



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**

L'ajustement du secteur immobilier espagnol

Janvier 2012



Chiffres-clés du secteur immobilier espagnol

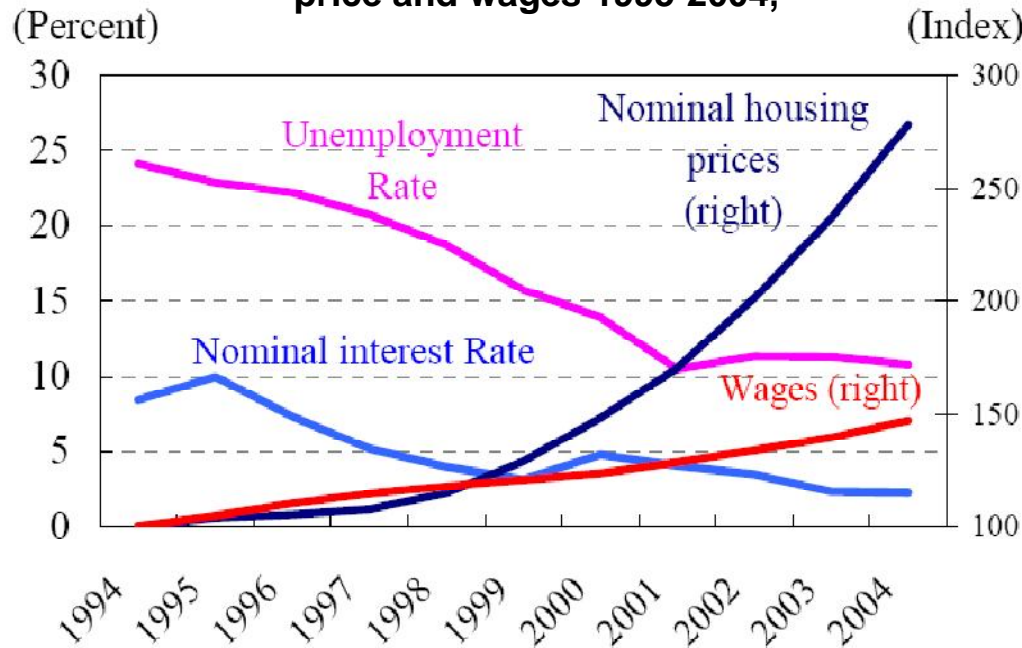




La hausse des prix en Espagne 1996-2008: les fondamentaux

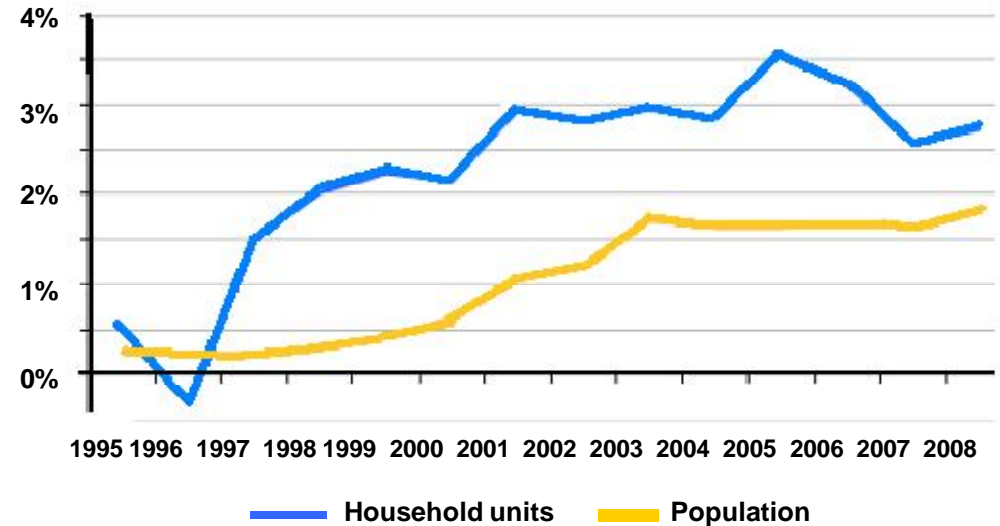
- Environnement macroéconomique favorable. Croissance du PIB sur la moyenne UE
- Augmentation de population importante, et facteurs socioéconomiques: immigration, formation des ménages
- Permanent effet réel de réduction des taux d'intérêt, ce qui implique une hausse permanente de la valeur des actifs

Macroeconomic performance, housing price and wages 1995-2004,



Source: Bank of Spain

Number of households and population in Spain (Annual growth rates)



