Alquilar un local en la calle Larios cuesta de media 300 euros por metro cuadrado. :: ÑITO SALAS

PRECIOS DE LOCALES

▶ **Calle Larios.** Los empresarios deben pagar 300 euros por metro cuadrado frente a los 190 de hace dos años.

▶ **Centro Histórico.** Las rentas han aumentado hasta los 41 euros por metro cuadrado frente a las 36 del año 2015.

▶ **Soho.** Hacerse con un local comercial en esta zona de expansión del Centro cuesta una media de 19,6 euros. En el año 2015 costaban 16 euros por metro cuadrado.

▶ **Perchel sur.** Tras el Centro, es la zona más cara de la capital, con unas rentas medias de 14 euros por metro cuadrado.

El precio de los locales comerciales se dispara en el Centro y el Soho con subidas de hasta el 70%

JUAN SOTO

@JJSotoT

Los expertos coinciden en que las rentas han subido por el aumento del turismo y porque hay pocas calles dedicadas en exclusiva a la moda

MÁLAGA. La alarmante subida del precio de los alquileres en Málaga no sólo se nota en el ámbito residencial. El aumento de las rentas también está afectando a los locales comerciales, que en los últimos tres años han experimentado subidas de hasta el 70% en algunas calles del Centro. Según datos de la consultora Savills Aguirre Newman, las rentas de la zona 'prime', esto es, las calles más golosas de la ciudad, han alcanzado un máximo de 300 euros por metro cuadrado al mes, lo que supone un coste medio de 15.000 euros por un local de apenas 50 metros cuadrados.

Este incremento de las rentas, agravado desde hace cinco años y aparejado al aumento del turismo y la restauración, ha provocado que estar en calles principales sea imposible para la gran mayoría de los comercios tradicionales, que en muchas ocasiones se ven obligados a echar el cierre por falta de liquidez. Según datos publicados por diferentes portales inmobiliarios, los alquileres han aumentado sobre todo en el Centro y en la zona del Soho, con un aumento medio del 20% en los últimos tres años y del 70% en alguna calles concretas.

Por poner algunos ejemplos, pagar un alquiler en los pocos locales que actualmente se encuentran disponibles en el Centro Histórico –obviando la calle Larios– cuesta de media 41 euros por metro cuadrado, cuando en 2015 eran 36; en el Soho las rentas ya se cotizan a 19,6 euros el metro cuadrado, cuando hace tres años se situaba en la franja de los 16. En el resto de zonas del Centro, los alquileres se han mantenido en el entorno de Perchel Sur (unos 14 euros por metro cuadrado), Molinillo/Carretería (12) y ha bajado en Perchel Norte (de 13 a los 10 actuales) y La Victoria (de 12 a 10).

Siguiendo con el informe Visión 2018 sobre el mercado inmobiliario realizado por Savills, las rentas en la zona 'prime' de la ciudad ha pasado desde los 190 euros por metro cuadrado de 2016 a los 300 actuales para locales con superficies inferiores a 100 metros cuadrados. Y no sólo eso, sino que detalla que esta zona tiene una tasa del 100% de ocupación frente a una tasa de disponibilidad del 10,79% en los ejes comerciales y un 18,63% en las vías secundarias.

A juicio de los expertos que han realizado el informe, la calle Larios se ha consolidado como una de las principales vías comerciales de España, lo que está suponiendo un efecto expansivo en la zona 'prime' y centro de la ciudad, sobre todo hacia el inicio de la calle Granada e incluso Nueva. De hecho, el aumento del interés de marcas internacionales han convertido a la ciudad en una de las más dinámicas de España en moda y ha conseguido que la ciudad sea comparable a Bruselas o Estocolmo en la comparativa de rentas teóricas.

Pocos espacios en el Centro

José Félix Pérez-Peña, director de la consultora Savills Aguirre Newman en Málaga, entiende que el aumento de los precios se debe a que la zona comercial es muy pequeña en comparación con otras ciudades. «Cada vez más operadores quieren estar en Málaga y por eso suben los precios», reseña. Además, como consecuencia de este interés, explica que se están potenciando nuevas zonas como Especerías o el Soho.

No obstante, este profesional entiende que las rentas están alcanzando casi su máximo porque muchas empresas ya no pueden asumir el coste de los alquileres. Aunque apunta que muchas de las marcas que están en la calle Larios lo hacen por imagen, no esconde que también necesitan vender. «No se pueden subir las rentas de forma de forma infinita».

En la misma línea, David Guerrero, propietario de la consultora Eurobienes, también apunta a que este importante aumento en el precio se debe a la falta de espacio disponible. A su juicio, apenas quedan zonas que no estén dedicadas a la restauración, y las grandes firmas no quieren estar rodeadas de bares y restaurantes», razona. Este profesional detalla casos en donde las rentas casi se han duplicado de un año para otro, por lo que no son cantidades asumibles por todos los bolsillos. «No es algo exclusivo de calle Larios; en el primer tramo de Granada también ocurre algo parecido», añade.

Ante este constante aumento, desde la Federación de Autónomos de Málaga entienden que la administración debería sentar unas bases para evitar precios abusivos. Juan Antonio García, presidente del colectivo, considera que se debería limitar un precio máximo por metro cuadrado. «Los propietarios quieren aprovecharse de unas circunstancias muy delicadas para alquilar los locales al mejor postor», apunta. A su juicio, el problema se ha agravado por culpa de las franquicias, que han provocado que se eleven los precios y la expulsión de los pequeños comercios. «La única solución que nos queda para sobrevivir es ubicarnos lejos del Centro y tratar de vender por internet».

Campanillas y Cruz del Humilladero, los barrios donde es más barato alquilar un local

:: J. SOTO

MÁLAGA. El precio de los alquileres de locales comerciales también va por barrios en Málaga. Según los datos publicados por el portal especializado Idealista.com, Campanillas y Cruz del Humilladero son las zonas en donde las rentas son más asequibles de toda la capital. En el primero, los locales se alquilan en cuatro euros de media por metro cuadrado, mientras que en Cruz del Humilladero se sitúan en 6,77 euros.

Lejos del Centro Histórico, los alquileres más caros se cotizan en la zona Este, en donde se exigen hasta 11,62 euros por metro cuadrado, y en Carretera de Cádiz, con rentas que suben hasta los 9,65 euros por metro. Por detrás se sitúan Teatinos (a 9,32 euros por metro cuadrado), Puerto de la Torre (8,34 euros), Bailén Miraflores (8,13) y Ciudad Jardín (7,86).

El presidente de la Federación de Autónomos de Málaga, Juan Antonio García, alerta de que el precio de los alquileres también están aumentando en los barrios por el efecto contagio del Centro. Aunque en las barriadas hay muchos locales cerrados, sus propietarios siguen pidiendo rentas muy elevadas. «No es normal que por un pequeño local de 40 metros en la calle Mármoles pidan 1.400 euros al mes», sostiene.

Según los datos publicados en el portal inmobiliario, en toda la capital hay actualmente 669 locales en alquiler. Por orden, la mayoría están en todo el entorno del Centro (212), Carretera de Cádiz (126) y Cruz de Humilladero (100). En donde menos locales hay disponibles es en la zona Este (49) y Teatinos (52).