

Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de
los profesionales inmobiliarios

XIX edición

Mayo 2024

Objetivos

Una iniciativa
de UCI & SIRA



Objetivos

Una iniciativa de UCI y SIRA

El Barómetro Inmobiliario es una iniciativa de UCI y SIRA para analizar trimestralmente el sentimiento 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 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 XIX edición del Barómetro mide la percepción del sector en el primer trimestre de 2024 y la proyección de los inmobiliarios para el segundo trimestre de 2024, a partir de una encuesta que ha contado con las respuestas de 300 profesionales inmobiliarios de toda España.

Contexto

José Manuel Fernández
Francis Fernández



Resiliencia y optimismo en el sector

A medida que avanza el año, la XIX edición del Barómetro Inmobiliario “El sentimiento de mercado de los profesionales inmobiliarios”, realizado por UCI y SIRA, proporciona una visión detallada y alentadora del sector.

Abordando la evolución de su actividad durante el primer trimestre de 2024, los profesionales inmobiliarios empiezan a perfilar un cambio claro de tendencia en el mercado. Si bien las compraventas de vivienda descendieron en el mes de marzo hasta el volumen más bajo desde el pasado mes de diciembre como consecuencia del Efecto Semana Santa, los profesionales apuntan a una recuperación en la demanda de vivienda.

La resistencia de los precios vuelve a ponerse de manifiesto en esta edición, pues el 91% de los profesionales afirma que los precios se han mantenido estables e incluso han aumentado en el primer trimestre, una tendencia que el 89% de los profesionales espera que se mantenga en los próximos meses.

Optimistas ante el futuro del sector

En esta edición, el optimismo de los profesionales aumenta cuatro décimas desde la edición anterior hasta situarse en 7,3/10, un dato similar al reflejado en la primavera de 2022, año récord en la compraventa de viviendas de segunda mano.

El Impacto de los Avaes ICO

El Consejo de ministros ha aprobado una línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) destinada a facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes y familias con menos recursos.

Si bien este mecanismo puede ofrecer garantías adicionales a las entidades financieras, también plantea dudas sobre su posible efecto en los precios y en el reto de favorecer el acceso a la vivienda a uno los colectivos con mayores dificultades.

La nueva edición de este informe se centra en este colectivo y recopila el volumen de transacciones de vivienda que realizan los jóvenes compradores en las agencias españolas, la brecha que existe entre la tipología de vivienda deseada y adquirida, la percepción de los profesionales sobre el impacto que la aprobación de los avales ICO tendrá en el mercado, así como sus previsiones sobre el ritmo de las operaciones en los próximos meses arrojando un dato claro: el 57,3% de los agentes cree que los avales ICO no favorecerán el acceso a la vivienda.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



El inmobiliario, un sector de empleo estable

En línea con la caída de compraventas del mes de marzo, el número de empleos en la actividad inmobiliaria se ha reducido en unas 700 personas en el mismo mes de 2024, según los datos de la Encuesta de Población Activa del INE. Sin embargo, el sector sigue mostrando una notable estabilidad, con un promedio histórico actual de 123.740 trabajadores. Esta cifra destaca la capacidad del sector inmobiliario para mantener niveles de empleo altos a pesar de los interrogantes que plantea el sector.

De hecho, los profesionales del sector confirman esta estabilidad. De acuerdo con esta edición del Barómetro Inmobiliario, el 87% de los agentes inmobiliarios afirma que el personal en sus agencias se ha mantenido o incluso ha crecido durante el primer trimestre del año.

Las expectativas para el futuro inmediato son aún más prometedoras. Con una mejora de tres puntos respecto a la medición anterior, un 93% de los encuestados anticipa que el empleo en el sector seguirá estable o registrará un crecimiento moderado.

Este optimismo se ve respaldado por una mejora en la percepción general del sector, que ha aumentado con respecto a la anterior edición.

El incremento en la percepción positiva del sector puede atribuirse a varios factores, incluyendo las expectativas de una recuperación gradual del mercado inmobiliario y la bajada de tipos con la llegada del verano.

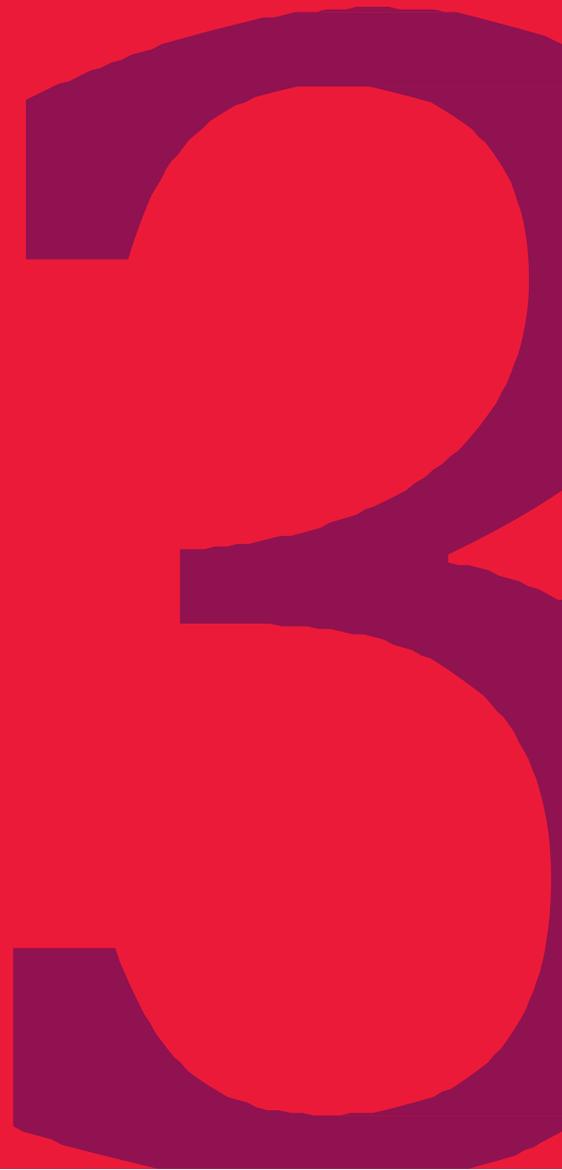
En resumen, el sector inmobiliario muestra una sólida estabilidad y unas perspectivas de crecimiento moderado en el corto plazo. La percepción positiva y el optimismo de los profesionales del sector sugieren que la actividad inmobiliaria continuará siendo un pilar importante en la economía.

