



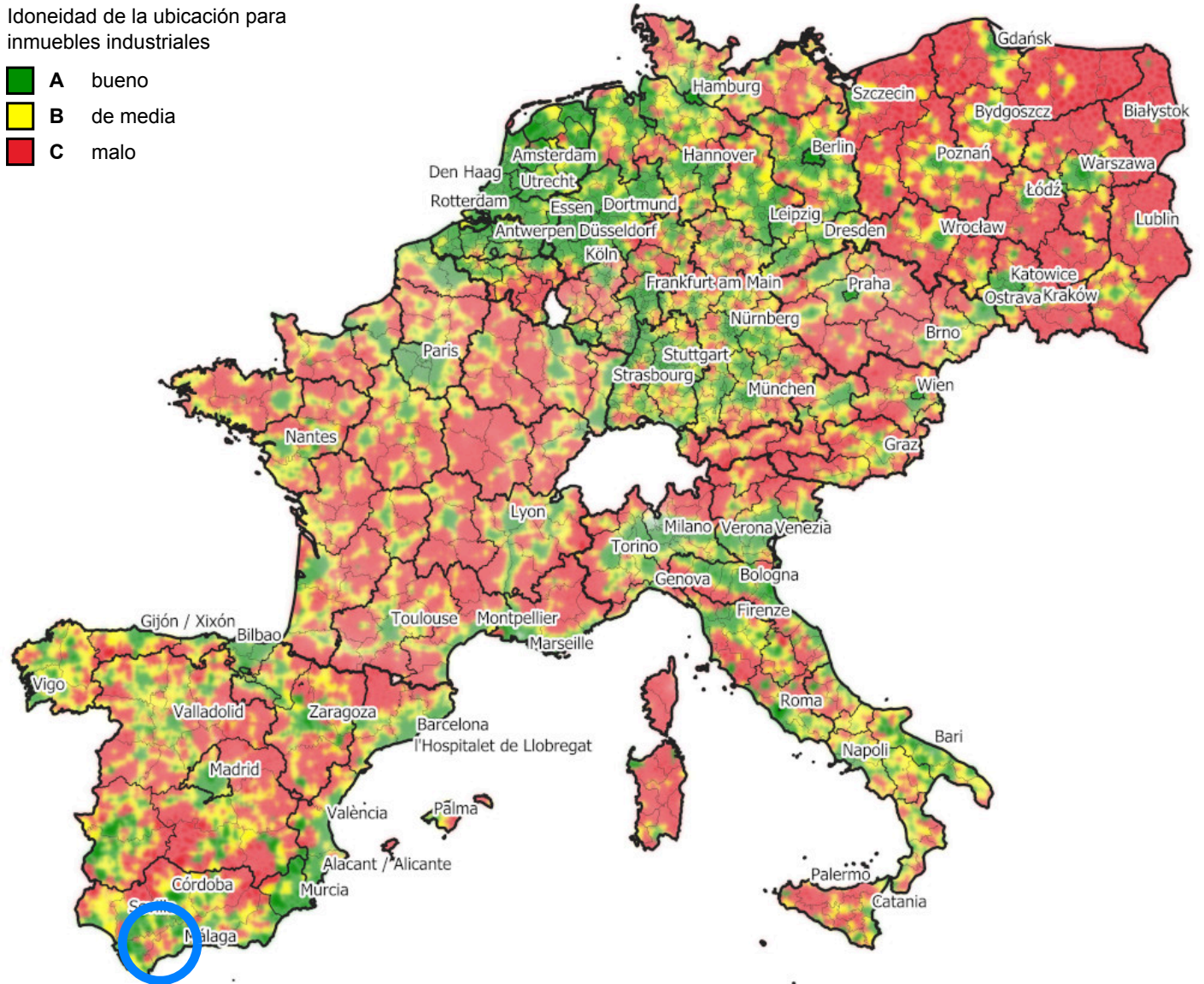
# IndustrialBundle Ronda - 2025 -

(Fecha: 31.12.2025)

