

Commutatio Newsletter · febrero 26

Arrancamos el mes con un escenario más exigente, donde la prudencia pasa a ser importante a la hora de invertir. En esta edición compartimos una lectura del mercado inmobiliario español y algunas claves para entender por qué los activos reales ganan protagonismo en un contexto global más volátil.

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 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	ene-25	Comentarios
Riesgo país	36 puntos	42	66	bajando
Inflación	2,4% anual	3%	2,9%	estable
Desempleo	9,9%	10,50%	11,3%	bajando (aún sobre media UE)
IBEX 35	18.051	17.320	12.186	 Ver gráfico
Bono Tesoro (renta)	3,20%	3,20%	3,3%	Estable
Relación dólar/euro	1,19	1,17	1,03	 Ver gráfico
Tipo de interés (Euribor)	2,22%	2,26%	2,50%	Estable
PIB	1.640 mill euros		1.590 mill euros	En aumento
PIB per cápita	€ 33.500		€ 32.630	En aumento

España arranca 2026 con un contexto claramente favorable. El mercado laboral cerró 2025 con cifras históricas: la tasa de paro cayó por primera vez desde 2008 por debajo del 10% (9,9%). La creación de empleo fue sólida, liderada por el sector privado, con un avance significativo de los contratos indefinidos y una mejora destacada en el empleo juvenil.

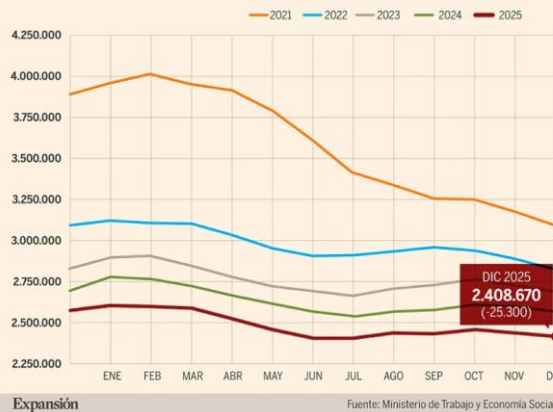
A este escenario se suma un **turismo en máximos históricos**, con 97 millones de visitantes internacionales y un gasto superior a los 135.000 millones de euros. Más allá del volumen, el crecimiento muestra mayor calidad: mayor gasto por turista, avance en la desestacionalización y fuerte impacto en el empleo, consolidando al sector como uno de los grandes motores económicos.

En materia de precios, la inflación inició 2026 con una moderación del IPC general hasta el 2,4%, apoyada en la caída de la energía. Sin embargo, la inflación subyacente se mantiene en el 2,6%, señal de que las presiones estructurales aún persisten. Esto refuerza un escenario de desinflación gradual, pero incompleta, con impacto directo en tipos de interés, financiación y decisiones de inversión.

En conjunto, **España encara 2026 como una de las economías más dinámicas de Europa**, con crecimiento sostenido y fundamentos macro sólidos. Si bien persisten desafíos, el entorno actual refuerza las oportunidades en activos vinculados a empleo, vivienda, consumo y actividad productiva.

EVOLUCION DEL PARO REGISTRADO

En número de personas.

