

Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de los
profesionales inmobiliarios

XVIII
Edición

Febrero 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 XVIII edición del Barómetro mide la percepción del sector en el cuarto trimestre de 2023 y la proyección de los inmobiliarios para el primer 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



¿Habrá despegue en el inmobiliario?

El último trimestre de 2023 demostró una notable resistencia en el mercado inmobiliario español frente a factores socioeconómicos como la inflación, los tipos de interés o la Ley de la Vivienda. Según el XVIII Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA, más del 54% de los profesionales aseguran que el volumen de operaciones se mantuvo estable o incluso experimentó un ligero aumento durante este período, con un 65% que espera que esta tendencia continúe en el primer trimestre del año.

Consultados por el volumen de compradores, un 48% de los profesionales afirma que se han estabilizado o aumentado en el cierre del año, en comparación con el 34% en la edición anterior. Además, el 60% de los encuestados espera que esta tendencia mejore en el futuro cercano.

En cuanto a los vendedores, el 47% de los inmobiliarios considera que la actividad se ha mantenido estable o ha experimentado un aumento moderado, lo que ha reducido la brecha entre la oferta y la demanda.

Consultados por sus expectativas en los próximos tres meses, un 68% de los encuestados anticipa un crecimiento moderado en el número de vendedores, habiendo sido este el principal problema durante la mayor parte del año pasado.

A la luz de estos datos, los profesionales muestran un optimismo creciente, alcanzando una puntuación del 6,9/10, cuatro décimas más que en la pasada edición, lo que nos anticipa un principio de año más dinámico que el 2023.

Estabilidad en el horizonte

Esta edición del barómetro pregunta a los profesionales por sus expectativas sobre el número de operaciones para 2024.

Así, se espera que sea un año caracterizado por la estabilidad tanto en el volumen de operaciones de compraventa como en los precios de la vivienda. Aunque estas expectativas podrían mejorarse si los tipos de interés consolidaran una bajada a lo largo del año y las nuevas iniciativas del Gobierno para facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes dieran resultado.

Consultados también sobre el mercado del alquiler para el presente año, los agentes predicen una caída del 3% en el número de alquileres ante la escasez de producto y, sin embargo, anticipan un incremento del 6% en el precio de los alquileres, tendencia que se repite un año más, a pesar de las medidas para intervenir en el mercado del alquiler.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



El inmobiliario, un sector de empleo estable

Este XVIII Barómetro Inmobiliario vuelve a reflejar buenos presagios para el empleo del sector, ya que un 86% de los profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o ha crecido durante el cuarto trimestre de 2023.

De cara a los próximos tres meses, el 90% de los profesionales inmobiliarios considera que las plantillas se mantendrán estables o aumentarán de forma moderada, una previsión que continúa respecto a la anterior edición.

El gran reto del sector para los próximos meses y años será reducir la edad media de los agentes y seguir impulsando la inversión en formación y tecnología para atraer talento joven.

Francis Fernández

Director de SIRA



Operaciones de compraventa

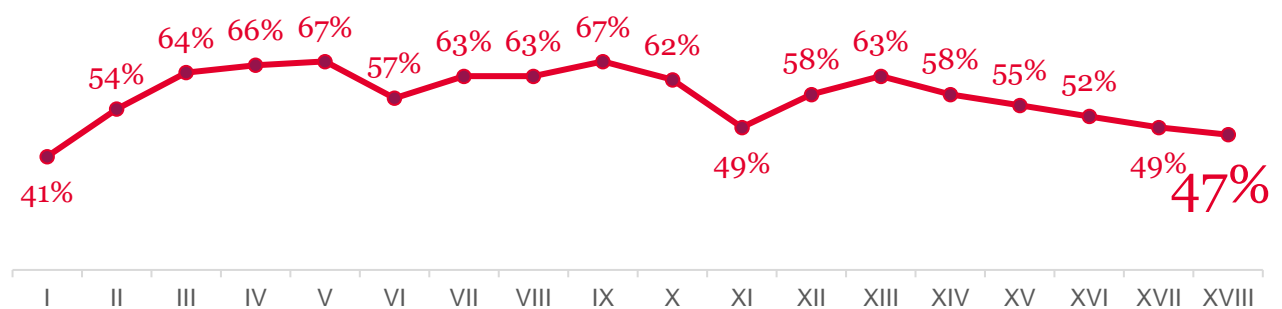


Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

¿Qué ha sucedido con los vendedores en el cuarto trimestre de 2023?

