



MERCADO DE NAVES INDUSTRIALES DE SEVILLA 2017

Informe sobre el Sector
Inmobiliario Terciario de
Sevilla 2017

)Z
inerzia

Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017

El ejercicio 2017 ha consolidado la mejora ya iniciada durante 2016 en el segmento de inmuebles industriales y logísticos del área metropolitana de Sevilla. Ha sido una mejora motivada principalmente por el buen nivel de contratación de alquiler de naves, en comparación con años anteriores. De hecho, esta situación ha comenzado a ocasionar cierto nivel de escasez en determinados tipos de inmuebles y en ubicaciones concretas, fundamentalmente de naves logísticas en ubicaciones privilegiadas y cercanas a la capital. Así pues, sale fortalecido el mercado de alquiler, pero no tanto el de venta, el cual sigue aún en índices bajos de contratación y con precios todavía a la baja.

2017 ha cerrado con un precio de alquiler medio de 2,3 €/m2/mes. En términos porcentuales, ha aumentado un 2,3 %. Es un incremento que consolida el dato del año anterior, por lo que entendemos que podemos hablar ya claramente de una nueva tendencia.

Encontramos importantes diferencias de disponibilidad y, lógicamente, de precios, entre las naves de Sevilla capital y las de sus áreas periféricas. Siguen existiendo aún bastantes naves disponibles, pero es muy significativo que las naves de más reciente construcción y sobre todo las que se pueden considerar aptas para su entrada sin necesidad de una inversión elevada, escasean claramente, especialmente las de mayor superficie.

El número de operaciones de venta de naves ha sido bastante menor ya que la demanda actual es mayoritariamente de alquiler. Buena parte de dichas operaciones de venta las han protagonizado las entidades financieras. Esto ha ocasionado que el mercado de venta siga sin reflejar una mejora significativa, aunque sí se ha contenido el descenso de sus precios situándose a finales de 2017 en 482 €/m2, casi idéntico que en 2016, aunque con una ligera disminución todavía que no llega ni al 1 %. Así pues, son ya 10 años seguidos de descensos de los precios de venta de naves industriales.



Por otra parte, sigue sin despertar la promoción industrial, exceptuando los denominados “llave en mano” o la autopromoción, aunque, y como dato esperanzador, en la zona urbana sí existe alguna nueva promoción a riesgo, que, aunque sea de dimensiones reducidas, sí es significativo por no producirse este tipo de promociones desde hace casi 10 años.

Otro tipo de promoción que también se ha detectado es la compra de naves industriales en mal estado por parte de promotores/construtores, a muy bajos precios, para rehabilitarlas y sacarlas al mercado de alquiler o de nuevo de venta. Esta tendencia la observamos fundamentalmente en polígonos urbanos, muy consolidados, pero con naves antiguas y con pocas posibilidades de utilización sin una reforma previa.

En cuanto a las entidades financieras, importante actor en el mercado durante los años anteriores y aunque algunas de ellas están vendiendo a un ritmo aceptable, los datos reflejan que siguen entrando en sus balances bastantes inmuebles industriales fruto de nuevas adjudicaciones. La estimación que realizamos es que las entidades financieras actualmente están ofreciendo inmuebles industriales en las principales zonas industriales del área metropolitana de Sevilla por un total de 625.000 m2, entre naves y parcelas industriales urbanizadas.



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Respecto a las tipologías de inmuebles, según indicábamos anteriormente, se marca una evidente diferencia de disponibilidad de naves según su tipología y/o estado. Así, las naves de reducidas dimensiones o no aptas para su

utilización debido a su mal estado y a la falta de instalaciones básicas acordes a las actuales normativas, abundan y tienen muy difícil comercialización, en muchos casos llevan bastantes años en el mercado. Sin embargo, las naves de medio-gran tamaño en las que no haya que hacer excesivas adaptaciones o mejoras para su uso, son claramente escasas y con mucha más demanda que oferta. Dentro de esta tipología, volvemos a destacar las naves logísticas, segmento donde de manera más evidente se refleja esta situación de escasez. Los principales complejos logísticos continúan con una ocupación casi plena, aunque dichos recintos si disponen de parcelas disponibles para realizar llaves en mano.

Por último, realizamos una mención al mercado de suelo industrial. Éste sigue sin despertar, y con muy baja demanda y una abundante oferta disponible de parcelas, fundamentalmente en las zonas periféricas, ya que en Sevilla capital los polígonos se encuentran con un nivel de colmatación casi pleno y ya casi no disponen de parcelas sin edificar.

Para 2018, prevemos de nuevo un buen nivel de contratación de naves, fundamentalmente en alquiler, con nuevos incrementos de renta moderados.

Respecto al mercado de venta, de nuevo lo protagonizarán las entidades financieras, como ha sucedido en los últimos años, las cuales seguirán marcando el nivel de los precios en las operaciones de venta que se produzcan. Es fundamental para la normalización del mercado de venta que las entidades consigan reducir, a niveles lógicos, su cartera de inmuebles. Mientras esto no se produzca, el mercado de venta seguirá distorsionado y con pocas posibilidades de que se normalice, como sí lo ha hecho ya el de alquiler.

En cuanto a la promoción industrial, al igual que en los años anteriores, no se espera actividad promotora a corto plazo.

Pedro Zubiría de Castro
Socio Director agencia e Inversión



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

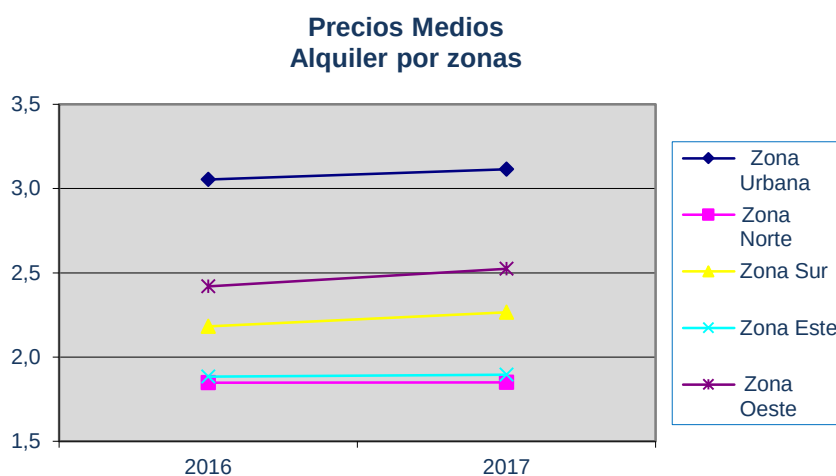
Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Resumen Precios Medios de Alquiler por zonas. Evolución 2016 - 2017

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)			
	2016	2017	Variación 16-17
Zona Urbana	3,1	3,1	2,0%
Zona Norte	1,8	1,9	0,1%
Zona Sur	2,2	2,3	3,8%
Zona Este	1,9	1,9	0,6%
Zona Oeste	2,4	2,5	4,3%
Media	2,3	2,3	2,3%

* Precio expresado en €/m²/mes

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



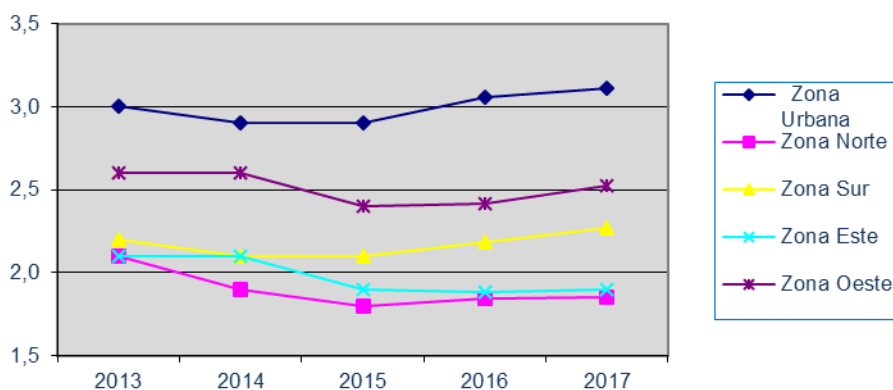
Resumen Precios Medios de Alquiler por zonas. Evolución 2013 - 2017

