



Según el Informe FORCADELL-UB 2025:

LA VENTA DE VIVIENDA EN ESPAÑA VIVE UN BOOM SIN SEÑALES DE BURBUJA INMOBILIARIA

- La escasa oferta de vivienda, la estabilidad bancaria y el retorno de los jóvenes al mercado de compra dibujan un panorama muy diferente al de 2007.
- El boom inmobiliario se prolongará, como mínimo, hasta el último trimestre de 2027, con un traslado masivo de los jóvenes desde el mercado de alquiler al de compra.
- La presentación del Informe para profesionales del sector tendrá lugar mañana día 5, en versión abierta y en streaming a través de Youtube.

BARCELONA 04/11/2025– FORCADELL y la Universitat de Barcelona (UB) han presentado esta mañana en rueda de prensa el **Informe del Mercado Inmobiliario, Actualidad y Perspectivas 2025**. Entre las principales conclusiones, este informe **diagnostica una situación de boom** en el mercado residencial de venta nacional, **descartando la existencia de una burbuja inmobiliaria**.

El estudio destaca una **coyuntura diferente a la de 2007**, desestimando motivos económicos e inmobiliarios que justifiquen una burbuja. La banca es hoy mucho más prudente y el crédito hipotecario previsto para 2025 alcanzará los 85.000 millones de euros, un 50 % menos que en 2006 en términos nominales. Además, los depósitos de familias y empresas superan a los créditos concedidos, reflejando un sistema financiero equilibrado. A esto se suma un superávit económico cercano al 4 % del PIB y la expectativa de que el BCE reduzca los tipos de interés, configurando un escenario de estabilidad que descarta una caída abrupta de precios y ventas.

Asimismo, el fuerte incremento del precio de la vivienda responde a una escasa oferta, y no a una elevada demanda, sin indicios de un aumento significativo de la primera ni de una desaparición súbita de la segunda. La conclusión es que **estamos ante un boom inmobiliario que se prolongará, como mínimo, hasta el último trimestre de 2027**, con un traslado masivo de los jóvenes (menores de 40 años) desde el mercado de alquiler al de compra.

Esta y otras conclusiones del análisis han centrado el acto de presentación a los medios realizado hoy a cargo de **Ivan Vaqué**, CEO de FORCADELL, y del **Dr. Gonzalo Bernardos**, profesor titular de Economía de la UB y Director del Máster de Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria de la UB.

Principales conclusiones del Informe FORCADELL – UB 2025

MERCADO RESIDENCIAL DE VENTA

- 1) **Se descarta la existencia de una situación de nueva burbuja inmobiliaria**, mientras que **lo que el mercado vive es un boom** desde el segundo trimestre de 2024. Este boom inmobiliario continuará en el conjunto del país durante 2026 y se prolongará, como mínimo, hasta el último trimestre de 2027.

Laura Baeza +34 673 018 969 / marketing@forcadell.com / forcadell.com

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vil a i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.800 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).



- 2) En 2026, **el precio de la vivienda aumentará alrededor del 8% y las ventas sobre el 7,5%.**
- 3) El próximo año, **las transacciones alcanzarán las 850.000 unidades**, se venderán 60.000 viviendas más que en el año anterior. El número de viviendas vendidas será el tercero mayor de la historia, siendo dicha cifra solo superada en 2005 (901.574) y 2006 (955.186).
- 4) La venta de **inmuebles de segunda mano volverá a marcar un récord** por segundo año consecutivo, al alcanzar las 765.000 unidades.
- 5) Los **principales impulsores del mercado** volverán a ser la escasez y carestía del alquiler, un importe del arriendo superior al de la cuota hipotecaria, una elevada estabilidad en el empleo, un aumento del salario real, un reducido tipo de interés hipotecario y un incremento del crédito concedido por la banca.
- 6) Habrá un **elevado incremento de las viviendas adquiridas por los menores de 40 años**. En estas operaciones, el escaso ahorro de los jóvenes será compensado por las aportaciones de sus progenitores. De hecho, en el próximo año, tendrá lugar **el trasvase de capital de padres a hijos más grande de la historia de nuestro país**.