Francis Fernández

Director de SIRA



Operaciones de compraventa

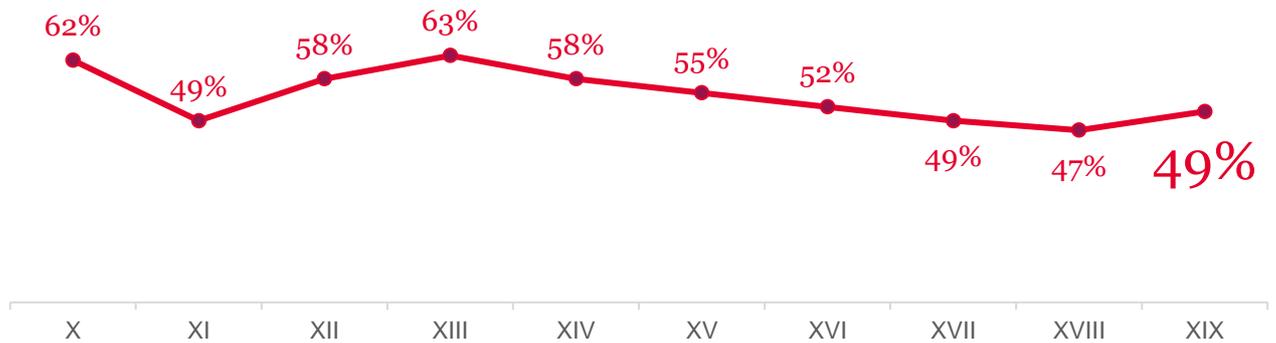


Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

¿Qué ha sucedido con los vendedores en el primer trimestre de 2024?

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)

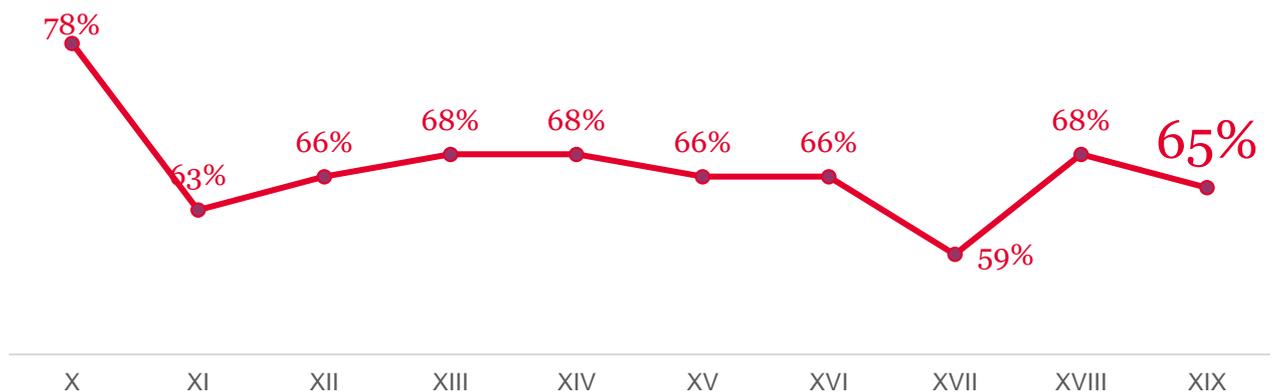


Durante este periodo, el 49% de los profesionales encuestados asegura que se ha producido un aumento o se ha estabilizado el número de clientes vendedores. Mientras que el 49% restante considera que los vendedores se han reducido en el primer trimestre del año.

