



# Rapport sur le Marché Immobilier en Espagne 2019/2020

Mis à jour suite à Covid-19 avec des  
prévisions jusqu'en 2021

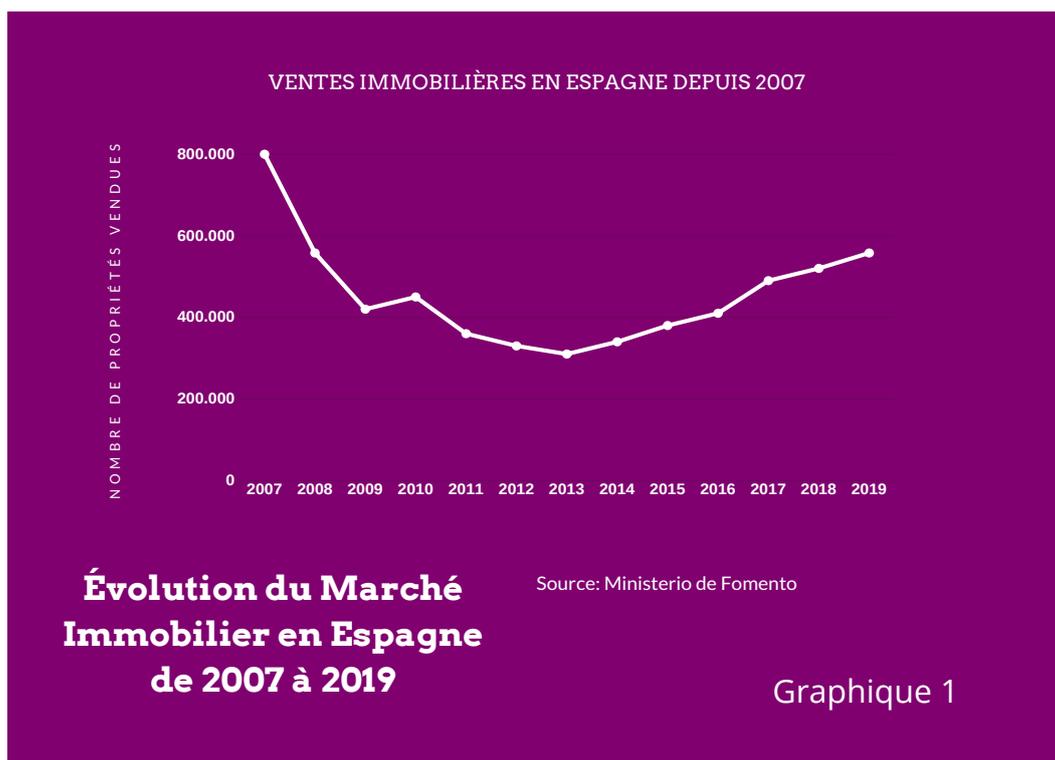
# Introduction

A près cinq années de croissance modérée mais soutenue et l'impact de la récente crise mondiale Covid-19, ceux d'entre nous qui se consacrent au secteur immobilier dans toute l'Espagne, nous devons nous préoccuper de ce que le futur nous apportera, tant aux acheteurs qu'aux vendeurs espagnols. Pour cela, notre proposition est simple. Nous voulons vous présenter un rapport détaillé sur la situation du marché immobilier en Espagne en 2019, avec des projections pour 2020/2021 qui se rapprochent déjà. Mais, avant cela, pour avoir une certaine perspective du marché et pouvoir analyser les données de manière approfondie, nous vous encourageons à revoir l'histoire récente (au cours des cinq dernières années) du secteur immobilier espagnol.

Après la débâcle de 2012, qui a laissé le prix de l'immobilier au plus bas, le marché

immobilier s'est progressivement redressé à un rythme lent mais régulier. Ainsi, d'année en année et surtout depuis 2015, le marché immobilier a non seulement affiché une bonne santé, mais aussi une croissance incessante que peu d'experts du marché et presque aucun économiste n'avaient prévue.

