

**Diagnóstico del mix
comercial y de servicios
así como de la
demanda comercial de
San José Las Fuentes y
Delicias**

Zaragoza, diciembre 2018

Índice

Introducción 2

Diagnóstico del mis comercial y de servicios en los ejes

Principales y secundarios de San José, Las Fuentes y Delicias..... 4

San José..... 5

- Miguel Servet..... 6
- Avda. San José..... 13
- Avda. Tenor Fleta.....20
- Reina Fabiola.....28

Las Fuentes 36

- Compromiso de Caspe37
- Salvador Mingujón..... 45
- Doctor Iranzo52
- Monasterio de Siresa..... 59

Delicias 66

- Avda. de Madrid 67
- Delicias75
- Unceta 83
- Vía Univérsitas..... 91
- Paseo Calanda..... 98
- Santander..... 105
- García Sánchez..... 113
- Duquesa Villahermosa..... 121
- Jordana..... 129

Diagnóstico de la demanda comercial deSan José, Las Fuentes y Delicias136

Conclusiones.....163

Anexo: Tablas resumen173

Introducción

En el año 2018, a instancias del Ayuntamiento de Zaragoza, ECOS ha realizado el diagnóstico del mix comercial y de servicios en los ejes principales y secundarios de los distritos zaragozanos de San José, Las Fuentes y Delicias.

El primer paso para realizar este diagnóstico, ha sido elaborar un censo con los establecimientos comerciales, empresas de servicios y locales vacíos de los siguientes ejes:

- **San José:**
 - Ejes Principales:
 - Miguel Servet.
 - Avda. San José
 - Avda. Tenor Fleta.
 - Ejes Secundarios:
 - Reina Fabiola.

- **Las Fuentes:**
 - Ejes Principales:
 - Compromiso de Caspe.
 - Salvador Minguijón.
 - Dr. Iranzo.
 - Ejes Secundarios:
 - Monasterio de Siresa.

- **Delicias:**
 - Ejes Principales:
 - Avda. de Madrid.
 - Delicias.
 - Unceta.
 - Ejes Secundarios:
 - Pº Calanda.
 - Santander.
 - García Sánchez.
 - Duquesa Villahermosa
 - Vía Universitat.
 - Jordana

En este censo se han contabilizado **2.194 locales en 17 ejes**, y nos ha dado la oportunidad de estudiar la oferta comercial de manera sectorializada (alimentación, equipamiento personal, hogar y otros) para así valorar si su mix comercial está equilibrado o en caso contrario detectar sus carencias.

También ha sido objeto de estudio la oferta de otras actividades económicas diferentes a comercio, como son las empresas de servicios, así como el número de locales vacíos existentes en cada eje comercial.

Alguno de los ejes censados ya se analizaron en el año 2015, cuando ECOS realizó el “Informe del mix comercial y escena urbana en los ejes comerciales de Zaragoza”, en donde se estudió la evolución de la actividad comercial, de servicios y locales vacíos de esos ejes en el periodo 2009-2014. Este informe nos ha permitido realizar una comparativa de la situación anterior con la situación en la que se encuentran actualmente, ayudándonos a obtener una serie de conclusiones que se formulan al final del presente estudio.

La evolución de los locales vacíos se ha podido comparar más ampliamente al cruzar los datos del censo actual con los obtenidos en los estudios realizados por nuestra organización: “Censo de locales vacíos en los ejes comerciales principales y secundarios de la ciudad consolidada y de los nuevos barrios de la orla Norte y sur de Zaragoza” realizado en el año 2016 y el “Estudio de los locales vacíos en otros ejes comerciales de la ciudad de Zaragoza” realizado en el año 2017.

Para completar este estudio se ha realizado el diagnóstico de la demanda comercial en San José, Las Fuentes y Delicias, con el objetivo de conocer la opinión de los residentes del barrio sobre la oferta comercial, hábitos de consumo de los residentes, fuga de consumo o mejoras de oferta comercial.

Para ello, se han realizado **1.263 encuestas** a residentes de esas zonas (436 encuesta en San José, 412 encuestas en Delicias y 415 encuesta en Las Fuentes).

A continuación se muestra un análisis pormenorizado de cada uno de los ejes en lo referente al mix comercial y de servicios, el diagnóstico de la demanda comercial de los residentes de estos barrios así como las conclusiones obtenidas en ambos casos.

**DIAGNÓSTICO DEL MIX COMERCIAL
Y DE SERVICIOS EN LOS
EJES PRINCIPALES Y SECUNDARIOS
DE
SAN JOSÉ, LAS FUENTES Y DELICIAS**

SAN JOSÉ

MIGUEL SERVET

El eje comercial de Miguel Servet comienza en la calle Asalto finalizando en Ronda Hispanidad. En el se han censado **208 locales**, 7 locales más que cuando se realizó el censo en el año 2015. Esto se debe a la obra nueva que se ha construido en este periodo de tiempo.

De los **208 locales censados**, **68** de ellos son **comercio (32,69%)**, **72** se corresponden a empresas de **servicios (34,62%)** y los **68** restantes son **locales vacíos (32,69%)**.

Si comparamos estos datos con el censo de oferta comercial que se realizó en el año 2009 para el Plan Local de Comercio de Zaragoza, con los estudios realizado por ECOS en el año 2015 sobre el “Mix comercial y la escena urbana en los ejes comerciales de Zaragoza” y en el año 2016 “Censo de locales vacíos en los ejes comerciales principales y secundarios de la ciudad consolidada y de los nuevos barrios de la orla Norte y Sur de Zaragoza”, se puede observar lo siguiente respecto a la evolución de este eje:

	2018	2016	2015	2009
Número de locales	208		201	
Número de comercios	68		79	84
Número de empresas de servicios	72		68	
Número de locales vacíos	68	58	54	

