

## Newsletter Commutatio - Septiembre 2025

En esta nueva edición, ponemos a tu disposición información rigurosa y actualizada sobre el mercado inmobiliario español, con el objetivo de ayudarte a tomar decisiones de inversión informadas y estratégicas.

Los temas destacados:



1. **España en el radar de las inversiones** – principales indicadores y proyecciones
2. **Termómetro inmobiliario** – precios, demanda y análisis de rentabilidades.
3. **Perspectiva del sector** – noticias relevantes que impactan al mercado.
4. **Actualidad Commutatio** – proyectos en marcha, oportunidades y próximos hitos.

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

**Equipo Commutatio**

### España en el mapa de las inversiones

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

| Indicador                        | Valor actual     | mes pasado | ago-24   | Comentario                                                                                        |
|----------------------------------|------------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIB</b>                       | € 1.593.136 mill | □          | ▲ 2%     | En aumento                                                                                        |
| <b>PIB per cápita</b>            | € 32.590         | □          | € 30.968 | En aumento                                                                                        |
| <b>IBEX 35</b>                   | 14.940 puntos    | 14.095     | 11.406   |  Ver gráfico |
| <b>Riesgo país</b>               | 60 puntos        | 61         | 73       | Mínimo 10 años                                                                                    |
| <b>Inflación</b>                 | 2,7% anual       | 2,4%       | 2,3%     | Estable                                                                                           |
| <b>Desempleo</b>                 | 10,4%            | 10,3%      | 11,2%    | Bajando, pero aún sobre media UE                                                                  |
| <b>Bono Tesoro (renta)</b>       | 3,3%             | 3,2%       | 3,1%     | Estable                                                                                           |
| <b>Relación dólar/euro</b>       | 1,17             | 1,17       | 1,10     |  Ver gráfico |
| <b>Tipo de interés (Euribor)</b> | 2,11%            | 2,15%      | 3,16%    | ▼                                                                                                 |

La economía española sigue mostrando fortaleza y se destaca dentro de la Unión Europea. Crece por encima de la media comunitaria, apoyada en un consumo interno robusto y una recuperación de la inversión. Además, el empleo alcanza cifras históricas y la tasa de paro se mantiene baja, reforzando la confianza empresarial y social.

El motor del crecimiento sigue siendo el sector servicios, especialmente turismo, comercio y actividades profesionales, mientras que la agricultura enfrenta desafíos por factores climáticos y de competitividad. En los mercados, el optimismo también se refleja en el IBEX 35, que durante agosto tocó máximos por encima de los 15.000 puntos y cerró en 14.940, impulsado por la confianza de los inversores en la recuperación económica y el buen desempeño de las principales compañías cotizadas. Esto confirma que, más allá de la coyuntura, España mantiene un escenario atractivo tanto para la inversión como para el desarrollo empresarial.



## 2. 🌡️ Termómetro del mercado inmobiliario

| Ciudad            | Precio m² hoy | Precio ago-24 | Var 12 meses | precio ago-20 |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| España (promedio) | € 2.498       | € 2.176       | ▲ +14%       | € 1.721       |
| Gijón             | € 2.415       | € 2005        | ▲ +20%       | € 1.640       |
| Oviedo            | € 2.054       | € 1.756       | ▲ +17%       | € 1.542       |

Cuando observamos la evolución de los precios del mercado (como se muestra en el cuadro superior), es lógico pensar que podríamos estar ante una burbuja inmobiliaria. Sin embargo, un análisis más profundo nos demuestra que **no estamos en esa situación** y que el escenario actual está muy lejos de lo ocurrido en 2007/2008.

El mercado se encuentra **tensionado** principalmente por un **desequilibrio entre oferta y demanda**: hoy se construye **solo 1 vivienda por cada 3 nuevos hogares**. Esta falta de oferta es el principal factor que sostiene la presión al alza en los precios.

Las diferencias con la crisis anterior son claras:

- El sector promotor está actualmente mucho más saneado.
- La banca aplica criterios de concesión de crédito más prudentes y rigurosos.
- La financiación requiere ahora cumplir requisitos sólidos —como licencias y preventas—, evitando los excesos de 2007/2008.
- La lentitud en la concesión de licencias de obra nueva eleva los costes de los proyectos.
- Cuanto más se demoran las licencias, mayor margen deben prever los promotores para cubrir los incrementos de coste.

En conclusión, no estamos frente a una burbuja, sino ante un mercado que enfrenta un reto estructural: la oferta de vivienda nueva no logra acompañar el ritmo de crecimiento de la demanda.

### 3. 📰 Lo que se dice en el sector

#### 🏠 La compraventa de vivienda en Asturias se dispara en 2025

En el primer semestre del año se registraron 7.854 operaciones, un 23,3% más que en 2024 y por encima del crecimiento nacional (19,7%). Destaca el fuerte impulso de la vivienda nueva, con 1.784 transacciones (+55,4%), aunque la segunda mano sigue liderando con 6.070 operaciones (+16,2%). Asturias encadena cuatro años consecutivos de subidas, duplicando prácticamente el volumen de compraventas desde 2020.

