

Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado
de los profesionales
inmobiliarios

XXIV edición

Junio 2026

Objetivos

Una iniciativa
de UCI & SIRA



Objetivos

Una iniciativa de UCI y SIRA

El Barómetro Inmobiliario es una iniciativa de UCI y SIRA que analiza el sentimiento y percepción de mercado de los profesionales inmobiliarios en España.

A raíz de la pandemia, la entidad financiera y su área de desarrollo profesional pusieron en marcha este Barómetro para conocer la situación del sector de la compraventa de vivienda residencial y la tendencia según el propio conocimiento de los inmobiliarios en sus mercados.

La I edición de este Barómetro Inmobiliario se realizó en mayo de 2020, tras los dos primeros meses de confinamiento.

Este informe permite analizar la evolución de los indicadores más importantes relacionados con la compraventa y el alquiler de vivienda, su evolución y perspectivas de futuro.

La XXIV edición del Barómetro mide la percepción del sector en el primer semestre de 2026 y la proyección de los inmobiliarios para el segundo semestre de 2026, a partir de una encuesta realizada por la consultora GFK, que ha contado con las respuestas de 433 profesionales inmobiliarios de toda España.

Contexto

Lorena A. Zenklussen



¿Hacia dónde va el inmobiliario?

Por Lorena A. Zenklussen,
directora de Financiación Hipotecaria en UCI

La primera mitad de 2026 ha estado marcada por un contexto económico internacional complejo. La incertidumbre geopolítica, con el foco puesto en Oriente Medio y las tensiones en torno al estrecho de Ormuz, ha vuelto a recordar la sensibilidad de la economía mundial ante posibles alteraciones en los mercados energéticos.

En este escenario, durante estos primeros seis meses del año hemos asistido a una cierta normalización de la actividad tras el extraordinario dinamismo registrado en 2025.

Se trata de una evolución lógica en un mercado que sigue siendo muy activo, pero que empieza a dejar atrás los ritmos excepcionales del último ejercicio para avanzar hacia un escenario más moderado.

Los precios de la vivienda continúan reflejando la fortaleza del mercado. Aunque su crecimiento comienza a moderarse respecto a ejercicios anteriores, la demanda sigue siendo superior a la oferta disponible en buena parte del territorio nacional.

Este desequilibrio se mantiene como el principal factor que explica la evolución del mercado, especialmente en las grandes áreas metropolitanas, las ciudades con mayor crecimiento económico y las zonas con fuerte atractivo internacional.

También se consolida el interés por ciudades medianas y municipios bien comunicados, donde todavía es posible encontrar un mejor equilibrio entre precio, calidad de vida y oportunidades laborales.

El riesgo climático comienza a ganar presencia en el sector, aunque todavía no es un factor decisivo en la decisión de compra para la mayoría de los ciudadanos. Esta edición refleja una tendencia incipiente que previsiblemente irá adquiriendo mayor relevancia a medida que compradores, administraciones y profesionales incorporen esta dimensión en el análisis del mercado.

Contar con una mejor información sobre las características del entorno y los posibles riesgos asociados permitirá tomar decisiones de compra más informadas.

El acceso a la vivienda continúa siendo el gran reto estructural del mercado. La creación de nuevos hogares, la limitada disponibilidad de vivienda y la dificultad para incrementar la oferta en el corto plazo siguen condicionando la evolución de los precios y la actividad del sector.

Afrontar este reto requerirá avanzar de forma coordinada en distintos ámbitos para favorecer un mercado más equilibrado.

De cara al segundo semestre de 2026, el mercado seguirá pendiente de la evolución del contexto internacional y por las decisiones de los bancos centrales en materia de política monetaria. Aunque la demanda mantiene un comportamiento estable, los profesionales anticipan una ligera moderación de la actividad hipotecaria si persiste la incertidumbre geopolítica y ésta termina trasladándose a los tipos de interés.

Operaciones de compraventa

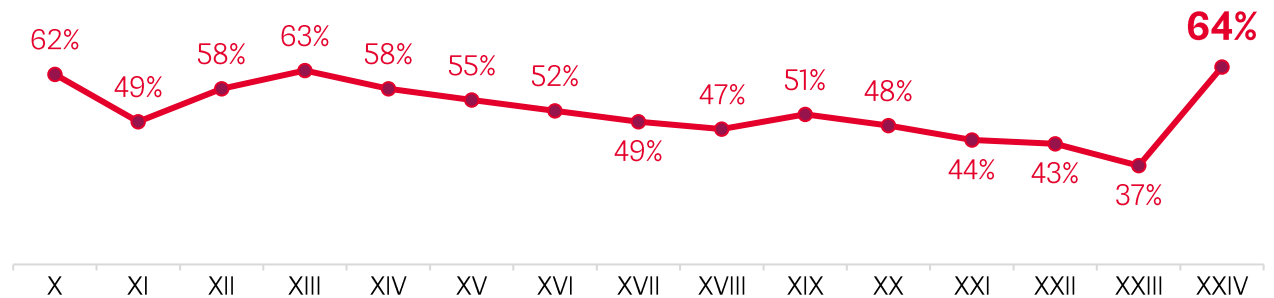


Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

¿Qué ha sucedido con los vendedores en el primer semestre de 2026?

