

## Bienvenidos al newsletter de Commutatio de agosto 2025

Nuestro objetivo es ofrecerles información clara, útil y actualizada para acompañarlos en la toma de decisiones dentro del mercado inmobiliario español. Pensado especialmente para nuestra comunidad de inversores.

Como es habitual, este número incluye 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 acompañarnos en este espacio que sigue creciendo mes a mes.

**Equipo Commutatio.**

### ESPAÑA EN EL MAPA DE INVERSIONES

- **Datos económicos clave para entender por qué España**

Indicador	Valor actual	Mes pasado	JUL-24	Comentario
<b>PIB</b>	€ 1.593.136 mill	€ 1.593.136 mill	 2%	En aumento
<b>PIB per cápita</b>	€ 32.590	€ 32.590	€ 30.968	En aumento
<b>IBEX 35</b>	14.314 puntos	14.062 puntos	10.424 pts	<b>Ver gráfico</b>
<b>Riesgo país</b>	61 puntos	65 puntos	73 pts	Mín 10 años
<b>Inflación</b>	2,3% anual	2,2% anual	2,8% anual	Estable
<b>Desempleo</b>	10,3%	10,6%	10.6%	Bajando, aún sobre media UE
<b>Bono Tesoro (renta)</b>	3,2%	3,2%	3,1%	Estable
<b>Relación dólar/euro</b>	1,16	1,17	1,09	<b>Ver gráfico</b>
<b>Tipo de interés (Euribor)</b>	2,15%	2,07%	3,52%	Disminuyendo

La economía española ha demostrado una notable **resiliencia** en los últimos meses, manteniendo un crecimiento sostenido a pesar de la inestabilidad global. Este dinamismo se ha visto impulsado por la fuerte demanda interna, tanto en consumo como en inversión. Los datos preliminares del segundo trimestre de 2025 indican una aceleración del crecimiento del PIB, superando las previsiones iniciales y encadenando varios trimestres consecutivos con alzas significativas.

Este buen desempeño se ha logrado en un contexto de tensiones comerciales, especialmente por las negociaciones sobre los aranceles propuestos por Estados Unidos. A pesar de estas presiones, el sólido comportamiento de la economía española y los acuerdos comerciales establecidos dentro de la Unión Europea han permitido mitigar los riesgos, manteniendo una perspectiva positiva a corto plazo. Adjuntamos gráficos detallados para ilustrar mejor estos indicadores clave.



La economía española ha demostrado una notable **resiliencia** en los últimos meses, manteniendo un **crecimiento sostenido** a pesar de la inestabilidad global. Este dinamismo se ha visto impulsado por la **fuerte demanda interna**, tanto en consumo como en inversión. Los datos preliminares del segundo trimestre de 2025 indican una aceleración del crecimiento del PIB, superando las previsiones iniciales y encadenando varios trimestres consecutivos con alzas significativas.

Este buen desempeño se ha logrado en un contexto de **tensiones comerciales**, especialmente por las negociaciones sobre los **aranceles propuestos por Estados Unidos**. A pesar de estas presiones, el **sólido comportamiento de la economía española** y los acuerdos comerciales establecidos dentro de la Unión Europea han permitido mitigar los riesgos, manteniendo una perspectiva positiva a corto plazo. Adjuntamos gráficos detallados para ilustrar mejor estos indicadores clave.

- **Termómetro del mercado inmobiliario**

Ciudad	Precio m <sup>2</sup> hoy	Precio jul-24	Var 12 meses	Precio jul-20
España (promedio)	€ 2.471	€ 2.153	▲ +14%	€ 1.716
Gijón	€ 2.382	€ 1.973	▲ +20%	€ 1.643
Oviedo	€ 2.031	€ 1.732	▲ +17%	€ 1.531

El mercado inmobiliario atraviesa un momento complejo. La oferta de viviendas en venta no crece, mientras la demanda sigue en aumento, empujando los precios cada vez más alto. Desde 2010, se han creado 1,9 millones de hogares, pero solo se han completado 1,2 millones de viviendas. Resultado: una brecha que ya supera las 740.000 viviendas. Los datos son contundentes: **el peor error que se puede cometer es no construir**.

**En Commutatio lo tenemos claro:** nuestro compromiso es impulsar vivienda nueva, con foco en zonas de alto potencial como Asturias. Apostamos por proyectos bien planificados, sostenibles y alineados con las verdaderas necesidades del mercado.

Porque construir hoy no solo responde a una urgencia habitacional, sino que representa una gran oportunidad para quienes saben mirar a largo plazo

- **Lo que se dice en el sector**

### **BlackRock apuesta por España como mercado favorito en Europa**

BlackRock ha elegido a España como su mercado favorito dentro de la zona euro para lo que resta de 2025, destacando su solidez económica, inflación controlada y mejora del mercado laboral. La gestora ha incrementado sus inversiones en el país un 14% en lo que va del año, alcanzando los 80.000 millones de euros, principalmente en acciones del Ibex 35 y deuda pública.

[https://www.expansion.com/mercados/2025/07/02/6865654a468aebf5228b4583.html?cid=SOCIAL\\_ORGANICO-RED-x-EX-canal\\_whatsapp-&s\\_kw=&utm\\_source=whatsapp&utm\\_medium=social\\_organico&utm\\_campaign=SOCIAL\\_ORGANICO-RED-x-EX-canal\\_whatsapp-&utm\\_term=0&utm\\_content=](https://www.expansion.com/mercados/2025/07/02/6865654a468aebf5228b4583.html?cid=SOCIAL_ORGANICO-RED-x-EX-canal_whatsapp-&s_kw=&utm_source=whatsapp&utm_medium=social_organico&utm_campaign=SOCIAL_ORGANICO-RED-x-EX-canal_whatsapp-&utm_term=0&utm_content=)

### **El Banco de España alerta: "El exceso de demanda de vivienda irá a más en los próximos años.**

El Banco de España advierte que el exceso de demanda de vivienda en España no solo persiste, sino que irá en aumento en los próximos años. Según su informe, el déficit ronda entre 400.000 y 450.000 viviendas.

