

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local **ANEXO 8.13** el 17 de abril de 2023

Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella

Índice

0. Introducción	2
1. Análisis de ubicación	3
1.1. Descripción del territorio.....	3
1.2. Comunicaciones.....	6
2. Análisis de demanda	9
2.1. Demografía.....	9
2.2. Renta disponible.....	14
2.3. Productos y servicios demandados	17
3. Análisis de oferta	18
3.1. Establecimientos comerciales	18
3.2. Grandes superficies minoristas.....	22
4. Análisis económico	23
4.1. Facturación del centro comercial proyectado.....	23
4.2. Viabilidad del proyecto	24
5. Conclusiones.....	25

Hash: 34d67b0dbf56d839c4a64c2de7786686d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a1f1e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 1 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

0. Introducción

El presente estudio pretende dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Comercio, en relación con el **proyecto de modificación de elementos del PGOU de Marbella, en cuanto al sector PA-PT2.**

En concreto, el presente estudio evalúa el impacto que una **nueva gran superficie comercial** en el citado sector puede tener sobre el comercio local y el empleo de la zona.

Tal y como publicaba Idealista en julio de 2021, “los promotores ingleses Citygrove y Burlington desarrollarán el **complejo comercial más moderno y ambicioso de Marbella de los últimos 25 años.** Marbella Plaza será un nuevo referente de la ciudad, cuya inversión prevista inicialmente será de 100 millones de euros”.



Ilustración 1 - Infografía del futuro complejo comercial Marbella Plaza. Fuente: Idealista News

“Con una actuación urbanística sobre una **parcela de más de 30.000 m²**, ubicados entre la autovía A-7 y la calle Alfonso XIII (en la barriada de Plaza de Toros), este nuevo proyecto comercial contará con operadores comerciales de primer nivel, teniendo especial relevancia grandes firmas internacionales que por primera vez desembarcarán en la costa marbellí”.

Además, el artículo indica que el proyecto **regenerará un entorno degradado** en una zona residencial altamente consolidada, aportando una mejora significativa de las condiciones de movilidad, mediante la construcción de un **nuevo viario de cuatro carriles**, y aumentando las **superficies destinadas a parques y jardines**, equipamiento público comunitario y aparcamiento público, todo ello ajustándose a los exigentes requerimientos urbanísticos de aplicación en el municipio.

Según El Inmobiliario, Marbella Plaza contará una **superficie bruta alquilable de 22.000m²**.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

1. Análisis de ubicación

1.1. Descripción del territorio

El sector PA-PT-2 de Marbella está ubicado en el distrito **Marbella Este**, al sur de la autopista AP-7.

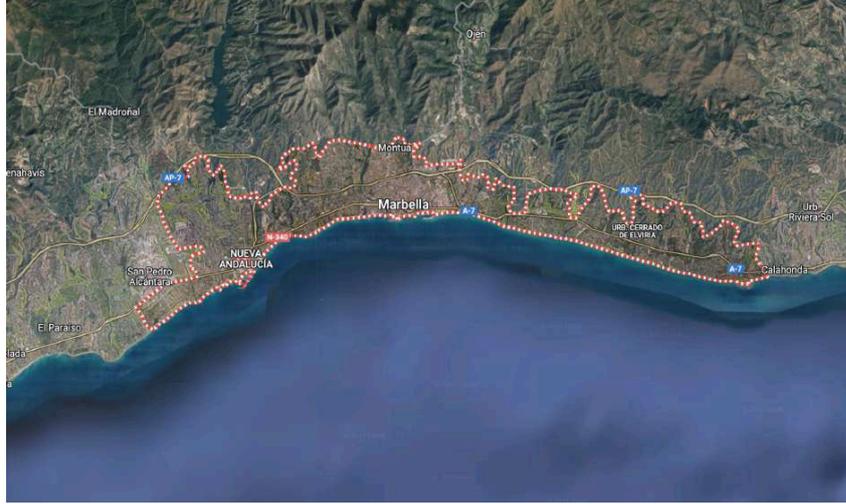


Figura 1 - Delimitación del municipio de Marbella. Fuente: Google Maps.

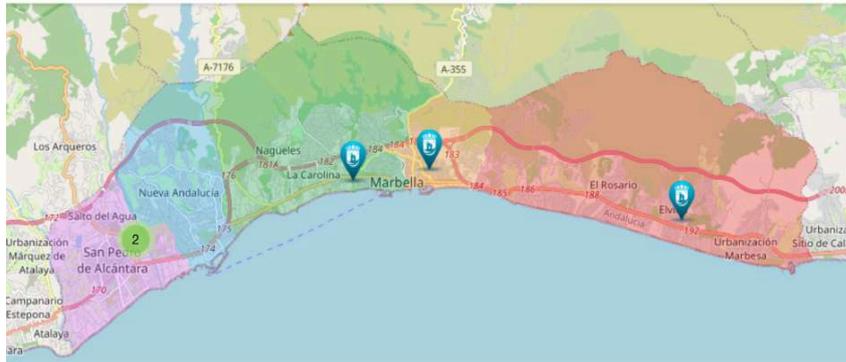


Figura 2 - Mapa de distritos de Marbella. Fuente: Ayuntamiento de Marbella.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

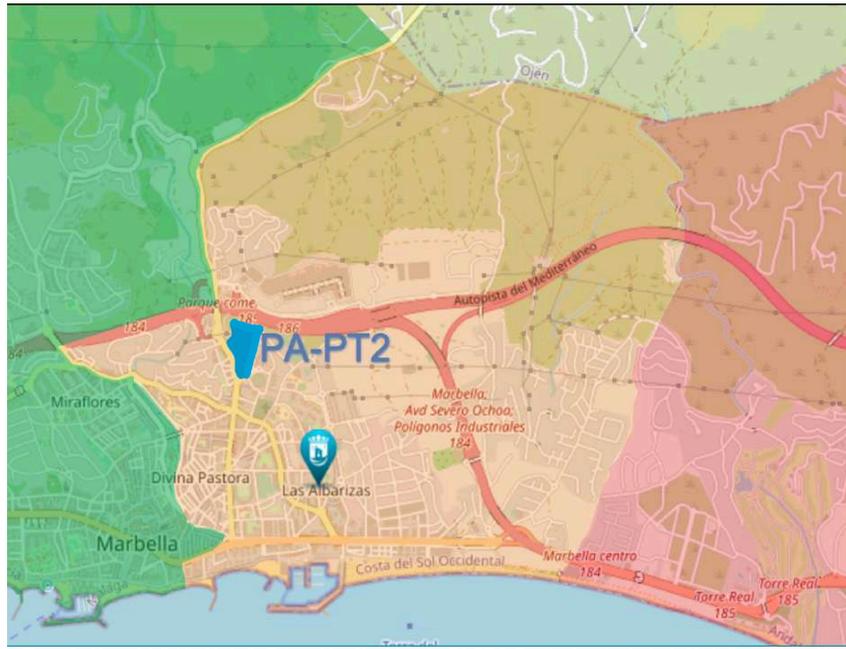


Figura 3 - Mapa del distrito Marbella Este y ubicación del sector PA-PT-2. Fuente: Ayuntamiento de Marbella y elaboración propia.

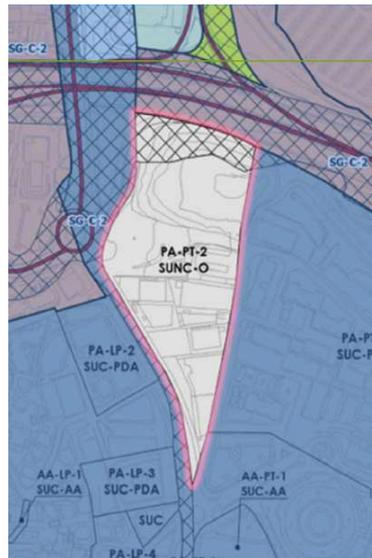


Figura 4 - Plano del sector PA-PT-2 según Proyecto de modificación de elementos del PGOU de Marbella de 1986. Fuente: Ayuntamiento de Marbella.

