

Resum executiu

El cicle expansiu es consolida

El mercat immobiliari espanyol es va accelerar el 2024, amb el suport de la distensió de les condicions financeres i del bon funcionament de l'economia espanyola, que va créixer un significatiu 3,2%. Tots vam ser testimonis de com els indicadors del sector anaven guanyant velocitat a mesura que transcorria l'any: la demanda d'habitatge va recuperar el dinamisme després de recular de forma puntual el 2023, gràcies a la baixada dels tipus d'interès, a la creació d'ocupació, a uns fluxos migratoris significatius i a la fortalesa de la demanda estrangera, i el preu de l'habitatge també va anar guanyant intensitat al llarg de l'any, amb avanços al voltant del 7%-8%, en relació amb el 4% de l'exercici anterior.

No obstant això, aquesta fortalesa de la demanda i dels preus es produeix en un context de clamorosa escassetat d'oferta d'habitatge, que s'ha convertit en el principal desequilibri que afronta el sector immobiliari, tant al mercat de compravenda com, sobretot, al de lloguer. Tot això, juntament amb l'absència d'altres desequilibris relacionats amb el creixement excessiu del crèdit hipotecari i del crèdit promotor o amb el relaxament de les condicions d'accés al crèdit, apaivaga els temors que es produeixi una correcció brusca com la que va tenir lloc després de l'anterior cicle expansiu del 2000 a 2007, que va implicar unes conseqüències nefastes per al sector immobiliari i bancari i per al conjunt de l'economia. En aquest sentit, els possibles riscos sobre l'estabilitat financera són baixos, tot i que les repercussions socials d'aquesta falta d'habitatge són evidents i poden acabar condicionant el potencial de creixement de l'economia espanyola.

Existeix un ampli consens sobre la necessitat d'augmentar l'oferta d'habitatge, en especial d'habitatge social i assequible. Malgrat que la generació de nou habitatge és un procés llarg i lent, el 2024, es va començar a albirar un canvi de tendència en els principals indicadors del sector de la construcció, que apunten a una major producció d'habitatges. No obstant això, el nombre d'habitatges protegits acabats continua sent clarament insuficient per cobrir les necessitats de la població que pateix més dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge.

Al primer article d'aquest informe, detallem **el nou escenari de previsions**. Preveiem que la demanda continuarà sent molt forta, i, malgrat que l'oferta continuarà creixent de forma gradual, el dèficit d'habitatge acumulat en els últims anys sostindrà un creixement significatiu dels preus, en cotes similars a les actuals. A més a més, preveiem que la tendència expansiva s'anirà estenent cap a més punts geogràfics. El fort augment del preu de l'habitatge a les grans ciutats està provocant un **desplaçament de la demanda d'habitatge cap a zones perifèriques més assequibles**, un patró conegut al sector com «taca d'oli», que és habitual a mesura que el cicle expansiu del mercat residencial es va consolidant i que analitzem al segon article. A nivell provincial, s'observa que la temperatura apareix com un factor rellevant: les compravendes creixen de forma més vigorosa a l'«Espanya fresca», al nord-oest peninsular, mentre que les zones turístiques tradicionals registren un avanç més suau de la demanda.

Al tercer article d'aquest informe, **investiguem com han respost els mercats immobiliaris europeus a la distensió de les condicions financeres**. En alguns països de la UE, entre ells Portugal, s'observa una forta apreciació de l'habitatge, mentre que, en uns altres, com Alemanya o França, està tenint lloc una certa correcció després dels forts increments postpandèmia. Malgrat les diferències entre països, en general preocupa el fort creixement del preu de l'habitatge a la zona de l'euro, perquè es detecta una sobrevaloració al 80% dels mercats residencials de la regió.

A l'últim article d'aquest Informe Sectorial Immobiliari 1S 2025, posem el focus en el mercat immobiliari comercial. Després de registrar caigudes molt significatives el 2023 i de començar a reactivar-se el 2024, s'espera que tant la inversió com el nombre d'operacions es continuïn recuperant, secundades per la consolidació del procés de descens dels tipus d'interès. Espanya s'està posicionant entre les destinacions més atractives per a la inversió internacional en immobiliari comercial entre les principals economies europees, gràcies a uns fonamentals macroeconòmics sòlids, en especial als segments residencial, hotelier i logístic.