



MERCADO DE LOCALES COMERCIALES DE SEVILLA 2017

Informe sobre el Sector
Inmobiliario Terciario de
Sevilla 2017

)Z
inerzia

Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017



Durante 2017 el mercado de locales ha mantenido la continuidad de suaves ajustes del año anterior. La variable a destacar es el aumento moderado de la disponibilidad en la mayoría de las zonas. En cuanto al número de operaciones, durante 2017 hemos asistido a multitud de nuevas aperturas. En definitiva, ha sido un año de mucha intensidad en lo que al mercado de locales se refiere.

Una de las noticias destacables en este pasado año ha sido la disminución del stock de locales que las entidades financieras aglutinaban. Cabe decir que aún mantienen disponibles, tanto en venta como en alquiler, un total de 220 locales aproximadamente, lo que representa casi 30.000 m2. Pese a esta mejora, observamos que la disponibilidad (debido a diversos factores según cada zona), aumenta de manera generalizada.

Si hablamos de rentas, salvo alguna excepción, en la mayoría de las zonas se producen ligeros descensos (inferiores al 2%). En concreto, la Zona Centro registró un ligero repunte (1,9%) en su renta media. Por otro lado, al igual que sucedió en 2016, la Zona Nervión tuvo la mayor fluctuación negativa en la renta, aunque inferior al 4 %.

La disponibilidad es la variable a destacar durante 2017. Excepto en la Zona Este, con una mejora de la ocupación por encima del 2,5% y la Zona Nervión, con una mejora inferior al 1%, la disponibilidad aumenta en mayor o menor medida, aunque nunca por encima del 2% en el resto de las zonas.

Los datos comentados hasta ahora en lo que se refiere a renta y disponibilidad, eran en parte previsibles y así se reflejó ya en el Informe de 2016. Destacar que, en 2017, por un lado, crece el número de proyectos comerciales que, además, entendemos están afectando a los locales ubicados en calle y, por otro lado, el auge del comercio electrónico, cada vez más importante para muchos de los operadores de retail, que incide directamente en un descenso de la necesidad de locales comerciales para puntos de venta.

En resumen, la tendencia del comercio y la “obligación para ciertas marcas”, aunque sea sólo por imagen, hacen inviable mantener tantas tiendas a nivel calle, tiendas en algunos casos a escasa distancia unas de otras. Los principales operadores buscan ubicarse en el eje prime comercial de la ciudad y en las principales arterias comerciales del resto de zonas.

En la medida en que la oferta en centros comerciales aumenta, los operadores de retail replantean sus localizaciones y sus costes estructurales, priorizando la presencia en el eje prime y evitando tiendas próximas entre sí. Tal es el caso de la calle Sierpes, donde vemos disponibles locales ocupados anteriormente por Stradivarius, Springfield o Blanco, entre otros. Sin embargo, encontramos las aperturas de Bimba & Lola, que ya se ubicaba en calle Rioja y que abrió durante las pasadas navidades en el local que ocupó en su día Joyería Pozo, y Adidas, que inauguró un segundo establecimiento en un local ocupado anteriormente por Imaginarium en calle Tetuán.

Para finalizar con la vista general, resaltar que siguen muy activas las demandas de sectores como la alimentación, en diversos formatos, la estética, las relacionadas con salud y cuidados médicos, así como la restauración, sobre todo en la Zona Centro.

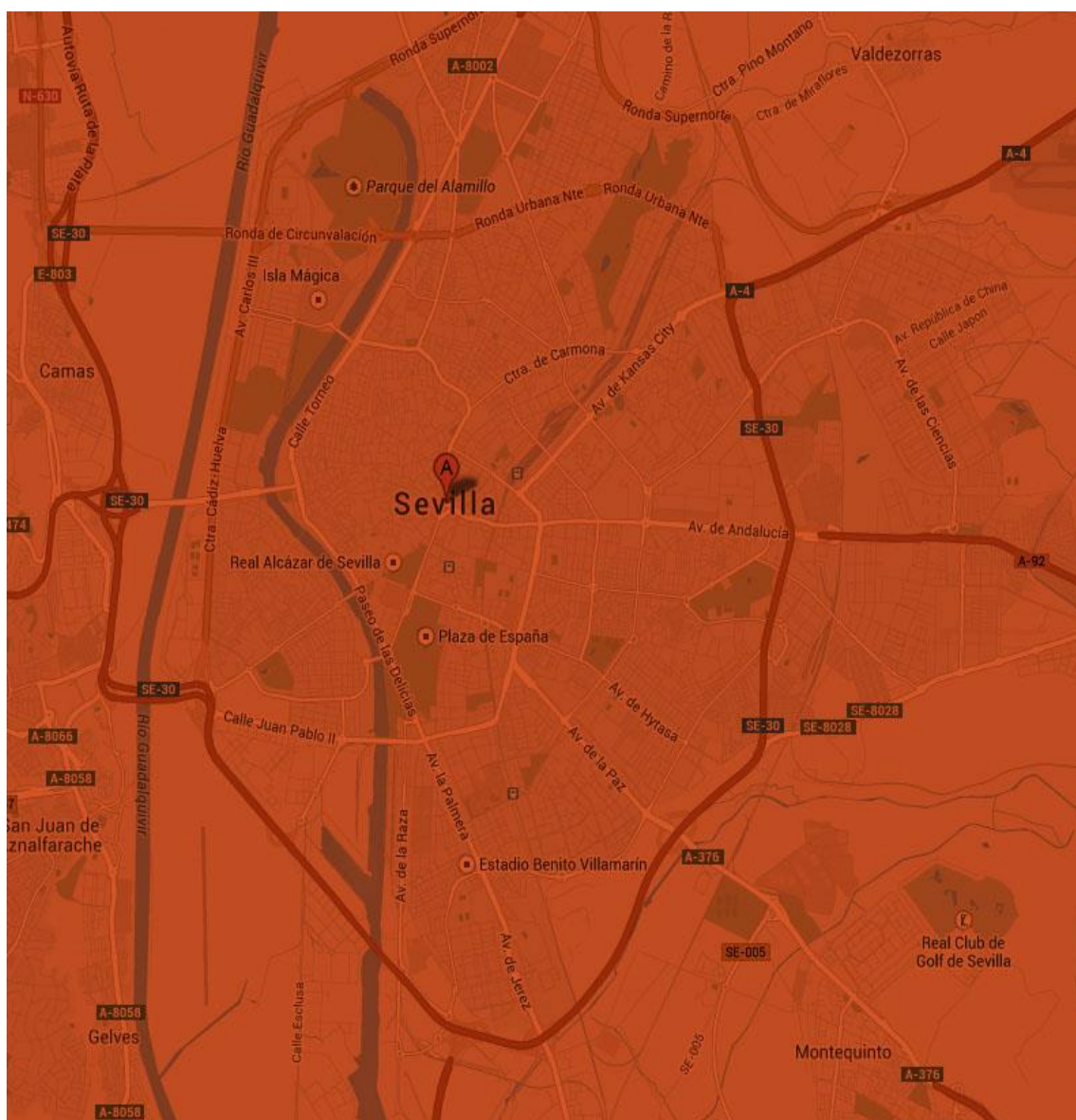
Para 2018, prevemos que seguirán siendo numerosas las aperturas, y esperamos que haya menor rotación. Esto supondrá un descenso en la disponibilidad. Las rentas seguirán ajustándose en la medida en que exista disponibilidad viendo así la entrada de operadores menos destacados en arterias principales, debido a la salida de las primeras marcas de retail por los motivos anteriormente comentados, oferta en malls y el auge del e-commerce.

