

Immobilian

Informe Sectorial

2S 2025

El sector immobiliari espanyol està en plena fase expansiva

El mercat residencial espanyol s'endinsa en una nova fase expansiva

El preu de no construir: com el dèficit d'habitatge explica una gran part de les pressions sobre els preus

Com ha canviat el perfil de l'estranger no resident que compra habitatge a Espanya?





INFORME SECTORIAL

Inmobiliari 2S 2025 L'*Informe Sectorial* és una publicació elaborada per CaixaBank Research

CaixaBank Research

Enric Fernández Economista en cap

José Ramón Díez Director d'Economies i Mercats Internacionals

Oriol Aspachs Director d'Economia Espanyola

Sandra Jódar Directora de Planificació Estratègica

Judit Montoriol Garriga Coordinadora de l'*Informe Sectorial Inmobiliari*

Col·labora en aquest número: Pedro Álvarez

Data de tancament d'aquesta edició: 1 de setembre de 2025

Sumari

2S 2025



02 EL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL S'ENDINSA EN UNA NOVA FASE EXPANSIVA

El sector immobiliari espanyol es troba en plena fase expansiva, impulsat per la baixada dels tipus d'interès, per la millora del poder adquisitiu i pel creixement demogràfic.



13 EL PREU DE NO CONSTRUIR: COM EL DÈFICIT D'HABITATGE EXPLICA UNA GRAN PART DE LES PRESSIONS SOBRE ELS PREUS

Estimem que, en els quatre últims anys, s'ha acumulat un dèficit de més de 500.000 habitatges a Espanya, i això explica una gran part de la pressió alcista sobre els preus.



20 COM HA CANVIAT EL PERFIL DE L'ESTRANGER NO RESIDENT QUE COMPRA HABITATGE A ESPANYA?

La demanda d'habitatge per part de compradors estrangers no residents ha crescut amb força en els últims anys, en especial després de la pandèmia. Les províncies turístiques concentren la major part de la demanda estrangera, però també han sorgit nous focus d'atracció en zones menys tradicionals.

«L'habitatge no és només un bé immobiliari, és també una forma de consolidació espiritual.»

MARIO BENEDETTI



Immobiliari

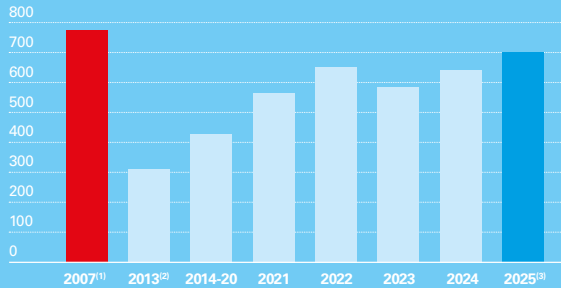
El mercat residencial espanyol, en plena fase expansiva



La demanda d'habitatge es dispara el 2025 a màxims des del 2007...

Compravenda d'habitatge

Milers

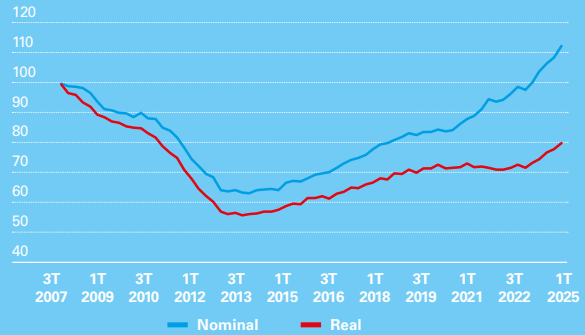


Notes: (1) Màxim anterior. (2) Mínim postesclat bombolla. (3) Dada acumulada de 12 mesos fins al 1T 2025.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE.

...i s'observen ja certs senyals de sobrevaloració al mercat

Índex de preus de l'habitatge



Previsions 2025-2026

	2023	2024	2025	2026
Compravendes (milers)	584	642	720 (650)	720 (618)
Visats d'obra nova (milers)	109	128	140 (135)	150 (145)
Preus habitatge (MIVAU) (variació anual, %)	3,9	5,8	9,6 (5,9)	6,3 (3,0)
Preus habitatge (INE) (variació anual, %)	4,0	8,4	10,8 (7,2)	6,3 (3,0)

Nota: Entre parèntesis, previsió de l'IS Immobiliari 1S/2025.

Factors que continuen impulsant el sector immobiliari:



Tipus d'interès baixos



Creixement demogràfic



Millora del poder adquisitiu de les famílies

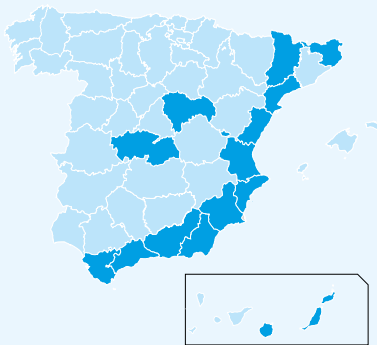


Bon moment del mercat laboral

El dèficit d'habitatge acumulat explica una gran part de les pressions alcistes sobre els preus

Es concentra a les províncies més urbanes i turístiques...

Top 15 amb un dèficit més elevat com a % del parc d'habitatges principals

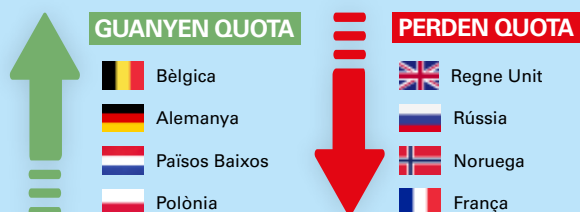


...i podria explicar fins al 39% de l'encariment recent



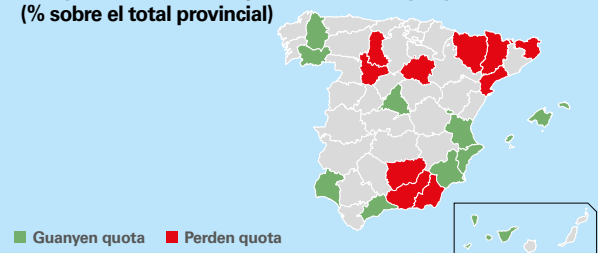
Una gran part de l'impuls de la demanda és deguda al comprador estranger no resident

S'observen canvis en les nacionalitats més interessades en el mercat residencial espanyol



Es consoliden destinacions tradicionals i n'apareixen d'altres

Compravendes d'estrangers no residents per províncies (% sobre el total provincial)



Nota: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

Resum executiu

El mercat immobiliari espanyol consolida la seva fase expansiva el 2025

Durant el primer semestre del 2025, el mercat immobiliari espanyol ha confirmat que es troba en plena fase expansiva. La reactivació de la demanda, iniciada durant la segona meitat del 2024, s'ha consolidat en aquest exercici amb 700.000 compravendes registrades en els 12 últims mesos fins al juny, el 19,7% més que en el primer semestre de l'any anterior. Aquest dinamisme s'explica per la millora de les condicions de finançament, per l'augment del poder adquisitiu de les llars i per un creixement demogràfic sostingut. Pel costat de l'oferta, **el sector de la construcció mostra signes de recuperació**. En els 12 últims mesos fins al maig, s'han visat uns 132.000 habitatges nous, la qual cosa representa un increment del 13% interanual. No obstant això, **la producció d'habitatge nou encara no assoleix un nivell suficient per equilibrar el mercat, i el dèficit d'habitatge es continua ampliant**.

El dèficit acumulat d'habitatge en els últims anys és, en efecte, un dels factors determinants que expliquen les pressions sobre els preus, que es continuen accelerant i dificulten l'accés a l'habitatge, en especial a les zones amb més demanda. Tot i que alguns indicadors comencen a detectar senyals de sobrevaloració al mercat immobiliari espanyol, **cal recordar que el context actual és molt diferent del context del boom dels 2000**. La situació financera de les llars, dels sectors constructor i promotor i del sistema financer és molt més sòlida, i els riscos que es produeixi una correcció brusca del preu de l'habitatge es troben continguts. Així i tot, persisteixen alguns desequilibris que mereixen atenció.

El dèficit d'habitatge acumulat en els últims anys està generant tensions en els preus. Estimem que, entre el 2021 i el 2024, el dèficit acumulat se situa entre els 515.000 i els 765.000 habitatges, segons diferents definicions, la qual cosa equival al 3%-4% del parc d'habitatges principals. Al segon article d'aquest informe, mostrem que la correlació entre el dèficit i el creixement del preu de l'habitatge és significativa:

es calcula que el dèficit acumulat podria explicar fins al 39% de l'encariment observat en el període, la qual cosa subratlla la urgència de reactivar la promoció residencial per mitigar les pressions sobre els preus. A nivell territorial, el dèficit es concentra a les províncies amb més pressió demogràfica i amb més demanda turística, com Madrid, Barcelona, Alacant, València i Màlaga, mentre que, a l'Espanya «buidada», el dèficit és més reduït.

El tercer article se centra en la demanda estrangera, que ha adquirit un paper rellevant en el cicle expansiu actual. En l'últim any fins al 1T 2025, **aproximadament el 18% dels habitatges han estat adquirits per ciutadans estrangers i s'ha assolit la xifra de 133.000 compravendes, un màxim històric**. Més de la meitat d'aquestes compres són d'estrangers residents, i el 44% correspon a no residents. El perfil del comprador no resident ha evolucionat i mostra una major diversitat de nacionalitats i un interès creixent per noves ubicacions. Les províncies de l'arc mediterrani i els arxipèlags concentren la major part de la demanda estrangera, però també han sorgit nous focus d'atracció en zones menys tradicionals, com Castelló, Astúries, Huelva i Còrdova.

El comprador estranger no resident sol tenir una major capacitat adquisitiva, la qual cosa es tradueix en preus mitjans més elevats i en una preferència per propietats de gamma mitjana-alta o alta, una tendència que influeix de forma directa en l'evolució del mercat en determinades zones.

Una vegada més, la principal conclusió d'aquest informe és que l'oferta d'habitatge continua sent insuficient per absorbir una demanda que continua creixent amb força per la formació de noves llars, arran, sobretot, dels importants fluxos migratoris que està experimentant el nostre país. **Aquest dèficit d'habitatge i la pressió que exerceix sobre els preus subratllen la necessitat d'accelerar la construcció d'habitatge assequible**.



Situació i perspectives

El mercat residencial espanyol s'endinsa en una nova fase expansiva

El mercat residencial espanyol es troba en plena fase expansiva, impulsat per la baixada dels tipus d'interès, per la millora del poder adquisitiu i pel creixement demogràfic. La demanda continua creixent amb força, amb un notable protagonisme del comprador estranger, i l'oferta, a poc a poc, també va guanyant tracció, tot i que continua sense compensar el dèficit d'habitatge acumulat des del 2021. El preu de l'habitatge es continua accelerant i, en termes nominals, supera ja el màxim assolit el 2007, i es comencen a detectar senyals de sobrevaloració. No obstant això, el context actual difereix de l'anterior a l'esclat de la bombolla immobiliària: no hi ha un excés d'oferta, sinó un greu dèficit d'habitatge (i això és el que explica, principalment, la pressió sobre els preus), i la situació financera de les famílies, dels sectors constructor i promotor i del sistema financer és sòlida. Preveiem que els preus i les compravendes continuaran sent dinàmics en els propers trimestres, la qual cosa accentua la necessitat d'augmentar l'oferta d'habitatge assequible.

La demanda d'habitatge s'ha reactivat amb força des de mitjan 2024 i es troba en nivells no vistos des del 2007

El primer semestre del 2025 ha confirmat la reactivació de la demanda que es va iniciar durant la segona meitat de l'any passat, impulsada per una combinació de factors conjunturals i estructurals. D'una banda, el relaxament de la política monetària del Banc Central Europeu ha abaratit el finançament hipotecari, la qual cosa ha reactivat la demanda de crèdit per a la compra d'habitatge, amb un creixement interanual del 30% en el primer semestre de l'any en l'import de noves operacions. De l'altra, a aquest estímul financer se li suma una millora del poder adquisitiu de les llars, gràcies a l'augment de la renda disponible (impulsada, al seu torn, per la creació d'ocupació) i a la moderació de la inflació. A més a més, el creixement demogràfic —Espanya ha superat els 49 milions d'habitants i els 19,5 milions de llars—, la falta d'oferta al mercat de lloguer i les expectatives que el preu de l'habitatge continuï pujant han actuat com a catalitzadors addicionals de les compravendes.



Així, en els 12 últims mesos fins al juny del 2025, s'han registrat unes 700.000 compravendes (segons les dades de l'INE), el 19,7% més que en el primer semestre de l'any anterior, i s'han assolit nivells no vistos des del 2007.¹ No obstant això, malgrat que el volum de transaccions és molt elevat, la pressió demogràfica és ara més intensa que llavors: hi ha 4,3 milions més de persones i 3,2 milions més de llars que el 2007. Així, en els 12 últims mesos fins al juny del 2025, s'han tancat unes 14,3 operacions per cada 1.000 habitants, una proporció significativament inferior a les 17,3 que es van assolir el 2007. Així mateix, la major part de les transaccions corresponen a habitatges de segona mà, tot i que la compravenda d'habitatge nou va guanyant terreny gràcies a la recuperació gradual de l'oferta (el 22,2% en el 1S 2025 en relació amb el 21,0% el 2024). Així i tot, les xifres actuals són molt inferiors a les del 2007, quan el 42,1% de les compravendes eren d'habitatge nou, la qual cosa reflecteix el boom constructor d'aquest període, com ho analitzarem més endavant.

