

## 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**.