



Estudi d'impacte econòmic i social de la implantació de nous equipaments comercials a Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

18 de juliol de 2018



Estudi realitzat per:





INDEX

1.- Introducció

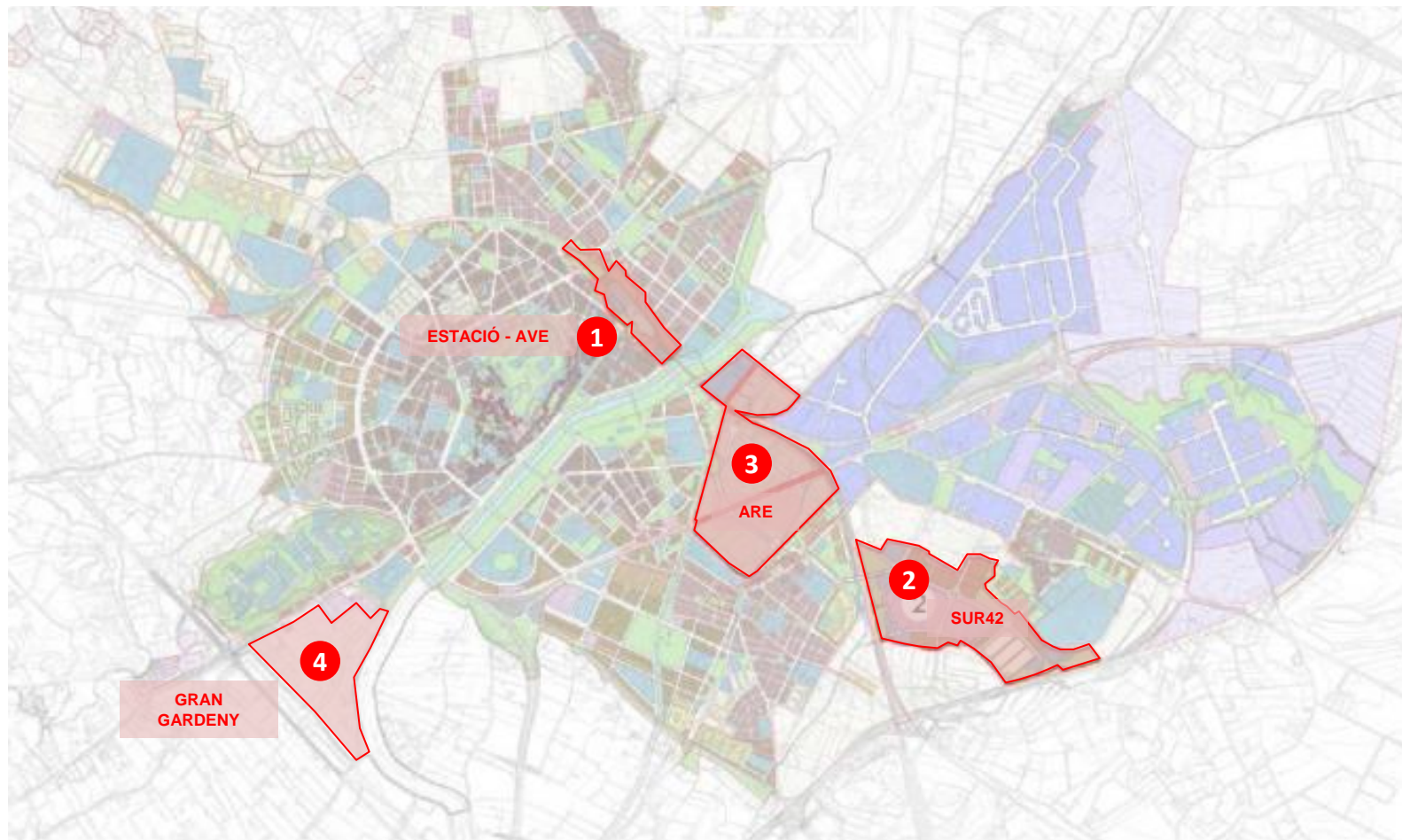
2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

3.- Estratègia de creixement i desenvolupament del comerç a Lleida

4.- Conclusions

Objectiu de l'estudi

L'objectiu del projecte és avaluar l'impacte econòmic i social de les 4 àrees potencials per a desenvolupar polaritats comercials a Lleida.



Metodologia de l'estudi

Caracterització socioeconòmica i comercial de Lleida

- Demografia actual i creixement previst
- Estructura comercial
- Hàbits de compra
- Àrea d'influència comercial de Lleida
- Anàlisi d'atracció i fugues comercials existents

Estratègia i capacitat de creixement i desenvolupament comercial de Lleida

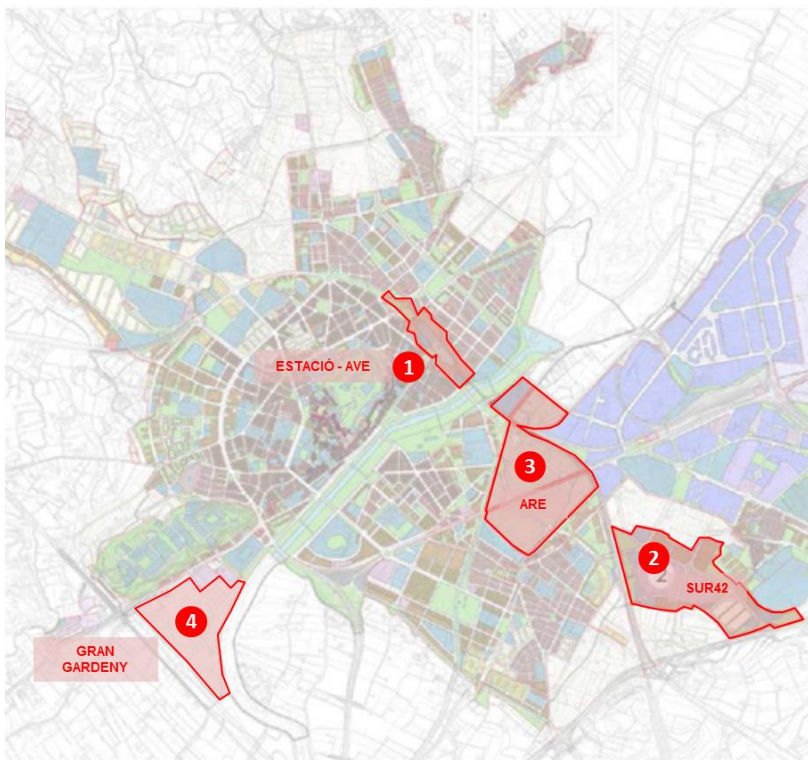
- Anàlisi de les palanques de creixement i capacitat de desenvolupament comercial a Lleida

Efectes esperats (econòmics, socials i urbans) dels nous equipaments

- Caracterització probable dels nous equipaments
- Efectes urbans i comercials
- Efectes econòmics (metodologia d'atracció gravitacional)
- Efectes socials (metodologia input-output)
- Quadre d'indicadors de síntesi

Conclusions i recomanacions per als nous equipaments

Zones potencials per a desenvolupar polaritats comercials



1 – Estació AVE

- Pla de Millora Urbana PMU 1 – Estació
- Eliminar l'actual barrera urbana de l'estació per donar continuïtat urbanística a l'eix que uneix el Centre Històric i el barri de Pardinyes
- 60.000 m² de sòl comercial en Format Centre Comercial a cel obert

2 – SUR42

- Desenvolupament entre els barris de La Bordeta i Magraners (actual SUR42) per a reserva d'equipaments (incloent una possible futura ciutat esportiva) i activitat econòmica.
- És el projecte més avançat des del punt de vista de la tramitació.
- 60.000 m² de sòl comercial
- Principalment en format parc de mitjanes

3 – ARE

- A l'àmbit de l'actual ARE, el sector urbanitzable PPU R1, de caràcter bàsicament residencial, manté les previsions del sostre comercial establertes.
- Superfície màxima en format Centre Comercial: 52.200 m², amb un sostre comercial total màxim de 78.000 m².

