

# BRÈVES ÉCONOMIQUES

## Espagne

Une publication du SER de Madrid  
Février 2025

## Le chiffre du mois

**+3,2%**

Croissance du PIB en Espagne en 2024

## Zoom sur :

La croissance du PIB espagnol atteint 3,2% en 2024, à comparer à 2,5% pour la zone euro, +1,1% pour la France, +0,7% pour l'Italie et -0,2% pour l'Allemagne, selon les données provisoires.

Selon la 1<sup>ère</sup> estimation de l'institut des statistiques espagnol (INE), le PIB a enregistré une croissance de +0,8% au T4 2024 par rapport au trimestre précédent (similaire à celle du T2 et du T3). Ce résultat, en hausse par rapport aux prévisions, porterait le niveau d'activité de l'économie espagnole à +7,6 pts au-dessus du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, avant le début de la crise sanitaire.

Sur l'ensemble de l'année, la croissance s'est appuyée sur la demande intérieure, qui a eu une contribution de 2,8 points, et dans une moindre mesure sur celle du secteur extérieur, avec une contribution de 0,4 point. Du

point de vue de la demande, la consommation publique (+4,9%), la consommation privée (+2,9%) et l'investissement (+2,3%) ont été les moteurs de la croissance espagnole.

À la suite de cette publication, le ministère de l'Économie, du Commerce et des Entreprises a revu à la hausse ses prévisions macroéconomiques pour 2025 et 2026. Il anticipe désormais une croissance du PIB de 2,6% cette année (+0,2 point) et 2,2% en 2026, qui reposerait principalement sur la consommation privée et l'investissement. En revanche, le secteur extérieur aurait une contribution négative.

# Activités macroéconomiques & financières

	Gouvernement espagnol Rapport de situation macro. (Janvier 2025)*		Commission Européenne Prévisions d'automne (Novembre 2024)		Banque d'Espagne Prévisions Eurosysteme (Décembre 2024)		OCDE Perspectives économiques mondiales (Décembre 2024)		FMI Perspectives économiques Mondiales (Janvier 2025)**	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
<b>Croissance PIB</b>	+2,6 %	+2,2 %	+2,3 %	+2,1 %	+2,5 %	+1,9 %	+2,3 %	+2,0 %	+2,3 %	+1,8 %
<b>Taux de chômage</b>	10,4 %	9,7 %	11,0 %	10,7 %	10,8 %	10,4 %	10,9 %	10,5 %	11,2 %	11,1 %
<b>Déficit public (% du PIB)</b>	-3,0 %	-2,5 %	-2,6 %	-2,7 %	-2,9 %	-2,7 %	-2,5 %	-2,1 %	-2,8 %	-2,9 %
<b>Dettes publiques (% du PIB)</b>	105,1 %	103,6 %	101,3 %	101,1 %	102,6 %	102,5 %	102,8 %	101,9 %	100,7 %	99,6 %
<b>Inflation (moyenne annuelle)</b>	+ 2,6 %	+ 2,3 %	+2,2 %	+2,0%	+2,1 %	+1,7 %	+2,1 %	+2,0 %	+1,9 %	+2,0 %
	Déflateur de la consommation privée		IPCH		IPCH		IPC		IPC	

\* Les prévisions de croissance du PIB, du taux de chômage et d'inflation correspondent à la mise à jour des prévisions macroéconomiques de janvier 2025 ; les prévisions de déficit public et de dette publique correspondent à la trajectoire de finances publiques de septembre 2024.

\*\* Les prévisions de croissance du correspondent à la mise à jour partielle des perspectives économiques mondiales du FMI de janvier 2025 ; le reste des prévisions correspondent aux prévisions des perspectives économiques mondiales du FMI d'octobre 2024.

## Mesures de réponse à la crise et de relance

Sortie des mesures pour limiter l'impact de la hausse des prix : le parlement vote un décret-loi dit « omnibus » qui acte la fin de la majorité des mesures extraordinaires adoptées depuis 2021.