(Percepción de estabilidad o aumento)

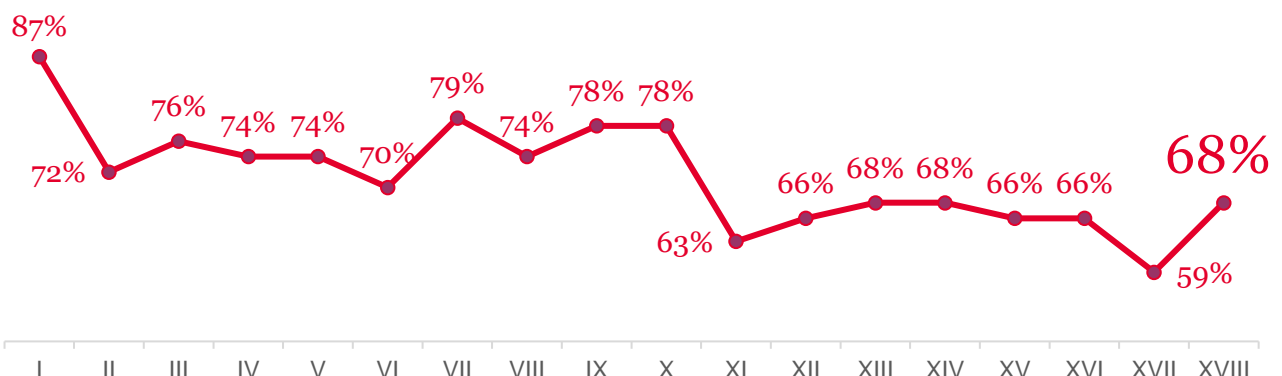


Durante este periodo, el 47% de los profesionales encuestados asegura que se ha producido un aumento o se ha estabilizado el número de clientes vendedores. Mientras que el 53% restante considera que durante el último trimestre de 2023 los vendedores se redujeron.

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

Casi siete de cada diez profesionales (68%) opina que el número de vendedores se mantendrá estable o aumentará en los próximos meses.

(Percepción de estabilidad o aumento)

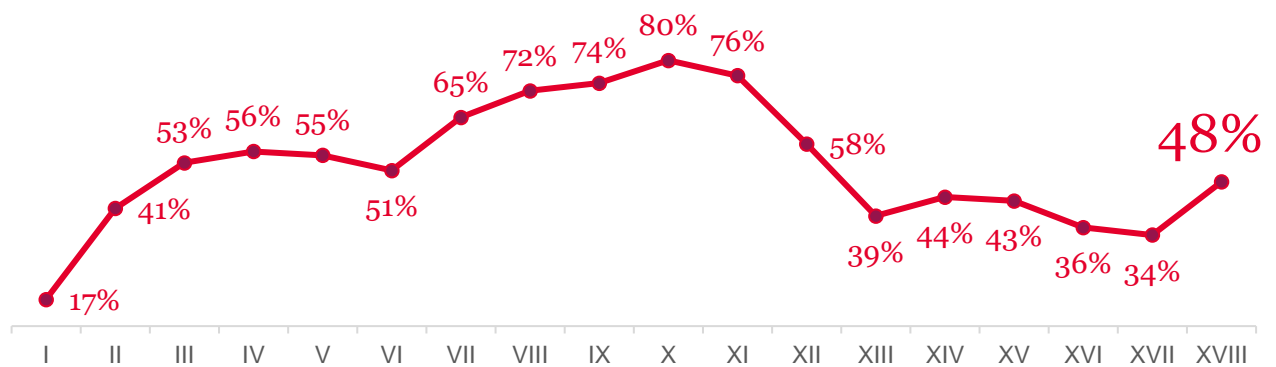


Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en las dieciocho ediciones del Barómetro

(Percepción de estabilidad o aumento)

