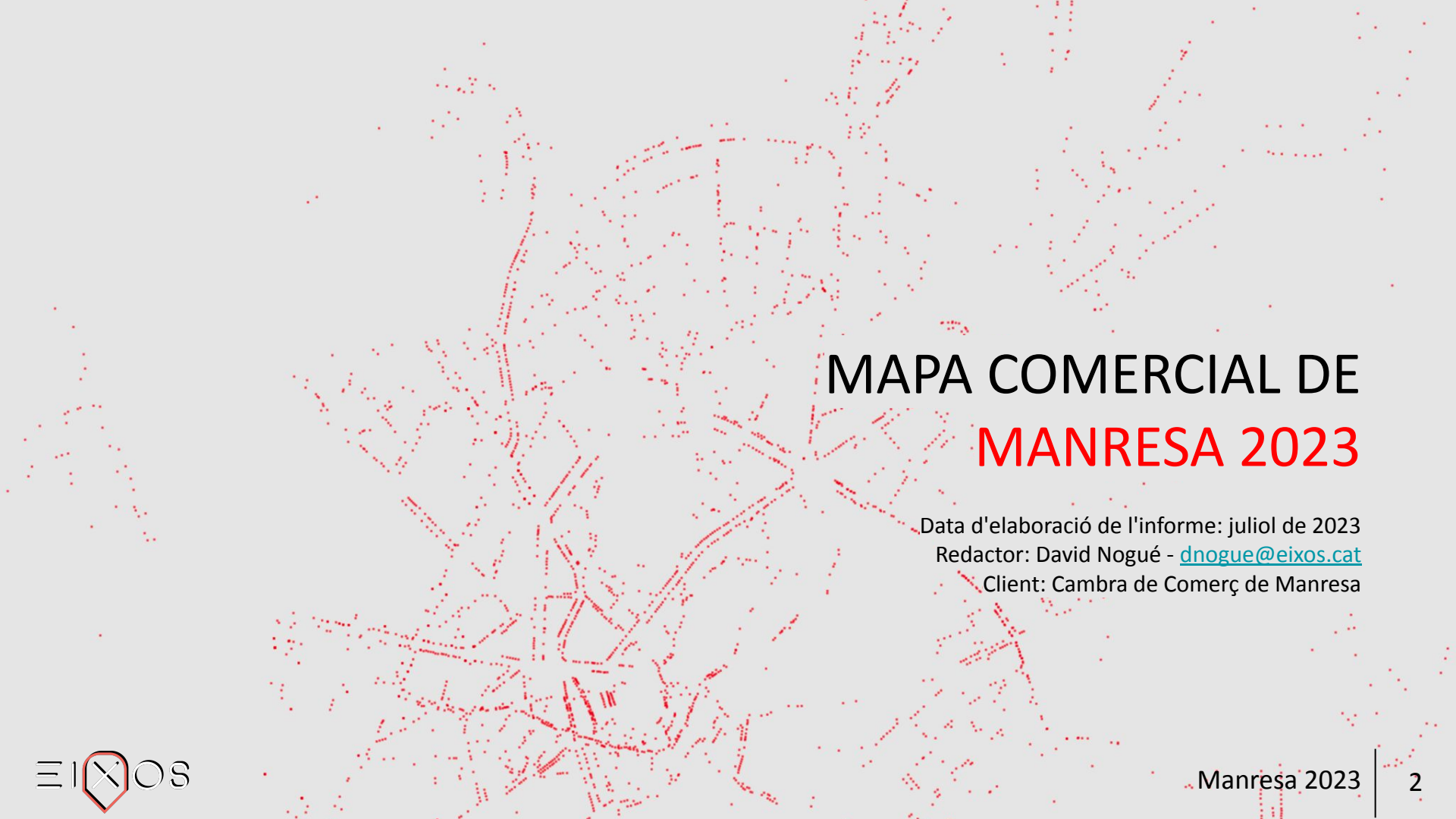


MAPA COMERCIAL DE MANRESA 2023



MAPA COMERCIAL DE MANRESA 2023

Data d'elaboració de l'informe: juliol de 2023

Redactor: David Nogué - dnogue@eixos.cat

Client: Cambra de Comerç de Manresa

1. ANTECEDENTS & OBJECTIUS
2. SALUT COMERCIAL
3. EIXOS COMERCIALS
4. CLÚSTERS COMERCIALS
5. RESUM & CONCLUSIONS
6. OPORTUNITATS COMERCIALS
7. METODOLOGIA & REFERÈNCIES

The background of the slide is a light gray map of Manresa, Spain. Overlaid on the map are numerous red dotted lines that trace various paths, likely representing bus routes or pedestrian trails, creating a complex network across the city's layout.

ANTECEDENTS & OBJECTIUS

Al 2014 vam publicar l'Informe Eixos Catalunya 2014, després d'haver visitat, geolocalitzat i classificat prop de 200mil locals comercials de tots els municipis catalans.

Dos carrers manresans, el Carrer Nou i el Carrer d'Àngel Guimerà, apareixien al top dels 50 eixos comercials més atractius, a la posició 17 i 23, respectivament.

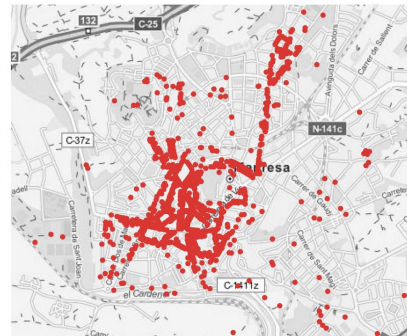
Manresa hi apareixia com una de les capitals comercials més atractives de tot el territori català, amb una ocupació de locals que fregava el 90% (IATC 87,6) i gairebé un 40% d'oferta de no-quotidià i el valor més elevat de l'Índex d'Atracció Comercial de totes les capitals catalanes (IAC 39,9).

A diferència d'altres municipis, on la categoria comercial predominant eren els serveis, seguits de l'hostaleria, a Manresa ho eren els equipaments per a la persona (roba i complements, sabateria, joieria, etc.), amb gairebé un terç de l'oferta comercial (28%).

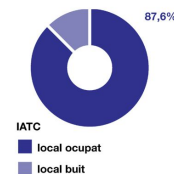
"A l'Informe EIXOS 2014 Manresa apareixia com la ciutat amb un valor més elevat de l'Índex d'Atracció Comercial."

6.4. MANRESA

Manresa és la ciutat analitzada amb un Índex d'Atracció Comercial (IAC) més elevat, proper al 40%. Cal destacar, en aquest sentit, que un 28% del comerç censat és d'equipaments per a la persona. L'ocupació de locals també és elevada, amb un IATC del 87,6%.



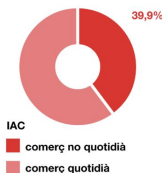
Mapa de cobertura PDIs



IATC

■ local ocupat

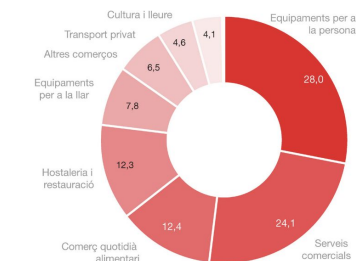
■ local buit



IAC

■ comerç no quotidià

■ comerç quotidià



Gràfic de distribució del comerç per sectors

Antecedents & Objectius. Manresa, pal de paller comercial

Al 2022 vam publicar dos informes on esconfirmava que Manresa seguia mantenint la centralitat comercial.

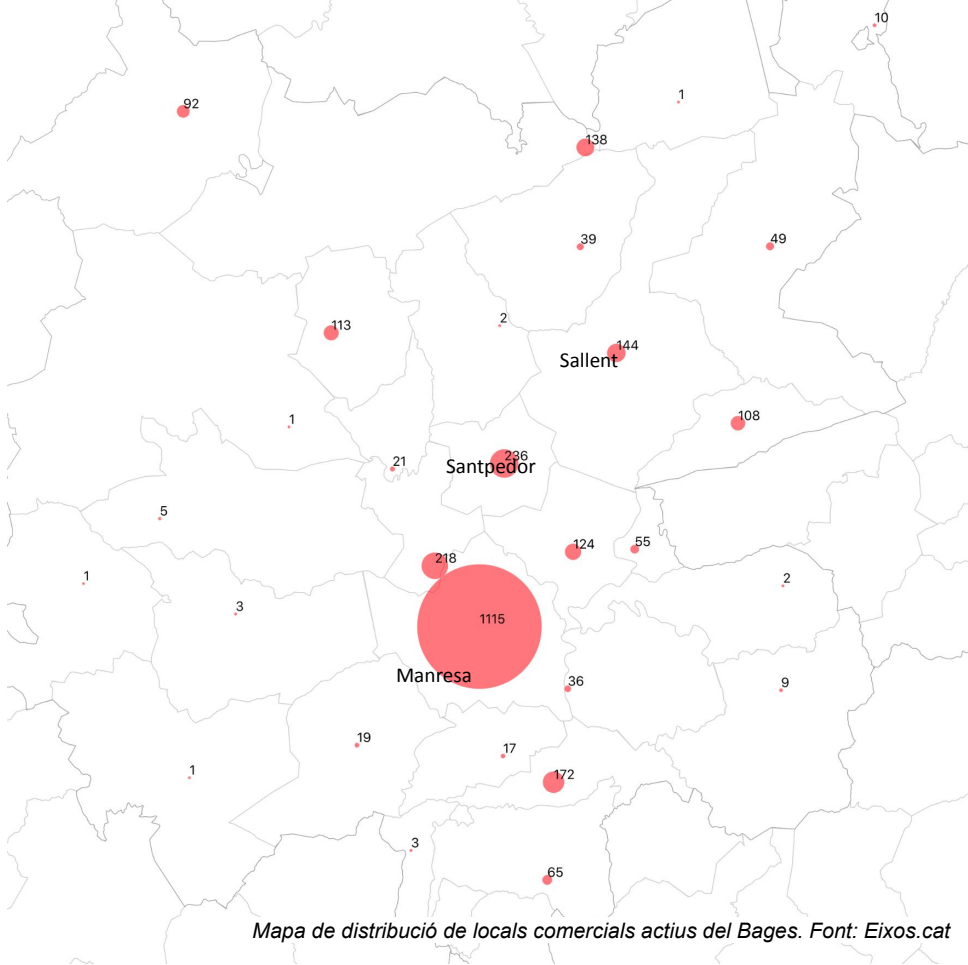
L'un, el Mapa del Comerç Català 2022, encarregat per la Direcció General de Comerç de la Generalitat, mostrava la potència de l'eix comercial Igualada-Manresa.

L'altre, el Mapa Comercial de Barcelona Província 2022, encarregat per Diputació de Barcelona, mostrava el pes específic real de Manresa com a pal de paller comercial de la comarca del Bages i de la Catalunya interior.

De nou, el Carrer d'Àngel Guimerà i el Carrer Nou apareixien com a eixos de primer ordre, junt amb el Carrer Carrió i el Passeig de Pere III. De fet, els quatre eixos de primer ordre de la comarca del Bages, amb més de 40 actius comercials, més del 80% d'ocupació de locals comercials i més del 30% d'establiments de no quotidià.

Amb gairebé 3.000 establiments comercials, Manresa acumula més de 3/4 parts del comerç de tot el Bages.

"Amb gairebé 3.000 establiments comercials, Manresa acumula més de 3/4 parts del comerç de tot el Bages."



Antecedents & Objectius. Manresa, pal de paller comercial

L'informe actual, encarregat per la Cambra de Comerç de Manresa i l'Associació de Botiguers i Comerciants de Manresa, té com a principal objectiu prendre el pols a l'escenari comercial post-pandèmia, a fi d'avaluar-ne l'impacte en l'activitat comercial i detectar les oportunitats de desenvolupament econòmic que se'n deriven.

Per a fer l'informe hem visitat, classificat i geolocalitzat tots i cada un dels locals comercials i naus del municipi, incloent els dos mercats municipals i tots els polígons d'activitat econòmica.

Això ha permès disposar d'una catifa contínua de dades i de la visió el més completa possible que se'n pot derivar. Hem pogut identificar la concentració geogràfica dels diversos tipus d'establiment, formant clústers d'especialització comercial de tota mena: clúster de la moda, clúster de la llar o, fins i tot, clúster cuidem-nos o clúster del wellness, clúster del gourmet i, per què no, clúster dels serveis i productes per a mascotes.

Aquest informe introdueix així una metodologia d'anàlisi, detecció d'oportunitat i presa de decisió basada en dades i en dades derivades de les dades, altrament conegudes com indicadors.

I va adreçat a tots els agents econòmics que operen a Manresa, o que, a partir de l'informe, poden interessar-s'hi: comerciants, tècnics en desenvolupament econòmic, emprenedors, agents immobiliaris, etc.

"Aquest informe (...) va adreçat a tots els agents econòmics que operen a Manresa".



SALUT COMERCIAL MUNICIPAL

3.288 Locals i Naus

2.652 Actius

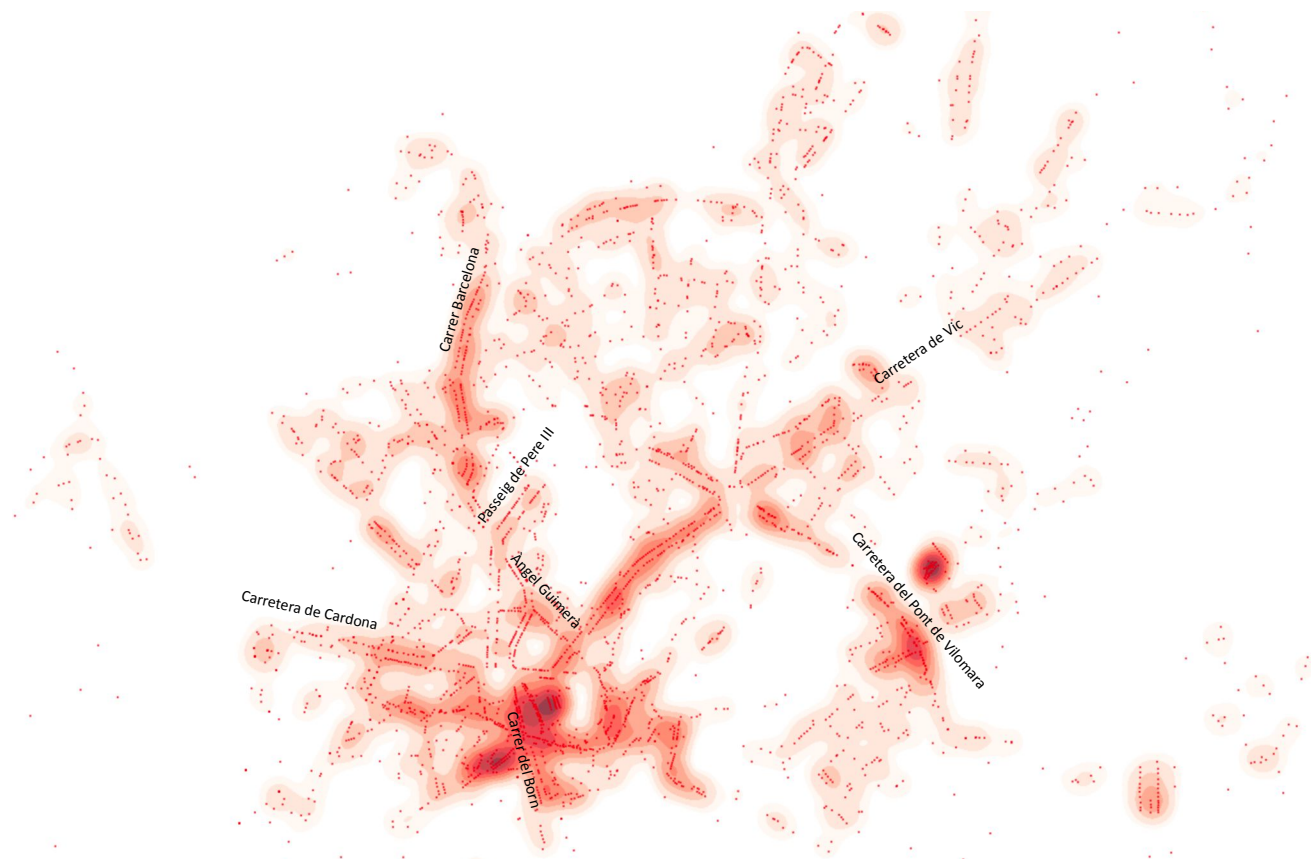
2.410 Actius Comercials

626 Locals buits

L'activitat comercial de Manresa es concentra principalment al centre històric i a les vies d'accés a la ciutat.

Tot i això, hi ha força activitat comercial a tota la malla urbana, al voltant dels eixos principals i als espais entre eixos.

La densitat comercial de més de 600 establiments per Km2 així ho expressa.

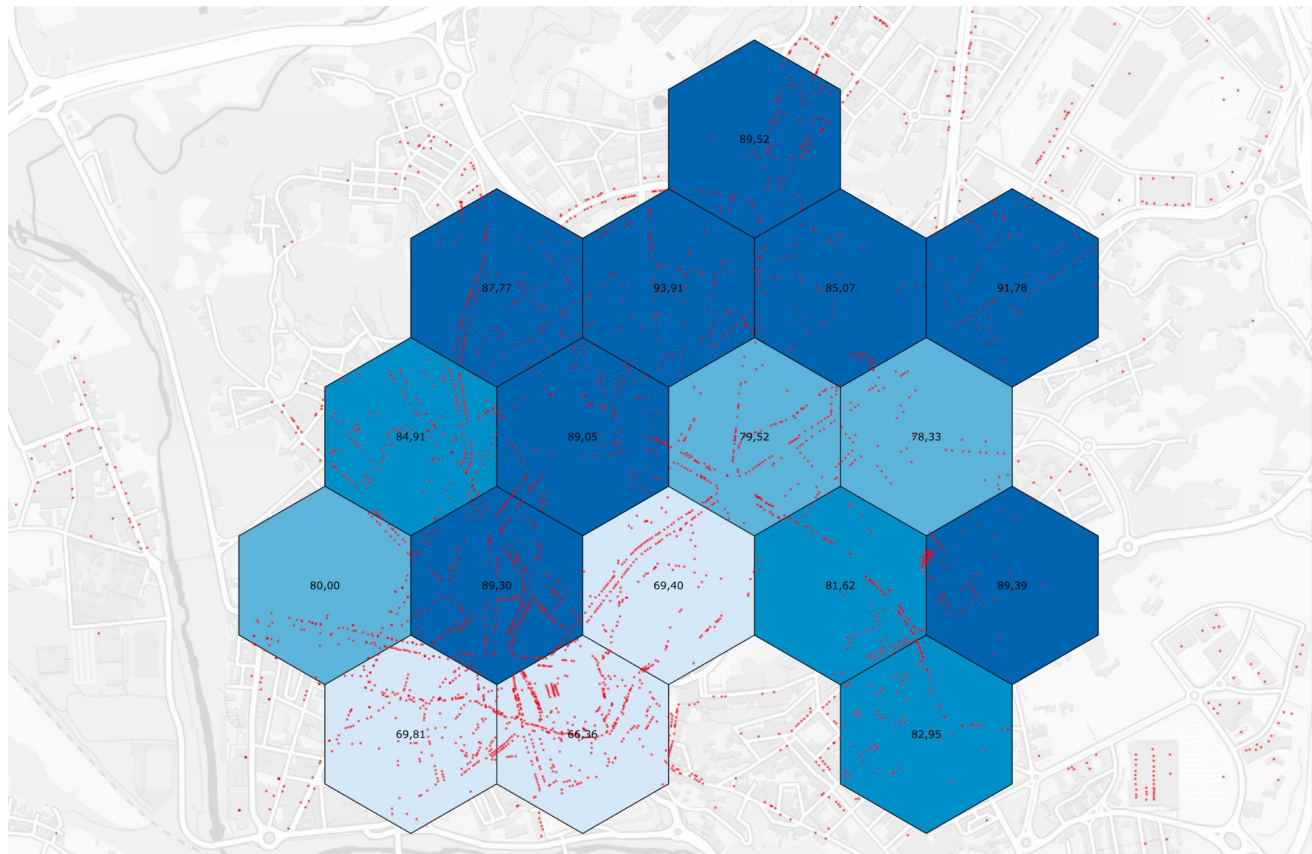


IATC 80,90

L'Índex d'Aprofitament del Teixit Comercial expressa el percentatge de locals comercials ocupats amb alguna activitat respecte del total de locals comercials disponibles a una àrea geogràfica.