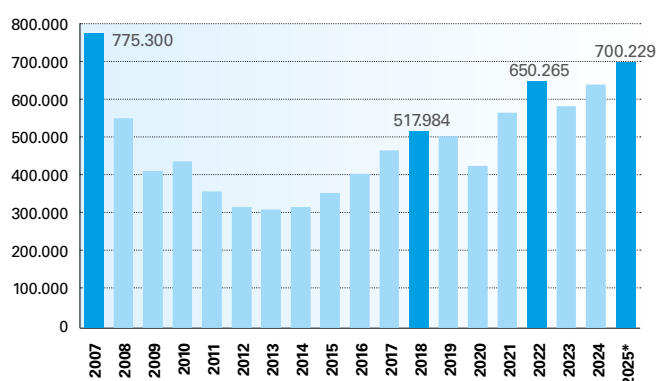
① Segons l'estadística del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (basada en Notariat), el nombre de compravendes va ser de 740.000 habitatges en l'acumulat de 12 mesos fins al 1T 2025.

En els últims trimestres, la reactivació de la demanda està sent generalitzada entre els diferents tipus de compradors. Malgrat que l'impuls més recent prové, principalment, de les compres realitzades per ciutadans espanyols, el paper del comprador estranger no és menyspreable: els estrangers van adquirir uns 50.000 habitatges en el 1S 2025, segons el Col·legi de Registradors, la qual cosa representa el 14,1% del total de compravendes (en relació amb el 10,5% de la mitjana històrica del 2006-2024) i el 15% més que en el mateix període de l'any passat.² A l'article «Com ha canviat el perfil de l'estranger no resident que compra habitatge a Espanya?», d'aquest informe, aprofundim en com la demanda estrangera ha influït en el comportament del mercat d'habitatge en aquest període.

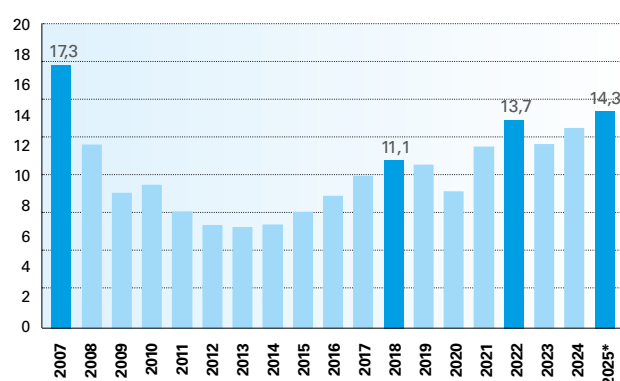
② Segons les dades de transaccions del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (basades en Notariat), les compravendes d'estrangers van pujar a unes 133.000 en l'acumulat anual fins al 1T 2025 i van representar el 18% del total.

Compravenda d'habitatge a Espanya

Nombre de compravendes d'habitatge



Nombre de compravendes per cada 1.000 habitants



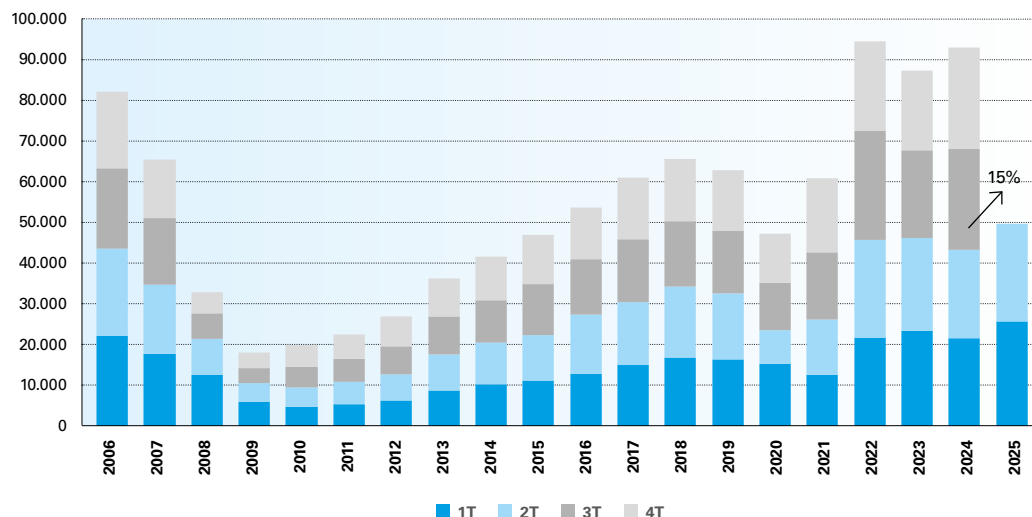
Nota: (*) Dades acumulades de 12 mesos fins al juny del 2025.

Font: CaixaBank, a partir de dades de l'INE.



Compravenda d'habitatge per part d'estrangers

Nombre



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Col·legi de Registradors.

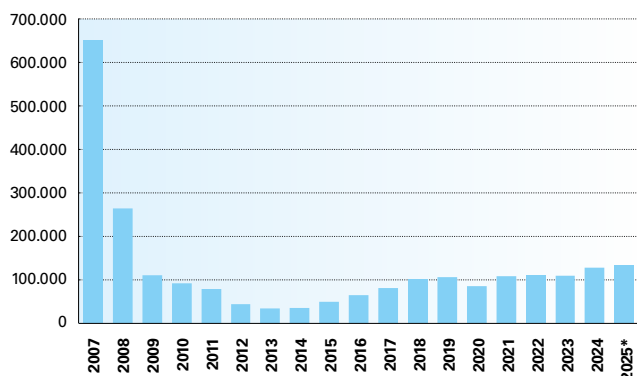
L'oferta d'habitatge nou s'ha reactivat de manera significativa el 2025, però està lluny de compensar el dèficit acumulat des del 2021

En els 12 últims mesos fins al mes de maig, es van visar uns 132.000 habitatges nous, la qual cosa representa un increment del 13% interanual, al qual cal afegir el 17% registrat el 2024. A més a més, es preveu que aquesta tendència continuï a l'alça de manera gradual, tenint en compte la fortalesa que continua mostrant la demanda i la intenció del sector promotor de continuar incrementant el parc d'habitatge actual. No obstant això, aquest increment de l'oferta continua sent insuficient per absorbir la demanda i per tancar el dèficit de més de 500.000 habitatges acumulat des del 2021. En aquest mateix informe, analitzem de forma detallada aquest dèficit acumulat per regions a l'article «El preu de no construir: com el dèficit d'habitatge explica una gran part de les pressions sobre els preus».

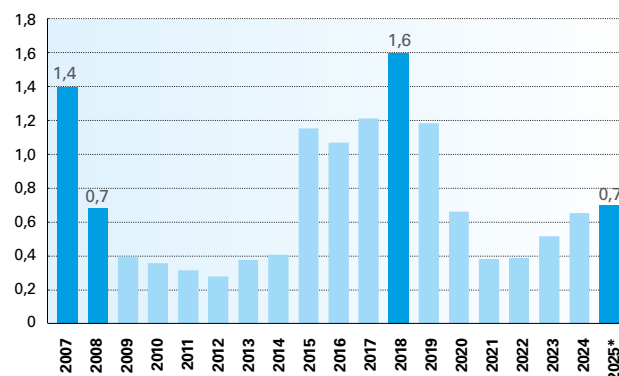


L'oferta nova d'habitatge és clarament insuficient tenint en compte les necessitats residencials

Nombre de visats



Nombre de visats per llar creada



Notes: (*) Dades de visats acumulats de 12 mesos fins al maig del 2025. Les dades de creació neta de llars provenen d'enllaçar les sèries de l'Enquesta de població activa, de l'Enquesta contínua de llars i de l'Estadística contínua de població.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE.

El mercat laboral continua creant ocupació al sector i destaca la fortíssima reducció de la temporalitat a la construcció

La resta dels indicadors d'oferta del sector mantenen una lectura similar i registren una millora gradual però modesta. D'una banda, el consum aparent de ciment se situa al voltant dels nivells del 2012 (prop dels 15 milions de tones en els 12 últims mesos fins al gener) i està creixent a ritmes del 4% anual. De l'altra, a la construcció, el mercat laboral recull un increment gradual del nombre d'afiliats (el 3,5% interanual a l'agost), que, en l'actualitat, creix per damunt de la mitjana de l'economia (el 2,3%), aproximadament fins als 1,45 milions d'afiliats.

El sector de la construcció ha experimentat una reducció dràstica de la temporalitat en els últims anys i s'ha consolidat com una de les branques que més ha avançat en aquest àmbit des de l'entrada en vigor de la reforma laboral del 2021. El 2022, els contractes temporals (complets i parcials) representaven prop del 35% del total. El 2025, aquesta xifra s'ha reduït a tot just el 4,8%, la qual cosa representa una transformació estructural del model de contractació al sector. El contracte indefinit a jornada completa ha passat del 63% al 85,6% i reflecteix una aposta clara per l'estabilitat laboral. També s'observa un lleuger augment en els contractes indefinits a temps parcial (del 5,1% al 6,0%), la qual cosa suggereix una major flexibilitat dins l'estabilitat. Finalment, destaca l'augment dels fixos discontinus, un tipus de contracte que s'adapta bé a un sector on són freqüents les interrupcions entre obres. El seu creixement suggereix que les empreses estan reorganitzant les plantilles per mantenir el vincle laboral sense recórrer a l'acomiadament, però, en qualsevol cas, només explica una mínima part de la reducció de la temporalitat al sector de la construcció.

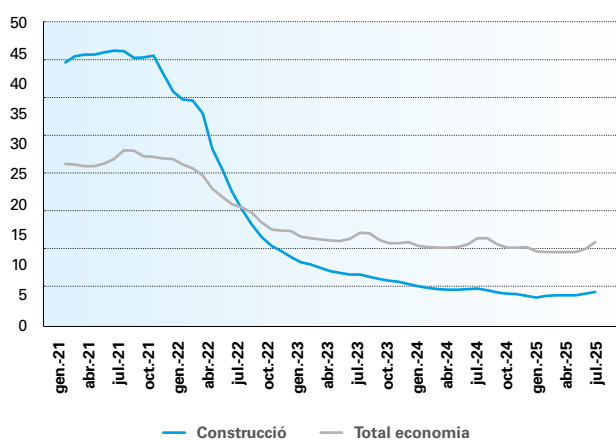
Els indicadors d'oferta del sector registren una millora gradual però modesta



El sector de la construcció destaca com una de les branques que més han reduït la temporalitat des del 2022

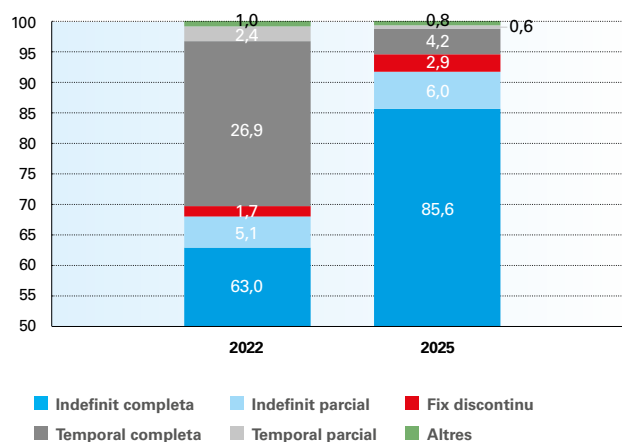
Contractes temporals

(% sobre el total de contractes)



Afiliats per tipus de contracte i jornada al sector de la construcció *

(% sobre el total de contractes)



Nota: (*) Les dades del 2022 i del 2025 corresponen a la mitjana del gener-juliol.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Inclusió, Seguretat Social i Migracions.

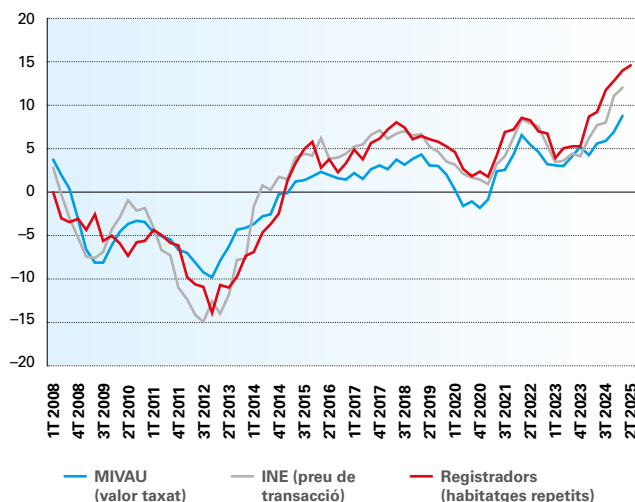
El preu de l'habitatge es continua accelerant i dificulta l'accés a la compra

Segons els principals indicadors de preus a nivell nacional, el creixement del preu de l'habitatge es va continuar intensificant en els primers mesos de 2025. Així, segons el valor de taxació del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, l'avanç va ser del 9,0% interanual en el 1T 2025, en relació amb el 7,0% en el 4T 2024. L'índex de preus de l'INE, basat en preus de transacció, mostra un creixement més intens, del 12,2% interanual en el 1T 2025 (l'11,3% en el 4T 2024). Amb aquests creixements, el preu de l'habitatge supera, en termes nominals, els màxims registrats el 2007. Malgrat que no hi ha dubte que la revaloració de l'habitatge en els últims trimestres ha estat notable, cal recordar que s'ha produït en un context inflacionista i que, de fet, en termes reals, el preu encara no ha assolit els màxims anteriors, llevat del cas de l'habitatge nou.

