

# Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de los  
profesionales inmobiliarios

XI Oleada - Junio 2022

# 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 mostrar 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.

Esta XI edición del Barómetro mide la percepción del sector en el primer trimestre de 2022 y la proyección de los inmobiliarios para la primera mitad de 2022, a partir de una encuesta respondida por 456 profesionales inmobiliarios de toda España.

# Contexto

José Manuel Fernández  
Francis Fernández



# Consolidación de la recuperación del sector

El mercado inmobiliario llega a la mitad del año con una tendencia ligeramente positiva con respecto al último trimestre del 2021 en el número de compradores de inmuebles. Sin embargo, el receso de vendedores plantea una serie de incógnitas de cara a la segunda parte del año: ¿Hasta qué punto afectará a los precios?, ¿producirá un gran descenso del cierre de operaciones?, ¿habrá un auge del alquiler en detrimento de la compraventa?

Evidentemente, desde UCI no podemos asegurar con certeza el futuro a corto-medio plazo que deparará al mercado. Sin embargo, la encuesta realizada a los agentes inmobiliarios en este XI Barómetro, permite percibir ciertas dinámicas del mercado. Los profesionales encuestados prevén una tendencia continuista a lo largo del presente año. Si 2021 fue el año de la recuperación del sector tras la pandemia, parece que 2022 será el año de la confirmación, aunque las incertidumbres del mercado actual se

reflejan en los resultados de esta oleada, a contrastar en las próximas.

## Imagen de los profesionales inmobiliarios

Los profesionales inmobiliarios de nuestro país creen que la imagen del sector es mejorable. De hecho, el 73% de los profesionales encuestados en esta edición del Barómetro Inmobiliario afirma que la imagen del sector entre la sociedad española debe mejorar. El porcentaje varía en función de las comunidades autónomas pero, en general, es una sensación extendida por toda la geografía española que el sector debe revisar de forma unificada.

En este sentido, 2022 está siendo un año positivo para el inmobiliario y está confirmando la tendencia positiva que vivimos en 2021. ¿Por qué no va a ser el momento de mejorar su imagen? Solo un 15% de los profesionales consideran que la sociedad tiene una imagen buena o muy buena de ellos. Como en muchos otros sectores, el margen de mejora es amplio y ofrece la oportunidad de trabajar de forma conjunta.

## La necesidad de una mayor regulación

La sensación de contar con una imagen mejorable abre un amplio abanico de palancas de mejora que los propios profesionales han señalado en esta edición. Por encima de todas ellas destaca la demanda una regulación en el sector que limite el intrusismo y mejore la normativa

actual. Algo en lo que parecen estar de acuerdo los agentes encuestados, que han puntuado la importancia de la regulación de la profesión con un 8,4/10 de media.

Se trata de la valoración más alta, por encima incluso de las recomendaciones del cliente, la digitalización del sector o la obtención de designaciones prestigiosas.

**José Manuel Fernández**

Subdirector General de UCI



# La solución pasa por la formación

Y así nos lo han confirmado los agentes encuestados, que han valorado con 8,22/10 la necesidad de una exigencia de formación continua. En **SIRA** lo tenemos claro: la implantación y promoción de un plan de formación a los agentes inmobiliarios repercutirá en una mayor profesionalización y, por tanto, en una mejora de la imagen laboral de los agentes ante los clientes.

La solución está en nuestra mano y los inmobiliarios somos conscientes de ello, pero es necesaria la colaboración de todos los actores del sector. Desde **SIRA** consideramos que un aumento de la formación contribuirá a solucionar otros problemas que los agentes valoran como importantes: mejora de la visibilidad del barrio donde trabaja (7,7/10), el desarrollo del networking (7,05/10) o la obtención de alguna certificación prestigiosa (6,7/10).

## Las agencias inmobiliarias, al alza

El XI Barómetro también ha confirmado una buena noticia para el sector en 2022: las agencias se han estabilizado o han incrementado ligeramente su número de trabajadores. Y las previsiones para la segunda parte del año consolidan esta tendencia e, incluso, apuntan a un moderado aumento del número de trabajadores inmobiliarios en agencias.

Se trata de una gran noticia para el sector, pero que supone al mismo tiempo una enorme responsabilidad. Si el sector está al alza, urge más que nunca la implantación obligatoria de una formación continua que otorgue una buena base de profesionales. Desde **SIRA** estamos convencidos de que es el momento de dar un paso adelante y aprovechar la buena tendencia del mercado para fortalecer y aumentar el talento inmobiliario.

### Una campaña de comunicación

Por otro lado, desde **SIRA** no queremos dejar pasar la oportunidad planteada por los agentes consultados de llevar a cabo una campaña de comunicación en defensa de la figura del profesional inmobiliario. Se trata de uno de los aspectos mejor puntuados por los encuestados, que le han otorgado una valoración de 7,11 sobre 10 y nos anima a afrontar el reto de liderar una iniciativa en este sentido.