Les mesures suivantes sont toutefois prolongées:

- Le mécanisme de contrôle des IDE pour les investissements réalisés par des résidents de pays de l'UE/AELE lorsque leur valeur dépasse 500 M€ ou qu'ils concernent des sociétés

cotées en Espagne et pour les investissements impliquant une participation égale ou supérieure à 10% du capital social d'une société espagnole réalisés en dernier ressort par des résidents de pays hors UE/AELE (jusqu'à fin 2026);

- La réduction du prix des abonnements aux transports publics jusqu'à juin 2025 à hauteur de:
  - 100% pour les abonnements et titres multi-voyages en services ferroviaires réalisés par l'opérateur public RENFE dans ses obligations de service public pour les réseaux *Cercanías* (sorte de RER dans 13 agglomérations espagnoles) et lignes de moyenne distance et pour les titres multi voyages en services de transport routier de passagers régulés par des concessions de l'administration.
  - 30% pour les abonnements et titres multi-voyages de transports publics relevant de la compétence des régions et des autorités locales. Celles-ci pourront financer une réduction de 20% supplémentaire si elles le souhaitent;
  - À partir de juillet 2025, un nouveau système sera mis en œuvre avec des réductions ciblées sur les jeunes.
- La suspension des expulsions de logements pour les populations vulnérables sans alternative de logement pour toute l'année 2025. Autre nouveauté : une nouvelle ligne de garanties publiques est annoncée à destination des propriétaires couvrant d'éventuels impayés du loyer, des approvisionnements ou de dommages au logement ;
- L'interdiction de la coupure des approvisionnements en électricité, eau et gaz aux consommateurs vulnérables pour toute l'année 2025.

**Certaines mesures sont retirées progressivement :**

- Les réductions sur les factures d'électricité applicables aux bénéficiaires du tarif social électrique passent de 65% pour les consommateurs vulnérables et 80% pour les consommateurs vulnérables sévères à 50% et 65% au 1<sup>er</sup> semestre 2025 et à 42,5% et 57,5% au 2<sup>ème</sup> semestre respectivement. En 2026, ils reviendront à 35% et 50%, soit au-dessus du niveau « ordinaire » (25% et 40%) ;

**Diverses mesures sont arrivées à terme et n'ont pas été renouvelées dont notamment :**

- La réduction de la TVA sur les produits alimentaires de base : la TVA appliquée sur le pain, les farines, les laits, le fromage, les œufs, les fruits, les légumes et les céréales, ainsi que sur l'huile d'olive, revient au taux ultra-réduit de 4% et celle appliquée sur les pâtes alimentaires et les autres huiles au taux réduit de 10%. Pour rappel, l'Espagne avait introduit en janvier 2023 une réduction à 0% de la TVA pour ces produits de première nécessité (l'huile d'olive y avait été rajoutée en janvier 2024), ainsi qu'une réduction à 5% pour les pâtes alimentaires et les autres huiles. Comme prévu dans un décret-loi voté en juillet 2024, cette réduction avait été partiellement retirée en octobre 2024 (passage de 0% à 2%

pour les produits alimentaires de base et de 5% à 7,5% pour les pâtes et huiles), puis définitivement retirée fin 2024 ;

- La réduction de la TVA appliquée à l'électricité au taux réduit 10% à condition que le prix moyen du mois précédent reste au-dessus du seuil de 45 €/MWh. Pour rappel, ce taux avait été ramené de 21% à 10% en juin 2021, puis à 5% en juillet 2022. Fin 2023, le gouvernement espagnol avait ramené celui-ci de nouveau à 10% en cas de respect du seuil indiqué. Depuis janvier 2025, il revient au taux ordinaire de 21%.

**Plan national de relance et de résilience (PNRR) - versements : le gouvernement espagnol demande le 5<sup>ème</sup> versement à hauteur de 25 Md€ (dont 9,1 Md€ correspondent aux subventions et 16,0 Md€ aux prêts qui reviennent à l'Espagne). Cette demande a été accompagnée d'une modification du PNRR validée par la Commission et le Conseil qui avance l'évaluation de 51 jalons et objectifs prévus dans les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> versements et qui incorpore également une nouvelle composante ciblée sur la récupération et résilience, en réponse aux désastres naturels ayant touché la région de Valence.**

Ainsi, la Commission devra désormais évaluer l'accomplissement des 84 jalons et objectifs associés à cette demande de versement (au lieu des 32 prévus dans le PNRR initialement). Parmi les principaux éléments évalués, on retrouve notamment une réforme du système fiscal, une nouvelle loi sur l'organisation du système judiciaire, une nouvelle loi sur les universités ou des investissements dans le traitement des eaux, les transports ou la numérisation de PME.

