inerzia

Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2016

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2016

www.inerzia.com

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla. - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

La gran noticia en el mercado de inmuebles industriales en el área metropolitana sevillana es que los precios de alquiler medios han experimentado un leve crecimiento durante 2016. Es la primera vez desde 2008 que los precios de alquiler no descienden. Esta subida es consecuencia de la ya iniciada normalización del mercado de alquiler y a la clara disminución de naves disponibles aptas para su alquiler.

No se han comportado de la misma manera los valores de venta, los cuales han vuelto a descender, aunque de una manera mucho más suave de lo que lo hicieron en 2015. Con éste, son ya nueve ejercicios consecutivos de descensos de precios de venta. Como ya venimos anunciando en años anteriores, la escasa demanda y posterior compra de inmuebles industriales viene siendo realizada casi al 100 % por empresas finalistas, o sea, que necesitan una nave industrial para desarrollar en ella una actividad empresarial (industria, almacenaje…), produciéndose escasísimas operaciones de compra de carácter inversor.

En números, el incremento de precios de alquiler es de un 1,6%, situando los precios medios en 2,3 €/m^2/mes, volviendo por tanto a niveles de 2014.

El descenso medio de los precios de venta de los inmuebles industriales del área metropolitana de Sevilla registrado durante 2016 ha sido de un 3,8 %, con un precio medio de 487 €/m^2, quedando ya incluso por debajo de los 500 €/m^2 de media en el área metropolitana.

Aunque durante bastantes años los valores estarán muy por debajo de los precios registrados hasta 2007, es cierto que el comportamiento del mercado durante 2016 nos invita claramente al optimismo: el número y calidad de la demanda, el descenso del número de naves disponibles y la paulatina liquidación de inmuebles industriales por parte de las entidades financieras, hacen que, en nuestra opinión, podamos hablar con claridad de la recuperación del mercado de inmuebles industriales.

Respecto a las entidades financieras, fruto de su política de desinversiones, en general están viendo reducido su stock en inmuebles industriales, aunque dado el importante número de inmuebles y suelos industriales que han acumulado en los últimos 10 años y que, aún todavía continúan entrando en sus balances inmuebles de esta tipología, estimamos en unos 400.000 m^2 los que están actualmente disponibles en el mercado, lo cual representa un descenso del 20 % respecto a la cifra del año pasado.

Mención especial debemos hacer al mercado de inmuebles logísticos. Si bien en nuestro anterior informe indicábamos que el stock de naves logísticas se había estabilizado, en la actualidad debemos destacar que la demanda supera a la oferta de este tipo de inmuebles. Con recintos claramente especializados en logística como el CTM Sevilla al 100 % y ZAL Sevilla con un buen nivel de ocupación, buena parte de la oferta existente de naves logísticas disponibles se encontraban en el Polígono Industrial Carretera de La Isla, en Dos Hermanas, pero con las contrataciones producidas durante 2016 podemos decir que ya casi no existe oferta logística disponible en dicho polígono por lo que, a nivel general, la oferta logística es menor que la demanda.

En cuanto al mercado de suelo industrial, según lo previsto en análisis anteriores, no ha habido un cambio importante, si bien es cierto que ante la disminución de oferta de naves construidas a precios especialmente bajos, sobre todo procedentes de entidades financieras, esperamos que durante el segundo semestre de 2017 comience a aparecer, aunque de una manera algo tímida, cierta demanda de suelo industrial.

Como previsión para 2017, esperamos confirmar la consolidación de la mejora del mercado de alquiler en forma del número de contrataciones, nivel de ocupación y consecuentemente nuevo aumento de sus precios.

En cuanto al mercado de venta de naves industriales, si continúa la tendencia de los últimos años, posiblemente podremos asistir al año en el que se estabilicen sus precios y estos dejen de descender tras casi 10 años consecutivos haciéndolo.

Pedro Zubiría de Castro
Socio Director Agencia e Inversión

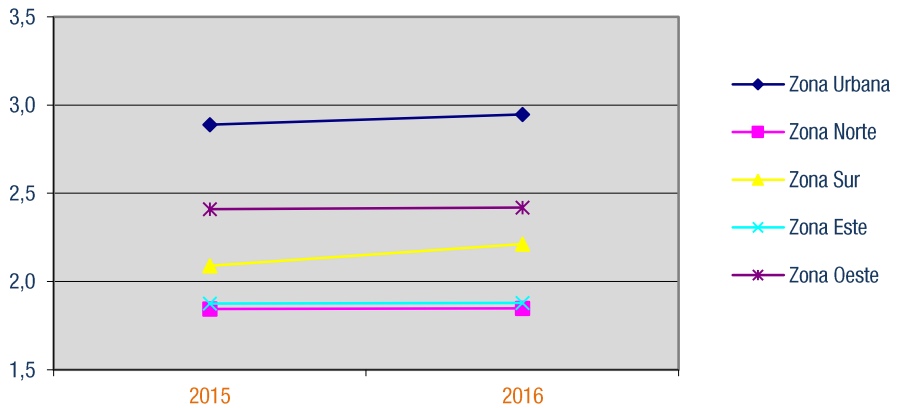
c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Resumen Precios Medios de Alquiler por zonas. Evolución 2015 - 2016

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)			
	2015	2016	Variación 15-16
Zona Urbana	2,9	2,9	2,0%
Zona Norte	1,8	1,8	0,2%
Zona Sur	2,1	2,2	4,5%
Zona Este	1,9	1,9	0,5%
Zona Oeste	2,4	2,4	0,4%
Media	**2,2**	**2,3**	**1,6%**

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

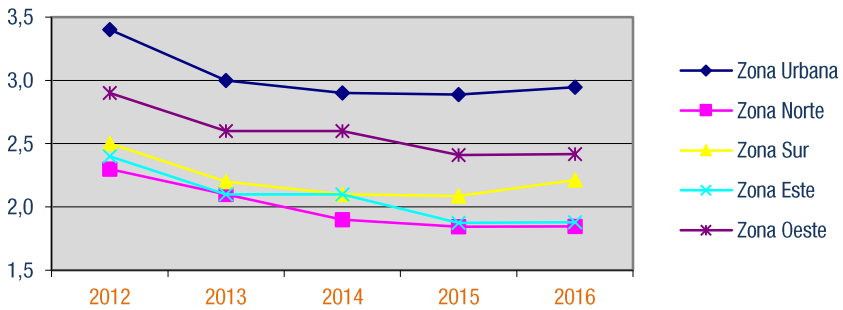


c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Resumen Precios Medios de Alquiler por zonas. Evolución 2012 - 2016

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)						
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Zona Urbana	3,4	3,0	2,9	2,9	2,9	-13,3%
Zona Norte	2,3	2,1	1,9	1,8	1,8	-19,7%
Zona Sur	2,5	2,2	2,1	2,1	2,2	-12,7%
Zona Este	2,4	2,1	2,1	1,9	1,9	-21,5%
Zona Oeste	2,9	2,6	2,6	2,4	2,4	-16,6%
Media	**2,7**	**2,4**	**2,3**	**2,2**	**2,3**	**-16,5%**

