

X TRIBUNA IMMOSCÒPIA

Expectativas del sector inmobiliario para 2025

22 ENERO 2025 | AUDITORI L'ILLA | BARCELONA

PATROCINADORES

tecnotramit

PATROCINADORES GLOBALES

Finaer
Garantías para el hogar

fotocasa Pro
re b m

Sabadell

COLABORADORES



COAC
arquitectes.cat

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

api | **OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE**

API apoya los Objetivos de Desarrollo Sostenible

INAUGURACIÓN	3
API RESEARCH. PRESENTACIÓN IAVP	9
MESA REDONDA: LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO	11
MESA REDONDA: ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL Y PERSPECTIVAS 2025	14
MESA REDONDA: EL ACCESO A LA VIVIENDA: ANÁLISIS DE NECESIDADES E IMPACTO DE LA NORMATIVA	17
CONFERENCIA GONZALO BERNARDOS: ¿POR QUÉ EN 2025 HABRÁ RÉCORD DE VENTAS DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO?	20



+500
asistentes

20
ponentes

X TRIBUNA IMMOSCÒPIA: Una década de reflexión y debate sobre el sector inmobiliario

Barcelona acogió el pasado 22 de enero la X Tribuna Immoscòpia, un evento clave en el sector inmobiliario que reunió a destacados expertos, representantes políticos y profesionales para debatir sobre la situación actual y el futuro del mercado de la vivienda. Celebrado en el Auditori L'illa, el encuentro sirvió para constatar que la cooperación entre el sector público y privado sigue siendo fundamental para abordar los desafíos del sector, especialmente la creciente falta de vivienda asequible.

La décima edición de la Tribuna Immoscòpia, consolidada ya como una cita ineludible para los profesionales del sector inmobiliario en Cataluña, reunió a destacadas figuras políticas y empresariales para debatir sobre los retos y transformaciones del mercado. En este evento organizado por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, los asistentes analizaron el presente y futuro del sector, con especial énfasis en la crisis habitacional y las estrategias necesarias para abordarla.

El acto inaugural, conducido por la presentadora del Telenoticias de Fin de Semana de TV3, **Cristina Ribá**, contó con la presencia de diversas autoridades y representantes de las administraciones públicas, que acompañaron a **Gerard Duelo**, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona y de la FNAPI (Federación Nacional de Agentes Profesionales Inmobiliarios) y a **Vicenç Hernández**, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña y de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios. Así, **Josep Rull**, presidente del Parlament de Catalunya, **David Lucas**, secretario de Estado de Vivienda y Agenda urbana, **Lídia Guillem i Simón**, secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya y **Joan Ramon Riera**, comisionado de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, estuvieron presentes en el inicio de esta jornada.

Inauguración

En su discurso de apertura, **Gerard Duelo** subrayó la importancia de este foro como un punto de encuentro imprescindible para todos los actores del sector: “Un espacio de reflexión para todos los profesionales involucrados “. También destacó que “la colaboración y el intercambio de ideas son fundamentales para afrontar los retos que tenemos por delante”.

Asimismo, agradeció el apoyo de los patrocinadores del evento, **Tecnotramit, Fotocasa Pro, Finaer y Banc de Sabadell**, cuyo respaldo permite la realización de esta jornada de alto valor para el sector.

Por su parte, **Vicenç Hernández**, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, centró su intervención en la situación habitacional que enfrenta el país. “Hay que prestar atención a las medidas que necesita este mercado para solucionar el grave problema habitacional que estamos sufriendo”, enfatizó.

Gerard Duelo

Presidente de COAPI Barcelona
Presidente de FNAPI

Vicenç Hernández

Presidente de AIC
Presidente de ANAI

M. Hble. Sr. Josep Rull

Presidente del Parlament
de Catalunya

D. David Lucas Parrón

Secretario de Estado de Vivienda y
Agenda Urbana Gobierno de España

Sra. Lúdia Guillén Simón

Secretaria de Vivienda de
la Generalitat de Catalunya

Sr. Joan Ramon Riera

Comisionado de Vivienda del
Ajuntament de Barcelona



Clica aquí para ver la sesión íntegra:

[Inauguración Presidentes](#)



En su análisis, el experto reconoció que en los últimos meses se han producido avances en el diálogo con las administraciones, tanto a nivel municipal como estatal, destacando la disposición del sector a colaborar en la búsqueda de soluciones. “Hemos sido especialmente críticos con ciertas medidas, que, por cierto, el tiempo ha demostrado que no funcionan”, señaló, pero al mismo tiempo expresó cierto optimismo respecto al cambio de enfoque por parte de las administraciones: “La percepción actual que tenemos es que la administración se ha dado cuenta de que el problema de la vivienda es poliédrico”.

Sin embargo, insistió en que las políticas públicas deben ser revisadas y mejor estructuradas para evitar sesgos ideológicos y fomentar la participación del sector privado.

