

Commutatio Newsletter · enero 26

Arrancamos 2026 con entusiasmo y nuevos proyectos en marcha.

En este primer newsletter del año te compartimos actualidad de mercado, en qué estamos trabajando y hacia dónde vamos.

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

España bajo la lupa de los inversores

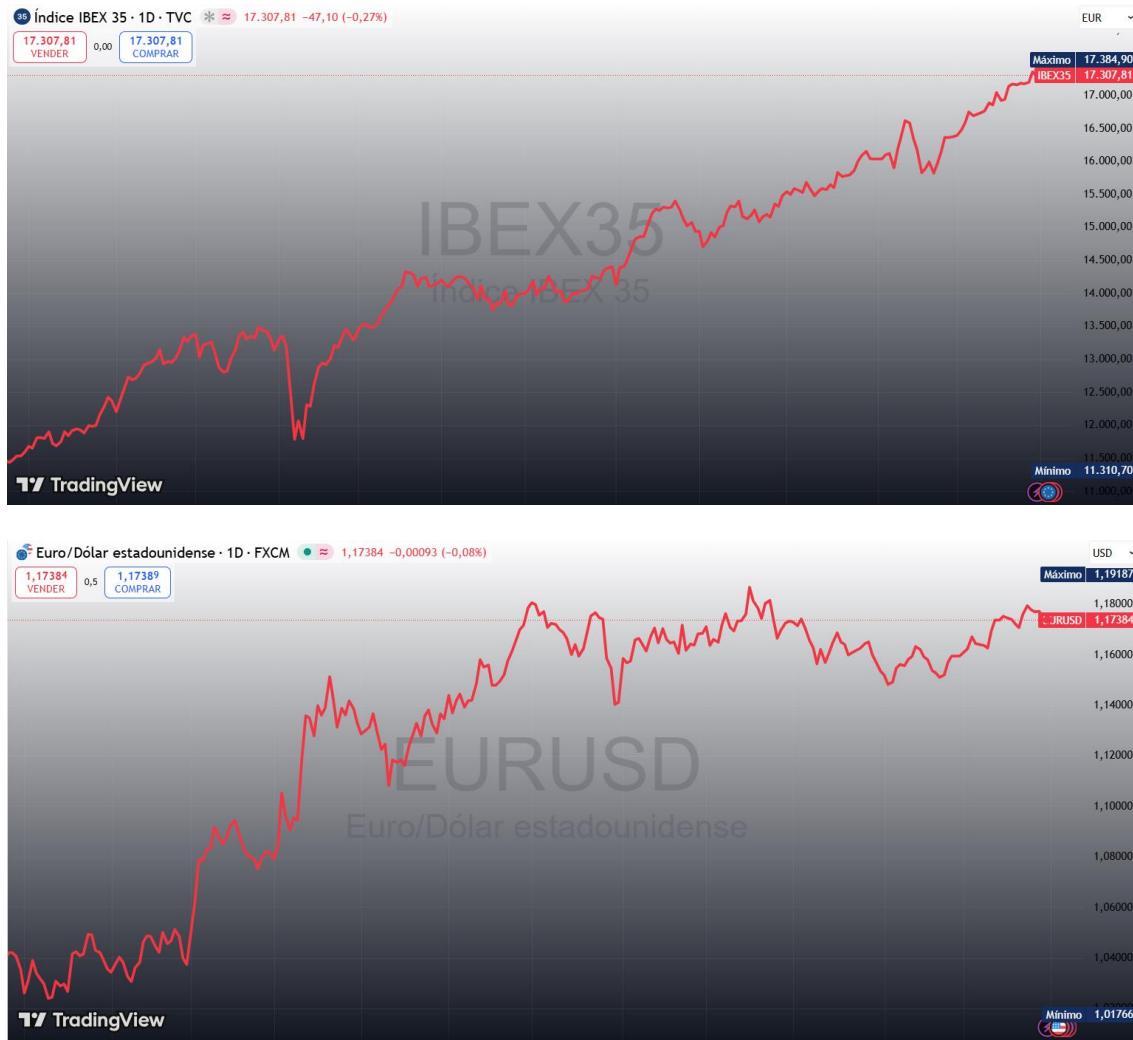
1. Datos económicos clave para entender por qué España

