


Anàlisi de l'oferta i la demanda de superfície comercial a la comarca del Vallès Occidental

20 de setembre de 2018

Ajuntament  de Sabadell

 Cambra de Comerç de Sabadell

Ajuntament  de Terrassa

 **La Cambra**
Cambra de Comerç de Terrassa

**CONSELL COMARCAL
DEL VALLÈS OCCIDENTAL**

 **Pacte per la
Reindustrialització**
del Vallès Occidental

 **Diputació
Barcelona**

CONTINGUT DE LA PRESENTACIÓ

- D'on venim?
- Objectiu de l'estudi
- Què tenim? – Oferta comercial actual
- Què podem tenir? – Oferta comercial potencial en funció de la normativa urbanística
- Quant pot créixer la oferta comercial?
- Conclusions

D'ON VENIM?

Antecedents

- Signatura de la *Declaració del Vallès Occidental, Cap a la 2a reindustrialització* el 24 d'abril de 2014
 - Presentació del document **40 propostes concretes d'actuació – El compromís de tothom**, un any més tard.
 - Aprovació, l'11 de maig de 2016 per part del Consell d'Alcaldes i Alcaldesses, d'un acord general de suport al desplegament del Pacte on es van identificar set (nou) mesures prioritàries a impulsar durant els anys 2016 i 2017
 - Mesura 1: Creació de la Taula del Comerç, per definir el model territorial
 - Constituïda l'11 d'octubre de 2016
 - Objectiu: Analitzar l'impacte de la concentració comercial fora de la TUC
 - Estudi sobre el model territorial comercial a la comarca: Iniciativa sorgida de la Taula del Comerç reunida el 23 de març de 2017.

OBJECTIU DE L'ESTUDI

- Analitzar l'oferta i la demanda de superfície comercial a la comarca del Vallès Occidental
- Normativa urbanística vigent a cada municipi.

- Resultats esperats:
 - Quantificar el potencial de creixement de superfície comercial
 - Definir diversos escenaris de creixement
 - Valorar la viabilitat futura de l'activitat del comerç al detall

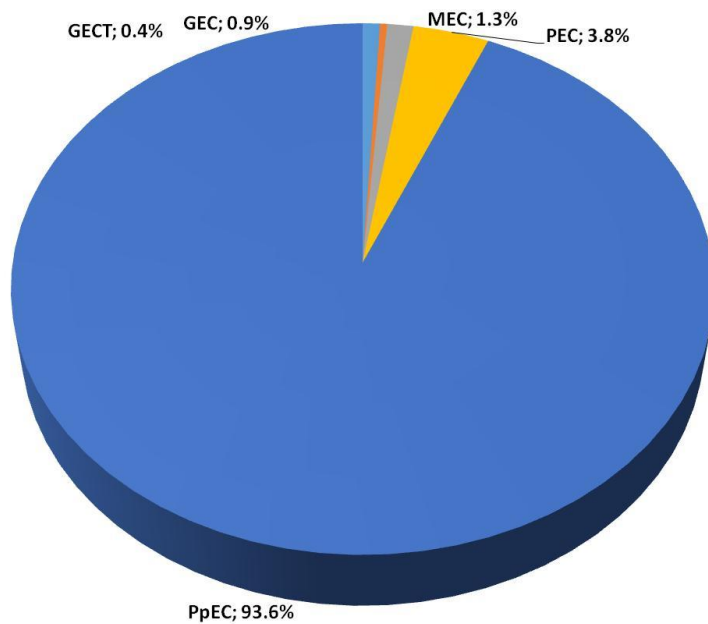
CONTINGUT DE L'ESTUDI

- Resum executiu
- Metodologia
- Introducció
- Objectiu de l'Estudi
- Contextualització territorial
- Anàlisi del planejament urbanístic
- Concentracions Comercials
- L' oferta comercial a la comarca del Vallès Occidental
- La demanda comercial
- Fets posteriors a la data de tancament de les dades (1-1-2017)
- Conclusions
- EPÍLEG: FITXES MUNICIPALS I COMARCAL
- Annexos

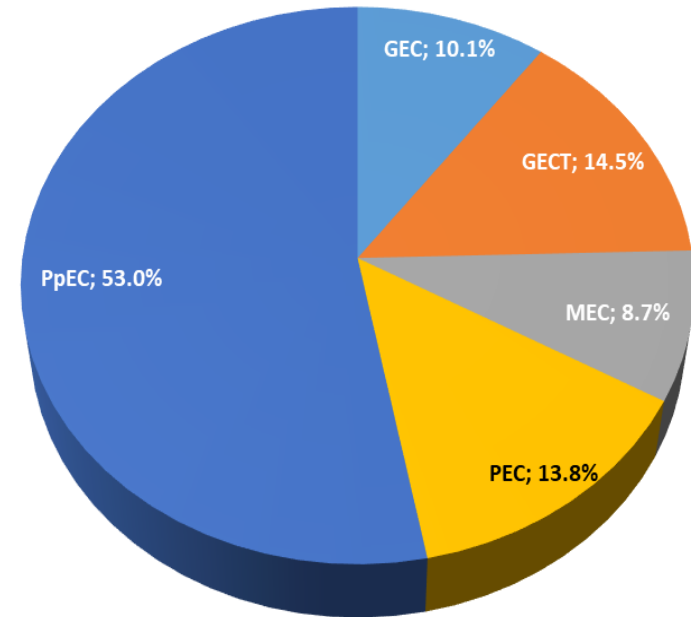
QUÈ TENIM?