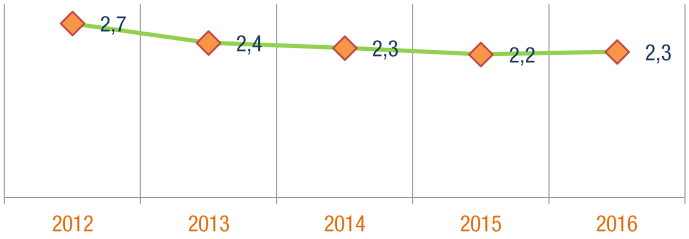
* Precio expresado en €/m^2/mes
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



Resumen Precios Medios de Alquiler. Evolución 2012 - 2016

Año	Precio Medio	Variación (%)
2012	2,7	-
2013	2,4	-10,0%
2014	2,3	-3,3%
2015	2,2	-4,2%
2016	2,3	1,6%
Total Acumulado		**-16,5%**

* Precio expresado en €/m^2/mes
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



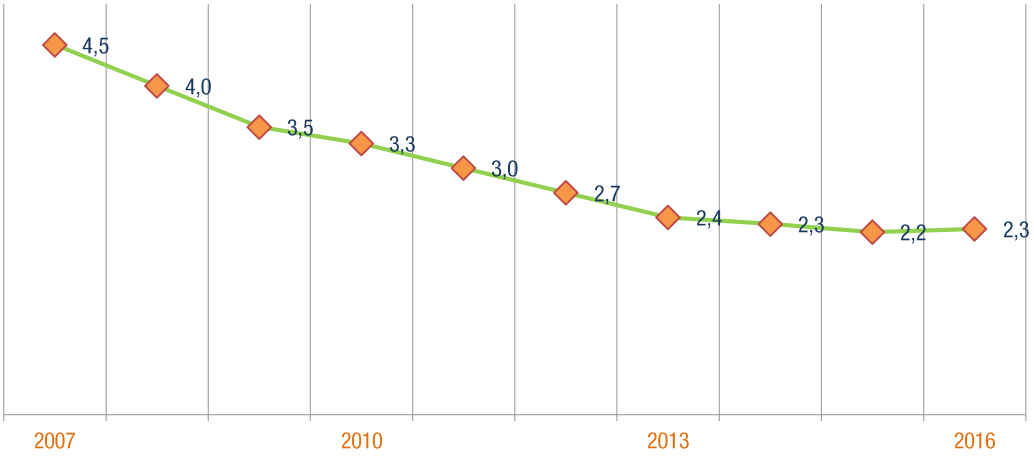
c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Resumen Precios Medios de Alquiler. Evolución 2007 - 2016

Años	Precio Medio	Variación (%)
2007	4,5	-
2008	4,0	-11,1%
2009	3,5	-12,5%
2010	3,3	-5,7%
2011	3,0	-9,1%
2012	2,7	-9,1%
2013	2,4	-10,0%
2014	2,3	-3,3%
2015	2,2	-4,2%
2016	2,3	1,6%
Total Acumulado		**-49,9%**

* Precio expresado en €/m²/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

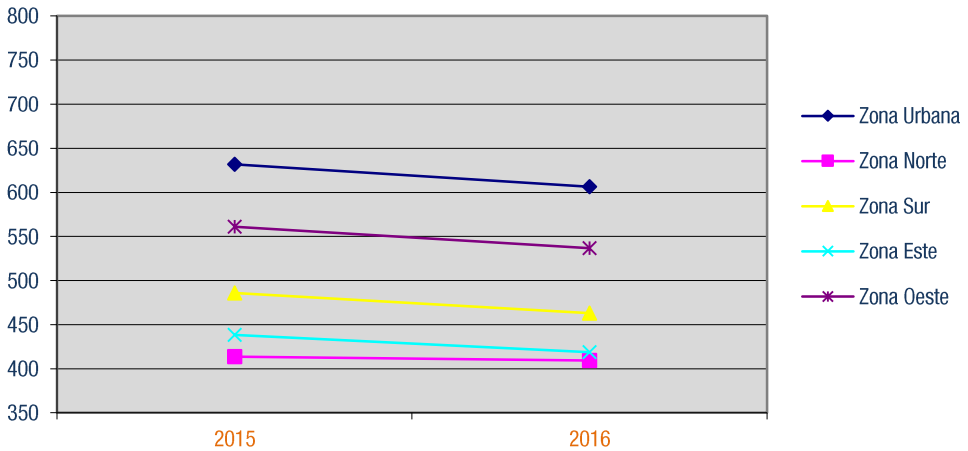


c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Resumen Precios Medios de Venta por zonas. Evolución 2015 - 2016

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)			
	2015	2016	Variación 15-16
Zona Urbana	632	607	-4,0%
Zona Norte	414	409	-1,1%
Zona Sur	486	463	-4,7%
Zona Este	438	419	-4,5%
Zona Oeste	561	537	-4,4%
Media	**506**	**487**	**-3,8%**

* Precio expresado en €/m^2

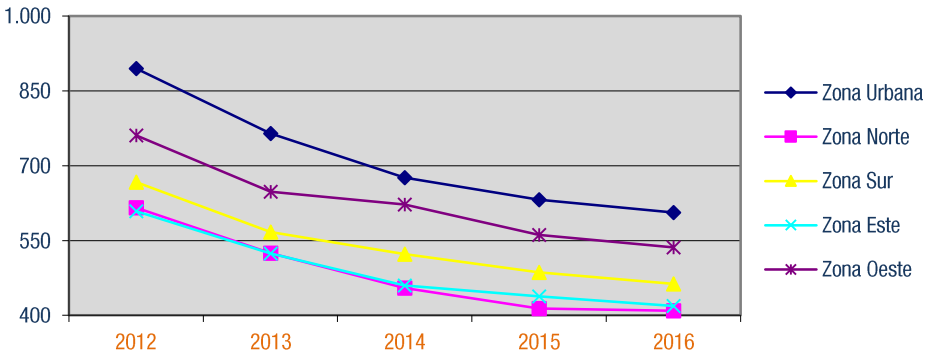


c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Resumen Precios Medios de Venta por zonas. Evolución 2012 - 2016

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)						
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Zona Urbana	895	765	676	632	607	-32,2%
Zona Norte	616	525	455	414	409	-33,6%
Zona Sur	667	567	523	486	463	-30,6%
Zona Este	609	524	460	438	419	-31,3%
Zona Oeste	761	648	622	561	537	-29,5%
Media	**710**	**606**	**547**	**506**	**487**	**-31,4%**

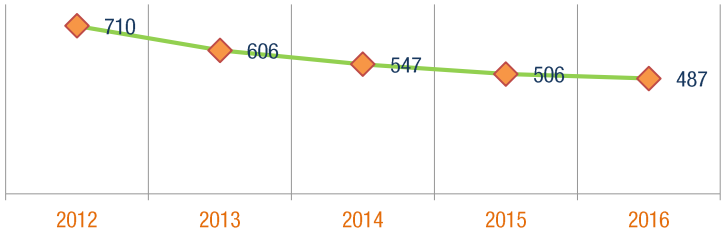
* Precio expresado en €/m^2



Resumen Precios Medios de Venta. Evolución 2012 - 2016

Año	Precio Medio	Variación (%)
2012	710	-
2013	606	-14,6%
2014	547	-9,7%
2015	506	-7,5%
2016	487	-3,8%
Total Acumulado		**-31,4%**

