

II Informe

Situación de los centros comerciales en la Comunidad Valenciana

2005

Consejo de
Cámaras
de la Comunidad Valenciana



ÍNDICE

1. Nota metodológica	3
2. Introducción	5
3. Los Centros Comerciales en la Comunidad Valenciana: situación en el año 2005	7
4. Previsión de crecimiento centros comerciales	20
5. Afluencia de visitantes a centros comerciales	22
Anexos	24
Listado de centros comerciales en la Comunidad Valenciana	
Índice de tablas y gráficos	25



1.- Nota metodológica.

El presente informe ha sido elaborado por la Oficina PATECO del Consejo de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de la Comunidad Valenciana.

Según la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) se define Centro Comercial como un “conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad; cuyo trabajo, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionados con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria”.

La clasificación por tipologías de centro comercial se ha realizado siguiendo principalmente los criterios de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), aunque difiere en algunos aspectos.

Las diferencias existentes con respecto a las cifras de la Asociación Española de Centros Comerciales hacen referencia a la consideración de centros comerciales

- Parque Comercial Albán (Burjassot)
- Gran Alacant (Santa Pola)
- El Centro Comercial La Salera se considera como una ampliación del centro Alcampo Castellón¹
- El centro comercial Bonaire (Aldaia) se clasifica como tres equipamientos independientes por considerar que son modelos de negocio diferentes y con una estrategia comercial diferenciada.

Asimismo siguiendo con el criterio de la AECC no se contempla la tipología de grandes almacenes en el análisis².

¹ Alcampo Castellón ha sido trasladado a una nueva ubicación dando lugar al centro comercial La Salera que contempla una oferta comercial y de ocio mayor que la del anterior equipamiento.

² El formato comercial gran almacén está representado en la Comunidad Valenciana por la enseña comercial *El Corte Inglés* que cuenta con 10 establecimientos y 185.415 m² de superficie de ventas.

Tabla 1 Clasificación de Centros Comerciales por tipologías según la AECC (2006)

TIPOLOGÍAS HASTA OCTUBRE 2004		TIPOLOGÍAS DESDE OCTUBRE 2004	
TIPO DE CENTRO SEGÚN TAMAÑO Y ÁREA DE INFLUENCIA		TIPO DE CENTRO SEGÚN TAMAÑO Y ÁREA DE INFLUENCIA	
RE: Regional	Centro Comercial de más de 40.000 m ² de SBA	GR: Grande	Centro Comercial de más de 40.000 m ² de SBA
GR: Grande	Centro Comercial con tamaño comprendido entre 15.001 m ² y 40.000 m ² de SBA	ME: Mediano	Centro Comercial desde 20.001 m ² y 40.000 m ² de SBA
PE: Pequeño	Centro Comercial con tamaño comprendido entre 4.001 m ² y 15.000 m ² de SBA	PE:Pequeño	Centro Comercial de 5.001 m ² y 20.000 m ² de SBA
HI: Basado en Hipermercado	Centro Comercial fundamentado en un Hipermercado	HI: Basado en Hipermercado	Centro Comercial fundamentado en un Hipermercado
PC: Parque Comercial	Parque de Actividades Comerciales: incluyen aquellos que tienen un espacio común urbanizado en el que confluyen actividades comerciales al por menor y actividades de ocio y restauración, así como cines, formadas, principalmente por medianas y grandes superficies	PC: Parque de Actividades Comerciales	Parque de Actividades Comerciales, que tengan un espacio común urbanizado, realicen actividades comerciales al por menor, y estén formados, principalmente, por medianas y grandes superficies.
GC: Galería Comercial	Galería comercial de hasta 4.000 m ² de SBA.	GC: Galería Comercial	Galería Comercial Urbana de hasta 5.000 m ² de SBA, que por sus características merece ser destacada.
CT: Centro Temático	Centros formados por locales individuales agrupados bajo un mismo tema o actividad, como puede ser un centro de ocio o un parque de fabricantes o <i>factory outlet</i>	CE: Centro Especializado	Centros formados por locales individuales agrupados en un mismo tema o actividad, como por ejemplo: Centros de Ocio o Parques de fabricantes (Factory Outlets).
TIPO DE CENTRO SEGÚN LOCALIZACIÓN		TIPO DE CENTRO SEGÚN LOCALIZACIÓN	
Periférico	Centro Comercial ubicado en la periferia del núcleo urbano	Periférico	Centro Comercial ubicado en la periferia del núcleo urbano
Urbano	Centro Comercial ubicado dentro del núcleo urbano	Urbano	Centro Comercial ubicado dentro del núcleo urbano
Semiurbano	Centro Comercial ubicado próximo al núcleo urbano	Semiurbano	Centro Comercial ubicado próximo al núcleo urbano

Fuente: Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).



2. Introducción

En el año 2005 abrieron sus puertas 27 centros comerciales³ en España y se ampliaron otros ocho. Los nuevos centros han incorporado 803.914 metros cuadrados de Superficie Bruta Alquilable (SBA)⁴, y más de 32.000 nuevos puestos de trabajo, generando una inversión total de 1.550 millones de euros según fuentes del sector.

Con las nuevas inauguraciones el número de centros comerciales en España, a 31 de diciembre de 2005, es de 473 equipamientos con una SBA de 10,45 millones de metros cuadrados.

Cuatro nuevos Centros Comerciales y una ampliación incrementan en 164.164 m² la superficie comercial⁵ en la Comunidad Valenciana en 2005

Los cuatro centros comerciales inaugurados en la Comunidad Valenciana son: Habaneras (Torrevieja), El Teler (Ontinyent), Ribera del Xúquer (Carcaixent) y Gran Alacant (Santa Pola) y la ampliación corresponde al centro comercial Alcampo de Castellón que además cambió su ubicación, convirtiéndose en el actual centro comercial La Salera (Castellón).

Los nuevos equipamientos incorporaron 164.164 m² de SBA y 305 nuevos establecimientos⁶, generando 3.400 nuevos puestos de trabajo directos e indirectos⁷.

Tras las nuevas aperturas, la Comunidad Valenciana cuenta con 53 centros comerciales que representan el 10,6% de los centros de España y

³ Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).

⁴ Incluye superficie de ventas, almacenes, oficinas y locales técnicos privativos. No incluye Mall, aparcamiento, patios de carga/descarga ni zonas comunes. (AECC)

⁵ Entendiendo por superficie comercial la Superficie Bruta Alquilable.

⁶ Incluye los locales de Habaneras, Gran Alacant, El Teler, Ribera del Xúquer y los nuevos de La Salera.

⁷ Información facilitada por fuentes del sector.



desarrollan su actividad 2.292 negocios⁸ ocupando 1,3 millones de metros cuadrados de SBA.