## Ubicación del emplazamiento dentro de los principales países de la UE

Idoneidad de la ubicación para inmuebles industriales

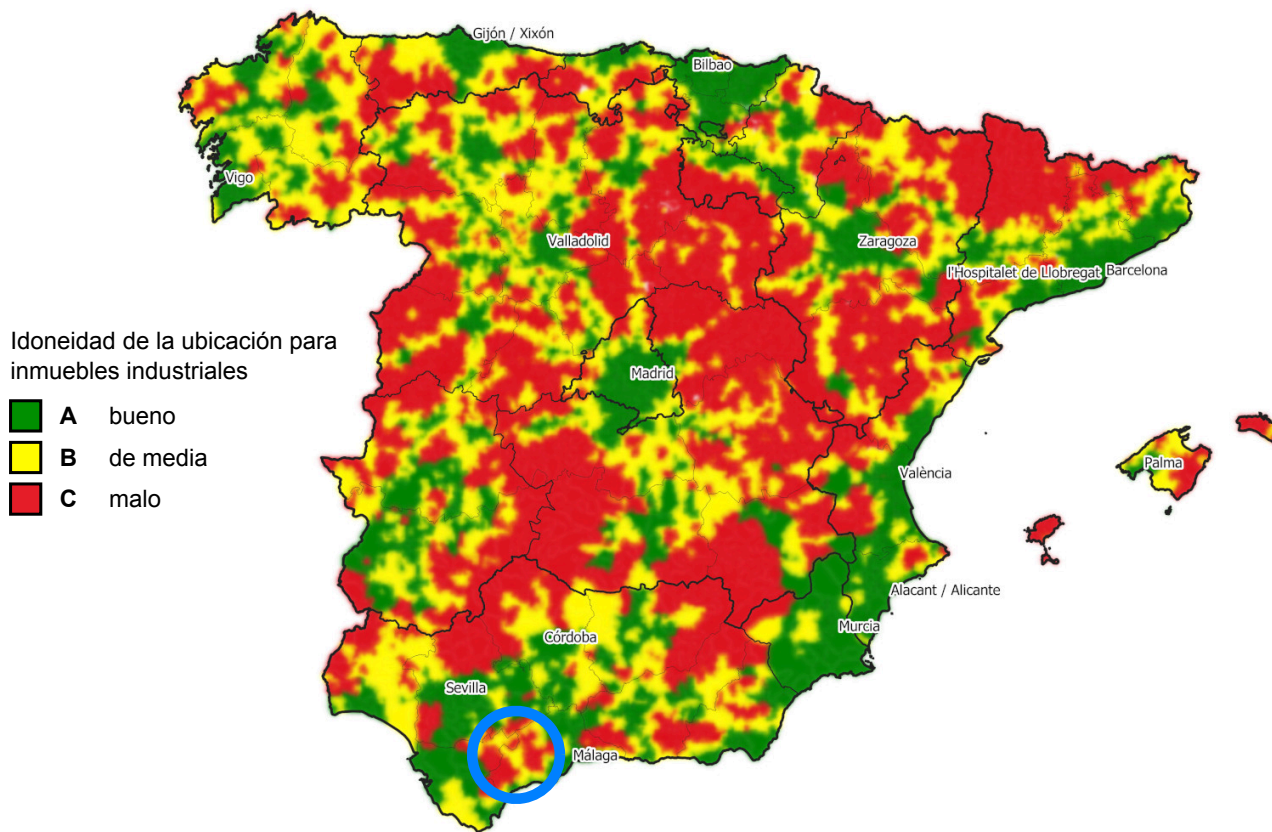
- A bueno
- B de media
- C malo



Fuente del mapa: IndustrialPort  
 Fecha: 31.12.2025



## Mapa nacional



Fuente del mapa: IndustrialPort, © EuroGeographics en relación con los límites administrativos  
Fecha: 31.12.2025

**Idoneidad de la ubicación a nivel europeo según IndustrialScore para Ronda: BBB**

Este lugar se encuentra en el segundo cuartil en la comparación a escala europea.