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)

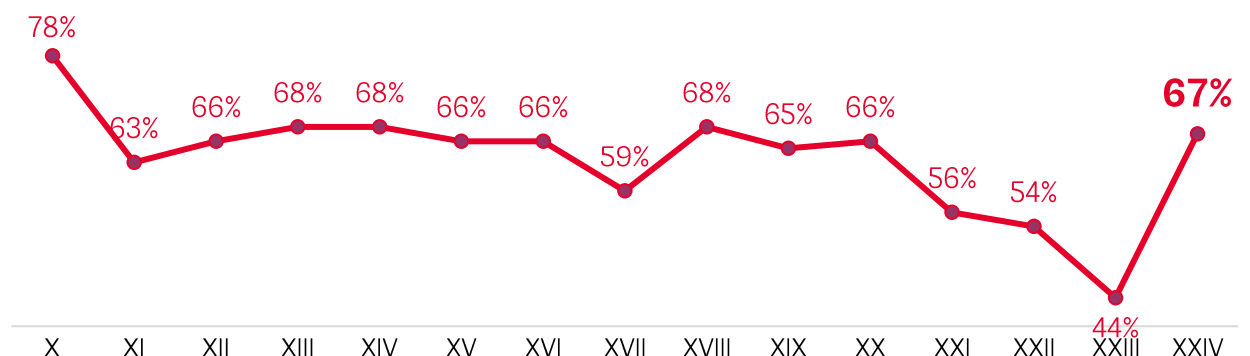


Esta edición refleja un cambio significativo en la percepción de los profesionales sobre la oferta de vivienda durante el primer semestre de 2026. El 64% considera que el número de vendedores se ha mantenido estable o ha aumentado, frente al 37% registrado en la edición anterior.

¿Qué expectativas tienen los profesionales sobre el comportamiento futuro de los vendedores?

Las expectativas de los profesionales apuntan a que esta mejora podría consolidarse durante la segunda mitad del año. El 67% prevé que el número de vendedores se mantenga estable o aumente hasta finales de 2026, un porcentaje que supone un notable incremento respecto al 44% registrado en la edición anterior del Barómetro. Aunque la falta de oferta sigue siendo uno de los principales desafíos del mercado residencial, esta evolución refleja una percepción más positiva sobre la disponibilidad de vivienda.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)

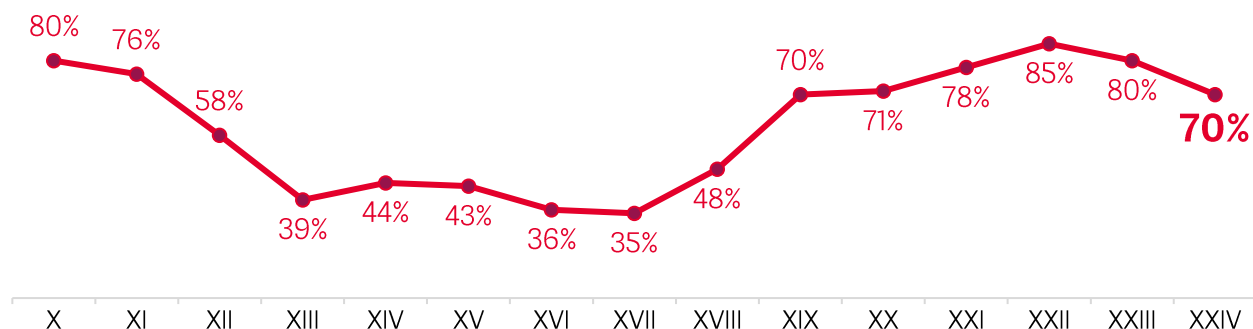


Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en el primer semestre

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)

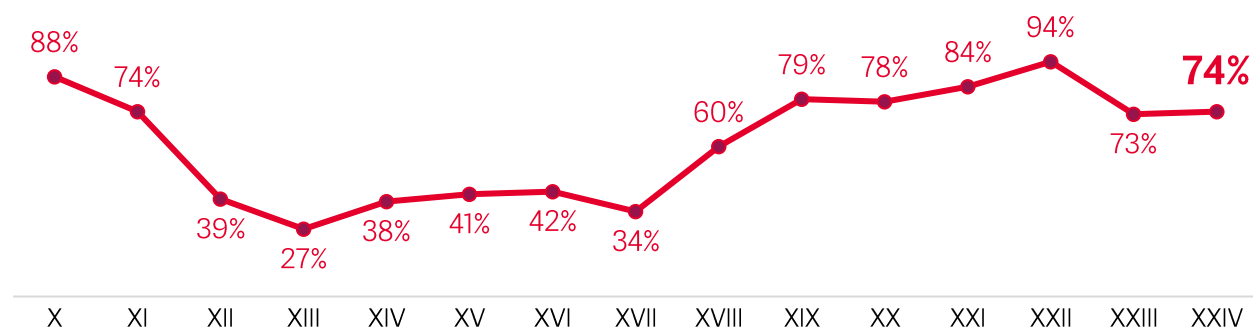


En el caso de la demanda, el Barómetro refleja una moderación en la percepción de los profesionales durante el primer semestre de 2026. El 70% considera que el número de compradores se ha mantenido estable o ha aumentado, frente al 80% registrado en la edición anterior. Aunque el interés por adquirir una vivienda continúa siendo elevado, el dato apunta a un ligero ajuste de la demanda tras varios ejercicios de fuerte actividad, en un contexto marcado por la persistente escasez de oferta y una progresiva normalización del mercado.

¿Qué expectativas tienen los profesionales sobre el comportamiento futuro de los compradores?