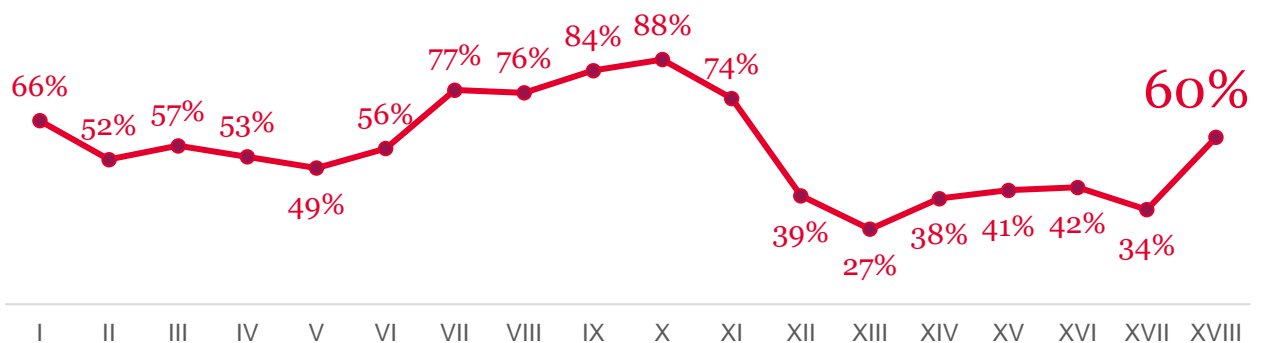


El 52% de los profesionales inmobiliarios cree que el volumen de compradores ha descendido en el cuarto trimestre el año, mientras que el 48% opina que se han mantenido estables o incluso han aumentado ligeramente.

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

A diferencia de lo reflejado en la anterior edición, donde seis de cada diez profesionales vaticinaron un descenso en el volumen de compradores y únicamente tres de cada diez (34%) esperaba una evolución positiva, el 60% de los profesionales cree que el volumen de compradores crecerá a lo largo del primer trimestre de 2024.

(Percepción de estabilidad o aumento)



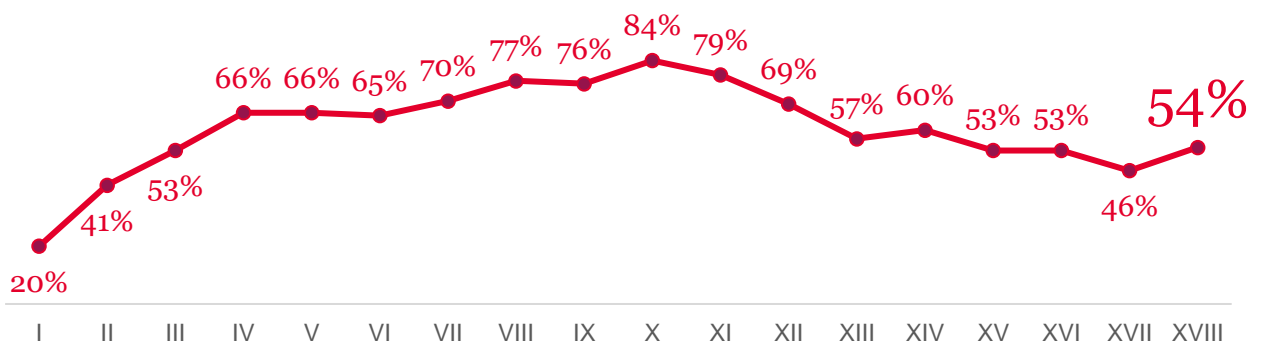
Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

Evolución en el cierre de operaciones en el cuarto trimestre de 2023

El XVIII Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA mejora las previsiones de ediciones anteriores, pues el 54% de los profesionales afirma haber tenido un aumento o estabilización de las operaciones en el cuarto trimestre de 2023.

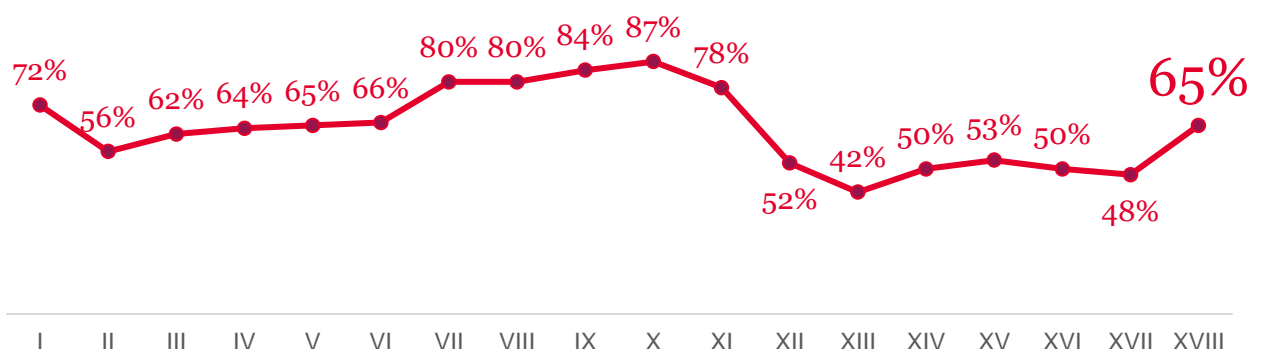
(Percepción de estabilidad o aumento)