* Precio expresado en €/m^2

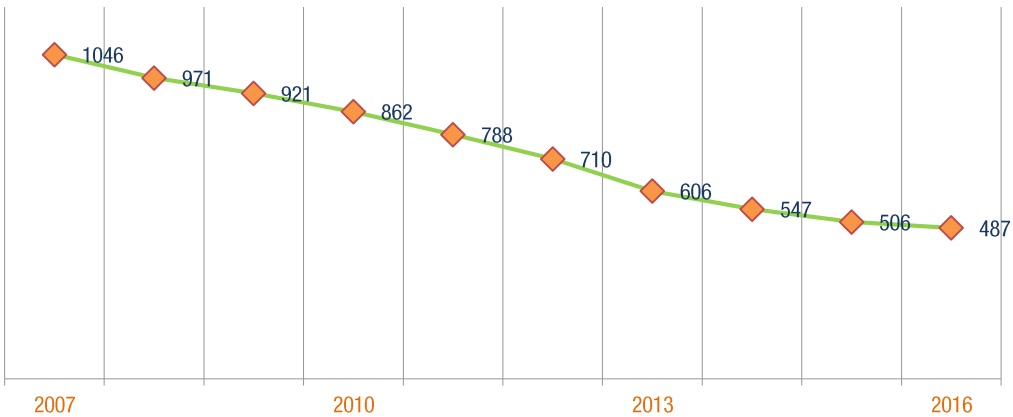


c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Resumen Precios Medios de Venta. Evolución 2007 - 2016

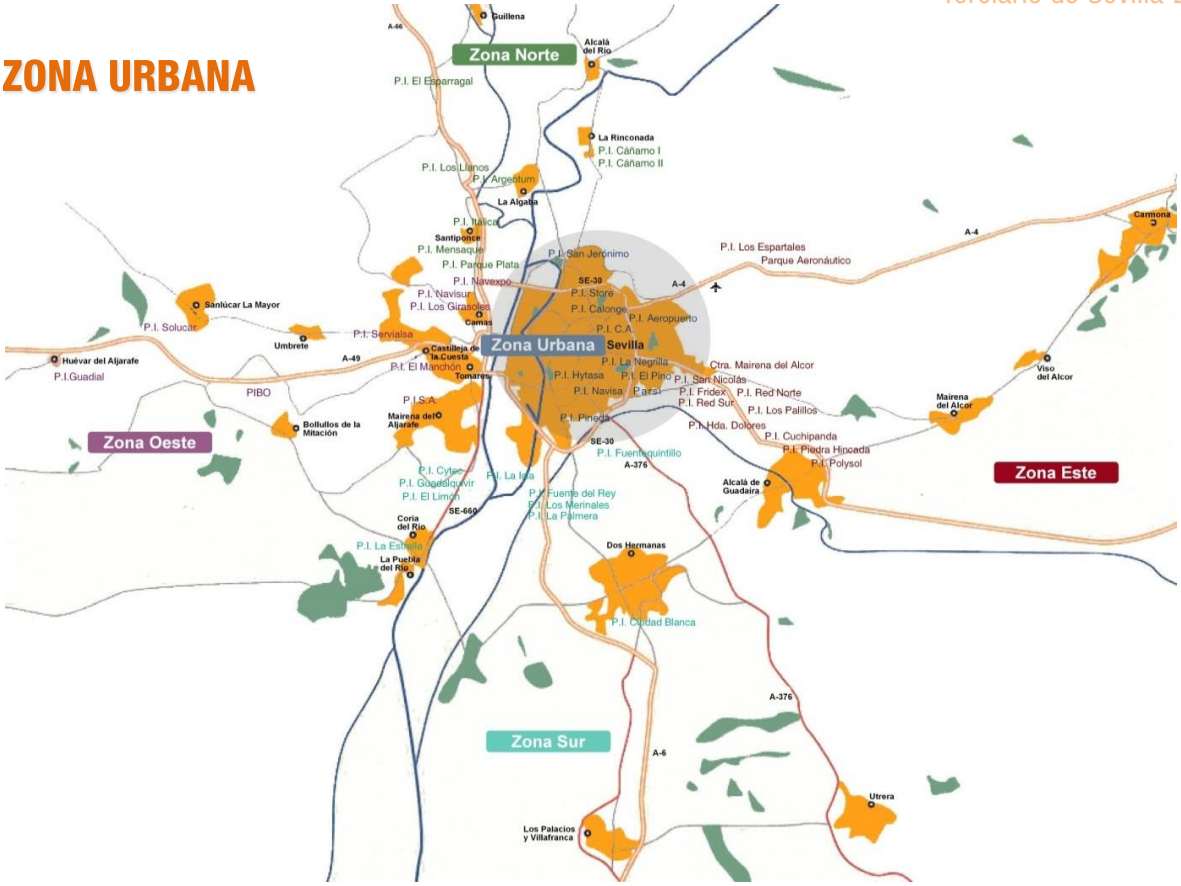
Años	Precio Medio	Variación (%)
2007	1046	-
2008	971	-7,2%
2009	921	-5,1%
2010	862	-6,4%
2011	788	-8,6%
2012	710	-9,9%
2013	606	-14,6%
2014	547	-9,7%
2015	506	-7,5%
2016	487	-3,8%
Total Acumulado		**-53,5%**

* Precio expresado en €/m^2



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

ZONA URBANA



Confirmación en la zona Urbana de la tónica general de 2016, descenso moderado (4 %) de sus precios de venta e incremento de los precios de alquiler, tras muchos años de constantes descensos, cerrando en un precio medio de 2,9 €/m^2/mes, y un 2 % de incremento.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Aeropuerto	4,5
P.I. Calonge / Nuevo Calonge	3,0
P.I. El Pino	2,2
P.I. La Chaparrilla	2,0
P.I. Hytasa / Navisa / Su Emin.	2,4
P.I. La Negrilla	2,9
P.I. Parsi	2,5
P.I. Ctra. Amarilla	3,0
P.I. Store	3,1
P.I. San Jerónimo	3,1
P.I. Pineda / Bellavista	3,0
P.I. Nuevo Torneo	3,4
P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	3,3
Media	**2,9**

* Precio expresado en €/m^2/mes
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Aeropuerto	ND
P.I. Calonge / Nuevo Calonge	650
P.I. El Pino	466
P.I. La Chaparrilla	410
P.I. Hytasa / Navisa / Su Emin.	432
P.I. La Negrilla	655
P.I. Parsi	605
P.I. Ctra. Amarilla	688
P.I. Store	695
P.I. San Jerónimo	680
P.I. Pineda / Bellavista	587
P.I. Nuevo Torneo	620
P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	790
Media	**607**

