

Commutatio Newsletter - Noviembre 25

Detrás de cada inversión hay una historia: decisiones, tendencias y movimientos que marcan el rumbo del mercado. En esta entrega te acercamos las claves más recientes para entender hacia dónde se dirige el sector inmobiliario en España y cómo posicionarte ante lo que viene.

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 y movimientos recientes con impacto en el mercado.
4. **Commutatio en acción:** avances de proyectos y nuevas oportunidades

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

Equipo Commutatio

España bajo la lupa de los inversores

1. Datos económicos clave para entender por qué España

Indicador	Valor actual	mes pasado	oct-24	Comentarios
Riesgo país	50 puntos	54	72	bajando
Inflación	3% anual	2,7%	2%	leve suba
Desempleo	10,20%	10,3	10,60%	Bajando (aún sobre media UE)
IBEX 35	16.038 puntos	15.485	11.803	 Ver gráfico
Bono Tesoro (renta)	3,15%	3,2%	3,1%	Estable
Relación dólar/euro	1,15	1,17	1,09	 Ver gráfico
Tipo de interés (Euribor)	2,18%	2,15	2,6	Estable
PIB	€ 1.593.136 mill		▲ 2%	En aumento
PIB per cápita	€ 32.590		€ 30.968	En aumento

España consolida su liderazgo económico y atractivo inversor. El FMI elevó su previsión de crecimiento para España al 2,9 % en 2025, por encima de EE. UU. y la zona euro, destacando su resiliencia y estabilidad macroeconómica.

El Ibex 35 confirmó esta tendencia al superar los 16.000 puntos, su máximo histórico.

El sector inmobiliario sigue siendo uno de los motores del país, con una inversión un 42 % superior al año anterior y más de 71.000 viviendas adquiridas por extranjeros.

Asturias destaca con un crecimiento del +30,8 % en transacciones.

En este contexto, los family offices refuerzan su apuesta por los activos inmobiliarios y mercados privados, consolidando a España como destino estratégico para el capital global.



2. Panorama inmobiliario:

Ciudad	Precio m² hoy	Precio oct 24	Var 12 meses	precio oct 20
España (promedio)	€ 2.555	€ 2.209	▲ +15%	€ 1.733
Gijón	€ 2.515	€ 2.100	▲ +19%	€ 1.664
Oviedo	€ 2.116	€ 1.804	▲ +17%	€ 1.546

La inversión inmobiliaria en España crece fuertemente, impulsada por la demanda extranjera y el interés de los grandes patrimonios, consolidando al país como uno de los destinos más atractivos para el capital global.

En este contexto, la vivienda nueva se posiciona como el segmento con mayor potencial: permite controlar el diseño y los costes, incorporar eficiencia energética y sostenibilidad, y ofrecer productos diferenciados con mayor valor percibido.

La escasez de oferta nueva frente a una demanda solvente —compradores nacionales, inversores y expatriados— crea un entorno favorable para proyectos bien ubicados y ejecutados, capaces de captar una prima de precio y rentabilidad superior.

Desde **Commutatio**, impulsamos esta tendencia a través de nuestra línea **Astoria Gardens**, enfocada en el desarrollo de **viviendas de alta eficiencia y diseño contemporáneo** en ubicaciones estratégicas de Asturias. Nuestro objetivo es **capturar valor diferencial** en un mercado con oferta limitada y creciente interés internacional.

3. Lo que se dice en el sector

Los extranjeros refuerzan su presencia en el mercado inmobiliario español

En el primer semestre de 2025, los compradores extranjeros adquirieron más de 71.000 viviendas en España, un 2 % más que el año anterior, según los notarios. Su peso en el total de operaciones representa un 19,3 %. Los británicos siguen liderando las compras, seguidos por marroquíes y alemanes.

El precio medio pagado por extranjeros alcanzó los 2.417 €/m², máximo histórico, impulsado por los no residentes, que abonaron de media más de 3.100 €/m².

Asturias destacó entre las comunidades con mayor crecimiento de operaciones (+30,8 %), reflejando su creciente atractivo para el inversor internacional.

Nota completa

https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/10/16/867772-los-extranjeros-compran-mas-de-71-000-viviendas-en-espana-en-el-primer-semester-con?utm_medium

La inversión inmobiliaria en España crece muy por encima de Europa

Durante el primer semestre de 2025, la inversión inmobiliaria en España alcanzó 11.800 millones de euros, un aumento del 42 % interanual, frente al escaso +1,5 % del promedio europeo, según *Savills*.