## 1 Mercado regional de inmuebles industriales y logísticos

Ronda se sitúa en el interior de la provincia de Málaga, en un entorno de relieve marcado y con una posición relativamente alejada de los principales ejes costeros de la Costa del Sol. Su localización favorece una conexión funcional con el corredor interior andaluz, aunque la accesibilidad para usos intensivos de transporte depende en gran medida de la red viaria comarcal y provincial. El municipio presenta una estructura territorial condicionada por la topografía, lo que influye en la disponibilidad y continuidad de suelo apto para actividades industriales y logísticas.

Desde el punto de vista inmobiliario, el mercado industrial y logístico en Ronda tiende a ser de escala reducida y orientado a necesidades locales o comarcales. Predominan naves y parcelas vinculadas a almacenamiento, distribución de proximidad, talleres, agroindustria y servicios auxiliares. La oferta de grandes plataformas logísticas es limitada, tanto por la configuración física del territorio como por la menor intensidad de demanda respecto a áreas metropolitanas o nodos portuarios.

La actividad económica asociada a estos usos suele apoyarse en la conexión con el tejido productivo del entorno, especialmente en sectores vinculados a la transformación agroalimentaria, la construcción, el mantenimiento de vehículos y la distribución de mercancías de ámbito regional. La disponibilidad de suelo industrial puede verse condicionada por la fragmentación del terreno y por la competencia con otros usos urbanos y periurbanos.

En conjunto, Ronda presenta un perfil más adecuado para instalaciones industriales ligeras, almacenes de tamaño medio y operaciones logísticas de cobertura comarcal que para desarrollos logísticos de gran escala. Su interés inmobiliario en este segmento se relaciona principalmente con la funcionalidad para empresas locales y con la posibilidad de servir como punto de apoyo para actividades de distribución en el interior de la provincia.