La Comunidad Valenciana es la tercera autonomía en metros cuadrados de SBA, con un 11,7% de la SBA nacional en centros comerciales, por detrás de Madrid y Andalucía⁹.

El ritmo de crecimiento de los centros comerciales en la Comunidad Valenciana sigue la misma tendencia que en España. Tras el incremento experimentado en el año 2003, considerado como el de mayor expansión de los centros comerciales, la apertura de centros se ha mantenido constante en los dos últimos años a un ritmo de cuatro equipamientos por año en la Comunidad Valenciana y 28 en España.

Las tendencias de los últimos años apuntan a una reducción de tamaño de los establecimientos de alimentación que se refleja en la sustitución del hipermercado por el formato supermercado como equipamiento de alimentación.

Asimismo se utiliza la arquitectura como elemento diferenciador. Los últimos centros inaugurados en la Comunidad Valenciana buscan una mayor integración con la ciudad reproduciendo en muchos casos espacios abiertos a modo de plazas o calles en los que se puede disfrutar de la luz natural y de la bondad del clima mediterráneo.

La localización de centros comerciales, que tradicionalmente ha ido ligada a zonas densamente pobladas, se está extendiendo progresivamente a las ciudades medias. En estas ciudades predomina la implantación de centros “Medianos”¹⁰ y “Pequeños”¹¹.

⁸ Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) y trabajo de campo realizado por la Oficina PATECO del Consejo de Cámaras de Comercio de la Comunidad Valenciana.

⁹ Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).

¹⁰ Entre 20.001 m² y 40.000 m² de SBA.

¹¹ Entre 5.001 m² y 20.000 m² de SBA.

3. Los Centros Comerciales en la Comunidad Valenciana: situación en el año 2005.

El primer centro comercial de la Comunidad Valenciana abrió sus puertas hace ya treinta años.

En el año 1976 se inauguró *Carrefour Alfafar* en la ciudad de Valencia. No obstante, el año 1982 constituyó un referente en la Comunidad Valenciana con la introducción del primer centro comercial de segunda generación, *Nuevo Centro*.

Desde entonces, la presencia de centros comerciales ha ido creciendo de forma paulatina hasta alcanzar 53 equipamientos a finales de 2005.

Los 53 centros comerciales representan el 10,6% de los centros españoles y concentran 2.292 negocios (7,9% nacional) y una SBA de 1,3 millones de metros cuadrados equivalentes al 11,7% nacional. La Comunidad Valenciana es la tercera autonomía en número de centros comerciales y SBA, por detrás de Madrid y Andalucía¹².

Crecimiento sostenido y mayor diversificación de centros comerciales

La última década del pasado siglo supuso la consolidación de esta fórmula en la comunidad con 19 aperturas, 717 comercios y 356.113 m² de SBA. Supuso, también, la llegada de la diversificación. Hasta entonces predominaban los centros comerciales fundamentados en hipermercados y durante este período empiezan a surgir nuevos conceptos de centro comercial.

Los centros comerciales fundamentados en hipermercados siguen siendo los más numerosos. Hay 16 equipamientos de este formato que representa el 30,2% del total).

¹² Distribución de centros comerciales por Comunidades Autónomas (31/12/2006). AECC.



Desde el año 2000 se han abierto 15 equipamientos de las tipologías “Grandes”, “Medianos” y “Pequeños” ¹³ considerados como el relevo de los centros fundamentados en hipermercados.

El 41% de los centros comerciales de la Comunidad Valenciana son de tamaño grande, con más de 40.000 m² de SBA. Tienen más presencia en la Comunidad Valenciana que en España (34%).

El Área Comercial de Valencia concentra el mayor número de centros comerciales

Los centros comerciales valencianos se localizan en 14 de las 21 áreas comerciales de la Comunidad Valenciana. Las áreas que todavía no cuentan con un centro comercial (La Vall d’Uixó, Segorbe, Requena, Xàtiva, Denia, Villena y Novelda) son mayoritariamente áreas del interior caracterizadas por un menor dinamismo poblacional y turístico.

La provincia de Valencia, con ocho áreas comerciales, cuenta con la mitad de los centros comerciales inaugurados en la Comunidad Valenciana. De las áreas comerciales que se integran dentro de esta provincia, es la Área Comercial de Valencia la que dispone de mayor número de centros comerciales.

El Área Comercial de Valencia concentra 19 centros comerciales y la mitad de la SBA de la Comunidad Valenciana (46,8%). Cuenta con 101 municipios y una población de 1,7 millones de personas (35,8% de la población de toda la Comunidad Valenciana). Es un área integrada por la capital provincial, Valencia, y un conjunto de poblaciones de tamaño poblacional pequeño –sólo 7 municipios cuentan con una población superior a 25.000 habitantes¹⁴- que pivotan en torno a la capital. Sólo seis centros se localizan en la capital valenciana¹⁵.

¹³ “Grandes”, más de 40.000 m² de SBA; “Medianos”, entre 20.001 m² y 40.000 m² de SBA; “Pequeños”, entre 5.001 m² y 20.000 m² de SBA.

¹⁴ La Caixa. Anuario Económico de España 2005.

¹⁵ Nuevo Centro, El Saler, Espai Campanar, Carrefour Campanar, Galería Jorge Juan y Don Juan de Austria



PATECO

En la provincia de Alicante se han expandido los equipamientos medianos. Esta tipología comercial concentra¹⁶ la mayor parte de la SBA en centros comerciales de la provincia (43%). Esta provincia se caracteriza por la existencia de municipios de tamaño poblacional medio que generan en su entorno un área de influencia o área comercial, tales como Elche, Alcoy y Torrevieja, entre otros.

La provincia de Castellón cuenta con seis centros comerciales, de los cuales tres se fundamentan en hipermercados. La Salera es el primer centro “Grande” que se implanta en la provincia.

Tabla 2 Centros Comerciales abiertos por años y tipologías

TIPOS DE CENTRO	Hasta 1980		Hasta 1990		Hasta 2000		Hasta 2005		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
GR: Grande	-	-	2	25,0	3	15,8	4	17,4	9	17,0
ME: Mediano	1	33,3	-	-	1	5	6	26,1	8	15,1
PE: Pequeño	-	-	-	-	5	26	5	21,7	10	18,9
GC: Galería Comercial Urbana	-	-	-	-	2	11	-	-	2	3,8
Hi: Hipermercado	2	66,7	6	75,0	6	31,6	2	8,7	16	30,2
PC: Parque Comercial	-	-	-	-	2	10,5	2	8,7	4	7,5
CE: Centro Especializado	-	-	-	-	-	-	4	17,4	4	7,5
	3	100	8	100	19	100	23	100	53	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) y trabajo de campo de la Oficina PATECO.

