

# Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de los  
profesionales inmobiliarios

## XIII Oleada

Noviembre 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 Iedición 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 XIII edición del Barómetro mide la percepción del sector en el tercer trimestre de 2022 y la proyección de los inmobiliarios para el cuarto trimestre de 2022, a partir de una encuesta respondida por 420 profesionales inmobiliarios de toda España.

# Contexto

José Manuel Fernández  
Francis Fernández



# Más oferta y menos demanda en el inmobiliario

Los profesionales inmobiliarios españoles se están preparando ante una creciente incertidumbre económica, provocada por la inflación y las subidas de los tipos de interés. Si en la anterior edición del Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA los agentes apuntaron a una bajada en los clientes compradores y una subida de los clientes vendedores, lo que provocaría una situación de mucha oferta y poca demanda, parece que esta situación se mantendrá de manera en el corto plazo.

Así lo refleja el XIII Barómetro Inmobiliario "El Sentimiento de Mercado de los Profesionales Inmobiliarios" en el que solo un 39% de los agentes encuestados asegura haber registrado un crecimiento de sus clientes compradores durante el tercer trimestre de 2022. Por otra parte, el aumento de los vendedores de vivienda reflejado en el XII Barómetro se acentúa en esta XIII edición, pasando de un 58% a un 63% los profesionales que afirman haber registrado más clientes de este tipo en el tercer trimestre del año.

La diferencia entre la oferta y la demanda en el inmobiliario se ha acentuado en el tercer trimestre de 2022, algo que sin duda también ha afectado a los precios y al cierre de operaciones. Así, el 74% de los profesionales sostiene que los precios se han mantenido estables o crecientes durante este tercer trimestre frente al 90% de la pasada edición, mientras que el porcentaje de agentes que señala un aumento o estabilidad en el cierre de operaciones ha caído del 69% al 57%.

## Fin de año gris para el sector

A tenor de los datos, no es extraño que los inmobiliarios piensen que la brecha entre la oferta y demanda vaya a seguir aumentando. Tal es así, que el 68% de los agentes cree que sus clientes vendedores aumentarán o se mantendrán estables de cara a este último trimestre del año, pero solo el 27% opina lo mismo de sus clientes compradores. Aun así, las expectativas menos halagüeñas se dan con los precios, pues solo el 38% cree que aumentarán o se estabilizarán hasta el fin del año.

Lo mismo sucede con las expectativas respecto al cierre de operaciones, con solo un 42% de agentes que piensa que subirán o se mantendrán estables en la recta final de 2022.

### Sin embargo, el optimismo no decae

Los registros y las expectativas de los profesionales inmobiliarios en este XIII Barómetro no son positivos, eso no se puede negar. Pero estas cifras no significan que los profesionales lo vean todo

negro. De hecho, la gran sorpresa de esta edición del Barómetro es que su optimismo ante el futuro cercano del sector no decae, sino que sube ligeramente del 6,5 al 6,8.

Este indicador nos da, tanto a nosotros como al conjunto de los compradores y vendedores, buenas esperanzas ante el futuro inmediato del sector inmobiliario. No en vano, no hay mejor análisis del mercado que el que proviene de aquellos que lo viven día a día.

**José Manuel Fernández**

Subdirector General de UCI



## El profesional inmobiliario, más necesario que nunca

No cabe duda que el sector inmobiliario español, al igual que otros sectores, se enfrenta a un panorama complejo, con un descenso moderado de los precios y las compraventas de viviendas. Una coyuntura de la que normalmente se suele responsabilizar a la guerra de Ucrania y sus consecuencias sobre el mercado, pero ¿influyen más factores en la situación del sector?

Este XIII barómetro arroja esta cuestión a los profesionales y también busca conocer cuáles son, a criterio de los agentes, las oportunidades que puede aportar el entorno actual del sector.

En este sentido, el encarecimiento de las hipotecas es el principal impacto que ha sacudido el mercado en los últimos meses, según 8 de cada 10 profesionales en España. Le siguen el aplazamiento de las decisiones de compra por la incertidumbre, la elevada inflación y la menor capacidad adquisitiva de las familias, según 7 de 10 encuestados.

Parece que los profesionales “dan en el clavo”, pues el aumento de los tipos trasladado a las hipotecas, junto a una menor capacidad adquisitiva de las familias, está haciendo que aumenten los vendedores y se reduzcan los compradores de vivienda.

También hay otros factores que están impactando en el mercado según los profesionales inmobiliarios, como el incremento de los costes de construcción y suministros, así como la situación de incertidumbre derivada del conflicto en Ucrania.

### Nuevas oportunidades en la incertidumbre

Estamos ante un entorno complejo. A la brecha entre oferta y demanda se le une el incremento de los precios y el decreciente poder adquisitivo de las familias.

¿Cómo reducimos esta brecha? La ayuda de los profesionales inmobiliarios se hace más imprescindible que nunca en momentos de dificultad. No en

vano, desde UCI y SIRA creemos que la continua profesionalización de los agentes inmobiliarios es la clave para ayudar a los clientes en un mercado cada vez más turbulento, ayudándoles a elegir la mejor opción personalizada para cada caso.

En este sentido, el vendedor necesita más que nunca al profesional inmobiliario, así lo creen 7 de cada 10 encuestados por nuestro XIII Barómetro Inmobiliario.

¿Las razones? Los profesionales del sector pueden identificar tendencias beneficiosas dentro del mercado, como nuevas soluciones de financiación destinadas a la compra y la reforma en la misma hipoteca, o las grandes oportunidades para el inversor extranjero, uno de los perfiles donde la demanda sigue en alza.

Los profesionales del sector, en este sentido, son los únicos capaces de ver las oportunidades en un contexto tan desafiante como el actual y, gracias a ello, ayudar a los compradores.