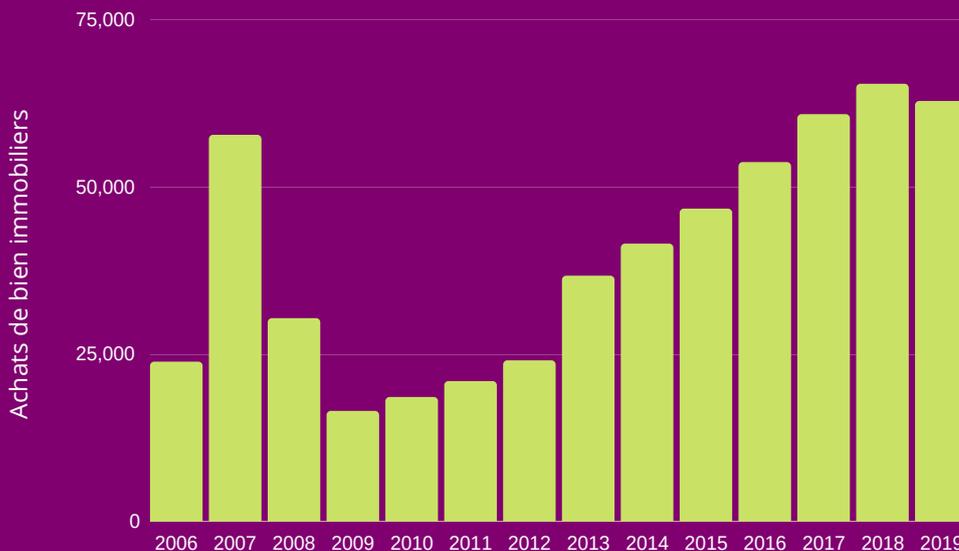
En partant de la référence la plus proche, 2019 a été une année où les ventes ont augmenté de 11 % par rapport à l'année précédente. Plus précisément, et selon les données fournies par l'Institut national des statistiques (INE), le nombre de logements vendus s'est élevé à 557,919 (sans compter les logements officiellement protégés 'VPO'). Ce chiffre correspond alors exactement à celui de 2008, ce qui montre une authentique reprise post-crise avec des bases solides (voir graphique 1).



Cependant, il existe un autre fait important : le volume des ventes des acheteurs étrangers a dépassé tous les records en 2018 (voir graphique 2) et a représenté 12 % du volume total. Nous avons toutefois constaté en 2019 la première baisse des achats étrangers, qui pourrait, à notre avis, être due aux incertitudes qui entourent Brexit auprès des acheteurs britanniques, et que ces insécurités particulières vont se rétablir maintenant que le Royaume-Uni a quitté l'UE.

Comme vous le remarquerez, l'évolution récente du marché immobilier en Espagne explique, d'une certaine manière, le progrès continu que le secteur a connu, et comment nous espérons que cela se traduira par une résilience qui aidera le marché à traverser ces temps dévastateurs dans lesquels le marché se trouve actuellement suite à la pandémie de coronavirus, que nous cherchons à découvrir dans ce rapport.

## ACHATS ÉTRANGERS EN ESPAGNE DEPUIS 2006



Graphique 2

Source: Colegio de Registradores de la Propiedad

# Ventes Immobilières:

## Niveaux actuels des ventes sur le marché immobilier espagnol

L'augmentation des ventes de maisons a connu un 'arrêt' important en 2019, presque au milieu de l'année. L'absence de gouvernement et l'attente de la nouvelle loi sur les hypothèques ont été les facteurs déterminants de certaines détentions notoires dans le secteur. Puis, au fil des mois, elle a cessé d'être observée. La nouvelle loi sur les hypothèques a calmé les esprits et les élections ont fait de même. Les particuliers et les entreprises se sont finalement lancés dans l'achat de biens immobiliers, ce qui a abouti à une année globalement positive. Si l'on ajoute à cela le fait que les secteurs intermédiaires ont accepté de financer, après de nombreuses années d'attente, les résultats finissent par être optimistes, quel que soit l'angle sous lequel on les regarde.