Mientras tanto, abrimos la puerta a que cada uno de los agentes desarrolle su marca personal y profesional a través de sus redes sociales y otros canales de contacto con sus clientes. Además, desde **SIRA** apostamos por cuidar el trato con el cliente no solo en persona, sino también a través de las oportunidades que nos ofrecen las nuevas tecnologías.

**Francis Fernández**

Director de SIRA





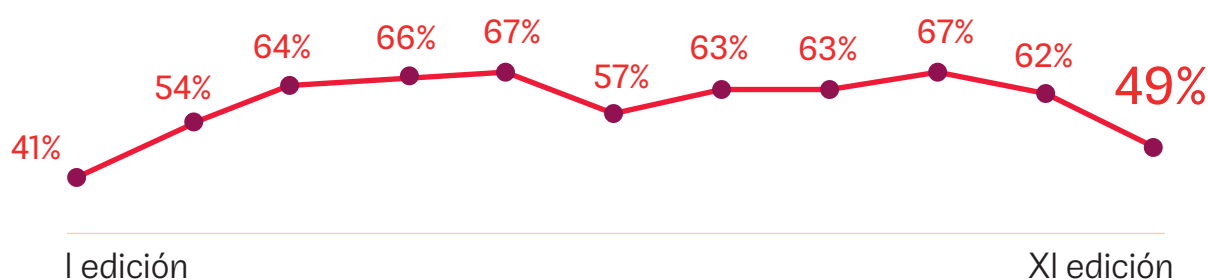
# Operaciones de compraventa



# Operaciones de compraventa

## Comportamiento de vendedores

### Evolución de los vendedores en once ediciones del Barómetro



*Vendedores. Evolución de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro*

## ¿Qué ha sucedido con los vendedores en el primer trimestre de 2022?

Durante los primeros meses de 2022, casi la mitad (49%) de los inmobiliarios encuestados aseguran que se ha producido un aumento en el número de clientes vendedores.

Aumento en el número de clientes vendedores



**49%**  
inmobiliarios

Sin embargo, más de la mitad (51%) considera que en este 2022 los vendedores se han reducido debido, principalmente, al buen ritmo en el cierre de operaciones de trimestres anteriores, que ha dificultado la captación de nuevos vendedores en las agencias.

Ha dificultado la captación de nuevos vendedores en las agencias



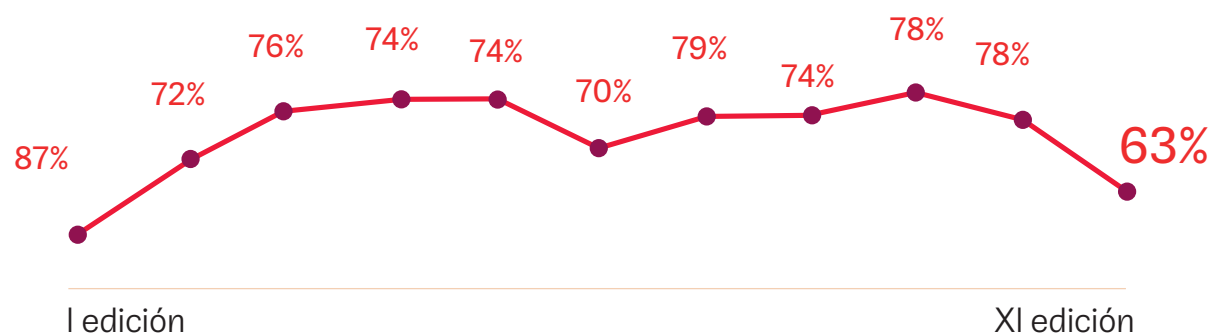
**51%**  
inmobiliarios

# Operaciones de compraventa

## Comportamiento de vendedores

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

Más de la mitad de los profesionales (63%) opinan que el número de vendedores se mantendrá estable o aumentará en la segunda mitad del año.