Els preus de l'habitatge marquen nous màxims en termes nominals i mantenen una clara tendència alcista

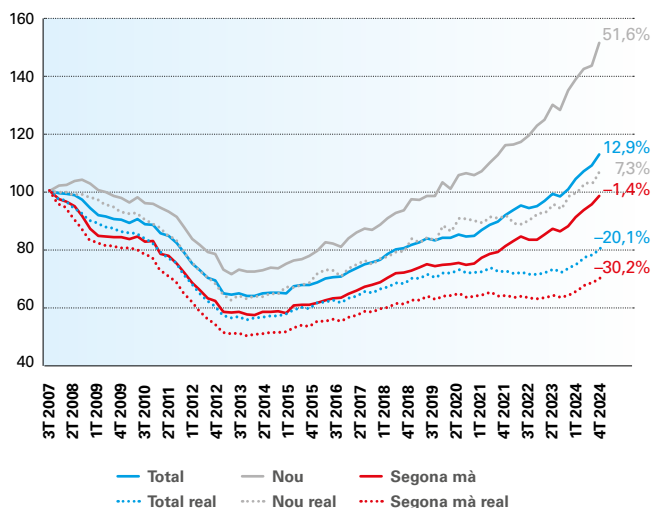
Índexs del preu de l'habitatge

Variació interanual (%)



Índex del preu de l'habitatge (INE)

Índex (100 = 3T 2007)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (MIVAU), de l'INE i del Col·legi de Registradors.

Per regions, s'observa un comportament heterogeni. En primer lloc, les comunitats autònomes més dinàmiques econòmicament, Madrid i Catalunya, registren un fort increment del preu, a causa de l'alta demanda residencial i de la major pressió sobre el sòl disponible. En segon lloc, destaquen Andalusia, les regions insulars, la Comunitat Valenciana i Múrcia, les regions més atractives per al turista internacional. En canvi, regions com Aragó, les dues Castelles o Extremadura, amb menys pressió residencial, més envelliment de la població i menys atractiu per a la inversió immobiliària, mantenen un menor encariment de l'habitatge.³

③ El preu de l'habitatge i les compravendes han repuntat amb força des de mitjan 2024, en especial a les zones més cares, la qual cosa ha ampliat la bretxa territorial i ha desplaçat la demanda cap a àrees més assequibles, com els municipis perifèrics i les regions del nord-oest peninsular. Per a una anàlisi més detallada sobre on està creixent més la demanda d'habitatge a Espanya, vegeu l'article «El cicle expansiu del mercat immobiliari s'estén per la geografia espanyola», publicat a l'*Informe Sectorial Immobiliari* 1S/2025.





Preu de l'habitatge en el 1T 2025

Variació en relació amb el màxim el 2007-2008 (%) *

CA	Valor nominal			Valor real		
	Total	Nou	Segona mà	Total	Nou	Segona mà
 Andalusia	25,8	72,8	9,5	-9,5	27,4	-22,5
 Aragó	-8,8	10,0	-21,1	-35,5	-19,0	-44,8
 Astúries	3,5	25,5	-8,5	-26,0	-8,6	-35,2
 Balears	30,7	86,9	16,2	-7,8	38,1	-17,7
 Canàries	19,4	48,5	9,3	-10,4	9,4	-22,6
 Cantàbria	5,8	28,0	-3,9	-24,3	-6,1	-32,0
 Castella i Lleó	-2,9	23,4	-15,5	-30,4	-10,1	-40,2
 Castella-la Manxa	-9,7	12,9	-20,8	-35,6	-16,3	-43,9
 Catalunya	2,9	42,2	-5,5	-28,5	1,8	-32,9
 Com. Valenciana	8,0	35,4	-2,6	-21,9	0,4	-31,1
 Extremadura	-6,9	17,3	-13,1	-29,6	-12,1	-38,2
 Galícia	7,5	37,6	-5,8	-22,9	0,5	-33,3
 Madrid	16,8	50,0	3,8	-15,7	6,3	-26,5
 Múrcia	10,1	38,2	-2,0	-19,3	1,5	-30,5
 Navarra	-16,4	3,7	-31,1	-40,3	-24,8	-51,2
 País Basc	-3,4	40,2	-17,7	-32,9	1,7	-41,7
 La Rioja	-9,1	11,1	-13,9	-34,5	-19,1	-39,0
TOTAL NACIONAL	12,9	51,6	-1,4	-20,1	7,3	-30,2

Nota: (*) Per a cada sèrie, el punt de referència és el màxim històric abans del 2013 (llevat del valor nominal de l'habitatge nou del total nacional, la referència del qual és el 3T 2007).

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE (preu de transacció).

Les pressions sobre els preus són encara més evidents al mercat de lloguer, on la falta d'oferta és apressant. En aquest sentit, l'indicador del preu mitjà del lloguer de CaixaBank, elaborat a partir dels rebuts domiciliats en concepte de lloguer, va créixer el 5,5% en la primera meitat del 2025 i el 30% en l'acumulat des del 2019. L'augment encara és més intens si es tenen en compte els indicadors disponibles als principals portals immobiliaris, segons els quals es registren els majors increments dels últims anys (el 14,1% interanual al juliol, segons Fotocasa, i el 10,9% interanual al juliol, segons Idealista).

Alguns indicadors comencen a detectar senyals de sobrevaloració

Després de diversos trimestres d'increments significatius en els preus, alguns indicadors comencen a reflectir senyals de possible sobrevaloració al mercat immobiliari espanyol. Al seu últim *Informe de Estabilidad Financiera*, el Banc d'Espanya estimava que el preu de l'habitatge se situava entre l'1,1% i el 8,5% per damunt del seu nivell d'equilibri a llarg termini al final del 2024 (en relació amb un rang entre el 0,8% i el 4,8% sis mesos abans).⁴ De manera paral·lela, el Banc Central Europeu també estima una sobrevaloració del mercat residencial espanyol, al voltant del 10% al final del 2024. En els dos casos, ara com ara, es tracta de nivells encara continguts, però la tendència és clarament a l'alça (vegeu el gràfic).⁵ Aquests indicadors, malgrat basar-se en dades agregades i estar subjectes a un elevat grau d'incertesa, serveixen d'indicació per monitorar la possible desviació del preu de l'habitatge d'uns valors que es podrien considerar d'equilibri.

Si apliquem la metodologia desenvolupada pel Banc d'Espanya⁶ a les nostres estimacions de la ràtio d'accessibilitat a nivell de comunitat autònoma, que publiquem trimestralment al portal d'**Economia en temps real**⁷ de CaixaBank Research, trobem que la majoria de les regions presenten signes de sobrevaloració, amb les Balears i Madrid al capdavant. En els dos casos, aquestes estimacions suggereixen que el preu de l'habitatge s'ha anat desacoblant de l'evolució de la renda de les famílies i ha generat un tensionament creixent de les ràtios d'accessibilitat.

Aquesta tendència alcista del mercat pot alimentar temors a una correcció brusca en el preu de l'habitatge com la patida entre el 2008 i el 2013. En aquest sentit, és important assenyalar que, ara com ara, l'entorn actual presenta diferències importants en relació amb el cicle anterior, tal com es resumeix a la següent infografia sobre el mercat residencial.

④ *Informe de Estabilidad Financiera*, primavera del 2025, capítol 4.1.

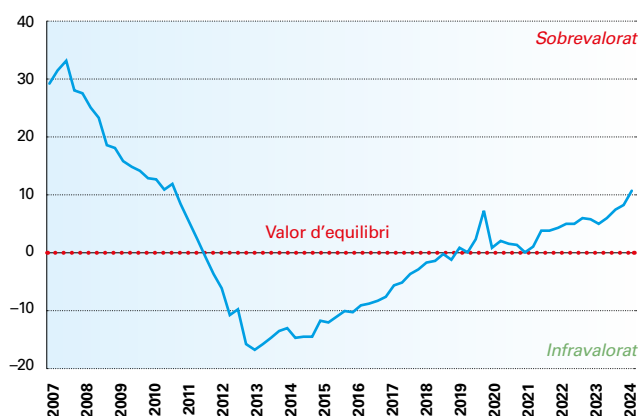
⑤ Estimació mitjana dels quatre mètodes de valoració utilitzats pel BCE.

⑥ La bretxa es calcula com la diferència entre la ràtio de preus de l'habitatge sobre la renda disponible de les llars i la seva tendència a llarg termini, obtinguda amb un filtre de Hodrick-Prescott d'una cua amb un paràmetre suavitzat igual a 400.000.

⑦ <https://realtimoeconomicos.caixabankresearch.com/#/monitor>

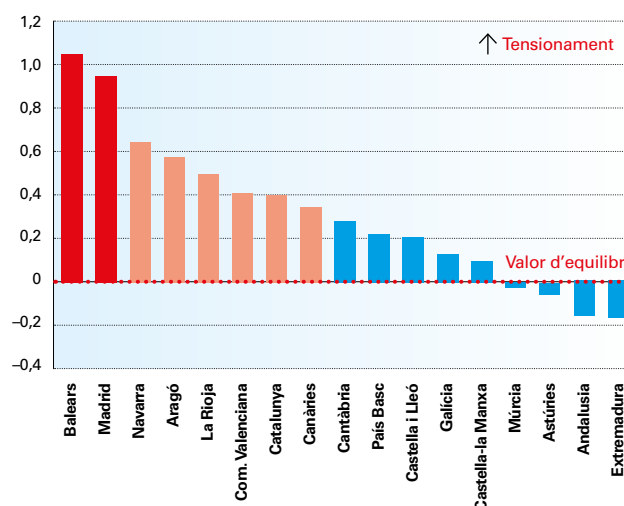
Indicador de valoració del mercat residencial del BCE

Desviació en relació amb la mitjana a llarg termini (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del BCE.

Bretxa de la ràtio d'accessibilitat en relació amb la seva tendència a llarg termini a les CA (p. p.)



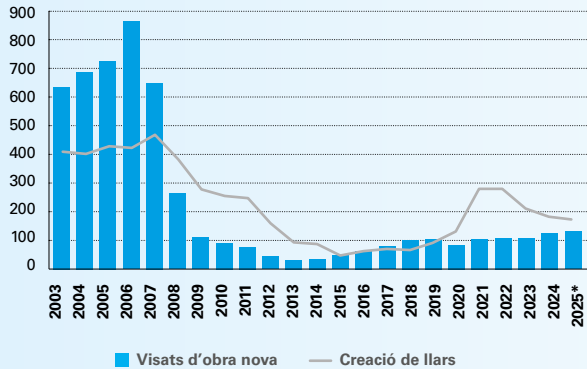
Notes: Dades del 1T 2025. La bretxa és la diferència entre la ràtio d'accessibilitat i la seva tendència a llarg termini, obtinguda amb un filtre de Hodrick-Prescott d'una cua amb un paràmetre suavitzat igual a 400.000. Aquesta ràtio es calcula com el preu per metre quadrat multiplicat per la superfície mitjana de l'habitatge, dividit entre el salari de la llar mitjana. El preu de l'habitatge prové d'enllaçar la sèrie del Ministeri de Foment amb la de l'INE (disponible a partir del 2007). El salari mitjà per CA prové de les dades internes de CaixaBank a partir del 2019 i de les dades històriques de l'Enquesta d'estructura salarial.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, de l'INE i de dades internes.



Els indicadors d'oferta nova comencen a reaccionar a l'alça, però estan lluny dels nivells dels 2000

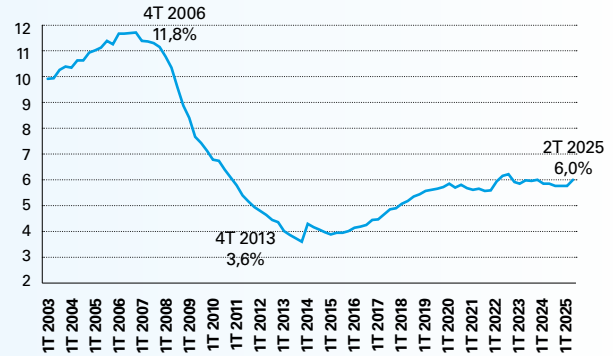
Oferta nova vs. creació de llars

(Milers)



Inversió en construcció residencial

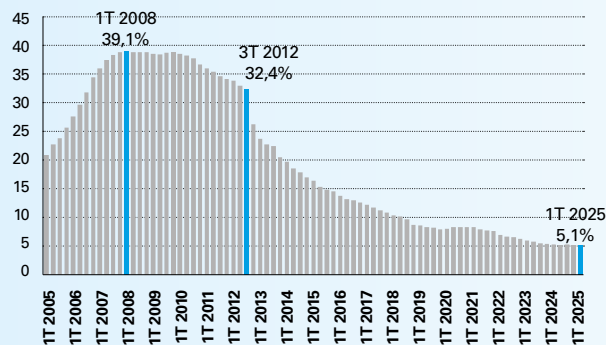
(% del PIB)



El sector financer està menys exposat a un canvi bruscat de cicle al mercat residencial

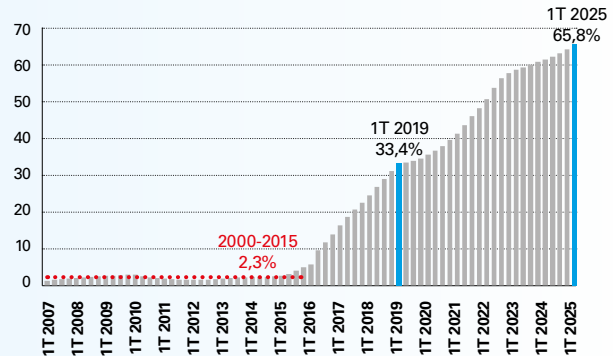
Crèdit al sector promotor i constructor

(% del PIB)



Nombre d'hipoteques a tipus fix

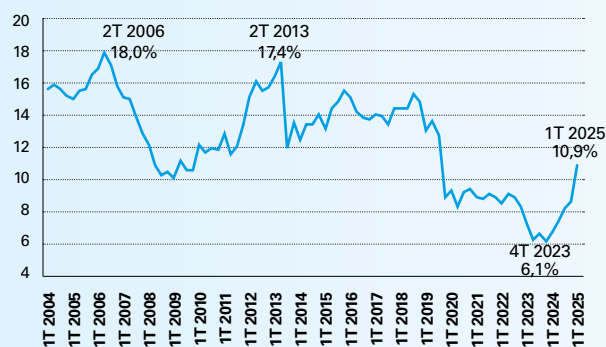
(% sobre el total d'hipoteques)



La situació financera de les famílies està molt més sanejada i no s'observa un endeutament excessiu

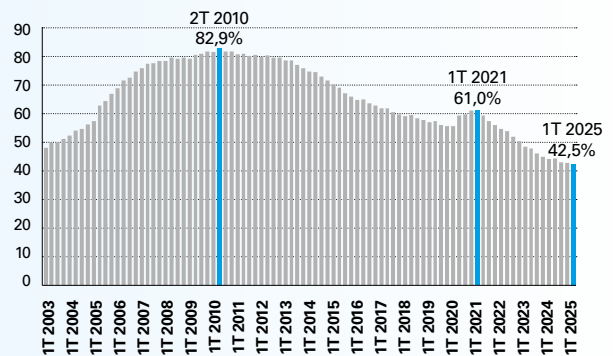
Préstecs amb LTV>80%

(% sobre el total de préstecs)



Deute de les llars

(% del PIB)



Nota: (*) Dada acumulada de 12 mesos fins al 1T.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del Banc d'Espanya.