Pour rappel, l'Espagne a déjà reçu 48 Md€ du plan de relance européen dont 9 Md€ au titre de préfinancement en août 2021, 10 Md€ en décembre 2021 au titre du 1<sup>er</sup> versement semestriel, 12 Md€ en juillet 2022 au titre du 2<sup>ème</sup> versement semestriel, 6 Md€ en mars 2023 au titre du 3<sup>ème</sup> versement semestriel et 9,9 Md€ au titre du 4<sup>ème</sup> versement en juillet 2024. Ces versements ont permis de valider 181 des 595 jalons et objectifs prévus.

**Réforme fiscale : fin décembre, le parlement a voté une réforme qui intègre les modifications suivantes :**

- L'établissement d'un taux d'imposition minimal de 15% pour les multinationales afin de transposer la directive sur le pilier II de l'OCDE ;
- La réintégration de plusieurs mesures de l'impôt sur les sociétés datant de 2016 censurées par le tribunal constitutionnel début 2024 pour raisons procédurales. Il s'agit notamment des limites pour les grandes entreprises ou groupes dans l'utilisation de déductions pour compenser des pertes fiscales (50% par an pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est compris entre 20 et 60 M€ et 25% pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 60 M€) ;
- Une réduction progressive de l'impôt sur les sociétés pour les PME et les coopératives jusqu'en 2027. Concrètement, le taux qui leur sera appliqué passera progressivement de 23%

actuellement à 17% sur les premiers 50 000€ de base imposable et 20% au-dessus de 50 000€ ;

- La substitution de l'impôt extraordinaire sur les banques, adopté en 2022 lors de la crise inflationniste, par un nouvel impôt qui sera appliqué jusqu'en 2027. Cet impôt s'appliquera toujours sur les marges d'intérêts et les commissions mais avec un taux désormais progressif entre 1% et 7% en fonction du revenu imposable (il était actuellement de 4,8%). Par ailleurs, il sera possible d'intégrer une déduction de 25% sur le quota payé pour l'impôt sur les sociétés et une autre déduction extraordinaire en cas de « réduction soutenue de la rentabilité » ;
- Une hausse de l'impôt sur le revenu pour les revenus du capital. Concrètement, le taux appliqué sur les revenus du capital dépassant les 300 000€ passera de 28% à 30% ;
- Une révision de l'imposition sur le tabac et les cigarettes électroniques.

En revanche, l'impôt extraordinaire sur les énergéticiens créé en 2022 n'a pas été renouvelé faute d'accord au parlement. Par ailleurs, le gouvernement a soumis une mesure complémentaire qui est en cours de discussion au parlement afin de calquer la fiscalité du diesel sur celle de l'essence.

## Macroéconomie

Croissance du PIB au T4 2024 : selon la [1<sup>ère</sup> estimation de l'INE](#), le PIB trimestriel espagnol a enregistré une croissance de +0,8% au T4 2024 (similaire à celle du T2 et du T3), portant la croissance pour l'année 2024 à 3,2%. Le résultat s'explique notamment par les bons résultats de la demande nationale (contribution de 1,2 point), alors que la demande externe a eu une contribution négative de -0,4 point. Du point de vue de la demande, la formation brute de capital fixe et la consommation des ménages se démarquent avec des hausses de 3,4% et 1,0% respectivement.

Inflation : selon la [2<sup>ème</sup> estimation de l'INE](#), l'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) s'est établie à 2,9% en glissement annuel en janvier 2025 (+0,1 pp par rapport à décembre). L'IPC harmonisé au niveau européen (IPCH) s'élève également à +2,9% en g.a (+0,1 pp par rapport à décembre). L'inflation sous-jacente en Espagne s'élève à 2,4% (-0,2 pp par rapport à décembre).

