



Según el Informe Forcadell-UB 2024:

2025 SERÁ UN AÑO INOLVIDABLE PARA EL MERCADO RESIDENCIAL DE VENTA

- El informe concluye que si en los próximos años la economía española sigue creciendo por encima del 2,5 % y la inflación de la zona euro se sitúa alrededor del 2%, el mercado residencial vivirá una larga etapa expansiva.
- El análisis de Forcadell y la UB descarta la aparición de una nueva burbuja inmobiliaria.
- La presentación del Informe para profesionales del sector tendrá lugar mañana día 7, en versión abierta y en *streaming* a través de Youtube.

BARCELONA 06/11/2024 – Forcadell y la Universitat de Barcelona (UB) han presentado esta mañana en rueda de prensa el **Informe del Mercado Inmobiliario, Actualidad y Perspectivas 2024**. Entre las principales conclusiones de este informe destaca el horizonte de un **2025 “inolvidable” para el mercado residencial de venta**, un año en el que se venderán **825.000 unidades**, una cifra inalcanzable desde el año 2007 (836.871 operaciones) a nivel nacional.

Según el informe, este próximo año será un año inolvidable debido a factores como la **gran demanda embalsada** (alrededor de 1 millón de hogares), la **carestía del alquiler**, el **aumento del crédito bancario y la disminución de los tipos** de interés de las hipotecas, **las ayudas de los padres a los hijos** y el **aumento de las compras de viviendas por parte de extranjeros**.

Esta y otras conclusiones del análisis han centrado el acto de presentación a los medios realizado hoy a cargo de **Ivan Vaqué**, CEO de Forcadell, y del **Dr. Gonzalo Bernardos**, profesor titular de Economía de la UB y Director del Máster de Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria de la UB.

El informe 2024 Forcadell – UB está dividido en cinco capítulos donde se lleva a cabo un recorrido por la **coyuntura económica nacional e internacional de 2024**. Además, se profundiza en las perspectivas de los mercados de vivienda de propiedad, alquiler, oficinas, locales y naves logísticas e industriales en España. Esta edición también incorpora una sección dedicada al alquiler turístico.

Principales conclusiones del Informe FORCADELL – UB 2024

MERCADO RESIDENCIAL DE VENTA

- 1) En 2025, **el mercado residencial de venta vivirá un año inolvidable**. Durante él, la venta de viviendas crecerá hasta las **825.000 unidades**, una cifra inalcanzable desde 2007 (836.871 operaciones).

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

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.800 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).



- 2) El mercado alcanzará una **cifra récord de venta de viviendas usadas** el próximo año (725.000 unidades). Una cifra sensiblemente superior a la del anterior máximo histórico (649.971 en 2022) y mucho más elevada que la advertida en 2006 (544.944).
- 3) **El importe de venta crecerá por encima del 10% en 2025 y lo hará especialmente en el segmento de vivienda nueva**, superando el alza en bastantes ubicaciones el 15 %. En este segmento, debido a la elevada demanda y escasa oferta, habrá casi 3 interesados por cada inmueble ofrecido. Si bien es cierto, difícilmente los pisos iniciados superarán las 140.000 unidades.
- 4) **El mercado residencial vivirá una larga etapa expansiva** si, en los próximos años, la economía española sigue creciendo por encima del 2,5 % y la tasa de inflación de la zona euro se sitúa alrededor del 2 %.
- 5) Se generará una **guerra hipotecaria**, por la que serán accesibles hipotecas más baratas y un elevado aumento del crédito bancario, factores que permitirán a numerosos hogares adquirir una vivienda. Aumentará el número de créditos donde el importe concedido supere el 80 % del precio de la vivienda y de las familias que obtienen un préstamo, a pesar de que deban dedicar a su abono más del 35 % de sus ingresos netos. Desde el mes de abril, un gran número de hogares podrá acceder a una hipoteca fija cuyo tipo de interés se sitúe en un 2 % y a una mixta en la que el tipo sufragado durante los cinco primeros años ascienda a un 1,5 %.
- 6) **Se descarta la aparición de una nueva burbuja inmobiliaria**. Habrá un mayor control del riesgo por parte de las entidades financieras.

