

ETUDE DES MARCHÉS IMMOBILIERS EUROPÉENS

Terreta

Entre économie, démographie et grandes tendances :
décrypter les marchés immobiliers européens les plus
favorables à l'investissement immobilier.



TABLE DES MATIÈRES

I. INTRODUCTION - page 3

II. ETAT DES LIEUX DU MARCHÉ EUROPÉEN

1. Population & Situation économique - page 4

- Population européenne
 - Évolution démographique de 2000 à 2025
 - Le défi démographique futur
 - Les conséquences pour l'investissement immobilier
- Situation économique européenne
 - PIB, croissance, endettement des États
 - Polarisation territoriale

2. Marchés immobiliers résidentiels européens - page 14

- Fluidité du marché immobilier
- Montant moyen des transactions par pays
- Accessibilité au logement
- Rentabilité locative

3. Crise du logement en Europe - page 24

- Une crise du logement structurelle à l'échelle européenne
 - Facteurs économiques
 - Facteurs démographiques et sociétaux
- Focus Espagne et France : 2 pays en tension démographique touchés par la crise du logement
 - Espagne : explosion démographique et déficit abyssal de logements
 - France : une crise aux origines différentes

III. EXPLICATION DES DISPARITÉS - page 38

- Zoom sur l'importance du financement
- Conclusion de l'étude

Le logement est devenu l'un des **enjeux économiques et sociaux** majeurs du continent européen. Entre flambée des prix, pénurie d'offre et profondes transformations démographiques, l'Europe traverse une **crise du logement** sans précédent. Cette étude vise à comprendre les ressorts de ces déséquilibres et à identifier les zones les plus dynamiques, les plus accessibles et les plus rentables pour l'investissement immobilier.

Cette étude répond à plusieurs questions structurantes :

- La construction de logements en Europe est-elle adaptée à l'évolution démographique ?
- Où se situent les plus grands déséquilibres entre offre et demande ?
- Quels pays et quelles villes subissent et devraient subir à l'avenir de fortes hausses de prix ?
- Où l'accès à la propriété reste-t-il possible, et où devient-il compliqué pour beaucoup ?
- Où l'investissement demeure-t-il rentable ?
- Quels sont les marchés les plus dynamiques, les plus figés ou les plus risqués ?
- Quelles tendances de fond, réglementations et spécificités locales bousculent les marchés immobiliers ?
- Enfin, quels enseignements en tirer pour les investisseurs, et quels pays présentent aujourd'hui le plus fort potentiel de croissance pour les années à venir ?

Au croisement de la démographie, de l'économie et de l'immobilier, cette étude propose une lecture comparative des marchés résidentiels européens. Elle cherche à comprendre **qui sont les gagnants et les perdants du nouveau cycle immobilier européen**, et à anticiper les conséquences de ces transformations pour les ménages comme pour les investisseurs.

Notre méthodologie

Cette étude compare les différents **marchés immobiliers européens** avec pour objectif de comprendre les dynamiques en cours, l'évolution des prix, les problèmes actuels, pour enfin définir les marchés les plus propices à l'investissement locatif.

Nous avons centré notre étude sur l'Europe dans son ensemble, avec un focus particulier sur la **France**, l'**Espagne**, l'**Allemagne**, l'**Italie**, la **Belgique**, le **Portugal**, le **Royaume-Uni** et la **Suisse**. Ces pays se distinguent soit par leur poids démographique et économique au sein du continent, soit par les résultats de nos analyses, qui les placent parmi les marchés les plus performants (ou les moins performants) en Europe.

Les statistiques présentées dans ce rapport résultent d'un important travail de consolidation et de retraitement de données issues de multiples sources, afin d'obtenir une vision la plus complète et fidèle possible des marchés immobiliers résidentiels européens. Dans cette logique, l'année 2024 est souvent utilisée comme année de référence, les données 2025 étant encore partielles ou indisponibles à ce stade.

1. Population et situation économique

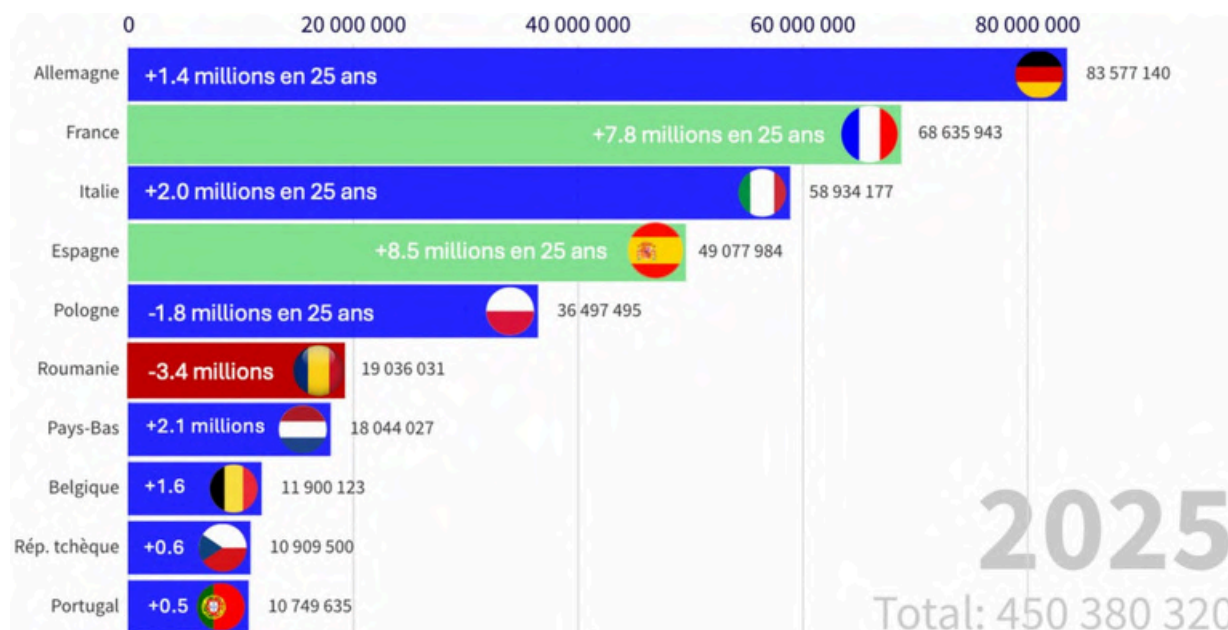
Avant d'aborder les dynamiques du marché immobilier, il est essentiel d'examiner les **fondamentaux démographiques et économiques** qui en définissent le cadre. Au-delà des simples cycles conjoncturels, ce sont les **tendances de population** — croissance, migrations, vieillissement — et les **indicateurs économiques clés** — revenus, emploi, PIB — qui façonnent en profondeur les opportunités et les fragilités du marché européen.

Population - évolution de 2000 à 2025

De 2000 à 2025, la population de l'UE a fortement évolué, avec un top 5 des pays les plus peuplés — **Allemagne, France, Italie, Espagne et Pologne** (entrée dans l'UE en 2004) — qui totalise 297 millions d'habitants sur 450 millions, soit **66 % de la population** de l'Union. Sur cette période de 25 ans, nous notons deux évolutions particulièrement remarquables :

- **L'Espagne** et la **France** sont les leaders incontestés de la **croissance démographique**, ayant gagné respectivement 8.5 millions et 7.8 millions d'habitants sur la période, quand de nombreux voisins ont vu leur population rester relativement stable.
- La **Roumanie** dénote par son triste **déclin** démographique, entamé depuis 1990.

Évolution démographique en Europe de 2000 à 2025 (en millions)



Source: [Eurostat](#), Mise en page par [Toute L'Europe](#), Retravaillé par Terreta pour mettre en lumière les pays à forte croissance sur la période.

Évolution démographique en Europe de 2000 à 2025 (en pourcentages)

Passons maintenant à l'évolution démographique en mettant l'accent cette fois sur les **pourcentages de variation**. Cet angle complète idéalement la représentation graphique précédente, qui mettait surtout en lumière les pays les plus peuplés, au détriment de la vision proportionnelle, cruciale pour comprendre les conséquences en immobilier (construction, tension, évolution des prix).

Cette fois-ci, **trois pays se démarquent** particulièrement :

- **l'Espagne** et la **Belgique** : leur population a respectivement augmenté de **+20.93%** et **+16.06%** de 2000 à 2025, ce qui démontre un dynamisme démographique particulièrement remarquable.
- la **Roumanie** : déjà identifiée par sa perte de 3.4 millions d'habitants, on repère via l'approche proportionnelle que cela a représenté plus de **15%** de sa population.

Pays	Population 2000	Population 2025	Evolution en millions d'habitants	Evolution en pourcentage
Allemagne	82,218,591	83,577,100	+1,358,509	1.65 %
France	60,784,373	68,635,900	+7,851,527	12.92 %
 Espagne	40,582,139	49,078,000	+8,495,861	20.93 %
Pays-Bas	15,931,609	18,044,000	+2,112,391	13.26 %
 Roumanie	22,400,000	19,036,400	-3,363,600	-15.02 %
Pologne	38,260,000	36,497,500	-1,762,500	-4.61 %
Italie	56,943,870	58,934,200	+1,990,330	3.50 %
 Belgique	10,253,000	11,900,100	+1,647,100	16.06 %
Tchéquie	10,260,000	10,909,500	+649,500	6.33 %
Portugal	10,293,000	10,749,635	+456,635	4.44 %

Données de [Eurostat](#) via [Toute L'Europe](#). Retravaillé par Terreta pour mettre en lumière les pays à forte croissance sur la période.

Le défi démographique européen du 21ème siècle : un déclin inévitable ?

Le nombre d'enfants par femme dans l'UE



Données de Eurostat, Mise en page par Terreta avec DataWrapper

Aujourd'hui, le **nombre moyen d'enfants par femme dans l'UE est de 1,38**. Concrètement, dans une population de 100 millions d'habitants — et en supposant une migration nette nulle — ce niveau de natalité conduirait à **une chute démographique de 63 % d'ici 2100**, pour atteindre environ 37,3 millions d'habitants. L'Europe doit relever le défi de la **décroissance démographique** sauf à épouser un modèle de **forte immigration** ou à trouver des solutions pour redresser drastiquement sa **natalité**, en berne, et qui menace son avenir économique.

Quels sont les impacts de la démographie sur l'investissement immobilier ?

La crise démographique à laquelle fait face l'Europe va profondément redistribuer les cartes en immobilier : plus que jamais, **investir au bon endroit** sera déterminant pour connaître des prises de valeur du foncier, mais aussi investir dans des endroits où la tension locative est forte.

1) Les pays à éviter (ou dans lesquels le choix de la ville sera crucial)

Pour investir intelligemment, **nul ne devrait s'affranchir des études démographiques**. Par exemple, comment réaliser un bon investissement en **Italie**, pays dans lequel la population devrait se voir réduite de **50 %**, passant de **60 millions** d'habitants aujourd'hui à **30 millions** d'ici 2100 ?

Évolution démographique 2025-2100 : des déclin s sévères en Grèce et en Italie qui devraient perdre 30 % à 50 % de leur population



Données d'Eurostat et Bloomberg, Mise en page par Terreta via DataWrapper

Le désastre italien : une division par 2 d'ici 75 ans ?

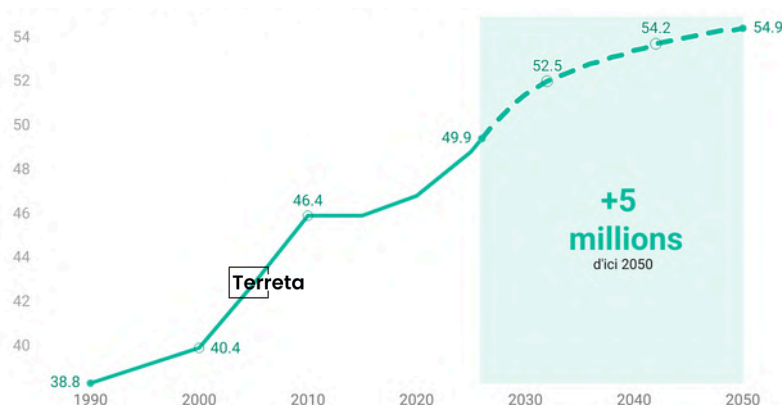
Sans une immigration massive ou un redressement de la natalité, la population de l'Italie pourrait être divisée par deux d'ici 2100, passant de **60 millions** à **30 millions d'habitants**. Depuis 2011, le pays a déjà perdu **1 million** d'habitants et devrait continuer à décliner. Avec l'immigration, la perte pourrait être limitée à 17 millions, atteignant 43 millions. Quel que soit le scénario, l'impact sur l'économie et le marché immobilier sera significatif ([source](#)).

2) Investir dans la bonne région : celles à privilégier... et celles à éviter

Ce n'est pas qu'une question de pays, mais aussi de **région**. Lorsqu'un pays connaît une décroissance de sa population, les migrations internes ont tendance à redessiner les cartes, et les concentrations de population au sein même du pays. **Des régions seront donc à privilégier, et d'autres, à éviter.**

L'exemple de l'Espagne : quand l'immobilier souffre de la démographie

L'Espagne devrait gagner 5 millions d'habitants d'ici l'an 2050



Données de INE (1/1) et INE (2/2), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Malgré une natalité très faible conduisant à un solde naturel négatif, connaît une dynamique démographique marquée par des **apports migratoires nets importants** ces dernières années, ce qui contribue à une hausse de la population et donc de la demande de logements. Selon les dernières données de l'Institut national de statistiques (INE), le nombre d'habitants a franchi la barre des 49 millions en 2025. D'ailleurs, **80 %** de la croissance économique espagnole des cinq dernières années s'explique par l'immigration selon la BCE (sources: [Le Monde](#), [INE](#)).

Mais toutes les régions ne sont pas sur un pied d'égalité

Certaines régions vont gagner plus d'habitants que d'autres, et des leaders clairs vont se démarquer sur ces 15 prochaines années : **Valence** (région) : **+19 %**, **Murcie** (région) : **+17.2 %**, **Catalogne** (région) : **+15.4 %**, **Madrid** (région) : **15.1 %**. À l'inverse, certaines régions devraient enregistrer une croissance démographique atone, voire même une décroissance démographique pour des régions comme **l'Estrémadure** (région) : **-3,4 %** et les **Asturies** (région) : **-4,1 %**.

La situation économique européenne

Le Produit Intérieur Brut (PIB) des pays d'Europe en 2024 (en milliards d'euros)



Données de [Eurostat](#), Mise en page par Terreta avec DataWrapper

L'**Allemagne**, le **Royaume-Uni**, la **France**, l'**Italie** et l'**Espagne** concentrent près des **2/3 du PIB européen** et donc l'essentiel de la puissance économique. Ils attirent la majorité des flux migratoires intra- et extra-européens.

Les leaders de la croissance

PIB de 2000 à 2024 : **l'Espagne** en tête et **l'Italie** à la traîne

	PIB (Mds US)	2000	2005	2010	2015	2020	2024	2000-2024 %
								
								
								
								

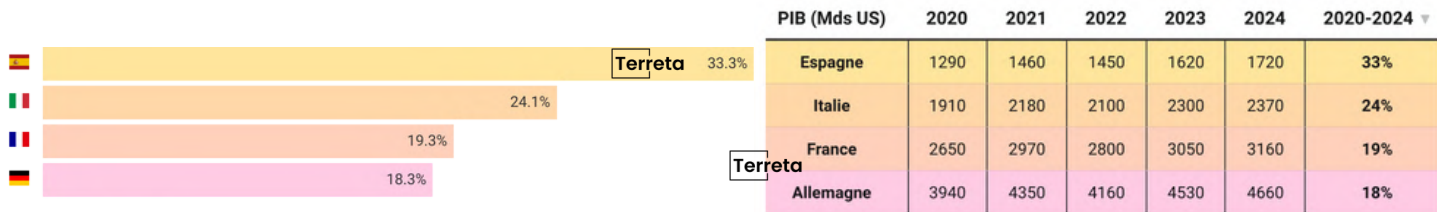
Terreta

Espagne	600	1150	1430	1210	1290	1720	188%
Allemagne	1970	2890	3470	3420	3940	4660	137%
France	1360	2190	2650	2440	2650	3160	132%
Italie	1150	1860	2140	1850	1910	2370	106%

Données de [WorldBank](#), Mise en page et calculs par Terreta avec DataWrapper

On peut noter clairement que l'**Espagne** mène la croissance sur cette période, progressant de **+188 %** pendant que l'**Italie** est à la traîne, fermant la marche avec **+106 %** de croissance de PIB, soit une croissance nettement plus lente.

