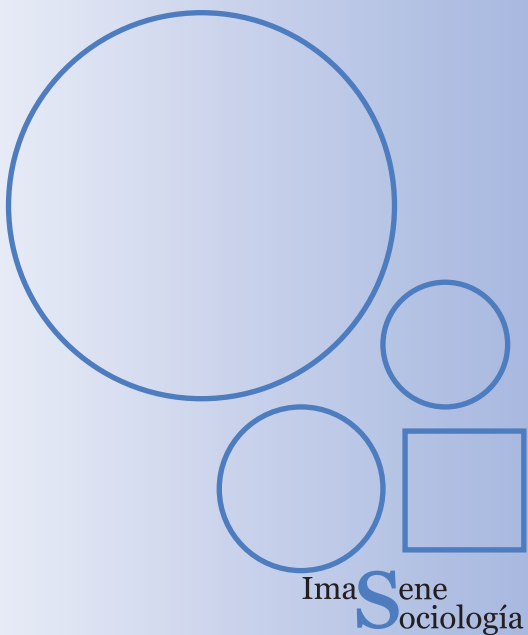


ACTUALIZACIÓN
LOCALS ACTIVOS E INACTIVOS



1º LEJE ALHÓNDIGA Y ZONA CENTRO

ESTA ACTUACIÓN SE ENMARCA EN EL PROYECTO EMPRESA LOCAL 10,
COFINANCIADO EN UN 50% POR EL PROGRAMA OPERATIVO
PAÍS VASCO 2007-2013 DEL F.S.E.



HA SIDO REALIZADA POR NAIARA OVALLE ESTUDIOS SOCIOLOGICOS (IMASENE)
PARA EL SERVICIO DE COMERCIO
DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ



MARZO DE 2011

1. OBJETIVOS

Uno de los objetivos del Plan Alhóndiga es la definición del mix comercial de las calles que forman parte de los ejes definidos en él. Esta definición no hace referencia a un hecho estático. La pequeña empresa comercial urbana tiene un índice de rotación elevado lo que implica variaciones constantes en el número de establecimientos abiertos y cerrados, así como de la actividad a la que éstos están dedicados. En el siguiente análisis se realizará un estudio comparativo de los locales activos e inactivos en planta baja entre los años 2007/2008 y 2011. Asimismo se realizará un análisis de los movimientos que se han producido dando como resultado el saldo actual. Este análisis es indispensable por lo que ya se ha comentado con anterioridad: la definición de la mezcla comercial no hace referencia a un hecho estático.

2. METODOLOGÍA

El método para la actualización de la información es la revisión del censo de todas las actividades en planta baja mediante observación directa. Un trabajo de campo exhaustivo resulta fundamental para determinar la calidad de los datos por el ajuste con la realidad que implica.

Se han recogido, por tanto todos los cambios que se han producido en cada local en planta baja de las zonas delimitadas (centro y primer corredor Alhóndiga) comparando los años 2007/2008 y 2011. El hecho de partir de dos años diferentes es debido a que la recogida de información se realizó en ambas fechas (finales de 2007 y finales de 2008) por pertenecer a proyectos que, aunque correlativos, tuvieron ese lapso de tiempo. En cada caso queda especificado si los datos parten de uno u otro año.

Las diferencias que se han encontrado en los locales con actividad son evidenciadas por el cambio de la propia actividad (de una peluquería cambia a una agencia de viajes, por ejemplo o que donde había una tienda textil ahora hay una de alimentación) o también por el cambio de nombre (por ejemplo, un comercio textil que antes se llamaba “Rosa” ahora se llama “Azul”). Asimismo se han contabilizado como cambios todos aquellos traslados a locales tanto de la misma calle como de otros ejes.

Por último, con la intención de constatar la percepción generalizada de que las aperturas que se producen son, en su mayoría, de grandes cadenas o franquicias, en detrimento del comercio independiente, se ha analizado cada cambio en este sentido. Para ello el punto de partida ha sido, por un lado, la información de los estudios anteriores en los que se recogió el tipo de dependencia de los comercios minoristas (independiente, cadena o franquicia), y por otro lado, en los nuevos negocios, la información que nos proporcione el propietario actual sobre este tema en caso de no conocer este dato. Se han considerado como cadenas o franquicias todos aquellos negocios que presentan una estructura empresarial que trasciende su ámbito local con más de dos establecimientos. Además también se han considerado fuera del comercio independiente aquellos negocios de Vitoria-Gasteiz que, a pesar de no trascender este ámbito, se han consolidado como grupo empresarial en la ciudad (ej.: La Vitoriana o Goya).

3. AMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio del presente análisis se refiere, en primer término, al definido en 2007/2008 para la realización del censo de actividades. Se tomaron como punto de partida para el análisis comercial de la ciudad las áreas centrales por albergar la mayor parte de los establecimientos comerciales de la ciudad, especialmente de bienes de consumo ocasional.

La actualización de los datos de estas zonas se ha dividido en el siguiente informe en dos partes. Por un lado la Zona Centro -Segundo Ensanche y por otro la zona del primer corredor Alhóndiga. Los ejes que forman parte de cada una de ellas son los siguientes:

Zona Centro y Segundo Ensanche

- Dato (2007)
- Postas (2007)
- General Álava (2007)
- San Prudencio (2007)
- Zona Plaza Virgen Blanca (2008)
- Plaza General Loma (2008)
- San Antonio (2008)
- Fueros (2008)
- Independencia (2008)
- Florida-Ortiz de Zárate (2008)
- Angulema (2008)

Primer corredor Alhóndiga

- Prado (2008)
- Magdalena-Lovaina (2008)
- Sancho el Sabio (2007)
- Ricardo Buesa (2007)
- Bastiturri (2007)
- Avenida (zona del tranvía) (2007)
- Gorbea (2007)
- Badaia (2008)

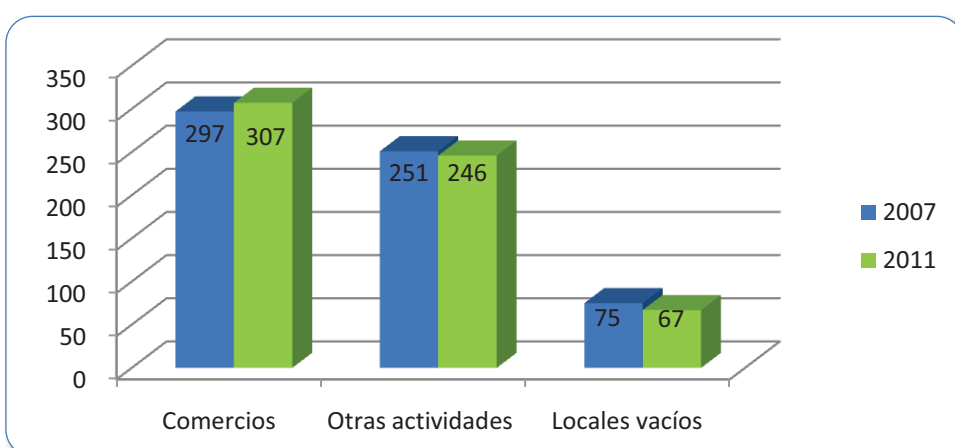
4. EVOLUCIÓN POR ZONAS

En los siguientes apartados se expondrán los resultados correspondientes a la explotación de los datos resultantes del trabajo de campo realizado en ambos periodos (2007/2008 - 2011) en lo referente a número y tipo de locales en planta baja en cada zona de análisis (centro y primer corredor Alhóndiga). Se dispondrá la información dividiéndola entre actividades comerciales, resto de actividades terciarias y locales vacíos.

4.1. ZONA CENTRO

4.1.1. Evolución general

La actividad comercial de los ejes analizados en la zona centro ha **aumentado en 10 establecimientos**. En 2007/2008 contaba con 297 establecimientos comerciales, 251 locales destinados a otras actividades terciarias y 75 locales vacíos. En 2011 vemos como comercios minoristas son 307, el resto de actividades ha perdido 5 negocios y los locales vacíos también han disminuido pasando de 75 a 67.



Evolución de locales de la zona Centro.

Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

En el siguiente cuadro vemos claramente que tras esos datos estáticos los movimientos que se han sucedido en la comparación de ambos años han sido numerosos. Se han producido 65 aperturas de comercios minoristas y 54 cierres en todos los ejes de la zona centro. Igualmente entre las actividades no comerciales también se ha producido esta rotación, pero en menor medida: 32 han iniciado su actividad mientras que 37 negocios la han cesado.

	EVOLUCIÓN NÚMERO LOCALES CENSADOS						ROTACION 07/08-2011			
	COMERCIOS		OTRAS ACTIVIDADES		LOCALES VACIOS		COMERCIOS		OTRAS ACTIVIDADES	
	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011	APERTURAS	CIERRES	APERTURAS	CIERRES
Zona Virgen Blanca	12	13	22	22	6	3	2	1	1	1
Plaza General Loma	9	8	8	8	0	0	0	1	0	0
Postas	34	37	23	19	3	4	6	3	2	6
Dato	56	54	22	21	4	7	14	16	1	2
General Álava	45	45	11	12	4	2	11	11	5	4
San Prudencio	22	25	28	28	5	2	9	6	2	2
San Antonio	14	16	36	35	11	10	3	1	5	6
Fueros	28	28	28	25	12	15	7	7	4	7
Independencia	26	27	16	16	2	1	2	1	1	1
Angulema	9	9	15	17	9	7	1	1	3	1
Florida-Ot. de Zárate	42	45	42	43	19	16	9	6	8	7
TOTAL	297	307	251	246	75	67	64	54	32	37

*Evolución en la actividad y rotación de los locales en planta baja. Zona Centro.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

Las calles en las que más rotaciones se han detectado son Dato y General Álava, la primera con resultado más negativo que la segunda (Dato ha aumentado sus locales vacíos y disminuido su comercio, mientras que General Álava se ha mantenido más estable). Ambos ejes junto con San Prudencio y Florida-Ortiz de Zárate Y Postas se examinan en el punto 4.1.4, analizando más detalladamente la tipología de esos movimientos.

Como ya se ha apuntado, los locales vacíos han disminuido en número en la zona centro pero no ha sucedido de forma generalizada en todos los ejes. Mientras que en la mayoría efectivamente han descendido, en Dato, Postas y Fueros han aumentado en 3, 1 y 3 locales respectivamente.

4.1.2. Evolución comercio minorista

Como se ha señalado anteriormente, **el comercio de la zona centro ha aumentado en 10 establecimientos**. Se ha producido un elevado número de movimientos (ver cuadro pag.8) pero a pesar de eso, la distribución comercial por grupos de actividad no ha sufrido apenas variaciones.

	EVOLUCION GRUPOS DE ACTIVIDAD DE COMERCIO													
	Alimentación		Droguerías y farmacias		Textil, confección, calzado y piel		Equipamiento hogar		Otro comercio		Comercio mixto		Vehículos y carburantes	
	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011
Zona Virgen Blanca	1	2	0	0	4	4	3	3	4	4	0	0	0	0
Plaza General Loma	1	1	0	0	3	3	3	3	2	1	0	0	0	0
Postas	5	4	3	3	18	19	3	3	5	8	0	0	0	0
Dato	6	7	7	7	23	21	8	7	12	12	0	0	0	0
General Álava	2	2	3	3	27	25	3	3	9	11	1	1	0	0
San Prudencio	2	1	0	0	8	10	3	3	9	11	0	0	0	0
San Antonio	2	2	0	0	5	8	4	3	3	3	0	0	0	0
Fueros	1	0	0	0	18	20	5	4	4	4	0	0	0	0
Independencia	0	0	6	5	16	17	1	1	3	4	0	0	0	0
Angulema	2	2	0	0	2	3	1	1	4	3	0	0	0	0
Florida-Ortiz de Zára	5	6	2	2	13	13	12	13	8	8	2	3	0	0
TOTAL	27	27	21	20	137	143	46	44	63	69	3	4	0	0
%	9%	9%	7%	7%	46%	47%	15%	14%	21%	22%	1%	1%	0%	0%

Evolución en los grupos de actividad comercial. Zona Centro.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

El sector textil aglutina el 47% de los comercios del centro. Únicamente se ha incrementado en un punto con respecto a 2007. Otro comercio sigue siendo el segundo grupo más numeroso, con el 22% de la oferta, seguido de Equipamiento de hogar con un 14%.

