
ESTUDIO SOBRE AS NECESIDADES DE SOLO INDUSTRIAL EN REDONDELA.



ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE REDONDELA

Abril, de 2004

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. METODOLOXÍA E PLAN DE TRABAÑO	1
3. ANÁLISE E EVOLUCIÓN DAS PRINCIPAIS VARIABLES EMPRESARIAIS 2000-2002.....	2
3.1. EVOLUCIÓN DAS PRINCIPAIS VARIABLES	3
3.1.1. Nº DE EMPRESAS	3
3.1.2. EMPREGO	4
3.1.3. FACTURACIÓN.....	5
3.1.4. VALOR ENGADIDO.....	6
3.1.5. RENDABILIDADE ECONÓMICA.....	7
3.2. DIMENSIÓN EMPRESARIAL E MEDIDAS RELATIVAS.....	7
3.3. ANÁLISE SECTORIAL	9
4. PRINCIPALES CONCLUSIONES QUE SE DERIVAN DA ENQUISA.	11
4.1. NECESIDADE DE SOLO INDUSTRIAL/ADECUACIÓN DA UBICACIÓN DAS INSTALACIÓN ACTUAIS.....	11
4.2. REXIME DE PROPIEDADE/ADECUACIÓN DAS INSTALACIÓN ACTUAIS	12
4.3. UBICACIÓN MÁIS AXEITADA PARA UN POLÍGONO INDUSTRIAL DE NOVA CREACIÓN	12
4.4. DEMANDA DE SOLO INDUSTRIAL.....	12
4.5. CUANTIFICACIÓN DA DEMANDA DE SOLO INDUSTRIAL.....	13
4.6. EVALUACIÓN DAS DOTACIÓN DEINFRAESTRUCTURAS.....	14
4.7. EFECTOS SOBRE A XERACIÓN DE EMPREGO	14
5. CONCLUSIONES	15
ANEXO I.....	16

1. INTRODUCCIÓN

A posibilidade de construción dun Polígono Industrial en Redondela, manifestase cada vez máis como unha necesidade ineludible para o desenvolvemento económico do concello. Por elo, a Asociación de Empresarios no seu desexo de colaborar neste anhelado e ambicioso proxecto, propúxese coñecer e reflexar as necesidades que as nosas empresas teñen na obtención de solo industrial.

Promover solo industrial e condición necesaria para a mellora das condicións ecolóxicas e urbanísticas do Concello, así como para garantir o desenvolvemento do tecido e investimento industrial.

As posibilidades de Redondela como Centro Loxístico de distribución de bens e servizos, favorecido pola súa situación xeográfica tan só se ve condicionado polo necesario impulso promotor dun proxecto que enmende a escaseza de oferta de solo industrial dentro do concello de Redondela e desenvolva unha conveniente rede de comunicacións.

2. METODOLOXÍA E PLAN DE TRABALLO.

A metodoloxía seguida para levar a cabo o estudo das necesidades de solo industrial consistiu, por unha parte, na obtención de datos a través dunha enquisa de opinión as empresas industriais e comercio mayorista do concello e por outra parte, na obtención de datos da situación industrial a través de publicacións especializadas.

Considerada a poboación da que se parte (572 empresas), seleccionouse unha mostra do 15% que asegurara unha tasa de respostas mínimas, recolléndose un total de 50 enquisas das que 35 estaban perfecta e totalmente cubertas. As empresas foron seleccionadas entre as distintas zonas de maior concentración empresarial do concello: Quintela, Vilar de Infesta, Chapela, Cedeira e Reboreda.

O obxectivo deste estudo é coñecer a situación actual das empresas asentadas no concello de Redondela e especialmente, cuantificar e valorar as necesidades das mesmas en canto a súa demanda de solo industrial.

O presente estudio consta de tres partes. A primeira aportan datos económicos das actividades empresariais desenvolvidas no concello en relación os do seu entorno máis próximo. En concreto, para a elaboración deste parte empregáronse os datos aportados pola Base de Datos Ardán e o Anuario Económico La Caixa. Nembargantes, é oportuno sinalar que a base de datos Ardán solo recolle datos de empresas que presentan as contas no Rexistro Mercantil e que superen un determinado volume de ingreso (378.000€ para o exercicio 2000), polo que os datos deben ser analizados baixo esta restricción. A segunda parte está adicada, de forma exclusiva, a expor os datos que se derivan das enquisas realizadas. E, finalmente, a terceira parte recolle unha valoración dos aspectos expostos nos dous apartados anteriores.