De cara al cierre de 2026, las expectativas de los profesionales apuntan a una demanda prácticamente estable. El 74% prevé que el número de compradores se mantenga o aumente durante la segunda mitad del año, frente al 73% registrado en la edición anterior del Barómetro. Este dato refleja que, pese a la moderación observada en el primer semestre, el interés por adquirir vivienda continúa mostrando una notable fortaleza y se espera que siga sosteniendo la actividad del mercado en los próximos meses.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)



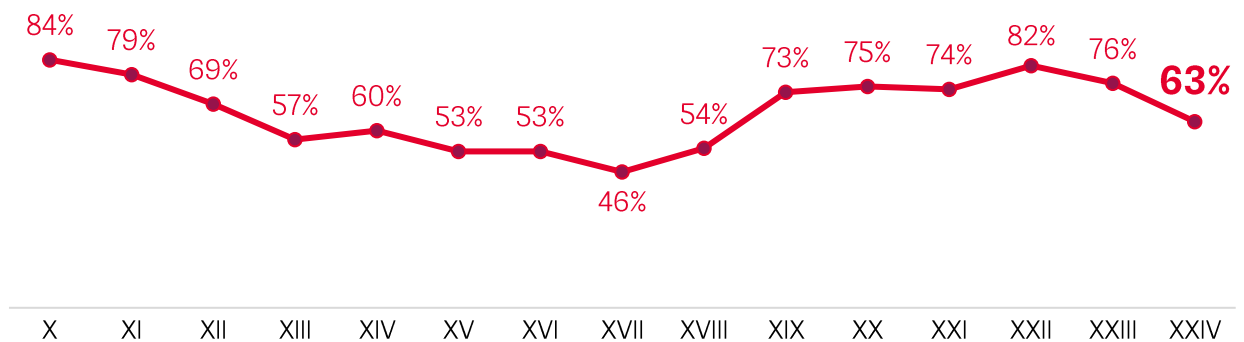
Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

Evolución en el cierre de operaciones

La percepción sobre el cierre de operaciones de compraventa también refleja una moderación durante el primer semestre de 2026. El 63% de los profesionales considera que el volumen de operaciones se ha mantenido estable o ha aumentado, frente al 76% registrado en la edición anterior del Barómetro. Aunque la actividad continúa mostrando un comportamiento sólido, el dato apunta a un ritmo de crecimiento más contenido, en línea con un mercado que evoluciona hacia una mayor normalización tras los elevados niveles de dinamismo registrados en ejercicios anteriores.

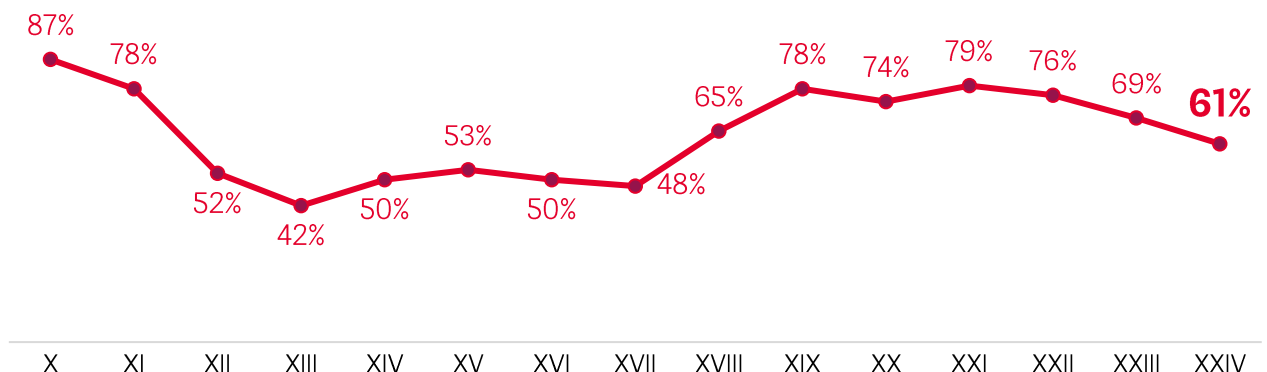
(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)



¿Qué pronostican los inmobiliarios en el cierre de operaciones de los próximos meses?

Aunque la senda se mantiene positiva, la percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones desciende nuevamente, pasando del 76% al 69%, debido a la poca oferta disponible.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)



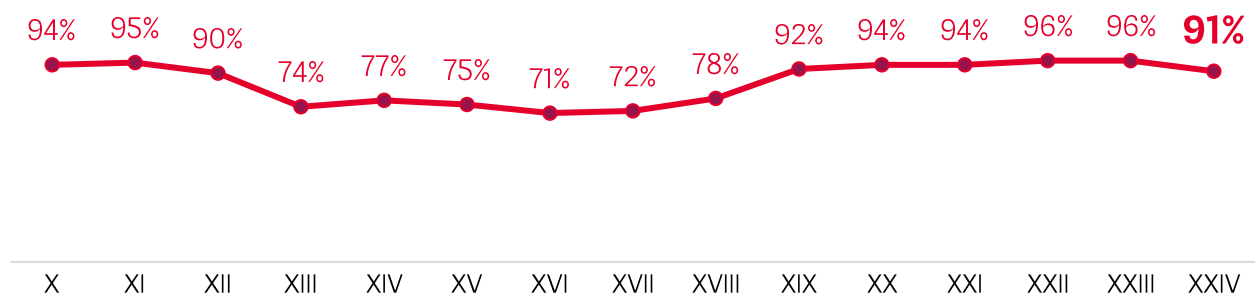
Operaciones de compraventa

¿Cómo se han comportado los precios?

Evolución en el comportamiento de los precios en el primer semestre de 2026

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda, la percepción de los profesionales sigue reflejando un mercado tensionado, aunque con una ligera moderación. Durante el primer semestre de 2026, el 91% considera que los precios se han mantenido estables o han aumentado, frente al 96% registrado en la edición anterior del Barómetro. Aunque el incremento de precios continúa siendo la percepción claramente mayoritaria, el dato sugiere una cierta desaceleración en su ritmo de crecimiento, en línea con un mercado que avanza hacia una evolución más equilibrada.

