Institut Français d'Économie
SciencesPo

Blog ?? 2026

Espagne : comprendre la crise du logement au cœur des élections

Sabine Le Bayon, Marie-Noëlle Lefebvre & Ismaël Ramajo

Publié le 29 novembre 2026

En Espagne, les prix immobiliers augmentent fortement, sans nouvel emballement du crédit ni de la construction comme avant 2008. Cinq graphiques éclairent les tensions dans les bassins d'emploi, les difficultés des jeunes à accéder au logement et le poids des loyers, dans un pays où le parc locatif social reste très limité. Une crise devenue centrale dans le débat électoral.

Avec une croissance du PIB de 2,6 % en 2025, qui devrait encore dépasser 2 % en 2026 et 2027, l'Espagne fait figure de bon élève de la zone euro[1]. L'emploi et la population en âge de travailler progressent fortement[2]. Malgré son recul, le chômage reste élevé, à 10 % au troisième trimestre 2026.

Ce dynamisme économique s'accompagne de tensions croissantes sur le marché du logement, particulièrement dans les bassins d'emploi les plus dynamiques. L'Espagne n'est pas un cas isolé: en 2024, près d'un habitant des villes de l'Union européenne sur dix vivait dans un ménage consacrant plus de 40 % de son revenu disponible au logement (Eurostat, EU-SILC). Au Portugal, la hausse des prix complique l'accès au logement, tandis qu'en France les tensions sur l'offre se concentrent notamment dans les zones les plus attractives. En Espagne, ces tensions sont accentuées par la forte croissance démographique et économique, dans un pays où les politiques du logement, historiquement orientées vers l'accession à la propriété, ont laissé une place très réduite au parc locatif social.

Ces tensions ont également suscité une importante mobilisation sociale. Le 23 septembre 2026, l'expulsion de Maricarmen Abascal, une madrilène de 87 ans qui occupait son logement depuis 70 ans[3], a déclenché une vague de manifestations contre les expulsions

[1] Pour une analyse détaillée de la conjoncture et des perspectives économiques espagnoles, voir (Le Bayon, 2026).

[2] Pour une comparaison des évolutions récentes du marché du travail entre pays européens, voir (Ramajo, 2026).

[3] Maricarmen vivait dans un logement loué par sa famille depuis 1956, sous un régime de loyer ancien (renta antigua). Après avoir acquis le logement en 2018, la société propriétaire a contesté la prolongation du bail, initialement signé par son père puis repris successivement par sa mère et par elle-même. Le litige portait sur la durée légale de cette dernière reprise du contrat. Un accord permettant son retour

et la hausse des loyers. Des milliers de personnes se sont mobilisées à Madrid et dans d'autres villes espagnoles, tandis qu'un campement s'installait sur la Puerta del Sol. Devenu un symbole de la crise du logement, le cas de Maricarmen a contribué à placer la question des droits des locataires au cœur du débat politique.

Dans ce contexte, le gouvernement de Pedro Sánchez a adopté le 29 septembre deux décrets-lois. Le premier visait à renforcer la protection des ménages vulnérables, à encadrer les locations temporaires et à développer l'offre abordable. Le second prévoyait de rééquilibrer la relation contractuelle en faveur des locataires[4]. Le 2 octobre, les deux textes ont été rejetés par le Congrès des députés, illustrant les difficultés du gouvernement minoritaire à réunir une majorité parlementaire sur le logement[5].

Après ce revers, Pedro Sánchez a annoncé la dissolution des Cortes Generales (le Parlement espagnol, composé du Congrès des députés et du Sénat) et la tenue d'élections législatives anticipées le 29 novembre. Le gouvernement a néanmoins adopté des versions remaniées des deux décrets-lois. Le 12 novembre, la Députation permanente du Congrès, compétente après la dissolution, a validé le premier décret, mais rejeté celui relatif à la reconduction des baux.

Selon le baromètre du Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) publié le 14 octobre 2026 (Centro de Investigaciones Sociológicas, 2026), 55,7 % des Espagnols citaient le logement parmi les trois principaux problèmes du pays, loin devant l'immigration (20,9 %) et les difficultés économiques (20,3 %). Si les différentes formations politiques reconnaissent l'importance de la crise, elles divergent sur les moyens d'y répondre.

Ce billet présente quatre faits stylisés pour comprendre la crise du logement en Espagne :

1. La remontée des prix immobiliers contraste avec la faiblesse persistante de la construction et de l'accès au crédit.
2. Les tensions sont particulièrement fortes dans les territoires où l'emploi progresse plus vite que le parc résidentiel.
3. Les jeunes accèdent plus difficilement au logement, entre recul de la propriété et départ tardif du foyer parental.
4. Les dépenses de logement pèsent lourd sur les locataires du parc privé, tandis que le parc locatif social est quasi inexistant.

1 De la bulle immobilière à la crise d'accès au logement

Après un pic en 2007, les prix des logements, déflatés par les prix à la consommation, ont chuté avec l'éclatement de la bulle immobilière. Ils remontent depuis 2015 et ont