PIB de 2020 à 2024 : l'Espagne en tête et l'Allemagne à la traîne



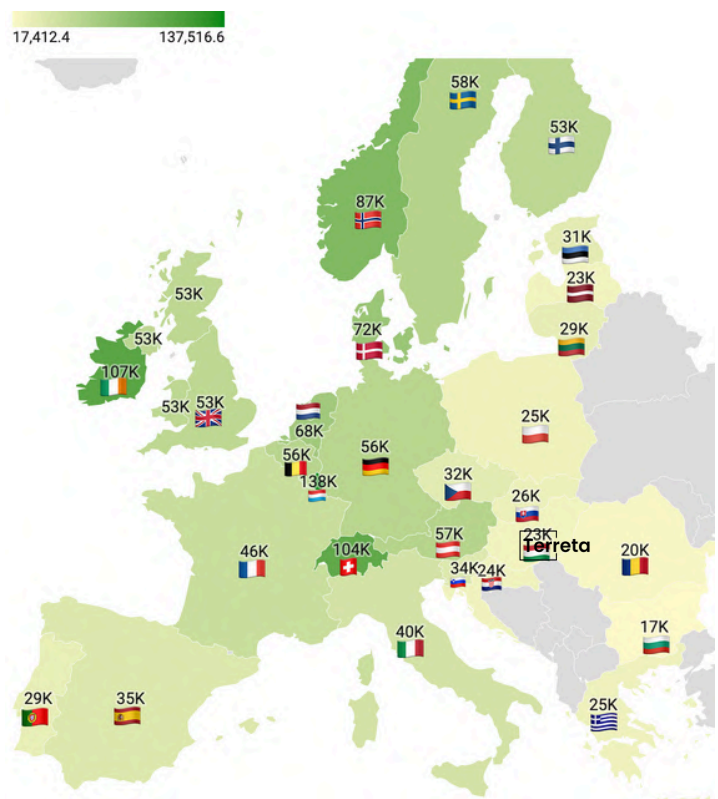
Données de [WorldBank](#), Mise en page par Terreta avec DataWrapper

Si l'on regarde cette fois l'évolution de 2020 à 2024, l'évolution et la conclusion sont différentes. En effet, sur les 5 dernières années :

- **L'Espagne** est leader de la croissance, avec **+33 %** de croissance du PIB
- **L'Allemagne**, longtemps considéré comme le champion de la croissance en Europe, ferme la marche avec **+18 %** de croissance seulement, soit près de 2 fois moins que la croissance espagnole.

Le PIB par habitant en Europe en 2024

PIB par habitant en \$ US courants



Données de [Banque Mondiale](#), Mise en page par Terreta avec DataWrapper

Après avoir observé les écarts de richesse par habitant en Europe de manière statique, il est important d'en comprendre les **évolutions**. L'une des plus déterminantes est la **dynamique démographique**, qui influence directement le potentiel économique d'un pays. En effet, une population active en croissance soutient la production, la consommation et l'innovation, tandis qu'un vieillissement ou un déclin démographique tend à freiner la croissance du PIB.

L'exemple du Japon illustre bien cette corrélation : sa **décroissance démographique** s'accompagne d'un **ralentissement durable du PIB par habitant**.

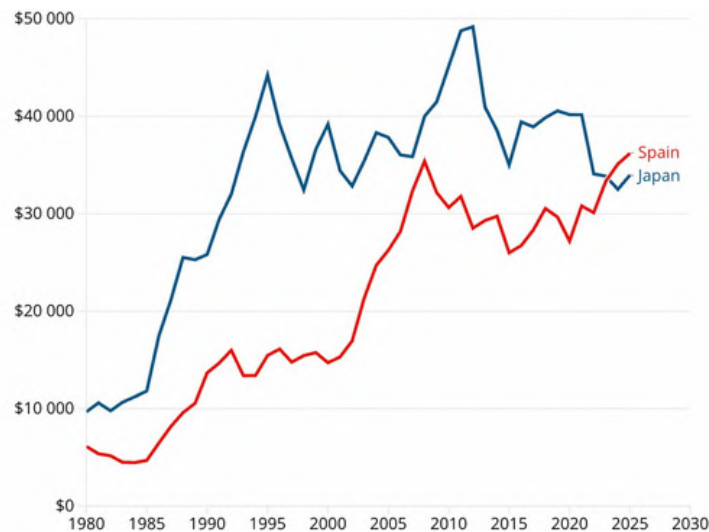
Le PIB par habitant de l'Espagne dépasse celui du Japon, comment l'expliquer ?

Croissance et décroissance : comprendre l'impact de la démographie sur la croissance économique d'un pays

Japon : population en déclin à partir de 2008 => **PIB par habitant** qui baisse depuis 2012

Espagne : population en forte hausse depuis 1980 => **PIB par habitant** en forte hausse

Le PIB par habitant au Japon et en Espagne



Données de IMF via [EuroNews](#). Mise en page par EuroNews

Alors que le **Japon** a vu sa population chuter à partir de 2008, ce qui a fini par affaiblir sa puissance économique, **l'Espagne** a largement ouvert ses portes à l'immigration. Résultat : sa population continue de croître, son marché du travail se renouvelle (près de **90 % des nouveaux emplois créés en 2024 ont été pourvus par des immigrés**), et son PIB par habitant a non seulement rattrapé, mais désormais dépassé celui du Japon.

En Europe : dans quels pays la richesse croit-elle le plus fortement ?

Croissance du PIB (% annuel) en Europe en 2024

Données de [Banque Mondiale](#). Mise en page par Terreta, créé avec DataWrapper



L'essor de la croissance au Sud crée une zone euro à deux vitesses

La sur-performance de l'Espagne, du Portugal et de la Grèce contraste fortement avec la stagnation de l'Allemagne. L'année dernière, l'Espagne a encore surpris tous les observateurs avec une progression de son produit intérieur brut (PIB) de 3,3 %, soit près de 5 fois plus de croissance comparé à la moyenne de la zone euro (0,7 %).

"L'an dernier, l'Espagne a sans doute été l'économie développée qui a connu la croissance la plus rapide au monde."

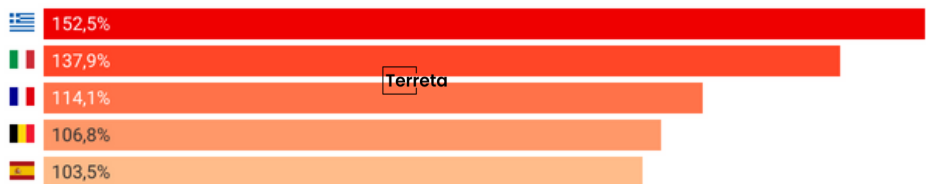
The Guardian

Croissance et... finances publiques

Si la croissance du PIB éclaire les perspectives de croissance et d'investissement, elle ne suffit pas à dresser un diagnostic complet de la santé économique, et des perspectives futures de chacun des pays. Un autre facteur décisif entre alors en jeu : la **solidité des finances publiques**. En effet, le niveau d'endettement conditionne la capacité des États à soutenir l'activité, investir dans les infrastructures et répondre aux besoins liés notamment au vieillissement de la population, pour citer un des défis majeurs du continent européen.

Top 5 des pays les plus endettés d'Europe

Dette en % du PIB



Données de Eurostat, Mise en page par Terreta via DataWrapper

Cinq pays de l'UE présentent une **dettes publique supérieure à 100 % de leur PIB**. Avec un ratio atteignant 152,5 % du PIB, la **Grèce** détient de loin le plus fort taux d'endettement de l'Union européenne, devant l'**Italie** (137,9 %), la **France** (114,1 %), la **Belgique** (106,8 %), et l'**Espagne** (103,5 %).

Top 5 des pays les moins endettés d'Europe

Dette en % du PIB



Données de Eurostat, Mise en page par Terreta via DataWrapper

À l'inverse, la **Bulgarie** (23,9 %) et l'**Estonie** (24,1 %) présentent actuellement les taux d'endettement les plus faibles au sein de l'UE. Viennent ensuite le **Luxembourg** (26,1 %), le **Danemark** (29,9 %) et l'**Irlande** (34,9 %).

Mise en relief : la dette publique en Europe par habitant

Si la dette publique exprimée en pourcentage du PIB peut sembler conceptuelle, regardons désormais quels sont les pays européens présentant le plus haut montant de dette publique brute consolidée par habitant, au 1er trimestre 2025.

Dette publique par habitant: la Belgique, l'Italie et la France sous les projecteurs

Population (millions), Dette nationale (milliards d'euros), Dette par habitant (milliers d'euros)

	Pays	Population 2024	Dette nationale	Dette par habitant ▾
1	Belgique	11,80	660,90	55 926,00
2	Italie	59,00	3 030,00	51 438,00
3	France	68,50	3 350,00	48 862,00
4	Autriche	9,20	412,60	45 051,00
5	Finlande	5,60	232,10	41 426,00
6	Irlande	5,40	208,60	38 973,00
7	Norvège	5,60	210,60	37 759,00
8	Grèce	10,40	366,30	35 222,00
9	Espagne	48,60	1 700,00	34 294,00
10	Luxembourg	0,67	22,70	33 785,00

Données d'Eurostat, Mise en page et calculs par Terreta via DataWrapper

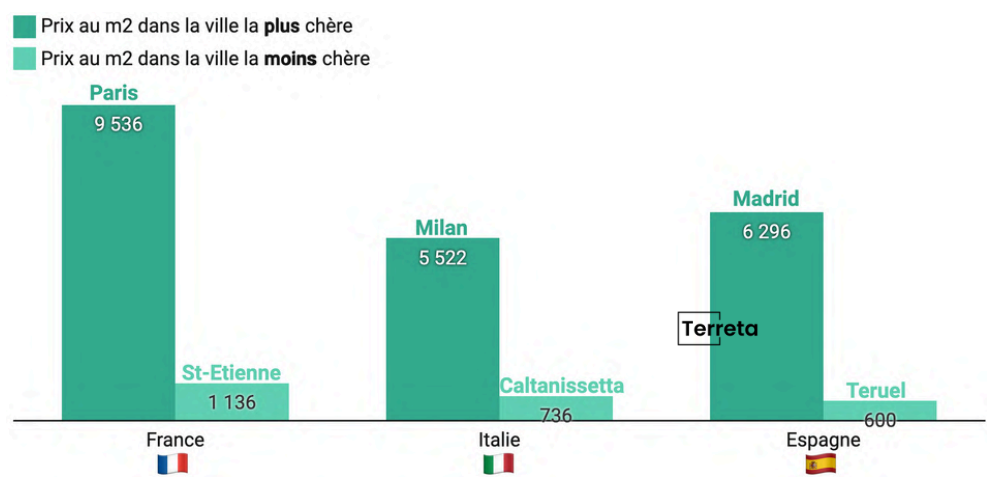
Avec une population de 11,8 millions d'habitants et une dette publique de 660,9 milliards d'euros au premier trimestre 2025, **la Belgique affiche la dette par habitant la plus élevée d'Europe**, soit **55 926 euros par personne**, dépassant les **51 438 euros de l'Italie**. Les deux pays dépendent fortement de l'emprunt public pour couvrir leurs déficits budgétaires et financer leurs systèmes de protection sociale. La dette belge est encore alourdie par la fragmentation politique et les conflits liés à la réforme des retraites, tandis que l'Italie affiche une croissance ralentie depuis des décennies, ce qui limite l'augmentation des recettes publiques.

Les déséquilibres économiques ne se limitent toutefois pas aux écarts entre pays européens. Ils se manifestent également **à l'intérieur même des frontières nationales**, où s'accroît la fracture entre métropoles dynamiques et territoires en déclin.

La polarisation territoriale : inégalités démographiques et économiques – Analyse via les disparités de prix de l'immobilier

Cela se traduit à la fois par des écarts spectaculaires de **prix au mètre carré** et par des différences marquées de **PIB par habitant**. Pour illustrer cela, nous avons choisi la France, l'Italie et l'Espagne car les trois pays souffrent d'une **forte tension dans les grandes métropoles** (Paris, Milan, Madrid), et des zones à faible dynamisme démographique ou économique.

Prix au mètre carré de la ville la plus chère et la moins chère

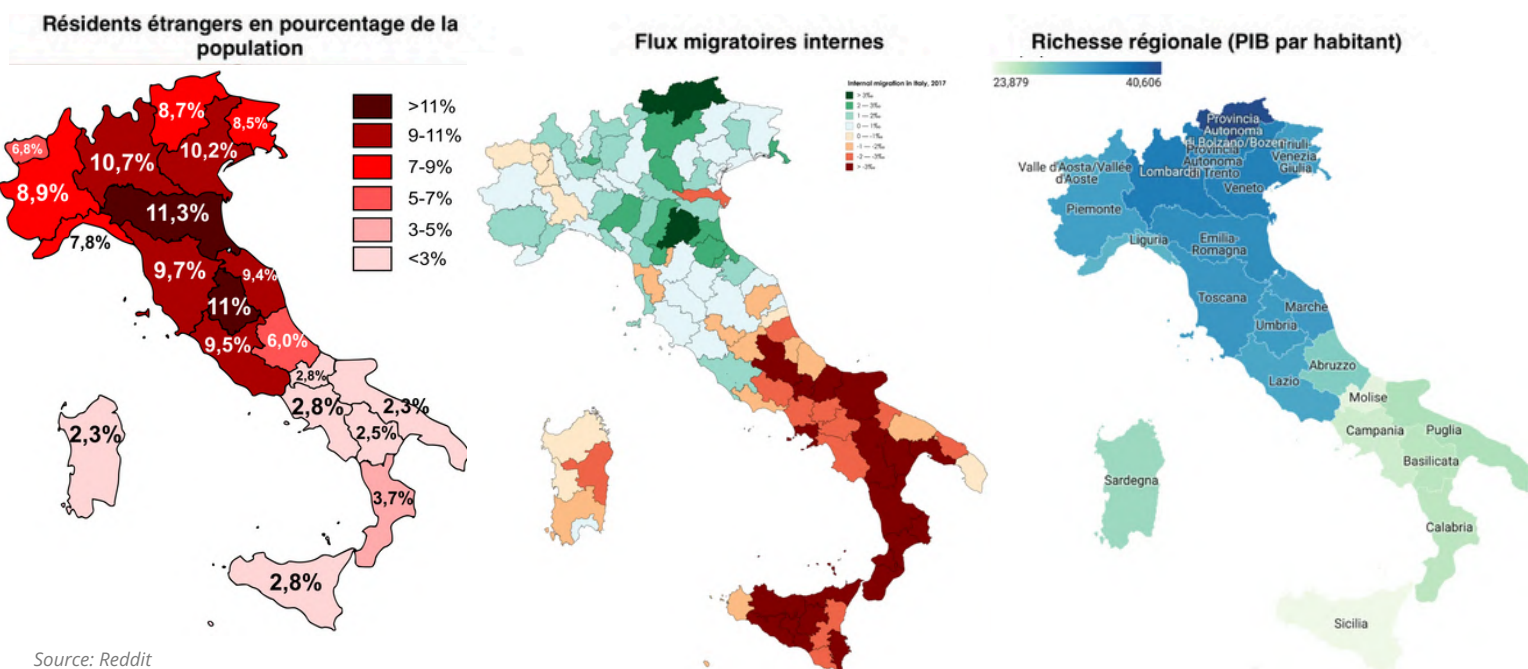


Données de Données Etude Terreta - 2025 (feuille Rentabilité & PIR, colonne Prix/m2), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Italie : quand le Sud perd le Nord

Si le contraste **Milan** (Nord de l'Italie) / **Caltanissetta** (Sicile) est flagrant, ce n'est qu'un reflet de ce qui se passe à l'échelle du pays : on observe une véritable **fracture entre le Nord et le Sud de l'Italie**, tant sur le plan économique que démographique.