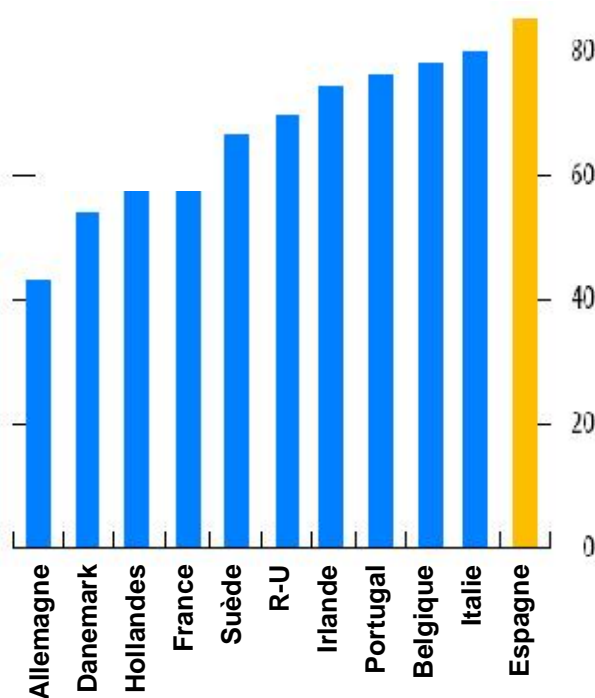
Source: Statistics National Institute



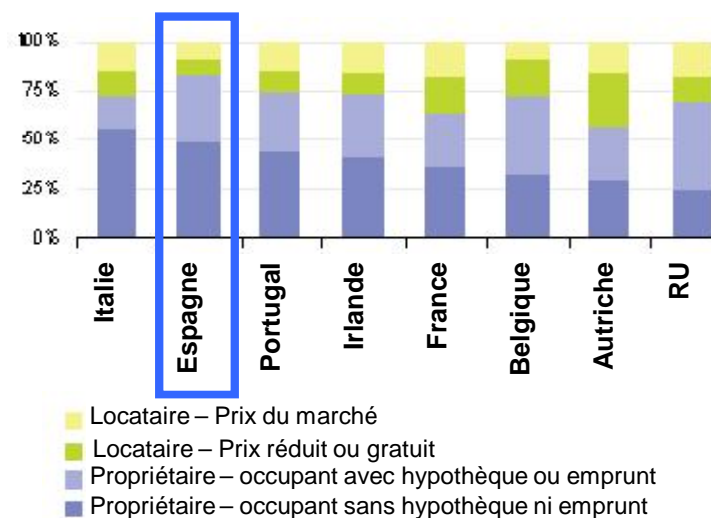
L'immobilier espagnol: principales caractéristiques

- Taux élevé de propriétaires: 85% pour 17% de locations.
- Dualité du marché: 67% de résidences principales pour 33% de résidences secondaires

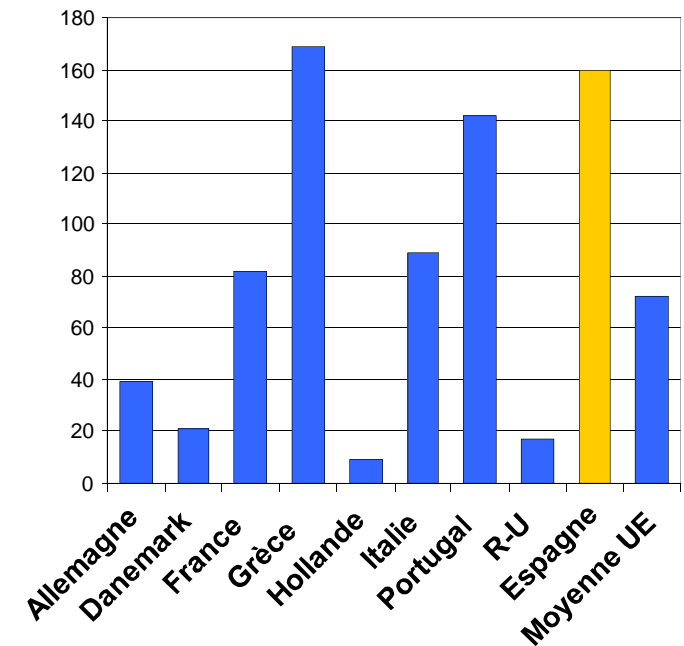
Taux de propriétaires (%)



Population par type d'occupant 2009 (en %)



Logements vacants ou résidences secondaires (pour 1 000 hab)



