

Implantación de una farmacia en un centro comercial urbano de Oviedo

JUAN MANUEL VÉLEZ

Responsable de Desarrollos Comerciales de APEX Inmobiliaria (juan.velez@apexinmo.com).



El auge inmobiliario de Oviedo tendrá su manifestación comercial a través del Centro Comercial Los Prados, que la empresa Carrefour ha promovido en esta ciudad en los antiguos terrenos del matadero municipal. En el presente trabajo se aborda la posible implantación de una oficina de farmacia en dicho centro comercial.

Con 196.051 habitantes (censo de 1998), Oviedo es el segundo municipio con más población de Asturias, detrás de Gijón.

Cuando se profundiza en la evolución de la población, se observa que mientras en el período comprendido entre 1991 y 1996 las capitales españolas perdían anualmente el 0,14% de su población, Oviedo crecía en un 0,25%. Si se compara el crecimiento entre 1996 y 1998, las capitales españolas pasan a ganar un 0,11% y Oviedo, sin embargo, pierde el 0,12% de su población.

De los tres municipios más poblados de Asturias (Gijón, Oviedo y Avilés, por este orden), sólo gana población Gijón en ambos períodos comentados, lo cual debe considerarse a la hora de emplazar una farmacia en la capital asturiana

y debe elegirse un emplazamiento sólido para los próximos años.

Cuando esta colaboración vea la luz, probablemente este centro comercial se habrá inaugurado, y tal vez incluso cuente con su oficina de

farmacia. ¿Por qué entonces analizamos este emplazamiento? Por si ha pasado desapercibido y algún lector avisado desea plantearse esta posibilidad, así como para comprobar si determinados centros comerciales

ADVERTENCIA

La ubicación es un factor fundamental en la apertura, funcionamiento y 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. □

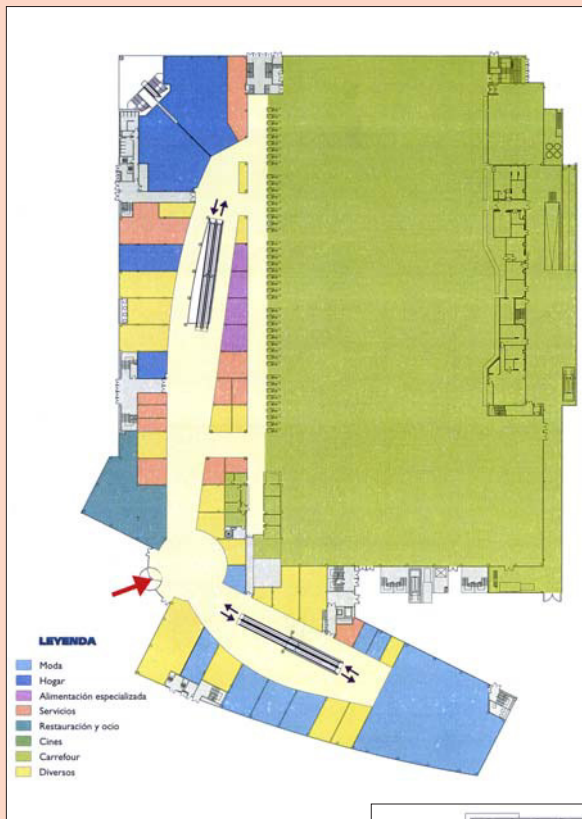


Fig. 1. Planta baja.

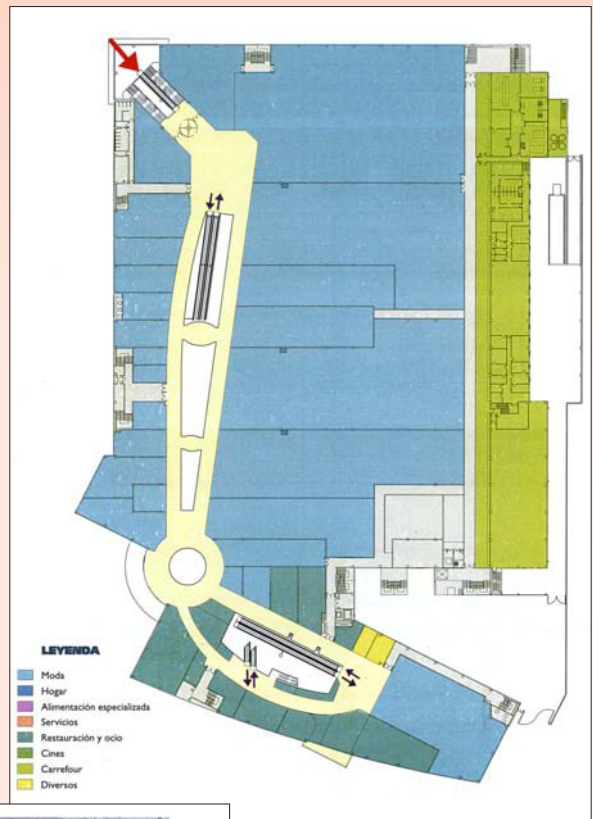


Fig. 2. Planta alta.

