PERCO LEIOA – PLAN ESPECIAL DE REVITALIZACIÓN COMERCIAL DE LEIOA 2013

PERCO Leioa

Leioa UDALA-AYUNTAMIENTO www.leioa.eu

Leioako Behargintza

1.- Diagnóstico Demanda

2.- Diagnóstico Oferta

3.- Movilidad y Espacio Urbano

4.- Plan de Acción

1.- Diagnóstico Demanda

1.1.- Demanda Potencial – Población

1.2.- Caracterización de la población de la muestra encuestada

1.3.- Distribución del gasto terciario de los/las leioztarras

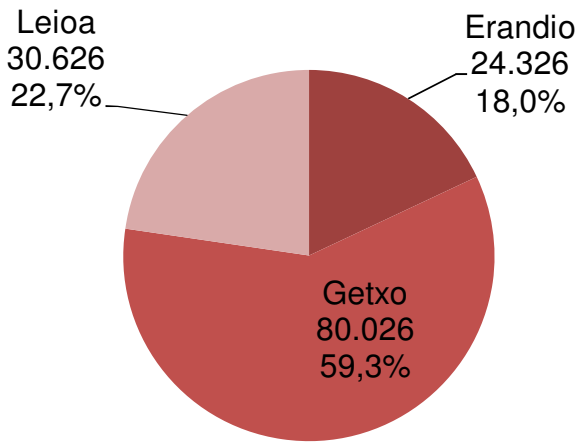
1.4.- Valoración de la oferta terciaria

1.5.- Síntesis diagnóstica de la Demanda

1.- Diagnóstico Demanda

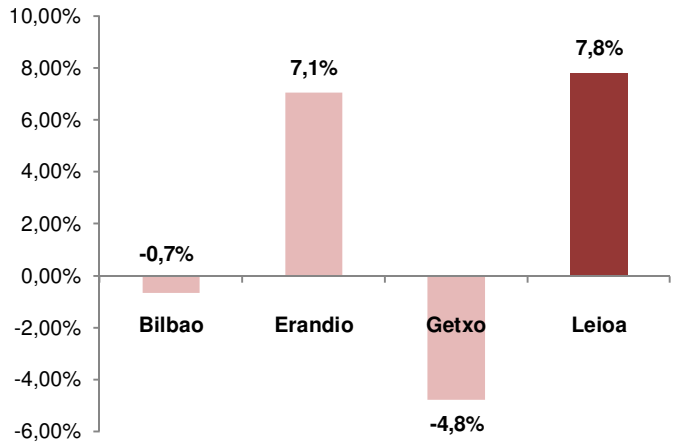
1.1.- Demanda Potencial – Población: "*Una población que crece*"

Población Leioa, Erandio y Getxo 2012



TOTAL: 134.978 habitantes

Evolución 2002 – 2012 Leioa, Erandio y Getxo



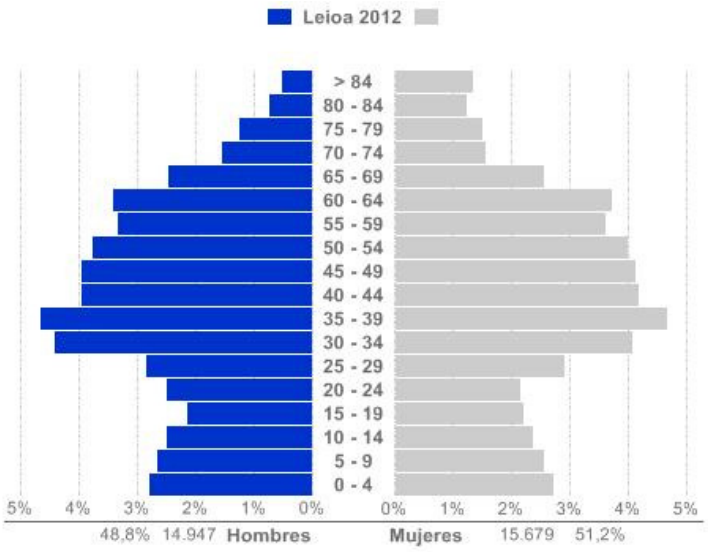
Fuente INE, Padrón Municipal de Habitantes