- 23 municipis
- 910.031 habitants
- 58,25 km²

- 11.752 establiments comercials
- 2.091.941 m²



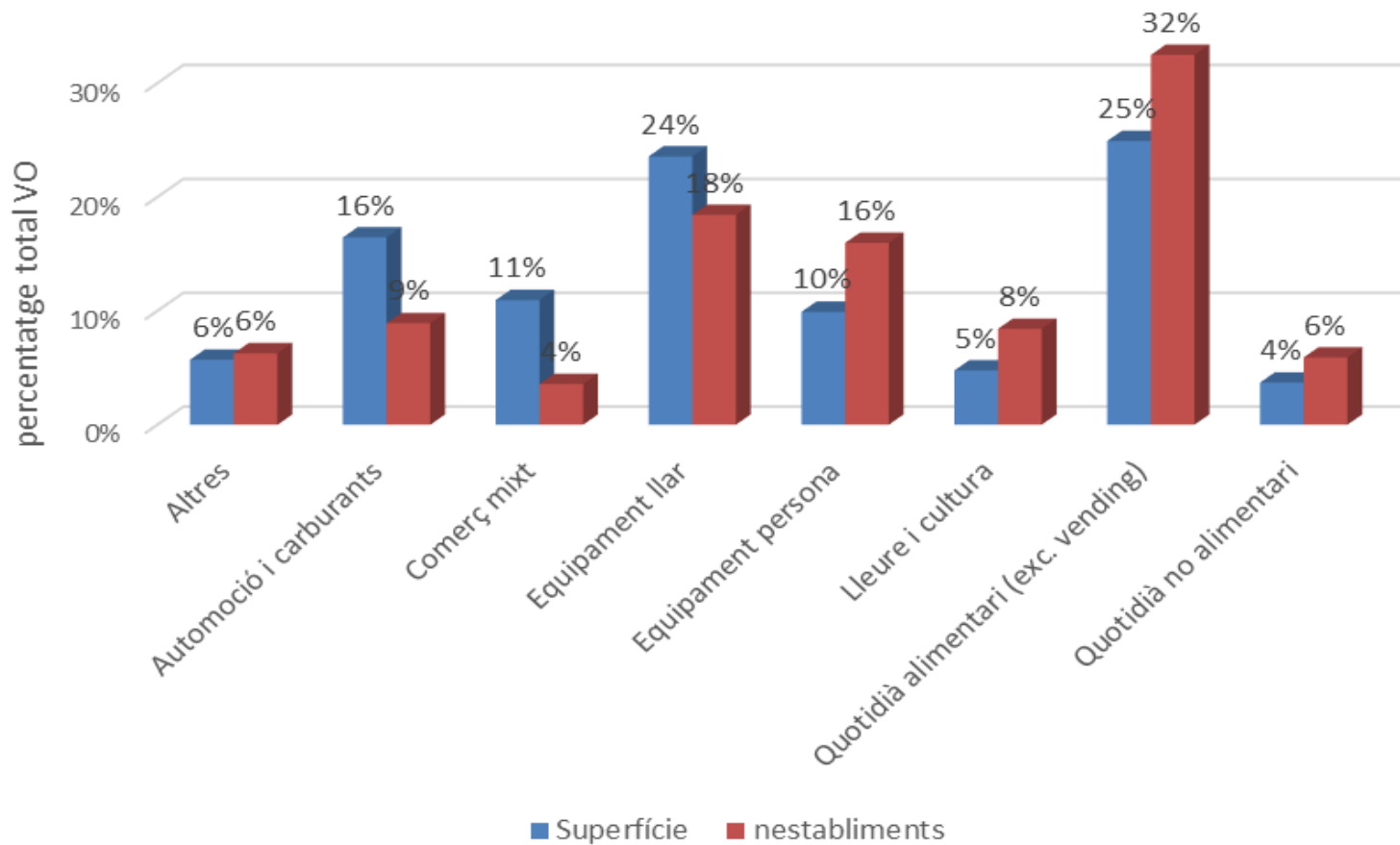
Nombre establiments



Superfície comercial

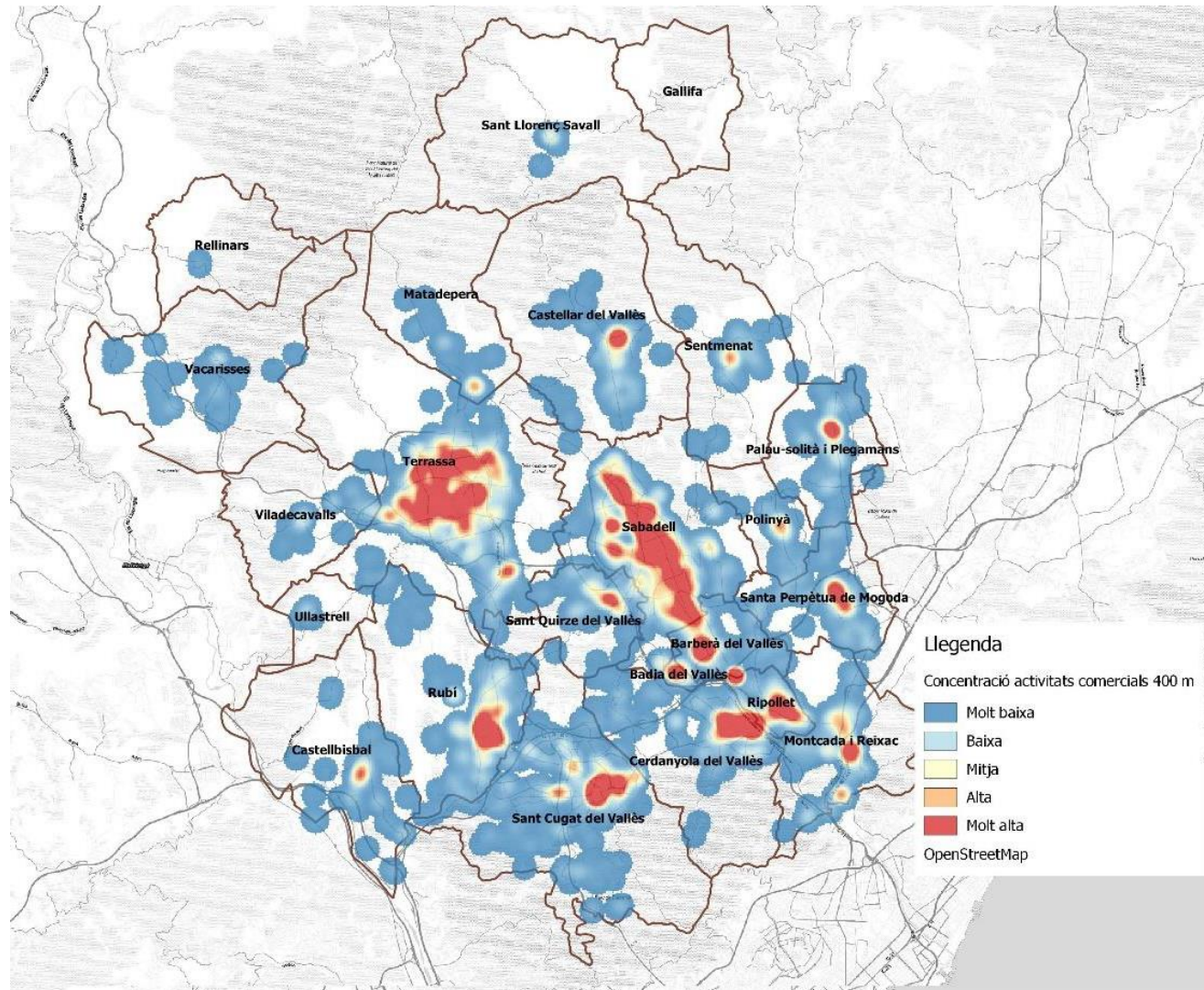
QUÈ TENIM?

Àmplia oferta comercial d'alimentació, equipament de la llar i equipament de la persona. El sector amb un major nombre d'establiments és el de quotidià alimentari, que és el que ocupa més superfície a la comarca, seguit pels establiments d'equipament llar (a bastanta distància), que tot i així, ocupen una superfície similar a la d'alimentació



QUÈ TENIM?

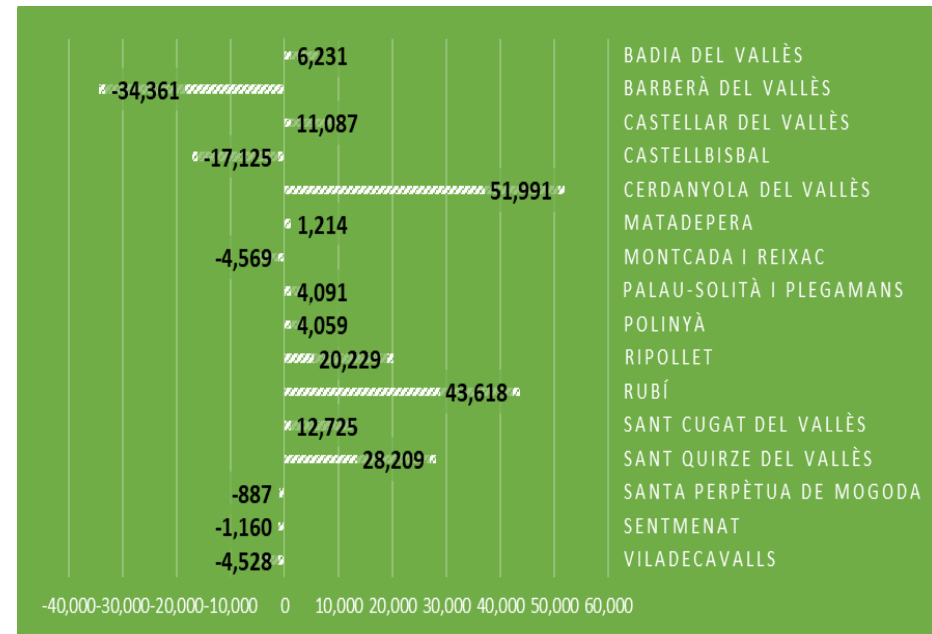
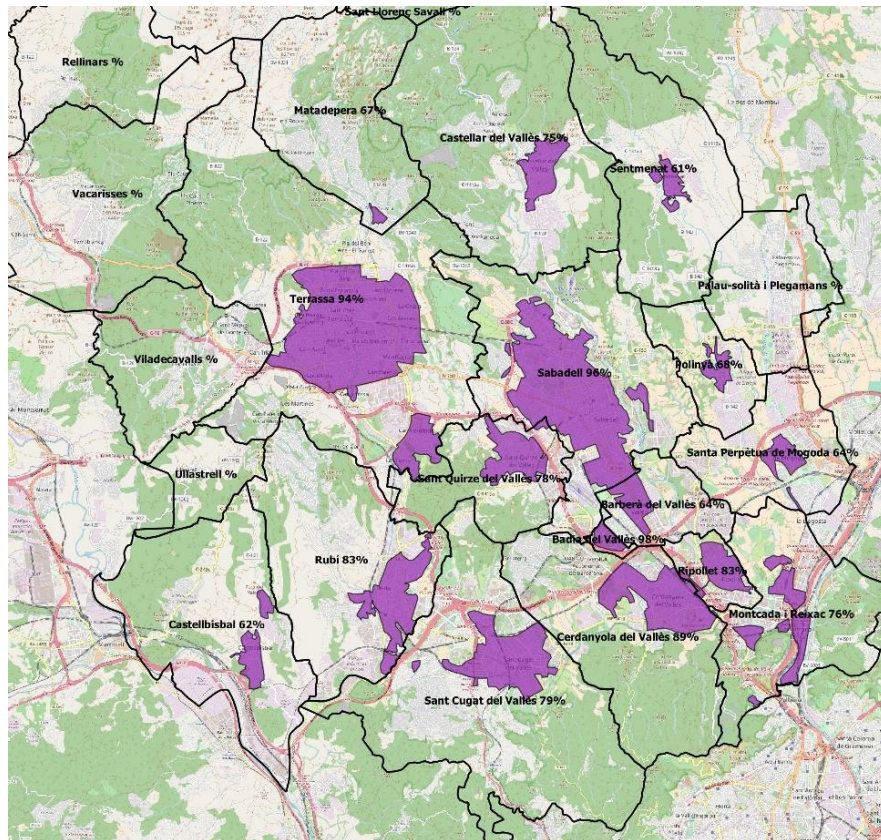
Concentració comercial molt condicionada per la morfologia dels diferents municipis



QUÈ TENIM?