Indicador	Valor actual	mes pasado	dic-24	Comentarios
Riesgo país	42 puntos	47	70	bajando
Inflación	3% anual	3%	2,8%	estable
Desempleo	10,5%	10,2	10,6%	estable (aún sobre media UE)
IBEX 35	17.320 puntos	16.397	11.654	 Ver gráfico
Bono Tesoro (renta)	3,20%	3,16%	3%	Estable
Relación dólar/euro	1,17	1,16	1,03	 Ver gráfico
Tipo de interés (Euribor)	2,26%	2,22	2,45	Estable
PIB	1.640 mill euros		1.590 mill euros	En aumento
PIB per cápita	€ 33.500		€ 32.630	En aumento

La economía española cerró 2025 mostrando una evolución muy positiva y entra en 2026 con señales claras de fortaleza. La reducción del riesgo país, una inflación controlada, el empleo estable y un crecimiento sostenido del PIB confirman un escenario macroeconómico más equilibrado que en años anteriores.

Los mercados financieros acompañan esta tendencia: el IBEX 35 marcó máximos históricos, los rendimientos de la deuda soberana se mantienen estables y los tipos de interés comienzan a normalizarse gradualmente. Todo ello en un contexto de crecimiento económico que sigue superando la media de la eurozona.

Este escenario no pasa desapercibido para los grandes inversores. BlackRock ha situado a España entre sus tres principales destinos de inversión a nivel mundial para 2026, junto a Estados Unidos y Japón, reforzando su apuesta por el país tras un 2025 excepcional en Bolsa.. En síntesis, España combina estabilidad macro, atractivo financiero y confianza internacional, un punto de partida sólido para afrontar 2026 y para seguir identificando oportunidades de inversión de largo plazo



2. Panorama inmobiliario:

Ciudad	Precio m ² hoy	Precio dic 24	Var 12 meses	precio dic 20
España (promedio)	€ 2.639	€ 2.271	▲ +16%	€ 1.754
Gijón	€ 2.529	€ 2.167	▲ +16%	€ 1.675
Oviedo	€ 2.170	€ 1.861	▲+17%	€ 1.537

El mercado inmobiliario español continúa mostrando fundamentos muy favorables para el inversor. Todas las capitales presentan precios superiores a los de hace un año y la vivienda usada registra una subida interanual del 16,2%, impulsada por una demanda sostenida y una oferta claramente insuficiente.

Tras un 2025 récord, en el que el precio medio superó el máximo previo a la crisis de 2008 (2.153 €/m²), el consenso apunta a que 2026 no traerá correcciones, sino una normalización del ritmo de crecimiento. Las previsiones sitúan las subidas en un rango del 5% al 9% en compraventa, mientras que el alquiler seguirá tensionado, con incrementos cercanos al 7%. El principal driver del mercado es estructural: España arrastra un déficit de vivienda estimado en alrededor de 700.000 unidades, consecuencia de más de una década de baja producción

tras la crisis financiera. A esto se suma una demanda internacional creciente, que ya representa entre el 15% y el 20% de las operaciones, actuando como soporte adicional de precios, especialmente en zonas prime y mercados dinámicos.

En este escenario, el inmobiliario español sigue ofreciendo un binomio atractivo de preservación de capital y generación de rentas, especialmente en proyectos bien ubicados, con producto nuevo y enfoque de largo plazo.

3. Lo que se dice en el sector

Gijón entre las 10 ciudades con mas demanda

Idealista ha publicado el ranking de las ciudades más demandadas de España para comprar vivienda... y Gijón vuelve a situarse entre las 10 primeras.

Un indicador claro de que el norte continúa ganando atractivo gracias a su calidad de vida, seguridad, entorno natural y precios aún competitivos frente a los grandes mercados.

Asturias, en general, se está consolidando como uno de los destinos más interesantes tanto para vivir como para invertir. Además de Gijón, municipios como Oviedo, Llanera, Noreña, Siero o Villaviciosa presentan oportunidades muy destacadas en vivienda habitual, inversión residencial y nuevos desarrollos.

Nota completa: <https://www.idealista.com/news/vacacional/destinos-turisticos/2025/12/03/874202-estas-son-las-ciudades-mas-demandadas-para-comprar-casa-como-es-vivir-aqui>

BlackRock coloca a España en su Top 3 mundial de inversión para 2026

La mayor gestora de activos del mundo ha elevado a España al top 3 de sus principales convicciones de inversión global, junto con Estados Unidos y Japón. Según BlackRock, la Bolsa española vive su momento más atractivo de los últimos cinco años, incluso tras la fuerte subida del Ibex (+40% en 2025).

