

EVOLUCIÓN DE LAS OFERTAS DE VENTA Y ALQUILER Y DE LAS COMPRAVENTAS EN LOCALES COMERCIALES.

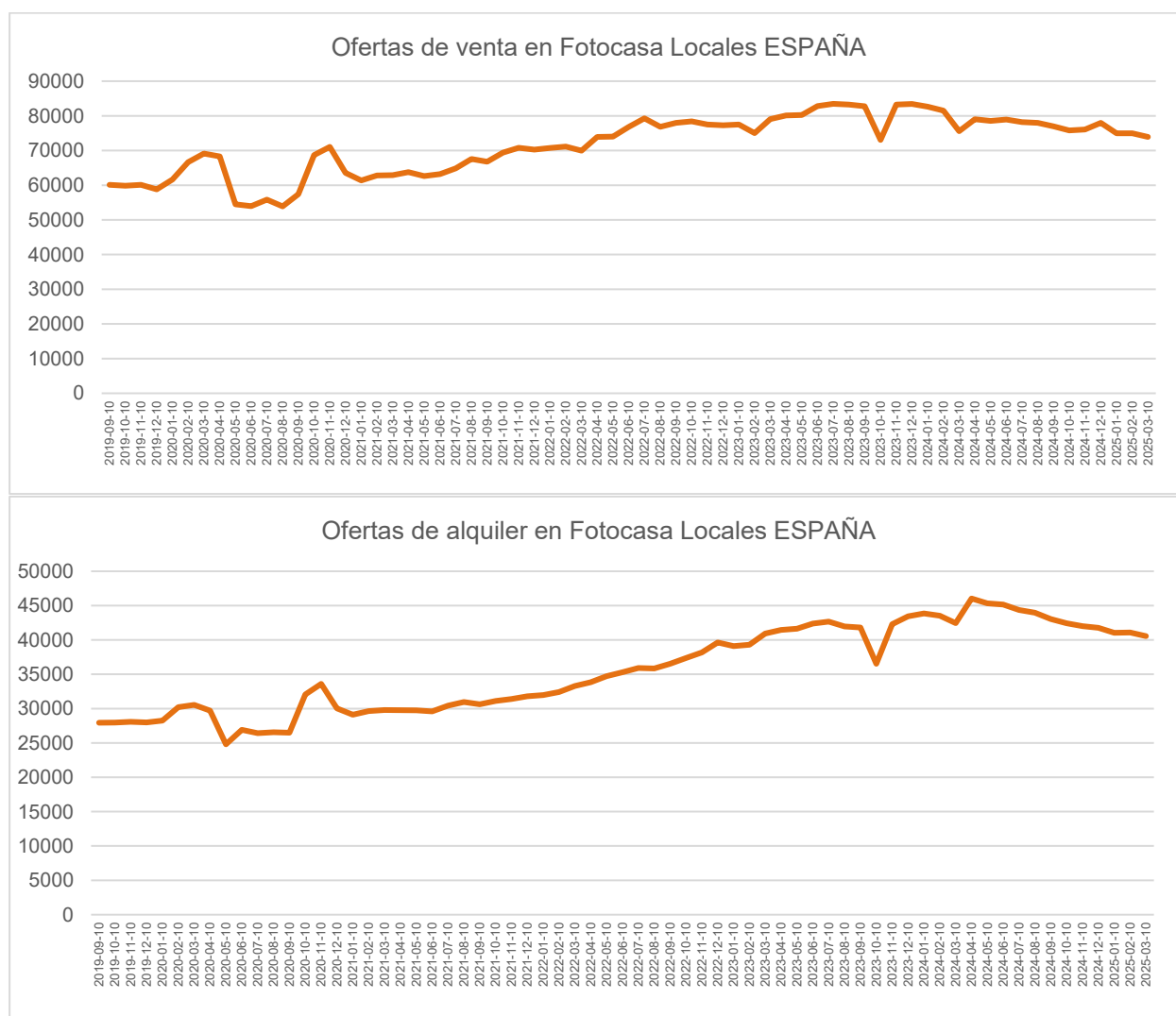
Junio de 2025

El número de ofertas de venta y alquiler es un dato importante para caracterizar la situación de los mercados y en el caso de los locales comerciales su evolución a nivel nacional ha cambiado en 2024

En este breve artículo analizamos su evolución reciente.