3. ANÁLISIS E EVOLUCIÓN DAS PRINCIPAIS VARIABLES EMPRESARIAIS 2000-2002.

Os concellos elexidos para realizar esta análise compatativa son: O Porriño e Mos.

A poboación destes concellos, referente primeiro, recollese na seguinte taboa. A poboación de Redondela ronda o dobre da dos municipios do entorno elixidos para o análisis comparativo.

<i>Táboa 1: POBLACIÓN</i>	
	Población
Redondela	29.045
Porriño (O)	16.241
Mos	14.033

Fonte: Anuario Económico La Caixa

3.1 EVOLUCIÓN DAS PRINCIPAIS VARIABLES

3.1.1 N° DE EMPRESAS

Na seguinte táboa recollese a evolución do número de empresas, segundo a Base de datos Ardan, por municipios e o porcentaxe que éstas supoñen no conxunto dos mesmos. A evolución reflexa unha diminución do número de empresas no concello de Redondela. No período experimenta unha perda de 2,5 puntos porcentuais o que supón pasar de representar un 20,41% da total de empresas dos concellos analizados a un 19,44% .

Táboa 2: N° de empresas

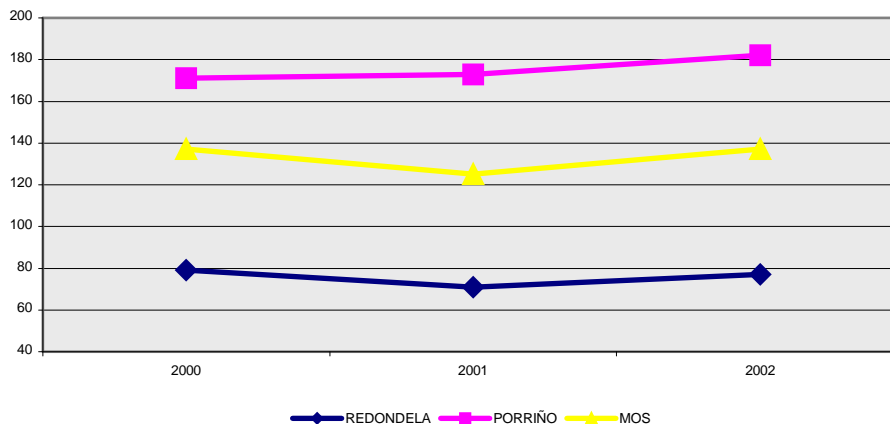
	2.000	%	2001	%	2002	%
REDONDELA	79	20,41%	71	19,24%	77	19,44%
PORRIÑO	171	44,19%	173	46,88%	182	45,96%
MOS	137	35,40%	125	33,88%	137	34,60%
Total	387	100,00%	369	100,00%	396	100,00%

Fonte: Ardan e elaboración propia

Salvo Porriño, que mantén unha tendencia ascendente o longo de todo o período, tanto Redondela como Mos reducen o número de empresas no ano 2001.

A tendencia reflexa claramente como Redondela perde peso relativo en canto o número de empresas que teñen o seu domicilio social no concello.

Evolución do nº de empresas



3.1.2 EMPREGO

En canto o comportamento do emprego, Redondela é o único dos tres concello analizados que salda o período con unha destrución neta do emprego.

A perda porcentual do peso do emprego en Redondela repártese entre a parte iguais entre Porriño e Mos, podemos falar polo tanto dunha tendencia o desprazamento da man de obra hacia outros concellos.