🔗 Leer la noticia completa: <https://share.google/U1DiHMTLbAol2bBt6>

#### 🌳 Norte de España: el nuevo refugio para turistas internacionales

Clima más amable: las regiones del norte (Galicia, Asturias, Cantabria, País Vasco) ofrecen temperaturas veraniegas de entre 27 °C y 28 °C durante el día, y noches agradables que invitan a abrigarse levemente para dormir—una alternativa refrescante frente al calor extremo del sur.

Conectividad al alza: se ha mejorado significativamente la red aérea, con más rutas nacionales e internacionales, lo que facilita el acceso y contribuye al creciente interés por estas zonas.

Oferta turística diversa y con identidad: estos destinos combinan turismo rural, religioso, gastronómico, de naturaleza (senderismo, montañismo) y cultural.

Crecimiento sostenido: en la última década, el turismo internacional en el norte ha subido un 55,7%, frente al 17,2% en las costas mediterráneas. Asturias lidera con un alza del 133%, seguida de Euskadi (69%) y Galicia (54%); solo Cantabria ha visto una caída del 13%.

🔗 Leer la noticia completa: <https://cadenaser.com/nacional/2025/08/19/menos-calor-mas-oferta-y-mejores-conexiones-por-que-los-turistas-internacionales-se-fijan-ahora-en-el-norte-de-espana-cadena-ser/>

#### 🔧 Construcción de Vivienda Nueva en Asturias: Incremento del 66% en 2024

La construcción de vivienda nueva en Asturias experimentó un notable crecimiento en 2024, con un total de 2.453 visados, lo que representa un aumento del 66% respecto al año anterior. Este incremento se atribuye principalmente a las promociones en bloque, que registraron un aumento del 97%, alcanzando los 1.849 visados. Por otro lado, la vivienda unifamiliar también mostró un crecimiento del 12%, con 604 visados. El presupuesto total de las viviendas nuevas visadas en 2024 ascendió a 237 millones de euros, un 46% más que en 2023.

Este repunte en la construcción refleja una recuperación sostenida del sector, impulsada por la demanda de vivienda en planta y el dinamismo de nuevos desarrollos urbanos

🔗 Leer la noticia completa: <https://www.europapress.es/asturias/noticia-construccion-vivienda-nueva-asturias-sube-66-2024-20250402141832.html>

#### ✅ La economía española mantiene el tirón y su PIB crece el doble que la zona euro

El PIB España creció un 0,7 % respecto al trimestre anterior y un 2,8 % interanual, superando el promedio de la eurozona del 1,4 % y destacando en el bloque.

Mercado laboral: el número de ocupados aumentó en 503 300 personas, alcanzando un récord de 22,27 millones. La tasa de paro descendió al 10,29 %, su nivel más bajo desde 2008.

Drivers del crecimiento: el sector servicios —sobre todo comercio, hostelería y transporte— impulsó el crecimiento, acompañado por mejoras en construcción e industria; la agricultura fue el único sector en contracción

Comparativa eurozona: la zona euro avanzó un exiguo 0,1 % trimestral y 1,4 % anual, con España destacando como uno de los motores del crecimiento

🔗 Leer la noticia completa: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20250814/espana-economia-evolucion-pib-segundo-trimestre-ue-eurostat-120619837>

#### 4. □ Novedades de Commutatio

##### Avance del Proyecto Cottage Mareo

##### Mareo, Gijón · [apartamentoscottage.com](http://apartamentoscottage.com)

Las obras del proyecto Cottage Mareo en Gijón están alcanzando su fase final, cumpliendo con antelación los plazos establecidos. La inauguración está prevista para octubre, enfocada en ofrecer servicios de *hospitality* para deportistas del **InterFem** y atletas de la academia **Inter Gijón**.

Cottage Mareo ejemplifica la colaboración entre las empresas del grupo Falcone & Álvarez:

- **Commutatio**: impulsa desarrollos inmobiliarios.
- **Inter Gijón**: forma talento deportivo de alto rendimiento.
- **InterFem**: promueve el fútbol femenino profesional.



#### □ Proyecto Astoria Gardens: Preparados para Iniciar

##### Llanera, Asturias · [astoriagardens.com](http://astoriagardens.com)

El equipo de Commutatio está listo para comenzar las obras de Astoria Gardens en Llanera.

Actualmente, estamos a la espera de la habilitación final, que se prevé llegue en breve. Este 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

##### Nuevos Proyectos en Llanera: Astoria Gardens II y III

Durante julio, presentamos al ayuntamiento dos nuevos proyectos para construir chalets de calidad premium en la zona de Llanera, que consideramos con mayor potencial de Asturias. Actualmente, nos encontramos en la etapa de diseño, muy pronto compartiremos todos los detalles.

**¿Te interesa invertir en estos nuevos desarrollos? Contacta a nuestro equipo y analiza las distintas alternativas**