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17	Variación 16-17
Zona Urbana	3,0	2,9	2,9	3,1	3,1	3,8%	2,0%
Zona Norte	2,1	1,9	1,8	1,8	1,9	-11,9%	0,1%
Zona Sur	2,2	2,1	2,1	2,2	2,3	3,0%	3,8%
Zona Este	2,1	2,1	1,9	1,9	1,9	-9,7%	0,6%
Zona Oeste	2,6	2,6	2,4	2,4	2,5	-2,9%	4,3%
Media	2,4	2,3	2,2	2,3	2,3	-2,9%	2,3%

* Precio expresado en €/m2/mes

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

**Precios Medios
Alquiler por zonas**



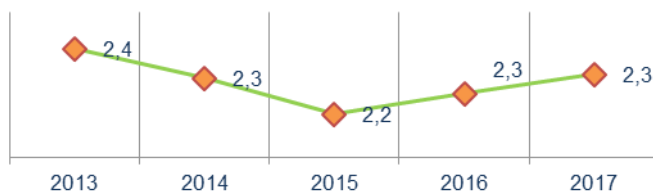
Resumen Precios Medios de Alquiler. Evolución 2013 - 2017

Año	Precio Medio	Variación (%)
2013	2,4	-10,0%
2014	2,3	-10,0%
2015	2,2	-4,3%
2016	2,3	-4,2%
2017	2,3	2,3%
Total Acumulado		-2,9%

* Precio expresado en €/m2 /mes

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

**Resumen Precios Medios en Alquiler
Evolución 2013 - 2017**



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



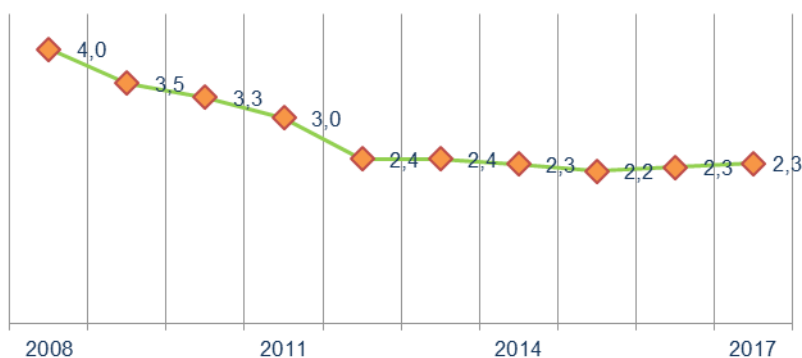
Resumen Precios Medios de Alquiler. Evolución 2008 - 2017

Años	Precio Medio	Variación (%)
2008	4,0	-11,1%
2009	3,5	-12,5%
2010	3,3	-5,7%
2011	3,0	-9,1%
2012	2,7	-10,0%
2013	2,4	-9,1%
2014	2,3	-10,0%
2015	2,2	-4,3%
2016	2,3	-4,2%
2017	2,3	2,3%
Total Acumulado		-41,8%

* Precio expresado en €/m² /mes

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

Resumen Precios Medios en Alquiler Evolución 2008 - 2017



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



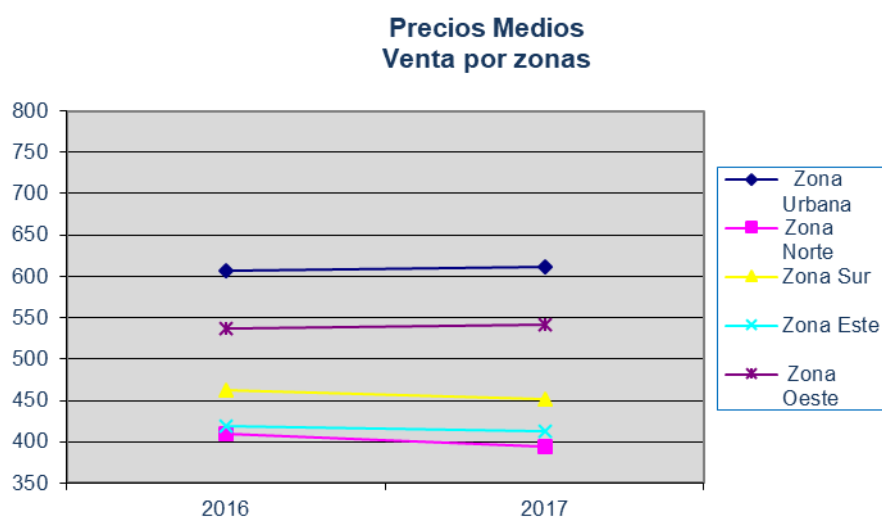
Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Resumen Precios Medios de Venta por zonas. Evolución 2016 - 2017

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)			
	2016	2017	Variación 16-17
Zona Urbana	607	612	0,9%
Zona Norte	409	395	-3,6%
Zona Sur	463	451	-2,6%
Zona Este	419	413	-1,4%
Zona Oeste	537	542	1,0%
Media	487	482	-0,9%

* Precio expresado en €/m²

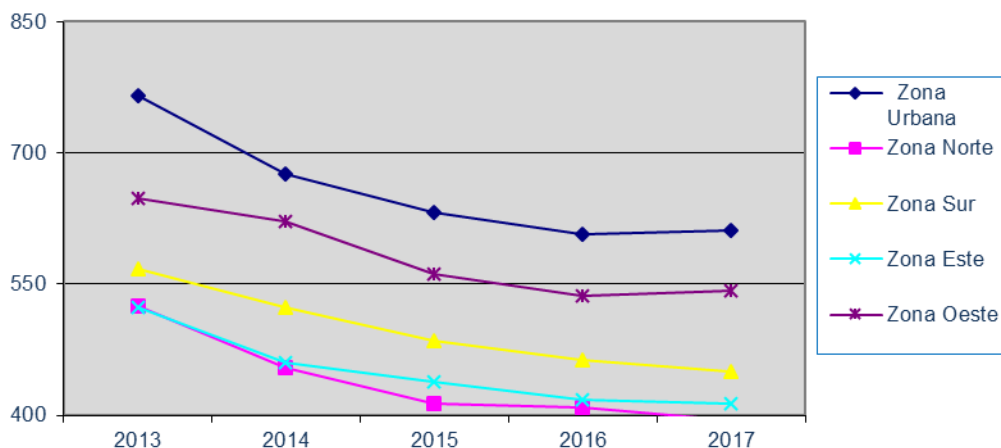


Resumen Precios Medios de Venta por zonas. Evolución 2013 - 2017

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (€)							
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17	Variación 16-17
Zona Urbana	765	676	632	607	612	-20,0%	0,9%
Zona Norte	525	455	414	409	395	-24,9%	-3,6%
Zona Sur	567	523	486	463	451	-20,5%	-2,6%
Zona Este	524	460	438	419	413	-21,2%	-1,4%
Zona Oeste	648	622	561	537	542	-16,4%	1,0%
Media	606	547	506	487	482	-20,4%	-0,9%

* Precio expresado en €/m²

Precios Medios Venta por zonas

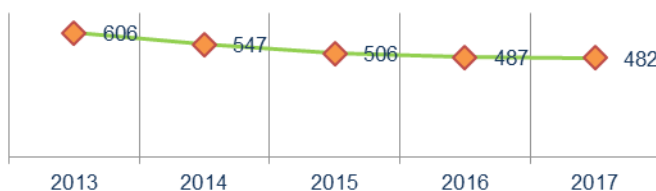


Resumen Precios Medios de Venta. Evolución 2013 - 2017

Año	Precio Medio	Variación (%)
2013	606	-14,6%
2014	547	-9,7%
2015	506	-7,5%
2016	487	-3,8%
2017	482	-0,9%
Total Acumulado		-20,4%