**Francis Fernández**

Director de SIRA





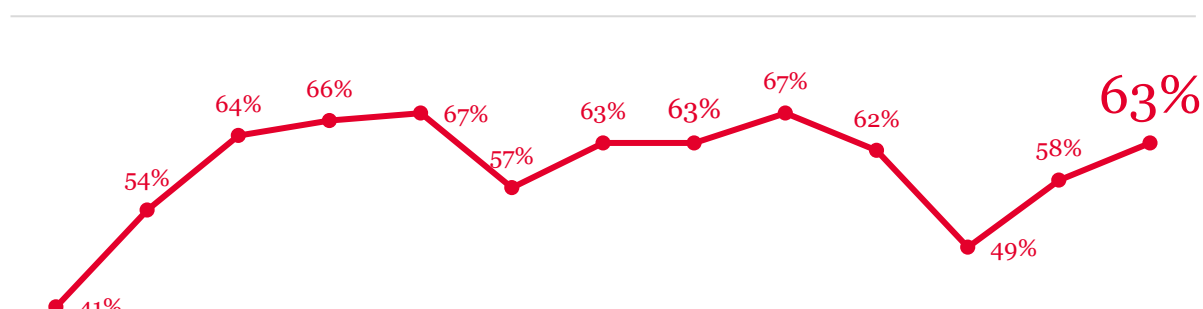
# Operaciones de compraventa



# Operaciones de compraventa

## Comportamiento de vendedores

Evolución de los vendedores en las trece ediciones del Barómetro



I edición

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

XIII edición

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

Durante este periodo, seis de cada diez inmobiliarios (63%) encuestados aseguran que se ha producido un aumento o se ha estabilizado el número de clientes vendedores.

Aumento en el  
número de clientes  
vendedores



**63%**  
inmobiliarios

Mientras que el 37% restante considera que durante el tercer trimestre de 2022 los vendedores se han reducido debido al buen número de compraventas de meses anteriores, lo que ha dificultado la captación de nuevos vendedores en las agencias.

Descenso en la  
captación de nuevos  
vendedores en las  
agencias



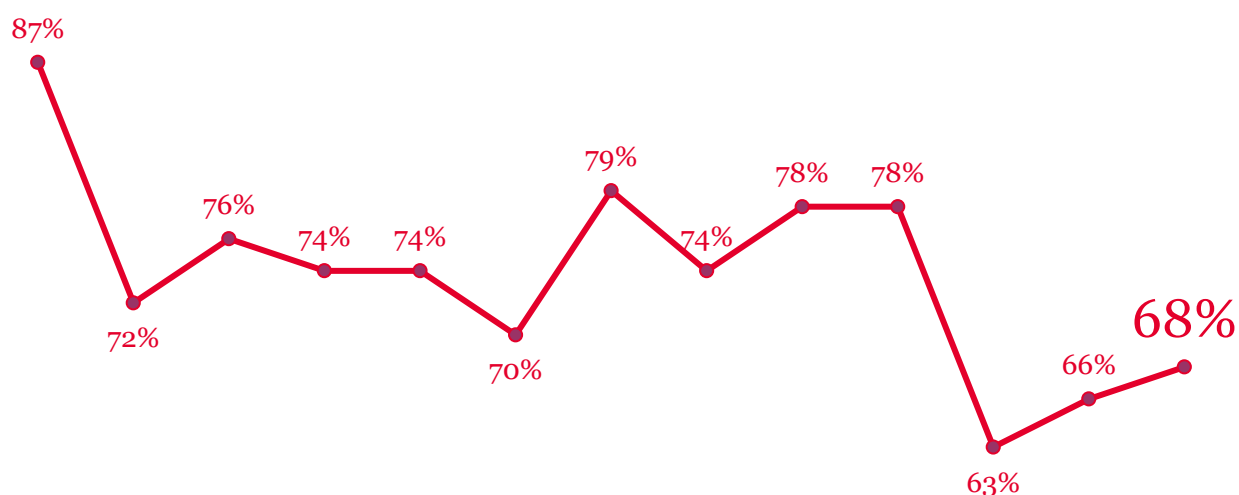
**37%**  
inmobiliarios

# Operaciones de compraventa

## Comportamiento de vendedores

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

Casi siete de cada diez profesionales (68%) opinan que el número de vendedores se mantendrá estable o aumentará hasta 2023.



I edición

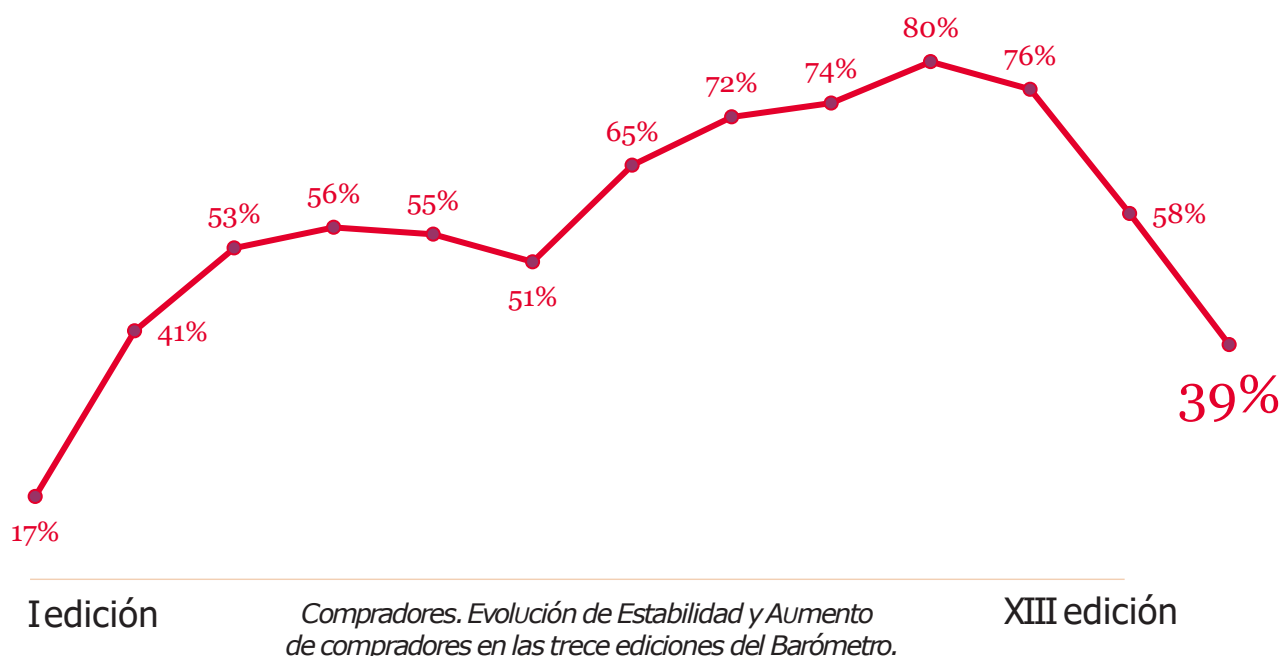
Vendedores. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las trece ediciones del Barómetro.