- Una población que supera los 30.000 habitantes en el año 2012 y que se sitúa en una senda creciente (+7,8% en el periodo 2002 – 2012)
- Una tendencia acompañada por una política de vivienda en expansión (1.000 viviendas proyectadas) y por la revisión del PGOU. Un municipio que recoge además a un amplio colectivo de estudiantes y docentes (20.000 aprox.).

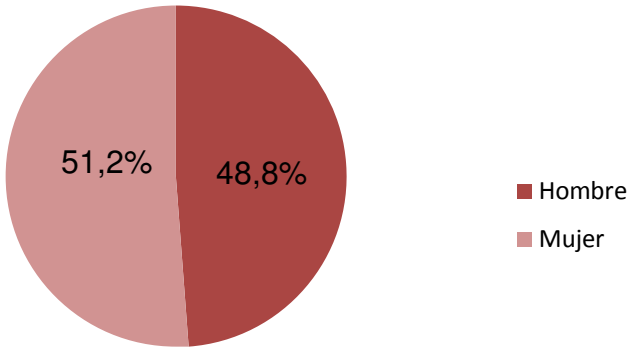
1.- Diagnóstico Demanda

1.1.- Demanda Potencial – Población: *"Una población joven y formada"*

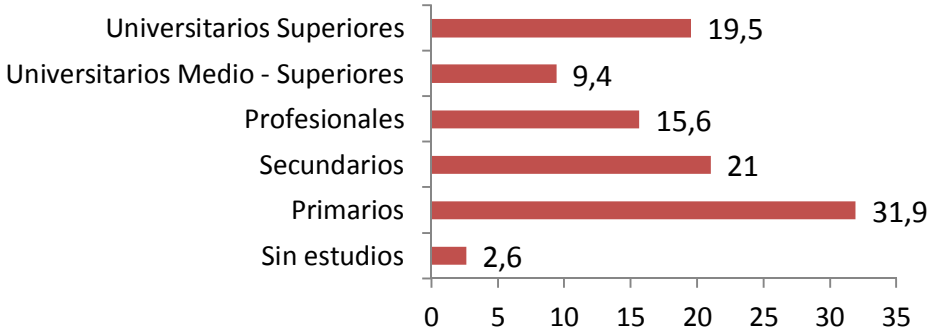
Edad



Género



Nivel de estudios

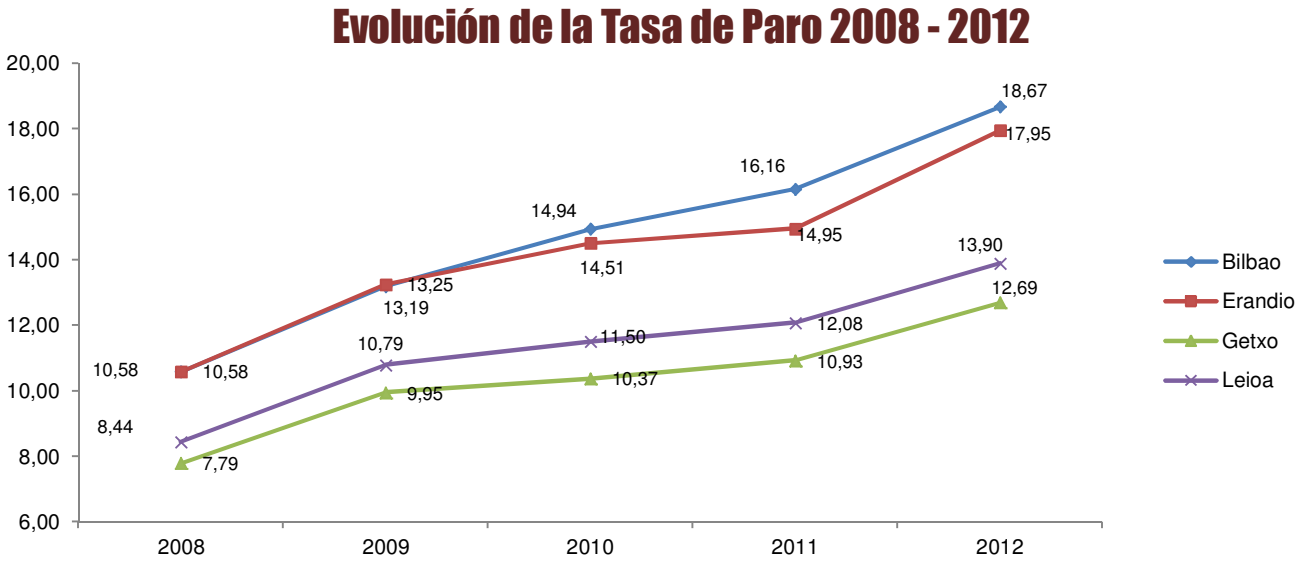


- Se trata de una población joven (19,7% es menor de 20 años), y con un nivel de instrucción comparativamente notable (presencia del Campus de la UPV/EHU).