Par ailleurs, l'INE a confirmé que l'IPC avait augmenté de 2,8% en décembre, portant l'inflation annuelle moyenne en Espagne en 2024 à 2,8%.

Endettement des ménages et des entreprises: selon les [comptes financiers de l'économie espagnole](#) publiés par la banque d'Espagne, l'endettement des ménages et des entreprises s'élevait à 109,0% du PIB au T3 2024, soit un recul de 5,4 points par rapport à l'année précédente. Par catégories, la dette des ménages s'élevait à 44,1% du PIB et celle des entreprises à 64,8% du PIB au T2 2024, soit

un recul de 3,1 et 2,4 points respectivement en un an (47,2% et 67,2% au T3 2023).

**Population** : l'Espagne dépasse les 49 millions d'habitants. Selon les [statistiques de population de l'INE](#), l'Espagne dépasse pour la 1<sup>ère</sup> fois de son histoire ce seuil et atteint les 49,1 M d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2025. En 2024, la population espagnole a crû de près de 460 000 personnes, soit +0,94% en glissement annuel.

## Finances publiques

**Plan structurel à moyen terme** : le conseil de l'Union européenne a adopté 21 plans structurels à moyen terme, dont le plan espagnol, lors de sa réunion du 21 janvier. Pour rappel, le gouvernement espagnol avait soumis son plan en octobre 2024 dans le cadre des nouvelles règles budgétaires européennes. Ce plan avait reçu un avis positif de la Commission européenne en décembre 2024. L'Espagne avait notamment demandé une extension de la période d'ajustement de 4 à 7 ans et prévoit une augmentation de la dépense primaire nette de +3,0% en moyenne sur la période. Par ailleurs, elle prévoit de porter le déficit public de 3,0% du PIB en 2024 à 0,8% du PIB en 2031, et la dette publique de 102,5% du PIB en 2024 à 90,6% du PIB en 2031.

**Déficit public** : le déficit des administrations publiques (hors municipalités), s'élevait à 28,9 Md€ fin novembre 2024 (1,8% du PIB), soit une réduction de 1,9% par rapport à la même période en 2023. Par administration, l'État central enregistre un déficit de 37,4 Md€ (2,4% du PIB). En revanche, les régions et la sécurité sociale enregistrent un excédent de 5,7 Md€ (0,4% du PIB) et de 2,8 Md€ (0,2% du PIB) respectivement.

Le ministère des Comptes publics estime que les dépenses extraordinaires liées à la réponse à la DANA de Valence s'élèvent à 4,1 Md€. En excluant ce montant, le déficit de l'ensemble des administrations (hors municipalités) serait de 25,8 Md€, soit 1,6% du PIB (-9,7% par rapport à la même période en 2023).

**Dette publique** : en décembre 2024, la dette des administrations publiques s'est élevée à 1 622 Md€, soit une hausse de 2,9% en glissement annuel. En pourcentage du PIB, la dette publique espagnole s'élèverait à 101,8% à l'issue du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, soit une diminution de 3,3 points par rapport à fin 2023. Ainsi, la dette se situe fin 2024 en dessous du niveau prévu par le gouvernement (102,5% du PIB) et par l'autorité budgétaire indépendante (102,7%).

**Financement du trésor espagnol** : selon la [stratégie de financement du trésor public espagnol pour 2025](#), le coût des nouvelles émissions de dette a diminué en moyenne de 28 pb en 2023 (3,44% en 2023, 3,16% en 2024) et le coût moyen de la dette en circulation a augmenté de 12 pb. (2,09% en 2023, 2,21% en 2024). La durée de vie moyenne de la dette espagnole est restée stable en 2024 à 7,85 ans (7,84 ans en 2023).

Pour 2025, le trésor public espagnol prévoit une émission nette de dette de 60 Md€, soit une hausse de 5 Md€ par rapport à 2024. Les émissions brutes devraient s'élever à 278,4 Md€, soit +7,4% par rapport à 2024 (259,4 Md€).