Años 80: entre 1980 y 1989.

Años 90: entre 1990 y 1999.

¹⁶ La provincia de Alicante cuenta con 443.495 m² de SBA, representando los centros “Medianos” 191.678 m² de SBA.

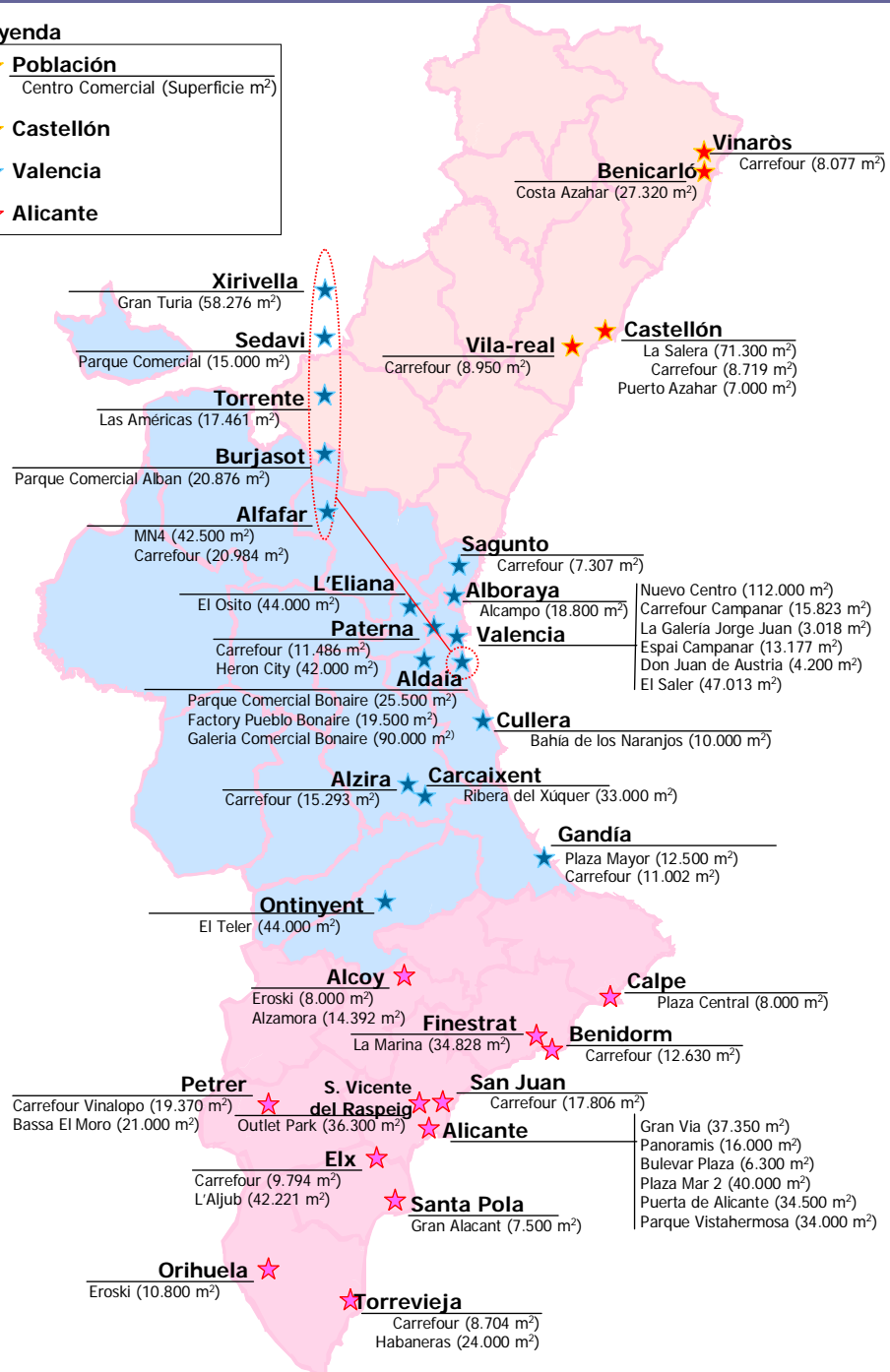


Mapa 1

Centros Comerciales en la Comunidad Valenciana, 2005

Leyenda

- ★ Población
- ★ Centro Comercial (Superficie m²)
- ★ Castellón
- ★ Valencia
- ★ Alicante



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).

Tabla 3 Principales datos de los Centros Comerciales de la Comunidad Valenciana. 2005.

TIPOS DE CENTRO	Nº CENTROS			SBA (m ²)			Nº NEGOCIOS			Nº APARCAMIENTOS		
	COMUNIDAD VALENCIANA		ESPAÑA	COMUNIDAD VALENCIANA		ESPAÑA	COMUNIDAD VALENCIANA		ESPAÑA	COMUNIDAD VALENCIANA		ESPAÑA
	Nº	%	%	Nº	%	%	Nº	%	%	Nº	%	%
GR-Grande	9	17,0	12,1	551.310	41,5	34,0	895	39,0	28,2	29.200	32,4	28,5
ME-Mediano	8	15,1	17,5	239.982	18,0	23,4	502	21,9	25,0	18.532	20,6	22,0
PE-Pequeño	10	18,9	31,9	124.700	9,4	16,8	276	12,0	29,1	7.448	8,3	14,7
HI-Basado en Hipermercado	16	30,2	22,8	206.191	15,5	12,4	335	14,6	7,9	22.542	25,0	21,0
PC-Parque de actividades comerciales	4	7,5	4,2	95.376	7,2	6,6	76	3,3	1,8	4.670	5,2	5,6
GC-Galería Comercial	2	3,8	4,2	7.218	0,5	0,7	61	2,7	2,6	220	0,2	0,6
CE-Centro Especializado	4	7,5	7,2	104.800	7,9	6,1	147	6,4	5,4	7.450	8,3	7,5
TOTAL	53	100	100	1.329.577	100	100	2.292	100	100	90.062	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).
 Trabajos de campo de la Oficina PATECO.