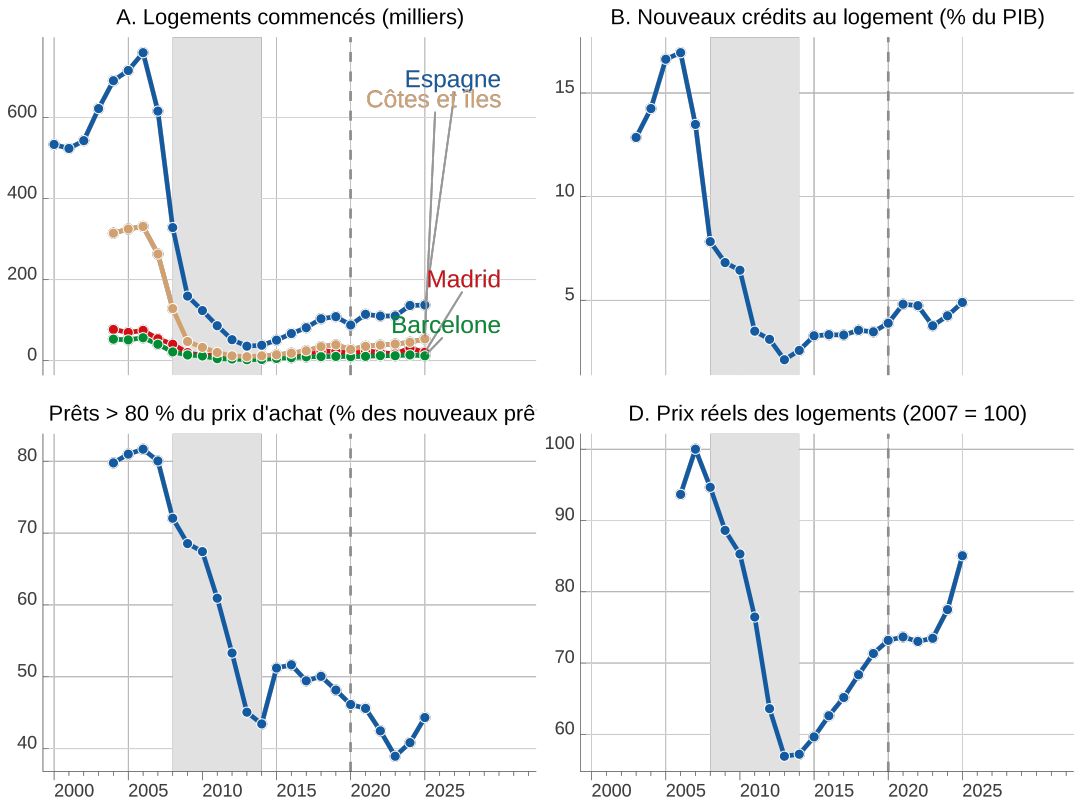
avait finalement été trouvé après l'expulsion, mais elle est décédée avant sa mise en œuvre. Voir EFE Verifica et EFE, 7 octobre 2026.

[4]Le premier décret-loi (26/2026) encadrait les locations temporaires en exigeant un motif justifié et en limitant en principe leur durée à douze mois. Il visait à développer l'offre de logements abordables par la création d'un fonds de financement, et prévoyait des mesures temporaires de protection des locataires, dont la prolongation de certains baux et la limitation des hausses annuelles de loyer. Le second (27/2026) renforçait la protection du locataire à l'échéance du bail en allongeant les reconductions tacites et le préavis du bailleur, et en prévoyant, sauf exception, une indemnité en cas de non-renouvellement à son initiative. Voir les décrets-lois 26/2026 et 27/2026 publiés au BOE.

[5]Contrairement aux décrets réglementaires, les real decreto-ley espagnols ont force de loi dès leur entrée en vigueur, mais doivent être soumis au Congrès des députés pour validation ou abrogation dans un délai de trente jours. Après une dissolution, la Députation permanente du Congrès exerce cette compétence. Voir les articles 78 et 86 de la Constitution espagnole.

nettement accéléré en 2024 et 2025, mais restent encore environ 15% sous leur niveau de 2007 (graphique 1, panneau D). La situation actuelle est néanmoins très différente de celle qui prévalait en 2008. La hausse actuelle des prix ne s'accompagne ni d'un emballement du crédit ni d'un boom de la construction. Ce n'est donc pas une nouvelle bulle immobilière mais une crise d'accès au logement : une demande dynamique se heurte à une offre atone.

Graphique 1 : En Espagne, les prix réels des logements remontent, mais les mises en chantier et le crédit restent loin des niveaux des années 2000



Lecture : Zone grisée : 2008–2013 ; ligne verticale en pointillés : 2020.
Note : Madrid désigne la communauté autonome, Barcelone la province ; « Côtes et îles » regroupe les provinces des côtes est (hors Barcelone) et sud et les îles. Panneau C : moyenne annuelle des quatre parts trimestrielles. Panneau D : prix des logements corrigés de l'IPCH.
Sources : Banque d'Espagne (MIVAU et Colegio de Registradores), Eurostat.

Durant les années 2000, la hausse des prix immobiliers a reposé sur un recours massif des ménages au crédit. Les nouveaux crédits au logement ont atteint environ 17 % du PIB par an en 2005-2006 (graphique 1, panneau B). L'encours de la dette immobilière des ménages a augmenté de 35 points de PIB entre 2000 et 2008. Les ménages espagnols bénéficiaient de taux hypothécaires particulièrement bas. Les prêts étaient majoritairement à taux variables, donc indexés sur les taux courts européens, et les banques se livraient une concurrence très vive sur ce marché. Les durées de prêt s'allongeaient (28 ans en moyenne en 2007). Surtout, les banques finançaient la quasi-totalité de l'achat. Environ 80 % des nouveaux prêts couvraient plus de 80 % du prix

d'achat (graphique 1, panneau C). En moyenne, le montant emprunté dépassait même le prix d'achat entre 2004 et 2007, avec un ratio prêt/prix supérieur à 100 % selon la Banque d'Espagne. Dans un contexte de forte progression de la masse salariale et de recul du chômage (Le Bayon, 2006), la demande de logements a fortement augmenté. Ceci a entraîné une vive augmentation des prix et induit également une hausse importante du nombre de logements mis en chantier : de 530 000 en 2000 à près de 760 000 en 2006, dont plus de 40 % dans les villes côtières et les îles et un peu moins de 20% à Madrid et Barcelone (graphique 1, panneau A). Le boom de la construction concernait néanmoins l'ensemble du territoire espagnol, bien au-delà des seules métropoles et des zones touristiques. Dès 2003-2004, plusieurs études ont mis en avant que les prix ne s'expliquaient plus seulement par leurs déterminants fondamentaux (revenu, démographie, taux d'intéret), mais par l'anticipation de nouvelles hausses, relevant alors d'un phénomène de bulle spéculative (Fonds monétaire international, 2004 ; Martínez Pagés et Maza, 2003 ; OCDE, 2007).