4 – Gran Gardeny

- En la zona del sòl urbanitzable no delimitat de Gran Gardeny
- Tenen ja la llicència.
- 21.000 m² sostre màxim comercial



INDEX

1.- Introducció

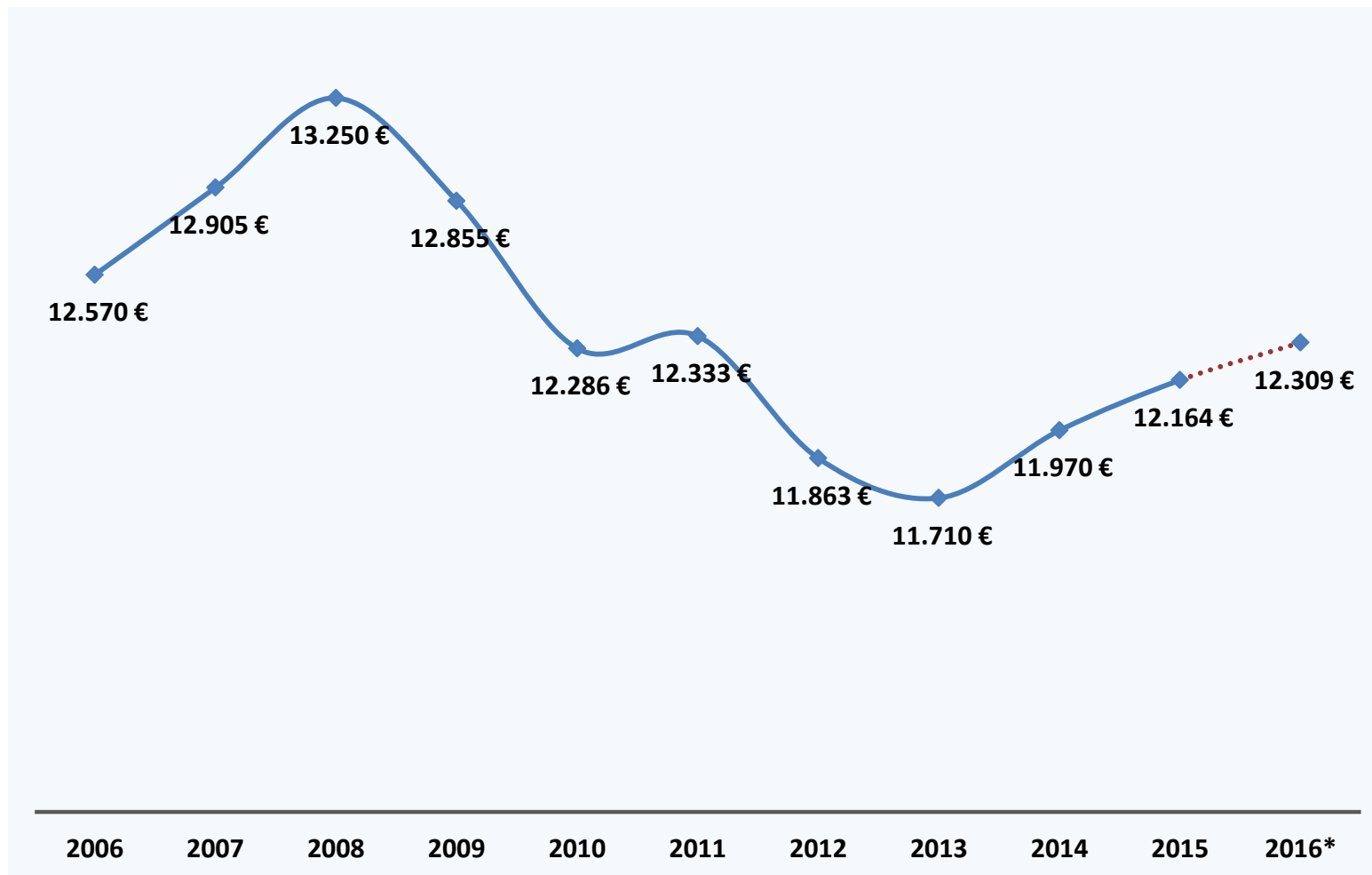
2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

3.- Estratègia de creixement i desenvolupament del comerç a Lleida

4.- Conclusions

El comportament de la despesa

Es comença a consolidar una recuperació de la despesa de les famílies en els principals grups de despesa en comerç



