inerzia

Mercado de Locales Comerciales 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

Podemos considerar el año 2016 como de continuidad. Hay pocos movimientos destacables de precios y una ocupación similar a la de 2015.

De manera general, el año ha sido de suaves descensos inferiores al 3 %. Sólo el centro y Nervión se salen de esa tónica. El Centro, con un ligero repunte del 2,5 % en sus rentas medias y, en el extremo opuesto, un retroceso de un 8,5 % en las rentas medias de Nervión.

En términos de ocupación, la tendencia continúa siendo de recuperación. Encontramos zonas en las que aumenta ligeramente la disponibilidad por debajo del 2% y otras en las que disminuye en valores similares, ajustes suaves que se compensan mostrando una tendencia de continuidad respecto a 2015.

Interpretamos estos datos como una consolidación de precios respecto al año anterior. Ya no se aprecian ajustes severos en las rentas en lo que entendemos la base para una recuperación de precios en todas las zonas.

Como pronosticábamos a finales de 2015, hemos asistido a constantes aperturas de nuevos negocios tanto en locales que llevaban cerrados bastante tiempo, como en rotación de locales ya ocupados.

Durante este pasado año se han inaugurado varios locales, algunos de los cuales dejó disponibles la firma de calzado Pilar Burgos. Estos locales estaban en muy buenas localizaciones, principalmente en zona Centro y Nervión. Se han ocupado con firmas de hostelería.

En este tipo de localizaciones y para esos tamaños (menores a 100 m^2) nos encontramos con rentas muy importantes, en muchos casos son los precios máximos de respectivas zonas. Nos cuesta asimilar que ese tipo de actividades puedan subsistir a largo plazo. Nuestra sensación es que esas operaciones obedecen más a posicionamiento de marca, que a negocio real.

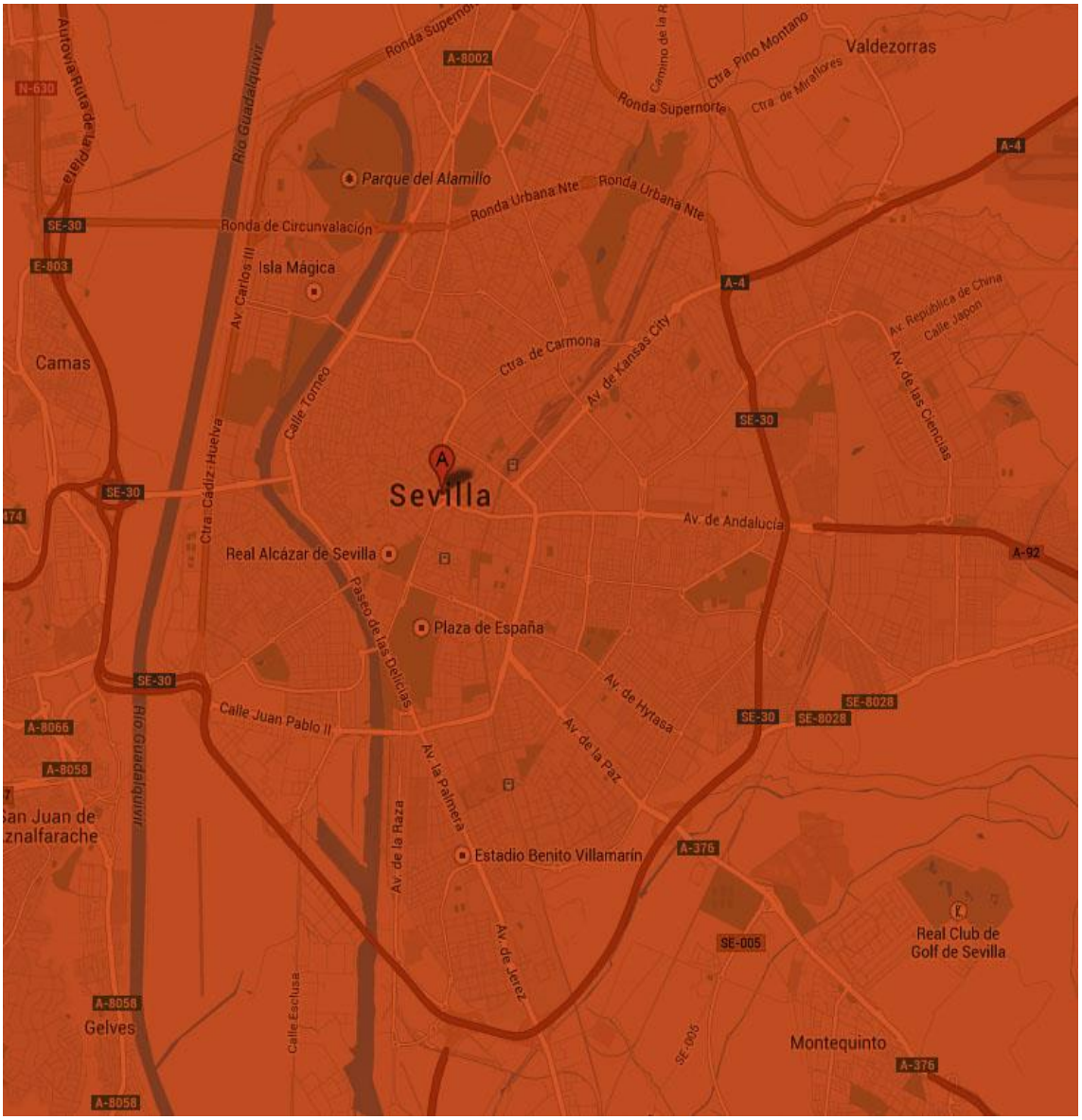
El componente inversor ha seguido muy presente en la búsqueda de locales situados en el eje prime comercial.

Antes de entrar en el estudio pormenorizado por zonas, queremos constatar entre las demandas más activas, las aperturas de tiendas de alimentación en el formato de menos de 300 m^2, así como las relacionadas con sector de la salud o la estética.

2017 nos suscita una gran incertidumbre. Vemos la puesta en marcha de mega proyectos inmobiliarios, que entendemos afectarán al mercado de locales sin duda. Nos referimos a la entrada en comercialización de los locales situados en Torre Sevilla, o la venta de parcelas, como las de Menéndez y Pelayo con Luis Montoto, donde aparecerán nuevos locales y un aumento de la disponibilidad en muchas de las zonas. Por otra parte, el comienzo de la rehabilitación de espacios como el Mercado de la Puerta de la Carne y, por último, el auge del comercio electrónico que, en general, pensamos afectará al mercado de locales.

