

Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de
los profesionales inmobiliarios

XX edición

Octubre 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 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 XX edición del Barómetro mide la percepción del sector en el segundo trimestre de 2024 y la proyección de los inmobiliarios para el tercer 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



La falta de oferta lastra el optimismo

La XX edición del Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA analiza y consolida interesantes tendencias relacionadas con el sentimiento actual y las perspectivas para los próximos meses que tienen los profesionales inmobiliarios sobre el sector.

En relación con la evolución de la actividad del mercado inmobiliario, esta edición del Barómetro, correspondiente con el segundo trimestre de 2024, arroja como principal indicador la estabilidad en el mercado de compraventa, consolidando las tendencias presentadas al inicio de año en relación con un creciente volumen de compradores y una recuperación en el número de clientes vendedores para los próximos meses.

El comportamiento de los precios ha continuado marcando en el segundo trimestre del año un ritmo ascendente y de la misma manera se comporta su tendencia para los próximos meses. El 53,8% de los profesionales encuestados consideran que los precios seguirán aumentando y únicamente el 10,3% pronostica próximos descensos.

Desciende el optimismo en el sector

Uno de los elementos destacados en esta edición del Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA es el descenso de 6 puntos básicos con respecto a la oleada anterior en el optimismo que tienen los agentes inmobiliarios ante el futuro del sector. Elementos como la falta de stock o una bajada de tipos menor y más lenta de lo esperado están favoreciendo este cambio de tendencia.

Es necesaria una mayor oferta de viviendas

Uno de los indicadores más preocupantes que destaca esta edición del Barómetro es la falta de oferta como el detonante del incremento de los precios en los últimos años. Los expertos encuestados pronostican que esta situación de escasez continuará durante los próximos meses y cifran en un 41,1% el incremento en la oferta necesaria para el mercado, lo que supone cerca de 280.000 viviendas cada año hasta 2027 para satisfacer la demanda embalsada y aliviar esta situación. Consultados por las causas de la falta de stock, los profesionales señalan el escaso nivel de construcción de los últimos quince años como la principal razón.

Esta edición también analiza el mercado del alquiler, poniendo de manifiesto que la falta de oferta disponible vuelve a ser el Talón de Aquiles para este sector. Así lo afirma el 98% de los agentes.

Pero ¿A qué se debe en este caso? Los inmobiliarios son tajantes y achacan la falta de viviendas en alquiler a los cambios introducidos por la Ley de Vivienda. Además, apuntan que la oferta debería crecer al menos un 56% anual para los próximos tres años.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Un sector que saca músculo a pesar de la falta de oferta

La capacidad de empleabilidad por parte de las agencias inmobiliarias continúa mostrando datos muy positivos durante el segundo trimestre de 2024. Así, un elemento destacable es la estabilidad en el empleo que los profesionales del sector han señalado desde el año 2021 y que en esta edición se repite una vez más. El 88% de los profesionales considera que el número de trabajadores de su agencia se han mantenido estables o han aumentado, igualando los datos alcanzados durante la oleada del primer trimestre de 2023.

Las expectativas para el futuro próximo son igualmente prometedoras y la práctica totalidad del sector (96%) manifiesta que la plantilla de su agencia continuará estable o se incrementará durante los próximos meses. Se trata de un nivel excepcional no alcanzado desde el cuarto trimestre de 2021, lo que da una muestra

de la buena salud y la fortaleza del sector en la actualidad.

Estas buenas perspectivas de empleo se ven reforzadas por un mayor cierre de operaciones por parte de las agencias durante el segundo trimestre del año. El 75% de los profesionales asegura haber experimentado un aumento o una estabilización en sus operaciones durante este periodo, si bien este sentimiento desciende ligeramente para los próximos meses.

Como conclusión, el sector inmobiliario continúa consolidándose como un pilar de empleo en la economía española, mostrando una tendencia notable en los últimos años y acariciando cifras récord en relación con las perspectivas de empleabilidad para los próximos meses.

Francis Fernández

Director de SIRA



Operaciones de compraventa

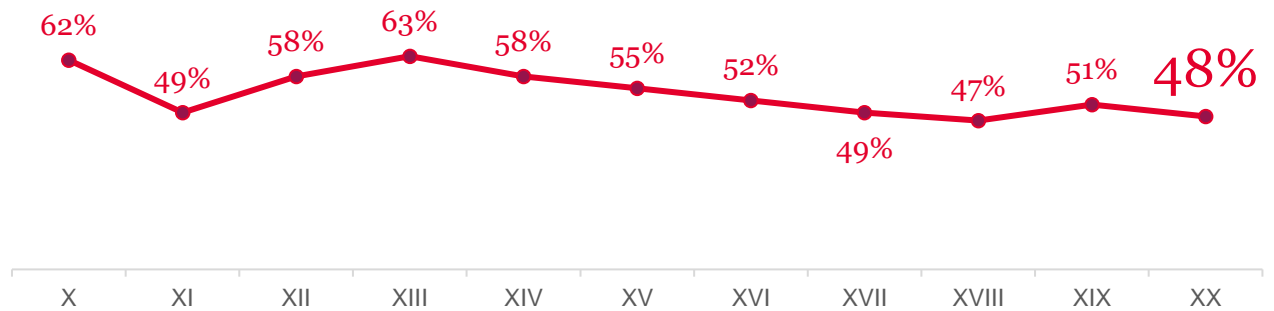


Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

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

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)

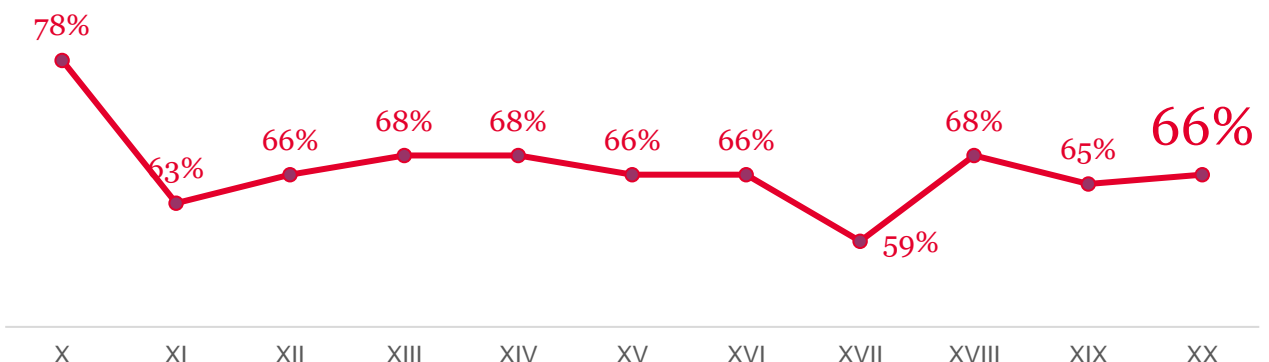


Durante este periodo el 48% de los profesionales encuestados asegura que se ha producido un aumento o se ha estabilizado el número de clientes vendedores. Mientras que el 52% restante considera que los vendedores se han reducido en el segundo trimestre del año.