L'ocupació comercial de Manresa a escala de ciutat és bona (IATC >80).

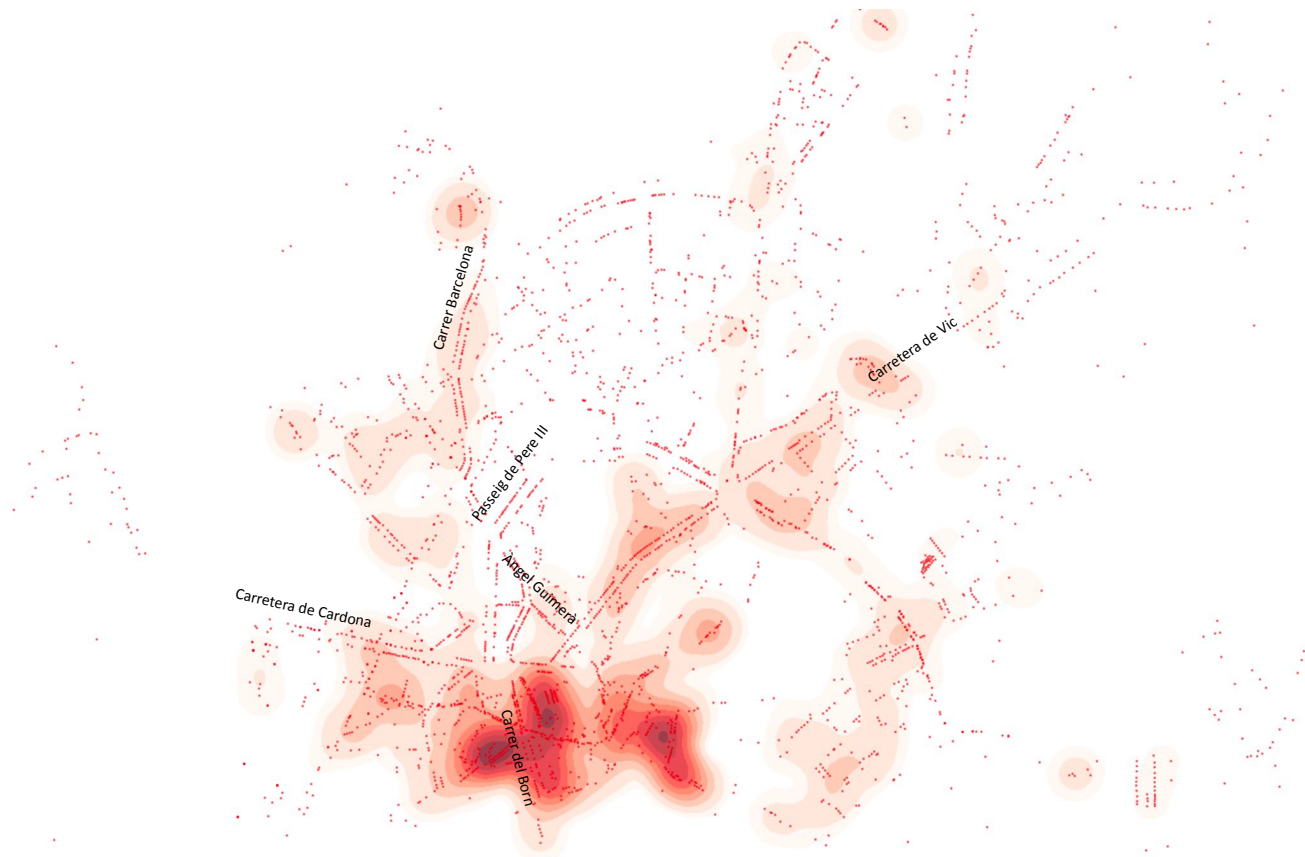
Ara bé, el teixit comercial de la part sud del casc històric pateix de desertització comercial (IATC <70).



626 Locals tancats o buits

Els locals tancats o buits normalment tenen més presència on la malla comercial és més densa.

Observem, però, una concentració elevada de locals tancats o buits al sud del centre històric, que ve confirmada com a excessiva per l'IATC <70.

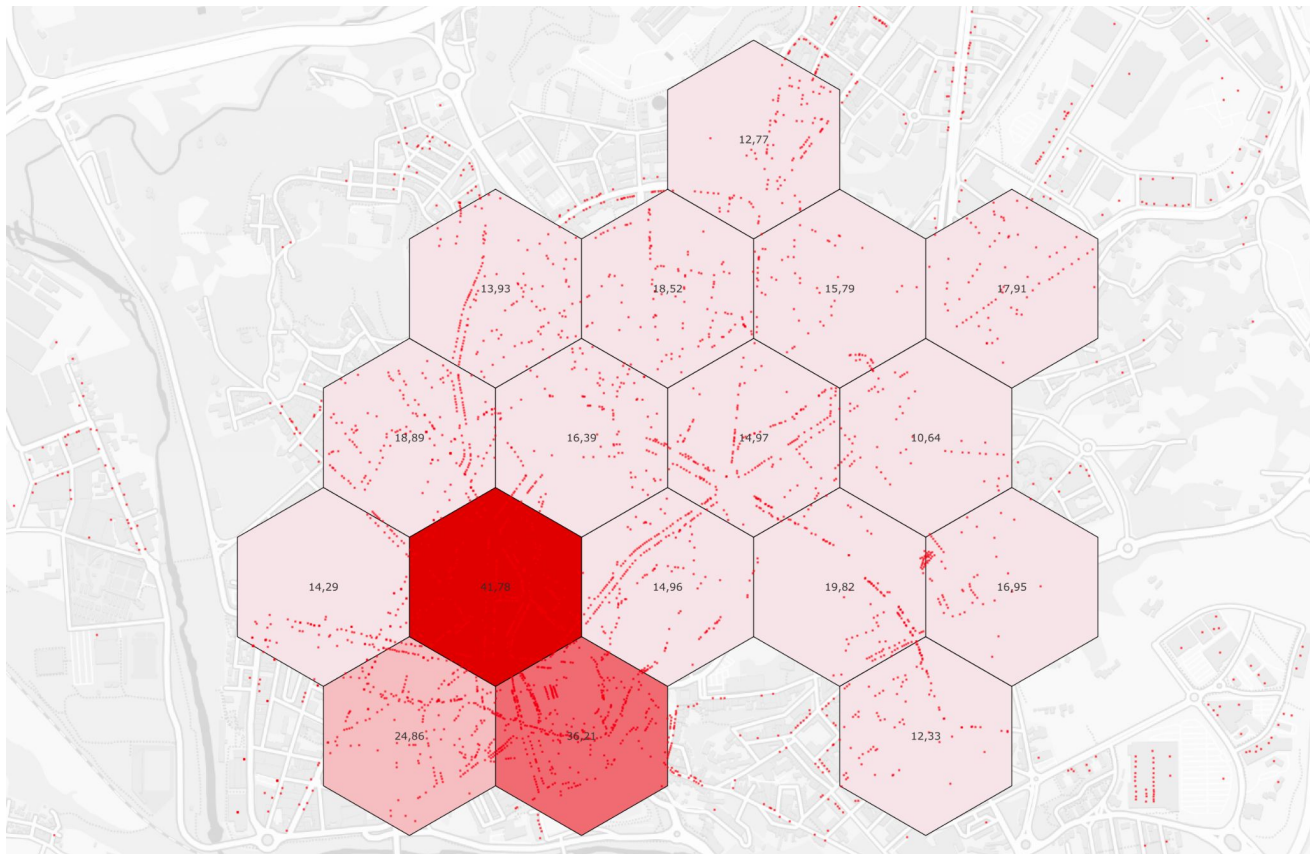


IAC **23,15**

L'Índex d'Atracció Comercial expressa el percentatge d'establiments comercials de no quotidià (equipaments per a la persona, equipaments per a la llar, cultura i lleure) respecte del total d'establiments comercials d'una àrea geogràfica.

L'IAC mitjà de Manresa expressa que hi ha una presència força elevada d'establiments de no quotidià.

El pol comercial més atractiu és el centre històric de la ciutat, amb valors d'IAC >30.

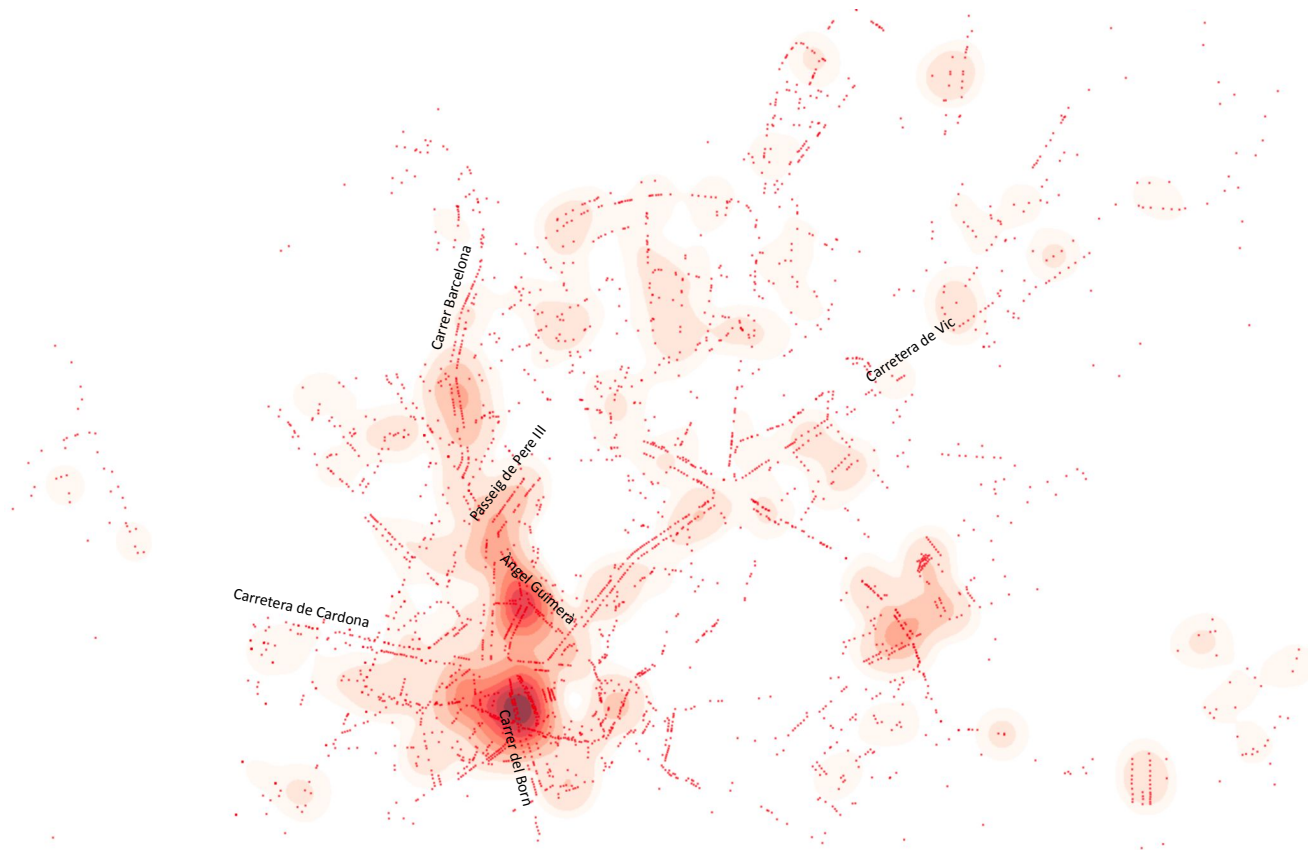


614 Establiments de no-quotidià.

Hi ha presència d'establiments de no-quotidià a gairebé tota la malla comercial.

El centre històric acumula la majoria d'aquests establiments, fet que també el converteix en el centre comercial de Manresa.

El centre comercial Carrefour, si bé té un percentatge de no-quotidià important, a escala de ciutat no competeix realment amb el centre històric, molt més potent en nombre d'establiments.



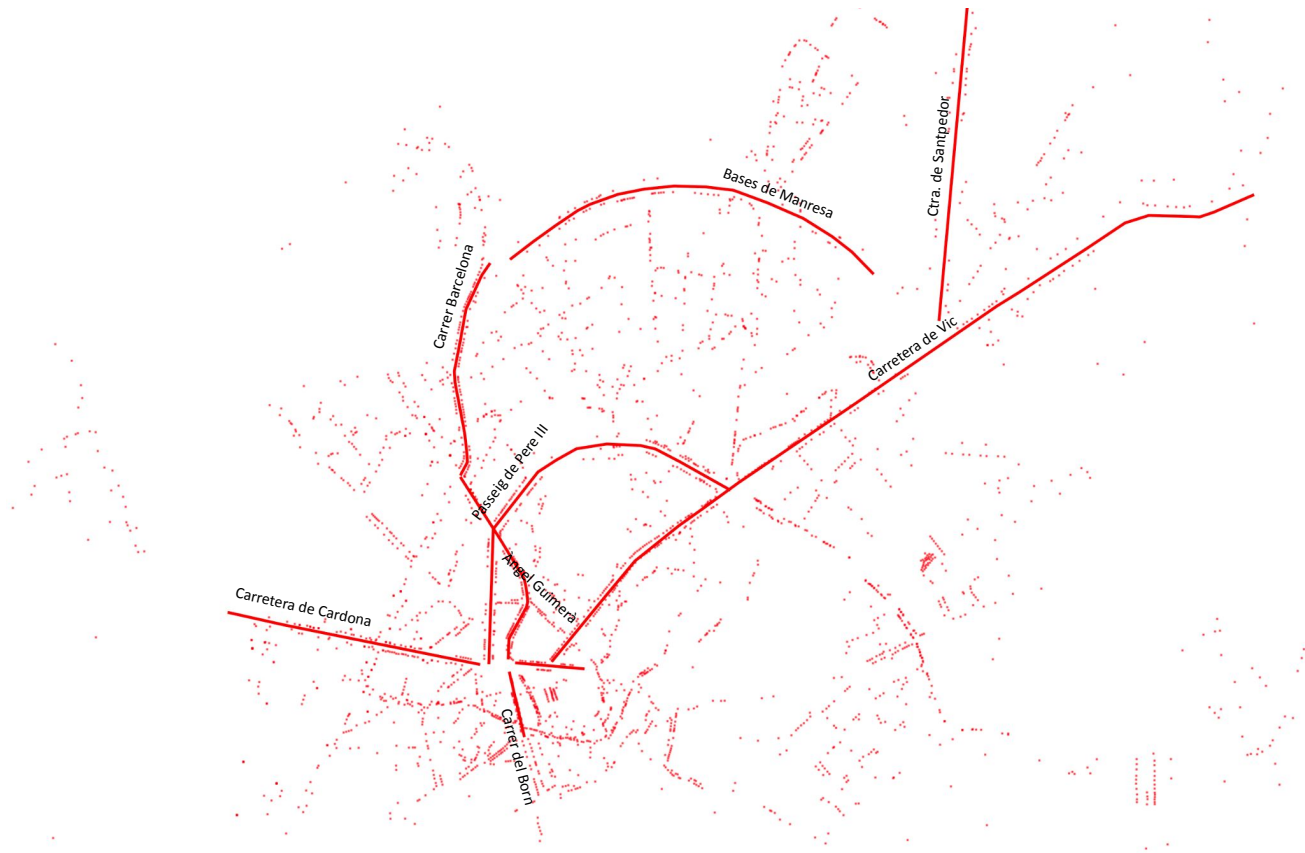


SALUT COMERCIAL EIXOS COMERCIALS

≥40 actius

A Manresa trobem 13 eixos comercials amb 40 locals actius o més.

D'aquests, 11 tenen bona ocupació (IATC >80), 5 tenen una presència de no quotidià suficient (IAC >20) i **2 eixos són de primer ordre** (actius ≥40; IATC >80; IAC >30).



≥40 actius

A Manresa trobem 13 eixos comercials amb 40 locals actius o més.

D'aquests, 11 tenen bona ocupació (IATC >80), 5 tenen una presència de no quotidià suficient (IAC >20) i **2 eixos són de primer ordre** (actius ≥40; IATC >80; IAC >30).

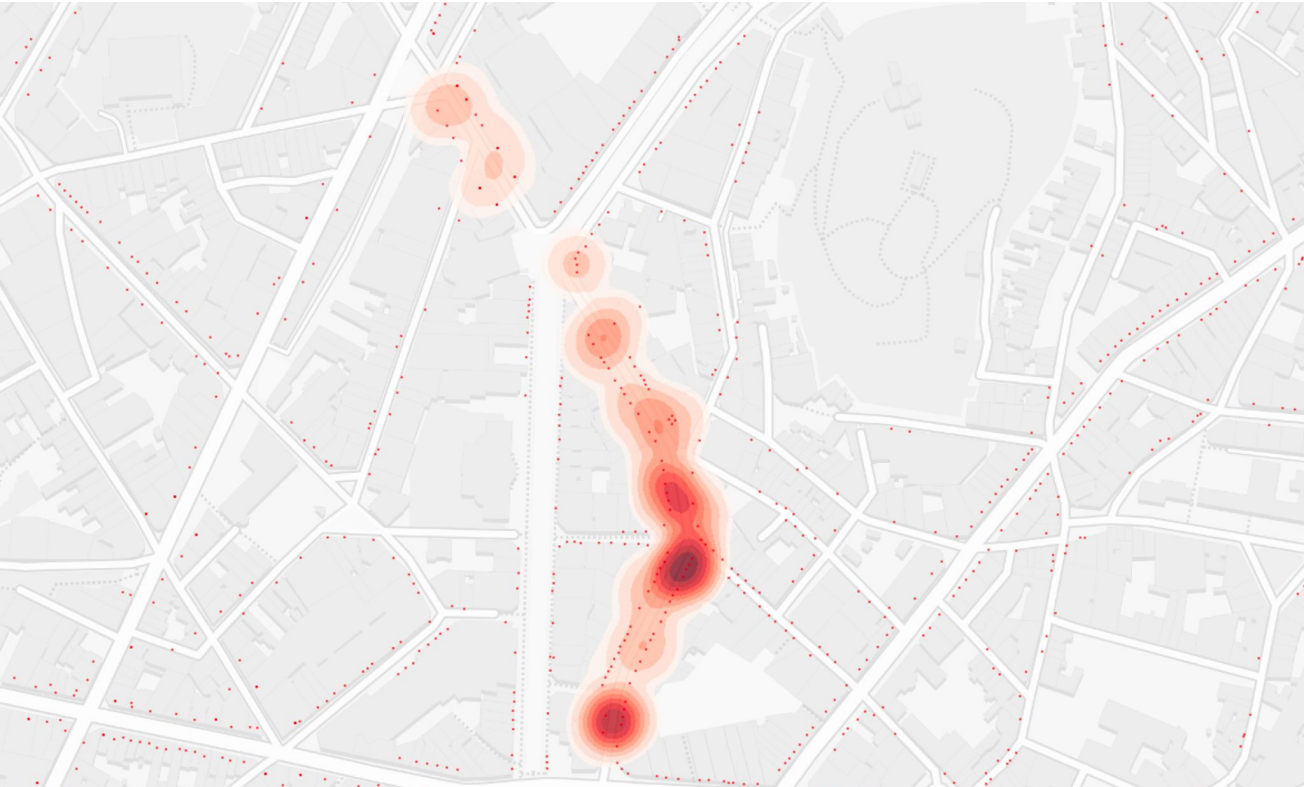
Vies	pers	cult	llar	host	serv	quot	trans	altre	other	localb	naub	actius com	actius	perscultllar	IATC	IAC
Carrer d'Àngel Guimerà	58	3	6	6	5	7	2	9	0	0	0	96	96	67	100,00	69,79
Carrer del Born	16	3	4	3	13	2	0	5	4	5	0	46	50	23	90,91	46,00
Passeig de Pere III	23	3	10	14	26	21	3	26	5	5	0	126	131	36	96,32	27,48
Av. de les Bases de Manresa	6	8	2	13	8	6	4	8	7	0	0	55	62	16	100,00	25,81
Muralla del Carme	2	3	5	5	3	16	1	6	0	15	0	41	41	10	73,21	24,39
Ctra. del Pont de Vilomara	6	1	6	5	10	7	8	8	11	7	0	51	62	13	89,86	20,97
Avinguda dels Dolors	2	1	5	5	7	3	4	9	5	1	0	36	41	8	97,62	19,51
Carrer de Barcelona	5	5	6	8	28	14	2	15	1	13	0	83	84	16	86,60	19,05
Ctra. de Santpedor	5	2	4	8	14	8	5	10	2	20	0	56	58	11	74,36	18,97
Carrer de Sallent	2	1	5	1	5	2	10	3	14	0	3	29	43	8	100,00	18,60
Ctra. de Vic	13	3	15	14	39	17	22	29	23	36	1	152	175	31	82,94	17,71
Ctra. de Cardona	7	1	4	7	23	8	4	14	2	13	0	68	70	12	84,34	17,14
Carrer de Sant Cristòfol	3	2	1	7	8	26	3	7	1	3	0	57	58	6	95,08	10,34

#1 Àngel Guimerà

El carrer d'Àngel Guimerà és l'eix comercial amb més atracció (IAC 69,79) i més ocupació de locals (IATC 100).