Font: Enquesta de Pressupostos Familiars – INE/IDESCAT-, dades Catalunya

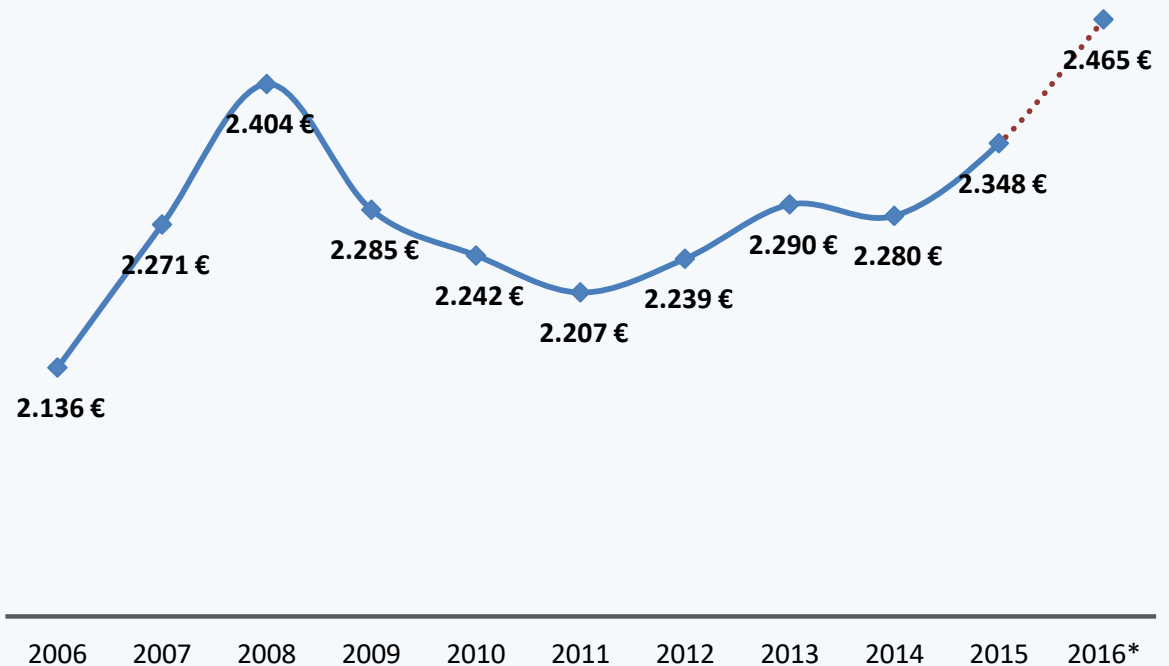
El comportament de la despesa



Tendències

- Compra de proximitat
- Producte fresc
- Saludable
- Qualitat
- Varietat
- "Cuina ràpida"

Despesa en producte QUOTIDIÀ



Font: Enquesta de Pressupostos Familiars – INE/IDESCAT-, dades Catalunya

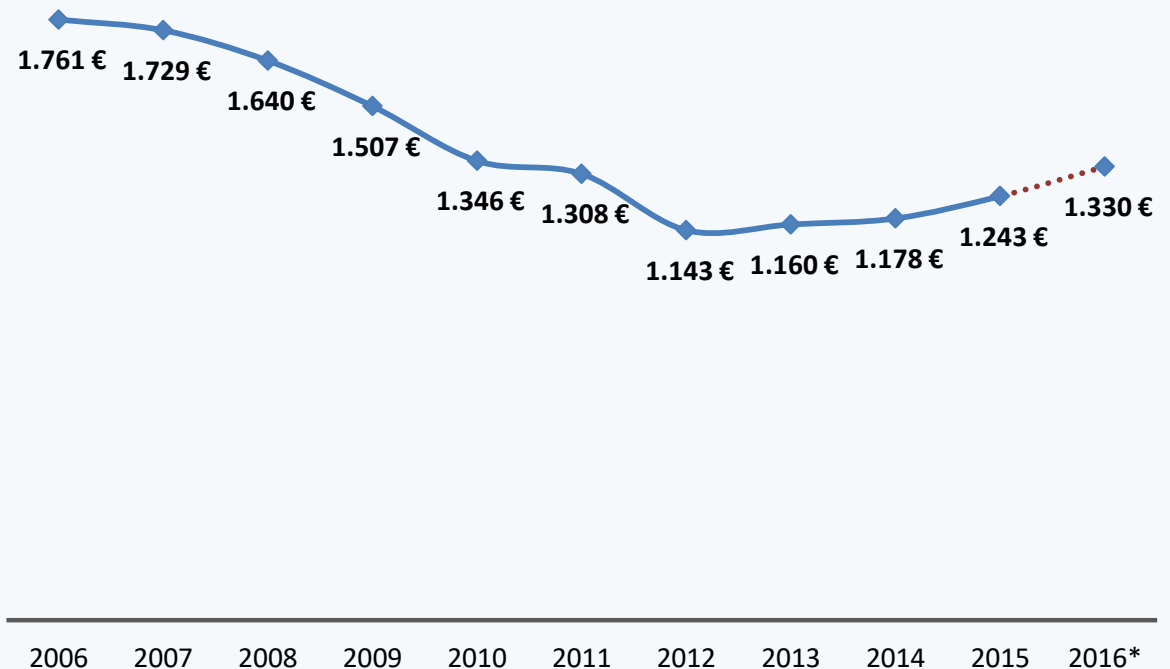
El comportament de la despesa



Tendències

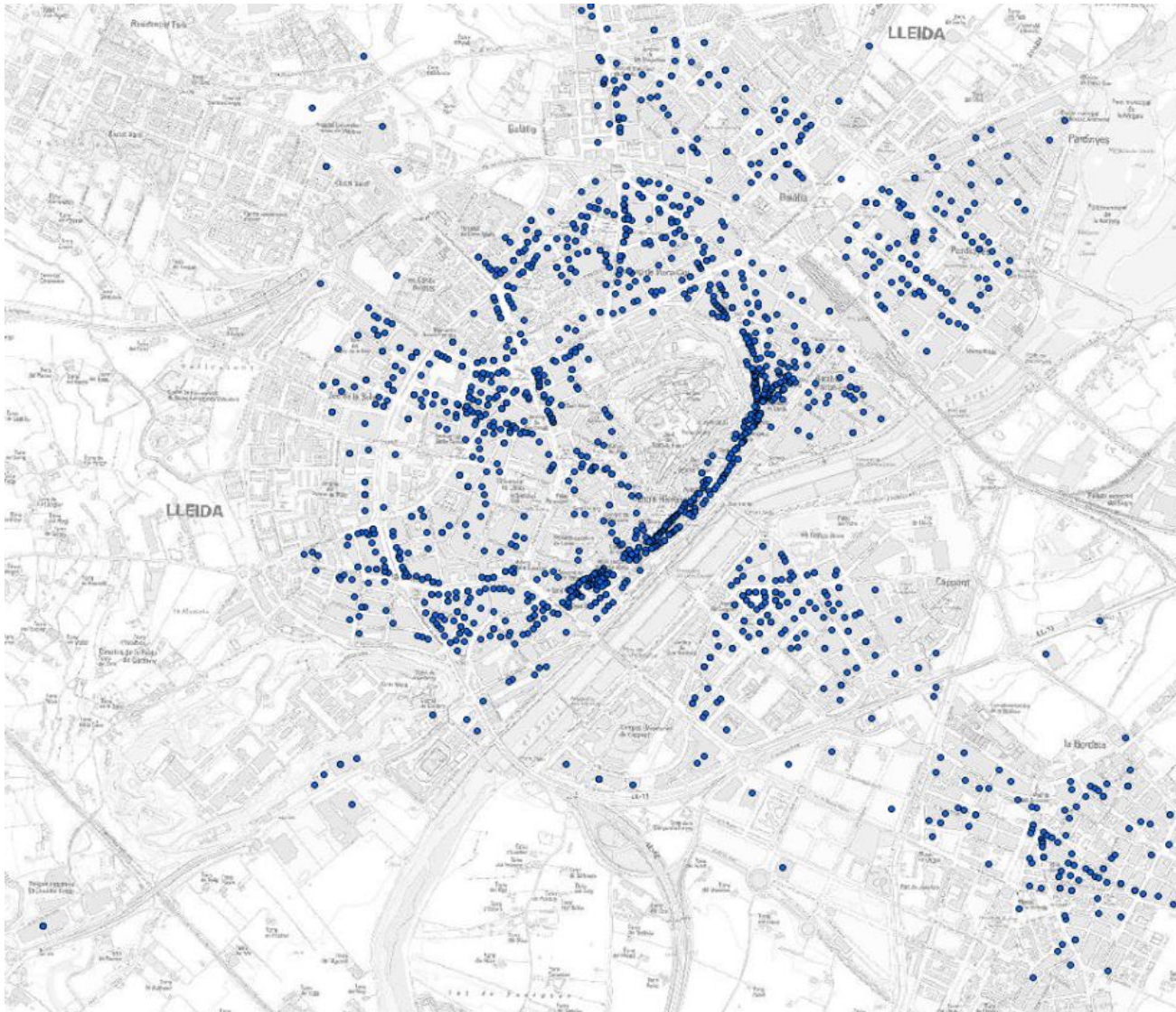
- Varietat i diversitat
- Experiència de compra
- Integració de l'acte de compra amb l'oci, la restauració, disfrutar, etc.
- Centralitats comercials (eixos urbans, CC, etc.)
- Reformulació del model físic per adaptar-se al món online