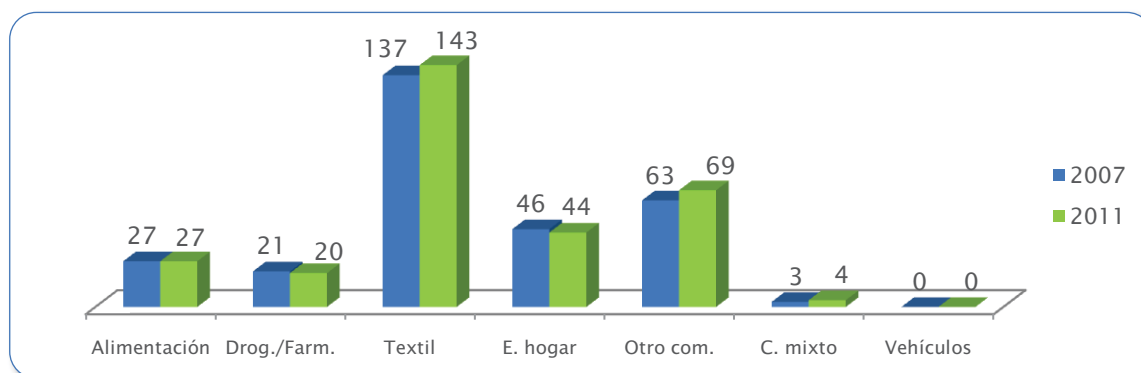


Gráfico evolución en los grupos de actividad comercial. Zona Centro.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

También el textil es el grupo de actividad en el que se han producido la mayoría de los movimientos del centro. **De las 64 aperturas totales, 34 pertenecen a ese sector y de los 54 cierres que se han producido en la zona, 30 son también textiles.** En segundo lugar en cuanto a número de movimientos se sitúa el denominado otro comercio, con 15 aperturas y 9 cierres. Este fenómeno es lógico si se tiene en cuenta que el centro de la ciudad es predominantemente textil.

	APERTURAS		CIERRES	
	CADENA	INDEPENDIENTE	CADENA	INDEPENDIENTE
TEXTIL	25	9	9	21
EQUIPAMIENTO HOGAR	5	4	5	5
DROGUERIAS Y FARMACIAS	2	0	2	0
OTRO COMERCIO	13	2	3	6
ALIMENTACION	1	2	2	1
COMERCIO MIXTO	0	1	0	0
SUBTOTAL	46	18	21	33
%	72%	28%	39%	61%
TOTAL	64		54	

*Agrupación de aperturas y cierres según grupos de actividad y tipo de dependencia. Zona centro.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

Por otro lado, si se analizan los movimientos del comercio minorista atendiendo al tipo de dependencia, es decir, si pertenecen a una cadena sucursalista o si forman parte de un grupo franquiciado, se ve claramente la tendencia: **abren más cadenas y franquicias y por el contrario cierra más comercio independiente.** Concretamente el 72% de las aperturas son cadenas y el 61% de los cierres son comercios independientes. Este hecho puede atribuirse a la falta de relevo generacional que afecta a este tipo de negocios.

4.1.3. Evolución resto de actividades

Como ya se ha comentado, las actividades no comerciales han disminuido en el centro de la ciudad en el periodo analizado. No ha sido un descenso elevado (5 establecimientos) pero sí se han producido movimientos reseñables hasta alcanzar dicho saldo. En total se han producido **37 cierres y 32 aperturas**. Si atendemos a los subsectores que conforman el resto de actividades, los que han experimentado mayor transformación han sido los siguientes:

- Hostelería. Ha sufrido muchas rotaciones (se han abierto 9 y se han cerrado otros 9) pero su número se ha mantenido constante.
- Inmobiliarias. Su saldo ha sido negativo en 6 establecimientos. Se han cerrado 9 y únicamente se han abierto 3 negocios de este tipo.
- Servicios personales (estética, peluquerías, arreglos, etc.). Han aumentado en 5 locales. Las aperturas han sido 7 y los cierres únicamente 2.

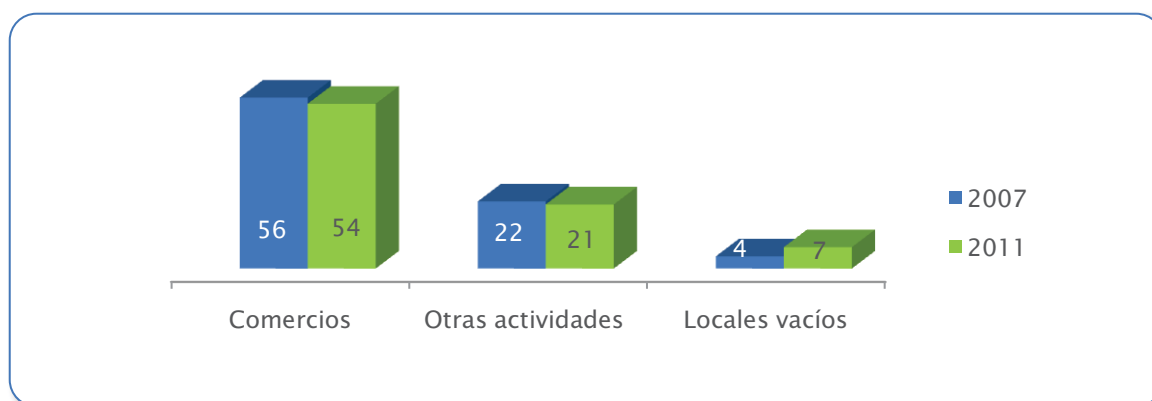
4.1.4. Análisis de los ejes

A continuación se analizan más a fondo las calles del centro de la ciudad en las que entre ambos períodos se han sucedido más cambios, analizando la tipología de estos.

➤ CALLE DATO

La calle Dato no presenta variaciones significativas en sus actividades en la comparación de ambos periodos. Lo más destacable es el aumento de sus locales vacíos, que de 4 en 2007 han pasado a 7 en 2011 (se han sumado dos locales en el 2º tramo, donde no había ninguno en 2007 y uno más en el último tramo, en la zona de la estación de tren).

En lo referente a las actividades comerciales, en 2007 representaban el 68% de la oferta. En 2011 el porcentaje ha descendido levemente hasta un 66%.



*Distribución de los locales en planta baja de la calle Dato. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

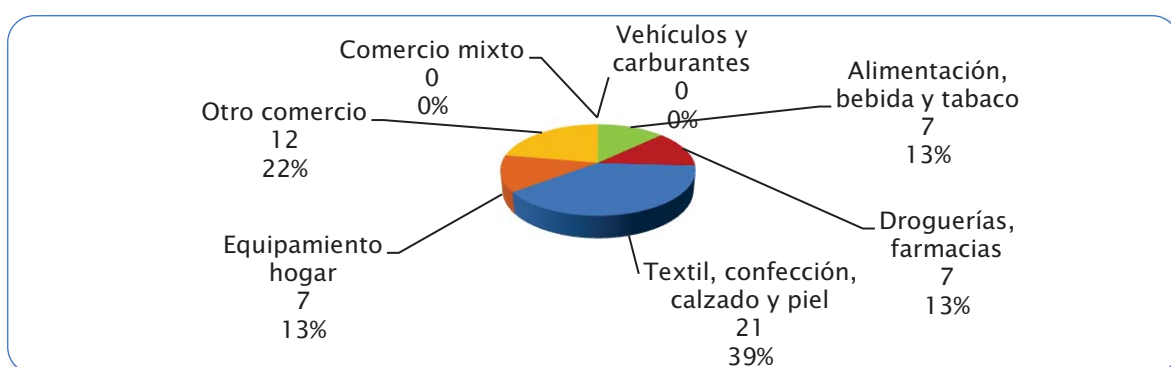
Actividades comerciales

A pesar de que a simple vista el saldo no presenta mucha diferencia entre ambos años, sí observamos una **elevada rotación de comercios**. En este periodo 2007-2011 han cesado su actividad **16** comercios y han iniciado una nueva otros **14**.

De estos 14 que han cerrado, tres han sido traslados, dos dentro de la misma calle a locales significativamente más pequeños (Alain Afflelou e Yves Rocher) y otro a una calle cercana (Jolben.)

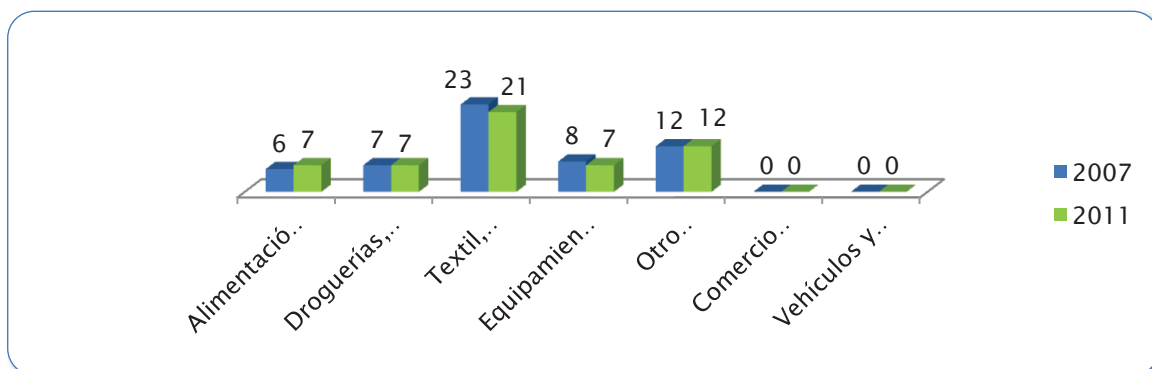
Si analizamos el tipo dependencia, un dato muy significativo es que casi los únicos comercios que han iniciado su actividad han sido franquicias y cadenas (13 frente a una sola apertura de un comercio independiente -Yogurtería Breda-). En cuanto a los cierres, hay más variedad: cierran 6 comercios independientes, pero también cierran 10 franquicias y cadenas.

La distribución comercial por grupo de actividad en la calle Dato una vez analizados los cambios, queda como indica el siguiente gráfico:



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Dato. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

El grupo de actividad mayoritario es el del textil con el 39% de la oferta, seguido del otro comercio con un 22%. Si atendemos al siguiente cuadro se aprecia que la distribución según los principales grupos de actividad comerciales no ha variado de un año a otro, apreciándose únicamente ligeros movimientos.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Dato. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Otras actividades terciarias

Los locales que albergan otras actividades se han mantenido más estables. Ha habido muy pocos movimientos, pero son significativos por seguir la tendencia de aperturas y cierres que veremos en general: sólo se ha abierto un centro de estética y se ha cerrado una entidad financiera (Banesto, que absorbió Banco de Vitoria, y ha ocupado su sede del principio de la calle). Con todo, la hostelería sigue siendo la actividad predominante con 11 de los 21 establecimientos destinados a actividades no comerciales.