Creua el casc històric de nord a sud.

Mapa de calor de distribució
d'establiments de no-quotidià.
Font: Eixos.cat

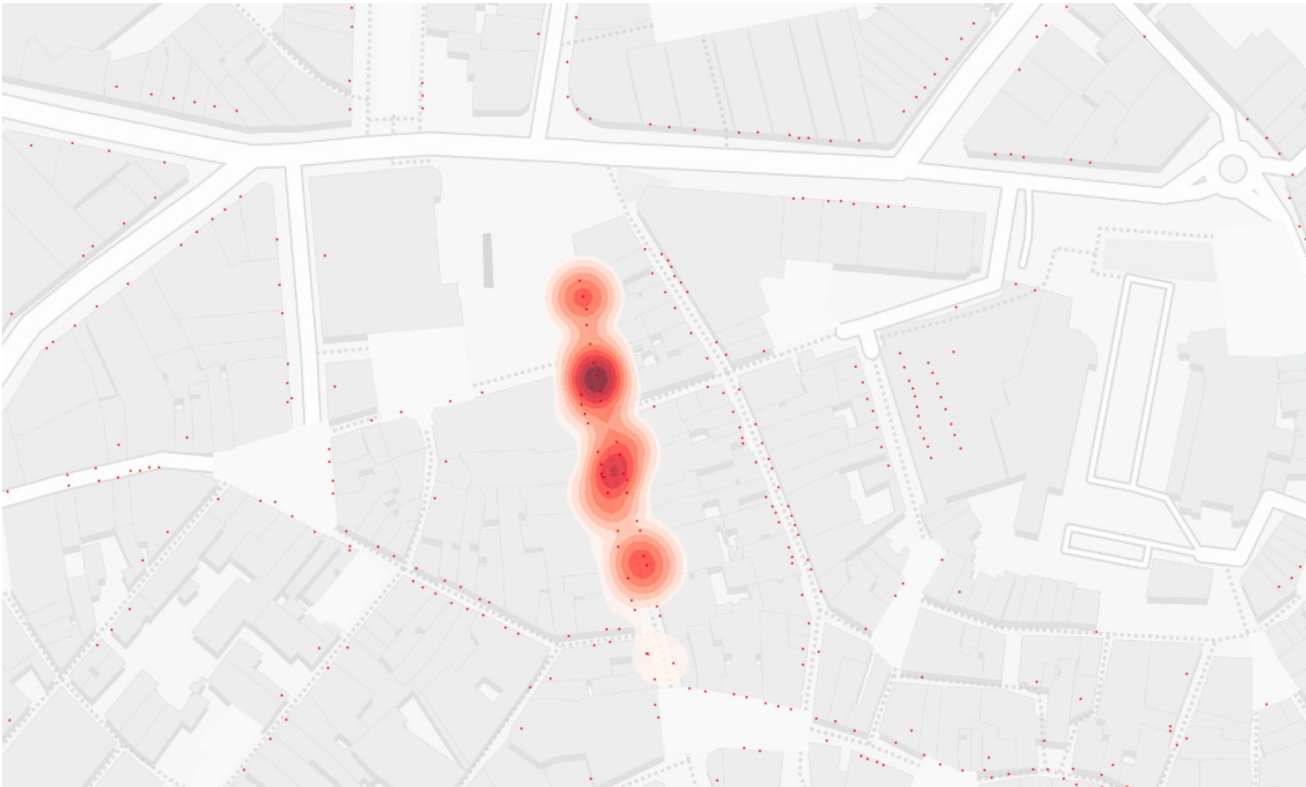


pers	cult	llar	host	serv	quot	trans	altre	other	localb	naub	actius com	actius	perscultllar	IATC	IAC
58	3	6	6	5	7	2	9	0	0	0	96	96	67	100,00	69,79

#2 Carrer del Born

El carrer del Born és un dels eixos de primer ordre de Manresa: ≥ 40 locals actius, IATC ≥ 80 , IAC ≥ 30

Mapa de calor de distribució d'establiments de no-quotidià.
Font: Eixos.cat



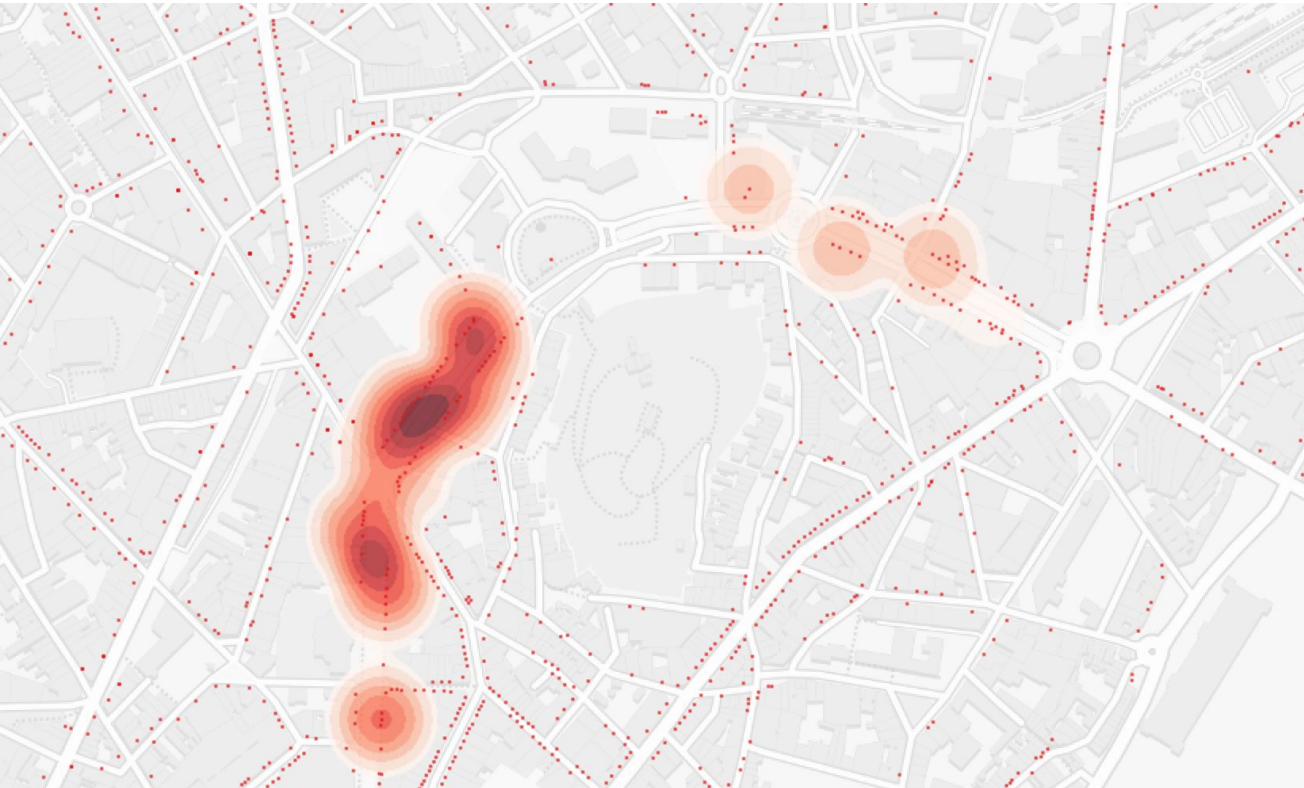
pers	cult	llar	host	serv	quot	trans	altre	other	localb	naub	actius com	actius	perscultllar	IATC	IAC
16	3	4	3	13	2	0	5	4	5	0	46	50	23	90,91	46,00

#3 Carrer de Pere III

El carrer de Pere III és un dels eixos comercials principals de Manresa.

Amb 4 establiments més d'equipaments per a la persona superaria el 30% d'IAC i el considerariem un eix de primer ordre.

Mapa de calor de distribució
d'establiments de no-quotidià.
Font: Eixos.cat



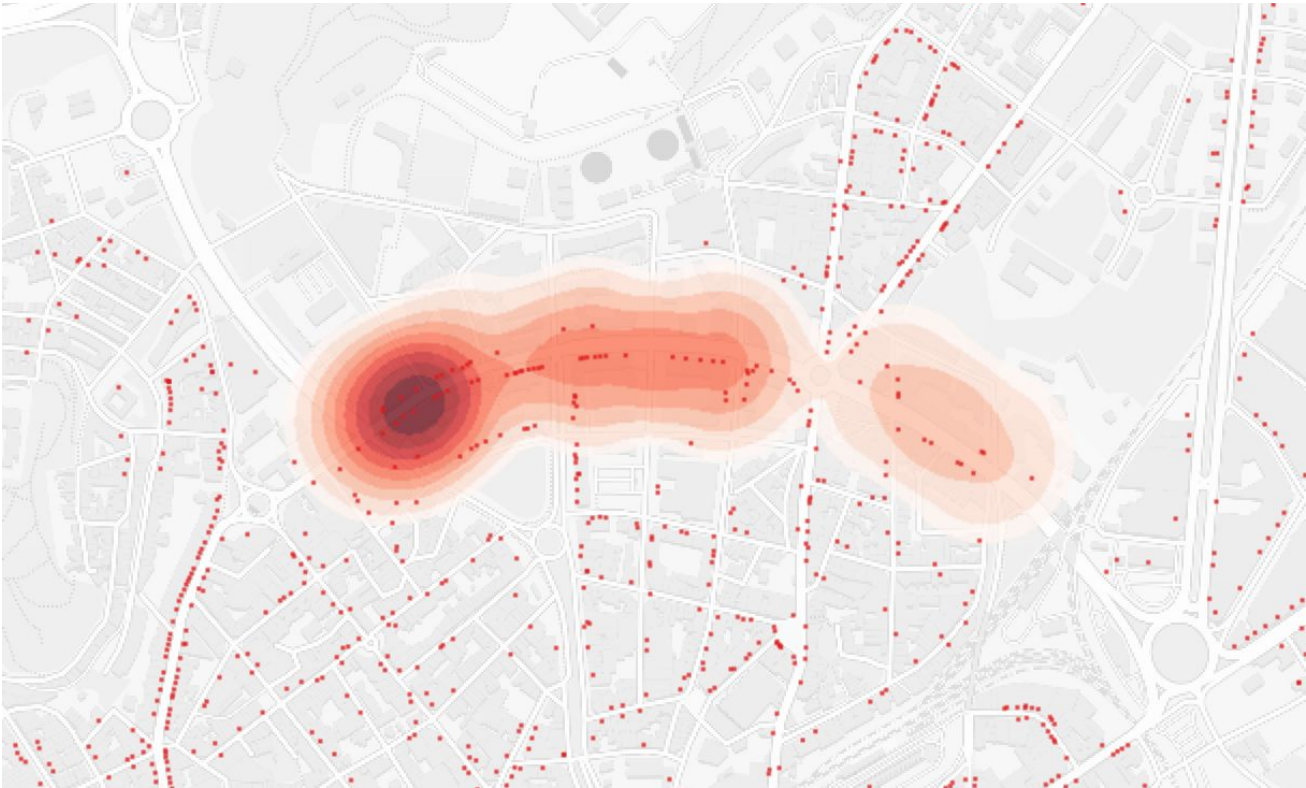
pers	cult	llar	host	serv	quot	trans	altre	other	localb	naub	actius com	actius	perscultllar	IATC	IAC
23	3	10	14	26	21	3	26	5	5	0	126	131	36	96,32	27,48

#4 **Avinguda de les Bases de Manresa**

L'avinguda de les Bases de Manresa és un eix comercial important estratègicament.

És un eix perimetral i certament atípic, lluny del centre, que vertebrava l'oferta comercial al nord de la ciutat i ajuda a mantenir un servei de proximitat que, alhora, té un mix comercial suficient (IAC >20).

Mapa de calor de distribució
d'establiments de no-quotidià.
Font: Eixos.cat



pers	cult	llar	host	serv	quot	trans	altre	other	localb	naub	actius com	actius	perscultllar	IATC	IAC
6	8	2	13	8	6	4	8	7	0	0	55	62	16	100,00	25,81



COMPOSICIÓ COMERCIAL

CLÚSTERS COMERCIALS

A continuació analitzarem la distribució geogràfica de les activitats comercials i la concentració d'establiments en agrupacions especialistes o clústers.

La proximitat dels establiments comercials entre és condició necessària per a la formació de concentracions especialistes, però no és una condició suficient.

Per tal que puguem parlar de concentració comercial especialista o clúster cal que els establiments que en formen part prenguin consciència del seu paper especialista a dins d'un grup que també és especialista.

Així, un establiment conscient de pertànyer a un clúster mira d'oferir serveis i productes complementaris als dels altres establiments membres del clúster. I els establiments pertanyents al clúster treballen conjuntament, recomanant-se els uns als altres als seus clients, fent compres creuades entre establiments, encadenant serveis i productes en una venda final, coordinant campanyes comercials, etc.

Per exemple, un mercat municipal, quan funciona a ple rendiment, és un exemple magnífic de clúster comercial. En pocs metres quadrats es reuneixen una munió d'especialistes, amb un negoci clarament vertical, segmentada dins de l'oferta horitzontal del mercat (alimentació).

Si un client el mercat demana carn de vedella a la parada d'aviram, immediatament serà adreçat a la parada de carnisseria. Recomanació. Si un comerciant prepara un catering per a un client, probablement comprarà els ingredients que necessiti i no tingui a la resta de parades del mercat. Venda creuada.

Les dades que hem recollit per a fer l'informe són lluny de poder traçar les vendes creuades i les interaccions entre establiments d'un mateix clúster. Però permeten intuir-ne la presència i proposar-ne el reconeixement.

Per tant, els mapes que exposarem a continuació són un suggeriment a l'acció conjunta dels establiments especialistes que comparteixen ubicació geogràfica, més que no pas la identificació del clúster mateix com a tal.

Entenem que identificar el potencial clúster o marc geogràfic de col·laboració, mitjançant un mapa de calor, és un primer pas necessari per a fer que el clúster funcioni algun dia com a tal, i complementari per als clústers que ja funcionen.

"La proximitat dels establiments comercials entre és condició necessària per a la formació de concentracions especialistes, però no és una condició suficient."

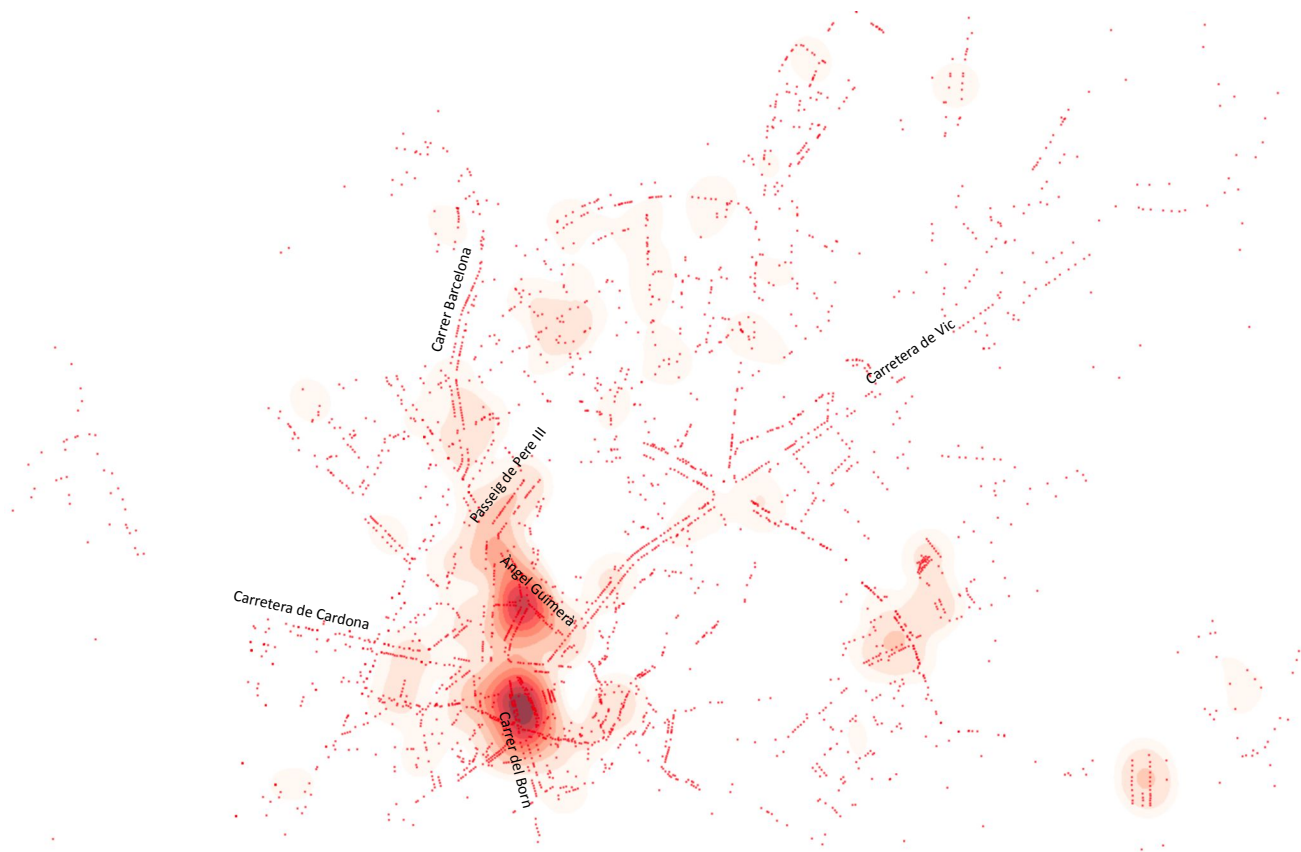
Equipaments de la Persona

325 Establiments

El clúster comercial d'equipaments per a la persona inclou les categories d'establiments següents:

- Moda i complements
- Sabateria
- Joieria i rellotgeria
- Articles esportius
- Òptica
- Articles per infants
- Merceria

El mapa de calor mostra una concentració elevada d'aquest tipus d'establiments a la zona Sud, al centre històric, al voltant d'Àngel Guimerà i Carrer del Born.