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

Si bien desciende 3pp con respecto a la anterior edición, el 65% de los profesionales opina que el volumen de vendedores se mantendrá estable o aumentará en los próximos meses.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)

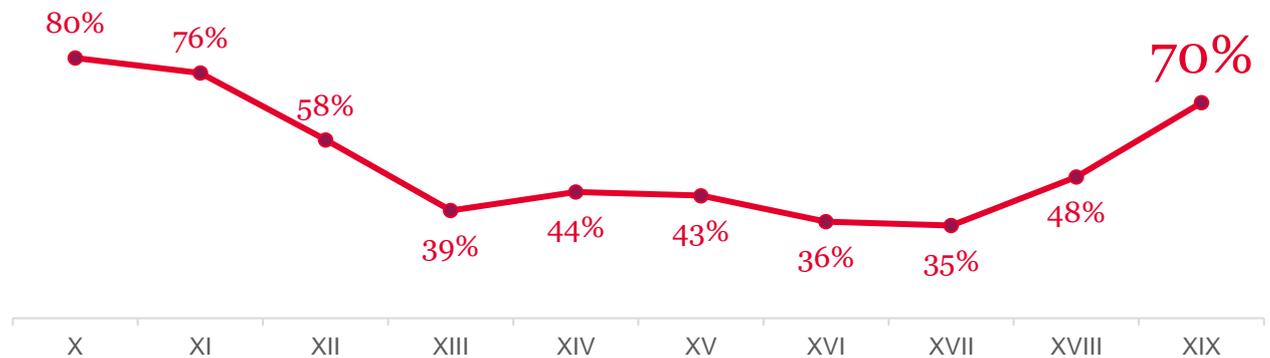


Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en el primer trimestre del año.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)

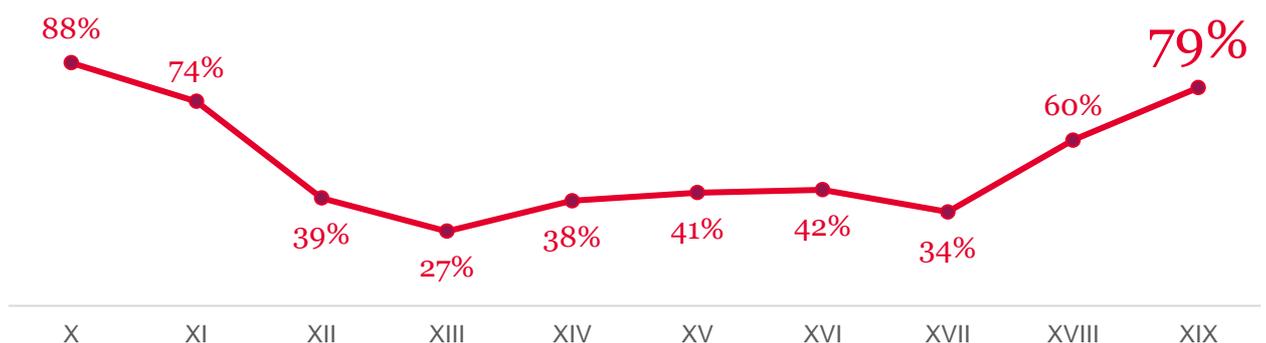


Siete de cada diez profesionales inmobiliarios cree que el volumen de compradores ha aumentado en el primer trimestre del año, aumentando más de 20 puntos y alcanzando niveles similares a los de la primavera de 2022.

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

La expectativa de los profesionales con respecto a la evolución de los compradores mejora para la abrumadora mayoría de los profesionales y el 79% de los agentes cree que el volumen de compradores crecerá a lo largo del segundo trimestre de 2024, alcanzando nuevamente niveles similares a los de 2022.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



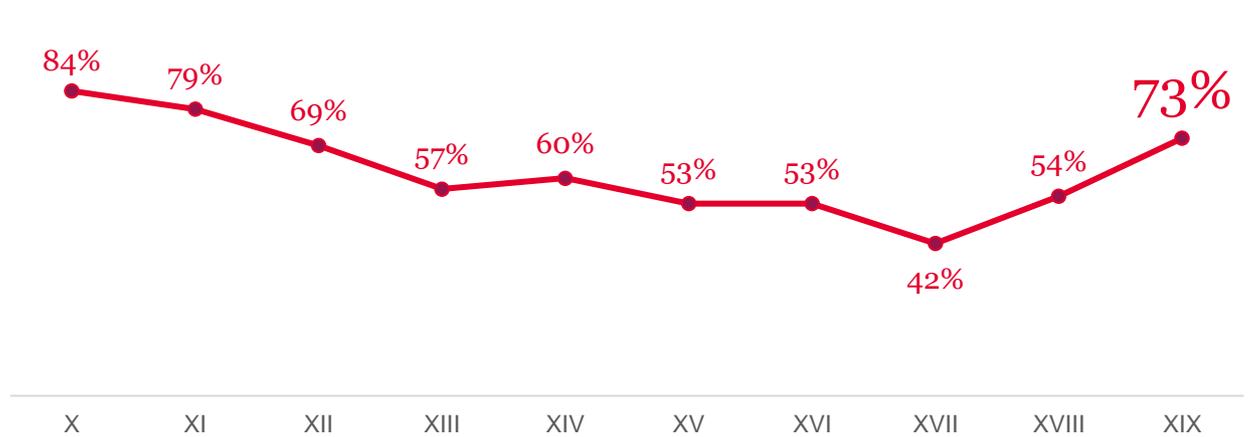
Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

Evolución en el cierre de operaciones en el primer trimestre de 2024

El XIX Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA mejora las previsiones de ediciones anteriores, pues el 73% de los profesionales afirma haber tenido un aumento o estabilización de las operaciones en primer trimestre de 2024.

