At a Glance
Retail Valencia

Evolución en porcentaje del PIB y previsión

Índice Confianza Empresarial

Índice Confianza-Comercio (análisis propio con datos del INE)

ENTORNO ECONÓMICO

En España ha habido una expansión del PIB (+1,4%) en 2014 y un incremento en el nivel de empleo (+434.000 personas). Estas cifras ratifican la recuperación progresiva del país.

Otros indicadores, como la asignación del crédito y menores déficits de las administraciones públicas señalan el mismo camino aunque a un ritmo menor.

No obstante, el rendimiento económico todavía tiene un amplio margen de mejora en términos de reducción de la tasa de paro (23,7%).

Apoyada en factores internos y externos, la confianza en la economía en Valencia se recupera de forma acelerada.

A pesar de los desequilibrios del mercado de trabajo, se espera que entre el 2015 y el 2016 se creen más de 100 mil empleos en la comunidad valenciana.

El año 2014 cerró en la misma comunidad con signos de mejora en ocupación de oficinas y logística, lo que provocó menores tasas de disponibilidad.

Por su parte, el mercado de locales comerciales aún tiene recorrido para reducir su nivel de oferta en los principales ejes comerciales de la capital València.
Zonificación

MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

Valencia cuenta con un mercado de locales comerciales maduro, que ha registrado en el último año un descenso en los niveles de disponibilidad. Se analizan las cinco zonas comerciales más representativas:

Zona Prime Lujo

En esta zona se encuentran las marcas más exclusivas a nivel nacional e internacional tales como Loewe, Louis Vuitton, Montblanc, Rolex, entre otros. La zona abarca los ejes de la Plaza del Patriarca, Marqués de Dos Aguas, Poeta Querol y calle Salvá.

Zona Prime

La calle Colón es el principal eje comercial de Valencia y uno de los más destacados a nivel nacional. En las calles Jorge Juan y Don Juan de Austria, se ubican los operadores de moda más populares del mercado como Inditex, Grupo Cortefiel, Mango, entre otras.

Zona Primera Línea

Son las calles adyacentes a la zona prime. Pintor Sorolla (eje financiero), Pascual y Genís, Correos y La Paz, dónde se ubican oficinas bancarias y aseguradoras.

Las calles Ribera, Plaza de La Reina y San Vicente Mártir destacan por su alto porcentaje de hostelería y restauración.

Zona Adyacentes

En este eje predominan los servicios generales como agencias de viajes, bancos, inmobiliarias, y tiendas de telefonía, así como tiendas de moda y restauración. Las calles más destacadas son Plaza de España, San Vicente Mártir (Desde Plaza de España) y Gran Vía Marqués del Turia.

Zona Expansión

La componen Avenida de Francia, Cortes Valencianas, Menorca y Prolongación Paseo Alameda, zonas ya consolidadas. Es un área que cuenta no sólo con proyectos comerciales sino también con oficinas y residencial. En esta zona predominan los locales de servicios y restauración.
DISPONIBILIDAD

La tasa de disponibilidad total al final del 2014 fue del 12%, prácticamente la misma cifra que en el 2011 (+1.4 puntos porcentuales).

En 2012 y 2013 las cifras revelaban un porcentaje de mayor disponibilidad. La demanda actual indica que la tendencia para 2015 será la disminución del porcentaje de disponibilidad de los locales.

En la zona Prime Lujo, se ha notado un aumento de la disponibilidad (18%). Salvo en el año 2011, la desocupación en esta zona ha sido significativa durante los últimos 5 años.

En la zona Prime, debido a la disponibilidad de los últimos años, las grandes marcas comerciales de referencia han aprovechado para posicionarse (Grupo Inditex, Media Markt, Apple, entre otras). Actualmente, la mayoría de los locales disponibles en el eje de Colón se encuentran ubicados en el tramo desde Plaza de los Pina- zos hasta Puerta del Mar.