* Precio expresado en €/m²

Resumen Precios Medios en Venta Evolución 2013 - 2017



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



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

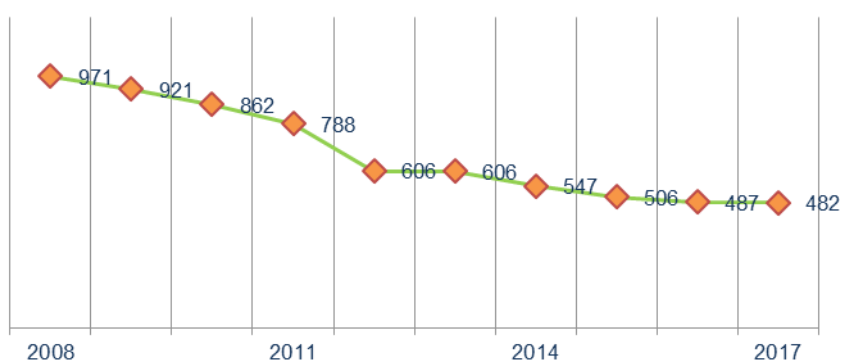
Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Resumen Precios Medios de Venta. Evolución 2008 - 2017

Años	Precio Medio	Variación (%)
2008	971	-7,2%
2009	921	-5,1%
2010	862	-6,4%
2011	788	-8,6%
2012	710	-9,9%
2013	606	-14,7%
2014	547	-9,7%
2015	506	-7,5%
2016	487	-3,8%
2017	482	-0,9%
Total Acumulado		-50,3%

* Precio expresado en €/m²

Resumen Precios Medios en Venta Evolución 2008 - 2017



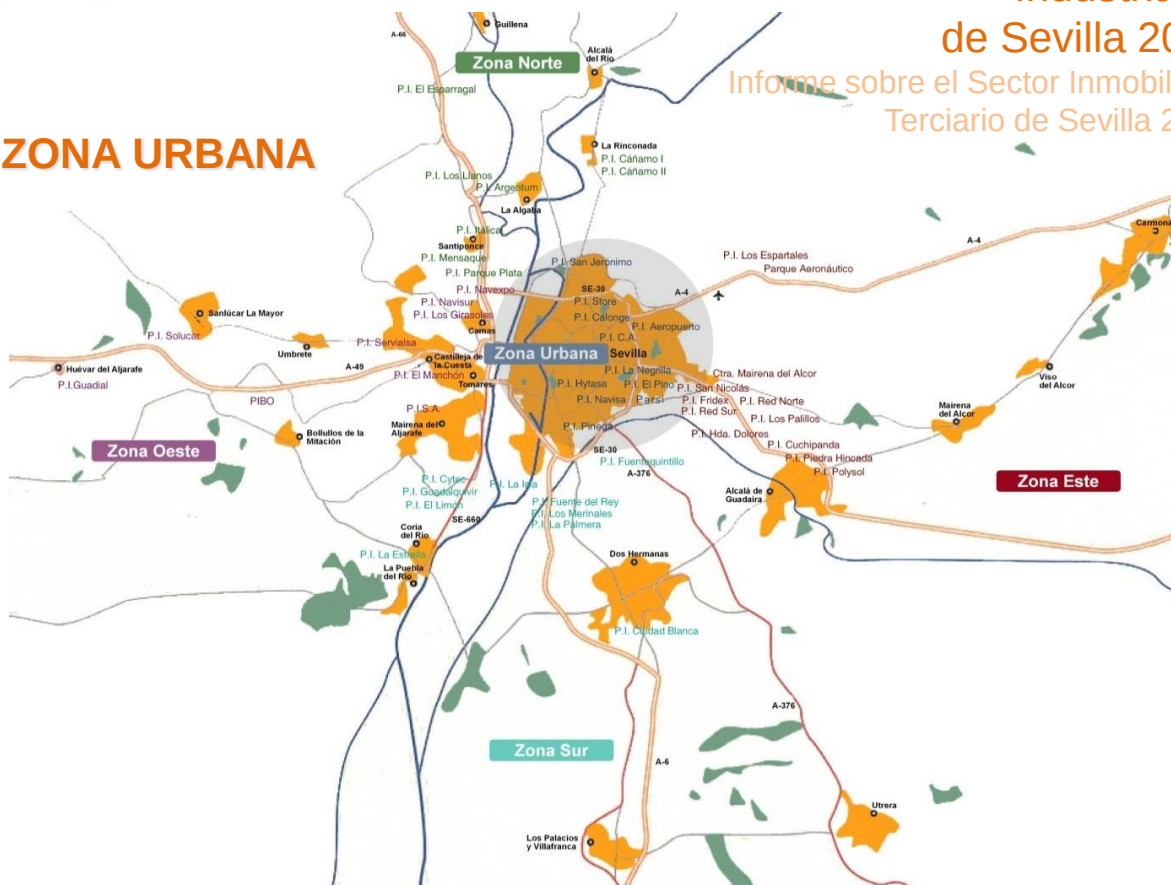
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017

ZONA URBANA



Como suele ser habitual, es la zona que mejor comportamiento refleja debido al buen nivel de demanda que mantiene y gracias a la buena ubicación de sus polígonos, algunos de los cuales cada vez se especializan más en actividades concretas. Es la única zona, junto con la Zona Oeste, en la que no han descendido los precios de venta. Es un incremento muy leve, de casi un 1%, pero muy significativo y rompe la tendencia de descensos de casi 10 años consecutivos. Su precio medio de venta es de 612 €/m². En cuanto a los de alquiler, están de nuevo por encima de los 3 €/m², con un incremento de un 2%.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Aeropuerto	4,5
P.I. Calonge / Nuevo Calong	3,1
P.I. El Pino	2,5
P.I. La Chaparrilla	2,0
P.I. Hytasa / Navisa / Su Em	2,5
P.I. La Negrilla	3,1
P.I. Parsi	2,7
P.I. Ctra. Amarilla	3,3
P.I. Store	3,2
P.I. San Jerónimo	3,0
P.I. Pineda / Bellavista	2,8
P.I. Nuevo Torneo	3,4
P.I. Pagusa / Sta. Clara de C	3,2
CTM	3,5
ZAL	4,0
Media	3,1

* Precio expresado en €/m²/mes

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Aeropuerto	ND
P.I. Calonge / Nuevo Calong	640
P.I. El Pino	498
P.I. La Chaparrilla	395
P.I. Hytasa / Navisa / Su Em	450
P.I. La Negrilla	700
P.I. Parsi	635
P.I. Ctra. Amarilla	720
P.I. Store	660
P.I. San Jerónimo	670
P.I. Pineda / Bellavista	540
P.I. Nuevo Torneo	665
P.I. Pagusa / Sta. Clara de C	767
CTM	ND
ZAL	ND
Media	612

* Precio expresado en €/m²



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017

Zona Urbana. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Aeropuerto	4,5	4,5	0,0%
P.I. Calonge-Nuevo Calonge	3,0	3,1	3,0%
P.I. El Pino	2,2	2,5	9,4%
P.I. La Chaparrilla	2,0	2,0	1,5%
P.I. Hytasa / Navisa / Su Emin.	2,4	2,5	6,8%
P.I. La Negrilla	2,9	3,1	7,0%
P.I. Parsi	2,5	2,7	8,0%
P.I. Ctra. Amarilla	3,0	3,3	11,5%
P.I. Store	3,1	3,2	2,2%
P.I. San Jerónimo	3,1	3,0	-3,2%
P.I. Pineda-Bellavista	3,0	2,8	-6,7%
P.I. Nuevo Torneo	3,4	3,4	0,0%
P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	3,3	3,2	-3,0%
CTM	3,5	3,5	0,0%
ZAL	4,0	4,0	0,0%
Media	3,1	3,1	

