

X TRIBUNA IMMOSCÒPIA

Expectatives del sector immobiliari per al 2025

22 GENER 2025 | AUDITORI L'ILLA | BARCELONA

PATROCINADORS

tecnotramit

PATROCINADORS GLOBALS

Finaer
Garantías para el hogar

fotocasa Pro
rc b m

Sabadell

COL-LABORADORS



COAC
arquitectes.cat

**Col·legi Barcelona-Lleida
Administradors
Finques**

api | **OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE**

API apoya los Objetivos de Desarrollo Sostenible

INAUGURACIÓ	3
API RESEARCH. PRESENTACIÓ IAVP	9
TAULA RODONA: LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MERCAT IMMOBILIARI	11
TAULA RODONA: ENTORN ECONÒMIC ACTUAL I PERSPECTIVES 2025	14
TAULA RODONA: L'ACCÉS A L'HABITATGE: ANÀLISI DE NECESSITATS I IMPACTE DE LA NORMATIVA	17
CONFERÈNCIA GONZALO BERNARDOS: PER QUÈ EL 2025 HI HAURÀ RÈCORD DE VENDES D'HABITATGES DE SEGONA MÀ?	20



+500
assistents

20
ponents

X TRIBUNA IMMOSCÒPIA: Una dècada de reflexió i debat sobre el sector immobiliari

Barcelona va acollir el passat 22 de gener la X Tribuna Immoscòpia, un esdeveniment clau en el sector immobiliari que va reunir a destacats experts, representants polítics i professionals per a debatre sobre la situació actual i el futur del mercat de l'habitatge. Celebrat en l'Auditori L'illa, la trobada va servir per a constatar que la cooperació entre el sector públic i privat continua sent fonamental per abordar els desafiaments del sector, especialment la creixent falta d'habitatge assequible.

La desena edició de la Tribuna Immoscòpia, consolidada ja com una cita ineludible per als professionals del sector immobiliari a Catalunya, va reunir a destacades figures polítiques i empresarials per a debatre sobre els reptes i transformacions del mercat. En aquest esdeveniment organitzat pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya, els assistents van analitzar el present i futur del sector, amb especial èmfasi en la crisi residencial i les estratègies necessàries per a abordar-la.

L'acte inaugural, conduït per la presentadora del Telenotícies de Cap de setmana de TV3, **Cristina Riba**, va comptar amb la presència de diverses autoritats i representants de les administracions públiques, que van acompanyar a **Gerard Duelo**, president del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i de la FNAPI (Federació Nacional d'Agents Professionals Immobiliaris) i a **Vicenç Hernández**, president de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) i la Associació Nacional d'Agents Immobiliaris (ANAI). Així, **Josep Rull**, president del Parlament de Catalunya, **David Lucas**, secretari d'Estat d'Habitatge i Agenda urbana, **Lídia Guillén i Simón**, secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i **Joan Ramon Riera**, comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, van ser presents en l'inici d'aquesta jornada.

Inauguració

En el discurs d'obertura, **Gerard Duelo** va subratllar la importància d'aquest fòrum com un punt de trobada imprescindible per a tots els actors del sector: "Un espai de reflexió per a tots els professionals involucrats". També va destacar que "la col·laboració i l'intercanvi d'idees són fonamentals per afrontar els reptes que tenim al davant".

Així mateix, va agrair el suport dels patrocinadors de l'esdeveniment, **Tecnoramit, Fotocasa Pro, Finnaer i Banc de Sabadell**, el suport dels quals permet la realització d'aquesta jornada d'alt valor per al sector.

Per part seva, **Vicenç Hernández**, president de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya, va centrar la seva intervenció en la situació habitacional que enfronta el país. "Cal parar esment a les mesures que necessita aquest mercat per solucionar el greu problema habitacional que estem patint", va emfatitzar.

Gerard Duelo
President del COAPI Barcelona
President de l'FNAPI

Vicenç Hernández
President de l'AIC
President de l'ANAI

M. Hble. Sr. Josep Rull
President del Parlament
de Catalunya

D. David Lucas Parrón
Secretari d'Estat d'Habitatge i
Agenda Urbana Govern d'Espanya

Sra. Lúdia Guillén Simón
Secretària d'Habitatge de
la Generalitat de Catalunya

Sr. Joan Ramon Riera
Comissionat d'Habitatge de
l'Ajuntament de Barcelona



Clica aquí per a veure la sessió íntegra:

Inauguració Presidents



En la seva anàlisi, l'expert va reconèixer que els darrers mesos s'han produït avenços en el diàleg amb les administracions, tant a nivell municipal com estatal, destacant la disposició del sector a col·laborar en la cerca de solucions. "Hem estat especialment crítics amb certes mesures, que, per cert, el temps ha demostrat que no funcionen", va assenyalar, però alhora ha expressat cert optimisme respecte al canvi d'enfocament per part de les administracions: "La percepció actual que tenim és que l'administració s'ha adonat que el problema de l'habitatge és polièdric".

Tot i això, va insistir que les polítiques públiques han de ser revisades i millor estructurades per evitar biaixos ideològics i fomentar la participació del sector privat.