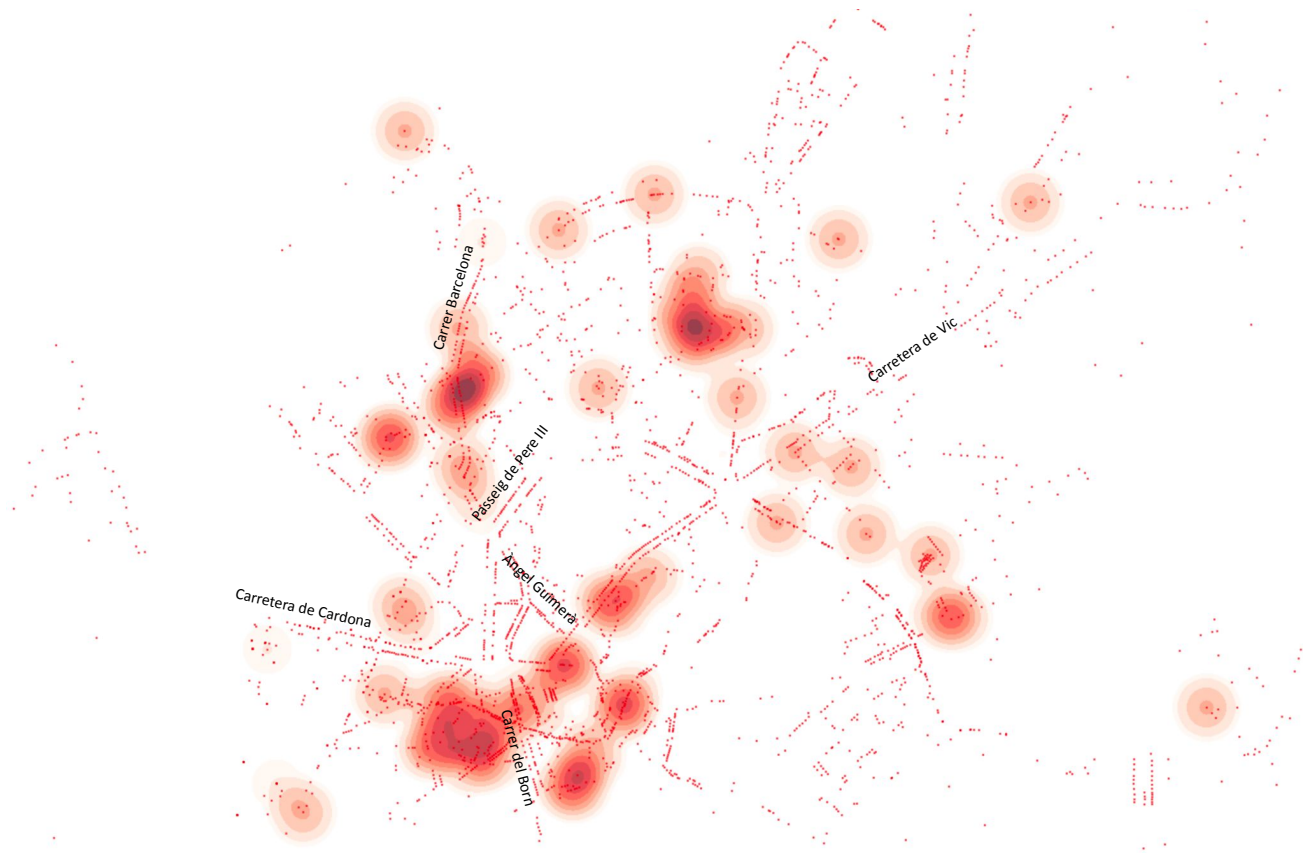
Cultura i Lleure

125 Establiments

El clúster comercial d'establiments de cultura i lleure inclou les categories d'establiments següents:

- Papereria, llibreria i copisteria
- Fotografia
- Audiovisual
- Jocs d'atzar, atraccions i sales multiús
- Cinema, teatre i espectacles
- Art i col·lecció
- Kiosk

El mapa de calor mostra diverses àrees de concentració d'aquest tipus d'establiment. La principal, però, és la que trobem a l'oest del Carrer del Born, per sota de la Carretera de Cardona.



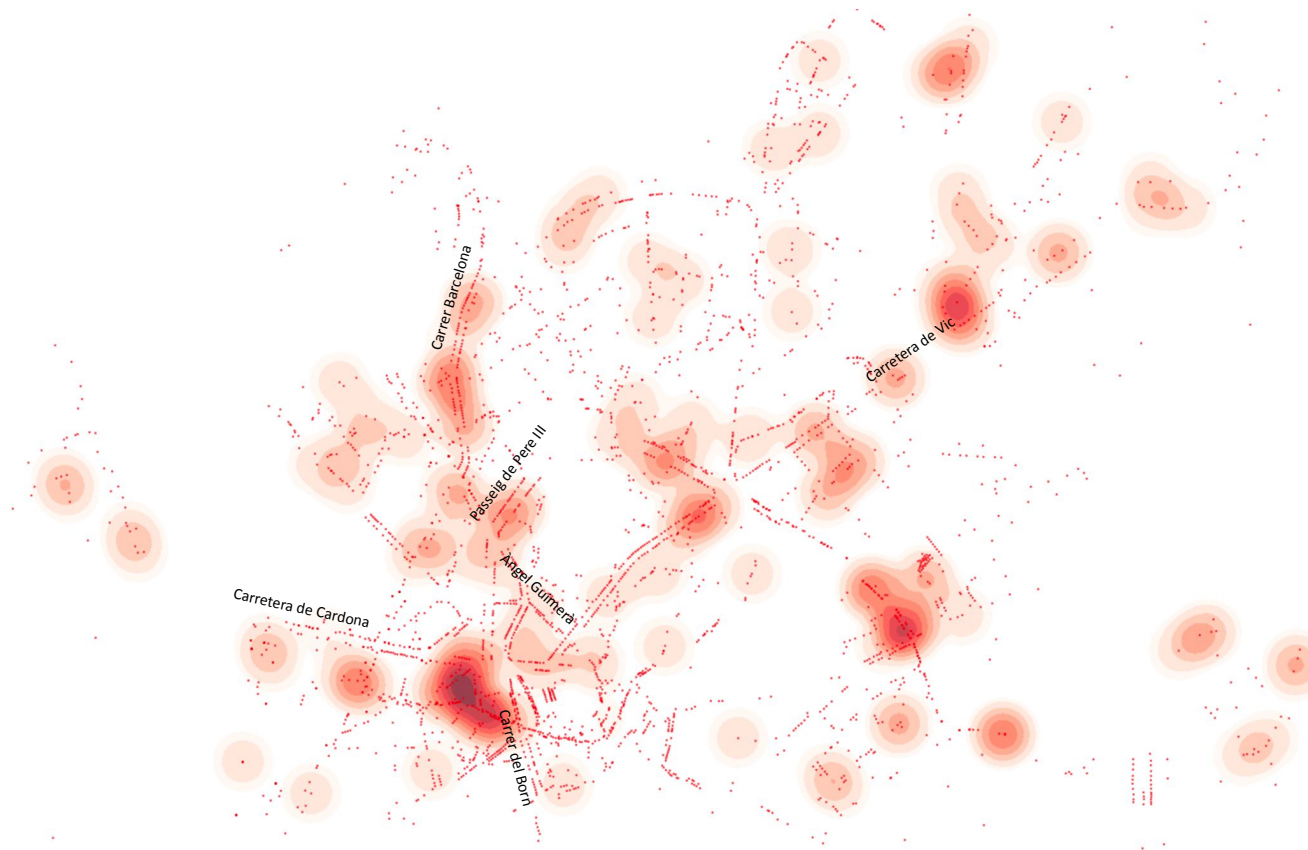
Equipaments de la Llar

171 Establiments

El clúster comercial d'equipaments per a la llar inclou les categories d'establiments següents:

- Mobiliari i decoració
- Electrodomèstics
- Ferreteria
- Materials

Els equipaments per a la llar es troben distribuïts a les principals vies d'accés a la ciutat (carretera de Vic, carretera de Barcelona, carretera del Pont de Vilomara). El clúster més important es troba al sud del creuament de la carretera de Cardona amb el carrer del Born.



Hostaleria i Restauració

386 Establiments

El clúster comercial d'equipaments per a la persona inclou les categories d'establiments següents:

- Bar de copes i discoteques
- Bar de tapes
- Cafeteria
- Hotels i allotjaments
- Menjar ràpid
- Restaurant

L'hostaleria forma una catifa força contínua arreu del la malla comercial. Tot i així, es concentra de forma especial al centre històric i a les vies d'accés a la ciutat.



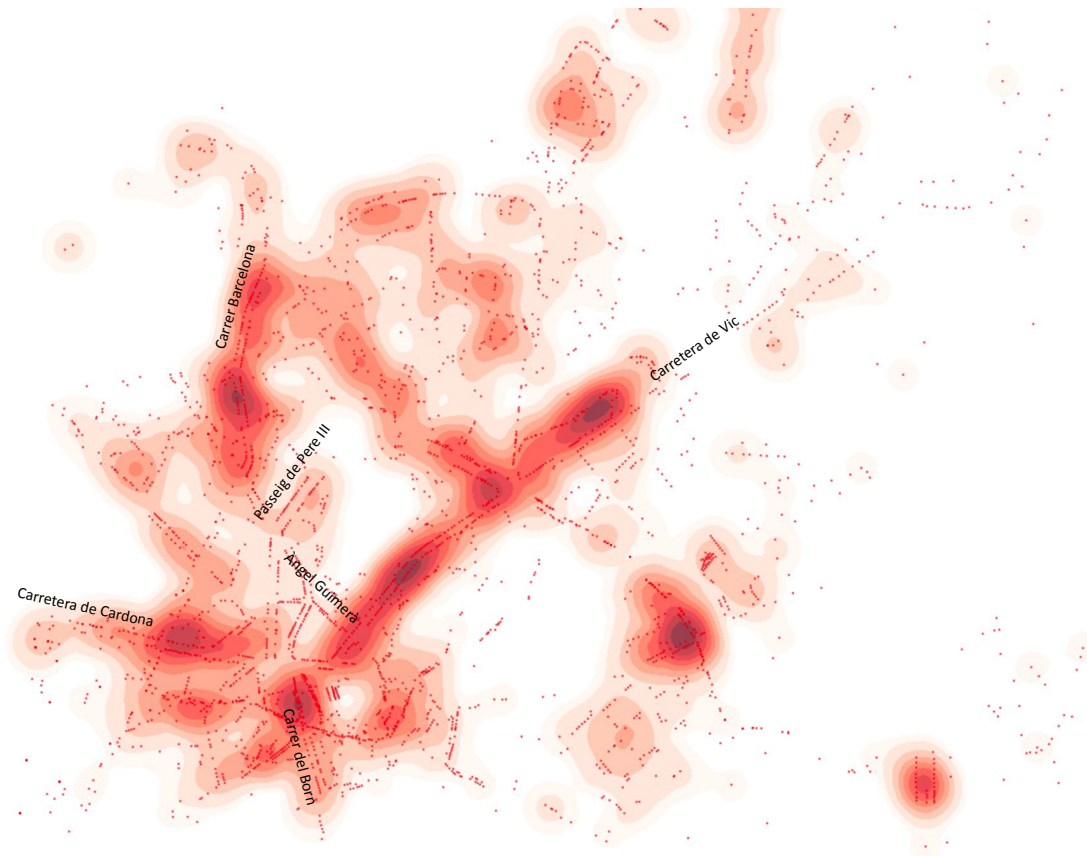
Serveis Comercials

755 Establiments

El clúster comercial de serveis inclou les categories d'establiments següents:

- Agència de viatges
- Arranjament de roba
- Banca i serveis financers
- Centre educatiu privat
- Consultori
- Estètica i bellesa
- Gestió immobiliària
- Gimnàs i acadèmia
- Instal·lacions i subministraments
- Locutori
- Loteries i apostes de l'estat
- Mascotes i serveis veterinaris
- Oficina de correus i missatgeria
- Perruqueria
- Serveis de neteja
- Serveis tècnics i professionals
- Telefonía
- Tintoreria i bugaderia

Els serveis comercials són els establiments amb major presència a tota la malla comercial. Es concentren de manera especial a les vies d'accés a la ciutat.



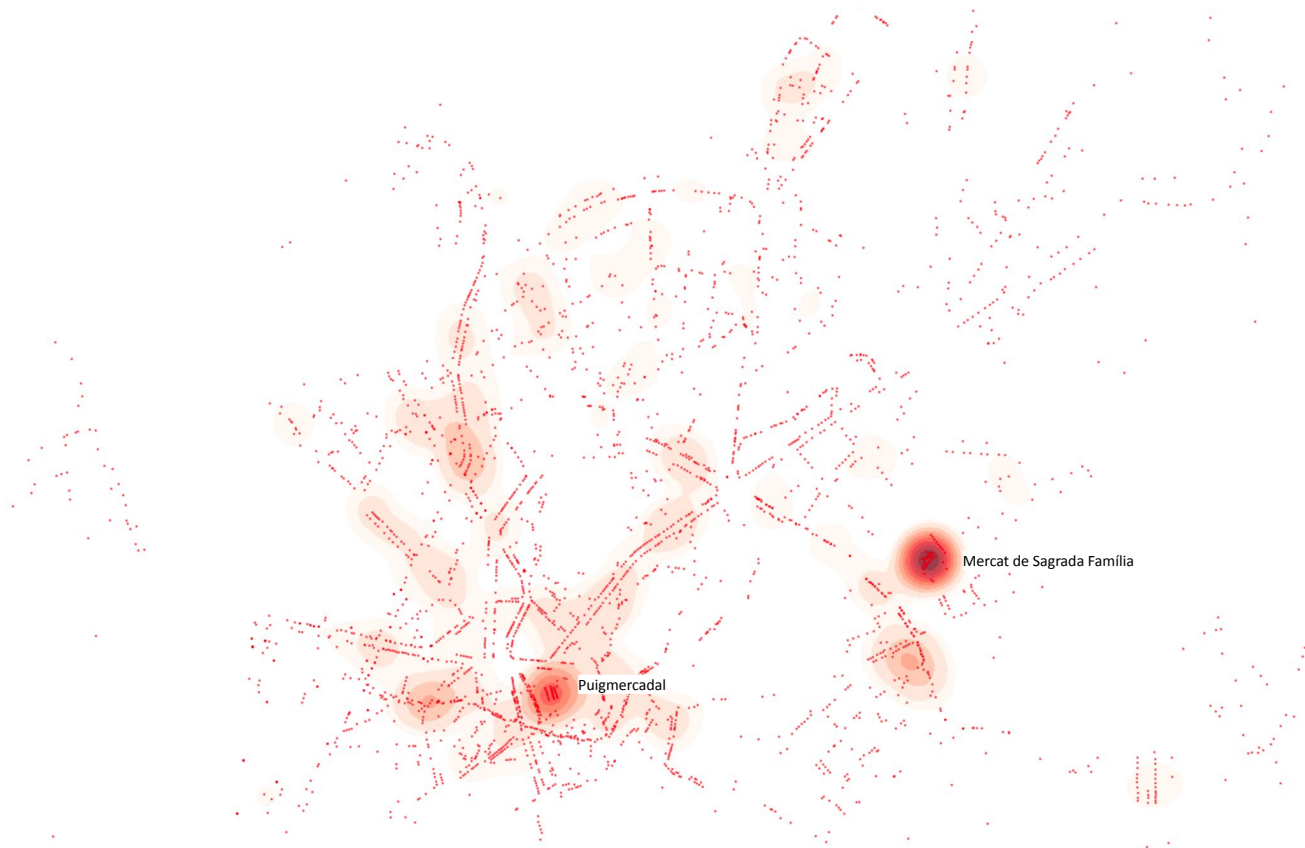
Quotidià Alimentari

307 Establiments

El clúster comercial d'establiments de quotidià alimentari inclou les categories d'establiments següents:

- Aviram
- Bodega
- Carnisseria
- Centres comercials
- Comestibles
- Congelats
- Dolços i pastissos
- Forn de pa
- Fruïtes i verdures
- Mercat municipal
- Peix i marisc
- Queviures
- Supermercats
- Xarcuteria

El quotidià alimentari es troba distribuït arreu de la malla comercial. Es concentra de forma intensa, però, als mercats. Sobretot, al Mercat de Sagrada Família.



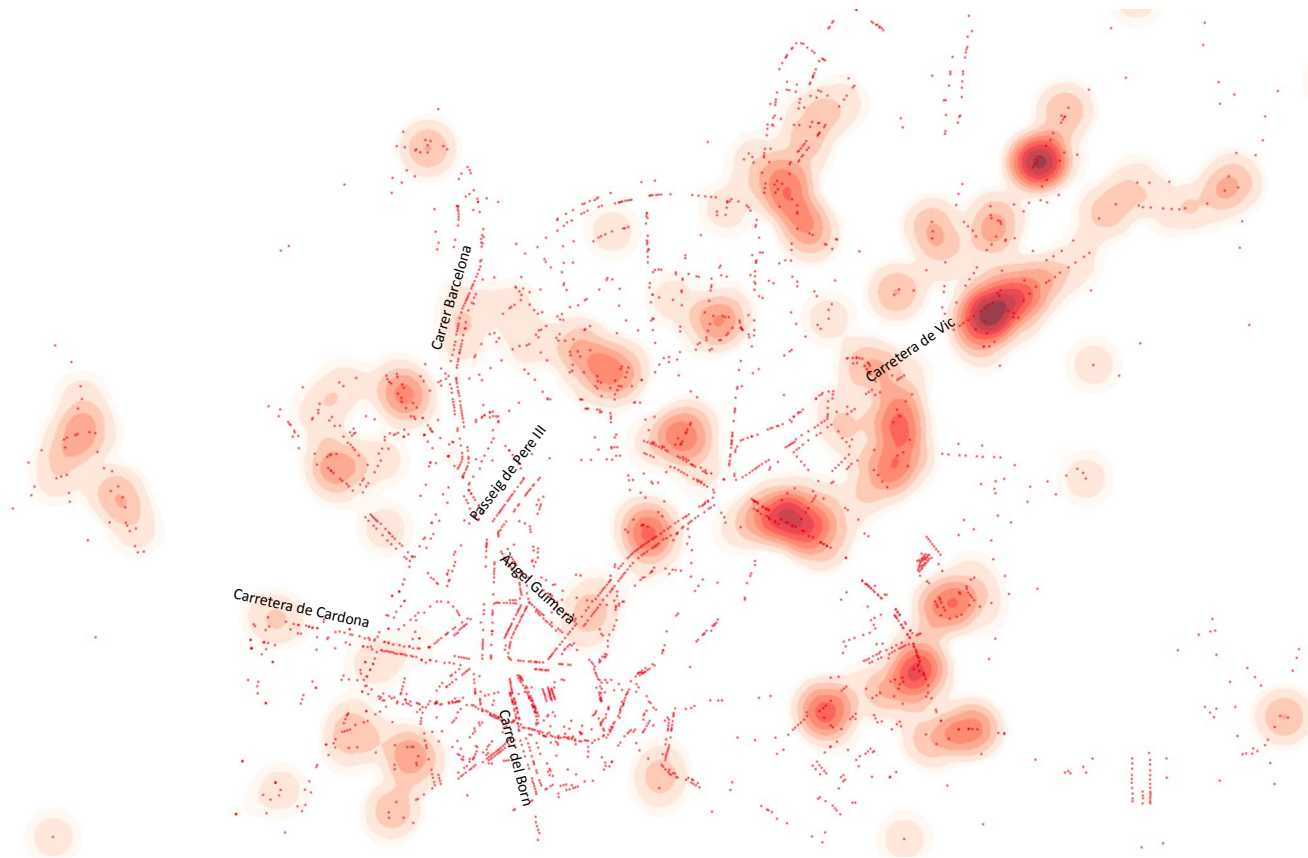
Serveis Vehicle Privat

211 Establiments

El clúster comercial de serveis inclou les categories d'establiments següents:

- Autoescola
- Autorentat
- Benzinera
- Concessionari
- Lloguer de vehicles
- Taller mecànic
- Zona d'aparcament

Els serveis per al vehicle privat es distribueixen a la perifèria de la malla comercial. Es concentren especialment a les principals vies d'accés i als polígons d'activitat econòmica que hi ha al voltant de la carretera de Vic.