El ponente subrayó el papel clave de los agentes inmobiliarios en la resolución de la crisis habitacional: “Los API somos parte de la solución al problema actual, ya que desde nuestra posición privilegiada tenemos el pulso de lo que realmente quieren y necesitan las personas en materia habitacional”. Recordó que la **Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (ANAI)**, con más de 5.500 asociados, es la mayor organización profesional del sector en España, y que sus miembros están comprometidos en trabajar junto a las administraciones para abordar este problema.

En su intervención, criticó la polarización del debate en torno a la vivienda y abogó por un enfoque equilibrado que fomente tanto la oferta de alquiler asequible como la construcción de vivienda nueva: “Sólo así tendrán los inquilinos la posibilidad y opción de poder elegir libremente dónde quieren vivir disfrutando de un precio más competitivo”. Asimismo, advirtió contra la demonización de los propietarios, argumentando que una regulación excesiva podría desincentivar la inversión en el sector.

Los representantes de las distintas administraciones públicas coincidieron en la necesidad de una mayor intervención y colaboración entre el sector público y privado para abordar la crisis habitacional.



“El Ayuntamiento de Barcelona no será un simple espectador en las disfunciones del mercado de la vivienda”

Joan Ramon Riera

El representante municipal, **Joan Ramon Riera**, subrayó que “el Ayuntamiento de Barcelona no será un simple espectador en las disfunciones del mercado de la vivienda”, haciendo énfasis en la importancia de la intermediación en la cadena de valor del sector. Explicó que, desde marzo de 2024, los alquileres en Barcelona han disminuido un 5%, mientras que en Madrid han aumentado un 7%. Sin embargo, advirtió que la propiedad sigue siendo un segmento no intervenido y que se prevé un aumento de precios en 2025. “De nosotros depende minimizar este impacto”, afirmó, instando a la coordinación entre el Gobierno, la Generalitat y los municipios para consolidar un sistema público de vivienda.



El reto estructural del acceso a la vivienda

“Necesitamos mecanismos que garanticen una vivienda asequible y digna para todos”

Lídia Guillén Simón



Desde la Generalitat, **Lídia Guillén**, secretaria de Vivienda, reconoció que Cataluña enfrenta un mercado altamente tensionado y que “el acceso a la vivienda es un derecho constitucional que debe garantizarse”. Afirmó que el Ejecutivo catalán ha adoptado un enfoque estructural, con un plan para incrementar en 50.000 viviendas el parque público de alquiler hasta 2030. “Si no vamos alineados, difícilmente podremos avanzar en la solución de este problema”, subrayó. Además, destacó la importancia de la colaboración público-privada y el apoyo financiero del Institut Català de Finances para hacer viables estas promociones.

Dentro de las medidas impulsadas por la Generalitat, se incluyen un plan de rehabilitación y eficiencia energética, programas de vivienda social para colectivos vulnerables y jóvenes, así como la regulación del mercado del alquiler con medidas de contención de rentas. “El mercado no puede autorregularse solo; necesitamos mecanismos que garanticen una vivienda asequible y digna para todos”, sostuvo.



“Es imprescindible industrializar el sector de la construcción para reducir plazos y costes”

David Lucas Parrón

En materia de regulación, defendió la Ley de Vivienda y el control de rentas en zonas tensionadas, con el objetivo de “garantizar un mercado más equilibrado”. También se refirió a la necesidad de modificar la Ley del Suelo para aportar mayor seguridad jurídica y agilizar el desarrollo de suelos destinados a vivienda. Por último, destacó la aprobación del Real Decreto sobre alquiler turístico, que busca evitar la fuga de viviendas residenciales hacia este mercado, garantizando seguridad tanto para propietarios como para inquilinos.

David Lucas, secretario de Estado Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España calificó el problema de la vivienda como una cuestión de máxima prioridad: “Los ciudadanos lo sitúan entre sus principales preocupaciones debido al esfuerzo económico que supone el pago del alquiler o la compra de una vivienda”. Reconoció que España ha arrastrado un problema estructural durante 40 años sin generar un parque público de vivienda comparable al de otros países europeos. “No hemos sido capaces de garantizar un acceso real a la vivienda pese a los recursos económicos de muchas familias”, lamentó.

Entre las iniciativas del Ejecutivo español, destacó la creación de una empresa pública estatal de vivienda y suelo, que no pretende sustituir el papel del sector privado, sino dinamizar la oferta y facilitar la colaboración público-privada. Además, subrayó la importancia de la financiación con una línea de 4.000 millones de euros a través del Instituto de Crédito Oficial para impulsar nuevas promociones de vivienda. “Es imprescindible industrializar el sector de la construcción para reducir plazos y costes, como hacen otros países europeos”, afirmó.



Un consenso necesario entre administraciones y sector privado

El presidente del Parlament, **Josep Rull**, hizo un llamado a la concertación política y social, recordando que “el acceso a la vivienda no es solo un derecho, sino un pilar fundamental para la dignidad y el progreso de la ciudadanía”. Instó a alcanzar grandes acuerdos transversales para contener el precio de la vivienda y ampliar el parque de vivienda protegida. Rull subrayó la importancia de la seguridad jurídica y la simplificación administrativa. En este sentido, abogó por actualizar la Ley de Urbanismo y agilizar los procesos de planificación territorial, que en su opinión “están ralentizados por una excesiva burocracia y desconfianza en los promotores”.