Despesa en NO QUOTIDIÀ



2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

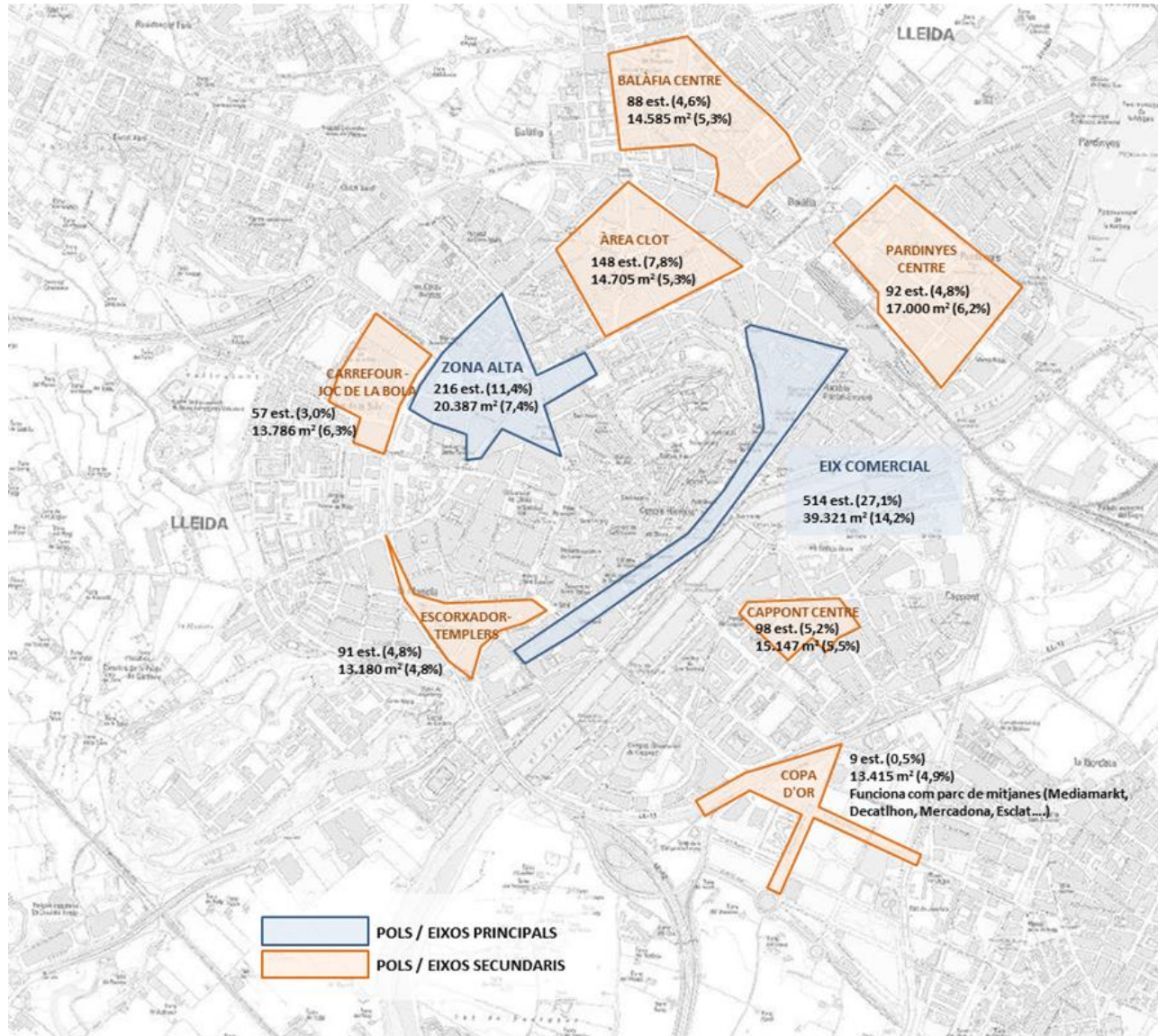
Estructura comercial de Lleida



- **1.898** establiments
- **276.209** m² de superfície de venda
- **Mix comercial equilibrat**, similar al de la majoria de ciutats
- El perfil de l'establiment és fonamentalment **comerç urbà**, de reduïda dimensió.
- **Única capital de província sense un gran equipament comercial**, a excepció de l'Hipermercat Carrefour i alguns establiments especialistes (Mediamarkt, Bricoking, etc.)

2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

Estructura comercial de Lleida



Lleida compta amb 9 polaritats/eixos comercials, que representen:

- **1.313 (69,2%)** dels establiments totals
- **165.286 m² (58,9%)** de la superfície totals

Estructura comercial de Lleida > característiques de les dues principals polaritats

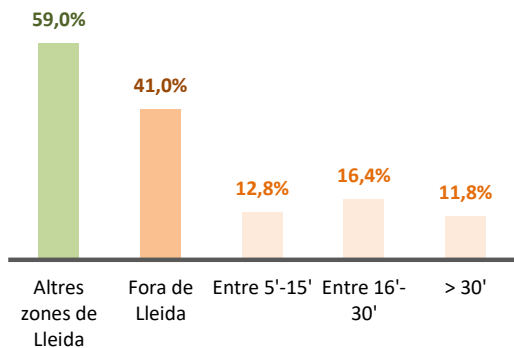
EIX COMERCIAL

- Constitueix l'equivalent a un "Eix premium" a Lleida.
- Principal àrea de concentració comercial
- Gran varietat comercial, presència de franquícies (a destacar, Zara, Mango i Sfera) i establiments singulars
- Mix comercial i posicionament enfocat a la compra d'atracció (no quotidià)



Atractivitat:

- **41% dels visitants de fora de Lleida** -> Gran poder d'atracció. Compra no quotidiana i esporàdica / impuls