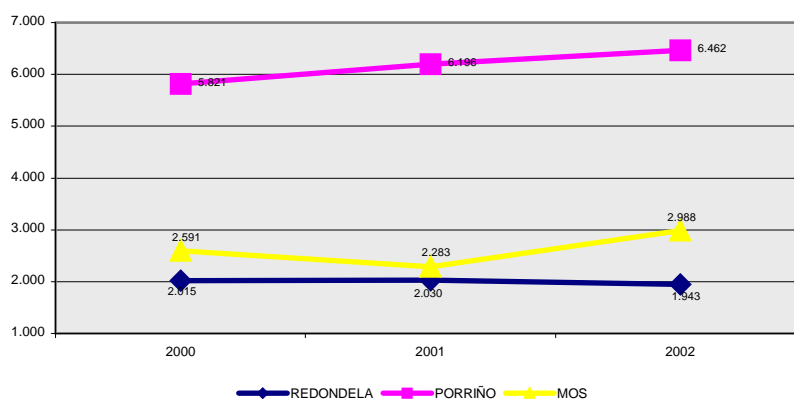
Mentres Porriño mantén unha tendencia alcista na creación de emprego, Redondela e Mos sofre, no ano 2001, un retroceso respecto do ano anterior, se ben na mentres Mos consegue no exercicio 2002 remontar a posición de partida, Redondela confirma a senda de decrecemento.

Táboa 3: Emprego

	2000	%	2001	%	2002	%	Variación 02/00
REDONDELA	2.015	19%	2.030	19%	1.943	17%	-3,57%
PORRIÑO	5.821	56%	6.196	59%	6.462	57%	11,01%
MOS	2.591	25%	2.283	22%	2.988	26%	15,32%
Total	10.427	100%	10.509	100%	11.393	100%	9,26%

Fonte: Ardan e elaboración propia.

Taboa: Evolución do nº de empregados



Tamén en canto a emprego observase unha perda de posición relativa respecto os outros dous concellos.

3.1.3 FACTURACIÓN

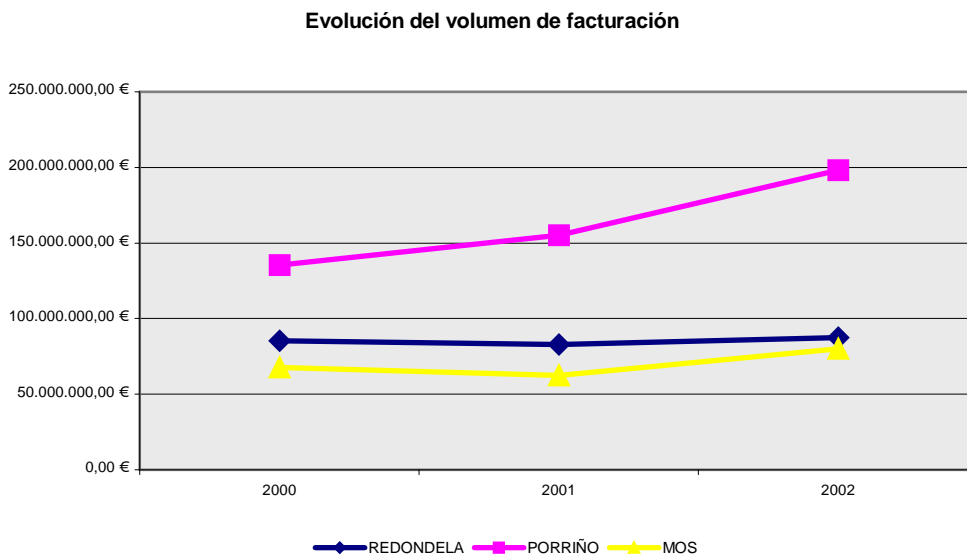
A seguinte táboa repite o esquema evolutivo observado nas variables anteriores: Mos retrocede no ano 2001 respecto o 2000, pero no 2002 remonta o volume de facturación por enriba dos rexistro do primeiro ano. Porriño mantén un ritmo alcista constante. Redondela pola súa banda comparte con Mos un retroceso no ano 2001 para recuperarse lixeiramente no ano 2002.

	2000	%	2001	%	2002	%	Tasa de variación
REDONDELA	85.197.216,00 €	30%	82.863.496,00 €	28%	87.422.314,00 €	24%	2,61%
PORRIÑO	135.522.434,00 €	47%	155.258.921,00 €	52%	198.273.831,00 €	54%	46,30%
MOS	67.706.614,00 €	23%	62.411.916,00 €	21%	80.184.848,00 €	22%	18,43%
Total	288.426.264,00 €	100%	300.534.333,00 €	100%	365.880.993,00 €	100%	26,85%

Fonte: Ardan e elaboración propia.