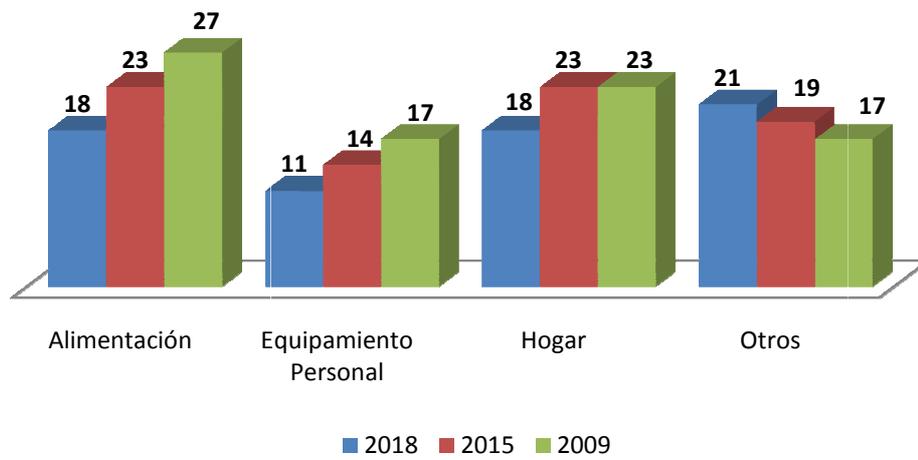
Desde el año 2009 se ha producido una **disminución del 19% de los comercios**, sin embargo el **sector servicios ha aumentado** ligeramente su presencia, un **6%** más respecto al año 2015. Los **locales vacíos han aumentado en un 17%**, si tenemos en cuenta los censados en el año 2016.

Estos datos nos indican que la **actividad económica** de este eje ha disminuido, ya que actualmente se sitúa aproximadamente en el **67%** respecto al **73%** del año 2015.

A continuación se estudia y detalla la oferta comercial y de servicios de Miguel Servet.

OFERTA COMERCIAL

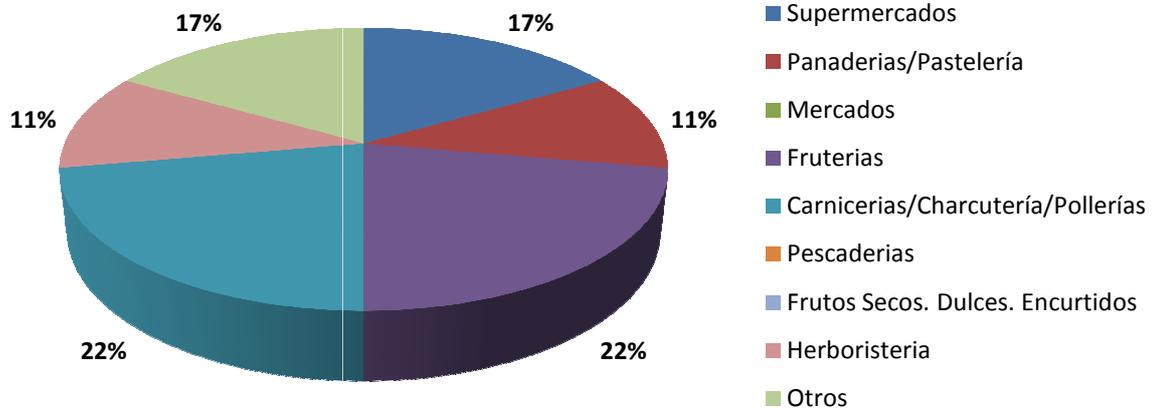
Como se ha comentado anteriormente, desde el año 2009 se ha producido una significativa **disminución** de la oferta comercial en este eje, principalmente en **alimentación y equipamiento personal**, aunque también se puede observar que **otras actividades** no incluidas en el sector de alimentación, equipamiento personal y hogar **han aumentado** su presencia, tal y como se puede ver en esta gráfica.



SECTOR DE ALIMENTACIÓN

En Miguel Servet existen **18 locales dedicados a la alimentación**, habiendo una distribución igualada entre supermercados, panaderías/pastelerías, fruterías, carnicerías/charcuterías, herboristerías/alimentación natural y otras. En cambio en este eje no se dispone de mercados municipales, ni de pescaderías o establecimientos de frutos secos.

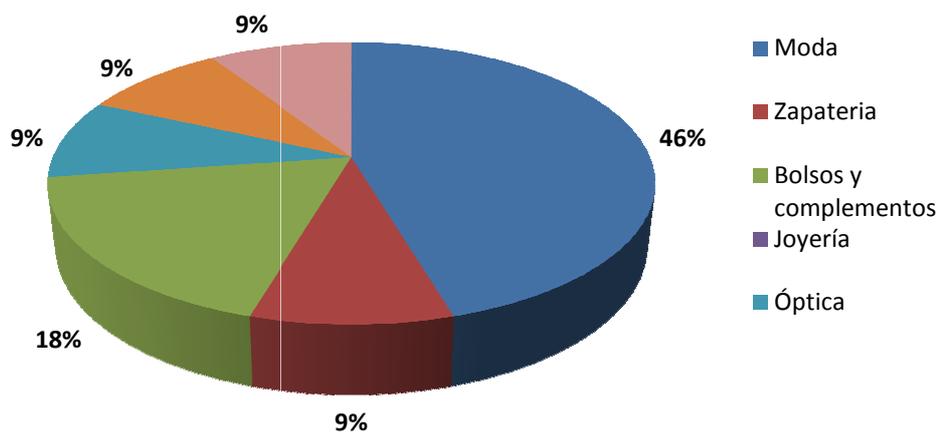
ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Supermercados	3
Panaderías/Pastelería	2
Mercados	0
Fruterías	4
Carnicerías/Charcutería/Pollerías	4
Pescaderías	0
Frutos Secos. Dulces. Encurtidos	0
Herboristería	2
Otros	3



SECTOR DE EQUIPAMIENTO PERSONAL

El sector del **equipamiento personal** es la segunda actividad que más ha disminuido su oferta en Miguel Servet. Los **11 comercios** dedicados a ello son mayoritariamente de moda (5 comercios), estando la oferta igualada en lo referente a zapaterías, bolsos-complementos, óptica y perfumería. En cambio no existen joyerías ni lencerías-mercerías.

