Mercat residencial, impactes de polítiques de limitació de compres i altres mesures

Principals resultats de l'informe executiu

DR. JAIME PALOMERA

20/01/2026

IDRA Institut de Recerca Urbana de Barcelona

Índex

03 Dinàmiques en el mercat de compravenda

16 Impactes socials i econòmics

24 Mesures de limitació de les compres en altres països

44 Conclusions i aplicació a Catalunya

46 Altres mesures complementàries

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Qui adquireix habitatge al mercat?

Cal distingir entre:

A) Necessitat (*Housing Need*): llars que necessiten un habitatge adequat per viure-hi, tant si poden comprar com si no. Part d'aquesta necessitat queda fora del mercat.

B) Demanda (*Housing Demand*): actors que poden comprar habitatge al mercat.

- Demanda residencial. Llars que compren per viure-hi.
- Demanda inversora o especulativa. Compra per obtenir rendibilitat (revenda, lloguer, valor refugi).
- Demanda público-social. Compra pública o cooperativa per ampliar el parc d'habitatge protegit.

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Ordre de magnitud de la rendibilitat comparada d'inversions a Espanya			
Període	**Rendiment total de l'habitatge***	**IBEX-35 (mitjana anual aprox.)**	**Dipòsits bancaris**
2010–2013	0% / negatiu (post-bombolla)	Clarament volàtil i sovint negatiu	1–3% → baixant
2014–2016	6–10% anual	Prop de 0% o negatiu	~0,5% → 0,1%
2017–2019	7–10% anual	Lleugerament positiu però irregular	~0%
2020–2021	5–8% anual	Forta volatilitat (Covid)	~0%
2022–2024	7–12% anual (pujada de preus + lloguers)	Recuperació amb anys bons i dolents	1–3% (remuntada tipus BCE)

* Rendibilitat de l'habitatge calculada com a suma de rendiment del lloguer i variació de preus.
Fonts: INE (Índex de Preus de l'Habitatge), Banc d'Espanya i BME (IBEX-35). Elaboració pròpia.

Des de 2014, l'habitatge ofereix rendiments més estables i sovint superiors a alternatives com els dipòsits o les accions de borsa, fet que atrau capital financer i demanda especulativa cap al mercat residencial

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Augment de la demanda especulativa vs. demanda residencial

A Barcelona, des de 2014, s'inicia un cicle immobiliari liderat per un nou tipus d'inversor que compra habitatge amb l'expectativa d'extreure'n rendes cada cop més elevades

(IDRA 2024; Real Estate Market Outlook, CBRE, 2017-2025)

El 2016 la rendibilitat estimada de l'habitatge a Barcelona se situava al voltant del 10% anual, per sobre de dipòsits bancaris i IBEX-35.

(Banco de España i informes sectorials, 2017)

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Mesures que han promogut la demanda especulativa

- La política del Banc Central Europeu de Quantiative Easing i de reducció dels tipus d'interès
- La baixa fiscalitat de les SOCIMI i altres societats immobilàries
- La baixa fiscalitat dels Habitatges d'Ús Turístics
- Les golden visa
- El marc legislatiu de lloguer espanyol. A diferència d'altres països, com Alemanya o França, la majoria de lloguers tenen una durada limitada i no són indefinits.

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Les dades a nivell estatal mostren:

- Entre 2014 i 2024, el 56% de les compres es van fer al comptat, sense hipoteca.
- El 15% les van fer estrangers no residents.
- Entre 2008 i 2020, gairebé la meitat de les compres d'habitatges són d'empreses amb més de 8 immobles.
- En la darrera dècada el nombre de grans propietaris ha augmentat un 20%.

Fonts: Consejo General del Notariado, Colegio de Registradores de España, Dirección General del Catastro

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Dades territorials/urbanes disponibles sobre la demanda no residencial:

Compra de propietat horitzonal

- Barcelona és la ciutat de l'Estat amb més inversió via Golden Visa (7.561 habitatges, més del doble que Madrid).

Compra de propietat vertical

- Des del 2019 al 30 de juny de 2025 es van produir 1.228 transaccions sobre finques senceres d'habitatges per les quals es va oferir el tanteig a l'Ajuntament de Barcelona. Aquest va mostrar interès per 98 edificis i en va comprar 21.

Fonts: Observatorio Permanente de la Inmigración del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones (dades 2014-2023), Memòria Econòmica Tanteig i Retracte, Ajuntament de Barcelona 2025)

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Els edificis de propietat vertical s'han convertit en prioritaris pels inversors.

El model de negoci habitual dels inversors és la seqüència adquisició-gestió-rotació dels actius.

=

Compra sistemàtica d'edificis per expulsar-ne el veïnat, rehabilitar, i vendre o llogar a preus molt més elevats.