XIII edición

# Operaciones de compraventa

## Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en las trece 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 observaba la escasez en el número de compradores, pues solo un 17% de los profesionales esperaba una evolución positiva en plena pandemia. Tras la recuperación sanitaria, el optimismo en este sentido fue creciendo.

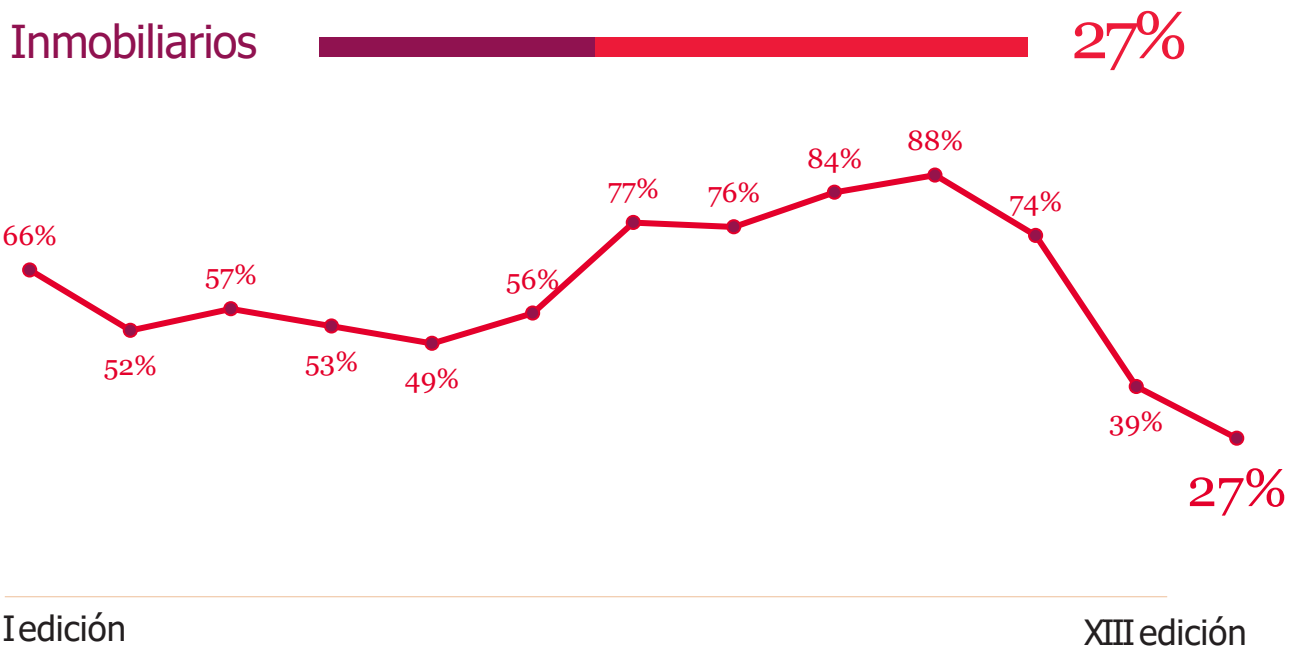
Sin embargo, en el tercer trimestre de 2022, coincidiendo con el aumento en los tipos de interés, la escalada del Euribor y el aumento de la inflación, la percepción de los profesionales sobre la estabilidad o aumento del volumen de compradores desciende de forma notable en 19 puntos, hasta situarse en el 39%.

# Operaciones de compraventa

## ¿Qué esperan en el próximo trimestre?

Solo el 27% de los profesionales inmobiliarios opina que el volumen de compradores se mantendrá estable o experimentará un aumento moderado hasta 2023.

Por el contrario, el 73% de los profesionales cree que el volumen de compradores descenderá en los próximos meses.