En primer lloc, no es percep un excés d'oferta d'habitatge com el que es registrava en els anys 2000, sinó tot el contrari. En els anys 2000, es visaven uns 550.000 habitatges a l'any, en relació amb una creació de 400.000 llars. Des del 2021, s'han visat uns 118.000 habitatges a l'any, amb una creació de 226.000 llars, la qual cosa representa, de llavors ençà, un dèficit d'habitatges de més de 500.000 unitats. A més a més, la inversió en construcció residencial roman àmpliament estable en els últims trimestres i se situa al voltant del 6% del PIB, quan, en els anys 2000, en plena bombolla residencial, representava gairebé el doble.

En segon lloc, el sector financer està molt menys exposat a un hipotètic canvi brusc del cicle del mercat residencial. El crèdit als sectors promotor i constructor es manté al voltant del 5% del PIB en els últims trimestres, molt lluny de les ràtios superiors al 40% del PIB registrades al final dels anys 2000. Pel que fa al crèdit a la compra d'habitatge hipotecari per a les llars, equivalent al 30,6% del PIB, es manté molt per sota dels nivells del boom anterior (el 63,6% del PIB el 2006), i un aspecte molt positiu és que, des de la pandèmia, s'ha generalitzat la concessió d'hipoteques a tipus fix al mercat espanyol, que representen més del 50% del total des del 2022 (en els anys 2000, amb prou feines representaven el 2% del total). Així mateix, la ràtio del nombre d'hipoteques sobre el nombre de compravendes es manté relativament estable (el 68,0% en el 1S 2025, en relació amb el 66,3% el 2024). És a dir, en l'actualitat, aproximadament dos de cada tres compravendes porten associada la contractació d'una hipoteca. D'altra banda, no sembla que s'estigui produint un augment significatiu de les compres per motiu d'inversió. Així, per exemple, el percentatge de compravendes en què el comprador és una persona jurídica va ser de l'11,5% en el 1S 2025, la qual cosa representa un lleuger augment en relació amb el 10,8% del 2024, però es troba per sota de la mitjana del 2014-2019 (el 12,8%).



Finalment, la situació financera de les famílies està molt més sanejada que en els anys 2000. Malgrat el repunt de la concessió d'hipoteques, el deute de les llars amb prou feines representa el 42,5% del PIB, quan, el 2010, representava una mica més del 80%. D'altra banda, i de forma molt rellevant per evitar la repetició d'errors del passat, no s'observa un relaxament dels estàndards de concessió de crèdit. Tot i que és cert que s'observa un cert repunt en la concessió d'hipoteques per un import superior al 80% del valor de taxació (el 10,9% en el 1T 2025), això és degut, en gran part, als programes d'ajuda a l'accés al primer habitatge per a determinats col·lectius (joves, famílies monoparentals, etc.), que són els que tenen més dificultats per acumular l'estalvi necessari per accedir a un habitatge en propietat.

Perspectives del sector immobiliari espanyol per al 2025-2026

El desequilibri persistent entre l'oferta i la demanda al mercat residencial ha estat un factor determinant de l'augment del preu de l'habitatge en els últims anys. Malgrat que s'espera que l'oferta guanyi una mica de dinamisme en els propers trimestres (esperem uns 140.000 visats d'obra nova per al conjunt del 2025 i 150.000 per al 2026), no serà suficient per satisfer la demanda en un context en què la creació de noves llars es podria mantenir en cotes similars a les actuals, al voltant de les 180.000 per any (a més de compres netes per part de no residents al voltant de les 50.000). A més a més, la limitada disponibilitat d'habitatges al mercat de lloguer continuarà traslladant la demanda cap al mercat de compravenda. Les nostres previsions contemplen que la demanda d'habitatge continuarà en nivells històricament elevats tant el 2025 com el 2026 (al voltant de les 720.000 compravendes per any).

En conseqüència, lluny de corregir-se, el dèficit d'habitatge es continuarà ampliant, tot i que ho farà a un ritme més moderat que en anys anteriors. Aquest és el principal motiu pel qual revisem a l'alça les previsions del preu de l'habitatge per al bienni 2025-2026. En concret, des de CaixaBank Research, esperem un creixement al voltant del 10% enguany i del 6,3% l'any vinent. Aquest creixement, superior al previst per a la renda disponible per llar, tensionarà encara més els indicadors d'accessibilitat, en especial a les zones amb més demanda. Tot això reforça la necessitat d'accelerar la construcció d'habitatge assequible, com ho hem assenyalat en informes anteriors.⁸

⁸ Vegeu «El repte d'incrementar l'oferta d'habitatge assequible a Espanya», publicat a l'*Informe Sectorial Immobiliari 2S/2024*.

Previsions de CaixaBank Research per al sector immobiliari espanyol

	2023	2024	2025	2026
 Compravendes (milers)	584	641	720	720
 Visats d'obra nova (milers)	109	128	140	150
 Preus habitatge MIVAU (var., %)	3,9	5,8	9,6	6,3
 Preus habitatge INE (var., %)	4,0	8,4	10,8	6,3

Font: CaixaBank Research.

Oferta d'habitatge

El preu de no construir: com el dèficit d'habitatge explica una gran part de les pressions sobre els preus

En els últims anys, el preu de l'habitatge ha intensificat la tendència alcista i s'ha convertit en una de les principals preocupacions econòmiques i socials d'Espanya. Aquest fenomen s'explica, en gran part, pel dèficit d'habitatge acumulat des del 2021 a causa d'una bretxa persistent entre l'oferta i la demanda. Aquest dèficit d'habitatge és significatiu (estimem que s'apropa al 4% del parc d'habitatges principals a Espanya) i és més elevat a determinades províncies, a grans municipis i a zones turístiques, precisament on s'observen les pressions alcistes més intenses sobre els preus.

El preu de l'habitatge a Espanya ha intensificat la seva tendència alcista en els últims anys i reflecteix un mercat cada vegada més tensionat. Aquest encariment s'explica, en gran part, per un dèficit d'habitatge que respon a un desequilibri persistent entre una oferta encara insuficient i una demanda que continua sent molt dinàmica. Pel costat de l'oferta, tot i que la construcció de nous habitatges va agafant tracció, els nivells actuals continuen sent baixos en termes històrics. Al mateix temps, la demanda s'ha vist impulsada per uns intensos fluxos demogràfics —amb una forta creació neta de llars—, per la compra d'habitatge per part d'estrangers no residents i per l'auge d'usos alternatius, com el lloguer turístic o temporal, que redueixen la disponibilitat d'habitatge habitual. En aquest article, estimem el dèficit d'habitatge acumulat entre el 2021 i el 2024 per províncies i analitzem la seva relació amb el creixement dels preus residencials.

Estimació del dèficit d'habitatge acumulat entre el 2021 i el 2024 per al conjunt d'Espanya

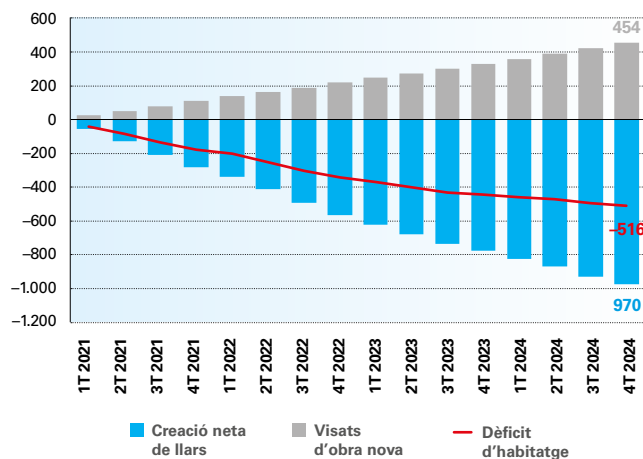
Per quantificar el dèficit d'habitatge a Espanya entre el 2021 i el 2024, s'han utilitzat tres aproximacions complementàries. La primera compara els visats d'obra nova amb la creació neta de llars; la segona, els habitatges acabats amb aquesta creació neta de llars, i la tercera ajusta una mica més l'estimació i descompta els habitatges destinats a ús turístic i els adquirits per estrangers no residents.⁹ Aquestes aproximacions han de ser enteses com estimacions il·lustratives, l'objectiu de les quals és afinar una mica més el càlcul del dèficit, tot i que continuen sent estimacions imperfectes.

⑨ Totes les variables s'han calculat com a fluxos acumulats en el període de quatre anys. Les dades de llars procedeixen de l'Estadística continua de població de l'INE. S'utilitza la hipòtesi que el 50% de les compravendes dels no residents són comprades a uns altres no residents i que, per tant, no s'han de restar del parc d'habitatge disponible per a residents. Desafortunadament, no es disposa d'informació sobre el percentatge del parc d'habitatges que és propietat d'estrangers no residents (*stock*). No s'incorpora una estimació dels habitatges de lloguer temporal, ja que no es disposa de prou informació. D'altra banda, la demanda podria estar subestimada, perquè no es tenen en compte les llars no formades, precisament per les dificultats d'accés a l'habitatge.



Dèficit acumulat d'habitatge entre el 2021 i el 2024

Dades trimestrals acumulades des del 1T 2021 (milers)



Notes: Dades de visats fins al maig. Juny s'extrapola a partir de la variació de l'acumulat de l'any.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

	Nombre	(% de llars creades)	(% del parc d'habitatges principals)
Dèficit (1)	-515.767	-53,2%	-2,7%
Dèficit (2)	-595.639	-61,4%	-3,1%
Dèficit (3)	-765.242	-78,9%	-4,0%

Notes: Totes les variables s'han calculat com a fluxos acumulats en el període de 4 anys (2021-2024). El gràfic mostra l'estimació del dèficit acumulat (1), que es calcula com els visats d'obra nova menys la creació neta de llars; l'estimació (2) es calcula com els habitatges acabats menys la creació neta de llars, i la tercera (3) descompta els habitatges destinats a ús turístic i els adquirits per estrangers no residents.

Segons la primera estimació, el dèficit d'habitatge acumulat en quatre anys ascendeix a uns 515.000 habitatges, xifra que s'apropa als 600.000 si es consideren els habitatges acabats (en lloc dels visats) i que assoliria els 765.000 si, a més a més, es restessin altres usos alternatius de l'habitatge.¹⁰ Això equival al 4,0% del parc d'habitatges principals el 2024 i representa prop del 80% de les llars netes creades. És a dir, el nou habitatge disponible, un cop descomptats els altres usos de l'habitatge, només hauria pogut allotjar el 20% de les llars netes creades, i, en conseqüència, la resta de llars es van allotjar en habitatges secundaris reconvertits en principals.¹¹

Entre el 2021 i el 2024, es va acumular un dèficit de fins a 750.000 habitatges, cobert, en gran part, per habitatges secundaris reconvertits en principals

¹⁰ Segons l'INE, l'augment d'habitatges d'ús turístic entre l'agost del 2020 i el maig del 2025 és d'uns 60.000 habitatges. Segons el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, el nombre de compravendes d'habitatge per part d'estrangers no residents va ascendir a 218.000 unitats en l'acumulat d'aquests quatre anys. Considerem la meitat d'aquests habitatges en el càlcul del dèficit (3).

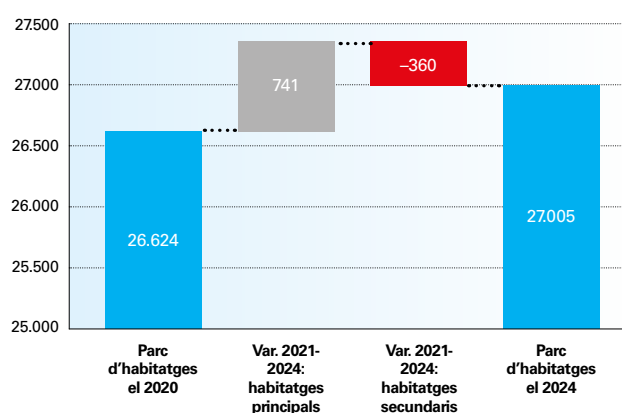
¹¹ Noti's que aquest càlcul no implica que les noves llars formades ocupin els nous habitatges construïts o les segones residències reconvertides en principals. L'elevada rotació al mercat de segona mà suggereix que les dinàmiques del mercat són més complexes.



Així ho mostren les dades sobre l'evolució del parc d'habitatge principal i no principal del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana: entre el 2020 i el 2024, s'ha produït un transvasament significatiu d'habitatges no principals a habitatges principals. En concret, el nombre d'habitatges principals va augmentar en 741.000 en aquests quatre anys, dels quals 360.000 provenien del parc d'habitatges no principals i 381.000 van ser noves incorporacions al parc. Per tant, una gran part de les necessitats residencials dels últims anys s'han satisfet gràcies a la reconversió d'una part del parc d'habitatge secundari a principal, tal com s'observa al gràfic següent.