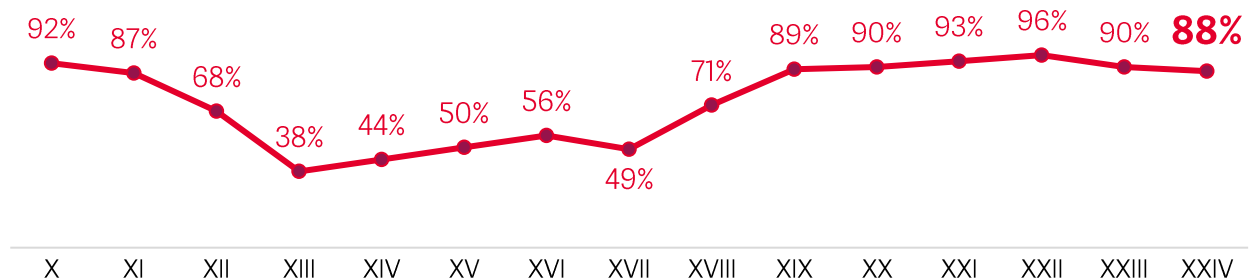
(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)



¿Qué va a pasar con los precios en los próximos meses?

Las expectativas sobre la evolución de los precios apenas varían de cara al cierre de 2026. El 88% de los profesionales prevé que los precios de la vivienda se mantendrán estables o seguirán aumentando, frente al 90% registrado en la edición anterior del Barómetro.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)



Empleo en las agencias inmobiliarias



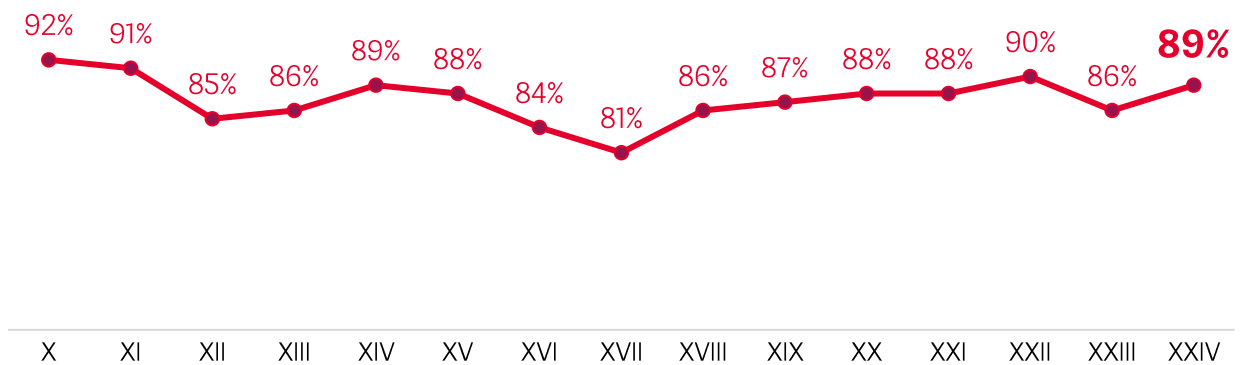
Empleo en las agencias inmobiliarias

Estabilidad en el empleo

Evolución en el empleo en las agencias

La percepción sobre la evolución del empleo en las agencias inmobiliarias mejora durante el primer semestre de 2026. El 89% de los profesionales considera que la empleabilidad se ha mantenido estable o ha aumentado, frente al 86% registrado en la edición anterior del Barómetro.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)

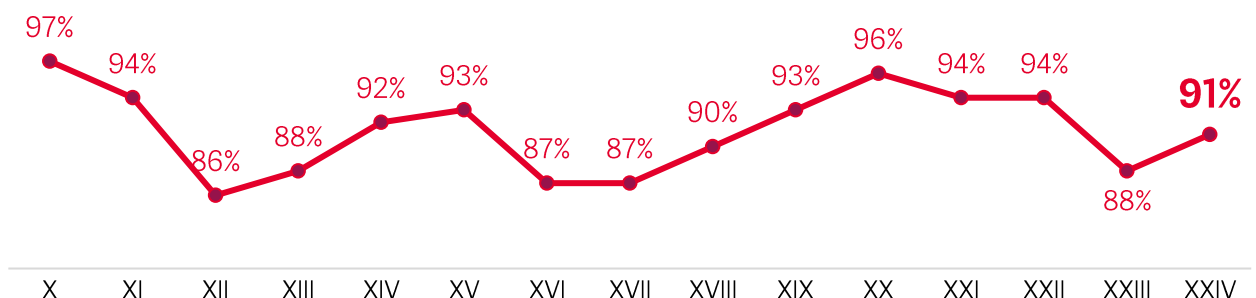


¿Qué esperan en los próximos meses?

Las expectativas sobre la evolución del empleo mantienen una trayectoria positiva. El 91% de los profesionales prevé que la empleabilidad en las agencias inmobiliarias se mantendrá estable o aumentará, frente al 88% registrado en la edición anterior del Barómetro.

Este incremento refuerza la confianza del sector en la continuidad de la actividad y en unas perspectivas favorables para el empleo durante la segunda mitad de 2026..