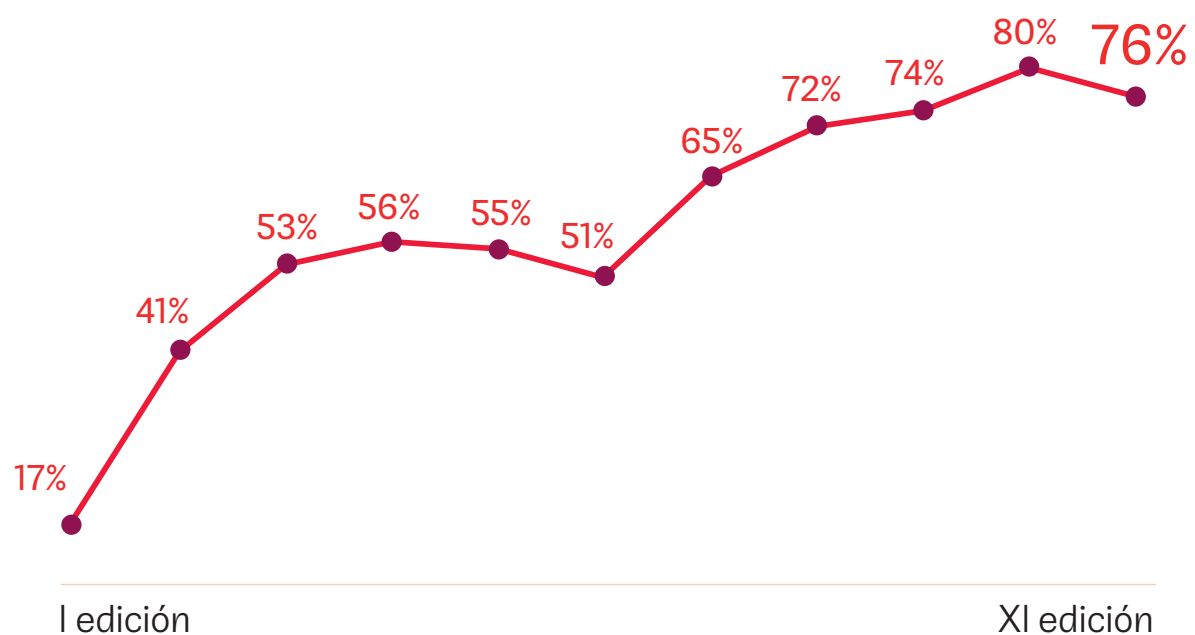


Vendedores. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro.

# Operaciones de compraventa

## Comportamiento de compradores

### Evolución de los compradores en once ediciones del Barómetro



*Compradores. Evolución de Estabilidad y Aumento de compradores en las once ediciones del Barómetro.*

Desde la primera edición del Barómetro hasta ahora, el comportamiento de los compradores ha mejorado paulatinamente.

En el I Barómetro (mayo de 2020) se observa un descenso de compradores, donde solo un 17% de los profesionales esperaba una evolución positiva, dato que mejora desde abril de 2021, donde la tendencia positiva se consolida.

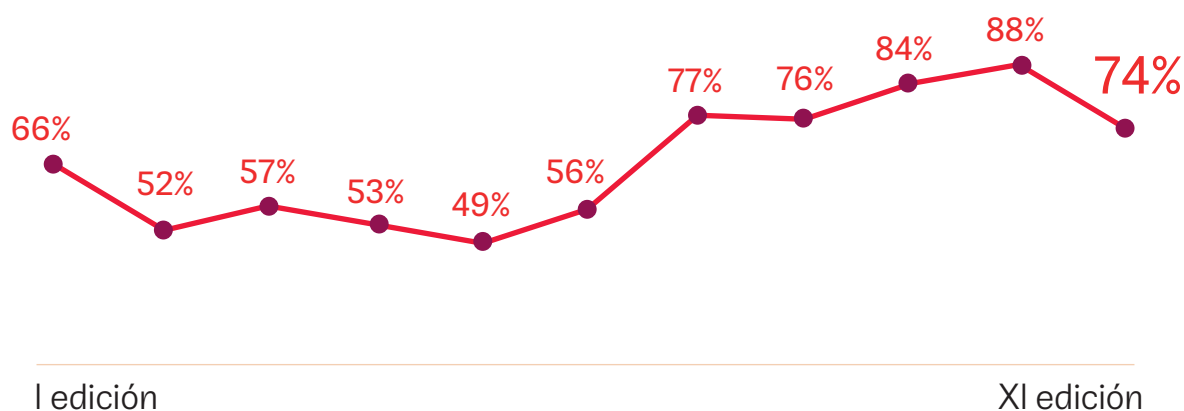
En el primer trimestre de 2022, el volumen de compradores sigue en niveles altos (76%), aunque la tendencia se empieza a estabilizar frente al último trimestre de 2021.

# Operaciones de compraventa

## ¿Qué esperan en el próximo trimestre?

El 74% de inmobiliarios opina que se mantendrá estable o habrá un aumento moderado de compradores en los próximos meses del año.

Inmobiliarios  **74%**



Compradores. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro.

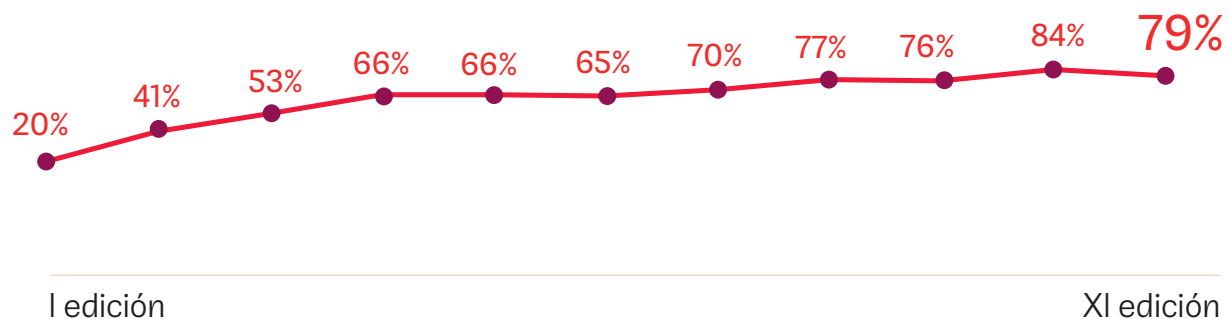
# Operaciones de compraventa

## Cierre de operaciones en las agencias

### Evolución en el cierre de operaciones en once ediciones del Barómetro

Tal y como se constata con los datos oficiales de compraventas de viviendas en España, el cierre de operaciones es muy positivo en el ecuador de este 2022, con el segundo mejor dato de la serie de este Barómetro.