El ponent va subratllar el paper clau dels agents immobiliaris a la resolució de la crisi habitacional: "Els API som part de la solució al problema actual, ja que des de la nostra posició privilegiada tenim el pols del que realment volen i necessiten les persones en matèria habitacional". Va recordar que l'Associació Nacional d'Agents Immobiliaris (ANAI), amb més de 5.500 associats, és l'organització professional més gran del sector a Espanya, i que els seus membres estan compromesos a treballar amb les administracions per abordar aquest problema.

En la seva intervenció, va criticar la polarització del debat al voltant de l'habitatge i va advocar per un enfocament equilibrat que fomenti tant l'oferta de lloguer assequible com la construcció d'habitatge nou: "Només així tindran els llogaters la possibilitat i l'opció de poder triar lliurement on volen viure gaudint d'un preu més competitiu". Així mateix, va advertir contra la demonització dels propietaris, argumentant que una regulació excessiva podria desincentivar la inversió al sector.

Els representants de les diferents administracions públiques van coincidir en la necessitat d'una intervenció i col·laboració més gran entre el sector públic i privat per abordar la crisi habitacional.



“L'Ajuntament de Barcelona no serà un simple espectador en les disfuncions del mercat de l'habitatge”

Joan Ramon Riera

El representant municipal, **Joan Ramon Riera**, va subratllar que “l'Ajuntament de Barcelona no serà un simple espectador en les disfuncions del mercat de l'habitatge”, fent èmfasi en la importància de la intermediació a la cadena de valor del sector. Va explicar que, des del març del 2024, els lloguers a Barcelona han disminuït un 5%, mentre que a Madrid han augmentat un 7%. Tot i això, va advertir que la propietat continua sent un segment no intervingut i que es preveu un augment de preus el 2025. “De nosaltres depèn minimitzar aquest impacte”, va afirmar, instant a la coordinació entre el Govern, la Generalitat i els municipis per consolidar un sistema públic d'habitatge.



El repte estructural de l'accés a l'habitatge

“Necessitem mecanismes que garanteixin un habitatge assequible i digne per a tots”

Lídia Guillén Simón



Des de la Generalitat, **Lídia Guillén**, secretària d'Habitatge, va reconèixer que Catalunya enfronta un mercat altament tensionat i que “l'accés a l'habitatge és un dret constitucional que cal garantir”. Va afirmar que l'Executiu català ha adoptat un enfocament estructural, amb un pla per incrementar en 50.000 habitatges el parc públic de lloguer fins al 2030. “Si no anem alineats, difícilment podrem avançar en la solució d'aquest problema”, va subratllar. A més, va destacar la importància de la col·laboració publicoprivada i el suport financer de l'Institut Català de Finances per fer viables aquestes promocions.

Dins de les mesures impulsades per la Generalitat, s'hi inclouen un pla de rehabilitació i eficiència energètica, programes d'habitatge social per a col·lectius vulnerables i joves, així com la regulació del mercat del lloguer amb mesures de contenció de rendes. “El mercat no es pot autorregular sol; necessitem mecanismes que garanteixin un habitatge assequible i digne per a tots”, va sostenir.



“És imprescindible industrialitzar el sector de la construcció per a reduir terminis i costos”

David Lucas Parrón

En matèria de regulació, va defensar la Llei d’Habitatge i el control de rendes a zones tensionades, amb l’objectiu de “garantir un mercat més equilibrat”. També es va referir a la necessitat de modificar la Llei del Sòl per aportar més seguretat jurídica i agilitzar el desenvolupament de sòls destinats a habitatge. Finalment, va destacar l’aprovació del Reial decret sobre lloguer turístic, que busca evitar la fugida d’habitatges residencials cap a aquest mercat, garantint seguretat tant per a propietaris com per a llogaters.

David Lucas, secretari d’Estat d’Habitatge i Agenda Urbana del Govern d’Espanya va qualificar el problema de l’habitatge com una qüestió de màxima prioritat: “Els ciutadans el situen entre les principals preocupacions a causa de l’esforç econòmic que suposa el pagament del lloguer o la compra d’un habitatge”. Va reconèixer que Espanya ha arrossegat un problema estructural durant 40 anys sense generar un parc públic d’habitatge comparable al d’altres països europeus. “No hem estat capaços de garantir un accés real a l’habitatge malgrat els recursos econòmics de moltes famílies”, va lamentar.

Entre les iniciatives de l’Executiu espanyol, va destacar la creació d’una empresa pública estatal d’habitatge i de sòl, que no pretén substituir el paper del sector privat, sinó dinamitzar l’oferta i facilitar la col·laboració publicoprivada. A més, va subratllar la importància del finançament amb una línia de 4.000 milions d’euros a través de l’Institut de Crèdit Oficial per impulsar noves promocions d’habitatge. “És imprescindible industrialitzar el sector de la construcció per reduir terminis i costos, com fan altres països europeus”, va afirmar.



Un consens necessari entre administracions i sector privat

El president del Parlament, **Josep Rull**, va fer una crida a la concertació política i social, tot recordant que “l'accés a l'habitatge no és només un dret, sinó un pilar fonamental per a la dignitat i el progrés de la ciutadania”. Va instar a assolir grans acords transversals per contenir el preu de l'habitatge i ampliar el parc d'habitatge protegit. Rull va subratllar la importància de la seguretat jurídica i la simplificació administrativa. En aquest sentit, ha advocat per actualitzar la Llei d'Urbanisme i agilitzar els processos de planificació territorial, que segons la seva opinió “estan alentits per una excessiva burocràcia i desconfiança en els promotors”.

