

Resum executiu (evolució 2015/2024)

06

El dinamisme en les principals àrees de concentració comercial:

La major densitat comercial es concentra en tres parròquies (Andorra la Vella, Escaldes-Engordany i Encamp) amb el 84% dels establiments analitzats.

DINAMISME DE L'ACTIVITAT COMERCIAL

Tot i l'impacte que la Covid va tenir en l'activitat de molts negocis, el dinamisme i l'activitat es manté en les principals zones comercials del país, en concret en l'Eix central (avinguda Meritxell i avinguda Carlemany), i el Pas de la Casa.

Aquest anàlisi no es pot fer només des d'un punt de vista estrictament quantitatiu, li cal incorporar una visió qualitativa en base als projectes, iniciatives i dinàmiques que el sector ha tingut en el darrer temps.

S'observa des del 2015 al 2024 més enllà de les inversions i millores dels comuns en l'espai urbà, un **increment de les intervencions i millores dels empresaris**, amb l'aparició de nous establiments o la reforma dels existents.

ELEVADA ROTACIÓ D'ESTABLIMENTS

Es produeix una **elevada rotació d'establiments**. Si bé es manté el nombre d'establiments comercials presents en trama urbana, la proposta/producte/ensenyà és el que prioritàriament ha anat canviant en aquest període de temps, i **ha anat augmentant** (2015-2024):

- 51% Avinguda Meritxell
- 48 % Avinguda Carlemany
- 47% el Pas de la Casa (en aquest cas, la incidència és major en espais com ara el carrer Major o l'avinguda d'Encamp).

BAIX NIVELL D'ESPAIS INACTIUS (BUITS)

El percentatge d'espais inactius (buits) **es manté en un nivell baix** (Av. Meritxell i el Pas de la Casa), respecte a altres territoris. En tot cas la incidència d'espais inactius sovint és resultat d'intervencions urbanístiques, reformes d'edificis, noves construccions i/o desenvolupaments residencials, que generen nous espais o els deixen temporalment per ocupar.

APARICIÓ DE NOUS ESPAIS COMERCIALS AMB MÉS SUPERFÍCIE COMERCIAL

El comerç continua essent l'activitat rellevant d'aquests eixos si bé es presenta amb més incidència els **formats comercials grans**.

Com a resultat de les intervencions urbanístiques i les reformes d'immobles, apareixen **nous espais comercials amb més superfície comercial disponible**:

- Creixement en vertical de la superfície comercial disponible (integrar plantes superiors dels edificis).
- Absorció d'un o més espais buits per desenvolupar la proposta comercial d'una ensenya (en general en sectors com la perfumeria i la restauració).
- Desenvolupament de nous projectes comercials de grans dimensions.
- Nous desenvolupaments residencials als entorns (avinguda Carlemany) amb baixos de potencial d'ús comercial.

APARICIÓ DE NOUS OPERADORS I NOVES PROPOSTES.

Les transformacions del retail estan presents a Andorra com en altres territoris.

- Aparició de formats orientats a preu i descompte.
- Nous *concept stores* (establiments orientats a l'experiència de marca, amb la incorporació de gastronomia/degustació i altres serveis).
- Increment de les botigues amb marca de fabricant i/o franquícies.

Índex*:

Eix Meritxell-Carlemany-Fener: 13% (2015) / 21,5% (2024) en el cas de l'avinguda Meritxell l'índex és d'un 24,5%.

*% botigues de marca fabricant/ensenyas comercials i internacionals sobre el total d'establiments a Andorra)

L'ADN del comerç d'Andorra

UNA TRANSFORMACIÓ EN LA PROPOSTA COMERCIAL ACTUAL D'ANDORRA

En el treball de camp s'han pogut constatar els **canvis en les especialitzacions i proposta actual de producte**. En alguns casos seguint les mateixes pautes d'altres territoris, i en altres obeint a circumstàncies molt pròpies de la idiosincràsia del país.

- Una tendència creixent a l'evolució de la botiga multimarca cap a la presència d'establiments amb marca de fabricant.
- Nous *Concept stores* amb proposta de contingut adreçada al client Premium.
- Més presència de marques comercials.
- Pèrdua de marques del sector *lux/premium*.
- La gastronomia com una nova activitat en l'experiència comercial (qualitat i varietat).

LES ESPECIALITZACIONS COMERCIALS

- Els **esports i el món de l'automoció** han augmentat la seva especialització i diversificació i fan d'Andorra una experiència 360°.
- La concentració de **joieries i rellotgeries** en un espai accessible.
- El concepte de **bellesa i benestar**.

LA DENSITAT COMERCIAL EN ALGUNS SECTORS/PRODUCTES

- Els establiments de venda exclusiva de tabac i alcohol com a motor principal del Pas de la Casa.
- Les perfumeries que han augmentat la seva presència no sols amb nous punts de venda, sinó en especial amb establiments amb més superfície comercial mitjana (formats grans).

El comerç de proximitat a les parròquies

EL PES DEL SECTOR SERVEIS EN ELS NUCLIS URBANS DE LES PARRÒQUIES

La **pèrdua de comerç en algunes parròquies es compensa per l'augment dels serveis** (perruqueries, estètica, serveis mèdics, educatius, professionals...) i la restauració.

En alguns casos, l'increment dels serveis reforça

aquest paper d'un comerç orientat a la conveniència i a les solucions de proximitat. Com ara, Sant Julià de Lòria, Riberaigua i travesseres, o la part alta d'Escaldes Engordany, i en el cas de Centre Històric amb l'increment en la restauració.

