Centro Comercial Área Coruña

Una oportunidad de negocio en 2008

La superficie bruta alquilable (SBA) de centros comerciales y de ocio que se pretende realizar en los próximos años en Galicia se sitúa en torno a los 477.600 m², lo que supondría aumentar un 102% la SBA actual en esta comunidad autónoma en su conjunto. En La Coruña se ubicarán los centros comerciales de mayor tamaño, entre ellos, el Centro Comercial Área Coruña, en el polígono industrial La Grela, al suroeste de la ciudad. Este nuevo desarrollo comercial, que se inaugurará en la primavera de 2008, es una buena oportunidad de negocio para el farmacéutico que allí abra su establecimiento.

De todos los centros comerciales que se abrirán en Galicia en los próximos años, los de mayor tamaño y presumiblemente los más interesantes para el objetivo de esta sección son los que se emplazarán en La Coruña: en total, 150.000 m² que se repartirán en tres centros comerciales. Escogemos para realizar este artículo el de mayor superficie, el Centro Comercial Área Coruña, ya que entendemos que su tamaño puede hacerlo diferente y, por tanto, muy atractivo de cara a la instalación de una oficina de farmacia.

Economía y sociedad

La Coruña es la segunda ciudad más poblada de Galicia (236.379 habitantes según el censo de 2001). El crecimiento experimentado entre 1991 y 2001 del municipio (-0,43%) es inferior al provincial (-0,01%), al autonómico (- 0,13%) y al español (0,51%).

JUAN MANUEL VÉLEZ
DIRECTOR DE DESARROLLOS TERCIARIOS DE IBERDROLA INMOBILIARIA
(juan.velez@iberdrolainmobiliaria.com).

Advertencia. La ubicación es un factor fundamental en la apertura, el funcionamiento y la rentabilidad de la oficina de farmacia. Los nuevos horizontes económicos de la profesión, así como los interrogantes que planean sobre su futuro, aconsejan evaluar todos los factores que influyen en la viabilidad de una nueva farmacia. En esta sección, el autor desarrolla estudios sobre la rentabilidad de la inversión realizada cuando se elige una zona geográfica para instalar una oficina de farmacia real o imaginaria. OFFARM advierte que, en los ejemplos reales estudiados, los datos que se aportan sólo tienen un carácter orientativo, por lo que pueden estar sujetos a otras interpretaciones. ■

Planos de ubicación

Localización y accesos

Situado al suroeste de La Coruña (fig. 5), en el polígono industrial La Grela, el desarrollo comercial se emplazará entre las calles Newton y Severo Ochoa.

Área de Influencia

Entre los municipios a los que afectará este complejo (fig. 6), los más relevantes son:

- Área primaria: La Coruña, Culleredo y Oleiros.
- Área secundaria: Arteixo y Cambre.
- Área terciaria: Betanzos y A Laracha.

Se estima una población cercana a los 411.000 habitantes (fig. 7) para el año de inauguración previsto (primavera de 2008). ■

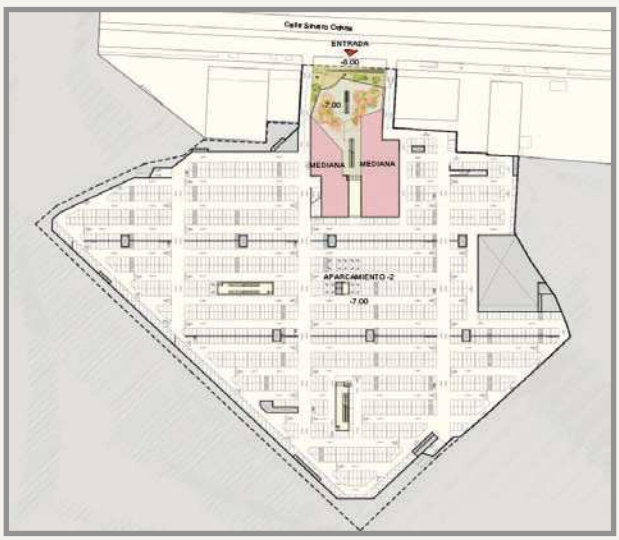

Fig. 1. Planta aparcamiento.

