

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Ofertas de alquiler y compra y transacciones de locales

● El mercado de los inmuebles destinados a fines comerciales se desplaza cada vez más al arrendamiento y menos a la compra ● Las provincias más pujantes son Málaga, Sevilla y Granada

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO

Grupo Euroval

LOS locales comerciales constituyen un mercado que es principalmente de alquiler, y la información sobre el mismo se obtiene de ofertas publicadas de alquiler y compra, y también de transacciones o compras efectivamente realizadas.

En la tabla 1 vemos cómo los precios medios en las ofertas de venta suben en Andalucía un 5,9% en el último año hasta 190.289 euros, con aumentos en todas las provincias, excepto Almería. En precios absolutos destaca Málaga, donde los precios son más de un 50% superiores a la media, y menos en Sevilla, aunque en ambas van en aumento, siendo con Granada los principales mercados en precios y ofertas. Para un local medio de 100 metros cuadrados, esto implica que en las ofertas que se hacen, el precio medio por metro cuadrado en Andalucía está en torno a 1.900 euros, con una lógica dispersión de precios en el territorio. Sin embargo, el número de ofertas, que no se muestran en la tabla, se ha reducido de 64.800 a 57.700 en el último año, algo general para todas las provincias andaluzas.

En cuanto al ofertas de alquiler, el precio medio pasa en los dos últimos años de 1.275 euros mensuales a 1.304, un 2,3% más; también en alquileres Málaga tiene un precio mucho más elevado de 1.860 euros, subiendo un 6,9% desde los 1.740, y Sevilla permanece estable, en el entorno de 1.323 euros, ligeramente por

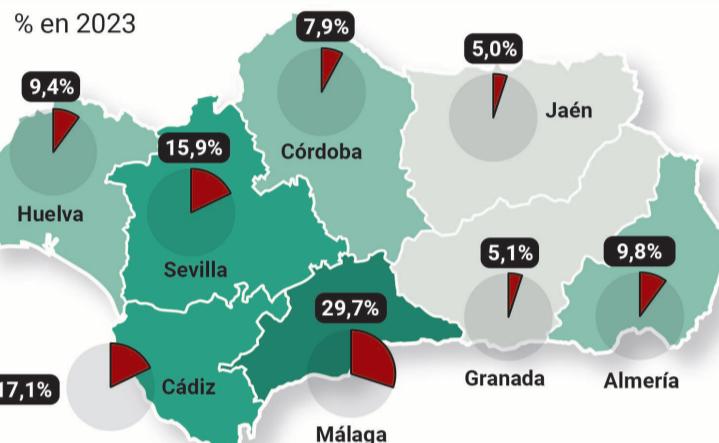
encima de la media. Los alquileres medios son pues, en general, estables y a veces con ligeros descensos. En cuanto a las ofertas de alquileres, a diferencia de las de compra, se observa un aumento, pasando para el total de Andalucía de 31.786 a 35.791, un 12,6% más, siendo igualmente Málaga, Sevilla y Granada las provincias más significativas, sumando el 63% de todas las ofertas de alquiler de locales en Andalucía. Considerando un local medio de 140 metros cuadrados, pues los locales en oferta de alquiler son más grandes que los de las ofertas de venta, esto significa un alquiler de 9,3 euros mensuales por metro cuadrado.

En la tabla 2 recogemos una es-

Las operaciones de alquiler suben un 12,6% y las de compraventa bajan un 12%

tadística que no es de oferta, sino de operaciones efectivamente realizadas y registradas de compraventa, y difiere muy sustancialmente de las ofertas. Los bienes inmuebles de uso comercial censados son en Andalucía 268.000, representando el 19,5% de toda España. En 2023 se registraron en Andalucía 5.194 transacciones, con una caída anual del 12%, y una superficie media de 100 metros cuadrados. El precio medio de las compras efectivas fue de 98.858 euros, esto es, algo menos de 1.000 euros por metro cuadrado. La superficie media es bastante similar por provincias, pero los precios van de 127.889 en Málaga, a 64.604 en Jaén, siendo en orden de ma-

Transacciones de locales sobre el total



FUENTE: MITMA, Euroval, INSTAI. GRÁFICO: Dpto de Infografía.