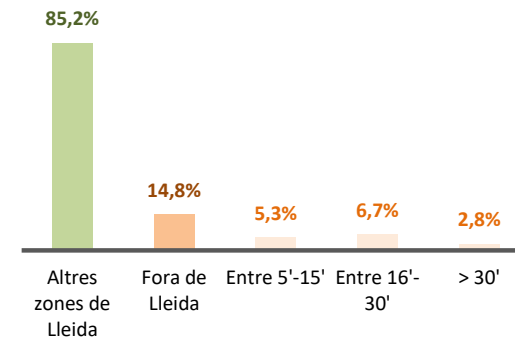
ZONA ALTA

- Eix comercial posicionat i dirigit a la compra dels residents.
- Alta freqüència de visita.
- Important presència de comerç independent i botigues multimarca.
- Mix comercial diversificat enfocat a la compra de proximitat dels residents

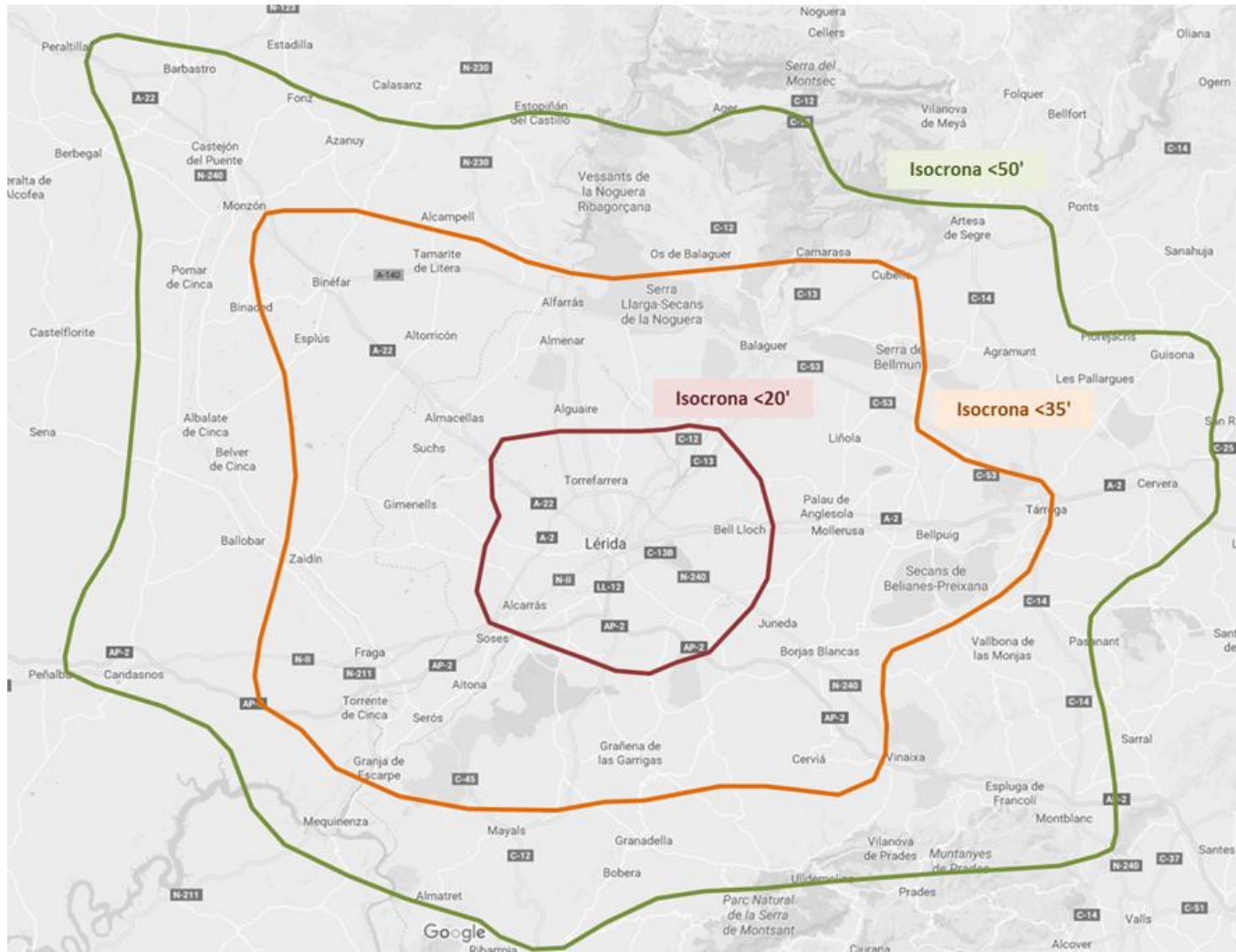


Atractivitat:

- **15% visitants** -> Posicionament per a residents. Compra quotidiana i periòdica



Àrea d'influència del comerç de Lleida



Isòcrona de fins a 50':

- **482.400** residents totals
- **“ecosistema comercial”** molt tancat en si mateix
- **1.831 M€** de demanda potencial agregada
- Els principals motius per anar a Lleida són:

90%
Compres



67%
Metge



58%
Esport, oci, turisme

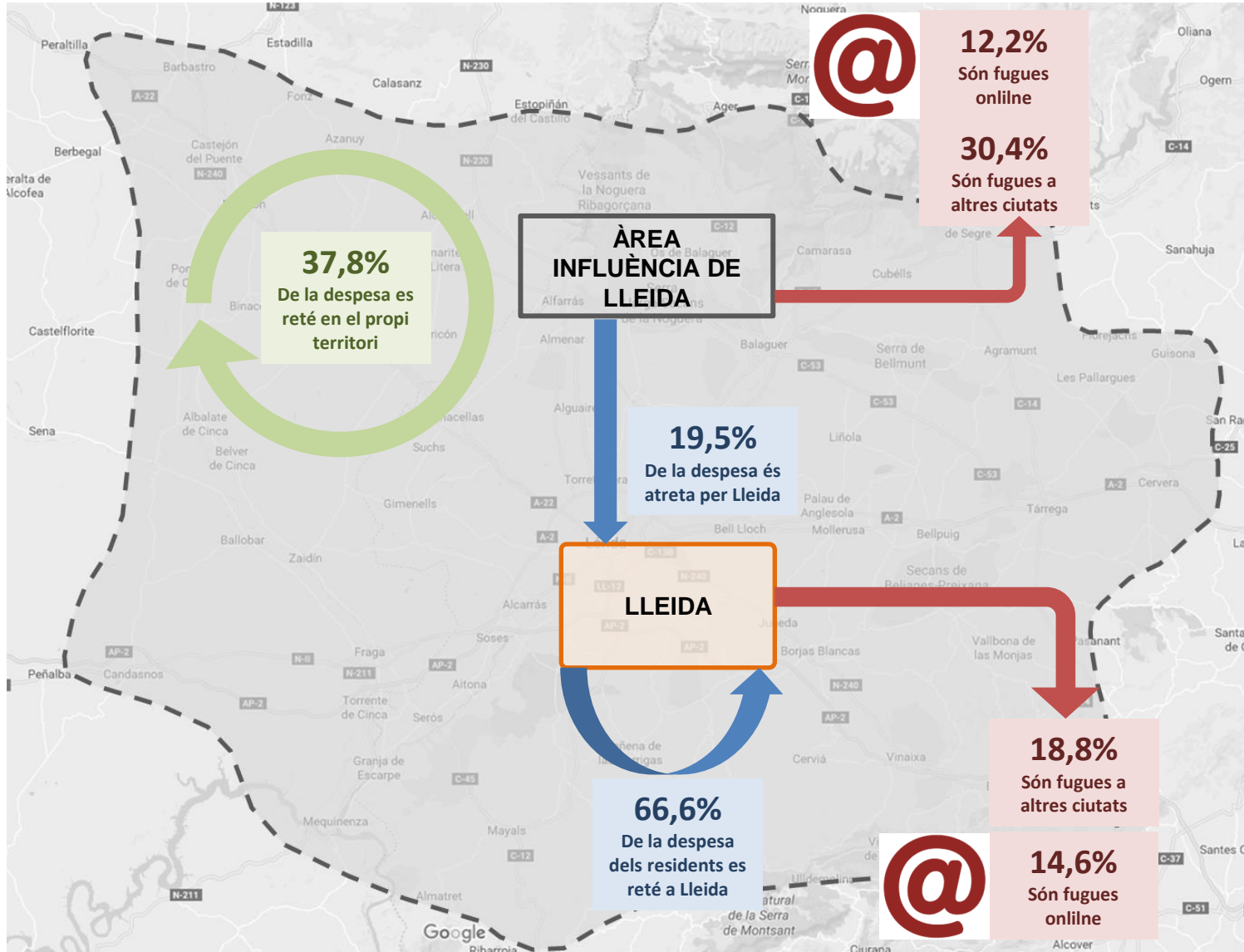


48%
amics



2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

Atracció i fugues comercials



Atracció i fugues comercials

Lleida només reté el 33% de la despesa potencial dins la seva àrea d'influència.

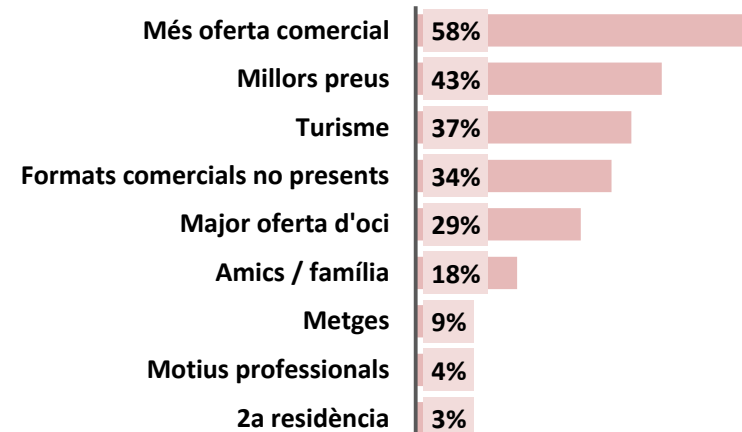
- Reté el 66,6% de la despesa dels residents de la ciutat
- Atrau el 19,5% de la despesa dels residents dels municipis dins l'àrea d'influència.

Residents totals (Lleida + àrea influència)

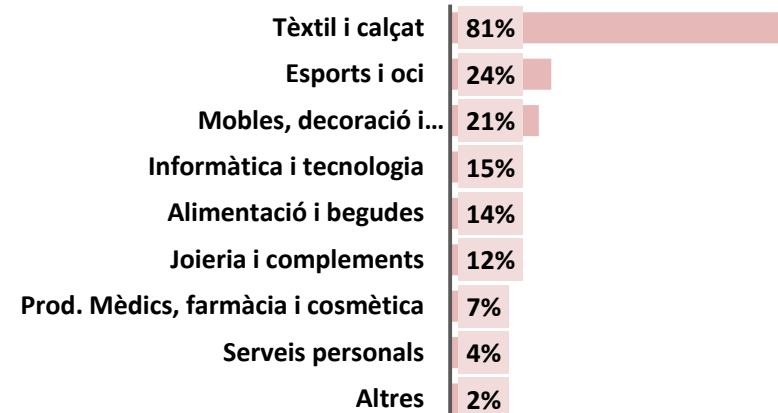
Demanda agregada: 1.831 M€

- **Despesa a Lleida: 602 M€**
- Despesa a els propis municipis de l'àrea (excepte Lleida): 495 M€
- **Fugues comercials totals: 733 M€**
 - Altres ciutats: 497 M€
 - Online: 236 M€

Per què compren fora



Què compren fora





INDEX

1.- Introducció

2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

3.- Estratègia de creixement i desenvolupament del comerç a Lleida

4.- Conclusions

Palanques de creixement del sector comercial de Lleida

Oportunitats de creixement de les compres a Lleida:

1.- REDUCCIÓ DE LES FUGUES de l'ecosistema comercial de Lleida actualment dirigides a altres ciutats: potencial d'atracció de demanda de 497 M€, bàsicament en producte no quotidià.

2.- CREIXEMENT DEMOGRÀFIC: Creixement demogràfic i de la demanda previst al POUM entre 87M€ i 163M€ (125 M€ en terme mig)

Altres fugues existents

3.- Atracció de despesa que actualment es fa en altres municipis de l'ecosistema de Lleida: potencial d'atracció de demanda de 495 M€

4.- Atracció de despesa que actualment es fa online: potencial d'atracció de demanda de 236 M€.

Lleida pot atraure 622 M€ que actualment es perden en benefici d'altres ciutats

A curt termini, és necessari que Lleida tingui un centre comercial que reverteixi les fugues existents.

Cal apostar per 60-90.000 m² nous de superfície comercial amb un format que consolidi Lleida com a **DESTÍ DE COMPRES**

Efectes dels nous equipaments > 1.- ESTACIÓ



Estimació de la distribució de la superfície

CC - 60.000 m²

Visites previstes

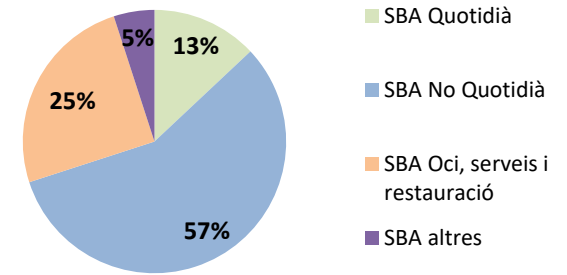
8,4 milions

Atracció de despesa

Àrea influència	Lleida	Isòcrona <20	Isòcrona 21-35	Isòcrona 36-50	
	6,4%	12,9%	7,0%	4,1%	2,4%

Impacte econòmic i ocupacional

Impacte econòmic total	333 M€
Directe	168 M€
Indirecte	87 M€
Induït	78 M€
Llocs de treball generats	3.172
Directes	1.681
Indirectes	874
Induïts	617



Efectes dels nous equipaments > 1.- ESTACIÓ

✓ **ESTACIÓ és el projecte clau i més important a desenvolupar en el curt termini.**

- És el projecte que genera més sinèrgies i que vertebrat el comerç existent al centre. És el projecte que genera la polaritat comercial de forma integrada amb els eixos comercials actuals. Dona continuïtat a l'Eix Comercial, i reforça gràcies a la centralitat els eixos secundaris existents.
- Vertebrat i imbricat en la trama urbana, en format de **Centre Comercial Obert, seguint les tendències existents de crear espais que generin experiència de compra i visita.**
- És important que es defineixi com un entorn amb una bona i variada presència de restauració, oci i lleure, que generin un complement importat i significatiu a l'experiència de compra.
- En aquest sentit, **esdevé una gran oportunitat per desenvolupar una centralitat singular, especial, que lligui amb l'estratègia econòmica de Lleida. Per exemple, un Pol gastronòmic de cuina local i promoció de producte local**, on es promoció els producte agrícola i ramader de la zona, i es posi en valor la riquesa culinària de la província.
- **Esdevé un actiu comercial amb altes capacitats de generar sinèrgies amb el turisme**, i esdevenir en si mateix un actiu turístic.