Un autre changement qui a été remarqué cette année est le déplacement de l'investissement dans les propriétés à louer vers l'achat de maisons pour son propre plaisir. La concurrence accrue des locations temporaires de style Airbnb et les taux élevés de location de propriétés en cours en Espagne ont découragé l'achat à ces fins. D'autre part, l'Espagne continue à offrir des zones très intéressantes pour une résidence secondaire, pour les loisirs et le temps libre des personnes de plus de 50 ans, dont le pouvoir d'achat et le style de vie permettent de vivre une partie de l'année dans leur pays d'origine et une autre dans un endroit beaucoup plus détendu et ensoleillé.

Le marché de l'immobilier sur la côte a poursuivi sa croissance avec la vente de propriétés de type vacancier, principale attraction des investisseurs étrangers. Nous y ferons référence dans les deux prochaines sections de ce rapport.

Cependant, après un départ fort en 2020, la pandémie de coronavirus a frappé durement et, les gens ne pouvant plus se déplacer en Espagne ou même à l'étranger, le blocage a freiné les ventes. Cependant, pendant les semaines qui ont suivi le pic du virus, la confiance a commencé à revenir, les agences immobilières et les sites immobiliers ayant connu une forte augmentation du trafic des acheteurs intéressés. Puis, à la mi-mai, lors de la réouverture officielle du marché immobilier, le portefeuille de ventes pouvait enfin être complété, ainsi que les nouvelles ventes de ceux qui avaient assisté à des visites virtuelles pendant le confinement. Ces deux facteurs ont donné un certain espoir pour l'avenir.



# Le marché immobilier sur la Costa del Sol

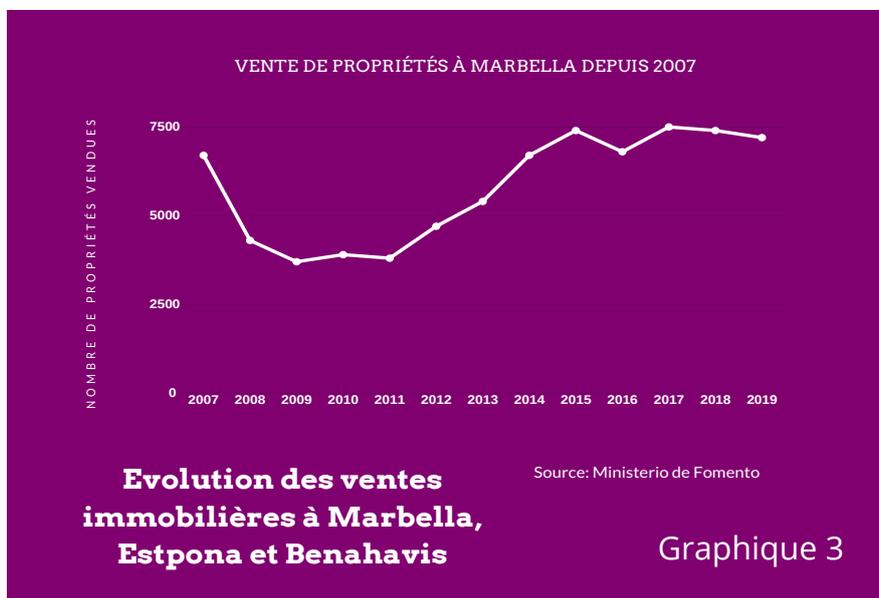
Avec ses zones clés telles que Marbella, véritable paradis du tourisme résidentiel, la Costa del Sol regroupe des propriétés de grande qualité (de différentes catégories), destinées à la vente mais aussi à la location à court et long terme.