En estos últimos meses, ha descendido ligeramente la tendencia al alza de la última edición, que alcanzó el máximo histórico del Barómetro, pero le sigue muy de cerca (79%).

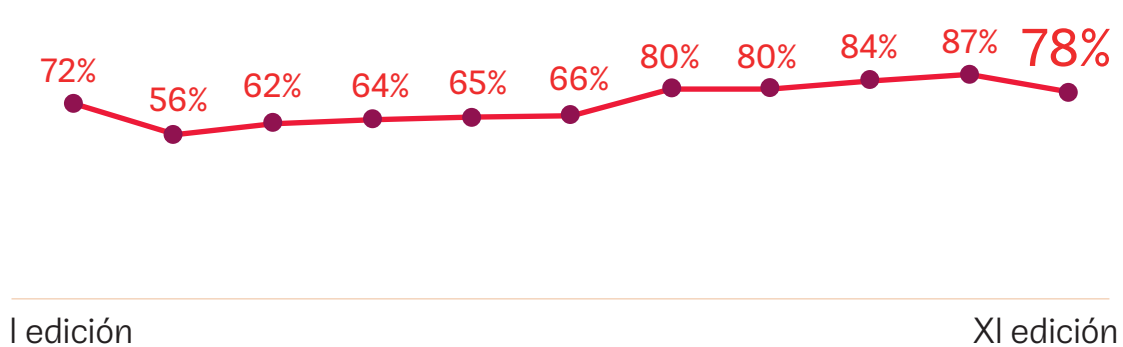


*Cierre de operaciones. Evolución de Estabilidad y Aumento de compradores en las once ediciones del Barómetro.*

# Operaciones de compraventa

## Cierre de operaciones en las agencias

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



*Cierre de operaciones. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro*

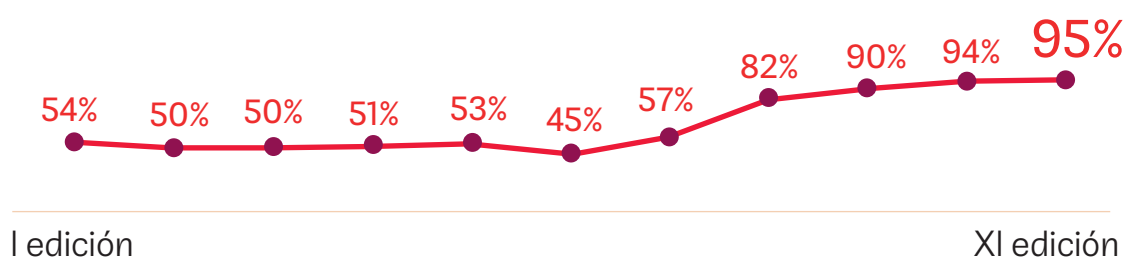
Aún en niveles altos, el 78% de los profesionales cree que en los próximos meses los cierres de operaciones se mantendrán o incrementarán. La mayoría de los profesionales que piensa que este dato aumentará (84,2%) considera que lo hará entre el 5% y el 15%.

Agentes **78%**

# Operaciones de compraventa

## ¿Cómo se han comportado los precios?

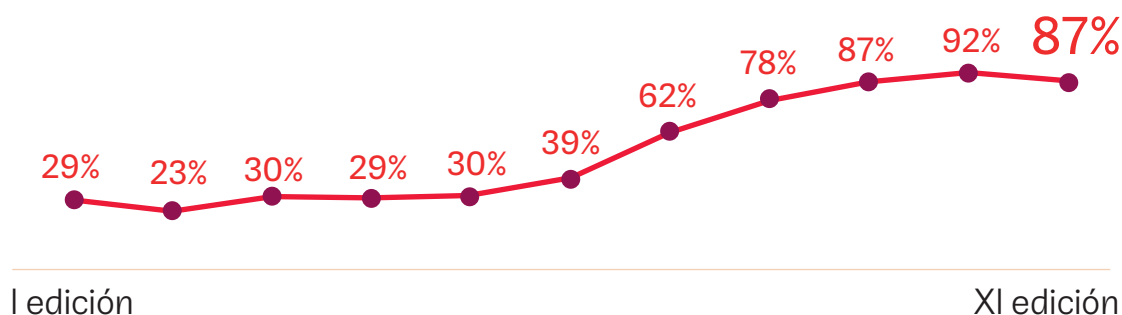
La mayoría de inmobiliarios (95%) asegura que los precios se han mantenido o aumentado durante el primer trimestre de 2022.



*Precios. Evolución de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro.*

## ¿Cómo se van a comportar los precios?

El 87% de los profesionales cree que los precios se mantendrán estables o con un ligero aumento de entre un 5-10% en los próximos meses.