TUC's definides als diferents municipis, sense criteris homogenis (segons interessos municipi)

El 83% dels establiments comercials es troben ubicades dins de les TUC.

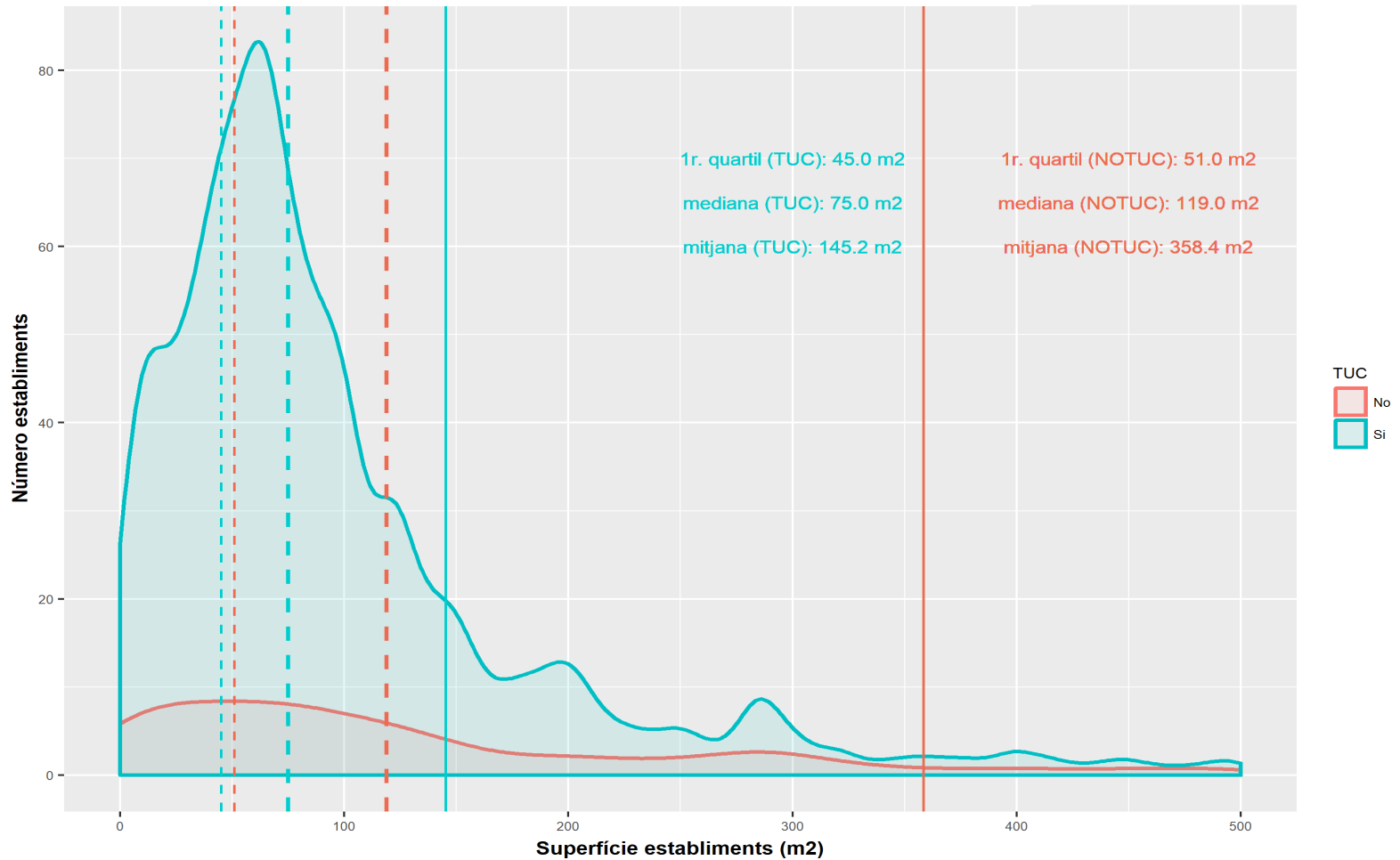


Balànç superfície comercial dins + i fora TUC – (m²)

QUÈ TENIM?