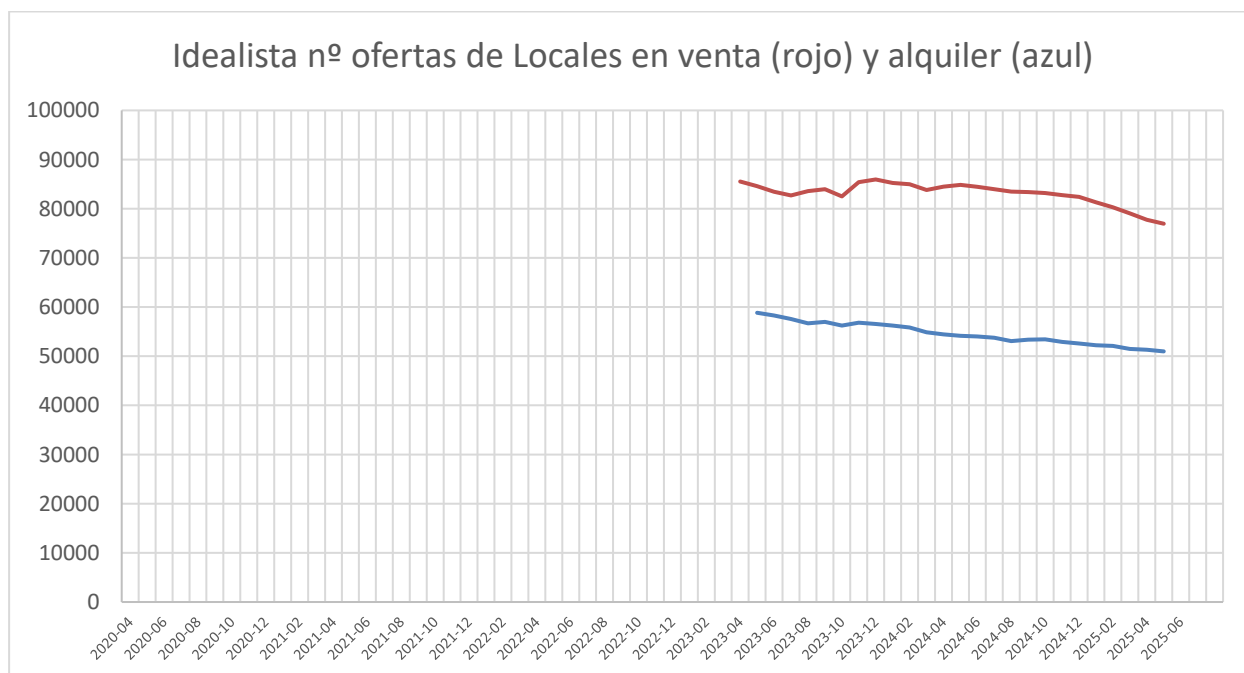
Evolución del número de ofertas a nivel nacional

Los gráficos siguientes muestran la evolución del número de ofertas de venta y alquiler a nivel nacional en el portal FOTOCASA.



En ambos casos el número de ofertas disminuye desde principios de 2024 para las ofertas de venta y desde mayo de 2024 para las de alquiler, con bajadas respectivas del 10,54% y del 11,89%.

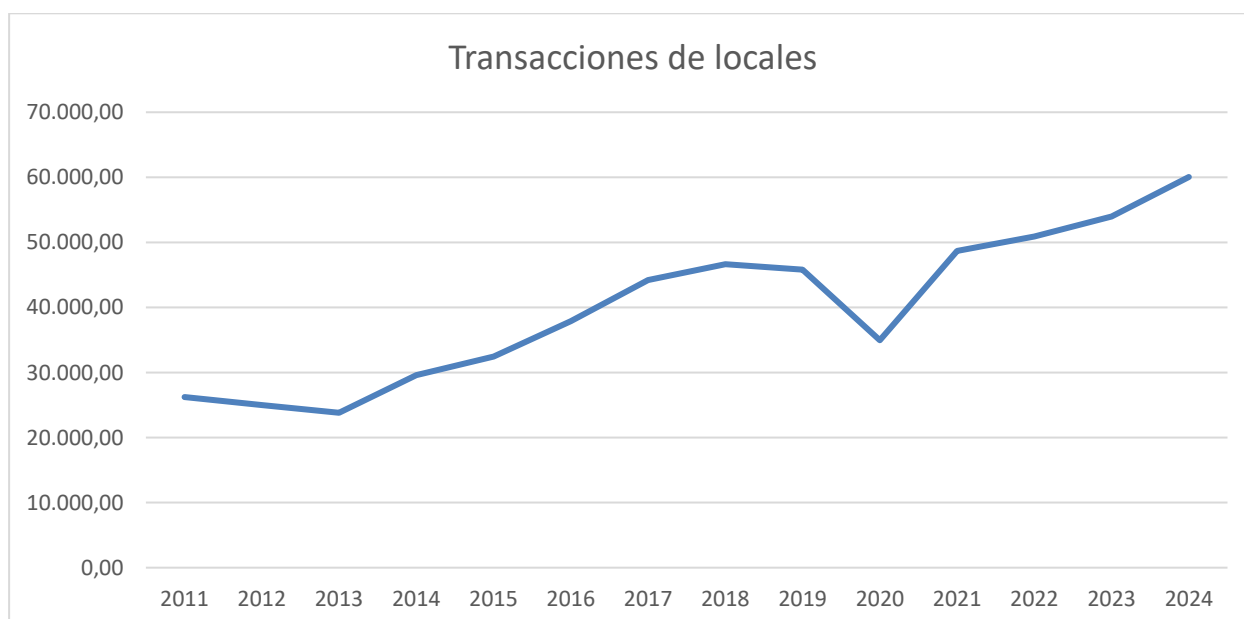
Podemos confirmar esta bajada reciente con los datos de IDEALISTA que se muestran a continuación:



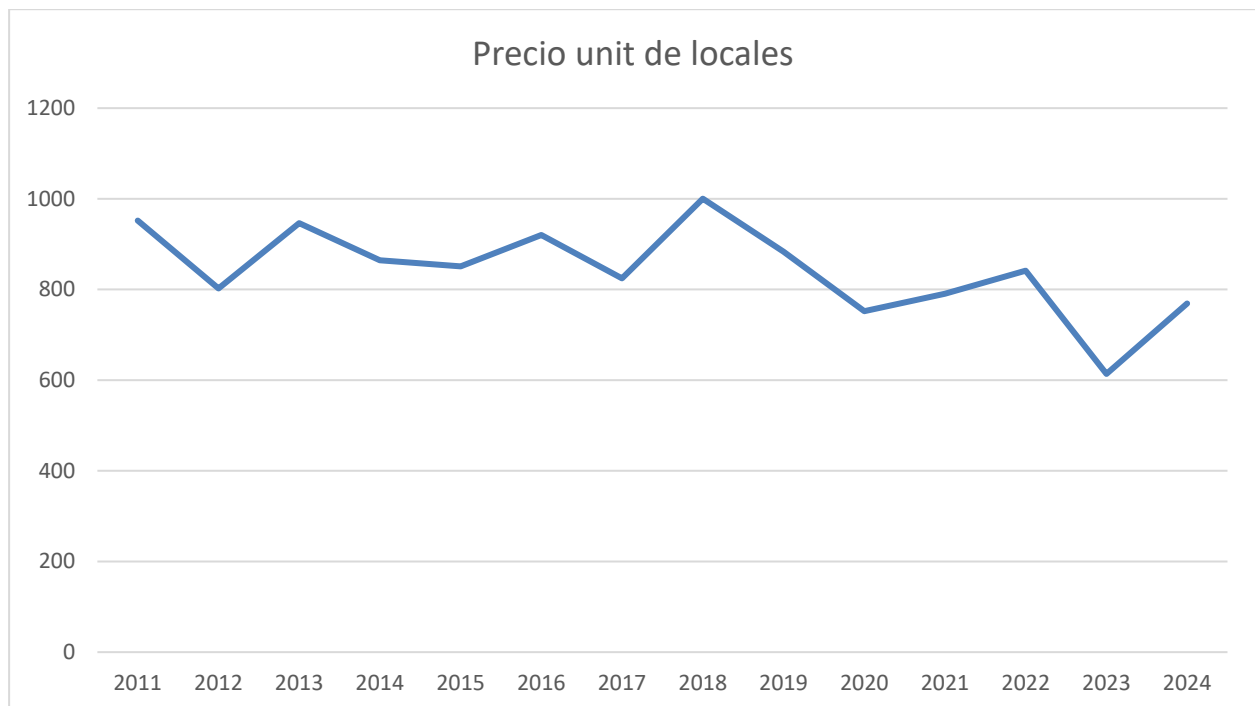
En este caso, la baja de las ofertas de venta también se inicia en enero de 2024 y asciende al -9,73% y la bajada de los alquileres se inicia antes (en 2023) y asciende al -13,35%.

Evolución de las transacciones según los notarios.

