

Etude du marché immobilier résidentiel au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, Espagne et Portugal

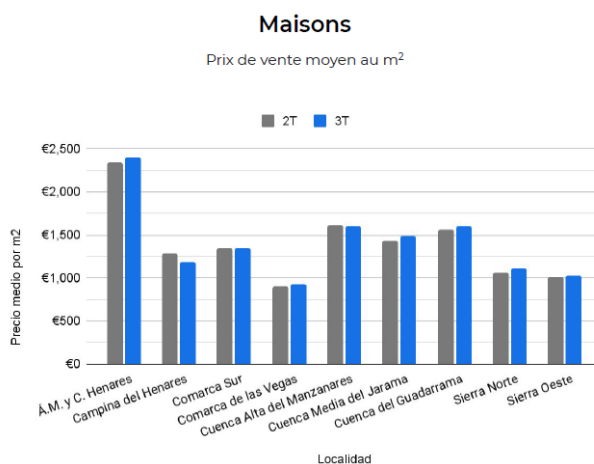
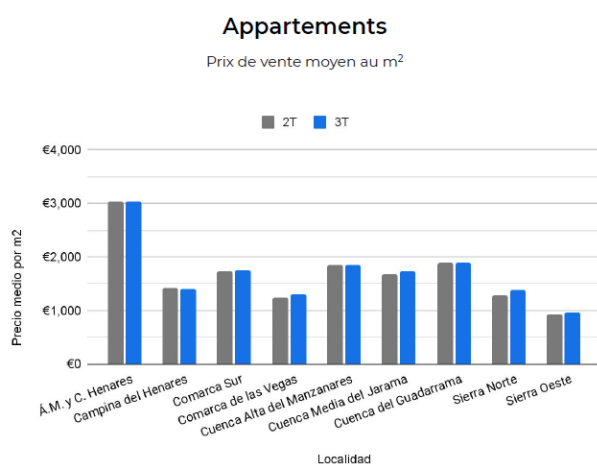
### Ventes et locations : la péninsule ibérique reste attractive

**Paris, novembre 2021.** Premier réseau immobilier indépendant d'Europe, CASAFARI dispose de la base de données la plus complète d'Europe, couvrant toutes les classes d'actifs en France, Espagne, Italie et Portugal. Sa dernière analyse\* du marché de l'immobilier résidentiel de la péninsule ibérique fait ressortir un marché très attractif pour les acheteurs français que ce soit pour y réaliser un investissement locatif ou acquérir une résidence secondaire ou même principale. Evolution des prix de vente et des loyers entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2021.

#### Espagne : un marché immobilier globalement étale

Classée au patrimoine culturel de l'Unesco depuis 1988, patrie de Cervantès et située à 30 kilomètres de la capitale espagnole, Alcalá de Henares affiche les prix les plus élevés de la communauté de Madrid. Le prix moyen des appartements, stable entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021, affiche un peu plus de 3 000 €/m<sup>2</sup>. Celui des maisons a progressé de 2,4 % pour s'établir à 2 396 €/m<sup>2</sup>. Pour devenir propriétaire d'une villa d'environ 340 m<sup>2</sup>, il faut compter en moyenne 819 000€. À Madrid, le prix de vente des appartements et des maisons est resté stable (+ 0,4 % à 3 935 €/m<sup>2</sup> et - 0,1 % à 3 658 €/m<sup>2</sup>) entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre, alors que les loyers des appartements ont fortement augmenté, avec + 6,7 %, pour atteindre 16 €/m<sup>2</sup> mensuel. Il existe donc de réelles opportunités d'investissements, avec une rentabilité améliorée.