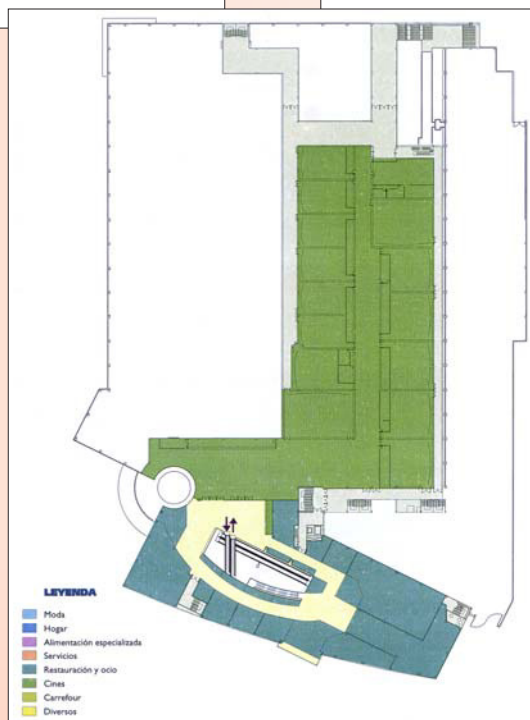


Fig. 3. Planta de ocio.

son idóneos o no como lugares para emplazar una oficina de farmacia.

Veamos algunos razonamientos para detenerse en el análisis de este centro comercial:

– Este desarrollo comercial se emplaza al este de la ciudad, y es

extraordinaria su proximidad al casco urbano. El crecimiento de la ciudad por su zona nordeste logrará que este centro, algo periférico en la actualidad, pase a ser casi urbano. Aquí radica su importancia.

– Está basado en un hipermercado de 14.200 m² de superficie bruta

alquilable (SBA), y nos encontramos también con numerosas medianas superficies que también actuarán como imanes de compra de la galería comercial y de ocio (25.000 m² de SBA). Hay cadenas que están presentes a través de sus diversas insignias, como Inditex