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

Más de seis de cada diez profesionales (66%) opinan que el volumen de vendedores se mantendrá estable o aumentará hasta final de año.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)

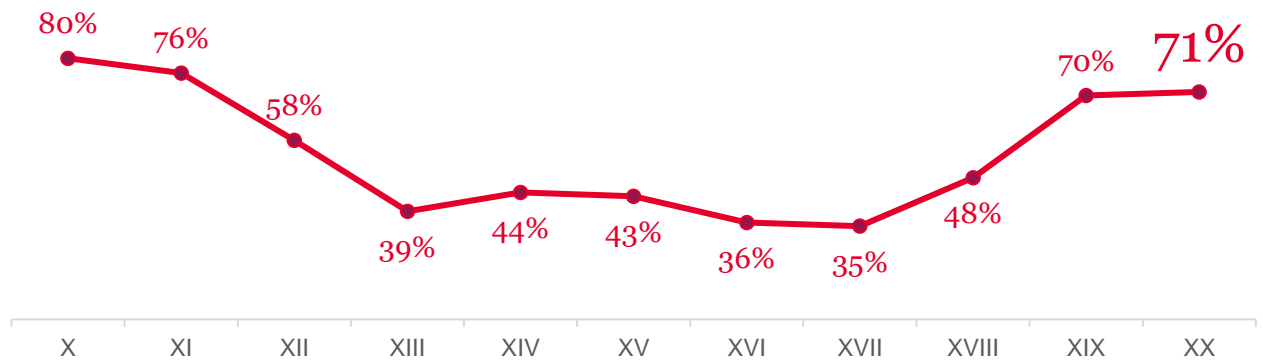


Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en el primer trimestre del año.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)

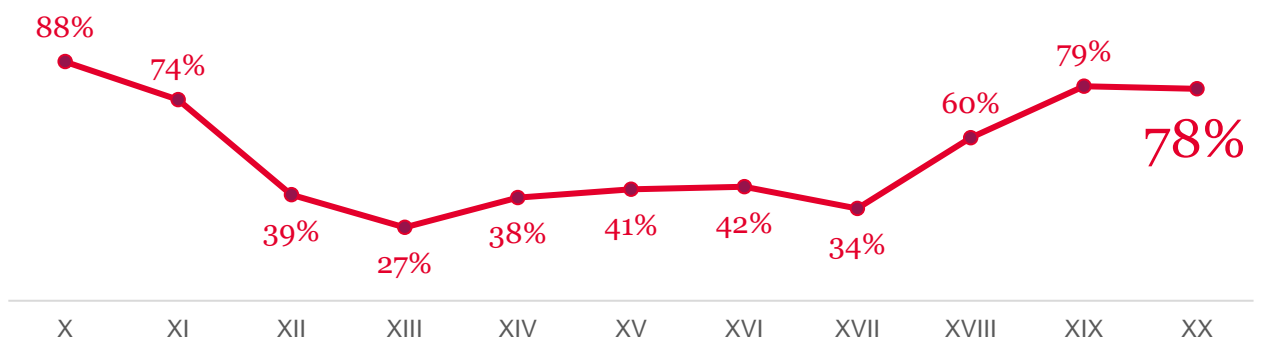


En línea con la anterior edición, el 71% de los profesionales inmobiliarios cree que el volumen de compradores ha seguido aumentando en el segundo trimestre del año.

¿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 se mantiene similar a los niveles alcanzados en la anterior edición, pues cerca de ocho de cada diez agentes cree que el volumen de compradores crecerá a lo largo del tercer trimestre.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



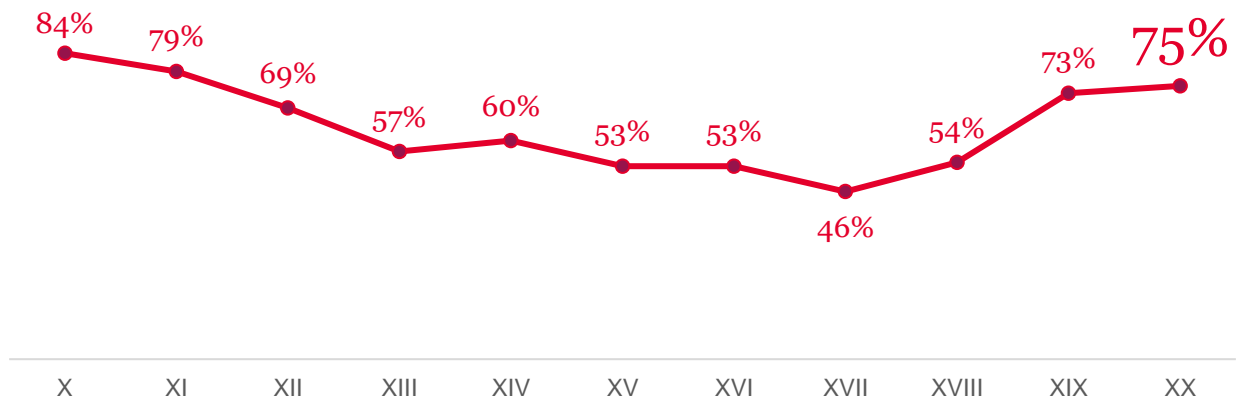
Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

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

El XX Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA continúa mejorando las previsiones de ediciones anteriores, pues el 75% de los profesionales afirma haber tenido un aumento o estabilización de las operaciones en el segundo trimestre de 2024.