Blas Matitos Rodríguez
Responsable Departamento
Locales Comerciales

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



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

CUADRO GENERAL 2016

Zona Centro	Precio Medio Alquiler 2016	Variación Media 2015-2016	Tasa Disponibilidad
Constitución	86,0	4,2%	5,0%
Cuna	26,8	-0,2%	6,3%
O´Donnell	25,0	2,0%	0,0%
Plaza Nueva	79,0	3,3%	8,0%
Reyes Católicos	39,0	5,4%	10,0%
Rioja	63,0	0,0%	0,0%
Sagasta	45,0	2,3%	0,0%
San Pablo	32,5	3,2%	5,0%
Sierpes	75,0	1,4%	6,5%
Tetuán / Velázquez	137,5	2,6%	2,9%

Zona Nervión	Precio Medio Alquiler 2016	Variación Media 2015-2016	Tasa Disponibilidad
Eduardo Dato	19,0	-2,6%	6,0%
La Buhaira	22,5	-15,1%	10,9%
Luis de Morales	30,0	-7,4%	3,6%
Luis Montoto	14,0	-6,7%	8,4%

Zona Remedios	Precio Medio Alquiler 2016	Variación Media 2015-2016	Tasa Disponibilidad
Asunción	20,5	-2,4%	5,7%
República Argentina	18,0	-2,7%	12,5%
Virgen de Luján	15,0	-3,2%	7,8%

Zona Triana	Precio Medio Alquiler 2016	Variación Media 2015-2016	Tasa Disponibilidad
Pagés del Corro	11,0	-3,5%	14,0%
Ronda Triana	14,4	5,1%	9,1%
San Jacinto	23,5	0,0%	0,0%

Zona Este	Precio Medio Alquiler 2016	Variación Media 2015-2016	Tasa Disponibilidad
Ciencias	13,6	0,0%	7,4%
Innovación	8,4	-4,5%	14,7%

Zona Sur	Precio Medio Alquiler 2016	Variación Media 2015-2016	Tasa Disponibilidad
Avda. de Alemania	10,0	5,3%	7,6%
Avda. de Finlandia	9,3	-0,5%	13,7%
Felipe II	14,1	-0,4%	1,5%
Avda. Reina Mercedes	14,0	N.D.	2,2%

* Precio expresado en €/m^2/mes

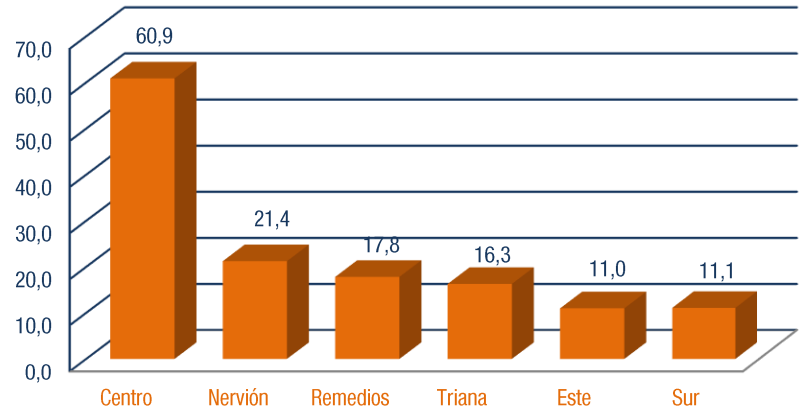
c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Precio Medio en Alquiler y Disponibilidad por Zonas. Año 2016

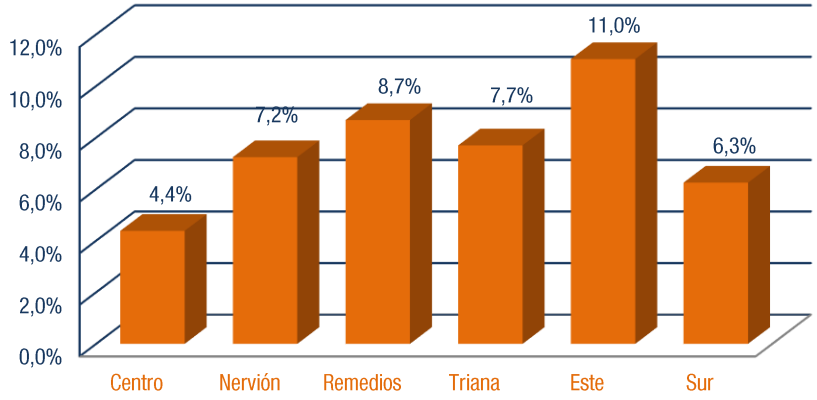
Zona	Precio Medio	Disponibilidad
Centro	60,9	4,4%
Nervión	21,4	7,2%
Remedios	17,8	8,7%
Triana	16,3	7,7%
Este	11,0	11,0%
Sur	11,1	6,3%

* Precio expresado en €/m^2/mes

Precio Medio Alquiler Año 2016



Disponibilidad Año 2016



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

Cuadro General de Rentas. Evolución 2012-2016

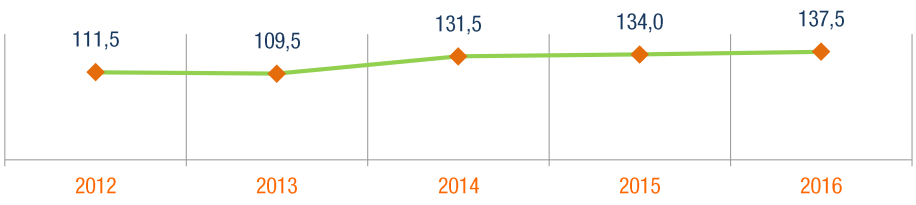
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER(*)							
Zona	**Calles**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**
Centro	Tetuán / Velázquez	111,5	109,5	131,5	134,0	137,5	23,3%
	Rioja	95,5	84,0	65,0	63,0	63,0	-34,0%
	Sierpes	62,5	65,0	72,5	74,0	75,0	20,0%
Nervión	Luis de Morales	33,0	32,5	32,5	32,4	30,0	-9,1%
	Luis Montoto	16,5	14,5	14,5	15,0	14,0	-15,2%
Triana / Remedios	San Jacinto	25,2	24,8	24,5	23,5	23,5	-6,7%
	Asunción	25,0	22,0	23,5	21,0	20,5	-18,0%
	República Argentina	23,0	20,0	19,5	18,5	18,0	-21,7%