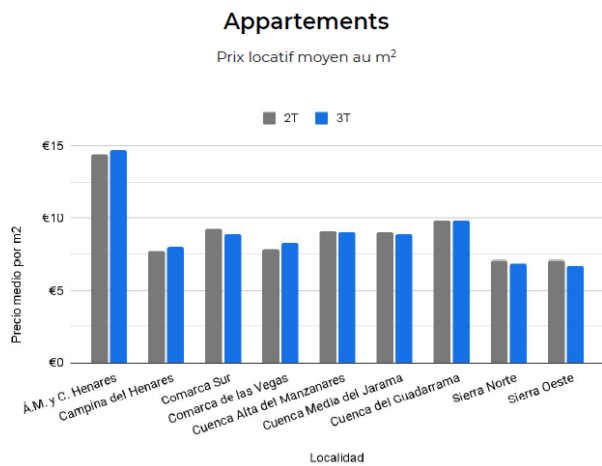
Respectivement distantes de Madrid de 95 et 60 kilomètres, Sierra Norte et Sierra Oeste sont deux zones montagneuses – comme leur nom l'indique- et rurales. Faut-il y voir une conséquence de la crise sanitaire, toujours est-il que la Sierra Norte affiche la plus forte hausse sur les deux derniers trimestres : + 7 % pour les appartements (1 381 €/m<sup>2</sup>) et + 4,3 % pour les maisons (1108 €/m<sup>2</sup> pour un budget global de 182 846 €).



Contact Presse

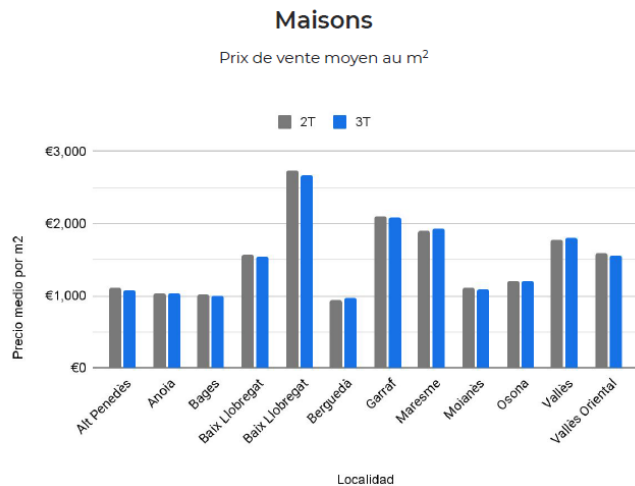
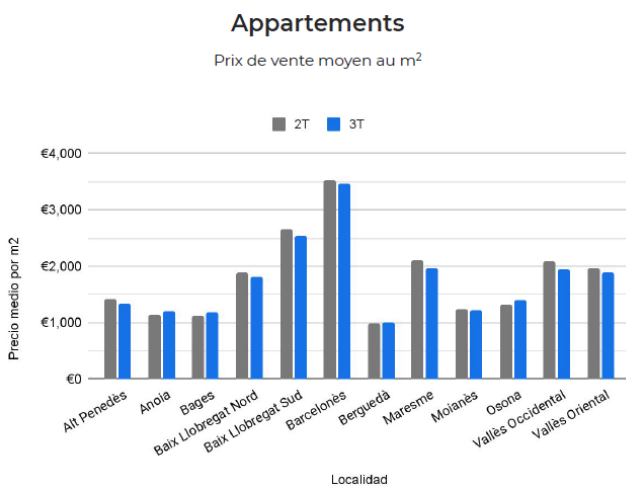
**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com



Les loyers de la communauté de Madrid sont globalement restés stables. On note toutefois une forte hausse dans la comarca (comarque) de Las Vegas, une zone rurale au sud-est de la capitale (+ 6,4 %, à 8,3 €/mois en moyenne) et une forte diminution a été observée dans la Sierra Oeste (-5,6 %, à 6,7 €/mois en moyenne). Les loyers les plus élevés se trouvent à Alcalá de Henares : 14,7 €/m<sup>2</sup> mensuel après une progression de 2,1 % entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre.