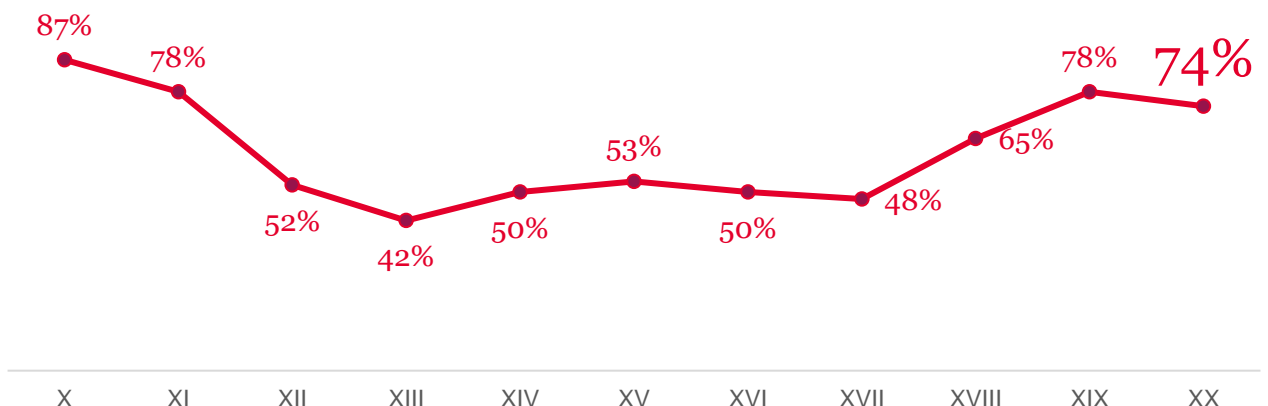
(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



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

La percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones baja ligeramente con respecto a la anterior edición, pero se mantiene en la senda positiva. Así, más de 7 de cada 10 (74%) profesionales pronostica estabilidad o aumento en los próximos meses.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



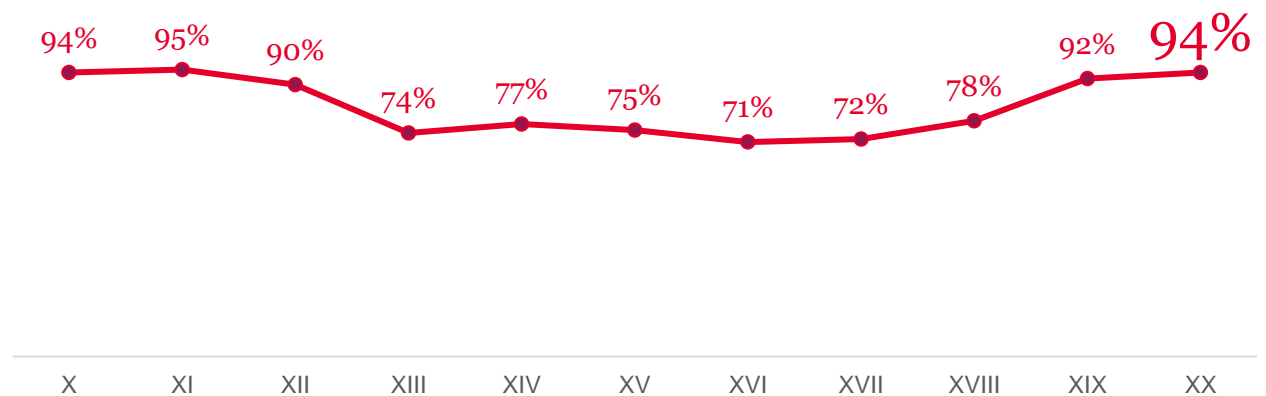
Operaciones de compraventa

¿Cómo se han comportado los precios?

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

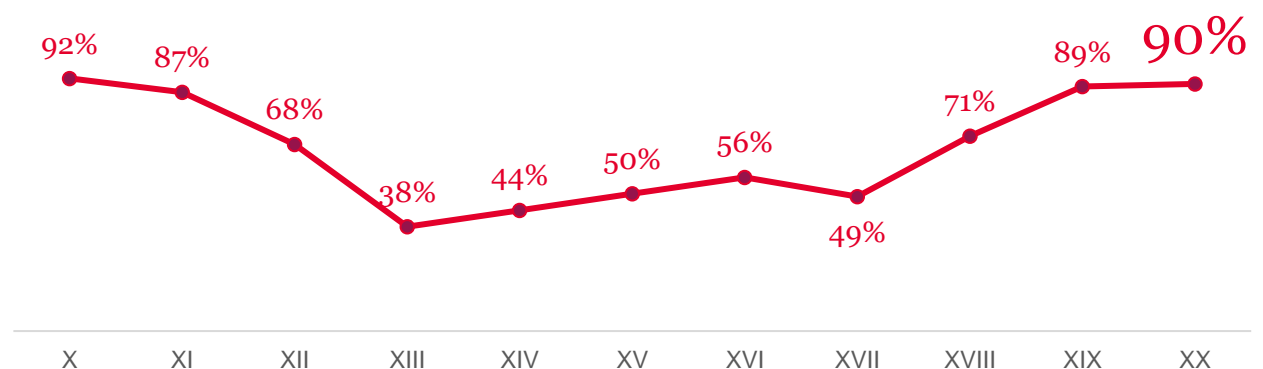
La resistencia de los precios se mantiene imparable, pues el 94% de los profesionales afirma que los precios se han mantenido estables e incluso han aumentado (60,1%) durante el segundo trimestre de 2024.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



Consultados por el comportamiento de los precios los próximos meses, 9 de cada 10 profesionales cree que los precios seguirán estables (35,9%) o aumentarán ligeramente (53,8). Por su parte, un 10,3% de los profesionales pronostica descensos de precios.

