

Mercado de locales

Madrid, Barcelona y Valencia

20
ANIVERSARIO
1988-2008



ONE STEP AHEAD.

LOCALES COMERCIALES: Un mercado refugio para una época de incertidumbre.

El objeto del informe elaborado por el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman y del que presentamos un breve resumen a continuación, es analizar las características principales de la evolución del mercado de locales de Madrid, Barcelona y Valencia. En este período se ha podido observar un gran interés por el comportamiento de la economía española y especialmente por el efecto que las turbulencias del mercado financiero internacional puede tener en los distintos tipos de activos inmobiliarios, en este caso los locales comerciales.

El informe está organizado en 5 apartados: la coyuntura general del mercado, conclusiones y perspectivas, la oferta y la demanda de las tres ciudades, comparativas nacionales e internacionales y el mercado de inversión. Igualmente se incluye información cuantitativa y cualitativa que ayudará a dar respuesta a las siguientes preguntas:

- **¿A qué nivel se encuentra España respecto a otros países en lo que a locales comerciales se refiere?**
- **¿Qué efectos está teniendo la crisis financiera en el mercado de locales de las principales ciudades españolas?**
- **¿Qué tipologías de locales comerciales predominan en las grandes ciudades?**
- **¿Qué precios de venta y alquiler se están actualmente pagando y a qué cotas podrían llegar?**
- **¿Qué disponibilidad de locales hay en los principales ejes comerciales?**
- **¿Cuáles son los parámetros fundamentales del mercado de inversión?**



Contacto Aguirre Newman

Andrés Arencibia
Director de Negocio Retail
(34) 91 319 13 14
andres.arenecibia@aguirrenewman.es

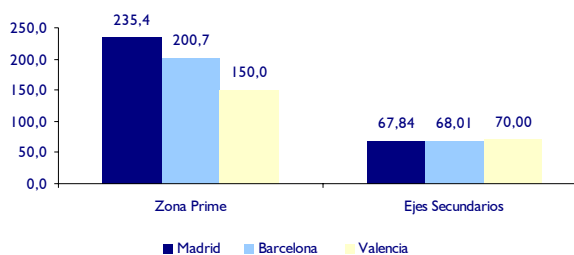
Javier García-Mateo
Director de Análisis e Investigación de Mercados
(34) 91 319 13 14
jgm@aguirrenewman.es

Resumen del Estudio del Mercado de Locales. Madrid, Barcelona y Valencia

SITUACIÓN DEL MERCADO DE LOCALES COMERCIALES EN MADRID, BARCELONA Y VALENCIA

Madrid, Barcelona y Valencia son, por este orden, las ciudades españolas con los precios más altos de alquiler de locales comerciales, y se encuentran entre las diez primeras de Europa. Los mejores ejes comerciales de Madrid se sitúan, de hecho, como los terceros más caros de Europa; Barcelona ocupa el sexto lugar del ranking europeo y Valencia, el octavo. En la comparativa mundial, Madrid se encuentra a la altura de Milán o Chicago en cuanto al precio máximo de sus locales, y las tres ciudades españolas están entre las veinte primeras del mundo.

Comparativa de precios máximos €/m²/mes por Zona

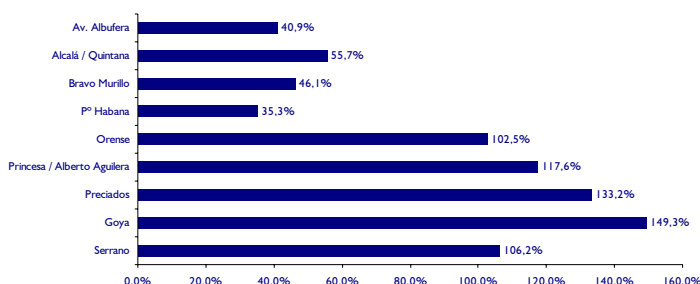


MERCADO DE LOCALES COMERCIALES DE MADRID

Como en ejercicios anteriores, las calles más caras de la capital continúan siendo Preciados (235 euros/m²/mes) y Ortega y Gasset (210 euros/m²/mes), aunque los ejes que más se han revalorizado en 2008 han sido Gran Vía y Goya, donde las rentas medias de los locales comerciales se han incrementado un 12% y un 11%, respectivamente.

