

La demanda se concentra en el casco histórico, a pesar del exceso de oferta en toda la ciudad

# El precio del alquiler de locales en la capital cayó un 12% en dos años

**Gadea G.Ubierna**

LUGO/LA VOZ. El importe de los alquileres de locales comerciales en la capital es entre un 10% y un 12% menor que en 2008 y hay quien apunta que este descenso podría incrementarse en los próximos meses porque hay propietarios negociando rebajas mayores con los inquilinos. Esta circunstancia se da sobre todo en el interior del casco histórico y primer tramo de la avenida de A Coruña, que son las zonas en las que hay movimiento. Los responsables de varias inmobiliarias apuntaron que en el resto de la capital el mercado está muy parado.

Esto significa que un local de 150 metros cuadrados dentro de la Muralla por el que hace dos años se hubieran pagado 4.000 o 5.000 euros al mes, ahora se alquila por 3.000 euros, aproximadamente. «Estamos con precios de hace tres o cuatro años», señalaba ayer el director de la Inmobiliaria Futura, Javier López.

A pesar de esto, el responsable de esta inmobiliaria asegura que en el centro sigue habiendo mucha demanda «porque la gente quiere rentabilidad para su negocio y las calles buenas están dentro de murallas». En otras agencias como Ronda o Cholo sostienen que, a pesar de que es cierto que en el casco histórico hay algo más de movimiento, el mercado de los locales, en general, está más bien parado desde hace meses.

## Desde 1.000 euros

En el mercado del alquiler hay mucha variedad de precios, aunque los profesionales del sector señalan que es complicado encontrar un local «bueno» y en el



Los locales del centro son los más cotizados, con mensualidades que suelen superar los 1.000 euros | FOTOS: LAGO

centro por menos de 1.000 euros al mes. El responsable de la inmobiliaria Cholo, Manuel, cuenta que disponen de un local de 60 metros cuadrados «muy bien ubicado» a 1.100 euros. En esta misma agencia, en cambio, también es posible encontrar un almacén de 200 metros a 120 euros al mes.

En otros sitios, como Ronda, están ofreciendo locales de 200 metros cuadrados al principio de la avenida de A Coruña, «en la parte más próxima a la Muralla», por entre 4.000 y 5.000 euros mensuales. En otras zonas de la avenida, como los bloques Bulvar Norte, con ocho metros de fachada y 93 metros cuadrados, se están pidiendo 400 euros.

Dentro de la Muralla, lo más difícil de arrendar en este momento son los establecimientos de las galerías comerciales.

**TESTIMONIO** | J. López, de Inmobiliaria Futura

«Un local bueno a 300.000 euros, ahora es imposible de vender»

El director de la Inmobiliaria Futura, Javier López, explicó ayer que lo que más se ha resentido con la crisis es la venta de locales. Así como el alquiler, sobre todo en el casco histórico, sigue siendo una opción demandada, señaló que la venta no.

«De hecho, locales bien situados y a la venta hay muy pocos» dijo. En su caso, apuntó que en la calle Progreso tienen «uno grande, con planta baja y



Javier López

entreplanta en esquina que cuesta 300.000 euros y, en este momento, a ese precio es imposible de vender».

Este no es el único caso difícil, señaló que ofertan otro de igual precio y características muy similares al de la calle Progreso junto al Multiusos que tampoco se vende. «El más caro que tenemos ahora cuesta 600.000 euros pero, claro, hablamos de un local muy grande», concluyó.

Todavía hay muchos bajos con rentas antiguas, que tendrán vigencia hasta el 2015

En Lugo, al igual que en muchas otras capitales españolas, todavía hay muchos locales con rentas antiguas. Estos establecimientos están ubicados en los cascos históricos y se da la paradoja de que, quienes tengan un contrato de estas características pueden estar pagando 300 o 400 euros y su vecino de tienda, diez veces más.

Tanto en la inmobiliaria Cholo como en Futura, coincidieron al señalar que todavía hay bastantes establecimientos con estas condiciones, que podrán mantener hasta finales de 2014, el plazo que marca la ley. Es probable que en ese momento haya cambios en los precios de los alquileres, aunque los profesionales del sector confían en que haya tendencia al alza antes.

**Vados o alarmas son cosas que incrementan las mensualidades**

A la hora de establecer los precios de un alquiler influyen muchas cosas aparte de la ubicación. Así dos locales muy próximos y en una zona buena como la avenida de A Coruña pueden arrendarse con varios cientos de diferencia por cuestiones tan variopintas como que uno tenga cuarto de baño y el otro no, sistemas de alarma preparados u otra clase de reformas que permitan al potencial inquilino instalarse haciendo un gasto mínimo en obras. En otras zonas, como la avenida das Fontiñas, influye mucho que el establecimiento tenga vado municipal, así como la existencia de sótanos y otras dependencias. En todas partes se valoran los metros de fachada y escaparate.

## As Gándaras es uno de los barrios con menos movimiento frente a los alrededores de Augas Férreas

El centro de la capital lucense sigue siendo el núcleo en el que mayor actividad comercial hay, por lo que también es la zona con más locales y precios más caros. Todos los profesionales consultados señalaron que las cosas están mucho peor en los distintos barrios y, sobre todo, en As Gándaras.

En esta zona se da la coincidencia de que no hay muchas viviendas y, como señaló el responsable de la inmobiliaria Futura, «tampoco es una zona de rentas muy altas». Esto implica que la mayor parte de los bajos comerciales estén vacíos y puestos en alquiler a la mitad de pre-

cio o menos que en las inmediaciones del casco histórico.

En sentido inverso está Augas Férreas, ya que al ser una de las zonas en las que más viviendas se han construido en los últimos años, hay más residentes y más actividad en todos los sentidos. Por este motivo, locales de entre 60 y 80 metros cuadrados tienen alquileres que oscilan entre los 700 y los 900 euros al mes.

En los alrededores del Campus, así como en la avenida de Magoi, se ofertan muchos locales pequeños pero con terraza, lo cual incrementa el precio pero les da un valor añadido al tener un atractivo más.



En los barrios de la capital comienza a ofertarse el alquiler con opción a compra para generar movimiento

Los profesionales del sector coinciden al señalar que en el resto de los barrios es muy difícil conseguir clientes para los locales a la venta. Esto está provocando que propietarios y po-

tenciales inquilinos negocien alquileres con opción a compra al cabo de unos años.

Según el director de Futura, esta es la única manera de que haya movimiento en los barrios

del extrarradio. Una entreplanta de la avenida de As Fontiñas de 90 metros cuadrados y con estas características se alquila por 300 euros al mes y se vende por 63.000 euros.