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

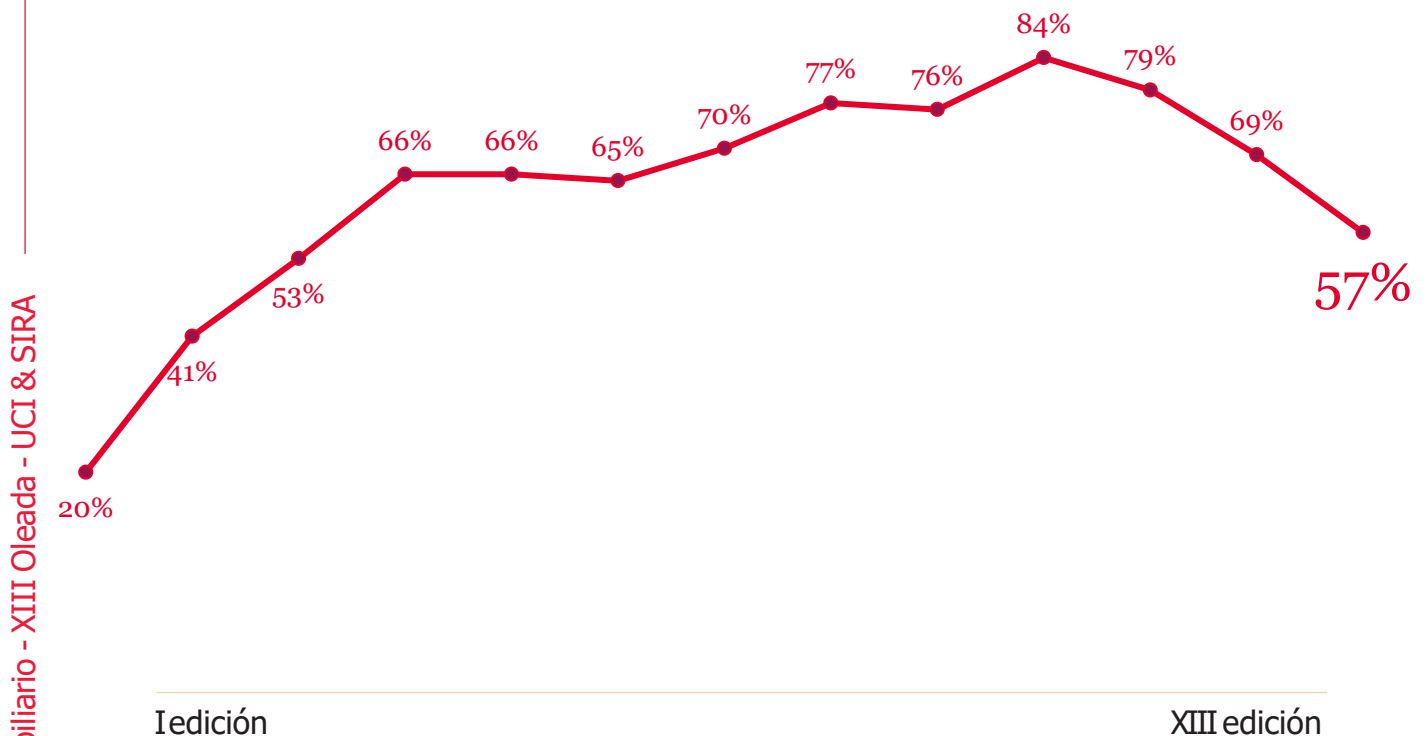
# Operaciones de compraventa

## Cierre de operaciones en las agencias

Evolución en el cierre de operaciones en las trece ediciones del Barómetro

Los datos oficiales de compraventas de vivienda en España reflejan la estabilización del mercado hasta septiembre.

Datos que corrobora este estudio, pues la XIII edición del Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA muestra una clara tendencia a la baja que ya se empezó a vislumbrar en la anterior edición, pasando del 69% al 57% las agencias que reflejaban un aumento o estabilización de las operaciones en el tercer trimestre del año.

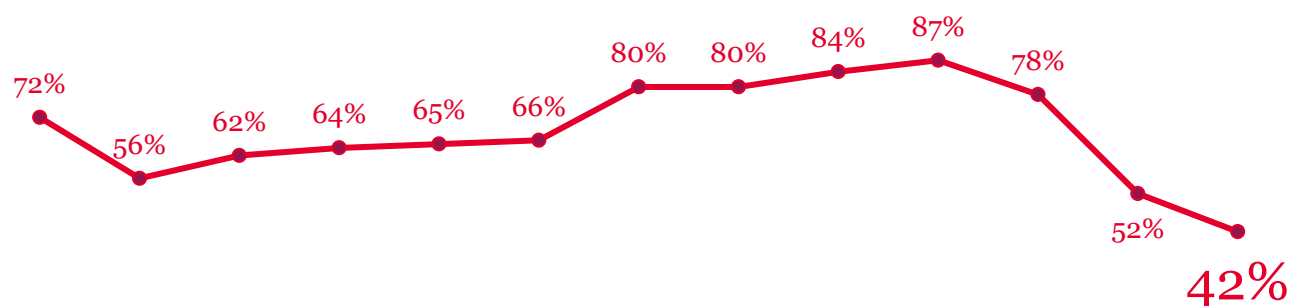


*Cierre de operaciones. Evolución de Estabilidad y Aumento de compradores en las trece ediciones del Barómetro.*

# Operaciones de compraventa

## Cierre de operaciones en las agencias

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



I edición

XIII edición

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

La percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones en esta recta final de año continúa con una tendencia a la baja que ya empezó en la anterior edición del barómetro.

Tal es así, que menos de la mitad de los profesionales (42%) cree que en los próximos meses los cierres de operaciones se mantendrán o incrementarán, lo que implica un descenso de 10 puntos respecto a la anterior edición del Barómetro.

En el extremo opuesto, un 58% opina que el cierre de operaciones empezará a moderarse o descenderá. Concretamente, cerca del 24% espera un descenso moderado de entre el 5 y 10%.

Agentes

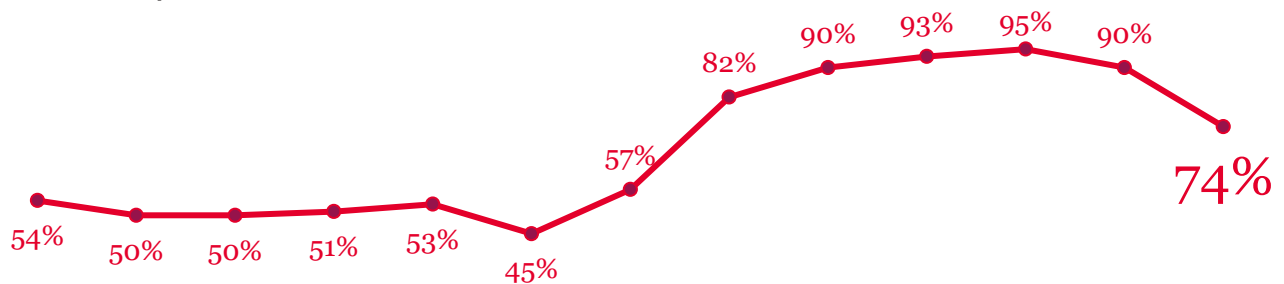


**58%**

# Operaciones de compraventa

## ¿Cómo se han comportado los precios?

Más de siete de cada diez profesionales (74%) asegura que los precios se han mantenido o aumentado durante el tercer trimestre de 2022, 16 puntos menos que en la edición anterior.