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Variación 2016 - 2017
2,0%

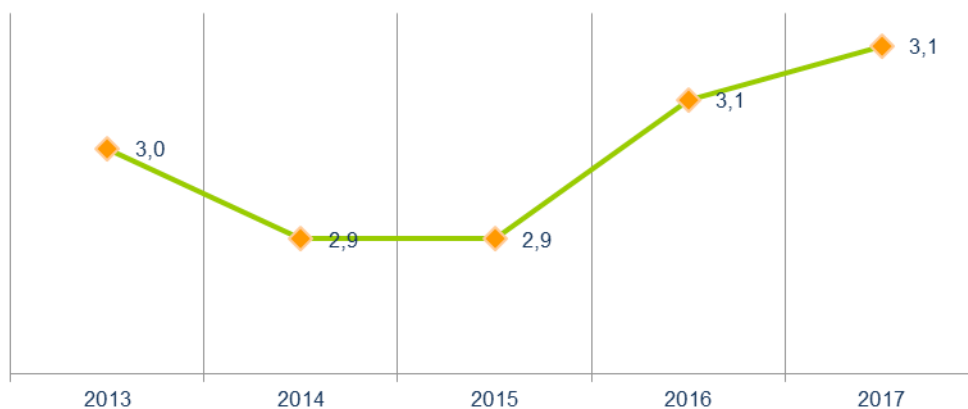
Zona Urbana. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Zona Urbana	3,0	2,9	2,9	3,1	3,1	3,8%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

**Evolución de Precios Medios en Alquiler
Zona Urbana**



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

Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Urbana. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Aeropuerto	ND	ND	ND
P.I. Calonge-Nuevo Calonge	650	640	-1,5%
P.I. El Pino	466	498	6,9%
P.I. La Chaparrilla	410	395	-3,7%
P.I. Hytasa/Navisa/Su Emin.	432	450	4,2%
P.I. La Negrilla	655	700	6,9%
P.I. Parsi	605	635	5,0%
P.I. Ctra. Amarilla	688	720	4,7%
P.I. Store	695	660	-5,0%
P.I. San Jerónimo	680	670	-1,5%
P.I. Pineda-Bellavista	587	540	-8,0%
P.I. Nuevo Torneo	620	665	7,3%
P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	790	767	-2,9%
CTM	ND	ND	0,0%
ZAL	ND	ND	0,0%
Media	607	612	

* Precio expresado en €/m²

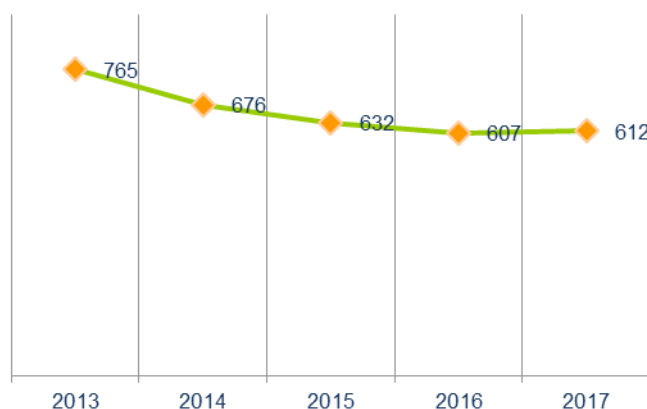
Variación 2016-2017 **0,9%**

Zona Urbana. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	
						Variación 13-17
						Variación 16-17
Zona Urbana	765	676	632	607	612	-20,0%
						0,9%

* Precio expresado en €/m²

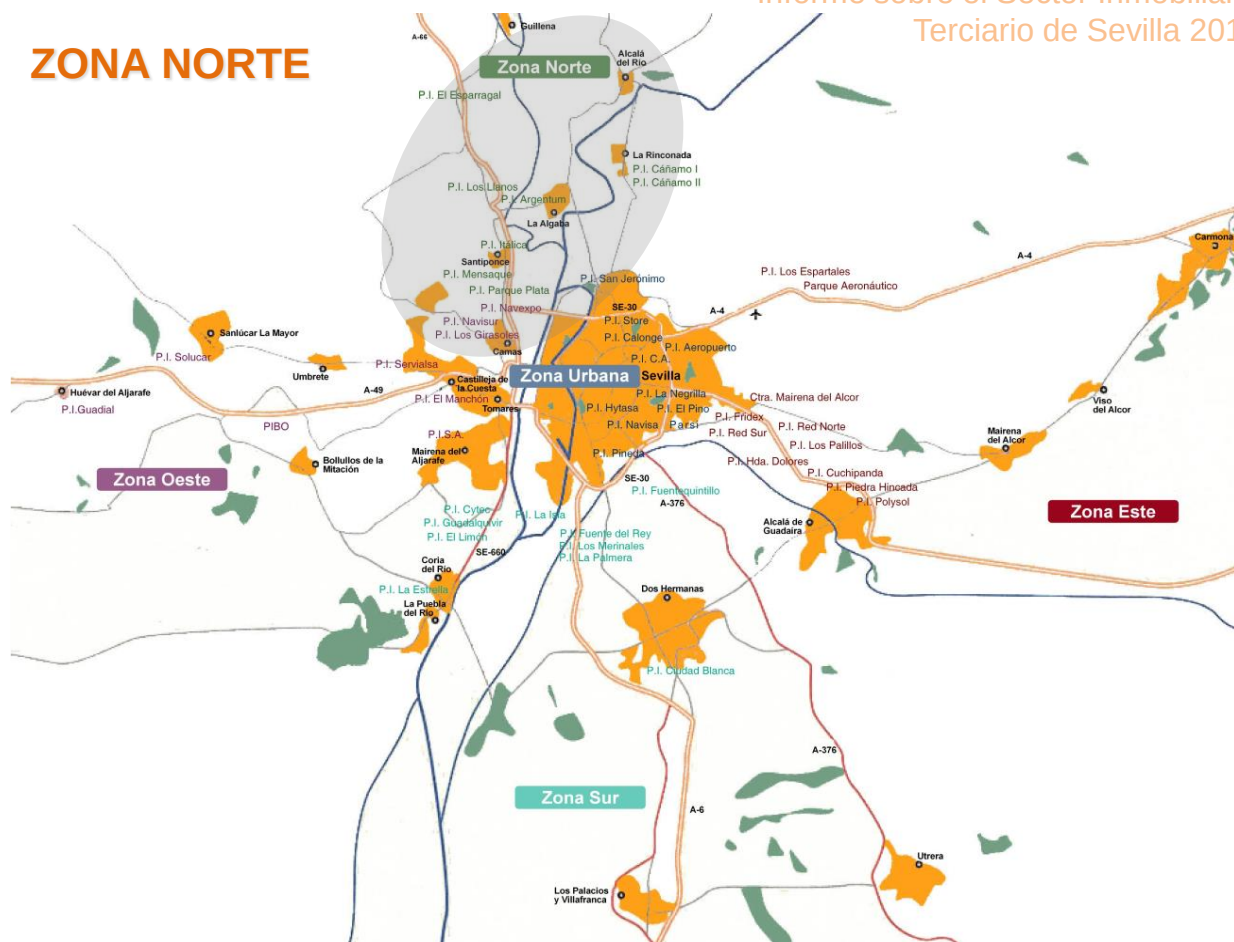
Evolución de Precios Medios en Venta Zona Urbana



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



ZONA NORTE



Es la zona menos demandada de todas las analizadas y la que mayor descenso de precios de venta registra (un 3,6%), estando ya incluso por debajo de los 400 €/m² de precio medio. Sus precios de alquiler se han mantenido casi sin variación en torno a 1,9 €/m²/mes.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Cádizamo I-II-III	1,7
P.I. Nacoisa / Majaravique	1,7
P.I. La Viña	1,6
P.I. Los Girasoles	2,2
P.I. Itálica / Mensaque	1,5
P.I. Los Llanos	2,0
P.I. Navexpo / Navisur	1,9
P.I. Parque Plata	2,3
Media	1.9