Source: Rapport sur la stabilité financière mondiale FMI, Avril 2011

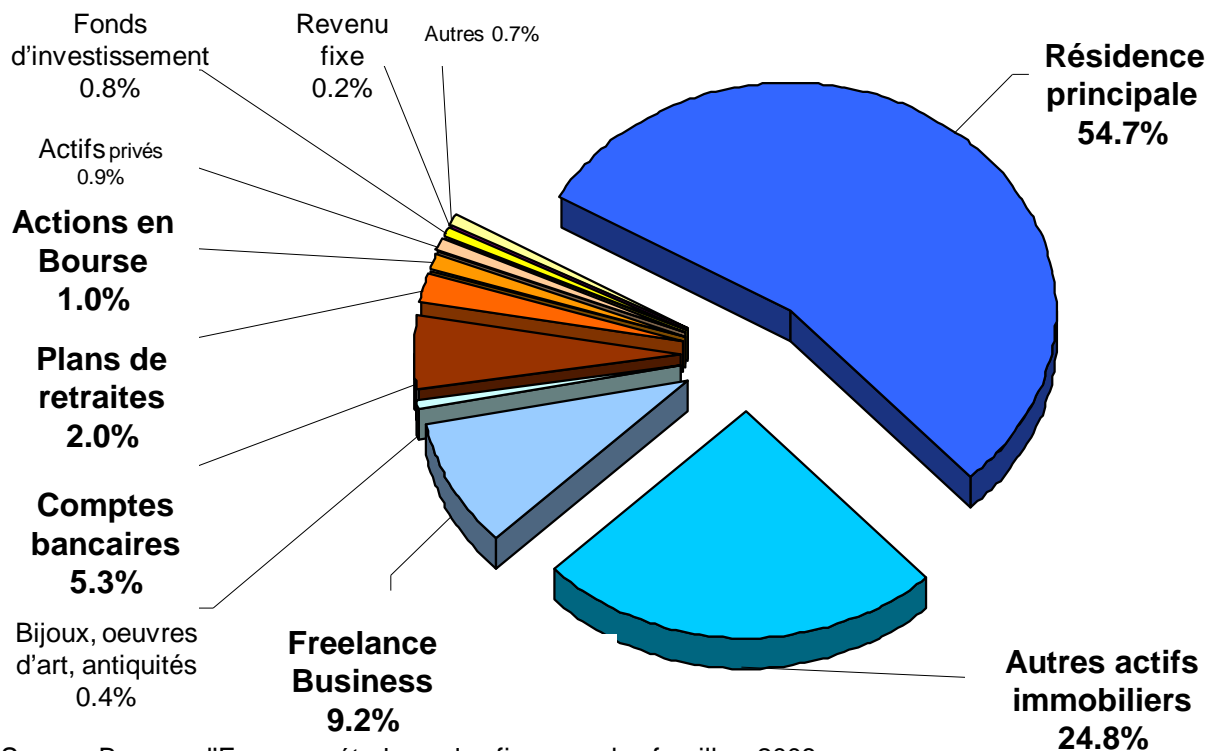
Source: Eurostat 2009

Source: Eurostat 2004

L'immobilier espagnol: principales caractéristiques

- Préférence pour les biens immobiliers: 80% de la totalité
- Pourcentage de logements sociaux inférieur à la moyenne européenne: 11% pour 16%

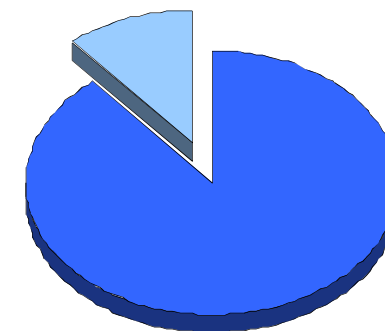
Répartition de la valeur des actifs des foyers



Source: Banque d'Espagne, étude sur les finances des familles, 2008

Proportion de logements sociaux en 2008

Logements sociaux
11%



Logements privés
89%

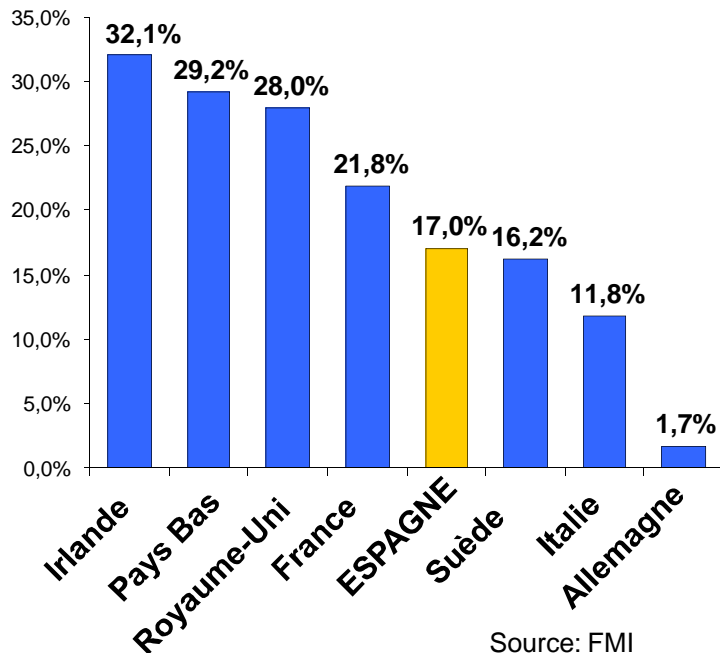
Source: Ministère des Travaux Publics

Surestimation des prix

- La littérature économique disponible fait état d'un degré de surestimation des prix compris entre 13 % et 30%
- Selon le rapport Perspectives de l'Économie Mondiale (FMI Avril 2008), la hausse des prix des logements en Espagne a montré des signes de surestimation plus faibles que dans les autres pays, principalement basés sur:
 - ✓ Les facteurs socio-économiques et démographiques (immigration, composition des ménages)
 - ✓ L'effet de la réduction du taux d'intérêt réel, impliquant une hausse constante de l'évaluation des actifs

Études estimant la surestimation des prix sur le marché de l'immobilier espagnol

Ecart des prix des logements (FMI 2008)



Auteur et année	Année d'estimation	Surévaluation estimée
BBVA - Balmaseda <i>et al.</i> (2002)	2002	28%
Banque d'Espagne- Ayuso and Restoy (2003)	2002	20%
Banque d'Espagne- Martínez-Pagés and Maza (2003)	2002	8-17%
FMI (2004)	2003	20%
FMI (2005)	2004	20-30%
OCDE (2005)	2004	13%
BCE (2006)	2004	30%
Ayuso and Restoy (2006)	2004	29%
FMI (2008)	2007	20%
FEDEA - Sosvilla (2008)	2007	7-15%

