

*La caída de los precios y la alta disponibilidad en algunas zonas crean oportunidades en este sector inmobiliario*

# Cara y cruz de las grandes calles comerciales de Sevilla

L. M. R.  
 SEVILLA

El mercado de zonas comerciales en Sevilla está experimentando una leve recuperación. Según algunos expertos, los precios de los alquileres en las principales vías de la ciudad han caído entre un 25% y un 30% desde 2007. A su vez, hace cinco años la oferta en zonas estratégicas era escasa o nula, mientras que actualmente hay una amplia disponibilidad en avenidas como República Argentina y Luis Montoto (donde entre el 15% y el 20% de sus espacios comerciales están vacíos), e incluso en zonas «prime» como Plaza Nueva (17%). De hecho, la Avenida de la Constitución es la única de la ciudad en la que actualmente no luce ningún cartel de «Se Alquila».

La conjunción de bajada de precios y amplia oferta ha provocado que existan operadores que quieren mejorar su ubicación dentro de la ciudad. «También asistimos a nuevos factores que están animando el mercado, como el auge de las franquicias, especialmente las de restauración, con planes de expansión muy ambiciosos en zonas céntricas», afirma Álvaro Rojas, director de Realtis. Esta firma especializada en asesoría estratégica y comercialización inmobiliaria ha realizado un estudio de las grandes zonas comerciales de la capital hispalense (Centro, Nervión y Los Remedios-Triana), en el que detalla cuál es la situación actual del mercado en rentas y ocupación. Hay realidades muy distintas en cada zona.

## Zona Centro

Las calles emblemáticas del centro de Sevilla están enfocadas al negocio de la moda y los complementos. «El eje O'Donnell-Tetuán-Velázquez sigue siendo el más codiciado por las grandes compañías de este sector y es el más caro de todo el casco urbano para alquilar un local», apunta el informe de Realtis. En este sentido, la firma destaca que existe una enorme horquilla de precios en calles como O'Donnell, «ya que el tramo más cercano a La Campana es sensiblemente más caro que la parte más cercana a la Plaza de la Magdalena» (ver precios en el gráfico adjunto). Por otro lado, «la consolidación del Proyecto Metropolitano-Parasol ha revitalizado el tramo de la calle Laraña y Martín Villa».

## Los Remedios-Triana

En la orilla este del río Guadalquivir la situación es muy dispar. «Uno de los rasgos que marca esta zona es la ele-

## ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES CALLES

### Nervión

Calle	Disponibilidad	Renta (euro/m2/mes)
Buhaira	6,3%	16-20
Luis de Morales	5,6%	30-35
Eduardo Dato	9,2%	10-20
Luis Montoto	17,6%	10-20

### Nervión, zona de servicios

Luis de Morales y Luis Montoto marcan la cara y la cruz. La primera calle es la más demandada por los grandes operadores

comerciales mientras que la segunda aún mantiene una disponibilidad del 18% y sus precios son los menos rentables. El doble sentido ha cambiado la tendencia. En esta zona priman la restauración y servicios.

### Los Remedios - Triana

Calle	Disponibilidad	Renta (euro/m2/mes)
República Argentina	20,5%	12-15
Asunción	12,5%	18-22
Virgen de Luján	12%	14-16
San Jacinto	4,5%	30-35

### Los Remedios, grandes diferencias

La reordenación del sector financiero le ha pasado factura a República Argentina (donde el cierre de sucursales ha hecho que

el 20% de su superficie comercial esté disponible). La peatonalización de Asunción no ha evitado que en esta calle aún exista una alta rotación. En el caso de San Jacinto, la peatonalización la ha consolidado como zona «prime».

### Centro

Calle	Disponibilidad	Renta (euro/m2/mes)
Avda. Constitución	0	70-80
O'Donnell	15%	30-120
Plaza Nueva	17%	50-60
Rioja	11%	70-80
Sierpes	-	50-75
Tetuán	7%	100-110
Velázquez	5%	110-120
Plaza del Duque	0	50-60
Laraña-Martín Villa	6%	30-35

### Centro, territorio de moda

Las principales calles del centro siguen volcadas en el sector de la moda. Aunque hay zonas emblemáticas sin ninguna disponibili-

dad, como es el caso de la Avenida de la Constitución, hay otros espacios (como la Plaza Nueva) en la que está libre el 17% de la superficie comercial. El tramo de O'Donnell cercano a La Campana es el más rentable de Sevilla.

vada disponibilidad que existe en la Avenida de República Argentina, debido principalmente al cierre de sucursales bancarias», apunta Álvaro Rojas. Este exceso de oferta provoca, además,

que esta calle —en la que predominan los negocios del sector servicios y restauración— sea la que tiene las rentas más bajas. A su vez, en la calle Asunción la peatonalización aún no ha te-



A. Rojas, director de Realtis. R. DOBLADO

## Análisis

Los planes de expansión en el mundo de la franquicia han creado oportunidades, según el grupo Realtis

nido el efecto esperado sobre la ocupación «ya que dispone de una alta rotación aunque en esta vía, al igual que en Virgen de Luján, las rentas se mantienen estables». En Asunción el negocio tradicional ha sido el de la moda, pero en los últimos dos años «se observa un protagonismo cada vez mayor de la hostelería, siendo el caso más reciente la vuelta de Burger King al barrio de Los Remedios», apunta el director de Realtis. En San Jacinto, sin embargo, si se ha notado la peatonalización, ya que el tramo de esta calle que se ha cortado al tráfico «se ha convertido en la zona con la menor disponibilidad y las rentas más altas».

## Nervión-Buhaira

En las principales arterias del barrio de Nervión predominan el sector de los servicios y la restauración, una característica más acentuada en la Avenida de la Buhaira. «En la calle Luis Montoto hay una alta disponibilidad (casi un 18%), aunque la vuelta al doble sentido en la circulación está provocando un cambio en esta tendencia».

Por otro lado, Luis de Morales (donde está la fachada principal de Nervión Plaza y El Cortes Inglés) «continúa siendo la calle más cara y demandada por los grandes operadores nacionales e internacionales». Como en el resto de zonas, «la disparidad en el precio de las rentas es muy alta en función de la cercanía con los dos grandes centros comerciales».