

Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de los
profesionales inmobiliarios

XVI Edición

Octubre 2023

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 XVI edición del Barómetro mide la percepción del sector en el primer semestre del año y la proyección de los inmobiliarios hasta el cierre del año, a partir de una encuesta que ha contado con las respuestas de 301 profesionales inmobiliarios de toda España.

Contexto

José Manuel Fernández
Francis Fernández



Comprador extranjero, un actor clave para el sector inmobiliario

El inmobiliario español vive un periodo caracterizado por la moderación ante la incertidumbre y los ajustes en la economía mundial. Los tipos de interés, marcados por el Banco Central Europeo, están alcanzando máximos desde el año 2001 y situándose en el 4,5% actualmente.

Por ello, el ritmo de compraventas que vimos el año pasado ha sufrido un frenazo. No obstante, el mercado aguanta la tormenta y se mantiene firme.

Así lo demuestra la XVI edición del Barómetro Inmobiliario, realizado por UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, y SIRA, ya que el 53% de los agentes inmobiliarios consultados consideran que el número de operaciones de compraventa se ha mantenido estable o ha aumentado en el primer semestre frente al 47% que observa bajadas moderadas en el mercado. En cualquier caso, estas mismas opiniones se han mantenido desde el comienzo del año.

En esta edición del Barómetro abordamos, por primera vez, un perfil que cada vez gana más trascendencia en el inmobiliario y que no puede pasar desapercibido: el comprador extranjero su evolución, el tipo de vivienda más buscada o los aspectos más valo-

rados a la hora de adquirir una vivienda en nuestro país.

Nunca antes el comprador extranjero había tenido una participación tan alta en los datos oficiales del Colegio de Registradores. Según este organismo, la demanda extranjera de vivienda se mantiene fuerte en el mercado español.

Así lo recoge también el análisis de los agentes inmobiliarios en esta XVI edición, pues el 22% del total de compras de viviendas realizadas en las agencias tienen a un extranjero como demandante. Cifra que, si bien no es igual en todo nuestro territorio, no para de crecer. Con respecto a 2022 aumenta un 2% en el conjunto de España, aunque las zonas costeras siguen despertando un mayor interés.

Del total de compradores extranjeros, casi la mitad son no residentes en España (46%).

Además, según afirman los agentes consultados, el 68% compra para residir habitualmente en la vivienda, el 21% como segunda vivienda y tan solo el 11% como inversión para alquiler.

En cuanto a la tipología del inmueble, los profesionales inmobiliarios señalan el piso como la compra más recurrente (60%), seguido del apartamento o estudio (21%) o la vivienda unifamiliar (19%).

El Barómetro también destaca que el 31% de los compradores solicitan financiación bancaria, fundamentalmente en entidades financieras españolas (33%), en entidades de sus países de origen (21%), seguido de consultas a brókeres en España o en sus países (29%), o en las agencias inmobiliarias (17%).

La oferta sigue creciendo

En esta XVI edición, los datos del mercado se mantienen similares a los que veníamos observando a lo largo de este año. Así, más de la mitad de los inmobiliarios (52%) considera que se ha producido un aumento o estabilizado el número de clientes vendedores y casi siete de cada diez profesionales (66%) opinan que el número de vendedores se va a mantener estable o aumentará hasta el final de año, lo que demuestra una visión optimista de su actividad.

Parece que los vendedores se comportan bien, mientras que los compradores se retraen quizá por la confluencia de la situación económica más deteriorada y de la

subida continua de los tipos de interés.

Así, menos de 4 de cada 10 profesionales (36%) ha percibido un aumento o estabilización en el volumen de compradores durante el primer semestre, siete puntos por debajo del trimestre anterior.

No obstante, las perspectivas desde el punto de vista de los compradores mejoran ligeramente en el cierre del año.

La lógica nos haría pensar que esto podría influir en los precios, si bien el 71% de los agentes encuestados asegura que los precios se han mantenido estables o han aumentado con moderación este inicio de año, porcentaje que se reduce hasta el 56% en las previsiones hasta el cierre del año, lo que abre la puerta a un posible enfriamiento de los precios y anticipa ligeras bajadas de los mismos en algunas provincias.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Estabilidad laboral en el horizonte

La XVI edición del Barómetro Inmobiliario refleja datos alentadores sobre la empleabilidad en el sector. Según el 84% de los agentes encuestados, el número de profesionales en sus agencias se ha mantenido estable o ha experimentado un moderado aumento en primer semestre, lo que indica un panorama positivo.

En este contexto de incertidumbre y cambios constantes en el mercado, la labor de los agentes inmobiliarios se vuelve fundamental para brindar un servicio exitoso y confiable a los clientes, lo que contribuye a una mayor consideración por parte de la población que recibe su servicio.

Además, un optimista 87% de los agentes prevé que sus equipos se mantendrán estables o incluso aumentarán en los próximos meses, lo que augura una perspectiva prometedora para el futuro del sector.

A la luz de estos resultados, los profesionales inmobiliarios muestran un mayor grado de optimismo en el sector, con una calificación de 6,8 sobre 10, reflejando un aumento de confianza.

Esta estabilidad en el sector permite mantener la confianza tanto para compradores como para vendedores, evidenciando un crecimiento continuo a pesar de las proyecciones adversas previas.

Cabe destacar que el futuro y la empleabilidad del sector también pasa por que los profesionales sean embajadores de la descarbonización del parque edificado.

Dada la ineficiencia energética y la antigüedad del parque inmobiliario español, es crucial que los agentes se posicionen como referentes para los clientes, promoviendo la conciencia sobre la importancia de la eficiencia energética y el ahorro.

Francis Fernández

Director de SIRA



Operaciones de compraventa

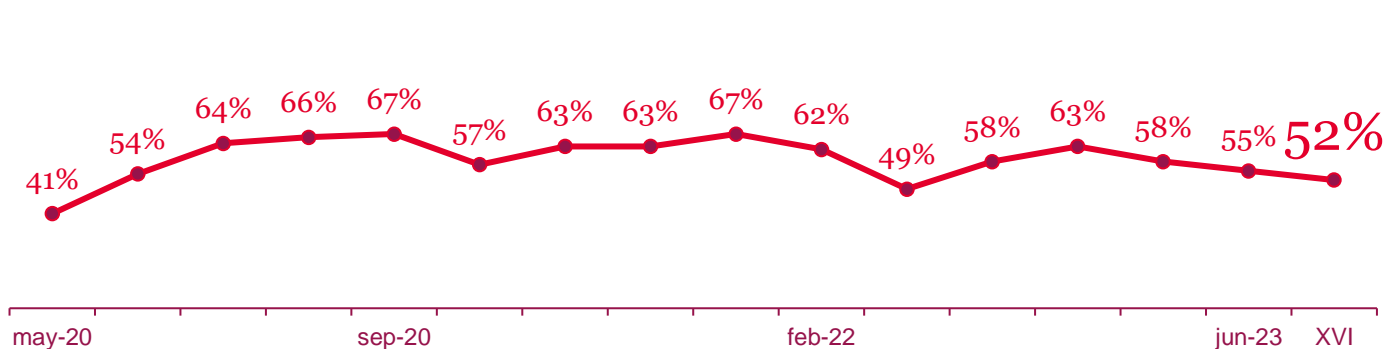


Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

Evolución de los vendedores en las dieciséis ediciones del Barómetro

(percepción de estabilidad o aumento)



