

✉️ Commutatio Newsletter · Diciembre 25

Cada inversión cuenta algo sobre el mercado y sobre quién apuesta por él. En esta edición te compartimos los últimos movimientos del real estate en España y algunas señales para anticipar oportunidades y prepararte para el 2026.

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 y movimientos recientes con impacto en el mercado.
4. **Commutatio en acción:** avances de proyectos y nuevas oportunidades .

Gracias por acompañarnos y ser parte de esta comunidad de inversores que sigue creciendo.

Equipo Commutatio

España bajo la lupa de los inversores

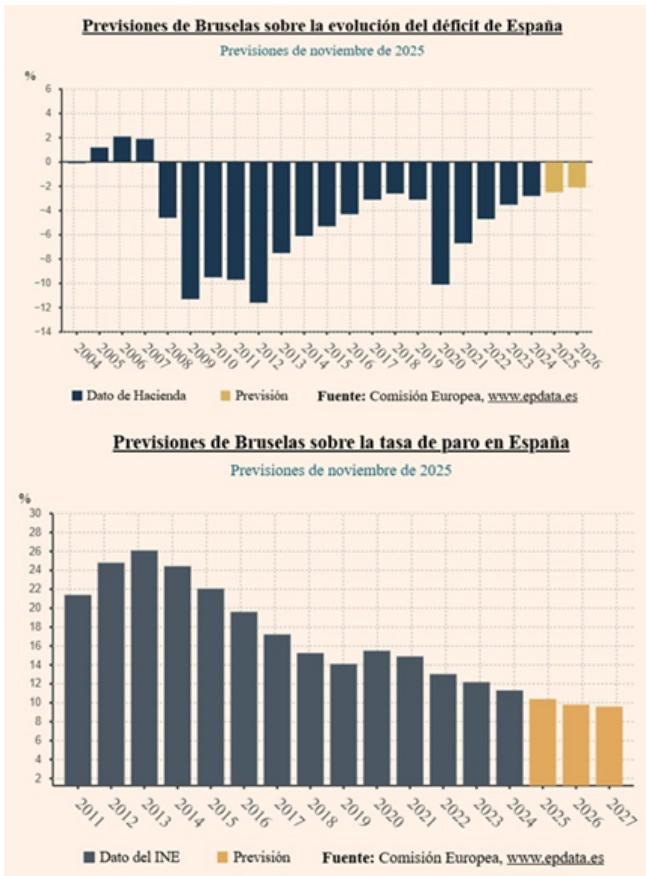
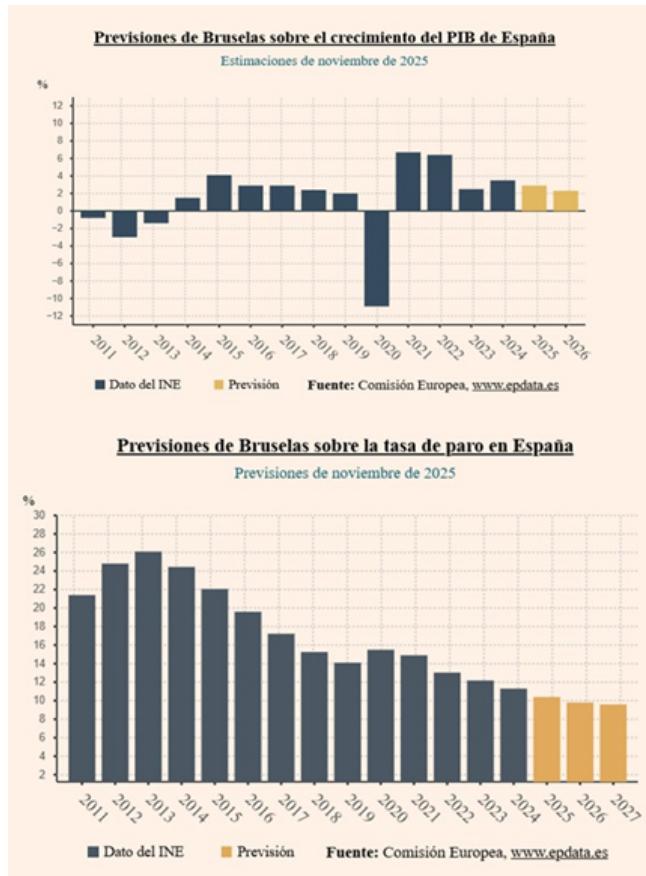
 Datos económicos clave para entender por qué España