**Tabla 4** Centros Comerciales de la Comunidad Valenciana por áreas comerciales.

ÁREA COMERCIAL	POBLACIÓN	Nº CENTROS	%	Ubicados en cabecera de área	Ubicados en otros municipios	SBA (m2)	%	ÍNDICE SUPERFICIE (SBA/1000 hab)
Vinarós-Benicarló	81.060	2	3,8	2	-	35.397	2,7	436,7
Castellón	394.316	4	7,5	3	1	95.969	7,2	243,4
Vall d'Uixó	44.605	-	-	-	-	-	-	-
Segorbe	23.451	-	-	-	-	-	-	-
Sagunto	81.986	1	1,9	1	-	7.307	0,5	89,1
Valencia	1.727.948	19	35,8	6	13	621.614	46,8	359,7
Requena	52.084	-	-	-	-	-	-	-
Sueca	61.605	1	1,9	-	1	10.000	0,8	162,3
Alzira	127.444	2	3,8	1	1	48.293	3,6	378,9
Xàtiva	138.652	-	-	-	-	-	-	-
Gandía	169.371	2	3,8	2	-	23.502	1,8	138,8
Ontinyent	57.538	1	1,9	1	-	44.000	3,3	764,7
Alcoy	96.015	2	3,8	2	-	22.392	1,7	233,2
Denia	149.953	-	-	-	-	-	-	-
Benidorm	191.445	3	5,7	3	-	55.458	4,2	289,7
Villena	41.305	-	-	-	-	-	-	-
Elda-Petrer	111.551	2	3,8	2	-	40.370	3,0	361,9
Novelda	64.608	-	-	-	-	-	-	-
Elche	281.076	3	5,7	2	1	59.515	4,5	211,7
Alicante	484.282	8	15,1	6	2	222.256	16,7	458,9
Orihuela-Torreveja	312.154	3	5,7	3	-	43.504	3,3	139,4
TOTAL	4.692.449	53	100	34	19	1.329.577	100,0	283,3

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), Padrón de población a 1 de enero de 2005 (INE) y Oficina PATECO.

El tamaño medio de los centros comerciales de la Comunidad Valenciana se sitúa en 25.086 m² de SBA, siendo en España de 22.113 m². La superficie media de los centros valencianos se sitúa entre los 3.600 m² de SBA de las “Galerías Comerciales” y los 61.257 m² de SBA de los centros “Grandes”.

En términos de densidad comercial¹⁷, los valencianos cuentan con 283 m² de SBA por 1.000 habitantes¹⁸. La densidad comercial de España, con 237 m² de SBA por 1.000 habitantes, es inferior a la de la Comunidad Valenciana

Tabla 5 Tamaño medio de los centros comerciales (m²).

TIPOS DE CENTRO	COMUNIDAD VALENCIANA	ESPAÑA
GR-Grande	61.257	62.385
ME-Mediano	29.998	29.492
PE-Pequeño	12.470	11.639
HI-Basado en Hipermercado	12.887	12.025
PC-Parque de actividades comerciales	23.844	34.693
GC-Galería Comercial	3.609	3.451
CE-Centro Especializado	26.200	18.723
TOTAL	25.086	22.113

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC),

¹⁷ Los profesionales del sector consideran la densidad comercial como el ratio que mide los metros cuadrados de Superficie Bruta Alquilable (SBA) por cada 1.000 habitantes.

¹⁸ Este indicador se ha incrementado en la Comunidad Valenciana respecto al año anterior que alcanzaba un valor de 240m² de SBA. La Asociación Española de Centros Comerciales ofrece una densidad comercial de 262 m² de SBA por 1.000 habitantes.



Tabla 6

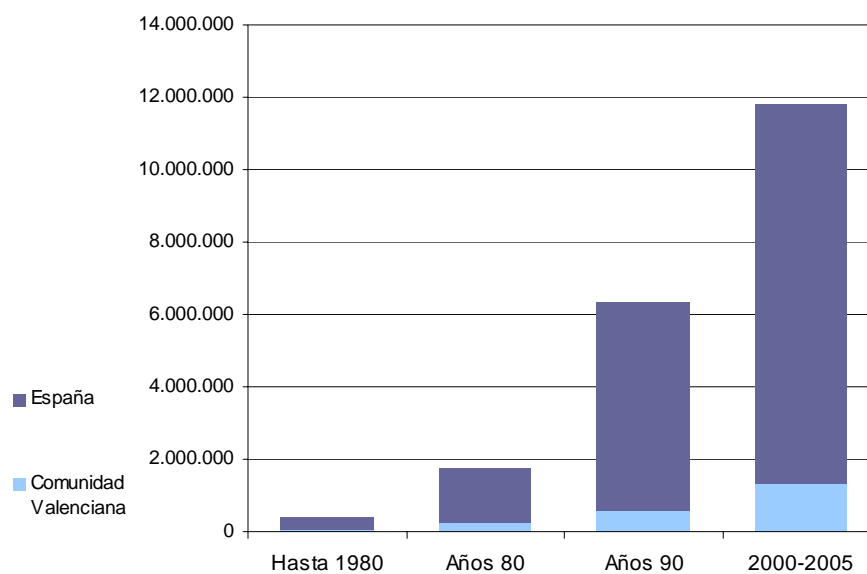
Índice de Superficie Bruta Alquilable (SBA/1000 habitantes).

TIPOS DE CENTRO	PROVINCIA DE ALICANTE	PROVINCIA DE CASTELLÓN	PROVINCIA DE VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA	ESPAÑA
GR-Grande	24,4	-	181,2	117,5	80,6
ME-Mediano	98,5	50,3	8,7	46,7	55,5
PE-Pequeño	53,4	-	22,0	31,0	39,8
HI-Basado en Hipermercado	39,1	47,4	46,6	43,9	29,4
PC-Parque de actividades comerciales	19,6	-	25,4	20,3	15,7
GC-Galería Comercial	-	-	3,0	1,5	1,6
CE-Centro Especializado	21,0	12,9	25,4	22,3	14,4
TOTAL	256,0	241,7	312,3	283,3	237,1

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), Población referida a 1/1/06 del INE.

Gráfico 1

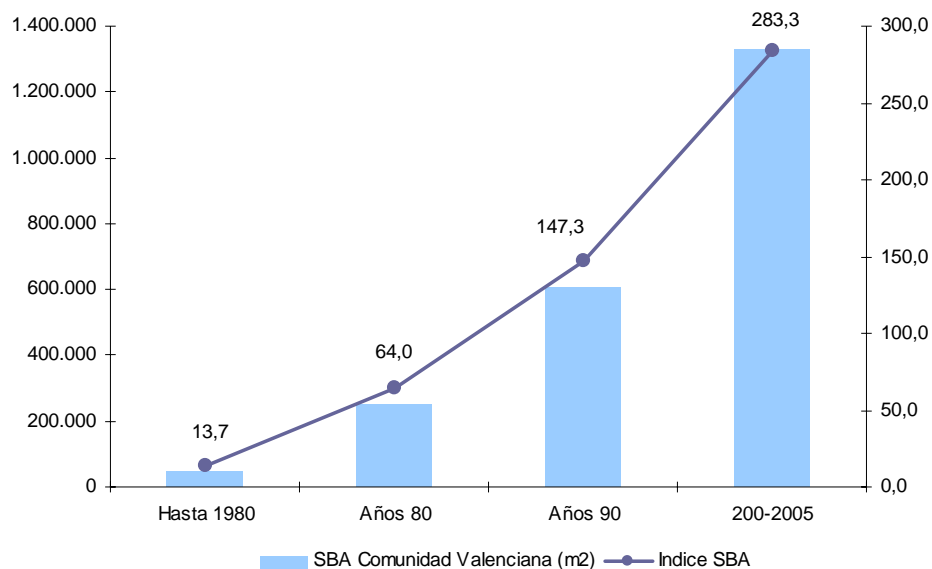
Evolución de la SBA en España y Comunidad Valenciana



Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC).
 Eje izquierdo: SBA.