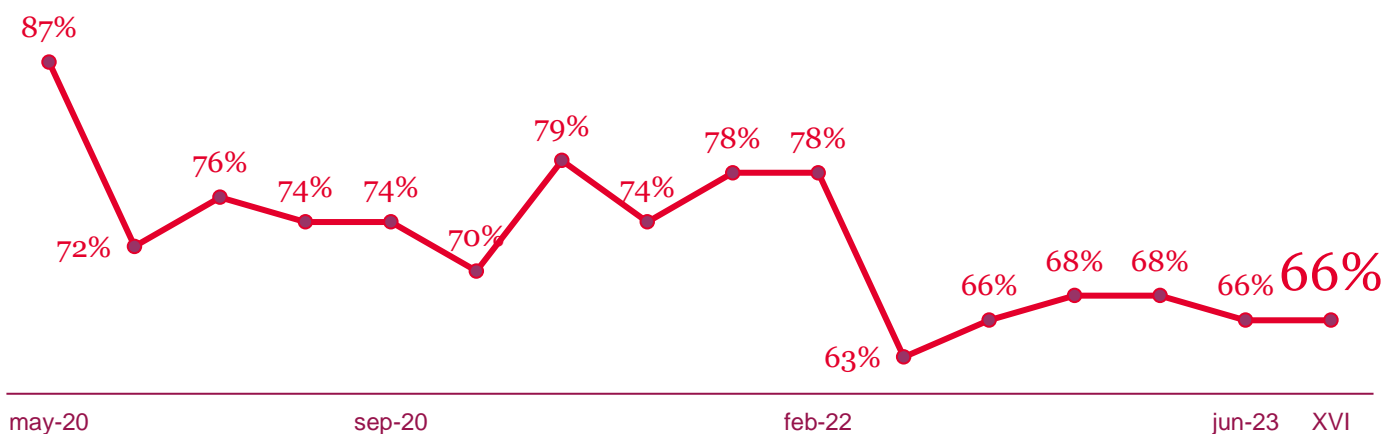
Durante este periodo, más de la mitad de los inmobiliarios (52%) encuestados aseguran que se ha producido un aumento o se ha estabilizado el número de clientes vendedores, mientras que el 48% restante considera que durante el primer semestre 2023 los vendedores se han reducido.

Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

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

(percepción de estabilidad o aumento)



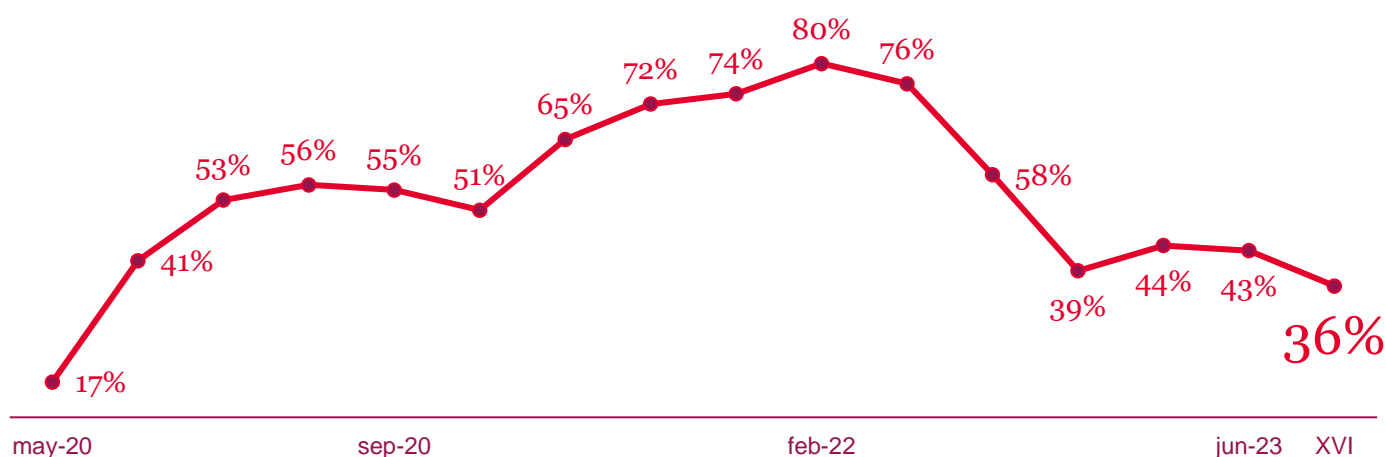
En línea con la edición anterior, casi siete de cada diez profesionales (66%) opinan que el número de vendedores se mantendrá estable o aumentará hasta el final de año.

Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en las dieciséis ediciones del Barómetro

(percepción de estabilidad o aumento)



Desde la primera edición del Barómetro hasta ahora, el comportamiento de los compradores venía mejorando de forma paulatina.

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.