Blas Matitos Rodríguez
Responsable Departamento
Locales Comerciales



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

CUADRO GENERAL 2017

Zona Centro	Precio Medio Alquiler 2017	Variación Media 2016-2017	Tasa Disponibilidad
Constitución	87,0	1,2%	5,0%
Cuna	25,8	-3,9%	7,9%
O'Donnell	25,0	0,0%	4,9%
Plaza Nueva	80,0	1,3%	8,0%
Reyes Católicos	41,0	5,1%	3,3%
Rioja	64,5	2,4%	3,0%
Sagasta	46,0	2,2%	0,0%
San Pablo	34,8	6,9%	10,0%
Sierpes	71,5	-4,7%	10,9%
Tetuán / Velázquez	145,0	5,5%	4,4%
* Precio expresado en €/m ² /mes			
Zona Nervión	Precio Medio Alquiler 2017	Variación Media 2016-2017	Tasa Disponibilidad
Eduardo Dato	18,5	-2,6%	5,0%
La Buhaira	21,3	-5,6%	7,3%
Luis de Morales	29,0	-3,3%	3,6%
Luis Montoto	13,4	-4,3%	9,5%
* Precio expresado en €/m ² /mes			
Zona Remedios	Precio Medio Alquiler 2017	Variación Media 2016-2017	Tasa Disponibilidad
Asunción	21,5	4,9%	8,6%
República Argentina	16,0	-11,1%	12,2%
Virgen de Luján	15,3	1,7%	11,3%
* Precio expresado en €/m ² /mes			
Zona Triana	Precio Medio Alquiler 2017	Variación Media 2016-2017	Tasa Disponibilidad
Pagés del Corro	10,8	-2,3%	13,3%
Ronda Triana	13,5	-6,3%	10,4%
San Jacinto	24,0	2,1%	5,4%
* Precio expresado en €/m ² /mes			
Zona Sur	Precio Medio Alquiler 2017	Variación Media 2016-2017	Tasa Disponibilidad
Avda. de Alemania	10,3	2,5%	5,1%
Avda. de Finlandia	9,5	2,2%	17,8%
Felipe II	13,0	-7,8%	4,6%
Reina Mercedes	14,7	4,6%	5,4%
* Precio expresado en €/m ² /mes			
Zona Este	Precio Medio Alquiler 2017	Variación Media 2016-2017	Tasa Disponibilidad
Ciencias	13,5	-1,1%	11,4%
Innovación	8,3	-1,8%	5,9%
* Precio expresado en €/m ² /mes			



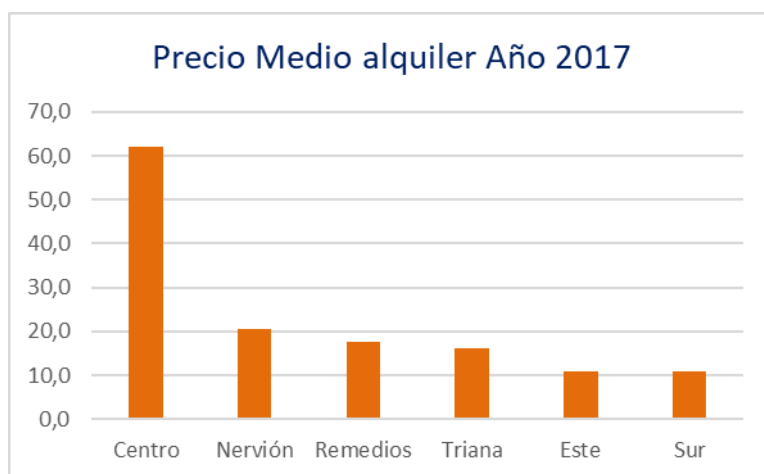
Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Precio Medio en Alquiler y Disponibilidad por Zonas. Año 2017

Zona	Precio Medio	Disponibilidad
Centro	62,1	5,70%
Nervión	20,5	6,30%
Remedios	17,6	10,70%
Triana	16,1	9,70%
Este	10,9	8,60%
Sur	10,9	8,20%

