

ESTUDIOS DE UBICACIÓN Y VIABILIDAD

# Establecimiento de una oficina de farmacia en un centro comercial de

JUAN MANUEL VÉLEZ

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

Pamplona es una de las treinta ciudades españolas más habitadas (171.150 habitantes, según el censo de 1998). Con un decrecimiento del 0,73% al año en el período que va de 1991 a 1998, ha pasado, sin embargo, a un crecimiento del 1,46% durante el período 1996-1998. Municipios periféricos como Burlada, Barañáin, Egües o Villava

Pamplona ha impulsado un conjunto de diez actuaciones urbanísticas de importancia que lograrán no sólo retener, sino incluso incrementar, el número de sus habitantes en breve, ya que se han previsto del orden de las 14.500 viviendas para los próximos años. Por otro lado, otras 12.000 están previstas fuera del anillo que circunvalará la ciudad, además de 1.600 más en el término de Huarte, donde se abrirá un nuevo centro comercial, objeto del presente estudio.

## Características del desarrollo

En el diseño de Itaroa Parque Comercial y de Ocio se han contemplado dos plantas sobre rasante (planta baja, articulada sobre un supermercado y otras medianas superficies como electrodomésticos, moda, hogar, etc., que permitirán un riego lógico de los clientes) y una planta primera para emplazar el ocio, que girará sobre una serie de salas de cine. (Recuérdese que la planta final pudiera cambiar en función de las necesidades de los distintos comerciantes interesados en instalarse en esta su-

perficie.)

El nuevo centro comercial tiene una superficie bruta alquilable (SBA) de 36.300 m<sup>2</sup>, tamaño que logrará atraer a numerosos consumidores del entorno.

Las figs. 1, 2 y 3 muestran el plano de la planta baja, la planta alta y el aparcamiento, respectivamente.

## Competencia

La competencia actual es la siguiente:

– Centro Comercial Leclerc, al sur de la ciudad, con 13.200 m<sup>2</sup> de SBA y con un hipermercado Leclerc (10.500 m<sup>2</sup>) e Intersport como *locomotoras* co-

merciales en cada uno de sus sectores. Está prevista una ampliación de 25.000 m<sup>2</sup>.

– Centro Comercial Eroski Iruña, al oeste de la ciudad. Con 25.600 m<sup>2</sup> de SBA, destacan Toys R'Us y Autocenter como insignias conocidas que ocupan una mayor superficie.

– Centro Comercial Carrefour, al noroeste, con 8.000 m<sup>2</sup> y de reciente inauguración. Es el clásico hipermercado con locales frente a cajas.

El centro de Pamplona está bien considerado desde el punto de vista comercial por la oferta a pie de calle existente, lo que hace que el conjunto de la oferta ejerza como una gran superficie y sea un competidor más.

## 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 orienta-

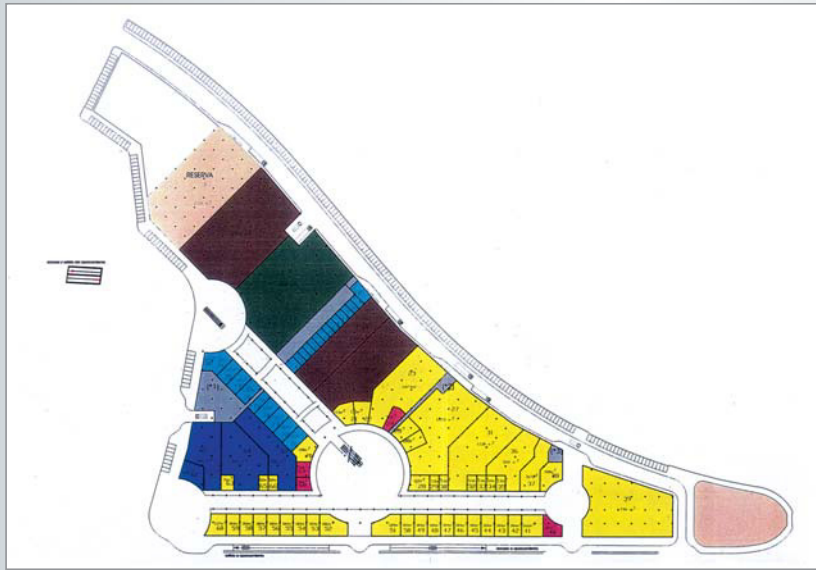


Fig. 1. Plano de la planta baja.