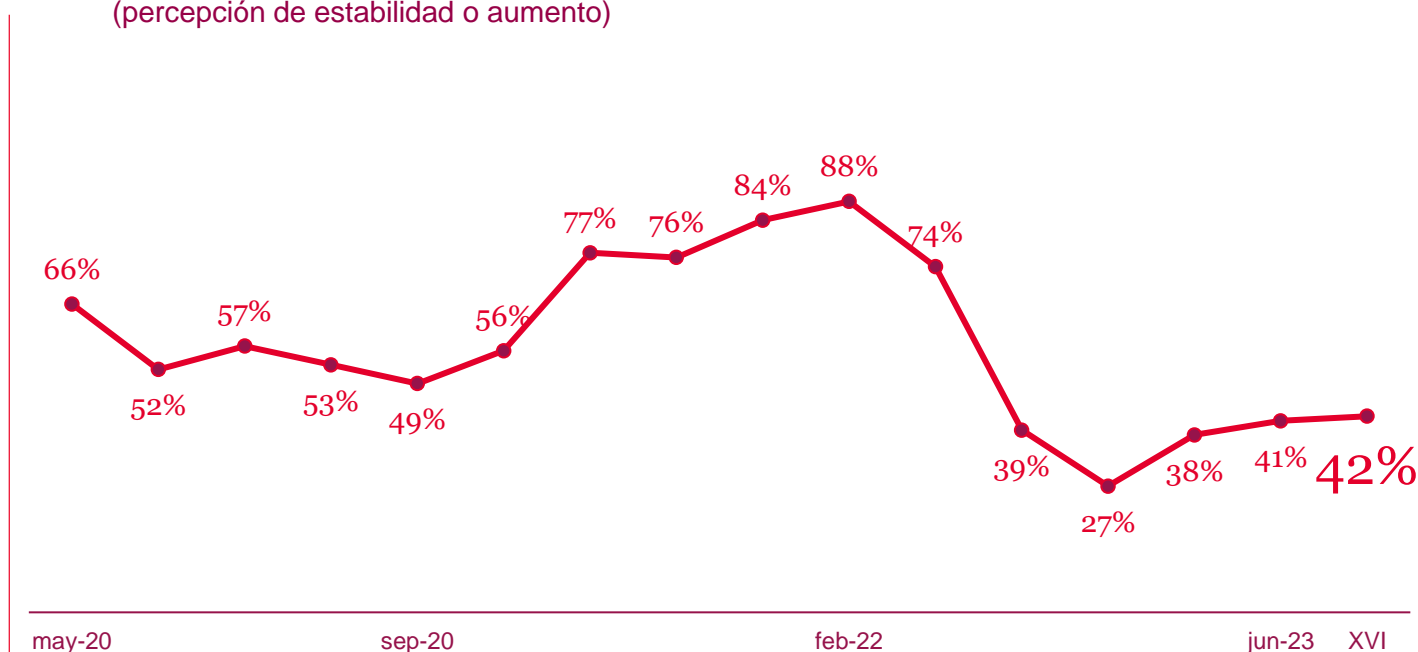
Sin embargo, desde el tercer trimestre de 2022, coincidiendo con el anuncio de subidas en los tipos de interés, la escalada del Euribor y el aumento de la inflación, la percepción de los profesionales sobre la estabilidad o aumento del volumen de compradores descendió de forma notable hasta situarse en el 39%, una situación que se recuperó ligeramente en las dos últimas ediciones, pero que vuelve a reflejar descensos en los seis primeros meses del año, pues menos de 4 de cada diez profesionales ha percibido un aumento en el volumen de compradores.

Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

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

(percepción de estabilidad o aumento)



El 42% de los profesionales inmobiliarios opina que el volumen de compradores se mantendrá estable o experimentará un aumento moderado hasta el fin de año, previsiones que mejoran levemente con respecto a la XV edición de este barómetro.

Por el contrario, el 58% de los profesionales cree que el volumen de compradores descenderá en los próximos meses.

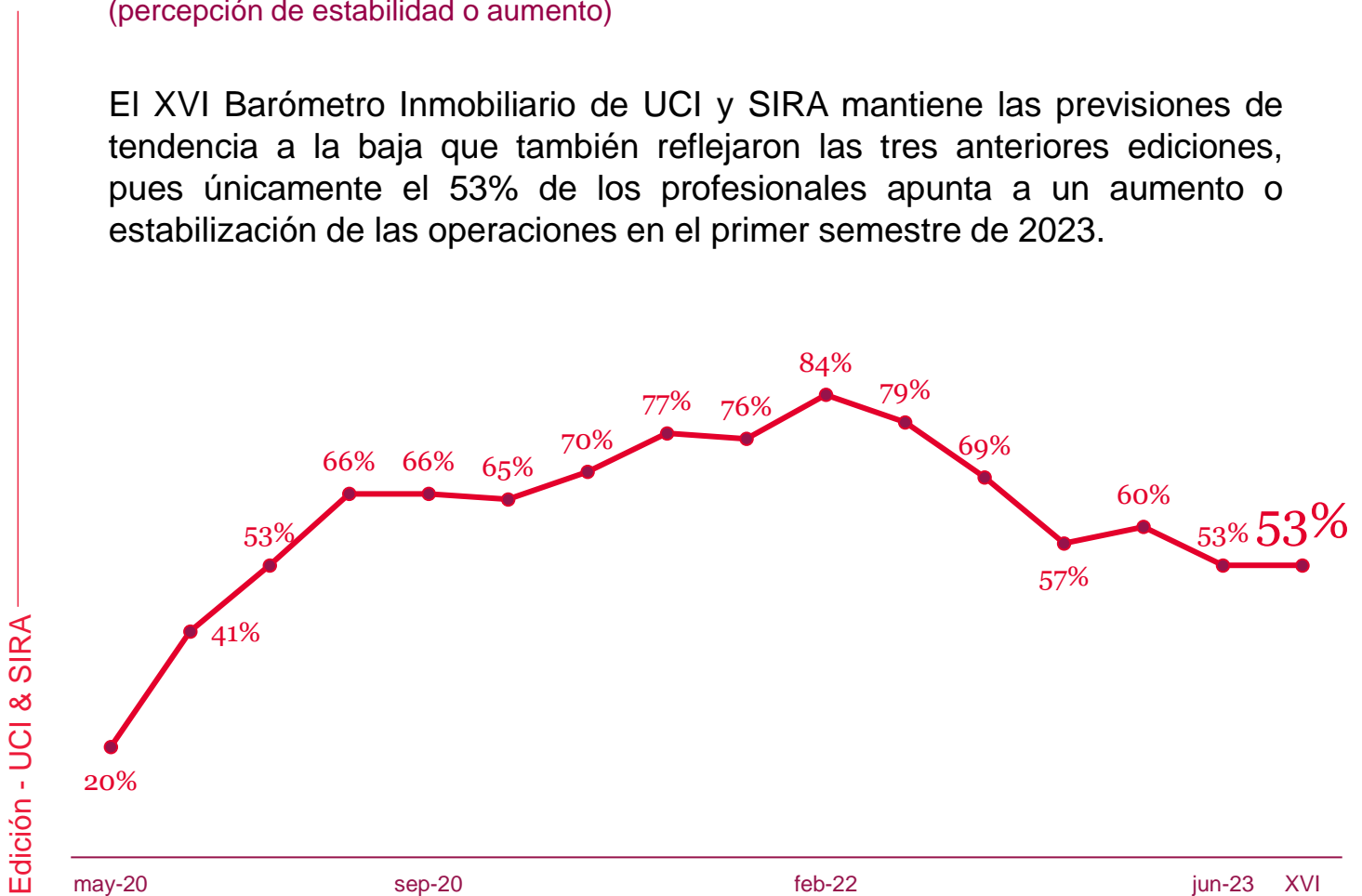
Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

Evolución en el cierre de operaciones en el primer semestre de 2023

(percepción de estabilidad o aumento)

El XVI Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA mantiene las previsiones de tendencia a la baja que también reflejaron las tres anteriores ediciones, pues únicamente el 53% de los profesionales apunta a un aumento o estabilización de las operaciones en el primer semestre de 2023.