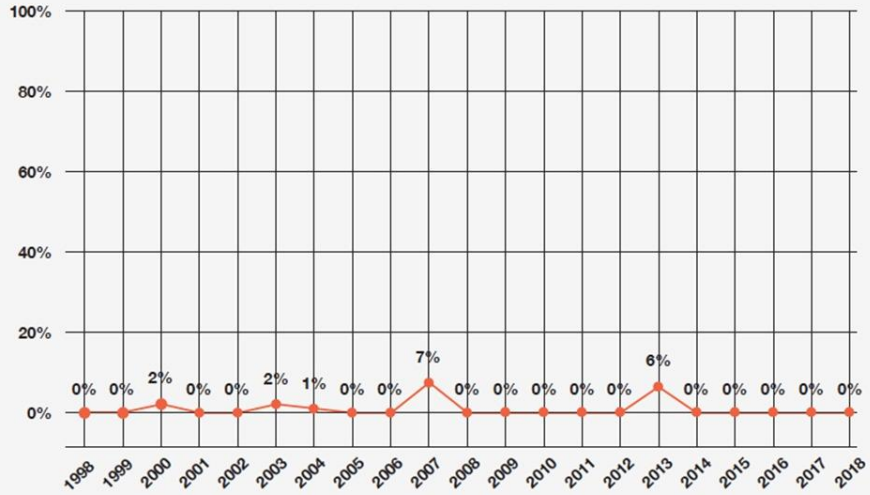
Font: IDRA (2024)

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Incapacitat del mercat per incorporar habitatge assequible a la ciutat consolidada

L'augment de la inversió en edificis sencers no ha anat acompanyada d'un augment de l'oferta d'habitatge assequible que ajudés a compensar el dèficit d'habitatge protegit.

Gràfica 2. Producció d'HPO a l'Eixample sobre tots els habitatges creats d'obra nova o reformats (1998-2018)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i Visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació.

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

L'any 2018, no s'havia fet ni un sol habitatge protegit en quatre anys, i durant vint anys el percentatge de pisos protegits al l'Eixample s'havia estancat a l'1%.

- Els 130 habitatges protegits que es van produir durant aquest període ja han perdut la protecció i han passat a preus de mercat.

Taula 1. Promoció privada d'habitatge a l'Eixample 1998-2018

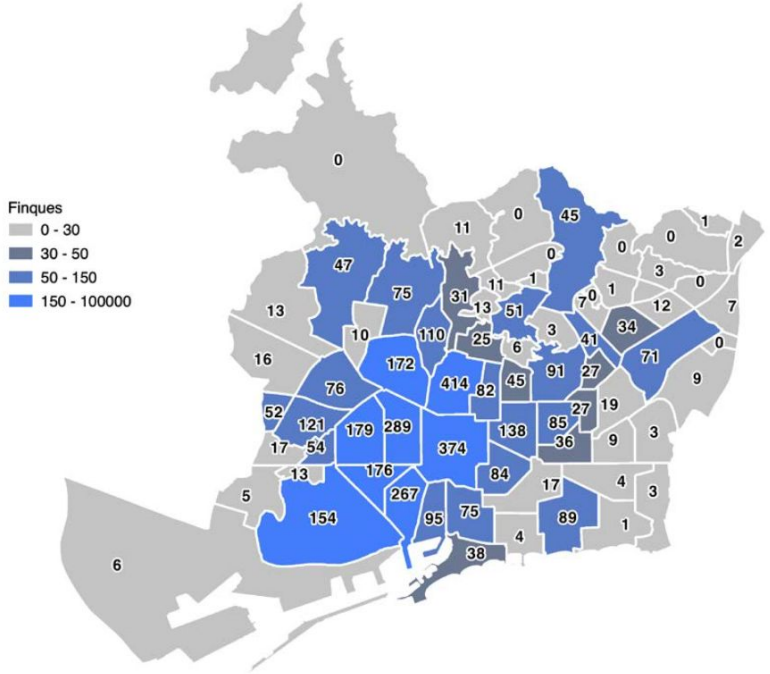
Eixample: Llicències d'obra major	1998-2007		2008-2014		2014-2018	
Tots els habitatges previstos	8.849	100%	2.929	100%	2.124	100%
Habitatges d'obra nova	6.016	68%	1.723	59%	1.578	74%
Habitatges reformats	2.833	32%	1.206	41%	546	26%
Habitatges de Protecció Oficial (HPO)	100	1%	30	1%	0	0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i Visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació.