Altres Comerços

174 Establiments

El clúster comercial inclou les categories d'establiments següents:

- Eròtics
- Esotèrics
- Estant
- Farmàcia i ortopèdia
- Floristeria
- Informàtica
- Quiosc
- Regals i souvenirs
- Varietats



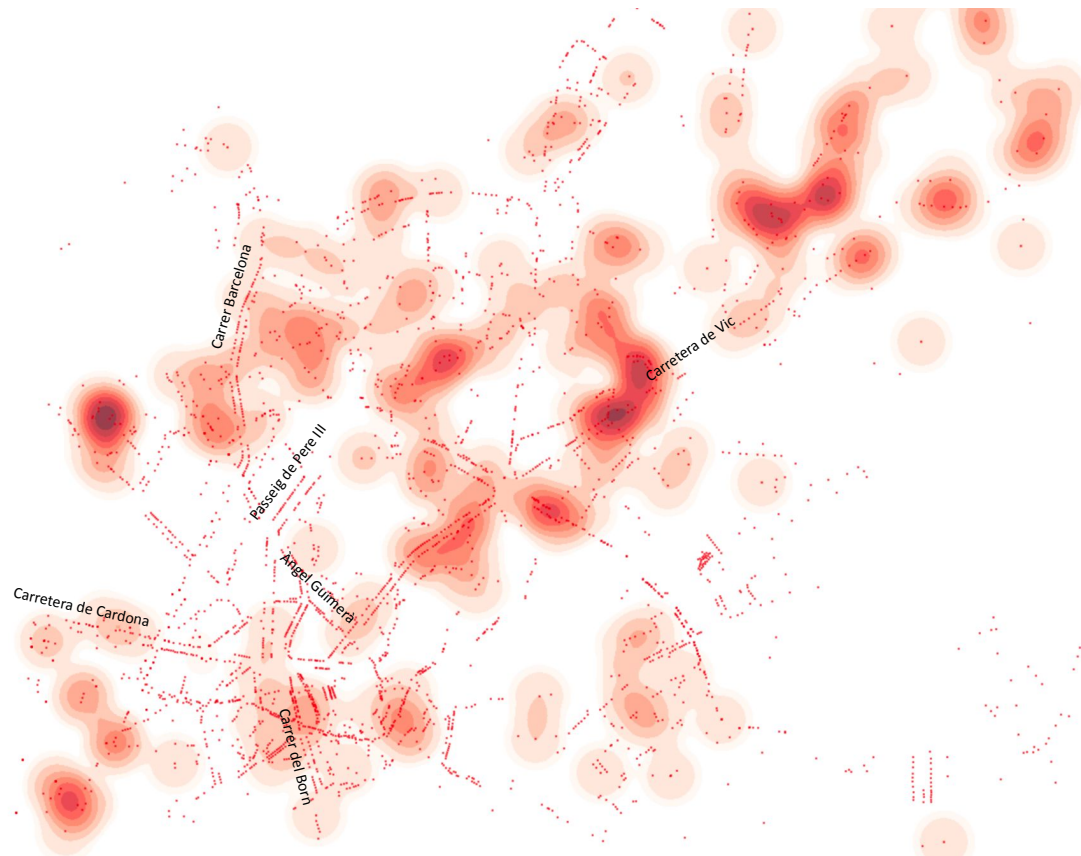
Altres Activitats en Local Comercial i Nau Industrial

243 Establiments

El clúster comercial inclou les categories d'establiments següents:

- Associació ciutadana
- Centre de R+D
- Centre religiós
- Comerç a l'engròs
- Desenvolupament de software
- Electrònica
- Energia i aigua
- Enginyeria de la construcció
- Fabricació d'electrodomèstics
- Impressió i arts gràfiques
- Indústria alimentària
- Indústria del transport
- Indústria fusta i/o paper
- Indústria tèxtil
- Logística
- Manufacturera
- Maquinària
- Medi ambient i residus
- Metalls
- Mitjà de comunicació
- Química i/o farmacèutica
- Serveis a internet
- Serveis de consultoria
- Serveis funeraris
- Sistemes de seguretat
- Taller industrial
- Telecomunicacions

Aquest clúster inclou les categories industrials, que es concentren sobretot als polígons d'activitat econòmica.



Clúster Cuidem-nos

326 Establiments

Aquest clúster inclou les categories següents:

- Salut i bellesa
- Perfumeria
- Consultori mèdic
- Fruiteria
- Tintoreria i bugaderia
- Gimnàs i centre esportiu
- Farmàcia

Aquest clúster concentra els establiments amb productes i serveis adreçats a aquells qui es cuiden i que cuiden dels seus éssers estimats.



PRESÈNCIA DE MARQUES & ÍNDEX DE CLONICITAT

La presència de marques mesura el percentatge dels establiments que pertanyen a una cadena o franquícia, respecte del total d'establiments comercials.

Per a considerar un conjunt d'establiments amb una mateixa marca com a cadena o franquícia, primer els hem de classificar com a **establiments múltiples**, per contraposició a **establiments independents**, que vol dir que tenen 3 o més establiments amb la mateixa marca a Catalunya, o bé a Espanya, i que tenen una política clara d'expansió en el territori.

Marca o Múltiple -> 3 punts de venda o més a Catalunya amb la mateixa marca.

Liu King Cafe Nevado Car G-Star Tasca MaraTousHop Top
San Dei Rent Boss Place Celio Levi'sPremmia PrettyFurla Saint IKKS Walk Muy
Out CorOpenFnac Paris Vasari Furest Company DunkinThings Mucho Muji Udon
EatTwin Foot Mango ScarpaBurger Weitzman BalearOrangeHappyYoung Nice and
Bon Murt Tween GucciPadevi Uterqüe MovistarTabernaLibre Óptica Roche Jack Spar
Tumi MajeTapas Costa Häagen Sagardi Claudine Lefties Cottet SecretKenzo Agua Nike
Real Gris Prada Swatch Condis CarminaTrussardi Carrera Calvin Philip Custo Store Kors
Paz Zegna Karen Ritual Armani BracaféMasQMenosBarceló Vuitton Mercat Green Dazs
Ives Ganso Optica Viatges Sentidos DominguezPhilippe SportifGregor ClubsRolex
Dir Regia CasasFresCo Rinaldi Desigual Carrefour Brigitte Charter Camper SystemPinko
PleinBopan CompraForeverAmerican IntersportTelepizza Caprabo Millen David
DiorCoffe Holmes Ermanno Swarovski Perfumeries ShoemakerChopard Depaso Agent
PerlaQuerol AldanyBottegaSchlecker H&M Nespresso Bershka Beauté Raffel
BloomHalcónPassionChocolat Cortefiel Ermenegildo Dietética Donald's Sanabre Ingles
Dirk Garcia Michael Lizarran Zapaterias Vilavinitca PerfumeriaBurberryImporta Escada
Cruyff Enrique Vitaldent Collection Stradivarius Calzedonia Valentino Express Pjlls
Clarks Workshop Santiveri Ballerinas universitaria IntimissimiPronoviasBalance Brioni
Txapela Coquette Barcelona Dolce&GabbannaBillabong Claire's fashionBel
Buenas Bonpreu Montblanc SpringfieldPurificación Acezorize Starbucks CartierAction
Felgar Laurent Caramelo Llongueras SupermercatsL'Occitane BarbieriEmporio Céline
JuliaColorsLactuca CatalanaBaguetina BoulangerieTimberland Hilfiger MacxiPa Health
MarinaU-Casas Scervino Ferragamo Expofinques Forcadell No+vello VenettaMisako
BearNafNaf Adolfo Vodafone Napapijri Imaginarium Izaguirre aliment WesternPromod
Farga Natura VolkersBvlgariSwarovskiBikkembers Tecnocasa Granier Danone Apple
Jones Replay Clarel Hackett Carolina Kukuxumusu Carhartt HerreraEuskal United Valls
Flor House Sisley Farggi Parfois Dionisos Decathlon Fotoprix Massimo LockerCorte Salud
Super Crocs Proxim Sephora OfficialFransescoPiquadro VeritasMadridDutti SixtyAle
MissBody Champ YamamayAragaza Salvatore BonArea Blanco sirena Klein Union
Sixt Jose Manga Rocher ChanelEnergie Benetton Habitat ChangeTallerLoewe CasaPull
Remo Tiger Games Hermes LacosteMelville NostrumLondon Engel Style Lidl Shop
Viva Mary Oysho Simona Versace Superdry Vintage Pimkie Jeans Viena Pans Box
Lab Puma Tommy FrescMussolAdidas Brownie Brandy Stuart LouisYoigo Pasa Coq
Sun Zara LongScala Tascón Double HoffmanFornet Banak Punto Jean Suma Man
NKN Yves RosaHugo Phone Vision InglésTezenis Macson Guess VistaMora VinsMaxTru
Wok New Vaho MiroTomas Subway Women's Suarez Marco Gaes Sita COS Set
The KFC Roma Geox Norte Bikes Consum Bijou Migas ChooPunt Dia Raw

Presència de Marques & Índex Clonicitat. Establiments Múltiples

Pel que fa a les marques, a **Manresa** hi trobem:

+120 establiments de marca o múltiples

+2.200 establiments independents

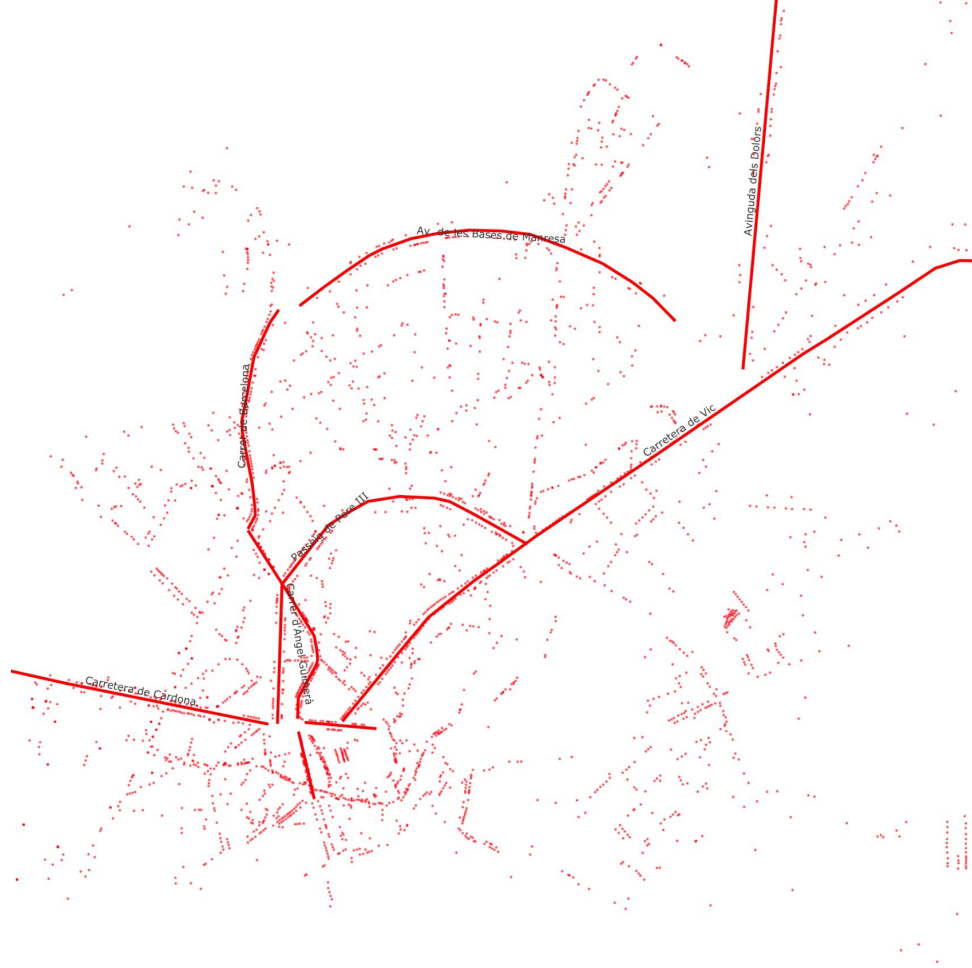
Índex de Clonicitat de Manresa -> IC **5,76**

Als **eixos principals** (≥ 40 establiments actius):

+50 establiments de marca o múltiples

+700 establiments independents

Índex de Clonicitat Eixos Ppals. -> IC **7,07**



*Mapa de la malla comercial i els eixos comercials principals de Manresa.
Punts vermells: locals comercials. Línies vermelles: eixos comercials.*

CONCLUSIONS & OPORTUNITATS

Conclusions & Oportunitats. Malla Comercial: Trencadís o Membrana?

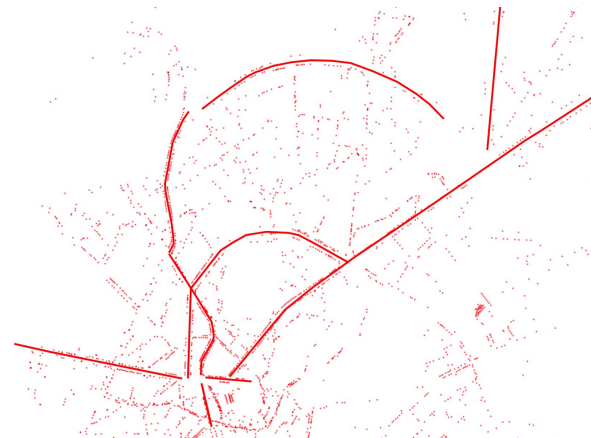
A escala de ciutat observem que Manresa té una estructura comercial en forma d'espíral, amb els eixos comercials principals, les carreteres d'accés a la ciutat, formant braços al voltant d'un centre molt definit, a dalt d'un turó.

Als espais entre els braços de l'espíral hi trobem una malla comercial fina, però contínua, a mode de **membrana**.

Aquesta malla densa de carrers i petits eixamples que trobem entre els eixos principals fa una mena de **trencadís** força laberíntic que és molt característic de l'entramat urbà manresà.



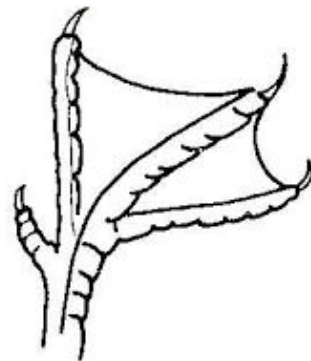
Malla viària de Manresa.



Malla comercial de Manresa i eixos comercials principals.



Trencadís ceràmic.



Pota d'ànec amb membranes entre els dits.

Conclusions & Oportunitats. **Municipi**

Una diagnosi comercial enfocada només als eixos principals seria un error, donat que aquesta malla intersticial, tot i que pugui semblar poc rellevant, cobreix grans àrees de la ciutat, i s'intensifica molt al centre del municipi.

De fet, dels gairebé **2.700 establiments** comercials de Manresa, **només 900 pertanyen als eixos principals** (els que reuneixen ≥ 40 establiments actius) i, els 2/3 restants, es reparteixen a la malla intersticial.

Així:

Manresa -> **+2.700** establiments comercials

Eixos principals -> **900** establiments (1/3)

Membrana comercial -> **1.800** establiments (2/3)

*Mapa de la malla viària de Manresa.
Línies vermelles: eixos comercials principals. Línies grises: vies secundàries.*



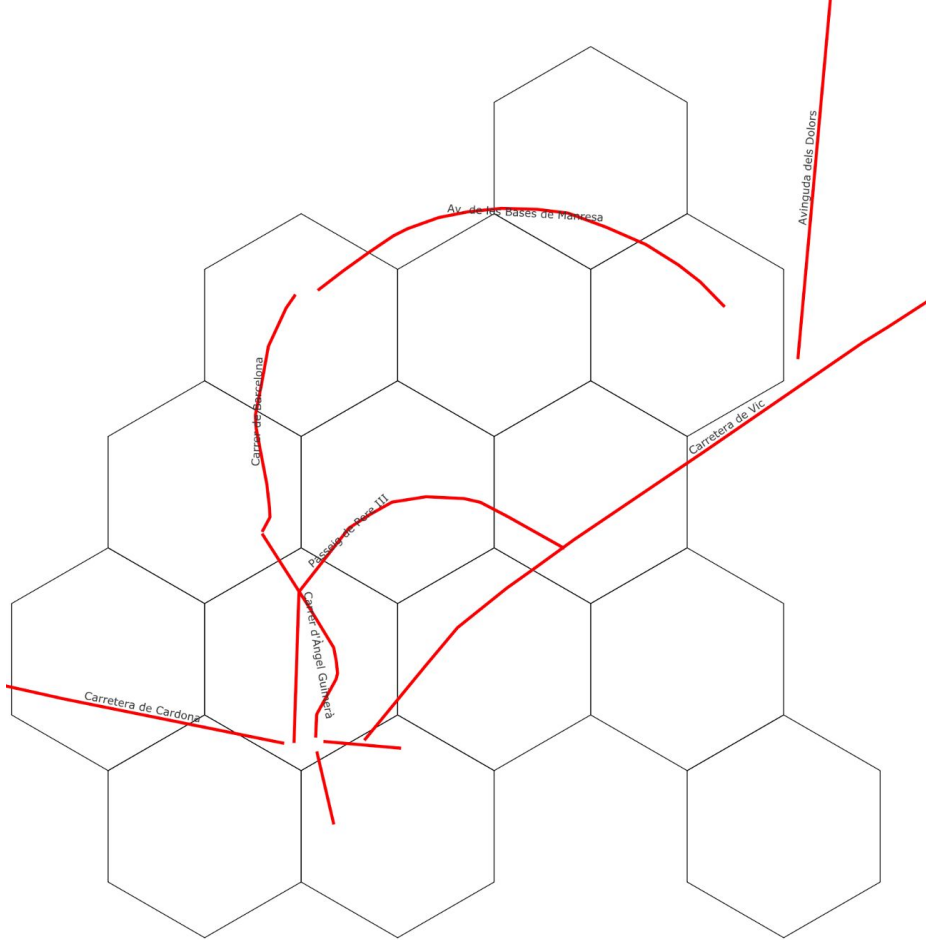
Que l'**estructura comercial profunda de Manresa és un continu**, una membrana i no pas una col·lecció d'eixos comercials principals, ho prova que els hexàgons comercials, àrees geogràfiques amb 40 establiments comercials o més al seu interior, formen un mosaïc perfecte que cobreix gairebé tota la malla urbana.