## 2 Datos estadísticos básicos

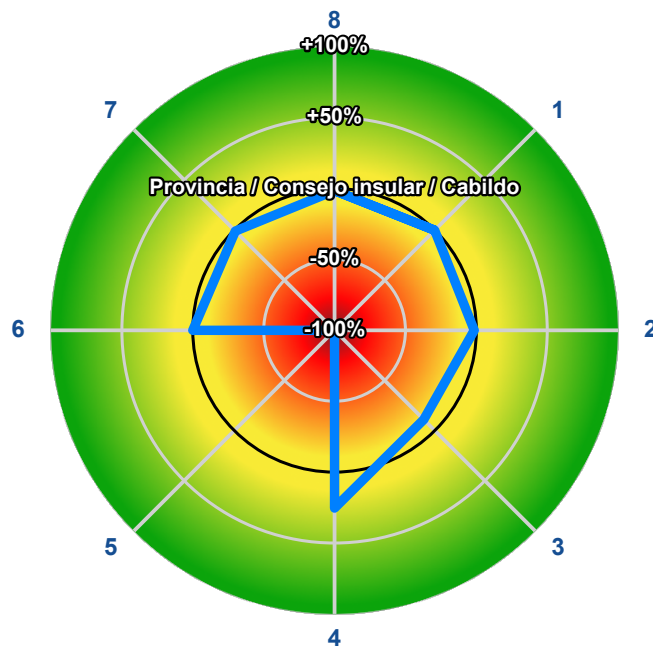
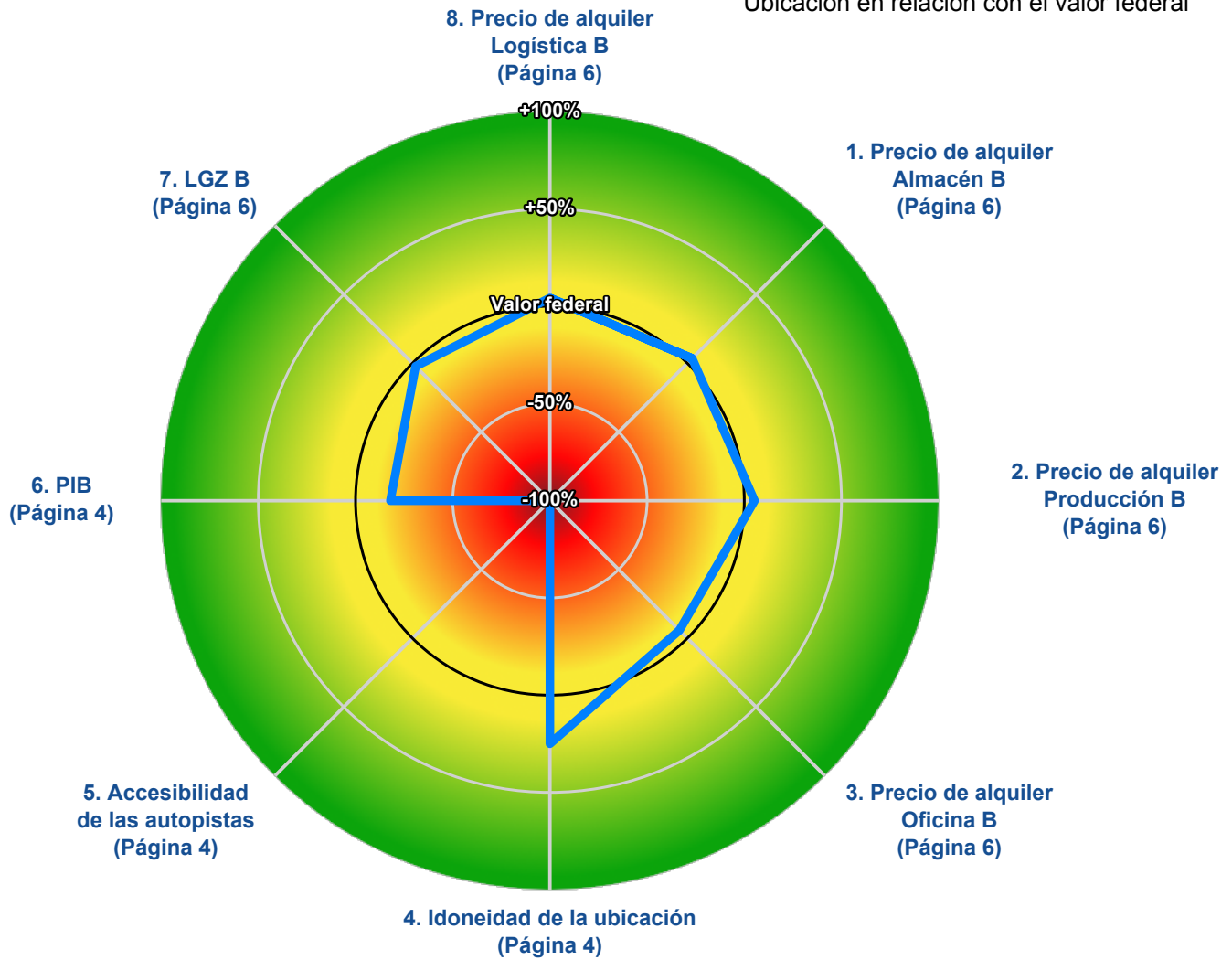
Provincia / Consejo insular / Cabildo	Málaga	Asociación de municipios	Ronda
Número de habitantes	33.877	Densidad de población	85 Habitantes por km²
Industrialscore (EUR)	BBB (ligeramente por encima de la media)		
Accesibilidad	Valor federal	Ronda	Desv. del gobierno federal
Autopistas	7 Min.	32 Min.	+357,1 %
Autovías	9 Min.	35 Min.	+288,9 %
Carreteras federales	10 Min.	3 Min.	-70,0 %
Datos estructurales	Valor federal	Málaga	Desv. del gobierno federal
Proporción de empleados sobre la población*	43,7 %	36,7 %	-16,0 %
Proporción de población de 18 a 65 años sobre la población*	65,8 %	67,7 %	+2,9 %
PIB por persona ocupada*	62.009,30 €	50.891,10 €	-17,9 %