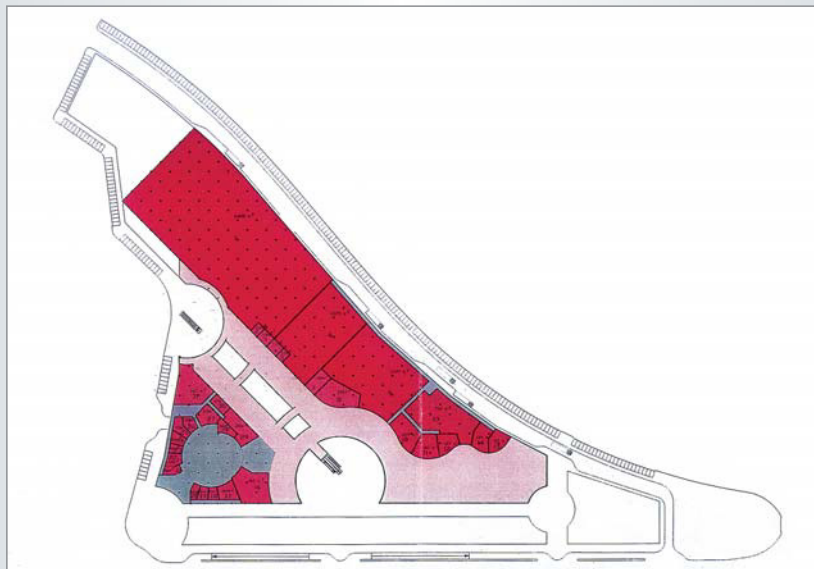


Fig. 2. Plano de la planta alta.

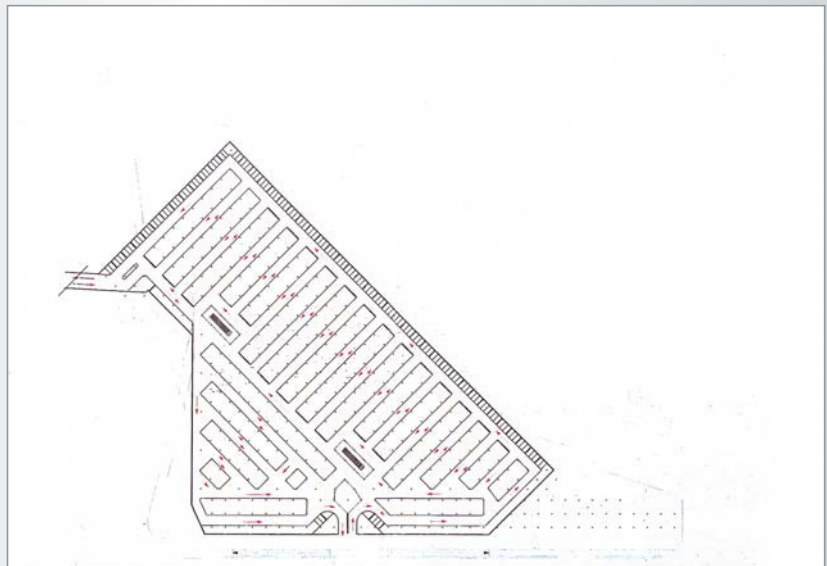


Fig. 3. Plano del aparcamiento.