IDRA

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

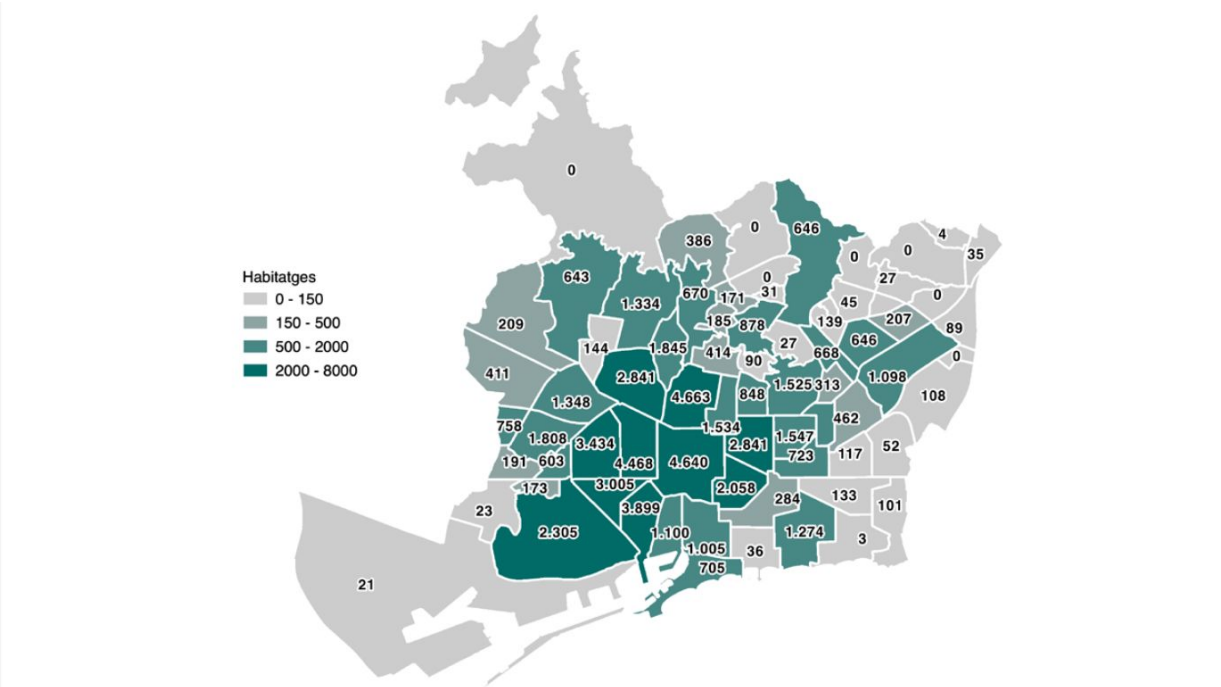
Nombre d'edificis de propietat vertical a Barcelona (en risc): 3.909



Font: IDRA, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2024), el Pla General Metropolità (2024) i el Catàleg del patrimoni arquitectònic protegit de la ciutat de Barcelona (2024).

1. Dinàmiques en el mercat de compravenda

Nombre d'habitatges en aquests edificis: 62.756



Font: IDRA, a partir de la base alfanumèrica de Cadastre (2024), el Pla General Metropolità (2024) i el Catàleg del patrimoni arquitectònic protegit de la ciutat de Barcelona (2024).

Taula 4. Diferencial del rendiment de les inversions immobiliàries sobre edificis al barri la Dreta de l'Eixample

Rendiment immobiliari segons l'expectativa del mercat	7,75%
Rendiment immobiliari segons els nous contractes registrats a Incasòl	3,15%
Rendiment immobiliari segons preus d'habitatge de protecció oficial	2,25%

Font: IDRA (2024)

Conclusió: la demanda està artificialment inflada per actors que no tenen necessitat d'habitatge.

Quin és l'efecte? Ho veiem al següent capítol.

2. Impactes socials i ecònomics de les dinàmiques actuals

2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda

El cicle d'augment de preus

L'augment de la demanda no residencial i especulativa (2014-2025) contribueix a augmentar els preus, repercutint a aquells que necessiten els habitatges.

2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda

El cicle d'augment de preus

L'augment de la demanda no residencial i especulativa (2014-2025) contribueix a augmentar els preus, repercutint a aquells que necessiten els habitatges.