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

La percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones se mejora 17 puntos con respecto a la anterior edición del barómetro, ya que el 65% de los profesionales espera estabilidad o aumento en el cierre de operaciones en el primer trimestre de 2024.

(Percepción de estabilidad o aumento)



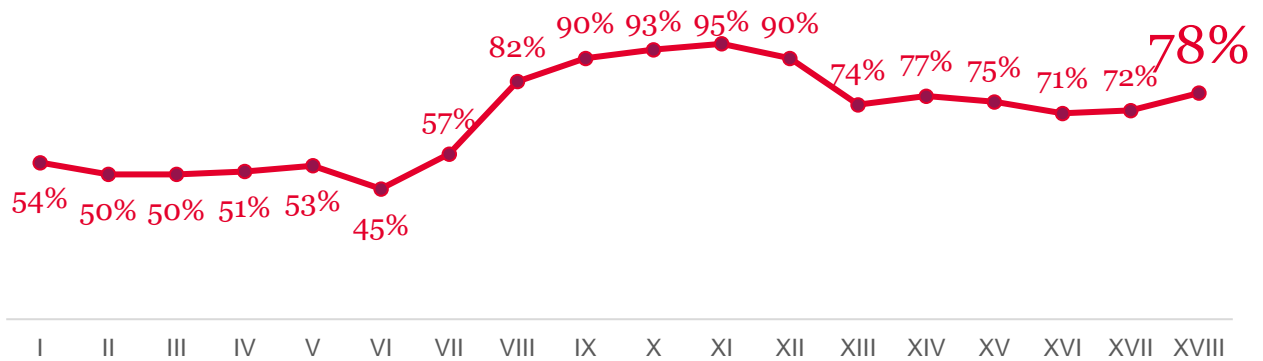
Operaciones de compraventa

¿Cómo se han comportado los precios?

Evolución en el comportamiento de los precios en el cuarto trimestre de 2023

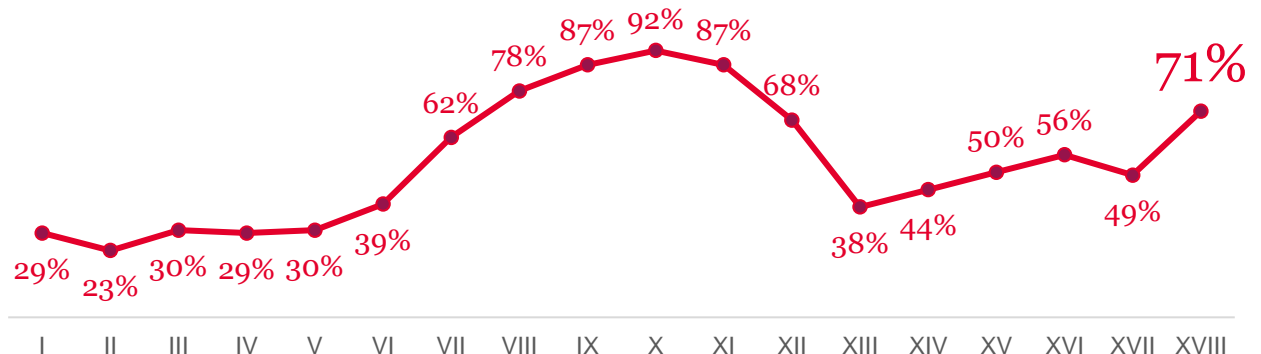
La resistencia de los precios vuelve a ponerse de manifiesto en esta edición, pues casi ocho de cada diez profesionales (78%) afirma que los precios se han mantenido estables e incluso han aumentado durante el cuarto trimestre de 2024. Apenas un 22% de los profesionales cree que los precios han bajado en el último trimestre.