Italie : fracture Nord-Sud en richesse économique, migrations internes et pourcentage d'étrangers dans la population



Maisons à 1 € : quand le déclin démographique italien façonne le marché immobilier

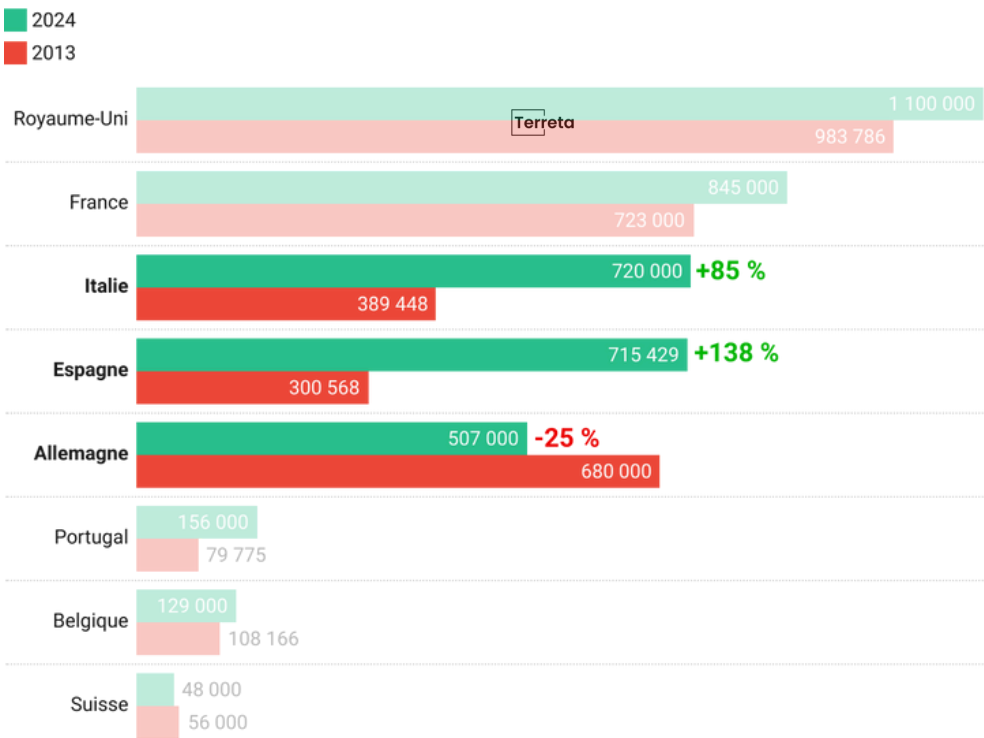
L'ensemble de ces dynamiques — contrastes démographiques, migrations internes, inégalités économiques et écarts de PIB par habitant — façonne directement le marché immobilier italien. Les territoires les plus dynamiques concentrent la **demande** et voient leurs prix évoluer positivement – par exemple, environ **un tiers des investissements étrangers** en Italie se concentrent sur la zone métropolitaine de **Milan** et entre 2015 et 2022, les prix des logements à Milan ont progressé de **+50 %**, face à **-0,7 %** pour le reste de l'Italie. D'ailleurs, le **déclin démographique du Sud** (Sicile, Calabre, Molise, Pouilles intérieures) est tellement fort que certaines communes vont jusqu'à **vendre des maisons à 1 €** pour tenter de repeupler leurs villages désertés.



L'analyse du **nombre de transactions immobilières entre 2013 et 2024** permet de mettre en évidence les dynamiques, les divergences nationales et constitue un indicateur privilégié pour mesurer la vitalité du secteur et la manière dont chaque pays a réagi aux cycles économiques récents.

Evolution du nombre de transactions résidentielles annuelles 2013-2024

L'Italie et l'Espagne se sont relevés de leur crise immobilière



Données de [AEInfo](#), [Statista](#), [Idealista](#), [Bilan](#), [Statbel](#), [SpanishPropertyInsight](#), [Gabetti Group](#), [Le Monde](#), Mise en page par Terreta, créé avec DataWrapper

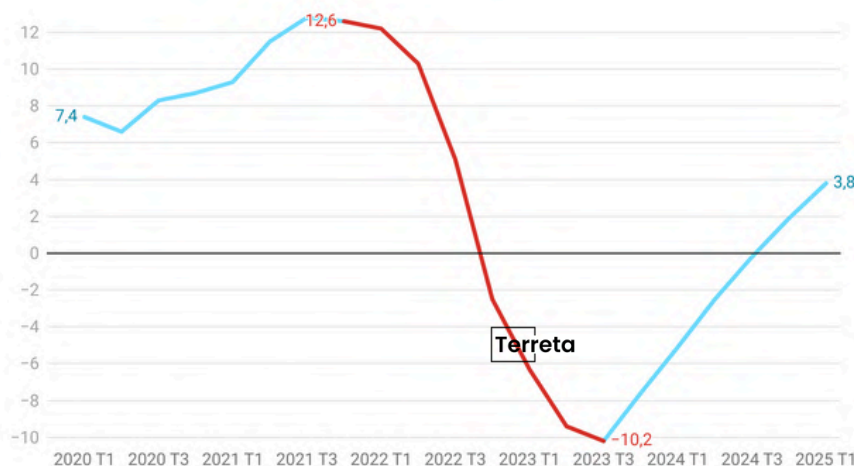
Espagne : un marché immobilier en plein essor

En termes d'évolution, **l'Espagne** se place au premier rang, avec une augmentation du nombre de transactions de **138 %** depuis 2013. Nous l'avons vu, l'économie espagnole a enregistré une croissance du PIB de **188 % depuis 2000**, et ce dynamisme de l'économie espagnole s'est également reflété sur le marché immobilier : de 2014 à 2024, le nombre d'achat de logement moyen par mois est passé de **20.000 à 60.000 (x3)** ([source](#)).

Allemagne : un marché immobilier en recul de -10% puis un rebond

À l'inverse, **l'Allemagne** enregistre un recul de **-25 % de transactions depuis 2013**, révélant un secteur fragilisé. L'Allemagne est aujourd'hui le pays d'Europe le plus touché par la crise immobilière, avec des baisses de prix constatées de plus de 10% entre 2022 et 2023.

Indice des prix de l'immobilier en Allemagne de 2020 à 2025



Données de [Eurostat](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

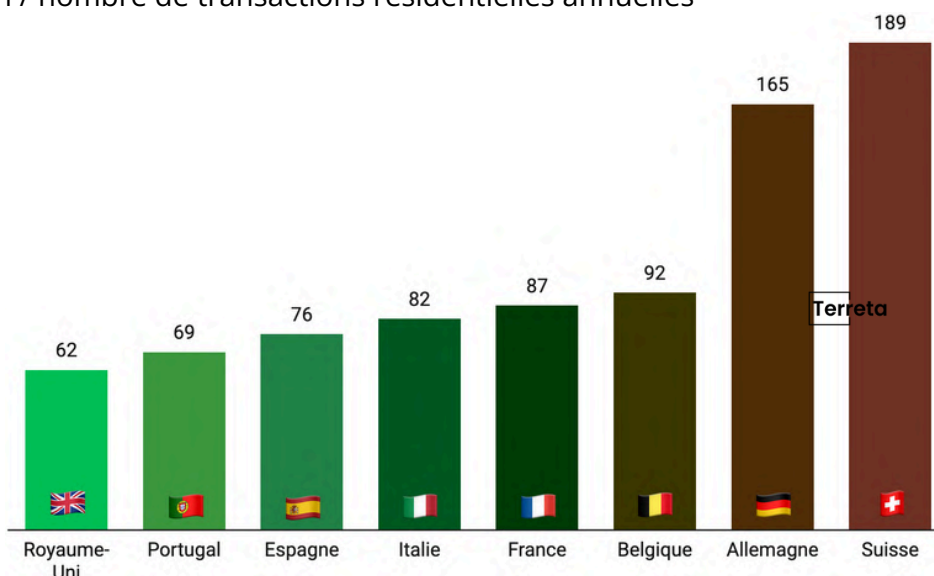
Ce graphique illustre l'évolution des prix immobiliers en Allemagne, mais il est surtout révélateur de la dynamique des **transactions** :

- **2020-2021** : **demande soutenue** et des taux d'intérêt encore bas. Les transactions sont nombreuses, ce qui alimente la flambée des prix.
- **2022-2023** : retournement brutal : les **prix immobiliers ont chuté**. La **hausse des taux d'intérêt** par la Banque centrale européenne a mis fin à quinze ans de croissance de la construction immobilière en Allemagne. Au renchérissement du crédit s'est ajoutée une **explosion des coûts de construction**. L'**inflation** (guerre en Ukraine), qui a fait fondre le pouvoir d'achat des ménages, a fait le reste : la demande de logements neufs s'est effondrée, entraînant une pression à la baisse sur les prix.
- **Fin 2023-2024** : amorce d'une reprise, portée par l'assouplissement des taux et le retour de la confiance, le secteur renoue avec une dynamique positive : les prix progressent de **+3,8 %** au 1er trimestre 2025 et les transactions augmentent de **+12 à +14 % en 2024**.

Néanmoins, si les ventes ont rebondi en 2024, le **déficit chronique de logements** est un véritable problème. La construction s'est effondrée à cause de la hausse des coûts de construction (sources: [Reuteurs](#), [BNP Paribas](#), [Le Monde](#)).

Quels sont les marchés immobiliers les plus dynamiques en Europe... et les plus figés ?

Ratio population / nombre de transactions résidentielles annuelles



Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille "Data étude", colonne CK "Ratio population/ Transactions résidentielles"); Mise en page par Terreta via DataWrapper

Plus le ratio est élevé, plus il est rare pour un ménage de changer de logement. **L'Allemagne** et la **Suisse** se détachent comme les marchés les plus figés d'Europe, indiquant un manque de fluidité du marché immobilier : les gens achètent et vendent peu souvent.

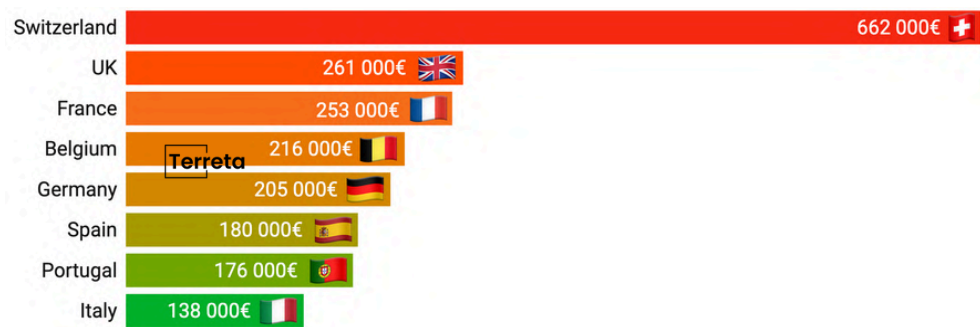
Pourquoi certains marchés semblent “paralysés” ?

En Suisse : des prix d'achat prohibitifs

Les prix immobiliers sont extrêmement élevés en **Suisse**, poussant les ménages à n'acheter qu'une fois de l'immobilier dans leur vie. Un appartement de 70m2 coûte en Suisse **662 000€**, c'est-à-dire plus du double de la moyenne européenne. Certes, les salaires y sont également plus élevés, mais l'achat nécessite un **capital initial important**, ce qui a de multiples impacts (âge d'accès à la propriété, pourcentage de locataires, etc.). D'ailleurs, selon l'UBS Global Real Estate Bubble Index 2025, **Zurich** a le 3^e plus grand risque de bulle immobilière parmi 21 grandes villes mondiales. Les prix des logements y ont augmenté de **60 %** en dix ans (*sources: Barnes Léman, UBS*).

Prix moyen d'un logement de 70m² en Europe

Montants moyens, en milliers d'euros - (prix moyen au m² x 70)

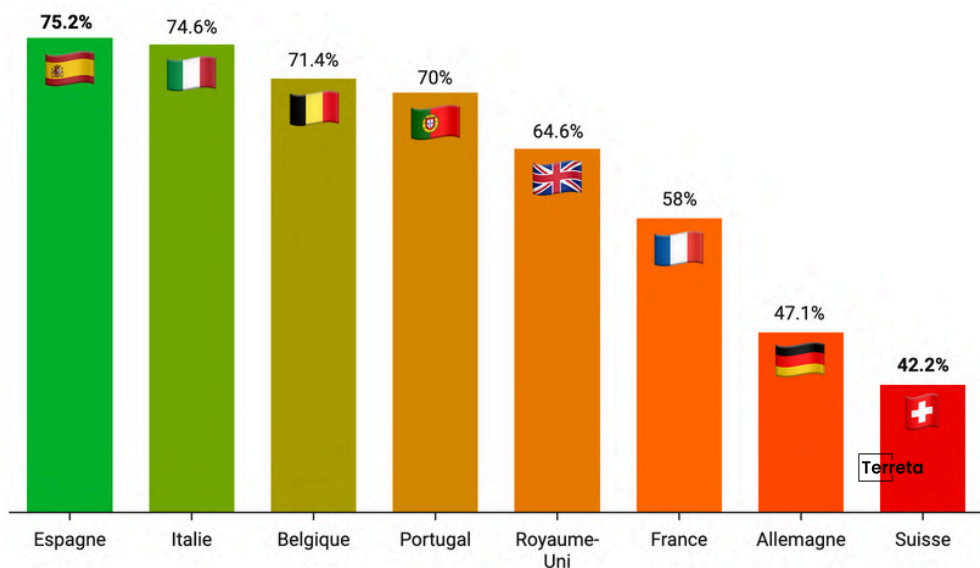


Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille "Data étude", colonne I "Prix appart 70m2") ; Mise en page par Terreta via DataWrapper.

Un manque de fluidité des marchés immobiliers lié au pourcentage de propriétaires ? Zoom sur l'Allemagne et la Suisse

En Allemagne et en Suisse : plus de locataires que de propriétaires

Taux de propriétaires en %



Données de [Idealista](#), [Insee](#), [SeLoger](#), [VisualCapitalist](#), [Realtor](#), [TradingEconomics](#), [CEOWorld](#), et [Idealista](#) (sources complètes : [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille "Data étude", colonne BR "Taux de propriétaires") ; Mise en page par Terreta via DataWrapper

Dans les deux pays, la majorité des ménages sont **locataires**, ce qui entraîne un faible turnover de la propriété et des transactions limitées, stagnation des marchés résidentiels. À **Berlin** par exemple, **85 % des ménages louent**, avec un parc locatif vaste et bien entretenu. La population est répartie de manière homogène dans l'ensemble du pays, ce qui favorise une **offre locative abondante**. Ainsi, les loyers sont bas et souvent régulés, freinant la mobilité et décourageant l'investissement dans l'achat, ce qui rend le marché résidentiel allemand particulièrement figé.



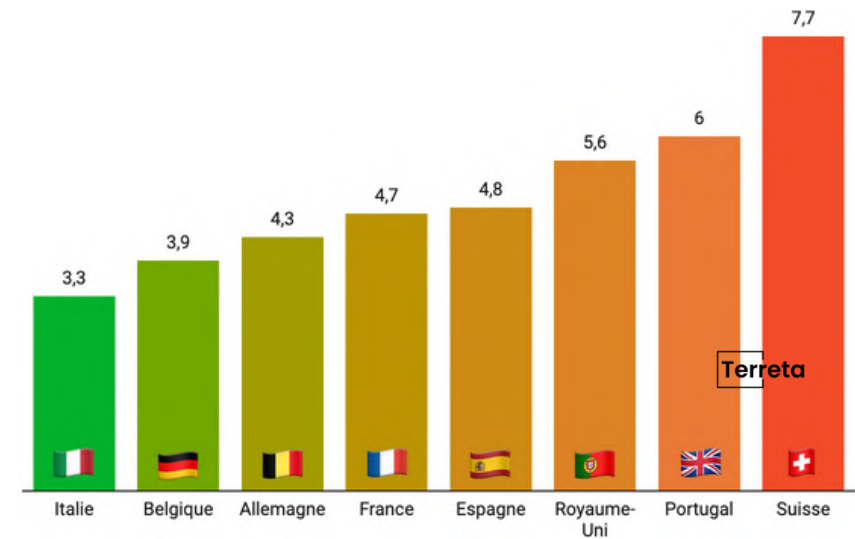
En **Suisse**, la forte proportion de locataires s'explique non seulement par le coût élevé de l'immobilier, mais aussi par un **facteur bancaire** : le système de remboursement de crédit tend à motiver les suisses à ne jamais rembourser le capital restant dû de leur propriété, mais à seulement payer les intérêts. A terme, il n'y a donc pas de bien immobilier à transmettre à ses enfants, pour de très nombreuses familles suisses.

