

Según l'Informe FORCADELL-UB 2025:

LA VENDA D'HABITATGE A ESPANYA VIU UN BOOM SENSE SENYALS DE BOMBOLLA IMMOBILIÀRIA

- L'escassa oferta d'habitatge, l'estabilitat bancària i el retorn dels joves al mercat de compra dibuixen un panorama molt diferent del de 2007.
- El boom immobiliari es prolongarà, com a mínim, fins a l'últim trimestre de 2027, amb un trasllat massiu dels joves des del mercat de lloguer al de compra.
- La presentació de l'Informe per a professionals del sector tindrà lloc demà dia 5, en versió oberta i en streaming a través de YouTube.

BARCELONA 04/11/25.- FORCADELL i la Universitat de Barcelona (UB) han presentat aquest matí en roda de premsa **l'Informe del Mercat Immobiliari, Actualitat i Perspectives 2025**. Entre les principals conclusions, aquest informe **diagnostica una situació de boom** en el mercat residencial de venda nacional, **descartant l'existència d'una bombolla immobiliària**.

L'estudi destaca una **conjuntura diferent de la de 2007**, desestimant motius econòmics i immobiliaris que justifiquin una bombolla. La banca és avui molt més prudent i el crèdit hipotecari previst per a 2025 assolirà els 85.000 milions d'euros, un 50 % menys que el 2006 en termes nominals. A més, els dipòsits de famílies i empreses superen els crèdits concedits, reflectint un sistema financer equilibrat. A això s'hi suma un superàvit econòmic proper al 4 % del PIB i l'expectativa que el BCE redueixi els tipus d'interès, configurant un escenari d'estabilitat que descarta una caiguda abrupta de preus i vendes.

Així mateix, el fort increment del preu de l'habitatge respon a una escassa oferta, i no a una demanda elevada, sense indicis d'un augment significatiu de la primera ni d'una desaparició sobtada de la segona. La conclusió és que **ens trobem davant d'un boom immobiliari que es prolongarà, com a mínim, fins a l'últim trimestre de 2027**, amb un trasllat massiu dels joves (menors de 40 anys) des del mercat de lloguer al de compra.

Aquesta i altres conclusions de l'anàlisi han centrat l'acte de presentació als mitjans realitzat avui a càrrec d'**Ivan Vaqué**, CEO de FORCADELL, i del **Dr. Gonzalo Bernardos**, professor titular d'Economia de la UB i director del Màster d'Assessoria, Gestió i Promoció Immobiliària de la UB.

Principals conclusions de l'Informe FORCADELL – UB 2025

MERCAT RESIDENCIAL DE VENDA

1. **Es descarta l'existència d'una situació de nova bombolla immobiliària**, mentre que **el mercat viu és un boom** des del segon trimestre de 2024. Aquest boom immobiliari continuarà en el conjunt del país durant 2026 i es prolongarà, com a mínim, fins a l'últim trimestre de 2027.

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

FORCADELL és un grup empresarial fundat el 1958, expert en consultoria i gestió immobiliària. Presideix el Grup Carles Vila i Polls, amb Ivan Vaqué Mas a càrrec de la Direcció General i com a Conseller Delegat. Amb gairebé 2.000 comunitats de propietaris administrades, unes 3.201 entitats d'inversors privats administrades en lloguer, i més de 200.000 m² comercialitzats en operacions de compravenda, lloguer i inversió de l'àrea d'Immobiliària d'Empresa. FORCADELL és actualment una de les primeres consultores globals del mercat immobiliari espanyol. Compta amb una plantilla de prop de 200 professionals, oficines pròpies a Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid i Sevilla, a més d'1 oficina a Barcelona i la seva seu central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).

2. El 2026, el preu de l'habitatge augmentarà al voltant del 8 % i les vendes entorn del 7,5%.
3. L'any vinent, **les transaccions assoliran les 850.000 unitats**; es vendran 60.000 habitatges més que l'any anterior. El nombre d'habitatges venuts serà el tercer més elevat de la història, sent aquesta xifra només superada el 2005 (901.574) i el 2006 (955.186).
4. La venda d'**immobles de segona mà tornarà a marcar un rècord** per segon any consecutiu, en assolir les 765.000 unitats.
5. Els **principals impulsors del mercat** tornaran a ser l'escassetat i la carestia del lloguer, un import de l'arrendament superior al de la quota hipotecària, una elevada estabilitat en l'ocupació, un augment del salari real, un tipus d'interès hipotecari reduït i un increment del crèdit concedit per la banca.
6. Hi haurà un **elevat increment dels habitatges adquirits pels menors de 40 anys**. En aquestes operacions, l'escàs estalvi dels joves serà compensat per les aportacions dels seus progenitors. De fet, l'any vinent tindrà lloc el **transvasament de capital de pares a fills més gran de la història del nostre país**.