En este caso, los datos son anuales y, con la excepción del año del confinamiento, muestran un aumento desde 2013:



A pesar del incremento del número de transacciones los precios medios, según la misma fuente notarial, muestran una evolución general descendente:

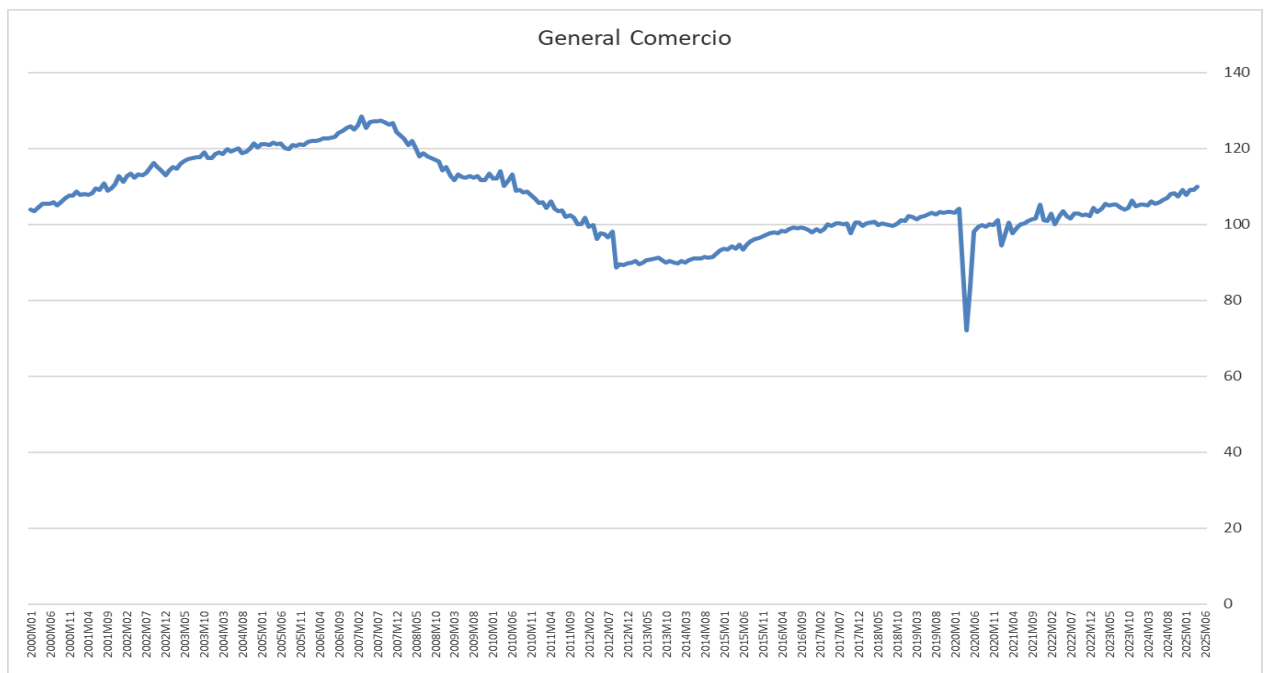


Dentro de la tendencia descendente pueden observarse los efectos sobre los precios de los locales del confinamiento (2020), la posterior subida moderada en los años 2021 y 2022 y la brusca bajada en 2023 como resultado de la subida de los tipos de interés y la recuperación en 2024 por la bajada de los tipos.