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de778666d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a11e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 4 DE 27

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

El sector PA-PT-2 coincide mayoritariamente con la **sección censal 2906901025**.

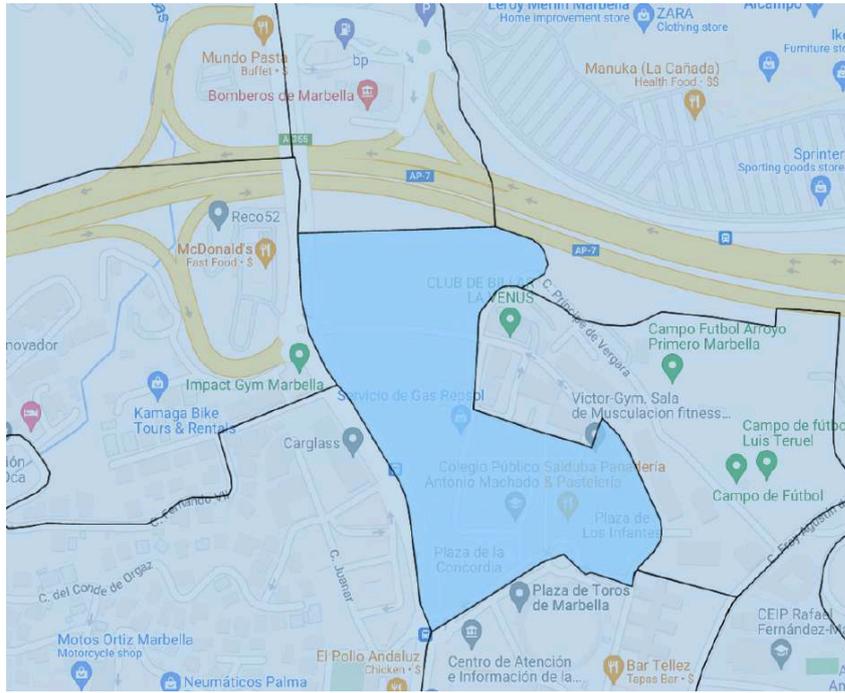


Figura 5 - Mapa de la sección censal 2906901025. Fuente: Google Maps y elaboración propia.

Hash: 34d67b0dbf56d839c4a64c2de778668d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a11e7ab7cbe231f6b6 | PÁG. 5 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

1.2. Comunicaciones

El sector PA-PT-2 contiene un nudo de conexión de la ciudad con la autovía AP7, con un puente sobre ésta, que conecta con el Centro Comercial La Cañada a través de la avenida Duque de Lerma y su rotonda.

Desde el centro de Marbella se puede acceder a través de la rotonda de la calle Serenata.

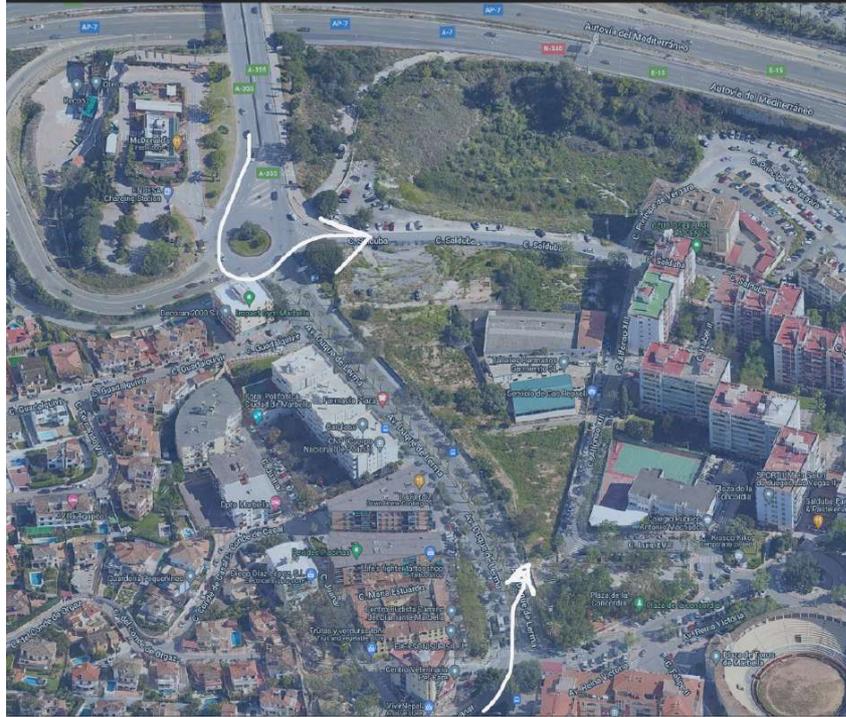


Figura 6 - Fotografía aérea del sector, con indicación de sus accesos. Fuente: Google Maps y elaboración propia.

El proyecto de implantación de un nuevo centro comercial prevé **mejorar las conexiones del sector** con el resto de la ciudad. Como consecuencia, la nueva implantación podría mejorar la **movilidad urbana y el medio ambiente**.

El mapa de **isócronas para desplazamientos en coche** muestra que el sector se encuentra a menos cinco minutos de cualquier punto del centro de Marbella, a menos de veinte minutos de cualquier punto de Marbella, y a menos de media hora de otros municipios principales de la provincia, como Estepona, Fuengirola, Alhaurín y Málaga capital.

Hash: 34d67b0dbf56d839c4a64c2de778686d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a11e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 6 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

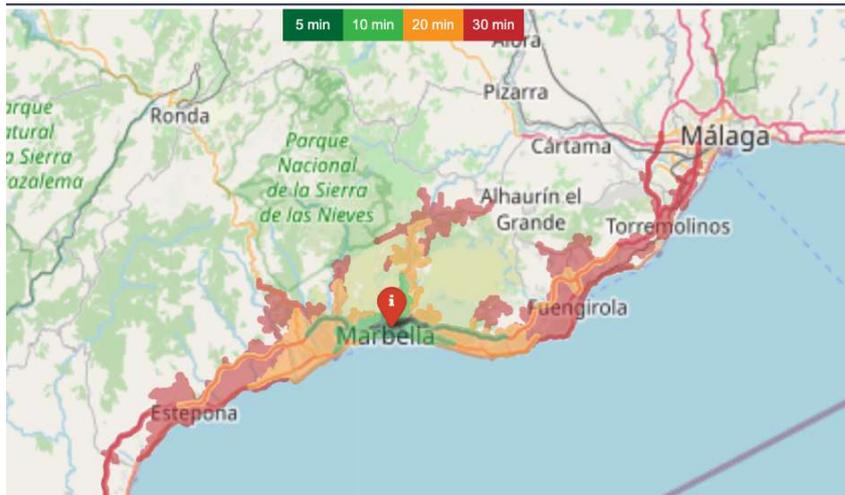


Figura 7 - Mapa de isócronas para desplazamientos en coche. Fuente: UPV.

En las inmediaciones, el **tejido fundamental** es **residencial**, con algunas dotaciones de áreas libres, deportivas y docentes, de servicios y restaurantes, el parque de bomberos y la plaza de toros.



Figura 8 - Fotografía aérea del sector, en su contexto inmediato. Fuente: Google Maps.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

El mapa de **isócronas para desplazamientos a pie** muestra que el sector se encuentra a menos de media hora de cualquier punto del centro de Marbella.

