



Geopolítica y Vivienda: ¿Cómo afecta la tensión en Irán al mercado inmobiliario español?



El Impacto Geopolítico de Oriente Medio en el Mercado Inmobiliario Español

INDICE

- 1- Contexto estructural.
- 2- Escenario base.
- 3- Vector I: Inflación energética
- 4- Vector II: Tipos de interés
- 5- Impactos transversales
- 6- Fuerzas compensatorias.
- 7- Conclusiones.
- 8- Valmesa Sociedad de Tasaciones.

Impacto Geopolítico de Oriente Medio en el Mercado Inmobiliario Español

Este informe técnico analiza las repercusiones potenciales de un conflicto en Irán sobre la economía española y, específicamente, sobre el sector inmobiliario. Partiendo de la base de la alta dependencia energética estructural de España, se evalúan dos vectores macroeconómicos principales derivados de un escenario de conflicto medio: la inflación energética con su consecuente presión sobre los costes de construcción, y las variaciones en la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) respecto a los tipos de interés.

1. Contexto Estructural: Dependencia Energética y Riesgo Geopolítico

Para comprender el impacto de un conflicto en Irán, es imperativo analizar primero la matriz energética española y su vulnerabilidad externa.

1.1 Estructura de Importación de Energía Fósil

Europa, en su conjunto, mantiene una alta dependencia estructural de las importaciones de energía fósil. España no es ajena a esta realidad. A pesar de los esfuerzos y los cambios en la estrategia de aprovisionamiento, que han logrado reducir la exposición directa al gas ruso desde el año 2022, el país sigue presentando una vulnerabilidad significativa en su balance energético. **Actualmente, España necesita importar más del 72% de la energía que consume**, fundamentalmente en forma de gas y petróleo.

1.2 Puntos Críticos en el Comercio Marítimo

Esta dependencia energética convierte a la economía española en un sistema altamente sensible a cualquier tensión geopolítica que afecte a los grandes países productores o a los puntos críticos de tránsito logístico.

Un punto focal de este riesgo es el estrecho de Ormuz. La relevancia de este paso marítimo es sistémica a nivel global, dado que por él transita el 21% del petróleo mundial. **Cualquier disrupción en esta vía repercute de manera directa e inmediata en la economía española a través de los mecanismos de precios de las materias primas energéticas.**

2. Escenario Base de Análisis Macroeconómico

El presente análisis técnico se fundamenta en un "escenario medio" de conflicto. Las características de este escenario se definen por:

- Un conflicto de duración media, estimada en semanas o pocos meses.
 - La existencia de restricciones parciales del tráfico marítimo en la zona de influencia.
- Bajo estas premisas, se identifican **dos vectores macroeconómicos** principales a través de los cuales el conflicto impactará en el mercado inmobiliario español.

3. Vector I: Inflación Energética y Presión sobre Costes de Edificación

Vector I: Inflación Energética y Presión sobre Costes de Edificación.

3.1 Transmisión de Precios del Crudo a la Inflación (IPC)

Se estima que **un aumento del precio del petróleo situado entre el 10% y el 25% tiende a trasladarse de forma rápida a la factura energética doméstica y al transporte de mercancías**. Además, afecta de manera directa a sectores intensivos en energía, siendo el sector de la construcción uno de los más expuestos.

El análisis histórico en España demuestra una correlación clara: cada 10 puntos porcentuales de subida en el precio del crudo se han asociado tradicionalmente con un **incremento de entre 2 a 4 décimas adicionales en la inflación general**.

3.2 Impacto Específico en Costes de Construcción y Obra Nueva

Esta presión inflacionaria sobre la energía, los materiales y el transporte tiene una repercusión directa en los presupuestos de ejecución de obra. El aumento de los costes de los inputs puede traducirse en **sobrecostes directos de entre el 7% y el 12% en la edificación de obra nueva**. Esta presión sobre los márgenes de las promotoras o el traslado final de costes al precio de venta es un factor crítico para la oferta del mercado.

Baja rentabilidad del ahorro familiar

La tasa de ahorro de los hogares españoles sigue subiendo, unido a la alta inflación que hemos tenido en los últimos años y la baja rentabilidad de los depósitos, existe una búsqueda de inversión rentable, entre otras, los clásicos: la renta variable y el "ladrillo".

4. Vector II: Tipos de Interés y política Monetaria del BCE

El segundo vector clave de impacto opera a través de los **mecanismos de política monetaria de la Eurozona**.

4.1 Reacción del Banco Central Europeo ante el Repunte Inflacionario

En un contexto de repunte de la inflación impulsado por los costes energéticos, la hoja de ruta del Banco Central Europeo (BCE) se verá inevitablemente alterada. **Lo esperable es que el BCE tienda a retrasar o incluso cancelar el actual ciclo de bajadas de tipos de interés que estaba previsto.**

Incluso, en un escenario de conflicto más severo que el escenario base analizado, no se podría descartar que el organismo regulador optara por volver a **subir los tipos para anclar las expectativas de inflación.**

4.2 Consecuencias para el Sector Inmobiliario

Para el sector inmobiliario, el endurecimiento o la prolongación de tipos de interés altos tiene consecuencias operativas directas e inmediatas:

- **Financiación más cara:** Aumento de costes de capital tanto para promotores como para compradores (hipotecas).
- **Menor acceso al crédito:** Endurecimiento de las condiciones de concesión por parte de las entidades financieras.
- **Reducción de demanda solvente:** Menor número de hogares e inversores capaces de asumir los costes de financiación.
- **Menor inversión:** Retracción del capital inversor ante menores rentabilidades relativas y mayor incertidumbre.