(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



Empleo en las agencias inmobiliarias



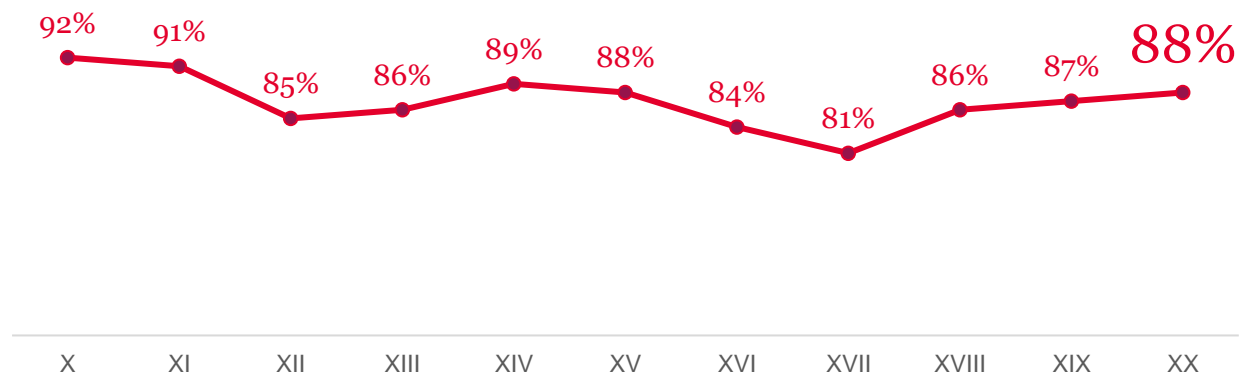
Empleo en las agencias inmobiliarias

Estabilidad en el empleo

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

En línea con ediciones anteriores, la XX edición revalida la estabilidad de empleo en el sector pues el 88% de los profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o incluso ha crecido durante el segundo trimestre de 2024.

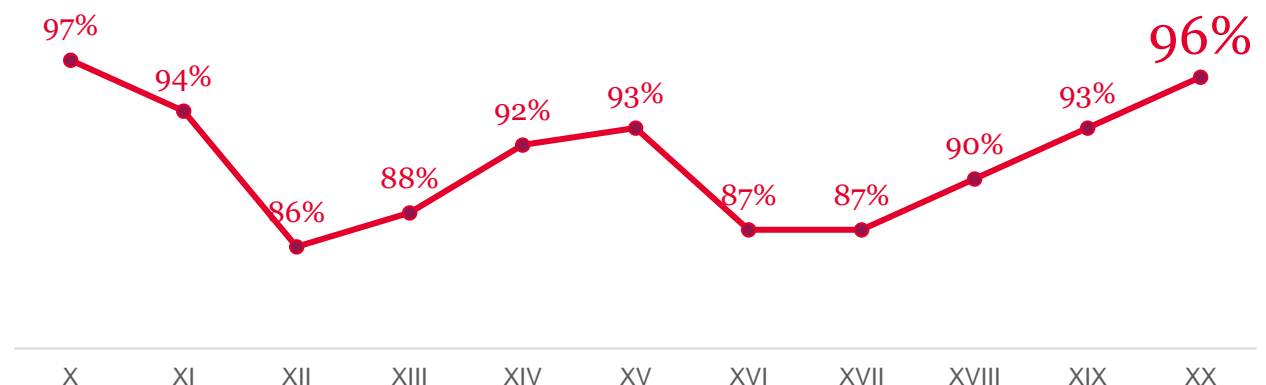
(Percepción de estabilidad o aumento desde 2022)



¿Qué esperan en los próximos meses?

Las perspectivas de los profesionales con respecto a la futura evolución del sector se mantienen optimistas, pues el 96% 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

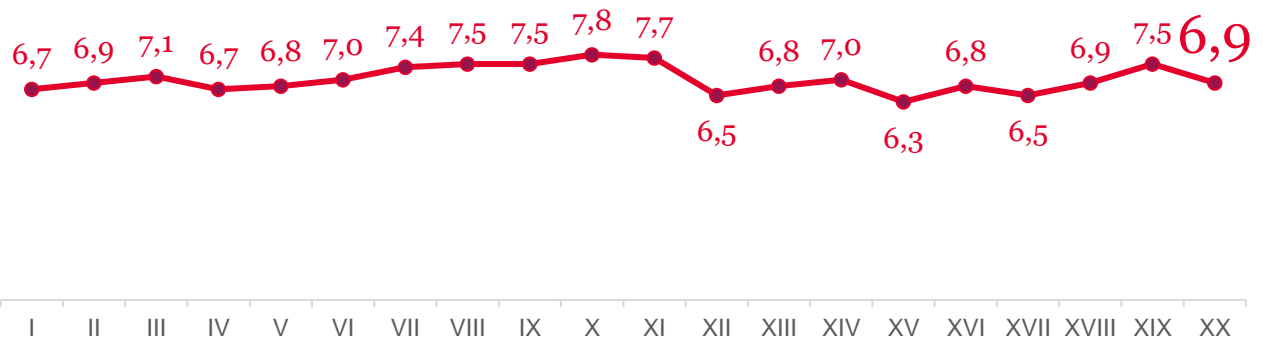


Grado de optimismo

Optimismo en las agencias inmobiliarias

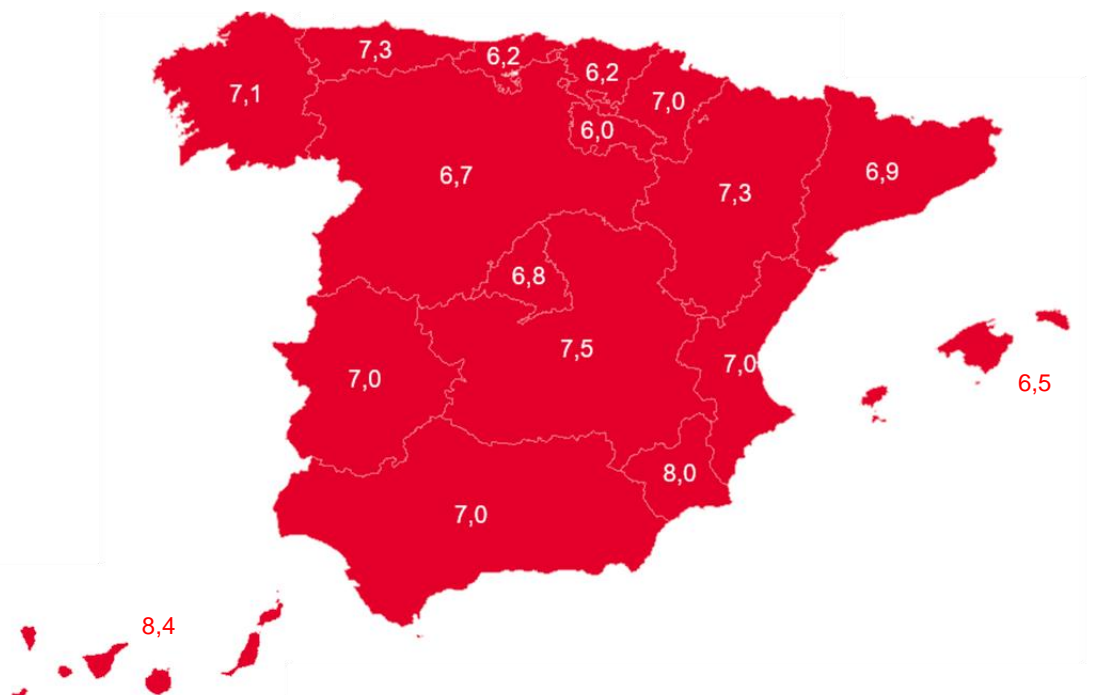
¿Son optimistas los profesionales ante la evolución del sector?