* Precio expresado en €/m^2

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Urbana. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
P.I. Aeropuerto	4,6	4,5	-3,0%
P.I. Calonge / Nuevo Calonge	2,9	3,0	2,4%
P.I. El Pino	2,4	2,2	-5,1%
P.I. La Chaparrilla	2,1	2,0	-6,2%
P.I. Hytasa / Navisa / Su Eminencia	2,4	2,4	0,0%
P.I. La Negrilla	2,9	2,9	0,0%
P.I. Parsi	2,7	2,5	-5,7%
P.I. Ctra. Amarilla	2,9	3,0	2,1%
P.I. Store	2,8	3,1	11,8%
P.I. San Jerónimo	2,8	3,1	12,7%
P.I. Pineda / Bellavista	3,0	3,0	1,7%
P.I. Nuevo Torneo	3,3	3,4	3,0%
P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	3,0	3,3	11,5%
Media	**2,9**	**2,9**	

* Precio expresado en €/m^2/*mes*

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

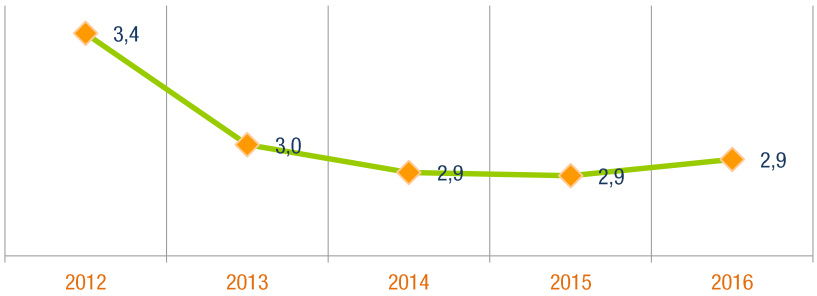
Variación 2015 - 2016	**2,0%**

Zona Urbana. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**	**Variación 15-16**
Zona Urbana	3,4	3,0	2,9	2,9	2,9	-13,3%	2,0%

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Urbana. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2015	Precio Medio 2016	Variación (%)
P.I. Aeropuerto	ND	ND	ND
P.I. Calonge / Nuevo Calonge	690	650	-5,8%
P.I. El Pino	479	466	-2,7%
P.I. La Chaparrilla	440	410	-6,8%
P.I. Hytasa / Navisa / Su Emin.	445	432	-2,9%
P.I. La Negrilla	703	655	-6,8%
P.I. Parsi	661	605	-8,5%
P.I. Ctra. Amarilla	740	688	-7,0%
P.I. Store	730	695	-4,8%
P.I. San Jerónimo	630	680	7,9%
P.I. Pineda / Bellavista	638	587	-8,0%
P.I. Nuevo Torneo	654	620	-5,2%
P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	770	790	2,6%
Media	**632**	**607**	

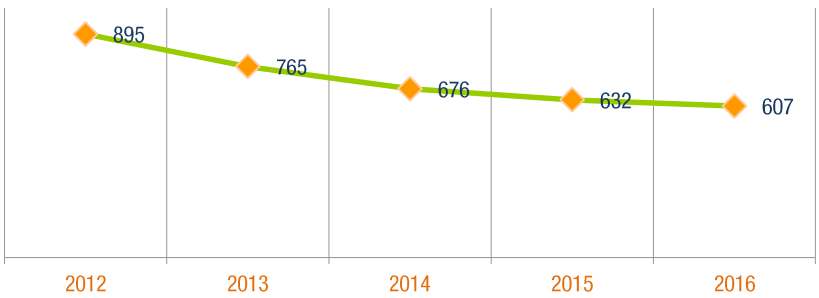
* Precio expresado en €/m^2

Variación 2015-2016	-4,0%

Zona Urbana. Evolución de Precios Medios en Venta

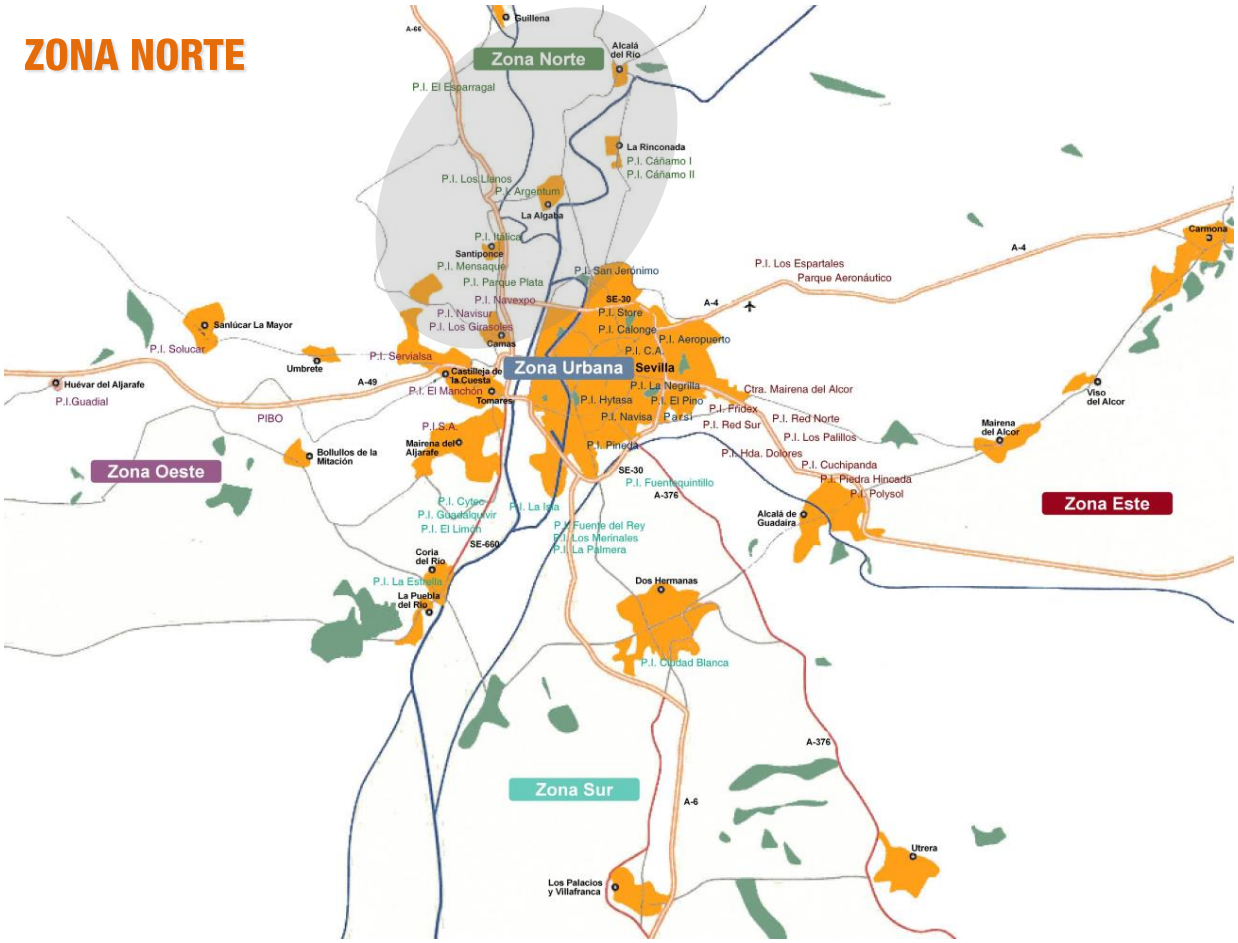
PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)							
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16	Variación 15-16
Zona Urbana	895	765	676	632	607	-32,2%	-4,0%