Indicador	Valor actual	mes pasado	nov-24	Comentarios
Riesgo país	47 puntos	50	70	bajando
Inflación	3% anual	3%	2,4%	leve suba
Desempleo	10,2%	10,2	10,6%	Bajando (aún sobre media UE)
IBEX 35	16.397 puntos	16.038	11.804	 Ver gráfico
Bono Tesoro (renta)	3,16%	3,15%	2,8%	Estable
Relación dólar/euro	1,16	1,15	1,04	 Ver gráfico
Tipo de interés (Euribor)	2,22%	2,18	2,5	Estable
PIB	€ 1.593.136 mill		 2%	En aumento
PIB per cápita	€ 32.590		€ 30.968	En aumento

En el último mes, los indicadores macro han reforzado la idea de que España mantiene un ciclo económico sólido pese al contexto europeo. La Comisión Europea revisó al alza sus previsiones y proyecta un crecimiento del 2,9% para 2025, junto con una expansión todavía firme del 2,3% en 2026. A esto se suma una mejora en las cuentas públicas: el déficit esperado cae al 2,5% este año y al 2,1% en 2026.

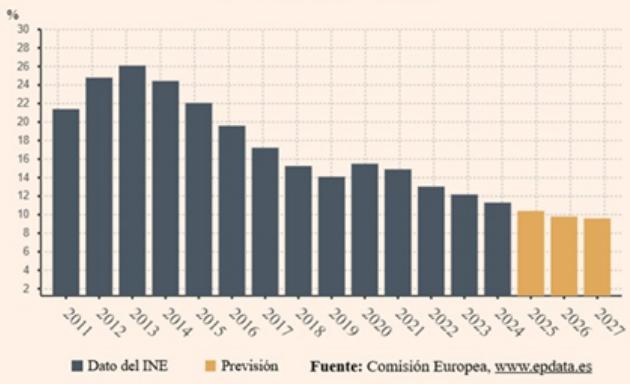
En conjunto, el país encara 2026 con un escenario de crecimiento moderado pero estable, apoyado en una economía más equilibrada y en mejores expectativas para la inversión. Un contexto que sigue siendo favorable para el sector inmobiliario y para proyectos orientados a creación de valor a largo plazo.

Graficos en base a datos de la comisión europea, recopilados por el diario Europapress



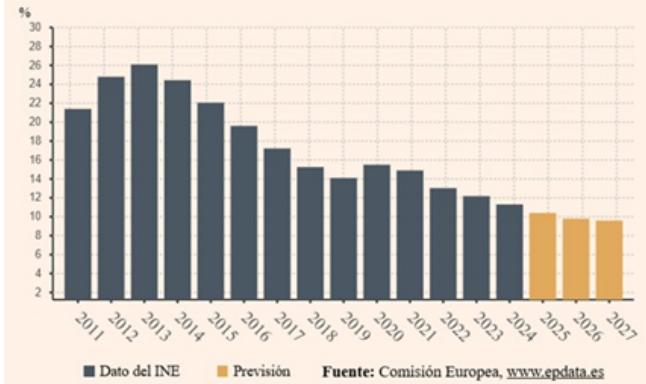
Previsiones de Bruselas sobre la tasa de paro en España

Previsiones de noviembre de 2025



Previsiones de Bruselas sobre la tasa de paro en España

Previsiones de noviembre de 2025



Panorama inmobiliario:

Ciudad	Precio m ² hoy	Precio nov 24	Var 12 meses	precio nov 20
España (promedio)	€ 2.605	€ 2.209	▲ +16%	€ 1.747
Gijón	€ 2.544	€ 2.167	▲ +21%	€ 1.665
Oviedo	€ 2.160	€ 1.841	▲+17%	€ 1.543

El precio de la vivienda marca máximos históricos en España. Según el último índice del portal idealista, el precio de la vivienda subió 16,1% interanual en noviembre, alcanzando 2.605 €/m², el nivel más alto desde que hay registros. Todas las comunidades autónomas registran aumentos. Lideran: Murcia (+22,5%), Madrid (+21%), Andalucía (+19,8%) y Asturias (+16,8%).