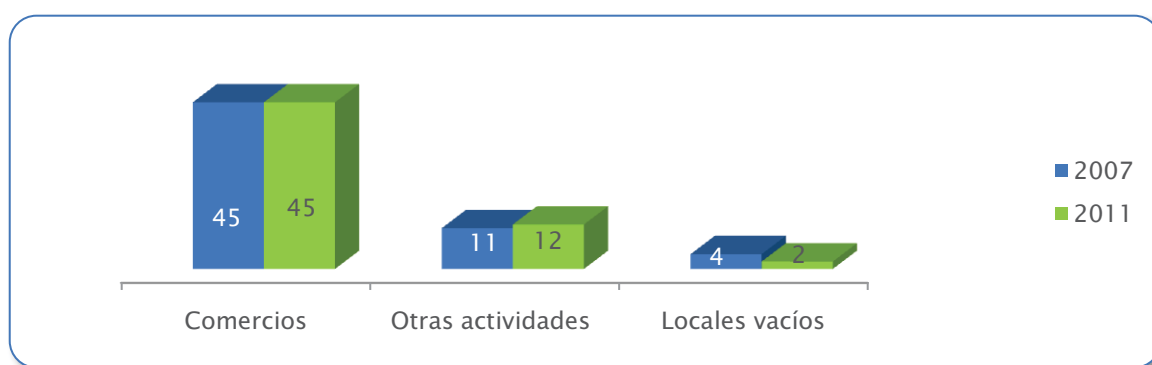
Conclusiones

A modo de conclusión se puede resumir la evolución de la actividad de la calle Dato, en el siguiente cuadro:

- ✓ Hay tres establecimientos activos menos: dos comercios y un de otras actividades.
- ✓ Elevada rotación comercial: En este periodo 2007-2011 han cesado su actividad **16** comercios y han iniciado una nueva otros **14**. De estos 16 que han cerrado, tres han sido traslado, dos dentro de la misma calle y uno a una calle cercana
- ✓ Los dos traslados dentro de la misma calle se realizan a locales más pequeños
- ✓ Los comercios que han iniciado su actividad en este periodo en la calle Dato han sido únicamente cadenas y franquicias, a excepción de un establecimiento de alimentación (yogurtería)
- ✓ Hay tres locales vacíos más (7 en total) repartidos a lo largo de toda la calle.

➤ CALLE GENERAL ALAVA

La calle General Álava no ha modificado su estructura. Sigue manteniendo una oferta claramente comercial (76 %). Hay el mismo número de comercios y sólo ha aumentado en un establecimiento de otras actividades. Los locales vacíos han disminuido y de los cuatro que había en 2007 sólo se han censado dos en 2011 (uno de ellos es un local situado en el segundo tramo, con una ubicación inmejorable pero que será muy difícil de ocupar porque el propietario no tiene interés en ponerlo en el mercado).



Distribución de los locales en planta baja de la calle General Álava. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

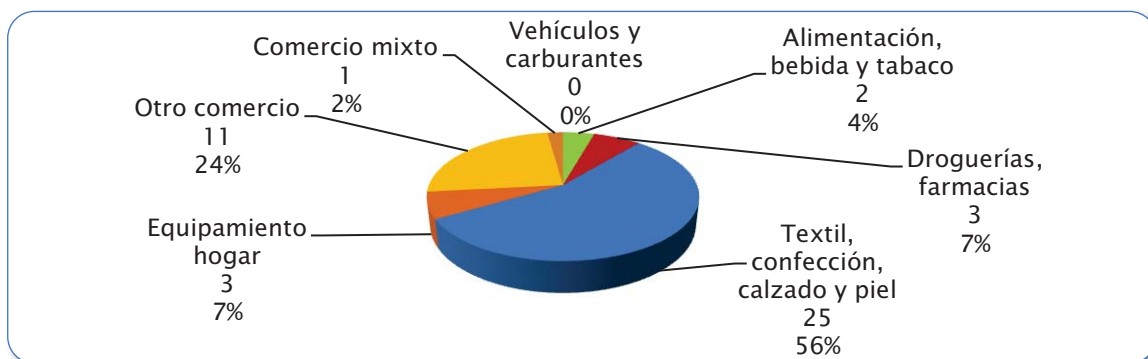
La variación en cuanto a su número de locales total en planta baja, (de 60 en 2007 a 59 en 2011) se ha producido por la desaparición de dos (Jolben ha ocupado los locales de los comercios cerrados Rango y Barriola) y la suma del local que el Baskonia ha ocupado en lo que antes era Kolkay (en 2007 era considerado como Plaza General Loma por tener su puerta de entrada en dicha plaza).

Actividades comerciales

A pesar de no presentar variación en número en sus actividades la rotación de éstas ha sido elevada, sobre todo en el comercio minorista de la calle.

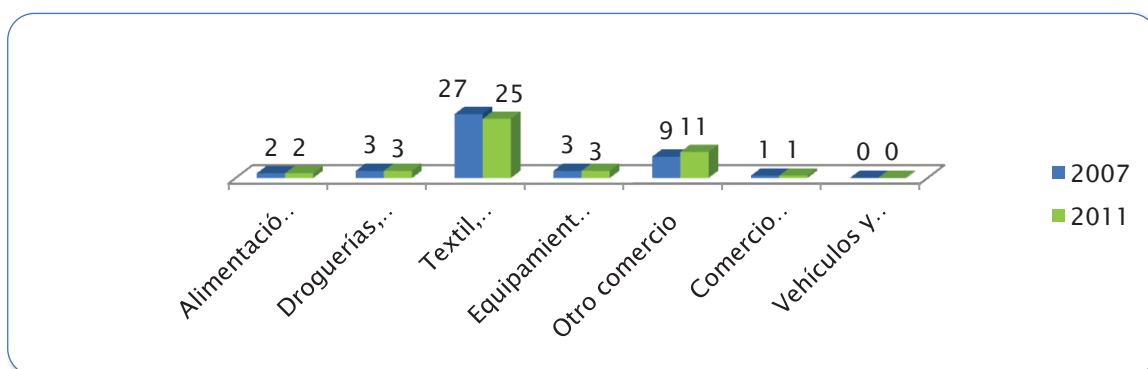
En este periodo 2007-2011 han cesado su actividad 11 comercios y han iniciado una nueva otros 11. Los cierres se han producido en mayor número entre los comercios independientes (6 de los 11 cierres) mientras que únicamente han abierto 2 comercios de este tipo (uno de ellos es un traslado desde el Pasaje de Postas, Dadá, a un local más pequeño del mismo propietario en General Álava).

Casi todos estos movimientos (9 de los que cierran y 7 de los que abren) se producen dentro del sector textil. Esto se debe a que este grupo es el mayoritario en la calle. Como indica el grafico inferior, representa el 56% de las actividades comerciales de General Álava. En segundo lugar se encuentra el denominado otro comercio, con un 24% de la oferta.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle General Álava. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Vemos en el siguiente gráfico cómo la estructura comercial en 2007 era prácticamente la misma, con pequeñas variaciones en los dos grupos mayoritarios textil y otro comercio.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle General Álava. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Otras actividades terciarias

El número de locales que alberga otras actividades se ha mantenido más estable. Ha habido pocos movimientos (han cerrado 5 negocios y han abierto 4), manteniéndose prácticamente idénticas las características de la oferta de actividades no comerciales. Las entidades financieras siguen siendo las más numerosas con 5 establecimientos, mientras que la hostelería tiene casi nula presencia en la calle (únicamente se ha contabilizado un restaurante al principio de la calle).

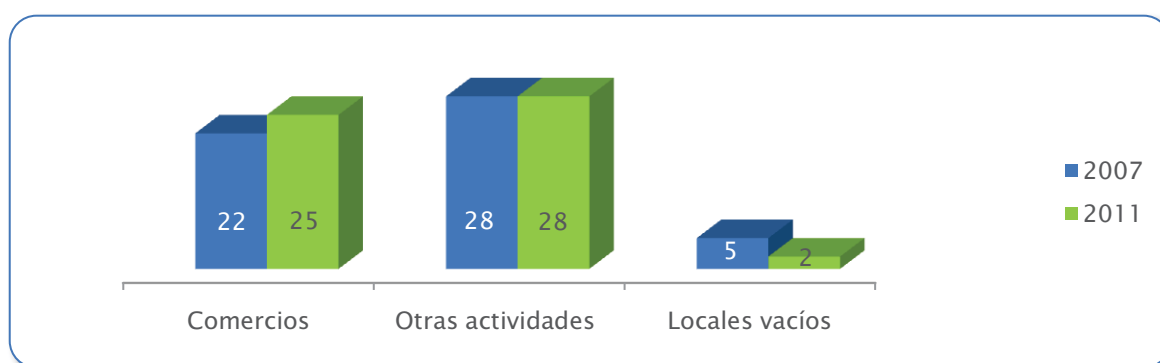
Conclusiones

Una vez finalizado el análisis de evolución de este eje, podemos extraer las siguientes conclusiones:

- ✓ La calle General Álava no ha modificado su estructura. Sigue manteniendo una oferta ampliamente comercial (76 %).
- ✓ Hay una elevada rotación de comercios: En este periodo 2007-2011 han cesado su actividad 11 comercios y han iniciado una nueva otros 11.
- ✓ De los 11 que han cerrado, 6 eran comercios independientes, mientras que de los que han abierto únicamente 2 son independientes.
- ✓ Casi todos estos movimientos (9 de los que cierran y 7 de los que abren) se producen dentro del grupo "Textil".
- ✓ El número de locales que alberga otras actividades se ha mantenido más estable. Ha habido muy pocos movimientos (se abren 5 y se cierran 4) y la estructura es muy similar a la que había antes: pocas actividades y casi nula hostelería (sólo un restaurante).
- ✓ En este periodo 2007-2011 han disminuido los locales vacíos. Hay dos menos.

➤ CALLE SAN PRUDENCIO

La calle San Prudencio ha modificado levemente su estructura. Aunque no existe un predominio de actividades comerciales, si han **ganado peso con respecto a 2007, ya que ha sumado tres establecimientos**. Se puede decir que el comercio (45 %) y otras actividades terciarias (51 %) comparten protagonismo. Por otro lado, las lonjas vacías han pasado de 5 a únicamente 2 (ambos de más de 400 m², con lo que será más difícil su ocupación). Por tanto se puede afirmar que la actividad de esta calle ha aumentado.



*Distribución de los locales en planta baja de la calle San Prudencio. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

Actividades comerciales

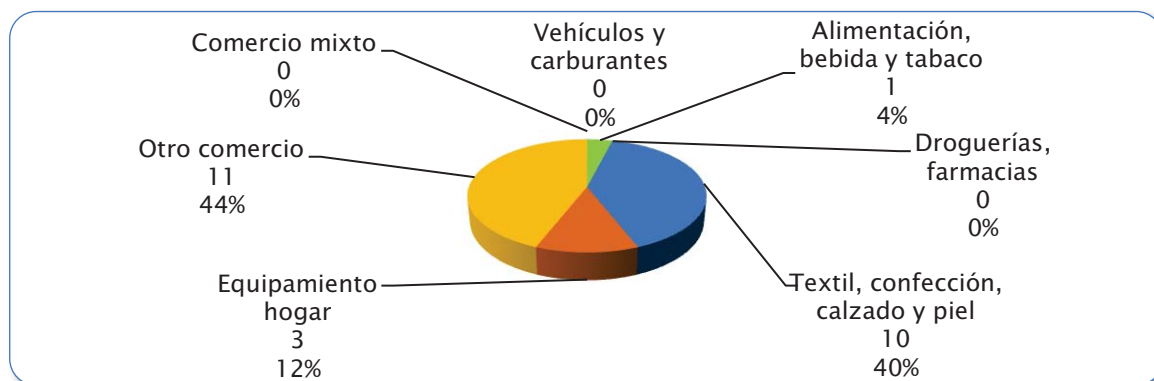
Detrás del suave aumento de la actividad comercial, se encuentran una serie de movimientos que se analizan a continuación.

Se han **abierto 9 comercios y han cerrado 6** (dos de ellos han sido trasladados dentro de la misma calle: Bloucher y Natura y otro a una calle cercana: Vodafone).