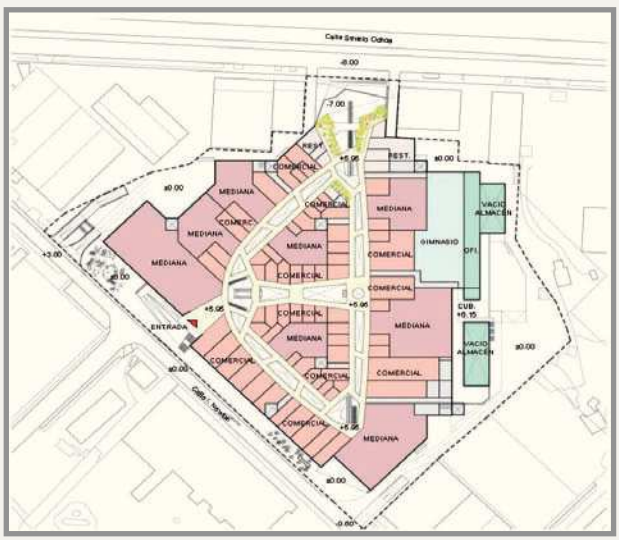

Fig. 2. Planta primera.

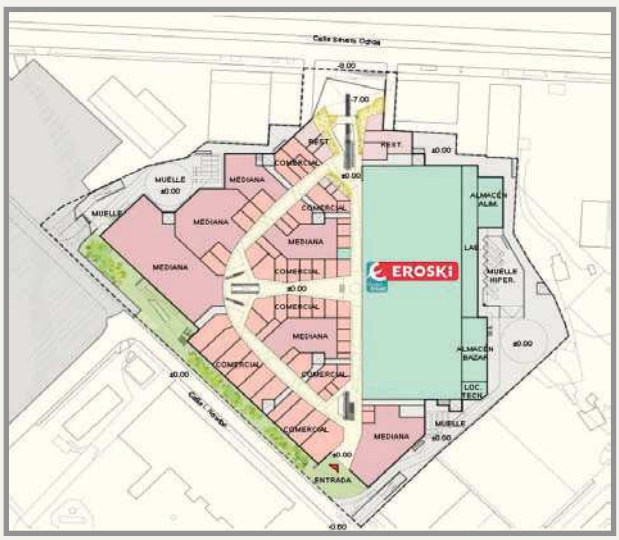

Fig. 3. Planta segunda.

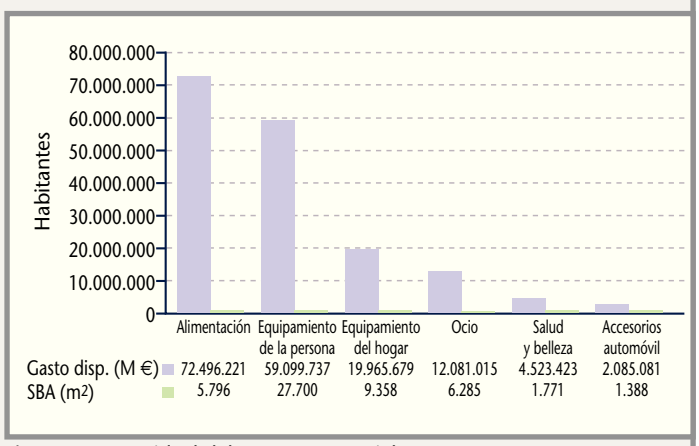

Fig. 4. Tamaño ideal del centro comercial.

Fig. 5. Localización y accesos.

Fig. 6. Área de influencia.

Viabilidad del proyecto

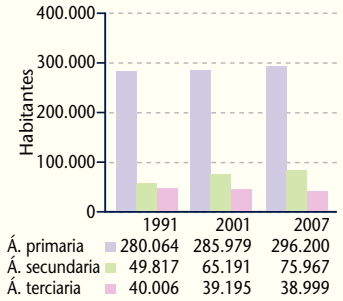

Fig. 7. Evolución de la población.

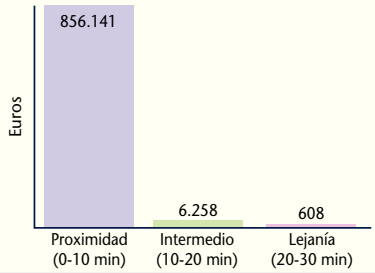

Fig. 8. Estimación de la facturación.