Si l'on se réfère aux propriétés en location, le prix de celles-ci à Marbella, par exemple, est élevé et s'élève à 22 euros le mètre carré, ce qui est considéré comme l'un des plus élevés du pays. Marbella devient ainsi, sans nul doute, une source inépuisable de propriétés résidentielles à louer, une activité qui ne s'est pas arrêtée en 2019 et qui promet de poursuivre sa tendance à la hausse au cours de l'année 2020.

Ce phénomène a augmenté, simultanément, la vente de biens immobiliers dans la région. Cela est dû au fait que Marbella attire des touristes à fort pouvoir d'achat qui, amoureux de la ville après avoir séjourné dans des hôtels ou des maisons en location, décident d'investir dans la ville pour une résidence de vacances ou habituelle entourée de luxe et de bien-être. Comme indiqué précédemment, en 2018, la moyenne nationale des ventes de biens immobiliers dans toute l'Espagne a égalé celle de 2008, mais elle est encore loin des niveaux d'avant la crise. Cependant, dans le triangle

d'or de Marbella, les ventes ont augmenté à un rythme beaucoup plus rapide et, de 2015 à 2019, elles ont été plus élevées que jamais. (voir le graphique 3 par rapport au graphique 2 de la page 2).

Le tourisme est certainement un élément décisif dans la situation actuelle du marché immobilier sur la Costa del Sol. La direction de l'aéroport de Malaga, quelques jours avant la fin de l'année 2019, a déclaré avoir dépassé les 19 millions de voyageurs enregistrés en 2018. Les citoyens arrivent de 131 destinations différentes qui, attirés par le climat, la culture et le style de vie, deviennent des acheteurs potentiels de logements dans des zones telles que Marbella, San Pedro de Alcantara, Torremolinos, Benalmadena et d'autres destinations populaires de la Costa del Sol. À ce phénomène s'ajoute le fait que les grandes chaînes hôtelières développent leurs installations ou débarquent sur la Costa del Sol, avec des propositions d'hébergement de qualité et de prix élevés, favorisant ainsi l'arrivée de touristes de haut niveau dans des zones telles que le centre-ville de Malaga, Benalmadena, Marbella ou Estepona. Cela forme un cercle vertueux qui restera en vigueur une fois que le marché se sera à nouveau stabilisé.





## Situation du marché immobilier à Malaga

Si l'on parle de Malaga, il faut dire que c'est une province florissante et que sa capitale est surprenante quel que soit le regard que l'on porte sur elle. En plus d'attirer chaque année un nouveau tourisme, elle captive les investisseurs du monde entier. Cela explique pourquoi certaines régions d'Espagne se remettent encore des conséquences de la crise et d'autres, comme celle-ci, sont dans leur période la plus prometteuse. En réalité, en tant que province et capitale dotée de zones satellites très développées, on pourrait dire que le marché immobilier de Malaga est à son plus haut niveau. Ce n'est pas un hasard si son marché immobilier occupe, depuis des années, le podium de l'une des capitales principales et les plus dynamiques d'Espagne.



Il est à noter que les zones les plus peuplées, comme Marbella ou la capitale de Malaga, touchent leur "plafond" ou limite de croissance, en grande partie à cause du manque de terrains adaptés aux nouvelles constructions. Ces zones cèdent la place à d'autres, jusqu'à aujourd'hui en croissance et en expansion constante comme la Cala de Mijas, le New Golden Mile, Marbella Est ou Estepona Ouest. Sur ces sites, qui jouissent également d'une très bonne presse, non seulement il y a plus de terrains disponibles, mais, heureusement, les conseils municipaux stimulent la croissance et accordent des permis de travail en un temps record.

