

Primeres alertes de saturació del mercat immobiliari de la Cerdanya: una vall sobrevalorada?

Experts en fòrums immobiliaris qüestionen el valor actual dels habitatges cerdans i alerten que el mercat podria entrar en una etapa de declivi



El debat al podcast El Juego del ladrillo / ARXIU PARTICULAR

La pregunta que han començat a posar sobre la taula alguns especialistes en el món immobiliari i de la inversió és directa: **té sentit que el preu del metre quadrat a la Cerdanya superi el de Nou Barris?** El debat ha aparegut en el podcast especialitzat *El Juego del Ladrillo*, que analitza si els preus assolits per l'habitatge cerdà responen a les característiques d'un mercat especialment demandat o si la comarca comença a donar símptomes de sobrevaloració. Entre els experts que analitzen la situació a la Cerdanya hi ha Pablo Escayola, especialitzat en el mercat de luxe.

La **Cerdanya** ha entrat en el debat del grup d'experts del sector immobiliari que qüestionen els preus actuals de l'habitatge i plantegen si el mercat està sobrevalorat. La discussió es produeix en el podcast *El Juego del Ladrillo*, on es compara el valor dels immobles cerdans amb el d'algunes zones de Barcelona.

Un dels participants defensa que la comarca està «**sobrevalorada**» i considera difícil justificar que el preu del metre quadrat superi el d'alguns barris de la capital catalana. També posa el focus en el fet que una part important dels habitatges són **segones residències** que només s'utilitzen unes setmanes a l'any.

Altres participants defensen, però, que el preu no depèn del nombre de dies que s'utilitza una casa, sinó de la **relació entre oferta i demanda**. En aquest sentit, consideren que l'exclusivitat de determinades zones i la capacitat adquisitiva dels compradors expliquen els valors assolits. En aquest sentit, vinculen directament el preu dels habitatges a la Cerdanya amb el moment de moda que viu.

La conversa també compara la Cerdanya amb territoris com **Formentera, Menorca, Mallorca o la Costa Brava**, on l'escassetat de sòl i el mercat de luxe han contribuït a mantenir preus elevats. També es destaca la diferència de preus entre la Cerdanya sud i la nord.

El debat deixa oberta la qüestió de si els preus actuals responen al valor real dels habitatges o a la capacitat d'un segment de compradors disposat a pagar més per tenir una propietat en una zona considerada exclusiva.

Les dades situen la Cerdanya en una posició singular dins del mercat català. Segons les dades d'Idescat corresponents al 2024, el preu mitjà de venda dels habitatges de segona mà es va situar en **3.018 euros per metre quadrat**, mentre que el de l'obra nova va arribar als **2.974 euros**. En el cas de l'habitatge usat, la Cerdanya se situava per sota del Barcelonès, però per damunt de bona part de les comarques catalanes.

L'evolució més recent apunta, a més, a una continuïtat de l'encariment. Les dades de mercat recollides per Habitaclia situaven el preu mitjà anunciat dels pisos de la comarca en **3.548 euros per metre quadrat el maig del 2026**, després d'haver passat dels 3.000 euros del juny de l'any anterior als 3.468 del març. Es tracta, però, de preus d'oferta i no necessàriament dels imports finals de les operacions de compravenda.

A **Puigcerdà**, la capital comarcal, el preu va créixer un **16,4% durant el 2025**, fins als 2.967 euros per metre quadrat, segons les dades del Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària. L'encariment es va produir al mateix temps que les compravendes disminuïen un

14,3%, una combinació que apunta a un mercat en què els preus han continuat avançant malgrat una menor activitat.

Però el mercat cerdà té una característica que el diferencia clarament d'un mercat residencial convencional: el **pes de la segona residència**. Al conjunt de la comarca, aproximadament el **63% dels habitatges són segones residències**. A tots els municipis, amb l'excepció de Puigcerdà, hi ha més habitatges d'aquest tipus que residències principals. En municipis com Fontanals de Cerdanya, Prats i Sansor o Alp, la proporció arriba aproximadament a tres de cada quatre habitatges.