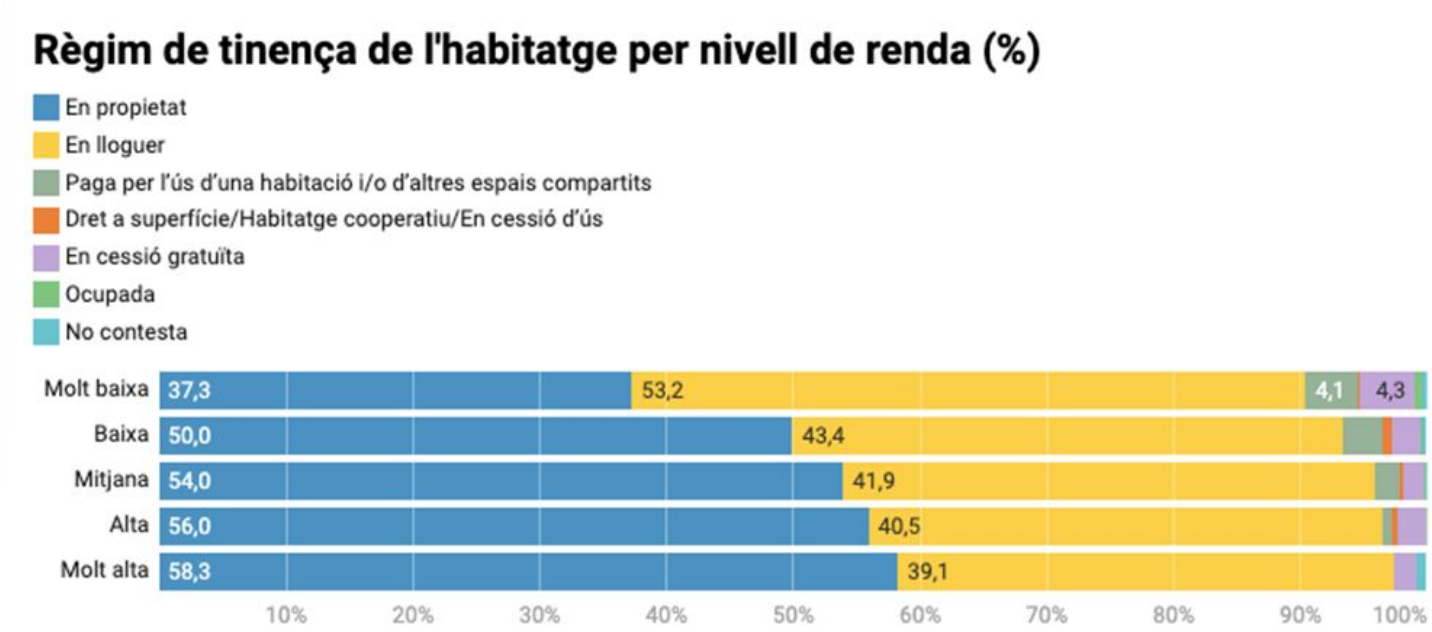
Competència desigual

Les persones que busquen casa per viure-hi han de competir amb actors que ja tenen propietats i estalvis.

Els preus dels habitatges en venda són incompatibles amb la baixa capacitat d'estalvi de la població no propietària.

- **La seva renda mediana disponible anual és de 18.457 € (la mediana és de 27.225 €)**
- **Dediquen més del 30% dels seus ingressos al lloguer**

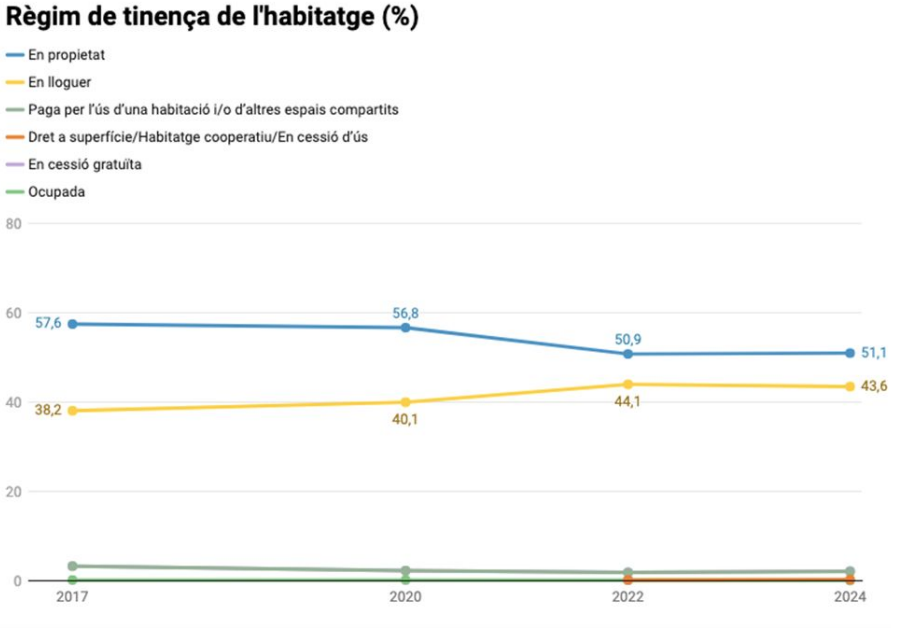
2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda



Font: Ajuntament de Barcelona (2025)