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2023)



Grado de optimismo de los inmobiliarios



Grado de optimismo

Optimismo en las agencias inmobiliarias

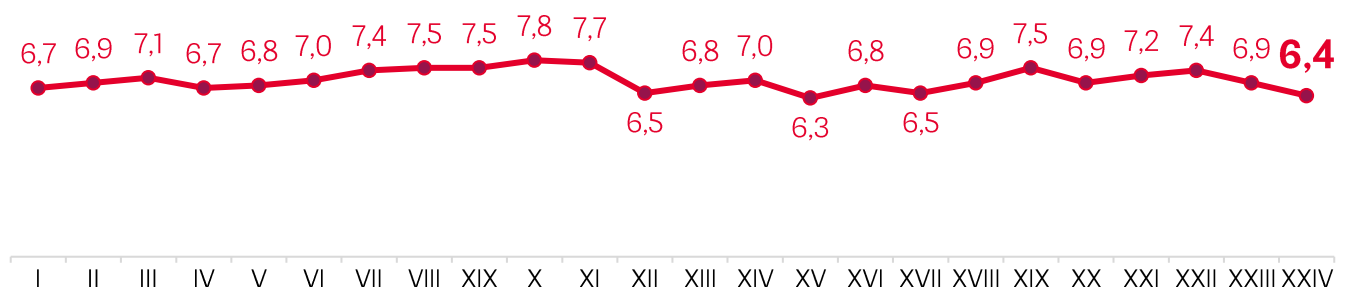
¿Son optimistas los profesionales ante la evolución del sector?

El índice de optimismo de los profesionales inmobiliarios desciende hasta los 6,4 puntos sobre 10, cinco décimas menos que en la edición anterior del Barómetro (6,9). Aunque la valoración sigue situándose claramente por encima del aprobado y refleja una confianza general en la evolución del mercado, el descenso evidencia una actitud más prudente por parte del sector ante un contexto que, pese a mantenerse dinámico, presenta mayores incertidumbres para la segunda mitad del año.

Este ajuste en el optimismo responde a la combinación de varios factores. Si bien los profesionales perciben una mejora gradual en la disponibilidad de vivienda en venta, la oferta continúa siendo insuficiente para dar respuesta a la demanda en muchos mercados. A ello se suma una moderación del ritmo de crecimiento de las compraventas y de los precios, que apunta a una progresiva normalización de la actividad tras varios ejercicios de fuerte dinamismo.

Además, la incertidumbre sobre la evolución del contexto económico y financiero, junto con el impacto que pueden tener los costes de financiación y la limitada capacidad de acceso a la vivienda de determinados perfiles de compradores, contribuyen a que las expectativas sean hoy más contenidas. En este escenario, los profesionales mantienen una visión positiva del mercado, aunque afrontan los próximos meses con mayor cautela y una perspectiva más realista sobre su evolución.

(Grado de optimismo en las 24 ediciones)



Grado de optimismo

Optimismo en las agencias inmobiliarias

¿Quiénes son los inmobiliarios más optimistas del país?

La percepción de los profesionales inmobiliarios sobre la evolución del sector presenta diferencias significativas entre comunidades autónomas. **Murcia, Navarra (7,1/10) y Castilla-La Mancha (7/10)** son las regiones donde se registra un mayor nivel de optimismo de cara a la evolución del mercado durante 2026, reflejando unas expectativas más favorables sobre la actividad inmobiliaria.

En el extremo opuesto se sitúan **La Rioja (5/10), Asturias (5,1/10) y País Vasco (5,6/10)**, donde los profesionales muestran una visión más prudente respecto al comportamiento del sector en los próximos meses.

Estas diferencias evidencian que, más allá de la tendencia nacional, el mercado residencial continúa evolucionando a distintas velocidades. Factores como la disponibilidad de vivienda, la intensidad de la demanda, la evolución de los precios o las particularidades económicas y demográficas de cada comunidad siguen condicionando las expectativas de los profesionales en cada territorio.

(Mapa de optimismo por CCAA en la 24ª edición)



Previsiones hasta final de 2026



¿Cómo van a evolucionar los alquileres?

El mercado del alquiler seguirá tensionado hasta final de año

Las previsiones de los profesionales inmobiliarios apuntan a que el mercado del alquiler continuará siendo uno de los segmentos con mayor tensión hasta el cierre de 2026. A nivel nacional, estiman que el número de operaciones de alquiler se reducirá un **7,1%**, mientras que los precios seguirán aumentando, con un incremento medio del **5,1%**. Esta combinación refleja un mercado condicionado por el desequilibrio entre una demanda que continúa siendo elevada y una oferta que sigue sin crecer al mismo ritmo, lo que mantiene la presión sobre las rentas.

La evolución, sin embargo, no será uniforme en todo el territorio. **La Rioja** (+7,5%), **Baleares** (+5,8%) y **Castilla-La Mancha** (+5,0%) son las comunidades donde los profesionales prevén un mayor crecimiento de las operaciones de alquiler. En el lado contrario, **Cataluña** (-18,9%), **Región de Murcia** (-17,3%), **Cantabria** (-14,1%) y **País Vasco** (-12,5%) registran las previsiones más negativas, anticipando una contracción más acusada de la actividad.

En cuanto a la evolución de los precios, las expectativas continúan apuntando a nuevas subidas, aunque con intensidades diferentes según la comunidad autónoma. **Castilla-La Mancha** (+10,0%), **Región de Murcia** (+9,9%) y **Baleares** (+9,2%) encabezan las previsiones de incremento de las rentas, seguidas de **Castilla y León** (+7,5%) y **Aragón** (+7,2%). En el extremo opuesto, **Navarra** es la única comunidad donde los profesionales prevén una ligera caída de los precios (-0,3%), mientras que **País Vasco** (+2,1%), **Cataluña** (+2,3%), **Cantabria** (+2,3%) y **Galicia** (+2,7%) muestran las previsiones de crecimiento más moderadas.

En conjunto, los resultados del XXIV Barómetro apuntan a que el mercado del alquiler seguirá caracterizado por una elevada presión sobre los precios, aunque con comportamientos muy diferentes entre territorios. Las particularidades de cada mercado, la disponibilidad de vivienda en alquiler y la intensidad de la demanda continuarán marcando la evolución de este segmento durante la segunda mitad del año.

¿Cómo van a evolucionar las compraventas?

