

Resum executiu

Un mercat immobiliari tensionat en un entorn més incert

El mercat de l'habitatge a Espanya està immers en una fase de tensió creixent, resultat de la combinació d'una demanda forta, d'una oferta insuficient i poc elàstica i d'una elevada heterogeneïtat territorial. En aquest informe, abordem, des de perspectives complementàries, les dinàmiques recents del sector immobiliari i posem en relleu els principals reptes als quals s'enfronta: el deteriorament de l'accessibilitat, l'escassetat d'habitatge disponible i els marcats desequilibris territorials.

L'activitat residencial va assolir un volum elevat el 2025 i va superar les 714.000 transaccions, el registre més alt des del 2007. La demanda es va mantenir molt dinàmica, impulsada pel creixement poblacional, per la millora del poder adquisitiu, per la solidesa del mercat laboral i per unes condicions financeres favorables. No obstant això, durant la segona part de l'any, es van començar a percebre senyals de moderació, tant per l'elevat nivell dels preus com per l'escassetat d'habitatge disponible, en especial en obra nova.

Pel costat de l'oferta, persisteixen els colls d'ampolla. Malgrat l'avanç dels visats d'obra nova, la producció efectiva continua sent insuficient per absorbir la intensa creació de llars. Des del 2021, **Espanya acumula un dèficit superior als 730.000 habitatges**, amb una elevada concentració geogràfica –prop de la meitat s'aglutina a cinc províncies: Madrid, Barcelona, València, Alacant i Múrcia–. L'escàs alineament entre l'evolució dels visats i les necessitats reals d'habitatge agreuja el desequilibri: a les zones on el dèficit és més gran, és on la resposta de l'oferta és més limitada.

De manera paral·lela, i en contrast amb el patró observat durant el *boom* anterior al 2008, el cicle actual presenta **una elevada dispersió territorial dels preus**. Els majors increments es concentren a les grans ciutats, a les àrees metropolitanes i als municipis turís-

tics, on la demanda es mostra més dinàmica i l'oferta es manté especialment rígida. Madrid i Barcelona lideren el creixement acumulat des del 2015, mentre que, a les províncies turístiques, les diferències de preus en relació amb la resta del país s'amplien de forma notable. Aquesta evolució posa de manifest que els preus augmenten més on la demanda és més forta i on l'oferta és insuficient. La formació dels preus respon a una lògica de difusió espacial: comença als mercats principals i, amb posterioritat, es va traslladant a la perifèria. Atesos els diferents ritmes de creixement dels preus entre els nuclis urbans i les seves perifèries, el procés de difusió encara té recorregut.

Gràcies a l'**indicador de lloguer de CaixaBank Research**, observem que, mentre que el preu del lloguer presenta creixements moderats en els contractes renovats, en general alineats amb la inflació i condicionats pels límits reguladors, els nous contractes registren augments de dos dígitos, en especial el 2025. La mediana de la taxa d'esforç es manté estable al voltant del 30%, tot i que amb diferències significatives per edat, per territori i per tipus de contracte, i és especialment elevada per als joves, per a les llars urbanes i per als nous inquilins.

El repunt de la incertesa geopolítica per la guerra a l'Iran podria afectar el sector a través d'un encariment dels costos –en particular, dels materials intensius en energia– i d'un eventual enduriment de les condicions financeres si augmenten les primes de risc o si el BCE es veu obligat a pujar els tipus d'interès. A més a més, un deteriorament de la confiança de les llars i de les empreses podria alentir la inversió i moderar la demanda residencial. No obstant això, la insuficiència estructural d'oferta, sobretot a les zones més dinàmiques, serà el factor que determinarà l'evolució del mercat i la pressió sobre els preus en els propers anys.