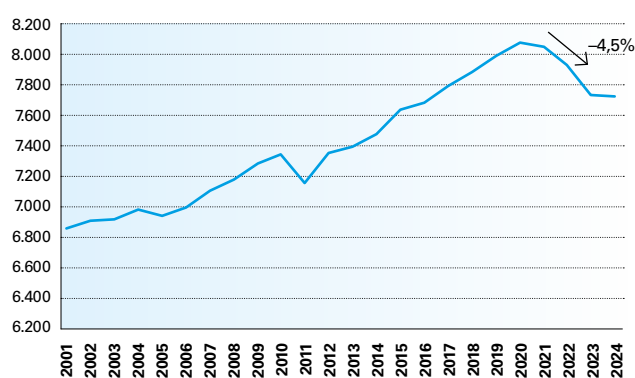
Evolució del parc d'habitatges a Espanya entre el 2020 i el 2024

Nombre d'habitatges (milers)



Parc d'habitatges secundaris a Espanya

Nombre d'habitatges (milers)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

El dèficit d'habitatge es concentra a les províncies urbanes i a les turístiques, on l'oferta no ha seguit el creixement demogràfic i de la demanda turística

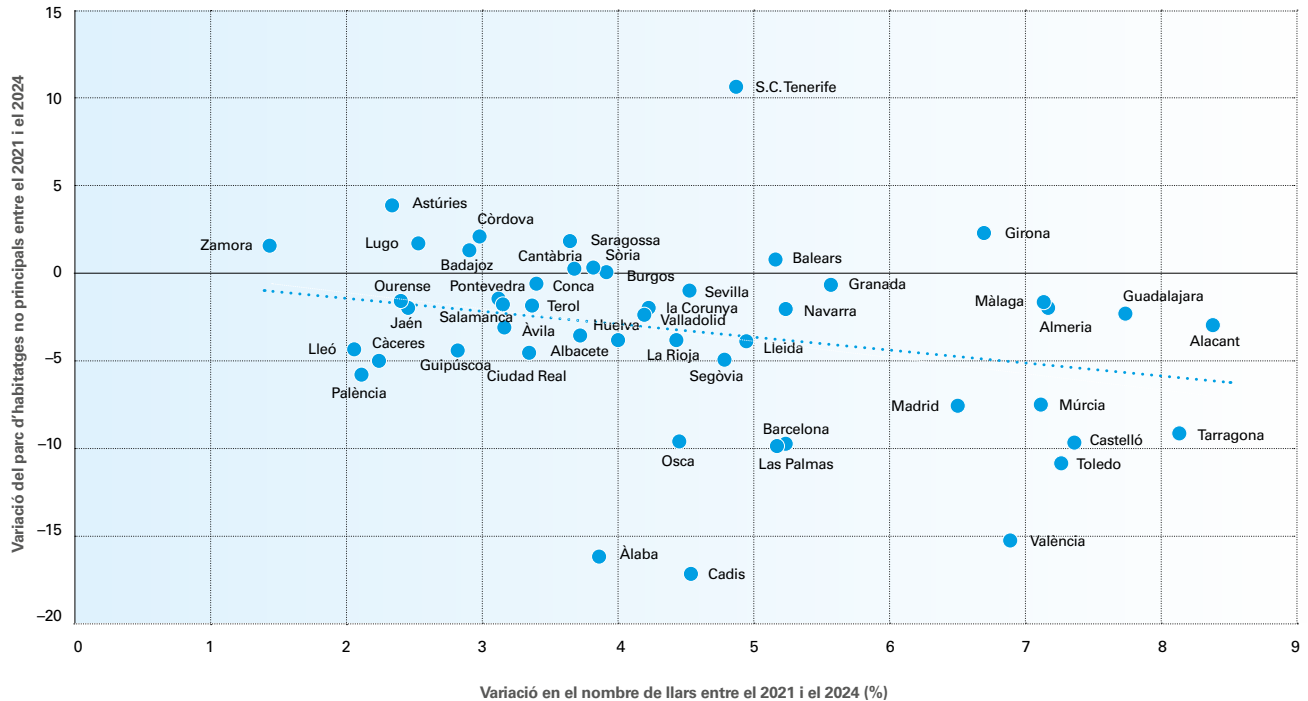
Les dades per província mostren que una gran part del dèficit d'habitatge acumulat entre el 2021 i el 2024 està molt concentrat: les quatre primeres províncies del ranking acaparen entre el 40% i el 50% del dèficit, en funció de l'indicador que s'utilitzi, i el top 10, al voltant de dos terços. En canvi, les 20 províncies amb un dèficit més baix amb prou feines representen el 5% del total (vegeu la taula de la pàgina 17).

No sorprèn que Madrid, Alacant, Barcelona, València i Màlaga siguin les províncies que encapçalen el *ranking*, perquè les zones urbanes i turístiques són les que han experimentat una major pressió de la demanda, mentre que l'oferta d'habitatge en aquestes localitzacions no ha crescut prou per afrontar aquesta demanda. Així mateix, s'observa una relació negativa entre la creació neta de llars i la variació del nombre d'habitatges no principals (vegeu el gràfic següent). És a dir, a les províncies on hi ha més pressió demogràfica, és on s'ha produït un major transvasament d'habitatges secundaris a principals, la qual cosa també suggereix que el ritme de construcció d'habitatge nou en aquestes localitzacions no és suficient. En aquestes províncies, el grau d'utilització del parc d'habitatges s'ha incrementat de manera substancial en els últims anys. En un futur, aquesta palanca —transvasament d'habitatges principals a secundaris— podria tenir menys marge per alleujar les pressions demogràfiques.



Creació neta de llars i variació del parc d'habitatges no principals entre el 2021 i el 2024

Correlació = -31,1%



Nota: S'exclou Biscaia perquè presenta una caiguda del parc d'habitatge no principal del 47,7%.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

A l'altre extrem de la taula, trobem les províncies que s'associen a l'Espanya «buidada», com Sòria, Palència, Càceres, Zamora i Terol. Aquestes províncies es caracteritzen per tenir uns creixements poblacionals molt petits. Així, malgrat el poc dinamisme constructiu, el dèficit d'habitatge acumulat amb prou feines representa l'1%-2% del parc d'habitatge. En tot cas, cal remarcar que fins i tot en aquestes províncies s'ha acumulat un cert dèficit d'habitatge, amb comptades excepcions (acolorides en verd a la taula de la pàgina següent).



Dèficit acumulat d'habitatge entre el 2021 i el 2024 per províncies

	Dèficit d'habitatge (1): llars - visats			Dèficit d'habitatge (2): llars - acabats			Dèficit d'habitatge (3): llars - acabats - altres usos	
	Nombre	(% llars netes creades)	(% parc habitatges principals)	Nombre	(% llars netes creades)	(% parc habitatges principals)	Nombre	(% parc habitatges principals)
TOTAL NACIONAL	-515.767	-53%	-2,7%	-595.639	-61%	-3,1%	-765.243	-4,0%
Madrid	-91.904	-55%	-3,5%	-86.742	-52%	-3,3%	-87.423	-3,3%
Alacant	-38.921	-62%	-4,9%	-44.729	-71%	-5,7%	-86.021	-10,9%
Barcelona	-65.029	-56%	-2,9%	-77.610	-67%	-3,4%	-72.672	-3,2%
València	-51.901	-73%	-4,6%	-55.108	-78%	-4,9%	-60.410	-5,4%
Màlaga	-14.407	-31%	-2,1%	-24.080	-51%	-3,5%	-59.069	-8,6%
Múrcia	-26.040	-68%	-4,6%	-29.417	-76%	-5,1%	-38.326	-6,7%
Las Palmas	-14.271	-65%	-3,2%	-16.047	-73%	-3,6%	-27.811	-6,3%
S.C. Tenerife	-13.083	-68%	-3,4%	-14.411	-74%	-3,7%	-26.393	-6,8%
Tarragona	-22.986	-87%	-6,6%	-22.179	-84%	-6,4%	-24.287	-7,0%
Girona	-12.506	-62%	-4,2%	-15.001	-75%	-5,0%	-21.151	-7,1%
Almeria	-11.394	-58%	-4,0%	-15.514	-78%	-5,5%	-20.740	-7,3%
Cadís	-12.573	-59%	-2,5%	-13.002	-61%	-2,6%	-19.008	-3,7%
Castelló	-13.114	-75%	-5,0%	-14.489	-82%	-5,5%	-18.140	-6,9%
Granada	-13.379	-65%	-3,6%	-14.198	-69%	-3,8%	-18.120	-4,8%
Sevilla	-2.614	-8%	-0,4%	-14.559	-44%	-2,0%	-17.009	-2,3%
la Corunya	-12.738	-67%	-2,7%	-14.043	-73%	-3,0%	-16.380	-3,5%
Balears	-8.698	-38%	-1,9%	-10.762	-47%	-2,4%	-14.735	-3,3%
Toledo	-12.828	-66%	-4,4%	-13.903	-71%	-4,7%	-14.541	-5,0%
Pontevedra	-4.721	-41%	-1,3%	-7.180	-63%	-1,9%	-10.952	-2,9%
Biscaia	-2.937	-18%	-0,6%	-8.239	-50%	-1,6%	-9.141	-1,7%
Cantàbria	-4.172	-48%	-1,7%	-5.131	-59%	-2,1%	-8.088	-3,3%
Saragossa	-6.447	-45%	-1,6%	-6.958	-48%	-1,7%	-7.307	-1,8%
Lleida	-5.900	-70%	-3,4%	-6.102	-73%	-3,5%	-6.472	-3,7%
Astúries	-1.653	-16%	-0,4%	-2.917	-28%	-0,7%	-6.081	-1,4%
Huelva	-5.270	-65%	-2,5%	-4.821	-60%	-2,3%	-6.024	-2,9%
Còrdova	-1.922	-22%	-0,6%	-4.353	-49%	-1,4%	-5.794	-1,9%
Badajoz	-3.910	-51%	-1,5%	-4.775	-62%	-1,8%	-5.070	-1,9%
Navarra	-4.082	-30%	-1,5%	-4.031	-30%	-1,5%	-4.689	-1,8%
Valladolid	566	6%	0,3%	-4.062	-45%	-1,8%	-4.270	-1,9%
Jaén	-3.439	-57%	-1,4%	-3.518	-58%	-1,4%	-4.256	-1,7%
Guadalajara	-2.259	-28%	-2,0%	-3.731	-46%	-3,4%	-3.983	-3,6%
Lugo	-1.820	-52%	-1,3%	-2.582	-74%	-1,9%	-3.812	-2,8%
Albacete	-3.023	-54%	-1,9%	-2.587	-46%	-1,6%	-3.135	-2,0%
Burgos	-1.636	-27%	-1,1%	-2.658	-45%	-1,7%	-3.058	-2,0%
Ciudad Real	-3.479	-54%	-1,7%	-2.706	-42%	-1,3%	-3.027	-1,5%
Salamanca	-2.431	-54%	-1,7%	-2.859	-63%	-1,9%	-2.996	-2,0%
Ourense	-1.997	-62%	-1,5%	-2.414	-75%	-1,8%	-2.996	-2,2%
Lleó	-1.668	-41%	-0,8%	-2.299	-57%	-1,1%	-2.884	-1,4%
Osca	-2.175	-54%	-2,2%	-2.130	-53%	-2,1%	-2.619	-2,6%
Àlaba	-1.246	-23%	-0,8%	-2.487	-46%	-1,7%	-2.538	-1,7%
La Rioja	-3.228	-55%	-2,3%	-2.240	-38%	-1,6%	-2.492	-1,8%
Guipúscoa	-1.526	-18%	-0,5%	-1.917	-23%	-0,6%	-2.013	-0,7%
Segòvia	-552	-18%	-0,8%	-1.702	-56%	-2,5%	-1.924	-2,8%
Conca	-475	-17%	-0,6%	-1.581	-58%	-1,9%	-1.906	-2,3%
Àvila	-1.259	-57%	-1,7%	-1.183	-54%	-1,6%	-1.725	-2,3%
Terol	-1.036	-56%	-1,8%	-700	-38%	-1,2%	-872	-1,5%
Zamora	131	12%	0,2%	-468	-43%	-0,6%	-649	-0,9%
Càceres	-699	-19%	-0,4%	-250	-7%	-0,1%	-644	-0,4%
Palència	-146	-10%	-0,2%	-335	-23%	-0,5%	-440	-0,6%
Sòria	-567	-39%	-1,4%	502	35%	1,3%	264	0,7%
Top 4	48,0%			44,4%			40,1%	
Top 10	68,1%			64,7%			65,8%	
Bottom 20	6,0%			6,1%			5,7%	

Nota: Províncies ordenades segons el dèficit (3), en nombre d'habitatges.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