* Precio expresado en €/m^2/mes

Zona Centro. Evolución por Calles 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**
Tetuán / Velázquez	111,5	109,5	131,5	134,0	137,5	23,3%

* Precio expresado en €/m^2/mes



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

Zona Centro. Evolución por Calles 2007-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Rioja	95,5	84,0	65,0	63,0	63,0	-34,0%

* Precio expresado en €/m²/mes

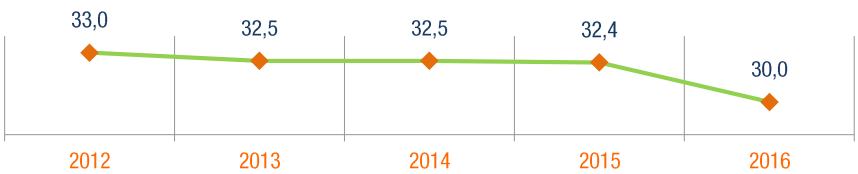
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Sierpes	62,5	65,0	72,5	74,0	75,0	20,0%

* Precio expresado en €/m²/mes

Zona Nervión. Evolución por Calles 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Luis de Morales	33,0	32,5	32,5	32,4	30,0	-9,1%

* Precio expresado en €/m²/mes



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

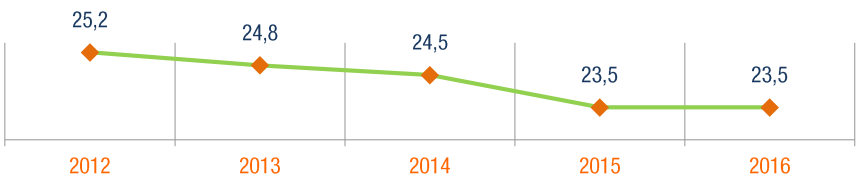
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Luis Montoto	16,5	14,5	14,5	15,0	14,0	-15,2%

* Precio expresado en €/m²/mes

Zona Remedios. Evolución por Calles 2012-2016

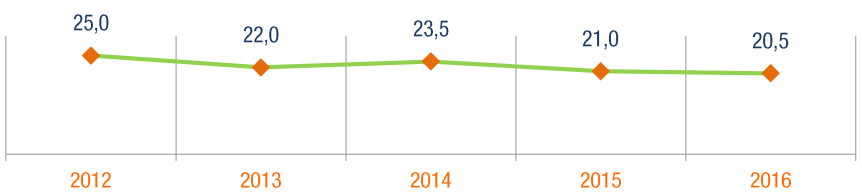
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
San Jacinto	25,2	24,8	24,5	23,5	23,5	-6,7%

* Precio expresado en €/m²/mes



PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2012	2013	2014	2015	2016	Variación 12-16
Asunción	25,0	22,0	23,5	21,0	20,5	-18,0%

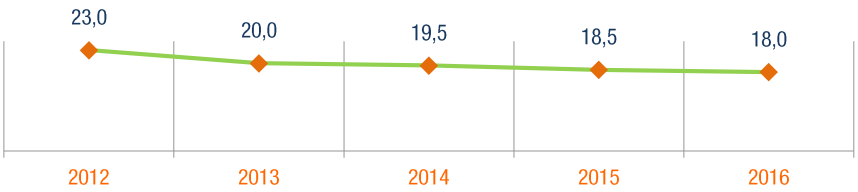
* Precio expresado en €/m²/mes



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

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER [*]						
Calle	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación 12-16**
República Argentina	23,0	20,0	19,5	18,5	18,0	-21,7%

* Precio expresado en €/m²/mes



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

TOP 15. Principales calles comerciales de Sevilla por nivel de rentas

TOP 15 - RENTAS 2.016			
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	CALLES	POSICIÓN 2015
1	137,5	Tetuán / Velázquez	1
2	86,0	Constitución	2
3	79,0	Plaza Nueva	3
4	75,0	Sierpes	4
5	63,0	Rioja	5
6	45,0	Sagasta	6
7	39,0	Reyes Catolicos	7
8	32,5	San Pablo	9
9	30,0	Luis de Morales	8
10	26,8	Cuna	10
11	25,0	O´donnell	12
12	23,5	San Jacinto	13
13	22,5	Buhaira	11
14	20,5	Asunción	14
15	19,0	Eduardo Dato	15

* Precio expresado en €/m²/mes

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

ZONA CENTRO

Un año más, es la zona que mejor comportamiento ofrece en cuanto a rentas medias, con un suave ascenso del 2,5 %. La disponibilidad también mejora respecto a 2015. En muchas de las calles apenas existen locales disponibles.

Todas las calles de la zona reflejan suaves incrementos o continuidad en los precios. Volvemos a valores anteriores al periodo de recesión. La renta media para este 2016 en la zona Centro se sitúa en 61 €/m^2/mes.
El eje prime formado por las calles Tetuán-Velázquez y Campana sigue marcando el techo por metro cuadrado de la ciudad. Es tan alta la demanda, que localizaciones que aparecen fugazmente, se arriendan con rapidez y facilidad.

Como destacábamos en nuestras impresiones a nivel general, son varias las aperturas que durante 2016 se han producido en la zona Centro, en particular en algunos locales ubicados en el eje prime comercial. En esa línea, vemos como la moda y complementos sigue siendo el sector mayoritario, aunque la hostelería también tiene protagonismo con aperturas de las firmas de cafeterías-heladerías Amorino o Dunkin Donuts, en la confluencia de las calles San Eloy con O´Donnell, o la Campana con Sierpes respectivamente.

A nivel particular y dentro del sector alimentación, es destacable la apertura de un Carrefour Express, en su formato de tienda Premium, en calle Sierpes. Este local, que ocupaba desde hace años Foto Supra, es la segunda tienda abierta en España bajo este concepto.

En el caso de otros operadores, y como venía sucediendo en 2015, también observamos relocalizaciones de operadores a mejores ubicaciones. En esa línea, El Corte Inglés llevó su concepto Sfera a la calle Rioja, ocupando los locales que dejaron las firmas Chicco y Prenatal, y ubicando en el edificio con entradas por San Eloy y Duque toda su sección de moda, calzado y complementos deportivos.

