

CONCLUSIONES

AREA 5- SAN JOSÉ. PLAN LOCAL DE COMERCIO DE ZARAGOZA -PLCZ-

Ejes principales comerciales del área: San José, Miguel Servet y Tenor Fleta

	Miguel Servet	Avda. San José	Avda. Tenor Fleta
Núm. Locales	208	233	192
Locales Vacíos	68	51	33
Índice actividad económica	67%	78%	83%
Índice actividad económica comercial	33%	48%	44%
Índice actividad económica servicios	35%	30%	39%

En el área comercial de San José se encuentran tres de los diecinueve ejes principales comerciales de la ciudad según el Plan Local de Comercio, estos tres ejes después del censo realizado, mantienen dicha consideración al contener más de 50 comercios: 112 San José, 68 Miguel Servet y 84 Tenor Fleta.

La evolución de los locales vacíos, desde 2016, de la Avda. de San José y de la Avda. Tenor Fleta ha mejorado al haberse reducido en un 15% y un 18% respectivamente. En cambio, Miguel Servet ha aumentado los locales vacíos en un 17%, si se tiene en cuenta la ampliación de 7 locales por efecto de obra nueva respecto al censo de 2016, o un 5% sin tenerlos en cuenta.

Estos tres ejes comerciales principales, todavía **se encuentran en una situación desfavorable** al tener más de 30 locales vacíos cada uno, sin embargo, la situación es diferente en cada uno de ellos, pues Tenor Fleta, con 33 locales vacíos se acerca al umbral de los 30 que la situarían en situación aceptable, San José sigue en situación desfavorable pero ha notado mejoría y Miguel Servet ha acentuado su situación desfavorable.

En cuanto a la relación comercio/servicios y el índice de actividad económica, se ha producido un **retroceso de la actividad de comercio** en los ejes de la Avda. de San José y Miguel Servet, sin embargo la situación es diferente ya que en San José y

Tenor Fleta el índice de actividad económica del comercio es mayor que el de servicios, situación que es a la inversa en Miguel Servet, donde el número de empresas de servicios ha superado al de comercios de proximidad.

Reina Fabiola, que tiene la consideración de eje comercial secundario al contar con más de 30 y menos de 50 comercios, ha mejorado su situación respecto al año 2016 en lo referente a los locales vacíos, pasando de 17 en aquel año a 11 en 2018, por lo que mejora la situación aceptable que tenía en 2016 acercándose a una situación óptima. En cuanto a la actividad comercial, este supone un 56% de la actividad económica de este eje comercial.

En cuanto a los **datos de demanda** en San José, el 84% de los residentes realiza habitualmente sus compras en el área comercial, siendo la alimentación fresca, con un 97%, y otros bienes diarios como la alimentación seca y droguería, con el 83% los productos más consumidos por los residentes de esta área comercial.

Un 14% de la población no realiza habitualmente las compras en su área comercial y los productos que habitualmente se compran fuera de esta área comercial, por más de un 70% son los de equipamiento del hogar y otros bienes y más del 50% realiza sus compras de equipamiento personal fuera de su área comercial.

En cuanto al volumen de compra, más del 50% de los residentes compra más del 90% del volumen de compra en el barrio, prefiriendo básicamente el comercio de proximidad y el supermercado.

Los tres aspectos sobre el comercio de proximidad más valorados por los residentes son: cercanía, precio y trato personalizado y el 75% de los residentes conocen mucho/bastante el comercio de su barrio.

En cuanto a la **valoración del consumidor** de los cuatro ejes comerciales estudiados consideran que en la Avda. de San José existe una oferta comercial suficiente, en Miguel Servet y Tenor Fleta adecuada pero mejorable y en Reina Fabiola insuficiente.

AREA 3- DELICIAS. PLAN LOCAL DE COMERCIO DE ZARAGOZA -PLCZ-

Existen tres ejes principales: Avda. Madrid, Unceta y calle Delicias.