Dans la province de Barcelone (deuxième ville d'Espagne en matière de population et d'activité économique) les prix au m<sup>2</sup> des appartements ont généralement baissé entre les deux derniers trimestres. La plus forte chute concerne Vallès Occidental (- 6,6 %, pour un prix moyen de 1945,9 €/m<sup>2</sup>). Osona se distingue avec une hausse de + 5,3 % et un prix moyen qui atteint 1 398,4 €/m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre. Les prix des maisons sont restés stables. La plus forte variation (+ 3,5 %) a été observée à Berguedà. Comme souvent, les tarifs des maisons font le grand écart : 183 308 € à Anoia et jusqu'à 709 846 € à Baix Llobregat Sud. Sur l'ensemble de la ville, les prix de vente ont augmenté de + 3,1 % pour les appartements et de + 3,7 % pour les maisons (à 4 356 €/m<sup>2</sup> et 4 652 €/m<sup>2</sup>). Dans le même temps les loyers ont augmenté de + 6,3 % pour un loyer mensuel d'environ 17 €/m<sup>2</sup>.



Stabilité aussi pour les loyers moyens mensuels des appartements entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres. Seule exception, Berguedà qui a vu ses loyers fléchir de - 9,5 % pour afficher 5,7 €/m<sup>2</sup>, deux fois moins qu'à Baix Llobregat Sud où ils culminent à 12,7 €/m<sup>2</sup> !

## Portugal, un marché immobilier contrasté

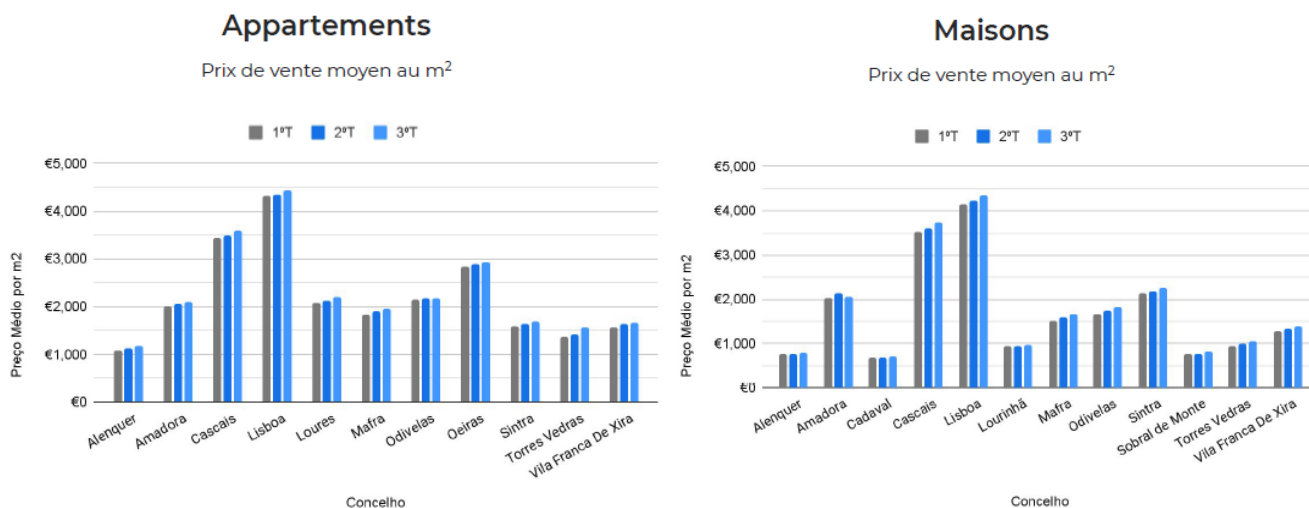
Capitale du Portugal, Lisbonne a vu le prix de ses appartements progresser de 2,1 % entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre, le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit désormais à 4 426,8 €/m<sup>2</sup>. Toutes les autres villes du district ont vu leur prix moyen au m<sup>2</sup> progresser ou rester stable (+ 0,3 % à 2 179,1 €/m<sup>2</sup> pour Odivelas). La plus forte hausse a été enregistrée dans la commune de Torres Vedras, connue pour son dynamisme économique et son engagement en faveur du développement durable (elle a reçu le premier Prix de la Feuille verte décerné par la Commission européenne). Les prix y ont, en effet, progressé de + 9,7 % (1 570,2 €/m<sup>2</sup>) entre les deux derniers trimestres et de + 13,6 % depuis janvier 2021.