Redondela parte dun segundo posto, despois de Porriño, en canto a volume de facturación das súas empresas, e mantén esta segunda posición a pesar da perda de 6 puntos.

O aumento do volume de facturación é, no concello de Redondela dun 2,61%, Porriño dun 46,30% e Mos dun 18,43%. **De manterse esta tendencia, e tendo en conta os posibles oscilacións que os ciclos económicos poidan ocasionar, Mos pasará en poucos anos a ocupar a segunda posición, que hoxe ocupa Redondela.**



3.1.4 VALOR ENGADIDO

As empresas do concello de Mos experimentan un incremento significativo en canto a xeración de valor engadido (V.E.). Que as actividades desenvolvidas xeren un alto valor engadido é un aspecto moi positivo respecto a posición competitiva das empresas.

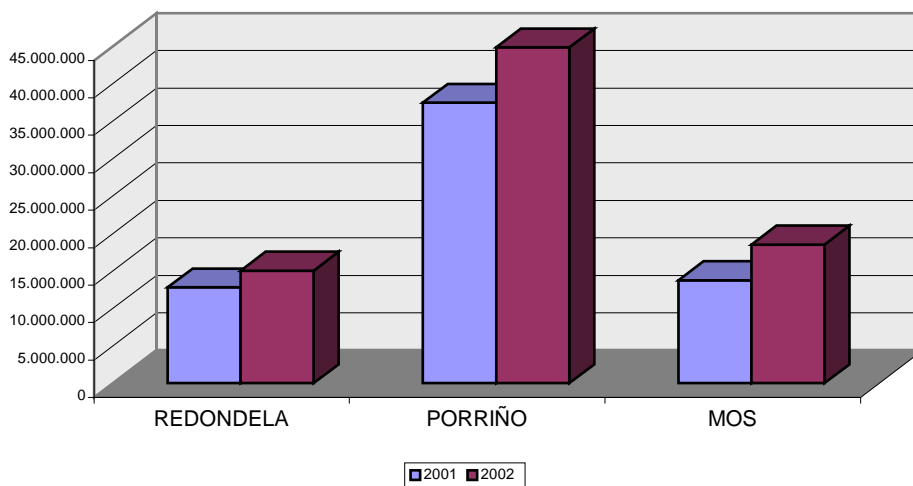
Redondela presenta unha tasa de variación do V.E. positiva nun panorama restrictivo respecto o resto das variables que vimos de analizar o que sen dúbida implica unha sofiscicación dos procesos productivos e das propias actividades que son capaces de xerar máis valor.

Táboa: VALOR ENGADIDO

	2001	2002	Tasa de variación
REDONDELA	12.808.341	15.052.741	17,52%
PORRIÑO	37.447.153	44.854.535	19,78%
MOS	13.755.023	18.505.987	34,54%

Fonte: Ardan e elaboración propia.

Grafico: Valor engadido



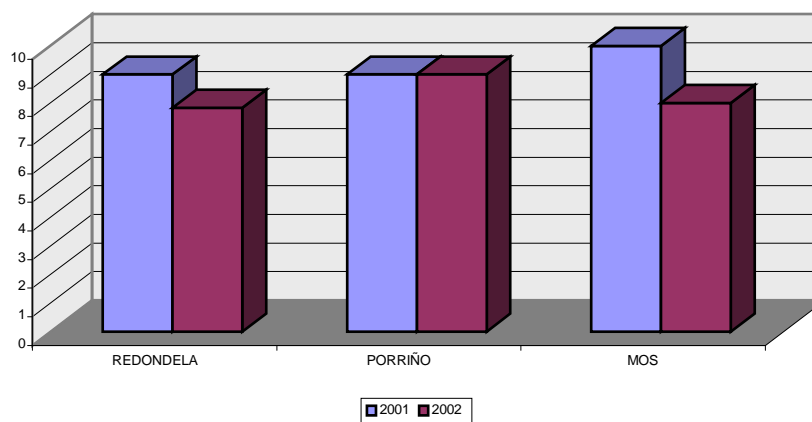
3.1.5 RENDABILIDADE ECONÓMICA

O comportamento desta variable é significativamente negativo. O seu mal comportamento pode vir xustificado por dúas compoñentes: un descenso no beneficio da empresa ou nun aumento do activo.