- Mayor peso de la población femenina (51,2%)

Fuente INE, Padrón Municipal de Habitantes

1.- Diagnóstico Demanda

1.1.- Demanda Potencial – Población: "*Una población que pierde poder adquisitiva*"



Fuente: Lanbide. SEPE.

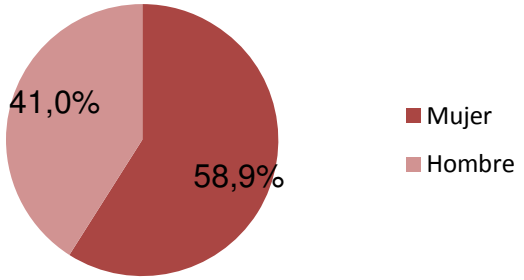
- Sin embargo, el impacto de la crisis queda reflejado en los datos de desempleo del municipio de Leioa: una tasa media de paro en 2012 del 13,57%, que se sitúa en 6,02 puntos más que en el año 2008.
- Hecho que incide en un mayor racionamiento y optimización del gasto y consumo terciario de los/las vecinos/as de Leioa y del entorno más próximo.

1.- Diagnóstico Demanda

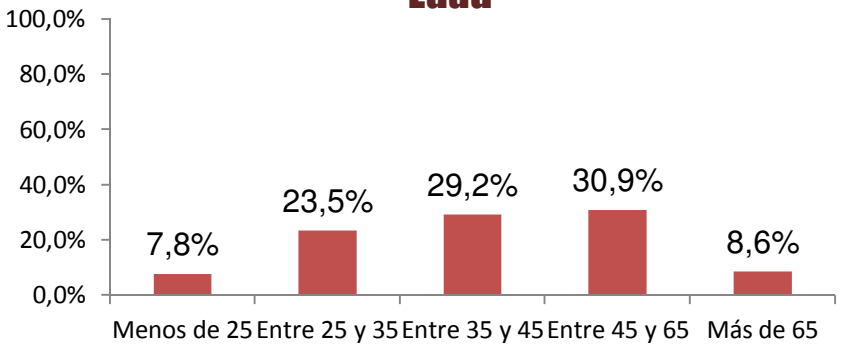
ENCUESTA A CONSUMIDORES/AS
TOTAL : 417 RESPUESTAS

1.2.- Caracterización de la población de la muestra encuestada: *417consumidores/as*