Baleares (5.114 €/m²) y Madrid (4.491 €/m²) siguen siendo los mercados más caros.

En Asturias, Oviedo llega a 2.160 €/ m² (+17,4%) y Gijon a 2.544 €/ m² (+21,2%)

La escasez de oferta nueva frente a una demanda solvente, compradores nacionales, inversores y expatriados, crea un entorno favorable para proyectos bien ubicados y ejecutados, capaces de captar una prima de precio y rentabilidad superior.

En este contexto, Asturias sigue destacando como una opción muy atractiva para invertir por su equilibrio entre precio, demanda y calidad de vida.

Lo que se dice en el sector

Bruselas mejora las previsiones para España.

La Comisión Europea elevó su estimación de crecimiento del PIB español al 2,9% en 2025 (antes 2,6%) y al 2,3% en 2026. También prevé un déficit menor, que bajaría al 2,5% este año y al 2,1% en 2026. Señales positivas para el contexto macro que acompaña al sector inmobiliario.

<https://www.europapress.es/economia/macroeconomia-00338/noticia-bruselas-mejora-previsiones-pib-deficit-espana-2025-2026-20251117110144.html>

Greystar apuesta fuerte por el sector estudiantil en España.

La compañía estadounidense compró tres residencias de estudiantes en Pamplona, Sabadell y Sevilla por unos 120 millones de euros, sumando más de 1.200 camas. Los activos, desarrollados por Merkel Capital, cuentan con certificación BREEAM Very Good y pasarán a operar bajo la marca Canvas.

La operación, financiada por Deutsche Pfandbriefbank, refuerza la expansión de Greystar en Europa y confirma el dinamismo del mercado de residencias estudiantiles en España, donde la demanda internacional sigue muy sólida y los inversores institucionales continúan activos.

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/activos-alternativos/2025/11/24/873519-greystar-compra-tres-residencias-de-estudiantes-en-espana-a-merkel>

España lidera la inversión inmobiliaria en Europa.

Según Colliers, la inversión en real estate en España creció un 31% hasta septiembre, mientras que la Eurozona cayó un 12,6%. Grandes mercados como Reino Unido, Francia y Alemania muestran descensos, y solo Suecia registra un leve avance (+2%).

El impulso español viene del residencial, hotelero y activos alternativos (sanitario, data centers), apoyados por un PIB sólido, empleo estable y fuerte consumo.

El residencial ya supera los 3.000 M€ (+99%), el hotelero avanza un 41%, y los alternativos marcan el mayor salto (+329%).

Colliers proyecta que 2025 podría cerrar con 17.000 M€ en inversión, un crecimiento cercano al 30% anual.

<https://www.ejeprime.com/mercado/espana-crece-un-31-en-inversion-inmobiliaria-hasta-septiembre-frente-a-la-caida-en-europa>

El Ibex bate su máximo histórico

IBEX 35 marcó un nuevo récord histórico, superando los 16.700 puntos, impulsado sobre todo por Inditex, cuyas acciones subieron 10% tras presentar resultados trimestrales sólidos. El avance del mercado responde también a las crecientes expectativas de una próxima rebaja de tipos por parte de Federal Reserve, lo que favorece los activos de riesgo y revaloriza las bolsas europeas.

<https://cincodias.elpais.com/mercados-financieros/2025-12-03/la-bolsa-y-el-ibex-35.html>

Commutatio hoy: lo que viene en 2026

Cerramos el año con mucha energía y arrancamos un 2026 que llega cargado de obra y nuevos desafíos. Estaremos en marcha con la construcción de Astoria Gardens 1, 2 y 3, y a la vez avanzamos en el diseño de nuevos proyectos que combinan modelos build to sell y build to rent, pensados para perfiles de inversores distintos.

¿Te interesa descubrir qué propuesta encaja mejor con vos?

Seguí nuestras novedades y te iremos mostrando todas las alternativas de inversión que estamos preparando.

Si querés 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>

Equipo Commutatio