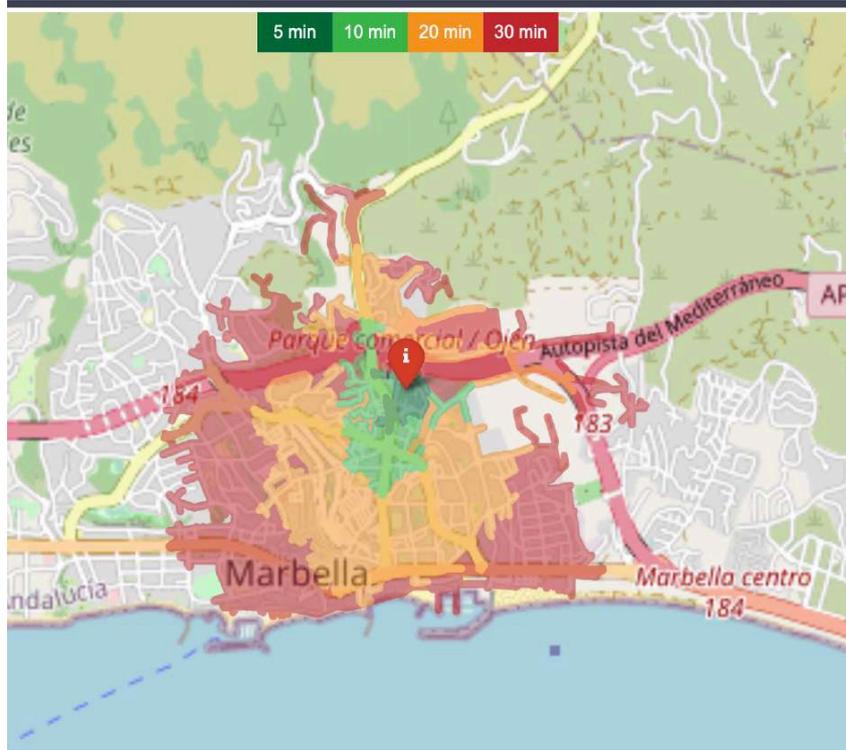


Figura 9 - Mapa de isócronas para desplazamientos a pie. Fuente: UPV.

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de7786686d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a11e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 8 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

2. Análisis de demanda

2.1. Demografía

Marbella superó en 2022 los **150.000 habitantes**. Está entre las 45 ciudades más pobladas de España, es la séptima por tamaño de Andalucía y la segunda de la provincia de Málaga, sólo por detrás de la capital.

La población de Marbella, que a principios del siglo XX se situaba en torno a los 10.000 habitantes, **se disparó a partir de la década de 1960**, multiplicándose por casi tres en esos diez años y por casi dos en los años 70. En las dos décadas siguientes el incremento pasó de ser exponencial a lineal, con aumentos de unos 20.000 habitantes cada diez años hasta el cambio de siglo, que se alcanzó con unos 100.000 habitantes. Desde entonces, y en poco más de 20 años, la población ha crecido en un 50% adicional, para llegar a los más de 150.000 habitantes mencionados.

Esto supone una **tasa de incremento anual promedio** del 3,1% en los últimos cincuenta años y del 1,8% en los últimos veinte.

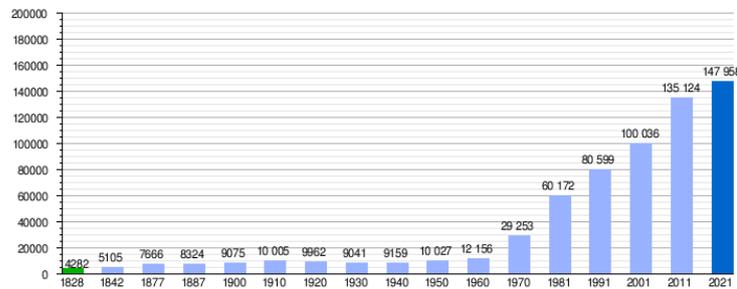


Figura 10 - Evolución de la población de Marbella. Fuente: Wikipedia.

Un sencillo modelo de regresión lineal predice que **para 2031** la población de Marbella podría situarse en alrededor de los **170.000 habitantes**. Esto supondría un aumento anual promedio de unas 2.000 personas. En consecuencia, la demanda de productos y servicios se irá incrementando considerablemente en el futuro previsible.

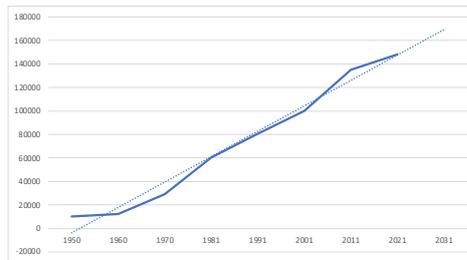


Figura 11 - Modelo de predicción de evolución de población en Marbella. Fuente: Wikipedia y elaboración propia.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

La **estructura poblacional** es la típica para ciudades españolas, con el tramo de edad mayoritario en el quinquenio entre los 45 y los 49 años. La ratio de masculinidad está en 0,92 y la de envejecimiento, en el 1,25.

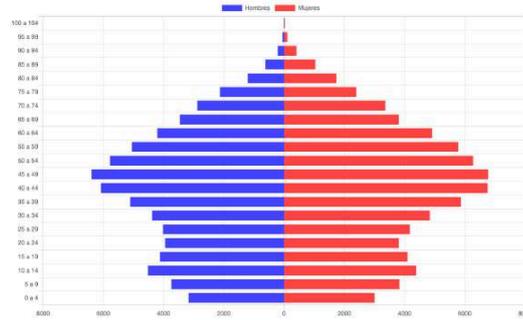


Figura 12 - Pirámide poblacional de Marbella. Fuente: INE y elaboración propia.

Población			
Población total, 2022	150.725	Número de extranjeros, 2022	41.141
Población, Hombres, 2022	72.195	Principal procedencia de los extranjeros residentes, 2022	Reino Unido
Población, Mujeres, 2022	78.530	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros, 2022	12,7
Población en núcleos, 2022	150.659	Emigraciones, 2021	9.064
Población en diseminados, 2022		Inmigraciones, 2021	12.228
Edad media, 2022	42,0	Nacimientos, 2021	1.068
Porcentaje de población menor de 20 años, 2022	20,5	Defunciones, 2021	1.142
Porcentaje de población mayor de 65 años, 2022	16,2	Matrimonios, 2021	382
Variación relativa de la población en diez años (%), 2012-2022	7,3		

Figura 13 - Estadísticas básicas de población en Marbella. Fuente: Junta de Andalucía.

Destaca el alto **porcentaje de extranjeros**, que supera el 27%, lo que corrobora que Marbella sigue siendo uno de los destinos turísticos más populares tanto para turistas nacionales como extranjeros. La principal procedencia de los extranjeros residentes es el Reino Unido, que aporta un 12,7% del porcentaje de extranjeros.

Durante los meses de verano, con la llegada de turistas y de foráneos que tienen su segunda residencia en el municipio, la población de Marbella se incrementa hasta en un alto porcentaje, que se estima **entre el 30% y el 300% de la población de derecho**, según el momento del año y la fuente que se consulte.

Según datos del Ayuntamiento de Marbella, la **densidad de población** se sitúa alrededor de los 1.300 habitantes por kilómetro cuadrado, en el promedio de las ciudades medianas. Dicha población se concentra en once núcleos. Como puede observarse en el siguiente mapa, la densidad más alta se encuentra en el centro de la ciudad, i.e. en los distritos Marbella Oeste y Marbella Este, que tienen unos 45 mil y 38 mil habitantes cada uno, respectivamente; esto supone aproximadamente la mitad de la población de todo el municipio.

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023



Figura 14 - Mapa de densidad de población de los núcleos poblacionales de Marbella. Fuente: Ayuntamiento de Marbella.

Según datos del INE, el **tamaño medio del hogar** en Marbella es de 2,8 personas, y se ha mantenido estable en los últimos años. De esta forma, el número de hogares alcanzó en Marbella los 53.500 en 2022, y el número anual de nuevos hogares se puede prever en alrededor de los 700 para los próximos años. Esto va en línea con las previsiones para el conjunto de Andalucía.