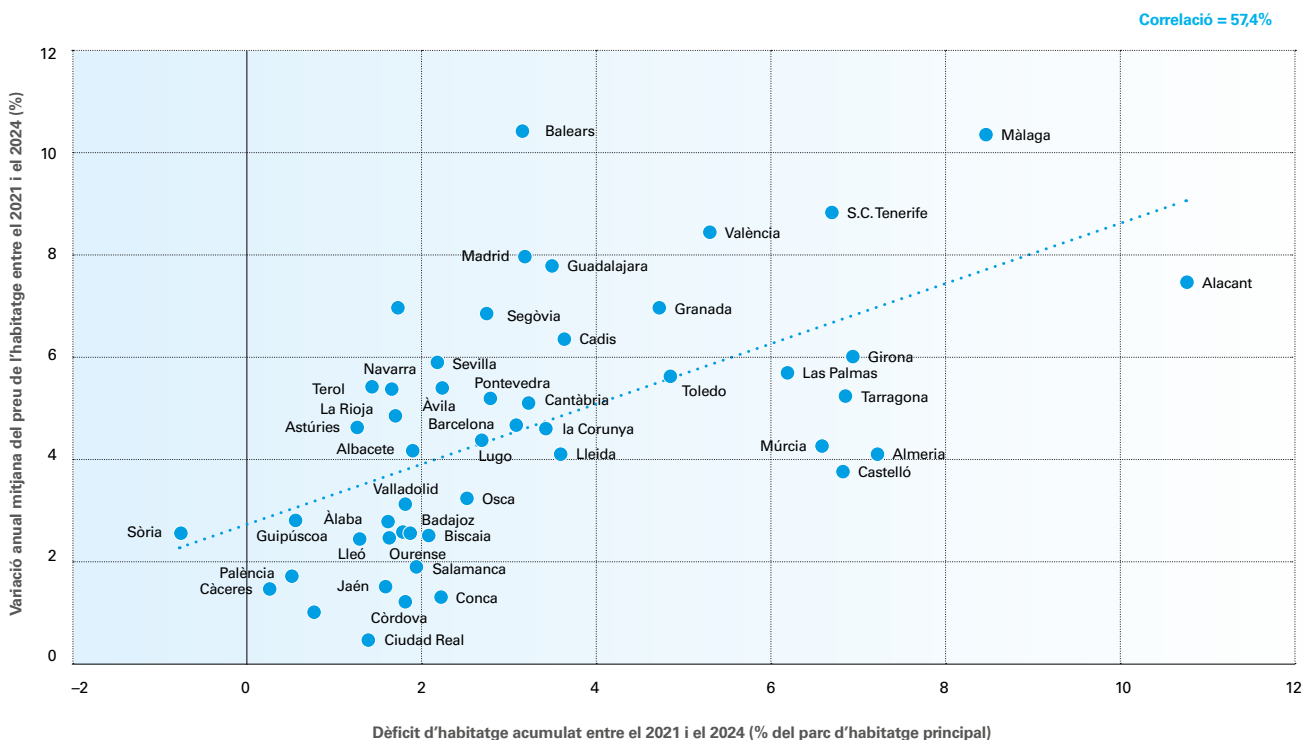


L'impacte del dèficit sobre el preu de l'habitatge

Per províncies, la correlació entre el dèficit d'habitatge i el creixement del preu de l'habitatge entre el 2021 i el 2024 és positiva amb les dues mesures (tant en nivells com en percentatge del parc d'habitatge principal). Aquest resultat suggereix que l'impacte del dèficit d'habitatge acumulat sobre el preu no és menyspreable. Una regressió simple del preu de l'habitatge sobre el dèficit acumulat suggereix que, per cada augment d'1 p. p. en el dèficit, el preu creix, de mitjana, uns 0,6 p. p. més per any. Utilitzant aquesta magnitud com a referència, el dèficit d'habitatge acumulat en el total nacional (765.000 habitatges, xifra equivalent al 4,0% del parc d'habitatges principals) explicaria 2,3 p. p. de l'increment anualitzat del 6,0% registrat entre el 2021 i el 4T 2024. És a dir, el dèficit acumulat explicaria el 39% de l'augment del preu observat en el total nacional. O, dit d'una altra manera, segons aquesta estimació, sense les pressions pel dèficit d'habitatge acumulat, el preu al conjunt d'Espanya hauria augmentat el 3,7% anual de mitjana, en lloc del 6,0% observat.

El dèficit d'habitatge acumulat podria explicar fins al 39% de l'encariment recent

Preu de l'habitatge i dèficit acumulat d'habitatge entre el 2021 i el 2024



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.



Al gràfic anterior, podem observar que les províncies amb el dèficit més elevat són les que van experimentar un major increment del preu de l'habitatge, com Alacant, Màlaga o Santa Cruz de Tenerife. D'altra banda, destaca el cas de les Balears, la província que va experimentar el major increment del preu de l'habitatge (el 10,4% anual de mitjana), molt similar al de Màlaga, tot i que el dèficit acumulat estimat no és especialment elevat (només el 3,3% del parc d'habitatges principals, inferior a la mitjana nacional). Això podria ser degut a la influència d'altres factors que impulsen el fort repunt del preu a les Balears (com l'atractiu del segment de luxe, entre d'altres). A més a més, la mesura del dèficit utilitzada podria estar subestimada: per exemple, no es tenen en compte les llars no formades a causa de la pròpia dificultat de l'accés a l'habitatge, la qual cosa es reflectiria en baixes taxes d'emancipació i en dificultats perquè les empreses trobin treballadors que puguin traslladar-se a les illes.

En conclusió, aquest senzill exercici simplement il·lustra com el dèficit acumulat d'habitatge en els últims anys podria estar incidint de manera significativa en l'evolució del preu de l'habitatge a Espanya. Les actuals projeccions demogràfiques apunten a una demanda residencial sòlida en els propers anys, la qual cosa subratlla la necessitat de donar un fort impuls a la construcció d'habitatge per evitar que les pressions sobre els preus s'intensifiquin.



Demanda estrangera

Com ha canviat el perfil de l'estranger no resident que compra habitatge a Espanya?

La demanda d'habitatge per part de compradors estrangers no residents ha crescut amb força en els últims anys, en especial després de la pandèmia, i s'ha consolidat com un dels motors del mercat immobiliari espanyol. Aquest auge respon a alguns atractius que ofereix Espanya, com l'estabilitat econòmica, la percepció de seguretat, la bona connectivitat i una oferta immobiliària encara competitiva. El perfil dels compradors i les zones d'interès s'han diversificat, i ha augmentat la varietat de nacionalitats i d'ubicacions triades: el Regne Unit redueix la seva influència, Polònia entra en el top 5 de compradors, creix l'interès des dels EUA i des de l'Amèrica Llatina, i sorgeixen nous focus d'interès en zones menys tradicionals, com Castelló, Astúries, Huelva i Còrdova.

L'auge de la compravenda d'habitatge a Espanya per part d'estrangers no residents

La demanda d'habitatge a Espanya per part d'estrangers ha crescut de forma molt significativa després de la pandèmia i, més recentment, s'ha vist de nou impulsada per la millora de les condicions de finançament. Segons les dades de transaccions immobiliàries del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, uns 133.000 habitatges van ser adquirits per compradors estrangers en l'últim any fins al 1T 2025, un 18,0% del total, la qual cosa representa el 37,9% més de transaccions que el 2019 i un màxim en la sèrie històrica, iniciada el 2006.^{12,13} En comparació, les compravendes per part d'espanyols es troben «només» el 28,0% per damunt del nivell del 2019 i no superen els registres màxims del 2006-2007, la qual cosa mostra el destacat protagonisme de la demanda estrangera en el cicle expansiu actual.

Una gran part d'aquesta demanda procedeix d'estrangers que resideixen a Espanya, un col·lectiu que ha augmentat en els últims anys arran de la considerable arribada d'immigrants al nostre país.¹⁴ Així, els residents van copar el 56,2% del total de compravendes d'estrangers en el 1T 2025 (acumulat de quatre trimestres), el 10,1% del total de compravendes, en relació amb el 9,6% del 2019. Aquest col·lectiu, en general, sol adquirir un habitatge a Espanya per motius laborals o educatius, entre d'altres. De fet, comparteixen un patró de compra molt similar al dels residents espanyols en aspectes clau com la localització (generalment en zones urbanes), la tipologia d'habitatge adquirit (preu mitjà similar) i el recurs freqüent al finançament per a la compra.¹⁵

¹² Segons el Col·legi de Registradors, les compravendes per part d'estrangers van representar el 14,4% del total, unes 100.000 compravendes, acumulat de quatre trimestres fins al 2T 2025. En aquest article, utilitzem les dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i del Notariat perquè distingeixen entre estrangers residents i no residents.

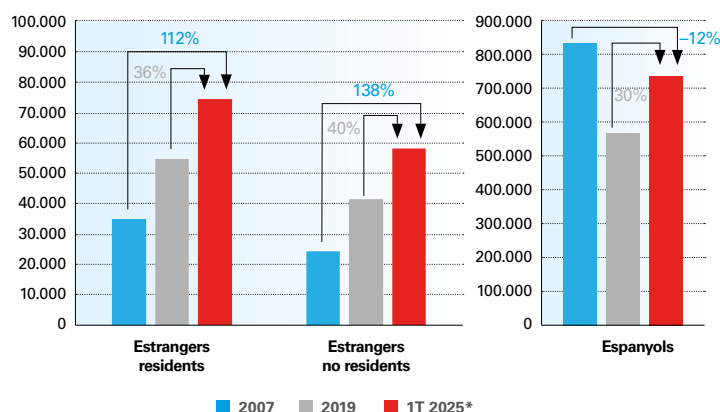
¹³ La mitjana històrica del pes de les compravendes d'estrangers sobre el total és del 14,9% en el període 2006-2024.

¹⁴ Segons les dades de l'Estadística contínua de població, la població espanyola s'ha incrementat en uns 2 milions de persones entre el 4T 2019 i el 2T 2025, de les quals 1,8 milions són persones de nacionalitat estrangera.

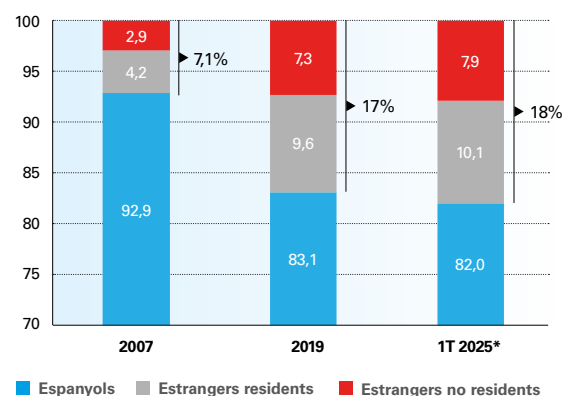
¹⁵ Vegeu «L'apetència dels estrangers per comprar un habitatge a Espanya després de la pandèmia», disponible a l'*Informe Mensual* del gener del 2025.

Compravenda d'habitatge segons la residència i la nacionalitat del comprador

Nombre de compravendes



Pes sobre el total de compravendes (%)



Nota: (*) Dades acumulades de quatre trimestres.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

No obstant això, la demanda d'habitatge per part d'estrangers no residents és la que més ha incrementat el seu pes relatiu en el total de compravendes, tant si ho comparem amb les xifres anteriors a la pandèmia (+0,6 p. p., del 7,3% del 2019 al 7,9% en el 1T 2025) com en relació amb el cicle expansiu anterior, quan la quota era tot just del 2,9% del total de compravendes el 2007.

Aquests compradors presenten un perfil clarament diferenciat dels residents. Generalment, adquireixen habitatges motivats per raons vacacionals o amb finalitats d'inversió. Solen comptar amb una major capacitat adquisitiva, la qual cosa els porta a preferir ubicacions turístiques i propietats de gamma mitjana-alta o alta. Aquesta tendència influeix directament sobre la demanda a determinades zones, en especial aquelles amb un atractiu turístic o amb una bona rendibilitat potencial. Així, el preu mitjà per metre quadrat dels habitatges adquirits pels no residents va ser de 3.063 euros/m² en el 2S 2024, en relació amb els 1.795 euros/m² dels estrangers residents i amb els 1.713 €/m² dels nacionals. A més a més, l'increment del preu mitjà al qual adquireixen l'habitatge els no residents en els últims anys ha estat molt més significatiu, del 38% des del 2019 (vegeu el gràfic següent). En part, aquesta tendència reflecteix que Espanya s'ha consolidat com una de les destinacions més atractives per a la inversió en immobles de luxe a Europa.

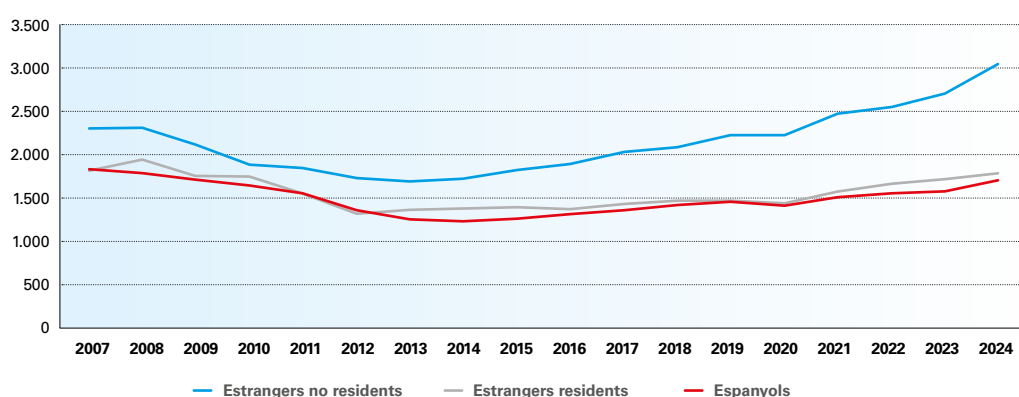




Tot seguit, ens centrarem en aquest col·lectiu, perquè és el que més ha crescut en els últims anys i per la transformació que ha experimentat en comparació amb les dècades anteriors. Els factors que expliquen l'impuls del comprador estranger no resident al mercat immobiliari espanyol són diferents, com el bon moment de l'economia espanyola, la percepció de seguretat i d'estabilitat geopolítica en relació amb altres destinacions, i un preu de l'habitatge que, malgrat la tendència alcista recent, encara manté un diferencial favorable en relació amb els països d'origen dels principals compradors estrangers.

Preu per metre quadrat de les compravendes d'habitatge lliure segons la nacionalitat i la residència

Euros/m²



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Notariat.

El Regne Unit continua liderant, tot i que redueix la seva influència, i altres nacionalitats augmenten la seva presència

Seguidament, analitzem els canvis en les nacionalitats d'aquests compradors. Per fer-ho, comparem el pes sobre el total en el període recent (mitjana del 2020-2024) amb la dècada anterior (2010-2019). Durant aquests dos períodes de referència, les compravendes d'estrangers no residents han passat d'unes 33.000 transaccions anuals de mitjana a 48.000 en el període més recent, i el seu pes sobre el total de compravendes s'ha incrementat del 8,2% al 9,6%.