Se mantiene la misma tendencia que en otras calles, pero menos acusada: **cierran comercios independientes (4)** pero también cadenas o franquicias (2), mientras que **abren más franquicias o cadenas (5)** que independientes (4).

En cuanto a los traslados que afectan a esta calle, nos encontramos con el mismo fenómeno que hemos ido viendo en general: “Bloucher” y “Trinosa” cambian su establecimiento a otros locales más pequeños en la misma San Prudencio y “Bang & Olufsen” ha cambiado su localización de la Avenida de Gasteiz a un local más pequeño en el segundo tramo de San Prudencio.

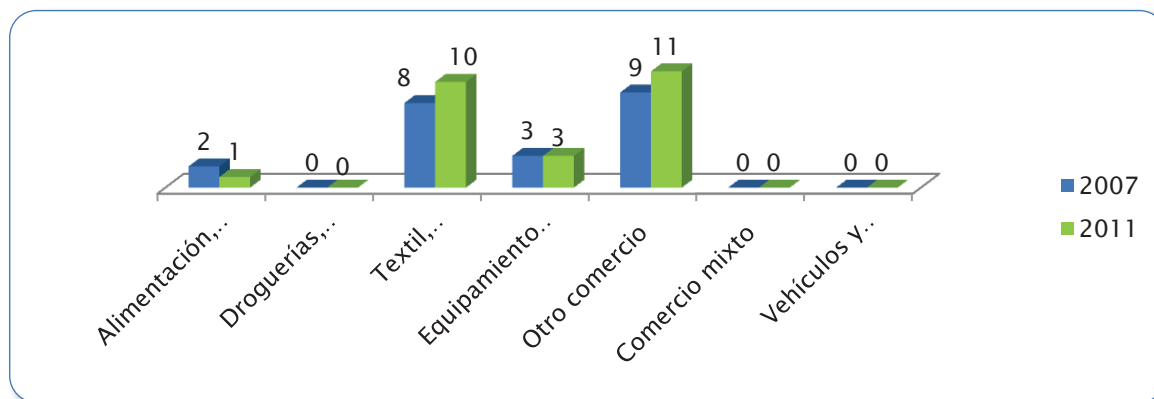
La estructura actual y la evolución del comercio de la calle San Prudencio la podemos apreciar en los gráficos y tablas siguientes:



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle San Prudencio. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

A diferencia de otras calles del centro de la ciudad donde el textil es el grupo mayoritario, en San Prudencio este puesto lo ostenta el otro comercio con el 44% de las actividades minorista, y el textil ocupa el segundo lugar con el 40%.

En el gráfico siguiente se ve cómo la estructura comercial con respecto a 2007 es muy similar. Únicamente se han dado variaciones de uno o dos establecimientos ente los grupos de actividad comercial.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle San Prudencio. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Otras actividades terciarias

En cuanto al número de actividades no comerciales se ha mantenido estable (28). Sólo ha habido dos cambios (ha cerrado un local de servicios a empresas y ha abierto una peluquería, además del traslado de una inmobiliaria contabilizado como apertura y cierre dentro de la misma calle). La hostelería sigue siendo la actividad ampliamente mayoritaria con 12 de los 28 establecimientos no comerciales.

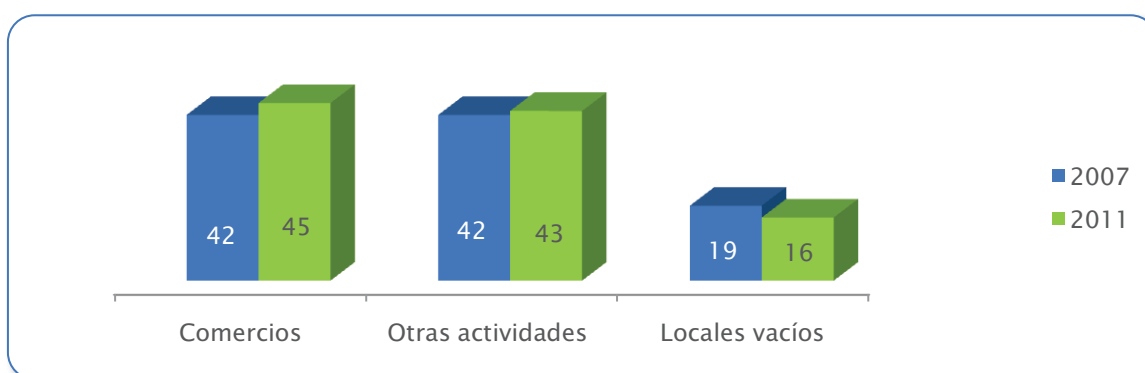
Conclusiones

Para concluir, se exponen a continuación las características principales de los cambios en la estructura comercial y de servicios de la calle San Prudencio:

- ✓ La calle San Prudencio ha modificado levemente su estructura. Comercio (45 %) y otras actividades terciarias (51 %) comparten protagonismo. El comercio ha ganado peso con respecto a 2007, ya que ha sumado tres establecimientos.
- ✓ En cuanto a aperturas y cierres, si comparamos 2007 y 2011, han abierto 9 comercios y han cerrado 6.
- ✓ El número de locales que alberga otras actividades se ha mantenido estable (28), aunque de 2007 a 2011 han abierto 2 nuevas y han cerrado otras 2.
- ✓ Han disminuido los locales vacíos.

➤ CALLE FLORIDA-ORTIZ DE ZÁRATE

El eje formado por las calle Florida (hasta su intersección con Ortiz de Zárate) y Ortiz de Zárate ha modificado levemente su estructura. Han **ganado peso las actividades comerciales con respecto a 2007, ya que han sumado tres establecimientos**. Se puede decir que el comercio (43%) y otras actividades terciarias (41 %) comparten protagonismo. Por otro lado, las lonjas vacías han pasado de 19 a 16. El descenso se aprecia sobre todo en los tramos más céntricos, los delimitados por la calle Dato, donde había 11 locales vacíos y actualmente hay únicamente 6. Además en el tramo segundo es donde está prevista la próxima apertura de un centro de estética.



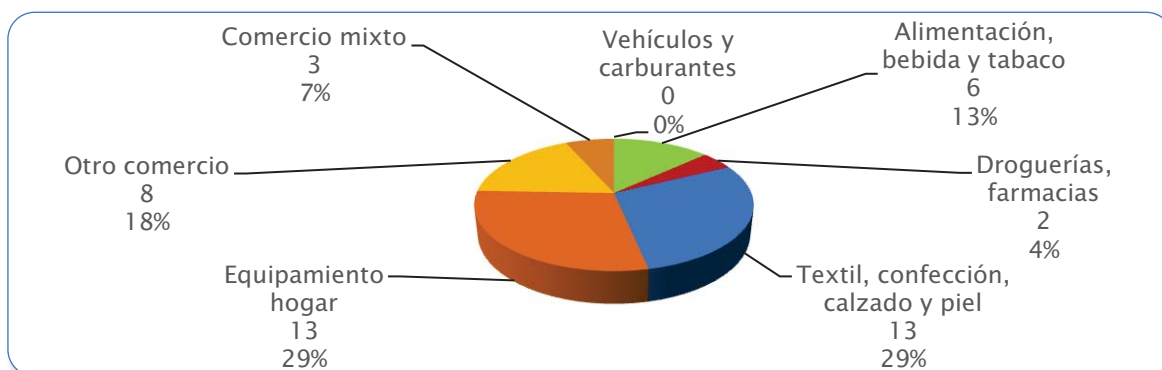
*Distribución de los locales en planta baja del eje Florida-Ortiz de Zárate. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

Actividades comerciales

En lo referente a las aperturas y cierres comerciales, han **abierto 9 comercios y han cerrado 6**. Se mantiene la misma tendencia que en otras calles, pero menos acusada: abren comercios independientes (6) y cadenas y franquicias (3), pero los que **cierran** son únicamente los **comercios independientes tradicionales**.

En cuanto a traslados, únicamente ha tenido lugar uno en este eje (contabilizado como una apertura y un cierre), en el que también se cumple la tendencia que hemos venido reflejando en todas las calles: se trata de un **traslado a un local más pequeño** en el que antes tenía un almacén, dejando vacío un local de mayor tamaño. Hay otros dos traslados a locales de otras calles: una floristería a la calle Rioja y Arcilla a la calle Sancho el Sabio.

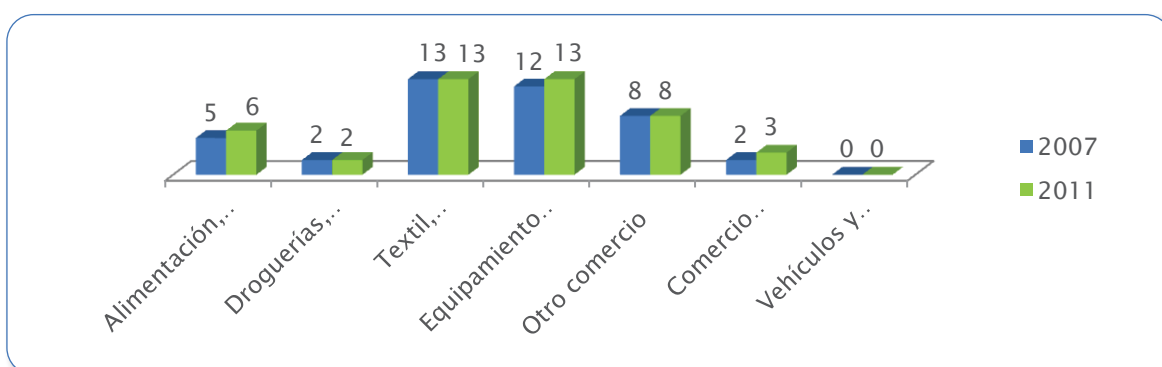
La distribución por grupos de actividad comercial en 2011 queda reflejada en el gráfico siguiente.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Eje Florida-Ortiz de Zárate. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Los grupos mayoritarios son el textil y el equipamiento de hogar, es decir actividades atractivas que generan flujos de transeúntes. Ambos grupos suman el 60% de las actividades comerciales del eje, mientras que el resto de grupos tienen una representación más minoritaria. Únicamente el sector de otro comercio tiene una representación del 18%.

En el gráfico inferior se aprecia cómo la estructura comercial con respecto a 2007 es muy similar: el sector textil permanece estable y el equipamiento de hogar suma un establecimiento con respecto a 2008. Alimentación también gana peso y comercio mixto suma un bazar más al otro bazar existente y al mercado Florida¹.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Eje Florida-Ortiz de Zárate. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

¹ Los mercados municipales, como éste de Florida, se han censado como un solo establecimiento de comercio mixto.

Otras actividades terciarias

En cuanto al número de actividades no comerciales, también han sumado, aunque en este caso sólo un establecimiento. Se ha pasado de 42 en 2008 a 43 en 2011. La actividad mayoritaria es la hostelería con 12 establecimientos. La presencia de inmobiliarias es destacable también, con 9 negocios de este tipo.

Se han sucedido 8 aperturas y 7 cierres. Cabe destacar la situación de los locales hosteleros, con dos aperturas y los mismos cierres. La hostelería en general, a causa de la legislación y las licencias, no cambia de establecimientos, sino de dueños y denominación, pero permaneciendo igual en número y localización.