L'éclatement de la bulle immobilière en 2008 a été brutal et a duré jusqu'en 2013. Le chômage a explosé et le crédit s'est tari. Selon les estimations de la Banque d'Espagne, le stock de logements invendus, qui avait culminé à 650 000 unités en 2009, s'est stabilisé autour de 450 000 logements à partir de 2018. Ceci pourrait expliquer le faible dynamisme de l'offre de logements neufs jusqu'en 2018, mais pas au cours de la période plus récente. Le fait que ce stock ne se soit pas réduit malgré le rebond de la demande semble indiquer qu'une partie de ces logements ne correspond pas aux préférences actuelles des ménages, notamment en termes de localisation (Banco de España, 2024a). Les promoteurs se sont retrouvés avec de lourdes dettes. Les créances douteuses et les saisies de logements se sont multipliées, au point que les banques sont devenues les premiers propriétaires immobiliers du pays. Entre 2007 et 2013, les prix réels ont chuté de plus de 40 %, et les mises en chantier ont été divisées par près de vingt.

La remontée des prix depuis 2015 ne repose pas sur les mêmes facteurs. Cette hausse ne s'accompagne ni d'un nouvel essor de la construction ni d'un emballement du crédit. Les mises en chantier sont légèrement supérieures à 100 000 logements par an depuis 2018, atteignant 137 000 en 2025, plus de cinq fois moins qu'en 2006. La chute de la construction est généralisée à l'ensemble des zones. Les nouveaux crédits au logement représentent environ 5 % du PIB. Ce niveau modéré traduit avant tout la prudence des banques. Depuis 2021, un peu plus de 40 % des nouveaux prêts financent plus de 80 % du prix, contre 80 % avant la crise. En moyenne, le prêt couvre environ 75 % du prix. De fait, l'apport personnel est devenu déterminant pour acheter. L'accès à la propriété dépend donc davantage de l'épargne déjà constituée, rendant l'achat délicat pour les primo-accédants sans aides familiales. C'est tout le paradoxe de la situation actuelle : malgré des conditions de financement qui limitent l'accès à la propriété pour une partie des ménages, les prix immobiliers continuent d'augmenter fortement.

Si les prix augmentent malgré une distribution de nouveaux crédits limitée, c'est que l'offre reste très en deça des besoins. Alors que la demande est soutenue par la croissance démographique et de l'emploi, l'offre est freinée par divers facteurs : la pénurie de terrains constructibles, la hausse des coûts de construction et la pénurie de main

d'oeuvre[6].

Ce diagnostic peut sembler paradoxal dans un pays qui compte un très grand nombre de logements vacants. Mais ces derniers ne se situent pas nécessairement là où la demande se concentre. Les communes de moins de 10 000 habitants, où réside environ 20 % de la population, rassemblent 45 % du stock de logements vides. À l'inverse, les villes de plus de 250 000 habitants n'en comptent qu'environ 400 000, soit 7,5 % de leur parc immobilier, et une partie est en mauvais état et devrait être rénovée avant d'être habitée (Banco de España, 2024b). Or, la croissance démographique et celle de l'emploi se concentrent notamment dans les grandes métropoles et certaines zones côtières et insulaires, où le parc résidentiel peine à suivre la demande et où les prix de vente et les loyers connaissent de fortes hausses.

2 Emploi et logement: une géographie des tensions

Pour mesurer le décalage entre la croissance de l'emploi et celle du parc résidentiel, nous suivons la variation du nombre d'affiliations à la Sécurité sociale pour 100 logements. Les affiliations étant comptabilisées au lieu de travail, nous retenons l'échelle de l'aire urbaine fonctionnelle (AUF), qui réunit le pôle d'emploi et les communes qui lui sont liées par les déplacements domicile-travail[7].

Nous mettons ensuite en relation la variation de ce ratio avec celle des prix de vente, puis avec celle des loyers. Pour lire les deux graphiques, nous prenons comme repère, sur chaque axe, la variation moyenne des 64 aires étudiées. On peut ainsi repérer les territoires où le ratio augmente plus que la moyenne et où les prix de vente ou les loyers progressent eux aussi plus que la moyenne.

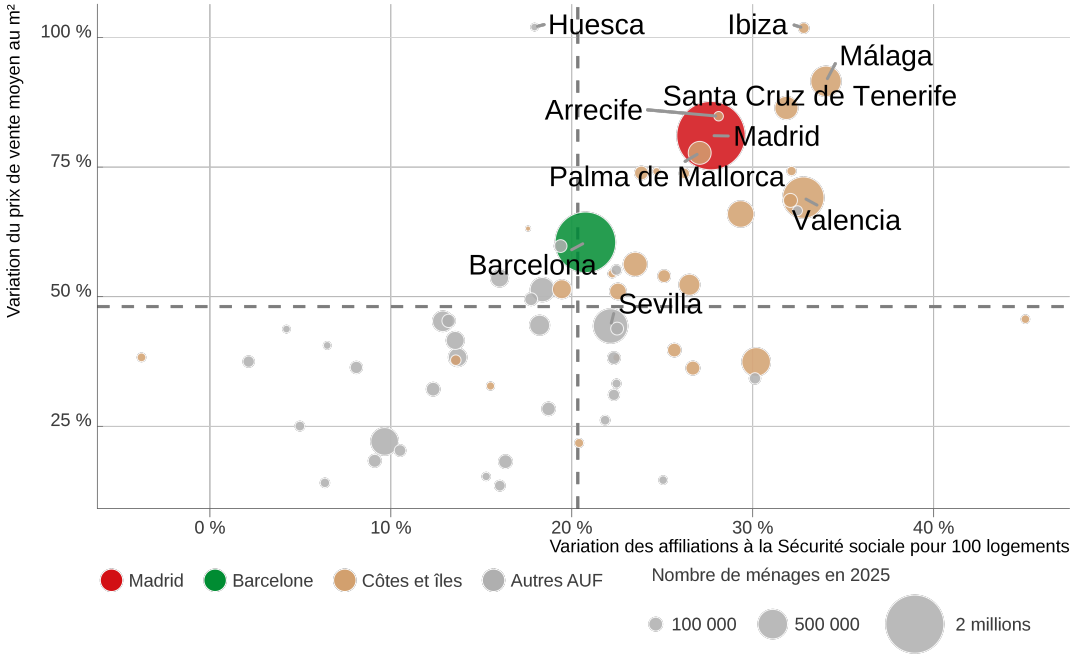
Entre 2015 et 2025, dans les 64 aires urbaines fonctionnelles représentées le prix de vente moyen au mètre carré a augmenté de 48,1 % en moyenne, tandis que le nombre d'affiliations à la Sécurité sociale pour 100 logements a progressé de 20,3 % (graphique 2). Ces moyennes cachent cependant de fortes disparités géographiques.