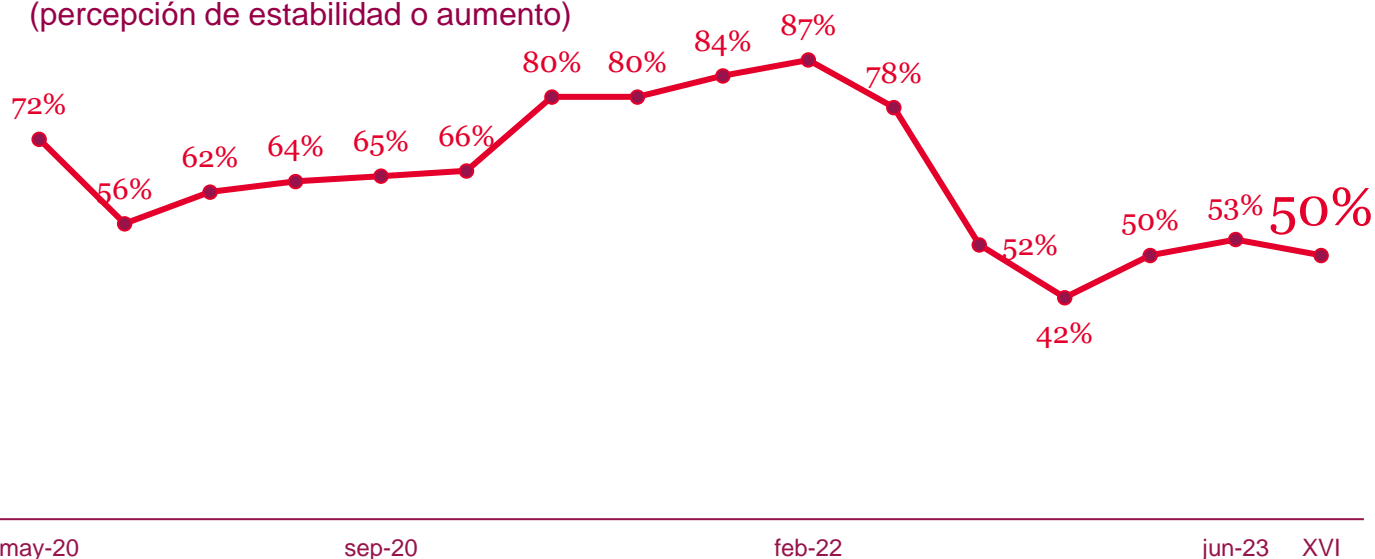


Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

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

(percepción de estabilidad o aumento)



La percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones en el primer semestre cae ligeramente con respecto a la anterior edición del barómetro.

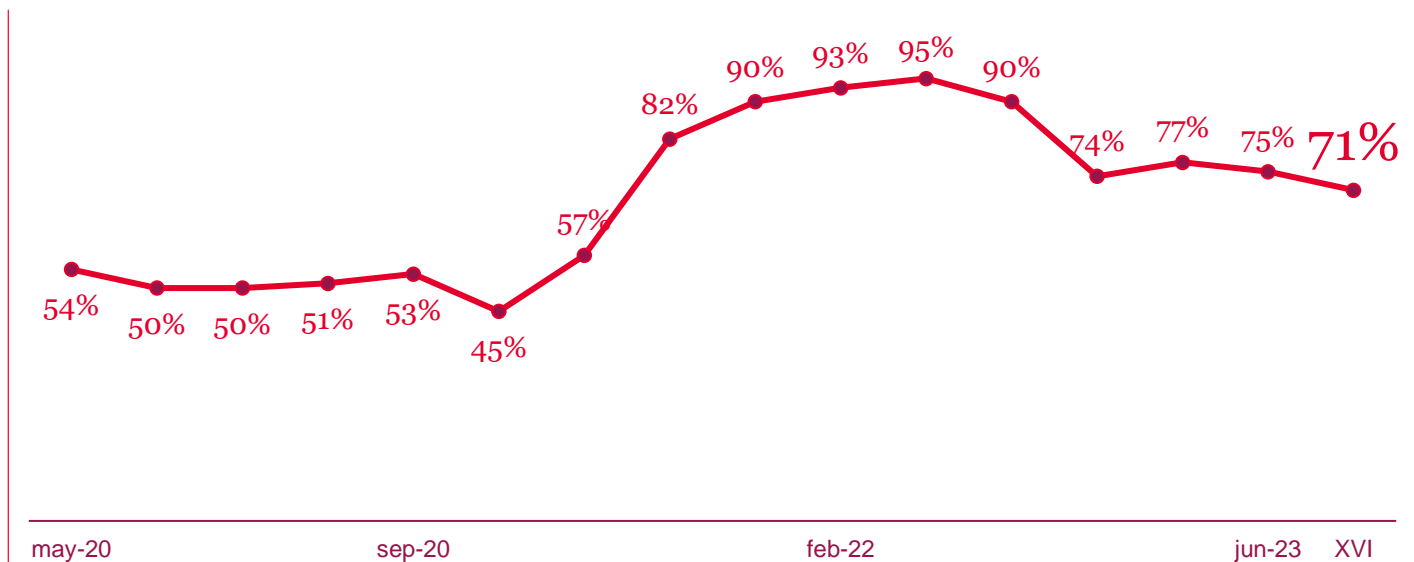
A pesar de este equilibrio de percepciones, cerca del 36% de los profesionales espera un descenso moderado de entre el 5 y 15%.

Operaciones de compraventa

Comportamiento de los precios

¿Cómo se han comportado los precios en el primer semestre de 2023?

(percepción de estabilidad o aumento)