11.752 establiments comercials

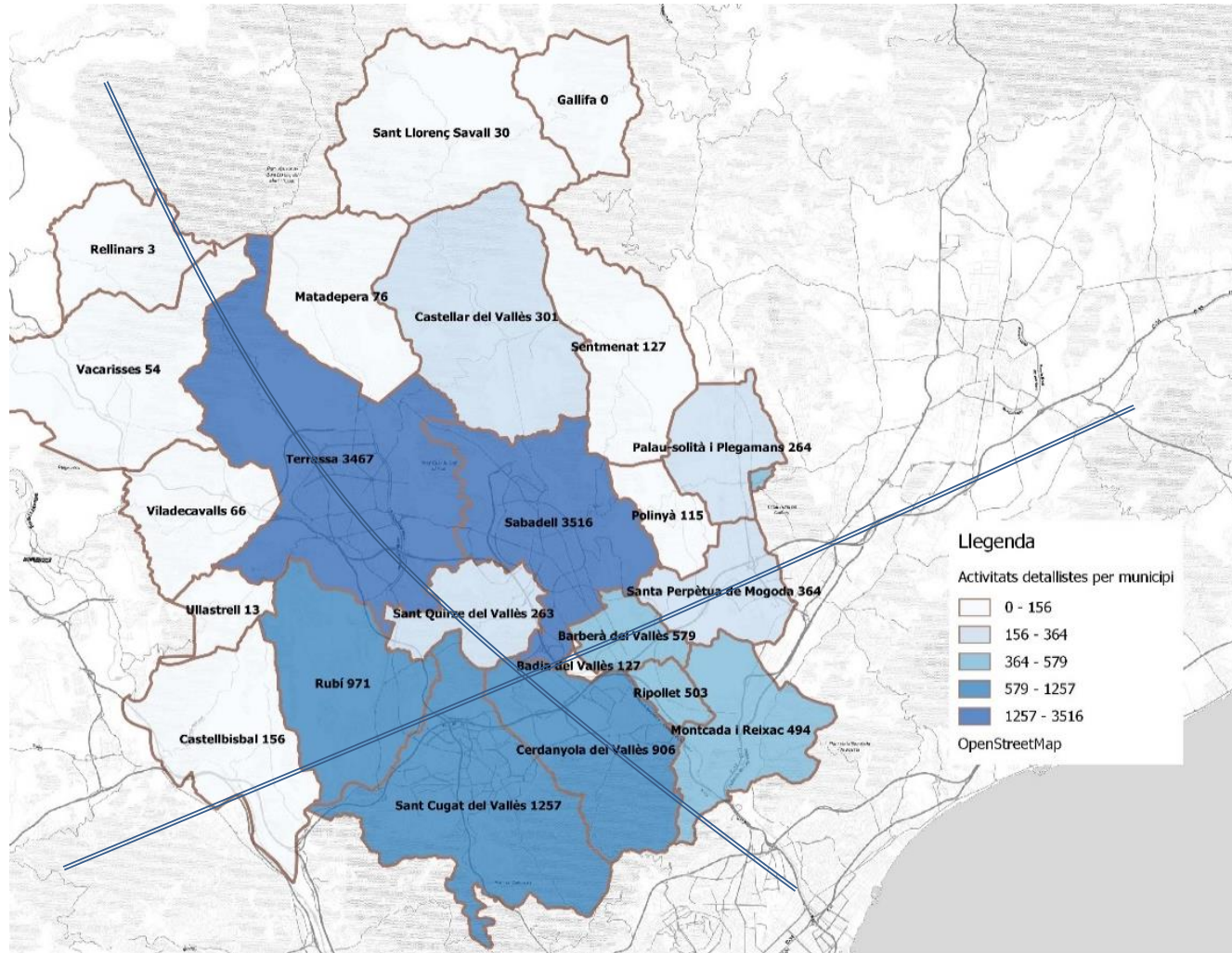
2.091.941 m²



Distribució de la superfície comercial dels establiments dins i fora TUC

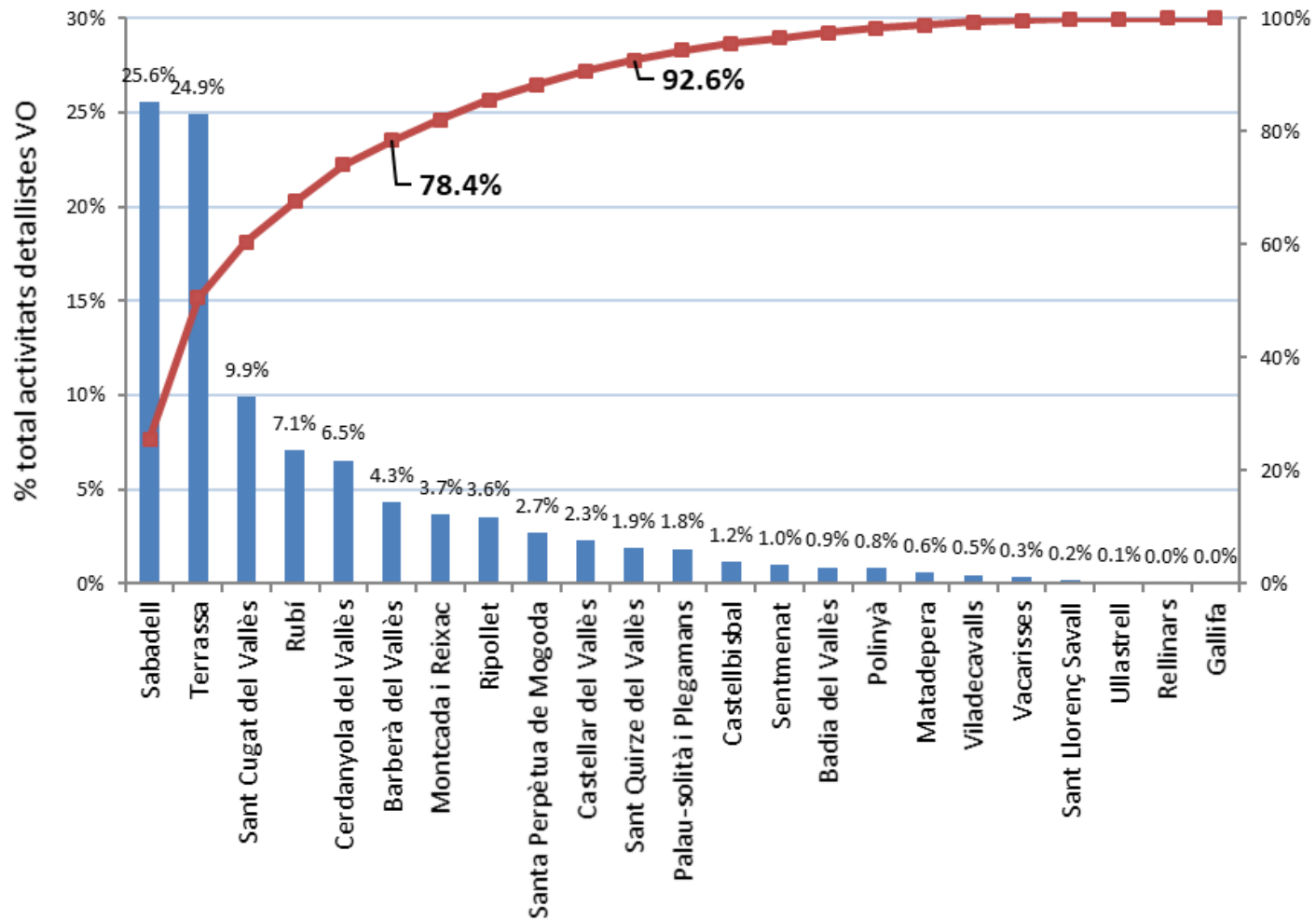
QUÈ TENIM?

Funció comercial molt marcada entre l'atractivitat comercial i la proximitat



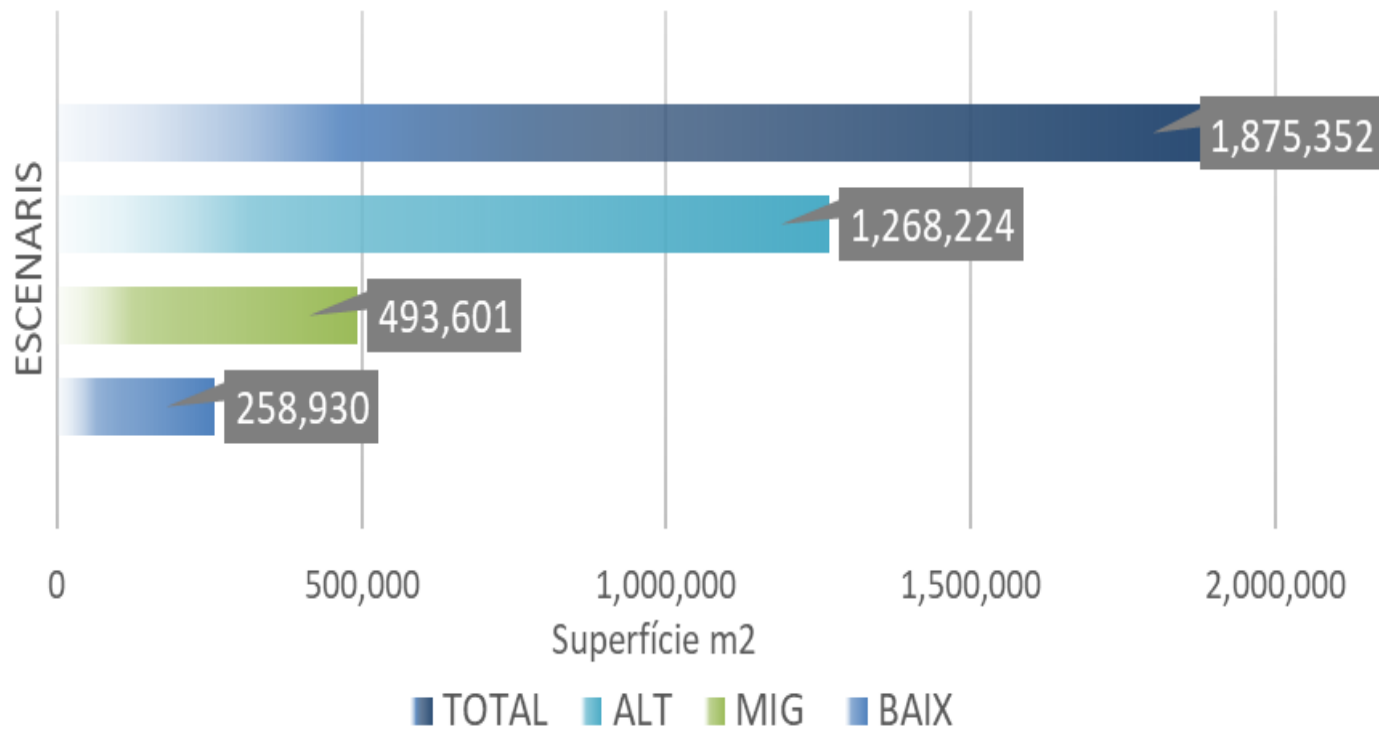
QUÈ TENIM?

El 92,6% de les activitats es concentra als 11 municipis situats al voltant dels eixos C-58 i A-7/B-30 i el seu encreuament.



QUÈ PODEM TENIR?

Anàlisi del sòl urbanitzable amb possibilitats d'ús comercial



QUÈ PODEM TENIR?

Anàlisi del sòl urbanitzable amb possibilitats d'ús comercial

	2016	Escenari 2023		
Escenari	Actual	Baix	Mig	Alt
Població	909,851	984,331	984,331	984,331
Despesa per càpita	4,900	5,140	5,321	5,507
Superfície comercial	2,091,941	2,350,871	2,585,542	3,360,065

QUANT ES POT CRÉIXER?

Quina és la
demanda prevista?

: previsions

Quin creixement de
superfície
comercial es pot
absorbir?

: quin
equilibri pot
haver-hi?

On créixer?

: fora de la
ciutat actual?
(urbanitzable)

: es pot dins
de la ciutat?
(urbà)

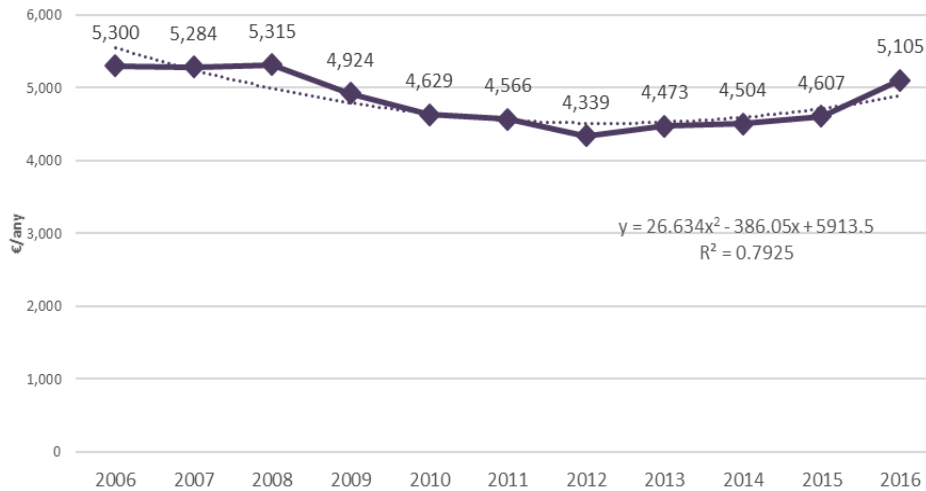
Com créixer?