ACTIVIDAD	NUM COMERCIOS
Moda	5
Zapatería	1
Bolsos y complementos	2
Joyería	0
Óptica	1
Perfumería	1
Lencería/Mercería	0
Otros	1

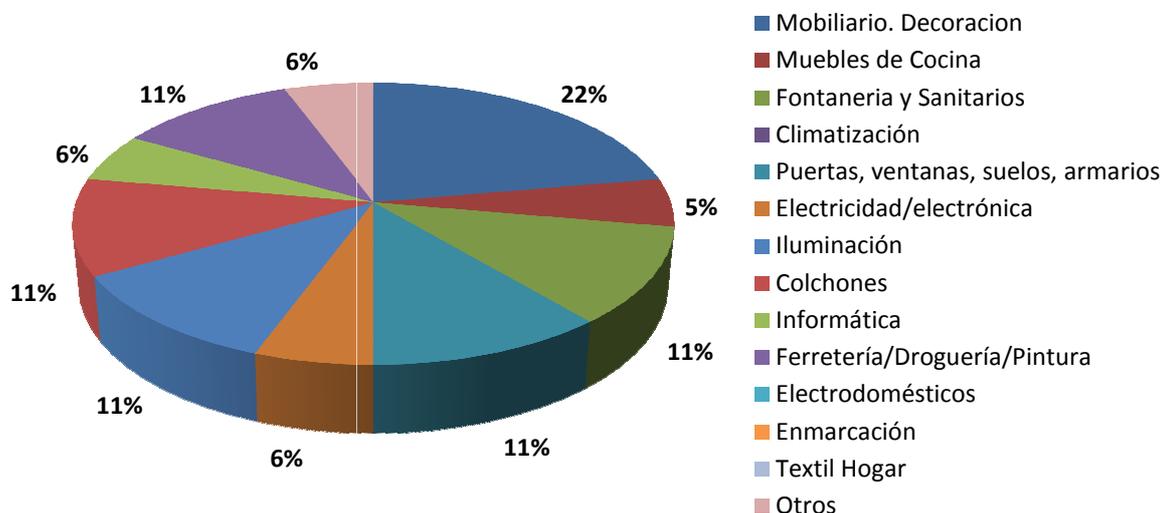


SECTOR HOGAR

En el año 2015 el comercio dedicado al hogar se había mantenido si teníamos en cuenta los datos del censo del año 2009, pero según el censo elaborado en el año 2018 esta actividad ha sufrido en los últimos 3 años una **disminución del 21%**. A un así este sector es **más representativo que el del equipamiento personal** (18 y 11 comercios respectivamente).

Los comercios dedicados al mueble y la decoración son la principal oferta en el sector del hogar, el resto de actividades (muebles de cocina, fontanería, iluminación, colchones...) tienen una representación muy similar, tal y como se puede ver en la gráfica que se muestra más abajo. Comercios de electrodomésticos, enmarcación o textil hogar son inexistentes en Miguel Servet.

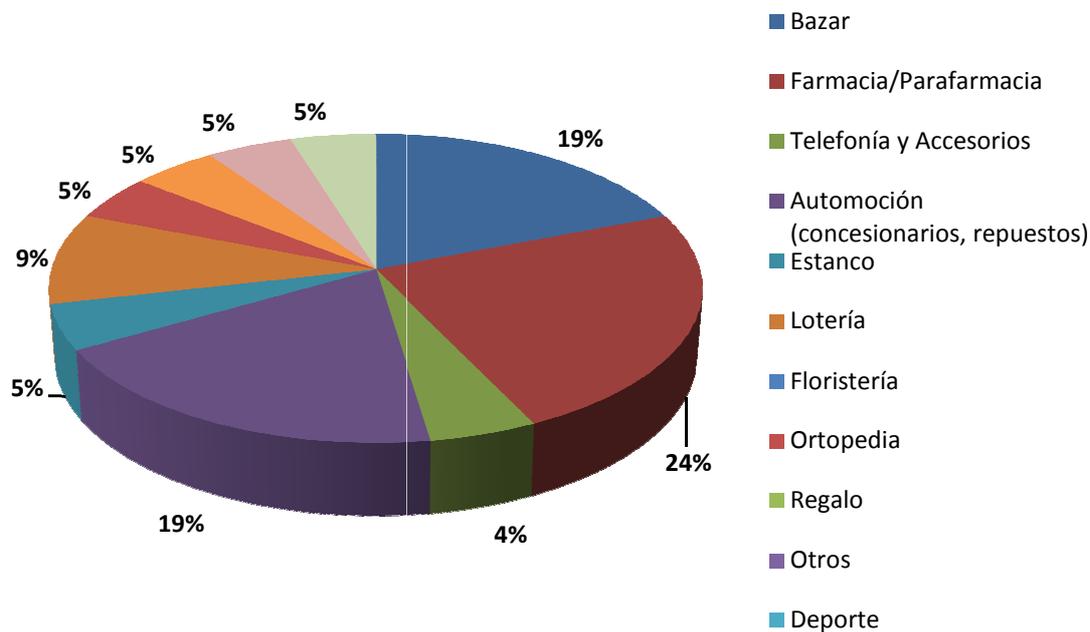
ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Mobiliario. Decoracion	4
Muebles de Cocina	1
Fontanería y Sanitarios	2
Climatización	0
Puertas, ventanas, suelos, armarios	2
Electricidad/electrónica	1
Iluminación	2
Colchones	2
Informática	1
Ferretería/Droguería/Pintura	2
Electrodomésticos	0
Enmarcación	0
Textil Hogar	0
Otros	1



OTRAS ACTIVIDADES COMERCIALES

Si tenemos en cuenta el tipo de comercio de este eje que no está englobado en los sectores anteriores, vemos que las actividades predominantes son: farmacia-parafarmacia, bazares y automoción (concesionarios y repuestos). También están representadas en menor proporción los comercios de papelería, fotografía, telefonía, ortopedia, lotería y estanco. Sin embargo tiendas de deporte, juguetes, floristería y regalo no tienen presencia en este eje. Aun así los comercios dedicados a **otras actividades han aumentado un 11% respecto al año 2015, alcanzando los 21 establecimientos.**

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Bazar	4
Farmacia/Parafarmacia	5
Telefonía y Accesorios	1
Automoción (concesionarios, repuestos)	4
Estanco	1
Lotería	2
Floristería	0
Ortopedia	1
Regalo	0
Deporte	0
Papelería/Librería	1
Juguetes	0
Fotografía	1
Otros	1