	Avda. Madrid	Unceta	Delicias
Núm. Locales	307	116	147
Locales Vacíos	39	28	18
Índice actividad económica	87%	76%	87%
Índice actividad económica comercial	52%	49%	67%
Índice actividad económica servicios	35%	27%	20%

Estos tres ejes siguen manteniendo su estatus de eje comercial principal al superar los cincuenta comercios con 161, 57 y 99 comercios respectivamente.

Respecto a la evolución de los **locales vacíos**, los tres **han empeorado en el periodo 2016-2018** con diferentes situaciones. La Avda. de Madrid, se aleja del nivel aceptable dirigiéndose a la situación de desfavorable, la calle Delicias pasa del nivel óptimo que ostentaba en el año 2016 a un nivel aceptable en 2018, ya que se ha duplicado el número de locales vacíos en este periodo de tiempo, y Unceta pierde su condición de nivel óptimo que tenía en el año 2016 pasando a una situación aceptable pero acercándose a un nivel de desfavorable al casi triplicar el número de locales vacíos, de 10 a 28.

En **relación al comercio y los servicios**, las tres siguen siendo eminentemente ejes comerciales aunque en Unceta y Avda. de Madrid el comercio ha visto reducida su presencia. La calle Delicias que nos e estudió en el año 2015 es la que representa un ratio más elevado comercio/servicios. El peso del sector servicios se ha mantenido en la calle Unceta y ha descendido en la Avda. de Madrid.

En cuanto a los **datos de demanda** en el barrio de Delicias, el 83% de los residentes realiza habitualmente sus compras en el área comercial, siendo la alimentación fresca, con un 94%, y otros bienes diarios como la alimentación seca y droguería, con el 80% los productos más consumidos por los residentes de esta área comercial.

Un 16% de la población no realiza habitualmente las compras en su área comercial y los productos que habitualmente se compran fuera de esta área comercial, por más de un 70% son los de equipamiento del hogar y otros bienes y casi el 60% realiza sus compras de equipamiento personal fuera de su área comercial.

En cuanto al volumen de compra, casi el 50% de los residentes compra más del 90% del volumen de compra en el barrio, prefiriendo básicamente el comercio de proximidad y el supermercado.

Los tres aspectos sobre el comercio de proximidad más valorados por los residentes son: cercanía, el trato personalizado y la calidad de sus productos y el 79% de los residentes conocen mucho/bastante el comercio de su barrio.

En cuanto a la **valoración del consumidor** de los tres ejes comerciales principales estudiados consideran que en la Avda. de Madrid y en la calle Delicias existe una oferta comercial suficiente, no siendo este el caso de la calle Unceta cuya valoración se encuentra entre insuficiente/aceptable pero mejorable.

AREA 6- LAS FUENTES. PLAN LOCAL DE COMERCIO DE ZARAGOZA -PLZ-

Eje principal: Compromiso de Caspe

Compromiso de Caspe	
Núm. Locales	170
Locales Vacíos	25
Índice actividad económica	85%
Índice actividad económica comercial	50%
Índice actividad económica servicios	35%

En esta área solamente hay un eje comercial principal de los diecinueve existentes en nuestra ciudad.

En cuanto a la evolución de los **locales vacíos** se mejora pasando de 33 locales del año 2016 a los 25 del año 2018, por lo que su situación ha cambiado pasando de una situación desfavorable en el 2016 a aceptable en 2018, al tener menos de 30 locales vacíos.

En cuanto a la **relación comercio-servicios**, este eje sigue manteniendo su condición de eje principal con 85 comercios, aunque se ha notado un retroceso en cuanto al número de establecimientos dedicados al comercio minorista respecto al año 2015. Por otra parte han aumentado el número de empresas de servicios desde el año 2015 pasando de 58 a 60.

En cuanto a los **datos de demanda** en Las Fuentes, el 87% de los residentes realiza habitualmente sus compras en el área comercial, siendo la alimentación fresca, con un 96%, y otros bienes diarios como la alimentación seca y droguería, con el 88% los productos más consumidos por los residentes de esta área comercial.