## Emploi

Salaire minimum: le gouvernement annonce une hausse du SMIC de +4,4% en 2025. Celui-ci passera de 1 134 € à 1 184 € bruts mensuels en 14 mensualités (ou de 1 323 € à 1 381 € bruts mensuels en 12 mensualités) et sera appliqué rétroactivement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cette hausse intervient après l'accord du ministère du Travail avec les syndicats mais sans l'accord des organisations patronales.

Enquête de population active: selon l'INE, le taux de chômage recule au T4 2024 et s'élève à 10,6% (11,2% au T3 2024), son niveau le plus bas depuis 2008. Le nombre de personnes au chômage revient sous le seuil de 2,6 millions de personnes (près de -160 000 personnes par rapport au trimestre précédent). Par ailleurs, l'Espagne atteint 21,9 millions de personnes occupées (+ 35 000 personnes par rapport au T3 2024) alors que la population active recule de 124 000 personnes par rapport au T3 2024 et atteint les 24,5 millions de personnes.

Affiliations à la sécurité sociale: fin janvier, la sécurité sociale enregistre près de 21,4 millions d'affiliés corrigé de variations saisonnières (c.v.s), soit près de 36 000 affiliés c.v.s. supplémentaires par rapport au mois de décembre et 500 000 affiliés c.v.s en plus par rapport à janvier 2024.

Chômage: fin janvier, le nombre de personnes inscrites au chômage s'élève à 2,6 millions de personnes. Par rapport à décembre 2024, le nombre de personnes au chômage a augmenté de près de 40 000 personnes mais recule de près de 33 000 personnes c.v.s. Sur un an, la réduction est de près de 168 000 personnes.

## Entreprises

Chiffre d'affaires: selon l'INE, en novembre l'indice de chiffre d'affaires des entreprises ([ICNE](#)) est stable (0,0% c.v.s. en variation mensuelle). La fourniture d'électricité et d'eau, l'assainissement et la gestion des déchets ont enregistré la plus forte baisse (-2,8%), tandis que la seule hausse a concerné les services marchands non financiers (4,8%).

Chiffre d'affaires industrie et services: selon l'INE, en novembre, le chiffre d'affaires du secteur industriel ([ICN](#)) enregistre une augmentation de 0,9% c.v.s. en variation mensuelle. L'énergie (12,8%) et les biens d'investissement (1,5%) ont présenté des taux mensuels positifs. En revanche, les biens de consommation durables (-0,9%), les biens de consommation non durables (-0,7%) et les biens intermédiaires (-0,4%) ont enregistré des variations négatives. Le chiffre d'affaires du secteur des services ([IAS](#)) se situe à -0,7% c.v.s. en variation mensuelle pour novembre 2024.

Indices PMI: en janvier, l'indice PMI du secteur industriel reste au-dessus des 50 pts (expansion) mais est en baisse par rapport au

mois précédent (-2,4 pt) à 50,9, le plus bas depuis 5 mois. Pour le mois de janvier, le PMI composite de l'Espagne baisse de -2,8 pt à 54 pts.

Création d'entreprises : selon l'INE, 9.970 sociétés ont été créées en novembre 2024, soit 7,5% de plus par rapport au mois de novembre de 2023. Le capital souscrit pour leur création a été de 497 M€ (-12,9 par rapport à novembre 2023), avec une moyenne de 49.940 € (-19,0% g.a.). Toujours en novembre 2024, l'institution enregistre la liquidation de 2 282 sociétés (augmentation du nombre de liquidation de sociétés de 3,7% par rapport au mois de novembre 2023).

Commerce de détail : l'indice de commerce de détail (ICM) enregistre une variation mensuelle de -0,6% c.v.s. en novembre 2024. Tous les modes de distribution ont affiché des taux mensuels négatifs, à l'exception des *petites chaînes* (0,1%). Les grands magasins ont enregistré la plus forte baisse (-2,1%). Par produit, les produits alimentaires ont diminué de 0,7% et les autres produits de 0,8%.