**Gráfico 2**

Evolución de la SBA y de la población en la Comunidad Valenciana



Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), Población INE.
 Valores: Índice de SBA en la Comunidad Valenciana.
 Eje izquierdo: Total SBA.
 Eje derecho: Índice de la SBA.

Un nuevo modelo de centros comerciales en la Comunidad Valenciana.

La oferta disponible en los centros comerciales se ha diversificado durante los últimos años. El hipermercado ha dejado de ser la única locomotora comercial, aumenta la oferta comercial de bienes ocasionales complementaria a la de alimentación y cada vez se destina más espacio al ocio.

De los 53 centros comerciales localizados en la Comunidad Valenciana 27 cuentan con un hipermercado en su oferta. El centro comercial basado en hipermercado sigue siendo el más representativo con un 30,2% del número total de equipamientos.



Los 27 hipermercados localizados en centros comerciales cuentan con una sala de ventas de 259.240 m², lo que representa el 18% de la SBA de los centros comerciales de la Comunidad.

Paralelamente los supermercados se están consolidando como locomotoras de alimentación alternativas a los hipermercados. A finales de 2005, once centros comerciales disponían de supermercado en su oferta. El 72% de estos centros se han inaugurado en el período 2000-2005.

Estos equipamientos disponen de una sala de ventas de 32.495 m², representando el 3,8% de la superficie de este formato en la Comunidad Valenciana y el 2,2% de la SBA en centros comerciales.

En los centros comerciales de la Comunidad Valenciana se desarrollan 2.292 actividades, de las cuales el 77,8% son actividades de ocio y restauración y comercios de equipamiento personal¹⁹.

La actividad comercial minorista y los negocios de servicios personales²⁰ ocupan el 57% de la SBA de centros comerciales. De los negocios implantados en centros comerciales, tres de cada cuatro son comercios minoristas (72,2%). Los establecimientos comerciales ubicados en centros comerciales representan el 2% de los comercios minoristas valencianos.²¹

Las actividades de ocio como cines, restauración, boleras e instalaciones deportivas han ido incrementado progresivamente el espacio en centros comerciales. El 23% de la SBA total de centros comerciales está destinada a actividades de ocio. Algunos centros comerciales cuentan con una oferta exclusivamente de ocio (Heron City, Paterna).

¹⁹ Equipamiento de la persona (1.026 negocios), ocio y cultura (301 negocios) y ocio y restauración (457 negocios).

²⁰ Incluye agencias de viaje, tintorerías, etc

²¹ Estimación realizada considerando los negocios dedicados a bienes diarios, equipamiento de la persona, equipamiento del hogar, bricolaje/materiales de construcción, electrónica/informática, ocio y cultura y otros locales y a partir del Registro de Actividades Comerciales de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia. Año 2005.



PATECO

Tabla 7 Número de negocios y estructura comercial en Centros Comerciales de la Comunidad Valenciana.

GRUPOS DE ACTIVIDAD	NEGOCIOS	%	Variación relativa (%) nº negocios 2004-2005
Bienes diarios	100	4,4	12,0
Equipamiento personal	1.026	44,8	17,5
Equipamiento del hogar	107	4,7	18,7
Bricolaje/Material de construcción	7	0,3	-
Electrónica/Informática	37	1,6	5,4
Ocio y Cultura	301	13,1	17,6
Ocio y Restauración	457	19,9	16,2
Otros locales	79	3,4	8,9
Servicios	178	7,8	9,0
TOTAL	2.292	100	15,9

Fuente: Elaboración propia a partir de Trabajos de campo de la Oficina PATECO y fuentes especializadas del sector.

Tabla 8 Hipermercados en centros comerciales

Año de apertura	Centro Comercial	Enseña	Superficie (m ²)	Tipología de centro
1976	Carrefour Alfafar	Carrefour	10.980	ME-Mediano
1977	Carrefour San Juan	Carrefour	15.384	HI - Basado en Hipermercado
1979	Carrefour Paterna	Carrefour	11.500	HI - Basado en Hipermercado
1983	Carrefour Elche	Carrefour	8.200	HI - Basado en Hipermercado
1985	Alcampo Alboraya	Alcampo	8.000	HI - Basado en Hipermercado
1985	Alcampo Castellón	Alcampo	7.700	HI - Basado en Hipermercado
1985	Carrefour Castellón	Carrefour	7.777	HI - Basado en Hipermercado
1987	Carrefour Campanar	Carrefour	11.820	HI - Basado en Hipermercado
1989	Carrefour Finestrat- Benidorm	Carrefour	10.120	HI - Basado en Hipermercado
1989	Carrefour Sagunto	Carrefour	7.048	HI - Basado en Hipermercado
1991	Carrefour Alzira	Carrefour	10.904	HI - Basado en Hipermercado
1991	Carrefour Vinalopó	Carrefour	8.660	PE-Pequeño
1992	Eroski Orihuela	Eroski	5.318	HI - Basado en Hipermercado
1993	Eroski Alcoy	Eroski	6.438	HI - Basado en Hipermercado
1993	Gran Turia	Carrefour	18.084	GR- Grande
1994	Carrefour Gandía	Carrefour	8.600	HI - Basado en Hipermercado
1994	Carrefour Torreveija	Carrefour	6.900	HI - Basado en Hipermercado
1994	El Osito	Carrefour	11.409	GR- Grande
1995	Carrefour Villarreal	Carrefour	8.000	HI - Basado en Hipermercado
1995	El Saler	Carrefour	10.884	GR- Grande
1998	Gran Vía Alicante	Carrefour	8.000	ME-Mediano
2000	Bonàire Galería Comercial	Alcampo	13.176	GR- Grande
2002	Puerta de Alicante	Carrefour	9.138	ME-Mediano
2003	Carrefour Vinaroz	Carrefour	6.700	HI - Basado en Hipermercado
2003	L'Aljub Elche	Eroski	10.800	GR- Grande
2003	Plaza Mar 2	Alcampo	9.700	ME-Mediano
2005	Ribera del Xúquer	Eroski	8.000	HI - Basado en Hipermercado
			259.240	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) y Anuario de la Distribución de Alimarket. 2006.