Zona Centro. Precios Medios Alquiler 2015-2016

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
Constitución	82,5	86,0	4,2%
Cuna	26,8	26,8	-0,2%
O´Donnell	24,5	25,0	2,0%
Plaza Nueva	76,5	79,0	3,3%
Reyes Católicos	37,0	39,0	5,4%
Rioja	63,0	63,0	0,0%
Sagasta	44,0	45,0	2,3%
San Pablo	31,5	32,5	3,2%
Sierpes	74,0	75,0	1,4%
Tetuán / Velázquez	134,0	137,5	2,6%
Media	**59,4**	**60,9**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2015 - 2016	**2,5%**

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

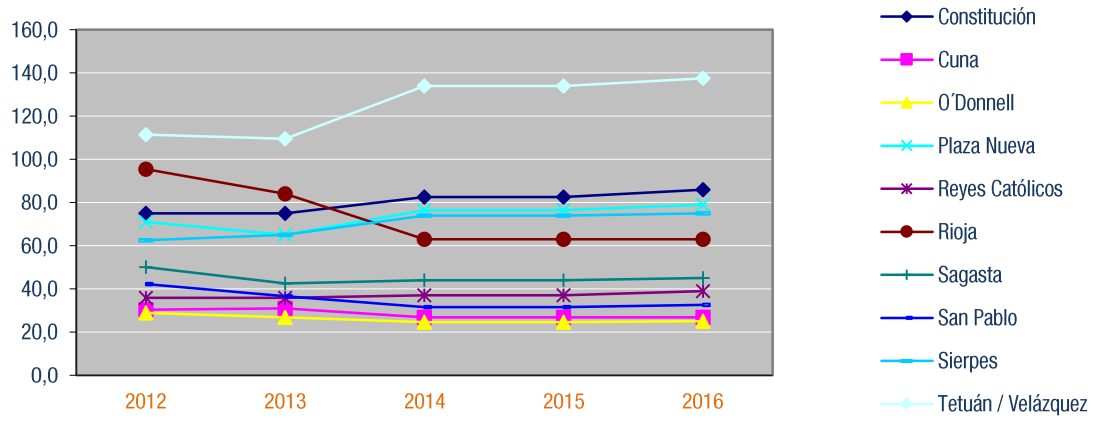
Zona Centro. Precios Medios Alquiler 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación (%)**
Constitución	75,0	75,0	75,0	82,5	86,0	14,7%
Cuna	30,3	31,0	27,8	26,8	26,8	-11,7%
O´Donnell	28,8	26,8	26,0	24,5	25,0	-13,2%
Plaza Nueva	71,0	65,0	74,0	76,5	79,0	11,3%
Reyes Católicos	35,9	35,9	36,0	37,0	39,0	8,6%
Rioja	95,5	84,0	65,0	63,0	63,0	-34,0%
Sagasta	50,0	42,5	44,0	44,0	45,0	-10,0%
San Pablo	42,2	36,5	34,3	31,5	32,5	-23,0%
Sierpes	62,5	65,0	72,5	74,0	75,0	20,0%
Tetuán / Velázquez	111,5	109,5	131,5	134,0	137,5	23,3%
Media	**60,3**	**57,1**	**58,6**	**59,4**	**60,9**	

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2012 - 2016	**1,0%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2012-2016



Zona Centro. Disponibilidad 2016. Evolución 2015-2016

Tasa de Disponibilidad	**2015**	**2016**
Constitución	1,7%	5,0%
Cuna	9,5%	6,3%
O´Donnell	4,9%	0,0%
Plaza Nueva	16,0%	8,0%
Reyes Católicos	3,3%	10,0%
Rioja	0,0%	0,0%
Sagasta	0,0%	0,0%
San Pablo	10,0%	5,0%
Sierpes	4,3%	6,5%
Tetuán / Velázquez	2,9%	2,9%
Media	**5,3%**	**4,4%**

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

ZONA NERVIÓN

Nervión es la zona cuyo ajuste de rentas se sale de la tendencia marcada por el resto. Este ajuste del 8,5 % respecto a 2015, está motivado en particular por el descenso del precio medio de Avenida de la Buhaira. Dicha arteria comercial, cuyo tramo central está comprendido por las calles Luis Montoto y Eduardo Dato, tiene un marcado carácter de hostelería y restauración. Su tramo de menor actividad comercial, el más cercano a la Estación de Santa Justa, es donde las rentas nos marcan los mínimos de la calle, condicionando por tanto el precio medio de la misma.

En cuanto a disponibilidad, en ese mismo tramo, es donde se encuentran la mayor parte de los locales disponibles de la calle, que alcanza en 2016 el 11 %. Este dato la convierte en la calle con más locales disponibles, entre las que componen el Top 15 de la ciudad.

En Luis de Morales seguimos teniendo el precio más alto de la zona, aunque registra un ligero ajuste respecto a 2015, así como un leve repunte de su disponibilidad hasta el 3,6 %.

Mejoran el dato de disponibilidad tanto Luis Montoto como Eduardo Dato, aunque en ambos casos se aprecian ligeros ajustes de rentas.

Respecto a las nuevas aperturas que aparecen en la zona, siguen siendo básicamente en dos tipos de actividades: hostelería y médico/estéticos. Contamos en Luis de Morales con una nueva clínica de la firma Dentix, una peluquería tipo boutique y Fisiocorpore, local dedicado a depilación láser. En Avenida de la Buhaira, abrió Sanitas unas consultas externas en los locales comerciales del Edificio Noga.

En cuanto a hostelería, reseñamos dos aperturas en Luis Montoto: Cofee & Play, así como una cervecería de la marca Santa Lucía en la esquina con Benito Más y Prat, antes ocupada por Pilar Burgos. Por último, en Avenida de la Buhaira se inauguró un restaurante de la marca Brasas.