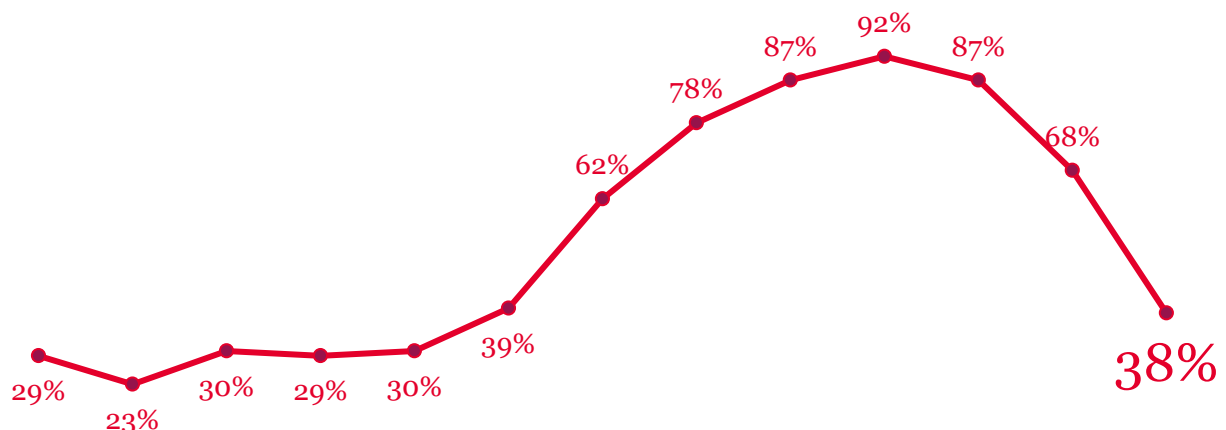
I edición

XIII edición

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

## ¿Cómo se van a comportar los precios?

El 38% de los profesionales encuestados afirma que los precios se mantendrán estables o con un ligero aumento de entre un 5-10% en los próximos meses, porcentaje que ha descendido 30 puntos desde la edición anterior del barómetro. Por su parte, el porcentaje que cree que los precios disminuirán alcanza ya el 62%.



I edición

XII edición

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



# Impactos en el mercado y oportunidades del entorno



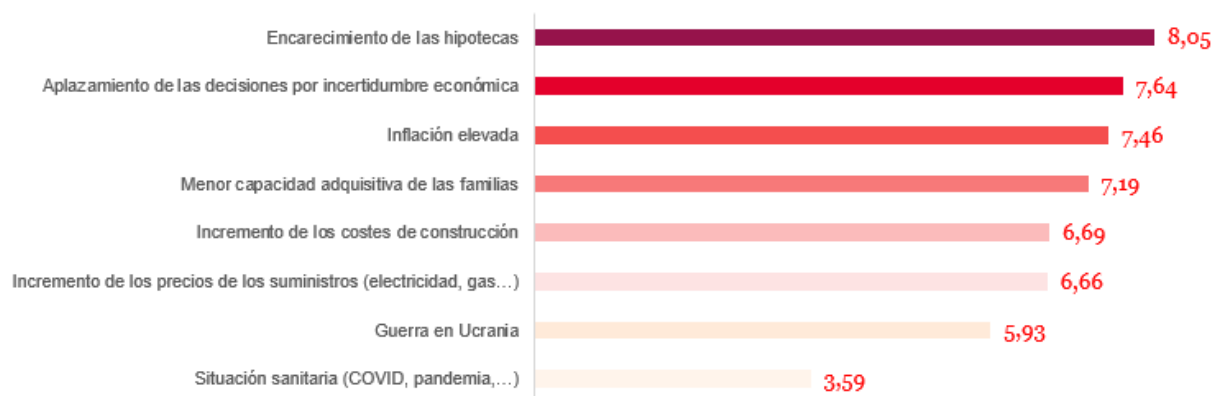
# Causas y soluciones ante la incertidumbre del sector

## Impacto en el mercado inmobiliario

Desde la primera edición del Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA, publicado en mayo de 2020, nunca se había registrado un descenso tan acusado, tanto en el número de compradores de vivienda como en las expectativas respecto al crecimiento de este tipo de clientes para el futuro a corto plazo.

Por ello, la XIII oleada de este informe ha querido poner de manifiesto las razones y factores que más han afectado al mercado inmobiliario durante el transcurso de los últimos meses.

### Impacto en el mercado inmobiliario



En este sentido, la mayoría de los profesionales (8 de cada 10) apunta al encarecimiento de las hipotecas como principal motivo, mientras que 7 de cada 10 responsabilizan al aplazamiento de las decisiones de compra ante la incertidumbre económica, la elevada inflación o la menor capacidad adquisitiva de las familias.

## Oportunidades del entorno actual

El sector inmobiliario está atravesando un periodo de incertidumbre, pero el optimismo de la mayoría de los agentes inmobiliarios consultados por el XIII Barómetro Inmobiliario no ha descendido respecto a otras ediciones.

Por ello, la XIII oleada de este informe también ha querido indagar en las oportunidades que ven los profesionales inmobiliarios de España en un mercado protagonizado por la incertidumbre. La mayoría (7 de cada 10) destaca que el vendedor necesita más que nunca a los profesionales inmobiliarios y el mismo porcentaje valora las nuevas soluciones hipotecarias de compra y reforma.