D'ailleurs, en Suisse, **la location est largement acceptée** et perçue comme normale. Ne pas être propriétaire n'est donc pas vécu comme une souffrance, contrairement à d'autres pays dans lesquels la culture de la propriété immobilière est très ancrée dans les mentalités, tels que l'Italie ou encore l'Espagne.

(sources: [BNP Paribas](#), [Comptoir Immobilier](#))

Préférer louer, ou bien vouloir acheter, cette décision est en partie liée à **l'accessibilité du logement**, c'est à dire au ratio entre les salaires, et les prix de l'immobilier.

Accessibilité du logement : quels sont les bons et les mauvais élèves en Europe ?



Afin d'évaluer l'accessibilité à la propriété en tenant compte du niveau de revenu, nous avons mesuré le **nombre d'années de salaire annuel brut moyen nécessaire pour acquérir un logement de 70 m²** dans chaque pays.

Données de [Salary Expert](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Tableau récapitulatif - Accessibilité au logement

Pays	Prix logement 70m2	Salaire moyen	Nombre d'années nécessaires ▲
Italie	138 110	39 378	3,3
Belgique	216 370	54 955	3,9
Allemagne	205 275	52 285	4,3
France	253 097	46 040	4,7
Espagne	180 110	36 781	4,8
Royaume-Uni	261 220	46 597	5,6
Portugal	175 613	29 052	6,0
Suisse	662 858	85 617	7,7

Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille "Data étude", colonne I "Prix appart 70m2" et BW "Accessibilité logement") ; Mise en page par Terreta via DataWrapper

Portugal : des logements abordables... mais inaccessibles

Le **Portugal** présente un paradoxe immobilier : malgré des prix relativement bas par rapport aux autres pays d'Europe, **l'accessibilité au logement y demeure très limitée** en raison de salaires insuffisants. En effet, même si un logement moyen de 70 m² coûte environ **176 000€**, il faut en moyenne 6 années de salaire pour l'acquérir, l'une des pires situations d'Europe.

Evolution du prix du logement dans l'UE (3^e trimestre 2024)

Pays	Evolution trimestrielle	Evolution annuelle
Allemagne	0,3%	-0,7%
Autriche	0,6%	0,7%
Belgique	1,6%	3,6%
Bulgarie	3,9%	16,5%
Luxembourg	0,2%	-1,7%
Croatie	2,4%	12,3%
Danemark	2,5%	4,6%
Espagne	2,8%	8,3%
Portugal	3,7%	9,8%
Finlande	-0,6%	-2,8%
France	1,5%	-3,5%
Irlande	2,9%	9,9%
Italie	0,8%	3,9%
Zone euro	1,4%	2,6%
Union européenne (UE-27)	1,4%	3,8%

Données de [Eurostat](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Sur un an, c'est le pays qui a subi la plus forte hausse des prix : **9.8 %**, soit presque le triple de l'évolution constatée en UE et Zone Euro. Et de 2010 à 2025, les prix immobiliers y ont augmenté de **130 %**.

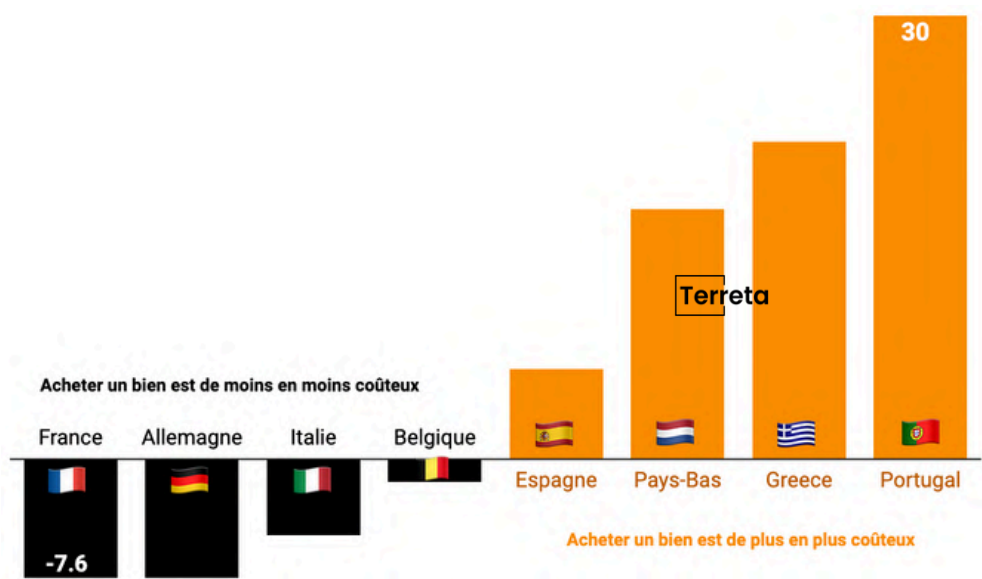
Une bulle immobilière est-elle à craindre au Portugal ?

Selon la Banque du Portugal, des signes de **surévaluation immobilière** persistent depuis 2017, accentués par la pandémie. La hausse des prix est estimée à environ **+83 % entre 2013 et 2023**. D'ailleurs, les salaires n'ont pas augmenté proportionnellement aux prix des logements. Sur la même période, les salaires n'ont augmenté que de **36,9 %**, contre **130%** pour les prix des logements. Ce décalage accentue un déséquilibre déjà marqué et rend l'achat d'un logement de plus en plus coûteux. Entre 2019 et 2024, le ratio prix/revenus a bondi de **+30 % au Portugal**, un record européen, loin devant la **Grèce** (+20 %) et les **Pays-Bas** (+15 %).



Au Portugal, les prix des logements **explosent** par rapport aux salaires

Evolution du ratio prix des logements / revenus (en %), 2019-2024



Données de [European Investment Bank](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

L'accessibilité du logement - villes européennes

Genève, **Paris** et **Londres** : les villes où devenir propriétaire relève du luxe
Price-to-Income Ratio : années de salaire nécessaires pour acheter un 60 m²

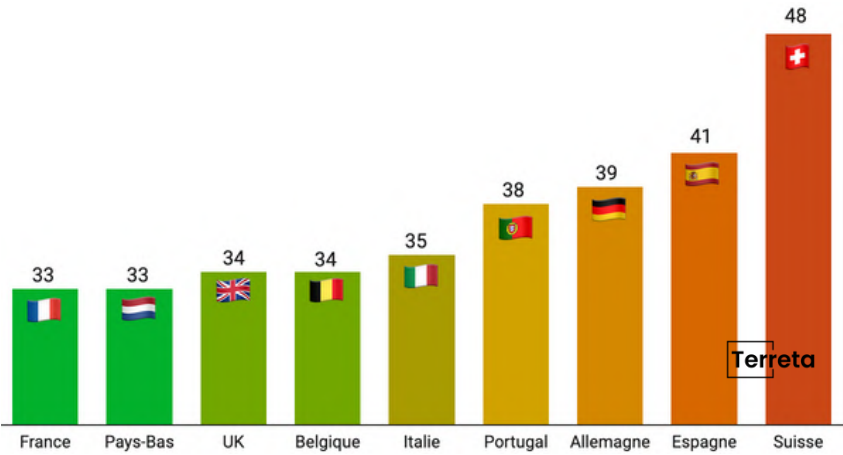
Ville	Prix du logement	Salaire moyen	Ratio ▲
Bruxelles	211200	60 594	3,5
Marseille	222180	43 959	5,1
Rome	218100	39 819	5,5
Valencia	191100	33 581	5,7
Lyon	287100	45 137	6,4
Luxembourg	458160	62 611	7,3
Barcelone	299460	39 411	7,6
Milan	332580	43 544	7,6
Lisbonne	270120	33 414	8,1
Madrid	343380	40 405	8,5
Londres	565751	59 339	9,5
Paris	578700	51 137	11,2
Genève	1019654	87 832	11,6

Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille "Rentabilité & PIR") et Salary Expert, Mise en page par Terreta via DataWrapper

En 2025, il faut plus de **11 années de revenus** pour acquérir un appartement de 60 m² à Genève et Paris. A l'inverse, il en faut moins de la moitié dans les villes les plus accessibles que sont Bruxelles, Marseille, Rome ou encore València (sources: [Le Monde](#), [The Guardian](#)).

Âge moyen de l'acquisition d'un premier bien immobilier en Europe

48 ans pour les Suisses, 33 - 34 ans pour les Français, les Hollandais, les Anglais et les Belges



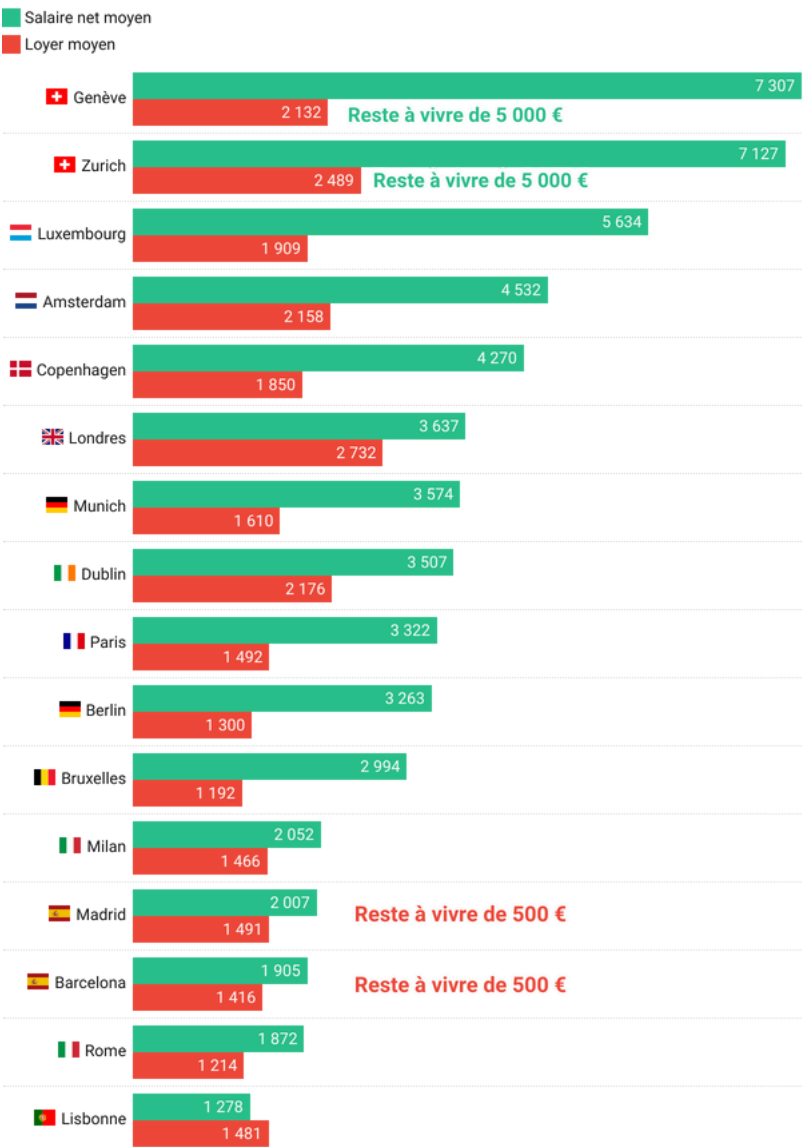
Données de [FastCompany](#), [LaRazón](#), [7sur7](#), [GovUK](#), [SwissLife](#), [Volksbanken](#), [SeLoger](#), [DutchNews](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Comme vu précédemment, l'accessibilité au logement n'est pas la meilleure en **Allemagne**, en **Suisse** et au **Portugal**. Mais quand on se penche sur l'âge d'accès à la propriété, un nouveau "mauvais élève" émerge sur le radar : **l'Espagne**. L'âge moyen du premier achat immobilier s'y établit autour de **41 ans**, un plafond élevé comparé à d'autres pays européens. On observe une baisse du taux de propriétaires particulièrement marquée chez les **moins de 35 ans**, dont la part de propriétaires chute de manière spectaculaire — passant de **66 %** en 2002 à **32 %** en 2022. Alors que les générations précédentes d'espagnols ont pu acheter plus facilement, les jeunes espagnols restent durablement exclus de la propriété ([source](#)).

Pourquoi faut-il attendre d'avoir **41 ans** pour obtenir un appartement en Espagne ?

À Madrid et Barcelone, les habitants sont étranglés par des loyers qui grignotent plus de la moitié de leur salaire

Données de [EuroNews](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper



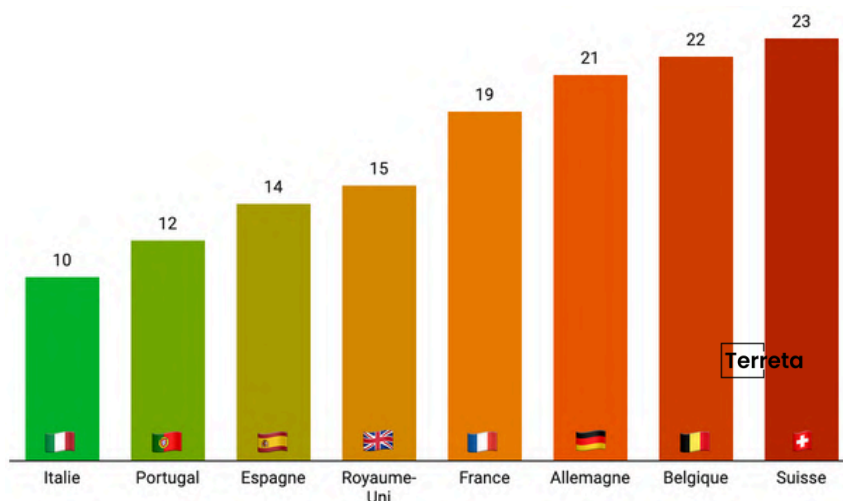
Lorsque le **loyer grignote une part importante du salaire**, la question se pose naturellement : **ne vaudrait-il pas mieux acheter son logement ?** Reste à savoir si l'achat constitue réellement une option plus avantageuse que la location. Pour y répondre, un indicateur s'impose : **le ratio achat / location**.

Faut-il acheter... ou louer ?



Ratio achat / location *(prix moyen au m² / (loyer moyen au m² × 12))*

Comment avons nous calculé ce ratio ? Prenons l'exemple de la France : selon SeLoger, le **loyer moyen** s'élève à **14 €/m²**, soit **168 €/m² par an**, tandis que le **prix moyen** de l'immobilier atteint **3 129 €/m²**. Il faut donc environ **19** années de loyers pour évaluer le prix d'achat d'un mètre carré



Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (colonne AP de l'onglet Data Etude) ; Mise en page par Terreta via DataWrapper

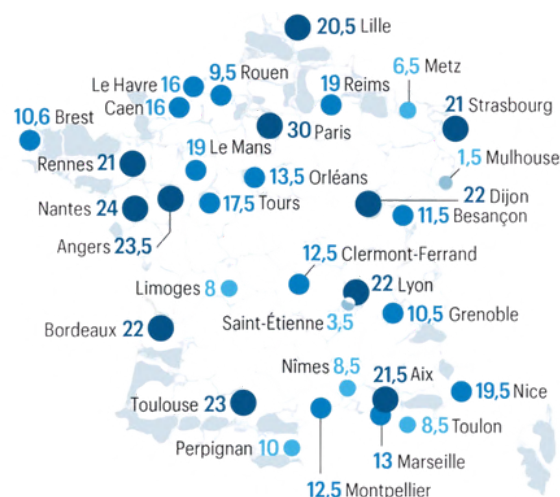
Attention : ce ratio reste très imparfait lorsqu'il est calculé à l'échelle nationale. Il prend tout son sens lorsqu'il est appliqué localement, ville par ville, pour comparer les marchés. Il permet toutefois d'identifier les grandes tendances du marché immobilier ainsi que les pays potentiellement **sous-évalués** ou **surévalués**.