* Precio expresado en €/m²/mes

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

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Cádizamo I-II-III	343
P.I. Nacoisa / Majaravique	329
P.I. La Viña	381
P.I. Los Girasoles	428
P.I. Itálica / Mensaque	375
P.I. Los Llanos	430
P.I. Navexpo / Navisur	380
P.I. Parque Plata	490
Media	395

* Precio expresado en €/m²



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Norte. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Cáñamo I-II-III	1,6	1,7	6,3%
P.I. Nacoisa-Majaravique	1,7	1,7	-1,2%
P.I. La Viña	1,7	1,6	-5,9%
P.I. Los Girasoles	2,1	2,2	4,8%
P.I. Itálica-Mensaque	1,5	1,5	0,0%
P.I. Los Llanos	2,1	2,0	-7,6%
P.I. Navexpo-Navisur	1,9	1,9	0,0%
P.I. Parque Plata	2,2	2,3	4,5%
Media	1,8	1,9	

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Variación 2016-2017 **0,1%**

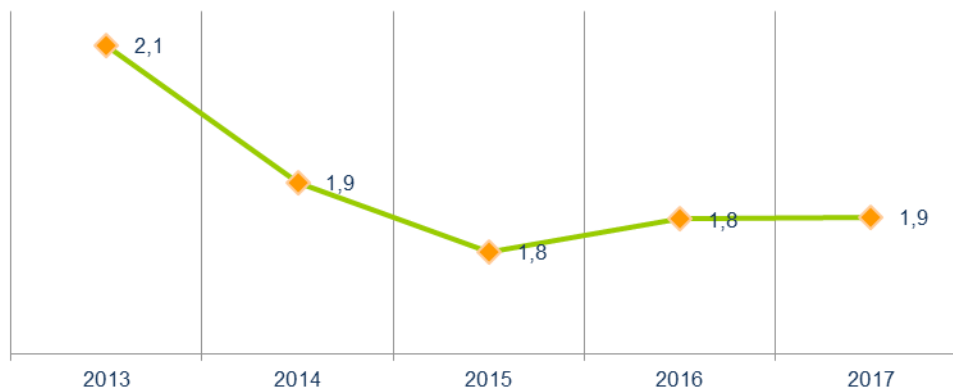
Zona Norte. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)							
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17	Variación 16-17
Zona Norte	2,1	1,9	1,8	1,8	1,9	-11,9%	0,1%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Evolución de Precios Medios en Alquiler Zona Norte



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



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Norte. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Cádizamo I-II-III	341	343	0,6%
P.I. Nacoisa-Majaravique	355	329	-7,3%
P.I. La Viña	393	381	-3,1%
P.I. Los Girasoles	415	428	3,1%
P.I. Itálica-Mensaque	370	375	1,4%
P.I. Los Llanos	430	430	0,0%
P.I. Navexpo-Navisur	425	380	-10,6%
P.I. Parque Plata	545	490	-10,1%
Media	409	395	

* Precio expresado en €/m²

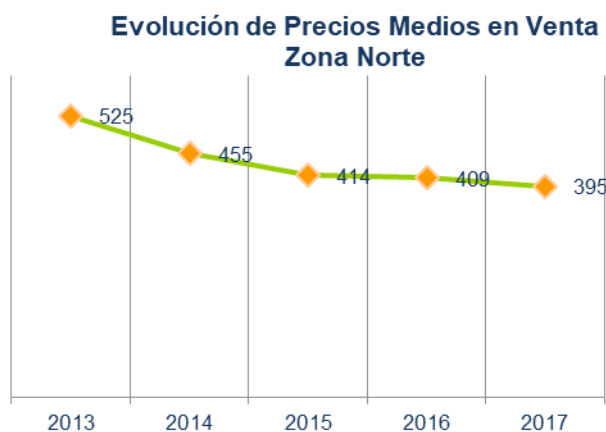
Variación 2016-2017 **-3,6%**

Zona Norte. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Zona Norte	525	455	414	409	395	-24,9%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

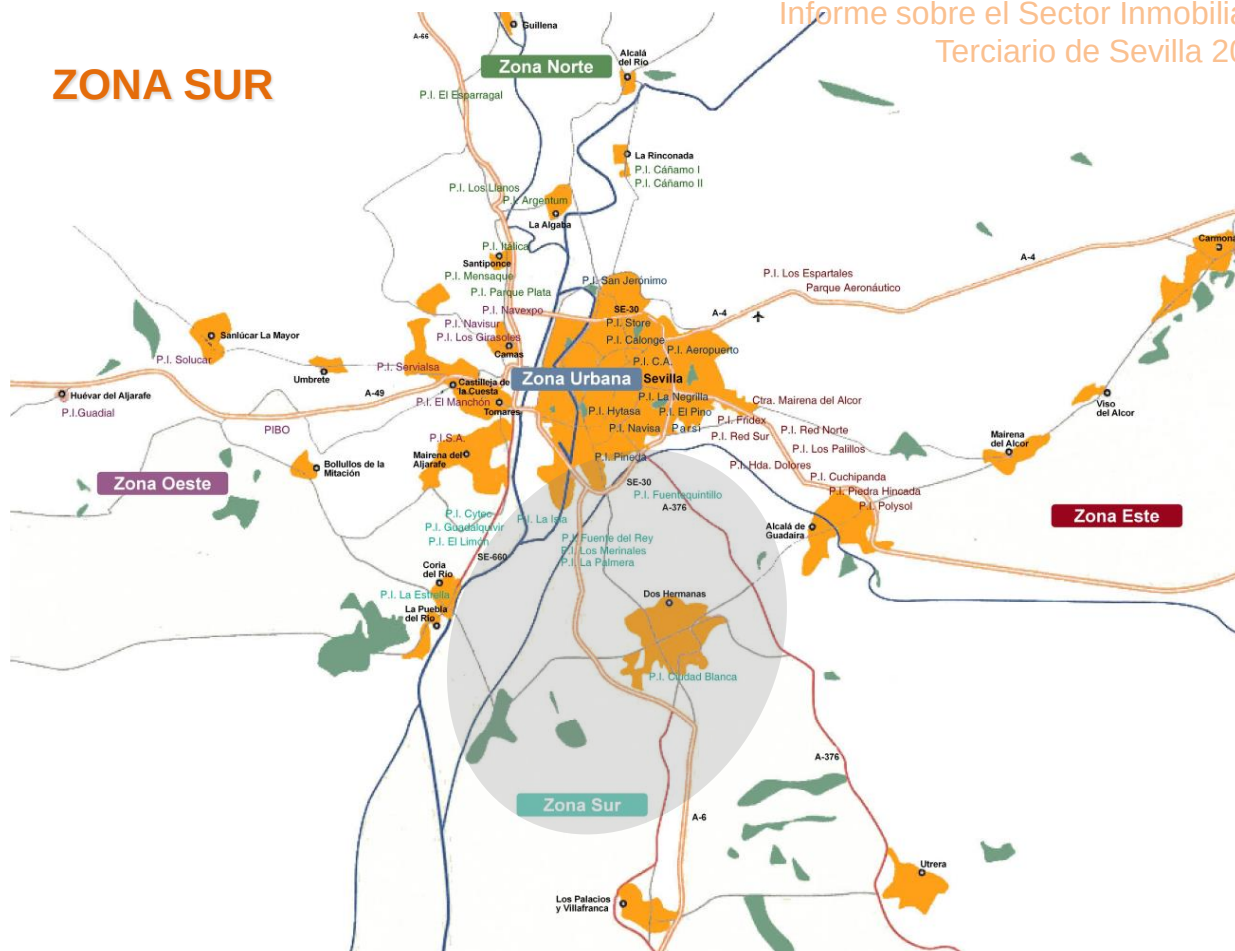


** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017



El Polígono Carretera de La Isla, principal área industrial y logística de la zona Sur, ha visto reducido considerablemente su stock de naves vacías en los últimos años. Sobre todo, el de naves logísticas donde actualmente no existe apenas disponibilidad. Esto ha ocasionado un aumento en los precios de alquiler de casi un 4%, llegando a los 2,3 €/m2/mes como precio medio. La todavía baja demanda de compra de naves ha vuelto a descender sus precios en un 2,6%, acercándose ya a los 450 €/m2.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Ciudad Blanca	2,5
P.I. Fuente del Rey	2,2
P.I. Fuentequintillo / Montequinto	2,8
P.I. La Isla	2,1
P.I. La Palmera/ Los Merinales	1,8
Media	2.3