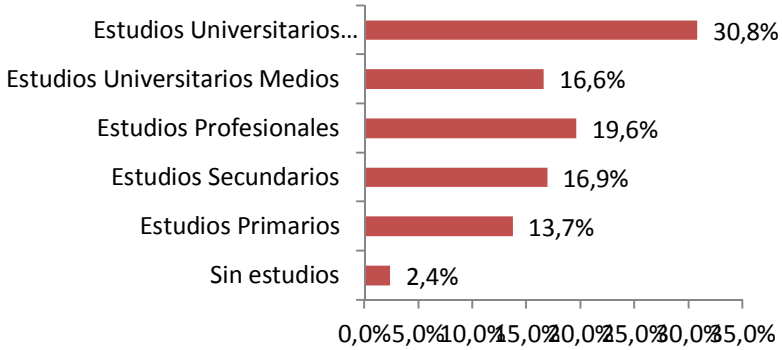
Género



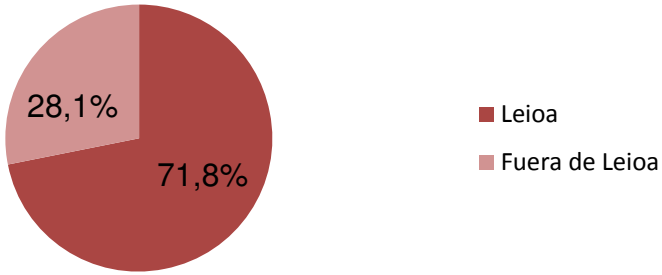
Edad



Nivel de estudios



Leioa vs. fuera de Leioa

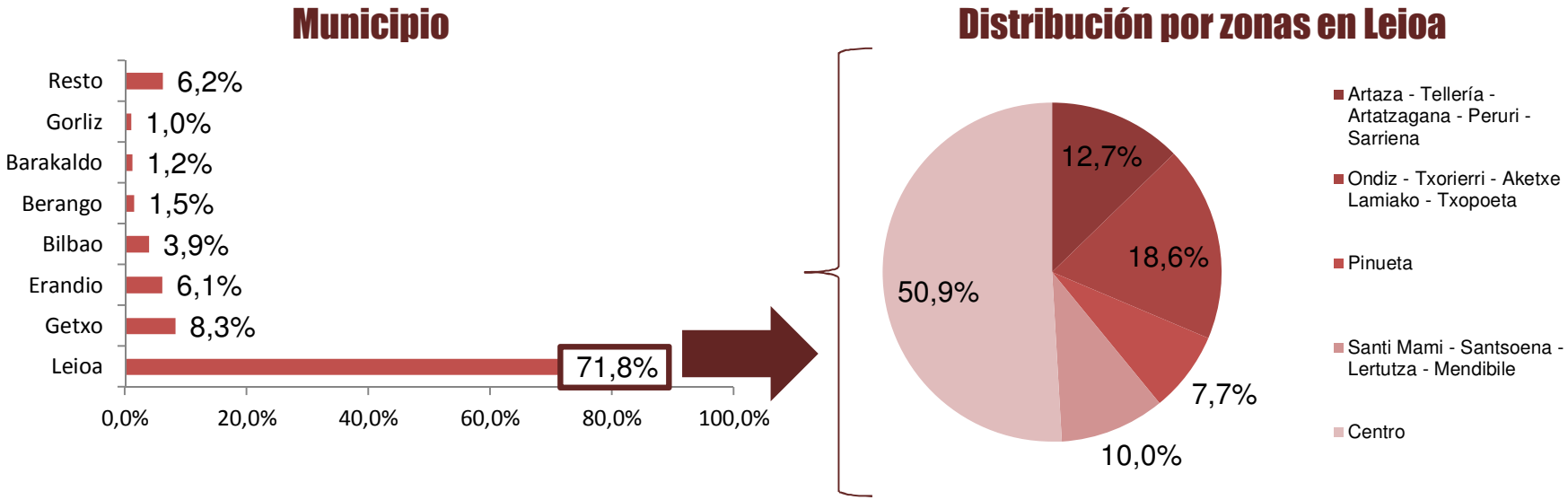


Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

1.- Diagnóstico Demanda

1.2.- Caracterización de la población de la muestra encuastada: *417consumidores/as*

