

Immobilari

Informe Sectorial

1S 2026

Augmentar l'oferta, el gran desafiament del mercat immobiliari espanyol

L'escassetat d'habitatge nou continua tensionant el mercat residencial a Espanya

Falta habitatge nou on més es necessita: un dèficit creixent i geogràficament molt concentrat

Què ens diu la dispersió creixent dels preus sobre el mercat de l'habitatge?

Què ens diuen les dades d'alta freqüència sobre els lloguers a Espanya?



INFORME SECTORIAL Immobiliari 1S 2026

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

Nuria Bustamante Coordinadora de l'*Informe Sectorial Immobiliari*

Col·laboren en aquest número: Pedro Álvarez, David César Heymann i Eduard Alcobé

Data de tancament d'aquesta edició: 13 de març de 2026

Sumari

1S 2026



02 L'ESCASSETAT D'HABITATGE NOU CONTINUA TENSIONANT EL MERCAT RESIDENCIAL A ESPANYA

Malgrat l'augment dels visats, la construcció de nous habitatges continua sent insuficient per cobrir la creació de noves llars.



10 FALTA HABITATGE NOU O MÉS ES NECESSITA: UN DÈFICIT CREIXENT I GEOGRÀFICAMENT MOLT CONCENTRAT

Espanya ha acumulat un dèficit d'habitatge, que ja supera les 730.000 unitats, a causa d'una intensa creació de llars i d'una resposta insuficient en la construcció d'obra nova.



19 QUÈ ENS DIU LA DISPERSIÓ CREIXENT DELS PREUS SOBRE EL MERCAT DE L'HABITATGE?

En el cicle expansiu actual del mercat immobiliari espanyol, s'observa un fort increment de la dispersió dels preus de l'habitatge al llarg de la geografia espanyola, a diferència del boom immobiliari anterior al 2008.



26 QUÈ ENS DIUEN LES DADES D'ALTA FREQUÈNCIA SOBRE ELS LLOGUERS A ESPANYA?

Aquest article analitza la dinàmica recent del mercat del lloguer a Espanya a partir de dades internes de CaixaBank sobre rebuts domiciliats en concepte de lloguer d'habitatge.

«Les ciutats tenen la capacitat de proveir quelcom per a tothom només perquè, i només quan, són creades per tothom.»»

—JANE JACOBS (URBANISTA)



Immobiliari



Noves previsions per al mercat residencial 2026-2027: la demanda s'estabilitza, continuen les pressions sobre els preus

	2014-2019	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Compravenda d'habitatge (Milers)	428	650	584	640	714	695 720	670 684
Visats d'obra nova (Milers)	73	109	109	128	139	150 150	165 160
Valor taxat (MIVAU) (Variació anual %)	1,6	5,0	3,9	5,8	11,2	10,0 6,3	5,0 4,6
Preu de transacció (INE) (Variació anual %)	4,4	7,4	4,0	8,4	12,7	10,1 6,3	5,5 4,6

Nota: Les previsions anteriors, del setembre del 2025, apareixen en blau i en cursiva.



Els fonamentals de la demanda continuen sent favorables i esperem que les transaccions s'estabilitzin en nivells elevats.



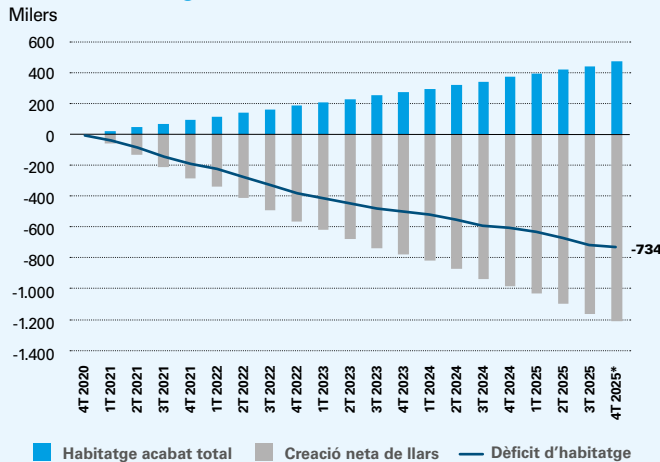
L'oferta continua augmentant, però serà insuficient, molt per sota de la formació de llars.



Continuaran les pressions sobre els preus.

El dèficit d'habitatge continua creixent, amb marcades diferències territorials

Dèficit d'habitatge acumulat des del 4T 2020

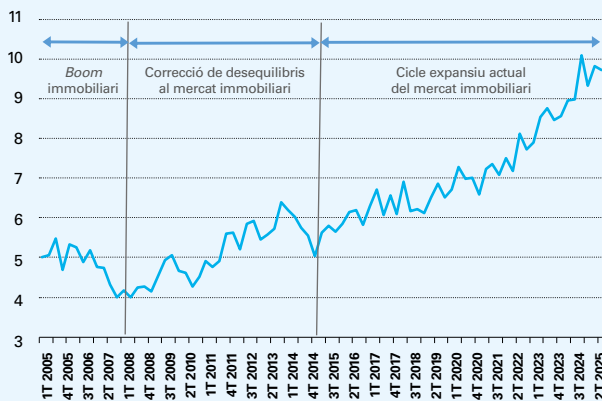


Factors que limiten l'inici de nous habitatges:

- Escassetat de sòl finalista.
- Lentitud administrativa en els processos urbanístics.
- Sobrecostos per regulacions més exigents.
- Augment dels costos de producció.
- Escassetat de mà d'obra qualificada.
- Rendibilitats històricament baixes.
- Limitada capacitat de connexió de la xarxa elèctrica.

Augmenta la dispersió dels preus de l'habitatge

Ràtio entre preu màxim i mínim en municipis de més de 25.000 habitants

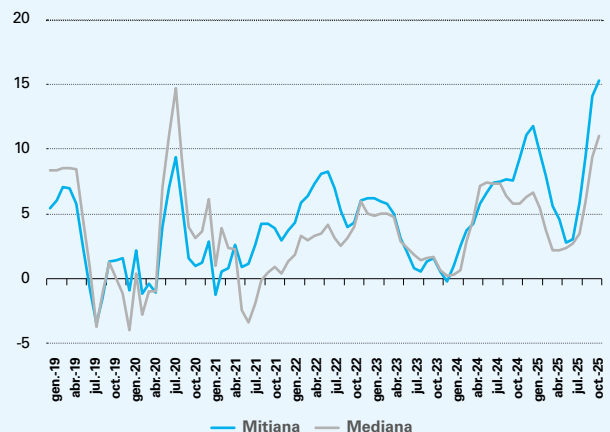


Presentem el nostre indicador de preus dels lloguers

Nou indicador de preus dels lloguers de CaixaBank Research

Preu en els nous lloguers

Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE, del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (MIVAU), del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible (MITMA) i de dades internes, disponibles a www.realtimeeconomics.caixabankresearch.com.

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.



Situació i perspectives

L'escassetat d'habitatge nou continua tensionant el mercat residencial a Espanya

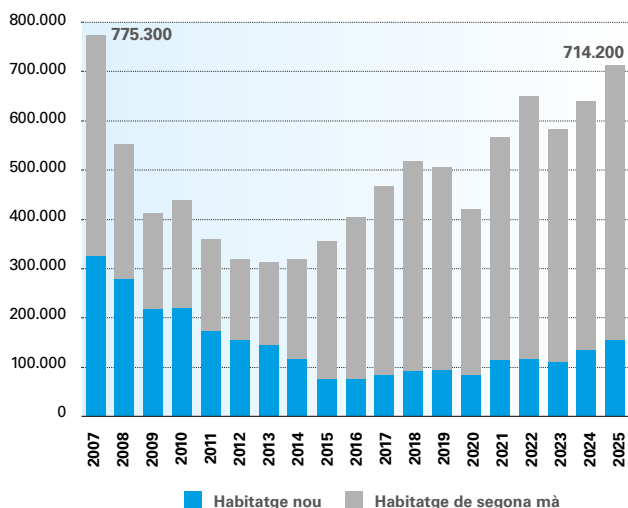
El mercat residencial espanyol va tancar el 2025 amb una activitat excepcionalment elevada i va superar les 714.000 transaccions, el registre més alt des del 2007. La fortalesa de la demanda –impulsada pel creixement poblacional, per la millora del poder adquisitiu i per unes condicions financeres favorables– va sostenir una activitat elevada, sobretot en el primer semestre. No obstant això, pel costat de l'oferta, persisteixen importants limitacions: malgrat l'augment dels visats, la construcció de nous habitatges continua sent insuficient per cobrir la creació de noves llars. Aquest desequilibri entre l'oferta i la demanda exerceix una forta pressió a l'alça sobre els preus, que s'acceleren de forma generalitzada, en particular a les zones més dinàmiques i turístiques. De cara al 2026-2027, es preveu una estabilització de les transaccions en nivells elevats i una millora gradual de l'oferta, tot i que continuarà sent insuficient, de manera que els preus continuaran pujant, tot i que ho faran a un ritme menys intens.

Un mercat molt dinàmic on apareixen els primers senyals d'estabilització

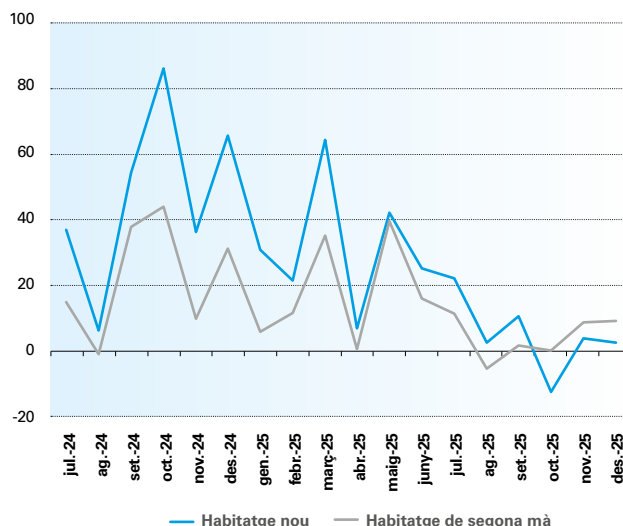
La demanda d'habitatge a Espanya va mantenir una fortalesa notable al llarg de l'any passat i va assolir xifres que no s'observaven des d'abans de la crisi financera. El 2025, es van registrar 714.200 compravendes d'habitatges, la qual cosa representa un creixement de l'11,5%, que se suma a l'increment del 9,7% registrat el 2024. Aquest notable dinamisme s'explica per la confluència de diversos factors: uns tipus d'interès estables en nivells baixos, l'augment continu de la població (amb uns 500.000 habitants addicionals a l'any des del 2021) i la recuperació de la renda real disponible de les llars arran d'una intensa creació d'ocupació. Aquest còctel de factors va situar l'activitat del 2025 en màxims des del 2007 i va reflectir una demanda especialment dinàmica durant el primer semestre, amb unes taxes de creixement interanual que van superar els dos dígits.

Les compravendes es disparen el 2025, però comencen a donar senyals d'estabilització

Nombre de transaccions



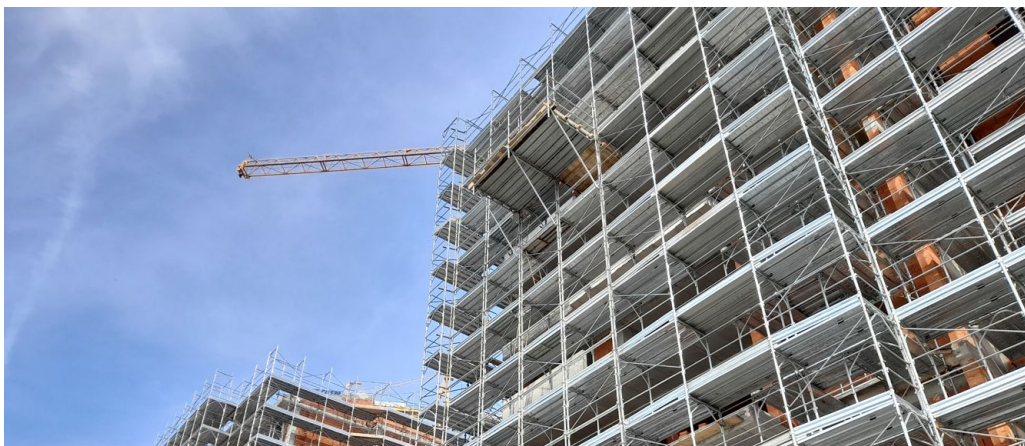
Variació interanual (%)



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

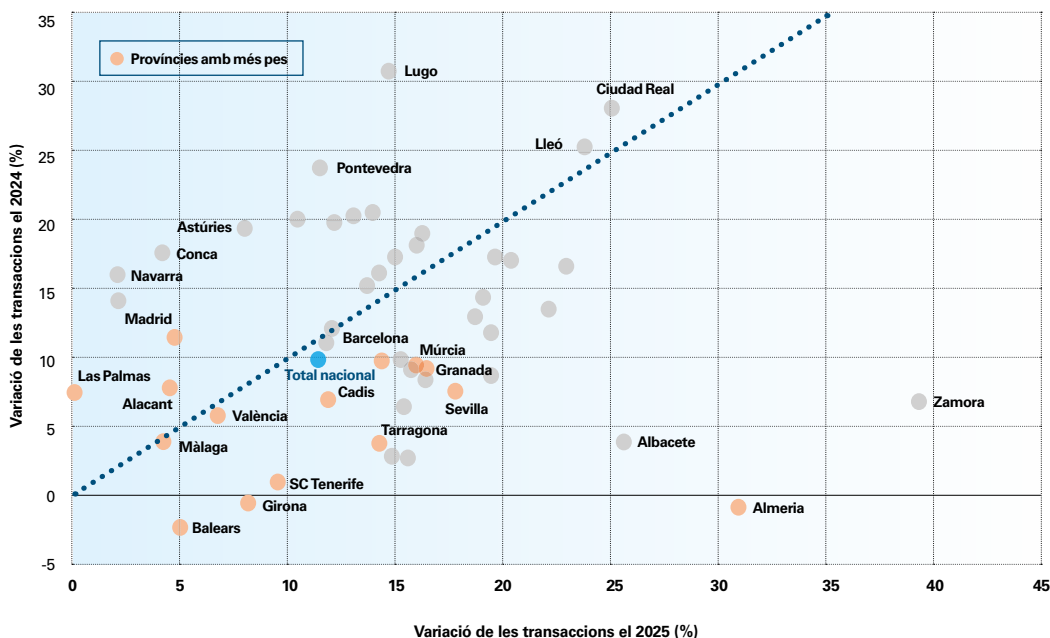
En el marc d'aquesta tònica de fortalesa generalitzada, les transaccions van mostrar un comportament més volàtil i el ritme de creixement va anar perdent intensitat en la segona meitat de l'any. D'una banda, l'anomenat «efecte esglaó» va comportar que la comparació amb l'extraordinari dinamisme de la segona meitat del 2024 resultés menys favorable. De l'altra, l'elevat nivell de preus assolit limita la capacitat de compra de les llars i dificulta l'accés a l'habitatge a moltes persones. Al seu torn, l'escassetat de producte, en especial al segment d'obra nova, comença a limitar el tancament d'operacions.

