



ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CENTRO COMERCIAL ABIERTO DE ESTEPONA "EL PASEILLO" (II)

Como continuación al informe que publicábamos en el pasado número sobre la Demanda Comercial en Estepona, en este número vamos a plasmar las conclusiones del estudio de viabilidad del centro comercial abierto "El Paseillo", en referencia a la **Oferta Comercial** de nuestra localidad.

La primacía de Marbella como segunda área comercial de la Costa del Sol le hace ser uno de los puntos donde acuden los potenciales clientes de la Serranía de Ronda, Campo de Gibraltar y Costa del Sol Occidental, dejando al resto de localidades, incluida Estepona, a una buena distancia en cuanto a atracción y oferta comercial.

LA OFERTA COMERCIAL

En la actualidad el área de influencia comercial de Estepona se reduce a poblaciones cercanas de pequeño tamaño como Casares, Gaucín, Cortes de la Frontera y Manilva, siendo esta última la única población con más de 5.000 habitantes.

Así mismo, y en comparación con las medias nacional y regional de **número de establecimientos por cada 1.000 habitantes** y de **superficie comercial por habitante**, sólo Manilva, Gaucín y Estepona, superan con creces dichos valores.

Esto quiere decir que en estas tres poblaciones hay suficiente, y en algunos casos demasiada, oferta comercial, mientras que en las otras dos poblaciones, Cortes de la Frontera y Casares, no hay suficiente oferta para satisfacer la demanda comercial de la población, lo que provoca que sus habitantes busquen los artículos que precisan en poblaciones cercanas como la nuestra.

En cualquier caso, en estos cálculos no se ha contemplado la población residente no censada, que en algunos casos es muy importante.

Clasificación de las empresas por Actividad Económica

El área de delimitación del centro comercial abierto "El Paseillo" tenía, a la fecha del estudio, un total de 452 empresas con acceso directo a la vía pública.

Dichas empresas fueron clasificadas siguiendo el criterio de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), reagrupando, por cuestiones prácticas, las 28 actividades presentes en tan sólo 13.

En el cuadro siguiente se definen estas 13 actividades, con los porcentajes correspondientes al número de empresas en cada actividad, destacando los establecimientos especializados dedicados al equipamiento de la persona y otros artículos nuevos como muebles, electrodomésticos, discos, papelerías, etc, y, por supuesto, la Hostelería.

CLAVE CCA	CNAE	ACTIVIDAD ECONÓMICA	%
A	52.2	ALIMENTACIÓN: Carnicería, pescadería, panadería, confitería, frutería, tabaco y bebidas	6,64
BA	52.41 / 52.42 / 52.43	EQUIPAMIENTO PERSONAL: Prendas de vestir, complementos textiles, mercería, calzado, artículos de cuero y tapicería	19,47
Bb	52.44 / 52.45 / 52.46 / 52.47	EQUIPAMIENTO PERSONAL: Muebles, artículos para el hogar, electrodomésticos, cristalería, colchonería, ferretería, llaves, fontanería, libros, periódicos, revistas, papelería, discos y cuadros	10,18
C	65 / 66 / 70 / 74	DESPACHOS Y OFICINAS: Inmobiliarias, estudios fotográficos, fotocopias, fax, entidades financieras, oficina de butano, oficina de publicidad, seguros y otras actividades empresariales	7,08
D	50	SERVICIOS: Venta, mantenimiento y reparación de vehículos de motor	0,22
E	45	SERVICIOS: Construcción y alquiler de maquinaria, instalaciones, montajes eléctricos, electrónica, alquiler de coches	1,55
F	55	HOSTELERÍA: Hoteles, restaurantes, bares, heladerías y salón de juegos	23,89
G	93.01 / 93.02 / 93.03 / 93.04	SERVICIOS PERSONALES: Peluquería, gimnasio, tatuajes, tintorería y funeraria	6,86
H	52.48	EQUIPAMIENTO PERSONAL: Droguería, joyería, telefonía, herboristería, óptica, floristería, tienda de animales, informática, deportes, regalos, decoración, imprenta, relojería, pintura, juguetería y perfumería	16,15
I	52.12	NO ESPECIALIZADOS: Bazares	1,17
J	85	SALUD: Clínicas, veterinarios y servicios sociales	0,88
K	52.3	FARMACIAS	0,66
M	52.72 / 60 / 63.3 / 80 / 92	SERVICIOS: Formación, agencia de viajes, video club, lotería, reparaciones, transporte, autoescuelas, galería de arte y telecomunicaciones	4,65

Forma jurídica del comercio, Antigüedad y Tenencia del local

Un 72,18% de los comercios de Estepona están regentados por personas físicas, mientras que sólo un 27,82% son personas jurídicas o empresas. De estas últimas, casi el 70% son Sociedades Limitadas. La media nacional establece que tres de cada cuatro comercios minoristas están constituidos como personas físicas, mientras que el 26% son jurídicas. En nuestra localidad superamos ligeramente a esa media nacional.

Por otro lado, el estudio revela que la mayoría de las empresas de nuestro centro tiene una antigüedad de más de 10 años, concretamente el 53,03%.

El 51,52% de los locales comerciales del centro son propiedad de los propios empresarios que los explotan, un porcentaje muy por encima de la media nacional que cifra este dato en un 44,3%.