[6] Selon l'enquête de la Banque d'Espagne sur l'activité des entreprises (EBAE), 55% des entreprises du secteur du bâtiment déclaraient fin 2023 que la pénurie de main d'oeuvre pesait négativement sur leur activité.

[7] L'analyse porte sur 64 des 68 aires urbaines fonctionnelles (AUF) couvertes par les indicateurs urbains de l'INE. Les quatre AUF du Pays basque et de Navarre sont exclues faute de données cadastrales comparables sur l'ensemble de la période.

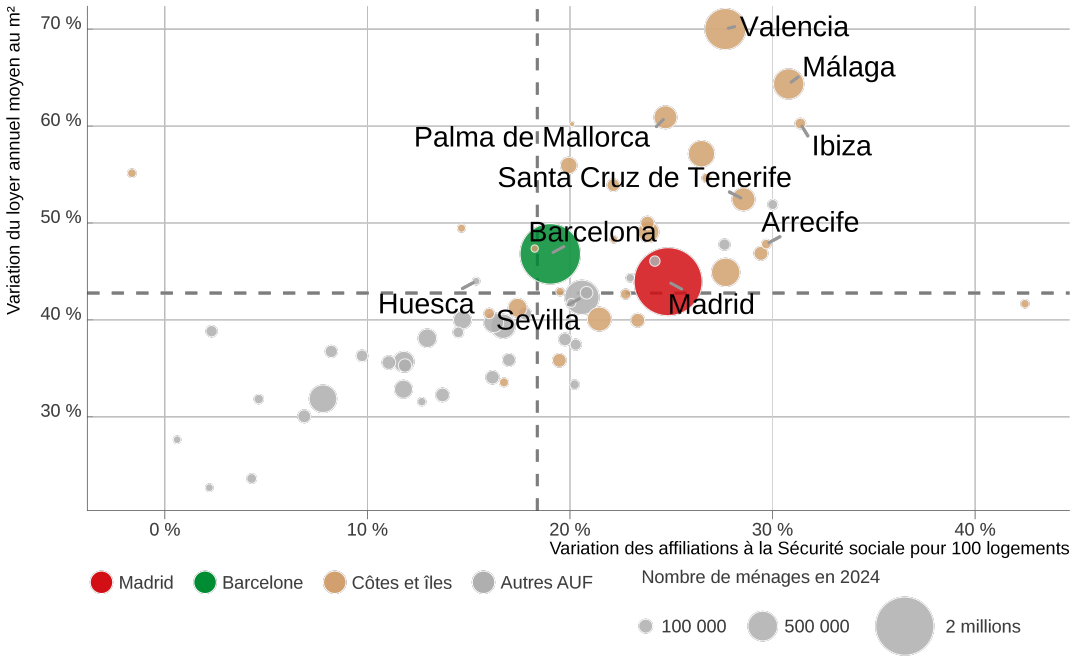
Graphique 2 : Emploi rapporté au parc de logements : évolution des prix de vente et des loyers dans les aires urbaines espagnoles

(a) Emploi rapporté au parc de logements : évolution des prix de vente et des loyers dans les aires urbaines espagnoles Prix de vente (2015–2025)



Champ : 64 aires urbaines fonctionnelles d'Espagne, 2015–2025.
Lecture : Chaque point représente une AUF. Les pointillés indiquent les moyennes non pondérées. La surface des bulles est proportionnelle au nombre de ménages.
Note : Moyenne non pondérée des AUF : +20,3 % pour le ratio, +48,1 % pour les prix de vente. Variations des prix et des loyers en euros courants. Côtes et îles : provinces des côtes est et sud et des îles, hors Barcelone ; classement selon la province de la commune-centre.
Sources : TGSS (affiliations), Catastro (logements), INE (prix et loyers).

(b) Emploi rapporté au parc de logements : évolution des prix de vente et des loyers dans les aires urbaines espagnoles Loyers (2015–2024)



Champ : 64 aires urbaines fonctionnelles d'Espagne, 2015–2024.
Lecture : Chaque point représente une AUF. Les pointillés indiquent les moyennes non pondérées. La surface

Les aires côtières et insulaires se situent en grande majorité dans les quadrants supérieurs droits des deux graphiques, où les affiliations pour 100 logements et les prix de vente ou les loyers progressent plus vite que la moyenne. Entre 2015 et 2025, le ratio a augmenté de 34 % à Málaga et de 32,8 % à Ibiza, tandis que les prix de vente au mètre carré y ont bondi de 91,5 % et de 101,8 %, respectivement. Sur le marché locatif, Valence se distingue par une hausse de 70 % du loyer moyen au mètre carré entre 2015 et 2024.

L'essor touristique peut accentuer le décalage entre l'emploi et le parc disponible à l'année. Il crée des emplois qui s'accompagnent de besoins de logement, tandis que les résidences secondaires et les locations de courte durée mobilisent une partie du parc. Le poids de ces usages varie sensiblement selon les territoires. En mai 2025, les logements touristiques représentaient près de 5 % du parc dans la province de Málaga, contre environ 1 % dans celle de Séville (Instituto Nacional de Estadística, 2025). Séville a pourtant elle aussi connu un essor touristique, et le nombre d'affiliations pour 100 logements y a progressé de 22,1 %. La hausse des prix de vente et des loyers y est restée inférieure à la moyenne des aires étudiées.

Madrid et Barcelone, les deux plus grandes aires métropolitaines d'Espagne, se situent elles aussi dans le quadrant supérieur droit des deux graphiques. Dans chacune, le nombre d'affiliations pour 100 logements, les prix de vente et les loyers ont progressé plus vite que la moyenne des aires étudiées. La hausse des prix de vente a toutefois été nettement plus forte à Madrid (+81,1 %) qu'à Barcelone (+60,5 %) entre 2015 et 2025. Le décalage entre l'emploi et le parc résidentiel s'est également davantage creusé à Madrid, où le nombre d'affiliations pour 100 logements a augmenté de 27,7 %, contre 20,8 % à Barcelone.

