

"La guerra entre Rusia y Ucrania impulsará la inversión en el inmobiliario como valor refugio"

- Las sanciones a la economía rusa reducirán los inversores operando en el inmobiliario español, como ya ocurrió tras la invasión de Crimea
- El conflicto puede acelerar el auge de la inflación, encareciendo los alquileres y dificultando el acceso a la vivienda
- Continúa la incógnita sobre si finalmente el BCE subirá los tipos de interés en un contexto de posible ralentización económica a causa de la guerra

Madrid, 03 de marzo 2022

El conflicto bélico iniciado por el Gobierno de Vladimir Putin tendrá consecuencias económicas para Rusia, pero sus efectos se extenderán a la economía internacional y, por supuesto, a la española. En primer lugar, las sanciones impuestas a la economía rusa y la consecuente devaluación del rublo -que cede más del 30% de su valor respecto al euro en la última semana- **afectarán negativamente a la actividad de ciudadanos de este país en el mercado inmobiliario español.**

Como ya ocurrió en 2014 tras las sanciones impuestas por la invasión de Crimea, **la demanda de ciudadanos rusos en el sector inmobiliario español ha ido descendiendo paulatinamente durante los últimos años**, según las estadísticas recogidas en los informes de Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores. En este sentido, las nuevas sanciones a la economía rusa reforzarán esta tendencia decreciente de la participación de ciudadanos rusos en el mercado inmobiliario español.

| Año | (%) Compras de ciudadanos rusos | Compraventas totales | Compras de ciudadanos rusos |
|------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 2013 | 0,96 % | 329.146 | 3.159 |
| 2014 | 0,97 % | 318.928 | 3.093 |
| 2015 | 0,50 % | 354.538 | 1.772 |
| 2016 | 0,38 % | 403.743 | 1.534 |
| 2017 | 0,37 % | 464.223 | 1.717 |
| 2018 | 0,37 % | 516.680 | 1.911 |
| 2019 | 0,40 % | 503.875 | 2.015 |
| 2020 | 0,28 % | 419.898 | 1.175 |
| 2021 | 0,23% | 564.569 | 1.306 |

Valor refugio

A pesar de este descenso en la previsible entrada de capital ruso en el mercado inmobiliario español, a nivel general se reforzará la percepción de la vivienda como valor refugio para los inversores. Debido a la altísima volatilidad que se percibe en los mercados durante los últimos días, **los inversores pueden virar su estrategia hacia activos más estables y seguros, como los del sector inmobiliario.**

Algunos ejemplos de esta inestabilidad son las caídas generalizadas en las bolsas europeas y americanas, la fuerte subida del gas, el petróleo, o materias primas como el trigo, las caídas en las criptomonedas o la subida del oro, que alcanza ya máximos desde 2020. Por ello, **durante este 2022 es probable que se incremente el número de compradores que adquieren una vivienda como inversión**, que se situó en un 9% el pasado año, según el informe "[Experiencia en compra y venta en 2021](#)" realizado por Fotocasa Research.

Riesgo de mayor inflación

La inflación, causada por el aumento de la factura energética, el precio de las materias primas y los cuellos de botella provocados por el parón en la producción durante la pandemia, puede verse acelerada a un ritmo todavía superior al de los últimos meses, en los que ya ha alcanzado máximos históricos de las últimas décadas.

El conflicto bélico incrementará todavía más el alza de la inflación, lo que supondrá un **empobrecimiento de las familias, menor capacidad de ahorro y en última instancia dificultará el acceso a la vivienda** de compra para una parte de la población, sobre todo para los más vulnerables. Igualmente, **la inflación encarecerá el precio de los alquileres** que se revisen a partir del IPC.

Otro aspecto importante relacionado con esta guerra y su efecto en la inflación es el precio de los materiales de construcción, que estaban ya en máximos antes del comienzo del conflicto y que, debido a la escalada de la violencia, pueden continuar la subida. Esto sumado al incremento de los costes de construcción y a la falta de mano de obra en el sector, acarreará un incremento del precio de las promociones de obra nueva.

La incógnita de los tipos de interés

Sobre los efectos de la guerra en la economía en general y el mercado inmobiliario español en particular, queda el interrogante sobre qué sucederá con los tipos de interés de la Eurozona. Si hace varias semanas el BCE abrió la puerta a posibles alzas del precio del dinero a causa de la elevada inflación, **el conflicto y la ralentización económica que puede venir a causa de la guerra podría hacer variar estos planes.**

En teoría, una subida de tipos por parte de Frankfurt debería “enfriar” la economía, reduciendo la demanda agregada y conteniendo la inflación. **Los tipos de interés más elevados podrían encarecer el crédito hipotecario a potenciales compradores, así como desviar inversiones destinadas al sector inmobiliario hacia el ahorro,** lo que podría llegar a frenar el mercado. Con todo, partimos de tipos de interés en mínimos históricos en la Eurozona y se espera que una eventual subida por parte del BCE se haga de forma muy progresiva, por lo que el efecto a corto plazo sería moderado.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaís López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26