“Debemos intervenir en el mercado desde el diálogo con el sector inmobiliario”

Josep Rull



Todos los ponentes coincidieron en que la colaboración entre administraciones y sector privado es clave para enfrentar la crisis habitacional. Desde el Gobierno central se insistió en la necesidad de una política estructural a largo plazo, mientras que la Generalitat defendió la regulación del mercado y el fortalecimiento del parque público. A nivel local, se destacó la urgencia de actuar para evitar una mayor escalada de precios. La solución, coincidieron los representantes, pasa por una estrategia coordinada entre el sector público y privado que garantice el acceso a una vivienda digna y asequible para todos.



José García Montalvo
Director de la Cátedra de Innovación
Inmobiliaria UPF-API

API Research. Presentación IAVP

Tras la bienvenida oficial del evento, el profesor universitario y economista **José García Montalvo**, como Director de la Cátedra de Innovación Inmobiliaria UPF – API, presentó el IAVP, un innovador índice de accesibilidad a la vivienda en propiedad basado en el modelo de la Reserva Federal de Atlanta, que permite analizar en profundidad qué factores afectan la capacidad de pago de las hipotecas. Este índice, explicó, mejora los tradicionales indicadores del Banco de España porque permite descomponer los distintos elementos que influyen en la accesibilidad.

“Podemos ver, por ejemplo, cómo en los años 2011-2013 la accesibilidad mejoró por la caída del precio de la vivienda, mientras que en 2014-2016 el factor clave fue la reducción de los tipos de interés”, ilustró. Según los datos actuales, en 2024 los tipos de interés han vuelto a jugar un papel positivo en la accesibilidad, mientras que el aumento de precios ha tenido un impacto negativo.

Además, este índice permite realizar previsiones para el futuro. Con los datos actuales, **Montalvo** adelantó que en 2025 se espera una ligera mejora en la accesibilidad debido al crecimiento del PIB, aunque el impacto de los precios seguirá siendo un problema. “Eso sí, hace dos días tomó posesión Trump. No sabemos realmente lo que va a pasar”, comentó con cautela, sugiriendo que la política internacional podría afectar las proyecciones económicas.

No solo eso, sino que la intervención del economista sirvió para desmontar mitos y aportar claridad sobre las dinámicas del mercado inmobiliario. Subrayó que el problema del acceso a la vivienda no se resuelve con regulaciones mal diseñadas, sino con un aumento real de la oferta y políticas basadas en evidencia, ya que los desafíos estructurales a los que se enfrenta el mercado inmobiliario español requieren un análisis basado en datos y una correcta interpretación de los principios económicos.

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

Presentación

Mitos y realidades del mercado inmobiliario

Uno de los principales errores de interpretación en la opinión pública, según Montalvo, es la creencia de que el aumento de la oferta de vivienda conlleva un incremento en los precios. “Esto significaría que todo lo que los economistas hemos construido en esta ciencia durante los últimos 400 años no sirve de nada”, ironizó, recordando que los principios básicos de la economía establecen que un incremento en la oferta, en condiciones normales, reduce los precios.

El experto explicó que la confusión proviene de la burbuja inmobiliaria de principios de los 2000, cuando se construyeron muchas viviendas mientras los precios seguían subiendo. Sin embargo, aclaró que la causa no fue la oferta, sino un “exceso de crédito”. “El crédito a actividades inmobiliarias llegó al 43% del PIB y el crédito a familias superó el 64% del PIB”, detalló, argumentando que el crédito barato y descontrolado fue el verdadero motor de la burbuja. “Ahora, en 2024, el crédito a actividades inmobiliarias es apenas el 5% del PIB y

el hipotecario a familias ronda el 32%, diez puntos por debajo de la media europea”, añadió.

Otro mito es la supuesta existencia de una nueva burbuja inmobiliaria. Montalvo negó esta posibilidad al recordar que “el aire de una burbuja es el crédito”, y en la actualidad no existe un acceso desmesurado a la financiación como en 2007. Además, los datos demuestran que mientras en los años 2000-2006 se formaban unas 300.000 familias y se construían 600.000 viviendas, ahora se crean entre 220.000 y 230.000 familias al año, pero solo se producen 95.000 viviendas. “Nada que ver”, enfatizó.

“En términos reales, el precio actual de la vivienda sigue un 20 % por debajo del pico de la burbuja inmobiliaria”.

José García Montalvo

La falacia de los ‘grandes tenedores’ y el control de precios

El debate sobre la regulación del alquiler también fue objeto de su análisis. **Montalvo** recordó que los manuales de economía establecen que la limitación de precios solo es efectiva cuando hay un monopolio u oligopolio. “Si hay un monopolio, soy el primero en querer limitar los precios. Pero si no lo hay, es una política equivocada”, aseguró.

En este sentido, cuestionó la figura del “gran tenedor” y la manera en que se ha redefinido para justificar intervenciones en el mercado. “Se ha llegado al absurdo de considerar que alguien con más de cinco viviendas es un gran tenedor. Más absurdo aún, en algunas radios se dice que más de dos ya es un ‘grandísimo tenedor’. En España, hay más de

dos millones de personas con más de diez viviendas. ¿Tenemos dos millones de monopolistas?”, preguntó con ironía.