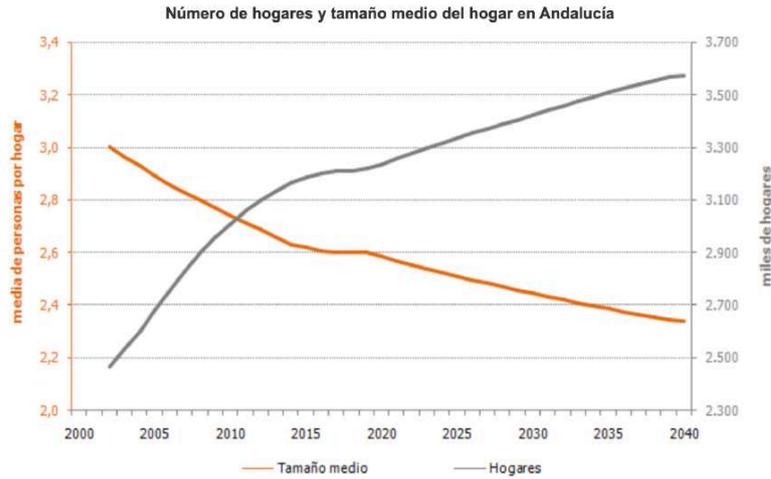


Figura 15 - Número de hogares y tamaño medio del hogar en Andalucía. Fuente: Junta de Andalucía.

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de7786686d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a11e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 11 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

Como ya se ha indicado, la mayor parte de la población se concentra en el **centro de la ciudad**, en los distritos Marbella Oeste y Marbella Este, que agrupan a unos **80.000 habitantes** en conjunto. Como es habitual en muchas ciudades, la tasa de incremento de población es más baja en el centro que en las zonas de expansión.

Centrándonos en **Marbella Este**, que es donde se ubica el sector objeto de estudio, el número de habitantes es cercano a los **35.000**, con una tendencia de crecimiento algo más alta que en Marbella Oeste y una estructura poblacional muy semejante a la del conjunto de la ciudad.

El sector, como ya se ha dicho, pertenece a la **sección censal 2906901025**, que incluye un total de 946 habitantes (según datos del INE para 2021) y presenta una estructura de mayores tasas de envejecimiento y masculinidad que la ciudad en su conjunto, tal y como se puede observar a continuación:

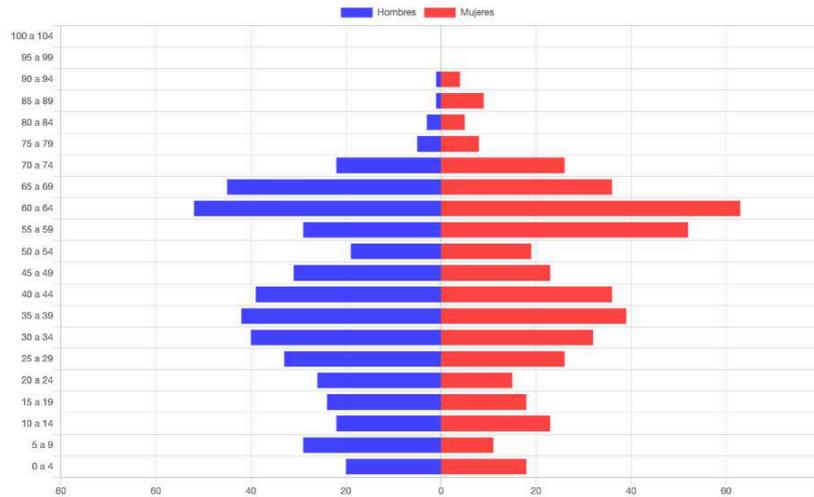


Figura 16 - Pirámide de población de la sección censal 2906901025. Fuente: INE y elaboración propia.

Adicionalmente, el **tamaño medio del hogar** en la sección censal 2906901025 se sitúa ligeramente por debajo de 3,1, lo que indica una mayor concentración que el conjunto del municipio.

Tomando las secciones que se encuentran a **menos de cinco minutos a pie**, la población asciende a más de 15.000 habitantes, con una estructura más rejuvenecida y menos masculinizada, como se muestra a continuación:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023



Figura 17 - Secciones censales ubicadas a menos de cinco minutos a pie. Fuente: Google Maps y elaboración propia.

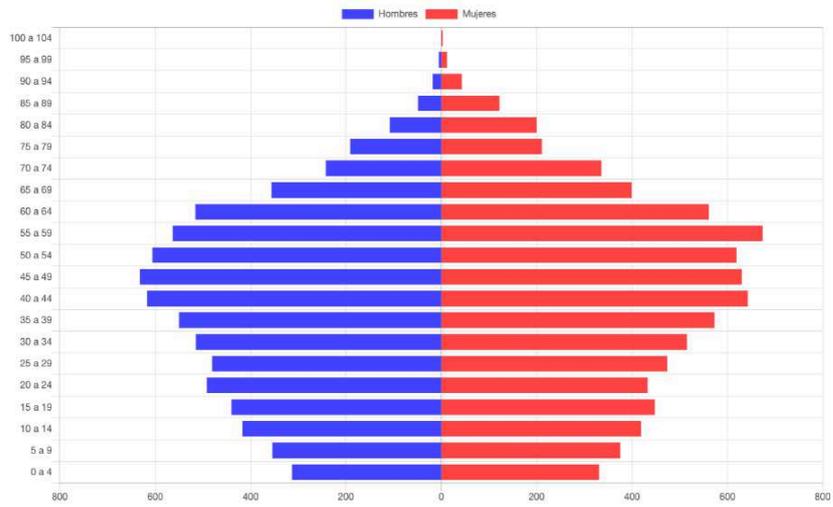


Figura 18 - Pirámide de población de las secciones censales a menos de cinco minutos a pie. Fuente: INE y elaboración propia.

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de778666d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a1f67ab7cbe231f6b6 | PÁG. 13 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

2.2. Renta disponible

En todo estudio comercial, debe procederse a establecer y analizar los parámetros básicos para la determinación del **gasto comercializable** previsto para ese desarrollo en concreto.

Para ello, debe partirse de los datos de **renta disponible**, que se muestran a continuación.

Ubicación	Código	Población	Superficie	Renta por hogar	Renta por persona	Fecha de actualización
Málaga	29	1.711.809 hab.	7.308,00 km ²	23.650,00 €	9.179,41 €	01/01/2022
Marbella	29059	147.968 hab.	117,00 km ²	27.930,00 €	9.923,00 €	01/01/2021
Sección censal	2905901025	946 hab.	0,06 km ²	29.113,00 €	9.922,00 €	01/01/2021

Figura 19 - Renta por hogar y por persona a nivel provincial, municipal y de sección censal. Fuente: INE, Agencia Tributaria y elaboración propia.

La sección censal en la que se ubica el sector tiene una **renta por hogar** que supera los 28.000 euros, ligeramente por encima de la media del municipio, que a su vez supera ampliamente la media de la provincia (unos 23.700 euros por hogar), que es similar al promedio autonómico.

No obstante, las diferencias en el tamaño del hogar entre el municipio y la sección censal explican la diferencia en la **renta per cápita**, significativamente inferior para la sección censal que para Marbella en su conjunto, y más en línea con el resto de la provincia de Málaga.

