

# OPEA

1<sup>er</sup> réseau de chasseurs immobiliers francophones en Espagne

Marchés locaux

4ème trimestre de 2017

Communautés autonomes d'Espagne

Etude trimestrielle

Source :



## SOMMAIRE

Résumé exécutif ..... p.3

Carte de l'évolution de la valeur moyenne des  
communautés autonomes ..... p.6

Tableau de l'évolution interannuelle de la valeur  
moyenne par communauté autonome ..... p. 7

Tableau de l'évolution interannuelle de la valeur  
moyenne par provinces ..... p.8

## Résumé exécutif

Le prix moyen du logement fini (neuf et usagé) en Espagne a atteint 1 264 € / m<sup>2</sup> au quatrième trimestre de l'année, 4,2% de plus que sur la même période de 2016. Les données confirment la tendance de croissance modérée des prix à un niveau général, bien qu'il subsiste d'importantes différences entre les territoires, qui évoluent à des vitesses différentes. La variation interannuelle enregistrée au quatrième trimestre dépasse 3,8% au troisième trimestre, 2,7% au deuxième trimestre et 1,8% au premier trimestre de l'année. La baisse cumulée moyenne en Espagne des maximums atteints en 2007 est de 38,3%.

Le dernier tronçon de 2017 a été marqué par le freinage des prix en Catalogne et, plus particulièrement, dans la ville de Barcelone, où la valeur moyenne s'est contractée de 1,7% entre le troisième et le quatrième trimestre.

### Communautés Autonomes

La Communauté Floral de Navarre, avec une augmentation interannuelle de 15,3%, et la Communauté de Madrid, avec 15,1%, se distinguent au quatrième quart comme les régions où le logement fini a été réévalué, devant la Catalogne (+ 8,9%) et les Îles Baléares (+ 7,5%). Seules deux régions affichent des baisses de la valeur moyenne au cours de la dernière année: Castilla-La Mancha (-6,1%) et Estrémadure (-2,2%), avec le Pays Basque, où la stabilisation est la note dominante (-0,1%).

La Communauté de Madrid reste la région ayant la valeur moyenne la plus élevée (2 082 € / m<sup>2</sup>), suivie des Îles Baléares (2 023 € / m<sup>2</sup>), le Pays Basque\* (1 992 € / m<sup>2</sup>) et la Catalogne (1 770 € / m<sup>2</sup>). Castilla-La Mancha succède à l'Estrémadure en tant que communauté autonome la moins chère, avec un prix moyen de 751 € / m<sup>2</sup>.

Les plus importants ajustements à la baisse cumulés depuis les maximums de 2007 sont situés à Castilla-La Mancha (-54,7%), suivi de La Rioja (-53,5%) et Aragón (-50,1%). À l'autre extrême, les plus petites différences par rapport au pic du cycle se situent dans les Îles Baléares (-25,9%), l'Estrémadure (-31,1%) et la Galice (-32,3%).

Ce trimestre, les statistiques de prix ne sont pas disponibles, car elles ne sont pas considérées comme représentatives, dans les villes autonomes de Ceuta et Melilla.

### Provinces

La Navarre et Madrid susmentionnées sont les seules provinces qui dépassent la hausse des prix de 10% en glissement annuel au quatrième trimestre de l'année, devant Barcelone (+ 9,5%), Huelva (+ 7,9%) et les Îles Baléares (+ 7,5%). Ils complètent le groupe de provinces avec des croissances de plus de 5% à Grenade (+ 5,8%), Álava\* (+ 5,5%) et Santa Cruz de Tenerife et Soria (tous deux avec + 5,4%).

(\*) *Donnés provisoires*

Un total de 19 provinces (à l'exclusion des villes autonomes de Ceuta et Melilla, pour lesquelles les statistiques ne sont pas disponibles) a vu sa valeur moyenne réduite au cours de la dernière année. La province de Cuenca\* domine les baisses d'une année à l'autre, avec une baisse de 7%, suivie par la ville Real (-6,7%) et Lugo\* (-6,3%).

Guipúzcoa\* reste la province avec le prix moyen le plus élevé (2 233 € / m<sup>2</sup>) et élargit la différence en ce qui concerne la Communauté de Madrid (2 082 € / m<sup>2</sup>). Pour leur part, les Îles Baléares (2 023 € / m<sup>2</sup>) dépassent, dans le quatrième trimestre, Barcelone (2 006 € / m<sup>2</sup>) en tant que troisième plus grande province la plus chère. De l'autre côté, Ciudad Real (667 € / m<sup>2</sup>) et Tolède (703 € / m<sup>2</sup>) se démarquent avec les valeurs moyennes les plus basses.

Dans huit provinces, la valeur moyenne a chuté de plus de 50% depuis 2007. Les plus grands ajustements sont situés à Toledo (-57,2%), Guadalajara (-56,9%), et La Rioja et Saragosse (tous deux avec -53,5%). La diminution des maximums n'atteint pas 30% dans les provinces d'Ourense\* (-20,8%), Îles Baléares (-25,9%), Cáceres (-29,2%) et Santa Cruz de Tenerife (-29,3%).

## 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 € / m<sup>2</sup>. 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 € / m<sup>2</sup> 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 € / m<sup>2</sup>) se place, ce trimestre, comme le quartier le plus cher devant le quartier barcelonais de Sarrià Sant-Gervasi (4 261 € / m<sup>2</sup>). Également l'Eixample (3 849 € / m<sup>2</sup>) est surpassé par les quartiers de Madrid de Chamberí et Centro, où la valeur moyenne dépasse 4 000 € / m<sup>2</sup>, et par Chamartín (3 976 € / m<sup>2</sup>).