Face à ces tensions, les pouvoirs publics ont suivi des trajectoires différentes. La Catalogne a mis en place un premier encadrement des loyers de septembre 2020 à mars 2022, puis a réintroduit un plafonnement en mars 2024 dans 140 communes, dont Barcelone, au titre de la loi nationale sur le logement de 2023. Les gouvernements régionaux de Madrid et de Valence ont refusé d'activer ce dispositif.

Pourtant, les évaluations du premier dispositif catalan estiment qu'il a réduit les loyers de 4 à 6 % (Jofre-Monseny, Martínez-Mazza et Segú, 2023). L'effet se transmet aussi au marché de la transaction. La baisse des revenus locatifs attendus peut réduire le prix que les investisseurs sont prêts à payer, tandis que certains bailleurs peuvent être incités à vendre. Abel, Carrer et Luque (2025) estiment que le premier encadrement catalan a accru de 16 à 17 % le nombre d'annonces de vente et réduit de 2 à 3 % les prix affichés. La comparaison entre les aires de Madrid et Barcelone va dans ce sens. Entre 2015 et 2020, les prix de vente avaient davantage augmenté à Barcelone qu'à Madrid (+24,7 % contre +21,2 %). Entre 2020 et 2022, période qui recouvre le premier encadrement catalan, la hausse a été plus modérée à Barcelone (+11,5 % contre +19,9 %).

La ville de Barcelone a également été pionnière dans la réglementation des meublés touristiques en centre-ville. Dès 2017, elle a encadré leur implantation par son plan d'urbanisme et renforcé les contrôles sur les locations sans licence. En prenant pour référence l'activité d'Airbnb en 2016, (Garcia-López *et al.*, 2020) estiment que l'expansion de la plateforme a renchéri les loyers de 1,9 % et les prix de transaction de 4,6 % dans un quartier d'exposition moyenne. Ces effets atteignent respectivement 7 % et 17 % dans les quartiers les plus exposés. En évaluant les restrictions mises en place à partir de 2017, (Gyódi, Mazur et Cocola-Gant, 2025) estiment qu'en leur absence, Barcelone

aurait compté près de 20 000 annonces Airbnb en mars 2023, contre environ 10 700 observées. Les autres villes ne sont intervenues que récemment sur le marché des meublés touristiques[8].

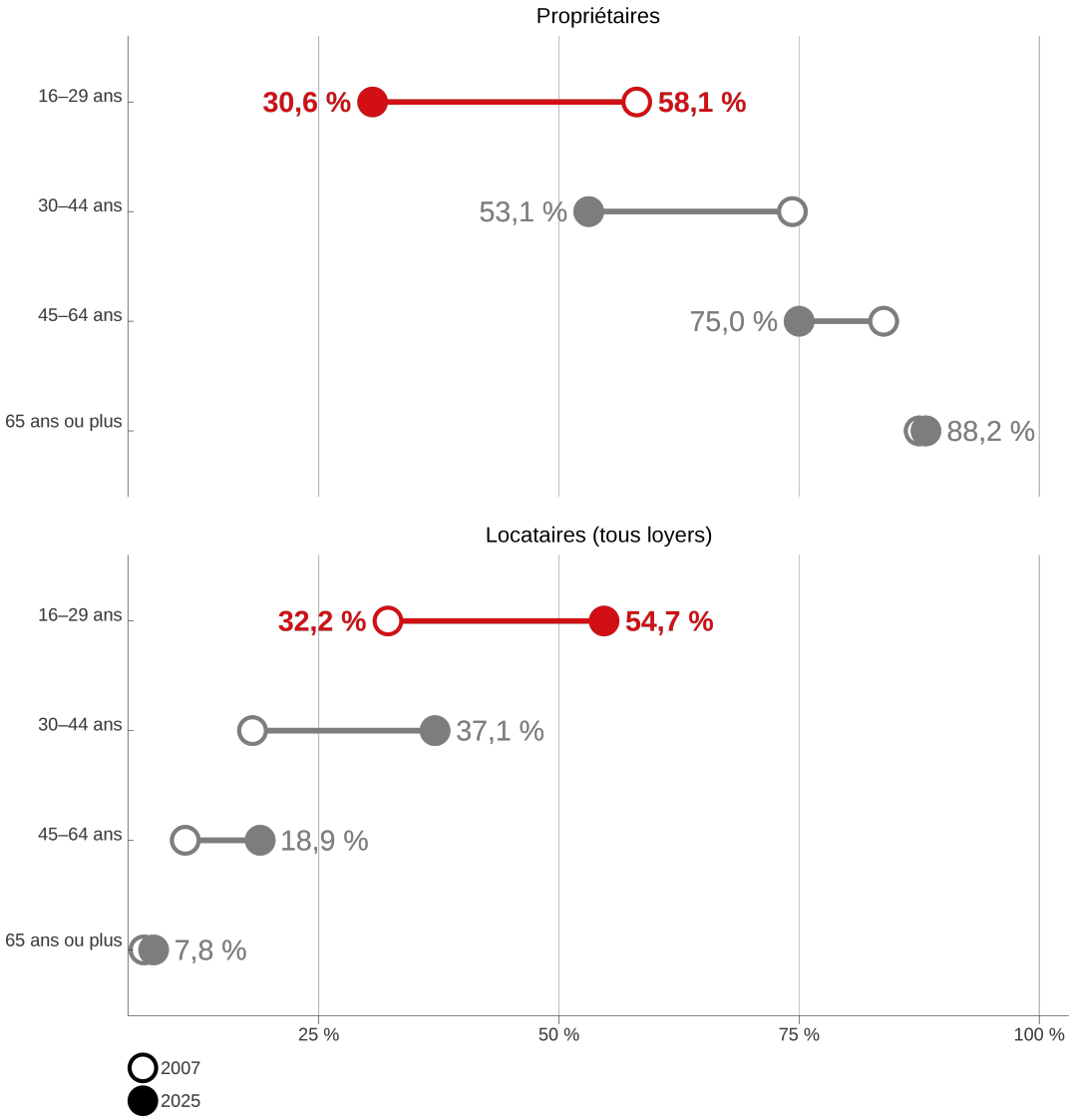
Le décalage entre croissance de l'emploi et offre résidentielle, accentué dans certains territoires par les usages touristiques du parc, contribue aux tensions sur les prix et les loyers. Les jeunes qui souhaitent quitter le foyer parental sont particulièrement exposés à ce double enjeu de disponibilité et d'accessibilité financière du logement.