Source: étude économique de l'OCDE: Espagne 2010



Le marché de l'immobilier a connu une phase de forte ajustement

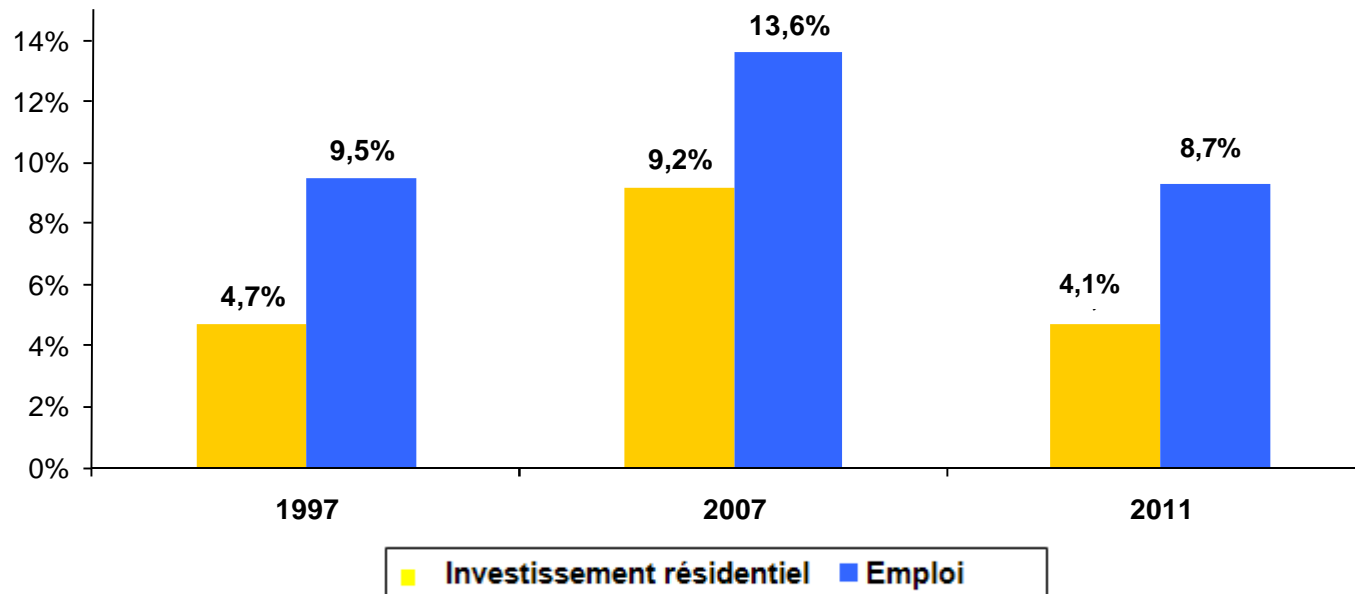


L'activité du secteur de la construction montre une phase de correction

- Le secteur de la construction est toujours sur la voie d'un réajustement à la baisse.
- Vers le milieu de l'année 2011, les investissements résidentiels ont enregistré 54% de baisse cumulée par rapport au taux maximum qu'ils avaient atteint.

Taille relative du secteur de la construction

(Taux d'emploi du secteur en fonction de l'emploi total et part des investissements résidentiels dans le PIB)



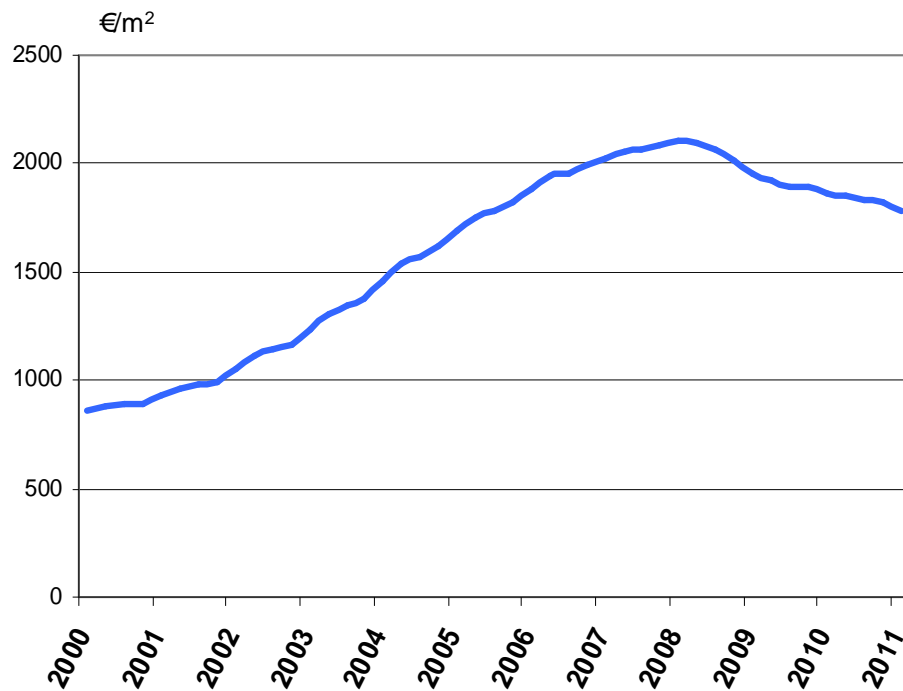
Source: Institut National des Statistiques (INE)