*Precios. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro.*



# Imagen del profesional inmobiliario en la sociedad española



# Imagen del agente inmobiliario

## ¿Qué percepción tiene la sociedad española de los profesionales del sector?

Un 73% de los encuestados cree que la imagen del sector es mejorable. Mientras que un 27% considera que la imagen del sector es entre neutra y buena donde un 15,8% cree que es buena o muy buena.

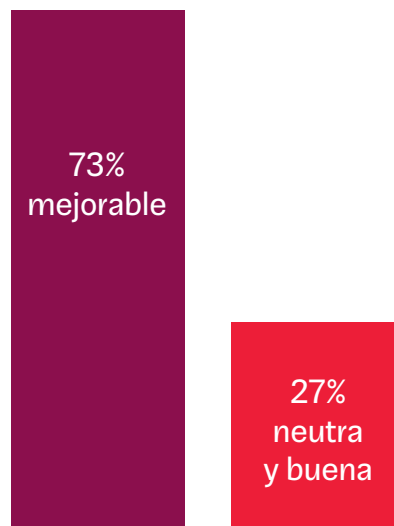


Imagen del sector

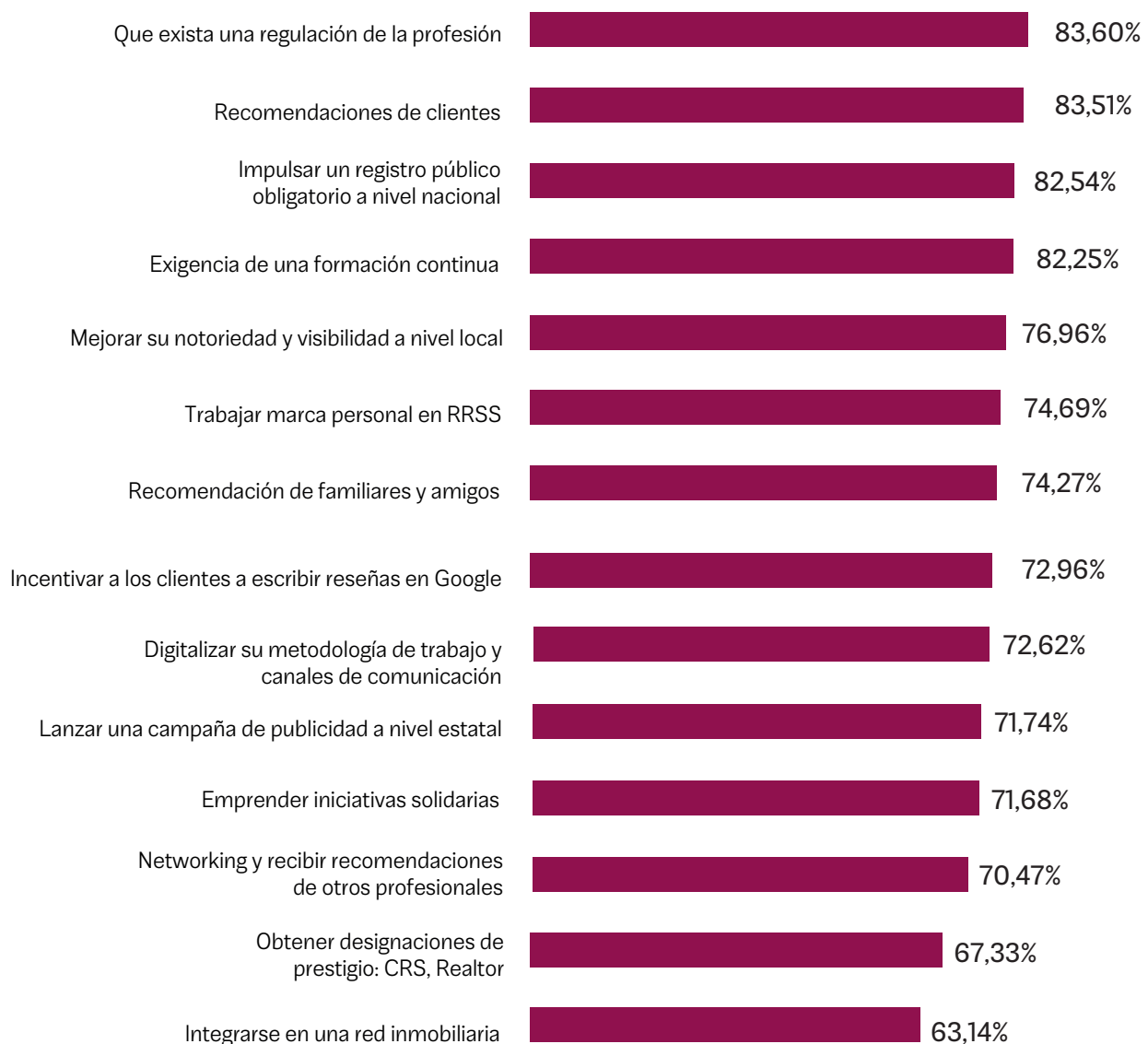
## ¿Las palancas para mejorar esta imagen?