Zona Nervión. Precios Medios Alquiler 2015-2016

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
Eduardo Dato	19,5	19,0	-2,6%
La Buhaira	26,5	22,5	-15,1%
Luis de Morales	32,4	30,0	-7,4%
Luis Montoto	15,0	14,0	-6,7%
Media	**23,4**	**21,4**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2015-2016	**-8,5%**

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

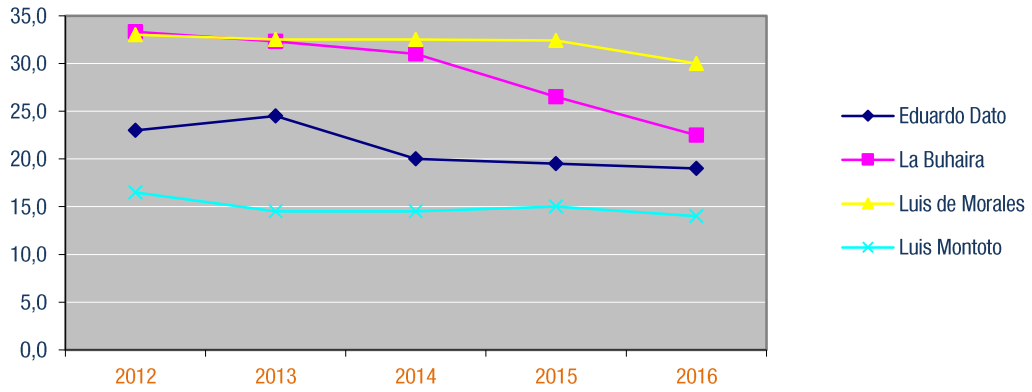
Zona Nervión. Precios Medios Alquiler 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación (%)**
Eduardo Dato	23,0	24,5	20,0	19,5	19,0	-17,4%
La Buhaira	33,3	32,3	31,0	26,5	22,5	-32,4%
Luis de Morales	33,0	32,5	32,5	32,4	30,0	-9,1%
Luis Montoto	16,5	14,5	14,5	15,0	14,0	-15,2%
Media	**26,5**	**26,0**	**24,5**	**23,4**	**21,4**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2012-2016	**-19,2%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2012-2016



Zona Nervión. Disponibilidad 2016. Evolución 2015-2016

Tasa de Disponibilidad	2015	2016
Eduardo Dato	7,0%	6,0%
La Buhaira	7,3%	10,9%
Luis de Morales	1,8%	3,6%
Luis Montoto	11,1%	8,4%
Media	**6,8%**	**7,2%**

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

ZONA REMEDIOS

Como en la mayor parte de las zonas, apreciamos en Los Remedios un ajuste suave de rentas así como una leve mejora de la ocupación.
En esta zona el ajuste del precio medio es inferior al 3 % respecto a 2015.

Asunción sigue siendo el eje comercial de mayor demanda y precios más altos. Cierra el año con un precio medio de 20,5 €/m²/mes. Profundizando en el dato de disponibilidad, del 5,7 %, el componente mayor son locales ubicados en el tramo más cercano al Real de la Feria de Abril.

La alta demanda, sobre todo para la parte peatonal, produjo durante 2016 numerosas aperturas. En ese sentido, se inauguraron varios locales de perfil similar, todos dentro del ámbito de la hostelería y restauración, mayoritario en el tramo peatonal, como fueron las cafeterías de Horno San Buenaventura o Golden Cup (de Soto Café), o tiendas de pastelerías como "Los Angelitos" que vienen a ampliar la oferta ya existente en la calle.

Virgen de Luján, única de las calles donde la ocupación mejora respecto a 2015, no es ajena al suave ajuste de rentas. En esta calle nos situamos por encima del 3 %.

Por último República Argentina, que mantiene su ocupación, y que ajusta ligeramente su renta media un 2,7 % respecto a 2015. Esta avenida es la única de las tres calles comprendidas en esta zona, que desde 2012 mantiene cada año un ajuste de rentas respecto al anterior. Esta avenida sigue teniendo su mayor disponibilidad en el tramo más cercano a Blas Infante, locales que llevan en algunos casos tres años disponibles, marcando los precios mínimos de la calle un año más y que en muchos casos eran entidades financieras.

En cuanto a la evolución de la demanda de entidades financieras, con una clara presencia en esta zona, seguimos observando como muchos de los locales que continúan disponibles año tras año, eran los que ocupaban los bancos, además de algún otro nuevo local que ha cerrado recientemente bien por agrupación de oficinas o por fusión entre entidades. Por último, como también dijimos el pasado 2015, además de nuevas aperturas de entidades que no estaban, como el caso de Banca Pueyo también en Virgen de Luján, vemos varias entidades en constante renovación, con una imagen moderna y más funcional, como es el caso de Caja Rural o Caixabank en Virgen de Luján, o BSCH en Asunción y República Argentina.

Zona Remedios. Precios Medios Alquiler 2015-2016

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
Asunción	21,0	20,5	-2,4%
República Argentina	18,5	18,0	-2,7%
Virgen de Luján	15,5	15,0	-3,2%
Media	**18,3**	**17,8**	

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2015-2016	**-2,7%**

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

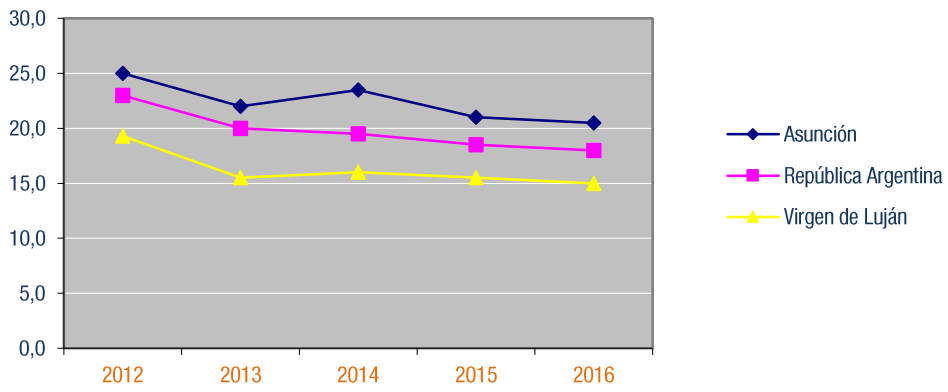
Zona Remedios. Precios Medios Alquiler 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación (%)**
Asunción	25,0	22,0	23,5	21,0	20,5	-18,0%
República Argentina	23,0	20,0	19,5	18,5	18,0	-21,7%
Virgen de Luján	19,3	15,5	16,0	15,5	15,0	-22,3%
Media	**22,4**	**19,2**	**19,7**	**18,3**	**17,8**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2012-2016	**-20,5%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2012-2016



Zona Remedios. Disponibilidad 2016. Evolución 2015-2016

Tasa de Disponibilidad	2015	2016
Asunción	4,6%	5,7%
República Argentina	12,5%	12,5%
Virgen de Luján	11,3%	7,8%
Media	**9,5%**	**8,7%**

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

ZONA TRIANA

Triana es la zona del estudio donde la continuidad respecto a 2015 es el aspecto a destacar. Además de una renta media, que prácticamente no se modifica respecto a 2015, la disponibilidad sólo ofrece un ligero repunte de un 0,5 %, respecto a ese mismo dato ofrecido en 2015. El aumento de locales libres en Ronda de Triana es lo que produce ese ligero ajuste al alza, en la disponibilidad de toda la zona.