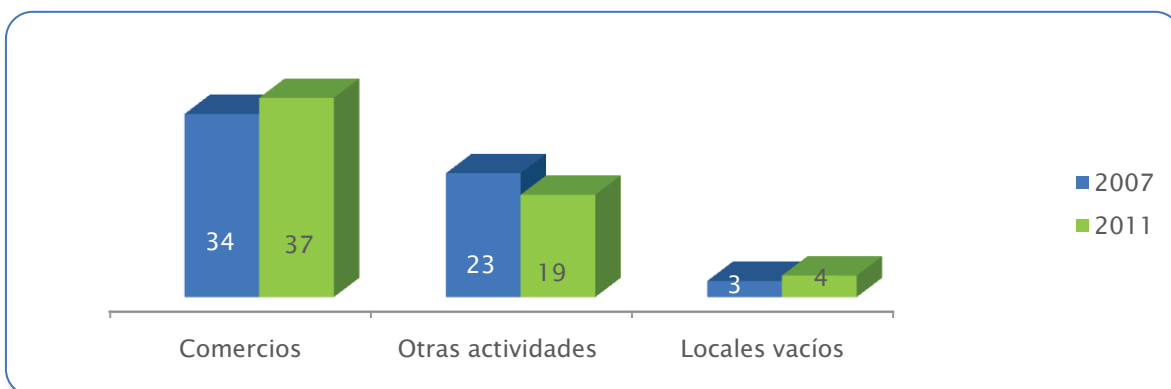
Las actividades de servicios personales sufren un cierre, pero como en todas las calles, es una de las actividades con más aperturas. Aunque en este caso son dos (una peluquería y un centro de estética), está prevista la apertura de otro centro de estética en un local vacío en la actualidad.

Conclusiones

- ✓ Las actividades comerciales han ganado peso con respecto a 2007, ya que han sumado tres establecimientos.
- ✓ Todos los cierres que se han producido han sido de comercios independientes, y entre los nuevos comercios, aunque también hay cadenas o franquicias, la mayoría también son independientes.
- ✓ El sector mayoritario siguen siendo el textil y el equipamiento de hogar, ambos con el 29% de la oferta.
- ✓ El resto de actividades no comerciales únicamente han sumado un establecimiento. Hostelería e inmobiliarias son las actividades más numerosas.
- ✓ Las lonjas vacías han disminuido en 3 locales, aunque su presencia sigue siendo elevada (16 locales).

➤ CALLE POSTAS

El número de actividades comerciales de la calle Postas en 2011 respecto a 2007 ha **aumentado** en 3 establecimientos. En 2007 el 57% de los locales eran comerciales, mientras que en 2011 lo son el 62%. El resto de actividades terciarias se han reducido, de un 38% a un 32 %.



*Distribución de los locales en planta baja de la calle Postas. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

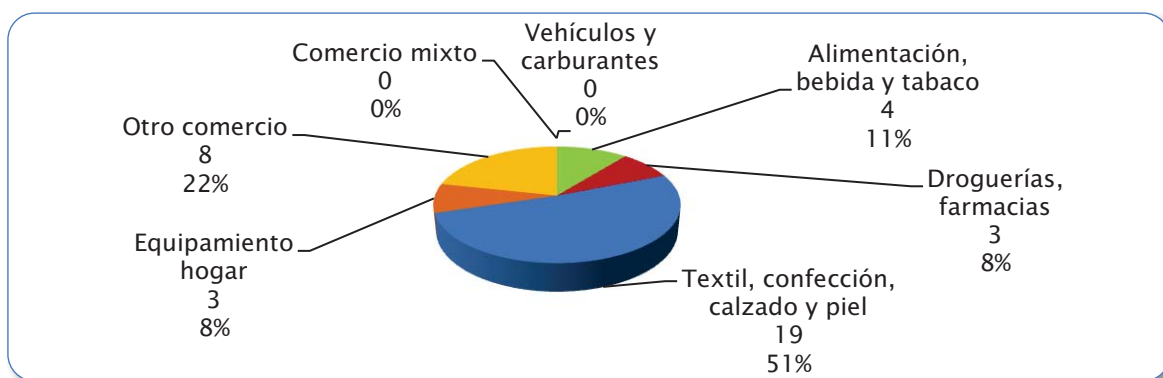
Los locales vacíos han cambiado todos de localización y han aumentado en uno, pasando a representar un 8%. Se han ocupado los 3 locales vacíos en 2007 (actualmente PNV, Clarks y Multiópticas) que estaban al principio de la calle, en la zona más transitada. Sin embargo en 2011 los locales vacíos se sitúan al final (Krea, Solarium, Vistemás). El otro local vacío es el ocupado por el Banco de Sabadell, en una zona no demasiado visible del primer tramo. No se trata de cierres producidos hace mucho tiempo, pero está claro que en ese tramo de calle los flujos de peatones disminuyen notablemente con respecto a la zona adyacente a la Virgen Blanca, aunque también es cierto que es una zona en la que hay comercios textiles muy conocidos con una clientela fiel.

Actividades comerciales

Si se analizan los movimientos que han producido el saldo positivo de 3 establecimientos comerciales (ver cuadro pag.8), se aprecia claramente que el número no es tan elevado como en otras calles analizadas. En este periodo han cesado su actividad 3 comercios y han iniciado una nueva 6. A pesar de que estos números no son muy elevados, si son interesantes de analizar por la tipología de comercios que se han cerrado. De los negocios que han cesado su actividad dos eran **comercios textiles tradicionales** (Vistemás y Silvano). Estos cierres, junto con otros producidos poco antes de 2007 (Hueto, Maximino Pérez y La Vascongada) reflejan los movimientos previstos, debido en

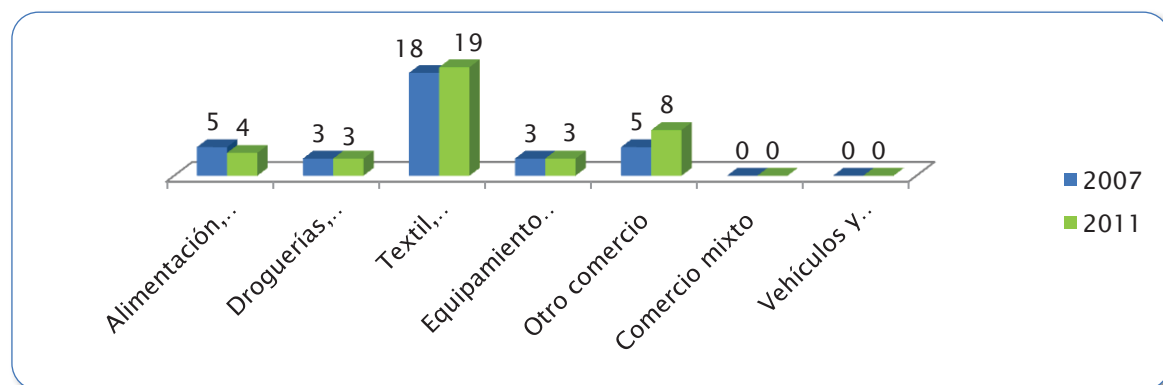
casi todos los casos a la **falta de relevo generacional** en este tipo de comercio. Además, si tenemos cuenta que las franquicias y cadenas demandan espacios en zonas céntricas- de los 6 comercios que se han abierto en Postas, 5 son cadenas o franquicias- y que estos establecimientos de comercio tradicional, en concreto, tenían su local en propiedad era previsible su desaparición y la aparición de comercios con nuevos formatos.

Una vez analizada la tipología de movimientos en el comercio de la calle Postas, su distribución comercial en 2011, presenta la siguiente estructura:



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Postas. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Tal y como se aprecia en el gráfico superior, el textil aglutina a la mitad de los establecimientos minoristas del eje, convirtiéndose en la actividad mayoritaria. El resto de grupos comerciales se encuentran escasamente representados. Únicamente el otro comercio tiene una presencia más destacada. Si se analizan los cambios con respecto a la estructura comercial de 2007, vemos que no son muy significativos. Únicamente el otro comercio ha aumentado su presencia hasta situarse en 2011 en el segundo lugar en número de establecimientos en Postas. En 2007 esa posición la compartía con el sector de la alimentación cuya oferta ha disminuido en la actualidad.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Postas. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Otras actividades terciarias

El número de locales dedicados a otras actividades cerrados (6) supera al cierre de comercios (3). De ellas, 5 actividades se han cerrado por motivos relacionados con la coyuntura económica actual (dos Bancos -fusiones de bancos y cajas, agencia de viajes, constructora) y otra porque se ha pasado el “boom” inicial y el sector está seguramente saturado (Solarium). Además un local de la Caja Vital destinado a mostrar iniciativas culturales (Krea) se ha trasladado a su nueva sede central en Salburua.

El sector de la Hostelería, por su parte, es uno de los más estables. No se producen cierres, pero tampoco aperturas.

Conclusiones

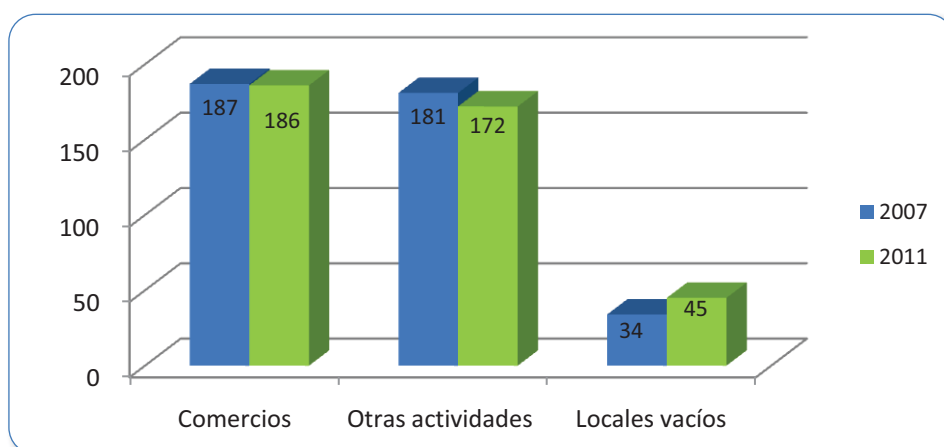
Los movimientos y estructura actual de la calle Postas pueden resumirse en los siguientes puntos:

- ✓ Hay tres comercios más y cuatro establecimientos menos dedicados a otras actividades. Rotación: Se han cerrado 9 locales (comercios y otros) y se han abierto otros 8
- ✓ La mayoría de los locales comerciales abiertos son de **cadena o franquicias.**
- ✓ Los cierres, sin embargo, en su mayoría, eran comercios textiles independientes, de larga tradición en la zona, cerrados probablemente por la falta de relevo generacional que afecta a este tipo de comercio.
- ✓ El sector de la Hostelería es uno de los más estables.
- ✓ En cuanto a los locales vacíos, han aumentado en uno (4), pero lo más significativo es su cambio de localización ya que los situados en las zonas más transitadas en 2007, actualmente están ocupados.

4.2. PRIMER EJE ALHÓNDIGA

4.2.1. Evolución general

El trabajo de campo para la actualización del censo de actividades y locales vacíos de la zona del primer corredor Alhóndiga ha dado como resultado la catalogación de 403¹ locales situados en planta baja. De ellos 186 establecimientos son comerciales, 172 locales están destinados a otras actividades terciarias y 45 locales son vacíos. El gráfico inferior muestra como con respecto 2007, **la actividad ha descendido sensiblemente**, disminuyendo el número de locales activos - la mayoría de otras actividades- y aumentando por consiguiente las lonjas vacías (sobre todo en la calle Gorbea).



Evolución de locales del Primer corredor Alhóndiga.

Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Si analizamos el descenso de la actividad por ejes, en el cuadro inferior se aprecia claramente que las calles Gorbea y Sancho el Sabio son las que han experimentado el mayor descenso, aumentando considerablemente el número de locales vacíos. En el lado opuesto, Magdalena-Lovaina y Ricardo Buesa han mejorado su actividad con 2 negocios más ambos ejes.

¹ La diferencia en el número de locales en planta baja con respecto a 2007 (402) se debe a reformas que se han hecho en determinados locales, en unos casos uniendo lonjas y en otros dividiendo.