: quin model
es vol

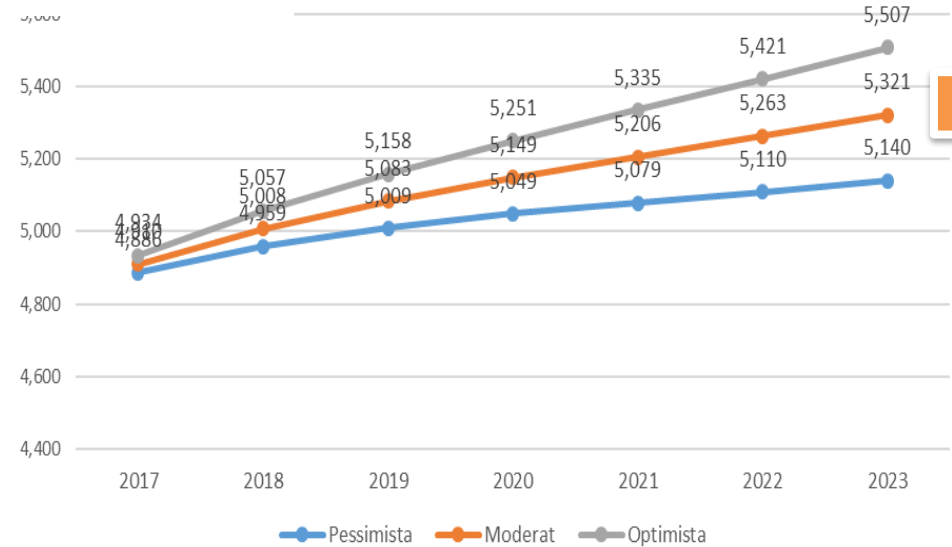
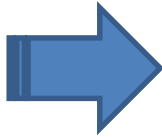
QUINA ÉS LA DEMANDA PREVISTA?



QUINA ÉS LA DEMANDA PREVISTA?



**Pot augmentar la demanda?:
1.28% anual (escenari moderat)**



+ 7.91%

Despesa comercial per càpita (€/any). Fonts: FMI, Bd'E i elaboració pròpia

QUIN CREIXEMENT DE SUPERFÍCIE COMERCIAL POT ABSORBIR LA DEMANDA?

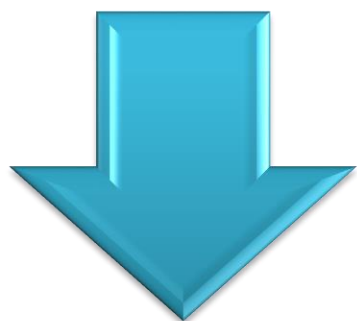
Sostenibilitat dels establiments comercials



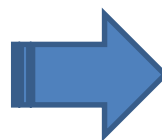
GENERACIÓ DE VALOR AFEGIT

QUIN CREIXEMENT DE SUPERFÍCIE COMERCIAL POT ABSORBIR LA DEMANDA?

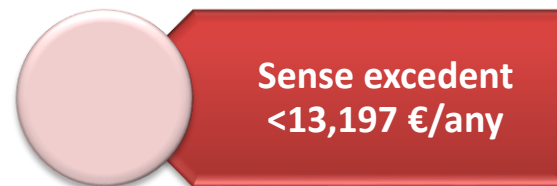
Viabilitat?



VA_Crític

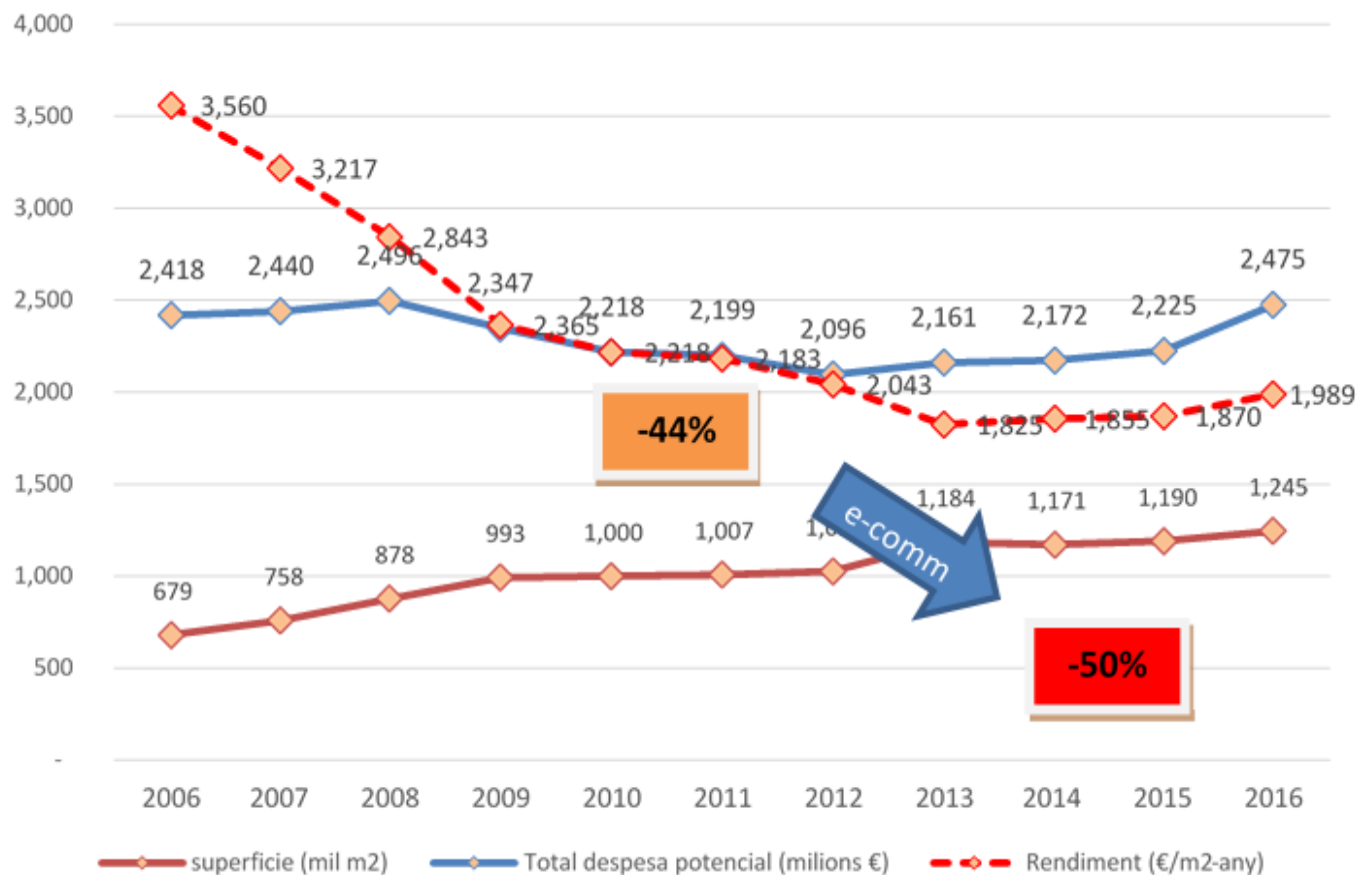


VA_Establiment



QUIN CREIXEMENT DE SUPERFÍCIE COMERCIAL POT ABSORBIR LA DEMANDA?

Equilibri oferta/demanda. Evolució del rendiment superfície comercial (2006-2016)



QUIN CREIXEMENT DE SUPERFÍCIE COMERCIAL POT ABSORBIR LA DEMANDA?

	2016	Escenari 2023		
Escenari	Actual	Baix	Mig	Alt
Població	909,851	984,331	984,331	984,331
Despesa per càpita (€/persona-any)	4,900	5,140	5,321	5,507
Superfície comercial (m2)	2,091,941	2,350,871	2,585,542	3,360,065
Rendiment m2 (€/m2-any)	2,131	2,152	2,026	1,613

S'observa que tant sols en el cas de l'escenari d'un creixement baix de la superfície comercial, podria absorbir l'oferta comercial aquest creixement, mantenint uns nivells similars de rendibilitat de la superfície comercial. En els altres dos, la rendibilitat cauria sensiblement.

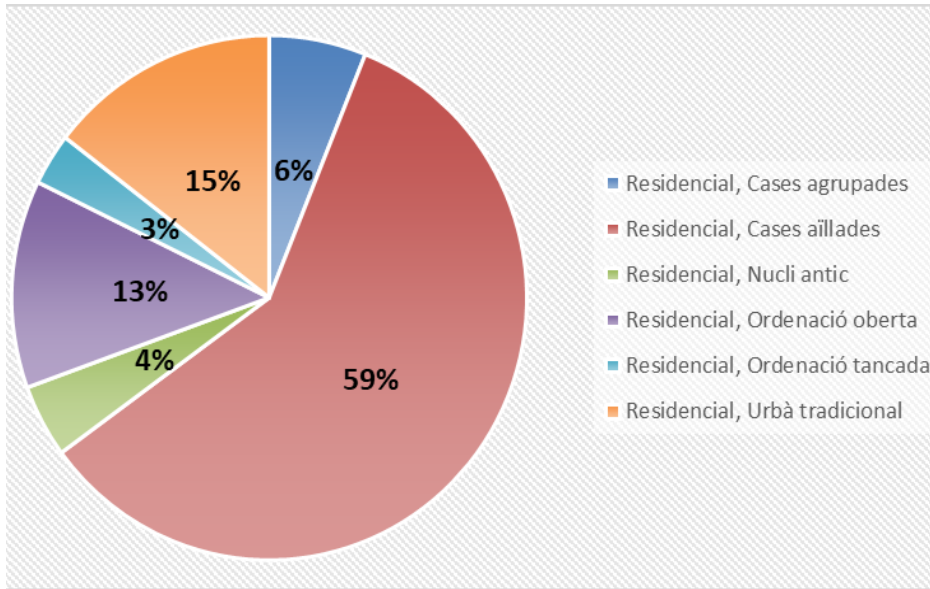
QUIN CREIXEMENT DE SUPERFÍCIE COMERCIAL POT ABSORBIR LA DEMANDA?

