



Newsletter Commutatio · octubre 2025

Te damos la bienvenida a una nueva entrega en la que compartimos análisis y tendencias clave del mercado inmobiliario en España. Nuestro propósito es acercarte información clara y útil para evaluar oportunidades y orientar tus decisiones de inversión.



En este número encontrarás:

1. **España en la mira de los inversores:** evolución de los principales indicadores y previsiones.
2. **Radiografía inmobiliaria:** precios actuales y dinámica de la demanda.
3. **Perspectiva del sector:** noticias recientes con impacto en el mercado.
4. **Commutatio hoy:** avances de proyectos, oportunidades y próximos pasos.

Gracias por leernos y por formar parte de esta red de inversores en constante expansión.
Equipo Commutatio

España en la mira de los inversores:

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

Indicador	Valor actual	mes pasado	sep-24	Comentarios
Riesgo país	54 puntos	60	73	Mínimo 10 años
Inflación	2,7% anual	2,4%	2,3%	Estable
Desempleo	10,30%	10,4%	11,2%	Bajando, pero aún sobre media UE
IBEX 35	15.485 puntos	14.928	11.607	 Ver gráfico
Bono Tesoro (renta)	3,20%	3,2%	3,1%	Estable
Relación dólar/euro	1,17	1,17	1,10	 Ver gráfico
Tipo de interés (Euribor)	2,15%	2,11	2,5	▼
PIB	€ 1.593.136 mill		▲ 2%	En aumento
PIB per cápita	€ 32.590		€ 30.968	En aumento

España sigue ganando atractivo ante los mercados internacionales. La agencia S&P mejoró la calificación de la deuda soberana de A a **A+ con perspectiva estable**, destacando el sólido crecimiento previsto (2,6% en 2025, casi triplicando a la eurozona), la creación de empleo apoyada en inversión e inmigración, la baja exposición a los aranceles de EE. UU. y la reducción de la deuda exterior junto a una economía cada vez más diversificada.

Como reflejo de esta confianza, la **prima de riesgo cayó por debajo de los 55 puntos**, mínimos no vistos en 19 años, situando a España con ventaja respecto a Francia y consolidando su capacidad de financiarse en mejores condiciones.

A este escenario se suma el desempeño de la **bolsa española, que continúa marcando récords de precios**, reforzando la percepción de España como un mercado sólido y con proyección, tanto para inversores financieros como para proyectos de inversión en la economía real.



2. 🏠 Radiografía inmobiliaria:

Ciudad	Precio m² hoy	Precio sept 24	Var 12 meses	precio sept-20
España (promedio)	€ 2.517	€ 2.182	▲ +15%	€ 1.721
Gijón	€ 2.447	€ 2.078	▲ +17%	€ 1.663
Oviedo	€ 2.089	€ 1.779	▲ +17%	€ 1.548



El atractivo del mercado inmobiliario español se consolida más allá de Europa. Según Expansión, entre 2019 y 2024 ha cambiado el perfil de los compradores extranjeros: EE. UU. y China ya lideran la demanda en varias regiones. En particular, los estadounidenses no solo buscan segundas residencias, sino también vivienda habitual, lo que confirma a España como un lugar para vivir y trabajar.

Este escenario subraya dos puntos clave:

- La necesidad de acelerar la construcción de vivienda para responder a la demanda.
- El valor de atraer migración cualificada que impulse el desarrollo económico y social.

Más que una cuestión de volumen, se trata de una apuesta de largo plazo para el sector.

👉 En Commutatio trabajamos precisamente en esta línea, desarrollando proyectos residenciales que dan respuesta a la creciente demanda internacional y local.

3. 📖 Lo que se dice en el sector

Los estadounidenses, al frente de la demanda extranjera en Asturias

El mercado inmobiliario asturiano vive un cambio llamativo: los ciudadanos de EE. UU. ya representan el 16% de la demanda internacional, por delante de alemanes (11%) y británicos (11%), según datos de Idealista (Q2 2025).

