

El rellotge immobiliari de CaixaBank Research: de la desacceleració a l'expansió

El mercat immobiliari espanyol es va desaccelerar el 2023, però va fer-ho de forma més suau del que s'havia anticipat. Malgrat el fort augment dels tipus d'interès, diversos factors han fet costat al sector, entre els quals podem esmentar un mercat laboral resilient, uns fluxos d'immigració significatius, el desajustament entre una oferta escassa d'habitatge nou i una demanda elevada, i una situació financera de les llars menys tensionada del que s'esperava.

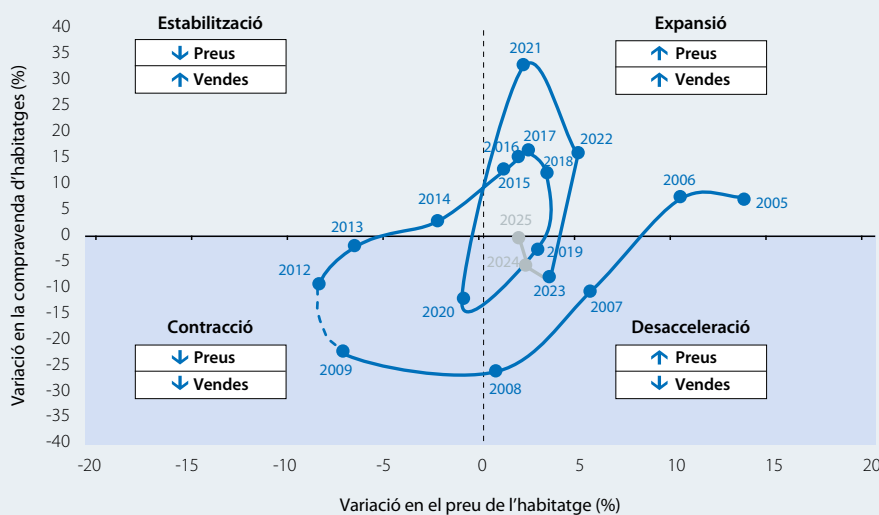
El 2024, el principal factor que farà costat al sector immobiliari és el descens dels tipus d'interès. De fet, l'euríbor a 12 mesos ha començat l'any al voltant del 3,6%, un registre significativament inferior al màxim d'aquest cicle, assolit a l'octubre del 2023 (el 4,16%), i els mercats financers descompten que pot acabar l'any al voltant del 2,50%-2,75%. En tot cas, és important tenir en compte que s'espera que els tipus d'interès es mantinguin en nivells sensiblement superiors als vigents el 2021, abans del cicle d'enduriment monetari. D'altra banda, els factors econòmics que han fet costat al sector immobiliari el 2023 continuaran presents el 2024, malgrat que perdran una mica d'intensitat. Així, el creixement de l'economia espanyola continuarà sent molt significatiu, pròxim al 2%, tot i que es desaccelerará en relació amb el 2,5% registrat el 2023.

Tenint en compte tots aquests factors, preveiem que la senda de suau desacceleració del sector immobiliari continuarà en el primer semestre de l'any, a conseqüència d'uns tipus d'interès encara elevats i d'un context econòmic encara relativament feble. No obstant això, en el segon semestre del 2024, a mesura que es consolidi la via descendent dels tipus d'interès i l'activitat econòmica guanyi tracció, esperem que el mercat immobiliari recuperi el vigor i dibuixi una trajectòria ascendent. Així, el 2024 serà un any de transició, en què el rellotge immobiliari de CaixaBank Research es mantindrà en zona de desacceleració, per donar pas a un 2025 en què preveiem que el mercat de l'habitatge tornarà a la zona expansiva.¹

En concret, preveiem un increment del preu de l'habitatge del 2,7% i del 2,5% el 2024 i el 2025, respectivament, i un nombre de compravendes al voltant de les 550.000 unitats per any. Unes previsions que hem millorat recentment arran de la resiliència del mercat immobiliari el 2023, de la millora de les perspectives econòmiques per al 2024 i de l'avançament de la primera baixada de tipus d'interès per part del BCE a abans de l'estiu.²

Judit Montoriol Garriga

Rellotge immobiliari de CaixaBank Research per a Espanya



Nota: S'exclou el període 2010-2011, a causa de l'efecte provocat pels incentius fiscals.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del MITMA i de previsions de CaixaBank Research.

1. Per a una descripció del moviment del rellotge immobiliari en els últims anys, vegeu el Focus «El rellotge immobiliari de CaixaBank Research: desacceleració a la vista», a l'IM09/2022.
 2. Per a més detalls sobre l'evolució recent i les perspectives del sector immobiliari espanyol, vegeu l'Informe Sectorial Immobiliari 15/2024.