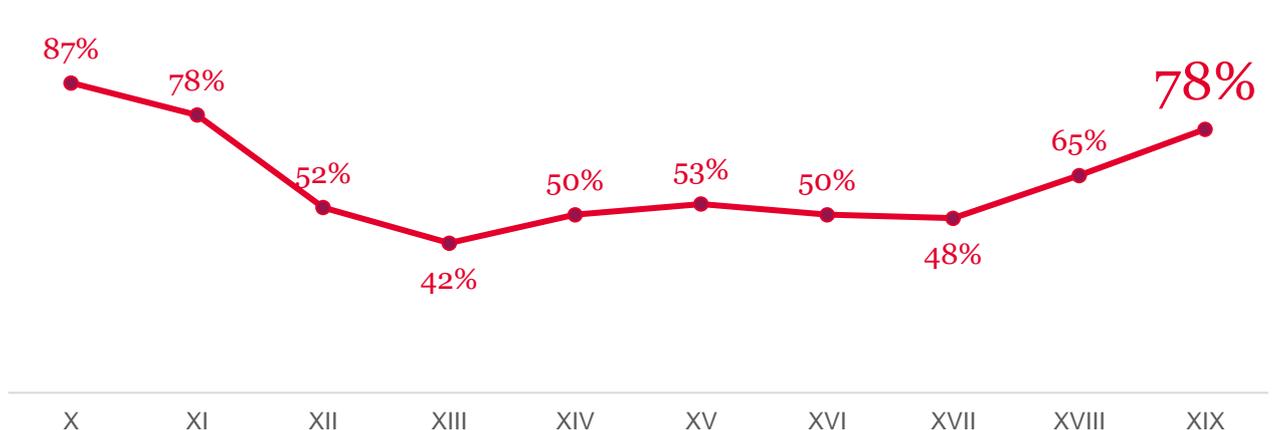
(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



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

La percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones sigue mejorando con respecto a 2023. En esta edición, casi 8 de cada 10 (78%) profesionales pronostica estabilidad o aumento en los próximos meses.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



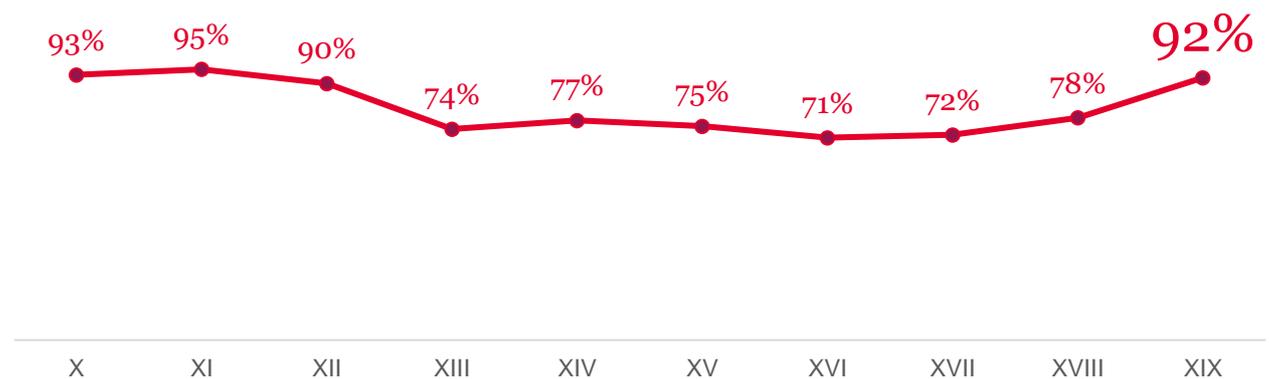
Operaciones de compraventa

¿Cómo se han comportado los precios?

Evolución en el comportamiento de los precios en el primer trimestre de 2024

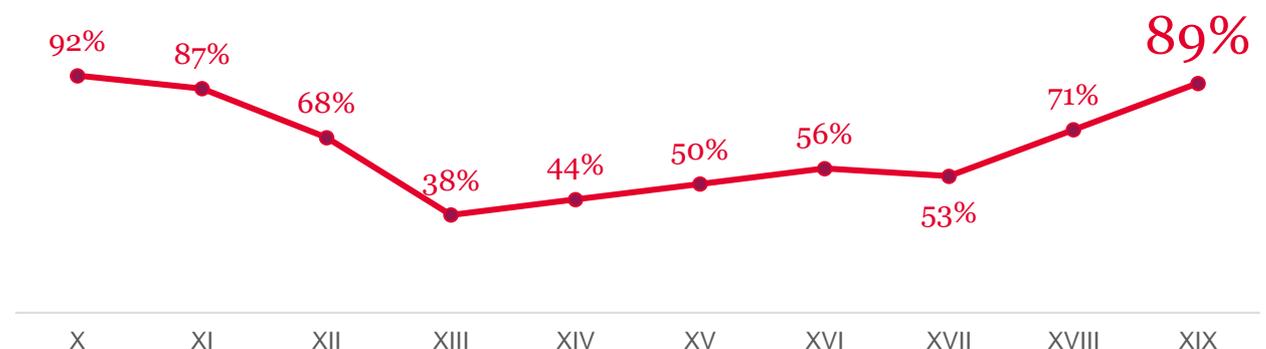
La resistencia de los precios vuelve a ponerse de manifiesto en esta edición, pues el 92% de los profesionales afirma que los precios se han mantenido estables e incluso han aumentado (59,8%) durante el primer trimestre de 2024.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