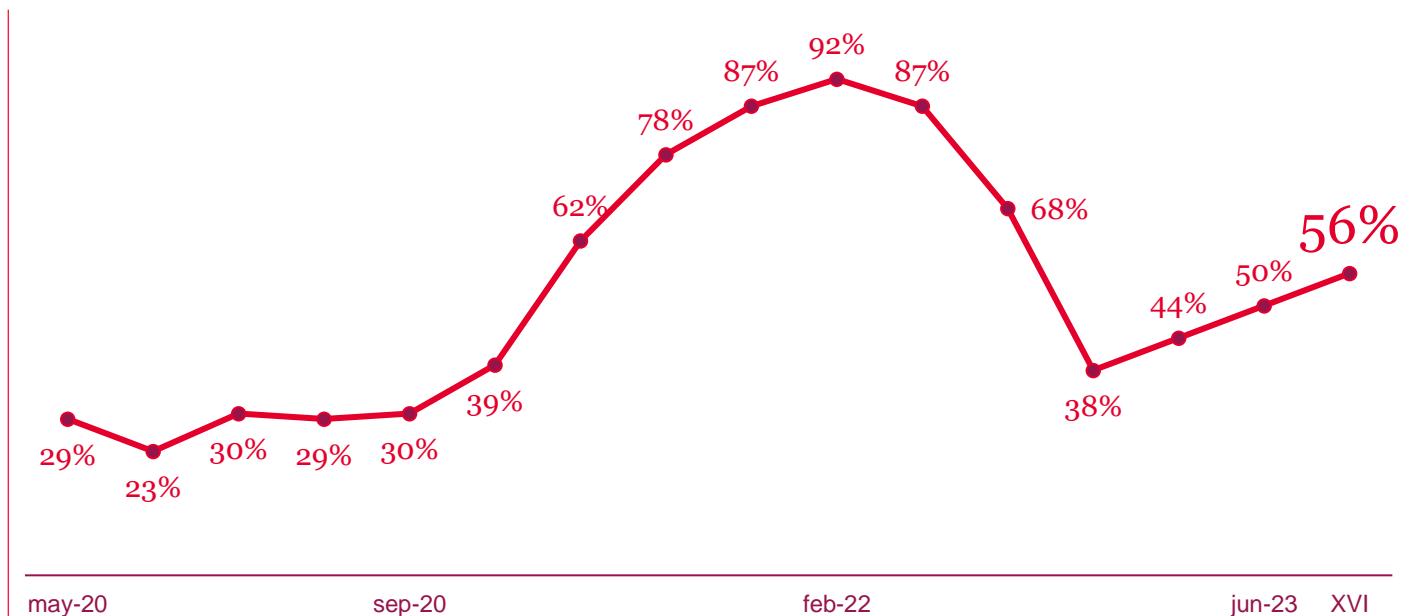
En consonancia con las tres últimas ediciones, más de siete de cada diez profesionales (71%) asegura que los precios se han mantenido estables (45%) e incluso aumentado ligeramente durante el primer semestre de 2023 (26%).

Operaciones de compraventa

Comportamiento de los precios

¿Cómo se van a comportar los precios hasta el final del año?

(percepción de estabilidad o aumento)



A pesar del descenso en el volumen de operaciones, los precios seguirán resistiéndose a bajar en los próximos meses. Al menos así lo afirma el 56% de los profesionales inmobiliarios. Por su parte, un 44% de los profesionales cree que los precios podrían disminuir de forma moderada hasta final de año.

Empleo en las agencias inmobiliarias

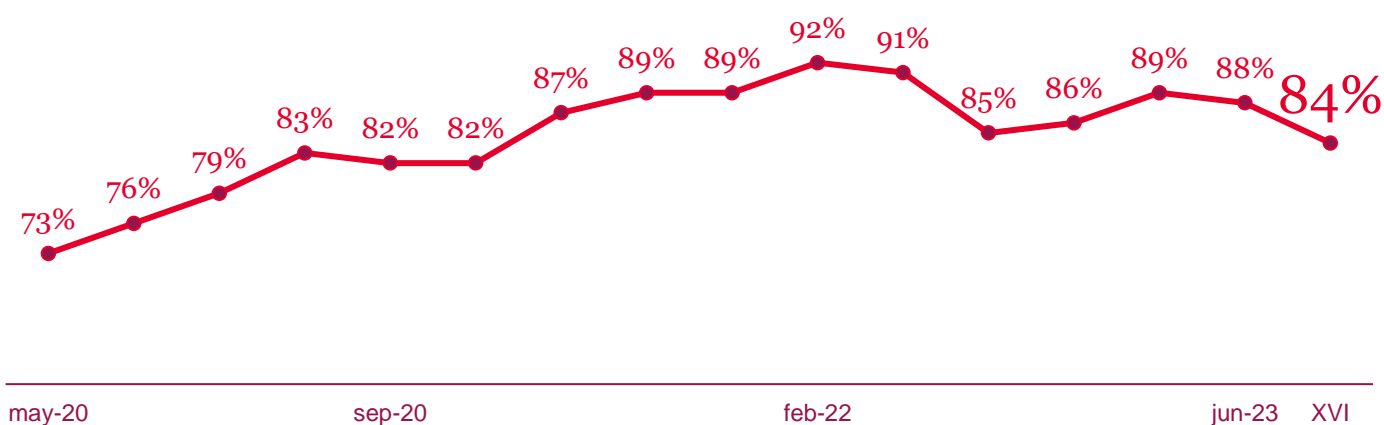


Empleo en las agencias inmobiliarias

Trabajo en las agencias inmobiliarias

Empleabilidad en las agencias durante el primer semestre de 2023

(percepción de estabilidad o aumento)



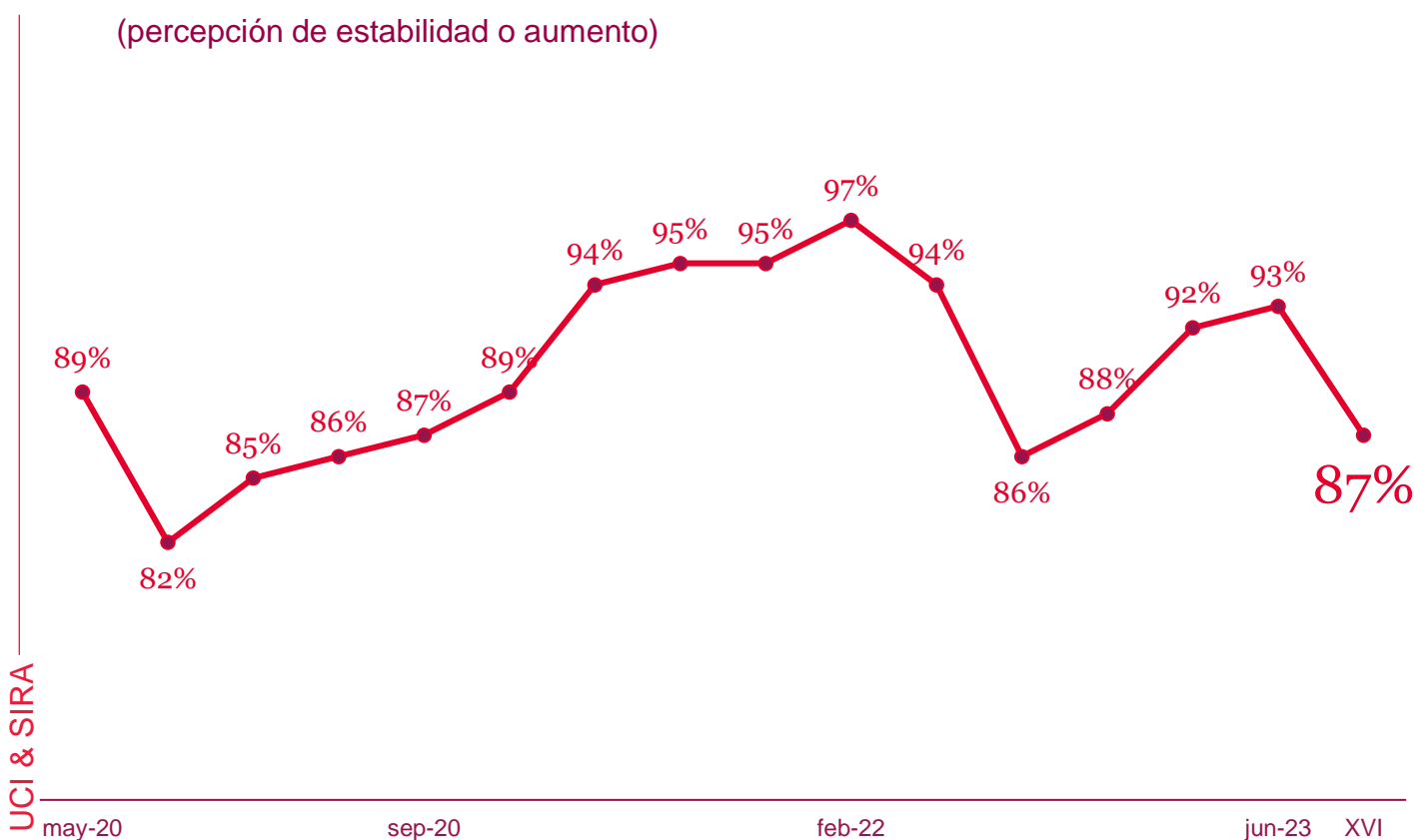
Las perspectivas de empleo dentro de las agencias también se mantienen positivas, a pesar de la ralentización en el volumen de operaciones. Así se desprende de la XVI edición del Barómetro Inmobiliario, en la que el 84% de los profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o ha crecido durante el primer semestre de 2023, un dato que cae cuatro puntos porcentuales con respecto a la anterior edición.