Efectes dels nous equipaments > 3.- ARE



Estimació de la distribució de la superfície

CC - 52.200 m²

Visites previstes

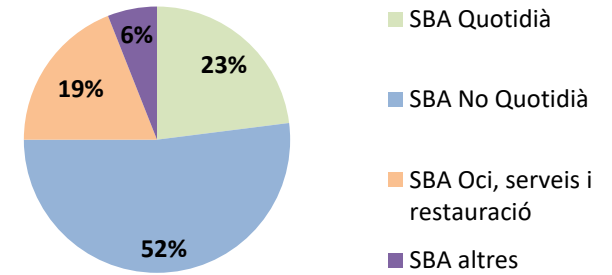
7,3 milions

Atracció de despesa

Àrea influència	Lleida	Isòcrona <20	Isòcrona 21-35	Isòcrona 36-50
	13,2%	7,2%	4,1%	2,5%

Impacte econòmic i ocupacional

Impacte econòmic total	314 M€
Directe	158 M€
Indirecte	82 M€
Induït	74 M€
Llocs de treball generats	2.994
Directes	1.587
Indirectes	825
Induïts	582



Efectes dels nous equipaments > 3.- ARE

- ✓ **El sostre comercial de ARE (78.000m²) és prioritari que es desenvolupi el màxim possible en clau de baixos comercials.** És un sostre comercial que es desenvoluparà progressivament a mesura que es desenvolupi el barri.
 - Només té sentit desenvolupar-hi un CC de 52.200 m² si el projecte ESTACIÓ no es pot dur a terme.
 - Cal maximitzar el desenvolupament dels 78.000 m² de comerç en el sector PPU R1 en **format de baixos comercials ja aporta importants beneficis:**
 - El creixement de sòl comercial es fa de forma progressiva, no invasiva, a mesura que també es desenvolupa el sòl residencial. El barri i comerç creixen de forma conjunta.
 - Genera una nova trama de comerç urbà integrat amb el barri
 - És la zona natural d'expansió de la malla de comerç urbà que actualment existeix al centre, i més si es genera un corredor urbà que integri la zona amb l'entorn de l'estació i Pardinyes, tal i com preveu el POUM
 - Amb aquest enfoc, el CC Estació esdevé la gran centralitat a Lleida, punt de trobada de l'Eix Comercial, la zona comercial de Pardinyes i la zona comercial futura de PPU R1.

Efectes dels nous equipaments > 4.- GRAN GARDENY



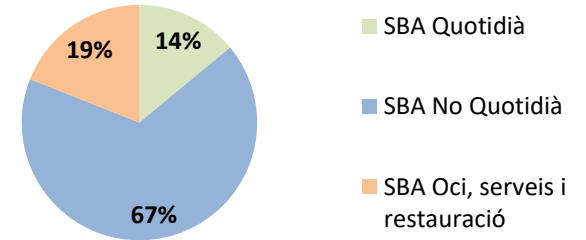
Estimació de la distribució de la superfície

CC - 21.000 m²

Visites previstes

Atracció de despesa

Impacte econòmic i ocupacional



2,9 milions

Àrea influència	Lleida	Isòcrons <20	Isòcrons 21-35	Isòcrons 36-50	
	2,6%	6,3%	2,5%	1,1%	0,5%

Impacte econòmic total	123 M€
Directe	62 M€
Indirecte	32 M€
Induït	29 M€
Llocs de treball generats	1.252
Directes	664
Indirectes	345
Induïts	244

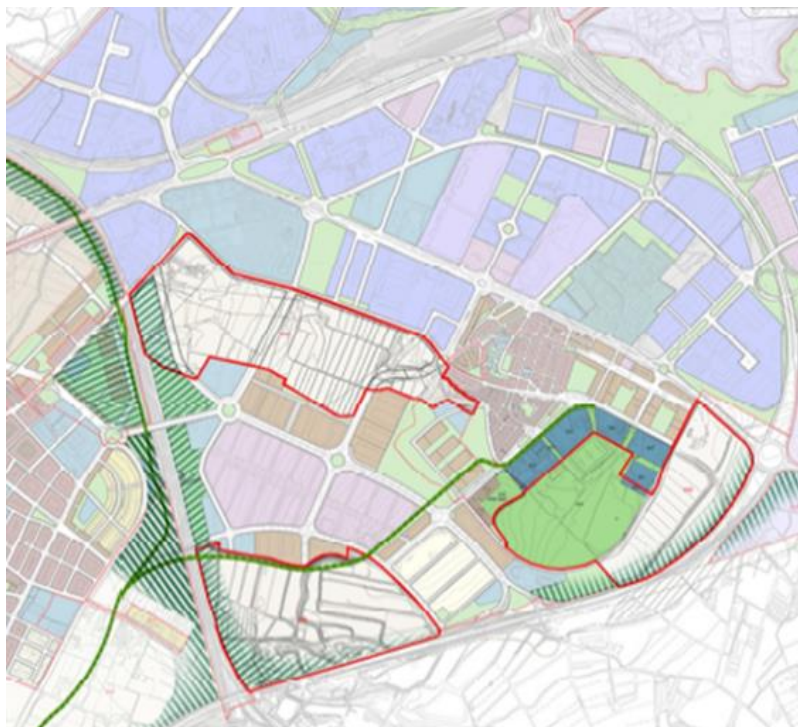
Efectes dels nous equipaments > 4.- GRAN GARDENY

✓ **El seu desenvolupament es pot produir quan es consideri sense afectar de forma significativa el comerç actual.**

Complementa la oferta actual i genera una polaritat als límits de la trama urbana.

- Es troba en una fase de planejament avançada, i ja té llicència comercial.
- Es troba situat al límit de la trama en trama urbana, generant una polaritat amb baixa sinèrgia amb el centre urbà.
- Previsiblement tindrà una forta afluència en vehicle privat.
- No té la dimensió suficient per esdevenir una centralitat comercial de referència.