## Numérique

Intelligence artificielle : En décembre 2024, la Commission européenne a annoncé que le Barcelona Supercomputing Center (centre de recherche et de services de supercalcul à disposition des scientifiques, créé en 2005) accueillera l'une des sept premières usines européennes d'IA (IA Factory). Le gouvernement espagnol investira 62 M€ dans cette IA Factory, la Generalitat de Catalogne 14 M€, d'autres pays (le Portugal, la Turquie et la Roumanie) apporteront un soutien financier total de 23,1M€ et l'EuroHPC JU apportera 98,3 M€. A cette occasion, la ministre des sciences, de l'innovation et des universités, Diana Morant, a souligné la volonté de « positionner l'Espagne comme l'un des pays de référence dans le développement de l'IA ».

En décembre dernier, le gouvernement a également signé l'accord de création du consortium du Centre national de neurotechnologie (Spain Neurotech), qui vise à utiliser les nouvelles technologies dont l'IA dans ce domaine et bénéficiera d'un investissement de 120 M€ du gouvernement, avec des fonds du Plan de relance. Le gouvernement espagnol participe à ce projet en fournissant 60% de l'investissement total (40 M€ en 2024 provenant des fonds du Plan de relance, et 80 M€ supplémentaires entre 2026 et 2037).

En janvier, Pedro Sanchez a d'ailleurs annoncé la publication et mise à disposition d'ALIA et la mobilisation de 150 M€ pour promouvoir l'intégration et l'utilisation de l'IA dans les entreprises espagnoles, en ligne avec la stratégie d'IA du gouvernement.

## Secteur bancaire et financier

Épargne des ménages espagnols : en 2024, l'épargne des ménages espagnols a atteint un niveau record, avec 1,04 Md€ déposés dans les banques, selon les données actualisées par la Banque d'Espagne. Ce chiffre marque une rupture avec la tendance baissière de l'année précédente, où l'inflation et le resserrement monétaire

avaient incité les ménages à puiser dans leur épargne ou chercher des alternatives plus rentables. La progression de l'épargne est attribuée principalement à la baisse de l'inflation, à la hausse des salaires (+3,1% en 2024) et à la croissance de l'emploi, qui ont renforcé le pouvoir d'achat des ménages. En parallèle, les banques ont progressivement amélioré la rémunération des dépôts pour retenir leur clientèle après la fuite d'épargne vers des placements plus attractifs, tels que les Lettres du Trésor et les fonds d'investissement.

**Résultats annuels des cinq plus grandes banques du pays :** en 2024, le secteur bancaire espagnol a enregistré des bénéfiques records, atteignant un total de 32 Md€ pour les cinq plus grandes banques du pays. Cette performance marque la troisième année consécutive de profits historiques. La banque Santander a publié ses résultats avec un bénéfice net de 12,57 Md€ (+14% en g.a), le plus élevé de son histoire. Le BBVA a, pour la première fois, dépassé le seuil des 10 Md€ de bénéfiques (+25,4%). Ces résultats s'expliquent principalement par la hausse des commissions bancaires, qui ont rapporté 26 Md€ (+12%), et par l'augmentation des marges d'intérêts, soutenue par la politique monétaire de la BCE. Par ailleurs, le secteur a connu une forte appréciation boursière. Depuis le début de l'année, les banques espagnoles ont gagné 26,8 Md€ en capitalisation.

**Faible rémunération des dépôts espagnols :** l'autorité de la concurrence espagnole, la CNMC, a publié le 15 janvier un rapport indiquant que la concentration bancaire en Espagne n'est pas la principale cause de la faible rémunération des dépôts, malgré un niveau de concentration bancaire plus élevé que dans d'autres grandes économies de la zone euro. Réalisé dans le cadre d'une enquête commandée par le gouvernement espagnol, l'étude montre qu'au S1 2024, le rendement moyen des dépôts des ménages en zone euro était deux fois supérieur à celui de l'Espagne. Elle identifie plusieurs facteurs à l'origine de cette situation, parmi lesquels les coûts liés au changement de banque, le manque de produits alternatifs compétitifs, une transparence insuffisante des offres et la nécessité d'améliorer l'éducation financière des clients.

