

Commutatio Newsletter - Marzo 26

Con apenas dos meses transcurridos, 2026 ya confirma lo que anticipábamos: la demanda de vivienda sigue firme y la presión sobre precios y alquileres se mantiene. Los datos lo respaldan y el mercado continúa tensionado por la falta estructural de oferta.

En esta edición, además, te presentamos una alternativa para diversificar capital fuera del real estate tradicional, pero dentro de nuestro propio ecosistema empresarial.

En esta edición encontrarás:

1. **España bajo la lupa de los inversores:** evolución de los indicadores clave
2. **Panorama inmobiliario:** situación actual de precios y comportamiento de la demanda.
3. **Lo que se dice en el sector:** noticias recientes con impacto en el mercado.
4. **Commutatio:** avances de proyectos y nuevas oportunidades
5. **Inter Gijón:** deporte, empresa y diversificación dentro del grupo.

España bajo la lupa de los inversores

1. Datos económicos clave para entender por qué España

Indicador	Valor actual	mes pasado	feb-25	Comentarios
Riesgo país	41 puntos	36	63	estable
Inflación	2,3% anual	2,4%	2,9%	estable
Desempleo	9,9%	9,90%	10,8%	bajando (aún sobre media UE)
IBEX 35	18.143	18.051	13.357	 Ver gráfico
Bono Tesoro (renta)	3,06%	3,20%	3,3%	Estable
Relación dólar/euro	1,18	1,19	1,08	 Ver gráfico
Tipo de interés (Euribor)	2,23%	2,22%	2,40%	Estable
PIB per cápita	€ 34.190		€ 32.630	En aumento

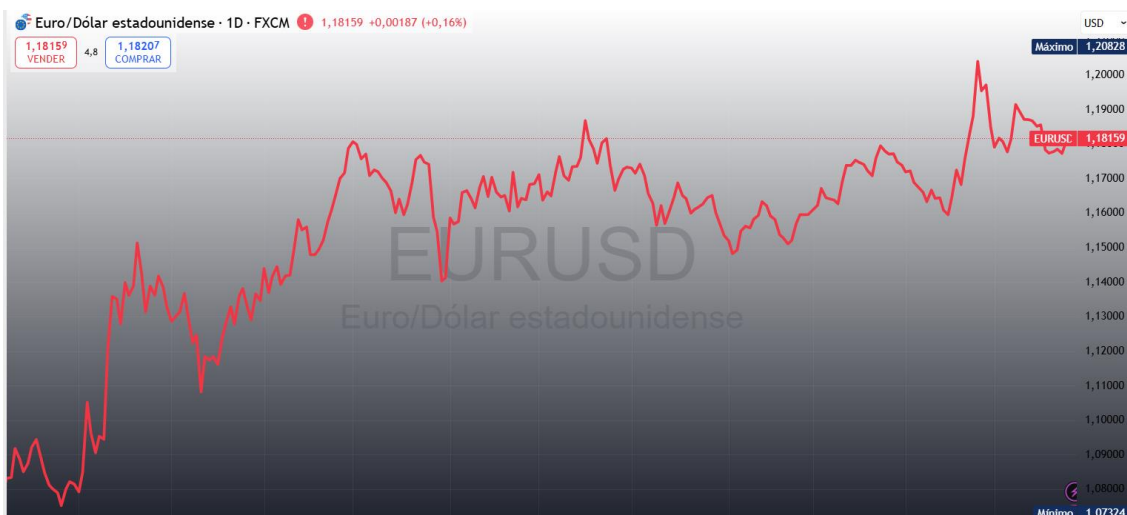
Europa pareciera entrar en una fase de mayor dinamismo, con costos de financiación en descenso y reactivación de la inversión. En ese contexto, España se posiciona como uno de los mercados con mejores perspectivas de rentabilidad relativa. Este escenario no está exento de incertidumbre: los conflictos bélicos en regiones cercanas al continente introducen un factor geopolítico que puede impactar en energía, inflación, primas de riesgo y confianza. La evolución de estos focos de tensión será una variable clave a monitorear durante 2026.

En el plano inmobiliario, el diagnóstico es transversal: existe un déficit estructural de vivienda acumulado tras años de infraproducción. Con una demanda sostenida, impulsada por la creación de nuevos hogares y por compradores internacionales con mayor capacidad adquisitiva, la oferta prevista cubrirá menos de la mitad de las necesidades estimadas en los próximos años. El lanzamiento del fondo “España Crece”, con foco en acelerar la construcción vía colaboración público-privada, reconoce que la vivienda se ha convertido en una infraestructura estratégica.

En paralelo, el mercado financiero acompaña este ciclo. El **IBEX 35** continúa marcando máximos, reflejando confianza en el crecimiento económico y en los beneficios empresariales. 2026 no parece un año de corrección, sino de normalización del crecimiento sobre bases más sostenibles.



Evolución IBEX 35 últimos 12 meses



Evolución euro/dólar últimos 12 meses

2. Panorama inmobiliario:

Ciudad	Precio m² hoy	Precio feb 25	Var 12 meses	precio hace 5 años
España (promedio)	€ 2.673	€ 2.271	▲ +17,7%	€ 1.752
Gijón	€ 2.561	€ 2.184	▲ +17,3%	€ 1.669
Oviedo	€ 2.232	€ 1.893	▲ +17,9%	€ 1.535

En febrero, el mercado de vivienda usada en España volvió a acelerar: **+17,7% interanual** y un precio medio de **2.673 €/m²**, máximo histórico. El encarecimiento es generalizado por regiones, con **Murcia (+23,3%)**, **Andalucía (+20,2%)** y **Asturias (+18,5%)** entre las que más suben.