<i>Taboa : RENDABILIDADE ECONÓMICA</i>			
	2001	2002	Tasa de variación
REDONDELA	9	7,84	-12,89%
PORRIÑO	9	9	0,00%
MOS	10	8	-20,00%

Fonte: Ardan e elaboración propia.

Gráfico: Rendabilidade Económica



3.2 DIMENSIÓN EMPRESARIAL E MEDIADAS RELATIVAS

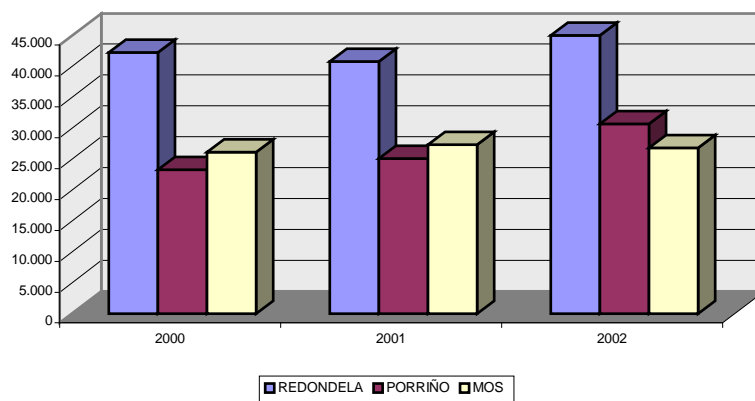
O número de traballadores por empresa pode servirnos nesta ocasión para analizar a dimensión empresarial. Mos é, entre os tres concellos o que menos traballadores ten por término medio por empresa. A dimensión das empresas de Porriño é significativamente superior a dos outros dous concellos o que é signo dunha estrutura empresarial máis sofisticada, confirmado ademáis este dato a tendencia alcista da variable.

Táboa: Media de traballadores por empresa

	2000	2001	2002
REDONDELA	26	29	25
PORRIÑO	34	36	36
MOS	19	18	22

Fonte: Ardan e elaboración propia.

Grafico: Evolución facturación por empleado



Por término medio as empresas do concello de Redondela teñen un volume de facturación superior os dos outros concellos.

Táboa: Facturación media por empresa

	2000	2001	2002
REDONDELA	1.078.446	1.167.091	1.135.355
PORRIÑO	792.529	897.450	1.089.417
MOS	494.209	499.295	585.291

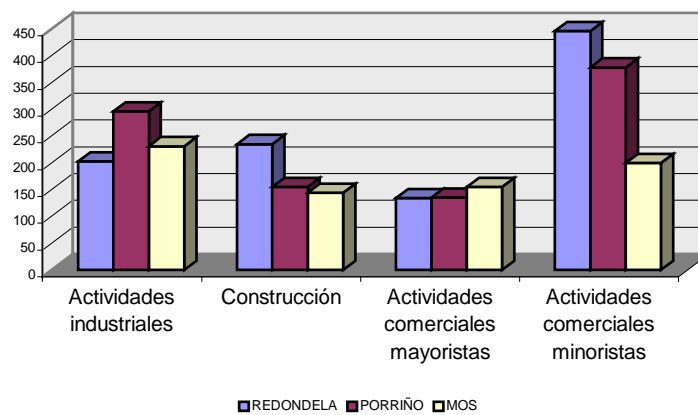
Fonte: Ardan e elaboración propia.

Redondela, a diferencia do que se observaba respecto do comportamento das variables anteriores, presenta unha evolución positiva e por riba da dos outros concellos.

3.3 ANALISE SECTORIAL

Tal e como podemos observar no seguinte gráfico, a estrutura do peso dos distintos sectores é distinta en cada un dos tres concello aínda que baixo un esquema moi semellante.