Ingresos disponibles y gasto medio

Para estudiar la viabilidad de una oficina de farmacia en el Centro Comercial Área Coruña, se consideran los artículos de consumo e índices vinculados a este negocio en Galicia, aplicando los necesarios parámetros correctores de cálculo (localización y distancia del punto de venta, pirámide poblacional, competencia actual y futura, economía sumergida, etc.). De todo ello, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- La facturación destinada a productos farmacéuticos se situaría sobre los 865.000 euros/año aproximadamente (fig. 8).
- Lo anterior implicaría que la oficina de farmacia podría emplazarse en una superficie de unos 95 m².
- Un alquiler adecuado se situaría en torno a los 30 euros/m²/mes (más gastos comunes). ■

Si comparamos otros datos sociales y económicos importantes, obtenemos lo siguiente:

- La renta disponible de La Coruña (4) es idéntica a la de su provincia, pero inferior a las medias de Galicia y de España.
- La tasa de desempleo de la ciudad (5,8%) es idéntica a la cifra media para la provincia, inferior a la autonómica y superior a la de España.
- La tasa de migración (2,2%) es inferior a la media provincial, autonómica y española.

En consecuencia, estamos hablando de una ciudad en la que la implantación de un negocio requiere un análisis más profundo que el ahora expuesto.

Licencias y visados de obra de obra nueva y ampliación

La evolución entre 2001 y 2004 de las licencias de viviendas de obra nueva en Galicia es positiva cuando la comparamos con la española (44% y 37%, respectivamente), pero inferior para los visados (31 y 37%, respectivamente).

La Comunidad Autónoma de Galicia tiene un crecimiento pequeño (0,46%), pero superior a la media nacional (-13%), en el período 2001-2004 por lo que respecta a los visados de edificios ampliados, y un magnífico comportamiento en el cómputo de los edificios restaurados o reformados (37% frente al 11% español).

Superficies medias

Para el período 2001-2004, la superficie media de las viviendas unifamiliares (-1,9%), en bloque (-3,4%) y ampliadas (1%) tienen un peor comportamiento en comparación con la media de nuestro país (5,4, -1,8 y 10,8%, respectivamente).

Características del desarrollo comercial

El centro comercial tendrá unos 63.000 m² de SBA, que acogerán unos 150 locales, desarrollados en tres plantas comerciales:

- Planta aparcamiento: enrasada con la calle Severo Ochoa, donde habrá dos medianas superficies (fig. 1). El aparcamiento tendrá 2.900 plazas.
- Planta baja: donde se situará la alimentación, el equipamiento de hogar, los servicios y los complementos de moda (fig. 2).
- Planta primera: destinada al equipamiento de la persona, el ocio y la restauración (fig. 3).

Considerando la población influenciada y el gasto de consumo, observamos que el tamaño ideal del centro comercial sería de unos 52.000 m² de SBA (fig. 4), algo menor a la superficie proyectada.

Competencia actual y futura

Además del casco comercial urbano de La Coruña (zona en torno al Centro Comercial Cuatro Caminos, junto a la Plaza María Pita y hacia la Rúa Nueva, calle Barcelona y Distrito Picasso), otros destinos que pueden atraer al consumidor son:

- *Carrefour La Coruña*. Con 7.000 m² de SBA y el hipermercado como único atractivo.
- *Cuatro Caminos*. Dispone de 14.900 m² de SBA, con Supermercados Claudio, C&A, Zara y Cortefiel como «anclas comerciales».
- *El Puerto*. Con 11.500 m² de SBA, 12 salas de cine y el Grupo Sigla como «imanes comerciales».
- *Finis Terrae*. Cuenta con 5.000 m² de SBA y tiene a Carrefour Exprés y tres salas de cine como ejes del desarrollo comercial.
- *Los Rosales*. Cuenta con 30.000 m² de SBA y con Carrefour, San Luis, Los Telares, 13 salas de cine, New Park y McDonald's como «insignias comerciales» que atraen al consumidor.
- *Odeón*. Dispone de 26.000 m² de SBA y cuenta con Zara, Miró, Kiabi, 12 salas de cine, bolera y Camelot Park como polos de atracción del complejo.
- Futuros proyectos en la ciudad, como Vialia Coruña (36.500 m²) y Espacio Coruña (41.000 m²). ■

Bibliografía general

Especial Directivos. Directivos Construcción. Madrid: 2003, 2004 y 2005.
INE. Censo de población 1991 y 2001.
INE. Encuesta Continua de Presupuestos Familiares 2003.
Servicio de Estudios de "la Caixa". Anuario Económico de España 2005. Barcelona: Fundación "la Caixa"; 2003.
Servicios de Estudios de "la Caixa". Anuario Social de España 2004. Barcelona: Fundación "la Caixa"; 2004.