En la anterior edición del Barómetro se revelaba que la mitad (51,2%) de los agentes en España aseguraba que sus clientes realizarían reformas tras la adquisición de su vivienda y más de la mitad de los compradores (54,2%) estaría dispuesto a invertir el 20% del valor de su vivienda recién adquirida en reformarla. Un interés que se reafirma en esta XIII oleada, en la que 6 de cada 10 profesionales valoran positivamente el incremento en el número de rehabilitaciones y reformas.

### Oportunidades del entorno actual



Por otra parte, casi 7 de cada 10 profesionales ve en el entorno actual un buen momento para especializarse en el cliente inversor, debido a la condición de la vivienda como valor refugio en tiempos de incertidumbre.

# Empleo en las agencias inmobiliarias

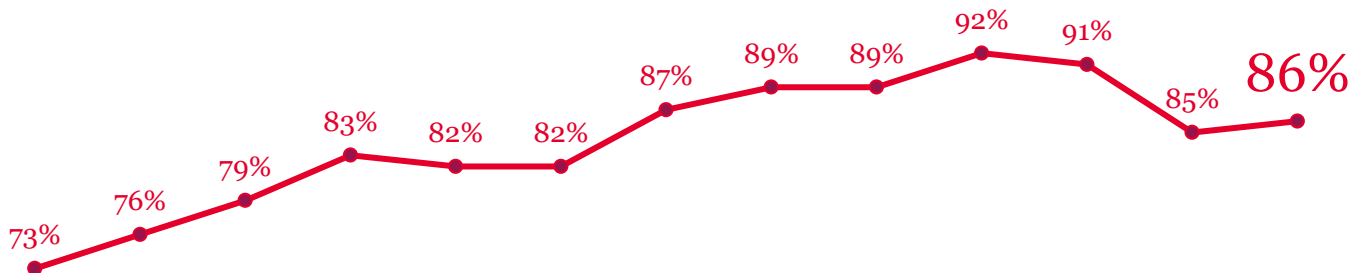


# Empleo en las agencias inmobiliarias

## La empleabilidad en el sector se estabiliza

En la pasada edición del Barómetro Inmobiliario se apreciaba un ligero descenso en las perspectivas de empleo dentro de las agencias. Sin embargo, este frenazo parece no haber ido a más.

Así se desprende de la XIII 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 ha crecido durante el tercer trimestre del 2022, frente al 85% que remarcaba lo mismo en la anterior edición.



I edición

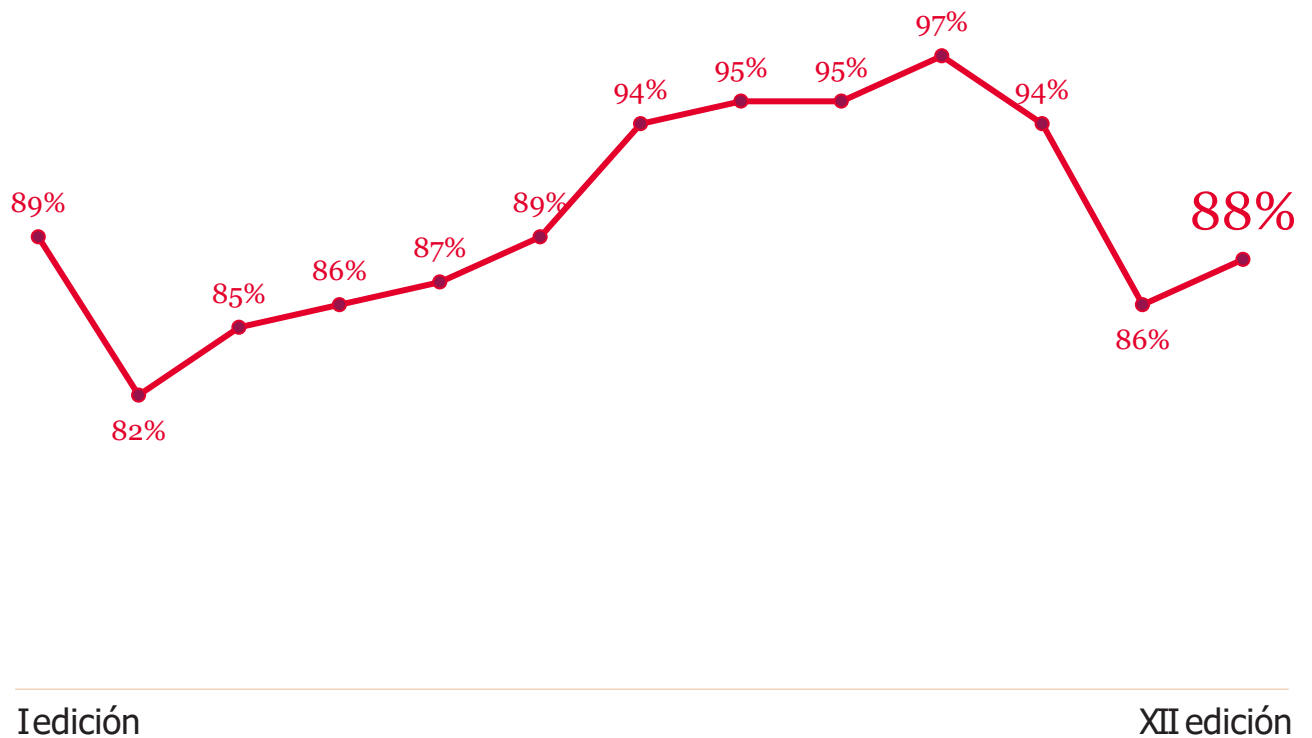
XII edición

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

La estabilidad que perciben los inmobiliarios coincide con las proyecciones de las fuentes oficiales. Así, la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE asegura que durante el tercer trimestre de 2022 había más de 165.000 personas en España trabajando en el sector inmobiliario, frente a las 163.000 registradas en el segundo trimestre.

## ¿Qué esperan en el próximo trimestre?

El 88% de los profesionales inmobiliarios opina que el número de trabajadores se mantendrá estable o aumentará de forma moderada a final de año, lo que mejora ligeramente las previsiones de la anterior edición del Barómetro.