Origen



Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

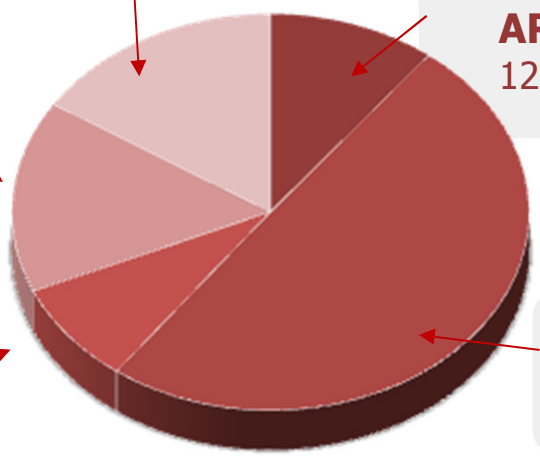
- En torno a 2/3 de la muestra queda conformada por consumidores/as de Leioa
- Por zonas de Leioa, los/las consumidores/as del centro de Leioa suponen algo más de la mitad de la demanda terciaria del municipio
- Fuera de Leioa, destaca el colectivo consumidor de Getxo (8,3%), y Erandio (6,1%)

1.- Diagnóstico Demanda

1.3.- Distribución del gasto terciario de los/las leioztarras: *Gasto potencial*

Gasto comercial potencial en Leioa

(**Total:** 117.423,5 mil euros)



- Cerca de la mitad del gasto familiar se concentra en la partida de alimentación y bebidas (49,7%) , junto con el gasto en perfumería y droguería , los bienes básicos representan el 58% del gasto anual familiar en Leioa.

1.- Diagnóstico Demanda

1.3.- Distribución del gasto terciario de los/las leioztarras: *Ámbito geográfico*

Distribución del gasto terciario por ámbito geográfico (%)