Efectes dels nous equipaments > 2.- SUR42



Estimació de la distribució de la superfície

PM - 60.000 m²

Visites previstes

8 milions

Atracció de despesa

Àrea influència	Lleida	Isòcrons <20	Isòcrons 21-35	Isòcrons 36-50
	18,1%	9,8%	5,7%	3,4%

Impacte econòmic i ocupacional

Impacte econòmic total	362 M€
Directe	182 M€
Indirecte	95 M€
Induït	85 M€
Llocs de treball generats	
Directes	
Indirectes	
Induïts	

Efectes dels nous equipaments > 2.- SUR42

- ✓ **És el projecte que genera menys sinèrgies amb el comerç local.**
- ✓ **Té un sostre comercial de 60.000 m² que s'anirà desenvolupament progressivament a mesura que s'hi implantin operadors. Molt probablement la ocupació plena del sostre comercial tardarà anys en produir-se.**
 - Es troba situat fora de la trama urbana, i en format de Parc de Mitjanes, fet que fa preveure que la gran majoria dels desplaçaments seran en vehicle privat.
 - D'altra banda, el format de Parc de Mitjanes representa la consolidació de grans establiments especialistes (per exemple Mediamarkt, Decathlon, Ikea, etc.), sense articular una estructura de petit comerç.
 - Entra en competència amb les implantacions actuals a Copa d'Or.
 - Va dirigit a un públic que actualment ha de marxar a Barcelona o Zaragoza per a trobar aquesta oferta comercial i que prefereix comprar en aquest tipus de grans equipaments especialitzats.
 - Des d'aquesta perspectiva, complementa l'oferta comercial de Lleida per retenir un públic que, d'altra manera, ha de marxar fora de l'àrea d'influència.



INDEX

1.- Introducció

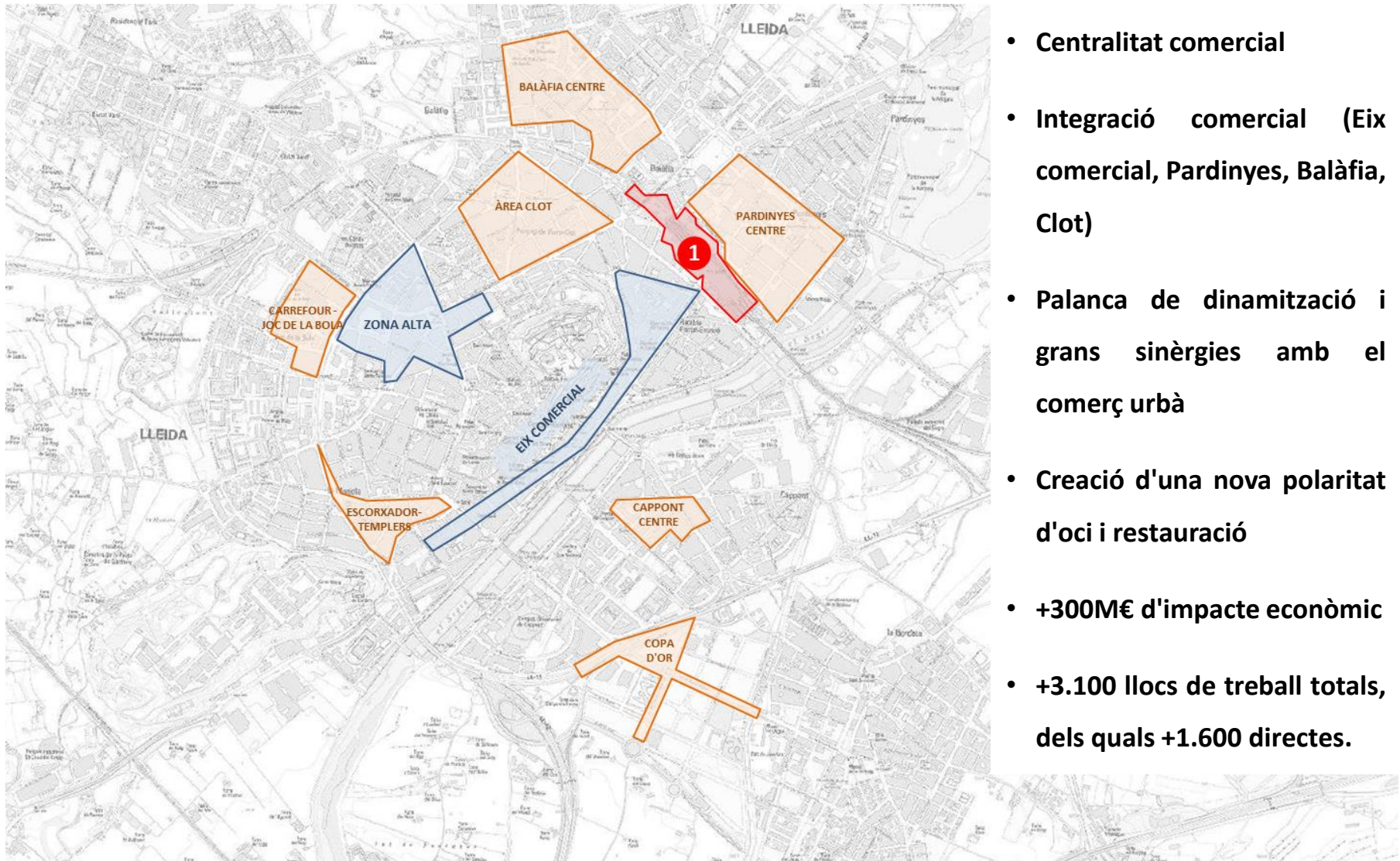
2.- La ciutat de Lleida: context socioeconòmic i comercial

3.- Estratègia de creixement i desenvolupament del comerç a Lleida

4.- Conclusions

- 1. Ens trobem en un context de recuperació econòmica de la despesa del consumidor, però ens trobem també amb un nou comprador, amb noves inquietuds i necessitats**
- 2. Cal actuar per potenciar i enfortir el comerç de Lleida**
- 3. És necessari que Lleida sigui també capital comercial de la seva àrea d'influència**
- 4. Només es reté el 33% de la despesa potencial dins l'àrea d'influència.**
- 5. Enfortir Lleida com a destinació de compres permetria atraure fins a 500M€ que actualment es perden cap a altres ciutats**
- 6. ARE i SUR42 són estratègies a llarg termini. En la mesura que creixi la població, es desenvolupin nous barris, etc., els sostres comercials de la zona ARE i SUR42 es desenvoluparien progressivament amb el temps acompanyant aquest creixement.**
- 7. El projecte ESTACIÓ és clarament la centralitat comercial que millor dona resposta a la necessitat de Lleida d'esdevenir una destinació de compres i reduir les fugues comercials actuals.**
- 8. És una estratègia que es pot implantar en el curt termini i que ràpidament generarà efectes positius sobre el comerç urbà.**

El projecte de l'Estació permetrà a Lleida ser capital comercial de la seva àrea d'influència



- Centralitat comercial
- Integració comercial (Eix comercial, Pardiniyes, Balàfia, Clot)
- Palanca de dinamització i grans sinèrgies amb el comerç urbà
- Creació d'una nova polaritat d'oci i restauració
- +300M€ d'impacte econòmic
- +3.100 llocs de treball totals, dels quals +1.600 directes.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida