-60%), en dépassant Logroño, où l'ajustement est de 58,9% et Saragosse, qui montre une diminution de 57,6% au cours des 10 dernières années. Douze autres capitales ont perdu plus de la moitié de leur valeur depuis 2007.

Ce trimestre, les statistiques des prix ne sont pas disponibles, car elles ne sont pas considérées comme représentatives, dans les villes autonomes de Ceuta et Melilla, ainsi que dans les capitales de Lugo et Toledo.

CAPITALES

Evolution interannuelle de la valeur moyenne

Moyenne nationale +4,2 %



Vigo est inclus, car il est considéré comme un marché aussi représentatif que la capitale de sa province

- Augmentation supérieure à 10%
- Augmentation entre 5 et 10 %
- Augmentation entre 0 et 5 %
- Baisse entre 0 et -5 %
- Baisse entre -5 et -10%
- Baisse supérieure à -10%
- Indisponible

* Chiffres provisoires

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio



CATALOGNE

	Valeur 4T 2017	Variation Interannuelle	Variation Maximum	Var. Accum. 4T 2017	Var. Accum. 4T 2016
Barcelona	3.129 €/m ²	▲ 14,8%	▼ -29,5%	14,8%	7,6%
*Gerona/Girona	1.477 €/m ²	▼ -0,9%	▼ -51,2%	-0,9%	-1,1%



COMMUNAUTÉ DE VALENCE

Alicante/Alacant	1.183 €/m ²	▲ 5,7%	▼ -39,6%	5,7%	0,1%
Valencia/València	1.196 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -50,2%	3,9%	4,7%



COMMUNAUTÉ DE MADRID

Madrid	2.601 €/m ²	▲ 17,1%	▼ -34,6%	17,1%	3,2%
--------	------------------------	---------	----------	-------	------

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%

- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso superior al -10%

- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media

**n.d. Dato no disponible

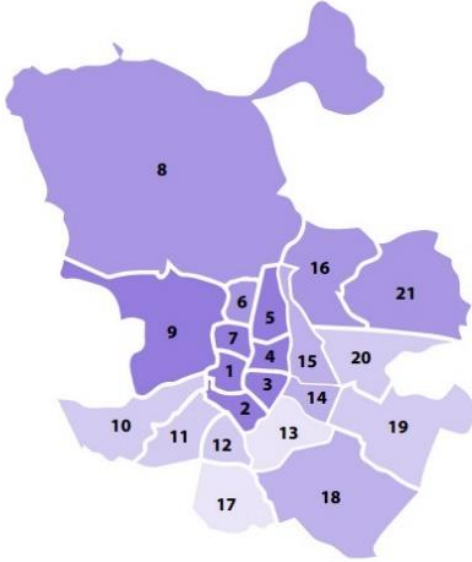
*Datos provisionales

EVOLUTION DES PRIX DANS LES CINQ GRANDES CAPITALES

MADRID

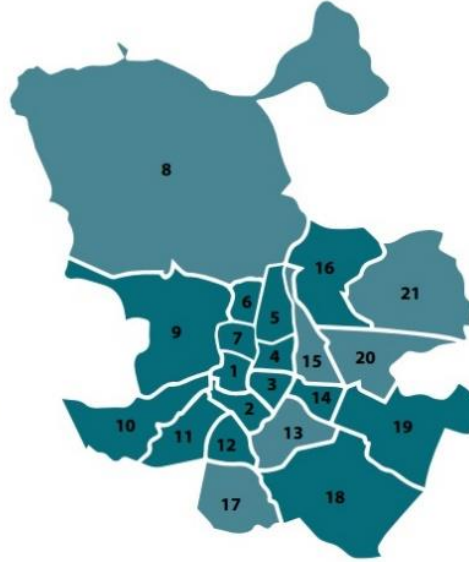
PRIX MOYEN (€/m²)

Moyenne de la capitale : **2601 €/m²**



VARIATION INTERANNUELLE DU PRIX (%)

Moyenne de la capitale : **17,1%**

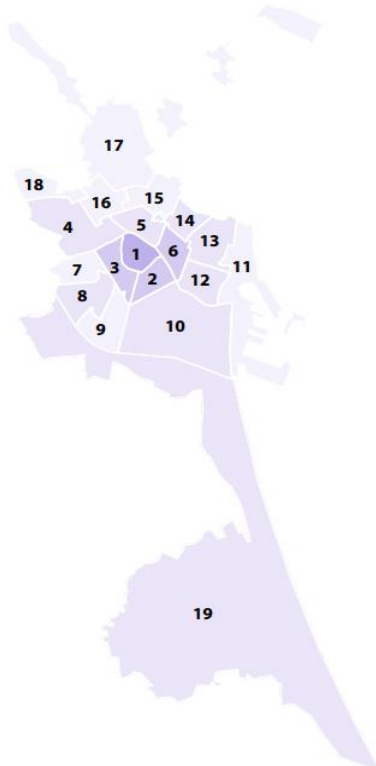


Quartier	€/m ²	% Interannuel
1 Centro	4.027	21,1%
2 Arganzuela	3.213	15,6%
3 Retiro	3.619	17,6%
4 Salamanca	4.466	17,6%
5 Chamartín	3.976	14,8%
6 Tetuán	2.860	11,2%
7 Chamberí	4.049	11,7%
8 Fuencarral-El Pardo	2.819	10,0%
9 Moncloa-Aravaca	3.255	11,9%
10 Latina	1.904	17,1%
11 Carabanchel	1.747	16,2%
12 Usera	1.640	13,2%
13 Puente de Vallecas	1.451	7,4%
14 Moratalaz	2.071	15,9%
15 Ciudad Lineal	2.333	6,9%
16 Hortaleza	2.776	10,4%
17 Villaverde	1.292	9,2%
18 Villa de Vallecas	2.022	15,2%
19 Vicálvaro	1.788	14,4%
20 San Blas	1.973	5,3%
21 Barajas	2.598	7,8%

VALENCE

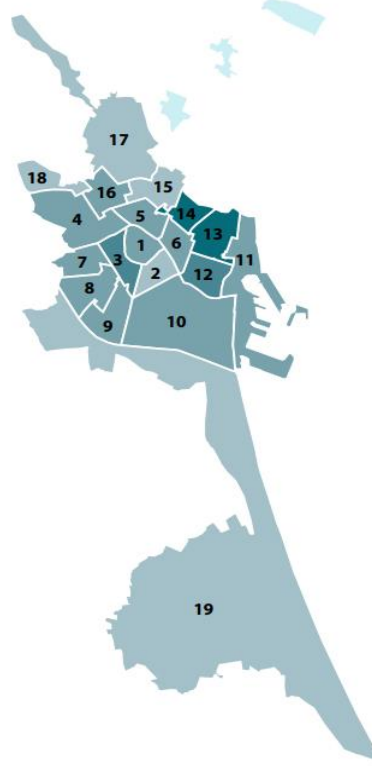
PRIX MOYEN (€/m²)

Moyenne de la capitale : **1196 €/m²**

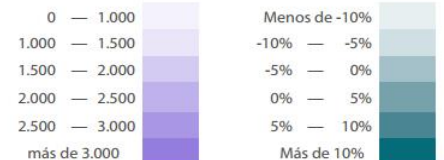


VARIATION INTERANNUELLE DU PRIX (%)

Moyenne de la capitale : **3,9€/m²**



Quartier	€/m ²	% Interannuel
1 Ciutat Vella	2.004	2,1%
2 L'Eixample	1.992	-0,5%
3 Extramurs	1.519	6,8%
4 Campanar	1.393	4,1%
5 La Saïdia	1.044	1,7%
6 El Pla del Real	1.766	0,9%
7 L'Olivereta	910	2,8%
8 Patraix	1.028	0,0%
9 Jesús	930	0,4%
10 Quatre Carreres	1.186	2,8%
11 Poblat Marítims	996	3,6%
12 Camins al Grau	1.332	7,5%
13 Algirós	1.391	11,1%
14 Benimaçlet	1.283	12,6%
15 Rascanya	940	-3,7%
16 Benicalap	974	0,3%
17 Poblad del Norte	892	-1,3%
18 Poblad del Oeste	760	-2,2%
19 Poblad del Sur	1.037	-4,2%



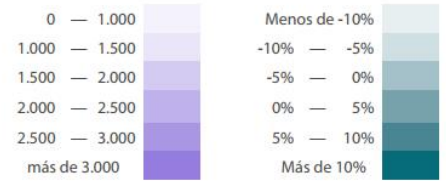
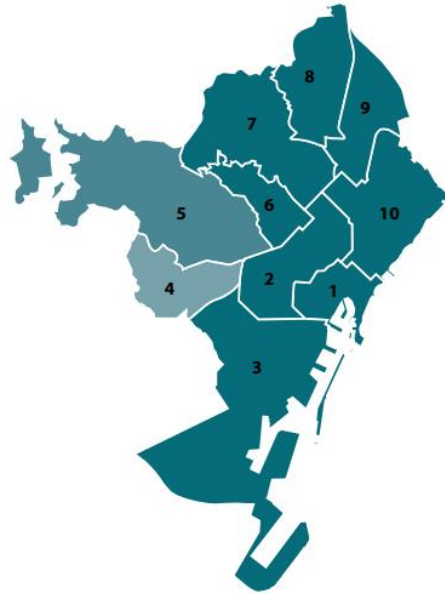
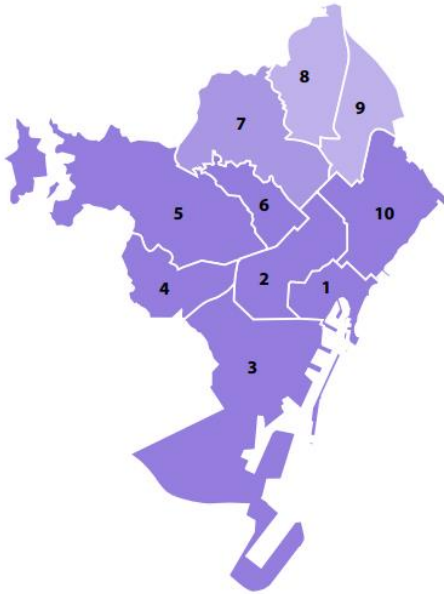
BARCELONE