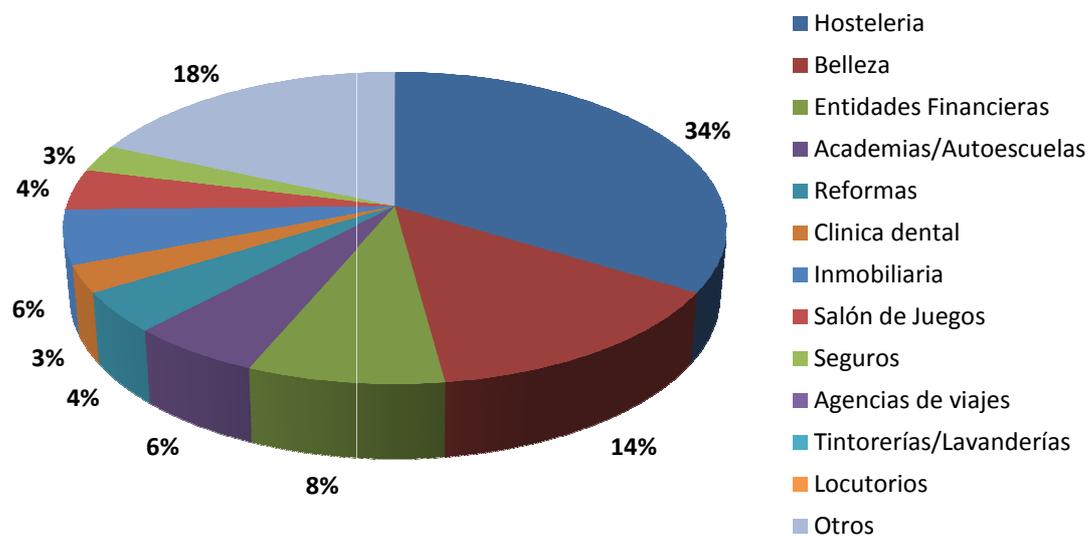


OFERTA DE SERVICIOS

En Miguel Servet existen **72 locales** dedicados al sector servicios siendo actualmente **esta actividad más representativa que la de comercio** (con 68 locales). Los servicios suponen el **35% de la actividad de este eje** habiendo **aumentado su presencia en un 6% respecto al año 2015**.

La hostelería es con diferencia la actividad predominante (un 34%), seguida de actividades dedicadas a la belleza (peluquerías, centros de estéticas, etc.), entidades financieras, academias-autoescuelas e inmobiliarias. En cambio no existe oferta en actividades como agencias de viaje, tintorerías-lavanderías o locutorios.

ACTIVIDAD	NUM. SERVICIOS
Hostelería	24
Belleza	10
Entidades Financieras	6
Academias/Autoescuelas	4
Reformas	3
Clínica dental	2
Inmobiliaria	4
Salón de Juegos	3
Seguros	2
Agencias de viajes	0
Tintorerías/Lavanderías	0
Locutorios	0
Otros	13



ACTIVIDADES SIN OFERTA COMERCIAL EN LA AVDA. MIGUEL SERVET

A continuación se detallan aquellas actividades de las que no existe oferta comercial o de servicios en Miguel Servet.

COMERCIOS

SECTOR ALIMENTACIÓN	Mercados Pescaderías Frutos secos, dulces y encurtidos
EQUIPAMIENTO PERSONAL	Joyerías Lencerías-Mercerías
SECTOR HOGAR	Climatización Electrodomésticos Enmarcación Textil Hogar
OTRAS ACTIVIDADES	Deporte Juguetes Floristerías Regalo

SERVICIOS

Agencias de viajes

Tintorerías-lavanderías

Locutorios

AVDA. SAN JOSÉ

La Avda. San José discurre desde Miguel Servet hasta Paseo del Canal y en ella existen **233 locales**. De estos locales, **112** se corresponden a **comercios (un 48%)**, **70** a **empresas de servicios (un 30%)** y **51** son **locales vacíos (un 22%)**.

Al realizar la comparativa de estos datos respecto a años anteriores, se ha utilizado como referencia únicamente el año 2015, ya que consideramos que el censo que elaboraron en el año 2009 no contemplaba el total del eje (únicamente se censaron 59 comercios).

	2018	2016	2015	2009
Número de locales	233		228	
Número de comercios	112		121	59
Número de empresas de servicios	70		63	
Número de locales vacíos	51	60	44	

* Los cinco locales de diferencia respecto al número de locales de 2015 se debe a que se ha incluido en el censo locales que hacen chaflán pero que se ha considerados que son representativos en este eje.

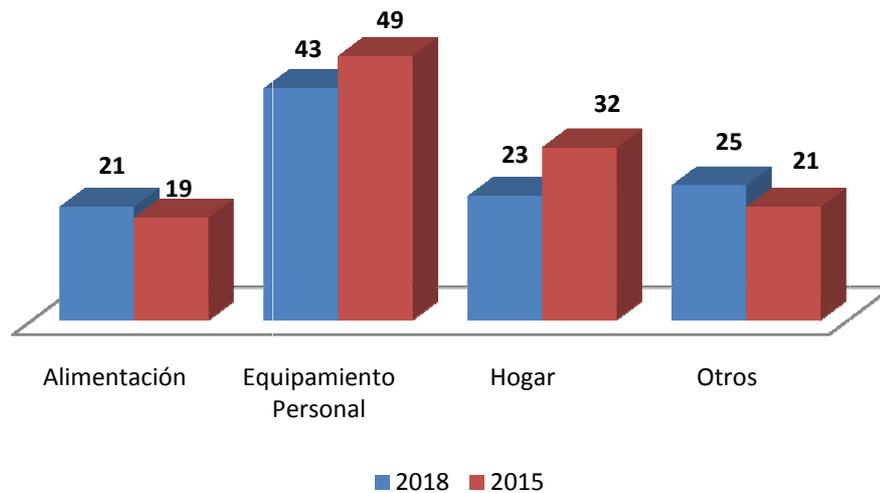
Desde el año 2015 se ha producido una **disminución del 7% de los comercios**, siendo actualmente el índice de **actividad económica comercial de un 48%** (en el año 2015 era del 53%). El **sector servicios** ha **aumentado en un 11%** su actividad respecto al año 2015, lo que supone el **30% de la actividad económica del eje**. Los **locales vacíos** sufrieron un aumento entre los años 2015 y 2016, aunque en el año 2018 su número **disminuyó en un 15%**.

Actualmente el **índice de actividad económica** de la Avenida San José es de un **78%**.

A continuación se estudia y detalla la oferta comercial y de servicios de la Avda. San José.