“Hem d'intervenir en el mercat des del diàleg amb el sector immobiliari”

Josep Rull



Tots els ponents van coincidir que la col·laboració entre administracions i sector privat és clau per enfrontar la crisi habitacional. Des del Govern central es va insistir en la necessitat d'una política estructural a llarg termini, mentre que la Generalitat va defensar la regulació del mercat i l'enfortiment del parc públic. A nivell local, es va destacar la urgència d'actuar per evitar més escalada de preus. La solució, van coincidir els representants, passa per una estratègia coordinada entre el sector públic i el privat que garanteixi l'accés a un habitatge digne i assequible per a tothom.



José García Montalvo
Director de la Càtedra d'Innovació
Immobiliària UPF-API

API Research. Presentació IAVP

Després de la benvinguda oficial de l'esdeveniment, el professor universitari i economista **José García Montalvo**, com a Director de la Càtedra d'Innovació Immobiliària UPF – API, va presentar l'IAVP, un innovador índex d'accessibilitat a l'habitatge en propietat basat en el model de la Reserva Federal d'Atlanta, que permet analitzar en profunditat quins factors afecten la capacitat de pagament de les hipoteques. Aquest índex, va explicar, millora els indicadors tradicionals del Banc d'Espanya perquè permet descompondre els diferents elements que influeixen en l'accessibilitat.

“Podem veure, per exemple, com els anys 2011-2013 l'accessibilitat va millorar per la caiguda del preu de l'habitatge, mentre que el 2014-2016 el factor clau va ser la reducció dels tipus d'interès”, va il·lustrar. Segons les dades actuals, el 2024 els tipus d'interès han tornat a jugar un paper positiu a l'accessibilitat, mentre que l'augment de preus ha tingut un impacte negatiu.

A més, aquest índex permet fer previsions per al futur. Amb les dades actuals, **Montalvo** va avançar que el 2025 s'espera una lleugera millora en l'accessibilitat a causa del creixement del PIB, tot i que l'impacte dels preus continuarà sent un problema. “Això sí, fa dos dies va prendre possessió Trump. No sabem realment què passarà”, va comentar amb cautela, suggerint que la política internacional podria afectar les projeccions econòmiques.

No només això, sinó que la intervenció de l'economista va servir per desmuntar mites i aportar claredat sobre les dinàmiques del mercat immobiliari. Va subratllar que el problema de l'accés a l'habitatge no es resol amb regulacions mal dissenyades, sinó amb un augment real de l'oferta i les polítiques basades en evidència, ja que els desafiaments estructurals a què s'enfronta el mercat immobiliari espanyol requereixen una anàlisi basada en dades i una correcta interpretació dels principis econòmics.

[Clica aquí per a veure la sessió íntegra:](#)

Presentació

Mites i realitats del mercat immobiliari

Un dels principals errors d'interpretació a l'opinió pública, segons **Montalvo**, és la creença que l'augment de l'oferta d'habitatge comporta un increment dels preus. "Això significaria que tot allò que els economistes hem construït en aquesta ciència durant els darrers 400 anys no serveix de res", va ironitzar, recordant que els principis bàsics de l'economia estableixen que un increment en l'oferta, en condicions normals, redueix els preus.

L'expert va explicar que la confusió prové de la bombolla immobiliària de principis del 2000, quan es van construir molts habitatges mentre els preus continuaven pujant. Tot i això, ha aclarit que la causa no ha estat l'oferta, sinó un "excés de crèdit". "El crèdit a activitats immobiliàries va arribar al 43% del PIB i el crèdit a famílies va superar el 64% del PIB", va detallar, argumentant que el crèdit barat i descontrolat va ser el veritable motor de la bombolla. "Ara, el 2024, el crèdit a activitats immobiliàries és tot just el 5% del PIB i l'hipotecari a famílies ronda el 32%, deu punts per sota de la mitjana europea", va afegir.

Un altre mite és la suposada existència d'una nova bombolla immobiliària. **Montalvo** va negar aquesta possibilitat en recordar que "l'aire d'una bombolla és el crèdit", i actualment no hi ha un accés desmesurat al finançament com el 2007. A més, les dades demostren que mentre als anys 2000-2006 se'n formaven unes 300.000 famílies i es construïen 600.000 habitatges, ara es creen entre 220.000 i 230.000 famílies cada any, però només es produeixen 95.000 habitatges. "Res a veure", va emfatitzar.

"En termes reals, el preu actual de l'habitatge segueix un 20% per sota del màxim de la bombolla immobiliària".

José García Montalvo

La fal·làcia dels 'grans tenidors' i el control de preus

El debat sobre la regulació del lloguer també va ser objecte de la seva anàlisi. **Montalvo** va recordar que els manuals d'economia estableixen que la limitació de preus només és efectiva quan hi ha un monopoli o oligopoli. "Si hi ha un monopoli, sóc el primer a voler limitar els preus. Però si no n'hi ha, és una política equivocada", va assegurar.