Conseqüències

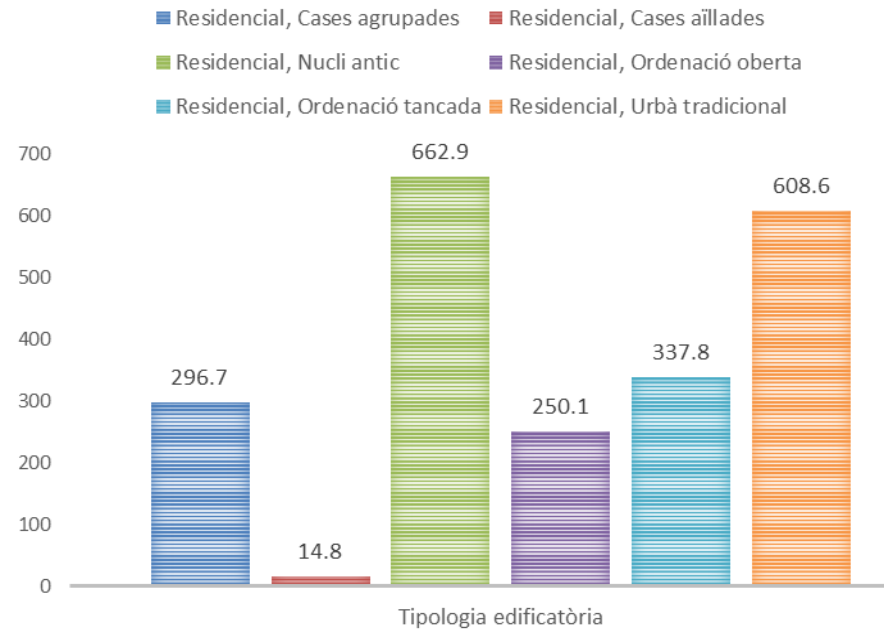


A ON CRÉIXER?

CONDICIONANTS: CIUTAT CONSTRUÏDA



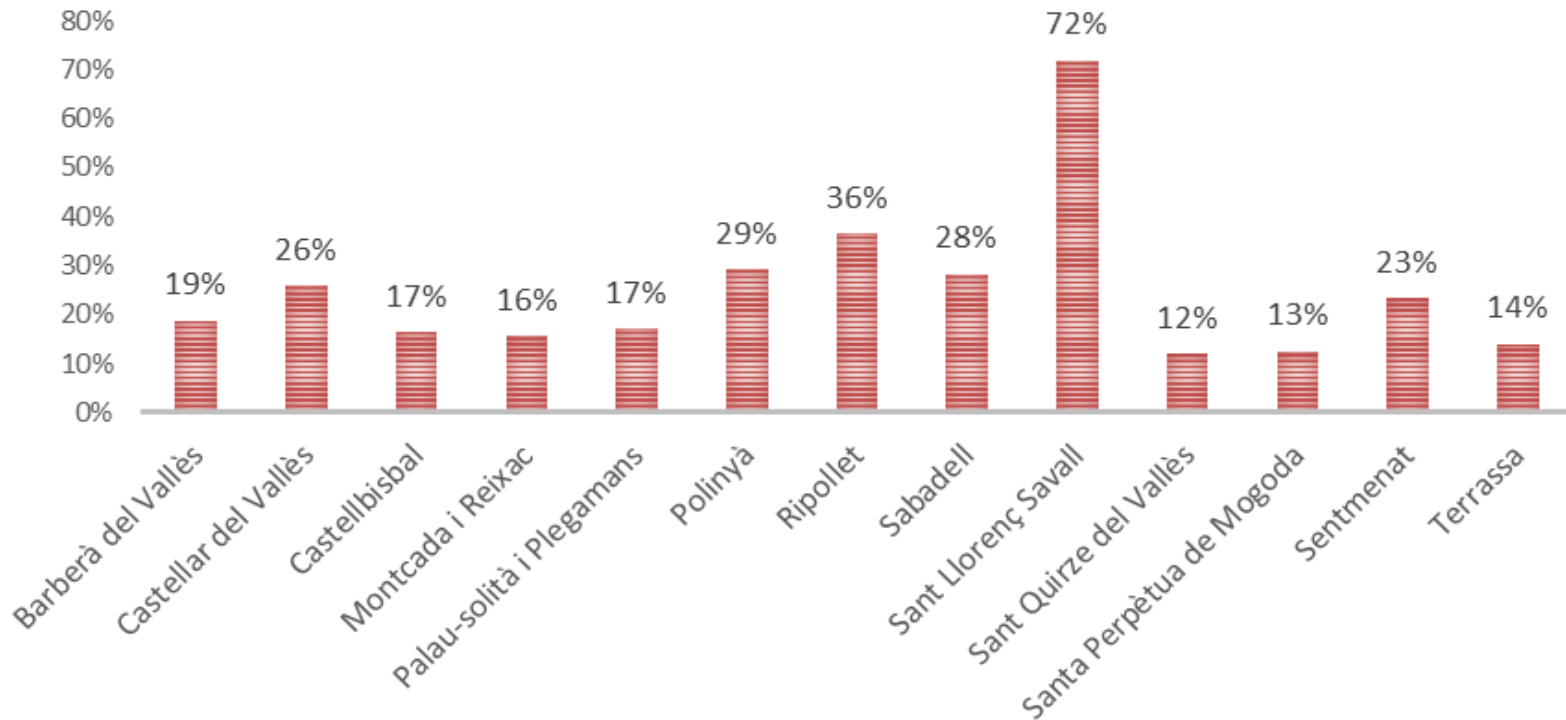
Superfície per tipologia urbana al Vallès Occidental



Establiments comercials per km2 de tipologia edificatòria

A ON CRÉIXER?

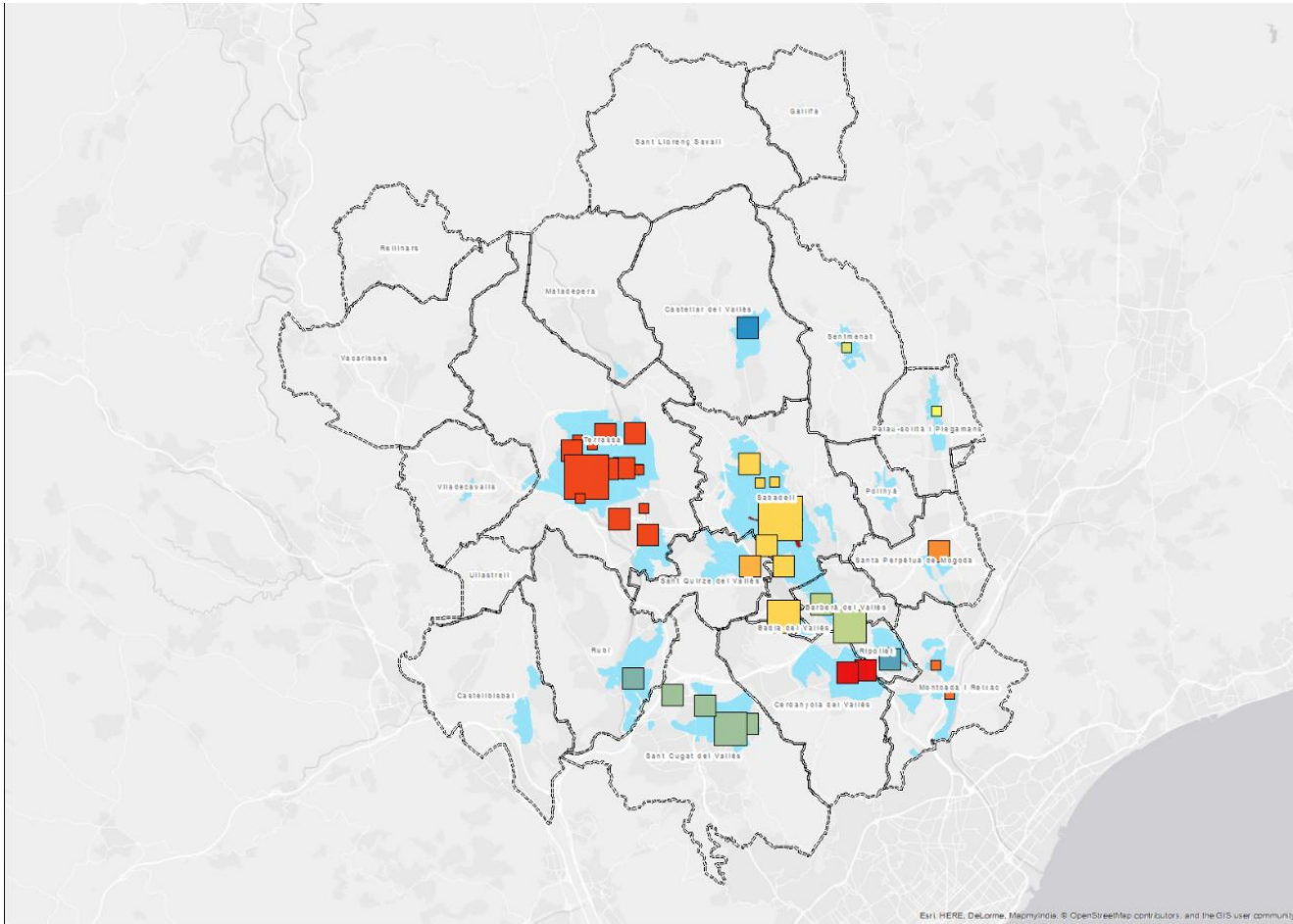
HI HA ESPAI ALS PAE?