Entre províncies, el comportament de les compravendes evidencia una elevada heterogeneïtat territorial. El 2025, mentre que en algunes les operacions es continuen accelerant (Ciudad Real, Lleó, Lugo o Zamora), els grans mercats mostren una normalització gradual (Madrid, Barcelona, València, Alacant, Màlaga o Sevilla) i les zones turístiques presenten una major disparitat després del fort dinamisme del 2024 (per exemple, el creixement a Múrcia o a Cadis contrasta amb la moderació a Las Palmas i a Alacant).





Forta heterogeneïtat en el comportament de les compravendes entre províncies



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

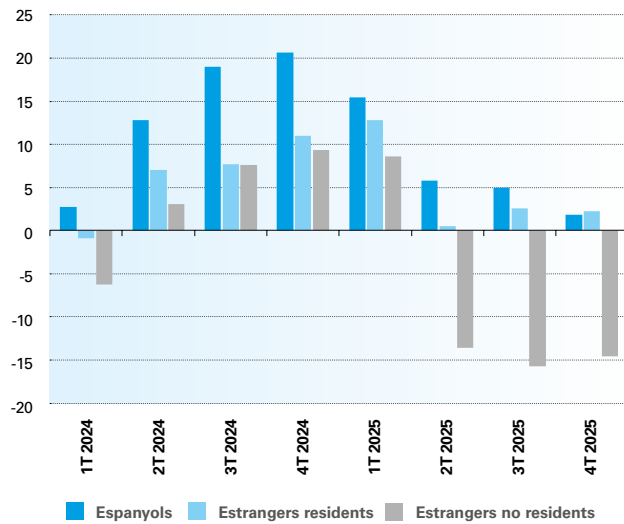
Per tipus de comprador, les dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana mostren un afebliment progressiu de la demanda dels estrangers no residents, les compres dels quals s'han reduït de manera apreciable i han restat més d'1 p. p. al creixement interanual de les compravendes totals en els tres últims trimestres. El seu pes sobre el total s'ha reduït des del 7,9% del 2024 fins al 6,8% del 2025. Entre els compradors de nacionalitat espanyola, s'observa també una moderació significativa, tot i que el creixement continua sent positiu.

D'altra banda, s'aprecia un canvi en el patró de finançament: la proporció de compravendes sense hipoteca ha reculat des del 35% del 2024 fins al voltant del 30% el 2025, la qual cosa apunta a un ajust en la demanda de compradors amb més capacitat financera pròpia, un dels pilars del dinamisme del mercat en els anys anteriors.

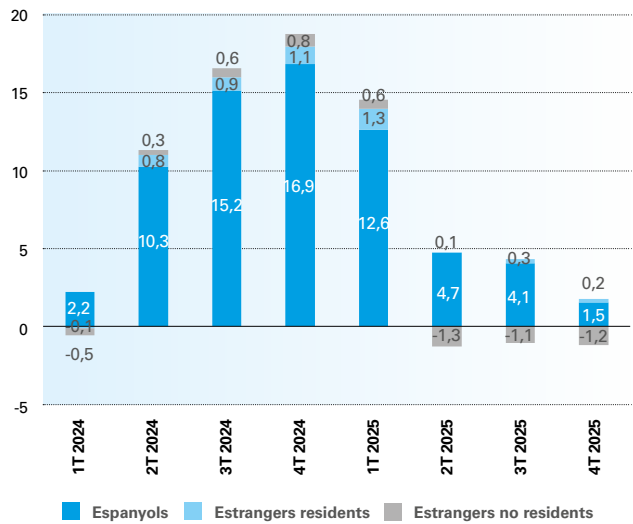


Compravendes d'habitatge en funció de la residència i de la nacionalitat del comprador

Variació interanual (%)



Contribució a la taxa interanual (p. p.)



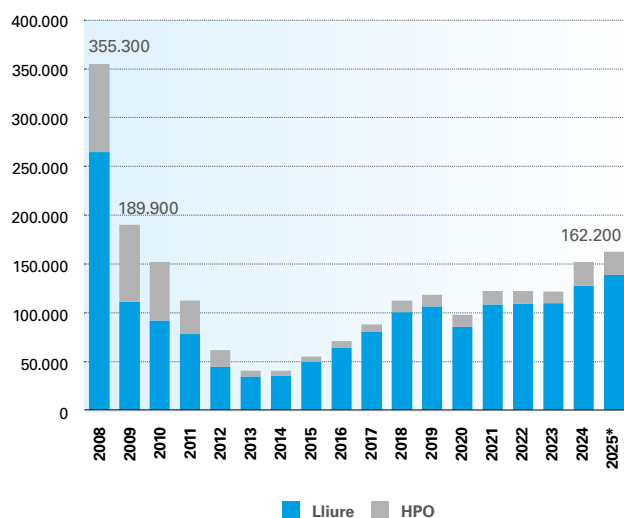
Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

L'oferta no s'enlaira: colls d'ampolla i producció insuficient el 2025

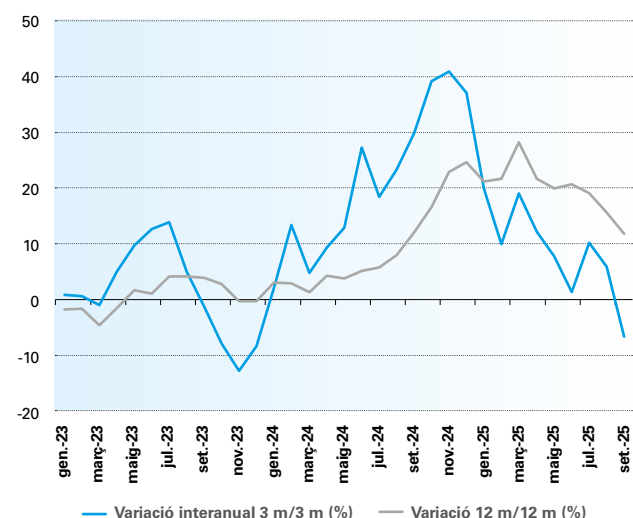
L'escassetat d'oferta d'habitatge nou continua sent el factor que distorsiona més el mercat residencial espanyol, i, amb les dades disponibles del 2025, encara no s'aprecia una millora significativa que permeti pensar en una millora substancial a curt termini.

Els visats són lluny de satisfer els nivells actuals de demanda i, el 2025, fins i tot s'han moderat lleugerament

Nombre de visats



Variació dels visats d'obra nova (%)



Nota: (*) Dada corresponent a l'acumulat de 12 mesos fins al setembre per a l'HPO.

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



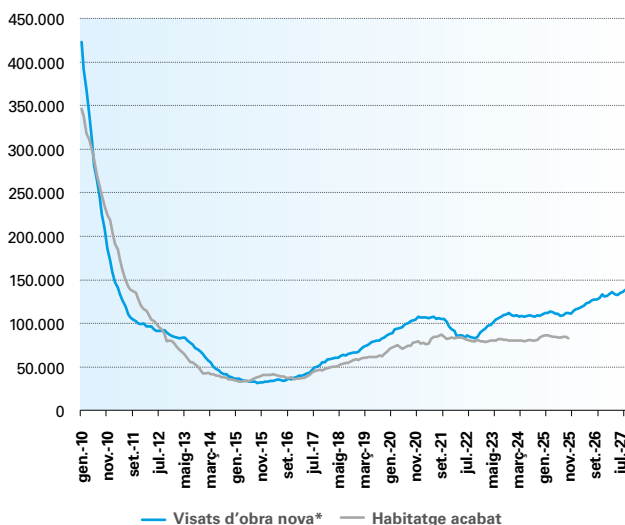
El 2025, els visats d'obra nova d'habitatge lliure van assolir les 136.000 unitats (el màxim des del 2008), i els d'habitatge protegit, les 23.200 (la qual cosa representa un increment del 40% anual). Així, els visats totals es van incrementar el 6,9% (fins als 162.200) i es van unir a l'avanç del 25% del 2024. No obstant això, la creació neta de llars ha estat de 226.000 el 2025, de manera que el dèficit d'habitatge ha continuat creixent.

A més a més, s'observa un coll d'ampolla creixent en la fase de finalització de les obres. En els 12 últims mesos fins al setembre, amb prou feines es van completar uns 83.500 habitatges, un avanç molt moderat –al voltant del 2% interanual– i clarament inferior al registrat el 2024 (el 7,6%). La bretxa entre els visats i els habitatges acabats (vegeu el gràfic següent) s'ha ampliat de manera significativa i assoleix ja nivells màxims des del 2010, quan el sector promotor encara estava absorbint els excessos del cicle expansiu previ. Aquesta ampliació apunta a obstacles cada vegada més grans a la construcció, la qual cosa retarda el lliurament de les promocions iniciades. De fet, difícilment veurem nivells d'habitatge acabat per damunt de les 100.000 unitats al llarg d'enguany. Factors com l'escassetat de mà d'obra, els retards en els subministraments, els colls d'ampolla en les infraestructures elèctriques o l'elevada càrrega reguladora contribueixen a aquest desajustament creixent. Per aprofundir en l'anàlisi del dèficit d'habitatge nou, de la seva distribució territorial, dels diferents escenaris d'oferta i dels factors que alimenten els colls d'ampolla en l'activitat promotora, incloem, en aquest mateix informe, l'article «Falta habitatge nou on més es necessita: un dèficit creixent i geogràficament molt concentrat».

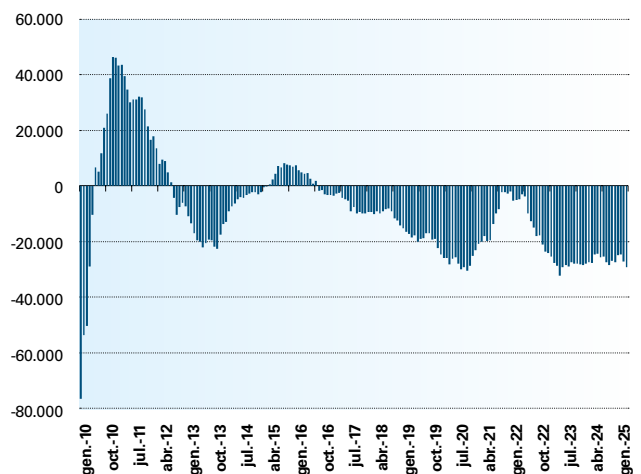
Malgrat que hi ha un ampli consens entre el sector promotor i les Administracions públiques sobre la necessitat urgent d'augmentar l'oferta d'habitatge, les mesures d'oferta triguen a materialitzar-se i els seus efectes seran graduals, ja que depenen de la capacitat d'execució i del desbloqueig de sòl. Per accelerar la resposta de l'oferta a curt termini, és clau agilitzar de forma decidida les llicències i els processos urbanístics, així com activar el sòl públic ja disponible.

El retard en l'habitatge acabat apunta a colls d'ampolla cada vegada més significatius

Visats d'obra nova i habitatge acabat
Nombre



Diferencial entre obra nova visada i habitatge acabat
Nombre



Nota: (*) La sèrie de visats està avançada 18 mesos, temps mitjà que un habitatge iniciat triga a construir-se.

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

Els preus s'acceleren, amb un comportament molt dispar entre regions

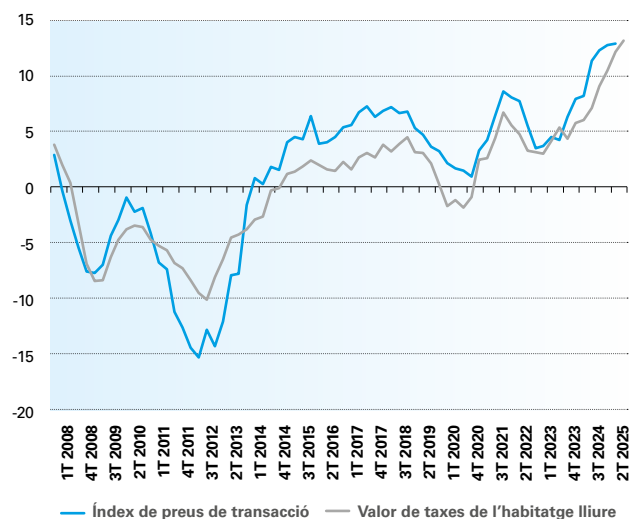
La intensificació del desequilibri entre l'oferta i la demanda continua pressionant a l'alça el preu de l'habitatge. En el 4T 2025, l'índex de preus de transacció de l'INE va registrar un increment interanual del 12,9% (en relació amb l'11,3% del 4T 2024), i el valor taxat de l'habitatge lliure va augmentar a un ritme del 13,1% en el 4T 2025 (des del 7,0% del 4T 2024).