En cuanto al número de movimientos que se han producido en la zona, se aprecia que no han sido tan numerosos como en la zona centro y que han afectado en mayor número en las actividades comerciales. En total se han abierto 35 comercios minoristas y han cesado su actividad otros 35. En cuanto al resto de actividades, 21 han iniciado su actividad entre 2007 y 2011 y 30 han cerrado.

	EVOLUCIÓN NÚMERO LOCALES CENSADOS						ROTACION 07/08-2011			
	COMERCIOS		OTRAS ACTIVIDADES		LOCALES VACIOS		COMERCIOS		OTRAS ACTIVIDADES	
	07/08	2011	07/08	2011	07/08	2011	APERTURAS	CIERRES	APERTURAS	CIERRES
Prado-Becerro de Bengoa	20	20	15	15	4	4	2	2	1	1
Magdalena-Lovaina	7	8	8	8	1	0	2	1	1	1
Sancho el Sabio	33	31	26	23	4	7	4	6	3	6
Ricardo Buesa	7	7	6	7	1	0	3	3	1	0
Bastirurri	5	3	8	9	0	1	0	2	1	0
Avenida (zona tranvía)	19	21	40	37	9	10	5	3	4	7
Gorbea	66	66	51	45	7	15	10	10	6	12
Badaia	30	30	27	28	8	8	9	9	4	3
TOTAL	187	186	181	172	34	45	35	36	21	30

*Evolución en la actividad y rotación de los locales en planta baja por ejes. Primer corredor Alhóndiga
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

Las calles en las que más rotaciones se han detectado son Gorbea y Badaia. En el primer caso se refleja una pérdida de 6 negocios destinados a diversas actividades mientras que en el segundo caso el saldo en ese apartado es positivo con una actividad más. En ambos casos el comercio, a pesar de la elevada rotación, se ha mantenido estable en número. Ambos ejes, junto a Sancho el Sabio se analizan más adelante para caracterizar más a fondo la tipología de los cambios y movimientos.

4.2.2. Evolución comercio minorista

El primer corredor Alhóndiga presenta prácticamente el mismo número de comercios minoristas que en 2007 (únicamente se ha censado un comercio menos). En cuanto a la distribución por grupo de actividad, se aprecian algunas variaciones significativas.

	EVOLUCION GRUPOS DE ACTIVIDAD DE COMERCIO													
	Alimentación		Droguerías/farmacias		Equipamiento Personal		Equipamiento hogar		Otro comercio		Comercio mixto		Vehículos	
	07/08	2010	07/08	2010	07/08	2010	07/08	2010	07/08	2010	07/08	2010	07/08	2010
Prado-Becerro de Bengoa	3	4	0	0	10	8	1	1	6	7	0	0	0	0
Magdalena-Lovaina	0	1	0	0	4	5	2	2	1	0	0	0	0	0
Sancho el Sabio	6	6	4	4	11	11	7	5	3	3	2	2	0	0
Ricardo Buesa	2	3	0	0	0	0	2	1	3	3	0	0	0	0
Bastit urri	1	1	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0	0	0
Avenida (zona tranvía)	6	9	1	2	3	2	6	5	2	2	1	1	0	0
Gorbea	10	10	5	4	23	18	19	22	7	10	2	2	0	0
Badaia	4	6	3	3	7	3	8	7	7	10	0	0	1	1
TOTAL	32	40	13	13	58	47	49	45	29	35	5	5	1	1
%	17%	22%	7%	7%	31%	25%	26%	24%	16%	19%	3%	3%	1%	1%

*Evolución en los grupos de actividad comercial. Primer corredor Alhóndiga.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE*

Las más reseñables son la suma de 8 establecimientos de alimentación y el descenso en 11 locales del grupo de equipamiento personal o textil. A pesar de este descenso, el sector textil sigue siendo el que mayor presencia tiene en la zona con un 25% de la oferta, aunque ahora se encuentra más equiparado que en 2007 a los porcentajes de alimentación y equipamiento de hogar.

Si se analizan la tipología de los movimientos atendiendo a los grupos de actividad y al tipo de dependencia de los negocios, podemos extraer las siguientes conclusiones. Por un lado, entre las aperturas, la mayoría se han producido en los grupos de alimentación y otro comercio (11 y 10 respectivamente). Por contra, los cierres se han producido en los sectores textil y equipamiento de hogar.

	APERTURAS		CIERRES	
	CADENA	INDEPENDIENTE	CADENA	INDEPENDIENTE
TEXTIL	1	5	0	16
EQUIPAMIENTO HOGAR	2	4	0	10
DROGUERIAS Y FARMACIAS	0	2	1	1
OTRO COMERCIO	3	7	0	3
ALIMENTACION	2	9	0	4
COMERCIO MIXTO	0	0	0	1
SUBTOTAL	8	27	1	35
%	23%	77%	3%	97%
TOTAL	35		36	

Agrupación de aperturas y cierres según grupos de actividad y tipo de dependencia. Primer corredor Alhóndiga. Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

En cuanto al tipo de negocios que se han abierto, el 77% son comercios independientes. Este dato es claramente opuesto al resultante en el centro de la ciudad donde el 72% de los que abrieron sus puertas formaban parte de cadenas sucursalistas o franquicias. En cuanto al tipo de dependencia de los negocios que cerraron, el 97% eran también independientes.

4.2.3. Evolución resto de actividades

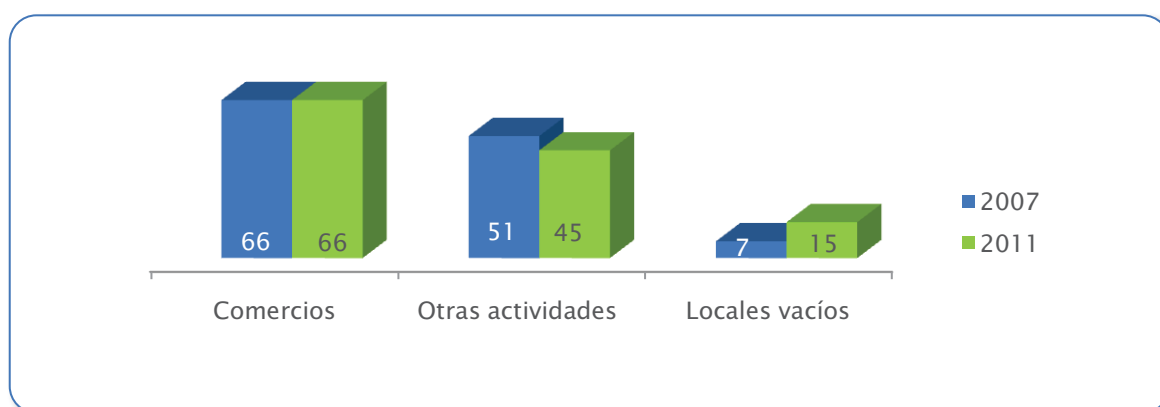
Las actividades no comerciales han disminuido en el Primer corredor Alhóndiga en mayor medida que las comerciales. En concreto, el saldo resultante ha sido de 9 actividades menos. Si atendemos a los subsectores que conforman el resto de actividades, los que han experimentado mayor transformación han sido, por un lado las inmobiliarias y entidades financieras. Es el sector que más activos ha perdido. Se han cerrado un total de 9 inmobiliarias en esta zona y no se ha abierto ninguna. En lo referente a bancos y cajas, se han cerrado 4 y únicamente se ha abierto 1. Como se ve, se trata de algo generalizado en las dos zonas de análisis, ya que este fenómeno también se ha reflejado en la zona centro.

Por otro lado, y con una dinámica opuesta al anterior, se encuentra el sector de los servicios personales (estética, peluquerías, arreglos, etc.). Ha aumentado su presencia en la calle con 5 locales. Las aperturas han sido 6 únicamente se ha cerrado una peluquería.

4.2.4. Análisis de los ejes

➤ CALLE GORBEA

La calle Gorbea ha modificado notablemente su estructura, sobre todo en lo que afecta a los locales vacíos, que han pasado de sólo 7 en 2007 a 15 en 2011. El resto de actividades es el grupo que más peso ha perdido, pasando de representar de un 41 % a un 36 %. El comercio sin embargo, aunque con mucha rotación, ha permanecido estable en número, representando antes y ahora un 53 %.



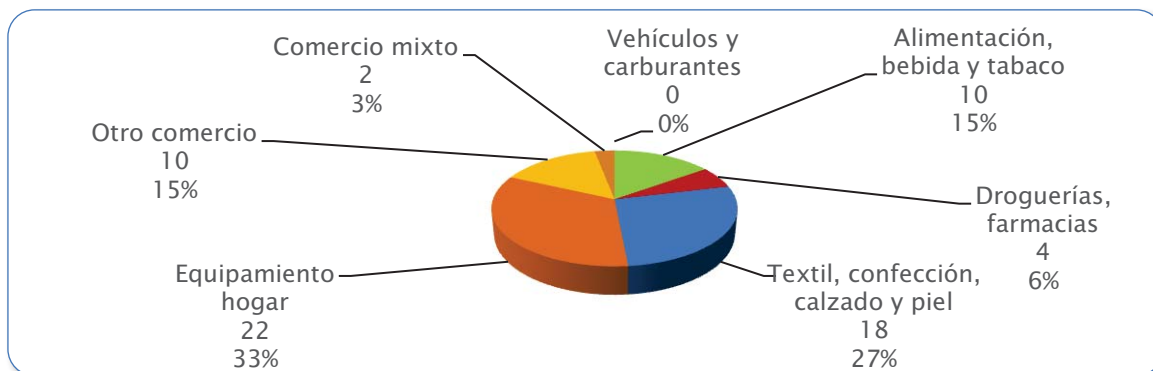
Distribución de los locales en planta baja de la calle Gorbea. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Actividades comerciales

A pesar de que el número de comercios no ha variado de 2007 a 2011, si ha habido movimientos: se han **abierto 10 comercios y han cerrado otros 10** (ver cuadro pag.26). De las 10 aperturas, 6 han sido independientes, y de los 10 cierres, todos excepto 1 también han sido independientes. Sólo en equipamiento de hogar y en otro comercio, han abierto más cadenas y franquicias que independientes porque las tiendas de teléfonos móviles son normalmente franquicias y lo mismo sucede con los establecimientos de productos informáticos.

Si se retoma la información general de la zona (el 77% de las aperturas han sido de comercios independientes), se aprecia como la calle Gorbea mantiene la misma tendencia.

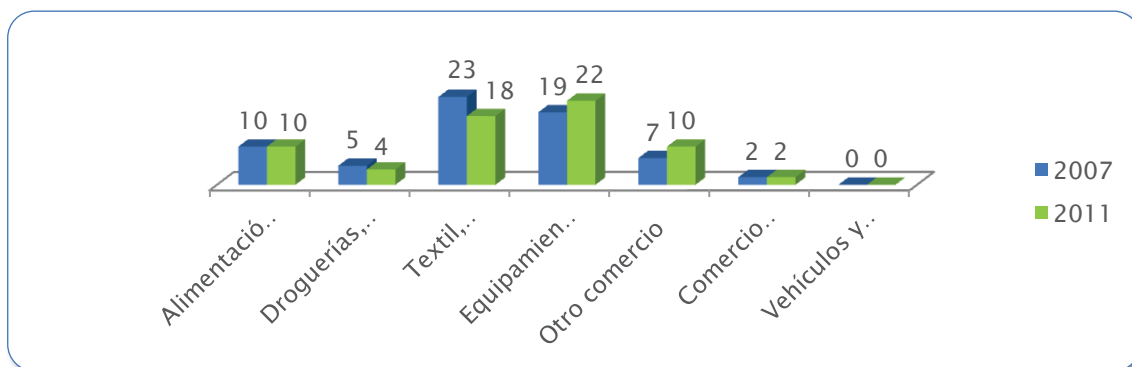
Una vez analizados los movimientos más significativos a nivel comercial de en calle Gorbea, el siguiente grafico muestra cual es su estructura actual.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Gorbea. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

El grupo predominante es el de equipamiento de hogar aglutinando el 33% de la oferta. El textil por su parte se sitúa en segundo lugar con un 27%, seguido del de alimentación con un 15%.