Percentatge de parcel·les buides en polígons industrials

A ON CRÉIXER?

Hi ha espai dins de la ciutat (sòl urbà)?

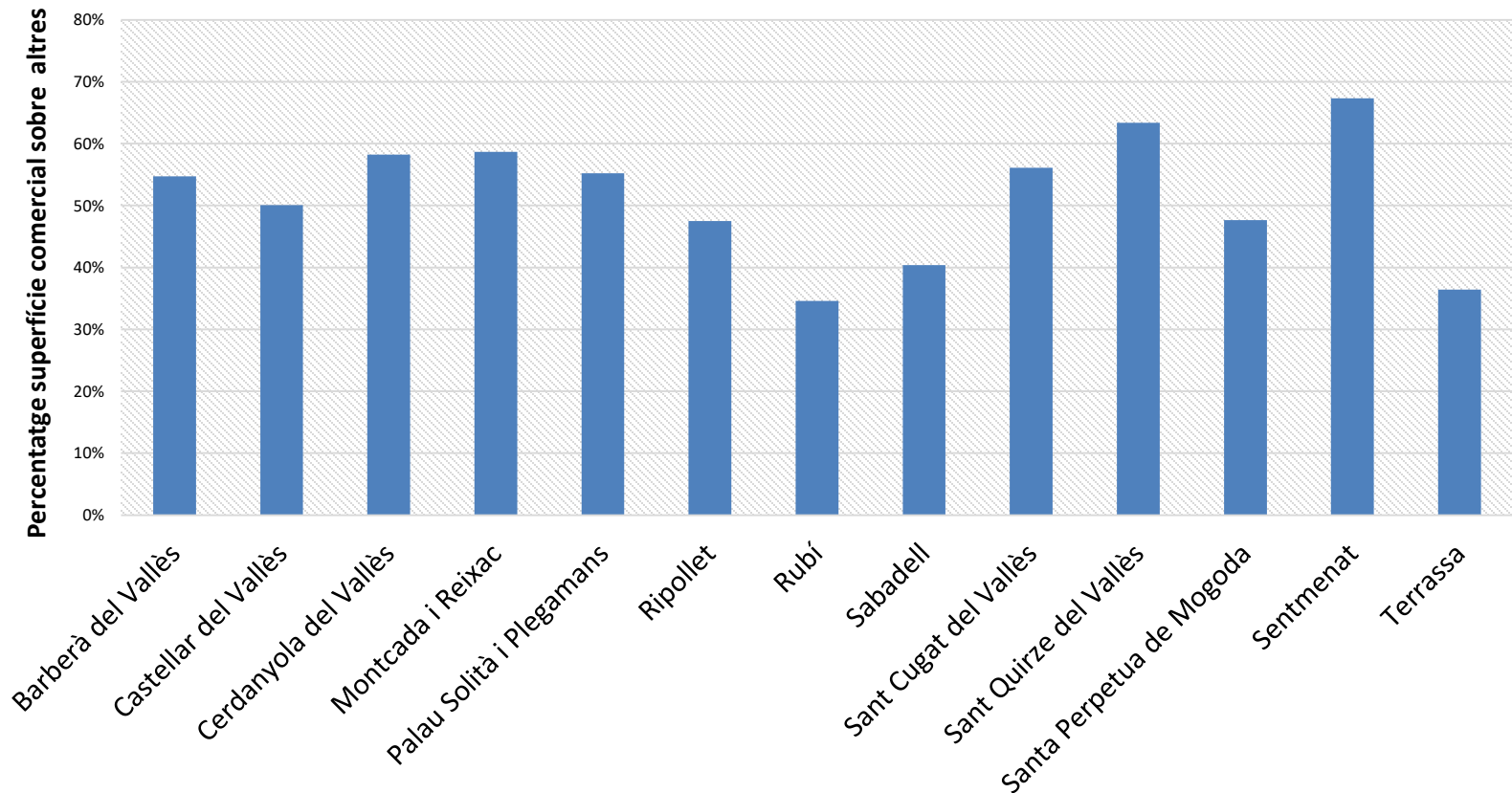


Representació esquemàtica de les àrees comercials per superfície i municipi

A ON CRÉIXER?

Hi ha espai dins de la ciutat (sòl urbà)?

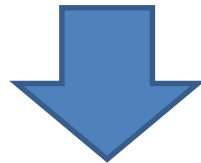
Anàlisi ocupació en planta baixa per municipi amb zones de concentració comercial



COM CRÉIXER?

No creixement en format GEC o GECT fora de la trama urbana

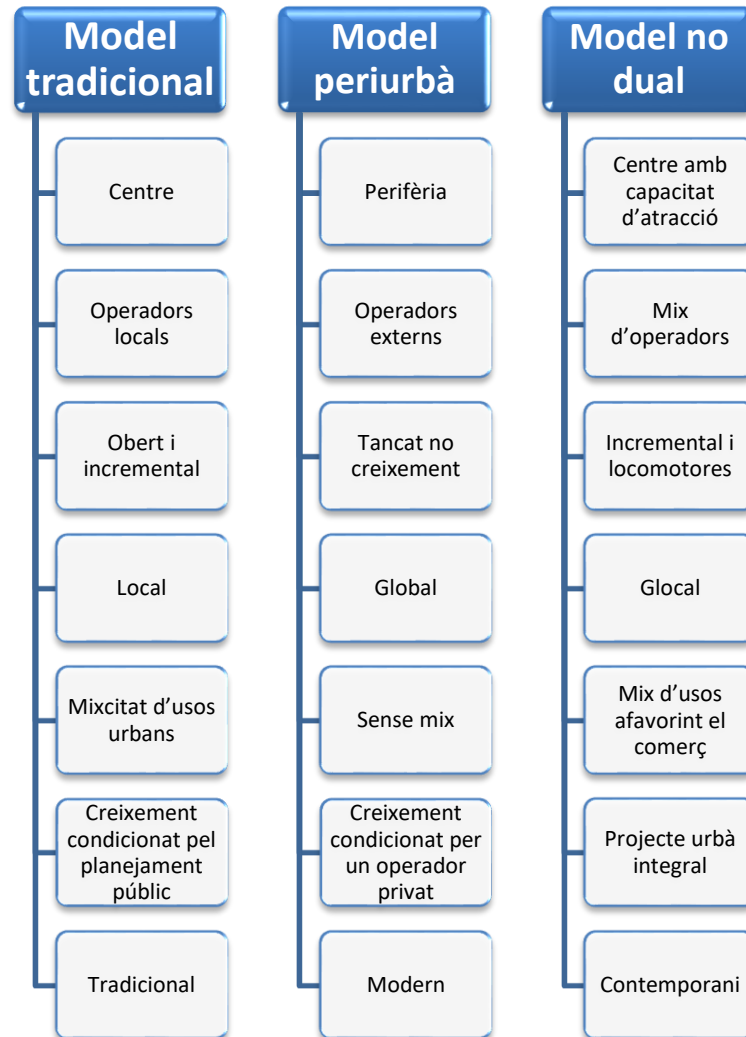
A ÓN ES VOLEN LES CONCENTRACIONS COMERCIALS EN EL FUTUR?



Quin model es vol?