OFERTAS PUBLICADAS DE VENTA Y ALQUILER

	Precio venta 2022	Precio venta 2023	Precio alquiler 2022	Precio alquiler 2023
	2022	2023	2022	2023
España	196.129	201.694	1.388	1.409
Andalucía	179.748	190.289	1.275	1.304
Almería	150.810	148.736	978	1.028
Cádiz	134.137	145.861	976	947
Córdoba	143.049	153.246	1.014	1.051
Granada	155.232	157.985	1.056	1.055
Huelva	125.316	126.174	1.009	951
Jaén	130.620	131.292	825	786
Málaga	295.760	319.298	1.740	1.860
Sevilla	159.489	165.963	1.310	1.323

Precios medios de venta en euros, y de alquiler en euros mensuales. Fuente: INSTAI/Euroval

PARQUE COMERCIAL Y TRANSACCIONES

Parque Comercial (*)	Transacciones 2022		Transacciones 2023		Precio
	2022	2023	2022	2023	
España	1.371.347	34.331	30.404	178	159.442
Andalucía	267.924	5.928	5.194	101	96.858
Almería	21.035	589	507	119	76.081
Cádiz	34.542	1.021	890	99	75.807
Córdoba	26.703	475	408	93	83.242
Granada	31.204	314	265	96	86.827
Huelva	15.855	592	490	108	71.092
Jaén	16.437	222	262	103	64.604
Málaga	70.492	1.696	1.545	99	127.889
Sevilla	51.656	1.019	827	104	105.414

*Se corresponde con Bienes Inmuebles Uso Comercial Catastro

Fuente: Catastro/Euroval

yor a menor, Sevilla, Granada, Córdoba, Almería, Cádiz y Huelva. Si vemos las ciudades, en 2023 el mayor número de transacciones se da en las capitales de provincias, principalmente Córdoba, Granada y Almería; las ocho capitales concentran el 35% de todas las compraventas de locales en Andalucía, mientras que el número de operaciones en ciudades significativas como Algeciras, Dos Hermanas, Jerez de la Frontera, Marbella, Mijas, o Roquetas de Mar es muy reducido.

Las tres ideas destacables son, la primera, que el mercado de locales es sobre todo un mercado de alquiler. No obstante, el número de ofertas de alquiler en un año es sólo el 60% de las ofertas de loca-

les en venta. Este hecho hay que matizarlo al darse recientemente una caída significativa en las ofertas de venta y un aumento en las de alquiler. La segunda idea es que las compraventas realizadas son relativamente escasas, apenas un 10% del total de ofertas en el mercado, siempre tomando la media de Andalucía, de aquí que la actividad mayor debe estar dándose en el alquiler, sobre el que no hay una estadística sistemática como la que existe para las compraventas. Y, en tercer lugar, los precios medios de las ofertas de compraventa son mucho más elevados que los de las operaciones efectivamente realizadas, por lo que se están vendiendo principalmente los locales más baratos.

EN CORTO

Entrenúcleos como referencia de promoción asequible

Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) es una referencia en el mercado nacional de promoción de vivienda nueva, con más de 2.500 viviendas iniciadas, de las que 1.500 están en stock disponibles para la venta. Entre 2019 y la actualidad los precios aumentan un 28% en valores absolutos

y 34% si se considera por metro cuadrado, lo que indica que se venden primero las viviendas más pequeñas y de menor precio; por otra parte, el incremento del precio en obra nueva puede recoger, en parte, la mejor calidad y mayores espacios comunes de las construcciones. El precio medio está en 190.000 euros para una vivienda de dos dormitorios, y hay también una oferta sustancial de vivienda prote-

gida. Exxacon anuncia su primera promoción en esta localidad, con la constructora Sacyr, se trata de 325 viviendas plurifamiliares con una inversión de 75 millones.

Promoción residencial

Impact Homes lanza una promoción en Torremolinos (Málaga) con una primera fase de 61 viviendas, una inversión de 20 millones, y precios entre 215.000 y 610.000 euros;

mencionan la aplicación de estándares Breeam de eficiencia energética. LandCo desarrolla 29 viviendas unifamiliares en Aljaraque (Huelva) en un complejo de 73 viviendas, tienen entre 3 y 4 dormitorios y destacan que se encuentran en un entorno natural. Metrovacesa invierte 54 millones en las dos primeras fases de un proyecto residencial en Granada, contando la primera con 59 viviendas de 2 a 4 dormitorios.

Otros subsectores del inmobiliario

Neroood y Bogaris comercializan ya el primer parque comercial de Sevilla Este, con una inversión de 10 millones y 6.700 metros cuadrados. Carrefour Property y Carmila han remodelado el centro comercial El Paseo en El Puerto de Santa María (Cádiz), que acoge 52 comercios en 36.000 metros cuadrados.