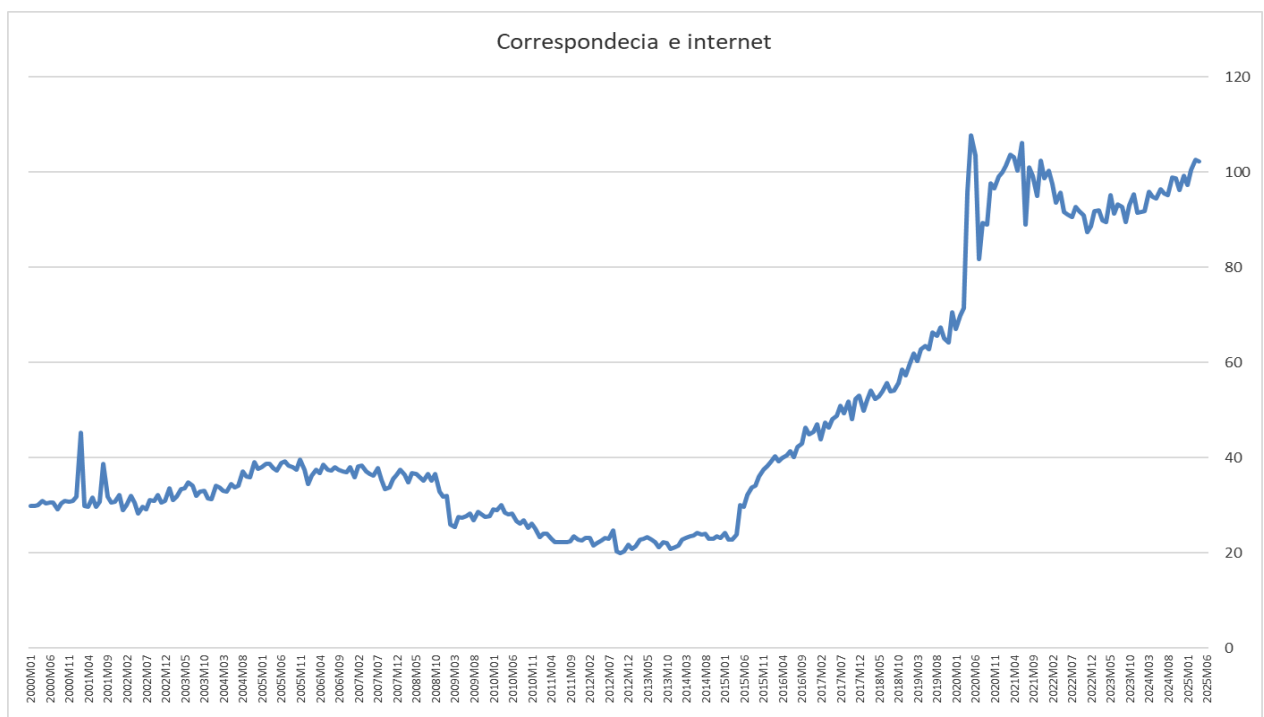
Evolución de los índices del comercio en general y del comercio por correspondencia e internet.

Los locales comerciales están ocupados, en general, por actividades comerciales y sus precios de alquiler están influidos por la capacidad de pago de los inquilinos.

Como muestra el gráfico siguiente, el índice de actividad comercial del comercio en general está lejos de recuperar las cotas de 2007. Las sucesivas crisis inmobiliaria y financiera redujeron considerablemente la actividad comercial hasta 2012 y desde entonces su crecimiento ha sido muy moderado. Son visibles los efectos del confinamiento.



Pero lo más significativo en este sector es el incremento de las ventas por correspondencia e internet. El gráfico siguiente muestra el índice de este apartado y se puede ver que desde 2015, la tendencia es de un incremento muy fuerte (se ha casi quintuplicado en 10 años). Las ventas por correspondencia e internet no necesitan locales comerciales para realizarse y su incremento es una amenaza para el sector.



Es interesante observar que el confinamiento modificó temporalmente la evolución de los dos índices (para bajar el general e incrementar el de correspondencia e internet) pero que no modificó la tendencia general de ambos índices.

Conclusiones.

El constante incremento del comercio por correspondencia e internet explica la mala evolución de los precios de los locales comerciales en general a pesar del incremento del número de transacciones desde 2011. Si los comercios sufren la competencia de internet, su capacidad de pago de las rentas de alquiler disminuye y, en última instancia, esta es la explicación de la evolución de sus precios de venta.

Como todos los inmuebles en los que hay una gran presencia de inversores y patrimonialistas, los tipos de interés hipotecarios tienen un efecto sobre las rentabilidades que exigen los compradores a estos inmuebles. La subida de los tipos de interés en 2022 y 2023 tuvo como resultado una bajada fuerte de sus precios en 2023 porque las rentas de alquiler se mantuvieron más o menos sin cambios. La bajada desde 2024 de los tipos de interés ha propiciado una subida de precios que ha recuperado casi toda la bajada previa.

Probablemente, los precios de los locales suban moderadamente en 2025 porque los tipos hipotecarios siguen bajando, pero ahora lo hacen con mayor moderación. Las rentas de alquiler probablemente se mantendrán estables en moneda constante (con permiso del comercio por correspondencia e internet) y no impedirán esta subida moderada de los precios de venta. La disminución muy reciente del número de ofertas de alquiler es un dato positivo para la obtención de rentas, pero no podemos olvidar que la capacidad de pago de los comercios sigue estando bajo la presión del comercio por internet.