El resultado de estas políticas, según explicó, no es una mayor accesibilidad a la vivienda, sino una reducción de la oferta que genera colas interminables para alquilar un piso. “¿Quién se lleva la vivienda? Los primeros de la cola. ¿Quiénes se quedan fuera? Familias monoparentales, inmigrantes, jóvenes. La regulación de precios está beneficiando a los nómadas digitales con altos ingresos en detrimento de quienes realmente tienen dificultades para acceder a una vivienda”, advirtió.



Mesa redonda:

La situación actual del mercado inmobiliario

La tradicional mesa redonda de "Situación del mercado inmobiliario" de la Tribuna Immoscòpia contó con la presencia de los presidentes del Colegio de API de Barcelona y la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, **Gerard Duelo** y **Vicenç Hernández**, además de **Xavier Vilajoana**, presidente de la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE), **Guim Costa**, decano del Colegio de Arquitectos de Cataluña y **Lorenzo Viñas**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida.

El 2024 estuvo marcado por la escasez de oferta y la creciente dificultad de acceso a la vivienda, una situación que, según los ponentes, continuará en los próximos años si no se toman medidas efectivas. Durante la mesa redonda en esta jornada, los ponentes analizaron los factores que han llevado a esta crisis y discutieron las posibles soluciones.

Gerard Duelo

Presidente de COAPI Barcelona
Presidente de FNAPI

Vicenç Hernández

Presidente de AIC
Presidente de ANAI

Xavier Vilajoana

Presidente Asociación de
Promotores de Cataluña (APCE)

Guim Costa

Decano del Colegio de Arquitectos
de Cataluña (COAC)

Lorenzo Viñas

Presidente Colegio de
Administradores de Fincas
de Barcelona y Lleida

Modera:

Cristina Riba. Periodista y presentadora
de Telenoticias fin de semana TV3



Xavier Vilajoana, representante del sector promotor, fue contundente en su diagnóstico: “Si miramos lo que dijimos el año pasado, seguimos en el mismo punto. La música ha cambiado, pero si no empieza el concierto, el problema persistirá”. Explicó que la falta de suelo y los interminables trámites administrativos están obstaculizando la construcción de nuevas viviendas. “La media para desarrollar suelo en España es de 16 años. ¿Quién planifica una inversión a 20 años vista?”, cuestionó.

En la misma línea, **Gerard Duelo**, presidente del Colegio de API de Barcelona, comparó la situación con un partido de baloncesto en el que “el Estado le pasa la pelota a la comunidad autónoma, la comunidad autónoma al ayuntamiento, y nadie asume la responsabilidad”. Alertó sobre el impacto que tendrá el crecimiento demográfico, con un aumento de 2,5 millones de personas hasta 2030, lo que requerirá al menos 400.000 viviendas adicionales.

Por su parte, **Lorenzo Viñas**, representante de los administradores de fincas, subrayó la gravedad del problema: “Ya hace dos años advertimos que la Ley de Vivienda generaría el efecto contrario al deseado. Lo dijimos antes de que entrara en vigor, y ahora lo estamos viendo”. Explicó que la falta de oferta ha generado colas interminables para alquilar un piso, beneficiando a quienes tienen mayores ingresos, mientras deja fuera a los más vulnerables. “Hemos llegado al punto en que los inquilinos ofrecen pagar los gastos del contrato solo para ser aceptados”, denunció.

Desde el punto de vista de los arquitectos, **Guim Costa**, decano del Colegio de Arquitectos de Catalunya, destacó que en 2024 el número de visados de obra descendió un 1,2%, siendo especialmente grave en Barcelona. Insistió en la necesidad de mejorar la colaboración entre administraciones y promotores: “Tenemos que aumentar la cantidad de viviendas disponibles. Es un proyecto de todos”.

Costa también hizo hincapié en la importancia de la rehabilitación urbana y la eficiencia energética. “Hemos centrado todos los esfuerzos en la renovación energética porque es una exigencia europea, pero hemos olvidado la accesibilidad y la habitabilidad”, criticó. Explicó que, al ritmo actual, para 2030 se habrán rehabilitado solo 285.000 viviendas, cuando la meta es 1,2 millones. “Si seguimos así, en 2050 no llegaremos al objetivo de 10 millones de viviendas con emisiones cero”, advirtió.



La colaboración público-privada y el problema del alquiler social



El modelo de colaboración público-privada fue ampliamente debatido. **Vicenç Hernández**, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, señaló que “se habla con mucha ligereza del alquiler social, pero es un tema extremadamente complejo”. Explicó que construir vivienda pública requiere inversiones a largo plazo, mientras que la gestión de estos alquileres es un problema que las administraciones no quieren afrontar. “Expulsar a un inquilino que no paga queda muy mal políticamente, y si hay elecciones de por medio, peor aún”, ironizó.