Superficie de los Establecimientos

En el centro de Estepona, el área que nos ocupa, hay una gran mayoría de locales de menos de 100 m². Según el estudio, las cifras arrojan una superficie media de venta de 83,35 m², menor que la registrada para el conjunto de los establecimientos de la Comunidad Autónoma Andaluza que es de 91,2 m² y de España que es de 92,7 m².

En el siguiente cuadro hemos calculado la superficie comercial del centro comercial abierto "El Paseillo", utilizando la media de m² de cada clave de actividad determinada en el cuadro anterior y el número de comercios de cada clave:

CLAVE CCA	ACTIVIDAD ECONÓMICA	MEDIA M ²	Nº LOCALES	TOTAL M ²
A	ALIMENTACIÓN: Carnicería, pescadería, panadería, confitería, frutería, tabaco y bebidas	253,0 0	3 0	7.590 ,00
BA	EQUIPAMIENTO PERSONAL: Prendas de vestir, complementos textiles, mercería, calzado, artículos de cuero y tapicería	63,72	8 8	5.607 ,36
Bb	EQUIPAMIENTO PERSONAL: Muebles, artículos para el hogar, electrodomésticos, cristalería, colchonería, ferretería, llaves, fontanería, libros, periódicos, revistas, papelería, discos y cuadros	93,50	4 6	4.301 ,00
C	DESPACHOS Y OFICINAS: Inmobiliarias, estudios fotográficos, fotocopias, fax, entidades financieras, oficina de butano, oficina de publicidad, seguros y otras actividades empresariales	34,75	3 2	1.112 ,00
E	SERVICIOS: Construcción y alquiler de maquinaria, instalaciones, montajes eléctricos, electrónica, alquiler de coches	100,0 0	7	700,0 0
F	HOSTELERÍA: Hoteles, restaurantes, bares, heladerías y salón de juegos	141,6 7	1 0 8	15.30 0,36
G	SERVICIOS PERSONALES: Peluquería, gimnasio, tatuajes, tintorería y funeraria	41,75	3 1	1.294 ,25
H	EQUIPAMIENTO PERSONAL: Droguería, joyería, telefonía, herboristería, óptica, floristería, tienda de animales, informática, deportes, regalos, decoración, imprenta, relojería, pintura, juguetería y perfumería	62,54	7 3	4.565 ,42
I	NO ESPECIALIZADOS: Bazares	90,00	8	720,0 0
M	SERVICIOS: Formación, agencia de viajes, video club, lotería, reparaciones, transporte, autoescuelas, galería de arte y telecomunicaciones	149,0 0	2 1	3.129 ,00
D, J, K	Resto		8	682,2 1
	TOTALES		4 5 2	45.00 1,60

En total, los comercios del área del centro comercial abierto "El Paseillo" constituyen una oferta minorista de más de 45.000 m², con lo que se superan con amplitud los 40.000 m² de **superficie bruta alquilable** que la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CENTROS COMERCIALES determina para los grandes centros comerciales de **carácter regional**.

Esto significa que el Centro Comercial Abierto "El Paseillo" constituye por si mismo y en su conjunto una de las superficies comerciales más importantes de la Costa del Sol Occidental.

Equipamiento Comercial y Medios de Pago

En el análisis de las empresas del área del centro comercial abierto "El Paseillo" se aprecia una falta de interés por las nuevas tecnologías y técnicas de venta. Únicamente el 46,27% de las empresas cuentan con ordenador, frente al 53,73% que todavía no disponen de esta herramienta.

El hecho de no poder aplicar sistemas de gestión modernos y eficientes, le supone al pequeño comercio una dificultad añadida para su expansión y desarrollo.

Por otro lado, más del 75% de los comercios admite el pago con tarjeta de crédito/débito, y sólo un 35,82% admite el pago aplazado, estando el cliente obligado a efectuar un solo pago en el 64,18% de las empresas.

En el siguiente cuadro se detalla el porcentaje de comercios que utiliza los distintos equipamientos comerciales encuestados, a la vista de los servicios demandados por los clientes en nuestro estudio de la Demanda Comercial, publicado en el número anterior de esta revista:

EQUIPAMIENTO	%
Admite pago con tarjeta	75,37
Admite pago aplazado	35,82
Entrega vales por las devoluciones	56,72
Entrega efectivo por las devoluciones	33,58
Servicio a domicilio	23,13
Pedidos por teléfono	20,15
Instalación del producto	17,91

Horario Comercial

El horario que tienen los establecimientos es un aspecto muy importante a la hora de valorar la oferta comercial, de manera tal que, conociendo previamente las necesidades de horarios de los consumidores, se puede analizar si los comerciantes satisfacen dichas necesidades.

En referencia al horario comercial de lunes a viernes, el 85,72% de los establecimientos tienen jornada partida, aunque un 9,02% de éstos disponen de un horario comercial más amplio de lo habitual. Sólo el 5,26% de los establecimientos tienen jornada continua, hecho que está en consonancia con las demandas de los clientes..

Con respecto a los sábados, **tan sólo un 27,82% de los establecimientos** abren por la tarde. Esta situación está **totalmente en contra** de los deseos de los clientes habituales que, recordamos, en un 73,53% demandaban la apertura de los comercios los sábados por la tarde. También está en contra de la demanda de los clientes que habitualmente no compran en Estepona, de los cuales el 89,29% opinaban que debería haber más comercios abiertos el sábado por la tarde.

Próximo número: Urbanismo comercial y Vía pública