LA IMPORTÀNCIA DEL COMERÇ DE CONVENIÈNCIA I DE QUOTIDIÀ

En general es confirma en els nuclis urbans de les parròquies, una prioritització del comerç de conveniència i en concret en l'**augment generalitzat del comerç de quotidià**, el que les situa en una dinàmica molt més orientada al resident.

Aquest ha estat el comerç que s'ha anat consolidant en especial des del 2021 i el que s'ha mostrat més resilient en aquest període de temps.

LA COMPLEMENTARIETAT DELS ENTORNS ADJACENTS A L'EIX CENTRAL

Influència de la dinàmica generada per l'eix central (atracció de visitants) respecte de les zones adjacents. En un cas tenim *Riberaigua i travesseres* on el comerç continua tenint un paper rellevant amb un comerç diferenciat per producte/preu/dimensions espais, i d'altra un *Centre Històric* d'Andorra la Vella amb un increment de la restauració, sector que complementa l'experiència del visitant de l'eix central.

La incidència d'espais inactius (buits)

La concentració d'espais inactius (buits) té especial incidència en algunes àrees comercials del país.

LA TRANSFORMACIÓ COMERCIAL

En alguns casos perquè la zona s'ha anat progressivament transformant, amb tancaments d'establiments fruit d'una banda del perfil d'empresa amb manca de relleu i adaptació als nous canvis del client, i d'altra perquè també per ubicació (com ara el Centre Històric), les activitats s'han anat progressivament orientant al visitant (com ho indica l'increment d'un determinat tipus d'activitat com ara la restauració).

LA TRANSFORMACIÓ URBANA

Els processos de transformació urbana tant d'iniciativa pública com privada tenen incidència amb el co-

merç. Així en determinats entorns urbans alguns espais inicialment comercials han passat a formar part de l'espai urbà. En altres casos els nous projectes de reforma integral o de desenvolupament residencial generen nous espais temporalment per ocupar (comercialitzar), o bé la desaparició provisional d'espai de venda.

Ara per ara alguna d'aquestes intervencions impacten en ple eix central o adjacents com és el cas de Fener Boulevard, el que implica una desaparició provisional de punts de venda.

L'ESTACIONALITAT D'ALGUNES ACTIVITATS/PARRÒQUIES

L'estacionalitat de determinades activitats comercials, té especial incidència en algunes parròquies, com ara el Pas de la Casa, La Massana i Canillo, on el percentatge d'espais inactius (buits) augmenta considerablement un cop finalitza la temporada de neu, i que pot arribar fins a un 10% sobre el total d'establiments.

LA IMPORTÀNCIA DE L'ÚS RESIDENCIAL EN ALGUNS TERRITORI

En algunes parròquies (part alta Escaldes -Engordany) s'observa la transformació de baixos comercials en espais d'ús residencial (com ara garatges).

Reflexions finals

LA INCIDÈNCIA DE LES INTERVENCIIONS URBANÍSTIQUES EN LA CONFIGURACIÓ DEFINITIVA DE L'EXPERIÈNCIA COMERCIAL I URBANA DE L'EIX CENTRAL

En les zones de centralitat (avinguda Meritxell, avinguda Carlemany, i àmbit de Fener Boulevard) ens trobem intervencions que poden **reconfigurar el mix comercial i la proposta de l'eix**:

- Un àmbit en transformació (projecte de l'àrea de Fener Boulevard) que pot obrir noves oportunitats per reforçar tant el mix comercial de la zona com la seva experiència (espai obert i aparcament).
- Les intervencions i nous desenvolupaments residencials en la part alta de l'avinguda Carlemany i entorns, per la configuració del mix comercial definitiu un cop estiguin ocupats els baixos d'ús comercial.

- Algunes de les intervencions en curs en l'avinguda Meritxell per l'impacte amb la connexió amb les zones adjacents i la millora de l'espai urbà.

LA IMPORTÀNCIA DE FER DISPOSAR D'INDICADORS PER FER SEGUIMENT DE L'EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL

- Dades referides de manera específica al **comerç al detall en trama urbana**. Sovint la informació estadística (llicència d'activitat) la tenim de manera agregada amb el comerç a l'engròs, els serveis de reparació i les activitats professionals, científiques i tècniques, entre altres. De cara a un anàlisi sobre com funciona la dinàmica comercial es necessitem dades concretes tipus: número d'establiments per territori i la seva superfície de venda.
- En altres casos podem anar a anàlisis més qualitatiu a partir de la **geolocalització**, com ara identificar les concentracions de comerç en trama urbana o mapes de calor d'activitat.
- Pel que fa al dinamisme de l'activitat comercial, aquesta informació pot venir tant per l'anàlisi dels principals **fluxos de clients i la seva evolució**, com per quin és el **comportament del mercat de l'immobiliari retail**, en base a informació sobre la renda (preu m²/mes) en els principals carrers comercials, la taxa de disponibilitat i la seva evolució.

L'ESTACIONALITAT COMERCIAL DE DETERMINATS TERRITORIS

La concentració d'establiments comercials d'esport en el punt de partida a experiències dels entorns (domini esquiable i accés muntanya), condiciona la dinàmica comercial d'algunes parròquies (incidència dels espais temporalment tancats) i en concret en les accions de dinamització.

LA NECESSITAT DE CONTINUAR EN LA DIVERSIFICACIÓ COMERCIAL I LES PROPOSTES DIFERENCIADES.

L'especialització en determinats sectors comercials relacionats amb l'experiència que ofereix l'entorn són cabdals per reforçar la singularitat i diferenciació com a destí de compres (l'esport, el benestar ...) Les noves propostes d'experiències comercials en punts de venda, junt amb l'esforç d'alguns operadors per incorporar altres marques i productes son necessaris per millorar la diversificació i per tant l'experiència comercial, així com per donar resposta a les necessitats i preferències d'un client més Premium.