Els hexàgons també resulten de molta utilitat per a identificar escenaris comercials concrets a una escala propera. Permeten detectar problemes en l'ocupació de locals, o la presència de clústers comercials atractius. I concentrar els recursos de desenvolupament econòmic per tal d'obtenir resultats amb un esforç eficient.

A més, el fet que els hexàgons tenen la mateixa geometria garanteix la comparabilitat dels hexàgons manresans entre sí i amb hexàgons d'altres ciutats d'arreu del món de les quals disposem de dades a Eixos.cat.

Són, per tant, una eina complementària a l'anàlisi per vies o carrers i, definitivament, una eina molt més precisa i fiable que les delimitacions administratives (barris, districtes, seccions censals).

Sobretot, cal vetllar per la bona ocupació comercial dels hexàgons identificats com a comercials.



Mapa d'hexàgons comercials de Manresa.
Línies vermelles: eixos comercials principals. Línies grises: Hexàgons comercials.

Conclusions & Oportunitats. Eixos Comercials

Manresa té 13 eixos comercials amb 40 o més activitats comercials.

D'aquests, 11 / 13 tenen bona ocupació comercial (IATC ≥ 80) i dos, la Muralla del Carme (IATC73,23) i la Carretera de Santpedor (IATC 74,36), tenen un problema de desocupació excessiva de locals.

6 / 13 eixos, gairebé la meitat, tenen una presència de no-quotidià que supera el 20% (IAC ≥ 20). Això els fa eixos comercials amb un mix equilibrat i, fins a cert punt, autosuficient.

El Carrer d'Àngel Guimerà (IAC 69,79) i el Carrer del Born (IAC 46) superen el llindar del 30% de presència del no-quotidià i, per això, els considerem eixos de primer ordre.

Com a conclusió òbvia recomanem vetllar per la bona ocupació de tots aquests eixos (IATC ≥ 80) i l'atansament de la composició comercial cap al 20% de no-quotidià, en els eixos que es troben per sota d'aquest llindar, a fi de tenir una malla ben distribuïda d'eixos comercials de proximitat.

I, com a conclusió no tan òbvia, recomanem tenir un ull posat als eixos de primer ordre i als que, rondant el 30% de no-quotidià per sota, són candidats a ser-ho.

Tots ells són a un escenari d'alt rendiment, que és molt exigent pel que fa a la quantitat, la qualitat i l'agilitat dels recursos de dinamització que s'hi destinin.



*Mapa d'eixos comercials de Manresa.
Línies vermelles: eixos comercials principals.*

Conclusions & Oportunitats. **Recomanacions Escala Ciutat**

Recomanacions a escala de ciutat:

- **Monitorar tota la malla.** Eixos principals i **membrana** intersticial.
- **Senyalitzar bé els comerços de la membrana.** La cartelleria en façana, especialment als establiments del centre històric que no són en eix principal, és molt millorable. També caldria una senyalització a peu de carrer que indiqui la localització de negocis d'interès o emblemàtics fora dels eixos principals.
- **Il·luminació urbana a tota la malla.** Resulta fonamental per afavorir la circulació per tots els carrers on hi ha comerç, a banda dels eixos principals.
- **Orientacions a peu de carrer.** Mapes "sou aquí", indicacions de punts de referència mitjançant cartelleria, plaques de nom de via ben visibles, fins i tot, reiteratives, unificació de noms de via (?) etc. Tota precaució és poca si el que es vol és que els no-nadius de Manresa hi vinguin a passejar i a comprar. Una malla laberíntica o en **trencadís**, si no la senyalitzem bé, la podem fer encara més laberíntica i dissuassòria per als no-nadius.



*Mapa de la malla viària i la malla comercial de Manresa.
Punts vermells: locals comercials. Línies grises: vies secundàries.*

Conclusions & Oportunitats. **Recomanacions** Escala d'Hexàgon

Recomanacions a escala d'hexàgon:

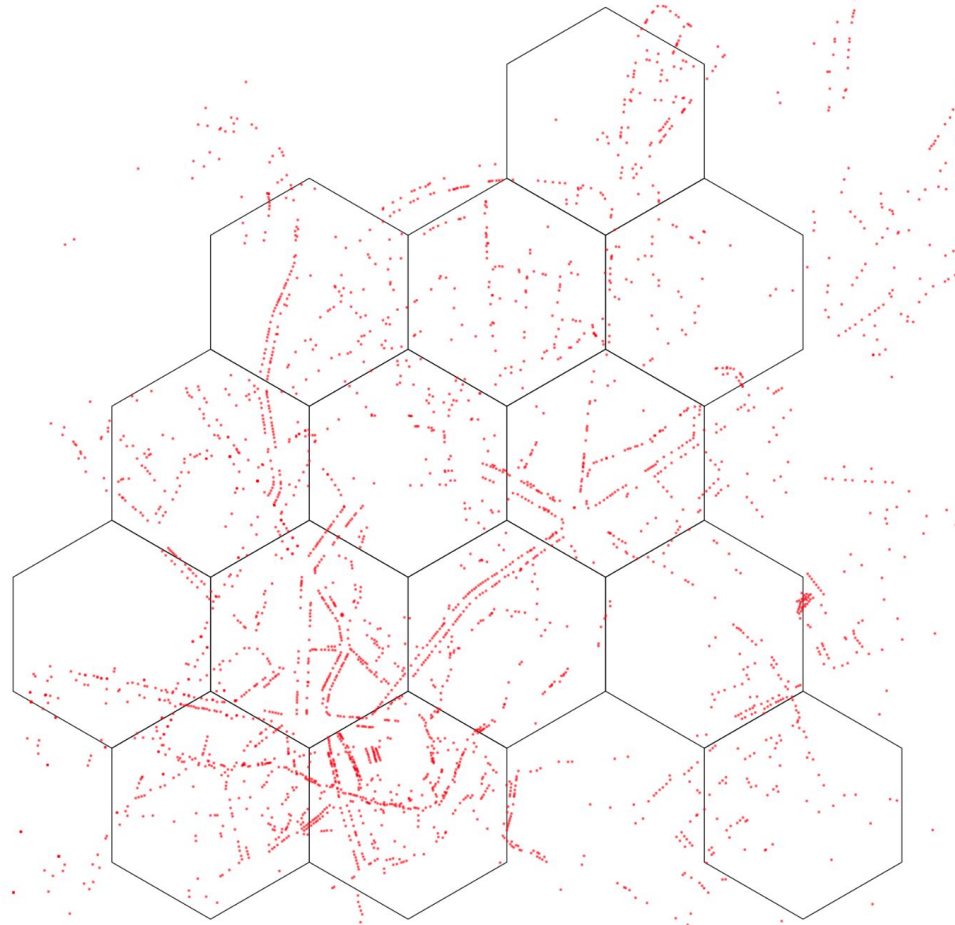
- **Monitorar els hexàgons amb ≥ 40 actius.** Cal parar especial atenció als hexàgons comercials, els que tenen 40 o més locals actius a l'interior. Primer, l'ocupació, que no hauria de caure del 80%. Després, el mix comercial, mesurable pel percentatge de comerç no-quotidià i comerç especialista.

- **Monitorar els hexàgons de primer ordre.** Cal destinar recursos de dinamització comercials específics a les àrees d'alt rendiment concentrades a dins dels hexàgons ($IATC \geq 80$; $IAC \geq 30$).

- **Impulsar els hexàgons candidats a primer ordre.** Els hexàgons amb $IAC \geq 25$ ajuden a vertebrar la malla comercial i a formar els pols comercials més atractius. La consolidació de l'oferta de no-quotidià els podria fer hexàgons de primer ordre en un futur.

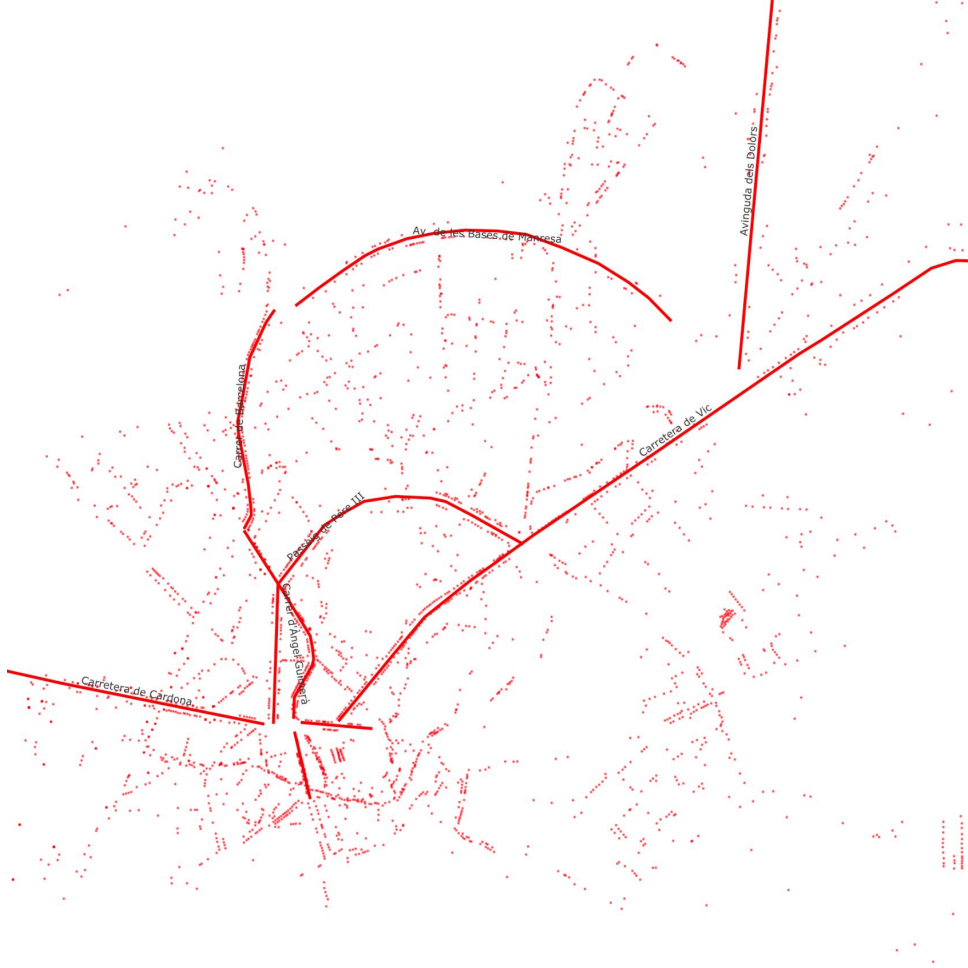
- **Hexàgons amb $IAC \geq 20$.** El 20% de presència del no-quotidià marca la línia entre el mix comercial equilibrat i la quotidianització d'una àrea comercial. Preservar l'oferta de no-quotidià en aquests hexàgons contribueix a mantenir un bon servei de proximitat a tota la malla urbana.

*Mapa de la malla comercial i els hexàgons comercials de Manresa.
Punts vermells: locals comercials. Línies grises: hexàgons comercials.*



Recomanacions a escala d'eix comercial:

- **Monitorar les vies amb ≥ 40 actius.** Cal parar especial atenció als eixos comercials, els que tenen 40 o més locals actius a l'interior. Primer, l'ocupació, que no hauria de caure del 80%. Després, el mix comercial, mesurable pel percentatge de comerç no-quotidià i comerç especialista.
- **Monitorar els eixos de primer ordre.** Cal destinar recursos de dinamització comercials específics a les àrees d'alt rendiment concentrades a dins dels eixos (IATC ≥ 80 ; IAC ≥ 30).
- **Impulsar els eixos candidats a primer ordre.** Els eixos amb IAC ≥ 25 ajuden a vertebrar la malla comercial i a formar els pols comercials més atractius. La consolidació de l'oferta de no-quotidià els podria fer eixos de primer ordre en un futur.
- **Eixos amb IAC ≥ 20 .** El 20% de presència del no-quotidià marca la línia entre el mix comercial equilibrat i la quotidianització d'una àrea comercial. Preservar l'oferta de no-quotidià en aquests eixos contribueix a mantenir un bon servei de proximitat a tota la malla urbana.



Mapa de la malla comercial i els eixos comercials principals de Manresa.
Punts vermells: locals comercials. Línies vermelles: eixos comercials.

Conclusions & Oportunitats. Presència de Marques

La presència de marques a **Manresa, a escala de ciutat**, no arriba en cap cas al **6%** del total d'establiments (IC 5,76)

Això vol dir que, a tot Manresa, més del 94% dels establiments són independents.

Als **eixos comercials principals**, que és on normalment hi ha més presència d'establiments de cadena, la **presència de marques és del 7% (IC 7,01)**

Àngel Guimerà és l'eix amb una presència de marques més elevada, que **no arriba al 20% (IC 19,01)**

Per a tenir una idea de si això és molt o és poc, si mirem Barcelona, capital comercial internacional, veurem que la presència de marques és del voltant del 10% a les àrees més centrals.

Al Portal de l'Àngel i en algun altre eix comercial del centre de Barcelona la presència de marques pot superar el 50%, però decau fins a nivells molt inferiors al 10% a fora d'aquests eixos.

En general, el comerç de les **capitals catalanes és predominantment independent**, en un 90% o més.

Mass Market



High End



Luxury



*Mapa de la malla comercial i els eixos comercials principals de Manresa.
Punts vermells: locals comercials. Línies vermelles: eixos comercials.*

OPORTUNITATS COMERCIALS

Al 2014 vam publicar l'Informe Eixos Catalunya 2014, després d'haver visitat, geolocalitzat i classificat prop de 200mil locals comercials de tots els municipis catalans.

Dos carrers manresans, el Carrer Nou i el Carrer d'Àngel Guimerà, apareixien al top dels 50 eixos comercials més atractius, a la posició 17 i 23, respectivament.

Manresa hi apareixia com una de les capitals comercials més atractives de tot el territori català, amb una ocupació de locals que fregava el 90% (IATC 87,6) i gairebé un 40% d'oferta de no-quotidià i el valor més elevat de l'Índex d'Atracció Comercial de totes les capitals catalanes (IAC 39,9).

A diferència d'altres municipis, on la categoria comercial predominant eren els serveis, seguits de l'hostaleria, a Manresa ho eren els equipaments per a la persona (roba i complements, sabateria, joieria, etc.), amb gairebé un terç de l'oferta comercial (28%).

"A l'Informe EIXOS 2014 Manresa apareixia com la ciutat amb un valor més elevat de l'Índex d'Atracció Comercial."

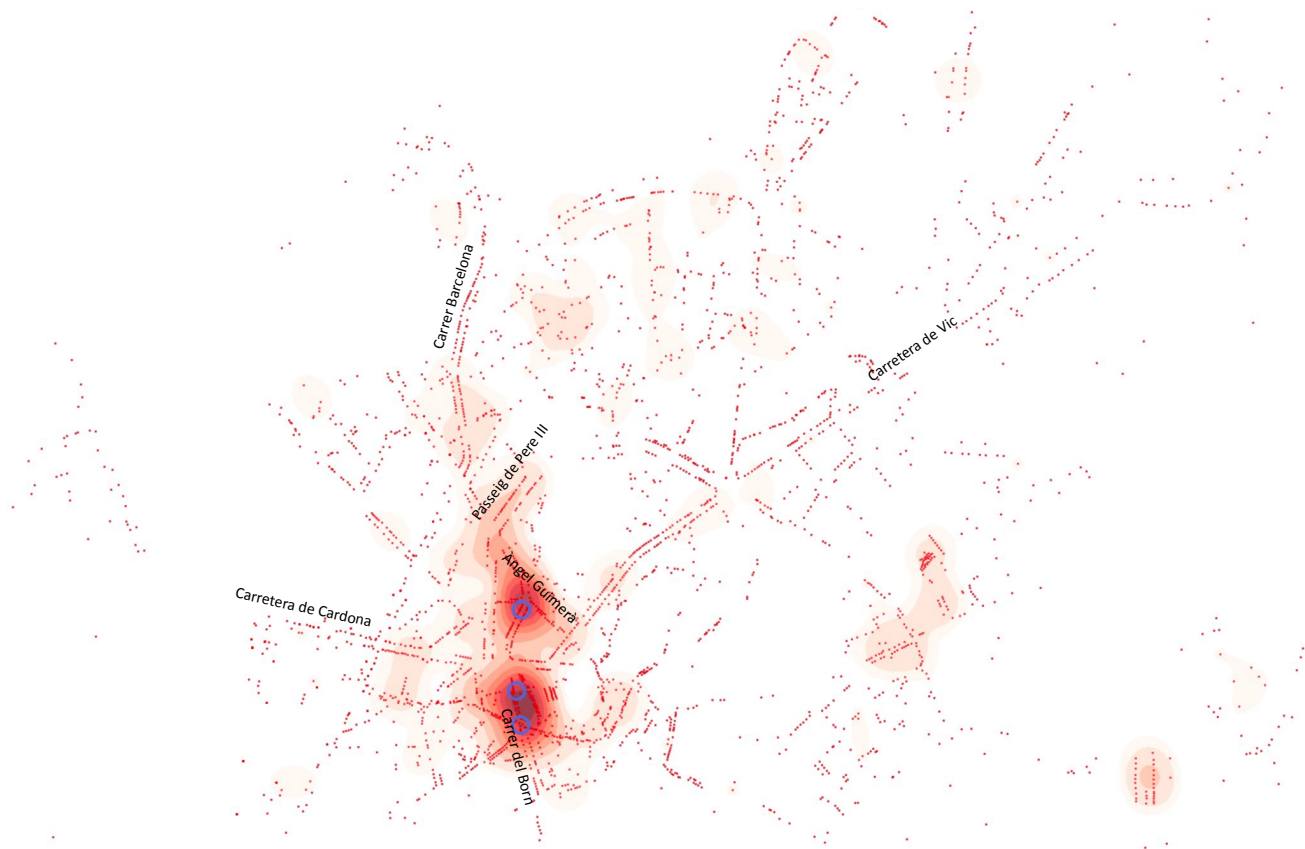
Clúster **Moda**

325 Establiments

El clúster comercial d'equipaments per a la persona inclou les categories d'establiments següents:

- Moda i complements
- Sabateria
- Joieria i rellotgeria
- Articles esportius
- Òptica
- Articles per infants
- Merceria