Si comparamos estos datos con los del censo de 2007, se aprecian algunas diferencias. En el siguiente gráfico se ve claramente el descenso del grupo textil con respecto al 2007 y el crecimiento del equipamiento de hogar, lo que ha supuesto el cambio en el predominio de uno a otro.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Gorbea. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Otras actividades terciarias

El número de locales que alberga otras actividades ha descendido notablemente, teniendo 6 locales menos en 2011 con respecto a 2007. Las inmobiliarias ha sido uno de los sectores más afectados por la coyuntura económica actual, y ha perdido 5 de los 8 locales que ocupaba. En este mismo contexto de crisis hay que entender la pérdida de oficinas bancarias, que ha pasado de tres a sólo una. La tendencia general de estos años es clara en los cierres, pero también en las aperturas, siendo los servicios personales (sobre todo los relacionados con la estética) los únicos que ganan peso.

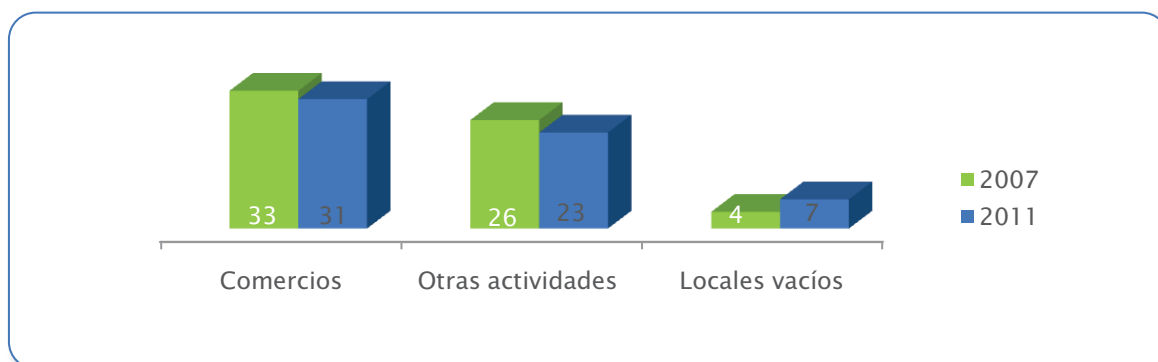
Conclusiones

Una vez reflejada la situación actual de la calle Gorbea y su evolución con respecto a 2007, podemos extraer las siguientes conclusiones:

- ✓ El comercio, aunque con mucha rotación, ha permanecido estable en número, representando antes y ahora un 53 %.
- ✓ En cuanto a aperturas y cierres, en el transcurso de 2007 a 2011 han abierto 10 comercios y han cerrado otros 10.
- ✓ La actividad textil, que es la que más flujos de público atrae, ha perdido cinco establecimientos (cuatro de moda y dos zapaterías infantiles) y ha pasado a ocupar el segundo puesto en número de establecimientos.
- ✓ El grupo de actividad predominante es el “Equipamiento de hogar”, que ha aumentado en tres comercios, los mismos que “Otro comercio”.
- ✓ El número de locales que alberga otras actividades ha descendido notablemente, teniendo 6 locales menos en 2011 con respecto a 2007. El inmobiliario ha sido uno de los sectores más afectados por la coyuntura económica actual, perdiendo 5 locales. Los servicios personales (sobre todo los relacionados con la estética) son los únicos que ganan peso.
- ✓ En este periodo 2007-2011 han aumentado los locales vacíos notablemente: han pasado de 7 a 15.

➤ CALLE SANCHO EL SABIO

Los datos que se desprenden del censo de 2011 reflejan un descenso de la actividad en la calle Sancho el Sabio con respecto a 2007. Tanto las actividades comerciales como el resto de actividades terciarias han disminuido, y el único aumento se ha producido, por consiguiente, en el número de locales vacíos (varios inactivos desde hace mucho tiempo).



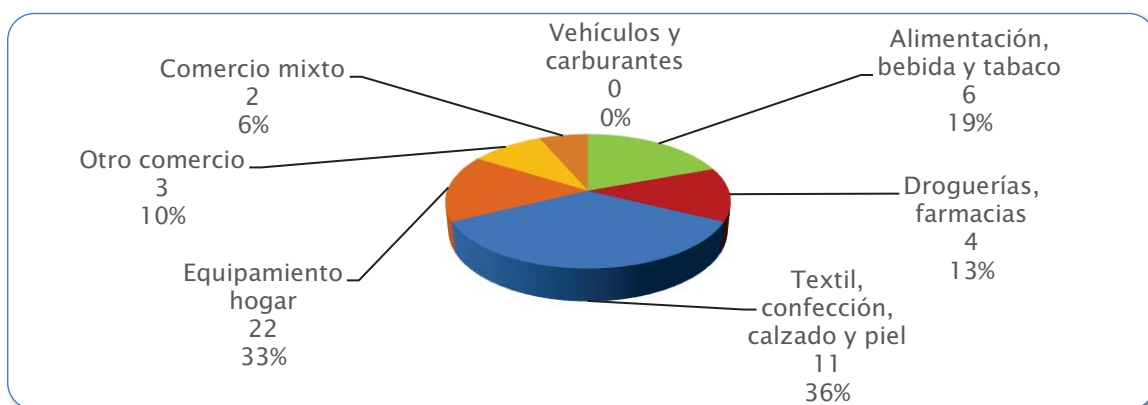
Distribución de los locales en planta baja de la calle Sancho el Sabio. Comparación 2007-2011.
 Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Los porcentajes de la distribución de los locales en la calle en 2011 apenas han variado con respecto a los de 2007. El 51% de los locales están destinados al comercio minorista y el 38% al resto de actividades.

Actividades comerciales

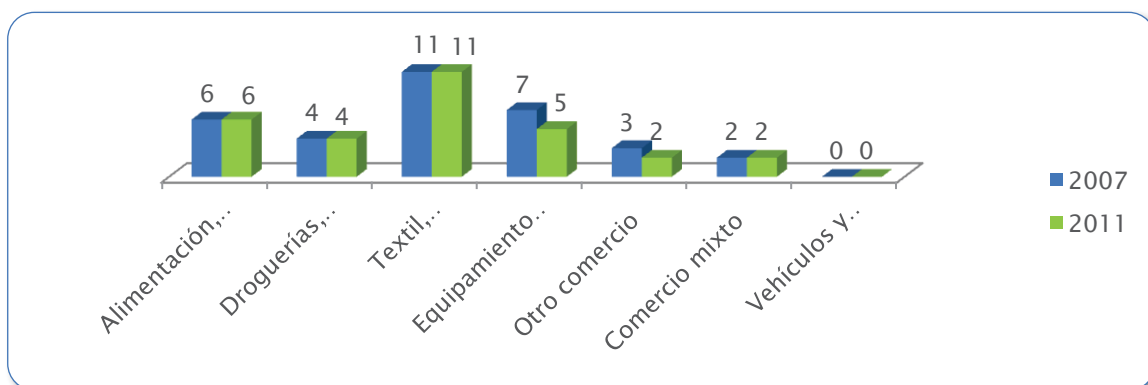
Tras el descenso de las actividades comerciales de la calle Sancho el Sabio, se pueden apreciar una serie de movimientos (cuadro pág. 28), que han dado como resultado el saldo negativo de 2 establecimientos. Los 6 cierres que se han producido han sido comercios independientes, 2 dedicados al textil, otros 2 al equipamiento de hogar, 1 de alimentación y una tienda china de ropa. Esta última actualmente es una frutería de los mismos propietarios, contabilizada en las aperturas de la calle junto a 3 tiendas textiles. Todas las aperturas han sido de comercios independientes a excepción de un comercio de ropa para niños.

Todos los cambios que se han producido no han afectado a la distribución por grupos de actividad comercial de la calle. El sector textil es el mayoritario, con el 36% de la oferta. La incorporación de los dos comercio textiles que se ha mencionado antes, a pesar de no variar el numero de negocios dedicados al sector, si ha homogeneizado la oferta al incorporar una tipología de productos más acorde a la ya existente y destinada también al mismo tipo de público objetivo.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Sancho el Sabio. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

En lo que respecta al resto de grupos, tampoco ha habido variaciones significativas como muestra el gráfico inferior. Únicamente el equipamiento de hogar y el otro comercio han experimentado un leve descenso, con 2 y 1 comercio menos respectivamente.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Sancho el Sabio. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Otras actividades terciarias

El número de locales que alberga otras actividades en 2011 resta 3 establecimientos respecto a 2007. Se han cerrado 6 negocios y han abierto 3 nuevos. El saldo afecta negativamente sobre todo a los servicios inmobiliarios y a empresas y favorece a la hostelería que suma un negocio más de restauración. La hostelería sigue siendo la actividad no comercial predominante de la calle con 8 establecimientos, seguida de los destinados a los servicios personales. La reforma de la calle, con la ampliación de las aceras, dando así un mayor espacio al peatón, es propicia para la mejora de la dotación hostelera, aunque quizá deberían revisarse las distancias que limitan su implantación para que esa mejora se lleve a cabo.

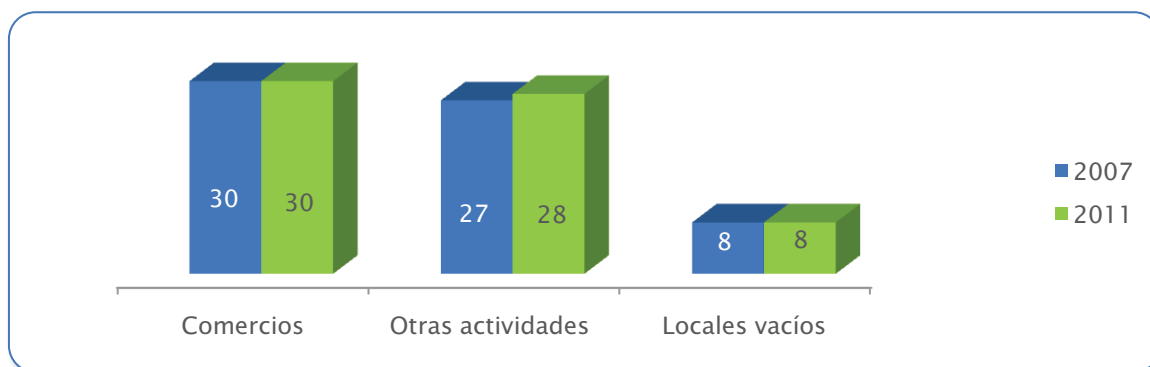
Conclusiones

- ✓ Descenso leve de la actividad empresarial de la calle Sancho el Sabio.
- ✓ En cuanto a aperturas y cierres, en el transcurso de 2007 a 2011 han abierto 10 comercios y han cerrado otros 10.
- ✓ Muchos de los movimientos se han producido en el sector textil, 3 de los cierres y 3 de las aperturas.
- ✓ El textil sigue siendo el grupo comercial mayoritario y la hostelería y los servicios personales dentro del resto de actividades.
- ✓ Aumenta el número de locales vacíos, de 4 en 2007 a 11 en 2011.

➤ CALLE BADAIA

Los locales de la calle Badaia no presentan grandes variaciones si observamos el gráfico que sigue. El comercio sigue representando el 46% de los locales de la calle, el resto de actividades el 42% y los locales vacíos se mantienen en el 12%.