El Regne Unit continua sent el principal país d'origen dels compradors estrangers no residents, però la seva quota ha disminuït de manera notable en el període postpandèmia: ha passat de representar el 22% de les transaccions el 2010-2019 a situar-se al voltant del 15% en el període més recent (una caiguda de 7 p. p.). Aquesta tendència descendent s'explica, en gran part, pels efectes del brexit, per la depreciació de la lliura i pel modest funcionament de la seva economia des de la pandèmia. En tot cas, cal assenyalar que el nombre de compravendes per part de britànics s'ha mantingut força estable entre aquests dos períodes, al voltant de les 7.400 compravendes per any. De fet, el descens del pes del Regne Unit reflecteix l'auge comprador d'altres nacionalitats, com veurem a continuació.



Països com Alemanya, Bèlgica i els Països Baixos han guanyat pes relatiu i s'han consolidat com actors clau en la demanda d'habitatge per part d'estrangers no residents. Un esment especial mereix el cas dels estrangers alemanys, perquè les seves compravendes són les que s'han incrementat més en termes absoluts, en unes 3.300 anuals entre aquests dos períodes, i, amb una mica menys de 7.000 compravendes, es van acostant als britànics. En canvi, França i Suècia han perdut una mica de quota en els últims anys, tot i que continuen ocupant posicions destacades en el *ranking* (tercera i sisena posició, respectivament, en la mitjana del 2020-2024), i cal assenyalar que el nombre de compravendes d'aquestes nacionalitats sí que s'ha incrementat entre aquests dos períodes (unes 1.000 addicionals per any en el cas dels francesos i unes 250 en el cas dels suecs).¹⁶

Polònia és la nacionalitat que ha guanyat més pes entre aquests dos períodes: de representar tot just el 0,7% del total en la dècada prèvia a la pandèmia ha passat al 4,7% el 2020-2024. La seva tendència ascendent li ha permès assolir la cinquena posició en el *ranking* de l'any 2024 i superar Suècia i França.

Malgrat que no se situen entre els principals actors, paga la pena destacar l'interès creixent de compradors procedents d'Ucraïna, de Romania, d'Irlanda i de Portugal. Aquest fenomen reflecteix una diversificació progressiva en el perfil del comprador estranger, vinculada possiblement a factors com la mobilitat intraeuropea, la digitalització del treball i la percepció internacional d'elevada seguretat pública en relació amb altres països, sobretot després de la guerra a Ucraïna (aquest factor pot explicar el repunt de compradors de l'Europa de l'Est, inclosos els ciutadans polonesos).

Fora de l'àmbit europeu, també s'observa un augment de l'interès per part de compradors dels EUA, un fenomen que sembla que va de bracet del notable increment del turisme nord-americà després de la pandèmia.¹⁷ Així mateix, es comença a apreciar una major presència de compradors llatinoamericans no residents, en especial procedents de l'Argentina, de Colòmbia i de Veneçuela. Tot i que les seves quotes encara són modestes, el creixement és significatiu: en conjunt, ja representen prop de l'1% de les operacions d'aquest col·lectiu, en relació amb el 0,5% que representaven en la dècada anterior.

¹⁶ El 2024, les compravendes de francesos es van reduir de manera significativa (4.400, en relació amb les 5.400 de mitjana del 2021-2023), i França va deixar d'estar en el *top 5* i va ser superada per Polònia. D'altra banda, les compravendes dels suecs s'han reduït de manera significativa el 2023-2024 (al voltant d'unes 2.600, en relació amb les 4.100 del 2021-2022).

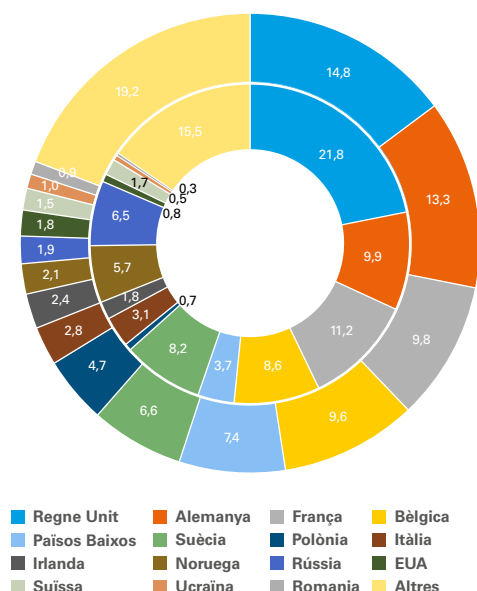
¹⁷ Les arribades de turistes nord-americans al nostre país s'han disparat en el període postpandèmia, de manera que la seva presència ha augmentat en 1 milió més de turistes, fins als 4,3 milions, entre el 2019 i el 2024. Recentment, s'observa una desacceleració clara de la despesa turística procedent dels EUA, afectada per la incertesa econòmica, per la depreciació del dòlar i pel menor creixement en aquest país. Vegeu l'article «La incertesa i el turisme nord-americà», publicat a l'*Informe Sectorial Turisme* del 2S/2025.



Principals compradors estrangers no residents al mercat residencial espanyol

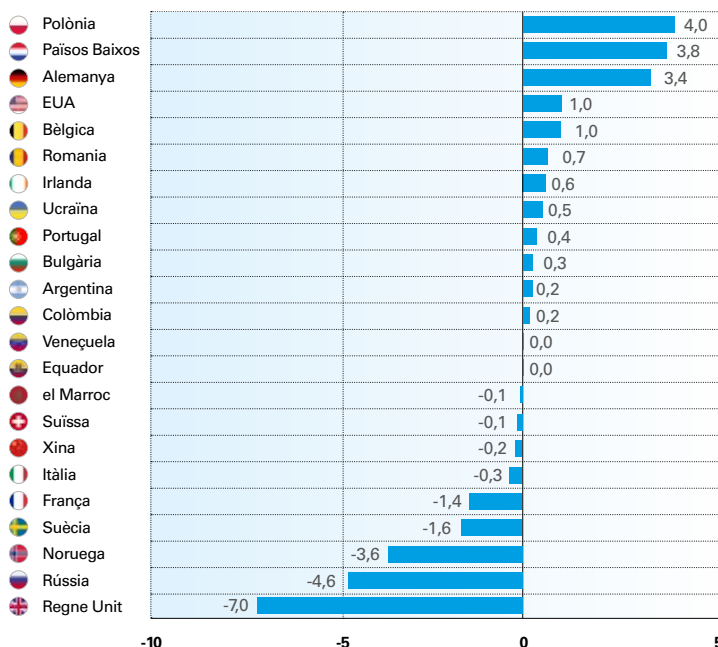
Percentatge de compravendes per nacionalitats sobre el total (%)

L'anell exterior correspon al 2020-2024; l'anell interior correspon al 2010-2019



Diferència 2020-2024 vs. 2010-2019

(p. p.)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Consell General del Notariat.

Quines són les províncies més atractives per al comprador internacional no resident?

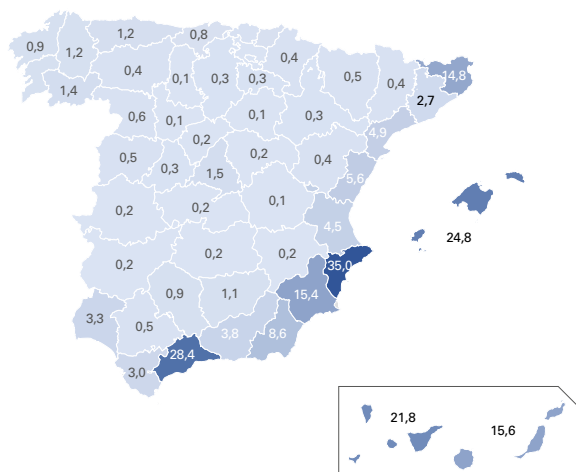
Als mapes següents, amb dades fins al 1T 2025 acumulades de quatre trimestres, es mostra: (1) el pes de les compravendes d'estrangers no residents sobre el total de compravendes a cada província i (2) la distribució del total de compravendes d'estrangers per províncies. Es pot observar com les províncies més atractives per al comprador estranger no resident es concentren, principalment, a l'arc mediterrani i a les regions insulars. Aquestes zones costaneres, de marcat caràcter turístic, han estat tradicionalment les més demandades per aquest perfil de comprador, a causa del seu clima benigne, de la seva àmplia oferta d'oci i de serveis i per la seva bona connectivitat aèria amb els principals països europeus. A més a més, factors com la qualitat de vida, la presència de comunitats internacionals consolidades i la disponibilitat d'habitatges orientats al mercat internacional en reforcen l'atractiu com a destinació preferent per a l'adquisició de segones residències o per a les inversions immobiliàries.

El primer mapa mostra la rellevància dels compradors estrangers no residents en algunes províncies on el seu pes és molt significatiu. Les més destacables són Alacant (el 35% de les compravendes a la província), Màlaga (el 28%), les Balears (el 25%), Santa Cruz de Tenerife (el 22%), Las Palmas (el 15%), Múrcia (el 15%) i Girona (el 15%).

Al segon mapa, que mostra la distribució nacional de les compravendes d'estrangers no residents per províncies, s'observa que el major percentatge de compravendes es concentra a les províncies que conformen l'arc mediterrani, als arxipèlags i a algunes províncies andaluses (el color blau fosc mostra les que presenten un percentatge superior al 3,4%, corresponent al percentil 75 de la distribució). No obstant això, l'interès del comprador internacional s'estén per altres zones. En una posició intermèdia, destaca el nord-oest peninsular —totes les províncies gallegues, Astúries, Cantàbria i el nord del País Basc—, on, malgrat no ser destinacions turístiques massives, el pes dels compradors estrangers no residents supera la mitjana nacional. Madrid, inclosa també en aquesta posició, mereix un esment especial, ja que, malgrat no ser una destinació turística de sol i platja, la seva condició de capital, el seu paper com a centre de negocis i la seva àmplia oferta cultural i d'oci la converteixen en un pol d'atracció per a compradors internacionals. A l'extrem oposat, les províncies de l'interior presenten un pes molt menor (color blau clar, per sota del 0,7%), a causa, probablement, de la seva menor tradició turística i d'una connectivitat internacional més limitada.

Compravendes d'estrangers no residents (1T 2025)

Pes de les compravendes d'estrangers no residents sobre el total de compravendes a cada província (%)





El paper creixent del comprador nord-americà és clau a cinc regions

Els següents mapes mostren la nacionalitat més rellevant a cada comunitat autònoma en les transaccions d'habitatge per part d'estrangers no residents el 2019 i el 2024. En primer lloc, observem com la pèrdua de pes del comprador britànic té importants repercussions regionals: mentre que, just abans de la pandèmia, era el principal comprador a quatre comunitats (Múrcia, Andalusia, la Comunitat Valenciana i Astúries), en l'actualitat, només es manté com a principal a Múrcia i a Andalusia, i el seu pes s'ha reduït de forma significativa en els dos casos.

El comprador alemany, malgrat haver augmentat de forma significativa el nombre de transaccions i el seu pes al conjunt d'Espanya, concentra la seva influència als arxipèlags: a les Balears i a les Canàries, aporta més de la meitat de les compres del col·lectiu dels estrangers no residents, amb un fort increment a les Canàries (del 21% del 2019 al 55% el 2024). El 2019, però, era el principal comprador a quatre regions més: Galícia, Cantàbria, el País Basc i Aragó.

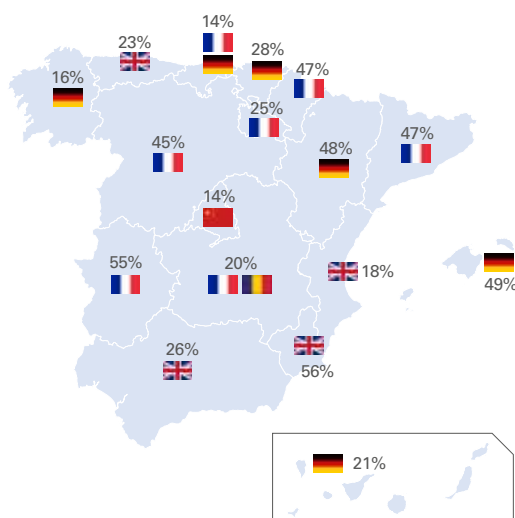
El comprador francès diversifica la seva presència en el territori i apareix amb força el nord-americà

Al contrari que l'alemany, el comprador francès ha reduït el seu pes en el total de compres, però continua sent el principal comprador a cinc comunitats (Catalunya, Cantàbria, Castella i Lleó, Aragó i Navarra), tot i que, en general, el seu pes s'ha reduït, la qual cosa mostra, una vegada més, una major diversificació de les nacionalitats que compren habitatge a Espanya.

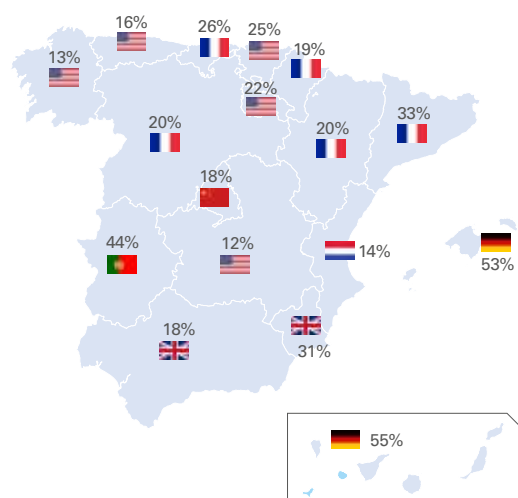
Finalment, destaca la influència creixent del comprador nord-americà no resident al mercat residencial espanyol: malgrat que, al conjunt del país, amb prou feines representa el 2,6% del total de compres d'aquest perfil, apareix com a principal comprador a cinc comunitats espanyoles el 2024, quan, al final del 2019, no era el principal comprador en cap d'elles: el País Basc, La Rioja, Astúries, Galícia i Castella-la Manxa.