(Percepción de estabilidad o aumento)



Consultados por el comportamiento de los precios en el primer trimestre de 2024, los profesionales de nuevo muestran unanimidad en sus previsiones, que crecen hasta 22 puntos con respecto a la pasada edición. Así, el 71% de los profesionales cree que los precios seguirán estables o aumentarán ligeramente. Por su parte, un 29% de los profesionales pronostica descensos de precios.

(Percepción de estabilidad o aumento)



Empleo en las agencias inmobiliarias



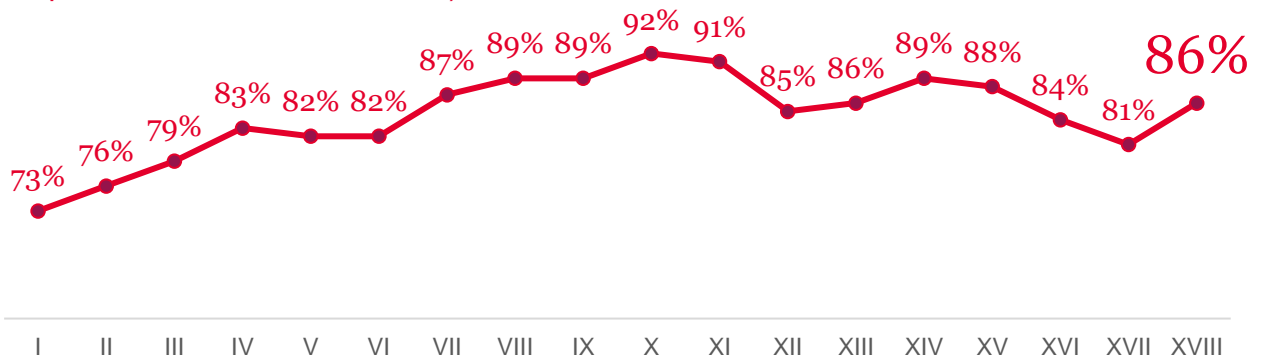
Empleo en las agencias inmobiliarias

Estabilidad en el empleo

Evolución en el empleo en las agencias durante el cuarto trimestre de 2023

Las perspectivas de empleo dentro de las agencias también se mantienen positivas a pesar del descenso en las transacciones reflejado en 2023. Así se desprende de la XVIII edición del Barómetro Inmobiliario, en la que el 86% de los profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o incluso ha crecido durante el cuarto trimestre de 2023, un dato que crece cinco puntos con respecto a la anterior edición.

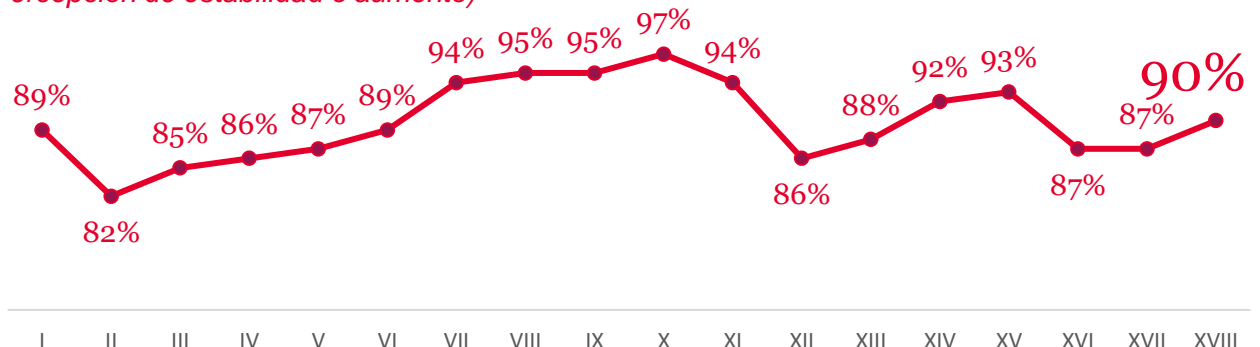
(Percepción de estabilidad o aumento)



¿Qué esperan en los próximos meses?

Los profesionales miran al futuro con optimismo con respecto a la evolución del empleo en sus agencias, pues nueve de cada diez encuestados opinan que el número de trabajadores se mantendrá estable o aumentará de forma moderada en los próximos meses, un dato que crece tres puntos con respecto a las dos anteriores ediciones del Barómetro Inmobiliario.