* Precio expresado en €/m²/mes



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017

Cuadro General de Rentas. Evolución 2013-2017

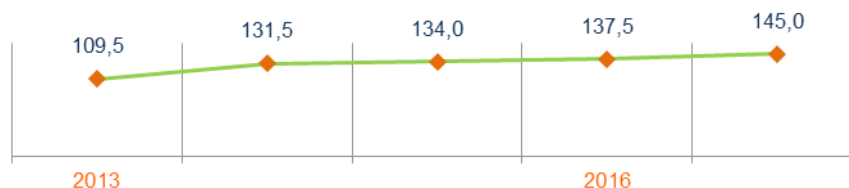
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER(*)							
Zona	Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Centro	Tetuán / Velázquez	109,5	131,5	134,0	137,5	145,0	32,4%
	Rioja	84,0	65,0	63,0	63,0	64,5	-23,2%
	Sierpes	65,0	72,5	74,0	75,0	71,5	10,0%
Nervión	Luis de Morales	32,4	32,5	34,0	30,0	29,0	-10,5%
	Luis Montoto	14,5	14,5	15,0	14,0	13,4	-7,6%
Triana / Remedios	San Jacinto	24,8	23,5	24,5	23,5	24,0	-3,2%
	Asunción	22,0	23,5	21,0	20,5	21,5	-2,3%
	República Argentina	20,0	19,5	18,5	18,0	16,0	-20,0%

* Precio expresado en €/m²/mes

Zona Centro. Evolución por Calles 2013-2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Tetuán / Velázquez	109,5	131,5	134,0	137,5	145,0	32,4%

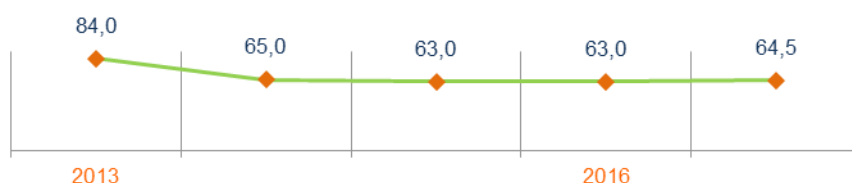
* Precio expresado en €/m²/mes



Zona Centro. Evolución por Calles 20013-2017

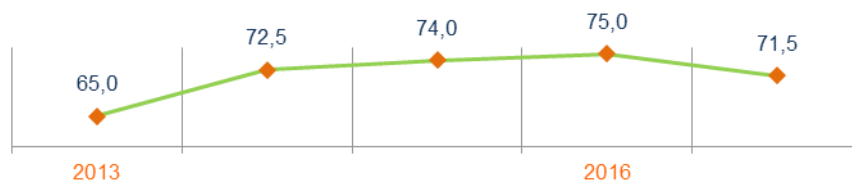
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Rioja	84,0	65,0	63,0	63,0	64,5	-23,2%

* Precio expresado en €/m²/mes



PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Sierpes	65,0	72,5	74,0	75,0	71,5	10,0%

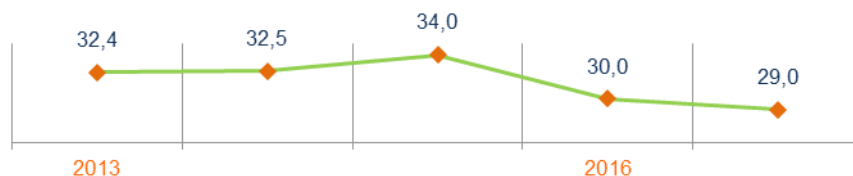
* Precio expresado en €/m²/mes



Zona Nervión. Evolución por Calles 2013-2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Luis de Morales	32,4	32,5	34,0	30,0	29,0	-10,5%

* Precio expresado en €/m²/mes

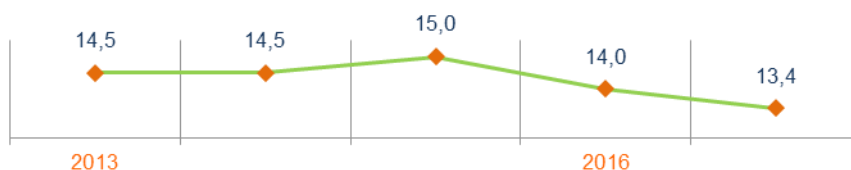


Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER ^(*)						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Luis Montoto	14,5	14,5	15,0	14,0	13,4	-7,6%

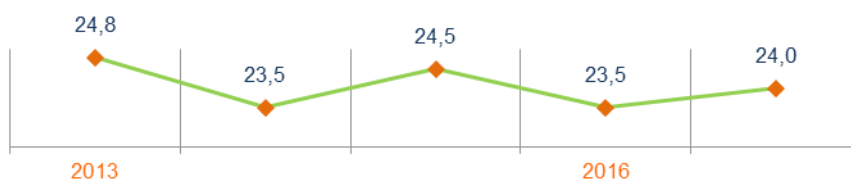
* Precio expresado en €/m²/mes



Zona Remedios. Evolución por Calles 2008-2017

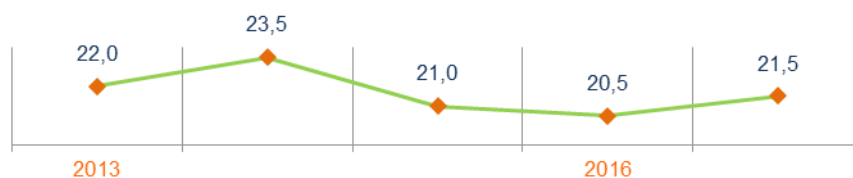
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER ^(*)						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
San Jacinto	24,8	23,5	24,5	23,5	24,0	-3,2%

* Precio expresado en €/m²/mes



PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER ^(*)						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Asunción	22,0	23,5	21,0	20,5	21,5	-2,3%

* Precio expresado en €/m²/mes

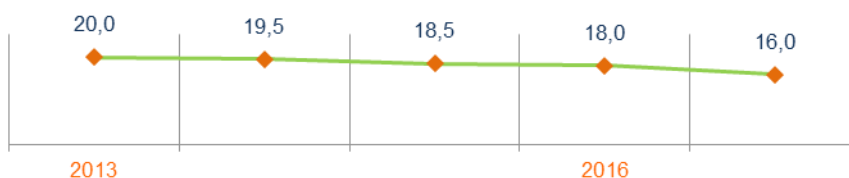


Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER ¹						
Calle	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
República Argentina	20,0	19,5	18,5	18,0	16,0	-20,0%