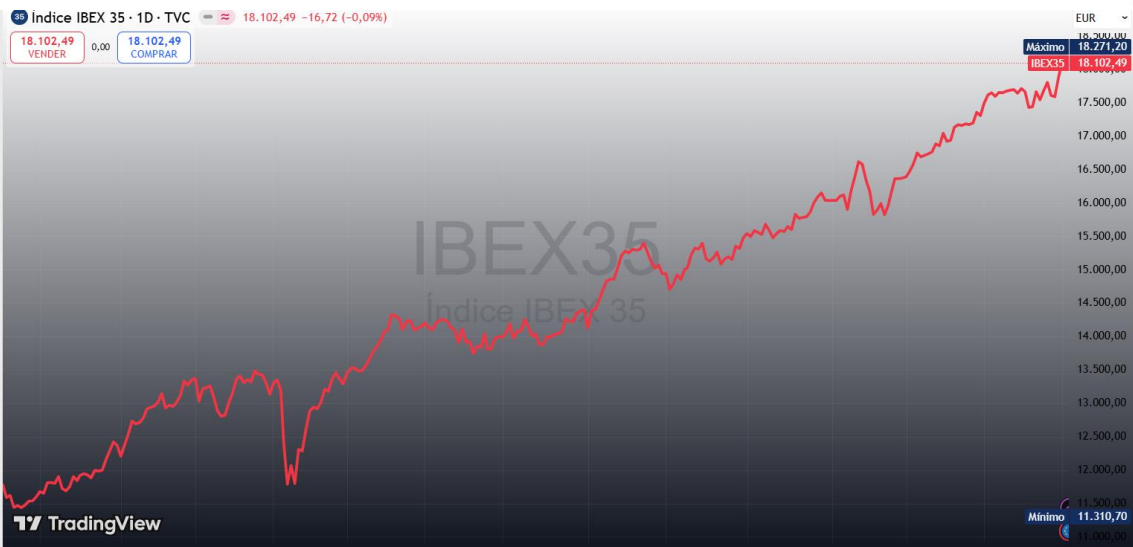
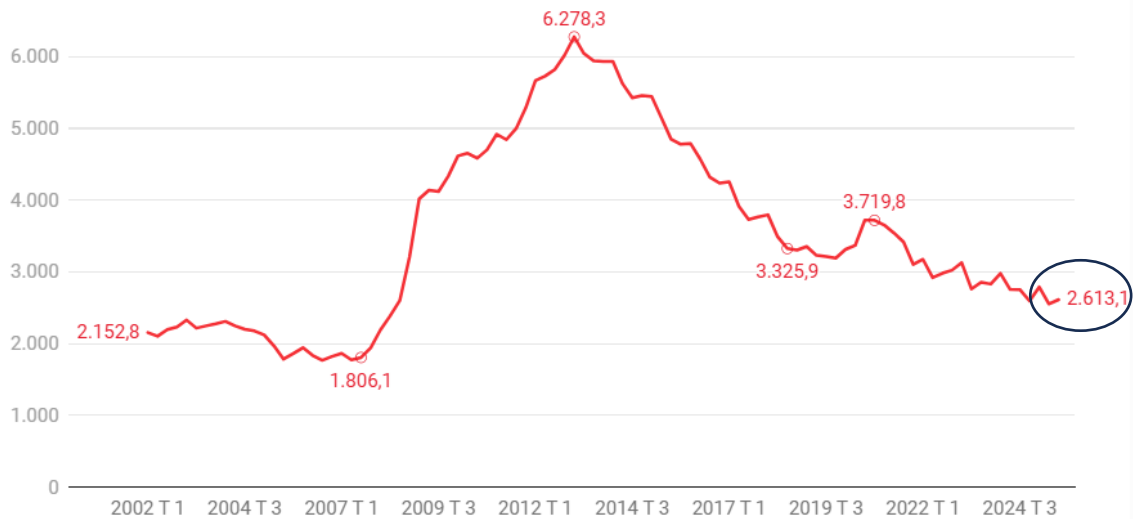


Datos interanuales

General Subyacente



Cifras en miles de personas. En España





2. Panorama inmobiliario:

Ciudad	Precio m² hoy	Precio ene 25	Var 12 meses	precio hace 5 años
España (promedio)	€ 2.650	€ 2.237	▲ +18%	€ 1.795
Gijón	€ 2.546	€ 2.157	▲ +18%	€ 1.677
Oviedo	€ 2.201	€ 1.857	▲ +18%	€ 1.544

El precio de la vivienda usada sigue al alza en casi toda España. 49 de las 50 provincias registran subidas interanuales, con Valencia (+25,9%) y Murcia (+25,8%) liderando los incrementos. Asturias destaca con una subida del 19,2%, en línea con Madrid (+19,1%) y otras provincias dinámicas. En precios absolutos, Baleares se consolida como la provincia más cara (5.194 €/m²), seguida por Madrid, Guipúzcoa y Málaga.