(Percepción de estabilidad o aumento)



Grado de optimismo de los inmobiliarios

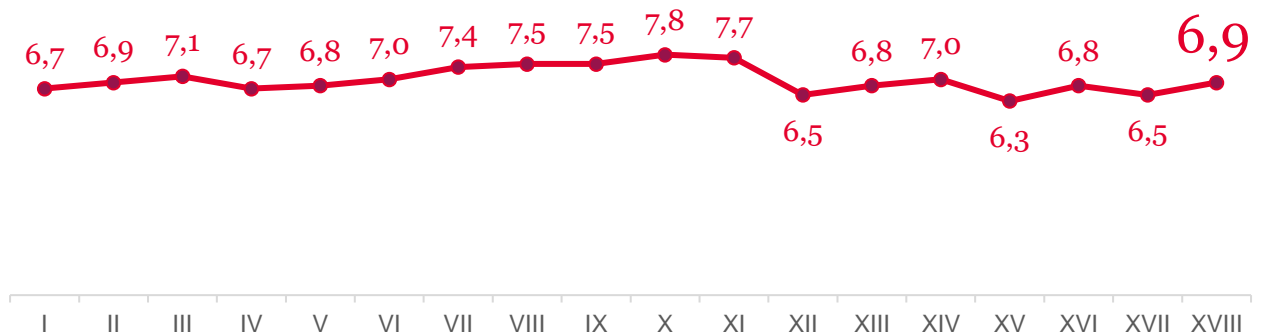


Grado de optimismo

Optimismo en las agencias inmobiliarias

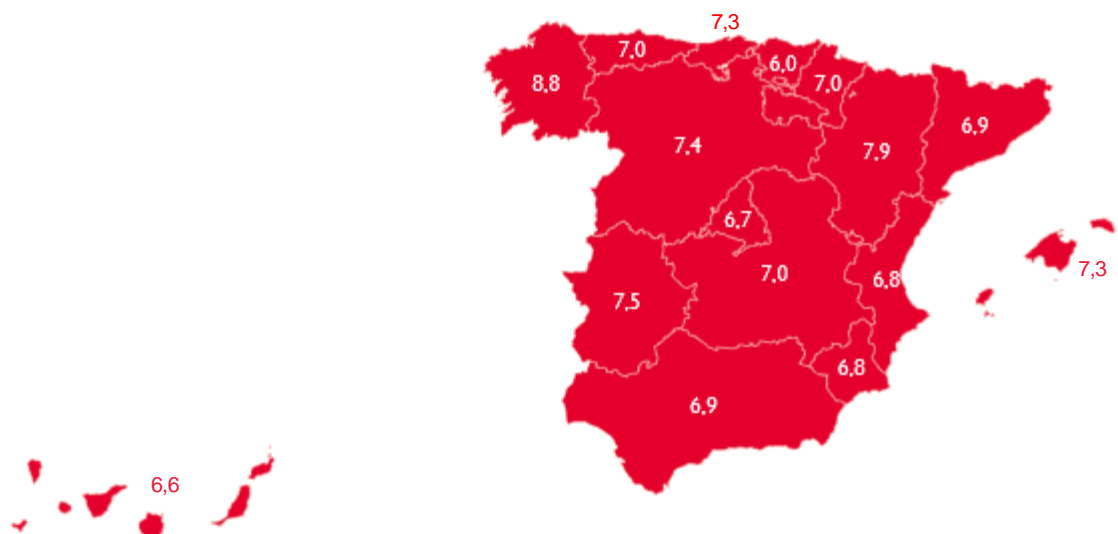
¿Son optimistas los profesionales ante la evolución del sector?

Esta edición del barómetro confirma que los profesionales parecen tener todas las expectativas puestas en la recuperación del mercado en este 2024, pues el optimismo de los profesionales se sitúa en el 6,9/10, cuatro décimas por encima de la anterior edición.



¿Quiénes son los inmobiliarios más optimistas del país?

Por comunidades, gallegos (8,8/10), aragoneses (7,9/10) y extremeños (7,5/10) son los más optimistas, mientras que vascos, riojanos (6/10) y canarios (6,6/10) son los menos optimistas sobre la futura evolución del sector.