* Precio expresado en €/m²/mes



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

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

TOP 15 - RENTAS 2.017			
POSICIÓN 2017	PRECIO (*)	CALLES	POSICIÓN 2016
1	145,0	Tetuán / Velázquez	1
2	87,0	Constitución	2
3	80,0	Plaza Nueva	3
4	71,5	Sierpes	4
5	64,5	Rioja	5
6	46,0	Sagasta	6
7	41,0	Reyes Catolicos	7
8	34,8	San Pablo	8
9	29,0	Luis de Morales	9
10	25,8	Cuna	10
11	25,0	O'Donnell	11
12	24,0	San Jacinto	12
13	21,5	Asunción	14
14	21,3	Buhaira	13
15	18,5	Eduardo Dato	15

* Precio expresado en €/m² /mes



ZONA CENTRO

En 2017 la zona refleja una mejoría en su renta media que no alcanza el 2%. Resaltar que el aumento de la disponibilidad se produce prácticamente en todas las calles, sin embargo, el ajuste en las rentas tiene su foco en la calle Sierpes y la calle Cuna, ya que ambas experimentan un leve descenso.

Por ejemplo, la calle Sierpes ve limitada su oferta en cuanto al tipo de operadores que podrían ubicarse en ella dado que muchos de los locales se encuentran ocupados por primeras marcas y, casi siempre, en edificios completos, obligando de esta manera a los propietarios a replantearse las rentas para poder tener opciones en el corto plazo de volver a ocupar sus inmuebles.

Hay múltiples ejemplos de ello, como los locales que ocupaban Blanco, Springfield o Stradivarius, todos edificios de varias plantas. Sus propietarios se han visto obligados a ajustar sus rentas con la intención de captar el interés de alguna marca que no se encuentre ubicada en ese eje y/o que desee replantear su localización para crecer en espacios de mayor tamaño. Estos inmuebles estaban arrendados en rentas muy superiores a las que se solicitan en la actualidad. Otro ejemplo es Reyes Católicos, que termina el año con una tasa de ocupación muy alta, siendo la única de la zona que mejora considerablemente en disponibilidad respecto a 2016. En cuanto a la renta media, también mejora con respecto al año anterior y, junto a San Pablo y Tetuán, reflejan un aumento por encima del 5%.

La renta media para este 2017 en la Zona Centro se sitúa en 62 €/m²/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 en dicha zona que nuevas e inesperadas ubicaciones se arriendan con suma rapidez y sin presentar dificultad alguna.

Destacamos en 2017 la inauguración de Etam, la apertura de una segunda tienda de KIKO Make Up Milano, que se une a la oferta existente en este eje de otros operadores en el sector de maquillaje y complementos de belleza para mujer como son Lush, Sephora, NYX o Yves Rocher.

Zona Centro. Precios Medios Alquiler 2016-2017

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
Constitución	86,0	87,0	1,2%
Cuna	26,8	25,8	-3,9%
O' Donnell	25,0	25,0	0,0%
Plaza Nueva	79,0	80,0	1,3%
Reyes Católicos	39,0	41,0	5,1%
Rioja	63,0	64,5	2,4%
Sagasta	45,0	46,0	2,2%
San Pablo	32,5	34,8	6,9%
Sierpes	75,0	71,5	-4,7%
Tetuán / Velázquez	137,5	145,0	5,5%
Media	60,9	62,1	

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2016 - 2017

1,9%



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Centro. Precios Medios Alquiler 2013-2017

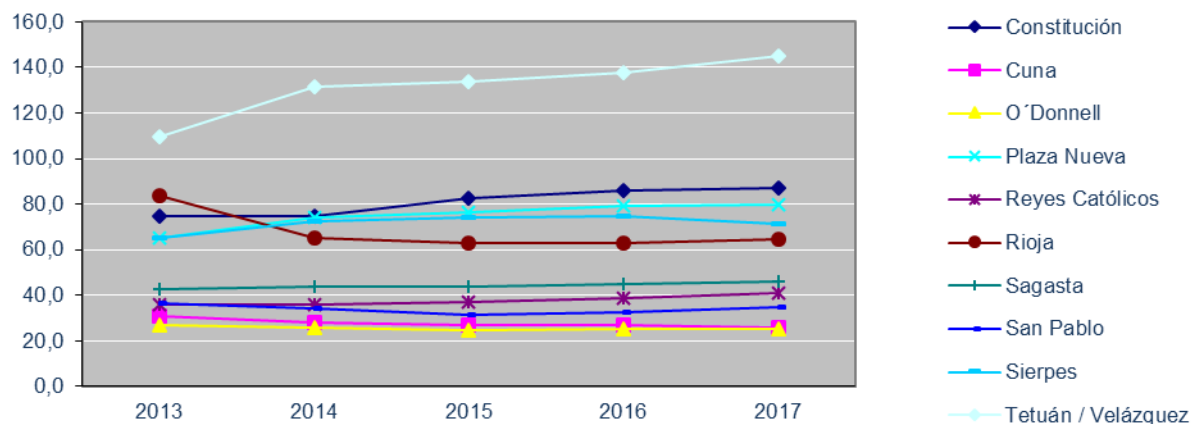
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Constitución	75,0	75,0	82,5	86,0	87,0	16,0%
Cuna	31,0	27,8	26,8	26,8	25,8	-16,9%
O'Donnell	26,8	26,0	24,5	25,0	25,0	-6,7%
Plaza Nueva	65,0	74,0	76,5	79,0	80,0	23,1%
Reyes Católicos	35,9	36,0	37,0	39,0	41,0	14,2%
Rioja	84,0	65,0	63,0	63,0	64,5	-23,2%
Sagasta	42,5	44,0	44,0	45,0	46,0	8,2%
San Pablo	36,5	34,3	31,5	32,5	34,8	-4,8%
Sierpes	65,0	72,5	74,0	75,0	71,5	10,0%
Tetuán / Velázquez	109,5	131,5	134,0	137,5	145,0	32,4%
Media	57,1	58,6	58,6	60,9	62,1	