En aquest sentit, va qüestionar la figura del "gran tenidor" i la manera com s'ha redefinit per justificar intervencions al mercat. "S'ha arribat a l'absurd de considerar que algú amb més de cinc habitatges és un gran tenidor. Més absurd encara, en algunes ràdios es diu que més de dos ja és un 'grandíssim

tenidor'. A Espanya, hi ha més de dos milions de persones amb més de deu habitatges. Tenim dos milions de monopolistes?", va preguntar amb ironia.

El resultat d'aquestes polítiques, segons va explicar, no és una accessibilitat més gran a l'habitatge, sinó una reducció de l'oferta que genera cues interminables per llogar un pis. "Qui s'emporta l'habitatge? Els primers de la cua. Quins se'n queden fora? Famílies monoparentals, immigrants, joves. La regulació de preus està beneficiant els nòmades digitals amb alts ingressos en detriment dels que realment tenen dificultats per accedir a un habitatge", va advertir.



Taula rodona: La situació actual del mercat immobiliari

La tradicional taula rodona de "Situació del mercat immobiliari" de la Tribuna Immoscòpia va comptar amb la presència dels presidents del Col·legi d'API de Barcelona i l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya, **Gerard Duelo** i **Vicenç Hernández**, a més de **Xavier Vilajoana**, president de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE), **Guim Costa**, degà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i **Lorenzo Viñas**, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida.

El 2024 va estar marcat per l'escassetat d'oferta i la dificultat d'accés creixent a l'habitatge, una situació que, segons els ponents, continuarà en els propers anys si no es prenen mesures efectives. Durant la taula rodona en aquesta jornada, els ponents van analitzar els factors que han portat a aquesta crisi i van discutir les possibles solucions.

Gerard Duelo
President del COAPI Barcelona
President de l'FNAPI

Vicenç Hernández
President de l'AIC
President de l'ANAI

Xavier Vilajoana
President Associació de
Promotors de Catalunya (APCE)

Guim Costa
Degà del Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya (COAC)

Lorenzo Viñas
President Col·legi d'Administradors
de Finques de Barcelona i Lleida

Moderadora:
Cristina Riba. Periodista i presentadora
de Telenotícies cap de setmana TV3



Xavier Vilajoana, representant del sector promotor, va ser contundent en el diagnòstic: “Si mirem el que vam dir l’any passat, seguim al mateix punt. La música ha canviat, però si no comença el concert, el problema persistirà”. Va explicar que la manca de sòl i els interminables tràmits administratius estan obstaculitzant la construcció de nous habitatges. “La mitjana per desenvolupar sòl a Espanya és de 16 anys. Qui planifica una inversió a 20 anys vista?”, va qüestionar.

En la mateixa línia, **Gerard Duelo**, president del Col·legi d’API de Barcelona, va comparar la situació amb un partit de bàsquet en què “l’Estat passa la pilota a la comunitat autònoma, la comunitat autònoma a l’ajuntament, i ningú no assumeix la responsabilitat”. Va alertar sobre l’impacte que tindrà el creixement demogràfic, amb un augment de 2,5 milions de persones fins al 2030, cosa que requerirà almenys 400.000 habitatges addicionals.

Per la seva banda, **Lorenzo Viñas**, representant dels administradors de finques, va subratllar la gravetat del problema: “Ja fa dos anys vam advertir que la Llei d’Habitatge generaria l’efecte contrari al desitjat. Ho vam dir abans que entrés en vigor, i ara ho estem veient”. Ha explicat que la falta d’oferta ha generat cues interminables per llogar un pis, beneficiant els que tenen més ingressos, mentre deixa fora els més vulnerables. “Hem arribat al punt en què els llogaters ofereixen pagar les despeses del contracte només per ser acceptades”, va denunciar.

Des del punt de vista dels arquitectes, **Guim Costa**, degà del Col·legi d’Arquitectes de Catalunya, va destacar que el 2024 el nombre de visats d’obra va baixar un 1,2% i va ser especialment greu a Barcelona. Ha insistit en la necessitat de millorar la col·laboració entre administracions i promotors: “Hem d’augmentar la quantitat d’habitatges disponibles. És un projecte de tots”.

Costa també va fer èmfasi en la importància de la rehabilitació urbana i l’eficiència energètica. “Hem centrat tots els esforços en la renovació energètica perquè és una exigència europea, però hem oblidat l’accessibilitat i l’habitabilitat”, va criticar. Va explicar que, al ritme actual, per al 2030 s’hauran rehabilitat només 285.000 habitatges, quan la meta és 1,2 milions. “Si seguim així, el 2050 no arribarem a l’objectiu de 10 milions d’habitatges amb emissions zero”, va advertir.



La col·laboració publicoprivada i el problema del lloguer social



“Si el Govern diu que l’habitatge és el cinquè pilar de l’estat del benestar, per què destina menys de l’1,5% del pressupost a aquest sector?”

Vicenç Hernández

El model de col·laboració publicoprivada va ser àmpliament debatut. **Vicenç Hernández**, president de l’Associació d’Agents Immobiliaris de Catalunya, va assenyalar que “es parla amb molta lleugeresa del lloguer social, però és un tema extremadament complex”. Va explicar que construir habitatge públic requereix inversions a llarg termini, mentre que la gestió d’aquests lloguers és un problema que les administracions no volen fer front. “Expulsar un inquilí que no paga queda molt malament políticament, i si hi ha eleccions pel mig, pitjor encara”, va ironitzar.