Por lo que se refiere al **mercado de trabajo**, Marbella cuenta con una tasa de desempleo dentro de los márgenes promedio tanto de la provincia, como de la Comunidad Autónoma, como nacional, tal y como recoge la tabla siguiente:

Mercado de trabajo			
P paro registrado. Mujeres. 2022	5.977	Contratos registrados. Indefinidos. 2022	40.241
P paro registrado. Hombres. 2022	3.706	Contratos registrados. Temporales. 2022	33.945
P paro registrado. Extranjeros. 2022	1.825	Contratos registrados. Extranjeros. 2022	18.775
T tasa municipal de desempleo. 2022	14,3	Trabajadores eventuales agrícolas subsidiados. Mujeres. 2022	18
Contratos registrados. Mujeres. 2022	35.623	Trabajadores eventuales agrícolas subsidiados. Hombres. 2022	2
Contratos registrados. Hombres. 2022	38.906		

Figura 20 - Mercado de trabajo en Marbella. Fuente: Junta de Andalucía.

Para el cálculo del gasto disponible de la población del ámbito de influencia territorial tomamos como base la **Encuesta de Presupuestos Familiares del INE**.

A continuación se representa la **mediana¹ del gasto por hogar a nivel nacional**, en su evolución a lo largo de los últimos 15 años (2006-2021), junto con un modelo predictivo para 2022:

¹ La mediana suele preferirse como estimador por ser más robusto que la media a valores extremos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

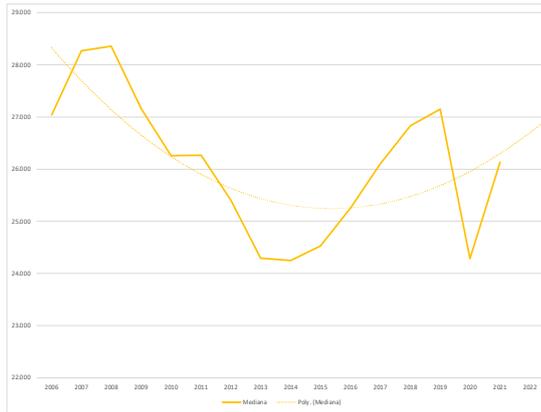
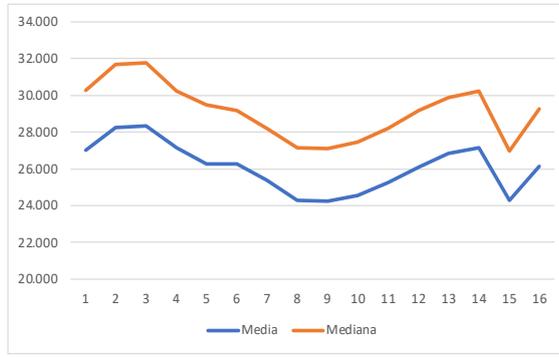


Figura 21 - Evolución de la mediana del gasto por hogar en España (2006-2021). Fuente: INE y elaboración propia.

Por lo que se refiere a la **media**, la mediana está de manera consistente entre un 10% y un 11% por debajo de la media.



Ello permite estimar el **gasto mediano por hogar en Andalucía**, tal y como se muestra a continuación:

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 34d67b10dbf56d639c4a64c2de7786686cd822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a1f67abf7cbe231f6b6 | PÁG. 15 DE 27

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

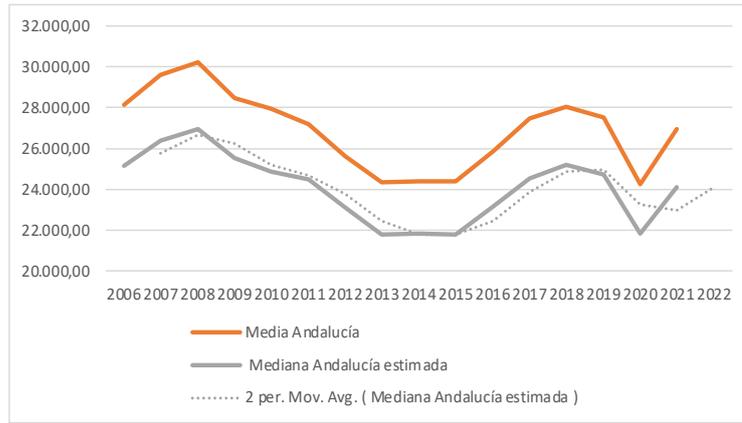


Figura 22 - Estimación del gasto mediano por hogar en Andalucía. Fuente: INE y elaboración propia.

La **estimación para 2022** sería de un gasto promedio por hogar de unos 24.000€, que, como puede observarse, es también muy semejante a la renta disponible por hogar, de forma que aproximadamente el 100% de la renta se dedica al gasto.

Con base en esa estimación autonómica, puede aplicarse la misma ratio a la provincia, al municipio y a la sección censal, de forma que el **gasto estimado**, tanto en **Marbella** como en la **sección censal** en la que se ubica el sector objeto de estudio, sería de **unos 28.000 euros al año por hogar** (lo que supone 10.000 por persona, para un tamaño medio del hogar de 2,8 personas).

La zona de influencia máxima del proyecto comercial alcanza los 1,225 millones de personas, por lo que el **gasto comercializable total anual sería de 12.225 millones de euros**.

Según datos de la Asociación Española de Centros Comerciales, alrededor del 16% del gasto comercializable se realiza en centros comerciales, por lo que el **gasto comercializable total** que correspondería al conjunto de los **centros comerciales** de la zona de influencia alcanzaría los **1.960 millones de euros**.

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de7786686cd822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a1f1e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 16 DE 27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

2.3. Productos y servicios demandados

La Encuesta Continua de Presupuestos Familiares refleja la cuantía de gasto que cada hogar destina a los **diferentes bienes de consumo**. Dada la elevada diversificación de bienes, se procede a una clasificación por categorías comerciales incluidas y distribuidas en los diferentes desarrollos comerciales actualmente en el mercado.

La siguiente tabla muestra la evolución de la **distribución por categorías comerciales** del gasto medio de los hogares andaluces:

Año	01 Alimentos y bebidas no alcohólicas	02 Bebidas alcohólicas y tabaco	03 Vestido y calzado	04 Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	05 Muebles, artículos del hogar y artículos para el mantenimiento corriente del hogar	06 Sanidad	07 Transporte	08 Comunicaciones	09 Ocio y cultura	10 Enseñanza	11 Restaurantes y hoteles	12 Otros bienes y servicios
2006	18%	2%	4%	31%	5%	4%	12%	2%	4%	1%	9%	8%
2007	18%	2%	4%	32%	5%	4%	11%	4%	4%	1%	7%	8%
2008	18%	2%	5%	29%	5%	3%	14%	2%	5%	1%	10%	8%
2009	18%	2%	5%	29%	5%	3%	12%	2%	5%	1%	10%	8%
2010	18%	2%	6%	28%	5%	4%	12%	2%	6%	1%	11%	8%
2011	18%	2%	6%	29%	5%	3%	12%	2%	6%	1%	10%	8%
2012	18%	2%	5%	31%	4%	3%	12%	2%	5%	1%	9%	7%
2013	18%	2%	6%	31%	4%	3%	12%	2%	5%	1%	9%	7%
2014	18%	2%	5%	32%	4%	3%	12%	2%	5%	1%	9%	7%
2015	18%	2%	5%	32%	4%	3%	12%	2%	5%	1%	9%	7%
2016	18%	2%	5%	32%	4%	3%	12%	2%	5%	1%	9%	7%
2017	18%	2%	5%	32%	4%	3%	12%	2%	5%	1%	9%	7%
2018	18%	2%	7%	29%	5%	3%	12%	2%	6%	1%	10%	7%
2019	18%	2%	7%	29%	5%	3%	12%	2%	7%	1%	10%	7%
2020	18%	2%	7%	29%	5%	3%	12%	2%	7%	1%	10%	7%
2021	18%	2%	7%	29%	5%	3%	12%	2%	7%	1%	10%	7%
2022	18%	2%	7%	29%	5%	3%	12%	2%	7%	1%	10%	7%

Figura 23 - Evolución de la distribución del gasto por categorías comerciales en los hogares andaluces.