[https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/07/04/852085-el-banco-de-espana-alerta-el-exceso-de-demanda-de-vivienda-ira-a-mas-en-los?utm\\_medium=email&utm\\_campaign=news\\_daily&utm\\_campaigntype=retention&utm\\_creation=news\\_daily\\_20250707&utm\\_date\\_send=2025-07-0706:05:23&utm\\_link=m2TitularNode852085&utm\\_project=visitGeneration&utm\\_recipient\\_id=72488483692&utm\\_recipient\\_list=3&utm\\_source=newsletters](https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/07/04/852085-el-banco-de-espana-alerta-el-exceso-de-demanda-de-vivienda-ira-a-mas-en-los?utm_medium=email&utm_campaign=news_daily&utm_campaigntype=retention&utm_creation=news_daily_20250707&utm_date_send=2025-07-0706:05:23&utm_link=m2TitularNode852085&utm_project=visitGeneration&utm_recipient_id=72488483692&utm_recipient_list=3&utm_source=newsletters)

### **Caída histórica de la oferta de vivienda en venta: sufre un desplome del 20%**

La oferta de viviendas en venta en España cayó un 20% interanual en el segundo trimestre de 2025, marcando el mayor descenso registrado desde que Idealista recopila datos. Todas las capitales presentan caídas, muchas de ellas superiores al 30%, como Oviedo (-44%) o Bilbao (-33%). Esta contracción del stock eleva los precios en un contexto donde la demanda sigue creciendo. Alertan que no construir nueva vivienda sería el mayor error ante esta situación crítica.

[https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/07/16/853285-caida-historica-de-la-oferta-de-vivienda-en-venta-sufre-un-desplome-del-20-hasta?utm\\_medium=email&utm\\_campaign=news\\_weekly&utm\\_campaigntype=retention&utm\\_creation=news\\_weekly\\_20250718&utm\\_date\\_send=2025-07-1808:31:13&utm\\_link=m1TitularNode853285&utm\\_project=visitGeneration&utm\\_recipient\\_id=72488483692&utm\\_recipient\\_list=3&utm\\_source=newsletters](https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/07/16/853285-caida-historica-de-la-oferta-de-vivienda-en-venta-sufre-un-desplome-del-20-hasta?utm_medium=email&utm_campaign=news_weekly&utm_campaigntype=retention&utm_creation=news_weekly_20250718&utm_date_send=2025-07-1808:31:13&utm_link=m1TitularNode853285&utm_project=visitGeneration&utm_recipient_id=72488483692&utm_recipient_list=3&utm_source=newsletters)

## El boom migratorio suple la baja natalidad: España, potencia demográfica de la UE.

España lidera el crecimiento demográfico en la UE gracias a la inmigración, que aporta el 84% del aumento poblacional reciente. A pesar de la baja natalidad, España destaca en la Unión Europea por su crecimiento demográfico general.

[https://www.elconfidencial.com/economia/2025-07-13/espana-inmigracion-union-europea-natalidad\\_4171083/](https://www.elconfidencial.com/economia/2025-07-13/espana-inmigracion-union-europea-natalidad_4171083/)

## NOVEDADES DE COMMUTATIO

**Proyecto en marcha: Cottage Mareo** 📍 **Mareo, Gijón** • [apartamentoscottage.com](https://apartamentoscottage.com)

Las obras del proyecto Cottage continúan a muy buen ritmo y ya se acercan al 70% de avance, superando ampliamente las previsiones iniciales. Para octubre está prevista su inauguración, enfocada principalmente en servicios de **hospitality** para deportistas del **InterFem** y los atletas que entrenan en la academia **Inter Gijón**.

Cottage es un claro ejemplo de la sinergia entre las empresas del grupo Falcone & Álvarez:• Commutatio: impulsa desarrollos inmobiliarios• Inter Gijón: forma talento deportivo de alto rendimiento• InterFem: impulsa el fútbol femenino profesional





## Proyecto destacado: Astoria Gardens 📍 Llanera, Asturias · [astoriagardens.com](https://astoriagardens.com)

Seguimos con Astoria Gardens, ya en una etapa avanzada de preventa. La novedad es que estamos muy cerca de obtener la licencia de obra, lo que nos permitirá iniciar la construcción en los próximos meses.

Este nuevo desarrollo reafirma nuestra apuesta por Llanera, una zona en pleno crecimiento y con excelente conexión entre Gijón y Oviedo. Astoria Gardens combina diseño moderno, calidad constructiva y un entorno natural, pensado para quienes buscan un estilo de vida tranquilo, sin renunciar a la comodidad.

¿Querés conocer más detalles? Visitá la web del proyecto y descubrí todo lo que Astoria Gardens tiene para ofrecer



## ¿Qué es lo que viene? Dos nuevos desarrollos en Llanera: **Astoria Gardens II y Astoria Gardens III.**

Durante julio presentamos al Ayuntamiento dos nuevos proyectos para construir chalets de calidad premium en la zona que consideramos con mayor potencial de Asturias.

¡Muy pronto compartiremos todos los detalles!

¿Te interesa invertir en estos nuevos desarrollos? Contactá a nuestro equipo y analizá las distintas alternativas.