

Bienvenidos a la segunda edición del newsletter de Commutatio.

Seguimos fortaleciendo este canal mensual pensado especialmente para nuestra comunidad de inversores.

Como siempre, nuestro objetivo es ofrecerles información clara, útil y actualizada para acompañarlos en la toma de decisiones en el mercado inmobiliario español.

Este número vuelve a incluir nuestras 4 secciones clave:

1. España en el mapa de las inversiones – principales indicadores macroeconómicos.
2. Termómetro del mercado inmobiliario – evolución de precios, demanda y rentabilidades.
3. Lo que se dice en el sector – noticias relevantes para el inversor.
4. Novedades de Commutatio – proyectos, servicios y oportunidades actuales.

Gracias por ser parte de esta comunidad que crece mes a mes.

Equipo Commutatio

España en el mapa de las inversiones

1. **Datos económicos clave para entender por qué España**

Indicador	Valor	Variación / Comentario
PIB	1.591.627 MILL €	 En crecimiento
PIB per cápita	32.590 €	 En aumento
IBEX35	14.062 puntos	 Estable ( Ver gráfico)
Riesgo país	65 puntos	 Estable  Mínimo en 10 años
Inflación	2,2 % anual	 Estable y Bajo control
Desempleo	10,6%	 Bajando, aunque sigue sobre la media de la UEi
Bonos Tesoro (rendim)	3,2%	 Estable
Relación dólar/euro	1,17	 aumentando ( Ver gráfico)
Tipo de interés (Euribor)	2,07%	 Estable

Durante el último mes, varios factores globales y locales generaron movimientos relevantes en los indicadores económicos:

- El IBEX 35 mostró una alta volatilidad, afectado por la creciente tensión geopolítica en Medio Oriente (Israel-Irán), la batalla comercial reactivada por Trump y el ruido político interno en España, marcado por el caso de corrupción que involucra al entorno del presidente Pedro Sánchez.
- En paralelo, el dólar se depreció frente al euro, en un contexto de política monetaria más flexible por parte de la FED y crecientes dudas sobre la solidez del crecimiento económico en EE.UU.
- El Banco Central Europeo continúa con su política de **bajada gradual de los tipos de interés**, con el objetivo de reactivar el consumo y la inversión, aprovechando que la **inflación se ha estabilizado cerca del 2% anual**, su meta oficial.



2. Termómetro del mercado inmobiliario

Ciudad	Precio Prom m^2	Pico histórico	¿Superó el pico?	Variación 12 meses
España (media nacional)	€ 2.438	Actual máximo	✓ Sí	▲ +14%
Gijón	€ 2.348	€ 2.401 (2007)	✗ No	▲ +20,4%
Oviedo	€ 2037	€ 2.179 (2009)	✗ No	▲ +18,4%

El precio de las propiedades en España continúa su senda alcista, tanto en el segmento de vivienda nueva como en el de segunda mano.

Esta tendencia responde a un fenómeno estructural: la demanda crece a un ritmo más acelerado que la oferta, impulsada además por la reciente baja de los tipos de interés hipotecarios, que facilita el acceso a crédito y suma nuevos compradores al mercado.

En algunos sectores ha comenzado a plantearse el debate sobre una posible burbuja inmobiliaria en España. Sin embargo, los analistas especializados descartan esta hipótesis, ya que la principal causa del alza de precios no es la especulación, sino una demanda genuina sostenida por el crecimiento poblacional y la creación de nuevos hogares.

En este escenario, Asturias se posiciona como una de las regiones con mayor potencial: los precios aún se mantienen en niveles razonables si se los compara con otras comunidades, lo que abre una ventana de oportunidad para quienes buscan entrar temprano en mercados con recorrido de valorización por delante.

3. Lo que se dice en el sector

- **España, destino top para la inversión inmobiliaria internacional:** España se consolida como uno de los países más atractivos para la inversión inmobiliaria internacional. En 2024, la inversión total en el sector alcanzó los **14.000 millones de euros**, un 20% más que el año anterior, y se espera que crezca otro **15% en 2025**.

- ◆ Sectores favoritos: **residencial (Living), hoteles y oficinas**.
- ◆ La inversión de **capital latinoamericano** creció un 200% en 2024, alcanzando los **523 millones €**, principalmente desde Brasil y México.
- ◆ **Madrid** escalando al 2º puesto en el ranking europeo (superando a París).

 Contexto favorable: fuerte crecimiento económico, turismo récord, alta demanda de vivienda y rendimientos atractivos frente a otros mercados maduros.