Tendencias 2024: ventas y alquileres



Tendencias 2024

¿Qué va a pasar con las compraventas?

Previsión de los profesionales inmobiliarios sobre el comportamiento de compraventas y precios en 2024

Esta XVIII edición recopila las proyecciones de los profesionales sobre operaciones de compraventa y precios para el año en curso.

En cuanto al volumen de compraventas, se espera estabilidad según los profesionales españoles. Baleares (10,1%), Cataluña (4,2%) y Cantabria (4,2%) destacan por su pronóstico de crecimiento, mientras que Extremadura (-10,5%), Asturias (-7,5%) y la Región de Murcia (-6,3%) prevén las mayores disminuciones en transacciones.

Compraventas		
CCAA	Operaciones	Precios
Nacional	0%	0,4%
Andalucía	0,7%	0,6%
Aragón	0%	-0,1%
Asturias	-7,5%	1,3%
Baleares	10,1%	1,7%
Canarias	2,2%	-1,3%
Cantabria	4,2%	9,7%
Castilla y León	1,3%	2,8%
Castilla-la Mancha	0,0%	0,0%
Cataluña	4,2%	-1,1%
Com. Valenciana	-3,2%	1,2%
Extremadura	-10,5%	-8,3%
Galicia	-1,0%	2,0%
Comunidad de Madrid	-3,5%	-2,4%
Región de Murcia	-6,3%	-3,8%
Navarra	0,0%	1,7%
País Vasco	-5,0%	-1,0%
La Rioja	0,0%	0,0%

En lo que respecta a las proyecciones de precios de la vivienda para 2024, una vez más, los profesionales inmobiliarios españoles prevén estabilidad en general. Sin embargo, estas expectativas varían según las regiones, siendo Extremadura (-8,3%), la Región de Murcia (-3,8%) y la Comunidad de Madrid (-2,4%) las áreas donde se anticipa un descenso más significativo en los precios.

Tendencias 2024

¿Qué va a pasar con los alquileres?

Previsión de los profesionales inmobiliarios sobre el comportamiento de alquileres y precios 2024

La XVIII edición de este informe también incluye las proyecciones de los profesionales inmobiliarios españoles sobre el mercado del alquiler y las tendencias en las rentas para 2024.

En cuanto al volumen de operaciones de alquiler, se espera una reducción del 3,1%. Castilla-La Mancha (15%), Navarra (8,3%) y la Región de Murcia (6,3%) lideran en perspectivas de crecimiento, mientras que Cataluña (-7,3%), el País Vasco (-7%) y Aragón (-4,4%) muestran los mayores descensos.

En cuanto a los precios, se anticipa un aumento medio del 6% según los profesionales españoles.

Por regiones Extremadura (18%), Castilla-La Mancha (10%) y Región de Murcia (8,8%) son las autonomías donde se espera un mayor incremento en los precios de las rentas del alquiler.

Alquileres		
CCAA	Operaciones	Precios
Nacional	-3,1%	6,0%
Andalucía	3,1%	6,0%
Aragón	-4,4%	8,1%
Asturias	-2,5%	8,8%
Baleares	-1,7%	1,7%
Canarias	-1,7%	0,3%
Cantabria	-3,3%	4,5%
Castilla y León	-0,3%	6,8%
Castilla-la Mancha	15,0%	10,0%
Cataluña	-7,3%	4,6%
Com. Valenciana	0,2%	8,3%
Extremadura	0,0%	18,0%
Galicia	2,0%	0,0%
Comunidad de Madrid	-4,3%	5,9%
Región de Murcia	6,3%	8,8%
Navarra	8,3%	6,7%
País Vasco	-7,0%	5,0%
La Rioja	0,0%	0,0%

Epílogo



El epílogo: un abanico de hipotecas para todos los perfiles

El aumento de los tipos de interés ha desencadenado una avalancha sin precedentes en la compra de viviendas al contado. En 2023, cerca de 630.000 viviendas cambiaron de manos, con solo el 43,8% adquiridas mediante un préstamo hipotecario. Sin embargo, la expectativa de una moderación en los tipos hacia la segunda mitad del año y la competencia entre entidades financieras por atraer clientes podrían revertir esta tendencia, augurando un repunte en la firma de hipotecas.