Exceptuando la zona Centro, Triana es la que menos ajuste de rentas medias ofrece respecto a 2012. Cierra el año con un valor de 16,3 €/m^2/mes.

Como en años anteriores, San Jacinto ofrece la renta media más alta de la zona 23,5 €/m^2/mes, y es donde la disponibilidad de locales no existe. Sigue siendo la calle más demandada de Triana, y uno de los ejes comerciales y de turismo de la ciudad, sobre todo su tramo peatonal, donde la actividad predominante es la hostelería y restauración.

Las tres nuevas aperturas que observamos en San Jacinto, en el tramo desde Pagés del Corro a Ronda de Triana, son dos locales de marcas de moda, y Caja Rural con su nueva imagen.
De los siete locales disponibles en Ronda de Triana, cuatro llevan más de un año y están en el tramo cercano a la Parroquia de Santa Justa y Rufina, tramo en el que no existen locales en la acera contraria y el impacto comercial es menor.

Pagés del Corro es una de las calles del estudio con mayor número de locales. Su disponibilidad en 2016 se sitúa en el 14 %, la más alta de la zona, pero mejorando el dato de 2015. Hay que destacar que más de la mitad de esos locales se encuentran en el tramo más cercano a la confluencia con San Vicente de Paúl.

A la apertura de un local de Mercadona, en la confluencia de calles Salado, Paraíso y la propia Pagés del Corro, se suman otros locales también de distribución de alimentación como es el caso de la firma “La Cesta”, en el tramo más próximo a la confluencia con calle Trabajo. Estas aperturas de locales con gran afluencia de público, mejora el impacto comercial en los locales cercanos, y los hacen más interesantes y con mayores posibilidades de ocuparse en un corto espacio de tiempo.

Zona Triana. Precios Medios Alquiler 2015-2016

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	Precio Medio 2015	Precio Medio 2016	Variación (%)
Pagés del Corro	11,4	11,0	-3,5%
Ronda Triana	13,7	14,4	5,1%
San Jacinto	23,5	23,5	0,0%
Media	16,2	16,3	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2015-2016	0,6%

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

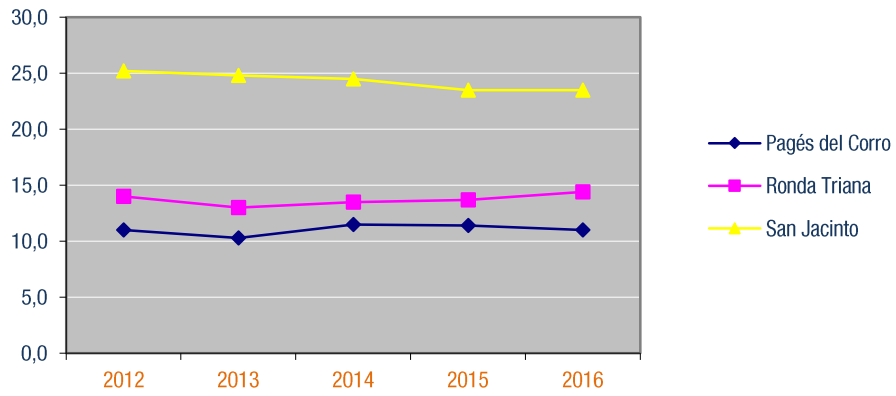
Zona Triana. Precios Medios Alquiler 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación (%)**
Pagés del Corro	11,0	10,3	11,5	11,4	11,0	0,0%
Ronda Triana	14,0	13,0	13,5	13,7	14,4	2,9%
San Jacinto	25,2	24,8	24,5	23,5	23,5	-6,7%
Media	**16,7**	**16,0**	**16,5**	**16,2**	**16,3**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2012-2016	**-2,6%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2012-2016



Zona Triana. Disponibilidad 2016. Evolución 2015-2016

Tasa de Disponibilidad	2015	2016
Pagés del Corro	14,7%	14,0%
Ronda Triana	5,2%	9,1%
San Jacinto	0,9%	0,0%
Media	**6,9%**	**7,7%**

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

ZONA ESTE

La zona Este ofrece datos similares a los de la mayoría de zonas, suave ajuste de precios, por debajo del 2 %, un ligero repunte de la ocupación o, dicho de otra forma, una mejora de la disponibilidad de un 2 %.

La Avenida de la Innovación, eje principalmente de restauración y hostelería para los múltiples edificios de oficina de la zona, ofrece una mejora de su ocupación producida en parte por el ligero ajuste de rentas, inferior al 5 %.
Observamos que tres de los cinco locales disponibles, como ya sucedía en años anteriores, habían sido ocupados por bares o restaurantes.

En Avenida de las Ciencias, con 176 locales, una de las que más locales tiene de todo el estudio, la ocupación se recuperó ligeramente por encima del 1 % afortunadamente, como en el caso de otras calles del estudio, no fue motivado por un ajuste de rentas, que en este caso permanecen constates respecto al dato de 2015 y situada en 13,6 €/m²/mes.

En cuanto a la disponibilidad concreta de esta Avenida, ocho de los trece locales que encontramos sin actividad durante 2016, se sitúan en la acera derecha si bajamos desde FIBES dirección Autovía de Málaga. Es destacable que de esos ocho, cinco sean de un mismo propietario y se encuentren en bruto, motivo que dificulta su ocupación y ya son varios años los que llevan disponibles.
La acera izquierda, en ese sentido de la marcha, es más comercial y demandada. Resaltando como tramo más demandado la confluencia de la calle con los edificios de oficinas Portasevilla y Torre Este.