* Precio expresado en €/m^2



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

ZONA NORTE



Como siempre, de todas las que incluimos en nuestro informe, la zona Norte sigue siendo la más económica para comprar o alquilar una nave. Es la zona donde menos han descendido sus precios de venta durante 2016, escasamente un 1 % y acercándose a los 400 €/m^2 de media. Los de alquiler se han mantenido totalmente estables, por debajo ya desde hace tiempo de los 2 €/m^2/mes.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Cáñamo I-II-III	1,6
P.I. Nacoisa / Majaravique	1,7
P.I. La Viña	1,7
P.I. Los Girasoles	2,1
P.I. Itálica / Mensaque	1,5
P.I. Los Llanos	2,1
P.I. Navexpo / Navisur	1,9
P.I. Parque Plata	2,2
Media	**1,8**

* Precio expresado en €/m^2/mes
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Cáñamo I-II-III	341
P.I. Nacoisa / Majaravique	355
P.I. La Viña	393
P.I. Los Girasoles	415
P.I. Itálica / Mensaque	370
P.I. Los Llanos	430
P.I. Navexpo / Navisur	425
P.I. Parque Plata	545
Media	**409**

* Precio expresado en €/m^2

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Norte. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
P.I. Cáñamo I-II-III	1,5	1,6	6,7%
P.I. Nacoisa / Majaravique	1,6	1,7	7,5%
P.I. La Viña	1,9	1,7	-9,1%
P.I. Los Girasoles	2,1	2,1	0,0%
P.I. Itálica / Mensaque	1,7	1,5	-11,8%
P.I. Los Llanos	1,9	2,1	11,1%
P.I. Navexpo / Navisur	1,8	1,9	1,6%
P.I. Parque Plata	2,3	2,2	-2,7%
Media	**1,8**	**1,8**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

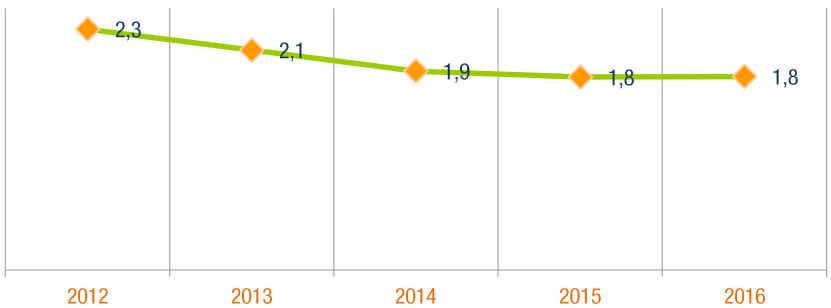
Variación 2015-2016	**0,2%**

Zona Norte. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**	**Variación 15-16**
Zona Norte	2,3	2,1	1,9	1,8	1,8	-19,7%	0,2%

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Norte. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
P.I. Cáñamo I-II-III	382	341	-10,7%
P.I. Nacoisa / Majaravique	345	355	2,9%
P.I. La Viña	438	393	-10,3%
P.I. Los Girasoles	430	415	-3,5%
P.I. Itálica / Mensaque	340	370	8,8%
P.I. Los Llanos	420	430	2,4%
P.I. Navexpo / Navisur	430	425	-1,2%
P.I. Parque Plata	525	545	3,8%
Media	**414**	**409**	

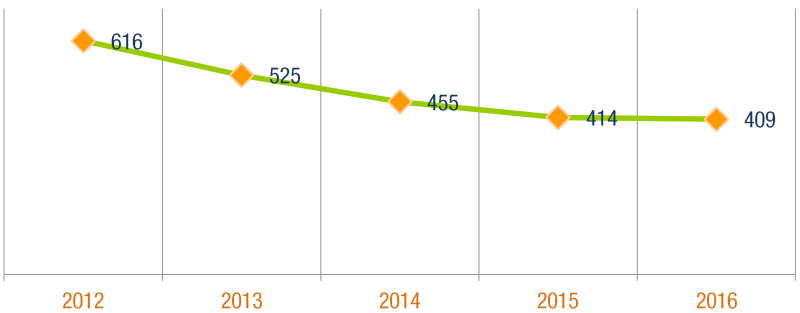
* Precio expresado en €/m^2

Variación 2015-2016	**-1,1%**

Zona Norte. Evolución de Precios Medios en Venta

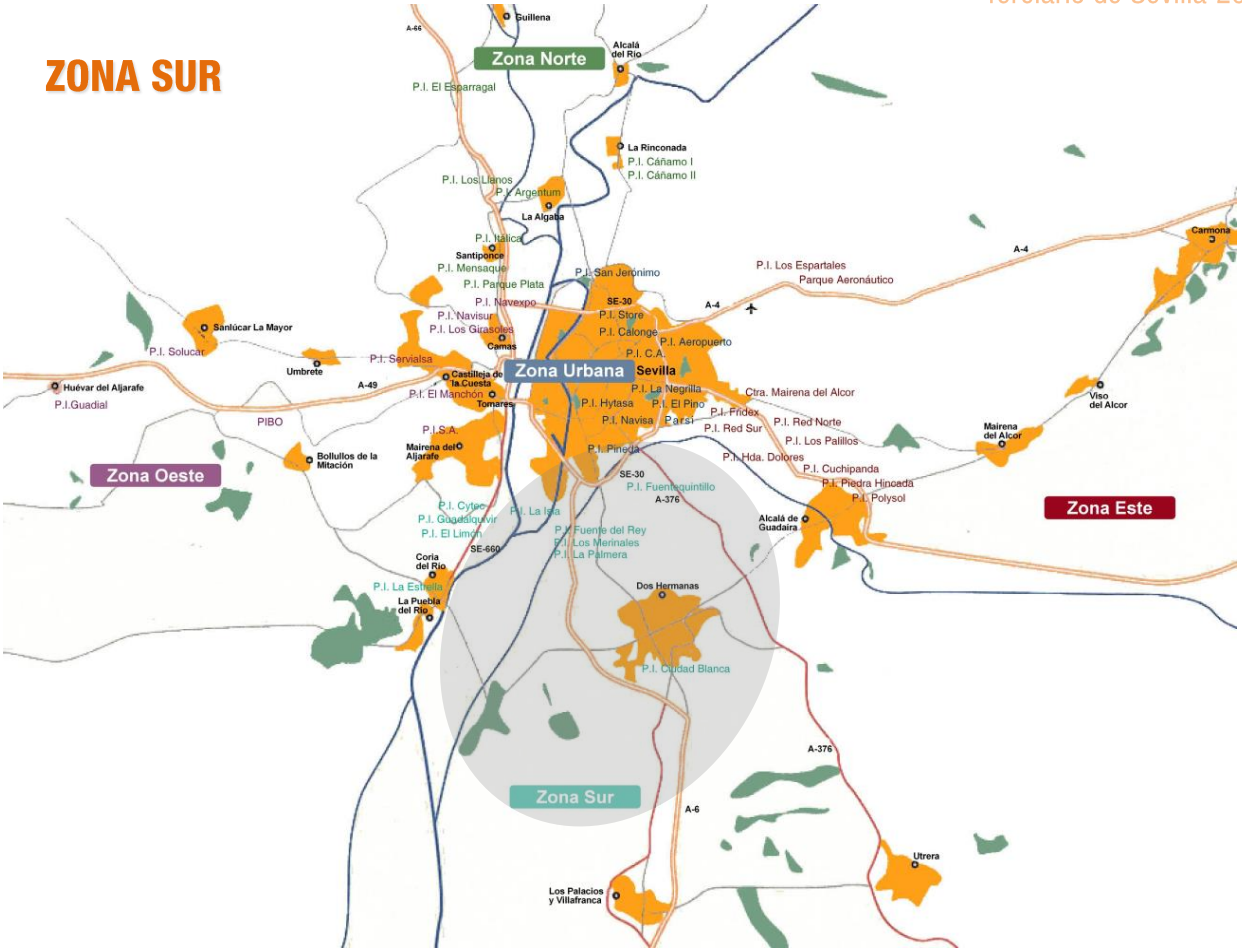
PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)							
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**	**Variación 15-16**
Zona Norte	616	525	455	414	409	-33,6%	-1,1%