\* nivel NUTS3 (Provincia / Consejo insular / Cabildo)



### 3 Resumen de la ubicación

Ubicación en relación con el valor federal



Ubicación en relación con la provincia / consejo insular / cabildo



## 4 Alquileres (municipio)

Mediana de las rentas de mercado para Ronda (2025)

Clase de equipamiento	Alquiler <sup>1</sup>	Media <sup>2</sup>	Desviación <sup>3</sup>	Desv. estándar <sup>4</sup>
Superficies de almacén A	3,65 €	3,50 €	+4,3 %	±23,3 %
Superficies de almacén B	3,10 €	3,00 €	+3,3 %	±24,2 %
Superficies de almacén C	2,25 €	2,15 €	+4,7 %	±26,8 %
Superficies logísticas A	3,90 €	3,75 €	+4,0 %	±21,2 %
Superficies logísticas B	3,35 €	3,20 €	+4,7 %	±22,0 %
Superficies logísticas C	2,60 €	2,45 €	+6,1 %	±23,8 %
Superficies de producción A	3,60 €	3,40 €	+5,9 %	±22,7 %
Superficies de producción B	2,90 €	2,75 €	+5,5 %	±26,2 %
Superficies de producción C	2,00 €	1,90 €	+5,3 %	±31,9 %
Superficies de oficina A	6,15 €	6,70 €	-8,2 %	±6,6 %
Superficies de oficina B	5,25 €	5,55 €	-5,4 %	±6,8 %
Superficies de oficina C	4,40 €	4,50 €	-2,2 %	±6,4 %

## 5 Rendimiento por clase de calidad (municipio)

Rentabilidad media en Ronda (2025)

Clase de equipamiento	Tipo de interés
Rendimiento A	6,1 %
Rendimiento B	7,5 %
Rendimiento C	9,1 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



## 6 Costes de mantenimiento (Provincias)

Costes medios de mantenimiento en la provincia / consejo insular / cabildo

Uso	2025
Superficies de almacén A	4,45 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de almacén B	3,56 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de almacén C	2,54 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies logísticas A	4,45 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies logísticas B	3,56 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies logísticas C	2,54 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de producción A	6,09 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de producción B	4,18 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de producción C	3,43 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de oficina A	3,83 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de oficina B	2,31 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de oficina C	1,82 €/m <sup>2</sup> /Año

## 7 Costes de administración (Provincias)

Costes medios de administración en la provincia / consejo insular / cabildo

Uso	2025
Superficies de almacén A	1,38 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de almacén B	1,25 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de almacén C	0,89 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies logísticas A	1,38 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies logísticas B	1,29 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies logísticas C	0,89 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de producción A	1,73 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de producción B	1,69 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de producción C	1,51 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de oficina A	1,33 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de oficina B	0,93 €/m <sup>2</sup> /Año
Superficies de oficina C	0,85 €/m <sup>2</sup> /Año



## 8 Fuentes

### Fuentes:

Datos estadísticos básicos: oficinas estadísticas; modelo de distancias transfronterizo a escala europea basado en investigación propia

Alquileres: investigación propia

Tasa de capitalización inmobiliaria: investigación propia

## 9 Definiciones

### Mapa de calor de la UE

El mapa de calor para inmuebles industriales se basa en un amplio modelo de evaluación que utiliza un modelo de distancias transfronterizo y diversos datos estadísticos básicos. Las ubicaciones clasificadas como AAA representan las ubicaciones óptimas, que cumplen los requisitos más exigentes. Las ubicaciones con características similares se clasifican en categorías de AA a C en función de su correspondencia con estos estándares AAA, donde AA está muy cerca de las condiciones ideales y C marca las ubicaciones menos adecuadas. Esta clasificación sistemática permite una evaluación clara de la idoneidad de las ubicaciones para inmuebles industriales en el país correspondiente y entre sí.