Pel que fa al finançament de l’habitatge assequible, **Hernández** va denunciar que la pressió fiscal i la manca d’incentius desmotiven els promotors privats: “El petit promotor no pot accedir a aquest negoci perquè no té prou capital, i els bancs no estan interessats en finançar-ho”, qüestionant també la manca d’inversió pública.

La conclusió general del debat va ser que, tot i que hi ha un reconeixement més gran del problema, les solucions encara trigaran a arribar. “Estem veient més voluntat política, però seguim sense pressupost i sense mesures concretes”, va lamentar **Xavier Vilajoana**.

Els ponents van coincidir que és urgent desbloquejar la Llei del Sòl, agilitzar les llicències urbanístiques i fomentar la construcció d’habitatge amb incentius clars per al sector privat. Mentrestant, milions de persones continuaran enfrontant dificultats per trobar una llar. “Fa anys que diem el mateix. Esperem que el 2026 puguem explicar avenços reals”, va concloure **Gerard Duelo**.

Clica aquí per a veure la sessió íntegra:

Taula 1



Taula rodona: Entorn econòmic actual i perspectives del 2025

L'entorn macroeconòmic del 2024 ha estat millor del que s'esperava, amb una economia espanyola creixent per sobre de la mitjana europea i amb una inflació controlada. Tot i això, l'accés a l'habitatge continua sent un desafiament clau, cosa que ha portat a la implementació de noves mesures per intentar equilibrar el mercat. Experts en economia i habitatge van analitzar la situació i les perspectives per al 2025 durant aquesta taula rodona, moderada per la directora general de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya, **Anna Puigdevall**.

Judit Montoriol, Lead Economist a CaixaBank Research, va destacar que el 2024 va tancar amb un creixement del PIB del 2,8%, "més dinàmic del que s'esperava". Va explicar que la primera part de l'any va estar impulsada per la demanda externa, especialment el turisme i les exportacions, però que la segona meitat va mostrar un repunt del consum intern a causa de la baixada de la inflació i els tipus d'interès. "Hem vist una reducció de l'euríbor del 4,2% a l'octubre del 2023 al 2,4% a finals del 2024, cosa que ha facilitat el finançament", va explicar.

Judit Montoriol

Lead economist de CaixaBank
Research

Luis Fabra

Professor, Director d'Estudis i
Director de la Càtedra en Mercat
Immobiliari Universitat de Saragossa

Julián Salcedo

President Consell Directiu Urbanisme,
Habitatge i Medi Ambient del Consell
General d'Economistes

Moderada:

Anna Puigdevall

Directora General de l'AIC

Tot i això, va advertir que la inversió continua sent el gran pendent de l'economia. "Malgrat el creixement macroeconòmic, la percepció de les llars és que encara no noten del tot aquesta millora", va afirmar, assenyalant que el consum per llar segueix un 1,5% per sota del nivell del 2019 a causa de l'augment demogràfic.



Per la seva banda, **Luis Fabra**, Director d'Estudis i de la Càtedra de Mercat Immobiliari de la Universitat de Saragossa, va coincidir que "2024 ha estat un bon any en termes d'activitat immobiliària", amb prop de 630.000 compravendes a Espanya i 100.000 a Catalunya, consolidant-se com el segon millor any des del 2007. Tot i això, va alertar sobre el fort increment dels preus: "El creixement interanual ha estat del 5%, superant el creixement salarial del 3,9%. La inflació va ser del 2,9%, fet que significa que l'habitatge s'encareix més ràpid que la capacitat adquisitiva dels ciutadans".

Julián Salcedo, president del Consell Directiu d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient del Consell General d'Economistes, va alertar sobre els desequilibris estructurals: "Espanya continua depenent massa del turisme i la construcció. Necessitem diversificar la nostra economia". També va advertir sobre l'elevat dèficit públic i el deute, que podrien afectar el creixement a mitjà termini. "No ens podem seguir escudant a la pandèmia o la guerra d'Ucraïna. Hem de canviar el patró de creixement amb activitats de més valor afegit", va afirmar.

"El Govern ha proposat 12 mesures que sonen bé en paper, però seguim sense atacar el problema de fons: la manca de sòl, la lentitud burocràtica i els costos de construcció"

Julián Salcedo

Previsions per al 2025: més creixement, però amb incertesa

Per al 2025, **Montoriol** espera que el PIB creixi un 2,3%, encara per sobre de l'1,3% previst per a la zona de l'euro, amb una estabilització de la inflació al voltant del 2,8%. També projecta noves reduccions en tipus d'interès, amb un Euríbor que podria baixar fins al 2,1%. Tot i això, ha advertit que la política econòmica de Donald Trump podria generar incertesa. "Si s'imposen aranzels a Europa, podria afectar les nostres exportacions, encara que l'impacte directe a Espanya seria limitat, amb una possible reducció d'una dècima del PIB", va explicar.

Fabra va pronosticar que el mercat immobiliari seguirà fort el 2025, amb unes 650.000 compravendes a Espanya i més de 100.000 a Catalunya. Tot i això, va alertar que "el problema de l'oferta no se solucionarà i els preus seguiran pujant". Estima que el creixement de preus superarà el 5%, cosa que agreujarà el problema d'accessibilitat. "La demanda continua sent molt intensa, especialment l'estrangera, que està en màxims dels darrers 25 anys", va dir.