En cuanto a la financiación de la vivienda asequible, **Hernández** denunció que la presión fiscal y la falta de incentivos desmotivan a los promotores privados: “El pequeño promotor no puede acceder a este negocio porque no tiene suficiente capital, y los bancos no están interesados en financiarlo”, cuestionando también la falta de inversión pública.

La conclusión general del debate fue que, aunque existe un mayor reconocimiento del problema, las soluciones aún tardarán en llegar. “Estamos viendo más voluntad política, pero seguimos sin presupuesto y sin medidas concretas”, lamentó **Xavier Vilajoana**.

Los ponentes coincidieron en que es urgente desbloquear la Ley del Suelo, agilizar las licencias urbanísticas y fomentar la construcción de vivienda con incentivos claros para el sector privado. Mientras tanto, millones de personas seguirán enfrentando dificultades para encontrar un hogar. “Llevamos años diciendo lo mismo. Esperemos que en 2026 podamos contar avances reales”, concluyó **Gerard Duelo**.

[Clica aquí para ver la sesión íntegra:](#)

Mesa 1



“Si el Gobierno dice que la vivienda es el quinto pilar del estado del bienestar, ¿por qué destina menos del 1,5% de su presupuesto a este sector?”

Vicenç Hernández



Mesa redonda: Entorno económico actual y perspectivas del 2025

El entorno macroeconómico de 2024 ha sido mejor de lo esperado, con una economía española creciendo por encima de la media europea y con una inflación controlada. Sin embargo, el acceso a la vivienda sigue siendo un desafío clave, lo que ha llevado a la implementación de nuevas medidas para intentar equilibrar el mercado. Expertos en economía y vivienda analizaron la situación y las perspectivas para 2025 durante esta mesa redonda, moderada por la directora general de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, **Anna Puigdevall**.

Judit Montoriol, Lead Economist en CaixaBank Research, destacó que 2024 cerró con un crecimiento del PIB del 2,8%, “más dinámico de lo esperado”. Explicó que la primera parte del año estuvo impulsada por la demanda externa, especialmente el turismo y las exportaciones, pero que la segunda mitad mostró un repunte del consumo interno debido a la bajada de la inflación y los tipos de interés. “Hemos visto una reducción del Euríbor del 4,2% en octubre de 2023 al 2,4% a finales de 2024, lo que ha facilitado la financiación”, explicó.

Judit Montoriol
Lead economist de CaixaBank
Research

Luis Fabra
Profesor, Director de Estudios y
Director de la Cátedra en Mercado
Inmobiliario Universidad de Zaragoza

Julián Salcedo
Presidente Consejo Directivo Urbanis-
mo, Vivienda y Medio Ambiente del
Consejo General de Economistas

Modera:
Anna Puigdevall
Directora General AIC

No obstante, advirtió que la inversión sigue siendo el gran pendiente de la economía. “A pesar del crecimiento macroeconómico, la percepción de los hogares es que aún no notan del todo esta mejora”, afirmó, señalando que el consumo por hogar sigue un 1,5% por debajo del nivel de 2019 debido al aumento demográfico.



Por su parte, **Luis Fabra**, Director de Estudios y de la Cátedra de Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, coincidió en que “2024 ha sido un buen año en términos de actividad inmobiliaria”, con cerca de **630.000 compraventas en España y 100.000 en Cataluña**, consolidándose como el segundo mejor año desde 2007. Sin embargo, alertó sobre el fuerte incremento de los precios: “El crecimiento interanual ha sido del 5%, superando el crecimiento salarial del 3,9%. La inflación fue del 2,9%, lo que significa que la vivienda se encarece más rápido que la capacidad adquisitiva de los ciudadanos”.

Julián Salcedo, presidente del Consejo Directivo de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Consejo General de Economistas, alertó sobre los desequilibrios estructurales: “España sigue dependiendo demasiado del turismo y la construcción. Necesitamos diversificar nuestra economía”. También advirtió sobre el elevado déficit público y la deuda, que podrían afectar el crecimiento a medio plazo. “No podemos seguir escudándonos en la pandemia o la guerra de Ucrania. Debemos cambiar el patrón de crecimiento con actividades de mayor valor añadido”, afirmó.

“El Gobierno ha propuesto 12 medidas que suenan bien en papel, pero seguimos sin atacar el problema de fondo: la falta de suelo, la lentitud burocrática y los costes de construcción”

Julián Salcedo

Previsiones para 2025: más crecimiento, pero con incertidumbre

Para 2025, **Montoriol** espera que el PIB crezca un 2,3%, aún por encima del 1,3% previsto para la eurozona, con una estabilización de la inflación en torno al 2,8%. También proyecta nuevas reducciones en los tipos de interés, con un Euríbor que podría bajar hasta el 2,1%. Sin embargo, advirtió que la política económica de Donald Trump podría generar incertidumbre. “Si se imponen aranceles a Europa, podría afectar nuestras exportaciones, aunque el impacto directo en España sería limitado, con una posible reducción de una décima del PIB”, explicó.