Pes de la compravenda d'habitatge lliure d'estrangers no residents per CA

Dades del 2S 2019



Dades del 2S 2024



Font: Consell General del Notariat.

Dinàmiques territorials de les compravendes de no residents: quines són les destinacions que guanyen o que perden atractiu?

Per identificar canvis en la demanda d'aquest perfil de comprador, analitzem l'evolució del pes de les compravendes realitzades per estrangers no residents entre el 4T 2019 i el 1T 2025 (en els dos casos, dades acumulades de 12 mesos). Els gràfics següents mostren les 10 províncies que han guanyat més atractiu per a aquesta mena de comprador i les 10 que més n'han perdut en aquest període. Aquesta comparació permet detectar dinàmiques territorials rellevants i anticipar possibles tendències en la localització de la demanda internacional.

A grans trets, les províncies que més interès han generat en els últims anys són ubicacions tradicionalment atractives per al comprador internacional. Destaca el cas de Màlaga, que, amb el 28,4% del total de les compravendes a la província, es consolida com la segona de major interès per a aquest perfil de comprador, només per darrere d'Alacant (el 35,0%), i és la que ha guanyat més atractiu en el període postpandèmia. Aquest interès creixent s'explica per la seva potent oferta turística i, més recentment, per la seva notable evolució com a centre econòmic: Màlaga s'està posicionant com a *hub* tecnològic al sud d'Europa. A més a més, ofereix preus més competitius que Madrid o que Barcelona i compta amb una excel·lent connectivitat internacional, amb vols directes a nombroses ciutats europees. Finalment, les Balears, Santa Cruz de Tenerife i Múrcia completen el *ranking* de províncies amb un interès creixent per part del comprador estranger no resident.

Màlaga, les Balears i Santa Cruz de Tenerife són les províncies que desperten més interès des de la pandèmia



Convé destacar també els mercats residencials d'altres províncies en què el comprador estranger no resident no tenia tradicionalment un pes significatiu, però que, en els últims anys, han vist un creixement notable d'aquest perfil de comprador, la qual cosa podria estar reflectint un canvi de tendència en les seves preferències. En aquest sentit, destaquen Huelva, Ourense o Lugo, que, malgrat no ser destinacions turístiques consolidades, estan guanyant atractiu gràcies a factors com uns preus més accessibles, una menor saturació i una oferta creixent d'habitatge orientat al comprador internacional. Madrid també apareix com una ubicació que està despertant un gran interès des de la pandèmia.

Girona, Tarragona, Almeria i Granada són les províncies que han perdut més atractiu per al comprador estranger no resident

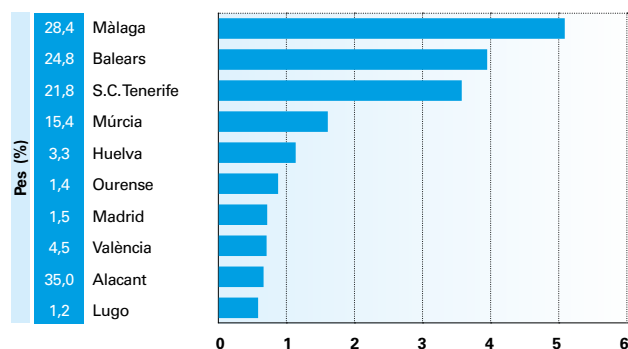
A l'altre extrem, destaca la pèrdua d'atractiu d'algunes províncies de Catalunya, com Girona i Tarragona, que han vist reduït el seu pes en les compravendes realitzades per estrangers no residents. Aquesta disminució és deguda, en gran part, a un menor interès per part dels compradors francesos, tradicionalment molt presents en aquesta zona i que han començat a diversificar el seu interès cap a altres províncies espanyoles.¹⁸ També han perdut atractiu relatiu algunes províncies andaluses, com Almeria o Granada, en benefici, possiblement, d'altres províncies limítrofes que mantenen o incrementen el seu interès, com Màlaga i Múrcia, entre d'altres.

¹⁸ Segons les dades del Consell General del Notariat, els ciutadans francesos explicaven al voltant de la meitat de les compres a Catalunya el 2019, mentre que, el 2024, amb prou feines van representar el 33%.

Noves tendències en la demanda del comprador estranger no resident per regions

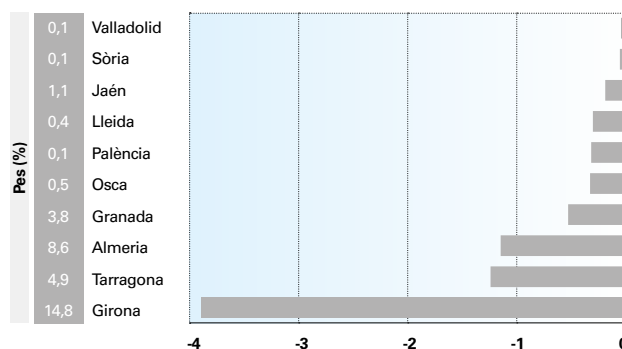
Províncies que han guanyat atractiu entre el 4T 2019 i el 1T 2025

Variació del pes de les compres d'estrangers no residents sobre el total provincial (p. p.)



Províncies que han perdut atractiu entre el 4T 2019 i el 1T 2025

Variació del pes de les compres d'estrangers no residents sobre el total provincial (p. p.)



Nota: El pes indica el percentatge de compravendes per part d'estrangers no residents sobre el total de compravendes de la província en el 1T 2025 (acumulat de quatre trimestres).

Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

Indicadors i previsions

Variació anual (%), llevat que s'indiqui el contrari

	Mitjana 2000-2007	Mitjana 2008-2014	Mitjana 2015-2022	2023	2024	Previsió 2025 ¹	Previsió 2026 ¹	Tendència
 Indicadors d'activitat								
PIB total	3,6	-0,9	1,9	2,7	3,2	2,4	2,0	
VAB construcció	3,6	-8,6	1,3	2,1	2,1	3,0	2,3	
Inversió en construcció	5,6	-8,7	2,7	3,0	3,5	3,2	3,4	
Inversió en habitatge	7,4	-8,7	5,0	2,1	1,7	2,3	3,1	
Inversió en resta de construcció	3,6	-8,6	1,3	2,1	2,1	4,3	3,6	
Visats d'inici d'obra (milers)	642	94	88	109	128	140	150	
Visats d'inici d'obra	3,0	-34,2	15,3	0,5	16,7	9,6	7,1	
Certificats de final d'obra (milers)	482	230	69	88	98	115	135	
Certificats de final d'obra	9,0	-31,2	8,4	-1,7	11,7	17,5	17,4	
Confiança al sector de la construcció (nivell) ⁵	13,1	-41,7	-14,4	8,7	7,8	14,4	-	

Mercat laboral

Afiliats total	3,5	-2,1	2,5	2,7	2,4	2,1	1,7	
Afiliats a la construcció	6,1	-13,5	3,9	3,8	1,9	2,1	2,8	
Construcció d'edificis	-	-14,4	5,0	4,1	2,0	3,0	-	
Enginyeria civil	-	-16,4	1,7	7,3	2,0	2,8	-	
Act. de construcció especialitzada	-	-8,9	3,4	3,4	1,8	2,2	-	
Afiliats en activitats immobiliàries	10,3	-12,3	5,0	3,8	4,0	4,1	-	
Ocupats total (EPA)	4,3	-2,4	2,1	3,1	2,2	2,0	2,1	
Ocupats a la construcció (EPA)	7,0	-13,5	4,0	3,2	4,7	2,6	2,5	
Taxa de temporalitat a la construcció (%) ⁵	57,6	39,6	38,1	18,0	15,2	15,7	-	
Taxa d'atur a la construcció (%) ⁵	7,5	22,8	11,2	7,1	7,2	6,8	-	

Demanda d'habitatge

Compravendes ² (milers)	775	388	486	584	641	720	720	
Compravendes ²	-0,1	-8,7	9,3	-10,2	9,9	12,3	0,0	
Habitatge nou ^{2,5}	12,1	-13,4	-0,1	-6,0	22,9	27,1	1,4	
Habitatge segona mà ^{2,5}	-7,8	-5,0	13,0	-11,2	6,9	8,4	-0,4	
Compravendes estrangers ³	-	2,0	8,8	-8,5	5,1	14,2	1,7	
Compravendes segona residència ⁴	-	-10,5	7,0	-7,1	9,7	13,5	1,0	

Preus

Preu de l'habitatge (MIVAU)	12,3	-4,8	2,2	3,9	5,8	9,6	6,3	
Preu de l'habitatge (INE)	0,0	-6,1	4,9	4,0	8,4	10,8	6,3	
Preu de l'habitatge nou ⁵	-	-4,4	6,2	8,0	10,9	10,1	-	
Preu de l'habitatge de segona mà ⁵	-	-7,5	4,7	3,2	8,0	5,7	-	
Preu del sòl	18,8	-8,8	1,0	-2,8	9,7	8,7	6,2	
IPC lloguer ⁵	4,3	1,3	0,7	2,1	2,2	2,4	-	

Ràtios d'accessibilitat

Preu de l'habitatge (% renda bruta disponible)	6,7	7,9	6,9	7,2	7,1	7,3	7,5	
Esforç teòric (% renda bruta disponible)	37,8	38,7	30,4	36,9	34,8	33,8	35,5	
Rendibilitat del lloguer (%) ⁵	4,5	3,5	4,0	3,4	3,3	3,2	-	

Finançament⁵

Nombre d'hipoteques	2,9	-22,7	9,8	-17,9	11,6	24,9	-	
Saldo viu del crèdit per a la compra d'habitatge	17,9	-1,0	-1,9	-3,2	0,3	1,7	-	
Noves operacions de crèdit habitatge	17,7	-26,7	13,7	-18,6	19,4	28,8	-	
Saldo viu del crèdit promotor i construcció	32,7	-11,6	-9,5	-6,1	1,9	3,4	-	
Taxa de morositat del crèdit habitatge (%)	0,5	3,5	4,0	2,5	2,5	2,3	-	
Taxa de morositat del crèdit promotor i construcció (%)	0,5	20,2	14,7	4,0	3,3	3,0	-	

Notes: 1. Previsions a 1 de setembre del 2025. 2. La mitjana 2000-2007 per a les compravendes d'habitatge correspon al període 2004-2007 i les dades provenen del Ministeri d'Habitatge i Agenda urbana. Compravendes de l'INE a partir del 2007. 3. Compravendes d'estrangers segons el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. 4. Les compravendes de segona residència s'estimen a partir de les compravendes realitzades en una província diferent de la província de residència del comprador. 5. Les dades de la columna «Previsió 2025» corresponen a les dades acumulades fins a l'última disponible del 2025.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE, del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (MIVAU), del Ministeri d'Ocupació i Seguretat Social i del Banc d'Espanya.

CaixaBank Research

Els *Informes Sectorials* i la resta de publicacions de CaixaBank Research estan disponibles a la web: www.caixabankresearch.com. Mitjançant els nostres estudis, intentem estimular el debat i l'intercanvi d'opinions entre tots els sectors de la societat i afavorir la divulgació dels temes clau de l'entorn socioeconòmic del nostre temps.



Informe Sectorial Turisme 2S 2025

El sector turístic espanyol ha entrat en una nova etapa de creixement més moderat després dels anys de forta expansió arran de la recuperació postpandèmia. En aquest context, la restauració manté la seva bona ratxa el 2025, amb un creixement sòlid de la despesa.



Observatori Sectorial 1S 2025

Un nombre creixent de sectors d'activitat es mantenen en fase d'expansió. Els sectors més exposats al gir proteccionista dels EUA tenen el potencial per redirigir les seves exportacions cap a altres mercats mundials, i les energies renovables poden tenir un paper estratègic en la competitivitat industrial.



Informe Sectorial Agroalimentari 2024

L'activitat del sector agroalimentari espanyol està augmentant a ritmes superiors als del conjunt de l'economia, i les perspectives per a la campanya 2024-2025 són positives.



Informe Mensual

Anàlisi de la conjuntura econòmica espanyola, portuguesa, europea i internacional i de l'evolució dels mercats financers, amb articles especialitzats sobre temes clau de l'actualitat.



Notes Breus d'Actualitat Econòmica i Financera

Valoració dels principals indicadors macroeconòmics d'Espanya, de Portugal, de la zona de l'euro, dels EUA i de la Xina i de les reunions del Banc Central Europeu i de la Reserva Federal.



Monitor de consum

Anàlisi mensual de l'evolució del consum a Espanya mitjançant tècniques de *big data* a partir de la despesa amb targetes emeses per CaixaBank, de la despesa de no clients als TPV de CaixaBank i dels reintegraments en caixers de CaixaBank.



www.caixabankresearch.com



research@caixabank.com



[@CABK_Research](https://twitter.com/CABK_Research)



Newsletter

L'*Informe Sectorial* és una publicació de CaixaBank Research que conté informacions i opinions procedents de fonts que considerem fiables. Aquest document té un propòsit merament informatiu, de manera que CaixaBank no es fa responsable en cap cas de l'ús que se'n pugui fer. Les opinions i les estimacions són pròpies de CaixaBank i poden estar subjectes a canvis sense notificació prèvia. Es permet la reproducció parcial de l'*Informe Sectorial* sempre que se citi la font de manera adequada i sigui remesa una còpia a l'editor.

RealEstate&Homes

Llars plenes de vida

A CaixaBank creiem que les empreses del sector immobiliari mereixen una atenció especialitzada. Per això, disposem d'una xarxa de centres amb equips de professionals especialitzats que donen cobertura a tot el territori per acompanyar el promotor durant tot el procés de construcció, des de l'inici de l'obra fins al lliurament dels habitatges. De la mateixa manera, facilitem també el finançament als compradors a través de la subrogació del préstec promotor, implicant-nos dia a dia per crear llars plenes de vida.



www.CaixaBank.cat/empresas