OFERTA COMERCIAL

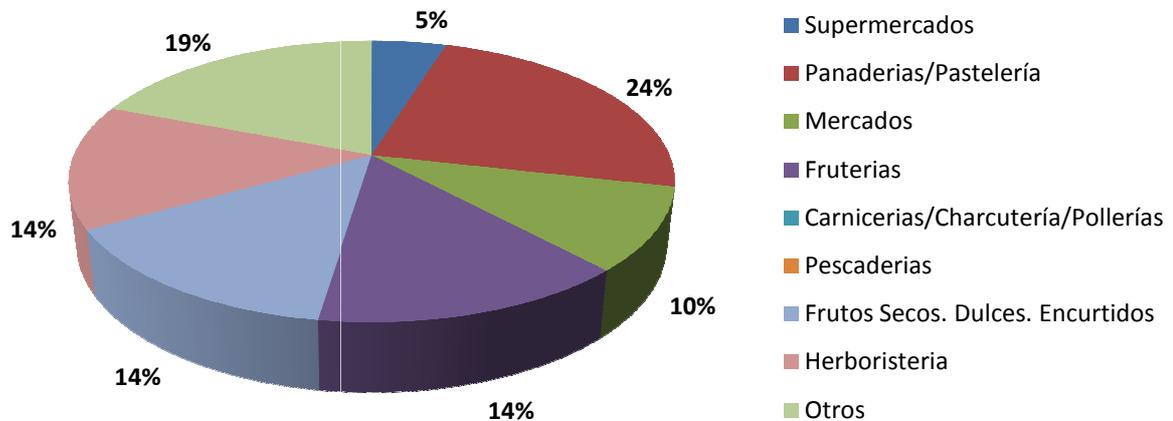
En el año 2018 el índice de la actividad económica comercial era de un 48% habiendo disminuido en 5 puntos respecto a la del año 2015. Los sectores que han acusado esta **disminución** son los dedicados al **hogar (28%)** y el **equipamiento personal (12%)**, en cambio se ha producido un **incremento** en los comercios dedicados a la **alimentación y a otras actividades (un 16% y un 19% respectivamente)**.



SECTOR DE ALIMENTACIÓN

En la Avda. San José hay **cenados 21 locales** que se dedican al sector de la alimentación. La oferta en alimentación es amplia, teniendo en cuenta que existen dos mercados en este eje y que casi todos los sectores están representados a pie de calle, excepto las pescaderías y carnicerías (pero que sí se encuentran dentro de los mercados).

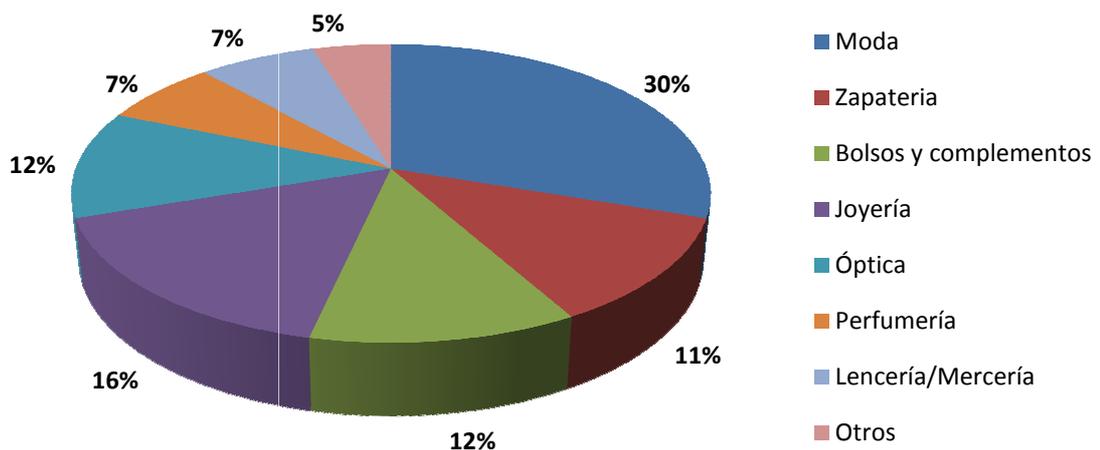
ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Supermercados	1
Panaderías/Pastelería	5
Mercados	2
Fruterías	3
Carnicerías/Charcutería/Pollerías	0
Pescaderías	0
Frutos Secos. Dulces. Encurtidos	3
Herboristería	3
Otros	4



SECTOR DE EQUIPAMIENTO PERSONAL

Como sucede en Miguel Servet, en la Avda. San José el equipamiento personal también ha sido la **segunda actividad que más ha disminuido respecto al año 2015**. Actualmente existen **43 comercios de equipamiento personal** estando representadas las principales actividades, lo que hace que siga existiendo una variada oferta en este sector, siendo el predominante respecto al resto de actividades de esta avenida, suponiendo **el 38% de la actividad comercial del eje**.

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Moda	13
Zapatería	5
Bolsos y complementos	5
Joyería	7
Óptica	5
Perfumería	3
Lencería/Mercería	3
Otros	2