\* Données provisoires

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

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\*.

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.

### Temps moyen de vente d'une maison (liquidité)

L'augmentation des achats au niveau national combinée avec une diminution de l'offre de logements explique la réduction à moyen terme de vente (liquidité), qui s'est élevée à 8,6 mois en Espagne contre 9,1 mois au trimestre précédent.

La ville de Madrid se distingue comme le marché le plus liquide parmi les grandes capitales et raccourcit le délai moyen de vente de 3,2 à 2,8 mois. Aussi, à Saragosse (5,3 mois), à Séville (6,1 mois) et à Valence (7,9 mois), il faut moins de temps que le trimestre précédent pour trouver un acheteur. Barcelone est la seule des grandes capitales où la période de vente augmente, passant de 3,4 mois au troisième trimestre à 4,3 mois au dernier trimestre de l'année.

Les provinces avec les périodes de ventes les plus basses, à l'exclusion de Ceuta et Melilla, sont Madrid (4 mois), Las Palmas (5,5 mois), Santa Cruz de Tenerife (5,7 mois), Navarre (6,5 mois) et Saragosse et Guipúzcoa (tous les deux avec 6,6 mois). Malgré tout, dans 14 provinces, il faut plus d'un an pour trouver acheteur. Les durées les plus longues sont en Cantabrie (16 mois), Ourense (15,6 mois) et Ségovie (15,4 mois).

\* *Donnés provisoires*

# 1

## Evolution des valeurs

### ESPAGNE 4T 2017 (moyenne nationale)

Variation Interannuelle*	4,2%	3T 2017	2T 2017	1T 2017
Variation depuis le maximum*	-38,3%	3,8%	2,7%	1,8%
Valeur moyenne 4T *	1.264 €/m <sup>2</sup>			

\*Le chiffre est provisoire

## COMMUNAUTÉS AUTONOMES

Evolution interannuelle de la valeur moyenne



- Augmentation supérieure à 10%
- Baisse entre 0 et -5%
- Indisponible
- Augmentation entre 5 et 10%
- Baisse entre -5 et -10%
- \*Chiffres provisoires
- Augmentation entre 0 et 5 %
- Baisse supérieure à -10%



## COMMUNAUTÉ AUTONOMES

Evolution interannuelle de la valeur moyenne

	Valeur 4T 2017	Var. Interannuelle	Var. Maximum	Var. Accum. 4T 2017	Var. Accum. 4T 2016
Andalucía	1.155 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,1%	▼ -41,0%	2,1%	2,0%
Aragón	1.018 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,6%	▼ -50,1%	0,6%	-0,9%
Asturias (Principado de)	1.123 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,4%	▼ -37,1%	0,4%	-1,3%
Baleares (Islas)/Baleares (Illes)	2.023 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,5%	▼ -25,9%	7,5%	-3,1%
Canarias (Islas)	1.239 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	▼ -35,2%	4,6%	2,8%
Cantabria	1.251 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,8%	▼ -40,1%	2,8%	2,1%
Castilla y León	961 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,5%	▼ -41,8%	1,5%	-3,8%
Castilla-La Mancha	751 €/m <sup>2</sup>	▼ -6,1%	▼ -54,7%	-6,1%	1,5%
Cataluña	1.770 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,9%	▼ -39,6%	8,9%	7,2%
Comunidad Valenciana	989 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,9%	▼ -47,7%	0,9%	0,3%
Extremadura	766 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,2%	▼ -31,1%	-2,2%	1,1%
Galicia	1.065 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,6%	▼ -32,3%	0,6%	1,8%
Madrid (Comunidad de)	2.082 €/m <sup>2</sup>	▲ 15,1%	▼ -34,5%	15,1%	5,2%
Murcia (Región de)	916 €/m <sup>2</sup>	▼ 0,6%	▼ -47,4%	0,6%	-4,8%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.117 €/m <sup>2</sup>	▲ 15,3%	▼ -44,1%	15,3%	-1,9%
*Pais Vasco	1.992 €/m <sup>2</sup>	▼ -0,1%	▼ -37,7%	-0,1%	2,8%
Rioja (La)	837 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,1%	▼ -53,5%	0,1%	1,6%
**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

▲ 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%

▼ Baisse supérieure à la moyenne

▼ Baisse inférieure à la moyenne

\*\*n.d. Chiffre non disponible

\* Chiffres provisoires

## PROVINCES

Evolution interannuelle de la valeur moyenne



### CATALOGNE

	Valeur 4T 2017	Variation Interannuelle	Variation Maximum	Var. Accum. 4T 2017	Var. Accum. 4T 2016
Barcelona	2.006 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,5%	▼ -38,8%	9,5%	8,4%
Gerona/Girona	1.364 €/m <sup>2</sup>	▼ -4,6%	▼ -49,0%	-4,6%	0,1%



### COMMUNAUTÉ DE VALENCE

Alicante/Alacant	1.120 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,9%	▼ -43,4%	3,9%	-2,6%
Valencia/València	940 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,2%	▼ -49,3%	0,2%	3,1%



### COMMUNAUTÉ DE MADRID

Madrid	2.082 €/m <sup>2</sup>	▲ 15,1%	▼ -34,5%	15,1%	5,2%
--------	------------------------	---------	----------	-------	------

▲ 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%

▼ Baisse supérieure à la moyenne

▼ Baisse inférieure à la moyenne

\*\*n.d Chiffre indisponible

\*Chiffres provisoires



# OPEA

1<sup>er</sup> réseau de chasseurs immobiliers francophones en Espagne

[www.opea.es](http://www.opea.es)

Source :