Aunque la nueva era abierta en junio por el Banco Central Europeo (BCE), provocó un repunte en las compraventas de viviendas de julio y agosto, el optimismo de los profesionales cae hasta los niveles del comienzo de año. La falta de oferta y una nueva bajada de tipos menor de la esperada y con retraso parece notarse en el optimismo de los profesionales.



¿Quiénes son los inmobiliarios más optimistas del país?

Por comunidades, canarios (8,4/10), murcianos (8/10) y castellano-manchegos (7,5/10) son los más optimistas, mientras que riojanos (6/10), cántabros y vascos (6,2/10) son los menos optimistas sobre la futura evolución del sector.



Oferta de vivienda en venta y alquiler



Oferta de vivienda en venta

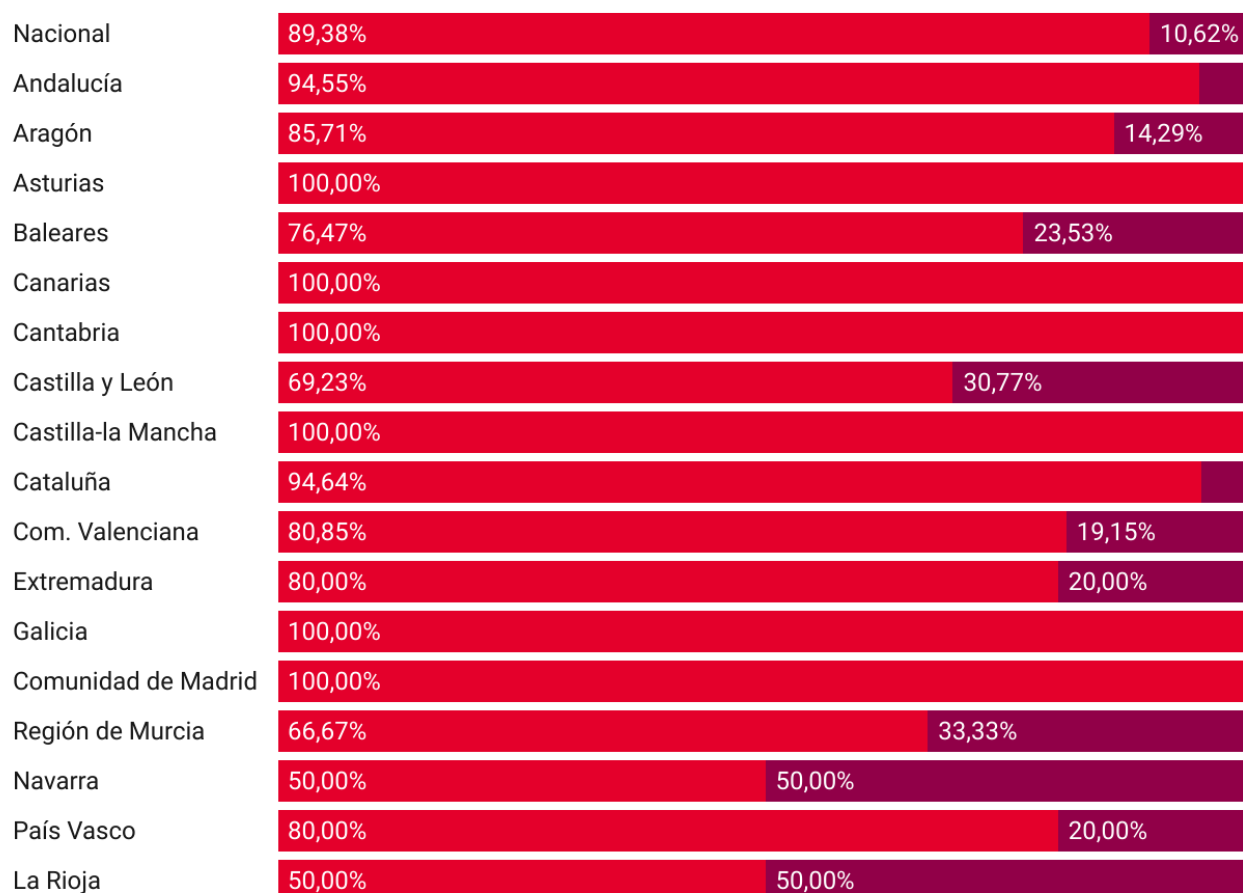
9 de cada 10 inmobiliarios afirma que su mercado tiene escasez de oferta de viviendas en venta

Si un elemento tienen el común tanto el mercado de compraventa como el del alquiler de vivienda es que la falta de oferta es uno de los grandes detonantes de las subidas de precios que están experimentando en los últimos años. Y lejos de vislumbrar mejoras en el stock, lo que los expertos anticipan es más escasez en los próximos meses.

En este sentido, esta vigésima edición recopila la percepción de los profesionales sobre la oferta de viviendas en venta y alquiler en nuestro país. Así, el 89,4% de los inmobiliarios afirma que su mercado tiene escasez de oferta de viviendas en venta.

El 100% de los agentes de Asturias, Canarias, Cantabria Comunidad de Madrid, Castilla-La Mancha y Galicia afirman que sus mercados tienen falta de stock de viviendas en venta. En el extremo opuesto se sitúan La Rioja (50%), Castilla y León (69,2%) y Murcia (66,7%).