El mercado se modera sin perder dinamismo

Las previsiones de los profesionales inmobiliarios apuntan a una moderación de la actividad residencial durante 2026, tras un 2025 especialmente dinámico. A nivel nacional, estiman que el número de operaciones de compraventa descenderá un 3,3%, una evolución que responde principalmente a la persistente escasez de oferta más que a una pérdida de interés por parte de la demanda.

La evolución de las compraventas, no obstante, presenta diferencias significativas entre comunidades autónomas. Asturias (-0,8%), Extremadura (-0,3%), Región de Murcia y La Rioja (0%) son los territorios donde los profesionales prevén una mayor estabilidad en la actividad.

Sin embargo, Cantabria (-10,5%), Castilla y León (-8,2%) y Galicia (-5,6%) registran las previsiones de descenso más acusadas en el volumen de operaciones.

Los precios de la vivienda mantienen la senda de crecimiento

Los precios de la vivienda continuarán al alza, con un incremento medio previsto del 3,2%, reflejando que el desequilibrio entre oferta y demanda seguirá sosteniendo las tensiones sobre el mercado.

Baleares lidera las previsiones, con un incremento del 7,7%, seguida de la Región de Murcia (+6,6%) y Aragón (+6,1%). También destacan Canarias (+5,1%) y Cantabria y Cataluña, ambas con un aumento previsto del 4,6%.

En el extremo opuesto, Madrid es la única comunidad donde los profesionales prevén una estabilización de los precios (0%), mientras que La Rioja (+1,3%), Navarra (+1,4%) y País Vasco (+2,1%) registran las previsiones de crecimiento más moderadas.

Aunque las compraventas podrían moderar su ritmo, la limitada disponibilidad de vivienda seguirá sosteniendo el crecimiento de los precios en la mayor parte del territorio nacional.

¿Cómo van a evolucionar las hipotecas?

Los profesionales apuntan a una moderación de la actividad hipotecaria y los préstamos podrían contraerse un 2% interanual

La percepción de los profesionales inmobiliarios apunta a una moderación de la actividad hipotecaria en los próximos meses. Después de un 2025 marcado por un elevado dinamismo en la firma de préstamos hipotecarios, el sector apunta a un descenso cercano al 2% en el volumen de operaciones, lo que se podría interpretar como una vuelta a un ritmo de crecimiento más sostenible en un contexto en el que la demanda continúa mostrando fortaleza, pero la escasez de oferta y el contexto geopolítico podría condicionar ligeramente el volumen de operaciones.

Esta evolución, no obstante, presenta importantes diferencias entre comunidades autónomas. Cantabria lidera la mejora en la percepción de los profesionales sobre la evolución de los préstamos hipotecarios, con un incremento de 4,1%. También destacan Castilla-La Mancha (1,3%) y la Comunidad Valenciana (1%).

En el lado contrario, Asturias (-5,5%), Aragón (-4,6%), Andalucía (-4,0%), Galicia (-3,8%) y Castilla y León (-3,6%) registran los descensos más acusados.

Las diferencias territoriales ponen de manifiesto que el comportamiento del mercado hipotecario continúa estrechamente ligado a la realidad de cada comunidad autónoma. La disponibilidad de vivienda, la intensidad de la demanda y la evolución de los precios siguen marcando ritmos distintos en la concesión de financiación y en las expectativas de los profesionales.

Relevancia del riesgo climático en el mercado residencial

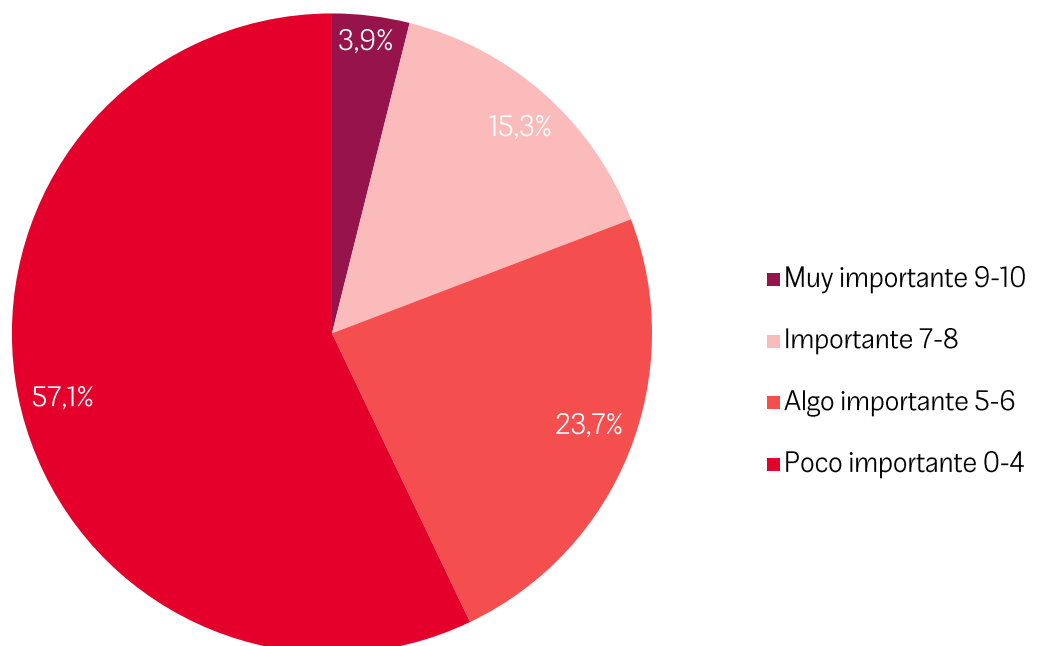


Relevancia del riesgo climático en el mercado residencial

El cambio climático está introduciendo nuevas variables en el mercado de la vivienda. Aunque el precio, la ubicación o la financiación siguen siendo los principales factores en la decisión de compra, la exposición a riesgos climáticos y la capacidad de adaptación de las viviendas comienzan a ganar protagonismo en la conversación inmobiliaria. El XXIV Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA analiza cómo perciben los profesionales esta realidad y el papel que desempeña el sector en la concienciación de los compradores.

