



El precio de los locales cae un 13% en un año y repunta su demanda

J.M. / Burgos - miércoles, 6 de agosto de 2014

En la capital. Una consultora cifra en un 15% el abaratamiento de los espacios destinados a oficinas y advierte una «leve recuperación» en la compra y el alquiler

La disminución de la actividad económica en los últimos años ha tenido una consecuencia directa en los precios de algunos espacios destinados al desarrollo de actividades económicas. El cierre de negocios y la construcción de inmuebles durante las vacas gordas incrementaron su stock y esto ha obligado a muchos propietarios a moderar sus pretensiones de ingresos, a renegociar cantidades y, en resumen, a reducir las cantidades que antes exigían por la venta o el alquiler de locales, oficinas y naves industriales. Un efecto que, tal y como refleja el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014 elaborado por la consultora Acuña y Asociados, provocó que el año pasado se redujera el precio de este tipo de instalaciones en la capital entre un 10% y un 15%.

Según refleja el estudio realizado por la consultora, el precio de venta de un local de tipo medio en la capital habría caído un 13,2% solo entre 2012 y 2013. Una rebaja del entorno de los 250 euros y que hace que el precio del metro cuadrado haya descendido hasta los 1.816 euros. Unos espacios que se estarían ofertando por 90.800 euros en el caso de un pequeño negocio de 50 metros cuadrados, por 181.600 si tiene una superficie de 100 metros o por 272.400 si alcanza los 150.

En el caso de los alquileres el precio mensual se situaría en los 8,57 euros por metro cuadrado. Es decir, que un local de la capital de 100 metros se podría arrendar por 857 euros al mes y uno de 150 por poco más de 1.285. Una cantidad media en la que además de la ubicación también influyen otros factores como el estado de conservación, si está acondicionado para el inicio de una actividad...

Junto a esta caída de precios, tampoco es un secreto que muchos dueños han tenido que acceder a una rebaja sustancial de la renta para evitar tener que quedarse con el inmueble vacío. O que han acordado, como sucede también en el alquiler de muchas viviendas, renunciar a una subida del IPC que antes no se renegociaba y sí era asumida por las partes.

Relacionado este descenso de los precios, que se acumula a otras bajadas que se han ido produciendo en los últimos años, la consultora afirma que «la demanda de locales

comerciales en la capital es baja». Aunque asegura, al mismo tiempo, que se advierte ya «una ligera recuperación». Un análisis idéntico que hace para los espacios reservados para oficinas y que es mucho más pesimista, aunque aquí lo amplía a toda la provincia, si de lo que se trata es de hacer una lectura sobre el interés que despiertan la adquisición o el alquiler de naves industriales. Sobre estos últimos no solo dice que la demanda también es baja, sino que añade que «está en retroceso».

Más abultada que en los locales comerciales fue la caída de los precios en las oficinas ya que ahí la rebaja alcanzó el 15,29%. El metro cuadrado se ha estado pagando a 1.667 euros, por lo que un espacio de 50 metros en la capital se vendería por algo más de 83.000 euros, uno de 100 por 166.700 y uno de 150 por unos 250.000.

El alquiler de las oficinas también es más económico que un local situado en la planta baja de un edificio con un precio de 6,89 euros al mes. Es decir, que una oficina en la capital de 100 metros se podría arrendar por 689 euros al mes y uno de 150 por poco más de 1.000.

Acuña y Asociados también se detiene en su análisis en la demanda de las naves industriales, aunque aquí abre la mirada a toda la provincia cuando fija un precio medio del metro cuadrado para la venta de 514,12 euros (representa una caída de 10,70% de 2012 a 2013). Si bien es menos de un tercio de lo que se exige por un local o por una oficina, no es menos cierto que la superficie que se busca siempre es más amplia y puede exigir un desembolso mayor. Además, no es lo mismo el valor de una instalación de grandes dimensiones en un pequeño municipio de la provincia, mal comunicado y con apenas población que en el polígono de Gamonal (plena Nacional I).