Consultados por el comportamiento de los precios los próximos meses, el 89% de los profesionales cree que los precios seguirán estables (45,2%) o aumentarán ligeramente. Por su parte, un 11% de los profesionales pronostica descensos de precios.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



Empleo en las agencias inmobiliarias



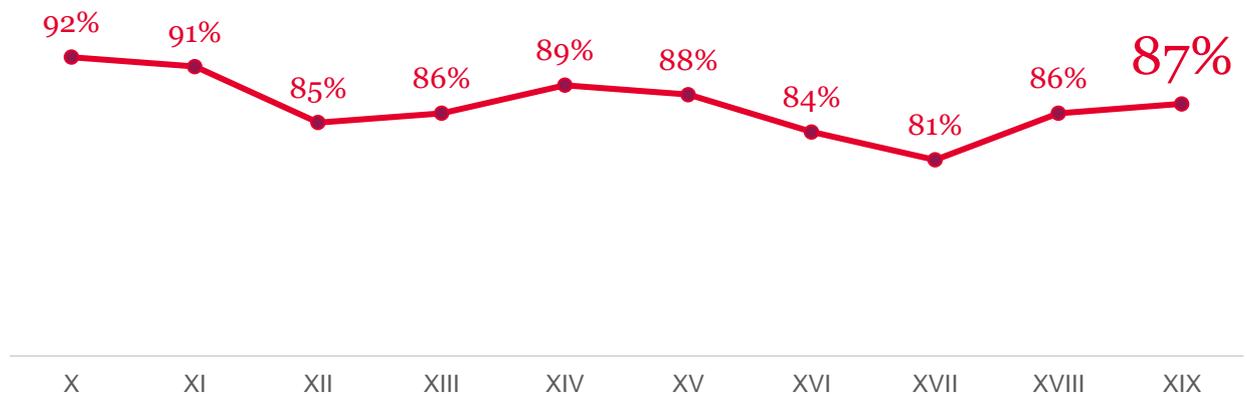
Empleo en las agencias inmobiliarias

Estabilidad en el empleo

Evolución en el empleo en las agencias durante el primer trimestre de 2024

En línea con ediciones anteriores, la XIX edición confirma nuevamente la estabilidad de empleo en el sector pues el 87% de los profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o incluso ha crecido durante primer trimestre de 2024.

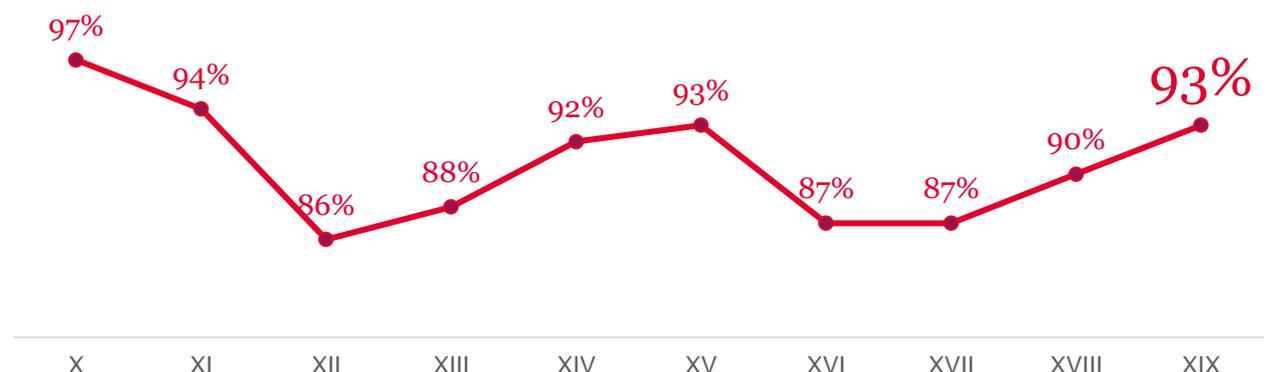
(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



¿Qué esperan en los próximos meses?

Las perspectivas de los profesionales con respecto a la futura evolución del sector se mantienen optimistas, pues el 91% manifiesta que la plantilla de sus agencias continuará estable o irá en ligero aumento en el corto plazo.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



Grado de optimismo de los inmobiliarios



El impacto de los avales ICO en la compra de primera vivienda



El impacto de los avales ICO en la compra de primera vivienda

Transacciones de vivienda

El Consejo de Ministros ha aprobado la línea de avales para facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO) con el objetivo de mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes y familias con menos recursos económicos para asumir una hipoteca, pero que carecen de los fondos necesarios para cubrir el pago inicial del 20% que exigen las entidades financieras.

En este sentido, esta XIX edición recopila el volumen de transacciones de vivienda a menores de 35 años, la brecha que existe entre la tipología de vivienda deseada y adquirida y la percepción de los profesionales sobre el impacto que la aprobación de los avales ICO tendrá sobre el mercado.

Volumen de compraventas de jóvenes menores de 35 años en las agencias inmobiliarias

CCAA	2024
Nacional	24,5%
Andalucía	27,5%
Aragón	8,8%
Asturias	26,0%
Baleares	34,6%
Canarias	20,0%
Cantabria	24,4%
Castilla y León	25,0%
Castilla-la Mancha	17,5%
Cataluña	26,4%
Com. Valenciana	19,7%
Extremadura	10,0%
Galicia	15,0%
Comunidad de Madrid	24,8%
Murcia	21,7%
Navarra	25,0%
País Vasco	13,0%
La Rioja	40,0%

Según esta edición del Barómetro Inmobiliario, 'El sentimiento de mercado de los profesionales inmobiliarios', los agentes de nuestro país afirman que el 24,5% de sus compradores tienen menos de 35 años, una cifra que crece más de seis puntos con respecto a junio de 2023 (18%).

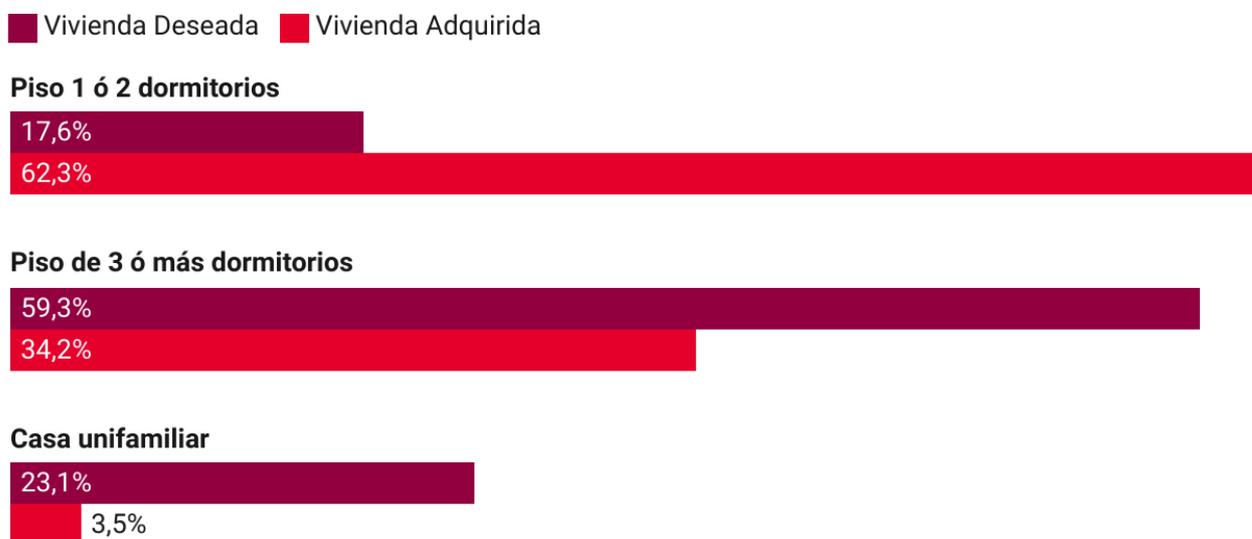
Este nivel de operaciones es similar en todo el territorio nacional, siendo Aragón (8,8%), Extremadura (10%) y País Vasco (13%) las autonomías donde se realizan un menor número de transacciones de vivienda entre los jóvenes menores de 35 años.

El impacto de los avales ICO en la compra de primera vivienda

Vivienda deseada vs. Vivienda adquirida

La brecha entre la vivienda deseada y la vivienda adquirida es un desafío común entre los compradores de vivienda, pues sus expectativas y necesidades a menudo no coinciden con lo que pueden permitirse o encontrar en el mercado. Factores como el coste, la ubicación y las características pueden contribuir a esta discrepancia, lo que puede generar frustración en la búsqueda del hogar perfecto.

En este sentido, los profesionales inmobiliarios afirman que la vivienda más deseada por los jóvenes menores de 35 años en nuestro país es un piso de tres o más dormitorios (59,3%). Sin embargo, la vivienda adquirida por este segmento de clientes acaba siendo un piso de 1 ó 2 dormitorios, una tendencia que se extiende a la totalidad del territorio nacional (62,3%).



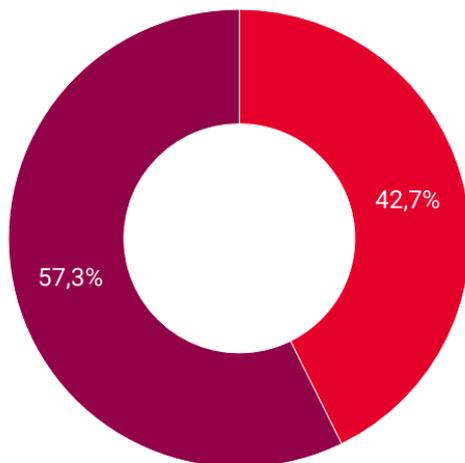
¿Favorecerán el acceso a la vivienda o encarecerán los precios?

La aprobación de los avales ICO ha abierto interrogantes sobre su impacto en el mercado. Si bien este nuevo mecanismo puede facilitar el acceso a la vivienda al ofrecer garantías adicionales a las entidades financieras, también plantea dudas sobre su posible efecto en los precios.