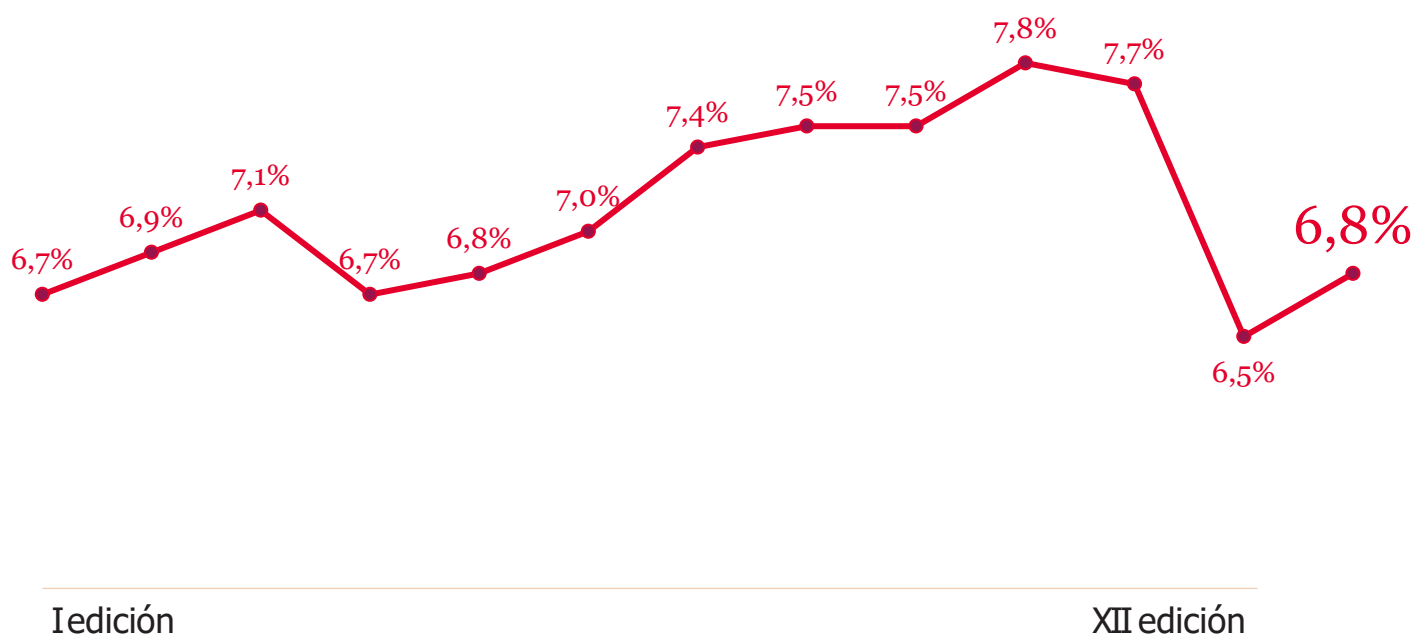
*Trabajo en las agencias. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las doce ediciones del Barómetro.*

# Grado de optimismo de los inmobiliarios



## Grado de optimismo

El actual grado de optimismo en el sector es de 6,8/10, la tercera tasa más baja de las trece ediciones de este Barómetro e igualando las perspectivas de los profesionales durante la pandemia.



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

Aunque la tasa de optimismo es baja con respecto a las ediciones de 2021, cabe destacar la mejoría frente a las opiniones y perspectivas de la anterior edición.



# Grado de optimismo

## Grado de optimismo por CC.AA

Barómetro	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII
Oleada	14-05-20	28-05-20	11-06-20	16-07-20	23-09-20	27-01-21	15-04-20	15-07-21	11-11-21	24-02-22	16-06-22	08-09-22	23-11-22
<b>Nacional</b>	6,7	6,9	7,1	6,7	6,8	7,0	7,4	7,5	7,5	7,8	7,7	6,5	6,8
Andalucía	6,7	6,8	7,0	6,7	6,8	7,0	7,4	7,3	7,5	8,0	7,9	6,2	6,7
Aragón	7,2	7,0	6,9	6,8	6,4	7,1	6,9	7,5	7,8	8,2	7,2	6,6	6,9
Asturias	6,5	6,5	7,5	6,4	6,8	5,2	6,9	7,3	7,1	7,4	7,2	7,5	5,5
Baleares	6,8	6,3	7,3	6,1	6,6	7,8	7,7	7,3	8,4	7,8	8,6	7,0	6,8
Canarias	7,4	7,3	7,7	7,6	7,1	6,9	8,0	7,5	7,8	8,0	7,8	6,3	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	5,6	6,3
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	6,2	6,8
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	-	5,5
Cataluña	6,7	7,1	7,4	6,4	6,6	6,6	7,3	7,6	7,5	7,6	7,6	6,6	6,7
Com. Valenciana	6,8	6,8	7,0	6,7	6,8	6,9	7,4	7,3	7,8	7,9	8,0	7,0	6,8
Extremadura	7,6	6,5	8,3	7,4	7,6	8,3	8,2	7,7	7,5	7,6	8,5	7,8	7,7
Galicia	6,8	6,6	6,9	7,2	6,7	7,0	7,1	7,8	7,7	8,2	7,7	7,2	7,4
Comunidad de Madrid	6,5	6,7	7,0	6,9	7,0	7,6	7,4	7,7	7,4	7,6	7,4	6,6	6,6
Murcia	7,1	7,2	6,3	6,3	7,2	7,1	7,6	7,0	7,3	7,6	6,8	7,2	7,1
Navarra	6,9	7,1	6,8	6,8	7,3	7,0	8,2	7,7	8,0	8,3	7,0	6,0	7,3
País Vasco	6,3	6,3	7,1	6,5	7,3	6,5	7,2	7,5	6,8	7,7	6,8	6,0	6,0
La Rioja	5,0	5,3	5,5	6,0	4,0	3,0	6,0	7,0	7,0	7,5	5,5	5,0	5,0

## El grado de optimismo varía por regiones

### + optimistas

**7,8 / 10**  
Canarias

**7,7 / 10**  
Extremadura

**7,4 / 10**  
Galicia

### - optimistas

**5,0 / 10**  
La Rioja

**5,5 / 10**  
Asturias  
Castilla –  
La Mancha

**6,0 / 10**  
País Vasco

# El epílogo: ¿Se disiparán las nubes en 2023?

Este es el último Barómetro Inmobiliario de 2022 y, cómo tal, es necesario hacer un balance de cómo ha sido el curso para nuestro sector.