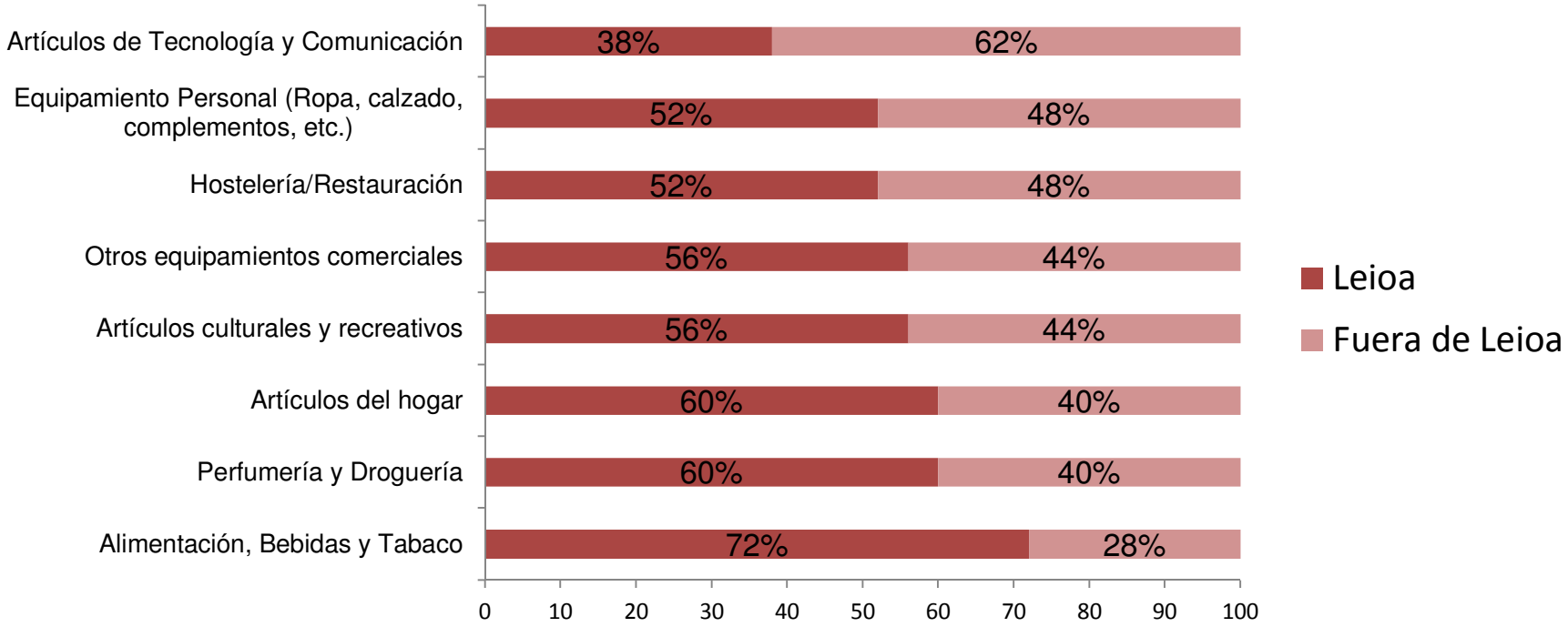
Destino geográfico del gasto terciario /Origen del gasto terciario	*Centro*	*Artaza - Tellería - Artatzagana - Peruri - Sarriena*	*Ondiz - Txorierri - Aketxe Lamiako - Txopoeta*	*Pinueta*	*Santi Mami - Santsoena - Lertutza - Mendibile*
Leioa Núcleo urbano	**32,2%**	14,3%	**24,4%**	17,9	16,1
Eroski Leioa	23,6%	18,4%	18,0%	5,0	**36,6%**
Artea	17,4%	**25,8%**	17,2%	16,7	15,4
Getxo	2,8%	7,6%	8,5%	13,3	4,4
Erandio	3,9%	8,7%	7,9%	7,5	6,6
CC. Margen izqda	4,7%	2,8%	3,2%	4,2	5,8
Bilbao	8,9%	12,6%	14,0%	**20,8%**	8,8
Resto de Bizkaia	1,2%	1,5%	1,9%	1,3	0,9
Resto País Vasco	0,3%	0,1%	0,0%	1,7	0,3
Internet	4,0%	7,7%	5,1%	11,7	3,4
Otros	1,1%	0,4%	1,2%	0,0	1,9
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

1.- Diagnóstico Demanda

1.3.- Distribución del gasto terciario de los/las leioztarras: *Retención vs. Evasión*

Distribución del gasto terciario por ramas de actividad (%)