Como puede observarse, se ha dado un incremento significativo en las categorías 04 (vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles) y 01 (alimentos y bebidas no alcohólicas), a costa de reducciones en las 07 (transporte) y 09 (ocio y cultura). En el año 2022, esta tendencia probablemente se habrá mantenido, dados los importantes encarecimientos de la energía y de los alimentos. Nuestra **estimación para 2022** se expresa en la tabla siguiente:

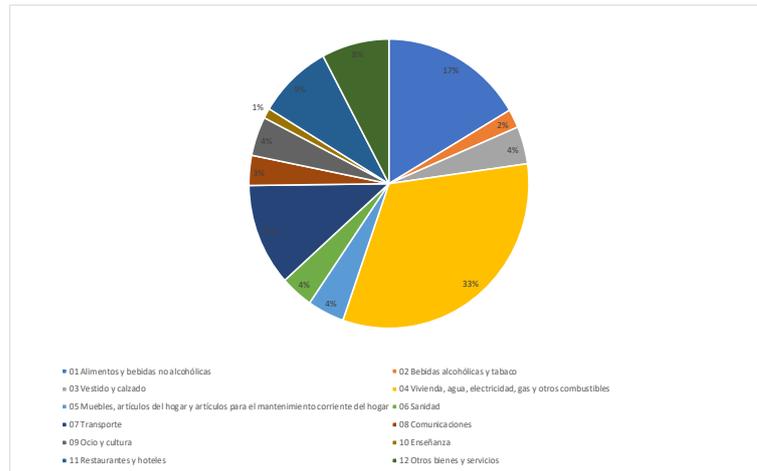


Figura 24 - Distribución estimada por categoría comercial del gasto por hogar en Andalucía (2022). Fuente: INE y elaboración propia.

El proyecto comercial debería adaptar su **mix comercial** a las necesidades de la demanda reflejadas en las estadísticas anteriores.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

3. Análisis de oferta

3.1. Establecimientos comerciales

Según datos correspondientes a 2021 publicados por la Junta de Andalucía, el número total de **establecimientos con actividad económica** en Marbella ascendía a 22.141, siendo la principal actividad económica el comercio al por mayor y al por menor, según la tabla siguiente:

Establecimientos con actividad económica. 2021	Principales actividades económicas. 2021		
Sin asalariados	13.418	Sección G. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; reparación de vehículos de motor y motocicletas	4.119
Hasta 5 asalariados	7.033	Sección F. Construcción	3.244
Entre 6 y 19 asalariados	1.333	Sección L. Actividades inmobiliarias	3.129
De 20 y más asalariados	357	Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	2.613
Total establecimientos	22.141	Sección I. Hostelería	2.003

Figura 25 - Establecimientos con actividad económica y principales actividades económicas en Marbella (2021). Fuente: Junta de Andalucía.

De ellos, aproximadamente **dos tercios son establecimientos sin asalariados**, de forma que poco más de 8.500 establecimientos con actividad económica cuentan con trabajadores por cuenta ajena.

Esto concuerda con los datos que ofrece Catastro, según el cual existen en Marbella unos **9.000 inmuebles de uso comercial**, según el mapa que se muestra a continuación:

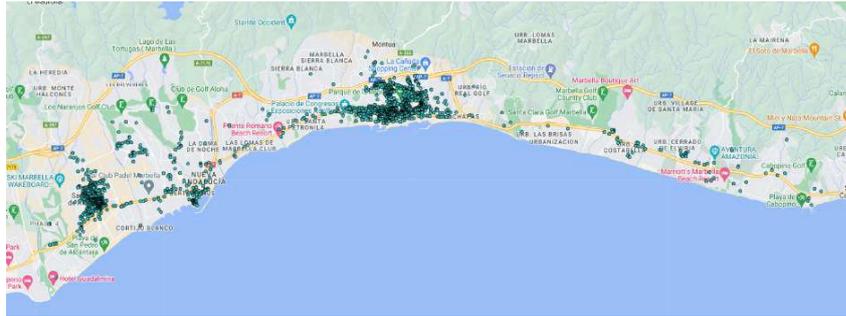


Figura 26 - Mapa de inmuebles de uso comercial en Marbella. Fuente: Catastro, Google Maps y elaboración propia.

El siguiente histograma refleja la **distribución de superficies** de esos aproximadamente 9.000 inmuebles de uso comercial:

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de778686d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a11e7abf7cbe231f6b6 | PÁG. 19 DE 27

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

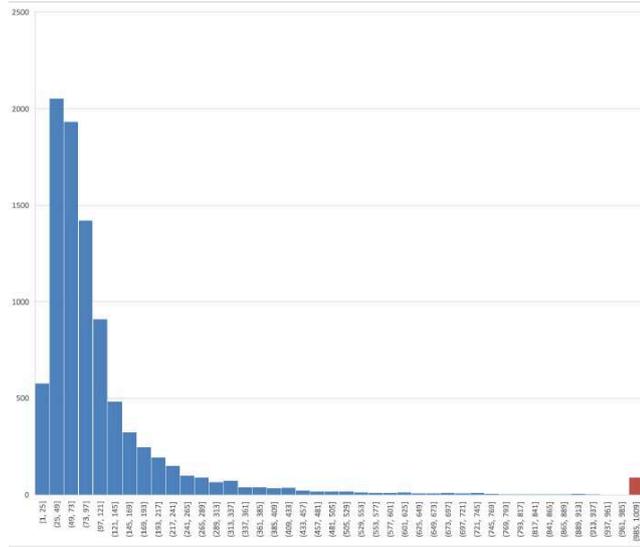


Figura 27 - Histograma de frecuencias de superficies de los inmuebles de uso comercial en Marbella. Fuente: Catastro y elaboración propia.

Como puede observarse, la **inmensa mayoría** (más del 60%) se corresponde con locales de **hasta 100m²**, mientras que sólo el 3% tiene más de 500m², y apenas el 1% tiene más de 1.000m².

También se observa que una **gran mayoría** de los inmuebles de uso comercial de Marbella se ubica en la **zona centro**. A estos efectos, se incluye a continuación un mapa de detalle:

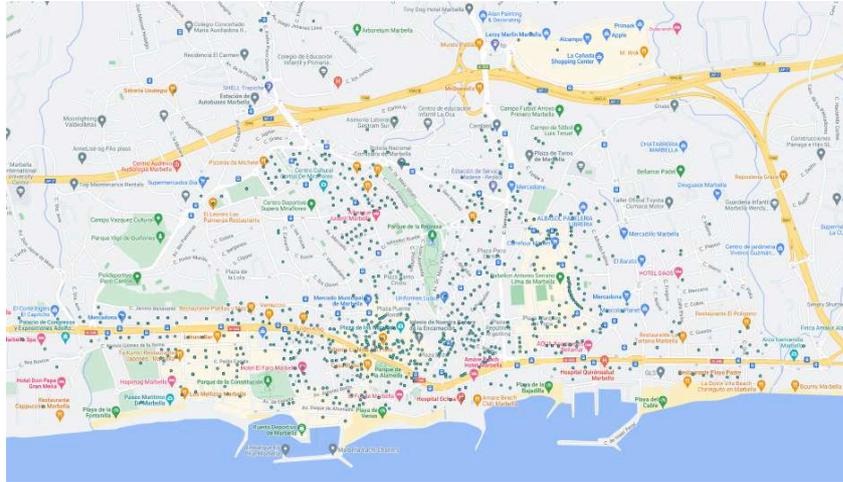


Figura 28 - Mapa de inmuebles de uso comercial en el centro de Marbella. Fuente: Catastro, Google Maps y elaboración propia.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