Gráfico: Actividades



Taboa: Actividades Económicas

	REDONDELA	PORRIÑO	MOS
Actividades industriales	203	296	231
Energía y agua	2	2	0
Extracción y transf. min. energ y deriv.; ind. quím	9	150	30
Industrias transf. de metales; mec. precisión	62	55	90
Industrias manufactureras	130	89	111
Construcción	235	155	144
Actividades comerciales mayoristas	134	135	155
Materias primas agrarias; alim., bebidas y tabaco	77	26	58
Textiles, confec., calzado y art. cuero	18	6	4
Productos farmac; perfum. y mant. hogar	9	9	11
Comercio al por mayor de art. consumo duradero	8	19	28
Comercio al por mayor interindustrial	3	25	8
Otro comercio al por mayor interindustrial	26	43	35
Otro comercio al por mayor no especificado	3	7	11
Actividades comerciales minoristas	446	378	200
<i>Total alimentación</i>	<i>157</i>	<i>130</i>	<i>67</i>
<i>Total no alimentación</i>	<i>235</i>	<i>212</i>	<i>103</i>
Vestido y calzado	68	47	2
Hogar	55	47	24
Resto no alimentación	112	118	77
<i>C. mixto y otros</i>	<i>54</i>	<i>36</i>	<i>30</i>
TOTAL	1.018	964	730

Fonte: Anuario Económico de España. La Caixa.

En Redondela as actividades de comercio minorista son as que máis peso teñen na economía municipal, seguidas da construción, actividades industriais ou manufactureiras e finalmente comercio maiorista.

En Mos o peso da industria, seguido polo comercio minorista e maiorista e acerta distancia a construción.

En Porriño o peso do comercio minorista, en canto a número de actividades, está lixeiramente por encima da industria e a construción supera o comercio maiorista.

Para introducir máis detalle respecto das actividades industriais agrupámollas en 5 grupos: (1) confección e textil, (2) construción e reparación de barcos, (3) fabricantes de produtos metálicos, (4) industria da madeira e (5) papel e alimentación.

En particular, respecto o sector industrial cabe destacar que o sector máis numeroso é o Confección e Textil. A industria de alimentación con só dúas empresas representa o 65%, se ven convén matizar que os datos eliminando unha das dúas empresas, reducíndose o 8,39%. Unha soa empresa (PESCANOVA CHAPELA, S.A.), supón o 40% do emprego da industria manufactureira. Este esquema agudízase se analizamos os datos de facturación, ésta supón o 50,26%.

Aislado a distorsión producida por esta empresa a distribución do volume de facturación é a seguinte: (1)27,72%; (2)26,90%; (3)15,81%; (4)17,09%; (5)12,47%

Confección e Construción e Reparación de Barcos supoñan o 54,62% da facturación das empresas fabricantes e aislando a distorsión producida por Pescanova.

4. PRINCIPALES CONCLUSIONES QUE SE DERIVAN DE LA ENCUESTA.

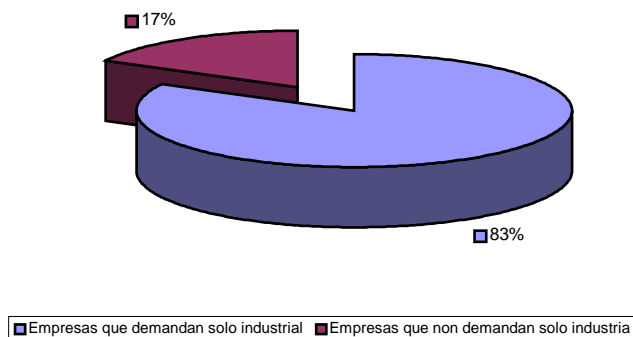
O análisis e valoración das enquisas realizadas pon de manifesto unha elevada demanda de solo industrial por parte das empresas instaladas no concello. A expansión do negocio e a inadecuación das instalacións actuais son os principais condicionantes argumentados por parte dos empresarios.

O 100% das empresas enquisadas sinalan a existencia de solo industrial como elemento necesario para o desenvolvemento económico do concello de Redondela. O mesmo porcentaxe o considera necesario para a xeración de emprego.