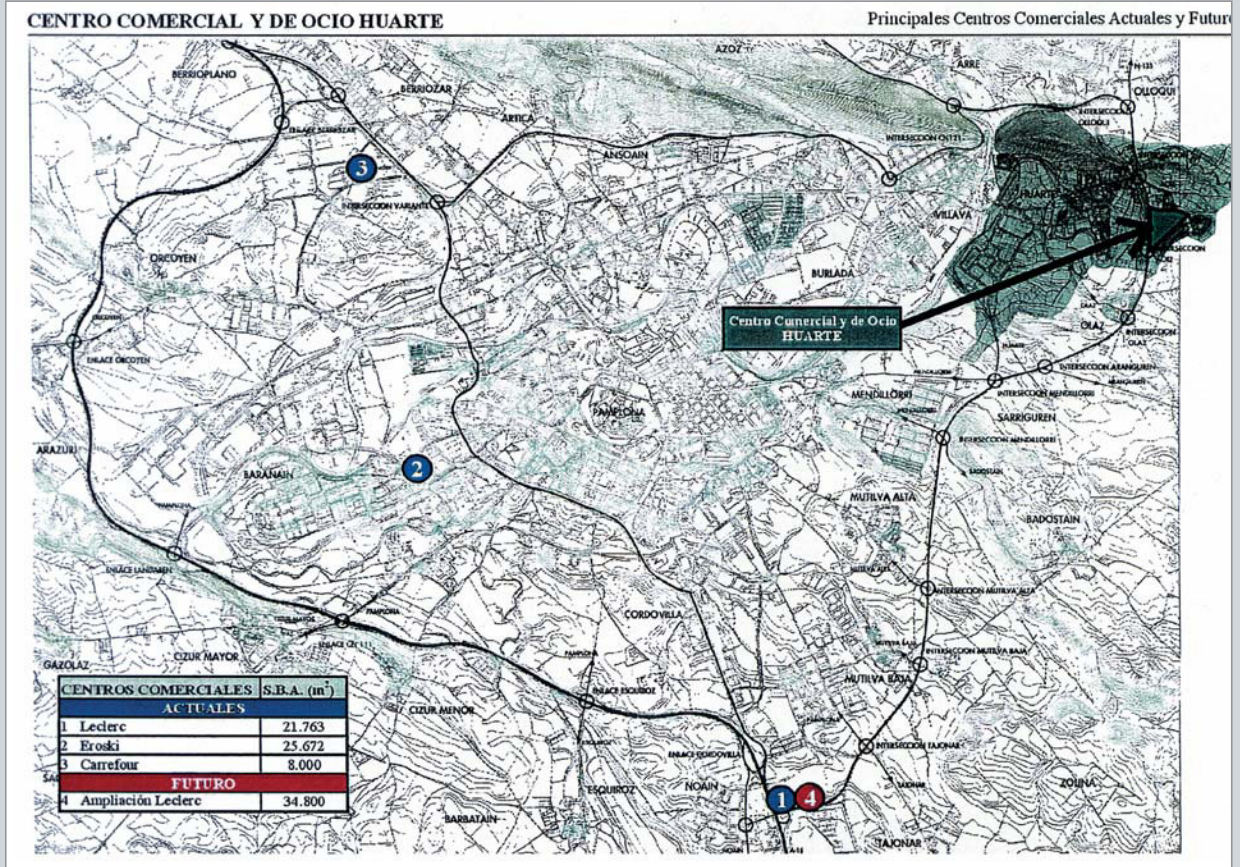


Fig. 4. Localización y accesos.

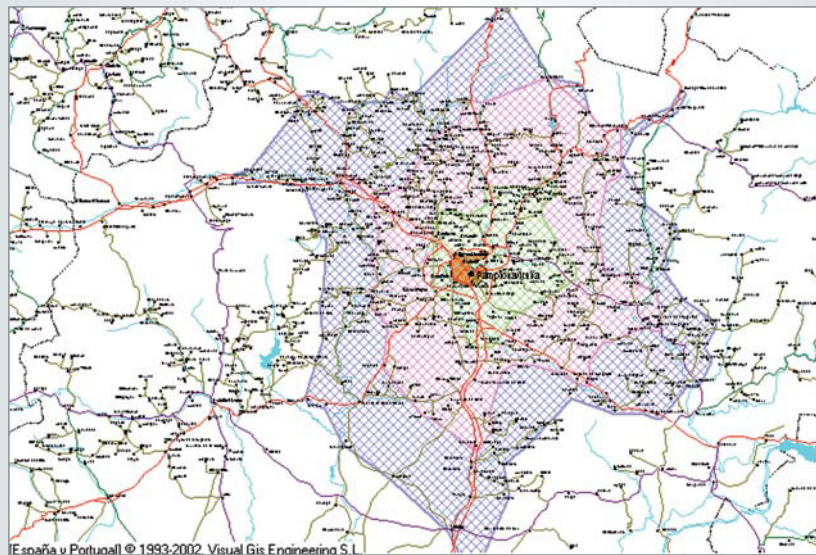


Fig. 5. Área de influencia.

Localización y accesos

El centro comercial proyectado se desarrollará apoyándose entre dos intersecciones (Aoiz y

Huarte), lo que facilitará su cómodo acceso (fig. 4).

Área de influencia

Se estima que el centro comercial se inaugurará hacia el 2004, siendo el área de influencia (fig. 5) la siguiente (se señalan únicamente los municipios

más importantes de cada área, lo que no significa que queden plenamente afectados por él):

*Área primaria (0-10 minutos)*

- Ansoáin, Barañáin, Burlada, Pamplona.

- Población total: 269.077 habitantes.

*Área secundaria*

*(10-20 minutos)*

- Galar.

- Población total: 10.965 habitantes.

*Área terciaria (20-30 minutos)*

- Tafalla.

- Población total: 26.644 habitantes.

En resumen, habrá 306.687 habitantes influenciados el año de la inauguración (2004).

Ingresos disponibles y gasto medio

A modo de referencia general, se observa que los navarros ingresan y consumen un 16-22% más que la media española.

Para obtener la posible facturación de una oficina de farmacia en Itaroa Parque Comercial y de Ocio, se aplica el IPC y el incremento en el gasto de consumo desde 1991 hasta la fecha previsible de su inauguración (2004) sobre los grupos que afectan a este negocio para la Comunidad Foral de Navarra, con arreglo a los últimos datos estadísticos disponibles (459,70 euros/habitante/año).

Cada municipio afectado por este desarrollo comercial tiene un diferente poder adquisitivo, por lo que esta cantidad se corregirá en función de la proximidad de cada uno de ellos a dicha promoción.

De todo ello, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- El gasto captable máximo estimado o facturación para una oficina de farmacia se si-

tuaría sobre los 285.000 euros/año.

- El anterior punto implicaría que para cubrir esa previsible facturación de la oficina de farmacia sería necesaria una superficie de ventas de unos 80-85 m<sup>2</sup>.

- El arrendamiento se cifraría sobre las 19,23-20,73 euros/m<sup>2</sup>/mes (gastos comunes a añadir sobre los 7,21 euros/ m<sup>2</sup>/mes).

Bibliografía general

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

Encuesta de Presupuestos Familiares 1990-1991. Tomo IV: Resultados por comunidades autónomas: Navarra. Madrid: INE, 1995.

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

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

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

Revisión padronal. INE, 1998.

Servicio de Estudios de "la Caixa". Anuario Económico de España 2002. Barcelona: Fundación "la Caixa", 2002.

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