La calle Goya, en concreto, es la que ha registrado una mayor subida del precio de alquiler desde el año 2000, por encima incluso de Preciados. Las rentas de sus locales se han encarecido casi un 150% en los últimos ocho años.

Evolución de los precios de alquiler 2000-2008



No obstante, en lo que llevamos de 2008 los Ejes Comerciales (Princesa/Alberto Aguilera, Orense, Gran Vía y Jorge Juan) han sido los que han tenido mayor revalorización de los precios, tanto de venta como de alquiler.

La disponibilidad media para el conjunto de los ejes de Madrid es en la actualidad de sólo el 2,6%, y la mayor reducción de superficie vacante se ha observado en la calle Ortega y Gasset, donde ha pasado del 4,3% de 2007 al 2,1% actual. La disponibilidad es nula en laques calles Preciados (Prime) y Orense (Eje Secundario).

De la composición de la oferta destaca que el 68% de los locales comerciales de Madrid tiene menos de 200 m², aunque paulatinamente las marcas trasladan sus establecimientos a locales de mayor dimensión. De hecho, ha aumentado un 41% la demanda de locales de entre 200 y 400 m² y más de un 37% las de establecimientos de 400 y 700 m².

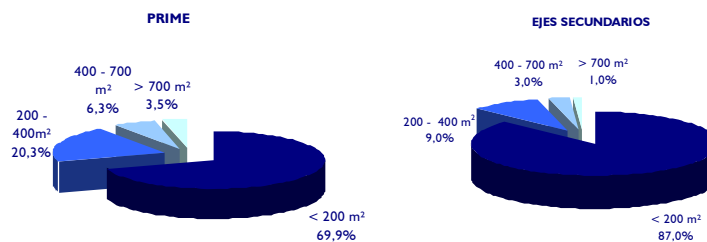
MERCADO DE LOCALES COMERCIALES DE BARCELONA

Las rentas de los locales comerciales de Barcelona se han mantenido prácticamente estables en 2008 en las principales calles de la ciudad. Esta tendencia se ha roto, no obstante, en dos Ejes Secundarios, Gran de Gracia, que se está consolidando como una calle de referencia y donde la presión de la demanda ha elevado las rentas un 18%, y la zona del Born que, aunque en los últimos años había emergido por su originalidad y estilo propio, registra ahora una ralentización de su crecimiento.

El precio de venta de los locales comerciales, por otro lado, ha descendido en casi todas las calles. Este retroceso ha sido del 10,5% en los Ejes Prime (Portal L'Angel, Portaferrisa, Pº de Gracia, Pelai, Rambla Canaletas y Avd. Diagonal), debido a que las rentabilidades se sitúan este año medio punto porcentual por encima respecto al año 2007.

La disponibilidad de locales comerciales ha permanecido invariable en el conjunto de la ciudad, aunque se empieza a observar una ralentización de las operaciones. El porcentaje de establecimientos disponibles es nulo en Portal L'Angel y Rambla Canaletas, e inferior al 2% en el resto de los ejes Prime. En la zona del Born, con la disponibilidad más elevada, se sitúa en el 3,9%.

En la actualidad, el 78% de los locales comerciales de Barcelona tiene una superficie inferior a los 200 m² y otro 15% entre 200 y 400. El porcentaje de locales de mayor superficie es prácticamente residual.