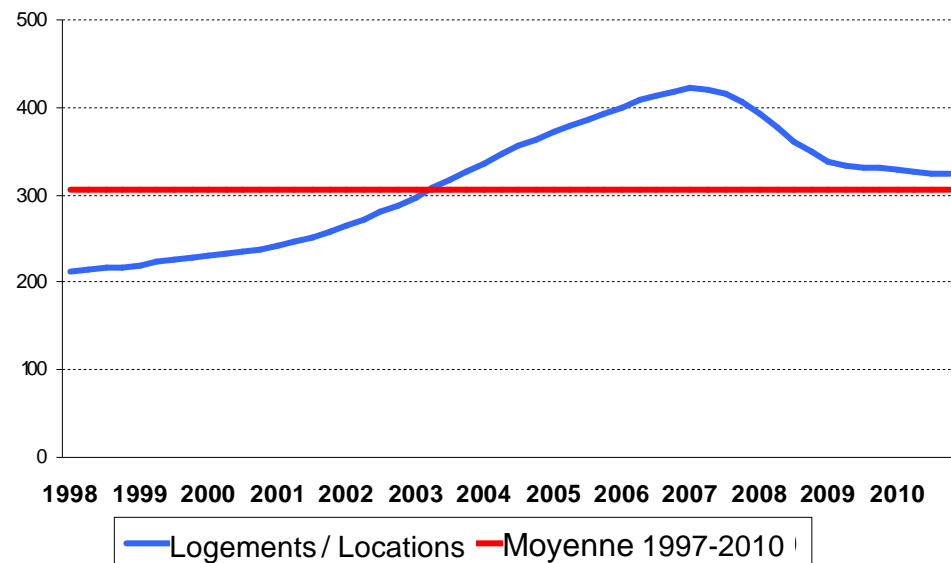
Ajustement des prix

- Les prix de l'immobilier ont chuté de 19% par rapport au pic atteint au premier trimestre 2008, et de plus de 23% en termes réels.
- La ratio entre les locations et le prix des logements montre que la marge pour un ajustement supplémentaire est étroite

Variation des prix du logement (Base :1995)



Rapport entre locations et prix des logements



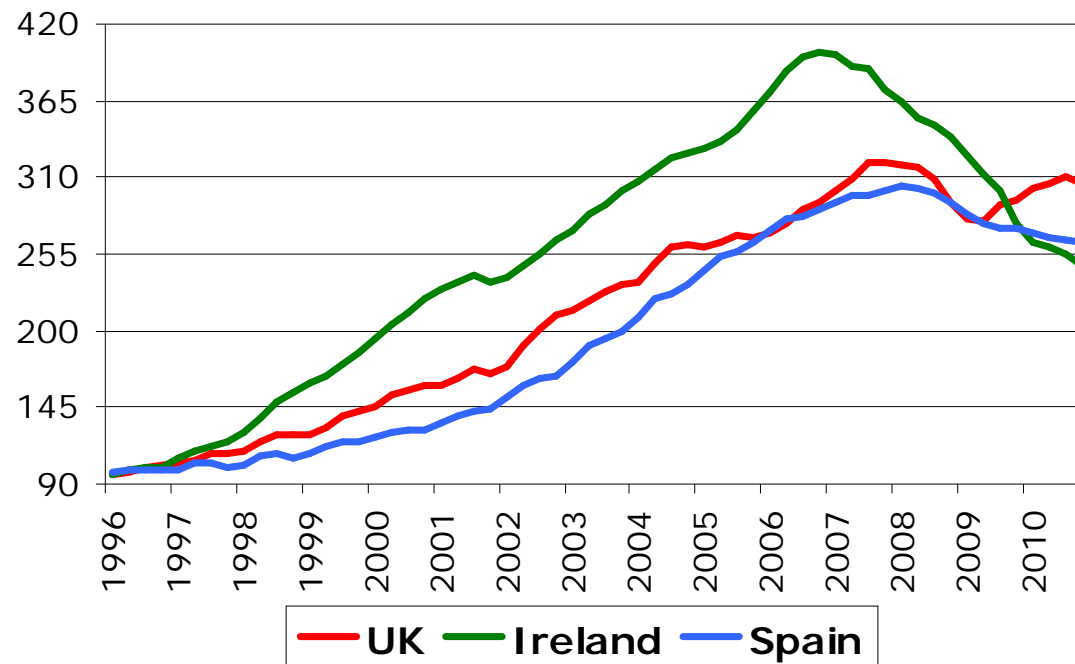
Source: Ministère des Travaux Publics, des Transports et du Logement

Source: Ministère des Travaux Publics et Ministère de l'Economie et des Finances

Comparaison internationale: un meilleur ajustement en Espagne

- Le prix des logements a moins augmenté en Espagne que dans les autres pays. Cependant, la différence de cette baisse par rapport au pic atteint est moins importante.
- Par conséquent, le taux d'ajustement est comparativement plus fort en Espagne que dans les autres pays.