Fabra pronosticó que el mercado inmobiliario seguirá fuerte en 2025, con unas 650.000 compraventas en España y más de 100.000 en Cataluña. Sin embargo, alertó que “el problema de la oferta no se solucionará y los precios seguirán subiendo”. Estima que el crecimiento de precios superará el 5%, lo que agravará el problema de accesibilidad. “La demanda sigue siendo muy intensa, especialmente la extranjera, que está en máximos de los últimos 25 años”, dijo.

Salcedo, por su parte, criticó la falta de medidas estructurales en el sector inmobiliario y advirtió que las barreras administrativas y los altos impuestos siguen desincentivando la promoción de vivienda asequible.



Además, cuestionó el excesivo intervencionismo del Estado: “Se han tomado decisiones sin consenso con el sector privado ni con las comunidades autónomas, que son quienes realmente gestionan la vivienda”. También mostró su preocupación por la creación de una empresa pública de vivienda: “Gestionar un gran parque público de alquiler requiere recursos que el Estado no tiene. Lo más eficaz habría sido inyectar esos terrenos y recursos al sector privado”.

Los ponentes coincidieron en que 2025 será un año de crecimiento, pero con problemas estructurales sin resolver en el sector inmobiliario. “El mercado seguirá fuerte, pero la accesibilidad a la vivienda empeorará si no se toman medidas adecuadas”, advirtió **Fabra**.

Salcedo hizo un llamamiento a un Pacto de Estado por la Vivienda, donde participen Estado, comunidades autónomas, sector privado y ayuntamientos. “Seguimos sin resolver el problema de la oferta. Si no se actúa con urgencia, en 2026 estaremos teniendo exactamente la misma conversación”, concluyó.

Se debatió el anuncio del Gobierno central, que ha planteado una serie de medidas con tres objetivos clave: más vivienda, mejor regulación y mayores ayudas. **Montoriol** destacó que algunas iniciativas como la colaboración público-privada, los incentivos fiscales para el alquiler asequible y el impulso de la construcción industrializada pueden ser beneficiosas. “El sector de la construcción es uno de los menos industrializados. Es hora de modernizarlo para reducir costes y tiempos de producción”, afirmó.

Sin embargo, **Fabra** fue escéptico sobre la implementación de estas medidas. “Siempre se habla de facilitar la colaboración público-privada y agilizar trámites, pero seguimos sin ver avances reales”, dijo. También criticó la falta de incentivos fiscales: “Si la vivienda es el problema número uno de la sociedad, ¿por qué no se bajan los impuestos para facilitar su acceso?”.



[Clica aquí para ver la sesión íntegra:](#)

Mesa 2



Mesa redonda:

El acceso a la vivienda: análisis de necesidades e impacto de la normativa

El acceso a la vivienda sigue siendo uno de los temas más complejos y controvertidos en el mercado inmobiliario español. Y, en este sentido, los participantes de esta mesa redonda coincidieron en que el exceso de regulación y la inseguridad jurídica están afectando gravemente la oferta de alquiler y las decisiones de inversión en el sector.

El debate comenzó con una reflexión sobre la sobrecarga normativa en el sector inmobiliario. **Carles Sala**, Director del Área jurídica y portavoz de API Cataluña, moderador de la mesa, explicó que “en el primer trimestre de 2025 hemos visto una auténtica avalancha de cambios legales”, mencionando el nuevo índice de revalorización de alquileres, la prórroga de la suspensión de desahucios y la creación de un registro de alquileres de corta duración. “Hay mucha dispersión y contradicción en la normativa, lo que genera gran incertidumbre para propietarios e inquilinos”, afirmó.

Por su parte, **Cristina Vallejo**, socia Directora en VPG ABOGADOS S.L.P., criticó el impacto de la Ley por el Derecho a la Vivienda, que desde su aprobación en 2023 ha generado una paralización en

Helena Beunza
Presidenta en ASVAL Asociación

Cristina Vallejo
Socia Directora en
VPG ABOGADOS S.L.P.

Òscar Gorgues
Gerente en Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Moderador:
Carles Sala
Director área jurídica y portavoz API Cataluña

los desahucios y retrasos de hasta seis meses en los procedimientos de recuperación de inmuebles. “Nos metieron en el mismo saco los desahucios arrendaticios y las ocupaciones delictivas, obligándonos a pasar por procesos extrajudiciales ineficaces. Dos años después, seguimos sin una solución habitacional para los más vulnerables”, denunció.

El nuevo marco legal introduce además la mediación obligatoria antes de interponer una demanda, algo que **Vallejo** considera un obstáculo adicional. “Nos venden la mediación como una solución, pero ¿cómo medias con un inquilino que no paga y que se queda 20 meses en la vivienda? No hay viviendas sociales para realojarlos, y el propietario sigue sin cobrar su renta”, cuestionó.



Ocupación ilegal: un problema sin resolver

Uno de los puntos más polémicos del debate fue la ocupación ilegal de viviendas. **Vallejo** destacó que el nuevo marco normativo intenta acelerar los procesos de desalojo con juicios rápidos, pero la realidad es que en ciudades como Barcelona los delitos leves tardan más de un año en juzgarse.