2022 ha sido un año de contrastes. La primera mitad el año se caracterizó por las cifras récord, mientras que en la segunda mitad, la incertidumbre a nivel global y el auge de la inflación dejó notarse en el volumen de transacciones. El crecimiento del 21% en el número de compraventas durante los primeros seis meses del año, junto a las cifras récord en los tipos de interés y la subida media del 5,4% de las hipotecas, muestran claramente estos contrastes.

No cabe duda que nuestro mercado se enfrenta a demasiados interrogantes y, con el 2023 a la vuelta de la esquina, cabe preguntarse si tendremos un ejercicio de incertidumbres o de certezas y, por tanto, de normalización de la actividad hasta los niveles similares a 2019, en la era prepandemia.

Las previsiones de los organismos oficiales en cuanto a precios no parecen halagüeñas. Sin embargo, en el lado positivo de la balanza, percibimos un gran interés en “el ladrillo” por parte de inversores y compradores extranjeros, especialmente con la paridad euro-dólar, que propicia que los extranjeros adquieran viviendas más baratas en nuestro país.

En UCI prevemos un 2023 condicionado por la situación macroeconómica y la estabilización de la inflación, que determinará la evolución de los tipos de interés.

Cabe destacar que, a pesar de las subidas, los tipos se encuentran a un volumen razonable y por debajo de los niveles de 2008. Además, la escasez de oferta en algunos mercados hará que los precios se mantengan moderados y alejados de grandes caídas.

Así, un mercado resiliente y profesionales con foco en las necesidades de las personas y en la rehabilitación del parque inmobiliario serán las claves para afrontar un 2023 desafiante.

**José Manuel Fernández**

Subdirector General de UCI



# Conclusiones

XIII Barómetro Inmobiliario



# Principales conclusiones

## Aumenta la oferta y disminuye la demanda

El 63% de los agentes señala que han aumentado los clientes vendedores durante el tercer trimestre de 2022, mientras que la percepción de los profesionales sobre el volumen de compradores desciende 19 puntos hasta el 39%.

Esta tendencia irá en aumento en la recta final del año, con un 73% de profesionales que cree que el número de compradores disminuirá y un 68% que apuesta por un crecimiento de los vendedores.

## El optimismo de los profesionales crece ligeramente

El grado de optimismo de los profesionales inmobiliarios sobre el futuro del sector a corto-medio plazo se sitúa en un 6,8/10, siendo la tercera tasa más baja de las trece ediciones pero recuperándose frente al 6,5/10 de la pasada edición.

## Canarios, extremeños y gallegos, los más optimistas

Los más optimistas son los agentes de Canarias (7,8/10), Extremadura (7,2/10) y Galicia (7,4/10). En el lado opuesto se encuentran La Rioja (5/10), Asturias y Castilla – La Mancha (ambas con un 5,5/10) y País Vasco (6/10).

## Descenso en el cierre de operaciones

El 42% de los inmobiliarios cree que en los próximos meses los cierres de operaciones se mantendrán o incrementarán, reflejando una bajada de 10pb con respecto al 52% de la pasada edición.

## Posible bajada de los precios

El 62% de los agentes encuestados sostiene que los precios bajarán hasta 2023, frente al 38% de los profesionales que apuesta por la estabilización o el crecimiento.

# Principales conclusiones

## El encarecimiento de las hipotecas, principal razón de la incertidumbre

8 de cada 10 agentes encuestados cree que el encarecimiento de las hipotecas ha sido el principal impacto negativo en el sector durante los últimos meses. A este factor le siguen el aplazamiento de las decisiones de compraventa y la elevada inflación.

## Los profesionales, más necesarios que nunca

7 de cada 10 agentes afirman que los vendedores necesitan más que nunca al profesional inmobiliario. Los agentes también valoran positivamente algunas oportunidades, como las nuevas soluciones de financiación con compra y reforma o la especialización en el cliente inversor.

## Empleo estable en el sector

El 86% de los profesionales afirma que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o ha crecido durante el tercer trimestre del 2022, frente al 85% que remarcaba lo mismo en la anterior edición.

# 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 tercer trimestre de 2022 y tendencia del sector en los próximos meses.

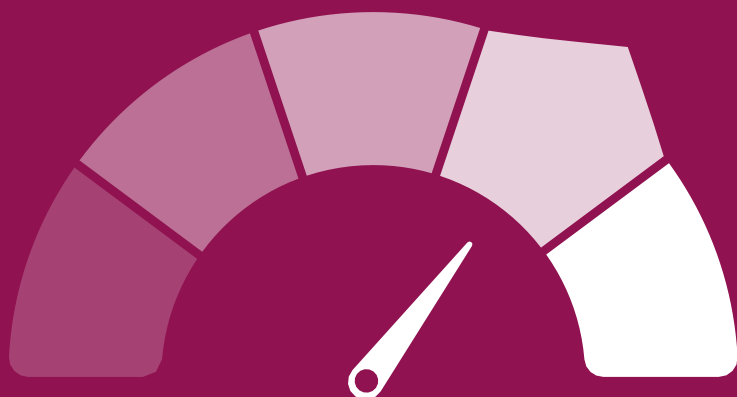
## Universo

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

Panelistas 13ª Oleada:

# 18.900 profesionales inmobiliarios

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



# Barómetro inmobiliario

Sentimiento de Mercado de los  
Profesionales Inmobiliarios

XIII Oleada - noviembre 2022