Délai de détention moyen nécessaire pour que l'achat coûte moins cher que la location pour un bien de 70m² - Zoom sur la France

Focalisons-nous à présent sur la situation en France, où les dynamiques locales révèlent toute la nuance de ce ratio.

En France métropolitaine, l'achat d'un logement de 70 m² ne devient rentable par rapport à la location qu'après **une durée très variable selon les villes**, allant de quelques années (Mulhouse, Metz) dans certaines localités à plus de vingt ans dans les grandes agglomérations (Nantes, Paris).

Ainsi, si le ratio achat / location fournit une **estimation**, le rendement locatif offre une **évaluation plus précise** de la rentabilité pour un investisseur.



Source: [Le Parisien](#)

Les rendements locatifs en Europe

Comparatif des rendements locatifs moyen par ville

Rapport entre les revenus locatifs annuels générés par un bien et son prix d'acquisition

Villes	Prix moyen au m2	Loyer moyen au m2	Rentabilité locative ▾
 Alicante	2437€	12.80€	6,3%
 Rome	3,635€	18.30€	6,03%
 Valencia	3,185€	15.30€	5,8%
 Barcelone	4,991€	25€	5,5%
 Lisbonne	4,502€	20.50€	5,46%
 Málaga	3549€	15.50€	5,24%
 Marseille	3,703€	16.10€	5,18%
 Milan	5,543€	22.60€	4,88%
 Madrid	5,723€	22.22€	4,65%
 Toulouse	3,630€	14€	4,63%
 Luxembourg	9,946€	38.10€	4,59%
 Porto	3,811€	13.90€	4,38%
 Lyon	4,785€	17€	4,26%
 Bruxelles	3,091€	15.6 €	4,2%
 Bordeaux	4,606€	16€	4,17%
 Berlin	4,857€	16€	3,95%
 Paris	9,751€	32€	3,94%
 Londres	16,447€	37.40€	3,6%
 Genève	16,930€	45.00€	3,2%
 Munich	8,594€	21.80€	3,04%

Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille "Rentabilité & PIR", colonne F "Rentabilité locative") ; Mise en page par Terreta via DataWrapper



Rentabilité locative et prix immobiliers : le match France vs Espagne

Avec une rentabilité locative moyenne de **7,16 % en Espagne**, contre **5,90 % en France**, le marché espagnol se révèle plus attractif pour les investisseurs, offrant un **rendement supérieur à investissement équivalent**.

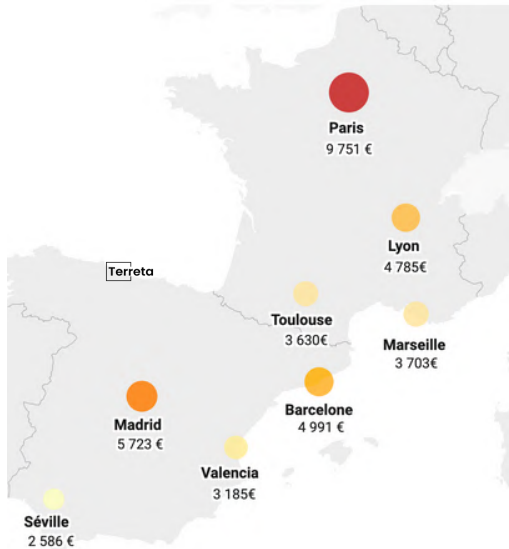
Le marché immobilier espagnol se distingue actuellement par des loyers élevés et une demande soutenue.

Les prix immobiliers devraient continuer à **croître de 5 à 15 % par an sur 4 à 5 ans**. Pour autant, les prix en Espagne restent inférieurs à ceux de nombreux pays d'Europe de l'Ouest, notamment la France, la Belgique et la Suisse.

Si Barcelone et Lyon sont proches, ce n'est pas encore le cas de Madrid et de Paris, et on note des **écarts significatifs** entre Valence et Marseille, Séville et Toulouse.

Données de [Idealista](#) et [Investissement locatif](#), Mise en page par Terreta

Prix au m² des 4 premières villes de France et d'Espagne



Données de [Données Etude Terreta -2025](#) (feuille Rentabilité & PIR, colonne E "Prix/m²"); Mise en page par Terreta via DataWrapper

Bien évidemment, la pression sur le prix d'achat au m² se traduit par des **rendements locatifs** plus faibles.

Rentabilité immobilière par région en Espagne



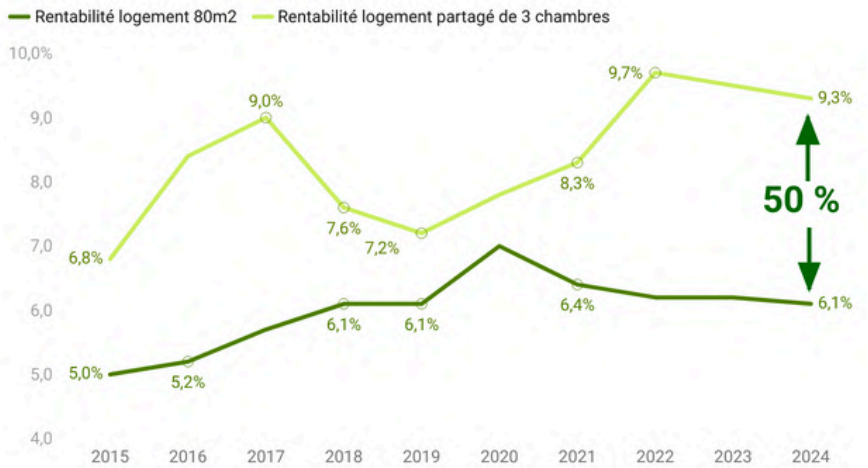
Source: [Expansion](#)

Dans chaque pays européen, certaines régions sont plus rentables que d'autres. En Espagne, **Valence** (8,2 %) et **Murcie** (8,8 %) affichent les taux de rentabilité les plus élevés, grâce à des prix abordables et une forte demande. En revanche, des zones comme **Madrid** (5,5 %) et les **Baléares** (5 %) ont des rendements plus faibles en raison de prix élevés.

Booster sa rentabilité : la location chambre par chambre peut augmenter le rendement de plus de 50 %

Certaines **stratégies d'optimisation locative** permettent d'améliorer significativement la rentabilité d'un bien. En Espagne, par exemple, la **mise en colocation** d'un logement de 80 m² offre en moyenne une **rentabilité supérieure de 50 %** à celle d'une location classique, soit **près de 3 points de plus au niveau national**.

Pour illustrer ce point, calculons la rentabilité d'un logement de 80 m² **entier** vs la même location de 3 chambres **en Espagne**.



Données de [Fotocasa](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

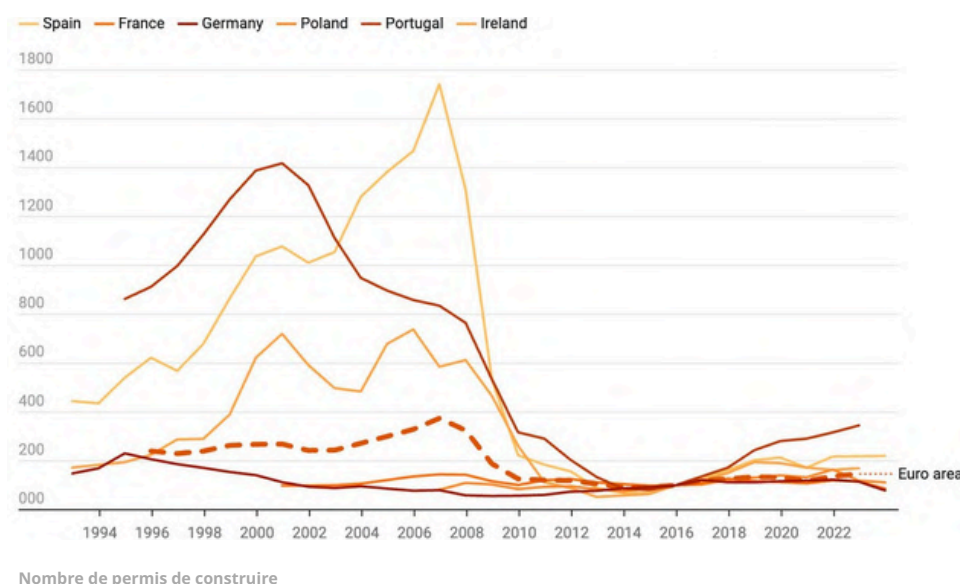
Partout en Europe, se loger est devenu un défi. La pénurie de logements, héritée de la crise financière de 2008, s'est transformée en crise structurelle, aggravée par le vieillissement de la population, la décohabitation et la multiplication des ménages. Résultat : dans toutes les grandes villes européennes il semble **difficile de trouver un logement**, que ce soit en location, ou bien dans le cadre d'un achat.

I. Une crise du logement structurelle à l'échelle européenne

Comment peut-on expliquer cette crise européenne ?

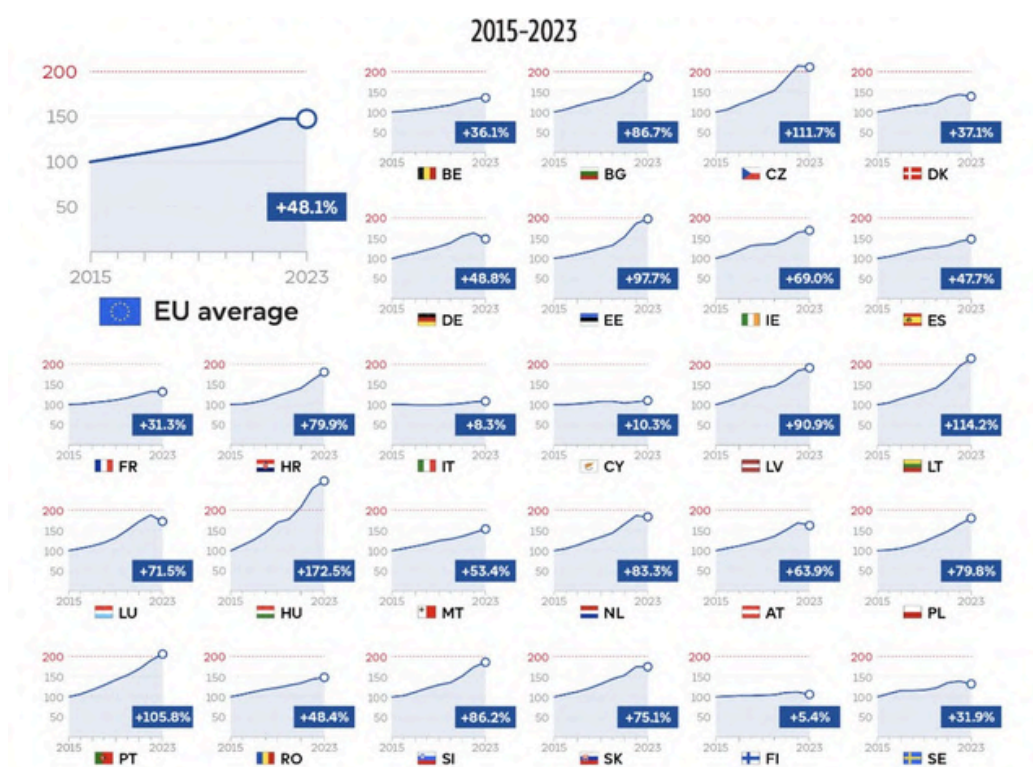
1. Une crise d'offre post-2008 : un marché fragilisé

La construction de logements s'est effondrée en Europe en 2008 et ne s'est pas encore relevée



Source: [European Investment Bank](#)

La crise de la construction a entraîné un étranglement du marché, et a eu pour conséquence une **hausse continue des prix dans la majorité des pays européens**



Source: [European Parliament](#)

Sur la période 2010-2025, les prix d'achat des logements ont enregistré une hausse de **60,5 % au sein de l'Union européenne** (source).

Le logement social, un levier face à la crise européenne

Pour répondre à la problématique de l'accessibilité au logement, certains pays européens ont mis en œuvre des mesures visant à garantir l'accès à un logement abordable, comme par exemple les **logements sociaux**.

Le logement social en Europe

Part des logements locatifs sociaux dans le parc total de logements

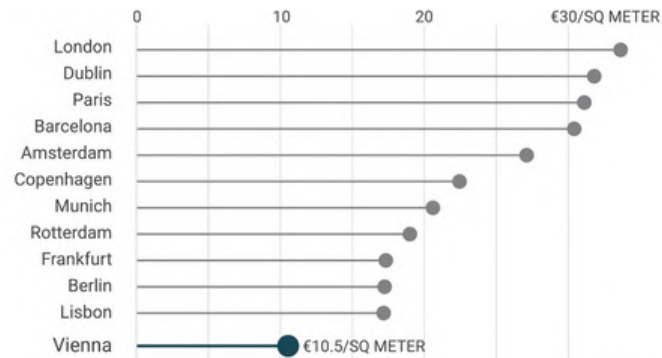
Données de [Tomorrow Building](#) et [Idealista](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper



Vienne (Autriche) - un modèle en Europe

Vienne est souvent citée comme la « capitale mondiale du logement social ». Plus de **40 % des logements** de la ville sont des logements sociaux, accessibles non seulement aux ménages modestes mais aussi aux **classes moyennes**. En 2023, le loyer moyen au mètre carré à Vienne était de **10,5 €**, tandis qu'il était plus de trois fois supérieur dans le centre de Londres. Aucune grande ville d'Europe occidentale ne présente des loyers plus bas.

Les loyers à Vienne sont les plus bas parmi toutes les grandes villes d'Europe de l'Ouest



Source: [Climate and Community Institute](#)

Paris s'inspire de Vienne

Part des logements sociaux dans l'habitat parisien



Données de [Site officiel de la ville de Paris](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

La France ne parvient pas à satisfaire toute la **demande en logements sociaux** – nous reviendrons sur ce point lors du zoom sur la France. Face à ces limites structurelles du modèle national, Paris tente de suivre le modèle viennois en intensifiant sa politique de logements sociaux, et s'est fixée l'objectif d'atteindre **40 % de logements « publics » d'ici 2035**.

L'Espagne en retard sur le développement du logement social

L'Espagne ne dispose que de **2 % de logements sociaux**. L'État intervient peu, la régulation est faible. Résultat : une dépendance accrue au marché privé, des loyers élevés dans les grandes villes, et une exposition forte à la spéculation et aux tensions immobilières. Face à cette crise, le gouvernement envisagerait de tripler le budget du logement social pour atteindre un parc de l'ordre de **l'objectif européen moyen de 8 %**.

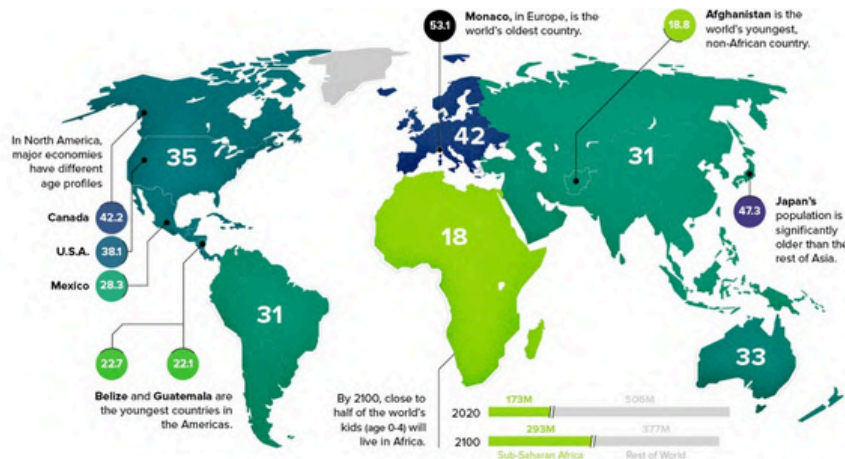
La politique de non-intervention en Grèce

La Grèce suit depuis longtemps une stratégie de **non-intervention** dans le domaine du logement, laissant le marché privé et les initiatives familiales ou individuelles prendre le relais. D'ailleurs en 2012 et dans le cadre des mesures d'austérité imposées lors de la crise de la dette, l'État grec a **supprimé l'organisme public chargé de la promotion du logement social**.