**Tabla 9**
Supermercados y establecimientos de descuento en centros comerciales

Año de apertura	Centro Comercial	Enseña	Superficie (m ²)	Tipología de centro
1982	Nuevo Centro	Mercadona/ Supermercado El Corte Inglés	9.945	GR-Grande
1991	Las Americas	Mercadona	1.386	PE-Pequeño
1995	Plaza Central	Más y Más	1.800	PE-Pequeño
2000	Bahía de los Naranjos	Sabeco	4.500	PE-Pequeño
2003	Bassa el Moro	Supercor	2.000	ME-Mediano
2003	Alzamora	Supercor	2.285	PE-Pequeño
2003	Costa Azahar	Caprabo	3.800	ME-Mediano
2004	Centro San Vicente Outlet-Park	Champion	1.271	CE-Centro Especializado.
2004	Espai Campanar	Aldi	900	PE-Pequeño
2005	El Teler	Supercor	3.597	GR-Grande
2005	Gran Alacant	Mercadona	1.011	PE-Pequeño
			32.495	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) y Anuario de la Distribución de Alimarket. 2006.

El cine se consolida como líder de la oferta de ocio de los centros comerciales.

Los especialistas del sector²², aseguran que se ha reducido la afluencia de espectadores a los cines valencianos en un 7,2% durante el período 2001-2005. Sin embargo los cines siguen siendo un reclamo en los centros comerciales.

En esta línea se observa que tres de los cuatro centros comerciales inaugurados y/o ampliados en 2005 en la Comunidad Valenciana incorporan en su oferta salas de cines. La mitad de los centros comerciales de la región cuenta con salas de cine en su oferta.

La oferta cinematográfica, que tradicionalmente se localizaba en los centros de las ciudades, se ha desplazado hacia los centros comerciales. En la Comunidad Valenciana el 61% de las salas de cine y el 49% del aforo se encuentra en centros comerciales²³.

²² Ministerio de Cultura.

²³ Estimación realizada a partir de la Asociación para la Investigación de Medios de Comunicación (AIMC). Censo de salas de cine. Abril 2006.



PATECO

Tabla 10 Salas de cine

Año apertura	Cine	Centro Comercial	Salas	Aforo	Nº medio asientos por cine	Nº butacas/1000 habitantes
1990	Cinesa Sedaví	Parque Comercial Sedaví	8	2.029	-	-
1991	Yelmo Cineplex-Carrefour	Carrefour Vinalopó	10	2.233	-	-
1993	ABC-Gran Turia	Gran Turia	11	2.051	-	-
1994	Astral El Osito	El Osito	7	1.596	-	-
1995	ABC-El Saler	El Saler	9	2.596	-	-
1998	ABC-Gandia	Plaza Mayor	8	1.485	-	-
1998	ABC Gran Vía	Gran Vía Alicante	9	1.996	-	-
2000	Cines Abaco- Bahía de los Naranjos	Bahía de los Naranjos	9	1.562	-	-
2000	Cines IMF La Marina	La Marina Finestrat	9	1.722	-	-
2000	Warner-Bonaire	Galería Comercial Bonaire	13	3.798	-	-
2000	Warner-Panoramis	Panoramis	10	2.280	-	-
2002	Cinebox Vistahermosa	Parque Vistahermosa	12	2.386	-	-
2002	Kinépolis-Heron City	Heron City Paterna	24	8.196	-	-
2002	Yelmo Cineplex-Puerta Alicante	Puerta de Alicante	13	3.291	-	-
2002	Neocines Puerto Azahar	Puerto Azahar	10	2.100	-	-
2003	ABC Alzamora	Alzamora	8	1.482	-	-
2003	ABC L'Aljub	L'Aljub Elche	11	2.300	-	-
2003	Cinebox Bassa El Moro	Bassa el Moro	10	1.800	-	-
2003	Neocines Costa Azahar	Costa Azahar	11	2.100	-	-
2003	Cinebox Plaza Mar 2	Alicante	15	-	-	-
2004	Cinebox	MN4	16	3.272	-	-
2004	UGC Ciné Cité	Espai Campanar	16	2.500	-	-
2004	Abaco 3D	Centro San Vicente Outlet-Park	15	3.482	-	-
2005	Cinebox	Ribera del Xúquer	11	1.700	-	-
2005	Cinebox	El Teler	7	1.315	-	-
2005	Cines Ábaco	La Salera	10	2.692	-	-
TOTAL			292	61.964	3.261	13

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), AIMC e información de las propias empresas de proyección cinematográfica.



4. Afluencia de visitantes a centros comerciales

156 millones de visitantes en Centros Comerciales

Los centros comerciales de la Comunidad Valenciana generan 156 millones de visitas²⁴ al año según apuntan fuentes profesionales del sector²⁵.

Por término medio, un centro comercial ubicado en la Comunidad Valenciana recibe la visita de 3 millones de visitas al año²⁶.

La comodidad y facilidad de acceso a un centro comercial son los principales aspectos valorados

Los consumidores españoles valoran los centros comerciales con una nota media de 7,2 puntos sobre 10.

Entre los aspectos más valorados se encuentran la facilidad de aparcamiento, amplitud de horarios, la variedad de los productos o la arquitectura.

Los aspectos menos valorados son la oferta de ocio infantil, la relación calidad/precio y la oferta de ocio y restauración.

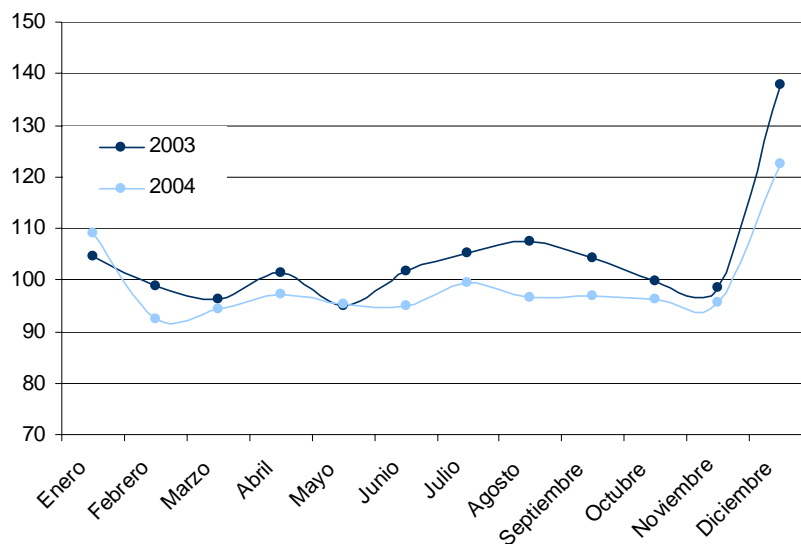
²⁴ Se consideran visitas el número de veces que una persona acude a un centro comercial.