Ante este panorama, y con la condición de que los factores macroeconómicos se mantengan estables, en UCI anticipamos que el mercado inmobiliario del 2024 se caracterizará nuevamente por una diversidad de compradores. Esto, a su vez, promoverá una mayor especialización por parte de las entidades financieras y los intermediarios de crédito.

En este contexto, es crucial que tanto las entidades como los profesionales del sector se adapten a la creciente variedad de perfiles en el mercado inmobiliario. Compradores extranjeros, jóvenes por debajo de treinta y cinco años, inversores, compradores de segundas residencias, interesados en reformas o autoconstrucción y, cómo no, hipotecas inversas, serán los perfiles que conformen la sinfonía del mercado hipotecario en 2024.

Esta diversificación en la demanda está generando nuevas formas de financiación hipotecaria, abriendo oportunidades para una especialización más profunda por parte de las entidades financieras y los brókeres. Adaptarse a esta dinámica será fundamental para mantenerse relevantes y competitivos en el cambiante panorama del sector inmobiliario.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Conclusiones

XVIII Barómetro Inmobiliario



Principales conclusiones

El mercado se recupera

El 65% de los profesionales inmobiliarios espera estabilidad o aumento en las operaciones en los próximos meses.

Equilibrio en la balanza: compradores y vendedores seguirán aumentando

El 68% prevé estabilidad o crecimiento en el volumen de vendedores. Además, se espera un aumento en el volumen de compradores, con un 60% anticipando estabilidad o aumento, un incremento de 26 puntos base respecto a la edición anterior.

Mejora el optimismo de los agentes

El grado de optimismo se sitúa en 6.9/10, un aumento de tres décimas desde la edición anterior.

Manchegos, cántabros y baleares, los más optimistas

Los más optimistas son los agentes de Castilla-La Mancha (8/10), Cantabria (7,3/10) y Baleares (7,2/10). En el lado opuesto se encuentran los agentes de Asturias (5,6/10), País Vasco (5,7/10), Madrid, Castilla y León y La Rioja (6/10).

Los precios siguen al alza

El 71% de los profesionales anticipa estabilidad o aumento moderado en los precios en los próximos meses, frente al 49% anterior.

Empleo estable en el sector

El 90% cree que el número de trabajadores se mantendrá o aumentará en los próximos meses, con un 15% anticipando crecimiento.

Principales conclusiones

Precio y volumen de operaciones de compraventa en 2024

Las operaciones de compraventa se mantendrán estables al igual que los precios, con unas previsiones de volumen de transacciones similares a las de 2023. Si bien, una reducción de los tipos de interés y un impacto positivo de las ayudas a la compraventa a la población más joven podría animar el mercado según avance este ejercicio.

Descenso en las operaciones de alquiler

Los profesionales prevén una disminución del 3.1% en las operaciones de alquiler en el año.

Castilla-La Mancha (15%), Navarra (8.3%) y la Región de Murcia (6.3%) lideran en perspectivas de crecimiento, mientras que Cataluña (-7.3%), el País Vasco (-7%) y Aragón (4.4%) muestran los mayores descensos en alquileres.

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 cuarto trimestre de 2023 y tendencia del sector en el primer trimestre de 2024.

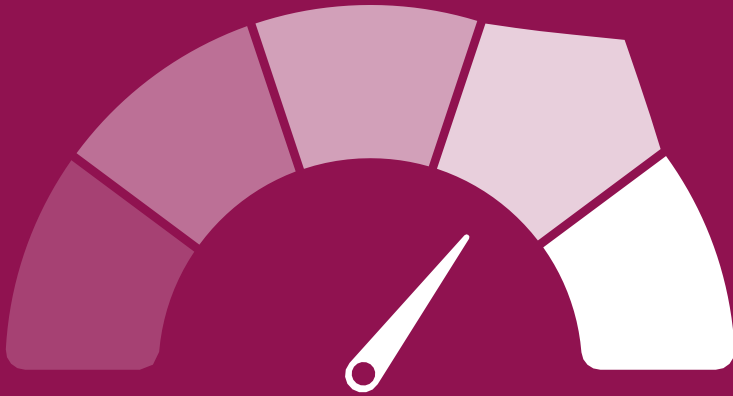
Universo

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

Panelistas 18ª Edición:

18.900 profesionales inmobiliarios

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



Barómetro inmobiliario

Sentimiento de Mercado de los
Profesionales Inmobiliarios

XVIII edición – febrero 2024