Salcedo, per la seva banda, va criticar la manca de mesures estructurals al sector immobiliari i va advertir que les barreres administratives i els alts impostos continuen desincentivant la promoció d'habitatge assequible.



Es va debatre l'anunci del Govern central, que ha plantejat una sèrie de mesures amb tres objectius clau: més habitatge, millor regulació i ajudes més grans. **Montoriol** va destacar que algunes iniciatives com la col·laboració públicoprivada, els incentius fiscals per al lloguer assequible i l'impuls de la construcció industrialitzada poden ser beneficioses. "El sector de la construcció és un dels menys industrialitzats. És hora de modernitzar-lo per reduir costos i temps de producció", va afirmar.

Tot i això, **Fabra** va ser escèptic sobre la implementació d'aquestes mesures. "Sempre es parla de facilitar la col·laboració públicoprivada i agilitzar tràmits, però seguim sense veure avenços reals", va dir. També va criticar la manca d'incentius fiscals: "Si l'habitatge és el problema número u de la societat, per què no es baixen els impostos per facilitar-ne l'accés?".

En aquest sentit, **Salcedo** va qüestionar l'excessiu intervencionisme de l'Estat: "S'han pres decisions sense consens amb el sector privat ni amb les comunitats autònomes, que són els que realment gestionen l'habitatge". També va mostrar la seva preocupació per crear una empresa pública d'habitatge: "Gestionar un gran parc públic de lloguer requereix recursos que l'Estat no té. El més eficaç hauria estat injectar aquests terrenys i recursos al sector privat".

Els ponents van coincidir que el 2025 serà un any de creixement, però amb problemes estructurals sense resoldre al sector immobiliari. "El mercat seguirà fort, però l'accessibilitat a l'habitatge empitjorarà si no es prenen mesures adequades", va advertir **Fabra**.

Salcedo va fer una crida a un Pacte d'Estat per l'Habitatge, on hi participin Estat, comunitats autònomes, sector privat i ajuntaments. "Continuem sense resoldre el problema de l'oferta. Si no s'actua amb urgència, el 2026 estarem tenint exactament la mateixa conversa", va concloure.



Clica aquí per a veure la sessió íntegra:

Taula 2



Taula rodona: L'accés a l'habitatge: anàlisi de necessitats i impacte de la normativa

L'accés a l'habitatge continua sent un dels temes més complexos i controvertits al mercat immobiliari espanyol. I, en aquest sentit, els participants d'aquesta taula rodona van coincidir que l'excés de regulació i la inseguretat jurídica estan afectant greument l'oferta de lloguer i les decisions d'inversió al sector.

El debat va començar amb una reflexió sobre la sobrecàrrega normativa al sector immobiliari. **Carles Sala**, Director de l'Àrea jurídica i portaveu d'API Catalunya, moderador de la taula, va explicar que "el primer trimestre del 2025 hem vist una autèntica allau de canvis legals", esmentant el nou índex de revaloració de lloguers, la pròrroga de la suspensió de desnonaments i la creació d'un registre de lloguers de curta durada. "Hi ha molta dispersió i contradicció a la normativa, cosa que genera gran incertesa per a propietaris i llogaters", va afirmar.

Per la seva banda, **Cristina Vallejo**, sòcia Directora a VPG ADVOCATS S.L.P., va criticar l'impacte de la Llei pel Dret a l'Habitatge, que des de la seva aprovació el 2023 ha generat una paralització en

Helena Beunza
Presidenta a ASVAL Asociación

Cristina Vallejo
Sòcia Directora a
VPG ABOGADOS S.L.P.

Òscar Gorgues
Gerent a Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Moderador:
Carles Sala
Director Àrea jurídica i portaveu API Catalunya

els desnonaments i retards de fins a sis mesos en els procediments de recuperació d'immobles. "Ens van ficar al mateix sac els desnonaments arrendaticis i les ocupacions delictives, obligant-nos a passar per processos extrajudicials ineficaços. Dos anys després, seguim sense una solució habitacional per als més vulnerables", va denunciar.

El nou marc legal introdueix a més la mediació obligatòria abans d'interposar una demanda, cosa que **Vallejo** considera un obstacle addicional. "Ens venen la mediació com una solució, però com medies amb un inquilí que no paga i que es queda 20 mesos a l'habitatge? No hi ha habitatges socials per real·lotjar-los, i el propietari segueix sense cobrar la seva renda", va qüestionar.



Ocupació il·legal: un problema sense resoldre

Un dels punts més polèmics del debat va ser l'ocupació il·legal d'habitatges. **Vallejo** va destacar que el nou marc normatiu intenta accelerar els processos de desallotjament amb judicis ràpids, però la realitat és que a ciutats com Barcelona els delictes lleus triguen més d'un any a jutjar-se.

Des de l'àmbit jurídic, es va proposar que les ocupacions il·legals es resolguin en un termini màxim de 72 hores, seguint el model implementat a municipis com Mataró i Badalona, on s'han aconseguit desallotjaments exprés amb la intervenció de jutges i policies locals. "Si volem seguretat jurídica, hem d'actuar amb fermesa contra l'ocupació il·legal", va insistir **Vallejo**.