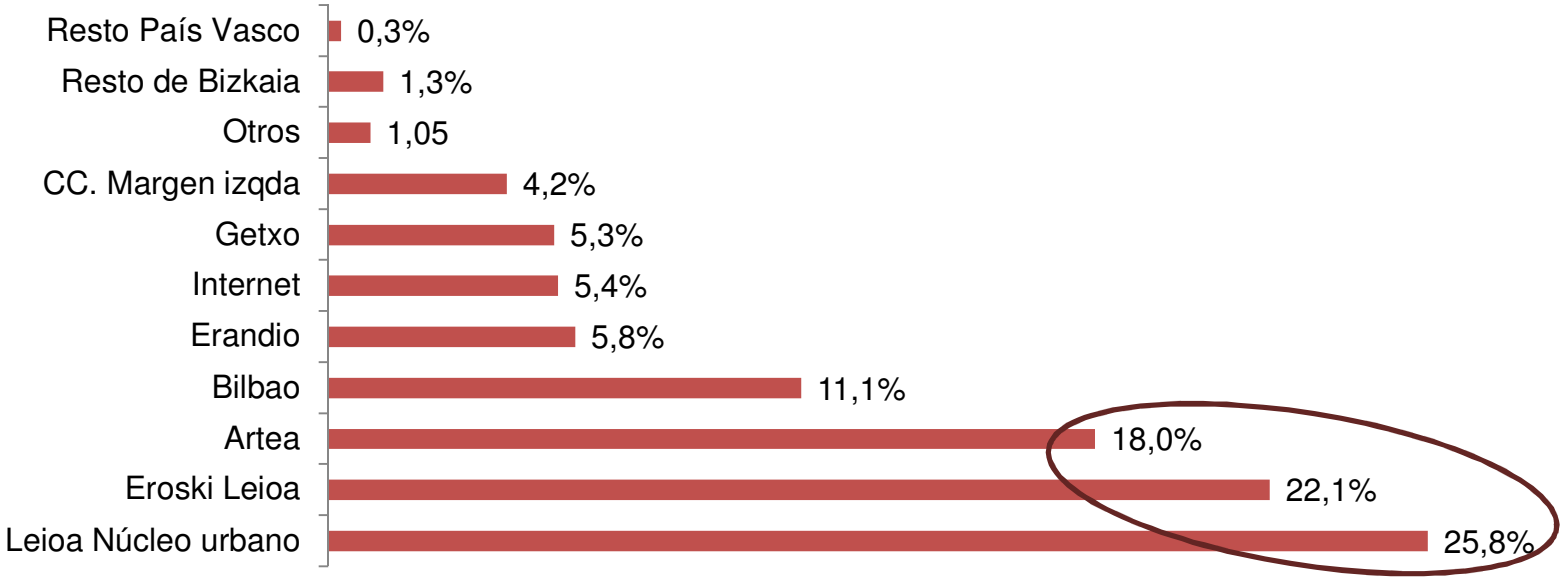
Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

- Las ramas de Servicios y "Alimentación, Bebidas y Tabaco" son las que mayor retención comercial o anclaje de gasto representan (72-75%) entre los/las leioztarras.
- En el caso del gasto hostelero y de equipamiento personal, la distribución del gasto dentro y fuera de Leioa resulta prácticamente equilibrada, mientras que en la rama de tecnología y comunicación la evasión fuera de Leioa es comparativamente mayoritaria (62%).

1.- Diagnóstico Demanda

1.3.- Distribución del gasto terciario de los/las leioztarras: *Ámbito geográfico*

Distribución del gasto terciario por ámbito geográfico (%)