4.1. NECESIDADE DE SOLO INDUSTRIAL/ADECUACIÓN DA UBICACIÓN DAS INSTALACIÓNS ACTUAIS.

Para o adecuado desenrolo das súas actividades o 83% das empresas enquisadas manifestan ter necesidade solo industrial. Nembargantes, o 68% de destas empresas consideran que a súa actual ubicación é boa, circunstancia que pon de manifesto as deficiencias no plano das dotación destas zonas industriais e as limitacións en canto a expansión das mesmas. A zona industrial na que se pon en maior medida de manifesto esta situación de ubicación axeitada e deficiente dotación é a coñecida como Millarada.

EMPRESAS CON NECESIDADE DE SOLO INDUSTRIAL PARA O ADECUADO DESENVOLVEMENTO DA SÚA ACTIVIDADE



4.2. RÉXIME DE PROPIEDAD/ADECUACIÓN DA UBICACIÓN DAS INSTALACIÓNS ACTUAIS.

O Réxime de propiedade das instalacións industriais das empresas asentadas en Redondela é maioritadamente propiedade, acadando unha porcentaxe de 55%, fronte o 45% que mánten un réxime de aluguer. O 40% das empresas con instalacións en propiedade considera que a súa ubicación actual frea ou dificulta o desenvolvemento da súa actividade, mentres que as que as manteñen en aluguer manteñen unha posición máis conformista o acadar esta porcentaxe o 50%.

4.3. UBICACIÓN MÁIS AXEITADA PARA UN POLÍGO INDUSTRIAL DE NOVA CREACIÓN.

O lugar máis axeitado para ubicar un polígono industrial de nova creación no concello de Redondela, según as respostas dos empresarios enquisados, é o coñecido como **Chan da Pipas**, que acada o maior porcentaxe de respostas (**20%**). O resto das ubicación sinaladas acadan porcentaxes non superiores o 5%. Estas poblacións, de maior a menor porcentaxe, son: Muro, Cedeira, Reboreda, Chapela.

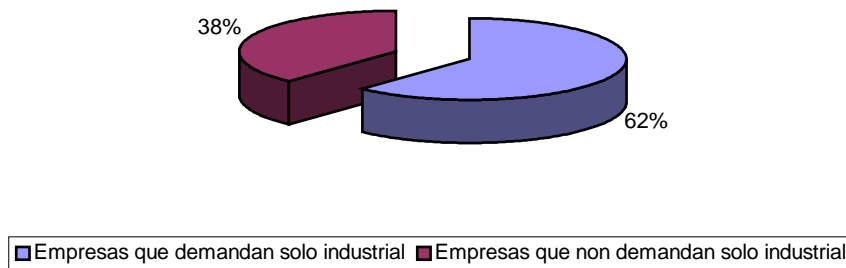
4.4. DEMANDA DE SOLO INDUSTRIAL.

Preguntados a cerca de **si estarían interesados a adquirir** unha parcela nun Polígono Industrial situado no concello de Redondela o 89% das empresas responden afirmativamente. No obstante, considerando o total da mostra enquisada, e dicir, incluíndo aqueles que non respostaron e interpretando a falta de resposta como resposta negativa, (argumento que se xustifica polo desinterés) este porcentaxe é do **62%**.

A demanda de solo industrial acada o 100% das empresas que manifestan ter necesidade de solo industrial para garantir o adecuado desenvolvemento e continuidade das súas actividades e comprende ademáis un 33% daquelas empresas que non teñen

necesidade actual de solo industrial pero que apostan pola inversión en solo industrial para o desenvolvemento de novas actividades.

Porcentaje de empresas con domicilio social en Redondela que demandan solo industrial



4.5. CUANTIFICACIÓN DA DEMANDA DE SOLO INDUSTRIAL.

Os metros catrados demandados polas empresas enquisadas é de **150.000m²**. A **demanda media** das empresas que están interesadas en adquirir solo industrial é de **5.000 m² por empresa**.

Tendo en conta que o total de actividades industriais e comercio maiorista, principais empresas interesadas en localizarse unha área industrial definida, dadas de alta no Concello é de 572, poderíamos dicir que a **demanda potencial de solo industrial** latente no Concello é de aproximadamente **1.700.000 m²**, cifra que se esgota, tendo en conta o ritmo de demanda actual, no prazo de dez anos.