Los propios profesionales consideran necesaria la existencia de una mayor regulación profesional, además de la exigencia de formación continua para los inmobiliarios o de un registro público de agentes obligatorio a nivel nacional.

Los inmobiliarios consultados también creen que conseguir la recomendación de clientes es clave para mejorar la reputación del sector. También apuntan al aumento de su notoriedad y visibilidad a nivel local, así como trabajar su marca personal en canales sociales, la realización de campañas a nivel estatal o realizar iniciativas solidarias.

# Imagen del agente inmobiliario

## Palancas de mejora de su imagen

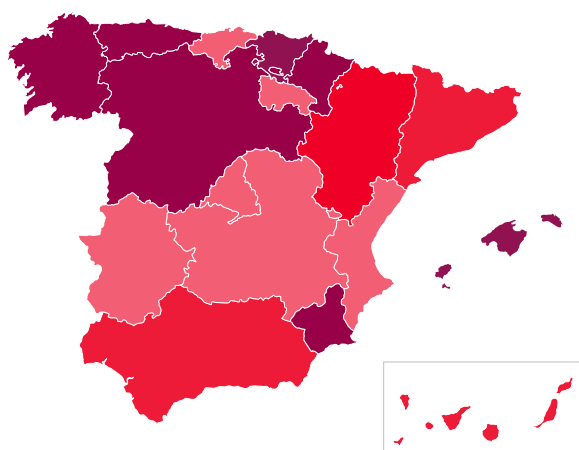


# Imagen del agente inmobiliario

## Distribución autonómica de la percepción que los profesionales consideran que tiene de ellos

A nivel nacional, de media, el 73% de los agentes encuestados consideran que su imagen es mejorable, pero los datos varían en función de cada región.

### Imagen de los agentes inmobiliarios por comunidades autónomas



- CC.AA con una percepción mejorable de los agentes superior al 80% de los encuestados
- CC.AA con una percepción mejorable de los agentes entre el 70% y el 80% de los encuestados
- CC.AA con una percepción mejorable de los agentes inferior al 70% de los encuestados

# Empleo en las agencias inmobiliarias

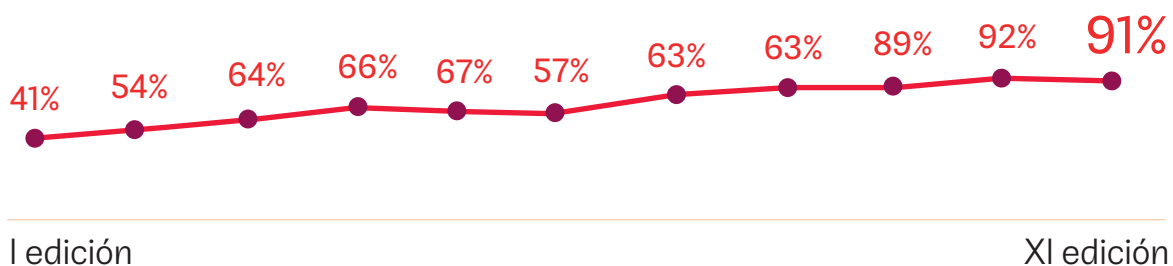


# Empleo en las agencias inmobiliarias

## Un sector que genera empleo

La recuperación económica y de actividad que han notado gran parte de los sectores profesionales en España han sido especialmente fuertes en el inmobiliario.

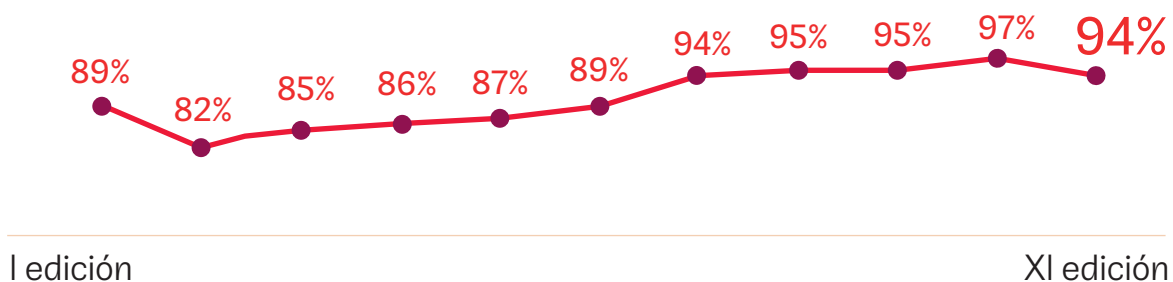
El sector ha batido récords de empleabilidad, con más de 167.000 trabajadores en el primer trimestre del año, según la última Encuesta de Población Activa (EPA), lo que supone un crecimiento del 70% de la empleabilidad en el sector en los últimos 10 años, un dato que los profesionales confirman en esta edición del barómetro, donde más de 9 de cada 10 profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o crecido hasta un 10% en los últimos meses.