* Precio expresado en €/m² /mes

Variación 2013 - 2017

8,6%

Precios medios en alquiler. Evolución 2013-2017



Zona Centro. Disponibilidad 2017. Evolución 2016-2017

Tasa de Disponibilidad	2016	2017
Constitución	5,0%	5,0%
Cuna	6,3%	7,9%
O'Donnell	0,0%	4,9%
Plaza Nueva	8,0%	8,0%
Reyes Católicos	10,0%	3,3%
Rioja	0,0%	3,0%
Sagasta	0,0%	0,0%
San Pablo	5,0%	10,0%
Sierpes	6,5%	10,9%
Tetuán / Velázquez	2,9%	4,4%
Media	4,4%	5,7%



ZONA NERVIÓN

Nervión vuelve a ser la zona cuyo ajuste de rentas destaca sobre el resto. Aunque este año es mucho más suave, inferior al 4% respecto a 2016, si lo comparamos con 2015, acumula ya casi un 15%.

Dos calles son las principales causantes de este leve retroceso, motivado en parte por la alta disponibilidad con la que comenzaban 2017 y, por los tramos en los que se recogen operaciones realizadas que afectan al precio medio de la calle: Avenida de La Buhaira y Luis Montoto.

En ambas arterias comerciales citadas anteriormente se experimentan tramos muy diferenciados en cuanto a renta y ocupación. En el caso de Avenida de La Buhaira, el tramo comprendido entre Luis Montoto y Santa Justa es el de menor impacto en las rentas y las operaciones que ocurren en ese tramo suelen marcar el precio mínimo, afectando así a la renta media de la misma. En Luis Montoto, donde la disponibilidad repunta ligeramente, se han realizado diversas nuevas aperturas, sobre todo en sus tramos menos cotizados, de un lado el cercano a Avenida de la Cruz del Campo, donde se suceden varias agencias inmobiliarias, y de otro, el cercano al centro, donde las firmas del sector salud y estética están ocupando varios de los locales disponibles a finales de 2016.

En general, y en cuanto a disponibilidad, la zona refleja una leve recuperación inferior al 1%.

Respecto a las nuevas aperturas en la zona, siguen siendo principalmente de dos tipos de actividades: hostelería y médico/estéticos. Sanitas ha ocupado todos los locales disponibles del Edificio Noga, en Avenida de La Buhaira. Luis de Morales ha experimentado una nueva apertura con un nuevo restaurante japonés IKI Matsuri.

Otro factor que debemos destacar en esta zona, sobre todo en el tramo de Avenida de la Buhaira cercano a Enramadilla, es el reposicionamiento del sector financiero. En ese eje encontramos las aperturas de Caja Rural y Deutsche Bank, con formatos renovados de oficinas próximos a otras entidades ya operativas en la zona como son Cajamar, Targo Bank, Bankia, BBVA y Banco Popular.

Zona Nervión. Precios Medios Alquiler 2016-2017

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
Eduardo Dato	19,0	18,5	-2,6%
La Buhaira	22,5	21,3	-5,6%
Luis de Morales	30,0	29,0	-3,3%
Luis Montoto	14,0	13,4	-4,3%
Media	21,4	20,5	

* Precio expresado en €/m² /mes

Variación 2016-2017 **-3,9%**



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

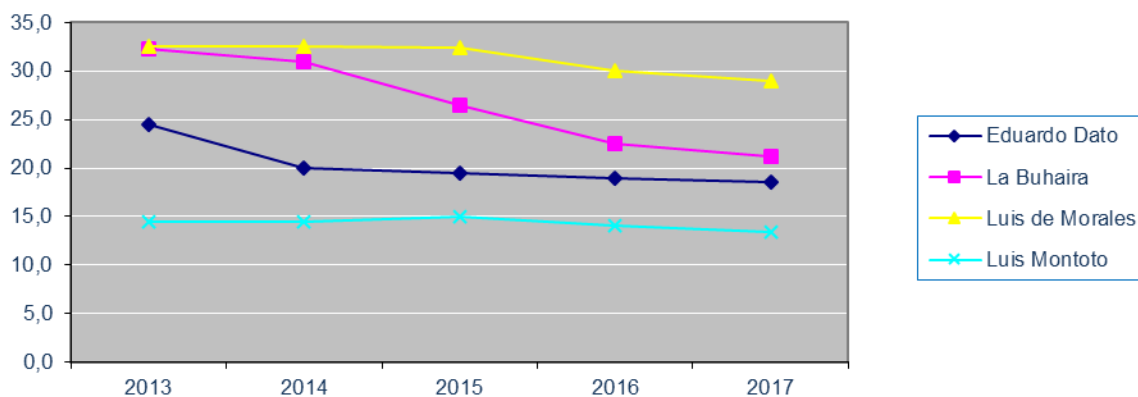
Zona Nervión. Precios Medios Alquiler 2013-2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Eduardo Dato	24,5	20,0	19,5	19,0	18,5	-24,5%
La Buhaira	32,3	31,0	26,5	22,5	21,3	-34,2%
Luis de Morales	32,5	32,5	32,4	30,0	29,0	-10,8%
Luis Montoto	14,5	14,5	15,0	14,0	13,4	-7,6%
Media	26,0	24,5	24,5	21,4	20,5	

* Precio expresado en €/m² /mes

Variación 2013-2017 **-20,9%**

Precios medios en alquiler. Evolución 2013-2017



Zona Nervión. Disponibilidad 2017. Evolución 2016-2017

Tasa de Disponibilidad	2016	2017
Eduardo Dato	6,0%	5,0%
La Buhaira	10,9%	7,3%
Luis de Morales	3,6%	3,6%
Luis Montoto	8,4%	9,5%
Media	7,2%	6,3%



ZONA REMEDIOS

Apreciamos en Los Remedios un ligero ajuste de las rentas (inferior al 1,5%), motivado principalmente por el descenso en las rentas medias de la Avenida de La República Argentina. El dato de la disponibilidad en 2017 es el mayor del estudio, situándose por encima del 10%, con un incremento del 1,8% con respecto a 2016, en el que Virgen de Luján tenía un papel protagonista.