* Precio expresado en €/m² /mes

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

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Ciudad Blanca	480
P.I. Fuente del Rey	419
P.I. Fuentequintillo / Montequinto	570
P.I. La Isla	409
P.I. La Palmera/ Los Merinales	376
Media	451

* Precio expresado en €/m²

Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Sur. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Ciudad Blanca	2,3	2,5	8,7%
P.I. Fuente del Rey	2,0	2,2	7,0%
P.I. Fuentequintillo - Montequinto	2,9	2,8	-4,1%
P.I. La Isla	2,0	2,1	5,0%
P.I. La Palmera / Los Merinales	1,7	1,8	5,9%
Media	2,2	2,3	

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Variación 2016-2017 **3,8%**

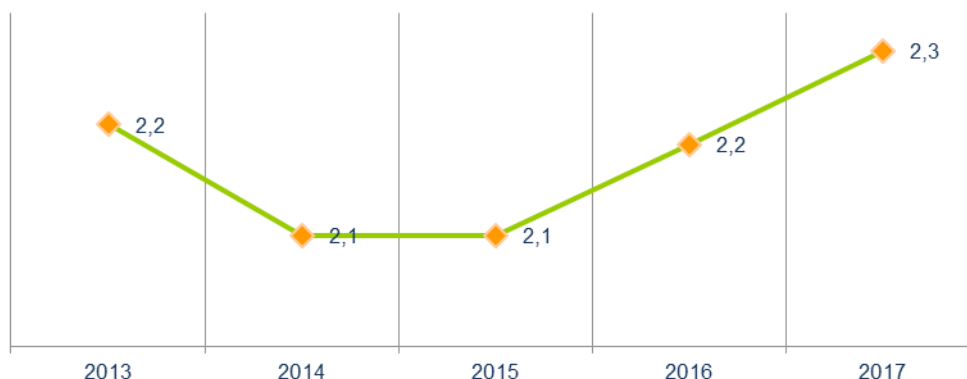
Zona Sur. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	
Zona Sur	2,2	2,1	2,1	2,2	2,3	Variación 13-17 3,0%
						Variación 16-17 3,8%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Evolución de Precios Medios en Alquiler Zona Sur



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



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Sur. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Ciudad Blanca	475	480	1,1%
P.I. Fuente del Rey	447	419	-6,3%
P.I. Fuentequintillo-Montequinto	582	570	-2,1%
P.I. La Isla	421	409	-2,9%
P.I. La Palmera/ Los Merinales	390	376	-3,6%
Media	463	451	

* Precio expresado en €/m²

Variación 2016-2017 **-2,6%**

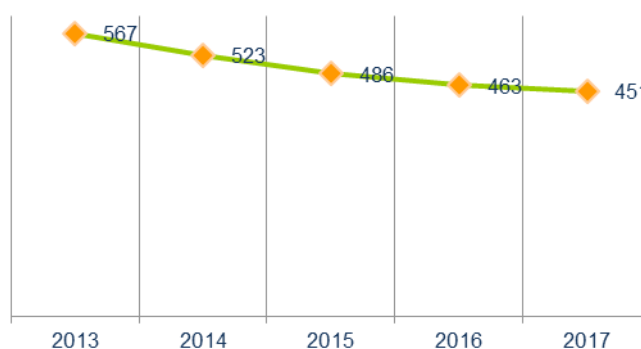
Zona Sur. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	
						Variación 13-17
						Variación 16-17
Zona Sur	567	523	486	463	451	-20,5%
						-2,6%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Evolución de Precios Medios en Venta Zona Sur



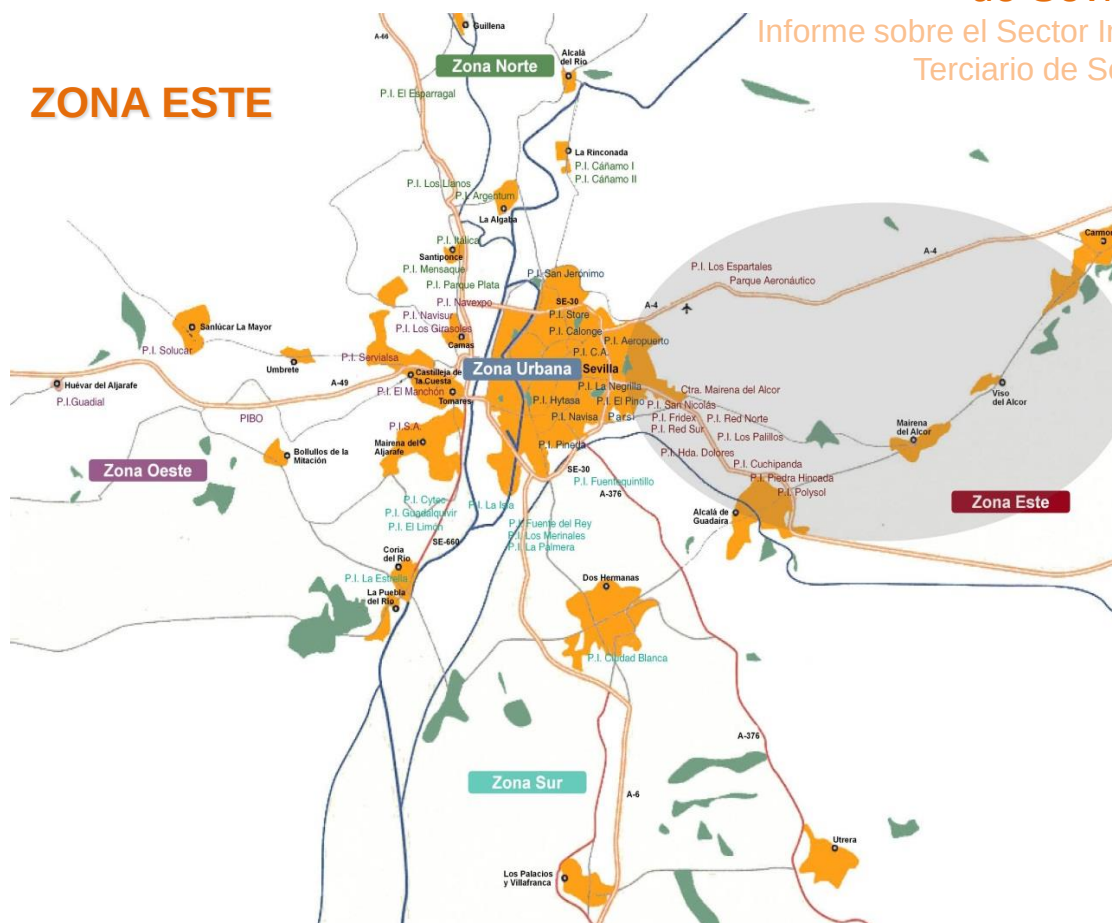
** El segundo decimal está redondeado al alza o a la baja