- ◆ Asturias empieza a consolidarse como destino de alto poder adquisitivo, gracias a su calidad de vida, paisajes y precios competitivos frente a otras zonas de España.
- ◆ Los estadounidenses destacan por capacidad de gasto: en 2024 pagaron de media 3.390 €/m², la cifra más alta entre compradores extranjeros, lo que impulsa el segmento premium en casonas rurales, chalets en Somió y promociones de obra nueva.
- ◆ En Gijón, el precio medio se sitúa en 2.550 €/m² (hasta 5.100 €/m² en proyectos exclusivos), mientras que en Oviedo ronda los 2.270 €/m².

Asturias se perfila así como un mercado emergente y diferenciado en el norte de España, con compradores que no solo buscan segundas residencias, sino también inversiones a largo plazo.

Nota completa: <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2025/09/12/estadounidenses-lideran-interes-extranjero-compra-vivienda-asturias/00031757688048845952962.htm>

S&P mejora la calificación de España a A+

La agencia S&P Global Ratings elevó la calificación de la deuda soberana de España de A a A+ con perspectiva estable, respaldada por:

- El fuerte crecimiento económico previsto (2,6% en 2025, muy por encima de la zona euro).
- La creación de empleo impulsada por inversión e inmigración.
- La baja exposición a aranceles de EE. UU. (solo 5% de las exportaciones).
- La reducción de la deuda exterior y la mayor diversificación económica hacia servicios de alto valor añadido.

Nota completa: <https://elpais.com/economia/2025-09-12/sp-mejora-la-calificacion-de-espana-por-su-fuerte-crecimiento-economico.html>



La prima de riesgo española, en mínimos de 19 años

Tras la mejora de S&P, la prima de riesgo española cayó por debajo de los 55 puntos, su nivel más bajo desde 2006. Esto coloca a la deuda española a solo un escalón de la francesa en rating, pero con un diferencial favorable de 25 puntos básicos frente a París.

◆ España: S&P elevó la calificación a A+, destacando crecimiento sólido, menor exposición a aranceles de EE. UU., reducción de deuda exterior e impacto positivo de la inmigración en el empleo. Los bonos españoles son vistos como una oportunidad atractiva.

Nota completa <https://cincodias.elpais.com/mercados-financieros/2025-09-15/la-prima-de-riesgo-espanola-roza-minimos-de-2009-tras-la-mejora-de-calificacion-de-la-deuda.html>

4. □ Commutatio hoy

 **Avance del Proyecto Cottage Mareo**

 **Mareo, Gijón · apartamentoscottage.com**

Proyecto Cottage Mareo se encuentra en su etapa final de obra. En aproximadamente **dos semanas**, las instalaciones estarán completamente terminadas y listas para comenzar a funcionar como **residencia oficial del Inter Fem**, uno de los proyectos deportivos del Grupo Falcone & Álvarez.

Este avance ha sido posible gracias a la **confianza y compromiso de un grupo de inversores** que, a través de Commutatio, nos acompaña de manera constante en cada iniciativa. Su apoyo es clave para transformar ideas en realidades que generan valor — no solo para ellos, sino también para la comunidad y el ecosistema empresarial que seguimos construyendo en Asturias.

Cottage Mareo representa un nuevo hito dentro de nuestra visión: **desarrollar proyectos sostenibles, con impacto y sentido de pertenencia.**



Lo que viene

Nuestros equipos ya están preparados para dar inicio a las tareas de construcción en los próximos desarrollos de la línea Astoria Gardens.

Las ediciones 1, 2 y 3 han sido financiados con la combinación de fondos propios y al apoyo de inversores que confían en nuestras propuestas.

Ahora nos encontramos diseñando Astoria Gardens 4. ¿Quieres ser parte de este nuevo proyecto?

Escríbenos y te contaremos cómo sumarte.