"No podem normalitzar l'ocupació delictiva. Si algú roba un cotxe, no permetem que segueixi circulant amb ell fins que hi hagi judici, per què amb un habitatge sí?"

Cristina Vallejo

Mercat de lloguer: menys contractes, menys rotació i més vendes

Les dades del tercer trimestre del 2024 confirmen una reducció de l'oferta de lloguer a Catalunya. **Òscar Gorgues**, gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, va advertir que "per primera vegada a la història, hi ha hagut més rescissions de contractes que noves altes a Barcelona". Va explicar que els propietaris prefereixen mantenir els seus llogaters actuals en lloc d'enfrontar-se a les noves regulacions. "Si renoves un contracte, tens més control sobre la renda, però si en signes un de nou en una zona tensionada, t'enfrontes a noves restriccions", va explicar.

A més, molts propietaris estan optant per vendre els seus immobles en lloc de llogar-los. "Si no s'està construint habitatge nou i les vendes han augmentat, és evident que els pisos estan sortint del mercat de lloguer", va assenyalar **Gorgues**, alertant que això agreujarà la crisi habitacional.

Un incentiu fiscal per recuperar la confiança dels propietaris?

Davant la creixent desconfiança dels propietaris de lloguer, el Govern ha proposat exempcions fiscals del 100% a l'IRPF per als que ofereixin habitatges de lloguer a preus regulats. Tot i això, els experts van qüestionar la seva efectivitat. **Helena Beunza**, presidenta d'Asval Asociación, va indicar que "en mercats tensionats com Catalunya, on els preus ja estan limitats, la bonificació gairebé no compensa la diferència entre l'índex de referència i el preu de mercat". A més, ha advertit que "si aquestes bonificacions vénen acompanyades de més sancions per als propietaris, no tindran l'efecte esperat".

El debat també va abordar el risc que la legislació continuï polaritzant la discussió sobre habitatge. **Beunza** va lamentar que "s'ha passat de demonitzar els fons voltors a assenyalar qualsevol petit propietari com un rentista, cosa que només genera més incertesa i desincentiva la inversió en lloguer".

Conclusió: més regulació, menys solucions reals

Els experts van coincidir que el problema d'accés a l'habitatge no es resoldrà amb més intervenció sinó amb un augment de l'oferta. **Cristina Vallejo** va insistir que "sense més construcció i sense seguretat jurídica per als propietaris, seguirem veient una caiguda del lloguer i un mercat cada cop més tensionat".

Per la seva banda, **Òscar Gorgues** va advertir que el mercat està entrant en una fase de precarització: "Els contractes de lloguer cada cop són més curts, els propietaris no volen renovar i els joves no troben habitatge".

Finalment, **Beunza** va fer una crida a la despolitització del problema de l'habitatge i a la creació d'un pacte d'Estat veritable. "No podem continuar canviant la normativa cada quatre anys segons qui governi. Necessitem estabilitat per generar confiança i atraure inversió", va concloure.

La rehabilitació energètica: un desafiament pendent

Un altre punt clau del debat va ser la manca d'incentius per a la rehabilitació d'habitatges de lloguer. **Beunza** va explicar que, encara que hi ha ajudes dels fons europeus Next Generation, el procés burocràtic és tan complex que moltes comunitats de propietaris no hi poden accedir. "L'Estat no és eficaç en la gestió d'aquests recursos, i això està frenant la modernització del parc d'habitatges", va subratllar.

També es va discutir la manca d'incentius perquè els propietaris d'habitatges de lloguer inverteixin en eficiència energètica. "Si no pots traslladar aquesta inversió a la renda de l'inquilí, quina motivació té un propietari per fer obres?", va preguntar **Beunza**, assenyalant que a altres països europeus s'estan explorant models de finançament més flexibles per fomentar la rehabilitació.



Conferència:

Per què el 2025 hi haurà rècord de vendes d'habitatges de segona mà?

El mercat immobiliari espanyol es prepara per a un any sense precedents a la venda d'habitatges de segona mà. Aquest va ser el contundent missatge que va llançar el professor d'economia a la Universitat de Barcelona **Gonzalo Bernardos** a la seva conferència, en què va explicar que el 2025 serà un any excepcional per al sector, amb un creixement impulsat per la demanda acumulada, la manca d'oferta en el mercat de lloguer i una predisposició més gran de la banca a concedir crèdit hipotecari.

Bernardos va obrir el debat recordant l'evolució del mercat en els darrers 20 anys: "La gran expansió va ser del 2001 al 2007, amb una bombolla immobiliària que va explotar el 2008. La gran crisi va durar fins al 2013, i des d'aleshores el mercat no ha tornat als nivells de 2004-2007".

"El 2025, tots els factors estan alineats per a un boom immobiliari sense precedents"

Gonzalo Bernardos

Un dels motors principals d'aquest auge serà la demanda retinguda. Segons va explicar **Bernardos**, a Espanya hi ha al voltant d'un milió i mig de llars amb intenció de comprar habitatge els propers anys. "Si les condicions financeres són favorables, aquesta xifra es pot disparar", va assegurar.