Variation des prix des logements neufs (Base 1996)



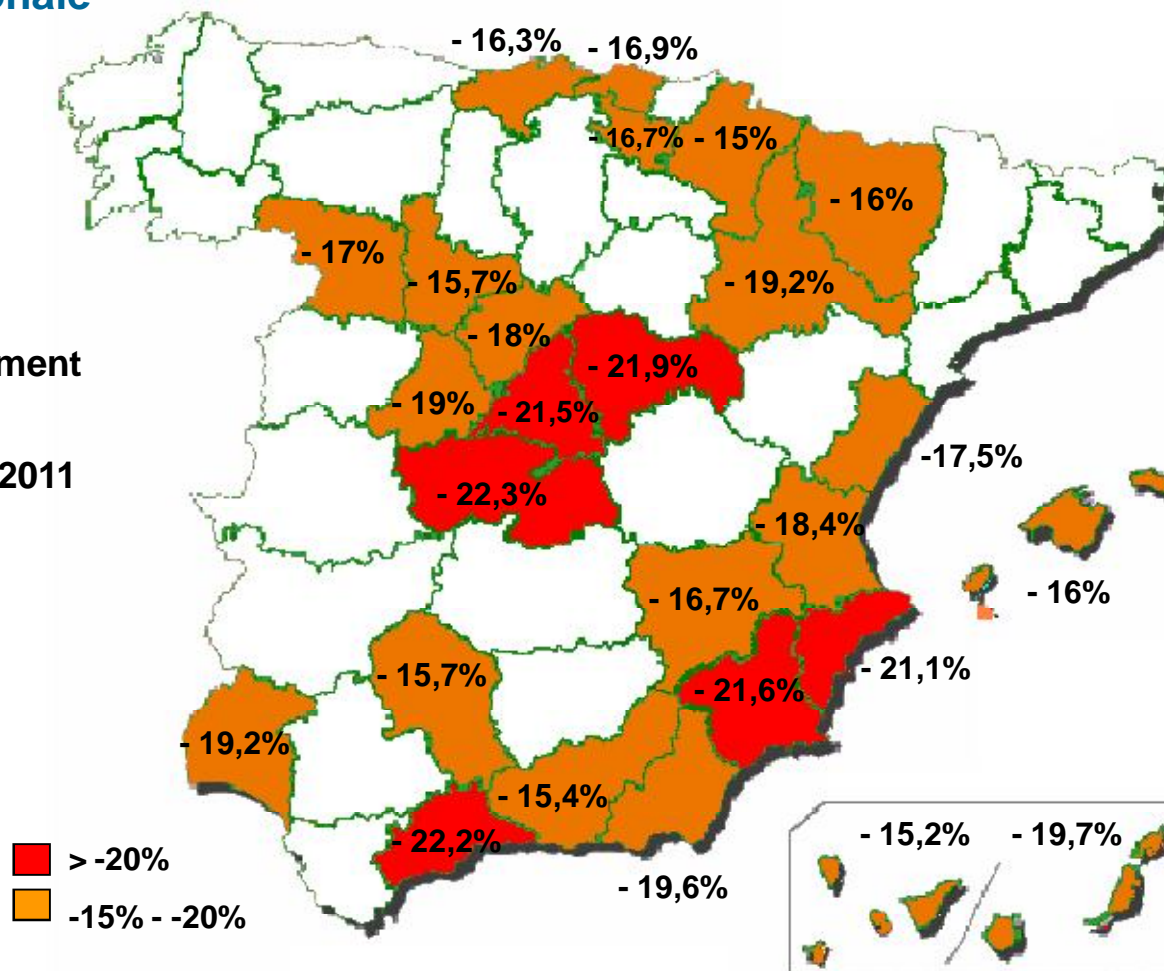
Source: ESRI, Ministère des Travaux Publics et Département des Communautés Autonomes et du Gouvernement Local

Ajustement des prix: analyse régionale

- La moyenne nationale n'est peut-être pas significative, étant donné que le marché requiert une analyse régionale

Baisse des prix du logement par région

1er trim 2008 – 1er trim 2011



Source: Ministère des Travaux Publics, des Transports et du Logement



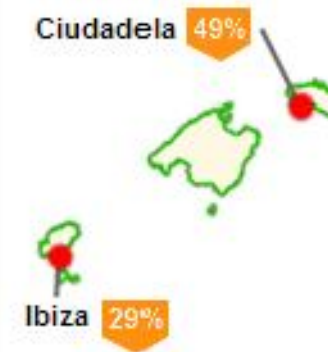
Communes de plus de 25.000 habitants connaissant la plus forte baisse des prix de logements neufs