2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda

La competència desigual ha augmentat la població llogatera i ha disminuit la que té l'habitatge en propietat

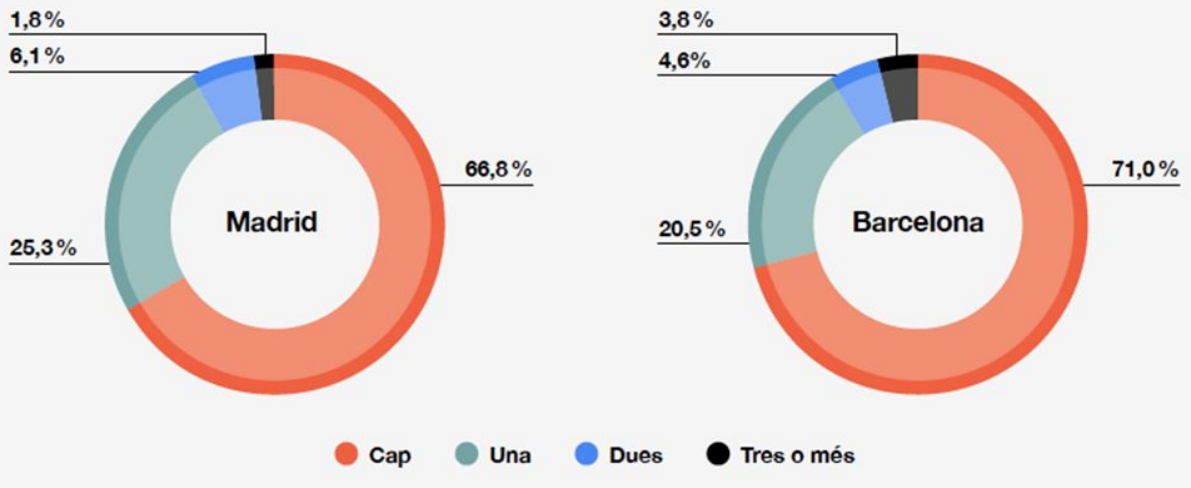


Font: Ajuntament de Barcelona (2025)

2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda

La competència desigual i l'encariment fan que 7 de cada 10 llogaters no tinguin clar si podran comprar un habitatge, ni esperin heretar.

Gràfic 5. Expectatives d'herència a Madrid i Barcelona



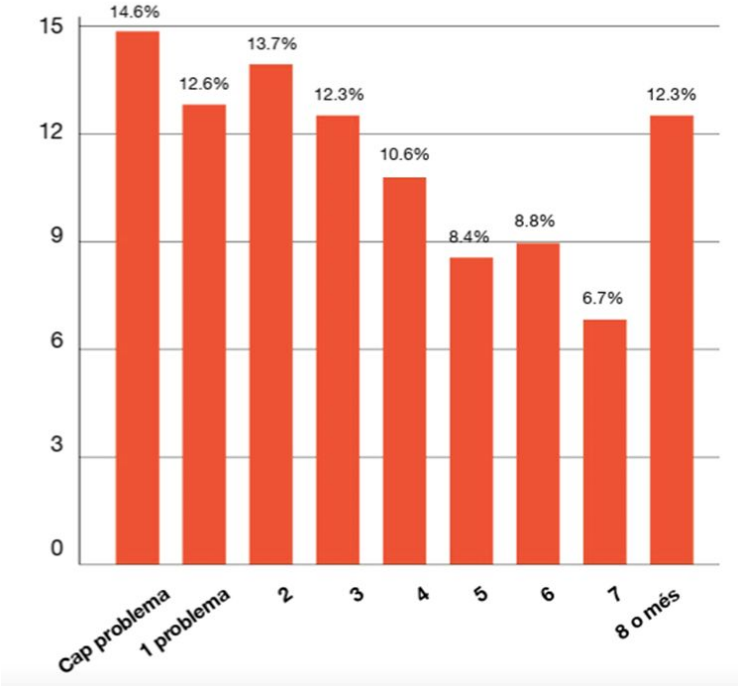
Font: IDRA (2024)

2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda

Un mercat de lloguer que augmenta la desigualtat

El 59,1% dels habitatges de lloguer pateix al menys 3 problemes d'habitabilitat (mal aïllament tèrmic i acústic, necessitat de reformes, humitats i finestres o portes en mal estat, etc.)