La calle Asunción sigue siendo la que tiene la renta media más elevada repuntando sobre 2016 casi un 5%. La otra calle en positivo, aunque de una forma más leve, es Virgen de Luján, que mejora su renta casi en un 2%.

El otro eje comercial de los Remedios, República Argentina, refleja el mayor descenso de rentas de todo el estudio, situándose por encima del 11%. Este retroceso se produce por tres causas. La primera, la alta disponibilidad, por encima del 13%, con la que terminó 2016. La segunda, la ubicación de los locales disponibles en el tramo menos demandado. Y la tercera, que muchos de los locales habían pertenecido a entidades financieras que, por su tamaño y renta, dificulta la entrada de otro tipo de operadores.

En ese sentido, su mejora en la disponibilidad, disminuyendo en un 1%, viene determinada por el ajuste general de sus rentas medias, y, porque el sector médico – sanitario ocupa casi el 40% de los locales existentes en ese tramo final de República Argentina.

Son destacables también, en el sector de la hostelería y en el tramo medio de la calle, las aperturas de las firmas Goiko y Foster's Hollywood, especializadas en hamburguesas.

Virgen de Luján, donde la disponibilidad aumentó en mayor medida con respecto a 2016, sigue ofreciendo de entre sus 13 locales libres, un total de 5 que fueron anteriormente entidades financieras. Esto demuestra la dificultad que supone, tanto por renta como sobre todo por el tamaño de este perfil de locales, volver a ocuparlos con nuevas firmas de otros sectores.

Zona Remedios. Precios Medios Alquiler 2016-2017

PRECIOS ALQUILER (*)				
Calles	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)	
Asunción	20,5	21,5	4,9%	
República Argentina	18,0	16,0	-11,1%	
Virgen de Luján	15,0	15,3	1,7%	
Media	17,8	17,6		

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2016-2017 -1,4%



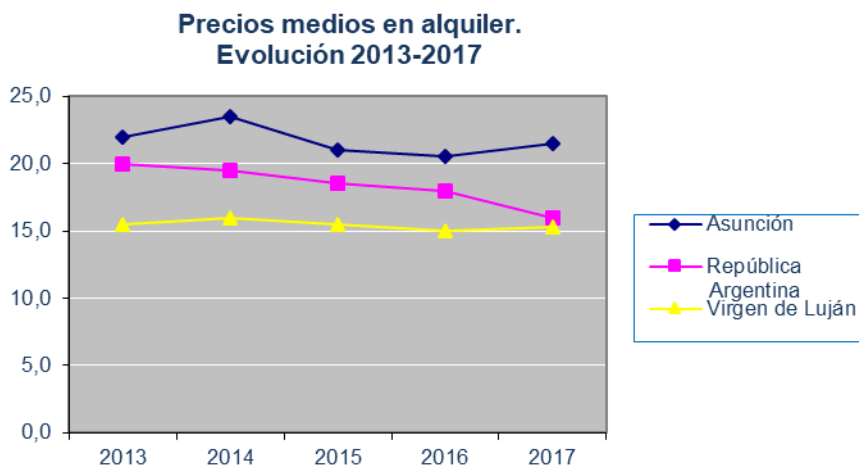
Zona Remedios. Precios Medios Alquiler 2013-2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Asunción	22,0	23,5	21,0	20,5	21,5	-2,3%
República Arger	20,0	19,5	18,5	18,0	16,0	-20,0%
Virgen de Luján	15,5	16,0	15,5	15,0	15,3	-1,6%
Media	19,2	19,7	18,3	17,8	17,6	

* Precio expresado en €/m² /mes

Variación 2013-2017

-8,3%



Zona Remedios. Disponibilidad 2017. Evolución 2016-2017

Tasa de Disponibilidad	2016	2017
Asunción	5,7%	8,57%
República Argentina	13,3%	12,22%
Virgen de Luján	7,8%	11,30%
Media	8,9%	10,7%



ZONA TRIANA

Triana es la zona del estudio donde la tasa de disponibilidad ha experimentado mayor aumento con respecto a 2016, un 2%. La continuidad que ha experimentado esta zona es el aspecto por destacar.

El descenso de la renta en esta zona (por debajo del 1,5%) tiene su principal causa en el retroceso de Ronda de Triana. San Jacinto y Pagés del Corro se compensan variaciones tanto a la baja como al alza.

Ronda de Triana sigue teniendo una disponibilidad por encima del 10%. En el tramo más cercano a San Vicente de Paúl se ubican 6 de los 8 locales libres de toda la calle, locales cerrados hace más de dos años, lo que además afecta a la renta media puesto que es un tramo de escasa demanda y poco paso peatonal.

Como en años anteriores, San Jacinto ofrece la renta media más alta de la zona, 24 €/m²/mes, y es donde la disponibilidad de locales es menor, sólo 6 de los 111 locales en total de toda la calle. El cierre de Kiddy's Class en el tramo peatonal es uno de los ejemplos de cómo Grupo Inditex va relocalizando tiendas y apostando por locales propios, dando así un giro hacia la oferta en los nuevos proyectos comerciales y el comercio electrónico, tendencia generalizada en todo el sector de la moda.

Pagés del Corro, que mejora su ocupación, refleja un leve ajuste de rentas cercano al 2%. Siendo una de las calles del estudio con mayor número de locales, su disponibilidad en 2017 se centra fundamentalmente en el tramo situado entre San Jacinto y San Vicente de Paúl, donde ubican 13 de los 20 locales disponibles que ofrece.