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017

ZONA ESTE



Buena parte de las operaciones realizadas en 2017 se han realizado en esta zona, fundamentalmente porque es el principal eje industrial de la provincia, si bien, existe todavía un importante stock de naves vacías y en muchos casos también antiguas, lo que complica su comercialización. El precio de venta medio se sitúa en 413 €/m² (con un descenso de un 1,4%). El precio de alquiler se mantiene aún por debajo de los 2 €/m²/mes, con un incremento del 0,6%, casi imperceptible.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Cabeza Hermosa	2,4
P.I. Lagura Larga / Ctra. Mairena del Alcor	1,5
P.I. Frídex	1,7
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	2,0
P.I. Los Palillos	1,8
P.I. Cuchipanda / Polysol	1,8
P.I. Red Norte / Bansur	1,9
P.I. Red Sur / Espaldillas	2,1
P.I. Piedra Hincada / Recisur	1,7
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura	2,0
Media	1,9

* Precio expresado en €/m²/mes

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

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Cabeza Hermosa	445
P.I. Lagura Larga / Ctra. Mairena del Alcor	360
P.I. Frídex	421
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	352
P.I. Los Palillos	450
P.I. Cuchipanda / Polysol	405
P.I. Red Norte / Bansur	420
P.I. Red Sur / Espaldillas	456
P.I. Piedra Hincada / Recisur	430
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura	390
Media	413

* Precio expresado en €/m²



Zona Este. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Cabeza Hermosa	2,2	2,4	9,1%
P.I. Lagura Larga/ Ctra. Mairena del Alcor	1,8	1,5	-16,7%
P.I. Frídex	1,7	1,7	5,5%
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	2,1	2,0	-4,8%
P.I. Los Palillos	1,7	1,8	4,6%
P.I. Cuchipanda, Polysol	1,9	1,8	-2,7%
P.I. Red Norte / Bansur	1,9	1,9	0,0%
P.I. Red Sur / Espaldillas	2,0	2,1	5,0%
P.I. Piedra Hincada-Recisur	1,7	1,7	0,0%
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura/Merka	1,9	2,0	5,3%
Media	1,9	1,9	

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Variación 2016-2017 **0,6%**

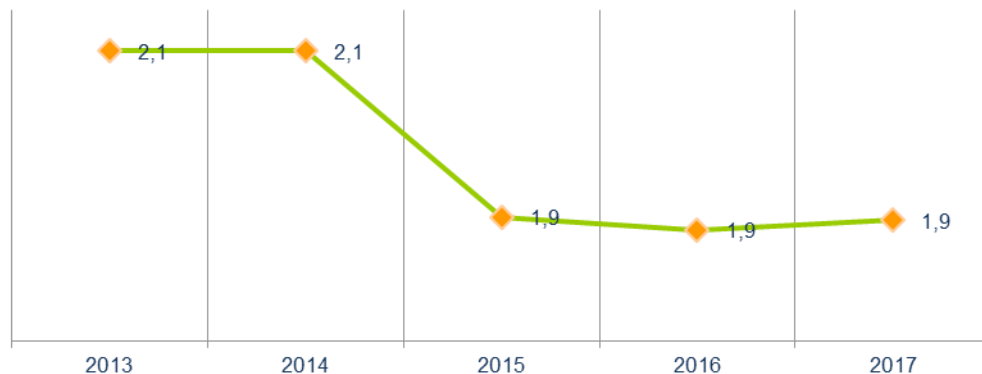
Zona Este. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Zona Este	2,1	2,1	1,9	1,9	1,9	-9,7%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

**Evolución de Precios Medios en Alquiler
Zona Este**



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



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Este. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Cabeza Hermosa	475	445	-6,3%
P.I. Lagura Larga/ Ctra. Mairena del Alcor	440	360	-18,2%
P.I. Frídex	455	421	-7,5%
P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	380	352	-7,4%
P.I. Los Palillos	415	450	8,4%
P.I. Cuchipanda, Polysol	393	405	3,1%
P.I. Red Norte / Bansur	405	420	3,7%
P.I. Red Sur / Espaldillas	415	456	9,9%
P.I. Piedra Hincada-Recisur	393	430	9,4%
P.I. San Nicolás / Alcalá Futura/Merka	415	390	-6,0%
Media	419	413	

* Precio expresado en €/m²

Variación 2016-2017 **-1,4%**

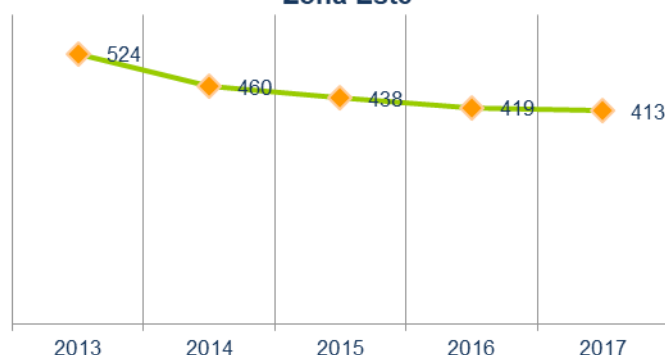
Zona Este. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Zona Este	524	460	438	419	413	-21,2%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

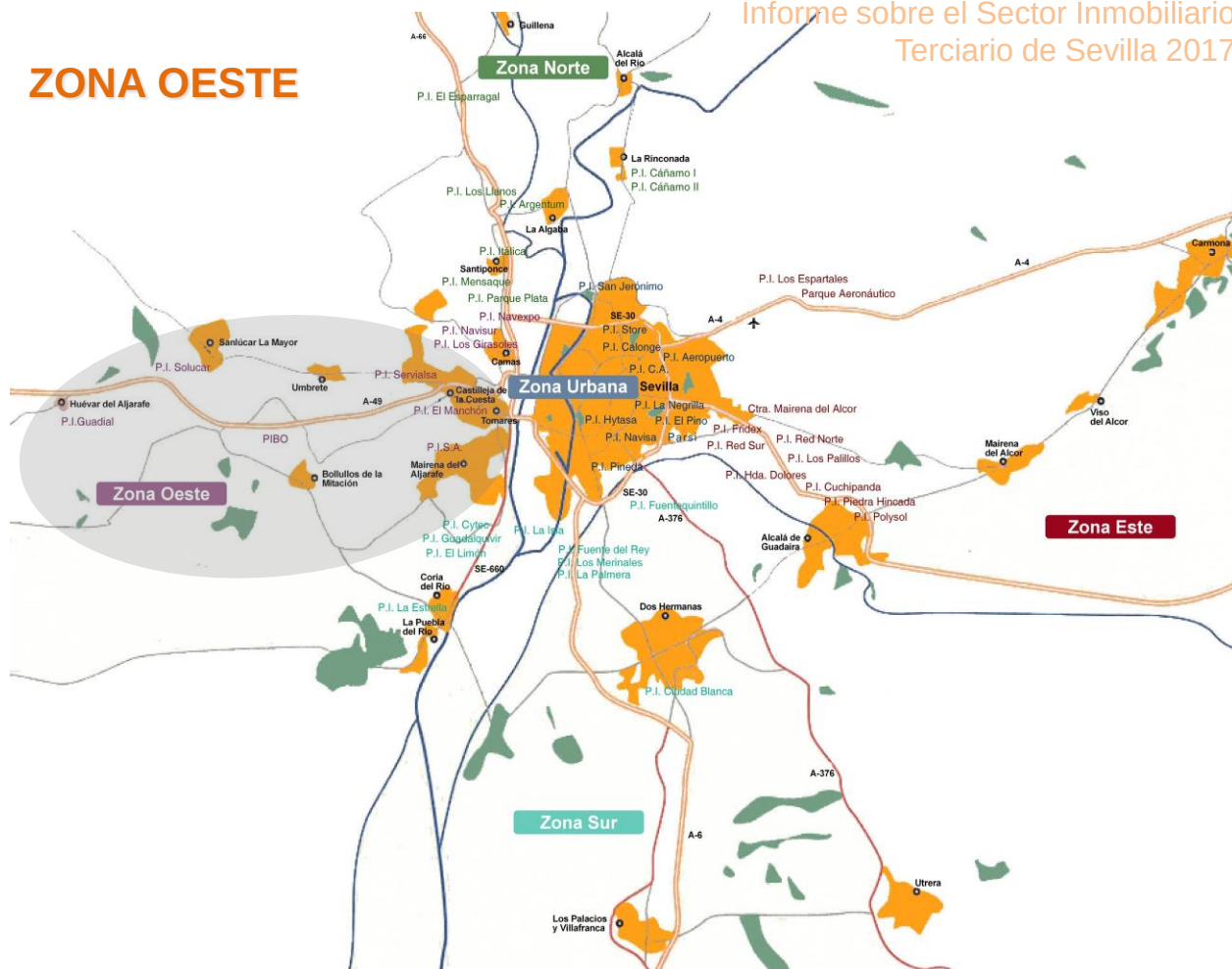
**Evolución de Precios Medios en Venta
Zona Este**