*Trabajo en las agencias. Evolución de Estabilidad y Aumento de compradores en las once ediciones del Barómetro.*

## ¿Qué esperan en el próximo trimestre?

El 94% de los inmobiliarios opina que el número de trabajadores se mantendrá estable o aumentará de forma moderada en los próximos meses del año.



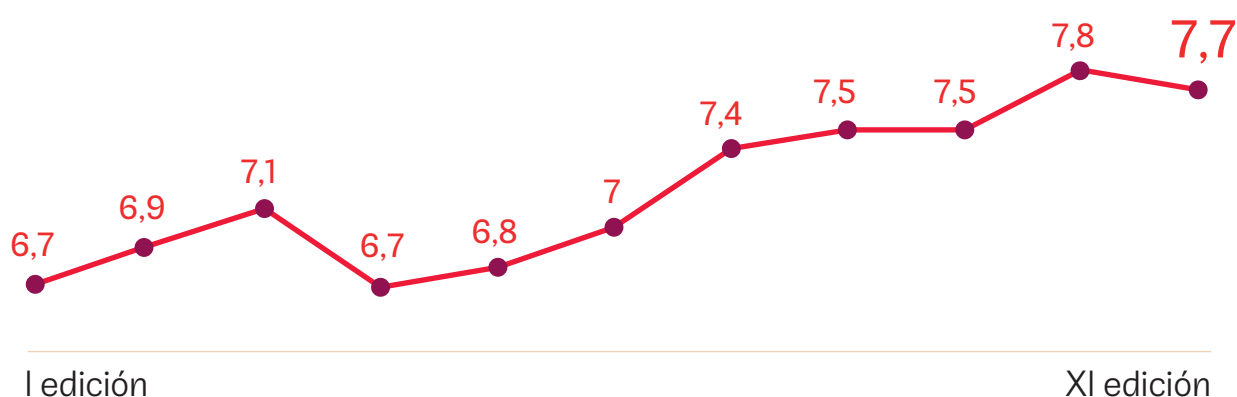
*Trabajo en las agencias. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las once ediciones del Barómetro.*

# Grado de optimismo de los inmobiliarios



## Grado de optimismo

Los profesionales inmobiliarios son optimistas de cara al futuro. El actual grado de optimismo en el sector es de 7,7/10, la segunda cifra más elevada de las once ediciones de este Barómetro.



*Evolución del grado de optimismo de los agentes en las once ediciones del Barómetro.*

Este gráfico demuestra que los inmobiliarios mantienen la tendencia optimista de la última edición del informe y que no se muestran preocupados por la evolución del sector.



# Grado de optimismo

## Grado de optimismo por CC.AA

Barómetro	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Oleada	14-05-20	28-05-20	11-06-20	16-07-20	23-09-20	27-01-21	15-04-21	15-07-21	11-11-21	24-02-22	26-05-22
Nacional	6,7	6,9	7,1	6,7	6,8	7,0	7,4	7,5	7,5	7,8	7,7
Andalucía	6,7	6,8	7,0	6,7	6,8	7,0	7,4	7,3	7,5	8,0	7,9
Aragón	7,2	7,0	6,9	6,8	6,4	7,1	6,9	7,5	7,8	8,2	7,2
Asturias	6,5	6,5	7,5	6,4	6,8	5,2	6,9	7,3	7,1	7,4	7,2
Baleares	6,8	6,3	7,3	6,1	6,6	7,8	7,7	7,3	8,4	7,8	8,6
Canarias	7,4	7,3	7,7	7,6	7,1	6,9	8,0	7,5	7,8	8,0	7,8
Cantabria	5,9	7,1	7,0	6,3	7,0	6,0	7,3	8,7	6,5	7,3	7,0
Castilla y León	6,6	6,5	7,0	6,0	5,8	7,7	7,2	7,3	7,1	7,5	7,9
Castilla la Mancha	6,5	6,4	7,3	6,7	8,2	6,0	7,3	7,3	7,5	7,8	7,3
Cataluña	6,7	7,1	7,4	6,4	6,6	6,6	7,3	7,6	7,5	7,6	7,6
Com. Valenciana	6,8	6,8	7,0	6,7	6,8	6,9	7,4	7,3	7,8	7,9	8,0
Extremadura	7,6	6,5	8,3	7,4	7,6	8,3	8,2	7,7	7,5	7,6	8,5
Galicia	6,8	6,6	6,9	7,2	6,7	7,0	7,1	7,8	7,7	8,2	7,7
Com. Madrid	6,5	6,7	7,0	6,9	7,0	7,6	7,4	7,7	7,4	7,6	7,4
Murcia	7,1	7,2	6,3	6,3	7,2	7,1	7,6	7,0	7,3	7,6	6,8
Navarra	6,9	7,1	6,8	6,8	7,3	7,0	8,2	7,7	8,0	8,3	7,0
País Vasco	6,3	6,3	7,1	6,5	7,3	6,5	7,2	7,5	6,8	7,7	6,8
La Rioja	5,0	5,3	5,5	6,0	4,0	3,0	6,0	7,0	7,0	7,5	5,5

## El grado de optimismo varía por regiones

### + optimistas

**8,6 / 10**

Baleares

**8,5 / 10**

Extremadura

**8 / 10**

Comunidad Valenciana

### - optimistas

**6,8 / 10**

Murcia

**6,8 / 10**

País Vasco

**5,5 / 10**

La Rioja

## El epílogo de esta edición

“Combatir la inflación con subidas de tipos es la receta habitual de todos los bancos centrales, pero especialmente delicada en una situación en la que tomar medidas para enfriar la economía, en un contexto donde la situación económica ya es compleja, es especialmente delicado.