Contact Presse

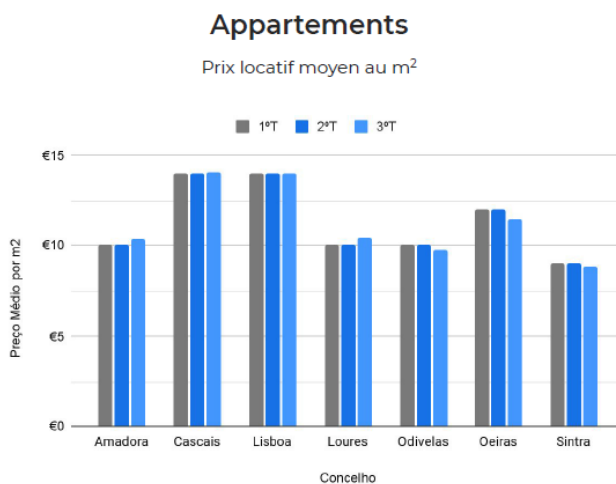
**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Les prix des maisons ont progressé partout dans le district de Lisbonne. La plus forte hausse (+11,3 %) a été enregistrée à Lourinhã, située à 65 km au nord de la capitale. Côté budget global, les tarifs font un écart de un à dix : de 125 393 € à Alenquer à 1 073 820 € dans la station balnéaire de Cascais !



Les loyers mensuels des appartements sont globalement stables ou en baisse entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres. Deux exceptions notables à Amadora et à Loures avec des hausses respectives de + 3 et + 4 %. Les loyers les plus élevés se trouvent à Lisbonne et à Cascais : respectivement 14 €/m<sup>2</sup> et 14,1€/m<sup>2</sup>.

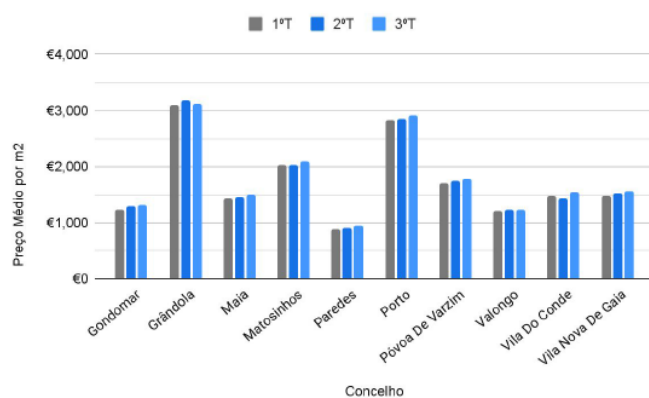


Deuxième ville du pays, Porto a vu les prix de ses appartements croître de 2,1 % entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre pour atteindre une moyenne de 2 906 €/m<sup>2</sup>. La tendance est la même dans toutes les villes du district...ou presque. Grândola, ville symbole de la Révolution des œillets, a, en effet, vu ses prix chuter de - 2,4 % sur la période ; mais ils restent stables sur les neuf premiers mois de l'année.

Même tendance sur le marché des maisons sur lequel tous les prix sont stables ou en hausse. La plus forte progression, de + 6 %, a été enregistrée dans la commune de Marco de Canaveses. En budget global, la fourchette s'étire de 91 385 € à Baião jusqu'à 479 048 € à Porto.