3 Les jeunes, entre essor de la location et départ plus tardif du foyer parental

La hausse des prix de vente et les difficultés d'accès au crédit réduisent les possibilités d'achat au moment de l'entrée dans la vie active. Si la propriété recule dans l'ensemble des ménages espagnols, passant de 80,1 % en 2007 à 73,3 % en 2025, cette évolution est particulièrement marquée chez les jeunes (graphique 3). Parmi les ménages dont la personne de référence a entre 16 et 29 ans, la part des propriétaires est passée de 58,1 % à 30,6 %, tandis que celle des locataires a progressé de 32,2 % à 54,7 %.

[8]Valence a suspendu les nouvelles autorisations en mai 2024 et Séville a adopté des limites par quartier en octobre de la même année. En 2025, la ville d'Ibiza a inscrit dans ses règles d'urbanisme l'interdiction des locations touristiques dans les immeubles collectifs, Málaga a étendu à toute la commune la suspension des nouvelles inscriptions et Madrid a durci les conditions d'implantation des meublés touristiques, en particulier dans le centre historique.

Graphique 3 : En Espagne, le recul de la propriété est particulièrement marqué parmi les jeunes ménages



Champ : Part des ménages espagnols par statut d'occupation, selon l'âge de la personne de référence.
Lecture : Points creux : 2007 ; points pleins : 2025. Chez les 16–29 ans, la part des propriétaires passe de 58,1 % à 30,6 %.
Note : Propriétaires avec ou sans emprunt ; locataires au prix du marché ou à loyer réduit. Les logements occupés gratuitement ne sont pas représentés.
Sources : INE, ECV (table 9994 et microdonnées 2007 et 2025).

La structure démographique a aussi changé. En 2025, les ménages dont la personne de référence a entre 16 et 29 ans ne représentent plus que 2,6 % de l'ensemble des ménages espagnols, contre 6,4 % en 2007. Chez les 30–44 ans, cette part est passée de 31,6 % à 22,3 %. À l'inverse, les ménages dont la personne de référence a au moins 45 ans représentent désormais trois ménages sur quatre, contre un peu plus de six sur dix en 2007.

Le vieillissement de la population contribue à cette évolution, mais la formation plus tardive d'un ménage peut également jouer. En Espagne, l'âge estimé de départ du foyer

parental est passé de 28,4 ans en 2007 à 30,2 ans en 2025 (Eurostat, 2026). Les difficultés à se loger font partie des raisons avancées par les jeunes qui vivent encore chez leurs parents. Parmi les 26–34 ans qui vivent avec au moins un de leurs parents, 47,3 % citent comme raison principale le fait de ne pas pouvoir louer ou acheter un logement. Plus précisément, 34,6 % disent ne pas pouvoir se permettre de louer et 12,7 % ne pas pouvoir accéder à l'achat (Instituto Nacional de Estadística, 2026).

En 2025, 69,8 % des 25–29 ans font encore partie du ménage de leurs parents en Espagne au sens d'Eurostat, soit 28 points de plus que dans l'UE-27 (41,8 %). En France, cette proportion est de 24,9 %, contre 69,6 % en Italie, un niveau proche de celui observé en Espagne.

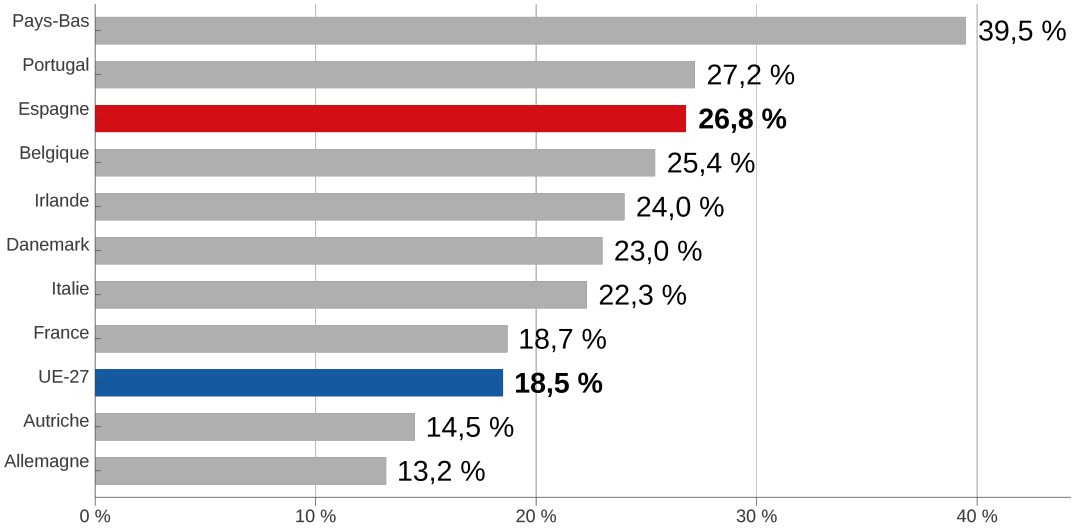
Au-delà des difficultés à constituer leur propre ménage, les jeunes Espagnols doivent également faire face au poids des dépenses de logement dans leur revenu, particulièrement lorsqu'ils sont locataires.

4 Le poids des loyers et la faiblesse du parc social

En Espagne, en 2025, plus d'un locataire au prix du marché sur quatre (26,8 %) vit dans un ménage qui consacre plus de 40 % de son revenu disponible au logement (graphique 4). C'est davantage qu'en France (18,7 %) et que dans l'UE-27 (18,5 %)[9].