Zona Este. Precios Medios Alquiler 2015-2016

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
Ciencias	13,6	13,6	0,0%
Innovación	8,8	8,4	-4,5%
Media	**11,2**	**11,0**	

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2015-2016	**-1,8%**

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

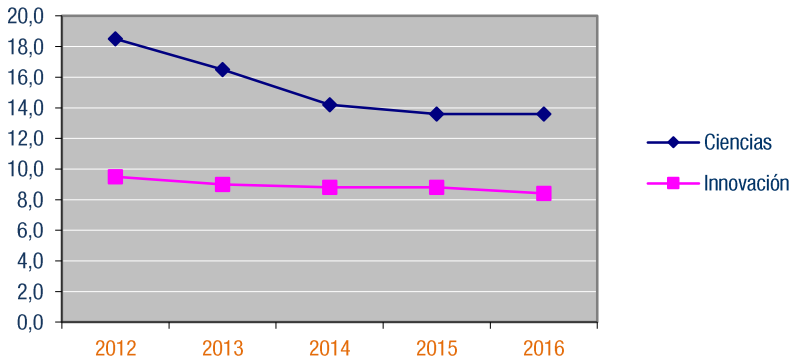
Zona Este. Precios Medios en Alquiler 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación (%)**
Ciencias	18,5	16,5	14,2	13,6	13,6	-26,5%
Innovación	9,5	9,0	8,8	8,8	8,4	-11,6%
Media	**14,0**	**12,8**	**11,5**	**11,2**	**11,0**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2012-2016	**-21,4%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2012-2016



Zona Este. Disponibilidad 2016. Evolución 2015-2016

Tasa de Disponibilidad	2015	2016
Ciencias	8,5%	7,4%
Innovación	17,6%	14,7%
Media	**13,1%**	**11,0%**

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

ZONA SUR

La zona Sur presenta la mejor foto del estudio. Observamos una ligera recuperación de las rentas medias, cercana al 2%. Y en cuanto a disponibilidad, también mejora respecto a 2015 situando la zona en el 6 % Este dato tiene gran relevancia, puesto que desde 2016 hemos incluido en la zona Sur otra de las arterias comerciales, Avenida de Reina Mercedes, donde aparecen 92 locales comerciales, casi totalmente ocupados.

Es una calle muy particular, no en vano casi la totalidad de los locales existentes están en una única acera, puesto que la contraria aglutina gran parte del Campus Universitario con las Escuelas de Arquitectura y Arquitectura Técnica, Facultades de Biología, Farmacia, Matemáticas, Química, etc.

Un año más, sólo Avenida de Finlandia, en Los Bermejales, supera el 10 % de disponibilidad, sobre todo por la cantidad de locales que siguen disponibles en el tramo donde sólo existen viviendas en una de las aceras, y porque siete de los diez disponibles están en bruto.

La noticia del traslado de la Escuela Politécnica al Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, incide negativamente en las opciones de ocupación y aumento de precio de los locales en esa arteria comercial, que ya se encontraban bastante influenciados por la situación de un gigante económico y motor de la zona, como es Palmas Altas.

La recuperación de las rentas medias en Avenida de Alemania, que años atrás vino mejorando considerablemente su ocupación gracias a las descensos de precio, ha propiciado que la zona se encuentre en positivo respecto a 2015.
Creemos que la entrada de la Avenida de Reina Mercedes, con un precio medio de 14 €/m^2/mes y una ocupación cercana al 98 %, la convertirá junto a Felipe II en la calle de referencia de la zona.
Precisamente Felipe II cierra el año con una mejora de ocupación, aunque no a costa de precio, que se mantiene respecto a 2015 en una renta media de 14,1 €/m^2/mes.

Como ya adelantábamos a finales de 2015, siguen abriéndose tiendas de venta de pan y pastelerías. Es el caso de la firma Portillo, que entre sus aperturas de 2016 cuenta en esta calle con el local que ocupó el Horno Felipe II. Así mismo, dentro de la oferta de hostelería aparece la apertura de una cervecería de la marca Santa Lucía, también muy activa en todas las zonas de la ciudad.

Por último, en cuanto a las entidades financieras muy presentes tanto en Avenida de Reina Mercedes como en Felipe II, constatamos en esta última que permanecen cerrados varios locales, como es el caso de una oficina de Bankia y otra de Popular en un mismo tramo de la calle.

Zona Sur. Precios Medios Alquiler 2015-2016

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	**Precio Medio 2015**	**Precio Medio 2016**	**Variación (%)**
Avda. de Alemania	9,5	10,0	5,3%
Avda. de Finlandia	9,3	9,3	-0,5%
Felipe II	14,1	14,1	-0,4%
Avda. Reina Mercedes	N.D.	14,0	N.D.
Media	**10,9**	**11,1**	

* Precio expresado en €/m^2/mes

Variación 2015-2016	**1,8%**

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

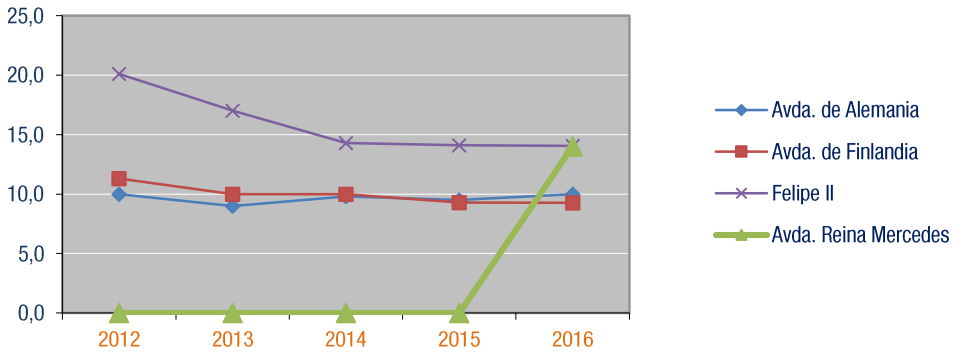
Zona Sur. Precios Medios en Alquiler 2012-2016

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Variación (%)**
Avda. de Alemania	10,0	9,0	9,8	9,5	10,0	0,0%
Avda. de Finlandia	11,3	10,0	10,0	9,3	9,3	-18,1%
Felipe II	20,1	17,0	14,3	14,1	14,1	-30,1%
Avda. Reina Mercedes	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	14,0	N.D.
Media	**13,8**	**12,0**	**11,4**	**10,9**	**11,1**	

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2012-2016	**-19,6%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2012-2016