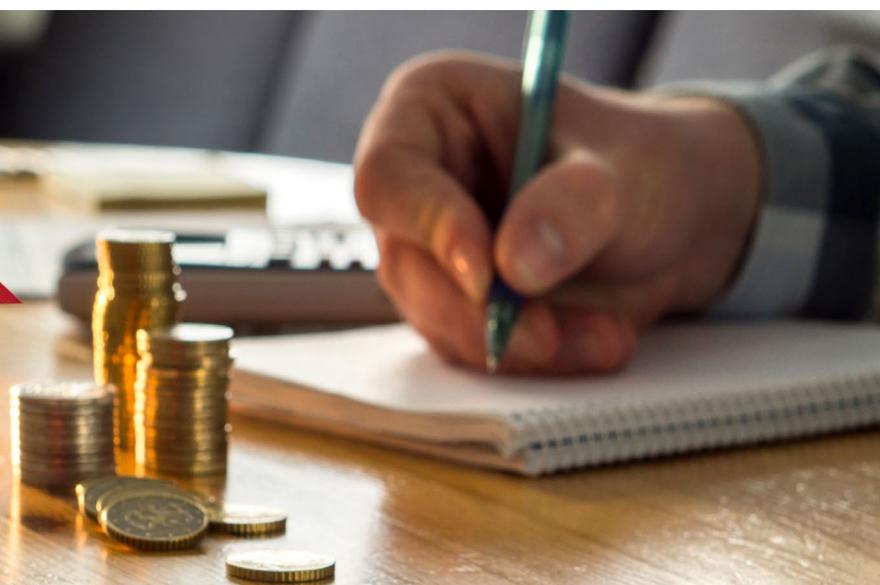
# Les Prix:

## Effets de la situation du marché sur les prix de l'immobilier et l'offre

Le prix des logements en 2018 a augmenté pour la cinquième année consécutive, de 6 %, atteignant des chiffres similaires à ceux de 2007. Il reste beaucoup à faire pour que les prix correspondent à ceux d'avant la dernière grande crise du marché immobilier, même s'il est possible qu'ils ne les atteignent jamais. Bien que cela semble être un mauvais pronostic, c'est une bonne nouvelle. Pourquoi ? Des prix plus réalistes contribueront à stimuler un marché dynamique et prospère, car ils ont été quelque peu excessifs en Espagne, ce qui entraîne un long cycle de vente, certains biens étant sur le marché depuis des années. En fait, l'offre a augmenté et les prix continuent de progresser, si bien qu'un acheteur confiné à un certain budget cherche et étudie sans trouver une alternative viable ou décide d'attendre une baisse miraculeuse des prix, ce qui n'arrive pas

ensuite. Il faut donc que les agents immobiliers apprennent aux vendeurs à inscrire leurs biens au prix fourni par l'évaluation, plutôt qu'à la valeur qu'ils souhaiteraient obtenir pour le bien.

Alors, comment le coronavirus va-t-il influencer les prix de l'immobilier ? Jusqu'à présent, malgré la baisse de la demande pendant la crise, les prix n'ont pas encore baissé car l'intérêt des acheteurs semble avoir repris plus vite que prévu. À moyen terme, certains agents immobiliers estiment que les prix ne baisseront pas de plus de 5 %, ce qui, considérant que les prix de l'immobilier avaient déjà augmenté de 3 % dans la province de Malaga au premier trimestre 2020 (selon l'indice des marchés locaux de Tinsa), ne devrait pas être trop loin de ce qu'ils étaient en 2019.



# Types de biens:

## Quels types de biens immobiliers sont les plus demandés ?

Suite à la reprise de l'immobilier depuis 2015, la demande est devenue un peu plus sophistiquée. Les acheteurs ont cessé de se concentrer uniquement sur le prix de vente des propriétés et ont à nouveau mis l'accent sur des caractéristiques telles que le style moderne, le confort, la qualité des finitions et la technologie appliquée à la construction. Cela indique que, de toute évidence, le marché a changé de cap et a évolué de manière notable dans toute l'Espagne, en particulier à Madrid, Barcelone, la Costa del Sol et Valence, où les propriétés offrent généralement une qualité et un design supérieurs.