* Precio expresado en €/m^2



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

ZONA SUR



Comportamiento muy desigual de los precios de venta y de alquiler en la zona Sur. Ha sido la zona en la que más han descendido los precios de venta, casi un 5 %, para situarse en los 463 €/m^2. Sin embargo, los precios de alquiler se han incrementado un 4,5 %, por encima del resto de zonas estudiadas, motivado sobre todo por el buen nivel de contratación en el Polígono Carretera de La Isla, situándose en 2,2 €/m^2/mes.

Destacar en esta zona que continúan las obras de urbanización del Parque Empresarial Megapark Dos Hermanas, que contará con más de 2.600.000 m^2 de suelo con usos industriales, comerciales y terciarios, que representa el único proyecto en desarrollo de todas las zonas estudiadas.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Ciudad Blanca	2,3
P.I. Fuente del Rey	2,0
P.I. Fuentequintillo / Montequinto	2,9
P.I. La Isla	2,0
P.I. La Palmera / Los Merinales	1,7
Media	**2,2**

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Ciudad Blanca	475
P.I. Fuente del Rey	447
P.I. Fuentequintillo / Montequinto	582
P.I. La Isla	421
P.I. La Palmera / Los Merinales	390
Media	**463**

* Precio expresado en €/m^2

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Sur. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
P.I. Ciudad Blanca	2,2	2,3	4,5%
P.I. Fuente del Rey	1,9	2,0	8,6%
P.I. Fuentequintillo / Montequinto	3,0	2,9	-3,3%
P.I. La Isla	1,9	2,0	8,1%
P.I. La Palmera / Los Merinales	1,5	1,7	10,4%
Media	**2,1**	**2,2**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

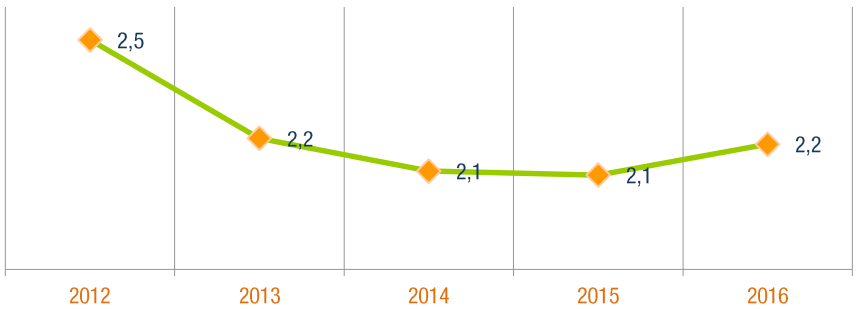
Variación 2015-2016	**4,5%**

Zona Sur. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**	**Variación 15-16**
Zona Sur	2,5	2,2	2,1	2,1	2,2	-12,7%	4,5%

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Sur. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
P.I. Ciudad Blanca	512	475	-7,2%
P.I. Fuente del Rey	421	447	6,2%
P.I. Fuentequintillo / Montequinto	656	582	-11,3%
P.I. La Isla	427	421	-1,4%
P.I. La Palmera / Los Merinales	414	390	-5,8%
Media	**486**	**463**	

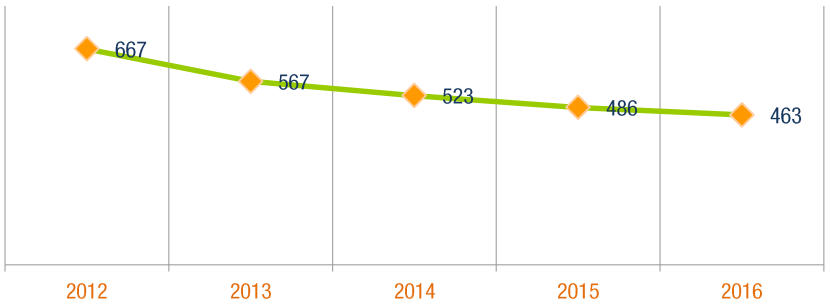
* Precio expresado en €/m^2

Variación 2015-2016	**-4,7%**

Zona Sur. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)							
	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**	**Variación 15-16**
Zona Sur	667	567	523	486	463	-30,6%	-4,7%

* Precio expresado en €/m^2



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

ZONA ESTE

La zona industrial de Alcalá de Guadaira sigue sufriendo la falta de inversión en naves industriales lo que se ha traducido durante 2016 en un nuevo descenso de sus precios de venta, en esta ocasión de un 4,5 %, para llegar hasta los 419 €/m². En alquiler han dejado de descender sus precios llegando incluso a incrementarse tímidamente en un 0,5 %.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Cabeza Hermosa	2,2
P.I. Laguna Larga / Ctra. Mairena del Alcor	1,8
P.I. Frídex	1,7
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	2,1
P.I. Los Palillos	1,7
P.I. Cuchipanda / Polysol	1,9
P.I. Red Norte / Bansur	1,9
P.I. Red Sur / Espaldillas	2,0
P.I. Piedra Hincada / Recisur	1,7
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura	1,9
Media	**1,9**

* Precio expresado en €/m²/mes
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Cabeza Hermosa	475
P.I. Laguna Larga / Ctra. Mairena del Alcor	440
P.I. Frídex	455
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	380
P.I. Los Palillos	415
P.I. Cuchipanda / Polysol	393
P.I. Red Norte / Bansur	405
P.I. Red Sur / Espaldillas	415
P.I. Piedra Hincada / Recisur	393
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura	415
Media	**419**