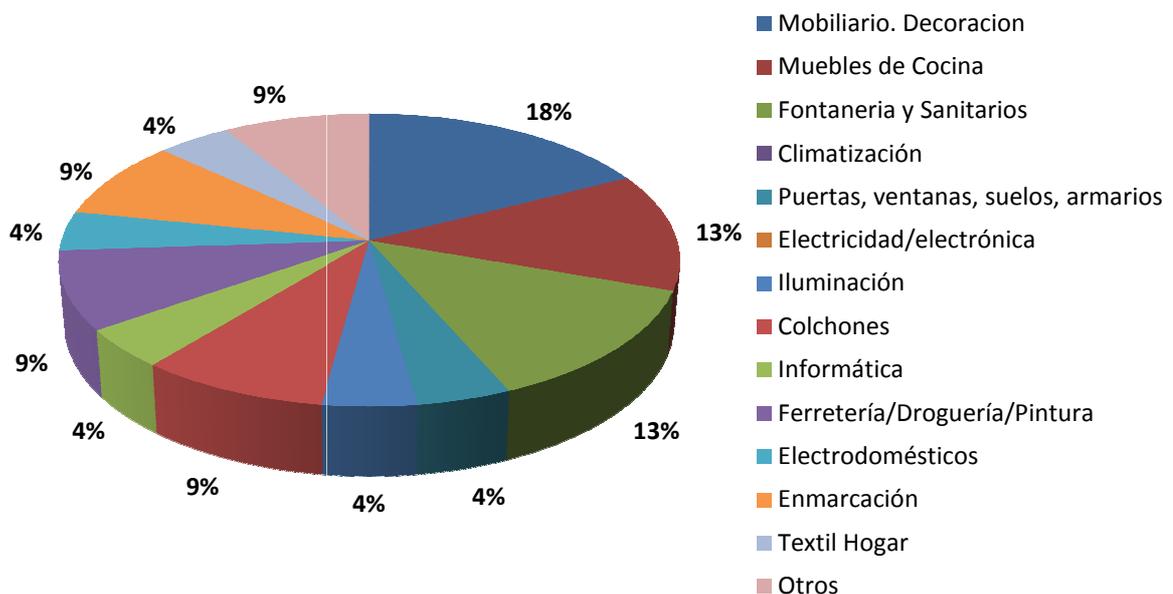


SECTOR HOGAR

Este sector es el que ha sufrido una mayor disminución desde el año 2015, ya que se han perdido 9 comercios desde entonces, lo que ha supuesto una **disminución en los últimos tres años de un 28%**. En el año 2018 se han censado **23 comercios** cuyas actividades se engloban en el **sector hogar**.

Aunque las tiendas de mobiliario y decoración representan un ligero porcentaje mayor que el resto, prácticamente las principales actividades de hogar (excepto climatización y electricidad-electrónica) tienen presencia en esta avenida.

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Mobiliario. Decoración	4
Muebles de Cocina	3
Fontanería y Sanitarios	3
Climatización	0
Puertas, ventanas, suelos, armarios	1
Electricidad/electrónica	0
Iluminación	1
Colchones	2
Informática	1
Ferretería/Droguería/Pintura	2
Electrodomésticos	1
Enmarcación	2
Textil Hogar	1
Otros	2

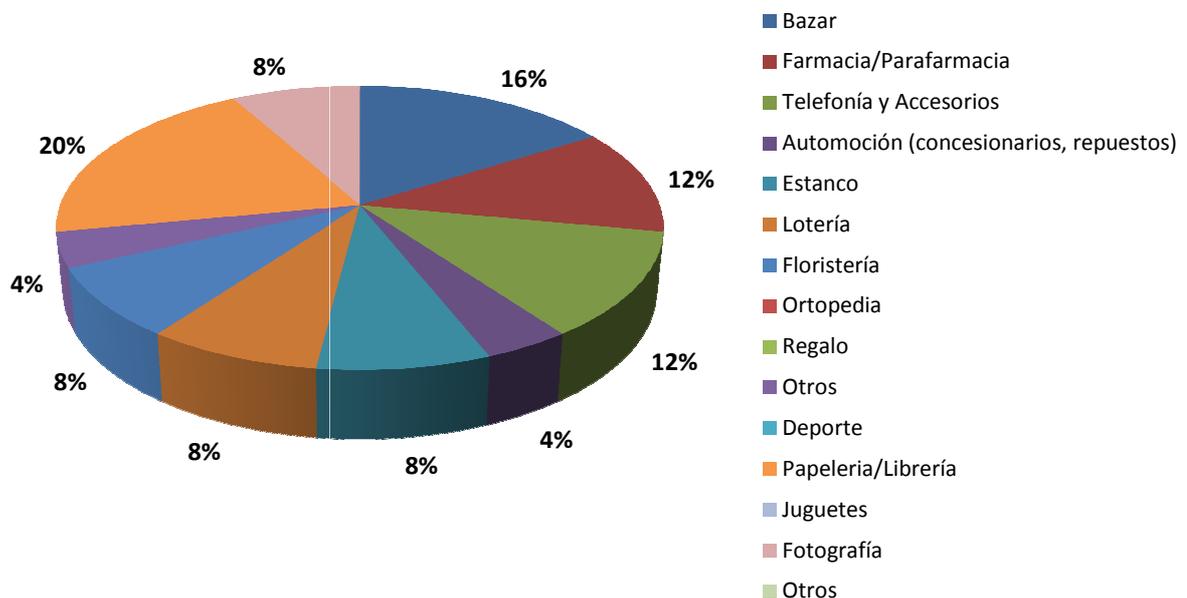


OTRAS ACTIVIDADES COMERCIALES

Al analizar los comercios que se dedican a **otro tipo de actividades**, se aprecia que los más representativos son los comercios de papelería-librerías y bazares. Aunque en menor medida también existe otro tipo de comercios que complementan la oferta comercial de este eje (farmacia-parafarmacia, telefonía, estanco, floristería, etc.), únicamente no tienen representación los comercios de regalo y las ortopedias.

Estas actividades **han aumentado su presencia en un 19% respecto a las existentes en el año 2015.**

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Bazar	4
Farmacia/Parafarmacia	3
Telefonía y Accesorios	3
Automoción (concesionarios, repuestos)	1
Estanco	2
Lotería	2
Floristería	2
Ortopedia	0
Regalo	0
Deporte	0
Papelería/Librería	5
Juguetes	0
Fotografía	2
Otros	1