- La mejora de la **oferta de servicios**: la implementación de Marbella Plaza podría mejorar la oferta de servicios en su entorno, ofreciendo servicios adicionales como zonas de ocio, áreas de restauración, cines, entre otros, lo que atraerá a más visitantes y aumentará la satisfacción de los clientes. En este sentido, el ya mencionado Plan Dinamizador del Comercio Local de Marbella indica que los “desequilibrios pueden generar inconvenientes como un mayor número de desplazamientos en vehículo privado y una falta de servicios comerciales mínimos de estas zonas que deberían tratar de subsanarse, para procurar que el comercio sea tratado como un equipamiento urbano más, necesario en cada zona”. Del aumento de la oferta de servicios también se podría aprovechar el comercio tradicional, que podría florecer gracias al aumento de afluencia de clientela en la zona.
- **Posibles alianzas con otros comercios locales**: el nuevo centro comercial podría establecer alianzas con otros comercios locales para crear sinergias y aumentar el impacto de sus esfuerzos de promoción y dinamización de la ciudad y el barrio. Se trataría, por tanto, de una implementación de la “coopetencia”: la cooperación en la competencia. El ya citado Plan Dinamizador del Comercio Local de Marbella destaca que, en un entorno en el que los consumidores cuentan con distintas alternativas de elección, existen mayores facilidades de acceso a concentraciones comerciales y “donde la competencia se acrecienta, las estrategias empresariales de los comercios minoristas se centran en una gestión eficaz y eficiente del negocio”.
- El **apoyo a la digitalización**: el centro comercial proyectado podría también ayudar a los comercios locales a integrarse en el mundo digital, proporcionándoles herramientas y recursos para que puedan ofrecer sus productos y servicios en línea, aumentando así su alcance y su capacidad de competir en el mercado. En este sentido, el Plan Dinamizador del Comercio Local de Marbella establece como una de sus cuatro estrategias básicas la promoción, animación y fidelización comercial, destacando dentro de ella la creación de un portal del comercio, ya que las herramientas informáticas son un instrumento muy útil en la gestión y difusión de información, que acerca el comercio local a los consumidores. Según el Plan, “[e]l comerciante local de manera independiente no tiene posibilidad, en muchas ocasiones, de acceder a información o recursos por falta de medios”.
- **Eventos y actividades**: el centro comercial podría organizar eventos y actividades para atraer a los clientes y crear un ambiente atractivo y acogedor. Por ejemplo, podría celebrar festivales culturales, concursos, actividades para niños, ferias de artesanía, y otras actividades que atraigan a los visitantes al centro comercial y, como consecuencia, también a los comercios tradicionales. Una vez más, esto concuerda con las líneas estratégicas recogidas en el Plan Dinamizador del Comercio Local de Marbella, y en especial con las denominadas acciones de animación comercial.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

3.2. Grandes superficies minoristas

La Asociación Española de Centros Comerciales establece la siguiente **clasificación de grandes superficies minoristas** de la forma siguiente:

- Muy grande: SBA superior a 79.999 m²
- Grande: SBA desde 40.000 hasta 79.999 m²
- Mediano: SBA desde 20.000 hasta 39.999 m²
- Pequeño: SBA desde 5.000 hasta 19.999 m²

Además de diversas zonas comerciales que no califican como centros comerciales (tales como las de Guadalmina, La Colonia, los dos centros de El Corte Inglés, Oasis Business Center o la zona comercial del puerto deportivo), en **Marbella** cabe destacar los siguientes **centros comerciales en sentido estricto**:

- La Cañada (más de 120.000 m² y 300 tiendas; muy grande). Ofrece comercios de alimentación, complementos y zapatería, deportes, electrónica, hogar, joyería, juguetería, moda, ocio, óptica, perfumería y restauración, así como telefonía, videojuegos y otros servicios.
- Centro Plaza (unos 16.000 m² y 100 tiendas; pequeño).
- Marina Banús (unos 5.000 m² y 30 tiendas; pequeño). Es un centro especializado en tiendas de ropa y cuidado personal.

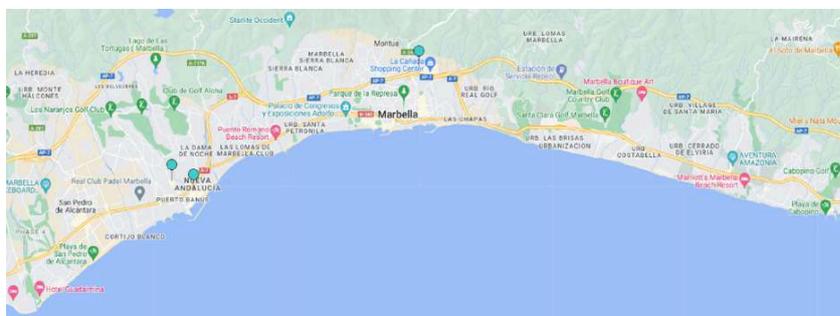


Figura 30 - Mapa de ubicación de centros comerciales en Marbella. Fuente: Catastro, Google Maps y elaboración propia.

En la posible **zona de influencia**, también deben mencionarse:

- **Vialia (Málaga capital)**. Comparte espacio con la estación de tren Málaga – María Zambrano; tiene 80 tiendas, varios restaurantes y bares, y un multicine.
- **Larios Centro (Málaga capital)**. Se ubica cerca de la estación de tren. Tiene más de 100 tiendas y un amplio parking.
- **Centro Comercial Rosaleda (Málaga capital)**. En la zona de La Rosaleda, cuenta con 120 tiendas, restaurantes y bares y un multicine.
- **Plaza Mayor (Málaga capital)**. Centro comercial de concepto abierto, con tiendas de todo tipo y locales de restauración, además de áreas de ocio.
- **Miramar (Fuengirola-Mijas)**. Además de las tiendas, los bares y los restaurantes, tiene un cine con doce salas y un karting.
- **Puerto Marina Shopping (Benalmádena)**. Pequeño centro comercial ubicado en la marina.
- **Valle Lauro** (en proyecto, Alhaurín de la Torre).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

4. Análisis económico

4.1. Facturación del centro comercial proyectado

La siguiente tabla presenta una estimación del número anual de personas que el centro comercial será capaz de atraer, con base en un modelo basado en la fórmula de Huff:

Municipio	Población	Tiempo	Centros comerciales	Factor	Personas atraídas
29007 Alhaurín de la Torre	42.531	30	Valle Lauro (proyecto)	0,00%	0
29008 Alhaurín el Grande	26.436	30		2,14%	565
29023 Benahavís	8.763	20		4,81%	422
29025 Benalmádena	73.160	30	Puerto Marina	0,00%	0
29041 Casares	7.700	30		2,14%	165
29051 Estepona	74.493	20		4,81%	3.585
29054 Fuengirola	83.226	20	Miramar	0,00%	0
29067 Málaga	579.076	30	4 CCs	0,00%	0
29068 Manilva	17.157	30		2,14%	367
29069 Marbella	40.000	1	La Cañada	0,02%	6
29069 Marbella	40.000	5		76,99%	30.797
29069 Marbella	70.000	10	Centro Plaza y Marina Banús	0,00%	0
29070 Mijas	89.502	20	Miramar	0,00%	0
29076 Ojén	4.218	20		4,81%	203
29901 Torremolinos	68.819	30		2,14%	1.472
Total	1.225.081			4,818%	37.582

Figura 31 - Tabla de cálculo de número de personas atraídas al centro comercial proyectado. Fuente: INE y elaboración propia.

La llegada de la nueva gran superficie comercial podría atraer, por tanto, a un **gran número de consumidores y aumentar la oferta de productos y servicios** en la zona. Esto podría tener un efecto positivo en la economía local, ya que los consumidores tendrían más opciones, y podría fomentar la competencia entre los comerciantes.

Puesto que el gasto comercializable en centros comerciales por persona y año lo hemos estimado en 1.600 €, la **facturación anual del centro proyectado se estima en 60,1 millones de euros**. Esto supondría una facturación anual de unos 2.730€/m², dentro de los rangos habituales del sector.