### Nivel NUTS (límites administrativos) Fuentes:

- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/overview>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/correspondence-tables>

La clasificación NUTS (Nomenclatura de Unidades Territoriales para Estadísticas) es un sistema jerárquico para dividir el territorio económico de la UE con el fin de:

- recopilar, desarrollar y armonizar las estadísticas regionales europeas,
- realizar análisis socioeconómicos de las regiones,
  - NUTS 1: grandes regiones socioeconómicas,
  - NUTS 2: regiones básicas para la aplicación de políticas regionales,
  - NUTS 3: regiones más pequeñas para diagnósticos específicos,
- configurar la política regional de la UE,
  - las regiones que pueden optar a ayudas de la política de cohesión se definen en el nivel NUTS 2,
  - el informe de cohesión se ha elaborado hasta ahora principalmente en el nivel NUTS 2.

### Costes de mantenimiento

Los costes de mantenimiento son los costes que se generan para mantener el edificio en el estado previsto por su uso y por el contrato. En el derecho de arrendamiento comercial, estos costes pueden asignarse en principio al arrendatario, al arrendador o parcialmente a ambas partes contractuales.

<sup>2</sup> Costes medios de mantenimiento para superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de España en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Ronda (véase sección: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Desviación de los costes de mantenimiento en el año 2025 respecto a la media nacional<sup>2</sup> de todos los lugares comparables en el año 2025

### Costes de administración

Según el §19 de la ImmoWertV, los costes de administración son los costes del personal y de las instalaciones necesarios para la administración del terreno, así como la auditoría legal o voluntaria de las cuentas anuales y la supervisión.

<sup>2</sup> Costes medios de administración para superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de España en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Ronda (véase sección: IndustrialScore)



<sup>9</sup> Desviación de los costes de administración en el año 2025 respecto a la media nacional<sup>2</sup> de todos los lugares comparables en el año 2025



## Clasificación de las superficies de naves y oficinas

**Naves de almacenamiento** se destinan principalmente al almacenamiento de mercancías. A menudo tienen una altura libre reducida y presentan solo un número limitado de portones a nivel de suelo o muelles de carga.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
<b>Antigüedad del edificio</b>	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
<b>Altura de la nave</b>	8,5 m o más	de 6,0 m a menos de 8,5 m	menos de 6,0 m
<b>Capacidad de carga del suelo</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> o más	de 4,0 t/m <sup>2</sup> a menos de 5,0 t/m <sup>2</sup>	menos de 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Portones</b>	al menos 1 portón por cada 1.000 m <sup>2</sup> de superficie de nave	al menos 1 portón por cada 2.500 m <sup>2</sup> de superficie de nave	menos de 1 portón por cada 2.500 m <sup>2</sup> de superficie de nave
<b>Zonas de carga/espacios de maniobra para camiones</b>	amplios	suficientes	insuficientes
<b>Calefacción</b>	eficiente	suficiente	sin calefacción
<b>Luz natural</b>	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente

**Naves logísticas** combinan las funciones de almacenamiento y distribución. Disponen de una mayor altura y profundidad de nave, así como de un mayor número de muelles de carga que los almacenes convencionales. Por regla general, las naves logísticas están calefactadas y equipadas con un sistema de rociadores.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
<b>Antigüedad del edificio</b>	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
<b>Altura de nave</b>	10,5 m o más	de 7,0 m a menos de 10,5 m	menos de 7,0 m
<b>Capacidad de carga del suelo</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> o más	de 4,0 t/m <sup>2</sup> a menos de 5,0 t/m <sup>2</sup>	menos de 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Puertas</b>	al menos 1 muelle de carga por cada 1.000 m <sup>2</sup> de superficie de nave, más puertas a nivel del suelo	al menos 1 muelle de carga por cada 2.500 m <sup>2</sup> de superficie de nave	menos de 1 muelle de carga por cada 2.500 m <sup>2</sup> de superficie de nave
<b>Zonas de carga/maniobra para camiones</b>	amplias	suficientes	insuficientes
<b>Calefacción</b>	eficiente	suficiente	sin calefacción
<b>Luz natural</b>	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente



**Naves de producción** se destinan principalmente a la fabricación de bienes. Por lo general están calefactadas y disponen de portones a nivel del suelo, luz natural y, en parte, instalaciones de grúa.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
<b>Antigüedad del edificio</b>	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
<b>Altura de la nave</b>	6,5 m o más	de 6,0 m a menos de 6,5 m	menos de 6,0 m
<b>Capacidad de carga del suelo</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> o más	de 4,0 t/m <sup>2</sup> a menos de 5,0 t/m <sup>2</sup>	menos de 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Portones</b>	al menos 1 portón a nivel del suelo por cada 1.500 m <sup>2</sup> de superficie de nave, más portones de muelle	al menos 1 portón a nivel del suelo por cada 3.000 m <sup>2</sup> de superficie de nave	menos de 1 portón a nivel del suelo por cada 3.000 m <sup>2</sup> de superficie de nave
<b>Zonas de carga/descarga y maniobra para camiones</b>	amplias	suficientes	insuficientes
<b>Calefacción</b>	eficiente	suficiente	sin calefacción
<b>Luz natural</b>	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente

#### Superficies de oficina

Las superficies de oficina consideradas son exclusivamente superficies de oficina en zonas comerciales y/o industriales, que se encuentran directamente dentro de una nave o adyacentes a ella. Si busca precios de alquiler para una superficie de oficina **NO** vinculada a inmuebles industriales, con gusto le remitimos a [OfficeBundle](#).

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
<b>Antigüedad del edificio</b>	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
<b>Altura libre</b>	3,0 m o más	de 2,5 m a menos de 3,0 m	menos de 2,5 m
<b>Protección solar</b>	exterior, eléctrica	exterior, manual con manivela	no disponible
<b>Cableado</b>	suelo técnico elevado	suelo técnico hueco	alféizar/rodapié
<b>Refrigeración</b>	climatización	techo frío	no disponible
<b>Seguridad</b>	control de acceso, videovigilancia	control de acceso	no disponible



## Alquileres

Los precios de alquiler indicados son las medianas de las rentas ofertadas sobre la base del municipio analizado. Para ello, se evaluaron las ofertas de todos los principales portales inmobiliarios y posteriormente se agruparon por tipos principales de uso y clases de equipamiento. Además de tipos de inmuebles y ubicaciones comparables, también se tienen en cuenta valores del suelo comparables. La mediana se obtiene a partir de al menos 5 inmuebles comparables.

Los precios de alquiler se presentan por separado según las clases de equipamiento moderno (A), funcional (B) y sencillo (C), así como según los tipos principales de uso logística, almacenamiento y producción, en €/m<sup>2</sup> de superficie bruta construida (BGF), netos.

Para evitar el problema de los "valores atípicos" en los grupos de datos, se optó deliberadamente por no utilizar alquileres medios.

<sup>1</sup> Alquiler de superficies de naves y oficinas en Ronda (GISCO ES617|ES\_29084) en el año 2025

<sup>2</sup> Alquiler medio de superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de España en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Ronda (véase sección: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Desviación del alquiler<sup>1</sup> en el año 2025 respecto a la media nacional<sup>2</sup> de todos los lugares comparables en el año 2025

Los precios de alquiler indicados se refieren exclusivamente a superficies de oficinas en zonas comerciales y/o industriales que se encuentran directamente en una superficie de nave o junto a ella.