Malgrat que l'acceleració de preus ha estat generalitzada entre regions, s'observa un comportament molt heterogeni al llarg del territori, i és possible distingir dos grans grups de províncies en funció del ritme de creixement dels preus. D'una banda, les províncies més turístiques i els principals pols econòmics del país –les Balears, Màlaga, Santa Cruz de Tenerife, València, Alacant i Madrid, entre d'altres– van registrar taxes de creixement de dos dígitos tant el 2024 com el 2025. A l'extrem oposat, se situa un segon grup de províncies de l'interior, on l'avanç dels preus és molt més moderat i on, en alguns casos, fins i tot, es van observar descensos el 2024. Aquest és el cas de Ciudad Real, Palència, Ourense, Jaén i Zamora.

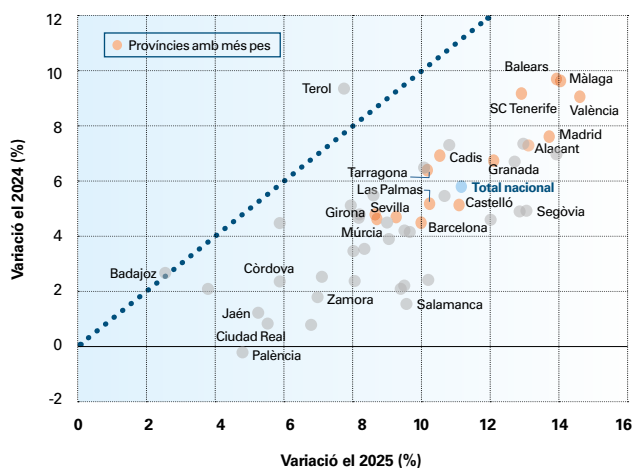
El preu de l'habitatge continua creixent amb força i de manera dispar entre regions

Indicadors del preu de l'habitatge

Variació interanual (%)



Valor taxat de l'habitatge lliure



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




La intensificació del desequilibri entre l'oferta i la demanda continua pressionant a l'alça el preu de l'habitatge



Actualitzem les previsions per al mercat residencial espanyol

Pel costat de la demanda, els factors que l'han sostingut en els dos últims anys continuen mostrant un to robust: un cicle econòmic favorable, amb un mercat laboral sòlid; un creixement poblacional elevat, impulsat pels fluxos migratoris; uns tipus d'interès baixos, i una taxa d'estalvi encara relativament elevada, que proporciona marge financer a una part de les llars. No obstant això, el deteriorament de l'accessibilitat a l'habitatge, en especial a les grans ciutats, podria limitar la materialització d'una part de la demanda i afavorir un desplaçament cap a les corones metropolitanes. En aquest context, el 2026-2027, les compravendes es podrien mantenir en nivells elevats, tot i que lleugerament per sota dels màxims del 2025 (vegeu la taula següent).

Previsions per al sector immobiliari espanyol

	2014-2019	2022	2023	2024	2025	2026	2027
 Compravenda d'habitatge (Milers)	428	650	584	640	714	695 <i>720</i>	670 <i>684</i>
 Visats d'obra nova (Milers)	73	109	109	128	139	150 <i>150</i>	165 <i>160</i>
 Valor tasado (MIVAU) (Variació anual, %)	1,6	5,0	3,9	5,8	11,2	10,0 <i>6,3</i>	5,0 <i>4,6</i>
Preu de transacció (INE) (Variació anual, %)	4,4	7,4	4,0	8,4	12,7	10,1 <i>6,3</i>	5,5 <i>4,6</i>

Nota: Les previsions anteriors, del setembre del 2025, apareixen en blau i en cursiva.

Font: CaixaBank Research.

Pel costat de l'oferta, l'escenari assumeix una absorció gradual dels colls d'ampolla actuals i un augment moderat de la promoció d'habitatge nou. No obstant això, és probable que aquest increment continuï sent insuficient per cobrir la formació de noves llars.

En balanç, és d'esperar que els preus de l'habitatge continuïn creixent el 2026-2027, tot i que ho faran a ritmes una mica més moderats que el 2025, amb una elevada disparitat territorial: més augments a les províncies on la demanda fins ara ha estat més continguda i avanços més moderats als mercats més dinàmics, on ja s'observen senyals d'esgotament.

Els preus de l'habitatge continuaran creixent el 2026-2027, tot i que ho faran a ritmes una mica més moderats que el 2025

Aquestes previsions es poden veure alterades per l'esclat de la guerra entre els EUA-Israel i l'Iran. Malgrat que l'impacte dependrà de la durada i del grau de disrupció que generi el conflicte, *a priori* els riscos es concentren en l'augment dels costos de construcció i en un possible deteriorament de les condicions financeres i de la confiança. L'encariment de l'energia pressiona a l'alça els preus dels materials intensius en energia –com el ciment, la ceràmica o l'acer–, en un sector que ja afronta tensions en els costos. A això es podria sumar un enduriment de les condicions financeres si la major incertesa geopolítica eleva les primes de risc o si les pressions inflacionistes obliguen el BCE a pujar els tipus d'interès, amb el consegüent encariment del finançament per als promotors i per als compradors. Finalment, un eventual deteriorament de la confiança de les llars i de les empreses, tot i que no sigui l'escenari central, podria retardar les decisions d'inversió i moderar la demanda residencial.





Dèficit d'habitatge

Falta habitatge nou on més es necessita: un dèficit creixent i geogràficament molt concentrat

Segons les estimacions de CaixaBank Research, Espanya ha acumulat un dèficit d'habitatge, que ja supera les 730.000 unitats, a conseqüència d'una intensa creació de llars i d'una resposta insuficient en la construcció d'obra nova. En aquest article, revisem la magnitud d'aquest desajustament i el seu impacte sobre l'evolució recent dels preus de l'habitatge, que mostren una tensió creixent a bona part del territori. Observem també que la promoció d'obra nova no avança, precisament, a les regions on el desfasament entre l'oferta i la demanda és més intens, la qual cosa agreuja els desequilibris i prolongarà les pressions sobre els preus. Finalment, examinem els factors que limiten la reactivació de l'oferta (des de l'augment dels costos de construcció fins a les restriccions normatives i a la falta de sòl finalista, passant pels problemes d'infraestructures) i anticipem una escassa millora a curt termini de la capacitat del sector per atendre les necessitats actuals d'habitatge.

El dèficit d'habitatge a Espanya supera les 730.000 unitats i continua creixent

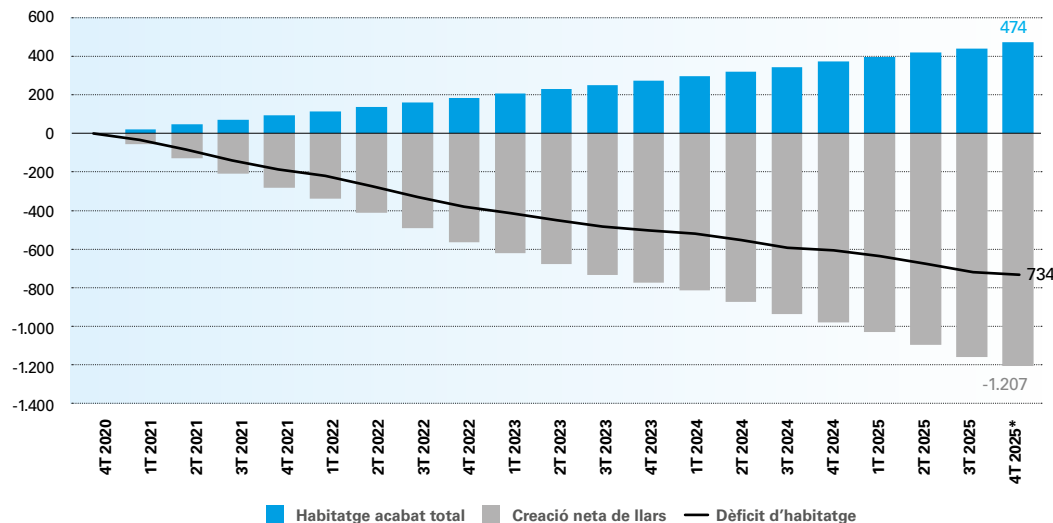
Des del 2021, a Espanya s'han creat 1.207.000 llars, mentre que només s'han acabat 474.000 habitatges (inclosos l'habitatge lliure i el de protecció oficial [HPO]).¹ Això representa un dèficit,² com a mínim, de 734.000 habitatges, que s'estén a totes les províncies del territori espanyol, amb les úniques excepcions de Guipúscoa, Càceres i Sòria.

① A l'hora de tancar aquest informe, no s'ha publicat la dada d'habitatges acabats per al 4T 2025, de manera que suposarem que els habitatges acabats en el 4T 2025 van presentar una variació similar a la de l'acumulat de l'any fins al 3T (el -4,5% per al total nacional).

② Es tracta d'una estimació del dèficit de mínims, ja que no s'ha considerat que una part dels habitatges acabats s'hauran dirigit a cobrir la demanda de segones residències, d'habitatges turístics o adquirits per compradors estrangers no residents. Per a una anàlisi determinada d'altres maneres de mesurar el dèficit d'habitatge, vegeu l'article [«El preu de no construir: com el dèficit d'habitatge explica una gran part de les pressions sobre els preus»](#), a l'*Informe Sectorial Immobiliari 2S 2025*.

Dèficit d'habitatge acumulat des del 4T 2020

Milers d'unitats



Nota: (*) La dada d'habitatge acabat total per al 4T és una estimació pròpia.

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

El primer mapa recull la distribució per províncies del dèficit d'habitatge acumulat des del 2021, expressat com a percentatge del total del dèficit nacional (els colors mostren la distribució del dèficit per percentils).³ Gairebé la meitat del dèficit nacional (el 49%) es concentra tot just en cinc províncies: per ordre de major a menor, Madrid, Barcelona, València, Alacant i Múrcia. En principi, no sorprèn que la major part del dèficit es concentri en els grans mercats residencials.

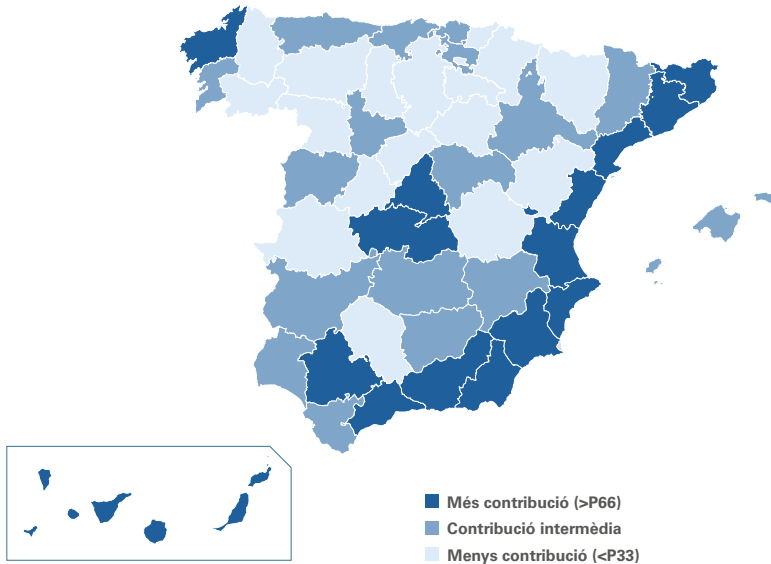
El segon mapa recull el dèficit acumulat a cada província com a percentatge de les llars creades des del 2020 i mostra quines províncies acumulen una major o menor manca d'habitatge en relació amb la creació de llars. A grans trets, continuen destacant les províncies de l'arc mediterrani, així com algunes províncies del sud i del sud-est peninsular, i les regions insulars. Crida l'atenció el fet que desapareixen de la categoria de major manca residencial (blau més fosc) les províncies amb grans ciutats (Madrid, Barcelona, Saragossa i Sevilla). Un esment a part mereixen les províncies de Galícia o els casos concrets de Badajoz, de Salamanca o de Toledo, amb una elevada manca relativa d'habitatge, no tant per una forta creació de llars, sinó per l'escassa incorporació d'habitatge nou al parc.

③ El dèficit acumulat d'habitatges a nivell nacional i, fins i tot, provincial no reflecteix plenament les tensions existents, ja que una part de la manca registrada en determinades àrees i en determinats municipis no pot ser compensada pel superàvit en altres regions.



Distribució del dèficit d'habitatge acumulat des del 2021

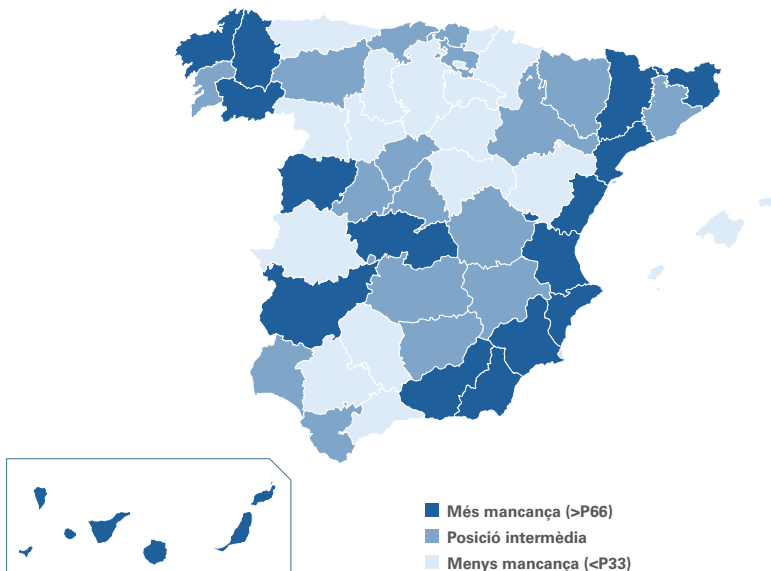
(% sobre el total del dèficit)



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

Dèficit relatiu d'habitatge acumulat des del 2021 per províncies

(% sobre les llars creades des del 2021)



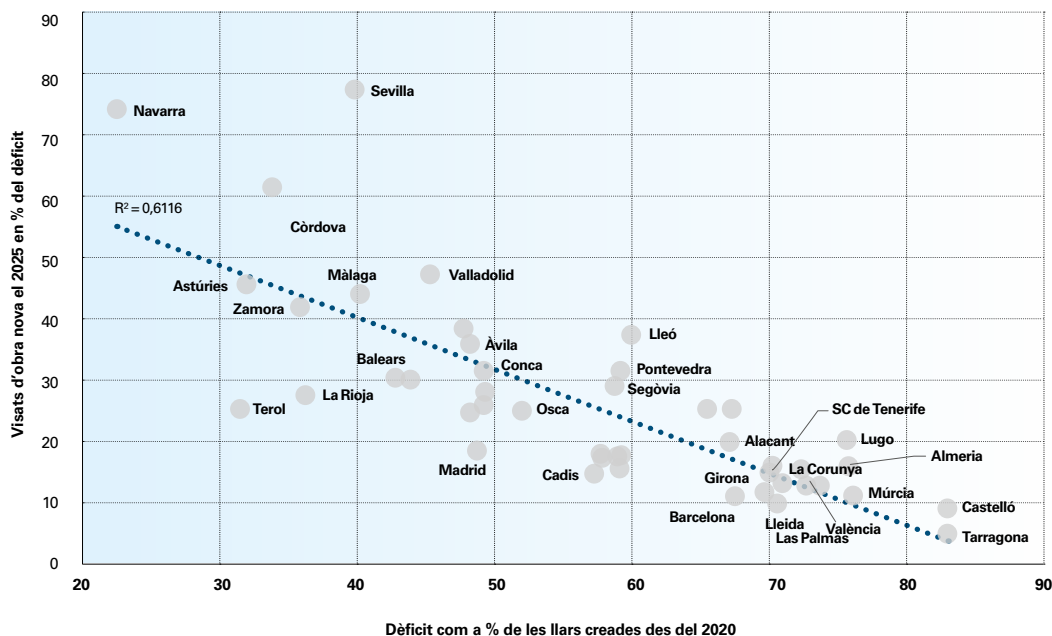
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de l'INE i del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

No sempre es construeix habitatge on es necessita

Els visats d'obra nova a Espanya van augmentar l'11,8% el 2025 (habitatge lliure i HPO), una taxa inferior a la del 2024 (el 24,6%), tot i que gairebé el 34% de les províncies espanyoles van registrar descensos.

Al gràfic següent, contrastem, per a cada província, el dèficit d'habitatge (com a percentatge sobre el total de llars creades des del 2020 a cada província) amb els visats d'obra nova concedits el 2025 (com a percentatge del dèficit d'habitatge acumulat a la província). El gràfic posa de manifest que l'augment de l'oferta d'habitatge nou no sempre es produeix allà on el dèficit és més gran. Malgrat que la dispersió és elevada, s'observa una relació clarament negativa entre el dèficit acumulat d'habitatge i el creixement dels visats, la qual cosa revela importants desajustaments territorials. A les províncies amb dèficits relatius més elevats (Tarragona, Castelló, Múrcia i Almeria, entre d'altres), els nous visats ni tan sols cobreixen el 10% del dèficit, mentre que altres províncies amb menys necessitats, com Sevilla, Navarra, Còrdova o Astúries, mostren una elevada intensitat en la nova construcció. Aquest patró apunta a l'existència de restriccions locals –de sòl, regulació, costos o capacitat administrativa– que limiten la resposta de l'oferta precisament als mercats més tensionats i que contribueixen a la persistència del desequilibri estructural. I, mentre aquest desajustament persisteixi, el dèficit es continuarà acumulant a les províncies més tensionades, es mantindrà la pressió a l'alça sobre els preus i es dificultarà l'accessibilitat.

L'oferta d'habitatge nou no augmenta on més es necessita



Nota: S'exclouen d'aquesta anàlisi els casos de Càceres, Guipúscoa i Sòria perquè són les úniques províncies que no acumulen dèficit.

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



La magnitud de la bretxa entre l'habitatge acabat i la creació de llars és de tal magnitud que caldria produir al voltant de 330.000 habitatges anuals durant els propers cinc anys per absorbir el dèficit existent, la qual cosa implicaria quadruplicar el ritme actual de finalització d'habitatges.⁴ No obstant això, aquesta necessitat d'acceleració és molt heterogènia des del punt de vista territorial i és especialment intensa a les províncies on, des del 2020, la creació de llars ha superat amb escreix l'habitatge construït. En particular, l'ajust necessari a les províncies que acumulen un major dèficit es resumiria a la taula següent.

⁴ Aquesta estimació suposa una reducció de la formació de llars propera al 18%, fins a unes 185.000 llars anuals, en línia amb el nostre escenari tendencial, sota el supòsit d'una moderació de la formació de llars en els propers anys, a causa, en gran part, de les dificultats d'accés a l'habitatge.

Habitatge nou necessari per tancar el dèficit en cinc anys

	Habitatge acabat necessari*	Habitatge acabat el 2025	Factor multiplicador
	<i>Milers</i>	<i>Milers</i>	-
Total nacional	332,3	99,2	3,3
Madrid	55,5	19,8	2,8
Barcelona	36,0	9,7	3,7
Alacant	23,1	6,2	3,7
València	23,0	3,9	5,9
Múrcia	14,4	2,7	5,2
Tarragona	11,0	1,2	9,5
Sevilla	10,6	5,4	2,0
Màlaga	9,8	6,4	1,5
Castelló	8,7	0,5	16,4
Las Palmas	8,7	1,5	5,8
Granada	8,4	2,0	4,3
Cadis	8,2	2,5	3,3
Toledo	8,1	1,5	5,6
Almeria	7,9	1,5	5,2
Saragossa	7,4	2,1	3,5

Nota: (*) Habitatge acabat a l'any necessari per tancar el dèficit d'oferta en els cinc propers anys, sota el supòsit que la creació de llars es modera el 18% en relació amb el ritme actual (unes 185.000 llars a l'any). Aquesta estimació es realitza sota la hipòtesi que tota la producció d'habitatge es destina a cobrir les necessitats d'habitatge, no la demanda d'estrangers, les segones residències, etc.

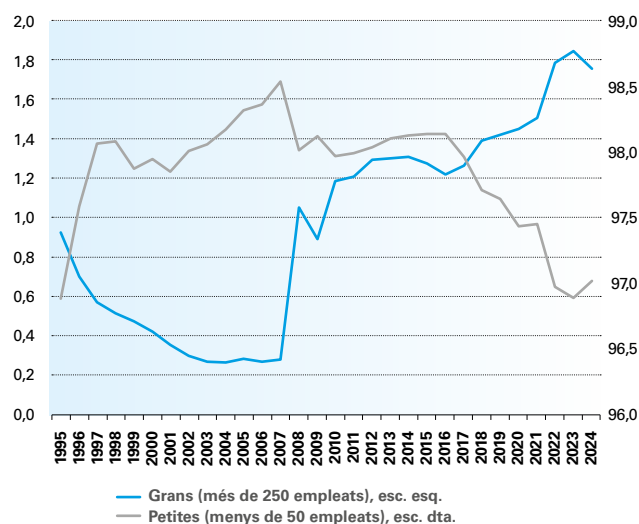
Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i de l'INE.

No sembla que els factors que limiten l'oferta nova es puguin resoldre a curt termini

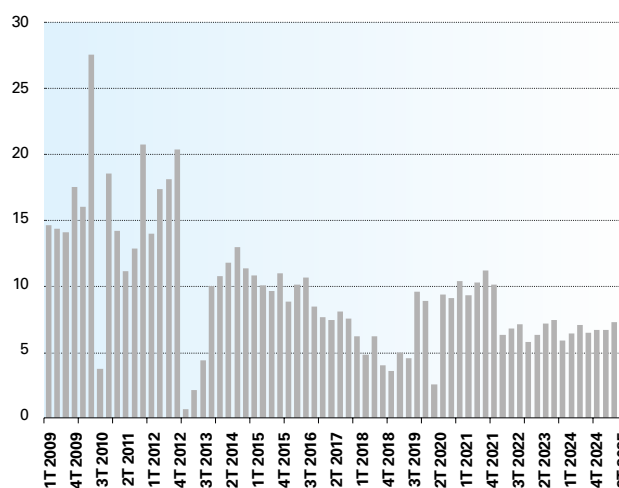
L'oferta d'habitatge nou continua condicionada per múltiples factors estructurals que limiten la capacitat del sector per respondre a l'increment sostingut de la demanda. Entre aquests factors destaquen l'escassetat de sòl finalista a les zones amb més pressió residencial, la lentitud administrativa en els processos urbanístics –que, en alguns casos, es poden prolongar més d'una dècada–, els sobre costos derivats de normatives més exigents, l'augment dels costos de producció i l'escassetat de mà d'obra qualificada, tot això en un context actual de rendibilitats històricament baixes per al sector promotor.

Continuen els llastos tradicionals a la promoció nova i n'apareixen d'altres de caràcter més conjuntural

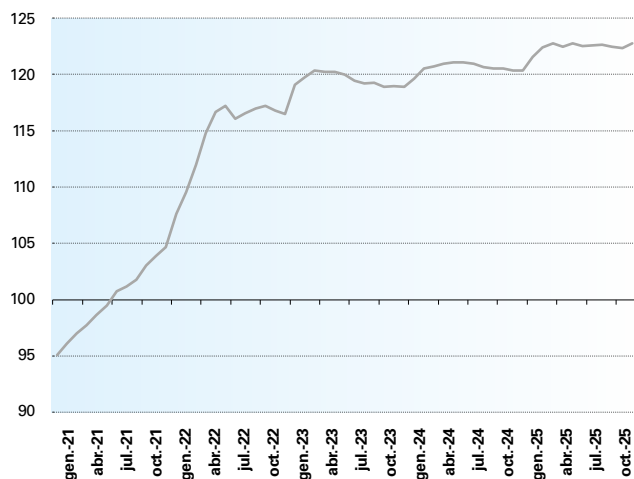
Nombre d'empreses al sector de la construcció
(% sobre el total)



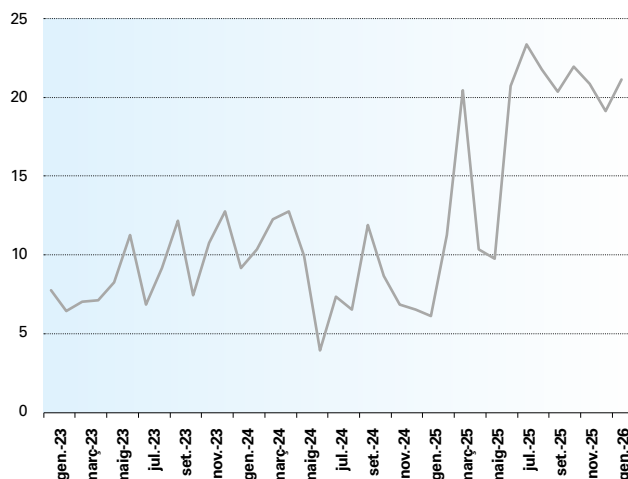
Proxys del marge brut del sector de la construcció
Resultat brut d'explotació/ventes totals (%)



Costos de producció de la construcció residencial
Índex (100 = 2021)



Enquesta de confiança al sector de la construcció
Factors limitatius de la producció. Falta de mà d'obra
(% sobre el total)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Banc d'Espanya (Central de Balanços per a la dimensió empresarial), de l'AEAT (Observatori de marges), del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (costos de producció) i de la Comissió Europea (Enquesta de confiança empresarial).



Més recentment, la capacitat de la xarxa elèctrica per atendre les noves promocions s'ha identificat com un coll d'ampolla addicional en la producció d'habitatge. Al febrer del 2026, Red Eléctrica (REE) va fer públic el primer mapa de capacitat d'accés de la demanda a la xarxa de transport, que mostra que al voltant del 75% dels nusos de la xarxa es troben saturats o sense capacitat disponible, precisament a les àrees on es concentra l'activitat residencial. Atès que l'accés a la xarxa és un requisit previ per a la concessió de llicències, aquesta saturació es trasllada de manera directa a les promocions i genera retards en l'execució de nous projectes.

El reconeixement d'aquesta problemàtica per part de l'Administració i dels principals actors del sistema elèctric ha impulsat el Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic a iniciar la tramitació d'un real decret orientat a augmentar la capacitat d'accés a les xarxes elèctriques. La norma planteja, per exemple, actualitzar els requisits tècnics de connexió per fer aflorar una capacitat actualment bloquejada –sense necessitat de grans reforços de xarxa.

El dèficit d'habitatge continuarà augmentant en els propers anys

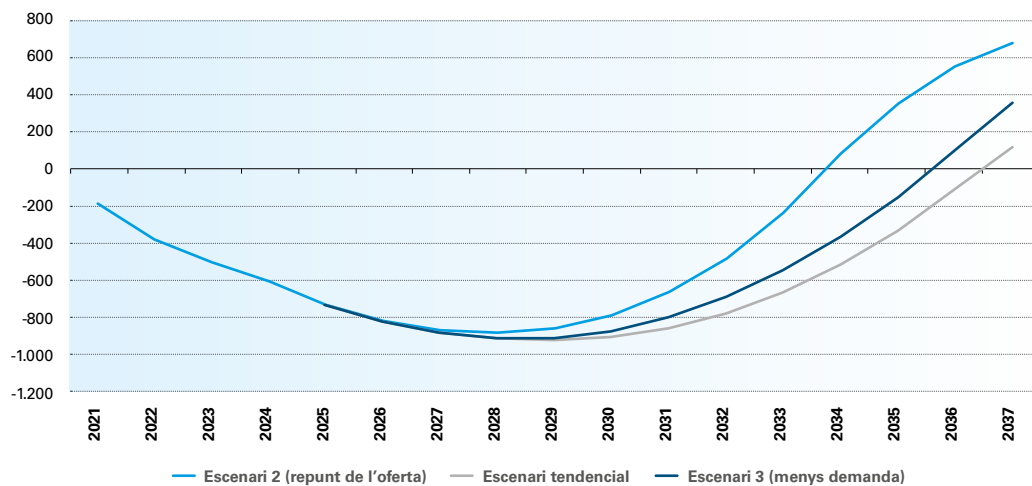
Per valorar com pot evolucionar el dèficit d'habitatge a Espanya en els 15 propers anys, es consideren tres escenaris alternatius. En termes acumulats, tots ells suposen una producció total pròxima als quatre milions d'habitatges, tot i que difereixen de manera significativa en els ritmes de construcció i en la dinàmica de creació de llars.

L'escenari que podríem anomenar tendencial (línia grisa al gràfic de la pàgina següent) projecta que el dèficit d'habitatge assoliria el seu nivell màxim el 2029, amb uns 922.000 habitatges, i no es corregiria completament fins al 2037. Aquest escenari es basa en dos supòsits principals. El primer supòsit és una oferta que creix de manera gradual, amb taxes anuals del 14%-16%, que permetrien que el sector promotor assolís els 200.000 habitatges acabats el 2031, i que després continuaria avançant, però a un ritme més moderat, i s'aproximaria als 400.000 habitatges el 2037. El segon supòsit presenta una lleugera moderació de la creació de llars, fins al voltant de les 180.000 unitats netes anuals a partir del 2028.



Estimació del dèficit d'habitatge nou

Milers d'habitatges



Font: CaixaBank Research, a partir de dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, de l'INE i de previsions pròpies a partir del 2026.

El **segon escenari** contempla un repunt més intens de l'oferta en els propers anys, sota el supòsit que el sector promotor aconsegueix resoldre els colls d'ampolla actuals i augmenta la producció a ritmes superiors al 20% anual entre el 2028 i el 2031, la qual cosa comportaria finalitzar gairebé uns 300.000 habitatges el 2031. En aquest cas, el dèficit assoliria el nivell màxim el 2028 (al voltant de 900.000 habitatges) i desapareixeria ja el 2034.





Immobiliari

Finalment, el **tercer escenari** suposa una moderació més intensa en la formació de llars, precisament arran de les dificultats d'accés a l'habitatge i de l'escassetat d'oferta. S'assumeix un descens progressiu en la creació neta de llars fins a estabilitzar-se al voltant de les 150.000 unitats anuals a partir del 2031. Amb una trajectòria de l'oferta similar a la de l'escenari tendencial, el dèficit assoliria el seu màxim el 2029 (uns 931.000 habitatges), es corregiria més ràpidament i arribaria a desaparèixer el 2036.



Mercat immobiliari

Què ens diu la dispersió creixent dels preus sobre el mercat de l'habitatge?

En el cicle expansiu actual del mercat immobiliari espanyol, s'observa un fort increment de la dispersió dels preus de l'habitatge al llarg de la geografia espanyola, a diferència del boom immobiliari anterior al 2008. Des del 2015, els municipis turístics i les grans ciutats lideren el creixement dels preus. En canvi, a les zones rurals o a les ciutats petites, s'observen augments de preu més moderats. Aquest comportament reforça la visió que, en aquest cicle, la formació de preus respon a les dinàmiques pròpies de l'oferta i la demanda de cada territori. A les grans ciutats, les fortes pressions dels preus als centres es van estenent cada vegada més als municipis de les àrees metropolitanes.

En els 20 últims anys, les dinàmiques de nivell i de dispersió dels preus del mercat immobiliari espanyol permeten distingir tres fases clau:

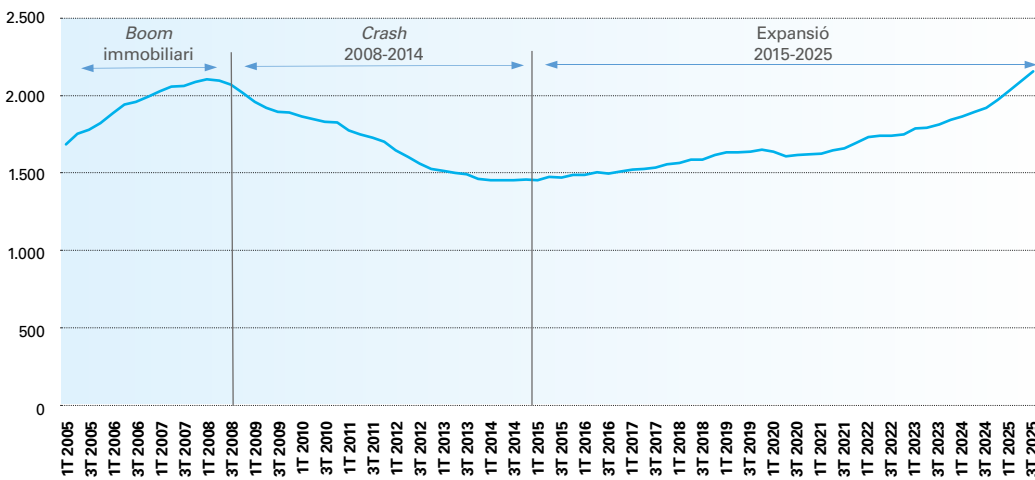
- **El boom de 2005-2008:** durant aquest període, s'aprecia un fort increment dels preus i una disminució de la dispersió. En les fases finals d'aquest cicle, les pujades de preus es van estendre geogràficament, independentment dels determinants de l'oferta i la demanda a cada territori. Entre el 2005 i el 2007, malgrat que l'oferta creixia més ràpid que la demanda –de mitjana, es van concedir 748.000 visats anuals d'obra nova, gairebé el doble que la creació neta de llars–, els preus creixien amb força i de forma transversal. Aquestes pujades, per tant, van acabar desvinculades de les dinàmiques de l'oferta i la demanda de cada localitat i van respondre, principalment, a una retroalimentació de les expectatives de revaloració.
- **El crash de 2008-2014:** a partir del 2008, es produeix una forta caiguda dels preus, acompanyada d'un augment de la dispersió: les ciutats amb preus més elevats van patir caigudes menys intenses, mentre que altres zones on s'havia acumulat una sobreoferta i on les pujades de preus durant el boom no responien als seus fonamentals van patir caigudes més severes.
- **L'expansió a partir del 2015:** s'aprecia un increment sostingut dels preus –només interromput breument durant la pandèmia– i una ampliació important de la dispersió. Aquest període està marcat per un dèficit d'oferta en algunes zones concretes, amb un creixement mitjà de les llars de 130.000 a l'any, en relació amb una mitjana de visats d'obra nova inferior als 97.000 habitatges. Aquest diferencial, com s'explora a l'article



«Falta habitatge nou on més es necessita: un dèficit creixent i geogràficament molt concentrat», s'ha agreujat en els últims anys: s'aprecien alces de preus particularment forts en mercats amb una demanda robusta i amb una oferta que s'ajusta poc, en especial a les zones turístiques i a les grans ciutats, i que explica les diferents dinàmiques que han mostrat els preus en aquestes zones.

Evolució del preu de l'habitatge a Espanya

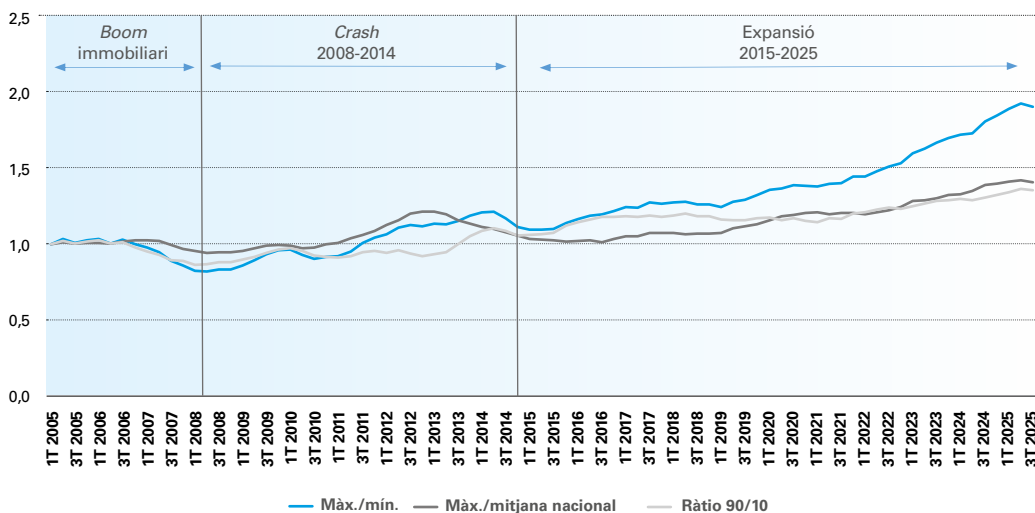
Euros/m²



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

Evolució de la dispersió dels preus de l'habitatge

Índex (100 = 1T 2005)



Nota: Mitjana mòbil de quatre trimestres.

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

Aquest patró actual d'augment continuat de la dispersió dels preus es constata en diferents mètriques, com, per exemple, (i) la ràtio entre el municipi (>25.000 habitants) amb el preu més alt i el municipi amb el preu més baix; (ii) el quocient entre el municipi més car i la mitjana nacional, i (iii) el quocient entre el percentil 90 i el percentil 10. Totes aquestes mètriques descriuen el mateix perfil: reducció de la dispersió durant el *boom* immobiliari, augment durant el *crash* del 2008-2014 i fort increment de la dispersió durant l'expansió que va començar el 2015.

En aquest article, analitzem quins factors han impulsat aquestes tendències, centrant-nos en el paper dels municipis turístics i de la dimensió de les ciutats i examinant les dinàmiques de preus dins les àrees metropolitanes de Barcelona i de Madrid.

Els municipis turístics lideren el creixement dels preus de l'habitatge a Espanya

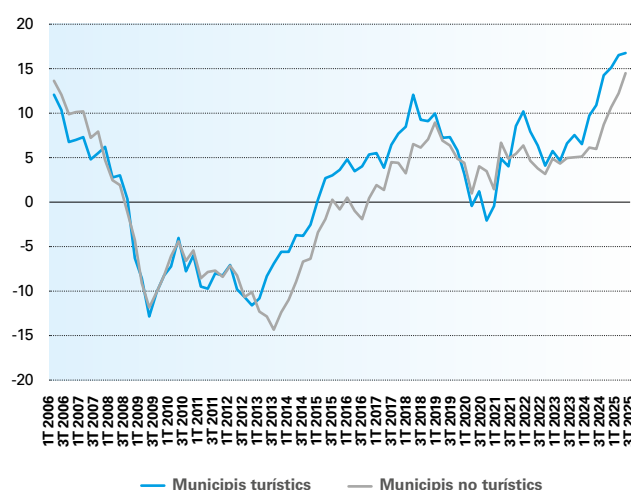
Els municipis turístics⁵ registren un nivell de preus més elevat que els no turístics, i la bretxa entre els uns i els altres s'ha ampliat de manera substancial entre el 2005 i el 2025, ja que ha augmentat del 42,1% al 85,7%.

L'anàlisi per cicles suggereix, a més a més, que aquesta divergència no s'explica tant pel *boom* previ al 2008 o per l'ajust posterior, sinó, principalment, per la fase expansiva iniciada el 2015. Des del 2015, els preus han augmentat el 105,2% als municipis turístics, en relació amb el 66,6% als no turístics. En les fases anteriors, les trajectòries van ser més similars: durant el *boom* del 2005-2008, el creixement va ser, fins i tot, una mica major als municipis no turístics (del 28,2%, en relació amb el 23,4%), mentre que, en el període 2008-2014, els municipis turístics van registrar una caiguda menys intensa (el -40,0%, en relació amb el -45,5%).

⁵ Classifiquem els municipis com a turístics o no turístics en funció del percentatge de despesa turística al municipi sobre el total de despesa als TPV de CaixaBank al municipi. Si la despesa turística domèstica i la internacional sumen el 10% de la despesa total al municipi, és classificat com a turístic.

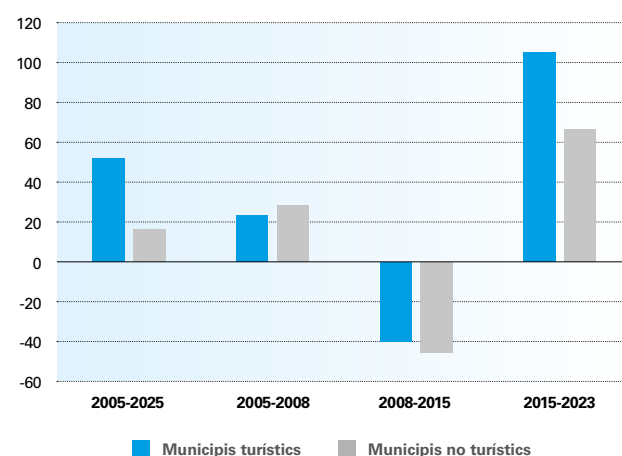
Preu de l'habitatge per tipologia de municipis

Variació interanual (%)



Preu de l'habitatge per tipologia de municipis

Variació en cada període (%)



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



Aquest patró reforça la visió que els creixements de preus en el cicle posterior al 2015 responen, en gran part, a factors idiosincràtics de cada territori. Els municipis turístics concentren una demanda més elevada, derivada tant dels usos residencials (llars amb una renda més elevada, segones residències) com dels usos vinculats a l'activitat turística (allotjament, inversió per a explotació, més rotació de la demanda). Quan aquesta pressió de la demanda es combina amb una oferta que ha tendit a ajustar-se amb dificultat –per restriccions de sòl, per regulació, per temps de construcció o per limitacions físiques en enclavaments costaners–, el resultat ha estat un creixement de preus més intens i persistent que a la resta del territori.

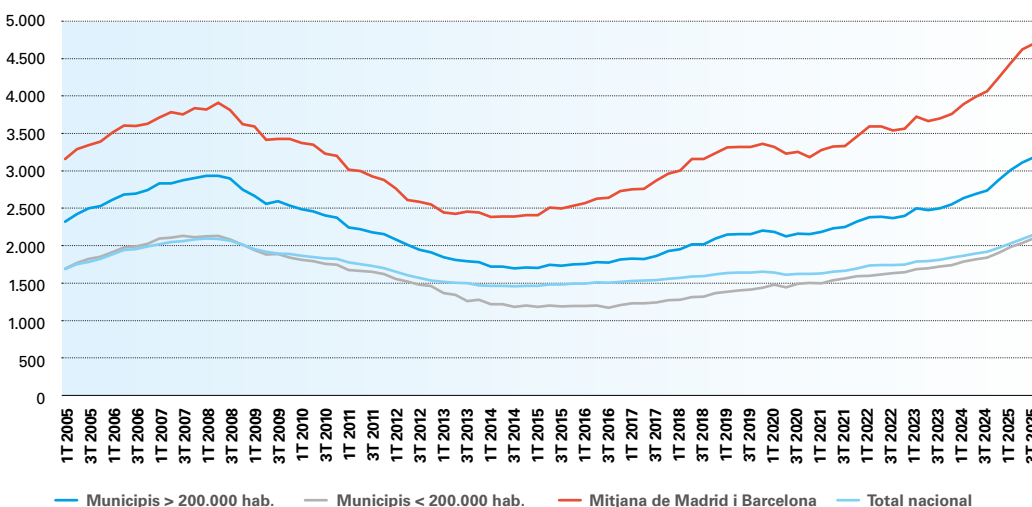
Les grans ciutats lideren el creixement del preu de l'habitatge a Espanya

En segmentar per dimensió de municipi, observem diferències importants tant en els nivells com en les taxes de creixement. Barcelona i Madrid concentren els preus i els creixements més elevats, seguides per les ciutats de més de 200.000 habitants. En canvi, les ciutats entre 25.000 i 200.000 habitants mostren nivells de preus i taxes de creixement semblants a la mitjana nacional.

La dispersió dels preus de l'habitatge per dimensió municipal reflecteix un patró diferenciat a les fases del cicle analitzades. Durant el *boom* del 2005-2008, Madrid i Barcelona van créixer menys (el 21,0%) que les ciutats de més de 200.000 habitants (el 26,5%) i que les de menor dimensió (el 25,8%). No obstant això, durant l'ajust del 2008-2014, les grans ciutats van registrar caigudes més moderades i, des del 2015, han liderat l'expansió. En concret, en aquest últim tram, Madrid i Barcelona acumulen un augment mitjà del 95,6%, aproximadament el doble del 47,7% de la mitjana nacional, i per damunt de la resta de dimensions urbanes. Aquest diferencial apunta al fet que, en aquest últim cicle, observem creixements de preus més forts allà on la demanda és més robusta i on l'oferta s'ajusta amb més dificultats, la qual cosa genera importants dèficits d'habitatge. Aquest fet reforça la lectura que la dinàmica actual dels preus de l'habitatge respon a una evolució diferent de la demanda i de l'oferta a cada territori.

Preu de l'habitatge per dimensió dels municipis

Euros/m²

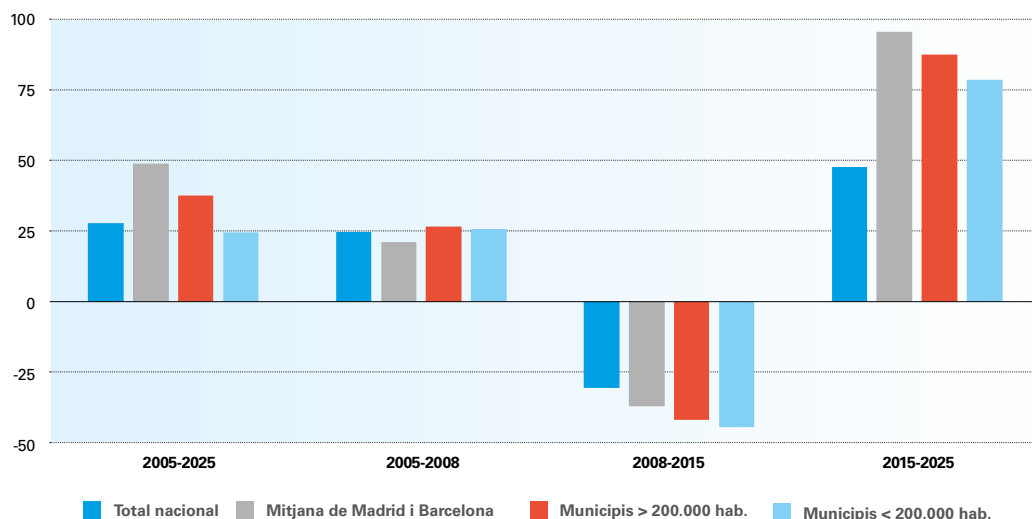


Nota: Càlculs ponderats per població de cada municipi.

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

Preu de l'habitatge per dimensió dels municipis

Variació en cada període (%)



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

L'efecte 'taca d'oli' no tanca encara la bretxa entre els centres de les grans ciutats i les seves perifèries

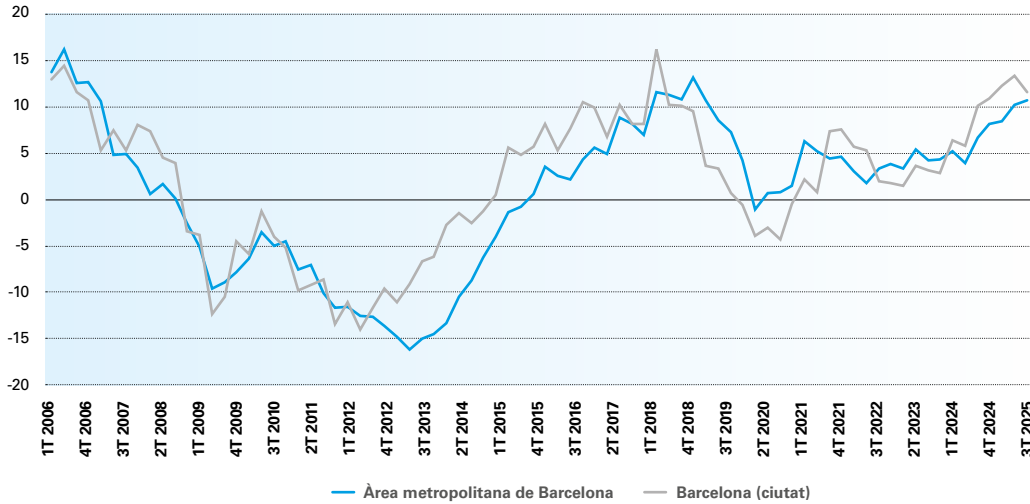
Tant durant el *boom* immobiliari anterior al 2008 com durant el *crash* del 2008-2014, s'observa que les àrees metropolitanes de Barcelona i de Madrid segueixen les tendències de preus dels seus nuclis amb un cert retard. En els últims anys del *boom*, els preus es van desaccelerar primer a Barcelona i a Madrid ciutat, i la recuperació del *crash* també va arribar primer a les ciutats i després es va estendre a les corones metropolitanes. Aquest comportament és coherent amb una lògica de difusió espacial: els canvis en les condicions de demanda i de finançament afecten inicialment els mercats *prime* i amb més transaccions i després es propaguen cap als municipis de l'entorn, a mesura que el deteriorament de l'accessibilitat al centre urbà acaba desplaçant la demanda cap a les corones metropolitanes, on l'habitatge és més assequible.





Preu de l'habitatge als municipis de la província de Barcelona

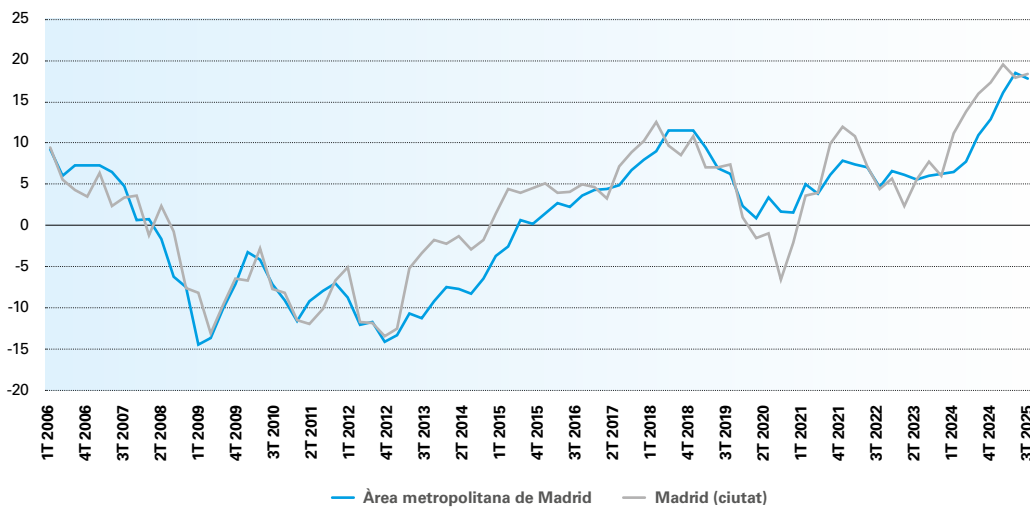
Variació interanual (%)



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

Preu de l'habitatge als municipis de la província de Madrid

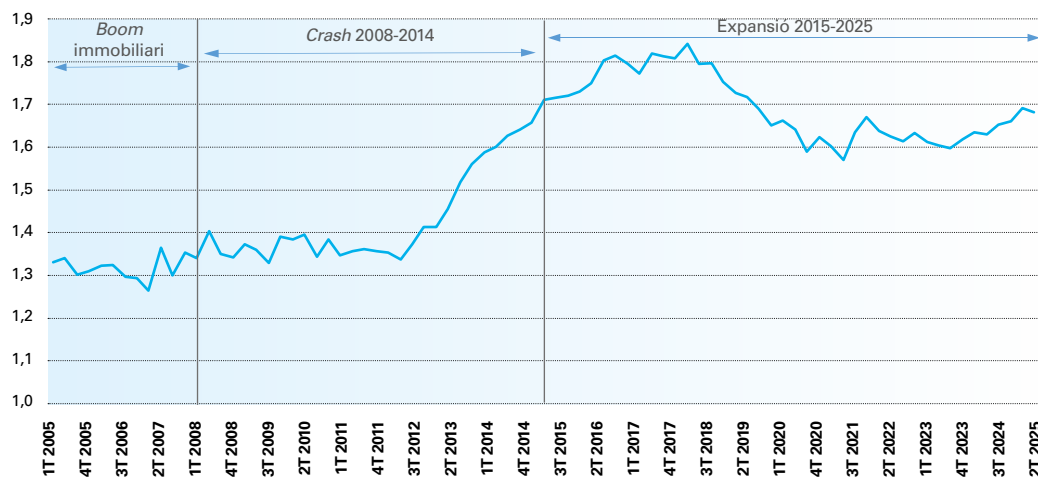
Variació interanual (%)



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

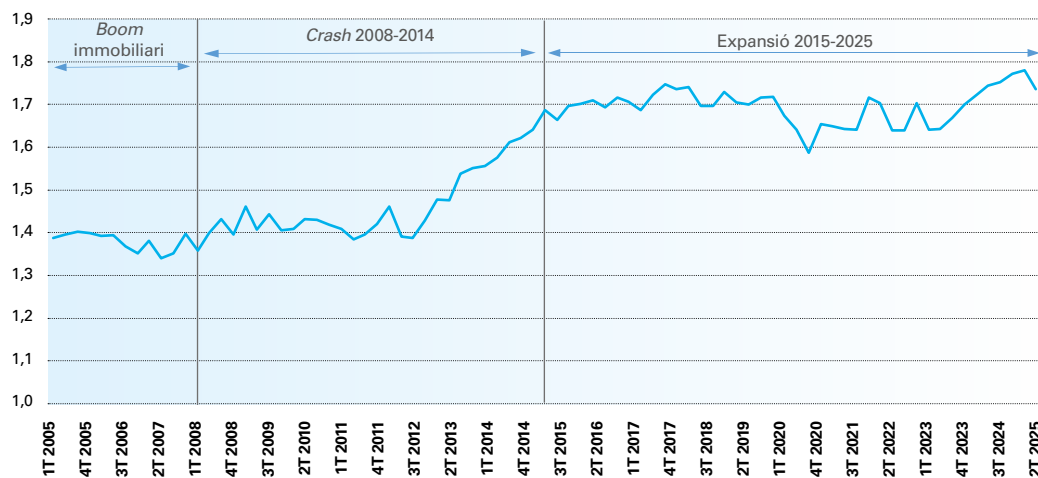
En el cicle alcista actual, el patró general es manté, tot i que amb matisos rellevants. Durant la pandèmia, les caigudes als centres de les àrees metropolitanas van ser més ràpides i intenses, la qual cosa reflectia un xoc temporal sobre les preferències residencials i sobre la mobilitat. No obstant això, des del començament del 2024, els preus a Barcelona i a Madrid han tornat a créixer més de pressa que a les respectives àrees metropolitanas. I, malgrat que, en els dos últims trimestres, el creixement de l'àmbit metropolità s'ha aproximat al dels centres, els preus a les grans ciutats es mantenen, des d'una perspectiva històrica, molt per damunt dels de les seves àrees metropolitanas. Això pot suggerir que, en els propers anys, la pressió sobre els preus podria ser més intensa als municipis de les corones metropolitanas.

Ràtio entre el preu de l'habitatge a Barcelona i a la seva àrea metropolitana



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

Ràtio entre el preu de l'habitatge a Madrid i a la seva àrea metropolitana



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

**En el cicle alcista actual,
el patró de difusió de preus
es manté, tot i que amb
matisos rellevants**



Lloguers a Espanya

Què ens diuen les dades d'alta freqüència sobre els lloguers a Espanya?

Aquest article analitza la dinàmica recent del mercat del lloguer a Espanya a partir de dades internes de CaixaBank sobre rebuts domiciliats en concepte de lloguer d'habitatge. Segons els nostres indicadors, els increments anuals dels preus dels lloguers són moderats quan es mantenen el mateix inquilí i el mateix arrendador, generalment per sota del 3% i pròxims a la inflació, i són coherents amb els topalls reguladors. En canvi, la pressió sobre el preu dels nous contractes de lloguer ha anat a l'alça i ha tancat el 2025 amb un creixement superior al 10% interanual. Malgrat això, la taxa mediana d'esforç es manté estable al voltant del 30%, tot i que persisteix una elevada desigualtat per edats i una major pressió a les grans ciutats.

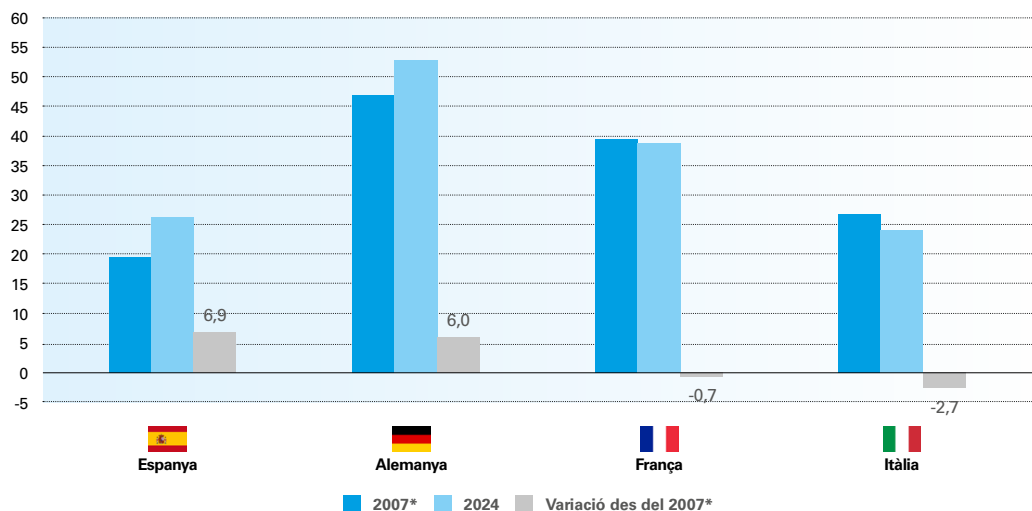
En les dues últimes dècades, la proporció de població arrendatària⁶ ha augmentat de manera significativa a Espanya. Mentre que, el 2007, només el 19,4% de la població residia en un habitatge que no era de la seva propietat, el 2024, aquesta xifra va pujar al 26,3%. Aquest canvi implica una convergència parcial cap al patró observat a la UE, on, el 2024, el 31,6% de la població vivia en règim de lloguer.

⁶ Es defineix com a arrendatària tota la població que no habita un habitatge de la seva propietat.

En aquest article, analitzem les dinàmiques dels lloguers a Espanya a partir de les dades internes de CaixaBank sobre els rebuts pagats en concepte de lloguer, degudament anonimitzades i agregades. Analitzem les relacions pagador-emissor diferenciant entre els nous contractes de lloguer i els contractes anteriors amb la renda actualitzada, la qual cosa permet captar amb més precisió els canvis de tendència. A partir d'aquesta informació, construïm indicadors del preu del lloguer. Aquesta aproximació permet complementar les fonts tradicionals amb mesures d'alta freqüència i granularitat.

Proporció de la població en règim arrendatari

(%)



Notes: Dades del 2007, llevat d'Alemanya. La dada del 2007 no està disponible per a Alemanya, i, per tant, s'utilitza la dada del 2010.

Font: CaixaBank Research, a partir de dades d'Eurostat.

Els preus dels lloguers repetits creixen prop de la inflació⁷

En analitzar la variació interanual dels lloguers repetits –aquells en què es manté constant la relació contractual (mateix inquil·lí i mateix arrendador)–, s'observen increments moderats, generalment pròxims a la inflació.

- La mediana del creixement dels lloguers actualitzats roman per sota del 3% en tots els mesos entre el gener del 2018 i el desembre del 2025 i reflecteix l'efecte dels límits reguladors aplicats en diferents períodes. Durant la congelació de les pujades arran de la pandèmia, la mediana es va arribar a situar en el 0%. Més recentment, s'ha estabilitzat al voltant del 2,3%, d'acord amb el límit vigent per als contractes actualitzats mitjançant la fórmula IRAV.⁸
- En paral·lel, el percentil 75 se situa al voltant del 2,9%, coherent amb els topalls màxims aplicables als contractes vinculats a l'IPC.
- En canvi, el percentil 90 mostra increments sensiblement superiors, la qual cosa suggereix la presència de situacions específiques, com renovacions de contracte o realització de treball de millores als pisos, en què es poden produir increments més elevats.

⁷ Aquesta anàlisi se centra en els lloguers pagats mitjançant rebuts domiciliats, no incorpora els abonats per transferència o per altres mitjans de pagament. Com a resultat, la mostra pot estar parcialment esbiaixada cap a contractes gestionats per societats immobiliàries més que per arrendadors particulars.

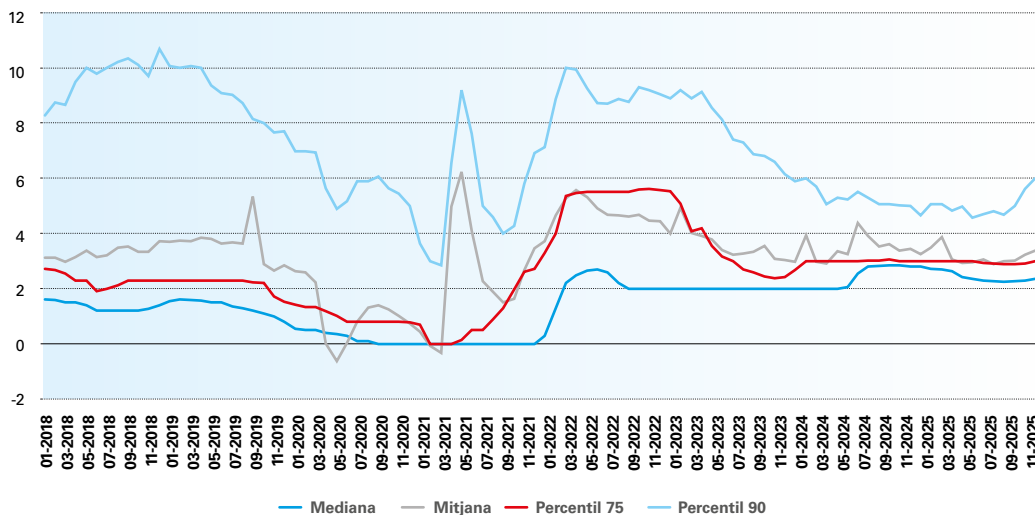
⁸ La fórmula IRAV (índex de referència d'actualització d'arrendaments d'habitatge) estableix el límit superior de les actualitzacions anuals dels contractes d'arrendament per als habitatges amb contractes de lloguer signats a partir del 26 de maig del 2023. Per als contractes signats amb anterioritat a aquesta data, s'aplica la clàusula d'actualització del preu pactada al contracte, vinculada generalment a l'IPC.





Creixement del preu dels lloguers repetits

Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

La pressió sobre el preu dels nous lloguers augmenta

L'evolució del preu dels nous contractes⁹ de lloguer és molt diferent. L'anàlisi compara el preu dels nous contractes de lloguer en un mes determinat amb el dels nous contractes del mateix mes de l'any anterior.¹⁰ Cal tenir en compte, per definició, que no es compara el mateix contracte de lloguer com en el cas dels lloguers repetits, sinó que s'analiza l'evolució del preu dels nous lloguers signats en el mes de referència.

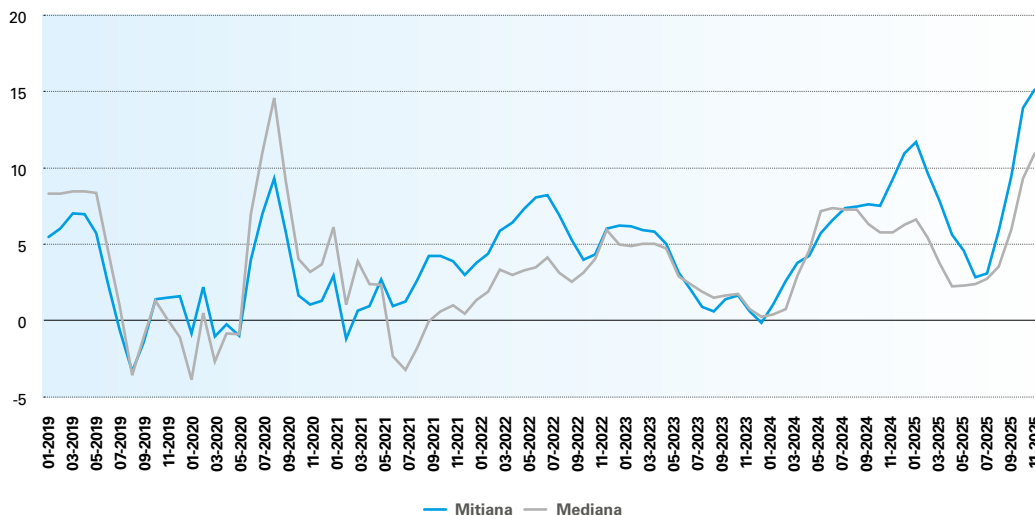
Després dels episodis de creixement negatiu del final del 2019 i del començament de la pandèmia, els preus dels lloguers de contractació recent han repuntat amb força. Des del 2024, l'augment se situa clarament per damunt de la inflació, i, en els últims mesos del 2025, tant la mitjana com la mediana del creixement interanual han superat el 10%.

⁹ Es considera que un contracte és nou durant els sis primers mesos en què s'observa a les nostres dades.

¹⁰ No es disposa d'informació sobre les característiques dels habitatges, de manera que la comparació pot estar capturant, a més de canvis reals de preus, diferències en les característiques dels immobles (per exemple, la dimensió, la ubicació o la qualitat).

Creixement del preu dels lloguers nous

Variació interanual (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

L'esforç del lloguer mitjà es manté estable¹¹

Un aspecte crucial que cal considerar en l'anàlisi del mercat de lloguer és la taxa d'esforç, que mesura el percentatge dels ingressos de la llar¹² que es dedica a pagar el rebut del lloguer. Aquesta mètrica mostra força estabilitat.

- La mediana del conjunt de contractes se situa al voltant del 30% per a tota la mostra.
- No obstant això, en, aproximadament, el 30% dels contractes, se supera un esforç del 40% (llindar que, habitualment, es considera de sobre-esforç), i aquesta proporció amb prou feines varia en el temps.

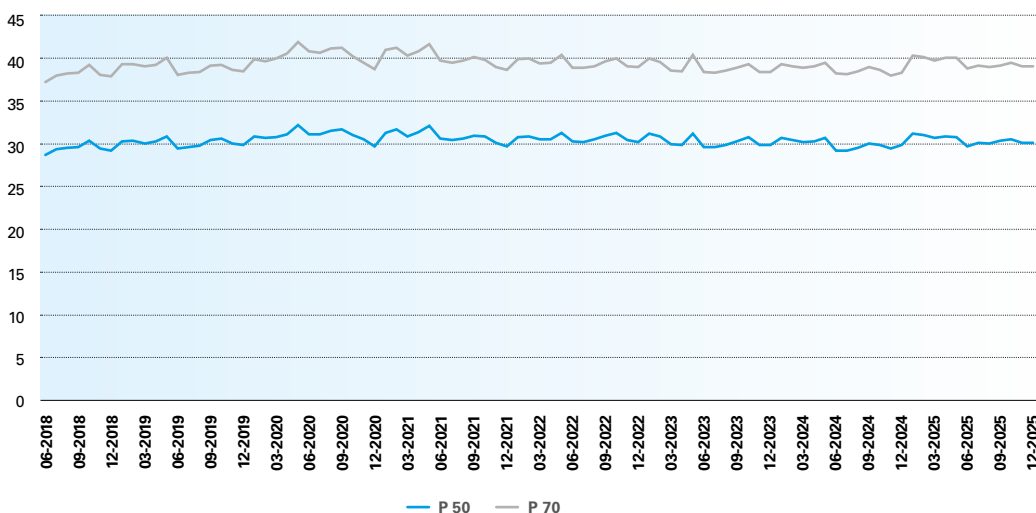
Un factor que pot contribuir a l'estabilitat que observem en l'esforç del lloguer és la mobilitat residencial. Arran de les renovacions contractuals, alguns inquilins canvien d'habitatge per mantenir un esforç similar, tot i que sigui a costa d'ajustar les característiques de l'immoble (en termes de dimensió, d'ubicació o de qualitat).

¹¹ Els indicadors d'esforç calculats han estat validats amb altres fonts d'informació públiques, però s'han d'interpretar amb cautela, en especial els valors de les cues de la distribució, per possibles problemes de mesurament –per exemple, és possible que no s'observi la totalitat dels ingressos de les llars que operen amb més d'un banc o que hi hagi casuístiques, com els lloguers compartits, que poden generar distorsions.

¹² Els ingressos inclouen les nòmines, l'atur, les pensions o altres ingressos professionals dels individus components de la llar. Per a més informació, vegeu el [portal d'Economia en temps real de CaixaBank Research](#).

Esforç del lloguer per percentils

Ingressos destinats al lloguer (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.





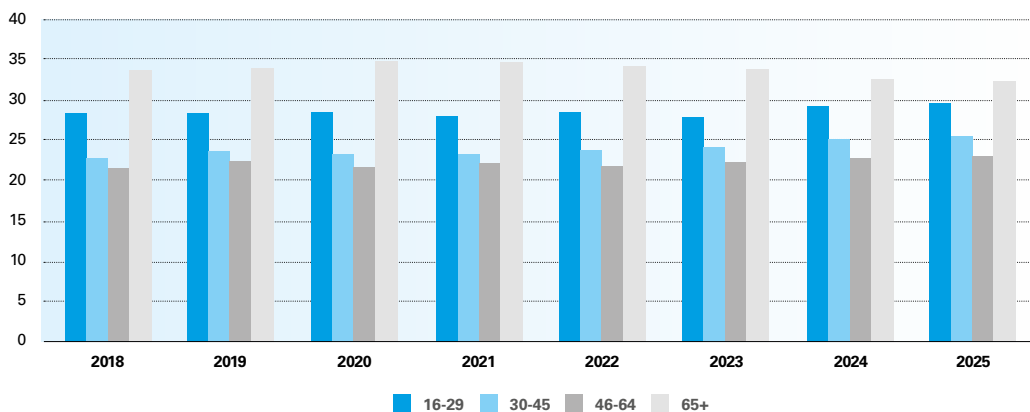
L'esforç del lloguer és desigual per franja d'edat

Quan es descompon l'esforç del lloguer per edats, s'observa una marcada heterogeneïtat i dinàmiques diferenciades en funció del cicle vital.

- Els joves i els sèniors presenten els nivells mitjans d'esforç més elevats. No obstant això, entre el 2020 i el 2025, l'esforç dels sèniors es redueix en 1,4 p. p., mentre que el dels joves augmenta en 1,1 p. p. en el mateix període.
- L'augment de l'esforç per a la població jove és particularment rellevant, ja que el règim de tinença està estretament vinculat al moment del cicle vital. La població més jove tendeix a llogar (o a residir en habitatges cedits), mentre que, a mesura que augmenta l'edat, creix amb força la proporció de propietaris, fins a situar-se prop del 90% entre les persones més grans de 65 anys.
- En canvi, les cohorts de mediana edat registren esforços més continguts, generalment entre el 20% i el 25%. Així i tot, el grup de 30 a 45 anys concentra el major increment acumulat: +2,7 p. p. des del 2018.

Esforç del lloguer per franja d'edat

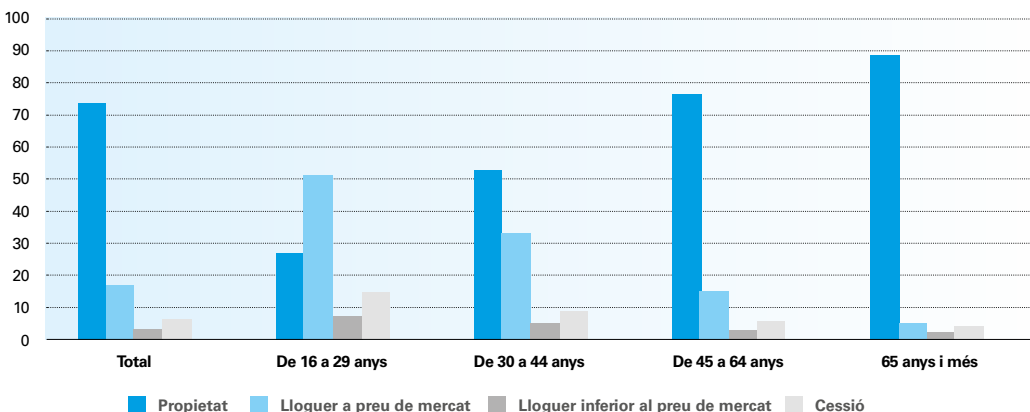
Ingressos destinats al lloguer (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

Proporció de la població per règim de tinença i per edat a Espanya

(%)



Nota: Dades del 2024.

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

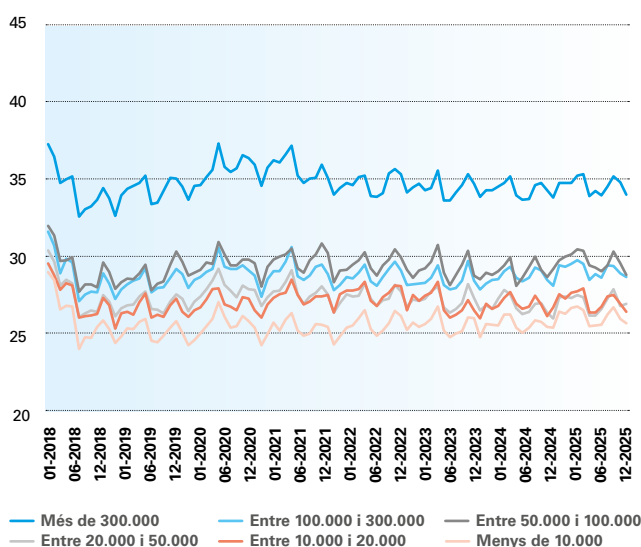
L'esforç del lloguer és major als grans municipis

L'esforç del lloguer presenta fortes diferències a nivell geogràfic, tant en el conjunt de contractes vigents com en els contractes signats recentment.

- A les grans ciutats, definides a la mostra com municipis amb més de 300.000 habitants, l'esforç mitjà se situa al voltant del 35% i, en el cas dels nous contractes, assoleix entre el 35% i el 40%, percentatges pròxims al llindar de sobre-esforç.
- Als municipis més petits, l'esforç és més reduït, generalment entre el 25% i el 30%. Així i tot, també en aquestes localitats, els nous lloguers exigeixen un esforç superior al dels contractes existents i se situen al voltant del 30%.

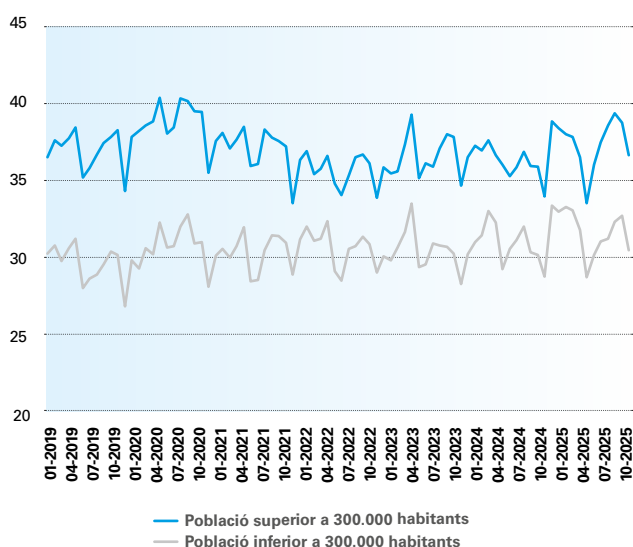
Esforç del lloguer per tipus de municipi

Ingressos destinats al lloguer (%)



Esforç del lloguer en contractes nous

Ingressos destinats al lloguer (%)



Font: CaixaBank Research, a partir de dades internes de rebuts de lloguers.

En conclusió, malgrat que la mediana de l'esforç es manté estable, l'esforç del lloguer és elevat per als joves i per als més grans en els nous contractes i, en especial, a les grans ciutats. Aquests resultats mostren la necessitat d'ampliar l'oferta d'habitatge a Espanya i de fer-ho d'una manera enfocada a millorar l'assequibilitat per als segments més tensionats. Un augment de l'oferta amb aquesta perspectiva contribuiria a alleujar els colls d'ampolla del mercat del lloguer i a reduir-ne l'impacte sobre les decisions clau del cicle vital –com l'educació, la mobilitat laboral o la formació d'una família– i, precisament, sobre els col·lectius més afectats.



Indicadors i previsions

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

	Mitjana 2000-2007	Mitjana 2008-2014	Mitjana 2015-2023	2024	2025	Previsió 2026 ¹	Previsió 2027 ¹	Tendència
Indicadors d'activitat								
PIB total	3,6	-0,9	2,0	3,5	2,8	2,4	2,0	☁️
VAB construcció	3,6	-8,6	1,3	4,8	5,6	3,8	4,5	☀️
Inversió en construcció	5,6	-8,7	3,2	4,0	5,2	5,6	2,4	☀️
Inversió en habitatge	7,4	-8,7	4,6	2,1	5,1	5,4	2,8	☀️
Inversió en resta de construcció	3,6	-8,6	1,3	4,8	5,6	7,8	2,0	☀️
Visats d'inici d'obra (milers)	642	94	90	128	139	150	165	☀️
Visats d'inici d'obra	3,0	-34,2	13,6	16,7	8,8	7,9	10,0	☀️
Certificats de final d'obra (milers)	482	230	71	98	88	104	124	☀️
Certificats de final d'obra	9,0	-31,2	7,2	11,7	-9,8	17,8	19,0	☀️
Confiança al sector de la construcció (nivell)	13,1	-41,7	-11,8	7,8	16,0	-	-	☀️
Mercat laboral								
Afiliats total	3,5	-2,1	2,5	2,4	2,3	2,6	2,2	☀️
Afiliats a la construcció	6,1	-13,5	3,9	-2,2	3,1	3,3	3,0	☀️
Construcció d'edificis	-	-14,4	4,9	2,0	3,5	4,0	4,5	☀️
Enginyeria civil	-	-16,4	2,3	2,0	3,3	2,6	2,2	☀️
Act. de construcció especialitzada	-	-8,9	3,4	1,8	2,8	2,6	2,2	☀️
Afiliats en activitats immobiliàries	10,3	-12,3	4,8	4,0	4,6	3,5	3,0	☀️
Ocupats total (EPA)	4,3	-2,4	2,2	2,2	2,6	2,3	1,9	☀️
Ocupats a la construcció (EPA)	7,0	-13,5	3,9	4,7	4,5	3,5	3,0	☀️
Taxa de temporalitat a la construcció (%)	57,6	39,6	35,9	15,2	14,4	14,1	-	☀️
Taxa d'atur a la construcció (%)	7,5	22,8	10,8	7,2	6,4	6,0	-	☀️
Demanda d'habitatge								
Compravendes ² (milers)	775	388	497	640	714	695	670	☀️
Compravendes ²	-0,1	-8,7	6,9	9,7	11,5	-2,6	-3,6	☀️
Habitatge nou ²	12,1	-13,4	-0,8	22,7	16,1	2,8	3,5	☀️
Habitatge de segona mà ²	-7,8	-5,0	10,0	6,7	10,3	-4,2	-5,7	☁️
Compravendes estrangers ³	-	2,0	6,8	5,0	-1,7	-1,8	-2,8	☁️
Compravendes segona residència ⁴	-	-10,5	5,4	9,7	10,0	-1,7	-2,6	☁️
Preus								
Preu de l'habitatge (MIVAU)	12,3	-4,8	2,4	5,8	11,2	10,0	5,0	☀️
Preu de l'habitatge (INE)	0,0	-6,1	4,8	8,4	12,7	10,1	5,5	☀️
Preu de l'habitatge nou	-	-4,4	6,4	10,9	11,3	-	-	☀️
Preu de l'habitatge de segona mà	-	-7,5	4,5	8,0	12,9	-	-	☀️
Preu del sòl	18,8	-8,8	0,6	9,7	2,4	6,1	6,8	☁️
IPC lloguer	4,3	1,3	0,9	2,2	2,4	-	-	☀️
Ràtios d'accessibilitat								
Preu de l'habitatge (% de renda bruta disponible)	6,7	7,9	7,0	7,2	7,7	7,9	8,1	☁️
Esforç teòric (% de renda bruta disponible) ⁵	37,8	38,7	31,1	35,2	34,7	36,0	36,5	☁️
Rendibilitat del lloguer (%)	4,5	3,5	4,0	3,3	3,2	2,9	2,8	☀️
Finançament								
Nombre d'hipoteques	2,9	-22,7	6,7	11,7	17,8	-	-	☀️
Saldo viu del crèdit per a la compra d'habitatge	17,9	-1,0	-2,0	0,3	3,5	-	-	☀️
Noves operacions de crèdit habitatge	17,7	-26,7	9,9	19,4	25,3	-	-	☀️
Saldo viu del crèdit promotor i construcció	32,7	-11,6	-9,2	1,9	-	-	-	☁️
Taxa de morositat del crèdit habitatge (%)	0,5	3,5	3,8	2,5	2,1	-	-	☀️
Taxa de morositat del crèdit promotor i construcció (%)	0,5	20,2	13,5	3,4	3,3	-	-	☀️

Notas: 1. Previsions del febrer del 2026. 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 per part 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. 2025 és la mitjana de l'any fins al 3T 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 1S 2026

El sector turístic espanyol afronta el 2026 amb bases sòlides i amb perspectives favorables, després de la normalització del creixement postpandèmia. El 2025, Espanya va reafirmar el seu lideratge internacional en rebre 97 milions de turistes estrangers i en assolir una despesa turística rècord de 135.000 milions d'euros i es va consolidar com la segona potència mundial del sector. El PIB turístic va créixer el 2,7%, i es preveu que mantingui un avanç anual sostingut al voltant del 2,5%-2,7% en els propers anys.



Informe Sectorial Agroalimentari 2025

El sector agroalimentari espanyol encara el 2026 amb vigor renovat, consolida la senda de creixement iniciada el 2023 i presenta un dinamisme clar de les exportacions. En paral·lel, s'enfronta a un entorn comercial cada vegada més exigent, marcat per les noves barreres aranzelàries en mercats clau com els EUA i la Xina. Malgrat aquests desafiaments, manté el seu paper de pilar econòmic i territorial, clau per a la competitivitat internacional, per a la cohesió regional i per a l'autonomia estratègica.



Informe Sectorial Observatori Sectorial 2S 2025

L'economia espanyola travessa una fase d'expansió sòlida i transversal, amb un creixement equilibrat entre sectors i amb una notable resiliència davant un context internacional complex. A més a més, la reducció de la temporalitat laboral i el bon moment de la indústria manufacturera, gràcies, en part, a l'avantatge competitiu energètic en relació amb Europa, són vents a favor de l'actual dinamisme sectorial.



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 immediata 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.

Segueix-nos a:



www.caixabankresearch.com



Newsletter



CaixaBank



Pòdcast

Et recomanem:

Economia en temps real

Segueix l'evolució de l'economia espanyola a través dels nostres indicadors en temps real.

<https://realtimeeconomics.caixabankresearch.com>

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