Sin embargo, lejos de parecer que nuestro mercado inmobiliario e hipotecario se van a ver afectados por esta coyuntura, estamos observando que el comportamiento de ambos en el primer cuatrimestre está teniendo un crecimiento muy importante.

La explicación probablemente sea que la vivienda se convierte en un valor refugio en una situación de tanta incertidumbre.

En relación con las nuevas hipotecas, es evidente que un mayor nivel de precios, tanto para las hipotecas variables como para las fijas, dejará fuera a una parte de los compradores, que o bien se tendrán que decantar por el alquiler o por la adquisición de viviendas de menor importe.

En cualquier caso, la demanda de vivienda está siendo tan fuerte en estos últimos meses, que entendemos que el volumen de compraventas seguirá siendo importante a lo largo de los próximos meses.

Es conveniente recordar que la mitad de las compraventas se producen sin financiación, por lo que no estarán afectadas por las subidas de los tipos de interés”.

**José Manuel Fernández**

Subdirector General de UCI



# Conclusiones

XI Barómetro Inmobiliario



# Principales conclusiones

## La vivienda, un valor refugio en momentos de incertidumbre

‘El sentimiento de mercado de los profesionales inmobiliarios’ certifica el buen momento que vive el sector de la vivienda en España.

## Los profesionales inmobiliarios son optimistas

El grado de optimismo de los profesionales inmobiliarios sobre el futuro del sector a corto-medio plazo es bastante positivo, con un 7,7/10, manteniendo la tendencia positiva de los últimos meses.

## Baleares, extremeños y valencianos, los más optimistas

Los más optimistas son los agentes de Baleares (8,6/10), Extremadura (8,5/10) y Comunidad Valenciana (8/10). En el lado opuesto, Murcia (6,8/10), País Vasco (6,8/10) y La Rioja (5,5/10).

## Los cierres de operaciones se mantendrán o aumentarán ligeramente

8 de cada 10 agentes consultados pronostica que los cierres de operaciones se mantendrán o aumentarán ligeramente en el próximo trimestre.

## Tendencia de descenso entre los clientes vendedores

La mitad de los profesionales del sector observa una tendencia de descenso entre los clientes vendedores, aunque esperan que se reconvierta en próximos meses.

## Estabilidad y ligero aumento de precios

El 87% de los profesionales del sector cree que los precios se mantendrán estables o con ligeros aumentos de entre un 5-10% en próximos meses, dada la previsible reducción, en clave moderada, de la oferta y la estabilización y ligero incremento de compradores.

# Principales conclusiones

## Los agentes consultados creen que su imagen es mejorable entre la sociedad española

Un 73% cree que su imagen es mejorable, mientras que un 27% asegura que es bastante buena.

## Imagen de los profesionales inmobiliarios

La mayoría de los profesionales de Baleares, Galicia y País Vasco asegura que su imagen es mejorable. En el extremo opuesto, Cantabria (50%), Castilla La-Mancha (50%), La Rioja (50%), Extremadura (54%) y La Comunidad Valenciana (65%).

## Palancas de mejora para la imagen del sector

Para mejorar la imagen y reputación del sector, los profesionales consideran necesaria la existencia de regulación profesional, además de la exigencia de formación continua o de un registro público de agentes obligatorio a nivel nacional, entre otras propuestas.

# 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 2021 y tendencia del sector en los próximos meses.

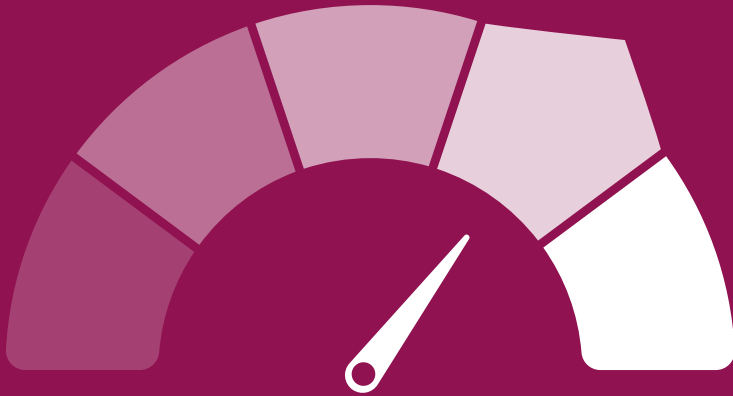
## Universo

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

Panelistas 10ª Oleada:

**18.900** profesionales inmobiliarios

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



# Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de los  
profesionales inmobiliarios

XI Oleada - Junio 2022