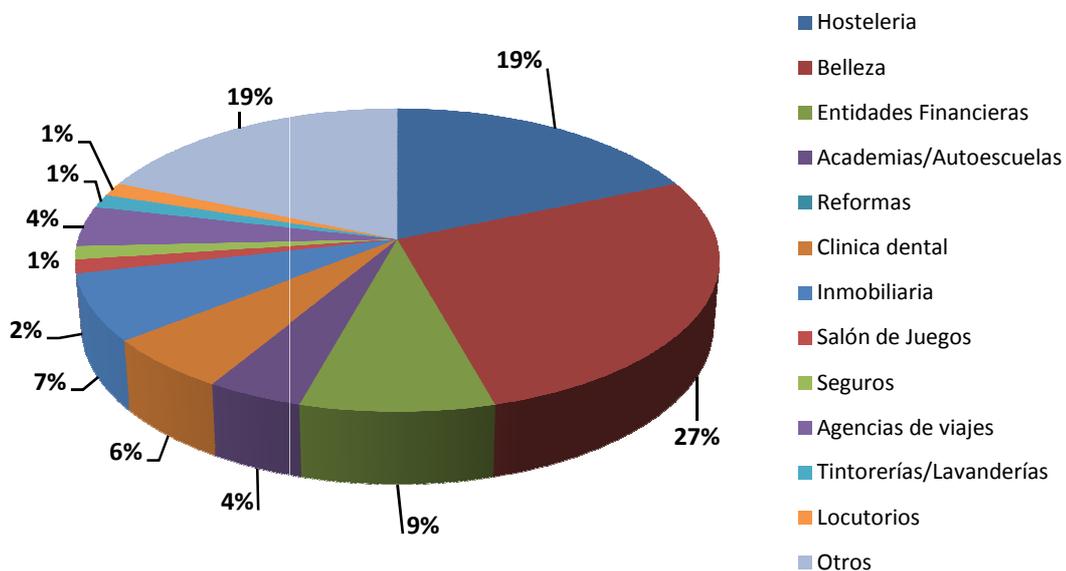


OFERTA DE SERVICIOS

En la Avda. San José se han censado **70 locales** ocupados por empresas que ofrecen servicios. Los servicios representan el **30% de la actividad económica** de este eje frente al 28% que suponían en el año 2015. Aunque se ha producido un aumento en las empresas que se dedican al **sector servicios** su representatividad sigue siendo un **18% menor que las empresas de comercio**.

En este eje las empresas dedicadas a las actividades relacionadas con la belleza (peluquería, gabinetes de estética, etc.) son la que tienen mayor presencia, seguida por la hostelería. Como se puede apreciar en la tabla y en la gráfica, la mayoría de las actividades están representadas, excepto aquellas que se dedican a las reformas.

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Hostelería	13
Belleza	19
Entidades Financieras	6
Academias/Autoescuelas	3
Reformas	0
Clínica dental	4
Inmobiliaria	5
Salón de Juegos	1
Seguros	1
Agencias de viajes	3
Tintorerías/Lavanderías	1
Locutorios	1
Otros	13



ACTIVIDADES SIN OFERTA COMERCIAL EN LA AVDA. SAN JOSÉ

A continuación se detallan aquellas actividades de las que no existe oferta comercial o de servicios en la Avda. San José.

COMERCIOS

SECTOR ALIMENTACIÓN	Carnicerías-charcuterías-pollerías Pescadería
SECTOR HOGAR	Climatización Electricidad-electrónica
OTRAS ACTIVIDADES	Deporte Juguetes Ortopedia Regalo

SERVICIOS

Reformas

AVDA. TENOR FLETA

La Avda. Tenor Fleta comienza en Pº Sagasta y se prolonga hasta la calle José Galiay. En este eje se han censado **192 locales**, de los cuales, **84 son comercio (44%)**, **75** son empresas de **servicios (39%)** y **33 están vacíos (17%)**.

En el año 2015 este eje no fue estudiado, por lo que no se puede realizar una comparativa que nos indique la variación existente entre las distintas actividades. Sí que se realizó en el 2016 el censo de los locales vacíos dentro del estudio de “Censo de locales vacíos en los principales ejes comerciales principales y secundarios de la ciudad”. Según este censo, en el año 2016 existían **40 locales vacíos** en este eje, lo que supone que **en estos últimos dos años han disminuido 18%**.

	2018	2016	2015	2009
Número de locales	192			
Número de comercios	84			
Número de empresas de servicios	75			
Número de locales vacíos	33	40		

Con estos datos se desprende que el **índice de actividad económica** de este eje es de un **83%**.

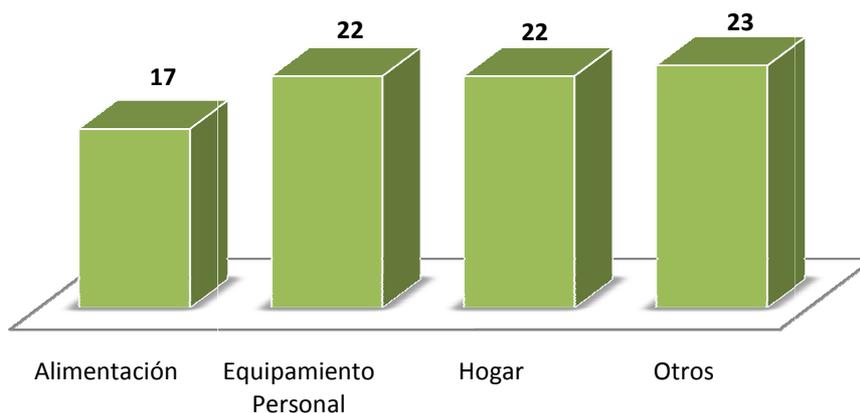
A continuación se estudia y detalla la oferta comercial y de servicios de la Avda. Tenor Fleta.

OFERTA COMERCIAL

Como ya se ha comentado, el **comercio supone el 44% de la actividad económica** de este eje.

El sector más representativo se corresponde a aquellos comercios cuyas actividades no están englobadas en los sectores de alimentación, equipamiento personal y hogar, con un 27% de la actividad económica comercial. El **equipamiento personal** y los comercios dedicados al **hogar**, también representan un elevado porcentaje (un 26% cada uno de ellos), en cambio en la Avda. Tenor Fleta la **alimentación** es el sector que menos implantación tiene, un 21%.

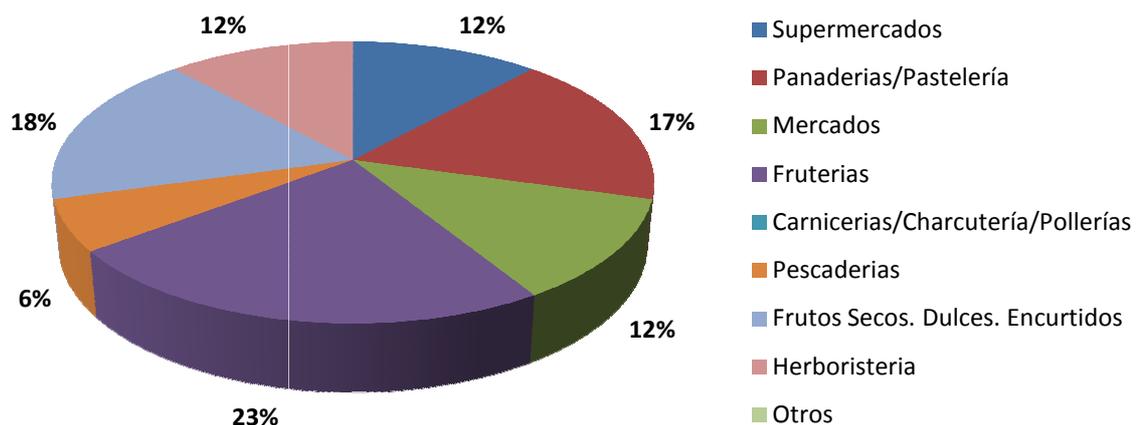
Los porcentajes resultantes de la elaboración de este censo muestran un eje con una oferta comercial equilibrada.