Por otro lado, la apertura de una nueva gran superficie comercial también podría crear **nuevos empleos**, tanto directos como indirectos, en la zona. La nueva superficie comercial necesitaría contratar a un gran número de empleados para operar las tiendas, y también podrían surgir oportunidades de empleo en otros negocios que se establezcan en la zona como resultado de la nueva superficie comercial.

Según estadísticas de la Asociación Española de Centros Comerciales, los centros comerciales dan trabajo a unas 720.000 personas. Teniendo en cuenta que el número de centros comerciales era en 2022, de acuerdo con la misma fuente, de 574, el número medio de trabajadores por centro asciende a unos 1.250. Incluso ajustando ese número a la baja por tratarse el Marbella Plaza de un proyecto de centro comercial mediano, se podría llegar a hablar de hasta un **potencial impacto de alrededor de 1.000 puestos de trabajo**, entre directos e indirectos.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

4.2. Viabilidad del proyecto

Como hemos indicado en el punto anterior, la nueva gran superficie comercial podría generar unas ventas de las tiendas de alrededor de 60,1 millones de euros al año. Las tasas de esfuerzo (i.e. la proporción de renta de alquiler que un negocio paga respecto de sus ingresos) oscilan entre el 8% y el 20%, con un promedio cercano al 12%. Aplicando ese 12%, se puede estimar una **renta bruta inmobiliaria** generada por el centro proyectado de unos **7,2 millones de euros al año**.

Esto supondría una renta anual de **327 euros por metro cuadrado**, i.e. **27,27€/m² mes**, dentro de los rangos razonables para el tipo de centro comercial proyectado.

Según Idealista, la inversión que conllevaría el proyecto se situaría en los 100 millones de euros. Así, la **yield (rentabilidad) bruta anual** de la operación ascendería al **7,2%**, de nuevo, dentro de los parámetros habituales que se manejan en la actualidad entre los gestores de fondos.

La siguiente figura recoge las **prime yields** (rentabilidades de los activos menos arriesgados) por cada tipo de bien inmueble:

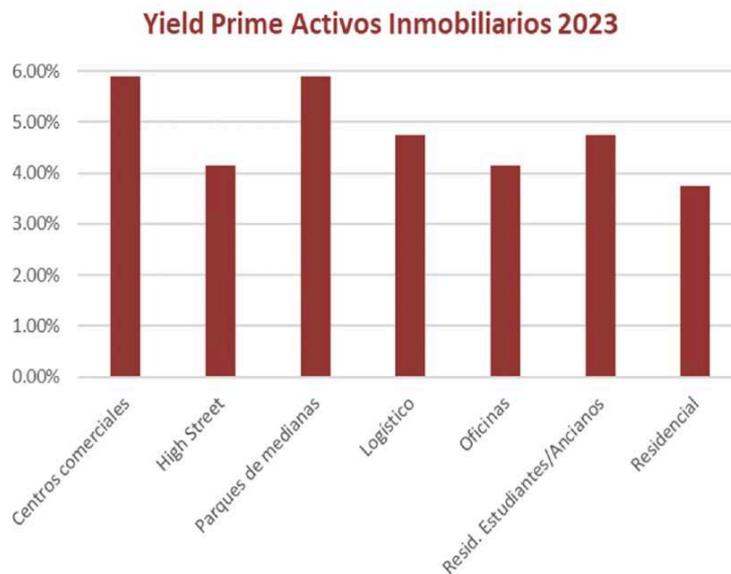


Figura 32 – Prime yields de activos inmobiliarios 2023. Fuente: flujosdecaja.net, con base en datos de Colliers, CBRE, JLL, Savills y Cushman&Wakefield.

Como puede observarse, la **prime yield** para centros comerciales se sitúa en el 6%, de forma que el 7,2% parece muy acertado para una gran superficie comercial mediana en Marbella. Por tanto, se puede afirmar que se trata de un **proyecto viable económicamente** para sus promotores.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

5. Conclusiones

1. El presente estudio pretende dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Comercio, en relación con el **proyecto de modificación de elementos del PGOU de Marbella, en cuanto al sector PA-PT2**, en el que se prevé el desarrollo de una gran superficie comercial de 22.000m², cuyo proyecto recibe el nombre de Marbella Plaza.

2. El proyecto **regenerará un entorno degradado** en una zona residencial altamente consolidada, aportando una mejora significativa de las condiciones de movilidad, mediante la construcción de un **nuevo viario de cuatro carriles**, y aumentando las **superficies destinadas a parques y jardines**, equipamiento público comunitario y aparcamiento público.

3. El mapa de **isócronas para desplazamientos en coche** muestra que el sector se encuentra a menos cinco minutos de cualquier punto del centro de Marbella, a menos de veinte minutos de cualquier punto de Marbella, y a menos de media hora de otros municipios principales de la provincia.

4. El mapa de **isócronas para desplazamientos a pie** muestra que el sector se encuentra a menos de media hora de cualquier punto del centro de Marbella.

5. Marbella ha sobrepasado recientemente los 150.000 habitantes, y se puede estimar un **incremento promedio de unas 2.000 personas al año** para la próxima década. En consecuencia, la demanda de productos y servicios se irá incrementando considerablemente en el futuro previsible.

6. Estimamos para Marbella un **gasto estimado por hogar de unos 28.000 euros al año** (lo que supone 10.000 por persona, para un tamaño medio del hogar de 2,8 personas).

7. El **gasto comercializable** total que correspondería al conjunto de los **centros comerciales** de la zona de influencia alcanzaría los **1.960 millones de euros**.

8. Los productos y servicios más demandados y con mayor incremento de gasto son los que se clasifican en vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles, así como alimentos y bebidas alcohólicas. El mix comercial del proyecto debería adaptarse a las **necesidades de la demanda**.

9. La implementación del proyecto de gran superficie comercial en el sector objeto de estudio podría conllevar una **distribución más equitativa de la trama comercial** en la zona.

10. En Marbella, cabe destacar los siguientes **centros comerciales en sentido estricto**, como potenciales competidores de Marbella Plaza: La Cañada; Centro Plaza y Marina Banús. Adicionalmente, en la posible zona de influencia, también deben mencionarse: Vialia, Larios Centro, Rosaleda y Plaza Mayor (Málaga capital), Miramar (Fuengirola-Mijas), Puerto Marina Shopping (Benalmádena) y el proyecto Valle Lauro (Alhaurín de la Torre).

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

44b4844296947d7923cd0038a20075aff1a11c65

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

****126**

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:10 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local en el Anexo 8.13. Estudio del comercio en el sector PA-PT-2 de Marbella el 17 de abril de 2023

11. La llegada de la nueva gran superficie comercial podría atraer a un **gran número de consumidores y aumentar la oferta de productos y servicios** en la zona. Esto podría tener un efecto positivo en la economía local, ya que los consumidores tendrían más opciones, y podría fomentar la competencia entre los comerciantes, con un **impacto positivo en el comercio tradicional**.

12. La apertura de una nueva gran superficie comercial también podría crear **nuevos empleos**, tanto directos como indirectos, en la zona. Estimamos un **potencial impacto de alrededor de 1.000 puestos de trabajo**.

13. El proyecto podría llegar a aportar **alrededor de 60 millones de euros al año** a la economía municipal.

14. La rentabilidad esperada para los promotores del proyecto (7,2%) parece muy acertada para una gran superficie comercial mediana en Marbella. Por tanto, se puede afirmar que se trata de un **proyecto viable económicamente** para sus promotores.

Código seguro de Verificación: GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: 34d67b0dbf56d639c4a64c2de7786686d822b0dca97cb5391f7f823f9343fa1b6affe013ea13b945814a3f9434805da37499151202371a1f67abf7cbe231f6b6 | PÁG. 26 DE 27

<u>ÁMBITO- PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
<u>Nº registro</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>Validez del documento</u>
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-3e93-b359-d2b4-48d8-b7b0-7219-c697-2888