En 1ª Línea se observa una disponibilidad del 15%. Comparado con el indicador del año 2011, se ha incrementado un 2%. De igual forma la zona adyacente presenta un aumento en la tasa de disponibilidad del 1%. Es importante destacar que para ambas zonas en comparación con 2012 y 2013 la tendencia es de dismi- nución de la tasa de disponibilidad.

Finalmente la zona Expansión es la que representa la tasa de mayor disponibilidad (19%). Sin embargo, comparado con 2011, la disponibilidad se ha reducido en un 4%.

La tendencia a la disminución de la tasa de disponibilidad se debe a la consolidación de la zona. El mercado ha dado pie a la apertura de nuevos negocios que dan servicio a los residentes de la misma.

CONTRATACIÓN

En el 2014 destaca la apertura de locales comerciales en el sector de moda y complementos (42% de la contratación) y restauración (20%).

Las zonas de mayor apertura de locales comerciales han sido la 1ª Línea con el 48% y Prime con el 26%, mientras que la zona Adyacentes obtuvo el 18%.

La zona de Expansión y Prime Lujo representan el menor porcentaje de aperturas realizadas.

En los ejes Prime y 1ª Línea se ha registrado un volumen considerable de aperturas de locales de moda y complementos, mientras que el segundo porcentaje de mayor apertura (restauración) está distribuido equitativamente en tres zonas: 1ª Línea, Adyacentes y Expansión.

En la zona Prime Lujo se observa que el reparto de sectores de actividad mantiene su presencia en rangos similares al 2011.
En la zona Prime Lujo se observa que el reparto de sectores de actividad mantiene su presencia en rangos similares al 2011. El sector moda y complementos, ha sufrido un descenso (51,34% en 2011 - 43,67% en 2014) a favor de otras actividades como por ejemplo: electrónica, deporte y comunicación.

En el mercado de la 1ª Línea, la moda pasa de tener la mayor participación en la zona (32,94% en 2011—22,87% en 2014) a igualarse al sector servicios que mantiene cifras similares al año 2011. Estos nuevos espacios han favorecido la entrada de un mayor número de comercios de restauración (8,83% en 2011—21,35% en 2014).

La zona Adyacentes, tanto en el sector moda y complementos como en el sector servicios, han perdido en puntos porcentuales una cuota de 8,84 y 12,61 respectivamente o respectivamente cuota de 8,84% y 12,61% dando entrada a sectores que anteriormente no tenían participación en esta zona como Belleza-Parafarmacia-Dietética (6,22%).

Por último, en zona Expansión se ha reducido un 12% el sector servicios y se han incrementado la restauración (8,86%) y el sector moda y complementos (4,14%).

**RENTAS**

El mercado de locales valenciano presenta cierta dispersión en las rentas máximas, donde la diferencia entre la mayor renta de la zona Prime y la mayor renta de la zona de Expansión es de más del 70% (26 a 100 €/m²/mes).

La renta media en Prime Lujo alcanza los 57 €/m²/mes.

Las menores rentas están ubicadas en Salvá y las rentas máximas en Marqués de Dos Aguas y Poeta Querol.

En la zona Prime, las rentas están entre 47 - 100 €/m²/mes, siendo Jorge Juan el eje de menor renta, mientras Colón y Juan de Austria representan las zonas de mayor renta.

A pesar de la ubicación cercanía en la 1ª Línea a la zona Prime, se observan rentas de menor rango que van desde los 20€ hasta 45€/m²/mes.

En el caso de Adyacentes, la renta media alcanza los 17€/m²/mes, con menos dispersión entre sus rentas máximas y mínimas.

La zona de Expansión maneja unas rentas entre 15 y 26 €/m²/mes, donde la renta más baja se encuentra en Menorca y la más alta en Avenida de Francia.

**TENDENCIAS:**

- Descenso de la disponibilidad tras 3 años de subidas.
- Incremento de la demanda de operadores internacionales en zona prime
- Atracción del eje Pº Ruzafa, Ribera y 1º tramos de calle Colón para grandes superficies.