MERCADO RESIDENCIAL DE ALQUILER

- 7) **El tope de alquileres no está generando la contención de precios.** En Barcelona, su aplicación implicaría reducciones superiores al 25% en muchos casos, pero el mercado apenas ha registrado ajustes, al mantenerse vigentes muchos contratos o destinarse parte de la oferta al alquiler de temporada.
- 8) **La oferta de viviendas de alquiler ha disminuido notablemente en los últimos años.** Los propietarios se enfrentan a mayores riesgos y menor rentabilidad, entre ellos la imposibilidad de desahuciar a inquilinos vulnerables y la intención de imponer controles de alquiler. Al mismo tiempo, la Administración apenas incrementa la construcción de nuevas viviendas, con un promedio anual de solo 2.484 unidades entre 2019 y 2024, lo que contribuye a mantener la escasez en el mercado.
- 9) **En Barcelona, el arrendamiento de temporada se ha convertido en una alternativa creciente al alquiler convencional.** Esta dinámica responde a dos factores excepcionales: la elevada población flotante y el control de precios. El traslado de viviendas del arrendamiento habitual al ocasional permite sortear los límites establecidos por los actuales topes de alquiler, aunque en la mayoría de las ciudades españolas su uso sigue siendo limitado debido a la escasa demanda.
- 10) **El control de alquileres ha eliminado la ventaja que históricamente tenían los inquilinos antiguos**, quienes pagaban incrementos menores que los nuevos por cuidar la vivienda y mantener buena relación con el casero. Ahora, los límites de precio afectan por igual a renovaciones y nuevos contratos, borrando esa deferencia.
- 11) **El aumento de las viviendas de uso turístico (VUT) no es una de las causas del encarecimiento del alquiler en los últimos años.** Según el INE, en mayo de 2025 se contabilizaban 381.037 VUT en España, lo que representa solo el 1,43 % del total de viviendas y el 7,01 % del parque en régimen de arrendamiento. Este reducido peso hace inviable atribuirles un papel determinante en el incremento del precio medio del alquiler, que en la última década ha subido un 94,7 %.



- 12) **El endurecimiento fiscal sobre las VUT podría reducir su oferta y difícilmente aumentará el parque de alquiler convencional.** La mayoría de estos inmuebles se venderán o pasarán al arrendamiento de temporada, dado su atractivo para trabajadores y estudiantes desplazados, la menor rentabilidad del alquiler tradicional y el temor de los propietarios a impagos o desahucios prolongados.

MERCADO DE TERCIARIO

- 13) **El mercado inmobiliario terciario español se aproxima a 2026 sobre una base sólida, aunque con retos específicos según segmento.** El sector logístico mantiene su fortaleza estructural, las oficinas avanzan hacia modelos más flexibles y eficientes, y los locales comerciales consolidan su recuperación bajo nuevas dinámicas de consumo.
- 14) **El mercado logístico español mantiene una dinámica sólida marcada por la descentralización hacia áreas periféricas, donde la disponibilidad de suelo y los costes más competitivos favorecen nuevos desarrollos.** La intensa actividad inversora y las previsiones de cierre de múltiples portafolios en el corto plazo confirman la confianza del capital en este segmento.
- 15) **La escasez de producto de calidad en ubicaciones prime anticipa una ligera presión al alza sobre las rentas,** consolidando al sector logístico como uno de los más resilientes y estratégicos del mercado inmobiliario corporativo.
- 16) **En el segmento de oficinas, el aumento de traslados con ampliación de superficie observado en 2025 podría marcar un punto de inflexión,** evidenciando una reactivación de la demanda de espacios más grandes y una progresiva vuelta al modelo presencial.
- 17) **En Barcelona, el reto será mantener la tendencia de reducción de la disponibilidad de oficinas observada a lo largo del actual ejercicio,** especialmente en el 22@ y el centro. En Madrid, se espera la continuidad del ciclo positivo, con una contratación anual superior a los 500.000 m².
- 18) **El mercado de locales comerciales en Barcelona ha mostrado una reactivación sostenida a lo largo de 2025, tanto en alquiler, como en venta y sobre todo inversión.** La demanda se ha vuelto más especializada, priorizando la eficiencia operativa, la visibilidad y la flexibilidad contractual.
- 19) **El local físico seguirá siendo un elemento estratégico en 2026,** no solo como punto de venta, sino también como pieza clave de la logística urbana y la experiencia de marca.