[9]La surcharge du coût du logement doit toutefois être mise en regard de la structure des marchés résidentiels. Aux Pays-Bas, où le taux de surcharge des locataires au prix du marché atteint 39,5 %, ce statut d'occupation ne concerne que 6,5 % des ménages en 2024, contre 16,9 % en Espagne (OCDE, s. d.).

Graphique 4 : En Espagne, la surcharge du coût du logement touche plus d'un quart des locataires du parc privé



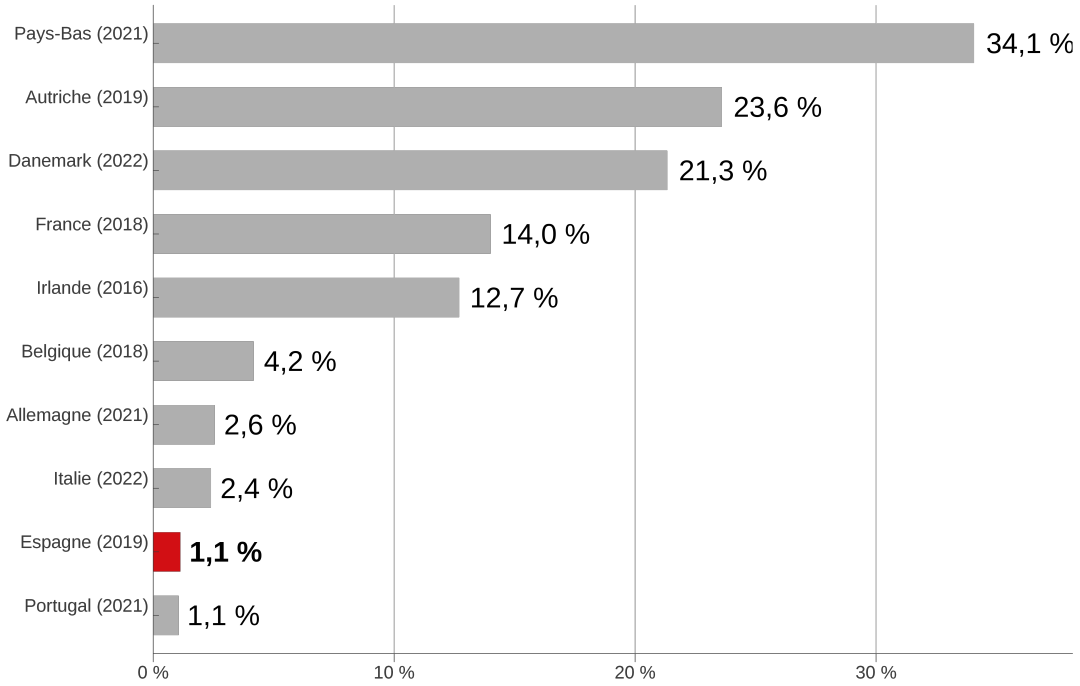
Champ : Locataires au prix du marché, 2025.
Lecture : En Espagne, 26,8 % des locataires au prix du marché vivent dans un ménage qui consacre plus de 40 % de son revenu disponible au logement.
Note : Coûts du logement et revenu nets des aides au logement. La comparaison exclut les personnes logées gratuitement et celles qui paient un loyer inférieur au prix du marché, notamment dans le parc social. Rupture de série signalée par Eurostat : Danemark.
Sources : Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho07c).

Les jeunes ménages espagnols qui louent dans le parc privé sont particulièrement concernés. D'après l'enquête espagnole sur les conditions de vie de 2025, 50,6 % d'entre eux consacrent plus de 40 % de leur revenu disponible au logement lorsque la personne de référence a entre 16 et 29 ans, contre environ un tiers chez les 30–44 ans et les 45–64 ans, et 43,2 % chez les 65 ans ou plus[10] (Instituto Nacional de Estadística, s. d.). Parmi les jeunes ménages propriétaires, la proportion est de 6,5 %. Ainsi, pour de nombreux jeunes déjà installés en location, le logement absorbe une part importante du revenu. Par contre, cela ne dit pas combien d'autres ont renoncé à quitter le foyer parental.

L'Espagne se distingue également par la faiblesse de son parc locatif social. Selon l'OCDE, celui-ci ne représente que 1,1 % du parc de logements en Espagne en 2019, contre 14,0 % en France en 2018 et 34,1 % aux Pays-Bas en 2021 (graphique 5). Cette faiblesse, qui résulte en grande partie des orientations historiques de la politique espagnole du logement (encadré 1), limite les alternatives à la location dans le parc privé pour les ménages qui ne peuvent accéder à la propriété.

[10] Ces calculs comptent des ménages, tandis que le graphique 4 compte les personnes qui y vivent.

Graphique 5 : Le parc locatif social reste peu développé en Espagne



Lecture : En Espagne, les logements locatifs sociaux représentent 1,1 % du parc total de logements. L'année de référence figure entre parenthèses.
Note : Les millésimes et le périmètre du parc social peuvent différer selon les pays. Pour l'Autriche, le parc de référence se limite aux résidences principales.
Sources : OCDE, Affordable Housing Database (PH4.2.1).

Encadré 1: Un logement social principalement destiné à l'accession à la propriété

La politique du logement social a été conçue sous la période franquiste, dans l'optique de rendre les ménages propriétaires plutôt qu'à les loger en location. Comme le rappelle Alberdi (2014), les plans du gouvernement sur le logement de 1956 à 1976 visaient explicitement à faire de chaque travailleur un propriétaire. Depuis l'adoption de la constitution de 1978, les communautés autonomes gèrent l'essentiel de la politique du logement, mais les logements sociaux, appelés « logements protégés » (VPO : viviendas de protección oficial), ont longtemps été destinés uniquement à la vente à des ménages modestes, à des prix inférieurs aux prix de marché. De plus, le régime de protection de ces logements n'était que temporaire puisqu'au bout d'un certain nombre d'années (entre 10 et 30 ans selon les régions) ces logements pouvaient être revendus au prix du marché . Selon la Banque d'Espagne (Banco de España, 2026), plus de 1,3 million de logements protégés ont ainsi été financés par des fonds publics entre 1991 et 2015. Ces logements, destinés à l'accession à la propriété, n'ont donc pas contribué à la constitution d'un parc locatif social pérenne. C'est ce qui explique la faiblesse du parc public espagnol.