* Precio expresado en €/m²

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Este. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2015	Precio Medio 2016	Variación (%)
P.I. Cabeza Hermosa	2,3	2,2	-3,5%
P.I. Laguna Larga / Ctra. Mairena del Alcor	1,8	1,8	1,7%
P.I. Frídex	1,8	1,7	-8,3%
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	2,0	2,1	7,7%
P.I. Los Palillos	1,9	1,7	-5,9%
P.I. Cuchipanda / Polysol	1,8	1,9	5,7%
P.I. Red Norte / Bansur	1,8	1,9	8,6%
P.I. Red Sur / Espaldillas	2,0	2,0	2,6%
P.I. Piedra Hincada / Recisur	1,6	1,7	6,3%
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura	2,0	1,9	-6,9%
Media	**1,9**	**1,9**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

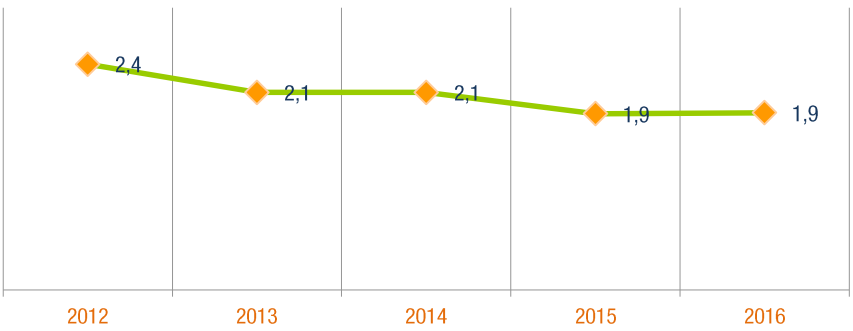
Variación 2015-2016	0,5%

Zona Este. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16	Variación 15-16
Zona Este	2,4	2,1	2,1	1,9	1,9	-21,5%	0,5%

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Este. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2015	Precio Medio 2016	Variación (%)
P.I. Cabeza Hermosa	485	475	-2,1%
P.I. Laguna Larga / Ctra. Mairena del Alcor	456	440	-3,5%
P.I. Frídex	435	455	4,6%
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	410	380	-7,3%
P.I. Los Palillos	443	415	-6,3%
P.I. Cuchipanda / Polysol	430	393	-8,6%
P.I. Red Norte / Bansur	440	405	-8,0%
P.I. Red Sur / Espaldillas	445	415	-6,7%
P.I. Piedra Hincada / Recisur	395	393	-0,5%
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura	445	415	-6,7%
Media	**438**	**419**	

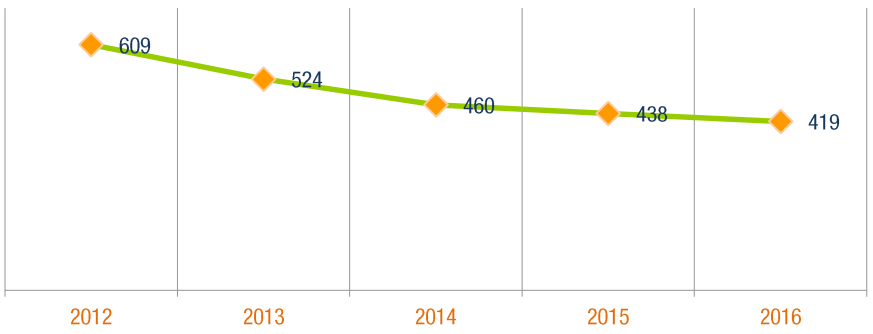
* Precio expresado en €/m^2

Variación 2015-2016	-4,5%

Zona Este. Evolución de Precios Medios en Venta

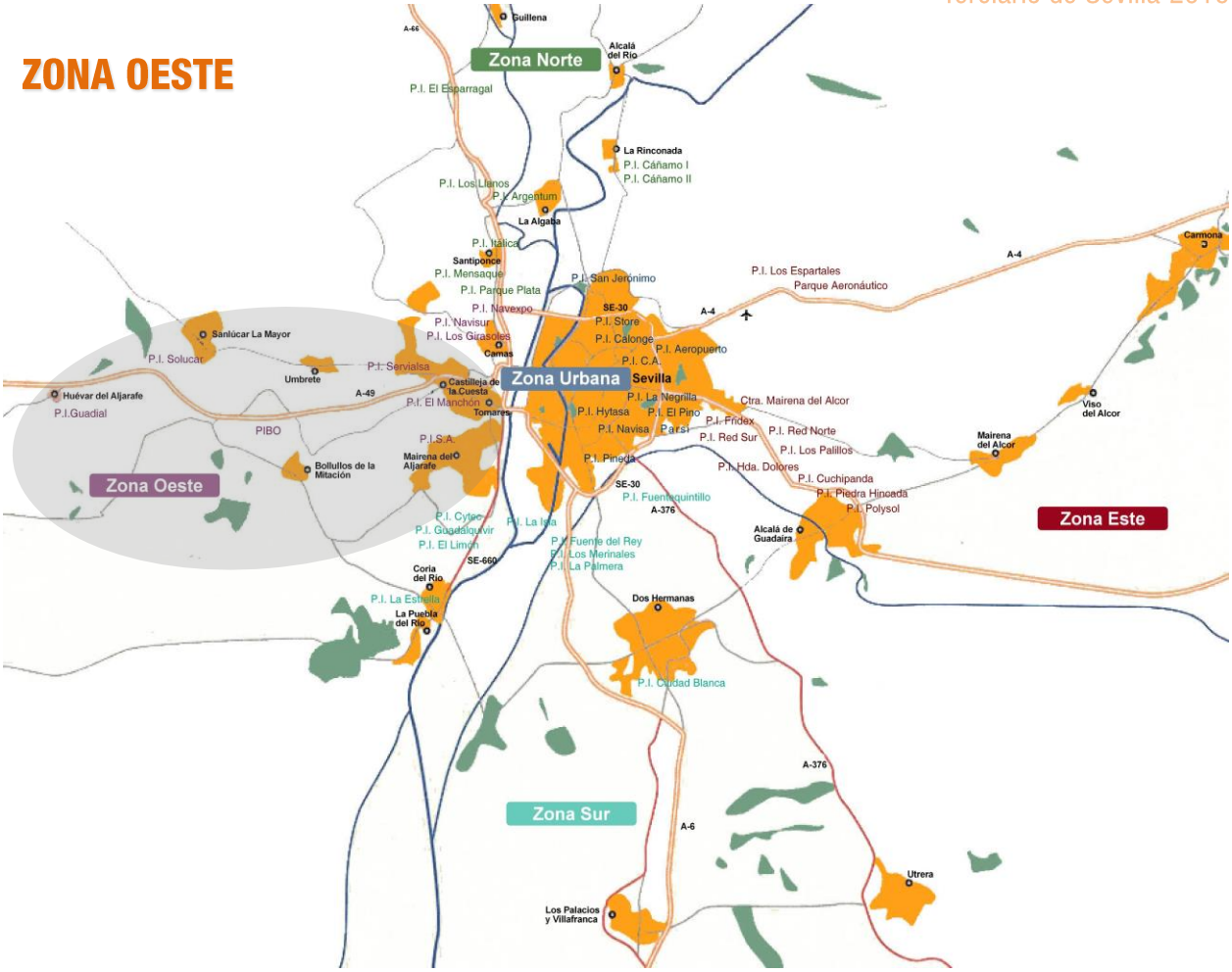
PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)							
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16	Variación 15-16
Zona Este	609	524	460	438	419	-31,3%	-4,5%