El riesgo climático gana presencia en la decisión de compra, aunque aún no es determinante

La consideración del riesgo climático en la compra de vivienda avanza, aunque todavía de forma incipiente. El 19,2% de los profesionales inmobiliarios considera que este factor es importante o muy importante en la decisión de compra, mientras que un 23,7% le otorga una importancia intermedia. Sin embargo, para la mayoría (57,1%) continúa siendo un aspecto con un peso reducido en el proceso de adquisición.

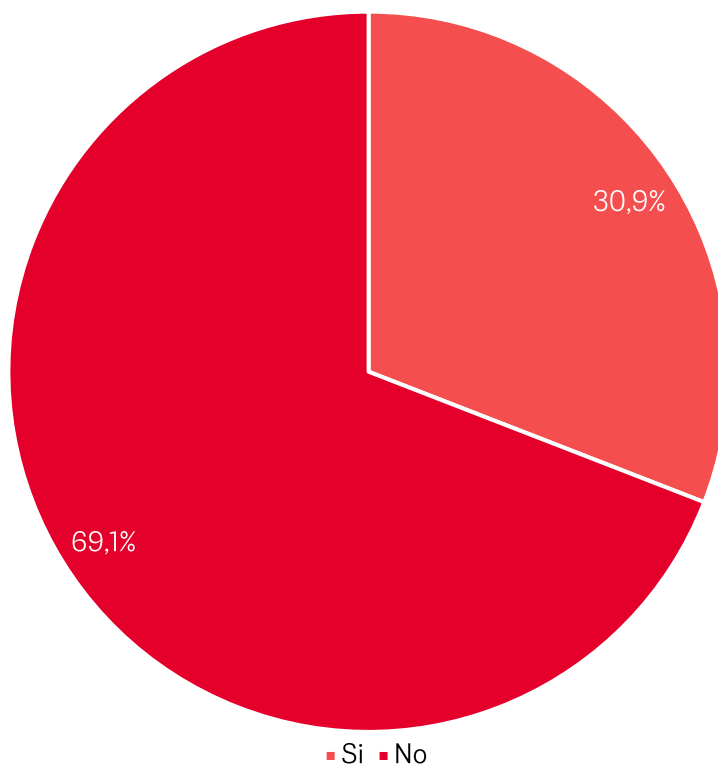


Relevancia del riesgo climático en el mercado residencial

El sector identifica margen para reforzar la concienciación

Los resultados del Barómetro muestran que los propios profesionales perciben una oportunidad para fortalecer el papel del sector en materia de información y sensibilización. Solo el 31% considera que el agente inmobiliario actúa como impulsor de la conciencia climática, frente al 69% que cree que este papel todavía no está suficientemente desarrollado.

Estos datos ponen de manifiesto el potencial de los profesionales para incorporar variables como la exposición a riesgos naturales, la resiliencia del entorno o las características de la vivienda dentro del asesoramiento al comprador.

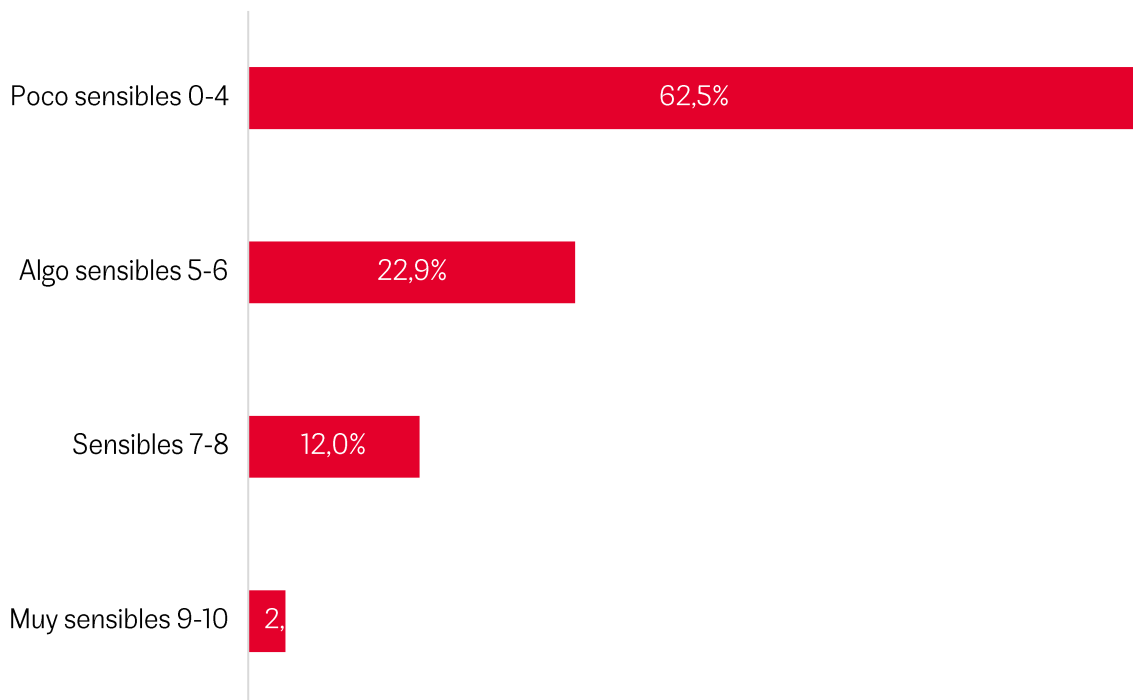


Relevancia del riesgo climático en el mercado residencial

La sensibilidad de los compradores aún es limitada

Esta percepción se traslada también al comportamiento de la demanda. Apenas el 14,6% de los profesionales considera que sus clientes son sensibles o muy sensibles al riesgo climático en el momento de adquirir una vivienda, mientras que el 22,9% aprecia una sensibilidad moderada y el 62,5% entiende que este aspecto sigue teniendo una influencia limitada.