Desde el ámbito jurídico, se propuso que las ocupaciones ilegales se resuelvan en un plazo máximo de 72 horas, siguiendo el modelo implementado en municipios como Mataró y Badalona, donde se han conseguido desalojos exprés con la intervención de jueces y policías locales. “Si queremos seguridad jurídica, debemos actuar con firmeza contra la ocupación ilegal”, insistió **Vallejo**.

“No podemos normalizar la ocupación delictiva. Si alguien roba un coche, no permitimos que siga circulando con él hasta que haya juicio, ¿por qué con una vivienda sí?”

Cristina Vallejo

Mercado de alquiler: menos contratos, menos rotación y más ventas

Los datos del tercer trimestre de 2024 confirman una reducción en la oferta de alquiler en Cataluña. **Óscar Gorgues**, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, advirtió que “por primera vez en la historia, ha habido más rescisiones de contratos que nuevas altas en Barcelona”. Explicó que los propietarios prefieren mantener a sus inquilinos actuales en lugar de enfrentarse a las nuevas regulaciones. “Si renuevas un contrato, tienes más control sobre la renta, pero si firmas uno nuevo en una zona tensionada, te enfrentas a nuevas restricciones”, explicó.

Además, muchos propietarios están optando por vender sus inmuebles en lugar de alquilarlos. “Si no se está construyendo vivienda nueva y las ventas han aumentado, es evidente que los pisos están saliendo del mercado de alquiler”, señaló **Gorgues**, alertando que esto agravará la crisis habitacional.

¿Un incentivo fiscal para recuperar la confianza de los propietarios?

Ante la creciente desconfianza de los propietarios en el alquiler, el Gobierno ha propuesto exenciones fiscales del 100% en el IRPF para quienes ofrezcan viviendas en alquiler a precios regulados. Sin embargo, los expertos cuestionaron su efectividad. **Helena Beunza**, presidenta de Asval Asociación, indicó que “en mercados tensionados como Cataluña, donde los precios ya están limitados, la bonificación apenas compensa la diferencia entre el índice de referencia y el precio de mercado”. Además, advirtió que “si estas bonificaciones vienen acompañadas de más sanciones para los propietarios, no tendrán el efecto esperado”.

El debate también abordó el riesgo de que la legislación siga polarizando la discusión sobre vivienda. **Beunza** lamentó que “se ha pasado de demonizar a los fondos buitres a señalar a cualquier pequeño propietario como un ‘rentista’, lo que solo genera más incertidumbre y desincentiva la inversión en alquiler”.

Conclusión: más regulación, menos soluciones reales

Los expertos coincidieron en que el problema de acceso a la vivienda no se resolverá con más intervención, sino con un aumento de la oferta. **Cristina Vallejo** insistió en que “sin más construcción y sin seguridad jurídica para los propietarios, seguiremos viendo una caída del alquiler y un mercado cada vez más tensionado”.

Por su parte, **Òscar Gorgues** advirtió que el mercado está entrando en una fase de precarización: “Los contratos de alquiler cada vez son más cortos, los propietarios no quieren renovar y los jóvenes no encuentran vivienda”.

Finalmente, **Beunza** hizo un llamado a la despolitización del problema de la vivienda y a la creación de un verdadero pacto de Estado. “No podemos seguir cambiando la normativa cada cuatro años según quién gobierne. Necesitamos estabilidad para generar confianza y atraer inversión”, concluyó.

La rehabilitación energética: un desafío pendiente

Otro punto clave del debate fue la falta de incentivos para la rehabilitación de viviendas en alquiler. **Beunza** explicó que, aunque existen ayudas de los fondos europeos Next Generation, el proceso burocrático es tan complejo que muchas comunidades de propietarios no pueden acceder a ellas. “El Estado no está siendo eficaz en la gestión de estos recursos, y eso está frenando la modernización del parque de viviendas”, subrayó.

También se discutió la falta de incentivos para que los propietarios de viviendas en alquiler inviertan en eficiencia energética. “Si no puedes trasladar esa inversión a la renta del inquilino, ¿qué motivación tiene un propietario para hacer obras?”, preguntó **Beunza**, señalando que en otros países europeos se están explorando modelos de financiación más flexibles para fomentar la rehabilitación.



Conferencia:

¿Por qué en 2025 habrá récord de ventas de viviendas de segunda mano?

El mercado inmobiliario español se prepara para un año sin precedentes en la venta de viviendas de segunda mano. Este fue el contundente mensaje que lanzó el profesor de economía en la Universitat de Barcelona **Gonzalo Bernardos** en su conferencia, en la que explicó que 2025 será un año excepcional para el sector, con un crecimiento impulsado por la demanda acumulada, la falta de oferta en el mercado de alquiler y una mayor predisposición de la banca a conceder crédito hipotecario.

Bernardos abrió el debate recordando la evolución del mercado en los últimos 20 años: "La gran expansión fue de 2001 a 2007, con una burbuja inmobiliaria que explotó en 2008. La gran crisis duró hasta 2013, y desde entonces el mercado no ha vuelto a los niveles de 2004-2007".

"En 2025, todos los factores están alineados para un boom inmobiliario sin precedentes".