En cuanto a sectores, el de la hostelería y restauración es el más consolidado en toda la zona, sobre todo en Ronda de Triana y en San Jacinto. En especial, el tramo peatonal de esta última, donde se mantiene una clara hegemonía de la hostelería sobre otros usos o actividades.

Durante 2017 destacamos el protagonismo que la hostelería y la restauración han protagonizado dentro del Mercado de Triana. Este punto neurálgico del barrio se ha convertido en otro centro de oferta gastronómica. Además de la actividad propia de un mercado de abastos tradicional, ha experimentado varias aperturas recientes de firmas como "Bocasú", o "Bodega La Doma".

El Mercado de Triana, con una configuración de 72 puestos, ofrece ya un total de 32 espacios dedicados a hostelería y restauración, casi un 45%, lo que marca una alta demanda de espacios similares en la zona, ya que nos encontramos a escasos metros del único Mercado Gourmet existente en Sevilla, el "Mercado Lonja del Barranco".

Zona Triana. Precios Medios Alquiler 2016-2017

PRECIOS ALQUILER ^(*)			
Calles	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
Pagés del Corro	11,0	10,8	-2,3%
Ronda Triana	14,4	13,5	-6,3%
San Jacinto	23,5	24,0	2,1%
Media	16,3	16,1	

* Precio expresado en €/m²/mes

Variación 2016-2017 **-1,3%**



Zona Triana. Precios Medios Alquiler 2013-2017

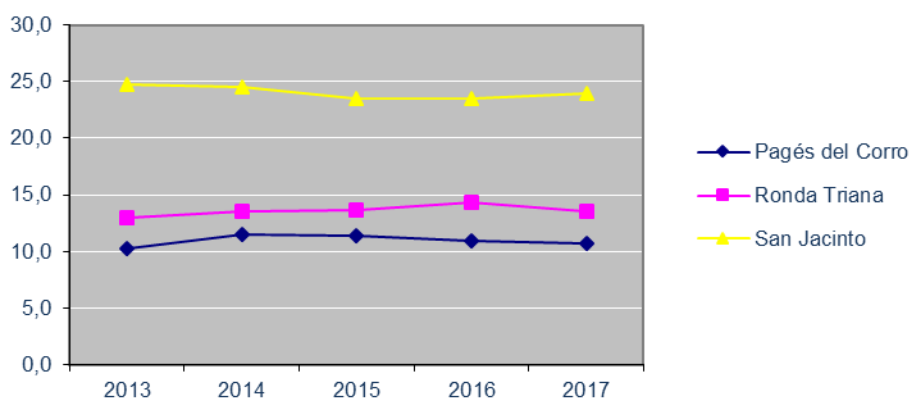
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Pagés del Corro	10,3	11,5	11,4	11,0	10,8	4,4%
Ronda Triana	13,0	13,5	13,7	14,4	13,5	3,8%
San Jacinto	24,8	24,5	23,5	23,5	24,0	-3,2%
Media	16,0	16,5	16,5	16,3	16,1	

* Precio expresado en €/m² / mes

Variación 2013-2017

0,3%

**Precios medios en alquiler.
Evolución 2013-2017**



Zona Triana. Disponibilidad 2017. Evolución 2016-2017

Tasa de Disponibilidad	2016	2017
Pagés del Corro	14,0%	13,3%
Ronda Triana	9,1%	10,4%
San Jacinto	0,0%	5,4%
Media	7,7%	9,7%



ZONA ESTE

La Zona Este ofrece datos que reflejan una clara continuidad respecto de 2016: un ligero ajuste de rentas (inferior al 1,5%), una mejora en su ocupación (casi un 3%).

La Avenida de la Innovación, sigue en crecimiento y ofrece una disponibilidad por debajo del 6%. En cuanto a su renta media, presenta un ajuste inferior al 2%.

El otro eje comercial, Avenida de las Ciencias, con su prolongación en Avenida de la Aeronáutica, es una de las arterias de mayor extensión y con más locales del estudio. Este 2017 presenta un repunte del 4% en la disponibilidad. Como en años anteriores, del total de los 20 locales disponibles, 6 están en bruto y sólo en venta, propiedad de la promotora del edificio y en un tramo con poco paso y visibilidad, lo que justifica sus más de 3 años de disponibilidad.

En cuanto a rentas, la tendencia en Avenida de las Ciencias es casi de continuidad, con un leve retroceso del 1,1%.

El conjunto de la Zona Este, si la observamos desde 2015, acumula un ajuste inferior al 6%, lo que muestra una clara tendencia de consolidación de precios en este periodo de recuperación del mercado de locales. En concreto, la acera izquierda, en dirección desde FIBES hacia la A-92, es la más comercial y transitada, destacando como tramo más demandado el comprendido en la confluencia entre Emilio Lemos y Médicos sin Fronteras.

Zona Este. Precios Medios Alquiler 2016-2017

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
Ciencias	13,6	13,5	-1,1%
Innovación	8,4	8,3	-1,8%
Media	11,0	10,9	

* Precio expresado en €/m² / mes

Variación 2016-2017 -1,4%



Zona Este. Precios Medios en Alquiler 2013-2017

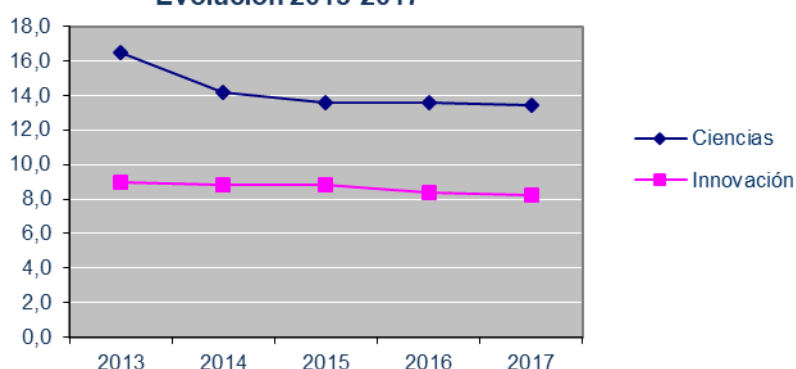
PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Ciencias	16,5	14,2	13,6	13,6	13,5	-18,5%
Innovación	9,0	8,8	8,8	8,4	8,3	-8,3%
Media	12,8	11,5	11,5	11,0	10,9	