²⁵ Estimación realizada a partir de los datos recogidos en el Directorio de Centros Comerciales de España 2004 último directorio publicado por la AECC, promotores de centros comerciales y otras fuentes especializadas del sector.

²⁶ Debe tenerse en cuenta que representa un valor medio y, por tanto, no tiene en cuenta las particularidades de cada centro (tipología de centro, área de influencia, localización, etc).

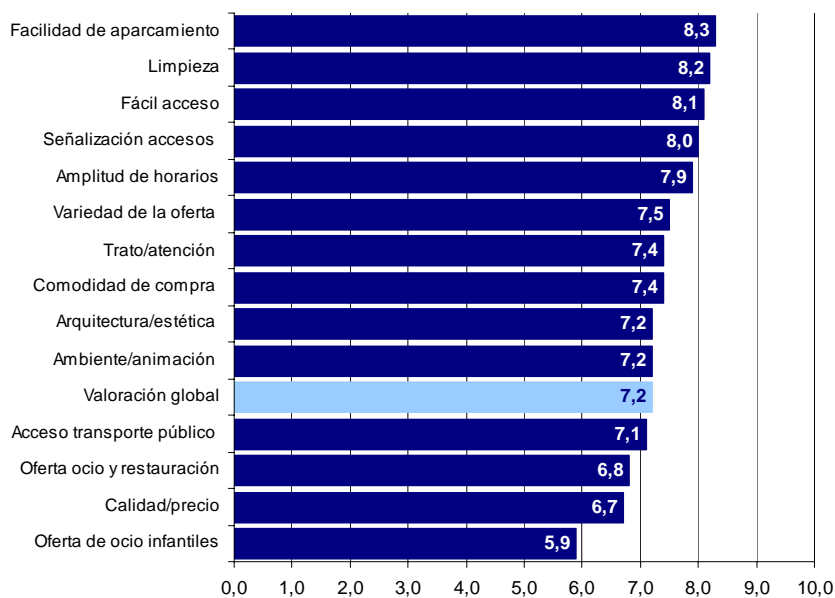


Gráfico 3 Índice FootFall. España



Fuente: FootFall.

Gráfico 4 Valoración de centros comerciales. España.



Fuente: Clau Consultores citado en Ocio & Comercio nº57 - Abril 2006.



6. Previsión de crecimiento de los centros comerciales

En los próximos años está prevista la apertura de nuevos centros comerciales en algunas de las áreas comerciales que hasta el momento no contaba con la presencia de ningún equipamiento.

Si se desarrollan los proyectos en su totalidad, las futuras aperturas podrían incorporar 277.516 m² nuevos de SBA, que sumados a la SBA actual en la Comunidad Valenciana, supondría un total de 1,6 millones de m² de SBA.



P a t e c o

Tabla 11 Proyectos de centros comerciales en la Comunidad Valenciana

CENTRO COMERCIAL	LOCALIDAD	ÁREA COMERCIAL	PROVINCIA	TIPO DE CENTRO	SBA Comercial (m ²)	PLAZAS APARCAMIENTO
La Vital	Gandía	Gandía	Valencia	PE: Pequeño	10.680	1.000
Ociopía	Orihuela	Orihuela-Torrevieja	Alicante	ME: Mediano	15.245	1.200
Aqua Multiespacio	Valencia	Valencia	Valencia	ME: Mediano	36.000	2.400
Parque Comercial El Manar	Massalfasar	Valencia	Valencia	CT: Centro Temático	9.729	1.098
Centro Temático La Vila	Xàtiva	Xàtiva	Valencia	CT: Centro Temático	15.965	2.500
Oceanic Center	Valencia	Valencia	Valencia	ME: Mediano	38.710	2.100
Sauce	Elx	Elche	Alicante	PC: Parque Comercial	14.522	496
Portal del Mediterráneo	Vinaròs	Vinaròs-Benicarló	Castellón	PC: Parque Comercial	12.818	500
Centro Comercial Sueca	Sueca	Sueca	Valencia	PE: Pequeño	9.500	1.004
El Grec	Villena	Villena	Alicante	PE: Pequeño	12.807	817
Zonario	Vinaròs	Vinaròs-Benicarló	Castellón	PE: Pequeño	6.543	640
Parque Comercial	Mislata	Valencia	Valencia	PC: Parque Comercial	20.000	-
Osito Park**	Pobla de Vallbona	Valencia	Valencia	GR: Grande	60.000	3.800
Plaza Elx	Elx	Elche	Alicante	PE: Pequeño	14.997	-
Centro Comercial*	Valencia	Valencia	Valencia	GR: Grande	-	-
					277.516	12.955

Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes especializadas del sector.

*Futuro centro Comercial junto al nuevo hospital La Fe de Valencia

** Ampliación del actual centro comercial El Osito de la Eliana

La Vital, Ociopía y Aqua Multiespacio se inauguran en el primer semestre de 2006.