Zona Sur. Disponibilidad 2016. Evolución 2015-2016

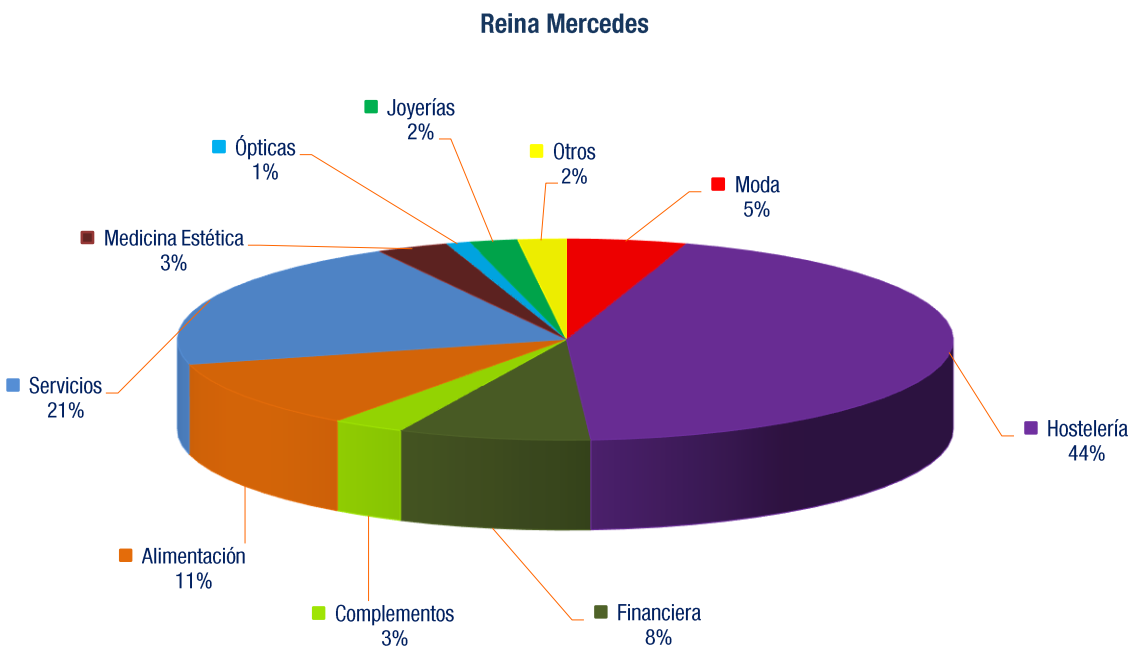
Tasa de Disponibilidad	2015	2016
Avda. de Alemania	6,3%	7,6%
Avda. de Finlandia (*)	16,4%	13,7%
Felipe II	3,1%	1,5%
Avda. Reina Mercedes	N.D.	2,2%
Media	**8,6%**	**6,3%**

(*) Avda. Finlandia. Solo se computa el tramo más consolidado

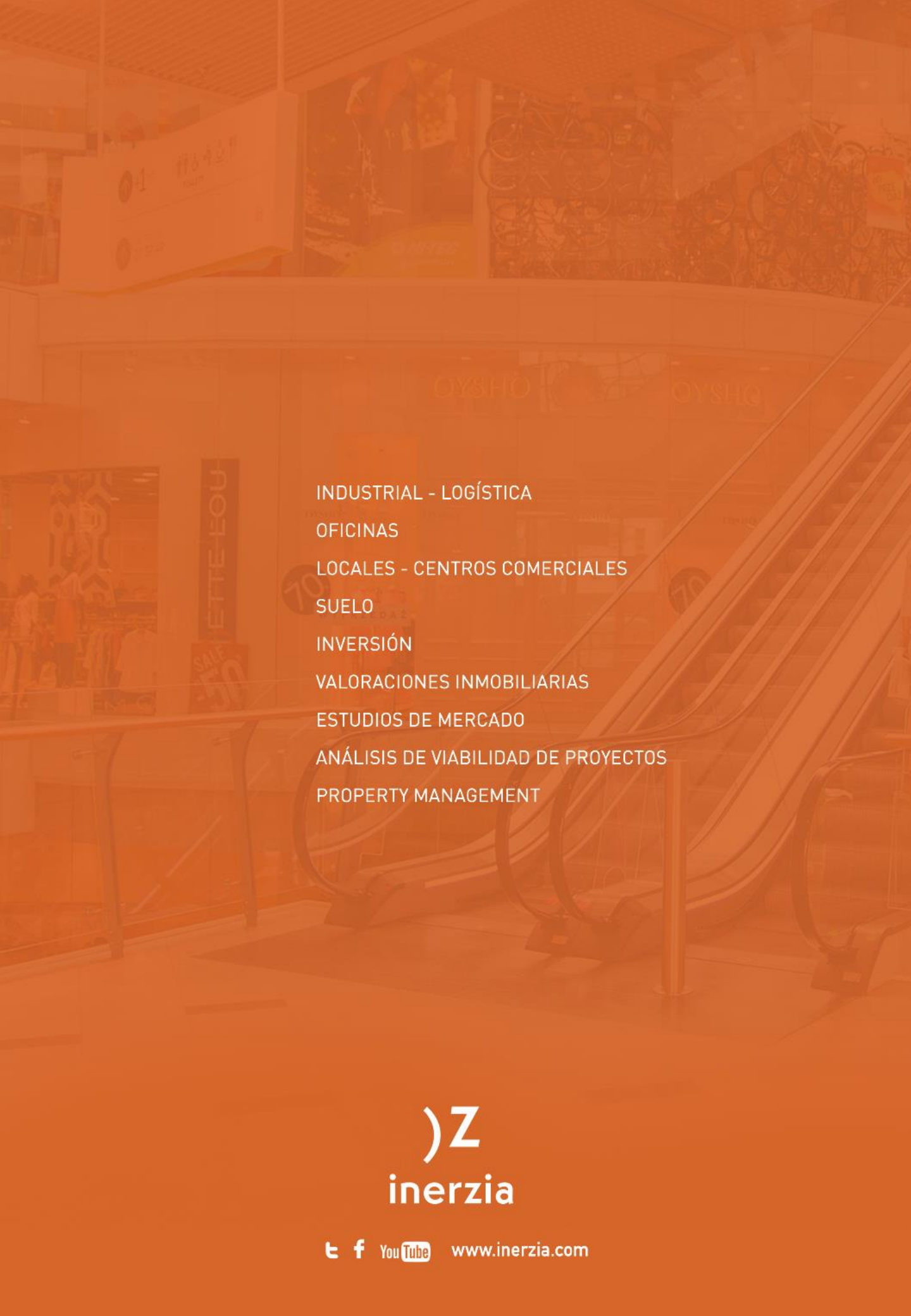
c/ Augusto Peyré, 1. Edificio Olalla - Planta 3ª 41020 Sevilla Tlf.: 954 57 18 58 inerzia@inerzia.com

Reparto de usos o actividades en calle Reina Mercedes

Calles	Moda	Hostelería	Financiera	Complementos	Alimentación	Servicios	Medicina Estética	Ópticas	Joyerías	Otros
Reina Mercedes	5%	44%	8%	3%	11%	21%	3%	1%	2%	2%



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



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