La reciente remodelación que ha tenido lugar en el eje la ha convertido en una calle moderna, con un pavimento renovado, mobiliario urbano y luminarias de un diseño actual, y unas aceras mucho más anchas, siguiendo la filosofía del plan Alhóndiga: ganar espacio para el peatón, en detrimento del coche. Estos cambios han transformado la imagen comercial de la calle, que a pesar de no aumentar en número, si han sufrido algunas variaciones.



Distribución de los locales en planta baja de la calle Badaia. Comparación 2007-2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

Actividades comerciales

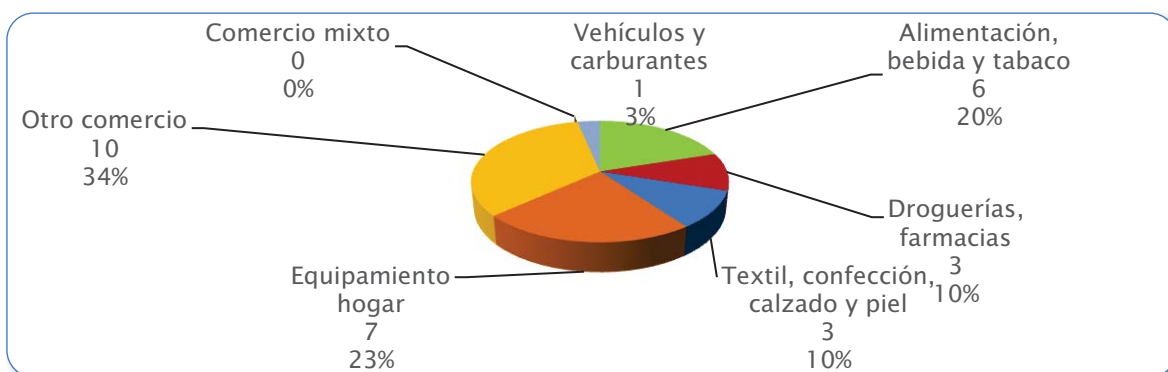
En lo referente a las aperturas y cierres comerciales, han **abierto 9 comercios** y han **cerrado otros 9**, lo cual nos da una imagen de su renovación y mejora de imagen (que conlleva asociada normalmente una nueva actividad). En esta calle, como es normal en una zona alejada del centro y que no es un eje principal de la zona, no hay cadenas ni franquicias (sólo se ha abierto una de otro comercio-compro oro- que está extendida por toda la ciudad).

De los 9 comercios cerrados, 4 han sido textiles, dos de equipamiento de hogar (traslado a otra calle), uno de droguerías y farmacias (traslado) y dos de otro comercio (una ortopedia y una tienda de disfraces). Las aperturas sin embargo se concentran más en el grupo de otro comercio (5: una joyería, una tienda de bicicletas, y tres de artículos de segunda mano). También han abierto dos comercios de alimentación (una pescadería y una carnicería) y un comercio de equipamiento de hogar (parquets). El dato más

significativo es que, **de las 9 aperturas, la mayoría (6) han tenido lugar en el segundo tramo, es decir el tramo renovado.**

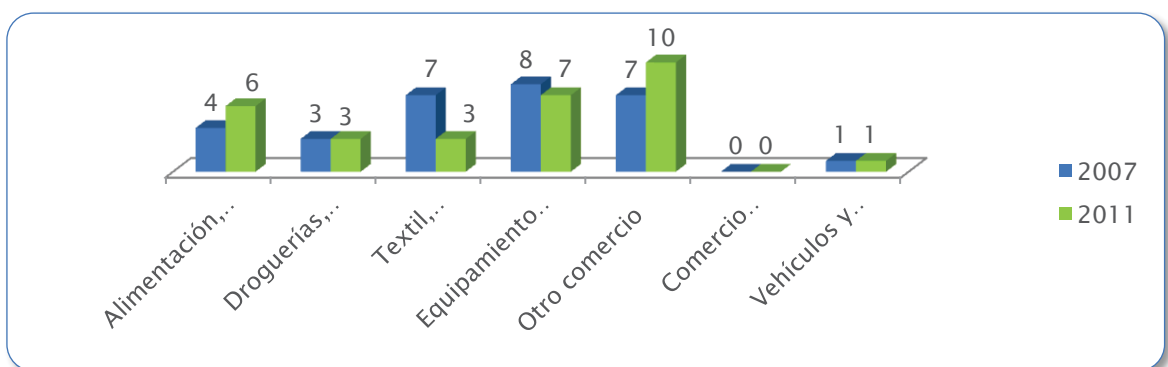
Ha habido un traslado dentro de la misma calle (contabilizado como apertura y cierre), una parafarmacia que se ha trasladado a un local más grande. Ha habido otros traslados a otras calles: dos comercios de mobiliario –Andrés Díaz-, en Badaia separados, que actualmente están en un solo local en la Avenida de Gasteiz y una tienda de lencería –El rincón de la Coquette”- que se ha trasladado a un local mucho más pequeño en la calle Gorbea.

Una vez vistos todos los cambios acontecidos en la calle, su estructura actual es la que refleja el siguiente gráfico.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Badaia. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

El grupo de actividad predominante de la calle Badaia es el Otro comercio, seguido de Equipamiento de hogar y alimentación. Si comparamos con los de 2007, se aprecia que se han sucedido cambios significativos en la estructura comercial.



Distribución de los comercios por grupos de actividad. Calle Badaia. 2011.
Fuente: Actualización censo zona centro y primer corredor Alhóndiga 2011. IMASENE

En 2007 la actividad predominante era la de equipamiento de hogar, pero las aperturas producidas en el denominado otro comercio, han hecho que se sitúe a la cabeza en número de establecimientos. Son reseñables también el brusco descenso de textil y el aumento de las tiendas de alimentación de la calle.

Otras actividades terciarias

En cuanto al número de actividades no comerciales, también han sumado, aunque en este caso sólo un establecimiento. Se ha pasado de 27 en 2008 a 28 en 2011. Ha habido 4 aperturas y 3 cierres. Aunque existe una amplia variedad de servicios, la actividad mayoritaria sigue siendo la hostelería, con 8 establecimientos.

Conclusiones

- ✓ Los establecimientos de la calle Badaia han sufrido variaciones, pero casi no han afectado a la estructura de la calle, puesto que el comercio sigue representando el 46% de los locales de la calle, el resto de actividades el 42% y los locales vacíos se mantienen en el 12%.
- ✓ El grupo de actividad predominante es el Otro comercio, seguido de Equipamiento de hogar y alimentación.
- ✓ han abierto 9 comercios y han cerrado otros 9
- ✓ de las 9 aperturas, la mayoría (6) han tenido lugar en el segundo tramo, es decir el tramo renovado.
- ✓ Las aperturas se concentran en el grupo de otro comercio.
- ✓ En cuanto al número de actividades no comerciales, también han sumado, aunque en este caso sólo un establecimiento. Se ha pasado de 27 en 2008 a 28 en 2011. Ha habido 4 aperturas y 3 cierres.
- ✓ Por su parte los locales vacíos han mantenido su número en 2011 con respecto a 2008, únicamente dos de ellos están en el segundo tramo.

**FICHAS RESUMEN DEL ESTUDIO COMPARATIVO
2007/2008 – 2011 EN LA ZONA CENTRO Y EL
PRIMER EJE ALHÓNDIGA**

ZONA CENTRO EVOLUCION 2007/2008 - 2011

COMERCIOS

+10
307

64 APERTURAS

72% cadenas

54 CIERRES

61% independientes

Poca variación en la distribución de los grupos de actividad comercial

OTRAS ACTIVIDADES

-5
246

32 APERTURAS

37 CIERRES

INMOBILIARIAS

CENTROS ESTETICA

HOSTELERÍA
(mucho rotación)

LOCALES VACIOS

-8
67

+ DATO (de 4 a 7)
POSTAS (de 3 a 4)
FUEROS (de 12 a 15)

- GENERAL ÁLAVA (de 4 a 2)
SAN PRUDENCIO (de 5 a 2)

- ZONA VIRGEN BLANCA (de 6 a 3)

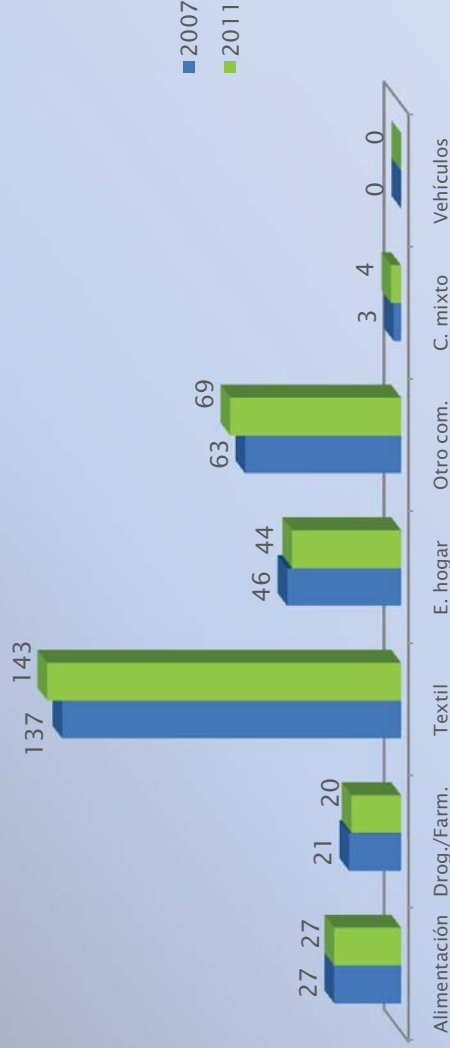
- SAN ANTONIO (de 11 a 10)

- INDEPENDENCIA (de 2 a 1)

- FLORIDA (de 19 a 16)

- ANGULEMA (de 9 a 7)

= GENERAL LOMA (0)



El Textil es el grupo predominante con el 47% de la oferta

PRIMER EJE ALHÓNDIGA COMPARACIÓN 2007/2008 - 2011

COMERCIOS

-1
186

35 APERTURAS
77% independientes

36 CIERRES
97% independientes

Variación en la distribución
de los grupos de actividad
comercial

OTRAS ACTIVIDADES

-9
172

21 APERTURAS
30 CIERRES

INMOBILIARIAS Y BANCOS
CENTROS ESTÉTICA
HOSTELERÍA

LOCALES VACIOS

+11
45

GORBEA (de 7 a 15)
SANCHO EL SABIO (de 4 a 7)
BASTITURRI (de 0 a 1)
AVENIDA (de 9 a 10)

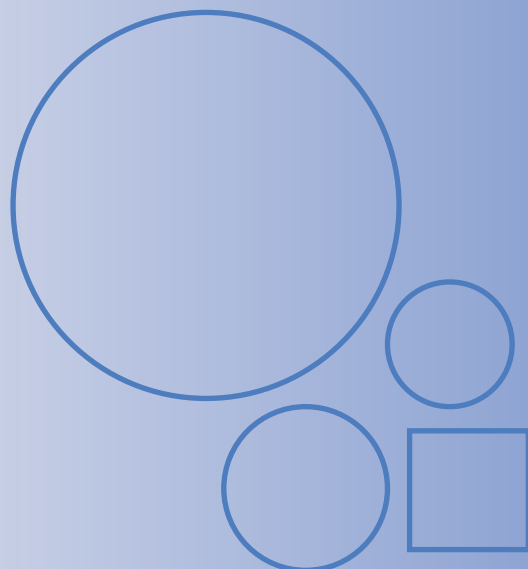
MAGDALENA-LOVAINA (de 1 a 0)
RICARDO BUESA (de 1 a 0)

B ADAIA (8)
PRADO (4)



El Textil es el grupo que más ha disminuido

Alimentación es el grupo que más ha aumentado



Ima **S**ene
Sociología