En este contexto, los proyectos inmobiliarios vuelven a ganar atractivo como activo real. La corrección en los mercados financieros, con caídas en el S&P 500 y fuertes ventas en el Nasdaq, refleja un cambio de humor global: los inversores reducen exposición a acciones y bonos de riesgo ante la incertidumbre tecnológica y macroeconómica. Frente a este escenario, el real estate ofrece respaldo en activos tangibles, mayor visibilidad y una lógica de largo plazo, especialmente en mercados con déficit estructural de vivienda como España.

3. Lo que se dice en el sector

El turismo volvió a ser uno de los grandes motores de la economía española en 2025. España alcanzó un nuevo récord con 97 millones de turistas internacionales, mientras que el gasto turístico superó por primera vez los 135.000 millones de euros, creciendo casi el doble que las llegadas.

Más allá del volumen, destaca la mejora en la calidad del crecimiento: mayor gasto por visitante, avance en la desestacionalización y un peso creciente de los mercados de largo radio. El sector también mostró un impacto positivo en el empleo, con 2,75 millones de afiliados y una elevada proporción de contratos indefinidos.

De cara a 2026, las previsiones anticipan nuevos máximos, junto con un mayor foco regulatorio en las viviendas de uso turístico, un factor clave a seguir para el mercado inmobiliario y la inversión residencial. Nota completa:

<https://elpais.com/economia/2026-01-15/espana-alcanza-un-nuevo-record-de-97-millones-de-turistas-extranjeros-en-2025.html>

El mercado laboral español marcó un hito histórico al cierre de 2025. Por primera vez desde 2008, la tasa de paro cayó por debajo del 10%, situándose en el **9,9%**, mientras que el número de ocupados alcanzó un récord de **22,46 millones de personas**.

El empleo creció con fuerza a lo largo del año, impulsado mayoritariamente por el sector privado y con un avance significativo de los contratos indefinidos. También destacó la mejora en el empleo juvenil, cuya tasa de paro se redujo hasta mínimos desde la crisis financiera. Si bien algunos analistas llaman a la cautela por el peso del sector servicios y factores coyunturales, el balance general refuerza la imagen de una economía más sólida, con mayor estabilidad laboral y mejores fundamentos para el crecimiento y la inversión.

Nota completa: <https://www.diariocordoba.com/economia/2026/01/27/tasa-paro-cae-debajo-10-126124053.html>

El IPC se modera medio punto en enero hasta el 2,4%

La inflación en España comenzó 2026 con señales mixtas. El IPC general se moderó en enero hasta el 2,4%, apoyado principalmente en la caída de los precios energéticos.

Sin embargo, la inflación subyacente —que excluye energía y alimentos no elaborados— se mantuvo estancada en el 2,6%, reflejando que las presiones de fondo sobre precios siguen presentes, especialmente en servicios.

Nota completa: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/13752016/01/26/el-ipc-se-modera-medio-punto-en-enero-hasta-el-24-pero-la-inflacion-subyacente-se-atasca-en-el-26.html?>

España encara 2026 con un escenario macroeconómico sólido, posicionándose nuevamente como una de las economías más dinámicas de Europa. Tras un crecimiento del 3,5% en 2024 y una expansión cercana al 3% estimada para 2025, las proyecciones para 2026 siguen siendo positivas, incluso en un contexto internacional más incierto.

Lejos de ser el eslabón débil de la Unión Europea, la economía española consolida un ciclo de crecimiento sostenido, aunque con una marcada concentración geográfica: Madrid y Catalunya concentran cerca del 40% del PIB, profundizando las diferencias regionales y generando oportunidades selectivas fuera de los grandes polos tradicionales.

Nota completa: https://www.eldiario.es/economia/espana-busca-batir-previsiones-crecimiento-2026-liderar-grandes-economias-tercer-ano_1_12879125.html

4. Commutatio hoy: lo que viene en 2026

Si te interesa invertir en proyectos vinculados al sector inmobiliario en sus distintas modalidades —*build to sell*, *build to rent* y *build to hold*— en Commutatio estamos estructurando nuevas oportunidades para 2026. Además de los proyectos ya en marcha, estamos analizando nuevas operaciones, siempre con la premisa de ofrecer una gestión profesional, riesgo controlado y retornos atractivos.

Si quieres conocer las alternativas disponibles y entender cuál se ajusta mejor a tu perfil de



inversión, contáctanos y lo vemos en detalle.

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>