2. Facteurs démographiques et sociétaux de la crise du logement

L'Europe est un continent vieillissant, majoritairement composé de personnes de + de 65ans

Âge médian des continents



Source: [Visual Capitalist](#)

La conséquence du vieillissement de la population : une explosion des ménages d'une seule personne

La probabilité de vivre seul augmente avec l'âge : près d'**1 personne sur 3 de +65 ans** vit seule. Or entre 2015 et 2024, le nombre de +65 ans vivant seuls a progressé de **+19,8 %** en Europe, ce qui a entraîné une **explosion des ménages composés d'une seule personne**.

La décohabitation, moteur supplémentaire de la multiplication des foyers individuels

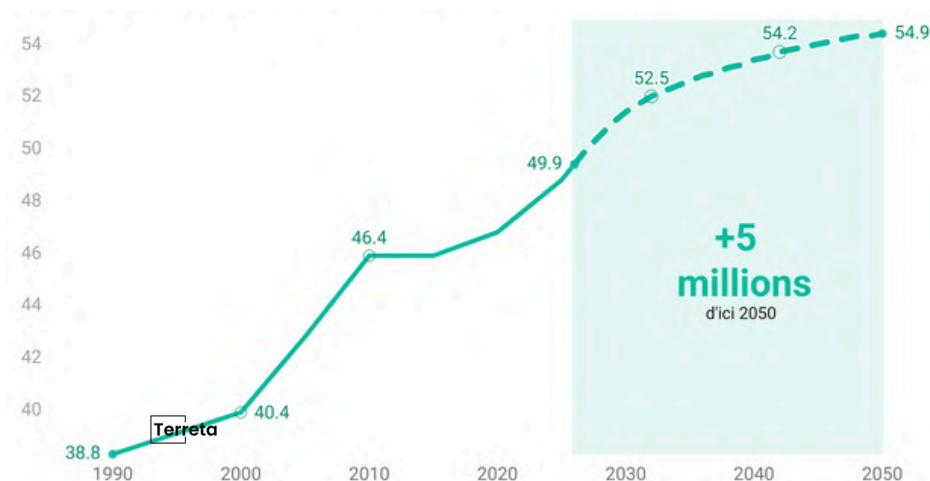
En parallèle, la réduction du nombre moyen d'habitants par logement, appelée **décohabitation**, est une tendance de fond observée dans un grand nombre de pays européens. Hausse de la monoparentalité, décohabitation des enfants adultes, et fin de la cohabitation intergénérationnelle entraînent une **augmentation du nombre de ménages** et donc des **besoins en logements**.

II. Focus Espagne et France : deux pays en tension démographique gravement touchés par la crise du logement

L'augmentation démographique ne touche pas tous les pays européens avec la même intensité. Comme nous l'avons vu, la **France et l'Espagne** sont les deux moteurs démographiques de l'Union européenne, et ce n'est pas sans impact sur la crise du logement.

1. Espagne : explosion démographique et déficit abyssal de logements

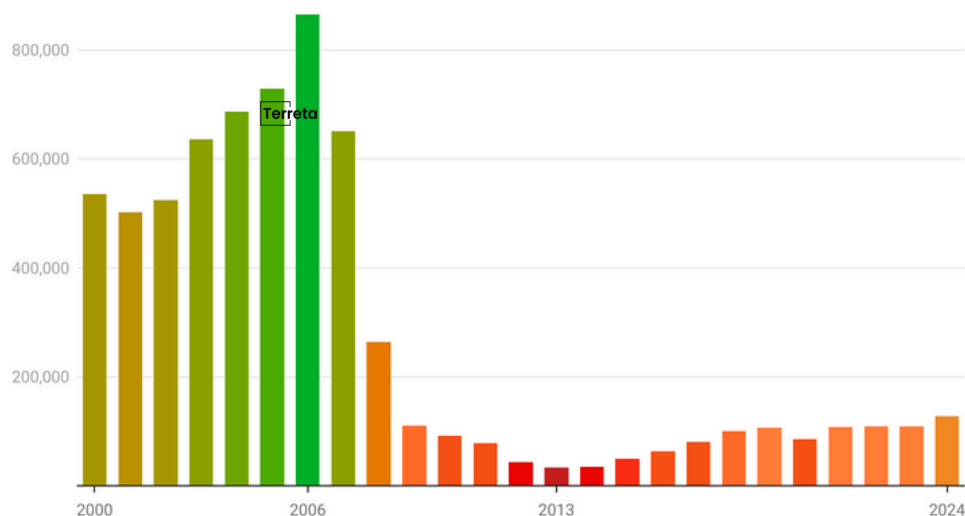
L'Espagne devrait gagner 5 millions d'habitants d'ici l'an 2050...



Données de [INE\(1/1\)](#) et [INE\(2/2\)](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

... mais la construction de logements ne suit pas le rythme

Construction de logements en Espagne de 2000 à 2024



Données de [Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible](#) via [Idealista](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Comme nous l'avons évoqué pour l'Europe, la **lenteur de la construction de nouveaux logements** en Espagne alimente la pénurie de logements. Depuis la crise financière de 2008, l'activité du secteur immobilier a considérablement diminué. Les **demandes explosent et l'offre stagne**, si bien que les logements qui arrivent sur le marché trouvent preneur en quelques heures et à des prix sans précédent.

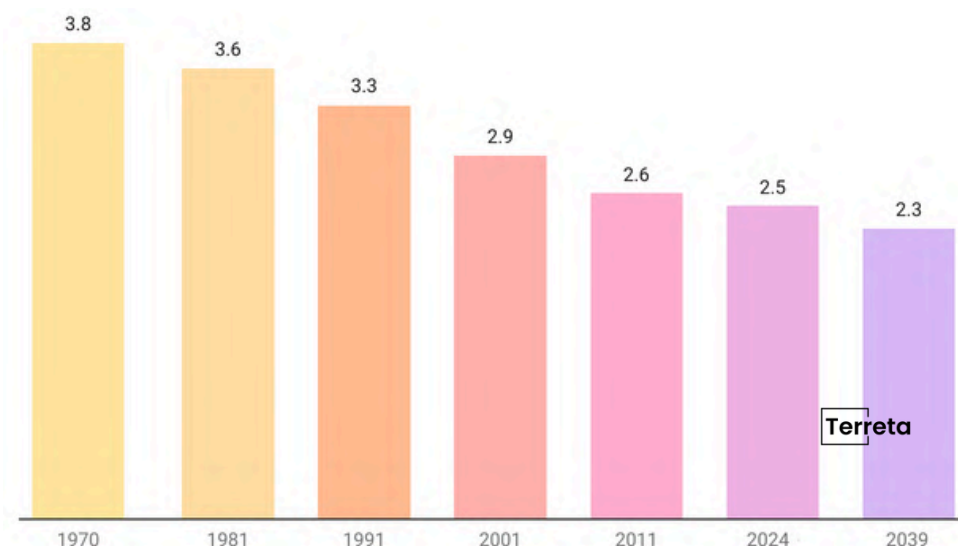
En 2023 : **3 nouveaux ménages** pour **1 seul logement neuf** en Espagne

Recomposition des foyers : le facteur aggravant de la crise du logement

Au-delà du manque de construction, la taille moyenne des ménages est passée de près de **3.8** personnes en 1970 à **2,5** aujourd'hui, avec une hausse des ménages de petite taille, surtout ceux d'une personne ([source](#)).

Taille des ménages en chute libre : un moteur caché du déficit

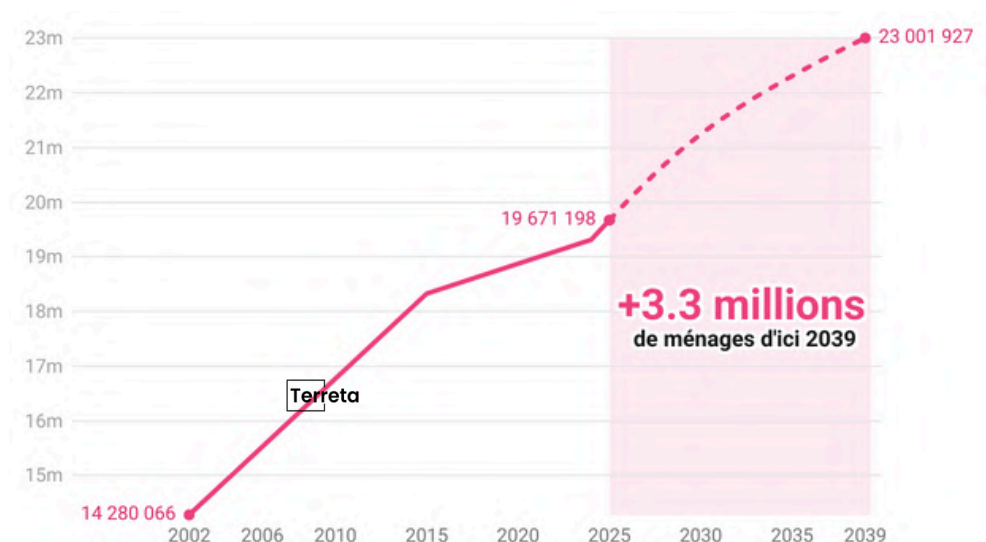
Evolution de la taille moyenne d'un ménage en Espagne



Données de [INE](#) via Tinsa, Mise en page par Terreta via DataWrapper

Les ménages se **rétrécissent**, et avec eux, les **besoins explosent**

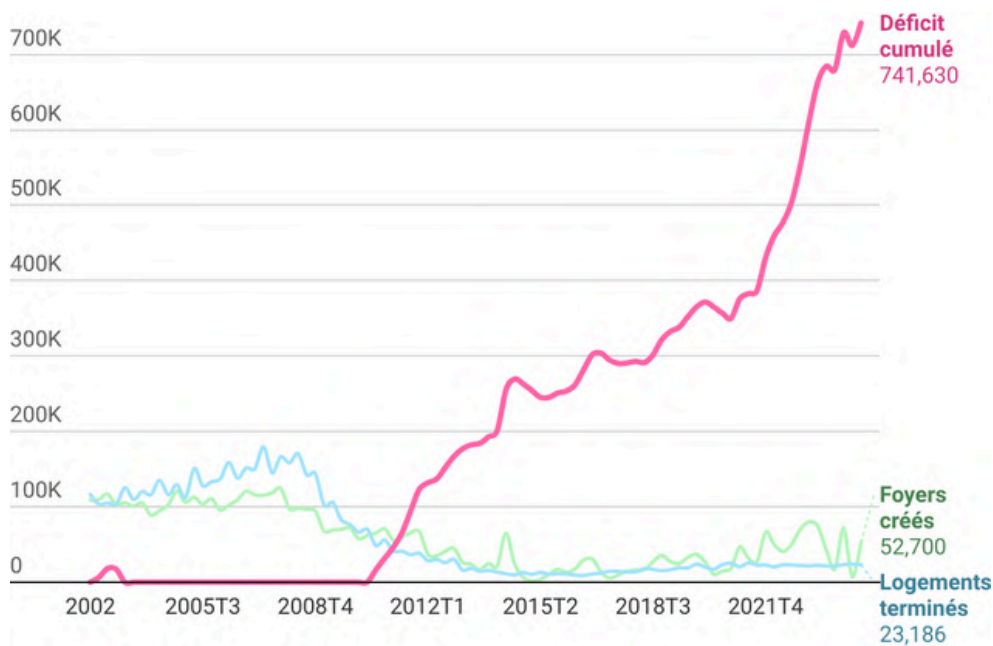
Projection du nombre de ménages en Espagne



Données de [INE](#) et [Epdato](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

La diminution de la taille moyenne des ménages en Espagne entraîne un besoin accru de logements, amplifié par une population projetée d'environ **5 millions d'habitants** supplémentaires d'ici **2050**. C'est ce **triple effet** – manque de construction, population qui explose et foyers plus petits – qui alimente un déficit structurel et ouvre la voie à une crise immobilière sans précédent.

Conséquence directe : déficit abyssal de logements en Espagne



Données de INE via [Idealista](#). Calculs et mise en page par Terreta via DataWrapper

Moins de constructions, plus de conversions : comment le marché s'adapte à la pénurie

Le déficit de logements est largement comblé par des **résidences secondaires transformées en résidences principales**

En 2024, seulement **20 % des nouveaux ménages** sont logés par des constructions récentes. Le reste s'est tourné vers des résidences secondaires converties. Entre 2020 et 2024, **741 000** logements principaux ont été ajoutés, dont **360 000 issus de logements secondaires**, soulignant la conversion comme solution majeure aux besoins en logement. À l'avenir, ce levier – le déplacement des **résidences secondaires vers principales** pourrait avoir moins de marge de manœuvre pour atténuer la pression démographique ([source](#)).

Le prix de l'inaction : comment la pénurie de logements explique en grande partie la pression sur les prix en Espagne

Ces dernières années, les prix de l'immobilier se sont intensifiés et sont devenus l'une des principales préoccupations économiques et sociales de l'Espagne. Ce phénomène **s'explique en grande partie par cette pénurie de logements** accumulée depuis 2008, qui expliquerait jusqu'à **39 %** de la récente hausse des prix.

Le prix du logement en Espagne augmente deux fois plus vite que dans l'UE et la zone euro

Evolution du prix du logement dans l'UE (3^e trimestre 2024)

Pays	Evolution trimestrielle	Evolution annuelle
 Allemagne	0,3%	-0,7%
 Autriche	0,6%	0,7%
 Belgique	1,6%	3,6%
 Bulgarie	3,9%	16,5%
 Luxembourg	0,2%	-1,7%
 Croatie	2,4%	12,3%
 Danemark	2,5%	4,6%
 Espagne	2,8%	8,3%
 Zone euro	1,4%	2,6%
 Union européenne (UE-27)	1,4%	3,8%
 France	1,5%	-3,5%
 Irlande	2,9%	9,9%
 Italie	0,8%	3,9%
 Portugal	3,7%	9,8%
 Finlande	-0,6%	-2,8%

Données de [Idealista](#) via Eurostat, Mise en page par Terreta via DataWrapper

En 2024, le prix a augmenté de **8,3 %** par rapport à l'année dernière, contre **3,8 %** pour l'ensemble de l'UE – et de **28 %** sur 3 ans, soit **+9 % par an** en moyenne ([source](#)). **Madrid** affiche la plus forte croissance des prix en Espagne avec une augmentation de **25 % l'an dernier**. Elle est suivie de **Valence (19,6 %)** et **Alicante (16,4 %)**. En termes de prix, Saint-Sébastien est la capitale espagnole la plus chère (**6 071 €/m²**), suivie de Madrid (**5 642 €/m²**) et Barcelone (**4 920 €/m²**) ([source](#)).

Faut-il craindre une bulle en Espagne ?