Empleo en las agencias inmobiliarias

Trabajo en las agencias inmobiliarias

¿Cómo se va a comportar el empleo hasta el final del 2023?

(percepción de estabilidad o aumento)



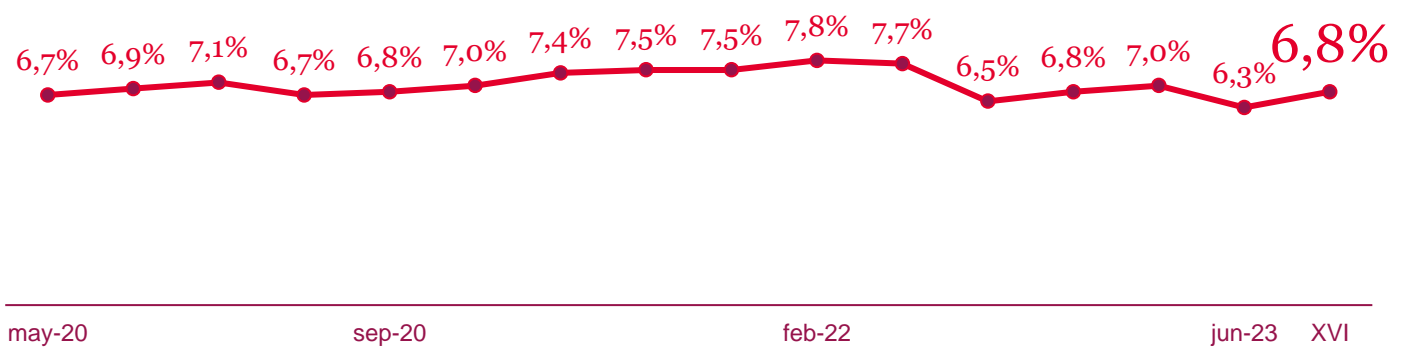
El 84% de los profesionales inmobiliarios opina que el número de trabajadores se mantendrá estable o aumentará de forma moderada en los próximos meses, una previsión que desciende levemente con respecto a las tres anteriores ediciones del barómetro.

Grado de optimismo de los inmobiliarios



Grado de optimismo

El actual grado de optimismo en el sector es de 6,8/10, cinco décimas por encima de la puntuación de la anterior edición y al nivel de la primavera de 2022.



Grado de optimismo

Grado de optimismo por CC.AA

Barómetro	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI
Oleada	24-02-22	16-06-22	08-09-22	22-11-22	22-02-23	05-10-23	05-10-23
Nacional	7,8	7,7	6,5	6,8	7,0	6,3	6,8
Andalucía	8,0	7,9	6,2	6,7	7,0	6,4	7,0
Aragón	8,2	7,2	6,6	6,9	6,4	7,9	6,9
Asturias	7,4	7,2	7,5	5,5	6,8	5,0	6,7
Baleares	7,8	8,6	7,0	6,8	6,0	5,9	7,0
Canarias	8,0	7,8	6,3	7,8	7,6	5,9	7,7
Cantabria	7,3	7,0	5,6	6,3	6,8	6,5	6,9
Castilla y León	7,5	7,9	6,2	6,8	6,6	6,4	6,1
Castilla-la Mancha	7,8	7,3	-	5,5	8,0	7,0	6,3
Cataluña	7,6	7,6	6,6	6,7	6,8	6,2	6,8
Com. Valenciana	7,9	8,0	7,0	6,8	7,2	6,8	6,7
Extremadura	7,6	8,5	7,8	7,7	8,3	6,0	7,6
Galicia	8,2	7,7	7,2	7,4	6,9	5,3	5,8
Comunidad de Madrid	7,6	7,4	6,6	6,6	6,9	6,2	6,9
Murcia	7,6	6,8	7,2	7,1	7,0	5,8	5,5
Navarra	8,3	7,0	6,0	7,3	6,5	5,8	6,3
País Vasco	7,7	6,8	6,0	6,0	5,3	5,4	5,3
La Rioja	7,5	5,5	5,0	5,0	5,0	5,0	5,5

El grado de optimismo varía por regiones

+ optimistas

7,7 / 10
Canarias

7,6 / 10
Extremadura

7,0 / 10
Andalucía

7,0 / 10
Baleares

- optimistas

5,3 / 10
País
Vasco

5,5 / 10
Murcia

5,5 / 10
La
Rioja

Compradores extranjeros



Compradores extranjeros

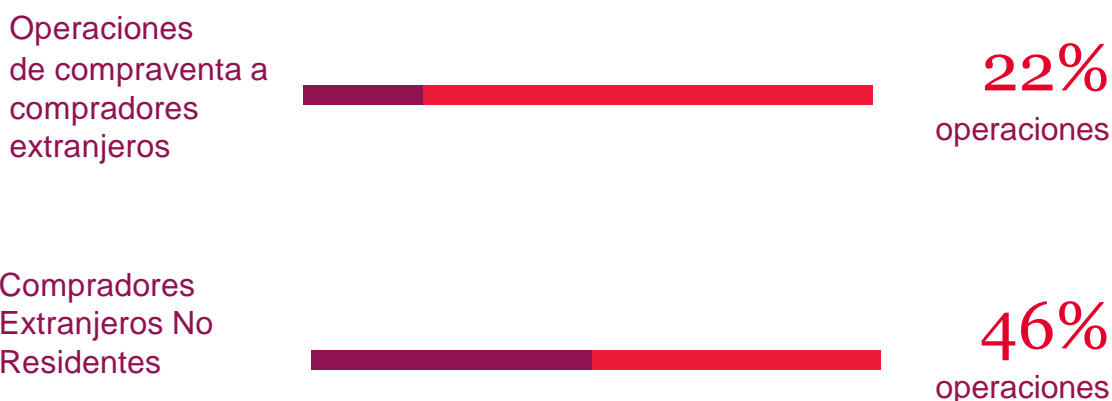
Volumen de transacciones de compraventa a extranjeros