Gonzalo Bernardos

Uno de los principales motores de este auge será la demanda retenida. Según explicó **Bernardos**, en España hay alrededor de un millón y medio de hogares con intención de comprar vivienda en los próximos años. "Si las condiciones financieras son favorables, esta cifra puede dispararse", aseguró.

Gonzalo Bernardos
Profesor de Economía en
Universidad de Barcelona



La clave está en el cambio de perfil de los compradores: “En 2007, el 58% de los jóvenes de entre 16 y 29 años tenían una vivienda en propiedad. En 2023, esa cifra cayó al 29%. En el segmento de 30 a 44 años, pasó del 75% al 56%”. Este retraso en la compra ha generado una acumulación de demanda que está a punto de liberarse.

Bernardos destacó que el nuevo perfil del comprador es joven, con recursos limitados y con la necesidad de financiar el 80% del precio de la vivienda.

“El principal problema no es pagar la cuota hipotecaria, sino conseguir el ahorro previo necesario para la entrada”, explicó.

Además, el mercado está experimentando un cambio geográfico: “Si hasta ahora la demanda se concentraba en los mejores distritos de Madrid y Barcelona, en 2025 veremos cómo las áreas metropolitanas como Mollet del Vallès o Martorell superarán en dinamismo a Sarrià-Sant Gervasi o el Eixample”.

El hundimiento del alquiler como factor clave

Otro de los grandes impulsores de la compra de vivienda será la situación del mercado de alquiler. **Bernardos** afirmó sin rodeos: “El mercado de alquiler está muerto. El Gobierno español y el catalán han conseguido enterrarlo dos metros bajo tierra”. Explicó que la combinación de control de rentas, mayor fiscalidad para los propietarios y la inseguridad jurídica ha provocado una drástica reducción de la oferta. “Los inquilinos han entendido que el alquiler es una trampa mortal y buscan desesperadamente una salida comprando vivienda”, dijo.

Bernardos criticó duramente la política de vivienda del Ejecutivo: “En vez de fomentar la oferta de alquiler social, han optado por medidas populistas que han destruido el mercado privado”. Señaló que en 2023 solo se construyeron 2.365 viviendas de protección oficial de alquiler en toda España, una cifra “ridícula”.

Este contexto ha generado un fenómeno inédito: “Por primera vez en la historia, la cuota hipotecaria media en España es inferior al precio del alquiler en todas las capitales de provincia”, aseguró. Esto ha disparado la demanda de compra, especialmente entre quienes hasta ahora estaban atrapados en el mercado de alquiler.

El papel de la banca y la caída de los tipos de interés

El tercer gran factor que impulsará el mercado en 2025 será el regreso del crédito hipotecario. “Los bancos están listos para conceder hipotecas como no lo hacían en 15 años”, afirmó **Bernardos**. Explicó que, tras la subida de tipos de interés en 2023, el mercado se está estabilizando y el Banco Central Europeo podría situar el tipo de referencia en el 2% a finales de 2025.

Esto permitirá la vuelta de hipotecas a tipo fijo con tasas del 1,7% al 1,8%, así como hipotecas mixtas

con los primeros cinco años en torno al 1%. Además, los plazos de amortización se están extendiendo a 40 años, lo que facilitará el acceso a los compradores con menores ingresos.

“La banca necesita aumentar su volumen de crédito hipotecario para seguir ganando dinero”, explicó **Bernardos**, quien negó que esto vaya a generar una nueva burbuja. “En 2025, el crédito concedido será solo el 30% del que se dio en 2007 en términos reales”, afirmó.



El impacto de la inversión extranjera y la especulación

A pesar de la intención del Gobierno de limitar la compra de vivienda por parte de extranjeros no residentes, **Bernardos** aseguró que el impacto de esta medida será mínimo. “Los compradores extracomunitarios representan menos del 2% del mercado”, explicó, añadiendo que la inversión extranjera seguirá siendo fuerte en ciudades como Madrid y la Costa del Sol.

Otro fenómeno que marcará 2025 será la reducción de la negociación en los precios de venta. “Los compradores han desarrollado un ‘trauma del piso perdido’. Han regateado en el pasado y han visto cómo otros se llevaban el piso. Ahora, cuando ven algo que les interesa, lo compran sin negociar”, dijo Bernardos.

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

[Conferencia](#)

Así pues, **Bernardos** finalizó con una previsión contundente: “Las viviendas usadas subirán un 12% y las nuevas, más del 15%”. Sin embargo, advirtió que este auge puede generar problemas a largo plazo si no se soluciona la escasez de oferta. “Si seguimos sin construir lo suficiente, en tres o cuatro años el mercado se volverá insostenible”, alertó.

Finalmente, lanzó un consejo para los profesionales inmobiliarios: “La clave del éxito en 2025 será captar, captar y captar. La venta está garantizada, pero quien no tenga producto no podrá aprovechar este boom”, sentenció.

api Col·legis
i associació
d'agents
Immobiliaris

PATROCINADORES

tecnotramit

PATROCINADORES GLOBALES

Finaer
Garantías para alquilar

fotocasa Pro
rc b m

B Sabadell

COLABORADORES



COAC
arquitectes.cat

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

api | **OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE**

API apoya los Objetivos de Desarrollo Sostenible