O **precio medio** que as empresas estarían dispostas a pagar, tendo en conta a oferta de solo doutros polígonos próximos, é de **36€**

4.6. EVALUACIÓN DAS DOTACIÓNS DE INFRAESTRUCURAS.

A dotación de infraestructuras enumerada polos empresarios respónde o seguinte listado: enerxía eléctrica; alumado público; viais internos; viais de comunicación externa con puntos estratéxicos como portos, aeroportos e outros polígonos; alcantarillado; conducción telefónica de alta capacidade; depuradora de augas residuais; auga potable; rede de rego e bocas de incendio e outros servicios tales como estacións de servicio, restaurantes, báscula, etc.

As necesidades de expansión da empresa e as condicións de precariedade en canto a dotación dos asentamentos actuais son os principais motivos esgrimidos polo colectivo empresarial para apostar pola inversión en solo industrial. Así o 90% considera inexistentes ou insuficientes o servicios enumerados

4.7. EFECTOS SOBRE A XERACIÓN DE EMPREGO.

A capacidade de xeración de emprego das empresas enquisadas podría acadar **unha media de 10 postos de traballo por empresa** nos próximos anos , no suposto de poder ter acceso a solo industrial en condicións competitivas.

De forma explícita as empresas enquisadas avaliaron a súa capacidade individual de xeración de emprego, o sumatirio desta avaliación é de **376 postos de traballo** directo.

5. CONCLUSIONES.

- O comportamento das variables empresariais poñen de manifesto un proceso de **perda de peso de sector industrial** e comercio maiorista respecto dos concellos do seu entorno.
- O **62% das empresas** industriais e de comercio maiorista con domicilio social no concello de Redondela **demandan solo industrial** como necesidade para garantir a continuidade e desenvolvemento das súas actividades.
- A **demanda media por empresa é de 5.000 m²**.
- A **demanda efectiva é de 150.000 m²**, o que supón que existe capacidade para que nun prazo dunha década se cubra unha superficie de solo industrial de 1.700.000 m².
- O **prezo medio por m²** que os empresarios estarían dispostos a pagar é de **36€** polo que si o precio se establecera por riba desta cota sería aconsellable establecer incentivos a instalación de empresas mediante axudas ou subvencións. (Por exemplo: establecer unha escala de axudas por m² subvencionables ata un límite de metros determinado, en escala descendente si se desexa primar o establecemento de empresas de reducida dimensión ou ascendente si se quere incentivar a instalación de empresas de gran dimensión).
- **Chan da Pipas** é a ubicación preferida polo empresarios para a ubicación dun Polígono Industrial de nova creación. Nembargantes, dado que un 68% das empresas consideran que a súa ubicación actual é axeitada, debería desenvolverse unha política de adecuación das zonas donde se pon de manifesto esta circunstancia de ubicación axeitada concurrente con deficiente dotación de servizos.

ANEXO I

RELACIÓN DE EMPRESAS E M² DEMANDADOS*

Empresa	M ²
Empresa 1	5.000
Empresa 2	1.000
Empresa 3	1.200
Empresa 4	1.500
Empresa 5	2.000
Empresa 6	1.500
Empresa 7	3.000
Empresa 8	2.500
Empresa 9	1.000
Empresa 10	2.000
Empresa 11	10.000
Empresa 12	500
Empresa 13	6.000
Empresa 14	10.000
Empresa 15	24.000
Empresa 16	3.000
Empresa 17	5.000
Empresa 18	6.000
Empresa 19	5.000
Empresa 20	1.500
Empresa 21	10.000
Empresa 22	1.800
Empresa 23	5.000
Empresa 24	2.500
Empresa 25	15.000
Empresa 26	500
Empresa 27	5.000
Empresa 28	5.000
Empresa 29	15.000
Empresa 30	500
Empresa 31	4.000
Empresa 32	3.000
Empresa 33	500
	159.500

* Los datos que se recogen en esta tabla han mantenido abierto el proceso de elaboración con posterioridad al cierre de los datos a los efectos de elaboración del estudio.