* Precio expresado en €/m² /mes

Variación 2013-2017

-14,9%

**Precios medios en alquiler.
Evolución 2013-2017**



Zona Este. Disponibilidad 2017. Evolución 2016-2017

Tasa de Disponibilidad	2016	2017
Ciencias	7,4%	11,4%
Innovación	14,7%	5,9%
Media	11,1%	8,6%



ZONA SUR

La Zona Sur presenta una imagen de continuidad en 2017. Observamos un ligero repunte en la disponibilidad, casi de un 2%, así como una mejora generalizada de las rentas en casi todas las calles que la componen.

Esta mejora no se refleja en la media de la zona, debido al ajuste experimentado en Felipe II, cercano al 8%, que afecta a la renta media de la zona situada en 10,9 €/m²/mes.

Analizando con detalle el aumento en la disponibilidad, Avenida de Alemania es la única que mejora el dato con respecto a 2016. Tanto Felipe II como Avenida de Finlandia y Reina Mercedes, aumentan ese dato entre un 3% y un 4% cada una, lo que influye en el ajuste de la media de la zona.

Un año más, Avenida de Finlandia se sitúa como la calle con mayor disponibilidad del estudio de locales, en esta ocasión cercana al 20%. Esto es debido al efecto de locales en el tramo menos consolidado a nivel residencial, donde se descartó la construcción de la Escuela Politécnica, además de la necesidad de inversión, ya que en su mayoría se encuentran en bruto y es otro de los motivos que aleja el interés de los posibles arrendatarios. Estos dos factores, unido a la salida de varios operadores de la hostelería, los más frecuentes en esta arteria comercial, ha hecho que se dispare la disponibilidad en la avenida.

La recuperación de las rentas medias en Avenida de Alemania sigue siendo una constante, situando su valor medio unitario en 10,3 €/m²/mes. Si comparamos estas mejoras con 2013, donde la disponibilidad era altísima y muchos de los locales estaban en bruto, la renta ha aumentado desde entonces casi un 14%.

Por último, en cuanto a las entidades financieras muy presentes tanto en Avenida de Reina Mercedes como en Felipe II, constatamos que, en esta última, además de la que permanece cerrada desde hace años (Bankia) se une la oficina de Caja Rural (cerrada después del verano de 2017).

Zona Sur. Precios Medios Alquiler 2016-2017

PRECIOS ALQUILER (*)			
Calles	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
Avda. de Alemania	10,0	10,3	2,5%
Avda. de Finlandia	9,3	9,5	2,2%
Felipe II	14,1	13,0	-7,8%
Avda. Reina Mercedes	14,0	14,7	4,6%
Media	10,9	10,9	

* Precio expresado en €/m² / mes

Variación 2016-2017 **0,2%**



Mercado de Locales Comerciales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

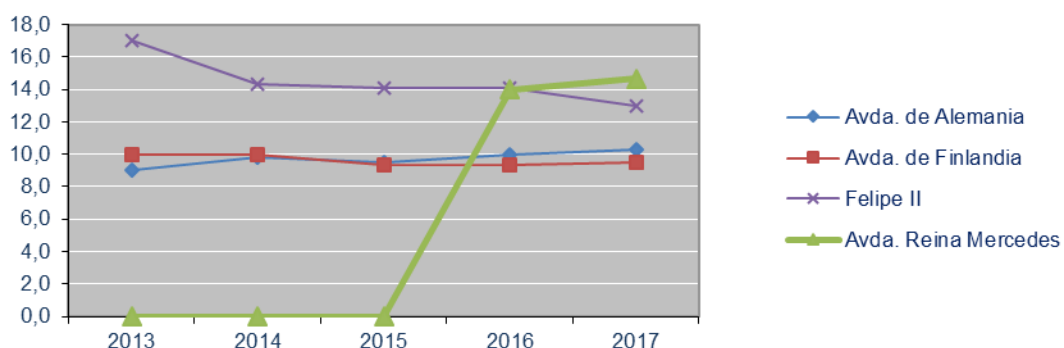
Zona Sur. Precios Medios en Alquiler 2013-2017

PRECIOS MEDIOS EN ALQUILER (*)						
Calles	2013	2014	2015	2016	2017	Variación (%)
Avda. de Alemania	9,0	9,8	9,5	10,0	10,3	13,9%
Avda. de Finlandia	10,0	10,0	9,3	9,3	9,5	-5,0%
Felipe II	17,0	14,3	14,1	14,1	13,0	-23,5%
Avda. Reina Mercedes	N.D.	N.D.	N.D.	14,0	14,7	N.D.
Media	12,0	11,4	11,4	11,1	10,9	

* Precio expresado en €/m² / mes

Variación 2013-2017 **-9,0%**

**Precios medios en alquiler.
Evolución 2013-2017**



Zona Sur. Disponibilidad 2017. Evolución 2016-2017

Tasa de Disponibilidad	2016	2017
Avda. de Alemania	7,6%	5,1%
Avda. de Finlandia (*)	13,7%	17,8%
Felipe II	1,5%	4,6%
Avda. Reina Mercedes	2,2%	5,4%
Media	6,3%	8,2%

(*) Calle Finlandia al completo



INDUSTRIAL - LOGÍSTICA
OFICINAS
LOCALES - CENTROS COMERCIALES
SUELO
INVERSIÓN
VALORACIONES INMOBILIARIAS
ESTUDIOS DE MERCADO
ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE PROYECTOS
PROPERTY MANAGEMENT

)Z
inerzia