* Precio expresado en €/m^2



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

ZONA OESTE



Comportamiento casi idéntico al de la zona Este el producido en la zona del Aljarafe sevillano. Descenso de un 4,4 %, manteniendo holgadamente una diferencia de cotización con buena parte del resto de zonas, situándose en 537 €/m^2. Los precios de alquiler, también están en recuperación como en el resto de las zonas, cerrando en 2,3 €/m^2/mes, lo que significa un 1,6 % de incremento.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Citec	2,0
P.I. El Manchón	3,8
P.I. Guadalquivir / El Limón	2,1
P.I. Pibo	2,0
P.I. Pisa	2,9
P.I. Solúcar	2,7
P.I. La Estrella	1,9
P.I. Servialsa - Cerca del Pino	2,1
Media	**2,4**

* Precio expresado en €/m^2/mes
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	**Precio Medio 2016**
P.I. Citec	551
P.I. El Manchón	897
P.I. Guadalquivir / El Limón	409
P.I. Pibo	474
P.I. Pisa	630
P.I. Solúcar	470
P.I. La Estrella	420
P.I. Servialsa - Cerca del Pino	441
Media	**537**

* Precio expresado en €/m^2

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Oeste. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2015	Precio Medio 2016	Variación (%)
P.I. Citec	2,1	2,0	-2,4%
P.I. El Manchón	3,8	3,8	0,0%
P.I. Guadalquivir / El Limón	2,0	2,1	3,4%
P.I. Pibo	2,0	2,0	0,0%
P.I. Pisa	2,7	2,9	5,6%
P.I. Solúcar	2,6	2,7	1,9%
P.I. La Estrella	1,8	1,9	5,7%
P.I. Servialsa - Cerca del Pino	2,4	2,1	-10,6%
Media	**2,4**	**2,4**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

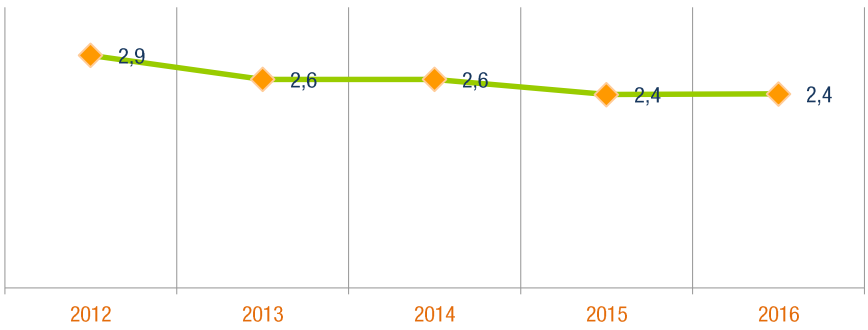
Variación 2015-2016	0,4%

Zona Oeste. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16	Variación 15-16
Zona Oeste	2,9	2,6	2,6	2,4	2,4	-16,6%	0,4%

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Zona Oeste. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2015	Precio Medio 2016	Variación (%)
P.I. Citec	597	551	-7,7%
P.I. El Manchón	992	897	-9,6%
P.I. Guadalquivir / El Limón	442	409	-7,5%
P.I. Pibo	496	474	-4,4%
P.I. Pisa	610	630	3,3%
P.I. Solúcar	480	470	-2,1%
P.I. La Estrella	394	420	6,6%
P.I. Servialsa - Cerca del Pino	477	441	-7,5%
Media	**561**	**537**	

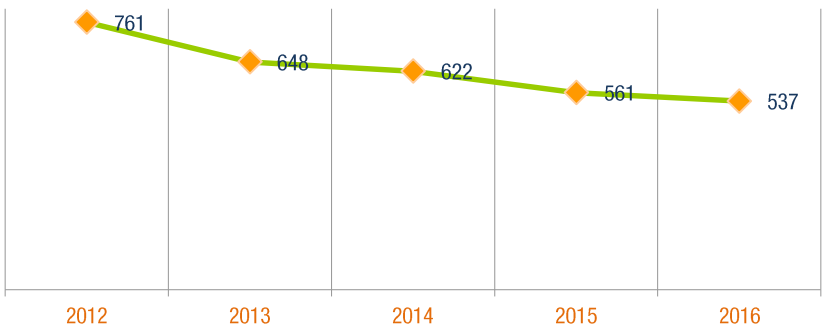
* Precio expresado en €/m^2

Variación 2015-2016	-4,4%

Zona Oeste. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)							
	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16	Variación 15-16
Zona Oeste	761	648	622	561	537	-29,5%	-4,5%

* Precio expresado en €/m^2



c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Top 5 – Polígonos Industriales con Precios más altos

TOP 5 - ALQUILER				
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS	POSICIÓN 2015
1	4,5	P.I. Aeropuerto	Urbana	1
2	3,8	P.I. El Manchón	Oeste	2
3	3,4	P.I. Nuevo Torneo	Urbana	3
4	3,3	P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	Urbana	4
5	3,1	P.I. Store	Urbana	-

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

TOP 5 - VENTA				
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS	POSICIÓN 2015
1	897	P.I. El Manchón	Oeste	1
2	790	P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	Urbana	2
3	695	P.I. Store	Urbana	4
4	688	P.I. Carretera Amarilla	Urbana	3
5	680	P.I. San Jerónimo	Urbana	-

* Precio expresado en €/m^2

c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Top 5 – Polígonos Industriales con Precios más bajos

TOP 5 -ALQUILER				
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS	POSICIÓN 2015
1	1,5	P.I. Itálica / Mensaque	Norte	5
2	1,6	P.I. El Cáñamo I-II-III	Norte	1
3	1,7	P.I. Frídex	Este	-
4	1,7	P.I. Piedra Hincada / Recisur	Este	3
5	1,7	P.I. La Palmera / Los Merinales	Sur	2

* Precio expresado en €/m^2/mes

** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja

TOP 5 -VENTA				
POSICIÓN 2015	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS	POSICIÓN 2014
1	341	P.I. El Cáñamo I-II-III	Norte	3
2	355	P.I. Nacoisa / Majaravique	Norte	2
3	370	P.I. Itálica / Mensanque	Norte	1
4	380	P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	Este	-
5	390	P.I. La Palmera / Los Merinales	Sur	-

* Precio expresado en €/m^2

INDUSTRIAL - LOGÍSTICA

OFICINAS

LOCALES - CENTROS COMERCIALES

SUELO

INVERSIÓN

VALORACIONES INMOBILIARIAS

ESTUDIOS DE MERCADO

ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE PROYECTOS

PROPERTY MANAGEMENT

)Z

inerzia

www.inerzia.com