## Marché de l'immobilier

**Annonces du gouvernement :** à l'occasion du forum « Le logement, cinquième pilier de l'Etat-Providence », Pedro Sánchez a présenté le 13 janvier 2025 un nouveau plan de 12 mesures reposant sur trois axes principaux : l'augmentation de l'offre de logements, une meilleure régulation et des aides renforcées. Parmi ces initiatives figurent notamment une exonération fiscale pour les propriétaires louant à des prix réduits, un système de garantie publique inspiré du modèle français pour sécuriser le paiement des loyers et faciliter l'accès des jeunes de moins de 35 ans à des logements abordables, ou encore une augmentation des taxes pour les acheteurs extracommunautaires non-résidents.

**Marché de l'achat :** le prix moyen du logement en Espagne a atteint un niveau record en 2024, avec 2 086 €/m<sup>2</sup>, dépassant notamment les valeurs atteintes en 2006 et 2007, durant la période de « bulle immobilière » (en valeur nominale), selon le rapport annuel de l'organisation des registres espagnols de la propriété. Le marché immobilier reste ainsi très dynamique avec 636

909 transactions en 2024, un volume comparable à celui de 2022, qui était jusqu'à présent l'année record depuis la bulle immobilière. La majorité des ventes concerne des logements anciens (80% des transactions), mais les ventes de logements neufs ont progressé de 22% en un an, atteignant 131 764 opérations. Les acheteurs étrangers représentent 15% des transactions, principalement concentrées dans les régions côtières comme les Baléares, la Communauté valencienne et les Canaries. Par ailleurs, la politique monétaire plus souple a soutenu le marché du crédit immobilier, avec 435 328 nouvelles hypothèques signées en 2024 (+13,4% sur un an), couvrant près de 70 % des achats de logements.

**Etat du parc immobilier :** selon le rapport annuel du portail immobilier Idealista, le parc immobilier espagnol est marqué par son ancienneté, avec une année moyenne de construction de 1981 et une performance énergétique médiocre (catégorie E en moyenne). Certaines provinces comme la Biscaye (Bilbao), Las Palmas et Santa Cruz de Tenerife affichent même des certifications énergétiques très basses (F et G), consommant jusqu'à sept fois plus d'énergie que les logements les mieux classés.

**Construction résidentielle :** la construction neuve progresse avec 107 000 permis délivrés pour la construction de nouveaux logements entre janvier et octobre 2024 selon Idealista, soit une hausse de 16,5 % par rapport à 2023, avec une prédominance des immeubles collectifs (80 % des logements visés). Madrid, Barcelone, Séville, Málaga et Alicante concentrent la majorité des nouveaux projets. L'indicateur du climat de la construction (ICC) pour la construction d'édifices semble confirmer cette tendance : en janvier, il s'est établi à +5,7 points, porté par une stabilisation des carnets de commandes et une amélioration des perspectives d'emploi dans le secteur. Pourtant, la production de logements neufs continue d'accumuler un déficit important, alors que l'INE a récemment indiqué que l'Espagne devrait compter 3,7 millions de nouveaux foyers d'ici 2039, soit une moyenne annuelle de 246 000 par an.

**Logements touristiques :** selon l'INE, l'Espagne compterait 368 295 logements touristiques, représentant 1,38% du parc immobilier espagnol. Les provinces d'Alicante (41179 logements), Málaga (41 039), Las Palmas (27 217) et des Baléares (24 190) figurent en haut du classement. Plusieurs municipalités envisagent ainsi des mesures restrictives : Barcelone a annoncé au mois de janvier son intention de créer une unité de contrôle dédiée aux logements touristiques, tandis que Grenade prépare la suspension de nouvelles licences pour les logements touristiques.

La direction générale du Trésor est présente dans plus de 100 pays à travers ses Services économiques.  
Pour en savoir plus sur ses missions et ses implantations :  
[www.tresor.economie.gouv.fr/tresor-international](http://www.tresor.economie.gouv.fr/tresor-international)

Responsable de la publication : Service économique régional de Madrid  
<https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/ES>

Rédaction : Audinet Paul, Cattin Laure, Marañón Alexander

Abonnez-vous : [espagne@dgtresor.gouv.fr](mailto:espagne@dgtresor.gouv.fr)