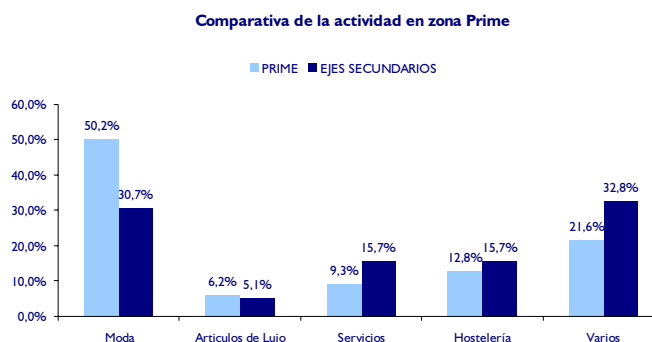


En cuanto a la distribución por sectores de actividad, las firmas de moda y complementos mantienen su hegemonía y ocupan un 47% del total de establecimientos en Prime y un 32% en Ejes Secundarios. A la hostelería corresponde el 17% del total.

El 60% de las peticiones de 2007 correspondió a los sectores de Servicios y Moda y Complementos, ha aumentado la demanda de locales medianos (entre 200 y 400) y ha disminuido la de grandes (entre 400 y 700).

MERCADO DE LOCALES COMERCIALES DE VALENCIA

El precio de alquiler de los locales comerciales de Valencia se ha mantenido estable en las principales calles comerciales en 2008, mientras que los de venta han disminuido un 5,6% de media en los ejes Prime (Colón, Jorge Juan, D Juan de Austria, Poeta Querol y Marqués Dos Aguas) y un 8,7% en los Ejes Secundarios (Ruzafa, Cirilo Amorós, Ribera y Quart). El precio medio de alquiler en las calles Prime es en la actualidad de 114 euros/m2/mes.



La disponibilidad media es ahora del 8,6% en el conjunto de la ciudad e inferior al 2% en las mejores calles. En los ejes secundarios el porcentaje de locales vacantes es del 13,1%, y destaca la situación de Avenida de Francia, con una tasa de desocupación del 37,5%.

En Valencia, el 90% de los locales comerciales tiene menos de 200 m2 de superficie y el 35% están ocupados por negocios de 'moda y complementos'.

PERSPECTIVAS

En cuanto a las previsiones, se empieza a observar una ralentización de las operaciones que posiblemente se traduzca en un aumento de la oferta disponible y, consecuentemente, de los márgenes de negociación entre propietarios y operadores. Los precios pueden empezar a bajar pero sólo en los Ejes Secundarios, donde habrá mayor disponibilidad. En el resto de ejes, se prevé una actividad y un nivel de precios similares a los actuales aunque los propietarios pueden empezar a solicitar garantías adicionales a los inquilinos. Al sector de la hostelería va a corresponder el 47% de las nuevas aperturas por los importantes planes de expansión de algunas marcas del sector.

MERCADO DE INVERSIÓN

A comienzos de 2008 las rentabilidades iniciales se han incrementado medio punto porcentual como respuesta a la coyuntura de mercado y al endurecimiento de las condiciones de financiación. Durante este ejercicio se espera que la tasa de rentabilidad media para los Ejes Prime sea de 4,75%, del 5,25% para los Ejes Comerciales y del 5,75% para los ejes Secundarios.

Los operadores dominantes en el mercado son los particulares, con el 90% de las operaciones, y españoles, que es la nacionalidad del 60% de los inversores institucionales y del 90% de los particulares.

Si desea ampliar esta información, o está interesado en el *Estudio del Mercado de Locales. Madrid, Barcelona y Valencia*, póngase en contacto con nosotros a través de los contactos que le facilitamos.

Le recordamos que el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman realiza Estudios de Mercado por encargo a la medida de sus necesidades. Si desea más información acerca de este servicio, puede contactar con:

Javier García-Mateo
Director de Análisis e Investigación de Mercados
T. (+34) 91 319 13 14
E. jgm@aguirrenewman.es