Esto refuerza dos ideas: 1) el activo residencial sigue actuando como refugio y 2) la selección del micro-mercado (zona, producto y ticket) es cada vez más determinante para capturar rentabilidad sin asumir sobreprecio.

3. Lo que se dice en el sector

2026: una nueva oportunidad para invertir en Europa

Europa entrará en una fase de crecimiento, con precios más alineados, costos de financiación en descenso y una actividad inversora en clara reactivación.

En este escenario, España se posiciona como uno de los mercados con mejores perspectivas de rentabilidad dentro del continente.

La combinación de fundamentos económicos sólidos, demanda sostenida y un enfoque cada vez mayor en sostenibilidad crea un entorno especialmente atractivo para nuevas inversiones. Para quienes miran oportunidades en el mercado inmobiliario, el 2026 podría marcar un ciclo de mayor dinamismo, con España jugando un papel protagonista.

Nota completa: <https://www.cbre.es/insights/articles/espana-se-convierte-en-el-destino-numero-uno-para-el-capital-inmobiliario>

Bankinter eleva previsiones: +7% en precios y déficit creciente

Bankinter prevé una subida del 7% en el precio de la vivienda en 2026 y alerta de que el déficit actual (700.000 viviendas) podría superar los 2 millones en diez años si no se acelera la producción. En los próximos tres años, la oferta cubrirá menos de la mitad de la demanda estimada. La creación de nuevos hogares (200.000 anuales) y la fuerte demanda extranjera — con poder adquisitivo un 80% superior al comprador local — seguirán tensionando especialmente grandes ciudades, costa e islas. El alquiler, con tasas de esfuerzo superiores al 50%, deja de ser alternativa real para buena parte de la demanda.

Nota completa: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/13779706/02/26/>

El Gobierno lanza “España Crece” para impulsar 15.000 viviendas anuales

El Ejecutivo presentó el fondo soberano *España Crece*, que movilizará hasta 23.000 millones de euros en vivienda (dentro de un programa total de 120.000 millones) con el objetivo de financiar la construcción de 15.000 viviendas al año, priorizando el alquiler asequible y la colaboración público-privada. El ICO tendrá un rol central, combinando financiación, garantías y coinversión con capital privado. La medida busca acelerar oferta y reducir el déficit estructural, aunque el reto sigue siendo la velocidad real de ejecución y transformación del suelo en vivienda efectiva.

Nota completa:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/construccion/2026/02/16/884539-sanchez-anuncia-15-000-viviendas-nuevas-al-ano-con-23-000-millones-del-fondo>

Déficit estructural de vivienda en el centro del debate

En el XII Encuentro Inmobiliario (IESE, Tinsa y Savills), promotores y administraciones coincidieron en el diagnóstico: España arrastra años de infraproducción y la oferta sigue muy por debajo de la demanda real. El sector advierte que, sin acelerar suelo, licencias y colaboración público-privada, el problema de acceso se agravará. Se estima que serían necesarias alrededor de 250.000 viviendas anuales para empezar a cerrar la brecha. El consenso es claro: la demanda continuará creciendo y la vivienda debe abordarse como una infraestructura estratégica.

Nota completa: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/01/27/881516-los-promotores-avisar-si-no-construimos-mas-vivienda-una-tormenta-nos-pasara-por>

4. Commutatio hoy:

Seguimos avanzando en la etapa preliminar previa al inicio de obra de **Astoria Gardens 1, 2 y 3**, trabajando en los aspectos técnicos, financieros y administrativos necesarios para entrar de lleno en fase de construcción. En paralelo, estamos terminando de estructurar nuevas oportunidades de inversión bajo esquemas **build to rent** y **build to sell**, buscando proyectos con demanda validada, riesgo acotado y retornos ajustados al contexto actual de mercado.

5. INTER GIJÓN: Diversificación más allá del real estate

En Commutatio desarrollamos proyectos inmobiliarios con gestión profesional y retorno ajustado a riesgo. Pero Commutatio no opera de manera aislada. Forma parte de **Grupo Falcone & Álvarez** <https://falconeyalvarez.com/>, un ecosistema que integra distintos verticales donde el capital privado participa bajo criterios empresariales y visión de largo plazo.

Uno de esos verticales es INTER GIJON <https://intergijon.com/>, una plataforma empresarial vinculada al deporte estructurada sobre desarrollo de talento, gestión profesional y un club empresarial propio: el **IBC – Inter Business Club**.

El IBC está diseñado para empresarios e inversores que comprenden el deporte como un ámbito de generación de oportunidades y negocios.

En los próximos días estaremos compartiendo más detalles para quienes deseen conocer esta nueva línea dentro del ecosistema del grupo.

Diversificar también es entender dónde se generan las próximas oportunidades.

Si quieres conocer más sobre nuestros proyectos, próximas oportunidades de inversión y novedades del mercado inmobiliario en Asturias, te invitamos a seguirnos en nuestras redes sociales y unirte a nuestro canal de WhatsApp.

◆ Instagram: <https://www.instagram.com/commutatio.es/>

◆ Facebook: <https://www.facebook.com/commutatio.es/>

◆ LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/commutatio-es/>

◆ Canal de Whatsapp <https://whatsapp.com/channel/0029VaaL4RrBfxo4OrL2Wg2T>