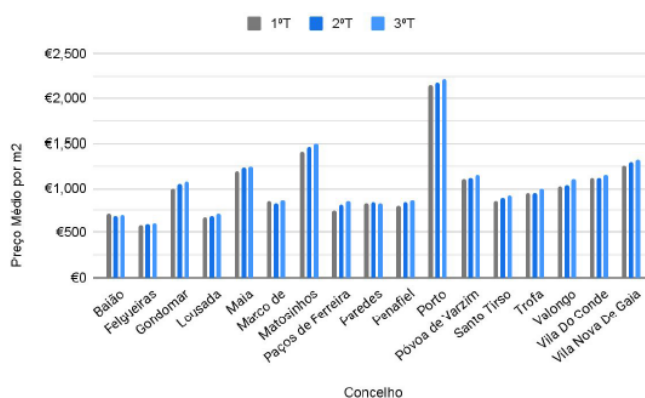
## Appartements

Prix de vente moyen au m<sup>2</sup>



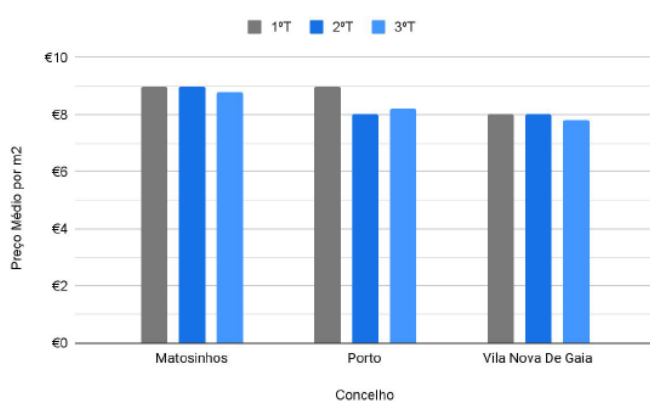
## Maisons

Prix de vente moyen au m<sup>2</sup>



## Appartements

Prix locatif moyen au m<sup>2</sup>



Le marché des locations n'affiche pas le même dynamisme que celui des transactions : les loyers au mètre carré fléchissent à peu près partout. Seul Porto affiche une hausse de + 2,5 % entre les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres ; mais sur les neuf premiers mois de l'année, la chute atteint - 8,9 %.

### Méthodologie

\*Les études de marché réalisées par CASAFARI se concentrent sur les données du marché résidentiel en France, en Espagne et au Portugal. Les indicateurs ont été collectés à partir de la base de données immobilières la plus complète du marché, représentant, 125 millions d'annonces, de 14 millions de propriétés différentes, diffusées sur 17 000 sources. Cette base de données est supportée par des technologies d'intelligence artificielle et de machine learning afin d'obtenir les prix les plus réalistes du marché.

### A propos de CASAFARI ...

CASAFARI, le premier réseau immobilier transfrontalier indépendant d'Europe, connecte plus de 20 000 professionnels de l'immobilier grâce à des outils innovants favorisant la collaboration et à une base de données immobilière, de plus de 100 millions d'annonces issues de plus de 17 000 sources différentes, couvrant toutes les classes d'actifs en France, Espagne, Italie et Portugal. CASAFARI a également développé des applications personnalisées telles que des services de méta-recherche, d'analyse de marché comparative, d'indicateurs de marché et des flux d'information quotidiens. La société possède une technologie unique de machine learning et de gestion de bases de données afin d'indexer, de nettoyer, de classer et de lisser les doublons de millions d'annonces immobilières issus de milliers de sites Web dans différentes langues. Depuis son lancement en 2018, CASAFARI a conquis des clients majeurs, parmi lesquels Sotheby's International Realty, Coldwell Banker, les franchises RE/MAX, Savills, Fine & Country, Engel & Voelkers, Keller Williams ainsi que d'importants investisseurs institutionnels ou des promoteurs tels que Stoneweg, Kronos, Vanguard and Vic Properties. CASAFARI poursuit aujourd'hui son expansion en Europe grâce à l'intégration de l'investissement stratégique de Starwood Capital Group à hauteur de 20 millions de dollars, afin de s'étendre aux marchés de l'Allemagne et du Royaume-Uni.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com