■ Si ■ No



Oferta de vivienda en venta

El mercado necesita cerca de 280.000 viviendas adicionales cada año hasta 2027, según los profesionales inmobiliarios

Abordando las cifras que necesita el inmobiliario español para mejorar la oferta, los profesionales de nuestro país afirman que la oferta **debería crecer un 41,1% anual en los próximos tres años.**

Tomando como referencia el volumen de transacciones y las previsiones de cierre para este 2024, que UCI estima en 690.000 viviendas en el conjunto del país – un 8% más que en 2023- , los profesionales estiman que el mercado debería recibir cerca de 280.000 unidades adicionales cada año hasta 2027 para corregir el desajuste entre oferta y demanda.

Por comunidades, y tomando nuevamente como referencia las previsiones de cierre de operaciones en 2024, Andalucía (50.513) Cataluña (48.567), Comunidad Valenciana (43.931) y la Comunidad de Madrid (38.683) son las regiones con más necesidad de incrementar su stock de vivienda en oferta.

CCAA	Transacciones de compraventa en 2024 (estim. UCI según datos de MIVAU) Sin Ceuta ni Melilla	Necesidad de entrada de stock anual	Volumen de viviendas necesarias en los próximos 3 años
TOTAL NACIONAL	689,121	41,1%	277,905
Andalucía	134,164	37,7%	50,513
Aragón	18,813	25,7%	4,837
Asturias (Principado de)	16,842	16,7%	2,808
Balears (Illes)	15,195	43,2%	6,570
Canarias	26,212	30,0%	7,864
Cantabria	10,421	38,0%	3,960
Castilla y León	35,155	42,7%	15,008
Castilla-La Mancha	31,859	52,5%	16,726
Cataluña	102,289	47,5%	48,567
Comunitat Valenciana	111,898	39,3%	43,931
Extremadura	12,753	27,0%	3,443
Galicia	27,190	30,7%	8,350
Madrid (Comunidad de)	82,816	46,7%	38,683
Murcia (Región de)	26,838	40,0%	10,735
Navarra (C. Foral de)	7,557	40,0%	3,023
País Vasco	23,559	37,0%	8,717
Rioja (La)	5,562	75,0%	4,172

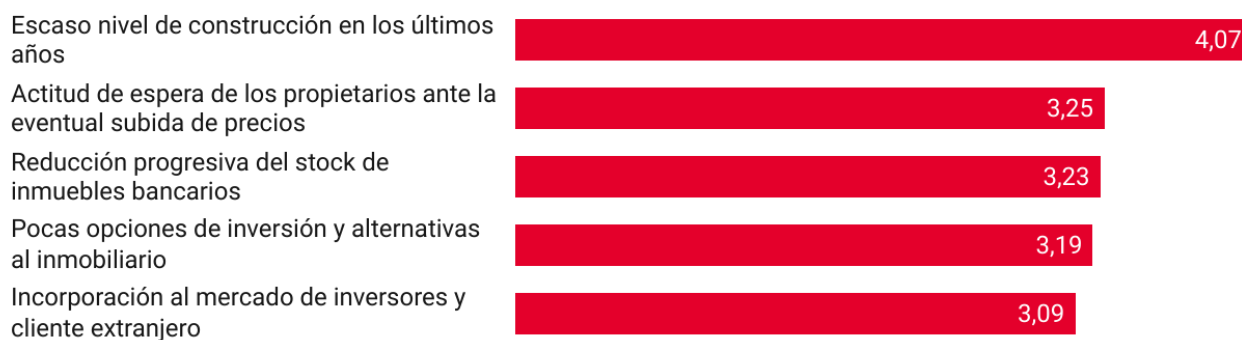
Oferta de vivienda en venta

¿Por qué falta vivienda en venta?

Consultados por las causas que motivan la falta de stock en nuestro mercado, los profesionales inmobiliarios señalan el escaso nivel de construcción en los últimos quince años como la principal razón (4,07 sobre 5).

Por detrás, se sitúan otras como una actitud de espera por parte de los propietarios ante eventuales subidas de precios (3,25 sobre 5) o la reducción progresiva del stock de inmuebles procedentes de adjudicados bancarios (3,23 sobre 5).

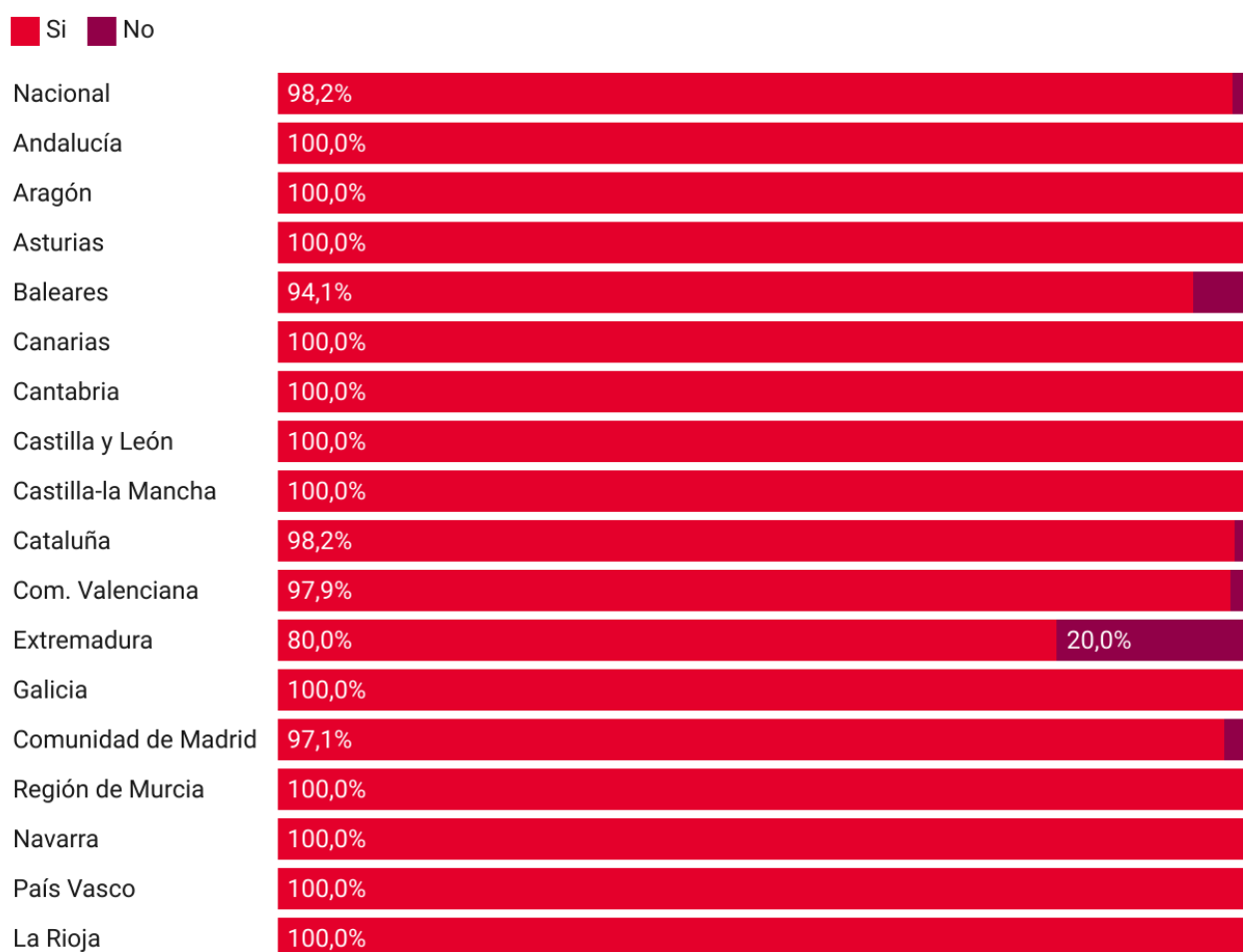
Menos peso adquieren factores como la falta de alternativas de inversión al inmobiliario (3,19 sobre 5) o la incorporación al mercado de inversores y compradores extranjeros (3,09 sobre 5).



