

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

# El alquiler de locales se resiente, mientras sube el de las naves

● En el caso de los locales baja su precio tras varios años al alza y en el de las naves se eleva por la necesidad de almacenar para la distribución

## EUROVAL

OMAMOS los datos del primer trimestre desde el año 2018 a la actualidad, y vemos que en Andalucía el precio medio mensual de locales en alquiler avanzaba pasando de 1.358 euros en 2018, a 1.526 en 2020, y cae a 1.303 euros en 2021. Este descenso se da también para el conjunto nacional, aunque en menor medida, de 1.583 euros en 2018 y 1.597 en 2020, baja a 1.462 en 2021.

Son precios medios, pero las dimensiones medias de los locales que se alquilan oscilan en el tiempo, por lo que el precio unitario o alquiler por metro cuadrado es más preciso, y nos dice que en el primer trimestre de 2021 era de 10,2 euros por metro cuadrado en Andalucía, con una reducción de 1,5 euros respecto a los alquileres de ese mismo trimestre de 2020. Un local de 200 metros, por ejemplo, que de media costaría de alquiler 2.340 euros mensuales habría bajado a 2.040 euros. Por provincias y para el primer trimestre de 2021 el precio por metro cuadrado es de 15,3 euros en Málaga, 10,2 euros en Sevilla y Córdoba, alrededor de 8 a 8,5 en Almería, Córdoba y Granada, 6,6 en Huelva y 5,5 en Jaén. Hay que tener en cuenta que en algunas provincias como Jaén y Huelva los datos medios de alquileres mensuales en los cuatro trimestres que considera-

	ALQUILER LOCALES PROMEDIO OFERTAS				Precio unitario 2021
	1er Trimestre				
	2018	2019	2020	2021	
<b>España</b>	<b>1.583 €</b>	<b>1.565 €</b>	<b>1.597 €</b>	<b>1.462 €</b>	<b>9,8 €/m</b>
<b>Andalucía</b>	<b>1.358 €</b>	<b>1.430 €</b>	<b>1.526 €</b>	<b>1.303 €</b>	<b>10,2 €/m</b>
Almería	859 €	901 €	1.005 €	993 €	7,3 €/m
Cádiz	954 €	995 €	1.028 €	987 €	8,1 €/m
Córdoba	1.351 €	1.225 €	1.286 €	1.027 €	8,3 €/m
Granada	1.240 €	1.125 €	1.180 €	983 €	8,5 €/m
Huelva	927 €	970 €	966 €	1.046 €	6,6 €/m
Jaén	1.511 €	1.095 €	1.065 €	742 €	5,5 €/m
Málaga	1.852 €	2.131 €	2.096 €	1.933 €	15,3 €/m
Sevilla	1.490 €	1.551 €	1.540 €	1.320 €	10,2 €/m

\*Datos primer trimestre

Fuente: INSTAI

	ALQUILER NAVES PROMEDIO OFERTAS				Precio unitario 2021
	1er Trimestre				
	2018	2019	2020	2021	
<b>España</b>	<b>9.417 €</b>	<b>6.630 €</b>	<b>8.408 €</b>	<b>9.730 €</b>	<b>3,7 €/m</b>
<b>Andalucía</b>	<b>2.766 €</b>	<b>3.006 €</b>	<b>3.343 €</b>	<b>3.627 €</b>	<b>3,7 €/m</b>
Almería	1.265 €	1.345 €	1.598 €	1.591 €	3 €/m
Cádiz	2.238 €	2.115 €	1.431 €	1.231 €	3,2 €/m
Córdoba	979 €	2.280 €	1.280 €	1.185 €	1,9 €/m
Granada	1.419 €	1.292 €	1.892 €	1.162 €	2,4 €/m
Huelva	1.146 €	1.233 €	1.407 €	1.198 €	2,7 €/m
Jaén	2.063 €	1.865 €	1.173 €	1.178 €	1,7 €/m
Málaga	3.316 €	3.149 €	3.453 €	4.100 €	4,3 €/m
Sevilla	3.153 €	3.704 €	4.193 €	4.807 €	4,2 €/m

\*Datos primer trimestre

Fuente: INSTAI

mos pueden estar influidos por el tamaño de algunas operaciones, pero la reducción de los alquileres es general.

Se constata que hay una dispersión considerable de precios. En el primer trimestre de 2021 el dato de 10,2 euros por metro cuadrado de media en Andalucía contrasta con la mediana, que es 7,5 euros, lo que nos dice que hay una gran dispersión por debajo y por encima de ese valor central. En cuanto

a la dimensión en ese mismo trimestre la media es de 167 metros cuadrados, y la mediana de 100 metros cuadrados.