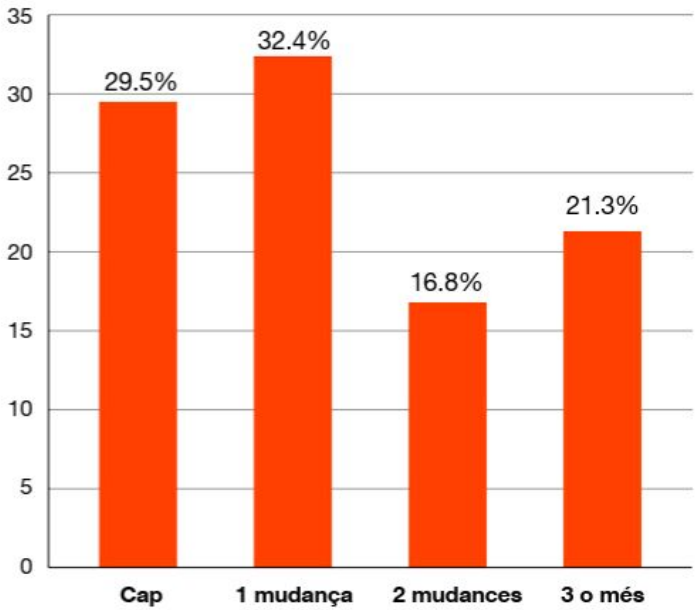
Gràfic 10. Nº de problemes als habitatges



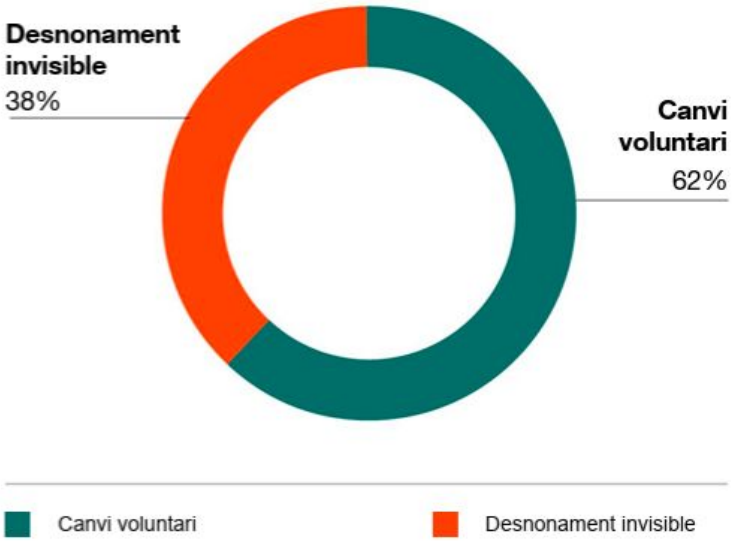
Font: IDRA (2024)

2. Impactes de les dinàmiques actuals en el mercat de compravenda

Gràfic 14. Número de mudances en els darrers 5 anys



Gràfic 15. Tipus de mudança



Font: IDRA (2024)

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Dinamarca

Prohibició general de comprar habitatge si no s'ha residit legalment al país durant almenys 5 anys.

S'aplica tant a estrangers com a danesos que no resideixen al país.

El dret de compra està condicionat a arrelament i ús, no només a la capacitat econòmica.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Dinamarca: Context

País amb un estat del benestar fort i una llarga tradició de cooperatives d'habitatge.

Fort consens polític que l'habitatge és infraestructura social, i no s'ha de tractar com un actiu financer qualsevol.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Dinamarca: Context

País amb un estat del benestar fort i una llarga tradició de cooperatives d'habitatge.

Fort consens polític que l'habitatge és infraestructura social, i no s'ha de tractar com un actiu financer qualsevol.

Dinamarca: Objectius

Evitar la compra especulativa i la segona residència no utilitzada.

Mantenir el parc residencial vinculat a la residència efectiva.

Limitar l'entrada de capital internacional desconnectat de l'economia local.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Dinamarca: Efectes observats

Mercat residencial orientat a l'ús habitual, amb limitació de compra per no residents

Menor exposició del parc a la demanda internacional no resident

Model regulatori consolidat des dels anys 70

Fonts: Government of Denmark – Ministry of Justice (1972/1995), European Communities (1972), OECD (2021)

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Països Baixos

Llei estatal (opkoopbescherming, 2022) que permet als municipis:

- **Condicionar la compra d'habitatge a que sigui per residència habitual.**
- **Aplicar-la a zones concretes i a habitatges per sota d'un cert preu.**
- **No es prohibeix la compra en abstracte, sinó que es prioritza l'ús residencial allà on escasseja.**

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Països Baixos: Context

Fort augment de la compra per petits i mitjans inversors per llogar: la demanda especulativa està formada tant per fons d'inversió com per petits propietaris

Pressió intensa sobre el mercat de compra per a llars joves.

Sistema de lloguer protegit molt gran (habitatge públic en lloguer), però mercat igualment tensionat.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Context

Fort augment de la compra per petits i mitjans inversors per llogar: la demanda especulativa està formada tant per fons d'inversió com per petits propietaris.