Oferta de vivienda en alquiler

El 98% de los profesionales inmobiliarios confirma la escasez de viviendas en alquiler

La falta de stock de vivienda en alquiler refleja una crisis estructural que ha venido gestándose durante años y se ha intensificado recientemente. Así, el 98% de los inmobiliarios afirma que su mercado tiene escasez de oferta de viviendas en alquiler, un sentimiento que se extiende casi por igual a toda la geografía española.



Oferta de vivienda en alquiler

¿Por qué falta vivienda en alquiler?

La falta de oferta tiene múltiples causas que interactúan entre sí, generando un mercado tensionado y con pocas opciones asequibles para gran parte de la población, especialmente los jóvenes y población vulnerable.

Consultados por las razones que motivan la falta de oferta, los profesionales señalan la Ley de Vivienda como el factor más relevante (4,42 sobre 5), seguido de la falta de confianza y lentitud en procesos de desahucio por impago por parte de los propietarios de vivienda (4,40 sobre 5).

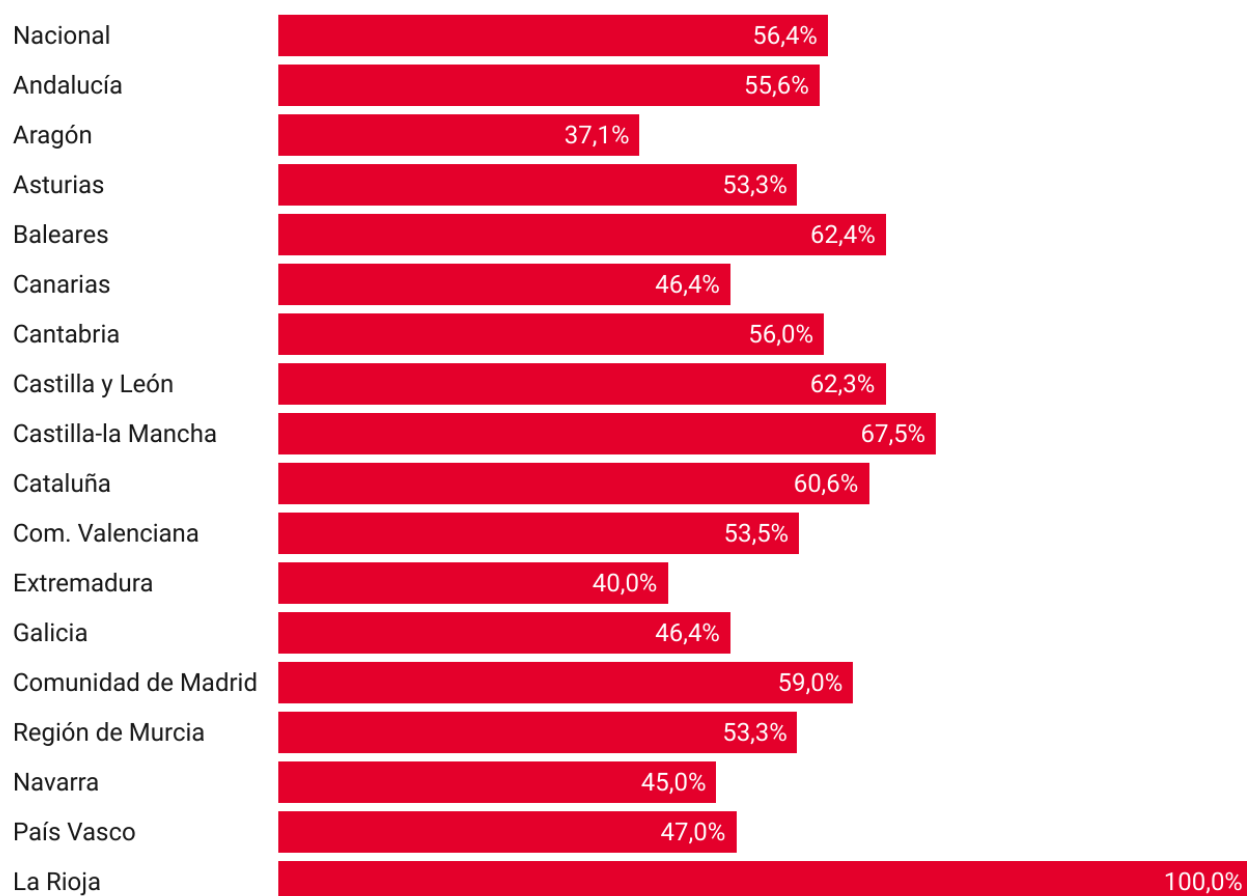
Por detrás, los profesionales señalan otras razones la situación de los precios para conseguir rentabilidades adecuadas (3,95 sobre 5) o el cambio de uso al alquiler vacacional (3,71 sobre 5).