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



ZONA OESTE



Buen comportamiento del mercado de naves en la zona Oeste. Al igual que en la zona urbana, no solamente no reduce, sino que aumenta en un 1% sus precios de venta (542 €/m²). Lo más destacable del año 2017 es el incremento en los precios de alquiler, siendo la zona con mayor incremento de éstos (un 4,3%), recuperando de nuevo los 2,5 €/m²/mes de precio medio.

PRECIOS ALQUILER (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Citec	2,1
P.I. El Manchón	4,1
P.I. Guadalquivir / El Limón	2,1
P.I. Píbo	1,9
P.I. Písa	3,1
P.I. Solúcar	2,6
P.I. La Estrella	2,0
P.I. Servials - Cerca del Pino	2,3
Media	2,5

* Precio expresado en €/m²/mes

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

PRECIOS VENTA (*)	
Polígonos	Precio Medio 2017
P.I. Citec	586
P.I. El Manchón	835
P.I. Guadalquivir / El Limón	445
P.I. Píbo	477
P.I. Písa	604
P.I. Solúcar	510
P.I. La Estrella	440
P.I. Servials - Cerca del Pino	438
Media	542

* Precio expresado en €/m²



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Zona Oeste. Precios Medios y Variación. Alquiler

PRECIOS ALQUILER (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Citec	2,0	2,1	6,0%
P.I. El Manchón	3,8	4,1	7,9%
P.I. Guadalquivir-El Limón	2,1	2,1	0,0%
P.I. Pibo	2,0	1,9	-5,0%
P.I. Pisa	2,9	3,1	7,7%
P.I. Solúcar	2,7	2,6	-1,9%
P.I. La Estrella	1,9	2,0	8,1%
P.I. Servialsa - Cerca del Pino	2,1	2,3	9,5%
Media	2,4	2,5	

* Precio expresado en €/m²/mes

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

Variación 2016-2017 **4,3%**

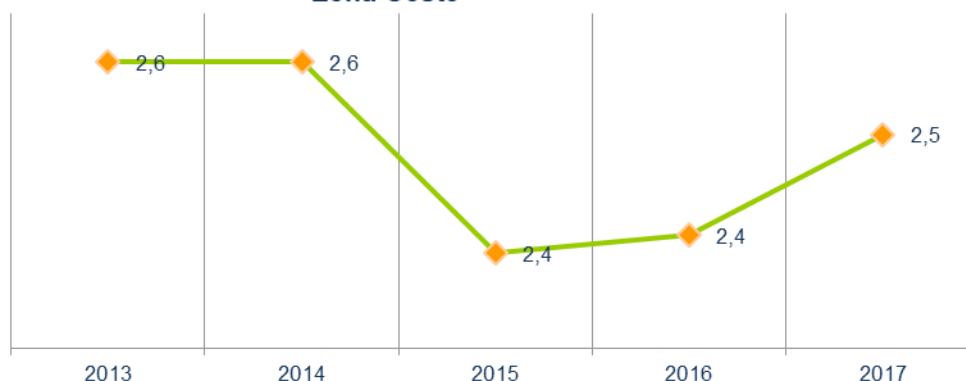
Zona Oeste. Evolución de Precios Medios en Alquiler

PRECIOS MEDIOS DE ALQUILER (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Zona Oeste	2,6	2,6	2,4	2,4	2,5	-2,9%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

**Evolución de Precios Medios en Alquiler
Zona Oeste**



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



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario Terciario de Sevilla 2017

Zona Oeste. Precios Medios y Variación. Venta

PRECIOS VENTA (*)			
Polígonos	Precio Medio 2016	Precio Medio 2017	Variación (%)
P.I. Citec	551	586	6,4%
P.I. El Manchón	897	835	-6,9%
P.I. Guadalquivir-El Limón	409	445	8,8%
P.I. Pibo	474	477	0,6%
P.I. Pisa	630	604	-4,1%
P.I. Solúcar	470	510	8,5%
P.I. La Estrella	420	440	4,8%
P.I. Servialsa - Cerca del Pino	441	438	-0,7%
Media	537	542	

* Precio expresado en €/m²

Variación 2016-2017 **1,0%**

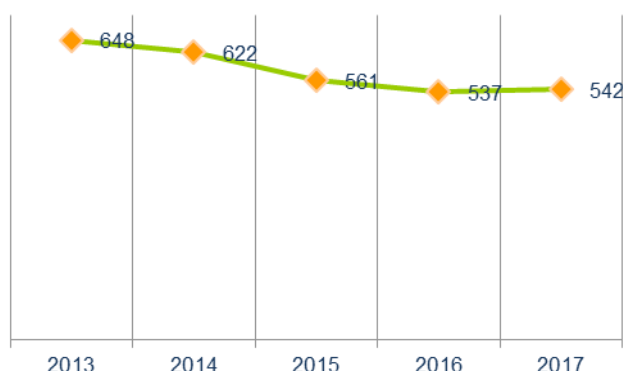
Zona Oeste. Evolución de Precios Medios en Venta

PRECIOS MEDIOS DE VENTA (*)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Variación 13-17
Zona Oeste	648	622	561	537	542	-16,4%

* Precio expresado en €/m²/mes

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

**Evolución de Precios Medios en Venta
Zona Oeste**



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



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Top 5 – Polígonos Industriales con Precios más altos

TOP 5 - ALQUILER			
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS
1	4,5	P.I. Aeropuerto	Urbana
2	4,1	P.I. El Manchón	Oeste
3	4,0	ZAL	Urbana
4	3,5	CTM	Urbana
5	3,4	Nuevo Torneo	Urbana

* Precio expresado en €/m² /mes

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

TOP 5 - VENTA			
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS
1	835	P.I. El Manchón	Oeste
2	767	P.I. Pagusa / Sta. Clara de Cuba	Urbana
3	720	P.I. Carretera Amarilla	Urbana
4	700	P.I. La Negrilla	Urbana
5	670	P.I. San Jerónimo	Urbana

* Precio expresado en €/m²



Mercado de Naves Industriales de Sevilla 2017

Informe sobre el Sector Inmobiliario
Terciario de Sevilla 2017

Top 5 – Polígonos Industriales con Precios más bajos

TOP 5 -ALQUILER			
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS
1	1,5	P.I. Itálica / Mensaque	Norte
2	1,5	P.I. Laguna Larga /Ctra. Mairena	Este
3	1,6	P.I. La Viña	Norte
4	1,7	P.I. Piedra Hincada / Recisur	Este
5	1,7	P.I. El Cádiz I-II-III	Norte

* Precio expresado en €/m² /mes

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

TOP 5 -VENTA			
POSICIÓN 2016	PRECIO (*)	POLÍGONOS INDUSTRIALES	ZONAS
1	329	P.I. Nacoisa / Majaravique	Norte
2	343	P.I. El Cádiz I-II-III	Norte
3	352	P.I. Hacienda Dolores / Alcalá X	Este
4	360	P.I. Laguna Larga /Ctra. Mairena	Este
5	375	P.I. Itálica / Mensaque	Norte

* Precio expresado en €/m²



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

)Z
inerzia