En outre, la revente de propriétés d'occasion a repris en 2019, principalement grâce au fait que les banques espagnoles ont rouvert le robinet des prêts hypothécaires. Ce qui, sans aucun doute, a permis à de nombreux acheteurs et investisseurs d'accéder au marché immobilier espagnol, qui était auparavant principalement accessible aux acheteurs au comptant. De même, de nombreux acheteurs de nouvelles promotions sont retournés sur le marché de la revente, qui offre un meilleur prix au mètre carré et que, ces dernières années, on a constaté une tendance accrue à la rénovation des propriétés pour y ajouter de la valeur, facteurs qui ont "motorisé" la vente de propriétés de plus de 20 ans et plus.

Néanmoins, les nouvelles constructions continuent à se développer. Sur la Costa del Sol par exemple, où il y a encore beaucoup de terrains à bâtir. C'est là, dans le triangle d'or formé par Marbella, Estepona et Benahavis, que les nouvelles propositions et les nouveaux

développements poussent comme des champignons. Selon les données fournies par l'Ordre des architectes de Malaga, en 2018, Marbella a enregistré 587 nouveaux projets de logement (252 en 2017) et Estepona 1 107 (contre 800 l'année précédente).

Un autre facteur qui a une incidence positive sur le lancement de nouvelles constructions sur le marché est l'octroi de permis de construire, qui, dans la plupart des cas, sont beaucoup plus courts qu'auparavant. À Marbella, par exemple, les délais étaient si longs qu'ils mettaient en péril le projet immobilier et, en outre, faisaient perdre tout intérêt au produit immobilier lui-même aux yeux des acheteurs.

Aujourd'hui également, à cause de la pandémie, l'intérêt envers les nouvelles constructions et les propriétés hors plan s'est accru grâce à l'aide gouvernementale pour les nouvelles promotions de logements et aux options flexibles de paiement des dépôts des promoteurs.



# Acheteurs:

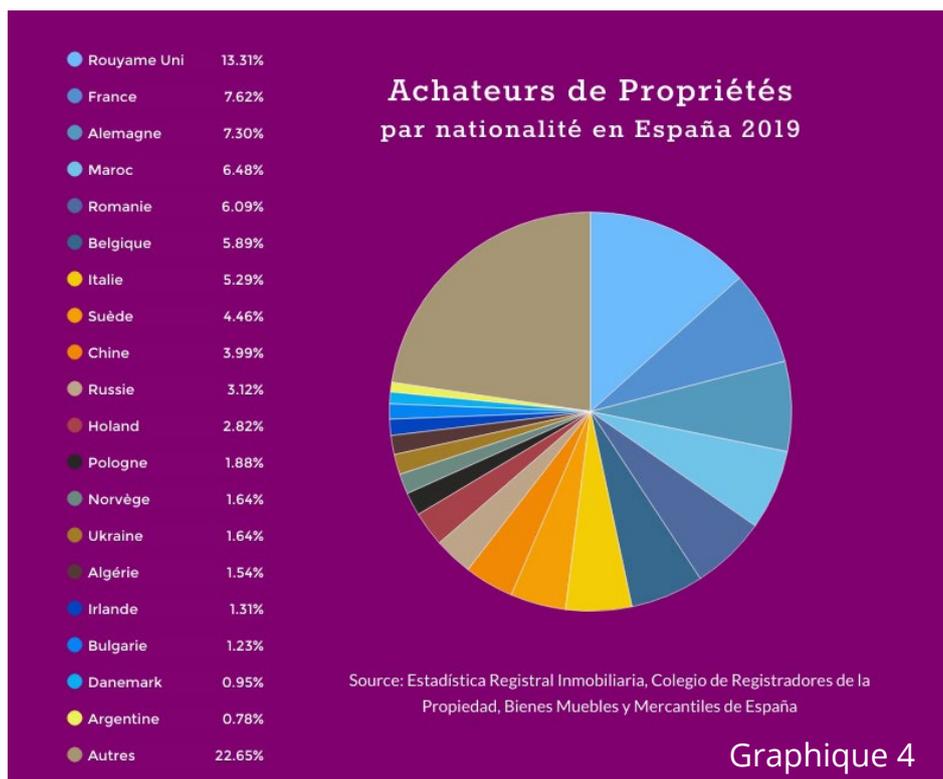
## Le profil de l'acheteur moyen en Espagne