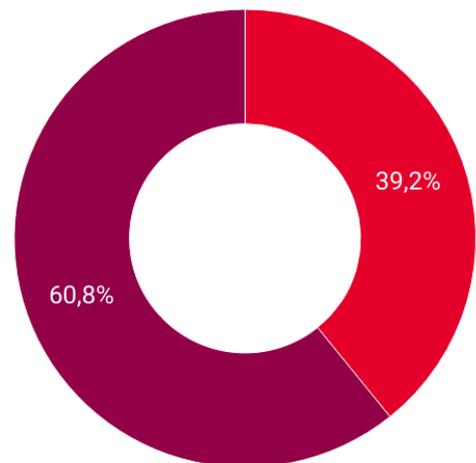
El resultado final dependerá de una serie de factores, incluyendo la respuesta del mercado o las políticas adicionales implementadas por las comunidades autónomas para abordar el acceso asequible a la vivienda pero, ¿qué opinan los profesionales inmobiliarios? Si bien existen diferencias a lo largo del territorio, a nivel nacional cerca de 6 de cada 10 agentes afirma que los avales ICO no favorecerán el acceso a la vivienda (57,3%).

¿Qué impacto tendrán realmente los avales ICO sobre los precios de la vivienda? Aunque algunos argumentan que estos avales podrían impulsar la demanda y, por ende, encarecer los precios de la vivienda, otros sostienen que, al proporcionar una mayor seguridad, podrían mitigar riesgos para y, en última instancia, estabilizar o incluso moderar los precios. Así, el 60,8% de los profesionales consultados afirman que los precios no se encarecerán más allá de la tendencia del mercado, mientras que un 39,2% afirma que sí lo harán y, en este caso, la estimación de incremento alcanza el 12% en el conjunto del país.

■ Sí ■ No



Favorecerán el acceso a la vivienda



Encarecerán los precios de vivienda

Epílogo



El epílogo: la vuelta del crédito hipotecario

¿Cuándo se recuperará el volumen de operaciones hipotecarias en nuestro país? La respuesta a esta cuestión parecía tener una fecha clara en el horizonte. Todo estaba listo para que en el mes de junio el Banco Central Europeo (BCE) anunciara su primera bajada de tipos, iniciando así una senda de bajada progresiva de los tipos, que llevaría a una recuperación en la demanda del crédito hipotecario. Sin embargo, a medida que se acerca la esperada fecha, entra en la ecuación la “tercera en discordia”: la inflación, un factor crucial en el tándem de los tipos de interés y los préstamos hipotecarios.

El principal objetivo del BCE es la reducción de la inflación hasta el 2% y parece que la eurozona se resiste a alcanzar esta cifra. Si bien la subida de precios se ha moderado en los últimos meses e incluso algunas de las economías más fuertes, como la alemana y la francesa, están cerca de la recesión, siguen existiendo demasiadas dudas sobre el momento en el que se pueda producir la esperada bajada de tipos.

De hecho, las previsiones de los economistas del propio BCE apuntan a que la inflación bajará al 2,3% de media en 2024.

Algunos bancos centrales periféricos a la zona euro, como los de Suecia, Suiza, República Checa o Hungría, ya han bajado los tipos de interés, dejando allanado el camino para que el BCE siga

una estrategia similar. Otro factor para considerar es la Reserva Federal de Estados Unidos (FED), cuyas decisiones sobre el recorte de tipos se han pospuesto dado el fuerte crecimiento de su economía y la enorme resistencia a la bajada de la inflación.

En resumen, la recuperación del volumen de operaciones hipotecarias depende de una serie de variables interconectadas, sin olvidarnos de la geopolítica y los conflictos armados que se suceden en el continente europeo. Mientras el BCE trabaja para controlar la inflación, cualquier decisión sobre los tipos de interés deberá considerar tanto el contexto interno de la eurozona como las políticas monetarias internacionales.

Sólo el tiempo dirá cuándo se alcanzará el equilibrio necesario para una recuperación sostenida del mercado hipotecario, que seguirá a remolque del propio crecimiento del sector inmobiliario.

Mientras tanto, el inmobiliario seguirá a buen ritmo gracias al tirón de la demanda de los inversores y de los compradores internacionales.

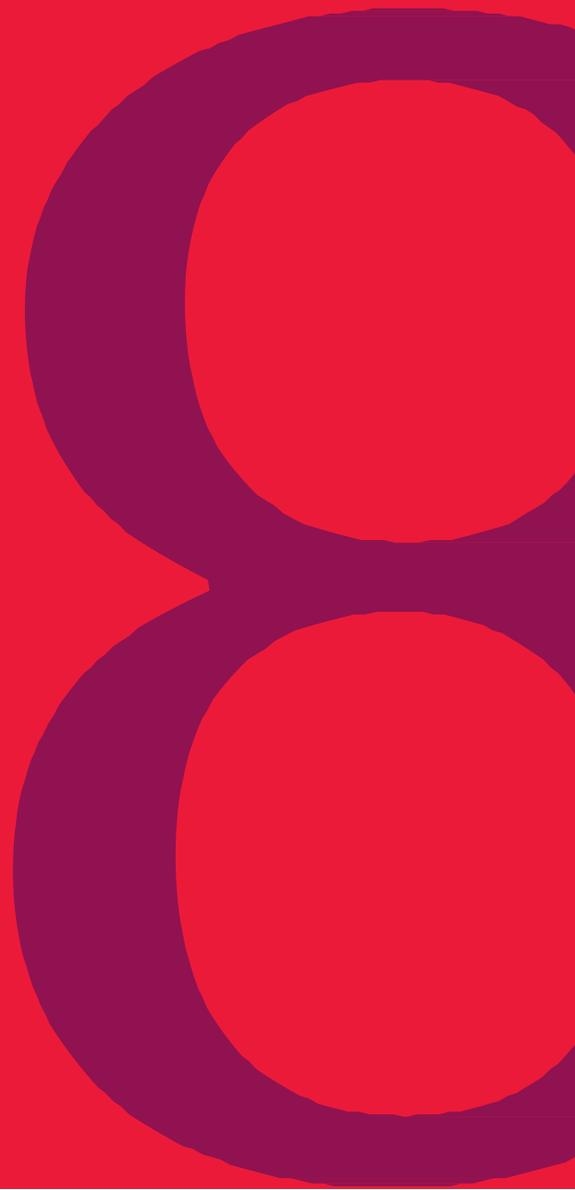
José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Conclusiones