Pressió intensa sobre el mercat de compra per a llars joves.

Sistema de lloguer protegit molt gran (habitatge públic en lloguer), però mercat igualment tensionat.

Països Baixos: Objectius

Protegir l'accés a la propietat per a compradors residents.

Reduir la competència desigual entre llars i inversors.

Reequilibrar mercats locals molt tensionats.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Països Baixos. Efectes observats (primeres avaluacions)

Caiguda significativa de les compres d'inversors en municipis que l'apliquen: Rotterdam 75%.

Més accés per a compradors residents: majoria de compres.

Efectes limitats sobre preus globals, però clars sobre la composició de la demanda i l'oferta.

Font: Gemeente Amsterdam (2022), Kadaster (2024), Francke et al. (2023)

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Àustria

Les restriccions a la compra existeixen com a mínim des dels anys 70, estan plenament consolidades des dels anys 90 i han estat avalades pels tribunals.

Diversos Länder regulen la compra de segones residències.

Cal autorització administrativa per comprar si no és residència principal.

Controls d'ús: no n'hi ha prou amb comprar, cal viure-hi efectivament.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Àustria: Context

Pressió turística molt alta (Alps).

Expulsió de població local per segones residències buides.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Àustria: Context

Pressió turística molt alta (Alps).

Expulsió de població local per segones residències buides.

Àustria: Objectius

Preservar habitatge per a ús permanent.

Evitar que el parc residencial esdevingui actiu turístic o especulatiu.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Efectes observats (primeres avaluacions)

Limitació de la proliferació de segones residències en municipis regulats mitjançant quotes i autoritzacions administratives.

Marc normatiu consolidat per preservar habitatge per a residència principal en zones turístiques alpines.

Mesura avalada reiteradament pels tribunals.

Font: Land Tirol (2022), Land Salzburg (2009), European Commission.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Suïssa

Lex Koller (*Federal Act on the Acquisition of Real Estate by Persons Abroad*).

En vigor des de 1985 (amb antecedents als anys 60–70).

Prohibeix o limita fortament que persones estrangeres no residents comprin habitatge residencial: sistema d'autorització prèvia, quotes i control cantonal.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Suïssa: Abast real

Afecta sobretot segones residències i habitatge existent.

No impedeix l'activitat econòmica general ni la inversió.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Suïssa: Abast real

Afecta sobretot segones residències i habitatge existent.

No impedeix l'activitat econòmica general ni la inversió productiva.

Suïssa: Objectius

Evitar que el sòl i l'habitatge residencial es converteixin en actius financers internacionals.

Font: Swiss Confederation (1983)

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Singapur

Impost addicional a la compra d'habitatge (ABSD):

- 0% primera propietat, 20% segona; 30% tercera (ciutadans)
- Fins al 60% per a compradors estrangers
- Complementat amb controls de crèdit i revenda

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Singapur: Context

Estat amb planificació pública del sòl.

Gran part de la població viu en habitatge públic en propietat (HDB).

L'habitatge és tractat com un pilar de l'estabilitat social.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Singapur: Context

Estat amb planificació centralitzada del sòl.

Gran part de la població viu en habitatge públic en propietat (HDB).

L'habitatge és tractat com un pilar de l'estabilitat social.

Singapur: Objectius

Evitar acumulació patrimonial excessiva via habitatge.

Tallar dinàmiques especulatives en fases alcistes.

Garantir l'accés a l'habitatge com a primera necessitat.

3. Mesures de limitació de les compres en altres països

Singapur: Efectes observats

- Fort desincentiu a la compra especulativa.
    - Caiguda 80–90 % de compres d'estrangers després del 2023 (ABSD del 60 %).
    - Els compradors estrangers representen avui ~1–2 % de les transaccions residencials.
    - Menor volatilitat de preus i cicles més suaus que en altres mercats globals.

- Mercat més estable, amb menys volatilitat extrema.

- Alta acceptació social del principi "primera llar prioritària".

Fonts: Inland Revenue Authority of Singapore (2025); URA (2024); PropNexResearch (2024)

Conclusions

L’evidència apunta a que regular la demanda en el mercat de compra-venda és una eina que s’utilitza i que pot ser més efectiva que confiar només en l’oferta.

La política d’habitatge pot condicionar l’accés, prioritzar l’ús residencial i frenar l’acumulació especulativa.

Aquestes mesures no fan miracles, però poden reduïr la pressió especulativa, corregir dinàmiques que tensionen el mercat i millorar l’estabilitat residencial.

La regulació de la demanda reforça altres polítiques imprescindibles (impuls de l’habitatge protegit, parc públic, regulació del mercat de lloguer), i en pot multiplicar l’efectivitat.