Oferta de vivienda en venta

El mercado del alquiler necesita un 56% más de stock en los próximos tres años

Consultados por la necesidad de entrada de vivienda para la mejora del stock en oferta en alquiler, los profesionales de nuestro país afirman que la oferta **debería crecer un 56% en los próximos tres años.**



Epílogo



El epílogo: cambio de escenario para las hipotecas

El sector inmobiliario encara una nueva senda positiva tras las sucesivas bajadas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo iniciadas durante el mes de junio y continuadas en septiembre y octubre con un descenso acumulado de 75 puntos básicos.

Esta incipiente política europea - acompañada de igual manera por la Reserva Federal americana- consolida un panorama esperanzador para el sector, no solo por las señales del regulador europeo en relación con un más que posible giro en la política de contención inflacionista, sino por el elemento dinamizador que esta política podría suponer para la reactivación del mercado y para la construcción de un mayor volumen de nuevas viviendas ante un panorama más favorable en términos de precios de materiales, márgenes de los proyectos, etcétera.

Asimismo, la bajada de los tipos de interés se produce como consecuencia de un cada vez mayor control de la inflación, asistiendo a la normalización del indicador, que ya se sitúa en nuestro país en el 1,7% y que constituye un segundo dato esperanzador para el sector.

La previsión más aceptada por parte de la gran mayoría de los analistas para la última reunión del Banco Central Europeo en diciembre es una continuación en esta progresiva rebaja de los tipos de interés, manteniendo la tendencia y posicionando un mensaje de estabilidad deflacionaria para el largo plazo.

En resumen, el sector inmobiliario ha entrado en una nueva fase de posible expansión ante la necesidad de dejar atrás las medidas para combatir la inflación impuestas por la Unión Europea tras el inicio de la guerra en Ucrania y el alza en los costes de la energía. Este nuevo escenario puede servir para proyectar un mayor volumen de nuevas viviendas en construcción, incentivo que podría mitigar la falta de stock actual de hogares, si bien aún es pronto para sacar conclusiones.

Mientras tanto, ¿seguirá el inmobiliario a buen ritmo gracias al tirón de la demanda de los inversores y de los compradores internacionales? En este escenario, desde UCI vemos muy probable que el crecimiento en el volumen de compraventas en 2024 se consolide en el 8% y que en 2025 podamos esperar un crecimiento equivalente.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Conclusiones

XIX Barómetro Inmobiliario



Principales conclusiones

Un otoño templado para los cierres de operaciones

Más de 7 de cada 10 profesionales (74%) pronostica estabilidad o aumento en el cierre de operaciones de los próximos meses, cifra que desciende 4 décimas desde la anterior edición.

Falta equilibrio entre compradores y vendedores

Cerca de 8 de cada 10 (78%) profesionales pronostica estabilidad o un aumento moderado en el número de compradores, una cifra que cae hasta el 66% en el volumen de clientes vendedores.

La falta de stock lastra el optimismo de los agentes

El grado de optimismo desciende cuatro décimas desde la edición anterior hasta situarse en 6,9/10, la misma cifra que en febrero de 2024.

Canarios, murcianos y castellano-manchegos, los más optimistas

Los más optimistas sobre la evolución futura del sector son los agentes de Canarias (8,4/10), Murcia (8/10) y Castilla-La Mancha (7,5/10). En el lado opuesto se encuentran los agentes de La Rioja (6/10), País Vasco y Cantabria (6,2/10).

¿Bajadas de precios? Ni están ni se esperan

Nuevamente, una abrumadora mayoría de los profesionales (90%) cree que los precios seguirán estables o aumentarán ligeramente, creciendo 18 p.p. con respecto a la anterior edición.

Un sector en el que trabajar

El inmobiliario se mantiene como un sector con buenas perspectivas de empleo. Así, el 96% de los profesionales inmobiliarios cree que el número de trabajadores en sus agencias se mantendrá o aumentará en los próximos meses.

Principales conclusiones

9 de cada 10 profesionales afirma que su mercado tiene escasez de oferta de vivienda en venta

Una abrumadora mayoría de los profesionales (89,4%) afirma que su mercado tiene escasez de oferta de viviendas en venta.

El mercado necesita cerca de 280.000 viviendas adicionales cada año hasta 2027, según los profesionales inmobiliarios

Abordando las cifras que necesita el inmobiliario español para mejorar la oferta, los profesionales de nuestro país afirman que la oferta debería crecer un 41,1% en los próximos tres años, lo que da como resultado cerca de 280.000 viviendas.

El escaso nivel de construcción, las expectativas de subidas de precios por parte de los propietarios o la reducción progresiva del stock de inmuebles bancarios son las principales causas de la falta de oferta.

El 98% de los inmobiliarios afirma que su mercado tiene escasez de oferta de vivienda en alquiler

El problema estructural de la falta de alquileres se extiende casi por igual en toda la geografía española.

La Ley de Vivienda, principal causa para la falta de oferta en los alquileres

Los profesionales señalan la Ley de Vivienda como el principal factor para la falta de oferta, seguido de la falta de confianza por parte de los propietarios de vivienda..

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 segundo trimestre de 2024 y tendencias del sector en el tercer trimestre del año.

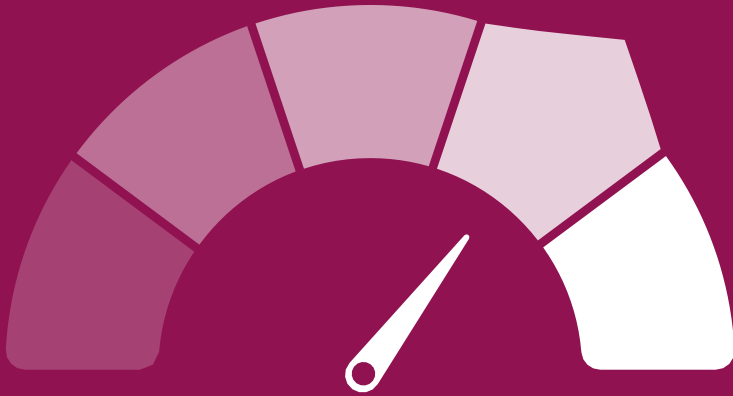
Universo

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

Panelistas 20ª Edición:

18.900 profesionales inmobiliarios

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



Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de
los profesionales inmobiliarios

XX edición – octubre 2024