España es un destino turístico de primer orden y muchos de los extranjeros que nos visitan acaban comprando una segunda residencia. Tanto es así que las compraventas de extranjeros se dispararon un 45% en 2022, hasta las 88.800 transacciones, según datos del Colegio de Registradores. De hecho, este mismo organismo cifra en 23.380 las operaciones de extranjeros durante el primer trimestre del año.

Este XVI Barómetro Inmobiliario aborda el volumen de transacciones de compradores extranjeros que intermedian las agencias inmobiliarias españolas, su evolución en el último año, cuál es la tipología de vivienda más demandada por este perfil de compradores o cuáles son los aspectos que más valoran a la hora de adquirir una residencia en nuestro país.

Consultados por el volumen de operaciones de compraventa, las agencias españolas apuntan a que cerca de 2 de cada 10 son realizadas por compradores extranjeros. Además, según los profesionales un 46% de los compradores extranjeros son no residentes.

Volumen de operaciones



Compradores extranjeros

Volumen de transacciones de compraventa a extranjeros

Las agencias inmobiliarias apuntan a un crecimiento medio del 2% en el volumen de compradores extranjeros. Por regiones, riojanos, canarios y valencianos son quienes afirman haber tenido un mayor incremento de clientes de origen extranjero, mientras que murcianos, baleares y navarros aseguran que su actividad ha caído en el último año.

Consultados por el top 5 de las nacionalidades que más viviendas adquieren, los profesionales destacan a **latinoamericanos (19%)**, **británicos (13%)**, **marroquíes (11%)** y **alemanes (10%)** seguidos de ciudadanos de origen rumano (8%).

Por detrás, los profesionales destacan a otras nacionalidades europeas (10%), belgas (6%), norteamericanos (5%), holandeses (4%) y compradores rusos (3%). Representando apenas un 1% de las operaciones, los profesionales destacan a suecos y noruegos.

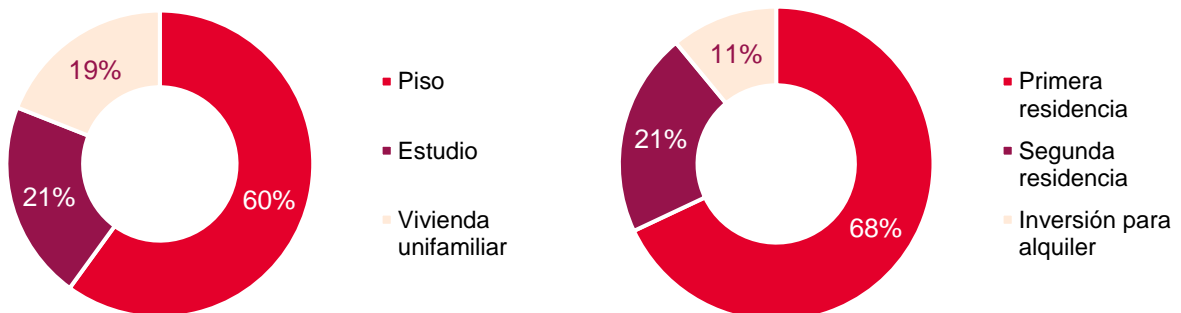
Evolución en 2023 del número de compradores extranjeros	
CCAA	%
Nacional	2%
Andalucía	-1%
Aragón	1%
Asturias	4%
Baleares	-9%
Canarias	8%
Cantabria	0%
Castilla y León	0%
Castilla-la Mancha	0%
Cataluña	2%
Com. Valenciana	6%
Extremadura	0%
Galicia	0%
Comunidad de Madrid	2%
Murcia	-10%
Navarra	-3%
País Vasco	3%
La Rioja	25%

Compradores extranjeros

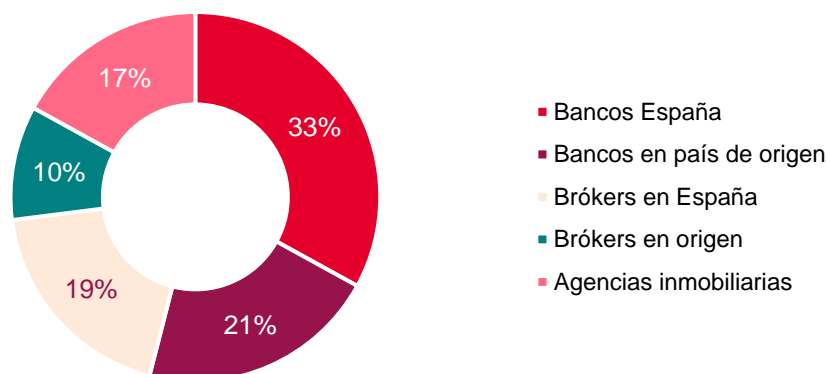
Inmuebles más demandados

Más de seis de cada diez agencias inmobiliarias afirman que el piso es la tipología de vivienda más demandada, seguida de los apartamentos o estudios (21%) y las viviendas unifamiliares (19%).

Consultados por la finalidad de la compra, el 68% compra para residir habitualmente en la vivienda, el 21% como segunda vivienda y tan solo el 11% como inversión para alquiler.



Los profesionales inmobiliarios afirman que el 31% de los compradores precisan de financiación bancaria, que solicitan mayoritariamente en entidades financieras españolas (33%) o en sus países de origen (21%), seguido de quienes consultan a brókeres en España o en sus países de origen (29%) o en las propias agencias inmobiliarias (17%).