XIX Barómetro Inmobiliario



Principales conclusiones

El mercado se prepara para el verano y acelera su recuperación

Casi 8 de cada 10 profesionales (78%) pronostica estabilidad o aumento en el cierre de operaciones de los próximos meses.

Los profesionales recuerdan la primavera de 2022

Los profesionales inmobiliarios pronostican estabilidad en el número de vendedores y prevén un alza en el volumen de compradores, alcanzando nuevamente niveles similares a los de 2022.

Mejora el optimismo de los agentes

El grado de optimismo aumenta cuatro décimas desde la edición anterior hasta situarse en 7,3/10, un dato similar al reflejado en la primavera de 2022.

Castellanomanchegos, asturianos, navarros y riojanos, los más optimistas

Los más optimistas sobre la evolución futura del sector son los agentes de Castilla-La Mancha (8,5/10), Asturias, Navarra y La Rioja (8/10). En el lado opuesto se encuentran los agentes de Galicia (6/10), Cantabria (6,6/10) y la Región de Murcia (6,7/10).

Sin atisbo de bajadas de precios

Cerca de 9 de cada 10 profesionales (89%) cree que los precios seguirán estables o aumentarán ligeramente, creciendo 18 p.p. con respecto a la anterior edición.

Se consolida la estabilidad de empleo en el sector

El 93% de los profesionales inmobiliarios cree que el número de trabajadores en sus agencias se mantendrá o aumentará en los próximos meses.

Principales conclusiones

Aumentan las operaciones de compraventa realizadas por jóvenes menores de 35 años

Según las agencias inmobiliarias, el 24,5% de sus compradores tienen menos de 35 años, una cifra que crece más de seis puntos con respecto a junio de 2023 (18%).

Aragón (8,8%), Extremadura (10%) y País Vasco (13%) son las autonomías donde se realiza un menor número de transacciones de vivienda entre los jóvenes menores de 35 años.

La vivienda deseada no coincide con la adquirida

Los profesionales inmobiliarios afirman que la vivienda más deseada por los jóvenes en nuestro país es un piso de tres o más dormitorios (59,3%), aunque la vivienda adquirida por este segmento de clientes acaba siendo un piso de 1 ó 2 dormitorios (62,3%).

Cerca de 6 de cada 10 agentes afirma que los avales ICO no favorecerán el acceso a la vivienda (57,3%)

La mayoría de los profesionales inmobiliarios de nuestro país cree que los avales ICO no favorecerán el acceso a la vivienda a los menores de 35 años.

El 61% de los profesionales asegura que los precios no se encarecerán tras la aprobación de los avales ICO

Seis de cada diez profesionales afirman que los precios no se encarecerán más allá de la tendencia del mercado, mientras que un 39,2% afirma que sí lo harán, en el entorno de un 12%.

Metodología

Una iniciativa de UCI&SIRA



Metodología

Una iniciativa de UCI & SIRA

Encuesta enviada por correo electrónico. Reconstrucción de respuestas a partir de los datos obtenidos mediante la aplicación de encuestas Typeform con ayuda del software estadístico SAS.

Preguntas

Análisis de percepción del mercado en el primer trimestre de 2024 y tendencia del sector en el segundo trimestre del año.

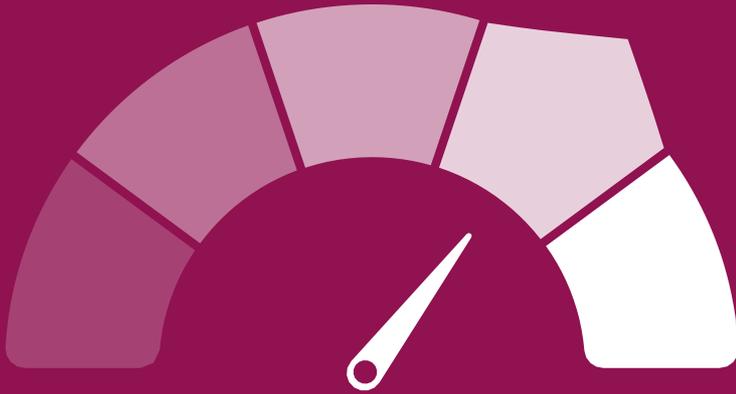
Universo

18.900 profesionales inmobiliarios de las bases de UCI, SIRA, Comprarcasa, Redpiso y Remax.

Panelistas 19ª Edición:

18.900 profesionales inmobiliarios

de las bases de UCI, SIRA, Comprarcasa, Redpiso y Remax.



Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de
los profesionales inmobiliarios

XIX edición – mayo 2024