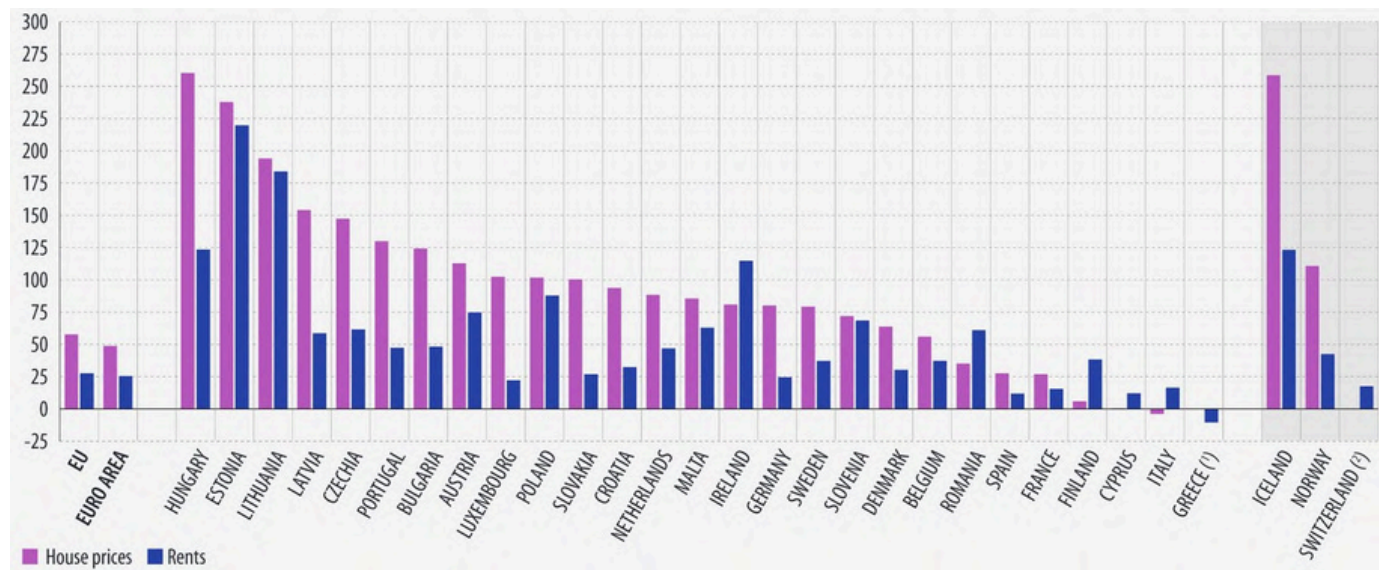
D'après [l'étude UBS](#), **Madrid** affiche la plus forte croissance des prix réels parmi toutes les villes analysées, avec une augmentation de **14 %** au cours de la dernière année. La Banque d'Espagne estime qu'à la fin de 2024, les prix immobiliers en Espagne se situent entre **1,1 % et 8,5 % au-dessus de leur niveau d'équilibre**, tandis que la **BCE** les juge **surévalués d'environ 10 %** ([source](#)).



Hausse des Prix, mais sans perspective de bulle immobilière ni perspective de baisse des prix

Contrairement aux idées reçues, le marché immobilier espagnol ne montre pas de signes de surchauffe, malgré une certaine surévaluation apparente. L'Espagne se situe au **22^e rang européen** en matière de progression des prix, indiquant une **revalorisation progressive** post-crise plutôt qu'une spéculation, soutenue par une demande solide et un déficit de logements. Le marché reste sain : la construction est deux fois moins importante qu'avant 2008, la dette des ménages a baissé et la majorité des crédits sont à taux fixe, limitant les risques financiers.

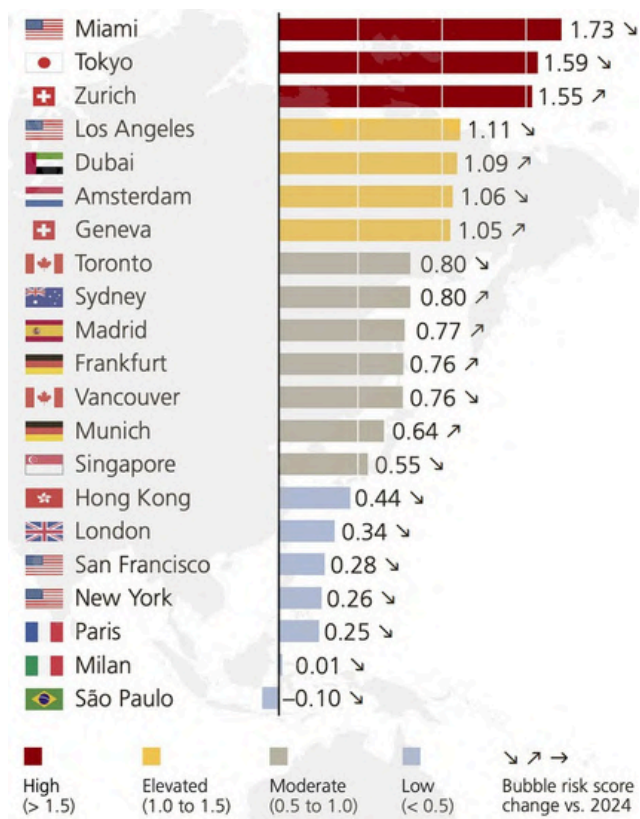
Évolution des prix immobiliers et des loyers entre 2010 et T1 2025



Source: [Eurostat](#)

L'indice mondial UBS des bulles immobilières (2024) confirme cette lecture : les **risques de bulle** se concentrent aujourd'hui dans quelques grandes métropoles mondiales — **Miami, Tokyo et Zurich** forment le trio de tête — alors qu'**aucune ville espagnole** ne figure dans le classement des marchés les plus exposés. Donc il n'y a pas de risque de bulle immobilière et par conséquent pas de baisse de prix en perspective. D'ailleurs, une hausse des prix de **6.3 %** est encore attendue en **2026** ([source](#)).

Indice mondial UBS des bulles immobilières

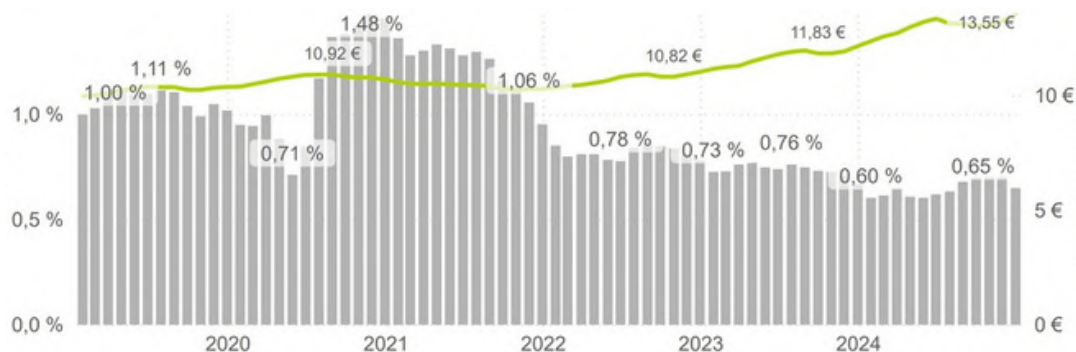


Source: [UBS](#)

Si le risque de bulle immobilière semble écarté, le principal défi du marché espagnol réside désormais dans le manque de logements disponibles, qui exerce une pression continue sur les prix **et les loyers**.

La pénurie de logements disponibles alimente aussi la hausse des loyers, qui atteignent en décembre 2024 leur niveau le plus élevé de toute la série

- Stock parmi les logements existants (barres grises, en %)
- Prix unitaire (€/m²) (courbe verte)



Source: [Informe Anual Idealista](#)

Comme nous pouvons le voir sur le graphique, **plus le stock de logements diminue, plus le prix au mètre carré, lui, augmente.**

Ainsi, les loyers ne s'arrêtent jamais de progresser et le prix moyen du mètre carré en location en Espagne s'est établi à **13,55 €/m² par mois**, soit une hausse de **11,5 % par rapport à 2023**.

La pénurie de logements impacte certaines zones plus que d'autres

La pénurie de logements est particulièrement aiguë dans les **provinces urbaines et touristiques**, où la demande dépasse l'offre. Quatre provinces concentrent **40 à 50 %** du déficit de logements entre 2021 et 2024. **Madrid, Alicante, Barcelone et Valence** sont les plus touchées, avec une pression démographique élevée.

Le scandale des logements vides

Pourtant, il existe un grand nombre de logements vides en Espagne, en particulier dans les zones rurales ou peu peuplées. L'Espagne compte **3,8 millions de logements vacants** (sur 27 millions de logements au total), soit **14,8 % de l'ensemble du parc résidentiel**. Un chiffre en constante augmentation malgré l'explosion de la demande de logements dans des régions clés ([source](#)).



Pourquoi un tel paradoxe ?

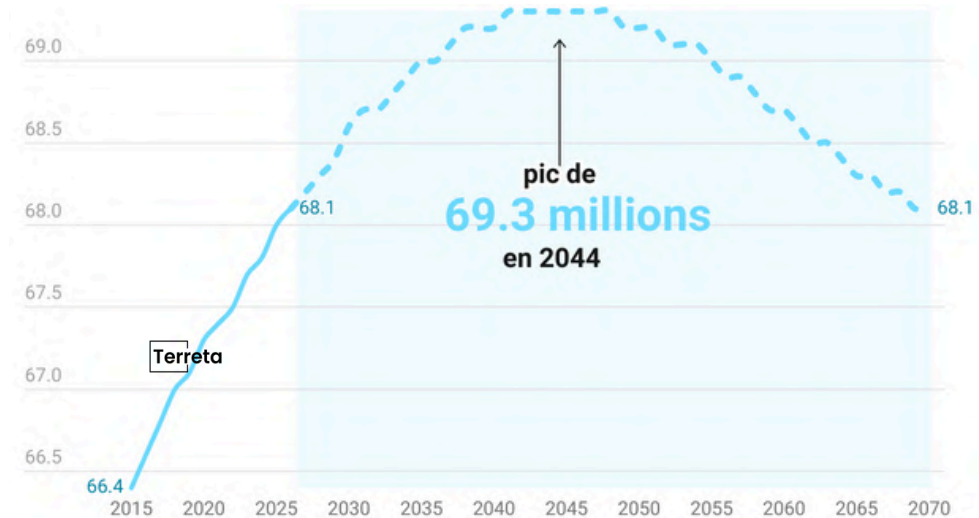
Beaucoup de logements restent vides car **ils ne sont pas habitables**, nécessitent des **rénovations coûteuses** ou se situent dans des **zones rurales peu demandées**. S'ajoutent des **freins à la mise en location** : peur des impayés, des squatteurs, ou contraintes réglementaires. Enfin, **l'essor de la location touristique** (Airbnb, etc.) réduit encore le parc résidentiel disponible. À **Séville**, par exemple, dans le quartier historique de Séville de Santa-Cruz, plus de **60 % du parc étaient dédiés à l'accueil de touristes** ([source](#)). La loi 12/2023, « **droit à la vivienda** » : Pour lutter contre ce phénomène, l'Espagne permet désormais aux communes d'appliquer une **surtaxe jusqu'à 150 %** sur l'impôt foncier des logements laissés vacants depuis plus de deux ans.

2. France : une crise aux origines différentes

En 2025, la France connaît davantage de décès que de naissances. Pourtant, la France reste confrontée à une forte tension sur le logement, **liée avant tout à l'évolution et à la recomposition des ménages**. Autrement dit, la France voit son nombre de ménages exploser sans pour autant connaître une hausse équivalente de sa population.

La population française devrait atteindre un pic en 2044...

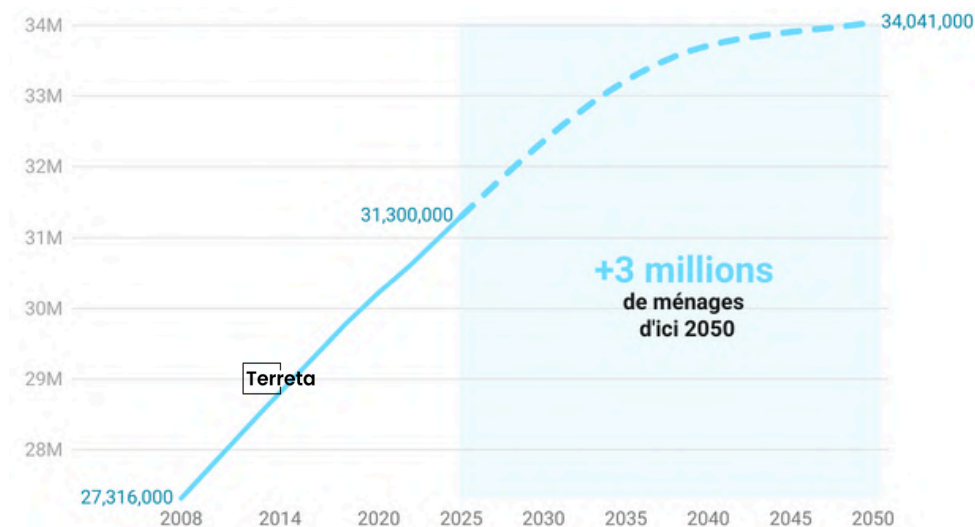
Projections de la population jusqu'en 2070, selon le scénario central de l'Insee (en millions)



Données de [Devizu](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

En France, même si la population ne progresse plus – et qu'elle devrait même amorcer un déclin à partir de 2047, **le nombre de ménages continue de croître fortement**.

... pour autant le nombre de ménages devrait suivre la dynamique contraire



Données de [Insee](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Ce paradoxe s'explique par une profonde **recomposition des foyers français** : davantage de personnes **vivent seules** ou dans des **structures familiales réduites**. Cette tendance, déjà à l'œuvre depuis plusieurs années, ne devrait pas s'interrompre de sitôt. Or, plus de ménages créés signifie mécaniquement un **besoin accru en logements**. C'est l'un des moteurs essentiels de la crise du logement en France : une demande qui ne faiblit pas, malgré une population globale en stagnation. Ainsi, le **besoin en résidences principales** résultant de l'évolution du nombre de ménages serait de **4 millions** d'unités sur 2020-2050 ([statistique officielle du gouvernement français](#)).

Mais face à cette demande en forte hausse, l'offre peine à suivre : les **permis de construction s'effondrent**.

Autorisations de construction de logements neufs délivrées en France (2022-2025)

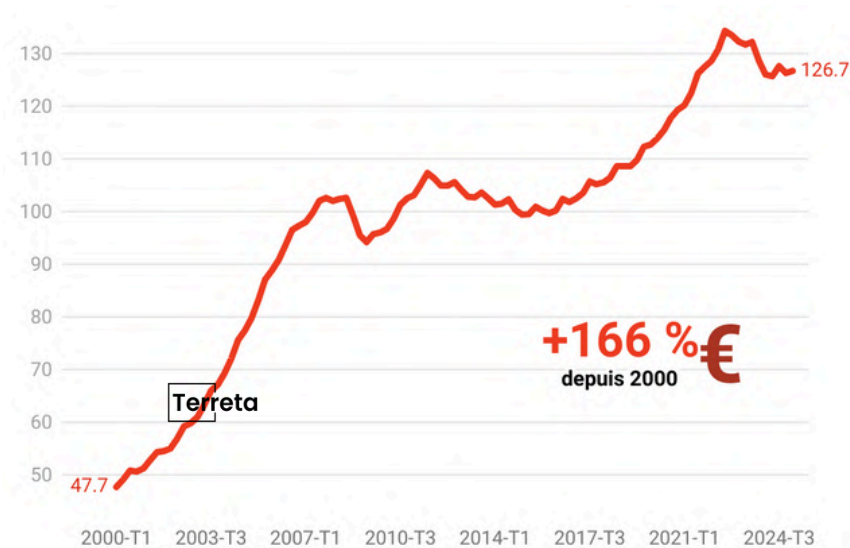


Données de [SDES](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Ce déficit considérable de logements en France se traduit par une **envolée des prix de l'immobilier**, particulièrement marquée dans les zones déjà tendues.

La flambée des prix immobiliers en France

Indice des prix des logements (neufs et anciens)



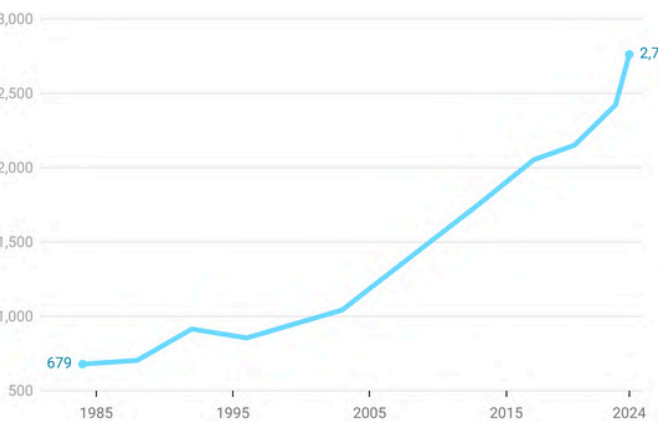
Données de [Insee](#), Mise en page par Terreta via DataWrapper

En **Île-de-France**, **66 % des habitants** jugent qu'il est difficile de se loger, soit **2 fois plus qu'en zone rurale (33 %)**. À l'échelle nationale, **58 % des Français** partagent ce constat, signe que la crise dépasse les seules métropoles. La tension se concentre donc dans les grandes villes, où la demande excède largement l'offre, tandis que les zones rurales restent plus accessibles mais moins attractives ([source](#)).