A Catalunya, està justificat condicionar la compra d'habitatge a l'ús residencial, especialment en mercats tensionats.

L'objectiu és prioritzar dues formes de demanda:

1. Demanda residencial: llars que compren per viure-hi.
2. Demanda pública i social orientada a ampliar el parc protegit i assequible (cooperatives, fundacions, sector públic).

Això implica desplaçar la demanda especulativa que competeix amb l'accés a l'habitatge i no contribueix a resoldre la necessitat residencial.

No és una mesura aïllada, sinó una peça més en una política d'habitatge molt més àmplia, centrada en l'ús.

IDRA

4. Altres mesures complementàries

Altres mesures complementàries

1. Establir un cos d'inspectors robust per garantir el compliment de les noves normatives.

2. Mesures per recuperar els habitatges desviats a usos no residencials i evitar la infraocupació.

→ Estudi dels usos no-residencials de l'habitatge (buits, infrautilitzats, destinats a activitat econòmica)

3. Fiscalitat integral i finançament condicionats a la garantia de la funció social i residencial de la propietat.

4. Ampliació substancial del pressupost per l'adquisició d'habitatge i sòl perquè passi del mercat al sistema públic, social i cooperatiu.

Bibliografia

Ajuntament de Barcelona (2025). *Memòria econòmica del dret de tanteig i retracte*. Ajuntament de Barcelona.

Banco de España (2024). *BEXplora: mercado de la vivienda en España*.

Bolsas y Mercados Españoles – BME (2024). *IBEX 35: datos históricos y composición del índice*.

CBRE (2017–2024). *Spain Real Estate Market Outlook*. Madrid: CBRE Research.

Consejo General del Notariado (2024). *Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN): Estadística notarial*.

Dirección General del Catastro (2024). *Estadísticas catastrales*. Ministerio de Hacienda, Gobierno de España.

European Communities (1972). *Treaty concerning the Accession of Denmark, Ireland and the United Kingdom to the European Economic Community.* Official Journal L 73, 27 March 1972.

European Commission (2017). *Housing Market Developments*. Brussels: European Commission.

Francke, M., Korevaar, M. & Van Bekkum, S. (2023). *Buy-to-Live vs Buy-to-Let: The Impact of Investor Purchases on Housing Markets*. Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=4480261

Generalitat de Catalunya – Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge (2024). *Butlletí del mercat immobiliari basat en dades del Col·legi de Registradors de la Propietat, Béns Mobles i Mercantils d'Espanya*. Generalitat de Catalunya.

Bibliografia

Gemeente Amsterdam (2022). *Monitor Opkoopbescherming 2022*. Municipality of Amsterdam.

Government of Denmark – Ministry of Justice (1972/1995). *Compilation Act on Acquisition of Real Property (lov om erhvervelse af fast ejendom)*. Copenhagen: Ministry of Justice.

Ill-Raga, M., Palomera, J., Ciutad, G. (2024) *El repte de l'habitatge protegit*. Barcelona: IDRA.

Ill-Raga, M., Palomera, J., Pérez, P. (2025) *L'auge del rendisme i la fractura urbana global. Una anàlisi internacional sobre lloguer i desigualtat.* Barcelona: IDRA.

Inland Revenue Authority of Singapore (2025). *Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD).*

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2025). Índice de Precios de Vivienda (IPV).

Kadaster (2024). *Investeerders op de woningmarkt minder actief in 2023.*

Land Tirol (2022). *Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (LGBl. Nr. 43/2022)*. Text legal consolidat al *Rechtsinformationssystem des Bundes*.

Land Salzburg (2009, modif. posteriors). *Salzburger Raumordnungsgesetz (LGBl. Nr. 30/2009).*

Bibliografia

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones (2024). *Observatorio Permanente de la Inmigración: Estadísticas oficiales (serie de autorizaciones y datos migratorios 2014–2023).*

Ministry of Inclusion, Social Security and Migration – Gobierno de España (2024). *Observatorio Permanente de la Inmigración: Estadísticas de inmigración en España 2014–2023.*

OECD (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing.

Ruiz, P., Palomera, J., Ill-Raga, M. (2024) *De propietaris a llogaters: la creixent desigualtat en l'accés a la propietat*. Barcelona: IDRA.

Ruiz, P., Palomera, J., Ill-Raga, M. (2024) *Viure de lloguer: inseguretat garantida per llei*. Barcelona: IDRA.

Swiss Confederation (1983). *Federal Act of 16 December 1983 on the Acquisition of Immovable Property in Switzerland by Foreign Non-Residents (SR 211.412.41) – Lex Koller.* Bern: Federal Council.

Urban Redevelopment Authority – URA (2024). *Real Estate Statistics and Residential Property Transactions*

IDRA

Institut de
Recerca Urbana
de Barcelona