Baisse de prix moyen dans les grandes villes: -25%

1er trim 2008 – 4ème trim 2010



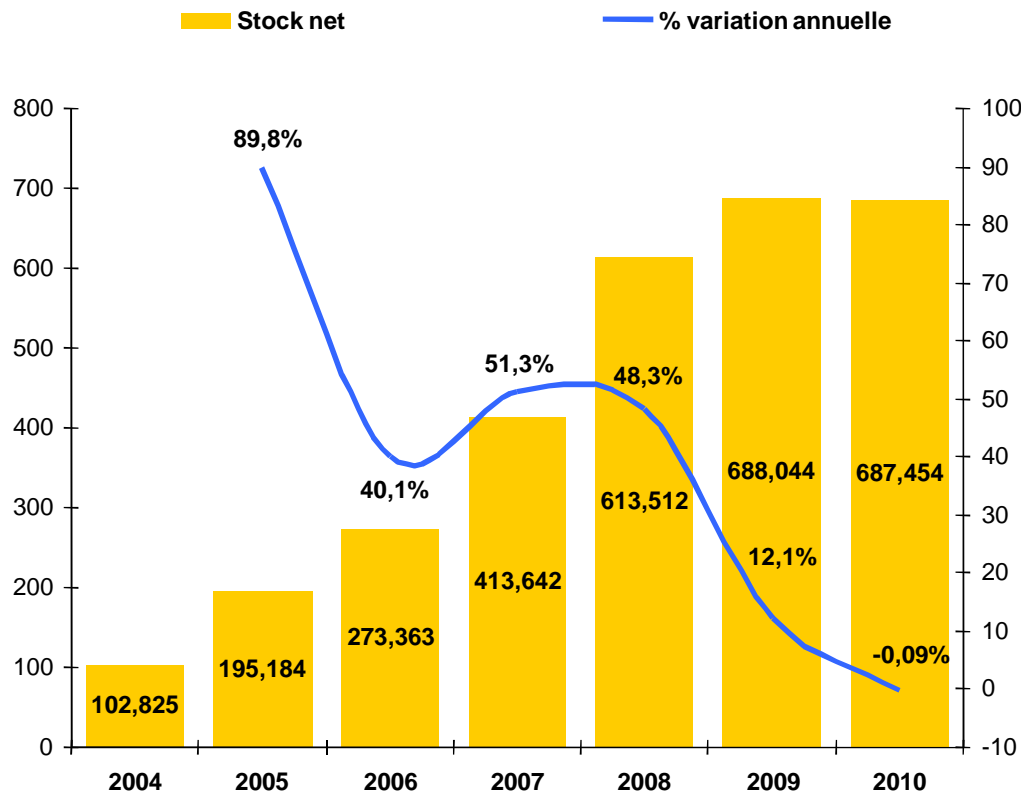
Baisse de prix par rapport au pic



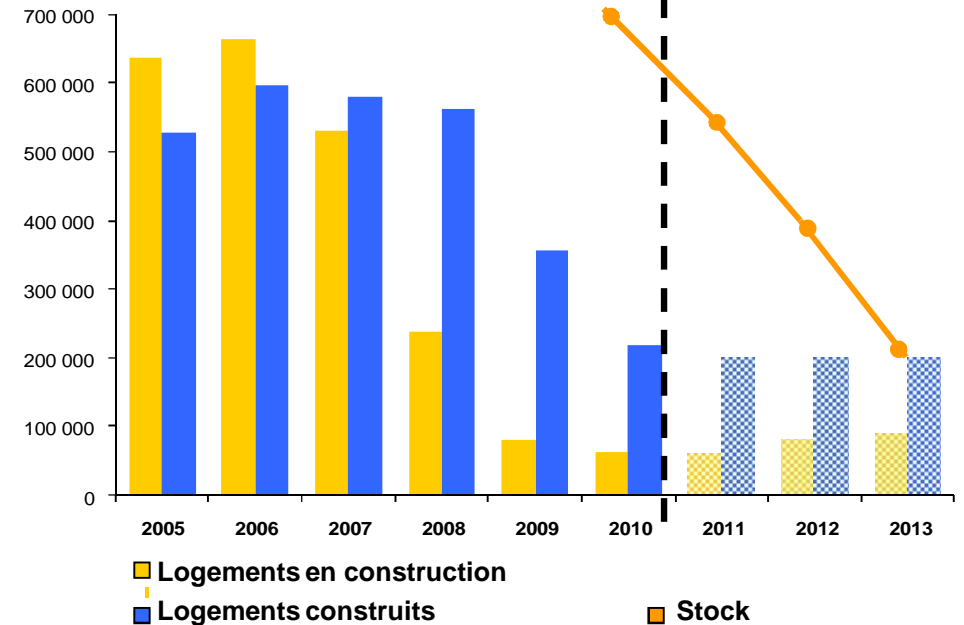
Réduction des stocks

- Le stock de logements invendus a commencé à diminuer en 2010.