PRIX MOYEN (€/m²)

Moyenne de la capitale : **3.129 €/m²**

VARIATION INTERANNUELLE DU PRIX (%)

Moyenne de la capitale : **14,8%**



Quartier	€/m ²	% Interannuel
1 Ciutat Vella	3.394	14,0%
2 Eixample	3.849	13,9%
3 Sants-Montjuïc	3.045	26,5%
4 Les Corts	3.617	0,2%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.261	9,4%
6 Gràcia	3.555	12,8%
7 Horta Guinardó	2.578	12,0%
8 Nou Barris	2.247	18,0%
9 Sant Andreu	2.470	13,9%
10 Sant Martí	3.205	24,0%

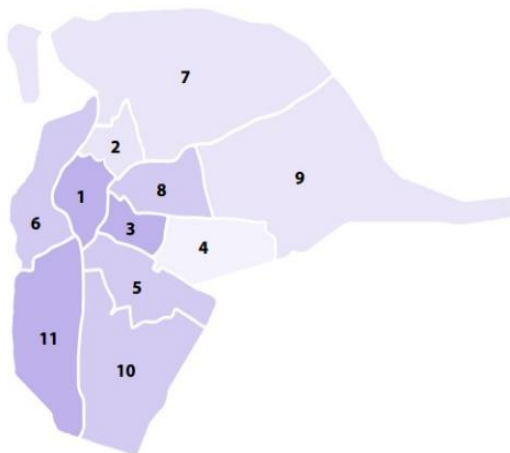
SEVILLE

PRIX MOYEN (€/m²)

Moyenne de la capitale : **1.513 €/m²**

VARIATION INTERANNUELLE DU PRIX (%)

Moyenne de la capitale : **5,9%**



Quartier	€/m	% Interannuel
1 Casco Antiguo	2.407	4,0%
2 Macarena	1.256	4,9%
3 Nervión	2.021	-0,8%
4 Cerro - Amate	953	0,6%
5 Sur	1.621	7,0%
6 Triana	1.829	1,1%
7 Norte	1.073	-3,2%
8 San Pablo - Santa Justa	1.566	3,3%
9 Este - Alcosa - Torreblanca	1.188	-3,4%
10 Bellavista - La Palmera	1.602	9,0%
11 Los Remedios	2.100	5,5%

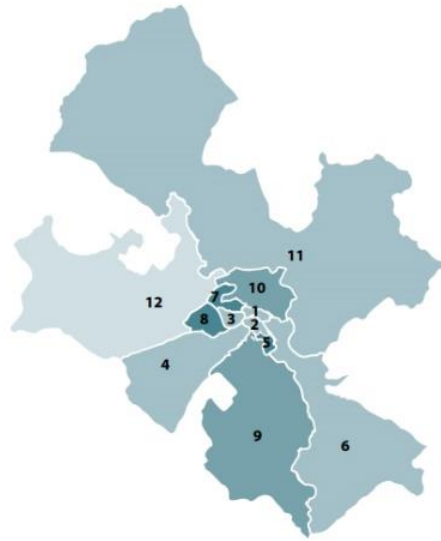
SARAGOSSE

PRIX MOYEN (€/m²)

Moyenne de la capitale : **1.189 €/m²**

VARIATION INTERANNUELLE DU PRIX (%)

Moyenne de la capitale : **-0,8%**



Quartier	€/m ²	% Interannuel
1 Casco Histórico	1.249	-1,3%
2 Centro	1.668	-1,4%
3 Delicias	1.024	-3,7%
4 Universidad	1.572	-2,4%
5 San José	1.230	9,6%
6 Las Fuentes	904	-2,3%
7 La Almozara	1.208	6,4%
8 Oliver - Valdefierro	1.337	5,7%
9 Torrero-La Paz	1.048	0,5%
10 Margen Izquierda	1.307	2,5%
11 Barrios rurales del norte	1.059	-0,3%
12 Barrios rurales del oeste	872	-7,0%

OPEA

1^{er} réseau de chasseurs immobiliers francophones en Espagne

www.opea.es

Source :