En conjunto, los resultados reflejan que el riesgo climático comienza a formar parte de la conversación inmobiliaria, aunque todavía no constituye un criterio decisivo para la mayoría de los compradores. No obstante, el avance de la regulación, la mayor disponibilidad de información y la creciente frecuencia de fenómenos meteorológicos extremos apuntan a que su relevancia continuará aumentando en los próximos años.



Epílogo



Menos movimiento, misma presión

Por Josep Vera,
director de SIRA

El mercado inmobiliario español ha iniciado una nueva etapa. Tras varios años de intensa actividad, los primeros meses de 2026 reflejan una moderación tanto en las compraventas como en el mercado hipotecario. Se trata de una evolución lógica después del fuerte dinamismo vivido en 2025, que apunta hacia un escenario más equilibrado.

Esta moderación, sin embargo, no está teniendo el mismo comportamiento en todo el territorio. Las grandes áreas metropolitanas y los principales polos económicos continúan registrando una elevada presión de la demanda, mientras que otros mercados muestran una evolución más estable. Cada vez resulta más evidente que no existe un único mercado inmobiliario, sino realidades muy diferentes en función del territorio.

En este contexto, los precios continúan mostrando una notable resistencia. La limitada disponibilidad de vivienda sigue condicionando el mercado, especialmente allí donde la demanda mantiene mayor intensidad, lo que explica que la moderación de la actividad no se haya traducido en una corrección generalizada de los precios.

Una situación similar se observa en el alquiler. La escasez de oferta disponible continúa tensionando las rentas en buena parte del país, aunque con diferencias significativas entre ciudades y regiones, consolidando un mercado cada vez más heterogéneo.

Otro de los elementos que seguirá marcando la evolución del sector será el acceso a la financiación. La incertidumbre internacional mantiene abiertas incógnitas sobre la evolución de los tipos de interés y, con ello, sobre el comportamiento de la actividad hipotecaria durante la segunda mitad del año.

En este escenario, el principal reto del mercado residencial sigue siendo encontrar un mejor equilibrio entre oferta y demanda. Mientras esa brecha continúe, la evolución de la actividad y de los precios seguirá dependiendo, en gran medida, de las características de cada territorio y de su capacidad para responder a las necesidades de vivienda.

Conclusiones



Principales conclusiones

La oferta mejora, pero sigue siendo insuficiente

El 64% de los profesionales percibe estabilidad o aumento del número de vendedores, frente al 37% de la edición anterior.

La escasez de oferta mantiene la presión de los precios al alza

La falta de oferta sostiene la tensión del mercado y los profesionales estiman crecimientos medios del 5% en los alquileres y del 3,2% para las compraventas, si bien estamos ante un mercado cada vez más condicionado por dinámicas locales.

La financiación hipotecaria se normaliza

Tras un 2025 excepcional, el mercado hipotecario podría cerrar el año con un descenso del 2% en el volumen de hipotecas firmadas.

Fuerte estabilidad en el sector

El 91% de los profesionales prevé estabilidad en las plantillas en las agencias.

El riesgo climático entra en la ecuación

Aunque para la mayoría de los profesionales (57,1%) continúa siendo un aspecto con un peso reducido en el proceso de adquisición.

El optimismo se modera ligeramente

El optimismo de los profesionales desciende hasta el 6,4/10, con Murcia, Navarra y Castilla-La Mancha registrando las perspectivas más favorables; y La Rioja, Asturias y País Vasco, las más prudentes.

Metodología

Una iniciativa de UCI&SIRA



Metodología

Una iniciativa de UCI & SIRA

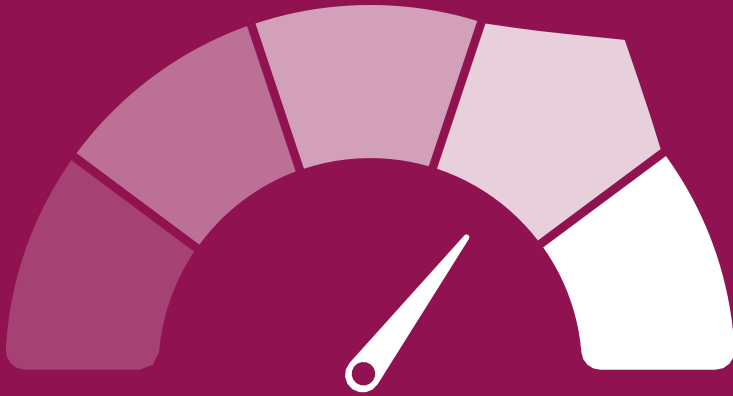
Para la elaboración de la XXIV edición del Barómetro Inmobiliario, UCI y SIRA han analizado la percepción de 433 profesionales inmobiliarios de toda España mediante una encuesta realizada por la consultora GfK.

Preguntas

Análisis de percepción del mercado en el primer semestre de 2026 y tendencias del sector en el segundo semestre del 2026.

Panelistas 24ª Edición:

433 profesionales inmobiliarios



Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado
de los profesionales
inmobiliarios

XXIV edición

Junio 2026