
Comercial

De Portal de l'Àngel a Preciados: las rentas de las calles 'prime' suben un 7,3% en 2016

A lo largo del año pasado, Madrid elevó su renta media en ubicaciones de primer nivel un 5,8%, mientras que la capital catalana ha registrado una subida de media del 8,6%.

Custodio Pareja
30 ene 2017 - 05:00



Las calles *prime* continúan siendo uno de los atractivos de España para los operadores de retail. Portal de l'Àngel, en Barcelona, o Preciados, en Madrid, suman y siguen elevando sus rentas año tras año. En el pasado ejercicio, las rentas mensuales en los principales ejes comerciales del país se elevaron un 7,3%, según se desprende del informe de 2016 elaborado por la consultora inmobiliaria **Ascana**.

Madrid ha vivido un año muy positivo en términos económicos y las expectativas para los siguientes ejercicios continúan siendo buenas. La capital ha elevado un 5,8% sus rentas de media en sus principales ejes comerciales, mientras la demanda en las

zonas prime de la ciudad sigue subiendo.

Preciados		Serrano	
Renta mensual m²	Operaciones	Renta mensual m²	Operaciones
275€	6	245€	7
Nuevas marcas	Rentabilidad	Nuevas marcas	Rentabilidad
3	3%	6	4%

“Madrid ha experimentado una revolución en cuanto a operaciones de inversión en 2016, con el centro de la ciudad como protagonista -explica **Eduardo Rivero**, fundador de **Ascana**-; en Gran Vía y Preciados se ha registrado el mayor número de operaciones, aunque esto ha repercutido en las rentabilidades, que han disminuido respecto al año pasado, hasta un 4%”.

A lo largo de 2016 se cerraron más de sesenta operaciones en las calle principales de Madrid. Este gran dinamismo influye en el incremento de las rentas globales, en torno a 168 euros por mes el metro cuadrado de media.

Según se desprende del estudio, otro de los factores que han hecho que las rentas en calle prime se disparen ha sido el boom de las macrotiendas

Según se desprende del estudio, otro de los factores que han hecho que las rentas en calle *prime* se disparen ha sido el *boom* de las *macrotiendas*. El efecto **Primark** de 2015 ha sido seguido por muchos operadores. En concreto, la Gran Vía de Madrid consiguió elevar su renta en locales comerciales un 4,6%, hasta 225 euros por mes el metro cuadrado.

Fuencarral		Ortega y Gasset	
Renta mensual m²	Operaciones	Renta mensual m²	Operaciones
145€	21	190€	3
Nuevas marcas	Rentabilidad	Nuevas marcas	Rentabilidad
19	4,4%	3	4,5%

En 2017 los operadores, principalmente de moda, seguirán esta tendencia, con la apertura próximamente de *macrotiendas* de marcas como **Mango** o **Pull&Bear** en Preciados. Esta última calle, la más cara de la capital para abrir un local comercial, ha elevado su renta de media en 2016 un 5,7%, hasta 275 euros por metro cuadrado y mes.

Las calles que mayor incremento experimentaron el pasado ejercicio fueron calle Ortega y Gasset y calle Serrano. La primera elevó su renta media un 11,7%, hasta 190 euros por mes el metro cuadrado, mientras que Serrano, una de las vías preferidas por el lujo para abrir sus tiendas en Madrid, ha continuado elevando su precio medio: un 6,5%, hasta 245 euros por metro cuadrado y mes.

Goya		Gran Vía	
Renta mensual m²	Operaciones	Renta mensual m²	Operaciones
115€	9	225€	20
Nuevas marcas	Rentabilidad	Nuevas marcas	Rentabilidad
8	5%	12	4%

Barcelona, un 8,6% más cara que en 2015

La capital catalana cierra 2016 también con un balance positivo. Los índices macroeconómicos, la recuperación del consumo, el turismo y el creciente apetito inversor de marcas internacionales hicieron que Barcelona cerrará el ejercicio con un crecimiento del 8,7% en el precio por metro cuadrado y mes en sus principales arterias comerciales.

Pelai		Portaferrisa	
Renta mensual m²	Operaciones	Renta mensual m²	Operaciones
130€	7	145€	8
Nuevas marcas	Rentabilidad	Nuevas marcas	Rentabilidad
6	5,1%	8	4,5%

“Como otros años, Barcelona sigue caracterizándose por la enorme demanda por parte de los operadores y la poca oferta, que además es cada vez menor -se desprende

del estudio-; esto condiciona la rentabilidad de la capital catalana, que cae y se sitúa en torno al 4%, igual que en Madrid”.

Una de las vías comerciales catalanas donde mayor crecimiento han experimentado las rentas ha sido Avenida Diagonal. Este eje comercial es el que más se ha revalorado, un 22,2%, con un alquiler medio de 55 euros por metro cuadrado y por mes. Esta vía, junto a Plaza Catalunya y La Rambla, es la que más aumentó sus rentas en Barcelona en el último año.

Diagonal		P. Catalunya/ La Rambla	
Renta mensual m²	Operaciones	Renta mensual m²	Operaciones
55€	16	105€	4
Nuevas marcas	Rentabilidad	Nuevas marcas	Rentabilidad
12	5,6%	4	5,1%

La apertura de *macrotiendas*, como la que ubicó **Zara** en los bajos de la sede del BBVA en Plaza Catalunya o las tiendas de **Mango**, **Oysho** y **Desigual** en La Rambla, han hecho que este tramo comercial se revalorice en los últimos meses. Así, el alquiler de un local comercial en alguna de las dos vía subió en 2016 un 16,6%, hasta 105 euros por metro cuadrado y mes, según se desprende del estudio.

Portal de l'Àngel		Paseo de Gracia	
Renta mensual m²	Operaciones	Renta mensual m²	Operaciones
280€	9	250€	18
Nuevas marcas	Rentabilidad	Nuevas marcas	Rentabilidad
5	3,4%	8	3,8%

Portal de l'Ángel continúa ostentando el título de la calle más cara de España para abrir un local comercial y sigue sumando euros en su renta mensual. En 2016, abrir una tienda en esta vía costaba 280 euros por metro cuadrado al mes, un 5,6% más. La segunda calle más cara de Barcelona es Paseo de Gracia, que gracias a la apertura de la *macrotienda* de **H&M**, la reforma de Zara y el desembarco de **Uniqlo** ha vuelto a elevar su precio hasta 250 euros por metro cuadrado y mes, un 8,7% más que en ejercicio anterior.