Las naves tienen en este tiempo un incremento significativo de precios, pasando de 2.766 euros de alquiler medio mensual en el primer trimestre de 2018, a 3.006, 3.343 y 3.620 en el primer trimestre de 2019, 2020 y 2021. Algo similar ocurre para la media española, pero con la anomalía de que las



Local alquilado.

ARCHIVO

superficies medias que se alquilan se elevan considerablemente, quizás por el efecto de grandes operaciones de logística; en cualquier caso, la tendencia del alquiler unitario medido por euros por metro cuadrado es general. Este precio es de 3,7 euros por metro cuadrado de media en Andalucía, y por provincias, oscila entre 4,3 euros en Málaga y Sevilla, 3,2 en Cádiz, 3,0 Almería 2,7 en Huelva, 2,4 Granada, 1,9 Córdoba, y 1,7 euros en Jaén, y se mantiene o sube en todas ellas, aunque la superficie media de las naves en alquiler no sigue una evolución clara.

En suma, los fenómenos asociados con la crisis sanitaria se reflejan claramente en el alquiler de locales y naves en Andalucía, en consonancia con lo que ocurre nacionalmente. Quitando el efecto de las fluctuaciones en el tamaño medio de los locales, el precio medio mensual por metro cuadrado rompe la tendencia al alza de los últimos años, y desciende. Se observa también una dispersión importante en el precio de los alquileres.

En cuanto a las naves, el mercado responde subiendo precios ante la demanda creciente de superficies de almacenaje para la distribución, y a la de espacios minoristas en trasteros. Dentro de la transformación del mercado cambian las dimensiones de naves demandadas, por operaciones de gran envergadura que hacen mayores puntualmente las dimensiones medias, lo que ocurre más en España que en Andalucía; en cualquier caso, a diferencia de los locales, el alquiler por metro cuadrado sube de forma generalizada.

## EN CORTO

## Expectativas ante la nueva legislación andaluza

Los promotores andaluces que participaron en el *webinar* de Urbanitae, Insur, Rosmarino, Iniciativas Inmobiliarias y Q21 Real Estate valoraron positivamente las medidas de mejora y simplificación de la actividad productiva que lleva a cabo la Junta de Andalucía. Ven que es un acierto todo lo que acelere el proceso de promoción, como la licencia de primera ocupación mediante declaración responsable. Tienen expectativas en la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio, en trámite, que intenta

simplificar la legislación urbanística y reducir los plazos de decisión de la administración pública.

## Un impulso a las residencias de estudiantes

EQT Exeter a través de su fondo de inversión inmobiliario, crea con la promotora Moraval la sociedad Nodis, con 300 millones de euros, para residencias de estudiantes, con dos proyectos iniciales en Sevilla y Málaga. El primero, con 1.150 camas, se sitúa entre los campus de Pirotecnia y Ramón y Cajal, y entrará en funcionamiento en el curso 2022 a 2023. En cuanto al de Málaga, previsto para 2024 a 2025, es

de 350 camas y está situado en el campus de Teatinos. En ambos es posible el acceso a pie a los centros universitarios, y a un eje de comunicación de transporte público. Los promotores buscan certificaciones ecológicas y ESG con prácticas sostenibles como paneles fotovoltaicos, carga para vehículos eléctricos, espacios para vehículos de uso compartido, o jardinería con plantas autóctonas que requieren poco riego.

## Rebajas del 30% en 2.900 viviendas de Haya Real State

Haya Real Estate pone a la venta 2.900 inmuebles con descuentos

de hasta el 30% y precios desde 70.000 euros, hasta el 12 de julio; de ellos 535 están en Andalucía. Este tipo de ofertas que se da ocasionalmente evidencia la dificultad de reducir el 'stock' aún existente de vivienda nueva disponible para la venta, ya que, aunque se rebajen los precios, la oferta tiene dificultades para coincidir con el tipo de vivienda y ubicación que se demanda.

## Demanda de espacio para el comercio electrónico

Con relación a nuestro tema central sobre locales, se han dado a conocer algunos datos interesantes por la consultora

Effigy, que en rasgos generales muestran para Europa el hecho de que se entregan anualmente 12.300 millones de paquetes -SEUR, por ejemplo, ha aumentado un 38% en 2020 sus envíos-. También Forrester y eMarketer valoran en un 20% las devoluciones en comercio electrónico, y señalan la falta de espacios para alojar y procesar esas devoluciones, que afectan no solo a las plataformas sino a los comerciantes. Aunque esta gestión de devoluciones mejorará no deja de ser un elemento importante en las necesidades de espacios.