Stock net et variation du stock



Courbe de réduction du stock

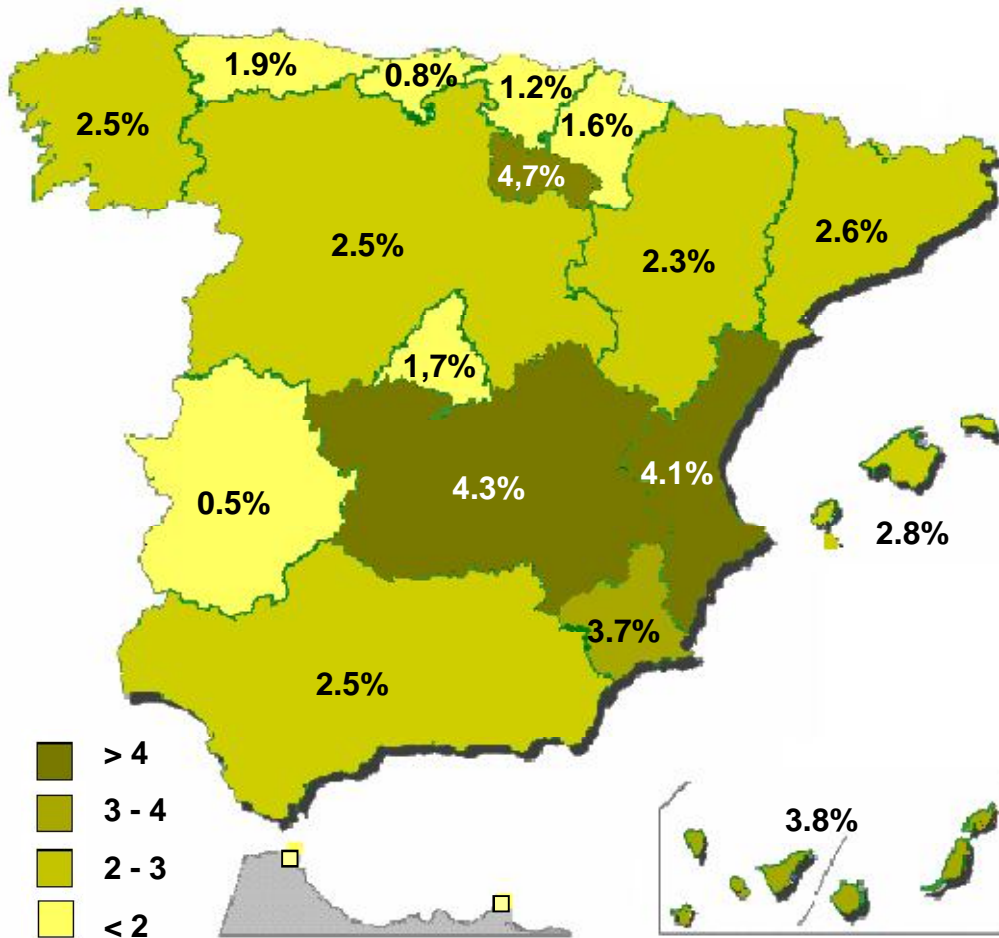


Source: Ministère des Travaux Publics, des Transports et du Logement

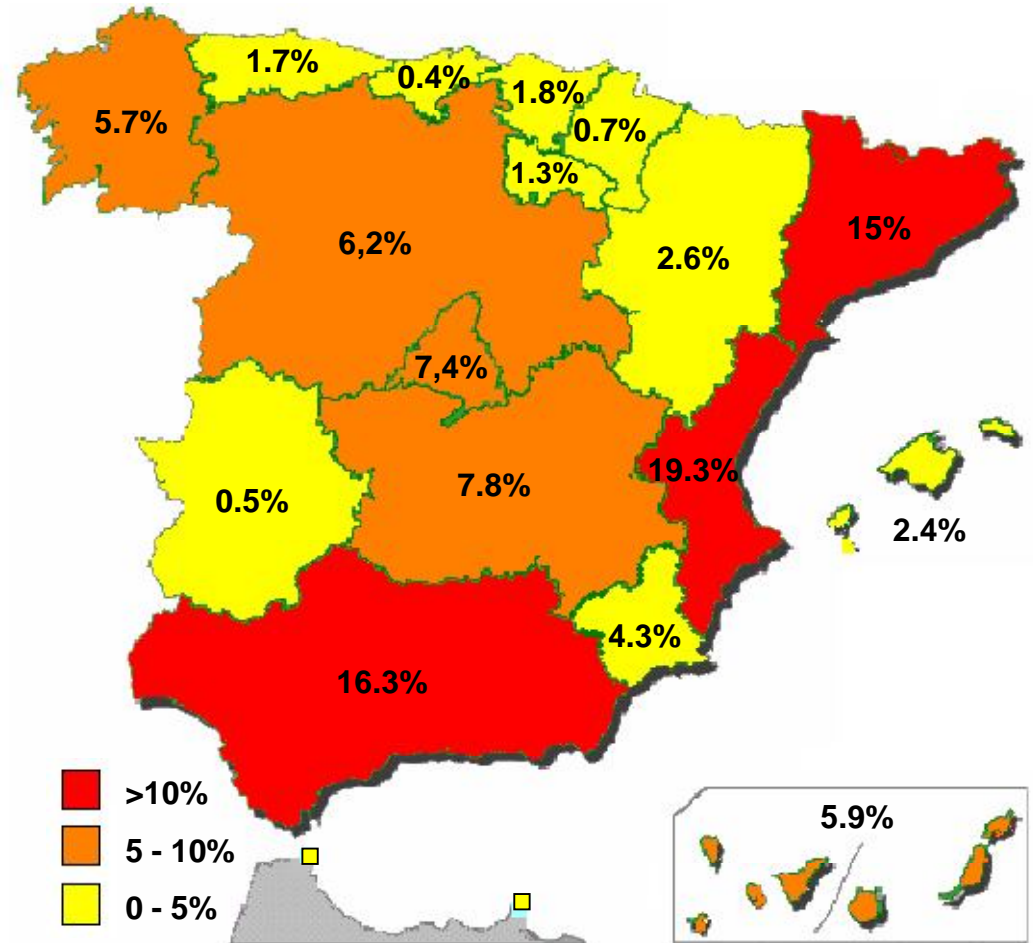


Stock de logements : répartition régionale

% stock / nombre total de logements



% stock / stock total



Source: Ministère des Travaux Publics, des Transports et du Logement





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

FOMENTO

Merci de votre attention

Fernando da Cunha Serantes

fdacunha@fomento.es

Pour plus d'informations, s'il vous plaît contacter:

spanishrealestate@fomento.es

www.fomento.gob.es/spanishrealestate