BlackRock ya gestiona 83.000 millones de euros invertidos en España, un 18% más que a comienzos de 2025, confirmando el fuerte atractivo del país para el capital internacional.

Nota completa

<https://www.expansion.com/mercados/2025/12/10/69395a62e5fdeaf15b8b45a9.html>

España necesita invertir 24.000 M€ para cubrir el déficit de residencias de estudiantes

España arrastra un déficit estructural de plazas en residencias universitarias que se agravará en los próximos años. Según JLL, la falta de oferta podría alcanzar 335.000 plazas en el curso 2029/2030, muy por debajo de la media europea.

Para cerrar esa brecha, el país necesitaría una inversión estimada de 24.000 millones de euros, en un contexto donde crecen la movilidad nacional e internacional de estudiantes y la presión sobre el mercado del alquiler tradicional.

El interés inversor ya se está acelerando: el volumen de transacciones en 2025 se ha disparado un 150%, impulsado en gran parte por la compra de Livensa, confirmando que el *student housing* se consolida como uno de los segmentos más dinámicos del real estate en España.

Nota completa: <https://cincodias.elpais.com/companias/2025-12-16/espana-necesita-una-inversion-de-24000-millones-para-cubrir-la-falta-de-plazas-en-residencias-de-estudiantes-y-acercarse-a-la-media-europea.html>

BBVA Research: el mercado de la vivienda se frena por falta de oferta, no por falta de demanda

BBVA Research señala que la moderación reciente en la compraventa de viviendas en España no se debe a que falten compradores, sino a la escasez de producto disponible y al fuerte aumento de los precios.

Claves del informe:

- Las transacciones se mantienen estables en torno a 725.000 viviendas anuales, sostenidas por fundamentos sólidos: empleo, creación de hogares, inmigración y estabilidad de tipos.
- Los precios seguirán creciendo con fuerza: más del 10% en 2025 y cerca del 9% en 2026, dejando fuera a parte de la demanda potencial.
- La obra nueva repunta, pero no alcanza: los visados podrían llegar a 140.000–155.000 unidades, máximo desde 2008.
- Incluso elevando la inversión residencial al 6% del PIB, el déficit superaría las 700.000 viviendas.
- Para reducir ese déficit a la mitad, sería necesario llevar la inversión en vivienda al 10% del PIB.

Nota completa: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/12/11/876132-bbva-la-venta-de-viviendas-se-modera-por-la-escasez-de-producto-y-los-precios-no?>

El precio de la vivienda seguirá subiendo en 2026, pero a un ritmo más moderado

Tras un 2025 récord, en el que el precio medio de la vivienda en España superó el máximo de la burbuja de 2008 (2.153 €/m²), los expertos coinciden en que 2026 no traerá correcciones, sino una desaceleración del crecimiento.

Claves para 2026:

- Subidas previstas del 5% al 9% en compraventa, frente a tasas de dos dígitos en 2025.
- El límite ya no es la demanda, sino la capacidad de pago de las familias.
- El mercado de alquiler seguirá tensionado, con aumentos cercanos al 7%, por la escasez de oferta y la dificultad de acceso a la compra.
- Persisten los problemas estructurales de oferta: déficit de construcción, lentitud urbanística y un faltante estimado de más de 650.000 viviendas en los próximos cinco años.
- La demanda extranjera (15%–20% de las compras) seguirá sosteniendo precios, especialmente en grandes ciudades, costa e islas.

Nota completa: <https://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/7090263-prevision-precio-vivienda-espana-2026?>

4. Commutatio hoy: lo que viene en 2026

Arrancamos el año con las primeras obras en marcha de nuestros proyectos Astoria Gardens. Este 2026 será un año de mucha actividad: avanzaremos con la ejecución de varios desarrollos lanzados en 2025, que están siendo comercializados a muy buen ritmo.

Las buenas perspectivas del mercado, el creciente interés inversor y nuestra ambición de seguir creciendo junto a nuestros clientes nos impulsan a explorar nuevas oportunidades.

Actualmente estamos trabajando en dos nuevos proyectos: uno residencial bajo un enfoque *build to sell* y otro orientado a residencia estudiantil o deportiva en formato *build to rent*.



Iremos compartiendo más detalles a medida que se completen los procesos habituales de análisis, estructuración y viabilidad propios de este tipo de emprendimientos.

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/0029VaaL4RrBfxo4OrI2Wg2T>