La location n'a véritablement été intégrée aux objectifs de construction qu'avec les plans nationaux sur le logement 2005-2008 et 2009-2012. La tension actuelle sur

les loyers a remis la location au centre des politiques publiques, notamment dans le cadre du Plan national du logement 2026-2030. La location représentait ainsi 37 % des logements protégés achevés en 2025. Mais la Banque d'Espagne (Khametshin, López Rodríguez et Pérez García, 2024) souligne que ces améliorations restent modestes au regard des besoins. Il faudrait environ 1,5 million de logements sociaux locatifs supplémentaires pour rejoindre la moyenne des économies avancées en termes de parts de logements sociaux.

Conclusion — Des réponses politiques à une crise structurelle

À l'approche des élections législatives du 29 novembre, les principales formations politiques espagnoles font du logement une priorité, mais divergent sur les moyens d'y répondre. Trois grandes orientations se dégagent de leurs programmes[11] : réguler les loyers, faciliter l'accès à la propriété et augmenter l'offre de logements, notamment abordables.

Sur le marché locatif, le PSOE et Frente Amplio, la coalition réunissant notamment Sumar et Izquierda Unida, défendent un renforcement de l'encadrement des loyers, tandis que le PP et Vox proposent d'abroger la loi nationale sur le logement de 2023. Pour faciliter l'accession à la propriété, le PP et Vox privilégient les allègements fiscaux, auxquels le PP ajoute des garanties publiques pour les primo-accédants ; le PSOE propose également des mécanismes de financement de la première acquisition. Tous souhaitent accroître l'offre, mais selon des modalités différentes. Le PP affiche l'objectif de construire un million de logements en simplifiant les procédures d'urbanisme, tandis que Vox souhaite accélérer la construction de logements, notamment protégés. Le PSOE propose de mobiliser chaque année l'équivalent de 1 % du PIB pour le logement, avec l'objectif qu'au moins un quart des nouvelles constructions soient publiques ou protégées de manière permanente. Frente Amplio défend également un effort de 1 % du PIB, mais privilégie la constitution d'un vaste parc public destiné à la location abordable.

Ces orientations soulèvent plusieurs enjeux mis en évidence dans ce post de blog. L'encadrement des loyers peut protéger les locataires déjà installés, mais ses effets sur l'offre et l'accès des nouveaux locataires restent discutés. Soutenir l'accession sans accroître parallèlement l'offre peut alimenter la hausse des prix dans les territoires les plus tendus. Enfin, l'expérience espagnole montre les limites d'une politique du logement protégé longtemps orientée vers la propriété, sans constitution d'un parc locatif social important. Au-delà du volume de construction, la localisation des logements, leur caractère durablement abordable et les choix des communautés autonomes et des municipalités seront donc déterminants. L'enjeu est d'articuler la protection des locataires, l'accès au logement de ceux qui cherchent à s'installer et le développement d'une offre abordable là où les besoins se concentrent.

Bibliographie

Abel M., Carrer L., Luque J. (2025). « Rent Control and Decontrol: Temporary Gains, Persistent Losses »,.

[11] Voir les programmes et propositions électorales du PSOE, du Frente Amplio (Sumar), du Parti populaire (PP) et de Vox.

Alberdi B. (2014). « Social Housing in Spain », dans Scanlon K., Whitehead C., Fernández Arrigoitia M. (dirs.), *Social Housing in Europe*, Wiley-Blackwell, p. 223-237.

Banco de España (2024a). « El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad »,.

Banco de España (2024b). « Informe Anual 2023. Capítulo 4: El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad », Banco de España.

Banco de España (2026). « Informe Anual 2025 »,.

Centro de Investigaciones Sociológicas (2026). « Barómetro de octubre 2026 »,.

Eurostat (2026). « Estimated average age of young persons leaving the parental household »,.

Fonds monétaire international (2004). « Spain: Preliminary Conclusions of the 2004 Article IV Consultation Mission »,.

Garcia-López M.-À., Jofre-Monseny J., Martínez-Mazza R., Segú M. (2020). « Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona », *Journal of Urban Economics*, *119*, p. 103278.

Gyódi K., Mazur J., Cocola-Gant A. (2025). « Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations », *Cities*, *162*, p. 105915.

Instituto Nacional de Estadística (2025). « Estadística experimental de viviendas turísticas »,.

Instituto Nacional de Estadística (2026). « Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Módulo sobre dificultades de acceso a la vivienda. Año 2025 »,.

Instituto Nacional de Estadística (s. d.). « Encuesta de Condiciones de Vida: microdatos »,.

Jofre-Monseny J., Martínez-Mazza R., Segú M. (2023). « Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies », *Regional Science and Urban Economics*, *101*, p. 103916.

Khametshin D., López Rodríguez D., Pérez García L. (2024). « El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo », Documentos Ocasionales, 2432, Banco de España.

Le Bayon S. (2006). « La croissance espagnole est-elle soutenable ? », *Revue de l'OFCE*, n° 97, p. 203-243.

Le Bayon S. (2026). « Espagne : une croissance toujours supérieure à celle de la zone euro », Prévisions économiques d'octobre 2026, IFE-OFCE.

Martínez Pagés J., Maza L.Á. (2003). « Análisis del precio de la vivienda en España », Documentos de Trabajo, 0307, Banco de España.

OCDE (2007). *OECD Economic Surveys: Spain 2007*, OECD Publishing, Paris.

OCDE (s. d.). « OECD Affordable Housing Database »,.

Ramajo I. (2026). « Marchés du travail : un freinage sans retournement généralisé », Prévisions économiques d'octobre 2026, IFE-OFCE.

Veuillez citer ce travail comme suit :

Sabine Le Bayon, Marie-Noëlle Lefebvre & Ismaël Ramajo (2026). « Espagne : comprendre la crise du logement au cœur des élections », *Blog IFE*.

Rédacteurs en chef : Elliot Aurissergues & Paul Malliet