SECTOR DE ALIMENTACIÓN

En la Avda. Tenor Fleta existen **17 locales** dedicados al sector de la alimentación. Las principales actividades de este sector están representadas, excepto la de carnicería-charcutería-pollería. Las fruterías son las que ofrecen una mayor oferta comercial, seguida de las panaderías y de las tiendas de frutos secos y dulces.

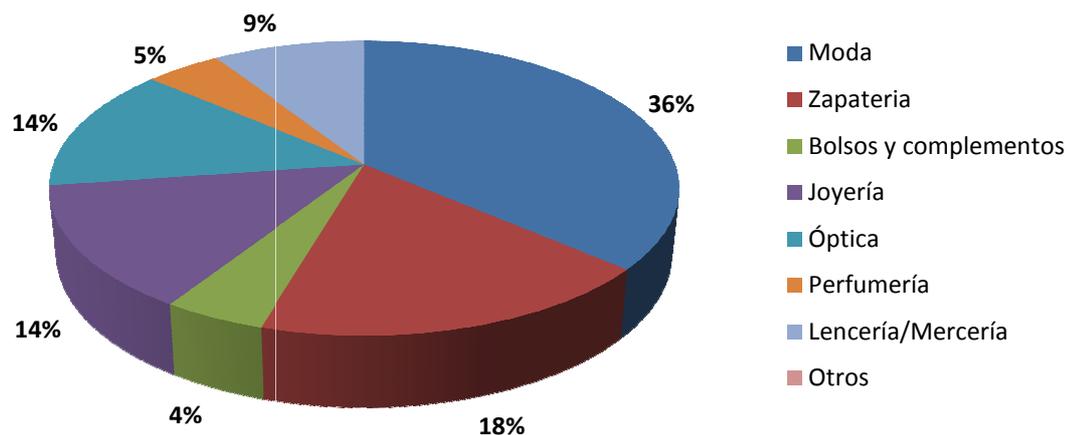
ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Supermercados	2
Panaderías/Pastelería	3
Mercados	2
Fruterías	4
Carnicerías/Charcutería/Pollerías	0
Pescaderías	1
Frutos Secos. Dulces. Encurtidos	3
Herboristeria	2
Otros	0



SECTOR DE EQUIPAMIENTO PERSONAL

Se han censado **22 locales** dedicados al equipamiento personal en este eje. Como en la mayoría de los ejes estudiados, el **porcentaje más elevado** de estos locales (un 36%) son los que se dedican a la **moda** aunque en esta avenida, en mayor o menor medida, están representadas casi todas las actividades dedicadas al equipamiento personal, tal y como se muestra en la tabla y en el gráfico que hay a continuación.

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Moda	8
Zapatería	4
Bolsos y complementos	1
Joyería	3
Óptica	3
Perfumería	1
Lencería/Mercería	2
Otros	0

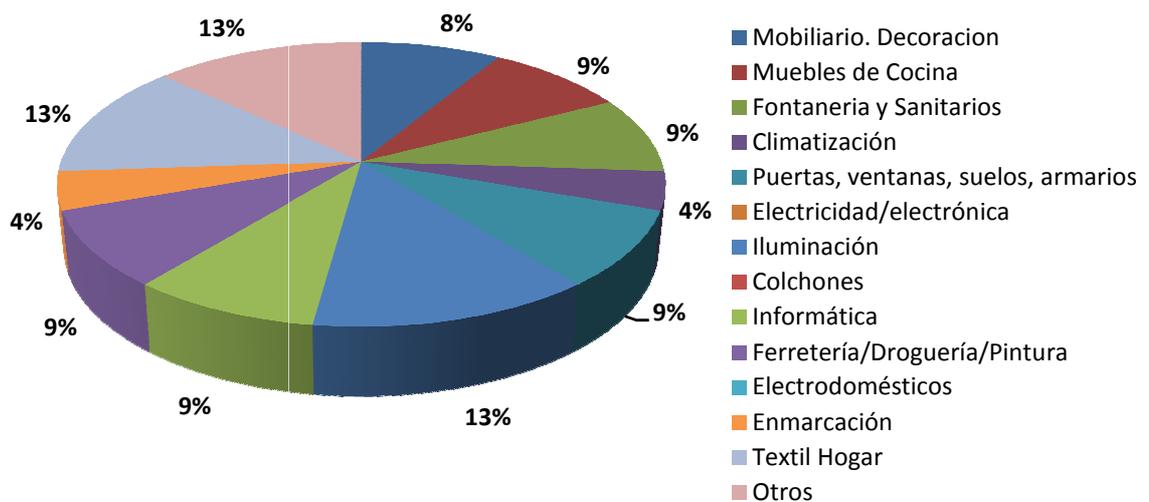


SECTOR HOGAR

El **sector del hogar** está representado en la misma proporción que el del equipamiento personal, habiéndose **censado** también **22 locales** comerciales.

El porcentaje de distribución de comercios entre las distintas actividades está muy equilibrado, tal y como se puede ver en la gráfica que se muestra a continuación. Los únicos comercios que no existen son los dedicados a la electricidad-electrónica, colchones y electrodomésticos.

ACTIVIDAD	NUM. COMERCIOS
Mobiliario. Decoración	2
Muebles de Cocina	2
Fontanería y Sanitarios	2
Climatización	1
Puertas, ventanas, suelos, armarios	2
Electricidad/electrónica	0
Iluminación	3
Colchones	0
Informática	2
Ferretería/Droguería/Pintura	2
Electrodomésticos	0
Enmarcación	1
Textil Hogar	3
Otros	3



OTRAS ACTIVIDADES COMERCIALES

Según se ha indicado al inicio del apartado de la oferta comercial, este tipo de actividades **son las más representativas del sector (un 27%)**. Estos comercios engloban actividades tan variadas como papelerías-librerías, farmacias, telefonía, bazares, etc. complementando la oferta existen en alimentación, equipamiento personal y hogar. Aun así existe una carencia comercial principalmente en actividades como las floristerías, jugueterías y regalo.