CaixaBank Research preveu una lleugera moderació del mercat immobiliari espanyol el 2027

- ***Les compravendes baixaran fins a les 655.000 operacions i el preu de l'habitatge moderarà el seu creixement al 7,2%, en un context de demanda elevada i oferta insuficient***

- ***L'oferta residencial guanya tracció, especialment l'habitatge protegit, però el dèficit acumulat assoleix uns 816.000 habitatges***

19 de novembre de 2026

El mercat immobiliari espanyol està entrant en una fase més madura del cicle després de dos anys de fort creixement. Segons l'últim informe immobiliari de CaixaBank Research, l'activitat residencial es manté en nivells històricament elevats, encara que els últims indicadors mostren senyals de moderació, més clars en les compravendes que en els preus.

La bona marxa de l'economia espanyola continua donant suport al sector. CaixaBank Research preveu que el PIB creixi un 2,6% el 2026 i un 2,0% el 2027. La fortalesa del mercat laboral, l'augment de la renda de les llars i la creació prevista d'unes 200.000 llars anuals fins al 2030 seguiran sostenint la demanda, malgrat el deteriorament de l'accessibilitat i l'enduriment de les condicions financeres.

Les compravendes es moderen

Durant els 12 mesos fins a l'agost del 2026 es van registrar al voltant de 700.000 compravendes, una xifra propera als màxims del 2025. Tanmateix, entre gener i agost les operacions van disminuir un 2,3% interanual, amb un retrocés de l'1,8% en l'habitatge nou i del 2,5% en la de segona mà.

La pèrdua de dinamisme és més acusada entre els compradors estrangers. Les seves transaccions van baixar un 12,6% interanual durant el primer semestre del 2026 i la caiguda va assolir el 17,0% entre els no residents. Els descensos més importants es van concentrar en províncies costaneres com les Balears, Alacant i Màlaga.

CaixaBank Research preveu que les compravendes passin de les 711.000 operacions de 2025 a unes 685.000 el 2026, un 3,7% menys, i a 655.000 el 2027, un descens addicional del 4,4%. Malgrat aquesta normalització, l'activitat continuarà en nivells elevats en termes històrics.

Direcció de Comunicació Externa
prensa@caixabank.com
https://www.caixabank.com/ca/actualitat.html

Millor Banc a Espanya
Millor Banc a Europa Occidental
Banc més Innovador a Europa Occidental
Millor Banc al Món en Suport a la Societat
Millor Banca Privada Digital a Europa
Millor Banca Privada a Espanya
Millor Banca Privada en Gestió Discrecional de Carteres a Espanya
Millor Banc a Espanya
Millor Banc per a particulars a Espanya
Millor Banc en Responsabilitat Corporativa a Espanya

L'oferta augmenta, però no cobreix les necessitats

Els visats d'obra nova van assolir les 147.700 unitats els 12 mesos fins al juny del 2026, un 12,4% més que un any abans.

Pel que fa a l'habitatge protegit, durant el primer semestre es van acabar 11.270 unitats, el doble que un any abans, i es van iniciar unes 14.000, un 70% més. La nova oferta continua sent insuficient per absorbir el creixement de les llars.

El dèficit acumulat entre el 2021 i el segon trimestre del 2026 s'estima en uns 816.000 habitatges. CaixaBank Research preveu que els visats d'obra nova assoleixin les 150.000 unitats el 2026 i les 165.000 el 2027. Accelerar el ritme de construcció per tancar aquesta bretxa requerirà actuar sobre els principals obstacles a la construcció, entre ells l'escassetat de mà d'obra, els terminis administratius, la disponibilitat de sòl finalista i la capacitat d'execució, a més de localitzar la nova oferta allà on les necessitats residencials siguin majors.

Els preus seguiran creixent, a menor ritme

El preu de l'habitatge va augmentar un 12,2% interanual durant el segon trimestre del 2026, en comparació del 12,9% del trimestre anterior. La pujada va ser del 7,4% en l'habitatge nou i del 12,9% en la de segona mà.

Aquest encariment, superior al creixement de la renda de les llars, ha agreujat els problemes d'accés a l'habitatge. La ràtio d'accessibilitat del Banc d'Espanya va passar de 6,8 anys de renda a finals de 2019 a 8,4 anys durant el segon trimestre de 2026.

Per als propers trimestres, CaixaBank Research anticipa que els preus continuaran augmentant a causa de la insuficiència de l'oferta, encara que ho faran a un ritme més moderat per la maduresa del cicle, el deteriorament de l'accessibilitat i unes condicions financeres més restrictives. El seu escenari té en compte que el creixement del preu de l'habitatge es desacceleri des de taxes superiors al 12% el 2026 fins al 7,2% el 2027.

Sobre CaixaBank Research

CaixaBank Research és el servei d'estudis de CaixaBank. El seu equip d'economistes elabora informes sobre l'economia i els mercats financers, amb l'objectiu de generar coneixement econòmic rigorós i situar-lo a l'abast del conjunt de la societat.

Direcció de Comunicació Externa
prensa@caixabank.com
https://www.caixabank.com/ca/actualitat.html

Millor Banc a Espanya
Millor Banc a Europa Occidental
Banc més Innovador a Europa Occidental
Millor Banc al Món en Suport a la Societat
Millor Banca Privada Digital a Europa
Millor Banca Privada a Espanya
Millor Banca Privada en Gestió Discrecional de Carteres a Espanya
Millor Banc a Espanya
Millor Banc per a particulars a Espanya
Millor Banc en Responsabilitat Corporativa a Espanya