MERCADO RESIDENCIAL DE ALQUILER

- 1) **El aumento del precio del alquiler no está relacionado con el crecimiento de número de viviendas de uso turístico (VUT)**. Estas han mostrado un aumento moderado de su oferta en los últimos años, el parque de viviendas destinado a la explotación turística es escaso y, además, el precio del alquiler también ha vivido una gran alza en municipios con una reducida presencia de VUT.
- 2) **La reducción de viviendas de uso turístico en Barcelona no implicaría un aumento de la oferta de viviendas de alquiler convencional**. Entre 2014 y 2024, periodo en que se dio un descenso de las VUT por la suspensión de nuevas concesiones, decretada en julio de 2015, y la persecución de las VUT ilegales, el importe del alquiler en la ciudad aumentó un 76,3 %.
- 3) **Si se eliminan las VUT en Barcelona, el destino de la mayoría de ellas no sería el arrendamiento convencional, sino la venta**, ante la escasa rentabilidad obtenida por su alquiler debido al control de precios existente y por el traslado de la inversión a otra ciudad donde continuará habiendo VUT.

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

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.800 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).



- 4) **Los controles de alquiler y las nuevas normas que pretendan convertir los contratos de arrendamiento de temporada en convencionales son ejemplos de medidas equivocadas.** En Catalunya, el precio del alquiler ha aumentado tanto en los contratos vigentes, como en la renovación de los acuerdos entre los pequeños propietarios y los inquilinos, en la gestión efectuada por los grandes tenedores y en el traslado de viviendas desde el alquiler convencional al arrendamiento de temporada.
- 5) **El importe del alquiler ha alcanzado un máximo histórico** en las 52 capitales de provincia este año y está en subida libre. Se prevé que en casi todas las capitales su precio será incluso superior en 2025. Una coyuntura que obligará a numerosos jóvenes a renunciar a alquilar una vivienda y a conformarse con una habitación, siendo los más afectados una sustancial parte de los inmigrantes y hogares con menos ingresos.
- 6) **Habrà un gran auge del mercado de habitaciones en las principales ciudades y la aparición de un mercado negro en las CCAA donde se aplique un control de precios,** ante la falta de medidas que aumenten el número de VPO de alquiler y la aplicación de iniciativas desincentivadoras de la compra de viviendas para el arrendamiento.

MERCADO TERCIARIO

- 1) **El mercado de activos comerciales tendrá una gran reactivación en 2025.** El incremento del crédito de las entidades financieras para mejorar sus márgenes, aumentará la capacidad adquisitiva de los compradores notablemente e impulsará en una sustancial medida las transacciones, al facilitar que adquirentes y vendedores lleguen a un acuerdo sobre el precio de mercado.
- 2) **En el mercado de naves logísticas, Barcelona y Madrid presentan diferencias importantes.** En Barcelona, la escasez de producto es mayor que en Madrid, lo que eleva tanto los precios de venta como las rentas de alquiler en la provincia catalana. Esta brecha de precios continuará en aumento el próximo año, dado que la creciente demanda podrá ser atendida parcialmente en las áreas periféricas de Madrid, pero muy poco en las de Barcelona.
- 3) **El mercado de oficinas presentará una absorción neta de espacio de alquiler positiva y sustancialmente superior a la observada en los dos años anteriores.** El exceso de oferta empezará a disminuir ante un crecimiento de la demanda motivado por la mejora de la financiación de las *startups* existentes, la creación de un mayor número de empresas emergentes, el regreso de algunas compañías al trabajo presencial de forma casi completa y la expansión de las actividades de muchas otras debido a la excelente evolución de la economía española.
- 4) **En 2025, los locales ubicados en el centro comercial de Barcelona y próximos a las ubicaciones más turísticas volverán a ser un activo seguro y refugio.** En dichas localizaciones, por primera vez desde 2020, los inversores olvidarán las pérdidas generadas por la COVID – 19 derivadas de la disminución del importe del alquiler y el aumento de la desocupación.

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

FORCADELL es un grupo empresarial fundado en 1958, experto en consultoría y gestión inmobiliaria. Preside el Grupo Carles Vila i Polls, con Ivan Vaqué Mas a cargo de la Dirección General y como Consejero Delegado. Con más de 1.800 comunidades de propietarios administradas, unas 3.201 entidades de inversores privados administradas en alquiler, y más de 200.000 m² comercializados en operaciones de compraventa, alquiler e inversión del área de Inmobiliaria de Empresa. FORCADELL es actualmente una de las primeras consultoras globales del mercado inmobiliario español. Cuenta con una plantilla de 167 profesionales, oficinas propias en Granollers, Terrassa, Gavà, Mollet, Palma, Madrid y Sevilla, además de 1 oficina en Barcelona y su sede central (Pl. Universitat, 3 - 08007 Barcelona).