La proporció encara és més elevada en alguns municipis. Dades recents situen el pes de les segones residències o dels habitatges vinculats a usos turístics al voltant del **80% a Prats i Sansor, Fontanals de Cerdanya, Das i Alp**. El resultat és un parc residencial que durant bona part de l'any no està ocupat de manera permanent.

Aquesta situació ja havia estat analitzada fa anys pel Consell Comarcal. Un estudi sobre la segona residència del 2009 calculava que les cases d'estiueig s'ocupaven de mitjana **50,9 dies l'any**. L'informe constatava també que el nombre de segones residències havia crescut un 67,3% des del 1994, passant de 8.055 a 13.481 habitatges, mentre que el nombre mitjà de dies d'ús havia disminuït.

La realitat, però, ha anat canviant. El teletreball i els canvis en els hàbits després de la pandèmia han fet que una part dels propietaris utilitzin durant més dies les seves segones residències. Això no ha eliminat, però, el caràcter estacional del parc immobiliari. La Cerdanya continua tenint una població resident molt inferior a la capacitat residencial i turística que concentra.

En els períodes de màxima aflluència, la diferència és especialment visible. Un reportatge publicat per Regió7 el 2021 explicava que la comarca disposava d'unes **15.000 cases d'estiueig**, que podien representar uns 45.000 habitants potencials si s'hi aplicava una mitjana de tres persones per família. En canvi, les places hoteleres se situaven aleshores al voltant de les 3.200. En jornades d'aflluència rècord, la població de la comarca podia arribar a les 120.000 persones.

Aquesta capacitat d'absorció també es va posar de manifest durant el pont de la Puríssima del 2024. Les estimacions situaven en **60.000 els segons residents potencials**, als quals se sumaven els clients d'hotels, càmpings, apartaments i altres allotjaments, fins a situar la

població efectiva de la comarca al voltant de les 100.000 persones durant els dies de màxima afluència.

És aquesta combinació entre **preus elevats, poca oferta residencial disponible per als residents i un volum molt important de segones residències** la que alimenta el debat sobre el model immobiliari cerdà. La qüestió que plantegen alguns analistes no és només si les cases són cares, sinó si el preu que assumeix el comprador correspon a un mercat amb una demanda suficientment solvent per mantenir aquests valors.

La comparació amb Nou Barris serveix per introduir un element més en la discussió. En una ciutat com Barcelona, el preu d'un habitatge està directament relacionat amb la proximitat a llocs de treball, serveis, transport i equipaments, mentre que a la Cerdanya el comprador de segona residència paga també per **paisatge, exclusivitat, proximitat a les estacions d'esquí i qualitat ambiental**.

Per això, els preus no es poden interpretar únicament a partir dels dies que una casa està ocupada. En un mercat amb poca oferta i compradors amb capacitat adquisitiva elevada, un habitatge pot mantenir un valor alt encara que només sigui utilitzat unes setmanes o uns mesos a l'any. La mateixa literatura acadèmica situa la Cerdanya des del 2013 com la segona comarca catalana amb el preu de l'habitatge més elevat, només per darrere del Barcelonès.

El debat queda obert entre dues lectures. Una considera que la **singularitat territorial** i la limitació de l'oferta justifiquen els preus. L'altra alerta que l'acumulació d'habitatges buits durant bona part de l'any, l'augment dels valors i les dificultats dels residents per accedir a un habitatge poden indicar que el mercat ha assolit un nivell difícil de sostenir per a la població local.

La pregunta que formulen ara els especialistes és si la Cerdanya és realment una comarca **sobrevalorada** o si simplement s'ha consolidat com un mercat residencial de preus elevats, amb una demanda capaç d'assumir-los. La resposta dependrà, en bona part, de si el model actual aconsegueix mantenir aquesta demanda sense expulsar del mercat les persones que viuen i treballen a la comarca durant tot l'any.

El debat sobre els preus de l'habitatge a la Cerdanya es pot veure **íntegrament al podcast especialitzat *El Juego del Ladrillo***, on els participants analitzen si els valors actuals del mercat immobiliari cerdà estan justificats o si poden haver assolit nivells per sobre del seu

preu real. El capítol complet es pot veure a
<https://www.youtube.com/watch?v=BoECYBxeOao>