## Tasa de capitalización inmobiliaria

Interés inmobiliario según el §21 apdo. 2 de la ImmoWertV

"Las tasas de capitalización inmobiliaria son tipos de capitalización con los que los valores de mercado de los terrenos, según el tipo de inmueble, se rentabilizan de media conforme al mercado. Las tasas de capitalización inmobiliaria se determinan según los principios del método de capitalización de rentas conforme a los §§ 27 a 34, sobre la base de precios de compraventa adecuados y de los rendimientos netos correspondientes."

La determinación de la tasa de capitalización inmobiliaria se realiza mediante la fórmula de capitalización de rentas despejada (método de capitalización de rentas), de forma análoga a la ImmoWertV. La determinación se lleva a cabo de forma iterativa.

La tasa de capitalización inmobiliaria indicada es a nivel municipal. La clasificación A, B y C se refiere a un inmueble industrial con:

- A: antigüedad del edificio inferior a 10 años
- B: antigüedad del edificio entre 10 y 25 años
- C: antigüedad del edificio superior a 25 años

En el caso de complejos industriales desarrollados de forma progresiva, debe tomarse la antigüedad del edificio por cada parte del edificio o la antigüedad media ficticia de construcción del conjunto de la instalación.

## Mediana

La mediana es una medida de posición para distribuciones en estadística. La mediana de una cantidad de valores es el número que ocupa la posición central cuando los valores se ordenan por magnitud. En general, una mediana divide una muestra, una cantidad de valores o una distribución en dos mitades, de modo que los valores de una mitad son menores que el valor mediano y los de la otra son mayores. La mediana pertenece al grupo de los cuantiles y también puede considerarse como el cuantil 0,5. En comparación con la media aritmética, a menudo llamada promedio, la mediana es más robusta frente a valores atípicos (valores extremadamente desviados).

## Desviación estándar

La desviación estándar es la raíz cuadrada de la varianza. Indica el intervalo en el que se encuentra una gran parte de los valores medidos (aprox. 68% en una distribución normal) cuando se resta o se suma a la mediana. A efectos de normalización, aquí se expresa en el texto como valor porcentual de la media indicada en cada caso. Cuanto más se aleja un valor del intervalo de la desviación estándar, más inusual es para la población correspondiente.



## 10 Contacto y aviso legal

IndustrialPort GmbH & Co. KG  
Rodergasse 15  
65510 Idstein  
Alemania

Correo electrónico: [info@industrialport.net](mailto:info@industrialport.net)  
Teléfono: +49 6126 979 0000

Director gerente: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS  
Registro mercantil: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

### Exención de responsabilidad

La información aquí contenida procede de fuentes consideradas fiables y ha sido elaborada con el máximo cuidado posible. No dudamos de su exactitud, pero no la hemos verificado. No asumimos ninguna responsabilidad al respecto y no otorgamos ninguna garantía ni hacemos manifestaciones. Le corresponde a usted confirmar de forma independiente su exactitud e integridad. Todas las previsiones, opiniones, supuestos o estimaciones utilizadas sirven exclusivamente como ejemplos y no representan ni la evolución actual ni la futura del mercado, ni están destinadas a la distribución o a la recomendación de compra o venta de una inversión financiera determinada.

Esta información está destinada exclusivamente al uso por parte de los clientes de IndustrialPort GmbH & Co. KG y no podrá reproducirse sin el consentimiento previo por escrito de IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

## 11 Otros productos de IndustrialPort

Tienda web: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>  
Informes de mercado: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>  
Valoración: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>  
Asesoramiento: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>  
Índice: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

y otros productos. A medida para sus necesidades en el sector de naves.

**Todos los productos pueden solicitarse a través de [www.industrialport.net](http://www.industrialport.net).**