Gonzalo Bernardos
Professor d'Economia
a la Universitat de Barcelona



CONFERÈNCIA: PER QUÈ EL 2025 HI HAURÀ RÈCORD DE VENDES D'HABITATGES DE SEGONA MÀ?

La clau està en el canvi de perfil dels compradors: “El 2007, el 58% dels joves d’entre 16 i 29 anys tenien un habitatge en propietat. El 2023, aquesta xifra va caure al 29%. En el segment de 30 a 44 anys, va passar del 75% al 56%”. Aquest retard en la compra ha generat una acumulació de demanda que està a punt d’alliberar-se.

Bernardos va destacar que el nou perfil del comprador és jove, amb recursos limitats i amb la necessitat de finançar el 80% del preu de l’habitatge.

“El principal problema no és pagar la quota hipotecària, sinó aconseguir l’estalvi previ necessari per a l’entrada”, va explicar.

A més, el mercat està experimentant un canvi geogràfic: “Si fins ara la demanda es concentrava als millors districtes de Madrid i Barcelona, el 2025 veurem com les àrees metropolitanes com Mollet del Vallès o Martorell superaran en dinamisme Sarrià-Sant Gervasi o el Eixample”.

L'enfonsament del lloguer com a factor clau

Un altre dels grans impulsors de la compra d’habitatge serà la situació del mercat de lloguer. **Bernardos** va afirmar sense embuts: “El mercat de lloguer és mort. El Govern espanyol i el català han aconseguit enterrar-lo dos metres sota terra”. Va explicar que la combinació de control de rendes, més fiscalitat per als propietaris i la inseguretat jurídica ha provocat una dràstica reducció de l’oferta. “Els llogaters han entès que el lloguer és un parany mortal i busquen desesperadament una sortida comprant habitatge”, va dir.

Bernardos va criticar durament la política d’habitatge de l’Executiu: “En comptes de fomentar l’oferta de lloguer social, han optat per mesures populistes que han destruït el mercat privat”. Ha assenyalat que el 2023 només es van construir 2.365 habitatges de protecció oficial de lloguer a tot Espanya, una xifra “ridícula”.

Aquest context ha generat un fenomen inèdit: “Per primera vegada a la història, la quota hipotecària mitjana a Espanya és inferior al preu del lloguer a totes les capitals de província”, ha assegurat. Això ha disparat la demanda de compra, especialment entre els que fins ara estaven atrapats al mercat de lloguer.

El paper de la banca i la caiguda dels tipus d’interès

El tercer gran factor que impulsarà el mercat el 2025 serà el retorn del crèdit hipotecari. “Els bancs estan preparats per concedir hipoteques com no ho feien en 15 anys”, va afirmar **Bernardos**. Va explicar que, després de la pujada de tipus d’interès el 2023, el mercat s’està estabilitzant i el Banc Central Europeu podria situar el tipus de referència al 2% a finals del 2025.

Això permetrà tornar d’hipoteques a tipus fix amb taxes de l’1,7% a l’1,8%, així com hipoteques mix-

tes amb els primers cinc anys al voltant de l’1%. A més, els terminis d’amortització s’estan estenent a 40 anys, cosa que facilitarà l’accés als compradors amb ingressos més baixos.

“La banca necessita augmentar el seu volum de crèdit hipotecari per seguir guanyant diners”, va explicar **Bernardos**, que va negar que això generarà una nova bombolla. “El 2025, el crèdit concedit serà només el 30% del que es va donar el 2007 en termes reals”, va afirmar.



L'impacte de la inversió estrangera i l'especulació

Tot i la intenció del Govern de limitar la compra d'habitatge per part d'estrangers no residents, **Bernardos** va assegurar que l'impacte d'aquesta mesura serà mínim. "Els compradors extracomunitaris representen menys del 2% del mercat", va explicar, afegint que la inversió estrangera seguirà sent forta a ciutats com Madrid i la Costa del Sol.

Un altre fenomen que marcarà el 2025 serà la reducció de la negociació en els preus de venda. "Els compradors han desenvolupat un 'trauma del pis perdut'. Han regatejat en el passat i han vist com altres s'enduen el pis. Ara, quan veuen una cosa que els interessa, ho compren sense negociar", va dir **Bernardos**.

Així doncs, **Bernardos** va finalitzar amb una previsió contundent: "Els habitatges usats pujaran un 12% i els nous, més del 15%". Tot i això, ha advertit que aquest auge pot generar problemes a llarg termini si no se soluciona l'escassetat d'oferta. "Si seguim sense construir prou, en tres o quatre anys el mercat es tornarà insostenible", va alertar.

Finalment, va llançar un consell per als professionals immobiliaris: "La clau de l'èxit el 2025 serà captar, captar i captar. La venda està garantida, però qui no tingui producte no podrà aprofitar aquest boom", va sentenciar.

Clica aquí per a veure la sessió íntegra:

[Conferència](#)

api Col·legis
i associació
d'agents
Immobiliaris

PATROCINADORS

tecnotramit

PATROCINADORS GLOBALS

Finaer
Garantías para alquilar

fotocasa Pro
rc b m

B Sabadell

COL-LABORADORS



COAC
arquitectes.cat

Col·legi Barcelona-Lleida
**Administradors
Finques**

api | **OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE**

API apoya los Objetivos de Desarrollo Sostenible