Le profil de l'acheteur moyen d'un bien immobilier espagnol est celui d'un citoyen âgé entre 25 à 45 ans, ayant un contrat de travail à durée indéterminée. Ce sont eux qui achètent une maison pour y résider et qui ont besoin d'obtenir un prêt hypothécaire. Si nous parlons spécifiquement de l'acheteur étranger, en 2018, comme nous l'avons déjà indiqué, 12 % des acheteurs de logements en Espagne étaient des étrangers. Les citoyens du Royaume-Uni (13 %) sont en tête du podium, suivis par les Français et les Allemandes (7 %), les Marocains et les Roumains (6 %) et les Belges et les Italiens (5 %) (voir les statistiques complètes dans le graphique 4).

En 2018, en Andalousie, les acheteurs étrangers représentaient 13 % du total, dont 22 % d'Anglais, suivis des Suisses (10 %) et

des Belges (8 %). Et qu'en est-il de Malaga ? Cette capitale, dont le développement a permis d'augmenter la valeur et le prix réels des propriétés, a enregistré 28 % d'acheteurs étrangers l'année dernière.

Alors, que pouvons-nous résumer ? Que le marché britannique est très important dans toute l'Espagne et, plus précisément, sur la Costa del Sol. Mais attention, suite au Brexit, le niveau d'achat des citoyens du Royaume-Uni a baissé lentement mais considérablement. En particulier, les acheteurs potentiels de maisons avec un budget approximatif de 800.000 euros. Nous devons continuer à attendre les éventuels chocs de cette année et l'impact de "l'effet d'incertitude" sur les projets futurs des acheteurs potentiels de maisons et d'appartements en Espagne.



# La prochaine étape ?

## Tendances et prévisions pour 2020/2021

En cette période sans précédent, même avec une analyse complète et détaillée des données fournies sur le marché immobilier en Espagne au cours des cinq dernières années, il est très difficile de prévoir avec certitude ce qui se passera dans les mois à venir, l'année prochaine ou au-delà.

Cependant, comme nous l'avons montré dans ce rapport, jusqu'au début de 2020, le marché immobilier en Espagne a connu une croissance

constante et mesurable, les prix et les ventes des maisons ayant augmenté régulièrement dans tout le pays. De plus, la Costa del Sol et Marbella représentant une des régions les plus dynamiques en Espagne, voire en Europe, grâce à son tourisme, ses sites recherchés et ses stations touristiques exclusives, nous pensons que le marché immobilier local a le plus de chances de résister à la tempête et de se stabiliser beaucoup plus rapidement qu'on ne le pense.

Il est évident que 2020 marquera une baisse des transactions immobilières à la suite de Covid-19, et bien sûr, nous ne pouvons pas prédire l'avenir quant à savoir s'il y aura une autre épidémie, mais si la situation actuelle persiste et que l'intérêt pour l'Internet et les ventes de propriétés se poursuivent comme nous l'avons vu depuis la réouverture du marché, d'ici 2021, nous prévoyons que le marché sera complètement "revenu à la normale" et que les niveaux reviendront à ceux de 2019.





## CONTACTEZ-NOUS

TÉLÉPHONE: + 34 951 56 05 11

WEB: [sunandgolfproperties.com](http://sunandgolfproperties.com)

EMAIL: [info@sunandgolfproperties.com](mailto:info@sunandgolfproperties.com)

ADRESSE: Rosemary 3 Nuevo Rosario, Floor 1 (C. C. El Rosario),  
29604, Marbella, Malaga