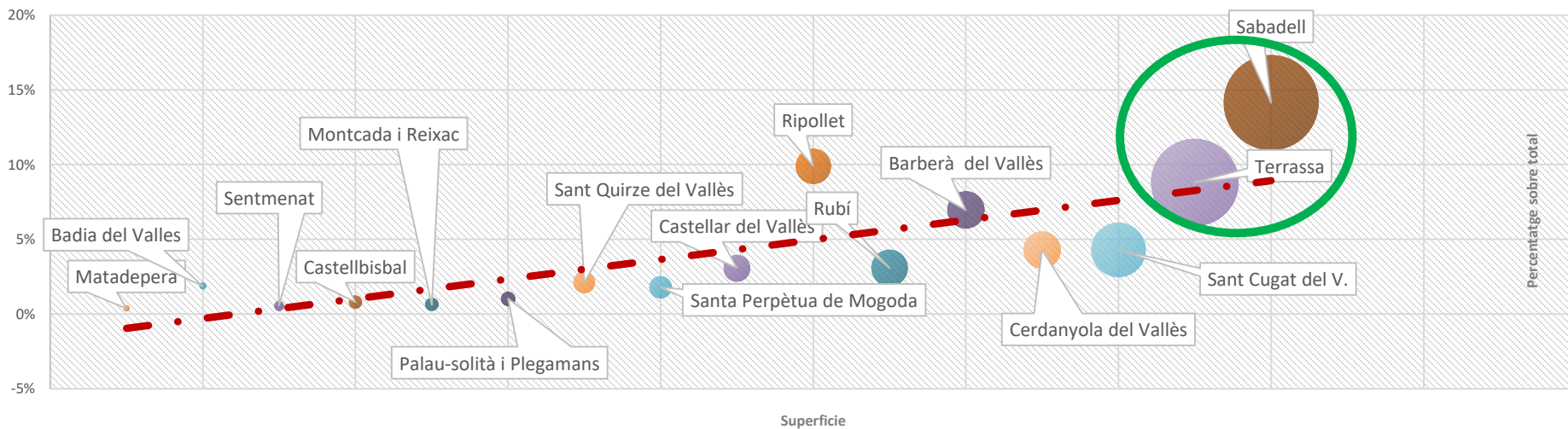
COM CRÉIXER?

Quin model es vol?

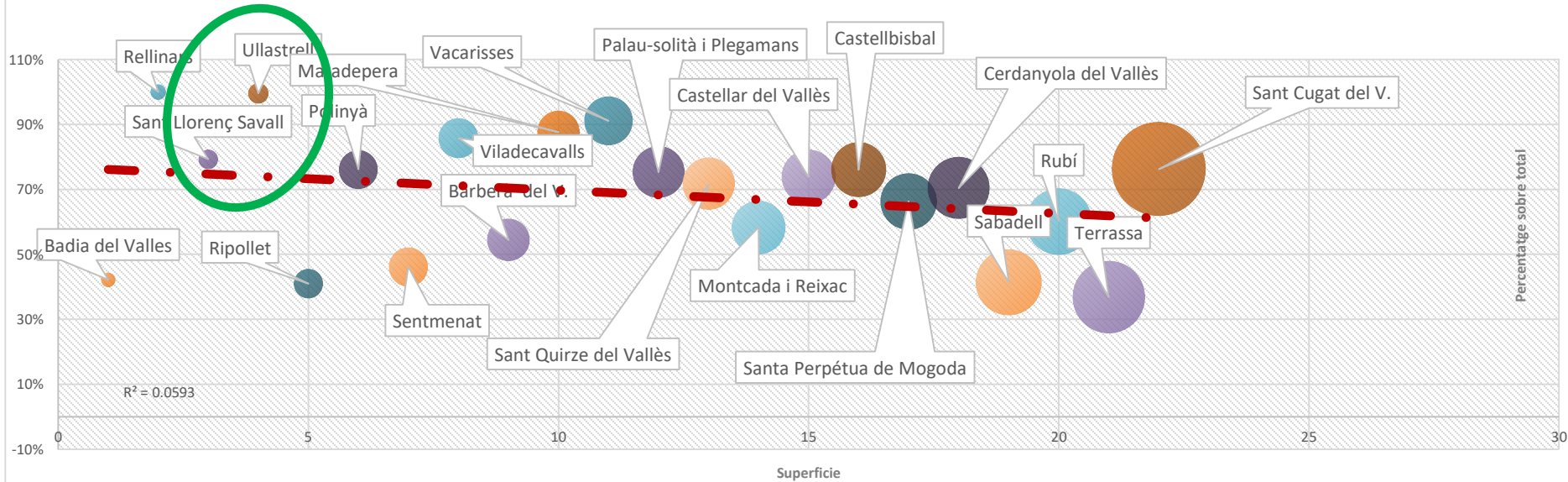


COM CRÉIXER?

Concentració intensitat 5 Vallès Occidental



Concentració intensitat 1 Vallès Occidental



COM CRÉIXER?

Quin model es vol?

Excés d'oferta?

S'ha doblat la superfície d'oferta comercial

S'ha mantingut la demanda comercial

La rendibilitat de la superfície comercial és la meitat de fa 11 anys

Conseqüències

Per mantenir el VA generat, cada cop es necessiten locals més grans

Qui té la capacitat d'accés a locals més grans?

Qui pot accedir a llocs Premium?

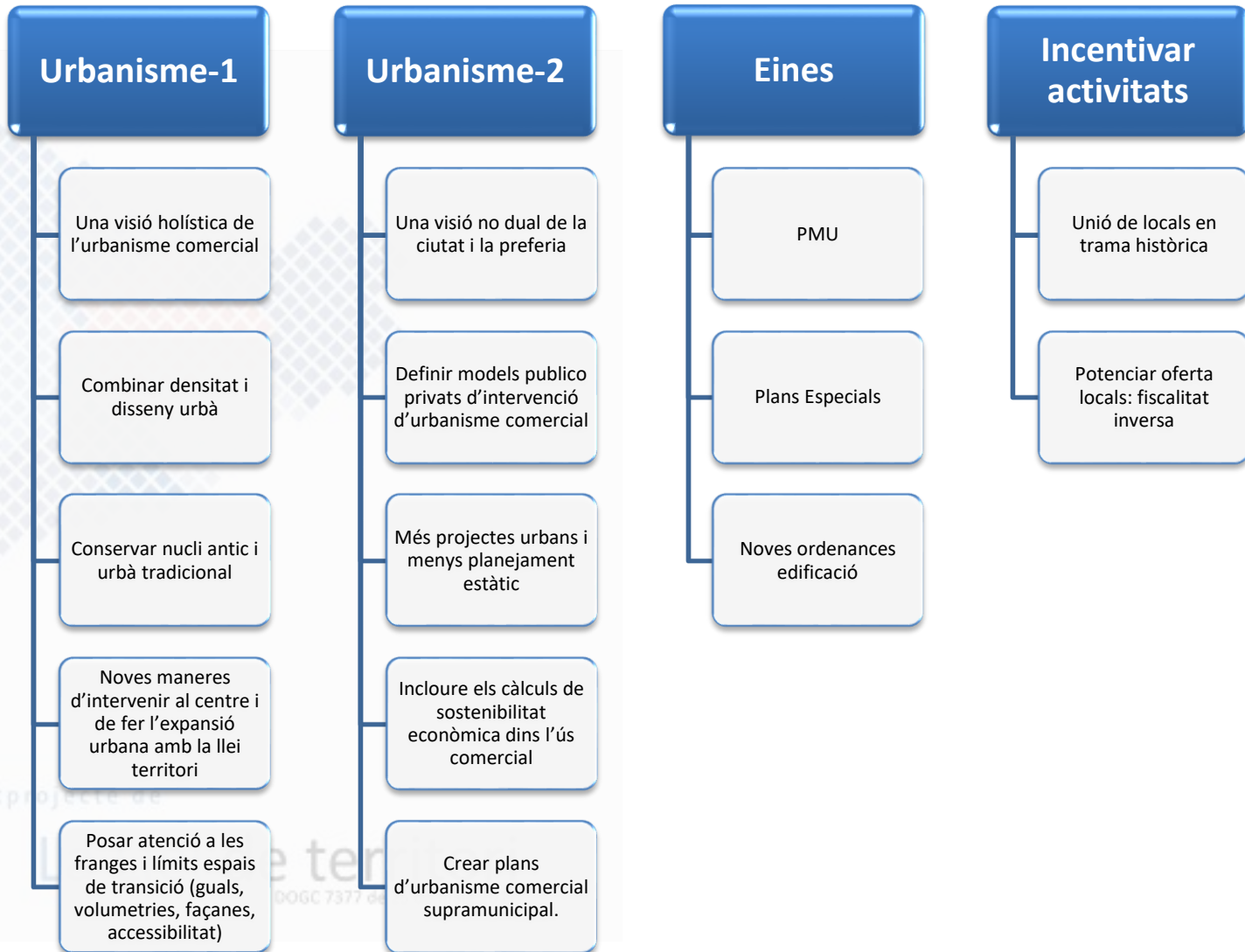
L'Avantprojecte de



La Llei de

COM CRÉIXER?

Quin model es vol?



MOLTES GRÀCIES

Manuel Amado

Cambra de Comerç de Sabadell

amado@cambrasabadell.org

Àlex Vaquero

Cambra de Comerç de Sabadell

aramirez@cambrasabadell.org

Antoni Munuera

Cambra de Comerç de Terrassa

amunuera@cambraterrassa.org