MERCAT RESIDENCIAL DE LLOGUER

7. **El topall dels lloguers no està generant la contenció de preus**. A Barcelona, la seva aplicació implicaria reduccions superiors al 25 % en molts casos, però el mercat amb prou feines ha registrat ajustos, en mantenir-se vigents molts contractes o destinar-se part de l'oferta al lloguer de temporada.
8. **L'oferta d'habitatges de lloguer ha disminuït notablement en els darrers anys**. Els propietaris s'enfronten a majors riscos i a una menor rendibilitat, entre els quals la impossibilitat de desnonar inquilins vulnerables i la intenció d'imposar controls de lloguer. Al mateix temps, l'Administració amb prou feines incrementa la construcció de nous habitatges, amb una mitjana anual de només 2.484 unitats entre 2019 i 2024, fet que contribueix a mantenir l'escassetat al mercat.
9. **A Barcelona, l'arrendament de temporada s'ha convertit en una alternativa creixent al lloguer convencional**. Aquesta dinàmica respon a dos factors excepcionals: l'elevada població flotant i el control de preus. El trasllat d'habitatges de l'arrendament habitual a l'ocasional permet esquivar els límits establerts pels actuals topalls de lloguer, tot i que a la majoria de ciutats espanyoles el seu ús continua sent limitat a causa de l'escassa demanda.
10. **El control dels lloguers ha eliminat l'avantatge que històricament tenien els inquilins antics**, que pagaven increments menors que els nous per tenir cura de l'habitatge i mantenir una bona relació amb el propietari. Ara, els límits de preu afecten per igual les renovacions i els nous contractes, esborrant aquesta deferència.
11. **L'augment dels habitatges d'ús turístic (HUT) no és una de les causes de l'encariment del lloguer en els darrers anys**. Segons l'INE, el maig de 2025 es comptabilitzaven 381.037 HUT a Espanya, fet que representa només l'1,43 % del total d'habitatges i el 7,01 % del parc en règim d'arrendament. Aquest pes reduït fa inviable atribuir-los un paper determinant en l'increment del preu mitjà del lloguer, que en l'última dècada ha pujat un 94,7 %.

12. **L'enduriment fiscal sobre els HUT podria reduir-ne l'oferta i difícilment augmentarà el parc de lloguer convencional.** La majoria d'aquests immobles es vendran o passaran a l'arrendament de temporada, atès el seu atractiu per a treballadors i estudiants desplaçats, la menor rendibilitat del lloguer tradicional i el temor dels propietaris a impagaments o desnonaments prolongats.

MERCAT TERCIARI

13. **El mercat immobiliari terciari espanyol s'aproxima el 2026 sobre una base sòlida, tot i presentar reptes específics segons el segment.** El sector logístic manté la seva fortalesa estructural, les oficines avancen cap a models més flexibles i eficients, i els locals comercials consoliden la seva recuperació sota noves dinàmiques de consum.
14. **El mercat logístic espanyol manté una dinàmica sòlida marcada per la descentralització cap a àrees perifèriques, on la disponibilitat de sòl i uns costos més competitiu afavoreixen nous desenvolupaments.** La intensa activitat inversora i les previsions de tancament de múltiples portafolis a curt termini confirmen la confiança del capital en aquest segment.
15. **L'escassetat de producte de qualitat en ubicacions *prime* anticipa una lleugera pressió a l'alça sobre les rendes,** consolidant el sector logístic com un dels més resilents i estratègics del mercat immobiliari corporatiu.
16. **En el segment d'oficines, l'augment de trasllats amb ampliació de superfície observat el 2025 podria marcar un punt d'inflexió,** evidenciant una reactivació de la demanda d'espais més grans i un retorn progressiu al model presencial.
17. **A Barcelona, el repte serà mantenir la tendència de reducció de la disponibilitat d'oficines observada al llarg de l'exercici actual,** especialment al 22@ i al centre. A Madrid, s'espera la continuïtat del cicle positiu, amb una contractació anual superior als 500.000 m².
18. **El mercat de locals comercials a Barcelona ha mostrat una reactivació sostinguda al llarg del 2025, tant en lloguer com en venda i, sobretot, en inversió.** La demanda s'ha tornat més especialitzada, prioritzant l'eficiència operativa, la visibilitat i la flexibilitat contractual.
19. **El local físic continuarà sent un element estratègic el 2026,** no només com a punt de venda, sinó també com a peça clau de la logística urbana i de l'experiència de marca.