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



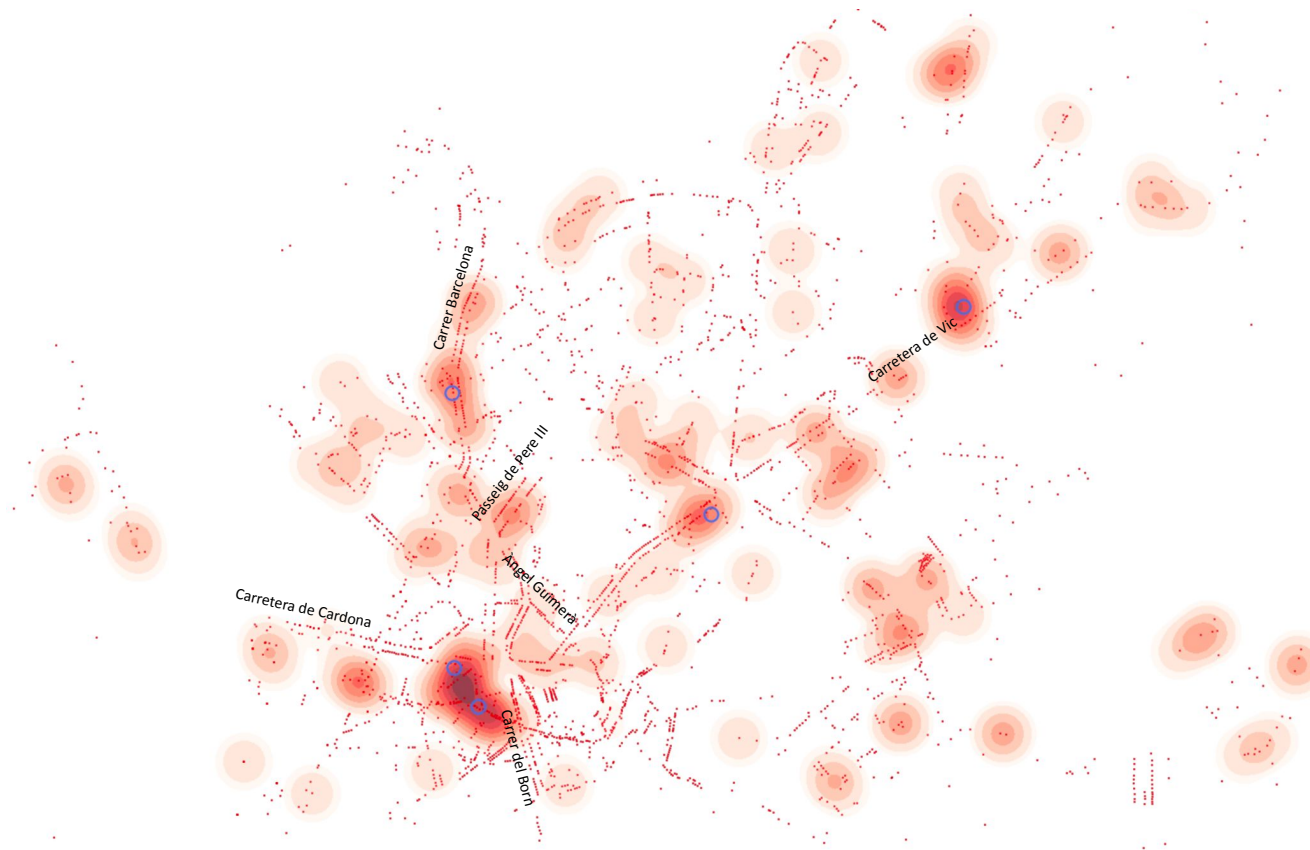
Clúster Llar

171 Establiments

El clúster comercial d'equipaments per a la llar inclou les categories d'establiments següents:

- Mobiliari i decoració
- Electrodomèstics
- Ferreteria
- Materials

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



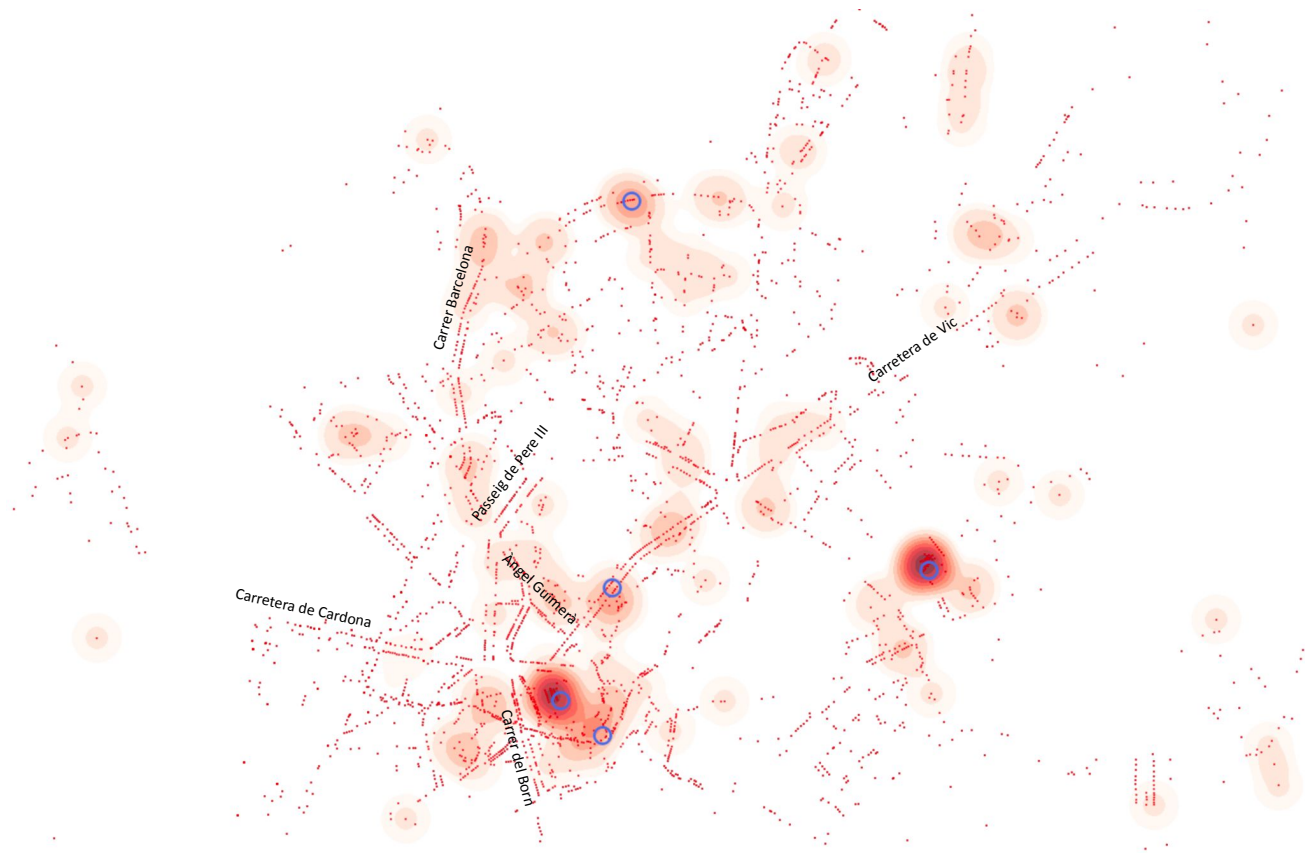
Clúster **Gourmet**

150 Establiments

El clúster comercial inclou les categories d'establiments següents:

- Restaurant
- Carnisseria
- Xarcuteria
- Peixateria
- Vins i licors

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



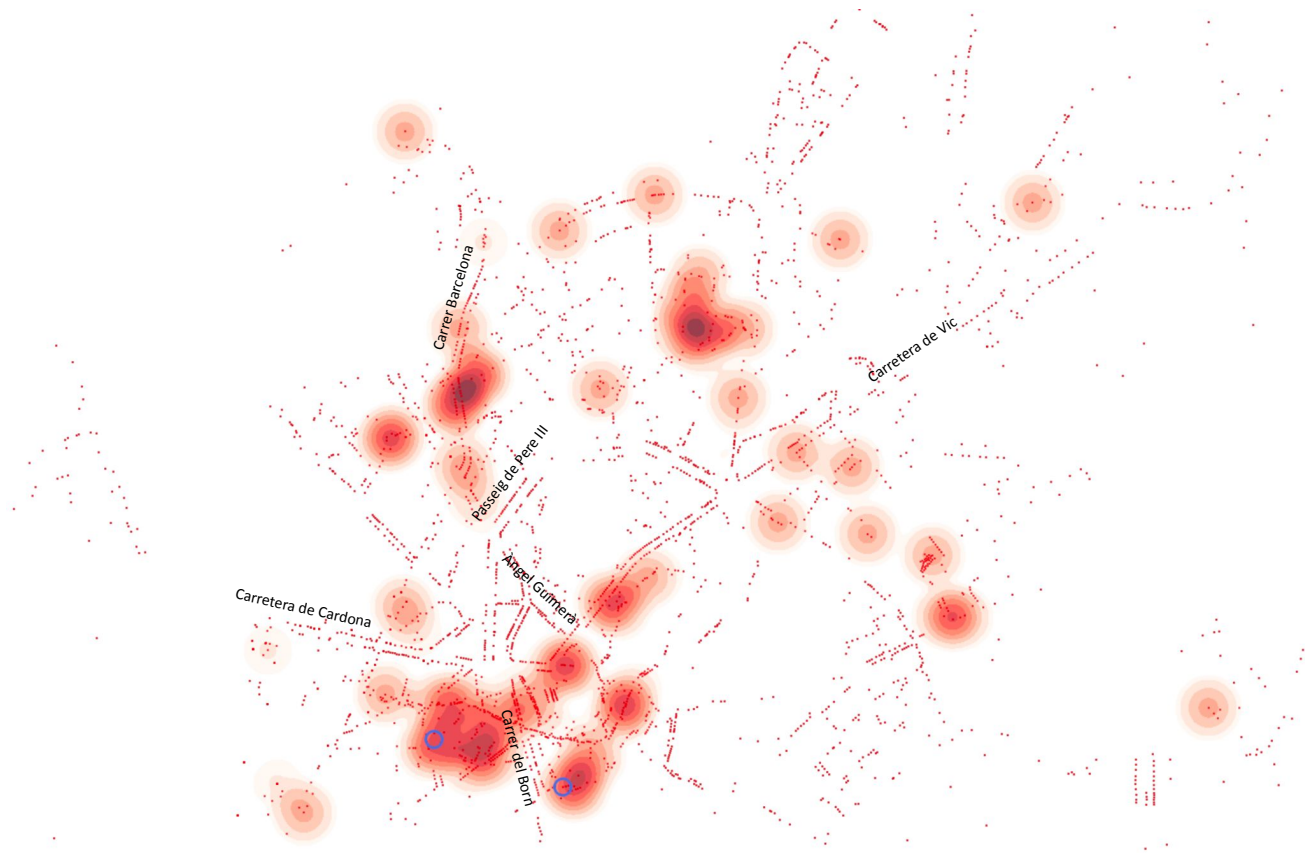
Clúster **Cultura & Lleure**

79 Establiments

El clúster comercial inclou les categories d'establiments següents:

- Papereria, llibreria i copisteria
- Fotografia
- Audiovisual
- Jocs d'atzar, atraccions i sales multiús
- Cinema, teatre i espectacles
- Art i col·lecció
- Kiosk

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



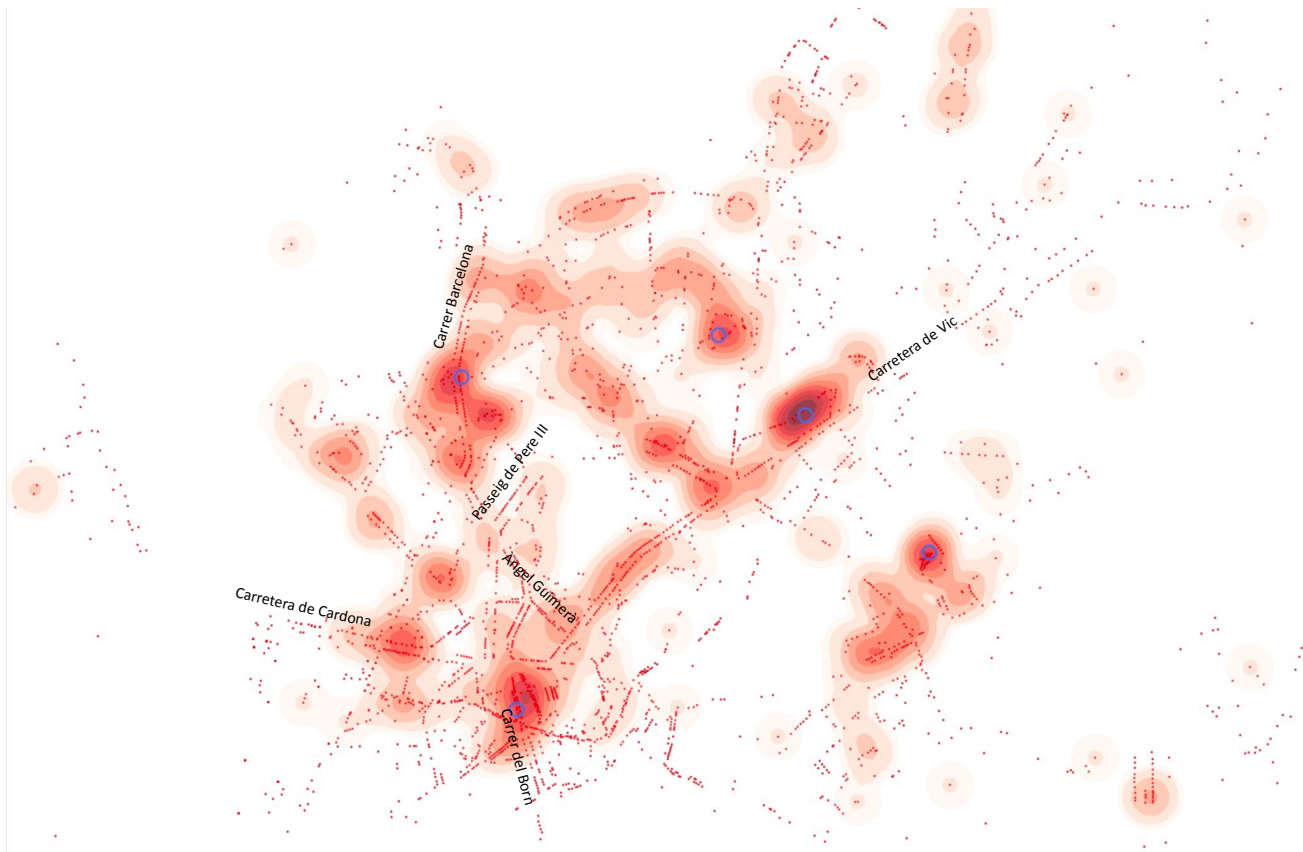
Clúster **Cuidem-nos**

330 Establiments

Aquest clúster inclou les categories següents:

- Salut i bellesa
- Perfumeria
- Consultori mèdic
- Fruiteria
- Tintoreria i bugaderia
- Gimnàs i centre esportiu
- Farmàcia

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



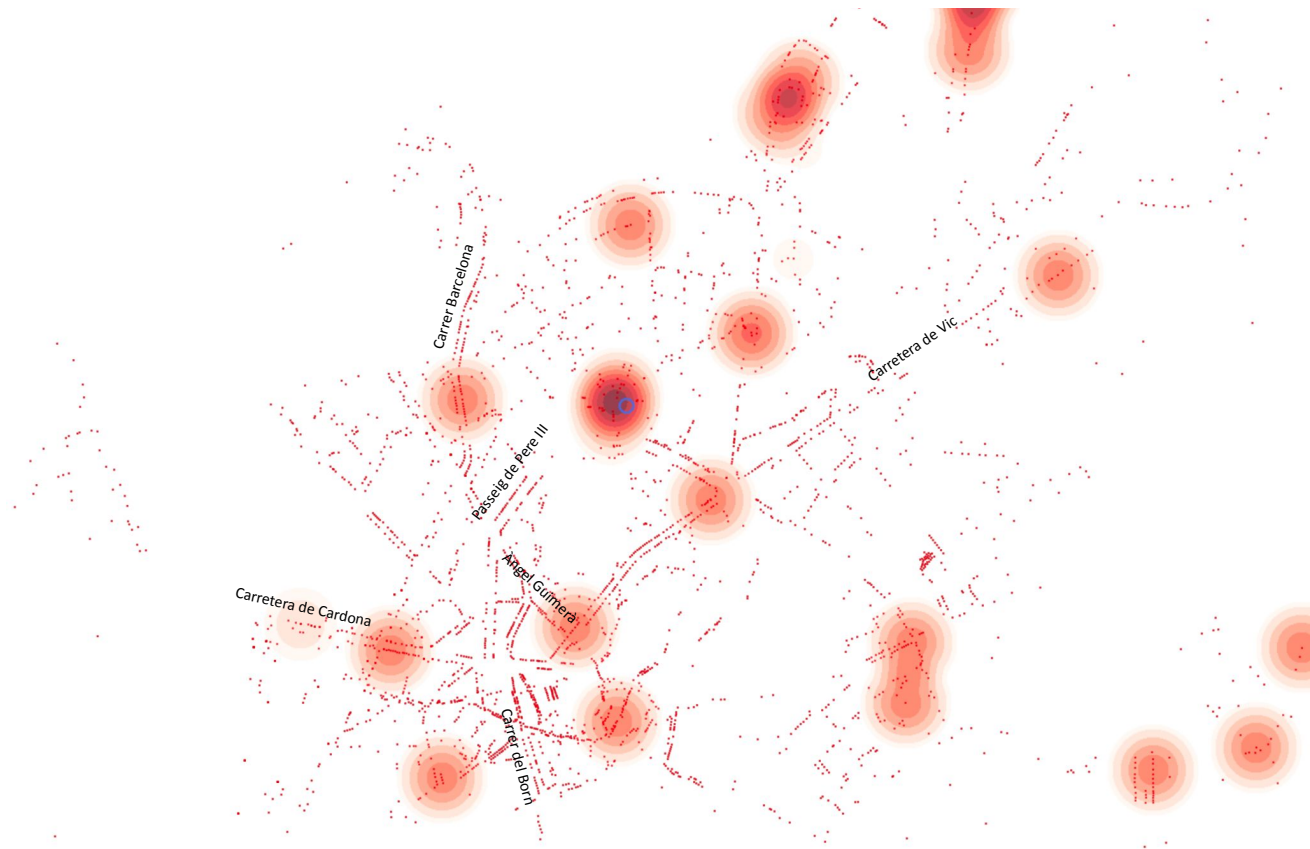
Clúster **Mascotes**

27 Establiments

Aquest clúster inclou les categories següents:

- Serveis per a mascotes (venda de mascotes, perruqueria de mascotes, venda de productes per a mascotes, hotel de mascotes, clínica veterinària, etc.).

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



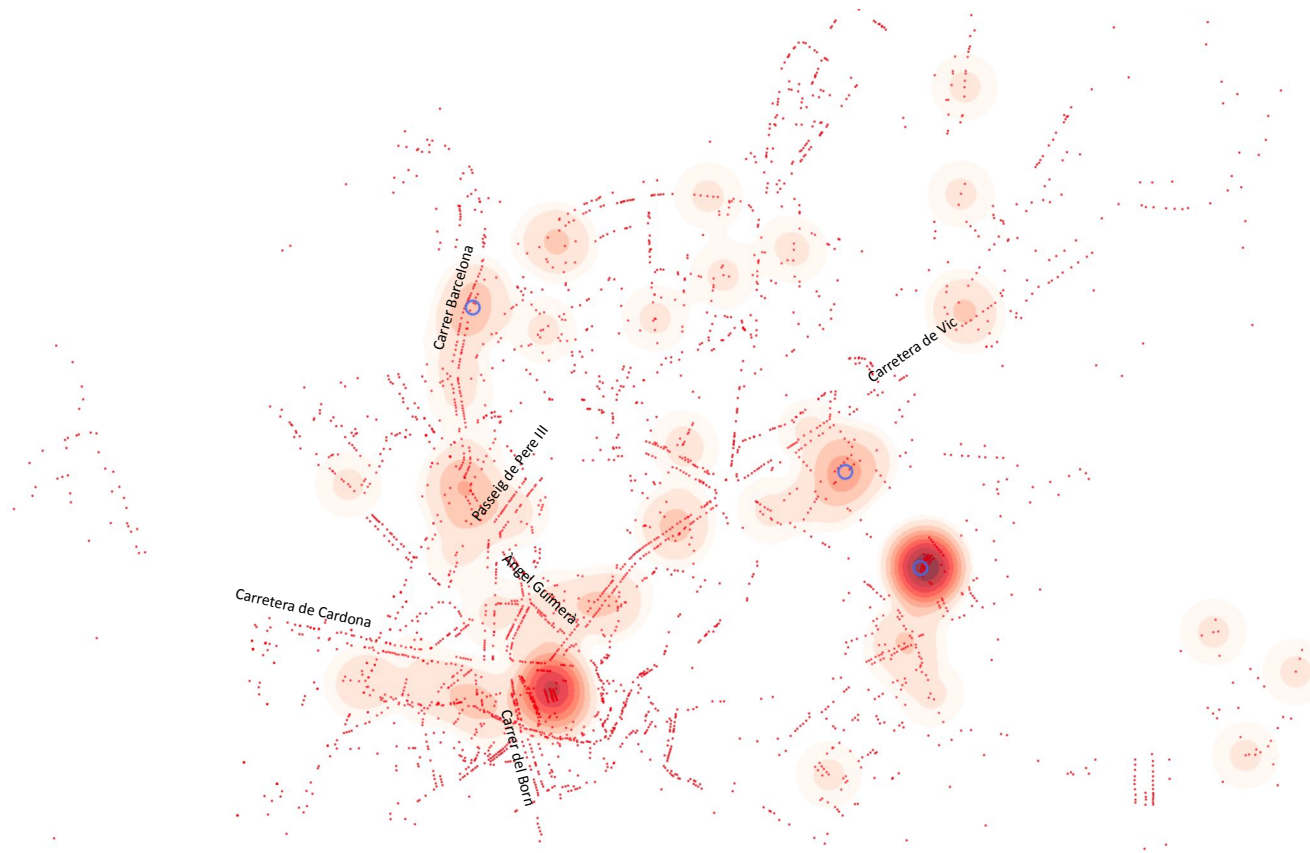
Clúster **Costellada**

84 Establiments

Aquest clúster inclou les categories següents:

- Basar
- Carnisseria
- Cansaladeria
- Electrodomèstics
- Vins & licors

Els cercles blaus indiquen les àrees de màxima intensitat del cluster, on sorgeix l'oportunitat per a un nou negoci associat al clúster.