Un 13% de la población no realiza habitualmente las compras en su área comercial y los productos que habitualmente se compran fuera de esta área comercial, son los

de equipamiento del hogar y otros bienes (un 80% aproximadamente) y casi el 50% realiza sus compras de equipamiento personal fuera de su área comercial.

En cuanto al volumen de compra, el 41% de los residentes compra más del 90% del volumen de compra en el barrio, prefiriendo básicamente el comercio de proximidad y el supermercado.

Los tres aspectos sobre el comercio de proximidad más valorados por los residentes son: cercanía, el trato personalizado y el precio de sus productos y el 72% de los residentes conocen mucho/bastante el comercio de su barrio.

En cuanto a la valoración del consumidor/residente sobre la oferta existente en la Avda. Compromiso de Caspe, estos consideran que es suficiente, valorándola con un 2,67.

CONCLUSIONES FINALES

1°. Evaluando conjuntamente las tres áreas comerciales estudiadas junto con sus ejes principales y secundarios respecto al número de locales vacíos y su evolución en los dos últimos años 2016/2018 nos encontramos, con que todos los **ejes del área de las Fuentes junto con todos los del área de San José, salvo Miguel Servet**, han tenido una **evolución favorable** en cuanto a la **reducción del número de locales vacíos** en dichos ejes. Por otra parte, resulta llamativo que todos los **ejes comerciales** estudiados correspondientes al área de **Delicias han empeorado** en el periodo 2016/2018 al haber aumentado el número de locales vacíos.

2°. Respecto a la **actividad de comercio** en los **ejes principales** que ya se habían estudiado en el año 2015, (Miguel Servet, Avda. San José, Compromiso de Caspe, Avda. de Madrid, Unceta y calle Santander) en todos ellos se aprecia una **disminución del número de locales destinados al comercio minorista**, por lo que podemos afirmar que la reducción de la actividad del comercio minorista se sigue produciendo en la actualidad.

3°. Desde el punto de vista de la **oferta**, fruto del análisis sobre la actividad en los locales de los ejes comerciales se han detectado a nivel de eje, el mix comercial existente tanto de comercio como de servicios, junto con las carencias de oferta existentes en cada uno de ellos.

Por otra parte, desde el punto de vista de la **demand**a se han recogido las opiniones de los consumidores residentes de las tres áreas estudiadas respecto a las carencias de oferta comercial.

Por ello, se **hace necesario poner en relación las necesidades de implantación de nuevas actividades económicas, principalmente comerciales, teniendo en cuenta ambos aspectos.**

En base a estas tres principales conclusiones generales que acabamos de formular, pasamos a plantear una serie de **propuestas** con carácter general que deberían llevarse a cabo en base a los resultados del presente estudio:

1º. **Favorecer y fomentar la implantación de más empresas en los ejes estudiados** para reducir la brecha comercial e incrementar la actividad económica. Para ello, es conveniente poner en valor los locales vacíos existentes en dichos ejes ofreciéndolos a empresas de nuestra ciudad que ya están en funcionamiento, así como a posibles emprendedores, facilitándoles la información en cuanto al mix comercial existente, las carencias de oferta y las necesidades de consumo manifestadas por los residentes en cuanto a la tipología de actividad comercial y de servicios.

2º. **Favorecer el mix comercial equilibrado**, priorizando y fomentando las actividades que no están presentes actualmente en dichos ejes comerciales, buscando su revitalización comercial, la mejora del atractivo comercial y reduciendo la evasión de gasto producida actualmente en el área comercial.

3. **Priorización de la implantación de nuevas actividades en los ejes principales** comerciales hasta que se produzca una reducción de los locales vacíos y se sitúen en unas condiciones óptimas de actividad económica, ya que la reactivación económica de los ejes principales generarán efectos colaterales positivos en los ejes secundarios comerciales y otros ejes aledaños dentro de las distintas áreas comerciales.