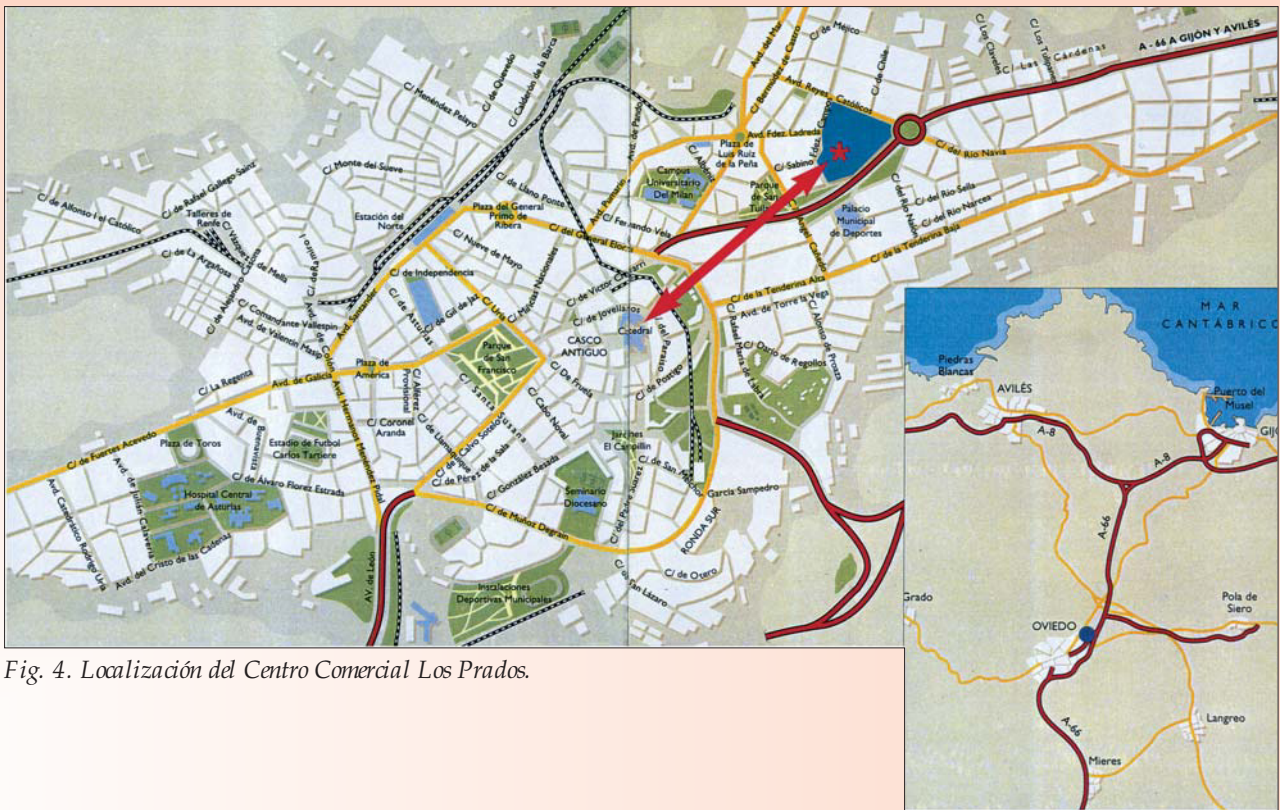


Fig. 4. Localización del Centro Comercial Los Prados.



Fig. 5. Área de influencia geográfica del centro comercial.

(Zara, Bershka, Massimo Dutti, Springfield, Stradivarius y Oysho), Cortefiel (Women's Secret, Pull & Bear y Douglas), etc.

– Dentro de la zona comercial de ocio, la conocida cadena Yelmo Cineplex estará presente con 14 salas de cine, lo que dará juego a

su correspondiente galería de ocio, permitirá complementar las actividades comerciales con las de esparcimiento y logrará alargar la visita de los potenciales clientes durante las últimas horas de la tarde e incrementará su gasto de compra.

– El conjunto tiene una masa crítica suficientemente atractiva para los residentes del área de influencia, con sus 39.200 m² de SBA y 2.100 plazas de aparcamiento aproximadamente, de las que unas 1.500 se encuentran en dos plantas bajo rasante.

– La existencia de un centro de salud proyectado en las inmediaciones.

Características

El edificio contará con tres plantas comerciales (figuras 1, 2 y 3): la planta baja, donde se sitúa el hipermercado y la galería de productos cotidianos y de compra diaria; una planta primera (alta), donde se ubicará la moda y algo de ocio, y una tercera planta (ocio), cuyo destino es el de alojar las salas de cine y la restauración.

Es en la planta baja donde debe implantarse la oficina de farmacia, ya que en ella está el hipermercado, así como el resto de tiendas que atienden las necesidades diarias de los consumidores.

El acceso peatonal a esta planta se realiza a través de una plaza interior que sirve de articulación entre la planta rectangular y el trapecio con fachada curva que mira a la autovía A 66 Gijón–Avilés, transformando este inconveniente en algo positivo si se solicita que el local tenga fachada al aparcamiento sobre rasante y lo más pegado al casco, limitando las posibilidades a la zona señalada.

Localización

Este centro comercial está emplazado al nordeste de Oviedo (fig. 4); se sitúa junto a la A 66 y sus linderos son las siguientes:

- Al norte: la Avenida de los Reyes Católicos (sobre el antiguo trazado del ferrocarril Oviedo–Santander).
- Al este: la autovía A 66.
- Al sur: la Avenida Fernández Ladreda.
- Al oeste: la calle Puerto de Leitariegos.

Accesos

Rotondas ya existentes (como la emplazada entre la calle Víctor Chavarrí y la calle Teniente Alfonso Martínez, la Plaza de Luis Ruiz de la Peña, etc.) y alguna de nueva creación que unirá el barrio resi-

dencial al norte del complejo con Ventanielles (barrio que aloja el Palacio Municipal de Deportes de Oviedo) permitirán un acceso rápido a Los Prados.

Competencia actual y futura

Existen otros dos centros comerciales emplazados en la ciudad y un tercero en los alrededores. Pasaremos a describirlos brevemente, de forma que nos hará comprender el funcionamiento de cada uno de ellos.

Se estima en
747.837 el número
de habitantes
teóricamente
influenciados por
este desarrollo
comercial durante
el presente año

Centro Cívico Comercial

Ubicado en la calle Comandante Caballero, dispone de 6.600 m² de SBA y negocios como el Supermercado Alimerka que actúa de locomotora. Tal vez era más aconsejable haberlo destinado a centro de ocio urbano: su situación junto al edificio de servicios múltiples, el Palacio de Justicia, Telefónica y los juzgados así parecía aconsejarlo. La inmediatez de la universidad hubiera hecho el resto.

Centro Comercial Las Salesas

Ubicado en la calle del General Elorza, dispone de 32.500 m² de SBA, siendo sus principales polos Hipercor, Bricolaje El Corte Inglés, Los Telares y cuatro salas de cine.

