

Trump agita el mercado inmobiliario de lujo con su política arancelaria

Por Redacción



El escenario más severo anticipa un encarecimiento del 5 % en precios por incertidumbre global

Los nuevos aranceles del 30 % anunciados por la administración Trump han encendido las alarmas en el sector inmobiliario de alta gama. Aunque el impacto directo en la construcción en España es limitado, las consecuencias indirectas sobre los costes y la inversión extranjera preocupan a promotores e inversores. Gonzalo Robles, CEO de Uxban, analiza la situación y advierte de que el verdadero riesgo no es tanto el arancel en sí, sino la reconfiguración del comercio internacional y el desorden económico global que podría derivarse.

Según Robles, los materiales de construcción esenciales como acero y madera, ya encarecidos por la inflación post-COVID, podrían verse afectados por la tensión comercial. No obstante, la exposición directa a EE. UU. es mínima (inferior al 2,5 % en productos clave), por lo que se estima que el impacto real en costes rondaría el 1 %. Lo preocupante es la posible reacción en cadena: inflación global, presión sobre los mercados y freno de decisiones de inversión.

A esto se suma la **caída del dólar frente al euro**, que en lo que va de 2025 ha perdido más del 12 % de su valor. Esta combinación de incertidumbre y pérdida de competitividad podría ralentizar la llegada de inversión estadounidense, que venía creciendo con fuerza desde 2023.

Datos clave del informe

30 % de aranceles anunciados por EE. UU.
+40 % de subida en materiales de construcción tras COVID
<2,5 % de exposición española directa a materiales de EE. UU.
Hasta un 5 % de posible incremento de costes por efectos indirectos
12–14 % de pérdida del valor del dólar frente al euro en 2025
Más de 2.500 transacciones residenciales estadounidenses en 2023–2025

¿Cómo afectan los aranceles a la construcción en España?

De forma directa, muy poco. Pero el contexto inflacionario y la tensión comercial global podrían aumentar los precios por la vía indirecta, hasta un 5 % según algunos escenarios.

¿Se frenará la inversión estadounidense en vivienda?

Existe riesgo. La combinación de clima político inestable, aranceles y debilidad del dólar puede frenar decisiones de inversión, especialmente en el segmento medio-alto y proyectos institucionales.

Entradas relacionadas:

- [El nuevo PERTE de vivienda plantea retos fiscales y de ejecución](#)
- [Barcelona lanza una oficina para atraer inversión internacional](#)

UXBAN analiza el posible impacto de los aranceles estadounidenses sobre la vivienda de lujo

Casi a las puertas del cierre de las negociaciones con la Unión Europea previstas para el 1 de agosto, es esencial analizar qué impacto podrán tener en el sector inmobiliario los aranceles del 30% anunciados por la administración Trump si finalmente se termina por aprobar este escenario. En esencia el daño tiene una doble vertiente: encarecimiento de los costes de construcción y disminución de la inversión inmobiliaria procedente de Estados Unidos.

Gonzalo Robles, CEO de Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto standing analiza los efectos que ya se están haciendo sentir entre los proveedores y compradores e inversores.

En relación a los costes, al afectar los aranceles de lleno al comercio de bienes, los relacionados con la construcción (cemento, acero, madera, piedra, etc.) pueden sufrir una drástica variación de precios. Y máximo si tenemos en cuenta que los precios de los materiales de construcción subieron más de un 40% sólo en el periodo de explosión inflacionaria provocada por el COVID. Si miramos únicamente materiales imprescindibles como el acero y la madera éstos duplicaron su precio, provocando un incremento en los precios de venta de los inmuebles que en ese caso la demanda sí los acabó absorbiendo.

“Si analizamos la balanza comercial entre ambos países observamos que las empresas exportadoras de materiales españolas van a ser quienes más sufran con una reducción de negocio del 20% según la CNC (Confederación Nacional de la Construcción). Porque analizando las importaciones, España depende de Europa mayoritariamente en relación con la madera, la piedra y el cemento, mientras que la exposición con EEUU es inferior al 2,5% únicamente en la madera y en los tableros, y siendo su aportación muy baja o insignificante en el resto de materiales”, afirma Robles.

El reducido peso de las importaciones en España sí podrían tener un impacto en el coste de la construcción, pero sería limitado, de un 1% aproximadamente. Sin embargo, las subidas podrían ser mayores, no consecuencia del arancel directo, sino de los efectos indirectos por la reconfiguración del comercio mundial y la inflación. “En este sentido el escenario de incertidumbre podría elevar esta subida hasta el 5% en el peor de los casos”, comenta el CEO de Uxban.

En caos, las inversiones se frenan

En relación a la inversión inmobiliaria, los aranceles pueden afectar de forma indirecta debido al clima político y económico que se ha instalado desde la llegada de Trump al poder. Entre otras cosas produce un aumento de la incertidumbre a nivel internacional que retrasa o disminuye la toma de decisión en los proyectos de inversión. Puede verse frenada una tendencia fuerte en 2023-2025 de inversión estadounidense tanto en la inversión residencial (con más de 2.500 transacciones en el segmento medio-alto) como en la inversión institucional (siendo los terceros más activos en 2024 tras los propios nacionales y los británicos).

Y otro de los motivos de esta desaceleración se debe a la gran debilidad del dólar respecto del euro, que desde principios del 2025 ha perdido más de un 12-14% de valor (con cotizaciones cercanas a 1,18-1,20 \$ por euro). La incertidumbre ligada a las oleadas arancelarias, al déficit fiscal y al aumento de la deuda pública en EEUU ha alimentado una huida del dólar.