4. Se propone para el año 2019 la **puesta en marcha de experiencias piloto** destinadas a cumplir los objetivos anteriormente referidos en los ejes principales siguientes: San José, Tenor Fleta y Miguel Servet en el área de San José, Avda. de Madrid, Delicias y Unceta en el área de Delicias y Compromiso de Caspe en el área de las Fuentes. Estas experiencias piloto, significarán el trasladar a la realidad los resultados y propuestas llevadas a cabo en los estudios que se han venido realizando estos años, priorizando las tres áreas comerciales que mayor pérdida de comercio han tenido desde el año 2009: San José, Delicias y Las Fuentes.

Desde ECOS estamos en disposición de poder impulsar estas experiencias piloto para lo que ya tenemos diseñado un procedimiento para llevarlas a cabo en caso de que sea interesante para el Ayuntamiento de Zaragoza.

5. **Realizar otro estudio de estas características, que engloben al resto de áreas comerciales de la ciudad.**

6. Por último, consideramos, que a partir del año 2020 una vez evaluadas las experiencias piloto realizadas en los ejes anteriormente señalados, estaremos en disposición de **formular un programa con carácter general para el conjunto de ejes y áreas comerciales de Zaragoza** con el objetivo estratégico de revitalizar

comercialmente los ejes principales y áreas comerciales de la ciudad, mejorar la oferta comercial y de servicios en proximidad a los ciudadanos y recuperar la continuidad comercial de nuestra ciudad, al reducirse las brechas comerciales producidas durante los años de la crisis.

Anexo
Tablas resumen

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOCALES

	Comercios	Servicios	Vacíos	Total Locales
SAN JOSÉ				
Miguel Servet	68	72	68	208
Avda. San José	112	70	51	233
Avda. Tenor Fleta	84	75	33	192
Reina Fabiola	36	28	11	75
LAS FUENTES				
Compromiso de Caspe	85	60	25	170
Salvador Minguijón	35	29	30	94
Dr. Iranzo	40	25	23	88
Monasterio de Siresa	28	19	21	68
DELICIAS				
Avda. de Madrid	161	107	39	307
Delicias	99	30	18	147
Unceta	57	31	28	116
Vía Universitatis	27	45	6	78
Pº Calanda	30	66	24	120
Santander	35	24	10	69
García Sánchez	27	30	31	88
Duquesa Villahermosa	42	38	23	103
Jordana	9	19	10	38
	975	768	451	2.194

MIX COMERCIAL

	Alimentación	Equipamiento personal	Hogar	Otros	Total comercios
SAN JOSÉ					
Miguel Servet	18	11	18	21	68
Avda. San José	21	43	23	25	112
Avda. Tenor Fleta	17	22	22	23	84
Reina Fabiola	13	10	5	8	36
LAS FUENTES					
Compromiso de Caspe	30	16	17	22	85
Salvador Minguijón	6	11	4	14	35
Dr. Iranzo	14	9	10	7	40
Monasterio de Siresa	7	10	3	8	28
DELICIAS					
Avda. de Madrid	25	72	19	45	161
Delicias	16	52	9	22	99
Unceta	12	12	15	18	57
Vía Universitat	9	4	4	10	27
Pº Calanda	4	3	13	10	30
Santander	9	8	8	10	35
García Sánchez	6	5	8	8	27
Duquesa Villahermosa	12	8	10	12	42
Jordana	3	0	4	2	9
	222	296	192	265	975

LOCALES VACÍOS

	2018	2016/2017	2015
SAN JOSÉ	163	175	98
Miguel Servet	68	58	54
Avda. San José	51	60	44
Avda. Tenor Fleta	33	40	
Reina Fabiola	11	17	
LAS FUENTES	99	122	19
Compromiso de Caspe	25	33	19
Salvador Minguijón	30	33	
Dr. Irazo	23	30	
Monasterio de Siresa	21	26	
DELICIAS	189	146	53
Avda. de Madrid	39	36	30
Delicias	18	9	
Unceta	28	10	17
Vía Universitat	6	6	
Pº Calanda	24	19	
Santander	10	6	6
García Sánchez	31	24	
Duquesa Villahermosa	23	22	
Jordana	10	14	
TOTAL LOCALES	451	443	170