Nota completa:

<https://www.infobae.com/espaa/2025/06/16/espaa-se-convierte-en-destino-de-la-inversion-inmobiliaria-internacional-y-en-foco-de-atraccion-del-capital-latam/>

- **Mercado inmobiliario en Oviedo: suba del 18,6% en solo un año:**

Según los últimos datos de Idealista, el precio medio de la vivienda en Oviedo alcanzó en mayo los 2.021 €/m², marcando un crecimiento interanual del 18,6%. Esta cifra supera con creces la media nacional, que se ubicó en +12,8%. Además, el incremento mensual fue del 2,7%, también por encima del ritmo general en España.

 Oviedo se posiciona como una de las capitales más dinámicas del norte peninsular en cuanto a valorización inmobiliaria. Aunque aún está un 7,3% por debajo de su máximo histórico (enero de 2009), la tendencia es clara y sostenida al alza.

 ¿Dónde se concentra esta revalorización?

Los barrios más caros siguen siendo el Centro-Casco Histórico (2.450 €/m²) y zonas como Buenavista-Ería-Montecerrao o Ciudad Naranco, con subidas de hasta el 20% interanual.

En el otro extremo, las zonas más económicas como San Claudio-Trubia y La Manjoya siguen siendo accesibles, aunque algunas muestran repuntes importantes, como Tenderina-Ventanielles (+15,7%).

Nota completa

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/06/17/849609-asi-esta-la-vivienda-en-oviedo-en-mayo-se-dispara-un-18-6-en-solo-un-ano>

Boom de reformas en Asturias:

En el primer cuatrimestre de 2025, Asturias vive un auge de rehabilitaciones: se reformaron 299 viviendas, un 68% más que en 2024 (178). Gijón (121 reformas) y Llanes (19, frente a solo 5 en 2024) lideran el repunte. El fenómeno está ligado al aumento de los alquileres vacacionales



La inversión en rehabilitación pasó de 13,9 a 20 millones de euros (+43%). Además, el resto de concejos también muestran subidas, pasando de 86 a 119 reformas  .

Crecimiento en obra nueva:

Entre enero y abril se visaron 683 viviendas nuevas (+20%). Las viviendas en bloque crecieron un 19% y las unifamiliares un 23%. El presupuesto total subió a 71,7 millones de euros (+21%) .

Mercado inmobiliario al alza:

En el primer trimestre se vendieron 1.012 viviendas nuevas en Asturias, un 73% más que en 2024. También subieron las hipotecas: 2.298 firmas (+34%) .

 Factores del crecimiento

Las causas: tipos de interés bajos y alquileres altos. Aunque aún no hay datos concretos de 2025, en 2024 el precio medio de la vivienda nueva en Asturias subió un 6,4% .

Nota completa

<https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2025/06/18/clientes-fuera-turistas-detras-boom-reformas-pisos-asturias-comprando-locos/00031750235418759268691.htm>

4. **Novedades de Commutatio**

Proyecto en marcha: Cottage Mareo

 **Mareo, Gijón** · apartamentoscottage.com

Las obras del proyecto *Cottage* avanzan a gran ritmo y ya superan el 50% de ejecución, por encima de las estimaciones iniciales. Este progreso refuerza nuestro compromiso con la planificación y la eficiencia en cada desarrollo.

Una vez finalizado, el complejo estará orientado casi en su totalidad a brindar servicios de hospitality para deportistas, especialmente para las jugadoras del InterFem y atletas que lleguen a entrenarse en la academia Inter Gijón.

Este proyecto es un claro ejemplo de la sinergia entre las distintas empresas del grupo Falcone & Álvarez:

- *Commutatio* desarrolla proyectos inmobiliarios,
- *Inter Gijón* forma talento deportivo de alto rendimiento,
- *InterFem* impulsa el fútbol femenino profesional.

Una integración que crea valor a largo plazo, tanto para los inversores como para la comunidad.



Proyecto destacado: Astoria Gardens

 **Llanera, Asturias** · astoriagardens.com

Seguimos en etapa de preventa de los chalets de Astoria Gardens II, con muy buena aceptación por parte del público. El interés no solo proviene de Asturias, sino también de comunidades como Madrid, Cataluña y Andalucía, lo que confirma el atractivo del proyecto a nivel nacional. Una propuesta que combina diseño, entorno y valor de inversión.





Próximamente...

En las próximas semanas estaremos anunciando **dos nuevos desarrollos en Llanera: Astoria Gardens II y Astoria Gardens III.**

Proyectos que consolidan nuestra presencia en una de las zonas con mayor proyección de Asturias, y que ofrecerán nuevas oportunidades para quienes buscan invertir con visión de futuro.

¡Muy pronto compartiremos todos los detalles!