PATECO

Anexos

Listado de centros comerciales de la Comunidad Valenciana

AÑO DE APERTURA	NOMBRE CENTRO COMERCIAL	LOCALIDAD	PROVINCIA	TIPO DE CENTRO	LOCALIZACIÓN	SBA (m ²)	Nº NEGOCIOS	PLAZAS APARCAMIENTO
1976	Carrefour Alfafar	Alfafar	Valencia	ME-Mediano	Periférico	20.984	36	1.722
1977	Carrefour San Juan	San Juan	Alicante	HI-Basado en Hipermercado	Periférico	17.806	22	2.350
1979	Carrefour Paterna	Paterna	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	11.486	16	1.680
1982	Nuevo Centro	Valencia	Valencia	GR-Grande	Urbano	112.000	191	2.700
1983	Carrefour Elche	Elche	Alicante	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	9.794	13	1.245
1985	Carrefour Castellón	Castellón	Castellón	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	8.719	20	1.439
1985	Alcampo Alboraya	Alboraya	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Periférico	18.800	30	1.800
1985	La Salera*	Castellón	Castellón	GR-Grande	Periférico	71.300	130	3.400
1987	Carrefour Campanar	Valencia	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Urbano	15.823	29	1.570
1989	Carrefour Sagunto	Sagunto	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	7.307	11	1.100
1989	Carrefour Finestrat-Benidorm	Finestrat	Alicante	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	12.630	22	1.250
1990	Parque Comercial Sedavi	Sedavi	Valencia	PC-Parque Comercial	Semiurbano	15.000	34	570
1991	Carrefour Alzira	Alzira	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	15.293	20	1.800
1991	Carrefour Vinalopó	Petrer	Alicante	PE-Pequeño	Semiurbano	19.370	29	1.679
1991	Las Americas	Torrenete	Valencia	PE-Pequeño	Semiurbano	17.461	5	600
1992	Eroski Orihuela	Orihuela	Alicante	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	10.800	7	1.219
1992	Parque Comercial Alban	Burjassot	Valencia	PC-Parque Comercial	Semiurbano	20.876	6	2.700
1992	Bulevar Plaza	Alicante	Alicante	PE-Pequeño	Urbano	6.300	51	170
1993	La Galería Jorge Juan	Valencia	Valencia	GC-Galería Comercial	Urbano	3.018	37	220
1993	Gran Turia	Xirivella	Valencia	GR-Grande	Urbano	58.276	112	4.000
1993	Eroski Alcoy	Alcoy	Alicante	HI-Basado en Hipermercado	Urbano	8.000	9	619
1994	El Osito	La Eliana	Valencia	GR-Grande	Periférico	44.000	69	3.000
1994	Carrefour Torrevieja	Torrevieja	Alicante	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	8.704	13	1.363
1994	Carrefour Gandia	Gandia	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	11.002	21	1.517
1995	El Saler	Valencia	Valencia	GR-Grande	Urbano	47.013	142	3.000
1995	Carrefour Villarreal	Villarreal	Castellón	HI-Basado en Hipermercado	Semiurbano	8.950	14	900
1995	Plaza Central	Calpe	Alicante	PE-Pequeño	Urbano	8.000	11	400
1998	Don Juan de Austria	Valencia	Valencia	GC-Galería Comercial	Urbano	4.200	24	0
1998	Gran Vía Alicante	Alicante	Alicante	ME-Mediano	Urbano	37.350	93	1.800
1998	Plaza Mayor	Gandia	Valencia	PE-Pequeño	Semiurbano	12.500	20	850
2000	Bonaire Galería Comercial**	Aldaia	Valencia	GR-Grande	Periférico	90.000	146	6.500
2000	La Marina Finestrat	Finestrat	Alicante	ME-Mediano	Semiurbano	34.828	95	1.300
2000	Panoramis	Alicante	Alicante	PE-Pequeño	Urbano	16.000	54	1.080
2000	Bahía de los Naranjos	Cullera	Valencia	PE-Pequeño	Periférico	10.000	15	900
2001	Parque Comercial Bonaire	Aldaia	Valencia	PC-Parque Comercial	Periférico	25.500	11	0
2002	Heron City Paterna	Paterna	Valencia	CE-Centro Especializado	Periférico	42.000	25	3.100
2002	Factory Bonaire	Aldaia	Valencia	CE-Centro Especializado	Periférico	19.500	52	0
2002	Puerta de Alicante	Alicante	Alicante	ME-Mediano	Semiurbano	34.500	49	2.000
2002	Parque Vistahermosa	Alicante	Alicante	PC-Parque Comercial	Semiurbano	34.000	25	1.400
2003	Puerto Azahar	Castellón	Castellón	CE-Centro Especializado	Urbano	7.000	9	1.750
2003	L'Aljub Elche	Elche	Alicante	GR-Grande	Periférico	42.221	105	3.100
2003	Carrefour Vinaroz	Vinaroz	Castellón	HI-Basado en Hipermercado	Periférico	8.077	14	690
2003	Costa Azahar	Benicarló	Castellón	ME-Mediano	Periférico	27.320	42	1.010
2003	Plaza Mar 2	Alicante	Alicante	ME-Mediano	Urbano	40.000	99	2.800
2003	Bassa el Moro	Petrer	Alicante	ME-Mediano	Urbano	21.000	21	7.000
2003	Alzamora	Alcoy	Alicante	PE-Pequeño	Urbano	14.392	44	650
2004	Centro San Vicente Outlet Park	San Vicente del Raspeig	Alicante	CE-Centro Especializado	Periférico	36.300	61	2.600
2004	MN4	Alfafar	Valencia	GR-Grande	Periférico	42.500	79	1.600
2004	Espal Campanar	Valencia	Valencia	PE-Pequeño	Urbano	13.177	25	469
2005	El Teler	Ontinyent	Valencia	GR-Grande	Urbano	44.000	28	1.900
2005	Ribera del Xúquer	Carcabent	Valencia	HI-Basado en Hipermercado	Periférico	33.000	74	2.000
2005	Habaneras	Torrevieja	Alicante	ME-Mediano	Urbano	24.000	67	900
2005	Gran Alacant	Santa Pola	Alicante	PE-Pequeño	Periférico	7.500	22	650

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC), Dirección General de Industria y Comercio de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia y trabajo de campo desarrollado por la Oficina PATECO.

* Sustituye al centro Alcampo Castellón. Pendiente de inaugurar la segunda fase en otoño de 2006, no encontrándose activos la totalidad de negocios considerados.

**Incluye el total de plazas de aparcamiento del conjunto Bonaire: Galería Comercial, Parque Comercial y Factory.



Índice de tablas y gráficos

- Tabla 1. Clasificación de los centros comerciales por tipologías
- Tabla 2. Centros Comerciales abiertos por años y tipologías
- Tabla 3. Principales datos de los Centros Comerciales en la Comunidad Valenciana, 2005
- Tabla 4. Centros Comerciales de la Comunidad Valenciana por Áreas Comerciales
- Tabla 5. Tamaño medio de los centros comerciales (m²)
- Tabla 6. Índice de Superficie Bruta Alquilable (SBA por 1.000 habitantes)
- Tabla 7. Número de negocios y estructura comercial en Centros Comerciales de la Comunidad Valenciana
- Tabla 8. Hipermercados en centros comerciales
- Tabla 9. Supermercados y establecimientos de descuento en centros comerciales
- Tabla 10. Salas de cines
- Tabla 11. Proyectos de Centros Comerciales en la Comunidad Valenciana
-
- Gráfico 1. Evolución de la SBA en España y Comunidad Valenciana
- Gráfico 2. Evolución de la SBA y de la población en la Comunidad Valenciana
- Gráfico 3. Índice FootFall. España
- Gráfico 4. Valoración de los centros comerciales. España
-
- Mapa 1. Centros Comerciales en la Comunidad Valenciana, 2005