

CaixaBank Research alerta de les creixents tensions en el sector immobiliari que genera la manca d'habitatge

- **L'Informe Sectorial Immobiliari 1S 2026 de CaixaBank Research alerta d'un elevat dèficit d'habitatge que es concentra a les grans ciutats i a les zones turístiques, i que probablement continuarà creixent els propers anys**
- **Els preus dels lloguers presenten increments moderats en els contractes renovats, en general alineats amb la inflació i condicionats pels límits regulatoris, mentre que els contractes nous registren augments de dos dígit, especialment el 2025**
- **CaixaBank Research adverteix que la guerra a l'Iran podria afectar el sector a través d'un encariment dels costos i d'un eventual enduriment de les condicions financeres internacionals**

20 de març del 2026

El mercat de l'habitatge a Espanya travessa una fase de tensió creixent com a resultat de la combinació d'una demanda molt dinàmica, d'una oferta insuficient i poc elàstica, i d'una elevada heterogeneïtat territorial. Així ho posa de manifest [l'Informe Sectorial Immobiliari 1S 2026](#), elaborat per CaixaBank Research, que analitza, des de perspectives complementàries, les dinàmiques recents del sector i els principals reptes als quals s'enfronta.

L'activitat residencial va assolir un volum elevat el 2025 i va superar les 714.000 transaccions, el major registre des del 2007. La demanda es va mantenir molt robusta, impulsada pel creixement poblacional, la millora del poder adquisitiu de les llars, la solidesa del mercat laboral i unes condicions financeres favorables. No obstant això, a la segona meitat de l'any van començar a apreciar-se indicis de moderació, condicionats pel nivell elevat de preus i per l'escassetat d'habitatge disponible, especialment en el segment d'obra nova.

Pel costat de l'oferta, persisteixen importants colls d'ampolla. Malgrat l'augment dels visats d'obra nova, la producció efectiva d'habitatges continua sent insuficient per absorbir la intensa creació de llars. Segons estimacions de CaixaBank Research, Espanya acumula un dèficit superior a 730.000 habitatges des del 2021, amb una elevada concentració geogràfica: prop de la meitat del dèficit se situa en cinc províncies —Madrid, Barcelona, València, Alacant i Múrcia—. A més, la resposta de l'oferta resulta especialment limitada precisament a les zones on les necessitats d'habitatge són més grans, cosa que agreuja els desequilibris existents. Així, CaixaBank Research estima que el

dèficit d'habitatge continuarà creixent els propers anys i podria superar els 900.000 habitatges l'any 2029.

Alta dispersió territorial dels preus

A diferència del patró observat durant el *boom* immobiliari previ al 2008, l'actual cicle es caracteritza per una elevada dispersió territorial dels preus. Els majors increments es concentren a grans ciutats, àrees metropolitanes i municipis turístics, on la demanda mostra un dinamisme més gran i l'oferta es manté especialment rígida. Madrid i Barcelona lideren el creixement acumulat dels preus des del 2015, mentre que a les províncies turístiques la bretxa de preus respecte a la resta del país s'ha ampliat de manera notable. Aquesta evolució reflecteix que els preus augmenten més allà on la demanda és més intensa i l'oferta resulta insuficient, seguint una lògica de difusió espacial que s'inicia als mercats principals i s'estén gradualment cap a la perifèria.

A més de les previsions per al sector, l'informe incorpora també l'anàlisi del mercat de lloguer a partir de l'[indicador de lloguer de CaixaBank Research](#), construït amb dades internes anonimitzades d'alta freqüència. Aquest indicador mostra que els preus dels lloguers presenten increments moderats en els contractes renovats, en general alineats amb la inflació i condicionats pels límits regulatoris, mentre que els contractes nous registren augments de dos dígits, sobretot el 2025. La taxa d'esforç mediana es manté estable al voltant del 30%, tot i que amb diferències significatives segons l'edat, el territori i el tipus de contracte, i és especialment elevada per als joves, les llars urbanes i els nous llogaters.

Els economistes de CaixaBank Research adverteixen que 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 internacionals si augmenten les primes de risc o si el BCE es veu obligat a pujar els tipus d'interès. Així mateix, un deteriorament de la confiança de les llars i les empreses podria moderar la inversió i la demanda residencial. Amb tot, la insuficiència estructural d'oferta, sobretot a les zones més dinàmiques, continuarà sent el factor clau que determini l'evolució del mercat i la pressió sobre els preus durant els propers anys.

L'Informe Sectorial Immobiliari i CaixaBank Research

L'Informe Sectorial Immobiliari és una publicació semestral de CaixaBank Research, el Servei d'Estudis de CaixaBank. L'objectiu de CaixaBank Research és promoure el coneixement mitjançant la recerca i l'anàlisi econòmica, contribuint al debat públic i a la divulgació dels grans temes de l'entorn socioeconòmic del nostre temps, posant-los a l'abast del màxim nombre possible de persones. Totes les seves publicacions estan disponibles a: www.caixabankresearch.com. També són d'ús públic els indicadors econòmics d'alta freqüència, disponibles a: www.realtimeeconomics.caixabankresearch.com.