El impulso proviene de los segmentos residencial, student housing y senior living, junto con un repunte en oficinas, hoteles y logística. España se consolida como uno de los mercados más activos del continente, con previsión de cerrar el año en torno a 17.000 millones de euros invertidos, una de las cifras más altas de la última década.

A nivel global, el real estate mantiene su liderazgo como activo de mayor valor, con un volumen estimado de 393 billones de dólares a comienzos de 2025.

Nota completa: <https://www.infobae.com/espana/2025/10/15/pasion-por-el-ladrillo-la-inversion-inmobiliaria-en-espana-se-dispara-un-42-frente-al-estancamiento-del-15-en-europa/>

El FMI eleva las previsiones y confirma el liderazgo de España en crecimiento

El Fondo Monetario Internacional ha revisado al alza su proyección para la economía española, que crecerá 2,9 % en 2025 y 2 % en 2026, superando las estimaciones anteriores y consolidándose como la gran economía avanzada con mejor desempeño del mundo.

España crecerá por encima de EE. UU. (2 %) y muy por delante de la zona euro (1,2 %), según el informe *Perspectiva Económica Mundial*. El FMI también reduce su previsión de paro al 10,8 % en 2025 y anticipa una inflación moderada del 2,4 %, dentro del rango objetivo europeo.

En el contexto global, el organismo prevé un crecimiento del 3,2 % del PIB mundial en 2025, destacando la resiliencia de la actividad económica pese a la incertidumbre geopolítica y la fragmentación comercial.

Noticia completa:

https://www.idealista.com/news/finanzas/economia/2025/10/15/867761-el-fmi-mejora-su-prevision-de-crecimiento-para-espana?utm_medium

Los family offices refuerzan su apuesta por el inmobiliario ante la incertidumbre global

Según el *Barómetro Familiar 2025* de Julius Baer, los family offices de grandes patrimonios están aumentando su exposición a mercados privados y activos inmobiliarios, buscando refugio y estabilidad en un contexto de elevada incertidumbre. El informe —que recoge la visión de más de 2.500 asesores patrimoniales en Europa, Asia y Latinoamérica— destaca una evolución del modelo hacia estructuras más estratégicas y flexibles, donde la educación, gobernanza y filantropía se consolidan como pilares de resiliencia.

Asimismo, crece la tendencia a externalizar funciones como ciberseguridad o planificación sucesoria, mientras se mantiene internamente la toma de decisiones y la gestión del legado familiar.

Noticia completa: <https://brainsre-news.cdn.ampproject.org/c/s/brainsre.news/family-offices-ultrarricos-mercados-inmobiliarios/amp/>

4. Commutatio en acción

Proyecto Cottage Mareo ahora es INTER RESIDENCE

📍 Mareo, Gijón · <https://residence.intergijon.com/residencia>

Lo que hace poco más de un año comenzó como un proyecto build to rent respaldado por un grupo de inversores, hoy se ha transformado en la residencia oficial del Inter Fem y ya está en pleno funcionamiento.

INTER RESIDENCE es mucho más que un alojamiento: es el punto de partida donde deportistas de distintos lugares del mundo inician su experiencia en el Inter Gijón. Un espacio diseñado para potenciar el talento deportivo, con entrenamientos personalizados, competencia de alto nivel, seguimiento médico integral y la posibilidad de vivir y disfrutar Asturias desde un entorno único.





Próximos lanzamientos

El mercado inmobiliario español sigue ofreciendo un escenario de crecimiento sostenido y oportunidades para quienes buscan combinar rentabilidad y valor patrimonial.

En *Commutatio*, continuamos ampliando nuestra línea de proyectos de vivienda nueva, con próximas etapas de Astoria Gardens y nuevas ubicaciones en desarrollo. Si deseas conocer las alternativas de inversión disponibles, contacta con nuestro departamento comercial para recibir el dossier actualizado con proyectos, rendimientos y modalidades de participación.

Seguinos y mantenete al día

Si querés conocer más sobre nuestros proyectos, próximas oportunidades de inversión y novedades del mercado inmobiliario en Asturias, te invitamos a seguarnos 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>