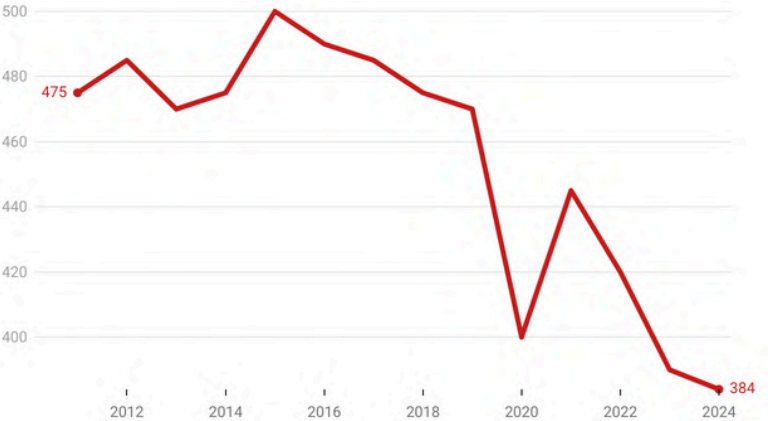
Le manque de logements sociaux

Pour répondre à la flambée des prix immobiliers et à la crise du logement, la France mise sur le développement du logement social. La demande de logements sociaux a fortement augmenté, passant de moins de **700 000** en 1984 à près de **2,8 millions** en 2024, tandis que les attributions ont diminué, de **475 000** en 2010 à **384 000** en 2024 – voir graphique – donc **2,4 millions** de demandes non satisfaites en 2024, un niveau historique ([source](#)).

Evolution de la demande de logement social



Nombre annuel d'attributions de logements sociaux

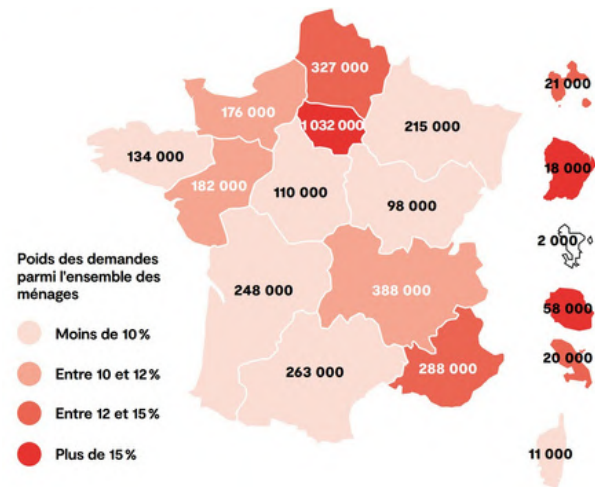


Données de [L'union sociale pour l'habitat](#) (p. 9), Mise en page par Terreta via DataWrapper

Il y a un **décrochage croissant entre une demande qui monte en flèche et une offre sociale qui stagne, voire recule**. Cette divergence alimente mécaniquement la crise du logement et accentue les tensions sociales, puisque de plus en plus de ménages restent sans solution malgré leur éligibilité.

3 demandes sur 10 sont localisées en Île-de-France

Volume des demandes de logements sociaux par région en France

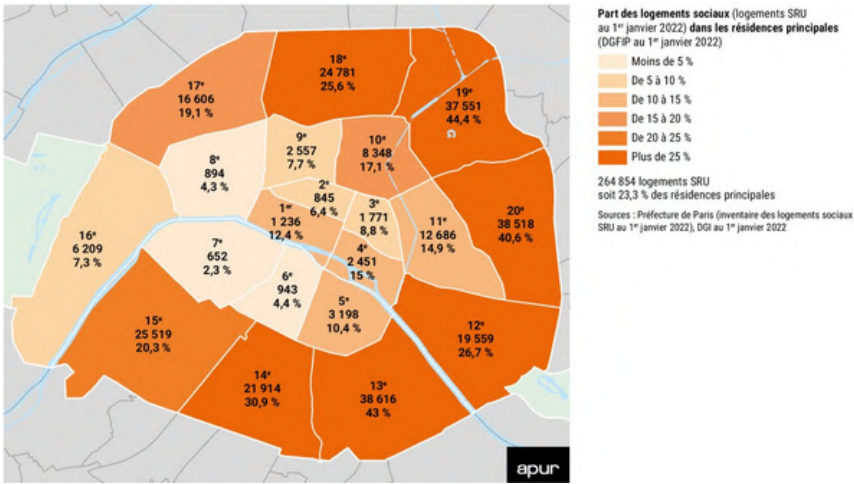


La répartition du volume des demandes par région permet de distinguer la proportion importante des demandes réalisées en zone tendue et plus particulièrement en **Île-de-France** : cette région porte à elle seule plus de **1 million de demandes**, soit près de **30 %** de l'ensemble des demandes ([source](#)).

Source: [Ancols](#) (p. 13)

Dans l'Est parisien, 40 % des résidences principales sont des logements sociaux

Part des logements sociaux dans les résidences principales à Paris



Source: [Apur](#)

Si l'on zoom de plus près, la demande se concentre dans l'Est parisien, où la part de logements sociaux dépasse la moyenne, notamment dans le 19^e (**44,4 %**), le 13^e (**43 %**), le 20^e (**40,6 %**) et le 14^e (**30,9 %**). Ces arrondissements allient héritage populaire et renouvellement urbain, favorisant la création et la réhabilitation de logements sociaux.

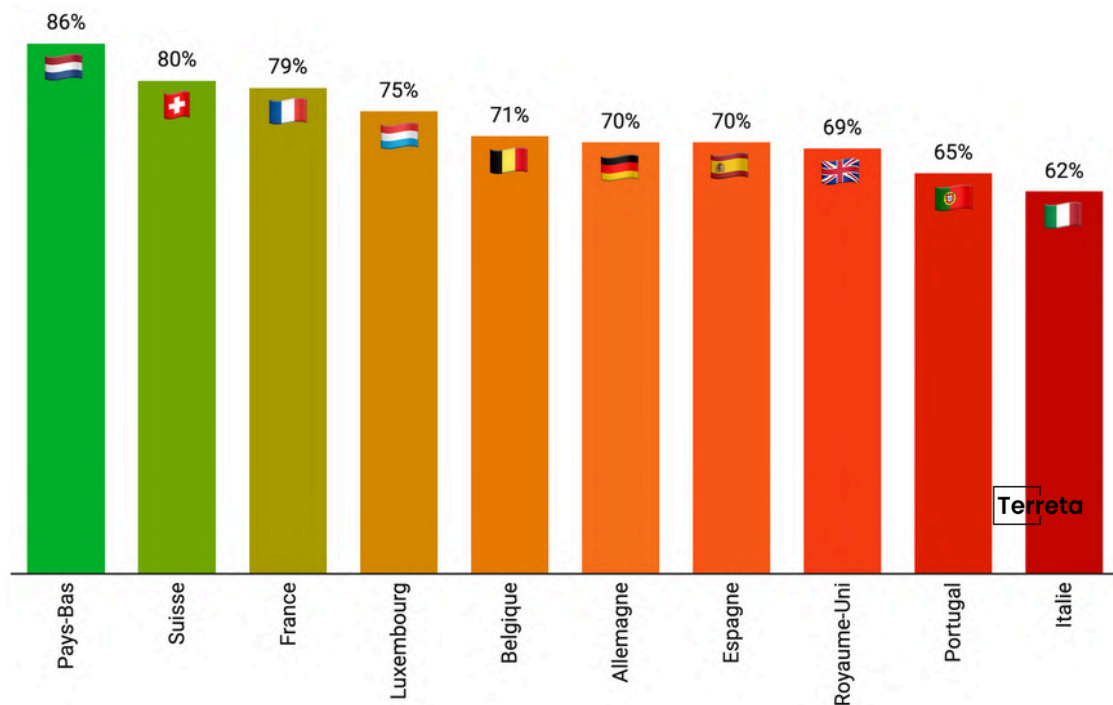
Pour conclure sur cette partie **Crise du logement**, tout commence par une crise **d'offre** qui touche toute l'Europe : depuis l'effondrement post-2008, la construction s'est comprimée créant un goulot d'étranglement où les prix d'achat ont grimpé de **60,5 %** de 2010 à 2025. Les **tensions** sont ensuite amplifiées par vieillissement, décohabitation et polarisation géographique, créant une **crise du logement** difficilement résorbable.

Le rôle crucial des banques

Les écarts entre pays européens s'expliquent en grande partie par les **différences de politiques de prêt immobilier**. Chaque pays applique ses propres normes bancaires, influençant directement **l'accès au crédit** et donc **la capacité d'achat des ménages**.

Levier bancaire : quelle part du logement est financée par la banque ?

Ratio Loan-To-Value (LTV) moyen



Données de BCE, France, Espagne, Portugal, UK, Italie, Allemagne, Belgique, Luxembourg, Suisse. Mise en page par Terreta via DataWrapper

Illustration : un **ratio LTV de 90%** permet d'obtenir un prêt de **90 000€** pour un actif valant **100 000€**.

Pays-Bas : un accès précoce à la propriété grâce au NHG

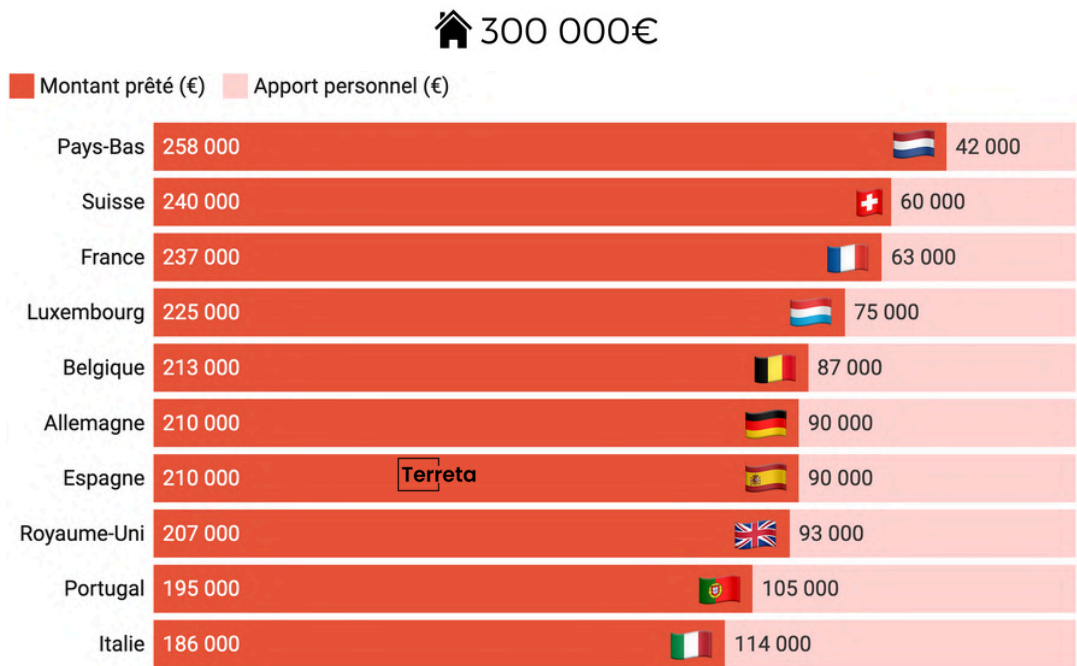
Les Pays-Bas ont le plus haut LTV moyen d'Europe (**86 %**), permettant aux ménages d'acheter tôt avec peu d'épargne, ce qui explique un **âge d'accès bas de 33 ans** malgré un marché tendu. Le régime de garantie hypothécaire nationale (NHG), facilite l'accès au logement avec un LTV jusqu'à **100 %** (106 % pour rénovations) et un prêt maximal de 435 000 à 461 100 €.

En Suisse, la générosité des banques ne suffit pas

Les banques suisses offrent des prêts généreux avec un ratio LTV d'environ **80 %**, mais l'accès à la propriété est tardif (**48 ans**) en raison de la surévaluation des prix immobiliers. De plus, pour acheter un bien à un million de francs, un apport de **20 %** est nécessaire, dont **10 % en liquidités**, ainsi qu'un revenu annuel d'environ **180 000 francs**, supérieur au salaire médian suisse. Résultat : seulement **20 % des jeunes de moins de 35 ans** sont propriétaires en Suisse (sources: [Swiss Info](#), [Handelszeitung](#), [Strike](#)).

Concrètement, quelle est l'incidence du ratio LTV sur l'achat d'un bien ? La différence de taux de LTV impacte directement **l'accessibilité au crédit et donc la capacité d'investissement**.

Acheter le même bien en Europe : un apport qui varie du simple au double



Données de BCE, France, Espagne, Portugal, UK, Italie, Allemagne, Belgique, Luxembourg, Suisse, Mise en page par Terreta via DataWrapper

On constate un fait intéressant : parmi notre échantillon de pays, ce sont **l'Italie**, le **Portugal** et **l'Espagne** qui affichaient les **prix moyens les plus bas pour un logement de 70 m²** :



Données de Données Etude Terreta -2025 (feuille "Data étude", colonne I "Prix appart 70m2") ; Mise en page par Terreta via DataWrapper

Pourtant, dans la partie précédente, nous avons aussi vu que **l'âge d'acquisition** y figure parmi les plus élevés (**35, 38 et 41 ans** respectivement). La raison est simple : le ratio LTV est faible dans ces trois pays (**62, 65 et 70 %**), ce qui oblige l'acheteur à constituer un **apport personnel très important** par rapport au prix du bien. Ce poids supplémentaire retarde mécaniquement l'achat, alors même que les prix pourraient laisser penser à un accès plus facile.

Le logement s'impose aujourd'hui comme l'un des enjeux les plus critiques en Europe. La crise actuelle n'est pas conjoncturelle mais **structurelle**, nourrie par la pénurie de logements neufs, la hausse des coûts de construction et des déséquilibres démographiques croissants. Ces facteurs, combinés à un accès au crédit plus difficile, alimentent durablement la **tension sur les marchés**.

L'Europe présente un paysage immobilier à deux vitesses. Au Sud, l'Espagne et le Portugal tirent leur croissance de la demande locative, d'une démographie encore dynamique et de **rendements attractifs**. Ces marchés séduisent les investisseurs étrangers, malgré des prix devenus lourds pour les ménages locaux. À l'inverse, les marchés du Nord et de l'Ouest — comme l'Allemagne, la Suisse ou le Royaume-Uni — offrent stabilité et sécurité mais une **rentabilité comprimée** par des prix d'achat prohibitifs et une fiscalité contraignante. Entre ces deux pôles, des pays comme l'Italie ou la Belgique peinent à retrouver leur équilibre, freinés par des fiscalités lourdes, un déficit d'attractivité et de fortes disparités régionales.

Les écarts de performance s'expliquent autant par les différences économiques et réglementaires que par les **politiques de logement et d'accueil des capitaux étrangers**. L'Espagne et le Portugal bénéficient de régimes fiscaux incitatifs et d'une demande soutenue par l'immigration, alors que d'autres pays subissent la stagnation démographique ou la fuite des investisseurs.

À moyen terme, la trajectoire du marché dépendra de la capacité des États à **relancer la construction**, stabiliser la fiscalité et accompagner les mobilités de population. Sans cela, l'Europe continuera de se diviser entre zones de prospérité immobilière et territoires délaissés.

En définitive, l'investissement locatif en Europe repose sur une logique fragmentée : chaque marché répond à ses propres dynamiques économiques, sociales et fiscales. Pour l'investisseur, la clé réside dans la recherche d'un équilibre entre rendement, sécurité réglementaire et potentiel démographique à long terme.



Étude réalisée par Terreta International Realty S.L.

Auteurs : **Charlotte Benmebarek** et **Geoffroy Reiser**

En savoir plus sur nos accompagnements :

- Investir en Espagne : www.terretaspain.com
- Investir en France : www.terreta-france.com