METODOLOGIA & REFERÈNCIES

Metodologia & Referències.

Fonts de Dades de l'Informe.

EIXOS combina fonts de dades pròpies (d'inspecció directa sobre el terreny) amb fonts de dades públiques.

EIXOS Data

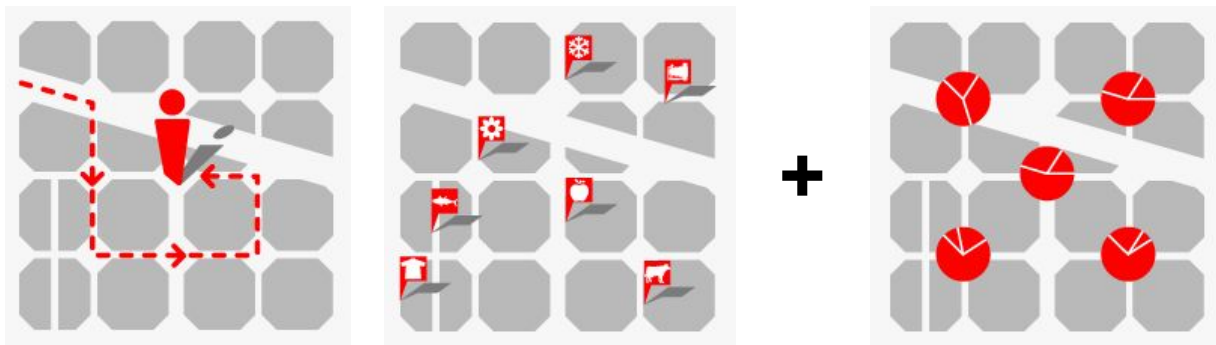
Dades d'inspecció directa sobre el terreny.

Indicadors de composició comercial derivats de les dades capturades.

Open Data

Open Street Map -> Cartografia base

Dades Obertes de Gencat.cat) -> Límits municipals, dades de població.



Per tal de recollir les dades d'aquest informe:

+3.000 LOCALS COMERCIALS I NAUS han estat visitats, classificats i geolocalitzats als municipis catalans.

+60 KILÒMETRES de carrer han estat visitats.

+6 KM2 de trama urbana han estat visitats.

100% de locals comercials i activitats als polígons de Manresa han estat visitats al 2023.



Metodologia & Referències.

Fonts de Dades de l'Informe.

EIXOS disposa d'una classificació única d'activitats econòmiques, amb descriptius de categoria en diversos idiomes i una iconografia pròpia, aplicable a l'entorn comercial de qualsevol ciutat de l'món.

La classificació EIXOS està composta de més de 150 categories d'activitat econòmica i ha estat validada a ciutats de cinc continents i traduïda a més de 10 idiomes. Entre ells: català, castellà, francès, anglès, xinès, rus, portuguès, neerlandès, italià i alemany.

Però també a d'altres llengües com ara el basc, el danès, el suec, l'urdu, l'àrab i el georgià.



SECTOR	SUBSECTOR
EQUIPAMENTS PER A LA LLAR	BASAR / ELECTRODOMÈSTICS / FERRETERIA / LLAR, DECORACIÓ I MOBILIARI / MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ
EQUIPAMENTS PER A LA PERSONA	ARTICLES ESPORTIUS / ARTICLES PER A NENS / JOIERIA, RELLOTGERIA I BIJUTERIA / MERCERIA I LLENCERIA / ÒPTICA / PERFUMERIA I DROGUERIA / ROBA I COMPLEMENTS / SABATERIA
HOSTALERIA I RESTAURACIÓ	BAR DE COPES I DISCOTECA / BAR DE TAPES / CAFETERIA I GRANJA / HOTELS I SIMILARS / MENJAR RÀPID / RESTAURANT
SERVEIS COMERCIALS	AGÈNCIA DE VIATGES / ARRANJAMENT DE ROBA I SABATES I CLAUS / BANCA I SERVEIS FINANCERS / CONSULTORI / ESTÈTICA I BELLESA / GIMNÀS I ACADÈMIA / IMMOBILIÀRIA / INSTAL·LACIONS I SUBMINISTRAMENTS / LOCUTORI / LOTERIES I APOSTES DE L'ESTAT / MASCOTES / OFICINA DE CORREUS I MISSATGERIA / PERRUQUERIA / SERVEIS DE NETEJA / SERVEIS PROFESSIONALS / TELEFONIA / TINTORERIA
CULTURA I LLEURE	ART I COL·LECCIÓ / AUDIOVISUAL / CINEMA I TEATRE / CENTRE EDUCATIU PRIVAT / FOTOGRAFIA / JOCS I ATRACCIONS / PAPERERIA, LLIBRERIA I COPISTERIA
COMERÇ QUOTIDIÀ ALIMENTARI	AVIRAM / BODEGA / CARNISSERIA / CENTRES COMERCIALS I SUPERMERCATS / COMESTIBLES / CONGELATS / DOLÇOS I PASTISSOS / FORN DE PA / FRUITES I VERDURES / MERCAT MUNICIPAL / PEIX I MARISC / QUEVIURES / XARCUTERIA
TRANSPORT PRIVAT	APARCAMENT / AUTOESCOLA / AUTORENTAT / BENZINERA / CONCESSIONARI / LLOGUER DE VEHICLES / TALLER MECÀNIC
ALTRES ESTABLIMENTS COMERCIALS	ERÒTICS / ESOTÈRICS / ESTANC / FARMÀCIA I ORTOPÈDIA / FLORISTERIA / INFORMÀTICA / QUIOSC / REGALS I SOUVENIRS / VARIETATS

Abreviatures emprades a les taules de valors de composició comercial:

pers -> Equipaments per a la Persona.

cult -> Cultura i Lleure.

llar -> Equipaments per a la Llar.

quot -> Quotidià Alimentari.

serv -> Serveis Comercials.

host -> Hostaleria i Restauració.

trans -> Serveis per al Vehicle Privat.

altr -> Altres Activitats Comercials en Local Comercial.

other -> Altres Activitats en Local Comercial.

actius -> Locals d'ús comercial amb activitat identificada.

actius comercials -> Locals d'ús comercial amb activitat comercial.

localb -> Locals tancats o buits.

total -> actius + localb

Per aquest informe hem emprat més de 300 indicadors. A partir d'aquests indicadors primaris, i per tal d'establir el valor comercial d'una àrea geogràfica i fer-ne projecció i seguiment, fem servir tres indicadors de salut comercial derivats. Són aquests:

Mesura	Indicador	Fórmula
Ocupació	Índex d'Aprofitament del Teixit Comercial (IATC)	Locals ocupats respecte el total de locals que admeten ús comercial.
Atracció	Índex d'Atracció Comercial (IAC)	Comerços no quotidians (equipaments per a la persona, equipaments per a la llar i establiments de cultura i lleure) vs. total de locals ocupats.
Dotació	Índex de Dotació Comercial (IDC)	Nombre d'establiments per cada 100 habitants.

Llindars dels indicadors a escala de ciutat

Indicador	Llindar	Situació
IATC	IATC >80	Bona ocupació
Índex d'Aprofitament	IATC 70-80	Risc de desertització
del Teixit Comercial	IATC <70	Desertització
IAC	IAC >30	Atracció comercial
Índex d'Atracció Comercial	IAC 20-30	Comerç mixt
	IAC <20	Comerç quotidià
IDC	IDC >4	Àrea capital
Índex de Dotació Comercial	IDC >2-4	Àrea sub-capital
	IDC <2	Àrea residencial

Llindars dels indicadors a escala d'eix comercial / hexàgon comercial
(Nombre de locals amb activitat >40)

Indicador	Llindar	Situació
IATC Índex d'Aprofitament del Teixit Comercial	IATC >85	Bona ocupació
	IATC >80	Ocupació saludable
	IATC 70-80	Risc de desertització
	IATC <70	Desertització
IAC Índex d'Atracció Comercial	IAC >30	Eix comercial principal
	IAC 20-30	Eix comercial secundari
	IAC <20	Eix quotidià
IDC Índex de Dotació Comercial (Només hexàgons)	IDC >4	Àrea densa
	IDC >2-4	Àrea semi-densa
	IDC <2	Àrea baixa densitat

Metodologia & Referències.

Fonts de Dades de l'Informe.

Per a fer l'informe hem emprat unitats d'anàlisi diferents:

Hexàgons de 1/3 de Km².

Permeten comparar àrees geogràficament equivalents, en termes de superfície.

Delimitacions administratives.

Si bé no són homogènies i fan de difícil comparar per la seva divergència en termes de superfície geogràfica, són l'instrument principal que fa servir l'administració pública per a invertir els seus recursos i gestionar el territori. Hem agregat les dades dels indicadors per municipi.

Vies.

La via o carrer és una unitat d'ordenació urbana amb una geometria força reconeixible i comparable. Té la virtut, a més, de ser una unitat d'anàlisi a escala humana, de peu de carrer, precisament.



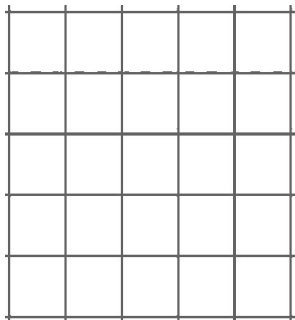
Per què triem l'Hexàgon?

A l'hora de construir l'anàlisi de dades i indicadors és molt important garantir:

- **Desagregació suficient de les dades.** Per tenir el màxim nivell de detall sense perdre el significat i facilitat de lectura.
- **Unitats d'anàlisi comparables.** Normalment, les unitats administratives no són bones per comparar els indicadors de retail, principalment, per la varietat de la forma i la mida. Una malla d'hexàgons fa totalment comparables les unitats d'anàlisi entre sí.
- **Homogeneïtat.** La malla d'hexàgons garanteix el tractament més homogeni, isotròpic, de la dada, donat que és la figura geomètrica més semblant al cercle i que forma malles compactes. La resta de figures generen tractaments que no són tan isotròpics.

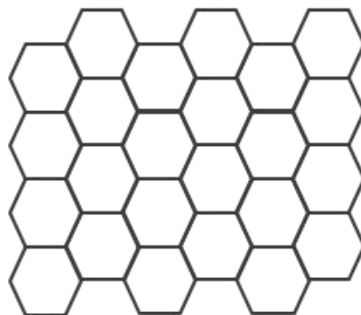
Veïnatge:

4 ARESTES + 4 VÈRTEX



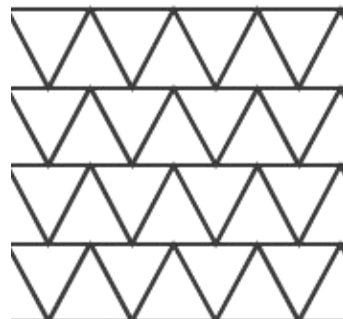
Veïnatge:

6 ARESTES



Veïnatge:

3 ARESTES + 3 VÈRTEX

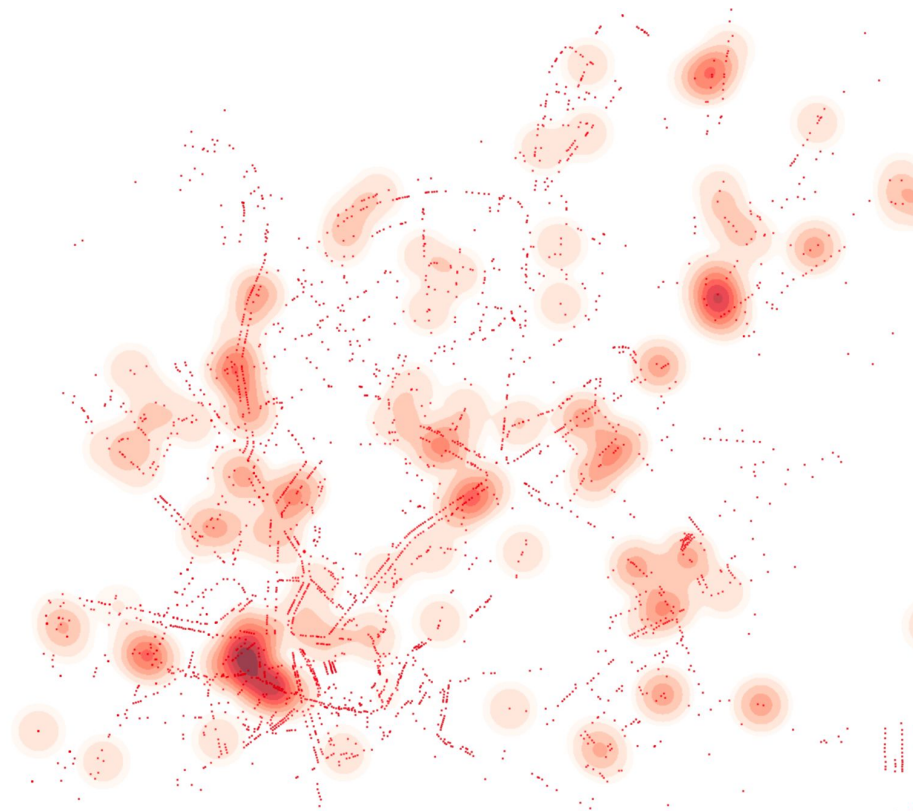


Mapa de Calor

El mapa de calor és un element perfecte per a la detecció de clústers d'activitat econòmica especialitzada, a qualsevol escala geogràfica.

Si bé no proporciona valors absoluts, sí que permet establir relacions clares entre les diverses sub-àrees d'una mateixa àrea geogràfica.

També constitueix una eina excel·lent per avaluar l'entorn comercial del punt de venda.

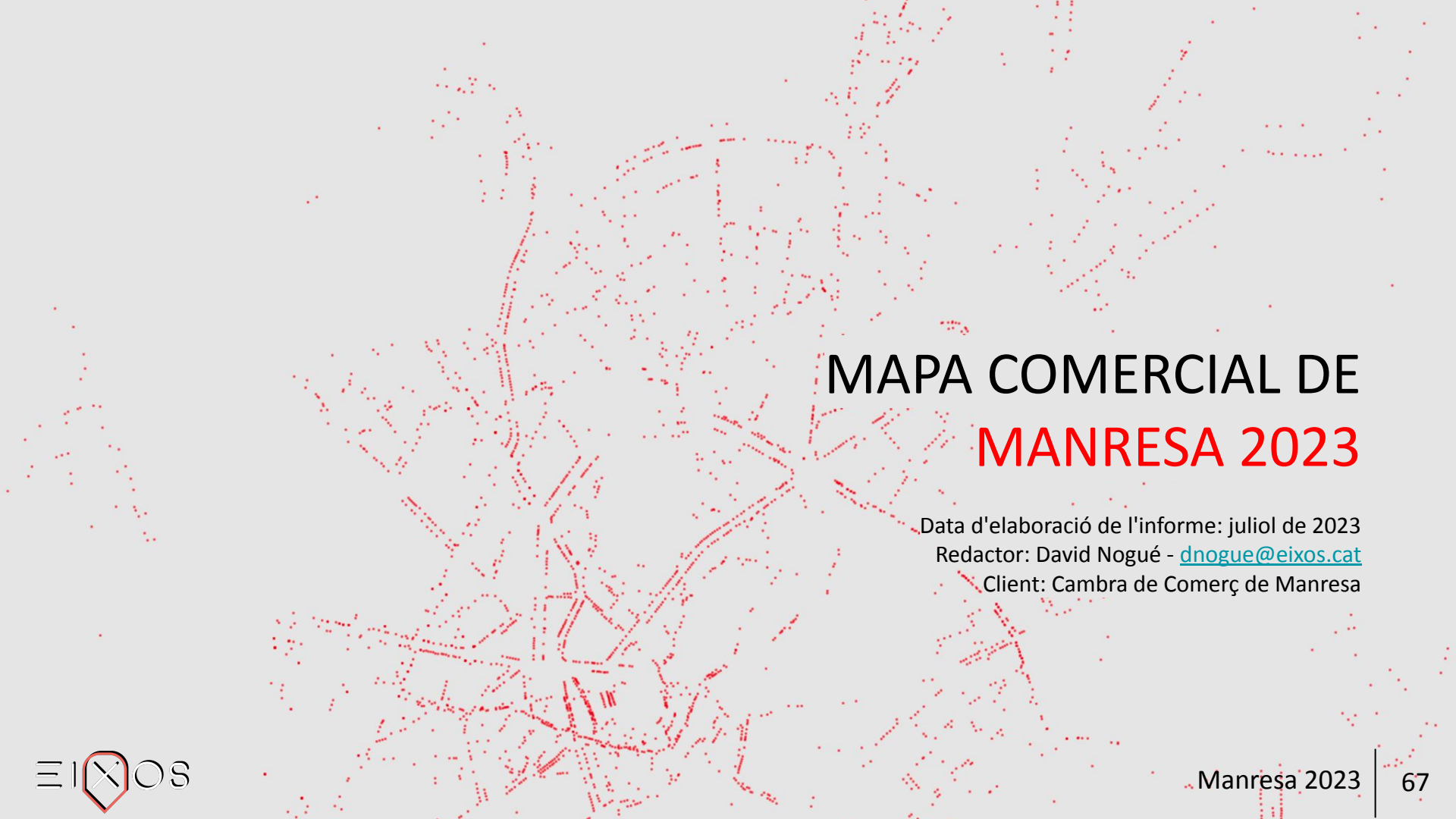


[Mapa del Comerç Català 2022 \(Resum executiu\).](#) Publicació: Gencat.cat

[Mapa Comercial de Barcelona Província 2022.](#) Publicació: Diba.cat

[Set de cada deu municipis catalans amb més de 20.000 habitants disposen d'un eix comercial de primer ordre.](#) Publicació: La Vanguardia

[Un comerç de primer ordre.](#) Publicació: El Punt Avui



MAPA COMERCIAL DE MANRESA 2023

Data d'elaboració de l'informe: juliol de 2023

Redactor: David Nogué - dnogue@eixos.cat

Client: Cambra de Comerç de Manresa



MAPA COMERCIAL DE MANRESA 2023