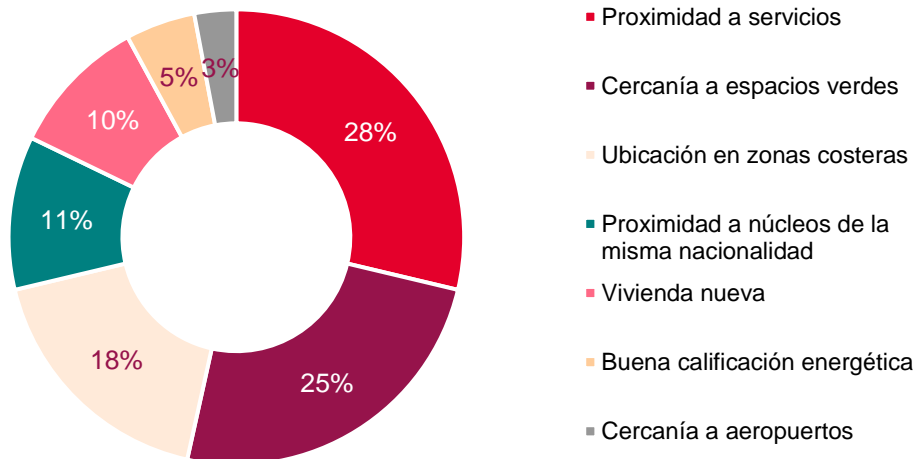


Compradores extranjeros

Aspectos más valorados en las viviendas

Consultados por los aspectos de las viviendas más valorados por este perfil de comprador, los profesionales inmobiliarios destacan la proximidad a servicios (28%) y la ubicación en zonas tranquilas y con espacios verdes (25%), seguido de la cercanía a la costa (18%) o a núcleos con residentes de la misma nacionalidad (10%).

En menor medida prefieren la cercanía a un aeropuerto (3%), que se trate de una vivienda nueva (10%) o que ésta cuente con una buena calificación energética (5%).



El epílogo: España mantiene su atractivo

Aunque las cifras de caída del mercado, tanto en número de compraventas como en hipotecas constituidas, suponen descensos de dos cifras, 14% y 25%, respectivamente, no parece que los profesionales inmobiliarios estén recibiendo este duro golpe, lo que nos lleva a pensar que su participación en el mercado esté aumentando. Quizá sea esta una buena cuestión para la XVII edición del Barómetro Inmobiliario.

Lo más valorado por los profesionales del sector es disponer de producto para la venta y este vector parece que está funcionando bien a tenor de las captaciones realizadas. Los compradores, que en buena medida se están retrayendo en estos últimos meses, llevan mucho tiempo en niveles muy altos, especialmente después de la pandemia, por lo que hay una gran confianza en que acaben llegando al mercado. Buena parte de ellos son ajenos a los tipos de interés y acaban comprando con fondos propios y sin necesidad de financiación. Estamos en los niveles más altos de este perfil de comprador.

Por suerte para el sector, los principales atractivos de nuestro país se mantienen y esperamos que sigan atrayendo a compradores de diferentes nacionalidades, que cada vez llegan un mayor número de países y, buena parte de ellos con intención de residir de forma permanente en España.

Además, aunque las zonas costeras y las grandes ciudades son focos de demanda, no podemos olvidar un cada vez mayor interés por zonas del norte e interior de nuestro país. ¿Pueden llegar a ser estos compradores una solución para repoblar algunas zonas de la España vaciada?

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Conclusiones

XIV Barómetro Inmobiliario



Principales conclusiones

El 22% de los compradores de vivienda ya son extranjeros

Según los profesionales inmobiliarios consultados, más de dos de cada diez compradores de vivienda ya son extranjeros, de los que un 46% son no residentes en nuestro país.

Además, las agencias afirman que sus operaciones con este perfil de cliente han aumentado un 2% con respecto al 2022.

Un piso cercano a espacios comerciales y zonas verdes, el más demandado por los compradores extranjeros

Más de seis de cada diez agencias inmobiliarias afirman que el piso es la tipología de vivienda más demandada y que se adquiere con el fin de darle uso como primera residencia.

Según los encuestados, los aspectos más valorados por el comprador extranjero son la proximidad a servicios y que la vivienda esté ubicada en una zona tranquila con espacios verdes.

Tres de cada diez compradores extranjeros necesitan financiación bancaria

Los profesionales inmobiliarios aseguran que el 31% de los compradores precisa de financiación bancaria, que solicitan mayoritariamente en entidades financieras españolas (33%) o en sus países de origen (21%).

Una España a dos velocidades

La mitad de los inmobiliarios cree que en los próximos meses los cierres de operaciones se mantendrán estables o incrementarán, aunque la otra mitad espera descensos.

Principales conclusiones

Sigue aumentando la brecha entre la oferta y la demanda

El 52% de los agentes señala que han aumentado los clientes vendedores durante el primer semestre del 2023, mientras que la percepción de los profesionales sobre el volumen de compradores desciende hasta el 36%.

Esta tendencia sigue en aumento y refleja que más de seis de cada diez profesionales (64%) ha percibido un descenso en el volumen de compradores y un 52% que percibe 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, recuperándose frente al 6,3/10 de la pasada edición y alcanzando los niveles del otoño de 2022.

Canarios, extremeños, andaluces y baleares, los más optimistas

Los más optimistas son los agentes de Canarias (7,7/10), Extremadura (7,6/10), Andalucía (7,0/10) y Baleares (7,0/10). En el lado opuesto se encuentran los agentes del País Vasco (5,3/10), riojanos (5,5/10) y murcianos (5,5/10).

Resistencia de los precios

El 56% de los profesionales afirma que los precios seguirán resistiéndose a bajar en los próximos meses, a pesar del descenso en el volumen de operaciones.

Empleo estable en el sector

El 87% de los profesionales cree que el número de trabajadores en su agencia se mantendrá estable o crecerá hasta que acabe 2023, frente al 93% 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 primer semestre de 2022 y tendencia del sector en los próximos meses.

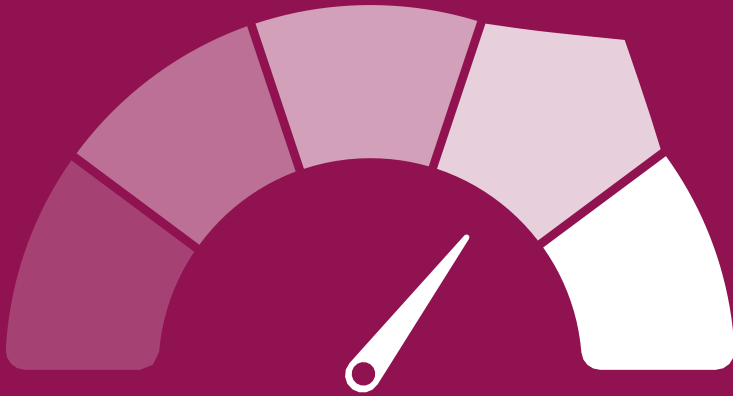
Universo

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

Panelistas 16ª Edición:

18.900 profesionales inmobiliarios

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



Barómetro inmobiliario

Sentimiento de Mercado de los
Profesionales Inmobiliarios

XVI Edición - octubre 2023