5. Impactos Transversales Adicionales en el Mercado

Más allá de los dos vectores principales, el informe de Valmesa identifica otros efectos colaterales que deterioran el entorno macroeconómico en el que opera el sector inmobiliario:

- **Mercado laboral:** Menor creación de empleo derivada de la desaceleración económica y el aumento de costes empresariales.
- **Poder adquisitivo:** Menor renta disponible en los hogares debido al impacto directo de la inflación en bienes básicos y energía.
- **Clima empresarial:** Reducción generalizada de la confianza empresarial ante la incertidumbre geopolítica y económica.
- **Oferta de obra nueva:** Riesgo de caída potencial en el lanzamiento de nuevas promociones debido a la combinación de sobrecostes de construcción y condiciones de financiación más exigentes.

6. Fuerzas Compensatorias y Dinámicas de Mercado

A pesar de los vientos de cara macroeconómicos, el análisis técnico detecta fuerzas compensatorias inherentes a la naturaleza del activo inmobiliario que podrían matizar los impactos negativos:

- **Tensión en el mercado de alquiler:** Las dificultades de acceso a la compra de vivienda (por tipos altos y menor renta) podrían desviar más demanda hacia el alquiler, tensionando aún más los precios en este segmento.
- **Activo refugio:** En momentos de alta inflación e incertidumbre geopolítica, la búsqueda del "ladrillo" como valor refugio por parte del capital inversor tiende a intensificarse.
- **Aceleración de la rehabilitación energética:** Aunque en un horizonte temporal de más largo plazo, la necesidad de reducir la factura energética en Europa podría incentivar y acelerar las políticas y la ejecución de proyectos de rehabilitación energética de edificios.

7. Conclusiones y Puntos Clave de Seguimiento

El impacto de un conflicto en Irán sobre el mercado inmobiliario español es real y tangible, operando fundamentalmente a través de la vía de costes y la vía monetaria. La dependencia energética de España actúa como la principal correa de transmisión de la inestabilidad geopolítica hacia la economía real y el sector de la edificación.

De cara al futuro inmediato, será necesario mantener una vigilancia activa sobre tres puntos clave para determinar la severidad final del impacto:

1. **La evolución y duración del conflicto:** Determinante para la persistencia de las interrupciones logísticas.
2. **El precio de la energía:** Indicador directo de la presión sobre costes e inflación.
3. **Las decisiones del BCE:** Factor crítico para la accesibilidad al crédito y la valoración de activos inmobiliarios.

Este informe ha sido elaborado por el departamento técnico de Valmesa Consultores basándose en los escenarios económicos derivados de la situación geopolítica actual.

Valmesa Sociedad de Tasaciones.

Con 38 años de experiencia en el sector de las tasaciones, Grupo Valmesa, es hoy **una gran Consultoría Técnica Inmobiliaria** que diversifica sus productos entre las tasaciones de bienes inmuebles, servicios de consultoría inmobiliaria y de sostenibilidad, y una división tecnológica de análisis de datos, especialmente vinculados al sector inmobiliario. Valoramos cualquier tipo de bien: mueble, inmueble o intangible, para cualquier finalidad, desde tasaciones de viviendas con finalidades hipotecarias hasta el análisis de carteras como punto de partida de la viabilidad de una inversión.

Valmesa Tasaciones.

En Valmesa somos **expertos en Tasaciones y Valoraciones** de todo tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles. Estamos homologados por el Banco de España N° registro 4350. Fiabilidad y eficiencia, son lo que nos caracteriza.

Valmesa Consultores.

Consultoría y asesoramiento Inmobiliario, Sostenibilidad y Eficiencia Energética. Te proporcionamos apoyo, información y conocimiento a la hora de tomar decisiones donde tener un buen plan es clave para conseguir tu objetivo. Cuentas con un equipo experto e implicado y te acompañaremos en todo momento.

Valmesa Data

Somos una **empresa de Tecnología y Datos** del Grupo Valmesa especializada en prestar servicios relacionados con el sector inmobiliario a través de la explotación del dato. Creamos valor para ti, combinando fuentes de información primarias y secundarias que permiten, mediante Big Data, dar respuesta a cualquier necesidad de nuestros usuarios.

Valmesa Portugal.

En Valmesa Portugal somos **expertos en Tasaciones y Consultoría** de todo tipo de bienes, inmuebles en territorio nacional. Estamos registrados en la CMVM N° registro PAI/2003/0018. Somos miembros de ASAVAL, Asociación de Sociedades de Valoración y Valoradores de Portugal.



Urb Barrina Norte, 36

03502 Benidorm

(Alicante)

Tel. 900 420 200

www.valmesa.com

contacto@valmesa.es