El anterior centro y los grandes almacenes El Corte Inglés de la calle Uría forman una serie de ejes comerciales de gran magnetismo entre la población.

Como competencia futura se encuentra una pequeña galería proyectada junto a la estación de trenes y un área comercial en el

barrio de La Florida, cuyo nivel de impacto no deja de ser muy puntual.

El típico desarrollo periférico tiene su presencia actual en el Parque Principado (término de Paredes), emplazado en la A 66 (salida a Santander). A pesar de sus 75.000 m² de SBA y la presencia de locomotoras como Media Markt, Eroski, C&A, FNAC, 17 salas de cine Warner, Zara, Los Telares, Cortefiel, Mango y Forum, entre otros, se verá afectado con la apertura del Centro Comercial Los Prados, ya que está más alejado de la ciudad.

Finalmente, un parque comercial proyectado al sur de la ciudad permanece en vías de negociación urbanística.

En consecuencia, para el uso concreto que analizamos, el atractivo de Los Prados es indudable, ya que tendríamos una farmacia emplazada en el casco urbano que se sirve del imán del centro comercial donde se encuentra.

Área de influencia

Las áreas de influencia geográfica (fig. 5) del nuevo centro comercial quedan definidas a continuación, citando los municipios con mayor peso específico (censo de 1998).

Área primaria (0–10 minutos)

- Oviedo.
- Población total: 210.893 habitantes.

Área secundaria (10–20 minutos)

- Langreo, Mieres y Siero.
- Población total: 164.969 habitantes.

Área terciaria (20–30 minutos)

- Avilés y Gijón.
- Población total: 371.975 habitantes.

Por tanto, se estima en 747.837 el número de habitantes que viven en áreas geográficas influenciadas por este desarrollo comercial durante el presente año.

Ingresos disponibles y gasto medio

Los habitantes de Asturias ingresan y consumen más que el español medio, situándose además el

consumo de la ciudad de Oviedo en un 12,75% sobre el consumo medio de toda la comunidad autónoma, dato muy favorable pues es la capital la que está dentro del área primaria, y serán sus clientes la base fundamental de la implantación estudiada.

Si aplicamos el IPC y el incremento anual del consumo sobre el grupo de gasto que nos interesa desde 1991 hasta el año 2002 (fecha de la inauguración) en el Principado, obtendremos el gasto que los ciudadanos afectados por este centro comercial destinarán a productos farmacéuticos en general.

Esta cifra se somete al alza o a la baja en función del poder adquisitivo de cada municipio afectado para obtener la capacidad de compra total de cada población.

Aplicando una vez más determinados índices, se obtendrá el gasto total que cada municipio influenciado destinaría a la oficina de farmacia ilustrada en esta colaboración, función de distintas variables como la proximidad, competencia, estructura de edad, etc. Recuérdese que la planificación y dirección estratégica de la empresa detallista es una herramienta imprescindible para estimar la facturación de un negocio en función de parámetros externos e internos del propio negocio.

Conclusiones

– Entendemos que el gasto captable estimado superaría los 1.500.000 euros/año.

– Para esta facturación, el tamaño adecuado es de unos 130 m², de manera que los auxiliares de la oficina puedan atender correctamente a la clientela en horas punta.

– El arrendamiento ideal se situaría sobre los 27 euros/m²/mes, más unos 9 euros/m²/mes en concepto de gastos comunes. Dado que los centros comerciales suelen incorporar renta variable, posiblemente el alquiler mensual superaría los 36 euros/m².

– Es imprescindible un local de fachada para servicio de guardias o de 12 o 24 horas, y bien próximo a la entrada principal desde el aparcamiento sobre rasante o lo más cercano posible al casco urbano. □

Bibliografía general

Anuario Económico de España 2001. Servicio de Estudios de "la Caixa". Barcelona: Fundación "la Caixa", 2001.

Anuario Social de España 2001. Servicios de Estudios de "la Caixa". Barcelona: Fundación "la Caixa", 2001.

Censo de población de 1991. Madrid: INE, 1992;139-42.

Encuesta de Presupuestos Familiares 1990-1991. Tomo IV: Resultados por CCAA-Asturias. Madrid: INE, 1995.

Renta Nacional de España y su distribución provincial. Serie homogénea (Tomo I). Equipo del Centro de Economía Pública de la Fundación BBV. Bilbao: Fundación BBV, 1999;274-5.

Renta Nacional de España y su distribución provincial. Serie homogénea (Tomo II). Equipo del Centro de Economía Pública de la Fundación BBV. Bilbao: Fundación BBV, 1999;422-39.

Renta Nacional de España y su distribución provincial. Serie homogénea (Síntesis). Equipo del Centro de Economía Pública de la Fundación BBV. Bilbao: Fundación BBV, 1999;38-91.

Revisión padronal 1998. INE.