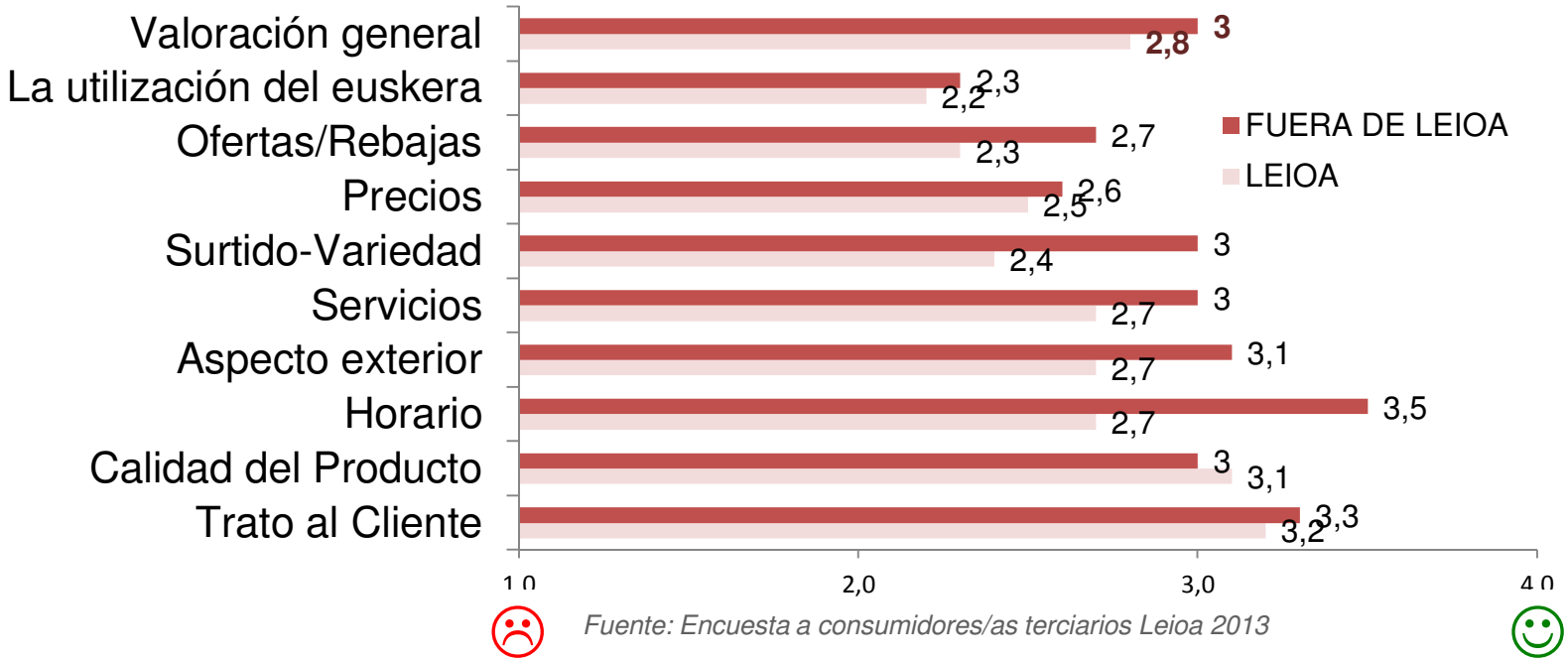
Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

- En torno a 2/3 del gasto terciario de los/las leioztarras se realiza en Leioa -26% en el núcleo urbano, 22% en Eroski y 18% en el C.C. de Artea
- A Bilbao se "escapa" un 11% del gasto terciario de los/las vecinos/as de Leioa
- Los municipios vecinos, Getxo y Erandio recogen un 5,3% y un 5,8% del gasto terciario leioztarra respectivamente, en términos semejantes al canal de distribución representado por Internet (5,4%).

1.- Diagnóstico Demanda

1.4.- Valoración de la oferta terciaria: *Leioztarras vs. Población fuera de Leioa*

Valoración del sector terciario de Leioa -Escala del 1 al 4-



Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

- Las valoraciones del colectivo de fuera de Leioa se sitúan sistemáticamente (a excepción de la calidad del producto) por encima de las valoraciones asociadas a los/las propios/as vecinos/as de Leioa. **La valoración global se sitúa en 2,8 (vecinos/as) y 3 (fuera de Leioa)**
- Las mejores valoraciones se asocian al trato al cliente y a la calidad del producto (por encima de los 3 puntos); el sector terciario suspende en la utilización del euskera, ofertas/rebajas, y surtido/variedad.

1.- Diagnóstico Demanda

1.5.- Síntesis diagnóstica

Leioa (30.626 habitantes) cuenta con una población joven, diversa y con un alto nivel formativo, rasgos socieconómicos que confieren a la demanda leioztarra del pequeño comercio del municipio un nivel de exigencia en relación a su nivel competitivo, alto. De forma complementaria la política de vivienda expansiva prevista para los próximos años proyecta una evolución demográfica creciente, de manera que el municipio atraerá a nuevos/as vecinos/a que no conocen el municipio en términos comerciales y terciarios. En este sentido el desconocimiento de la oferta comercial existente en el municipio entre los propios vecinos parece también evidencia.

Además, existe un segmento potencial, que cuantitativamente y cualitativamente resulta de alto interés, y que hasta el momento no ha sido optimizado: el colectivo docente y estudiante asociado a un campus, que a pesar de estar sito en el municipio de Leioa, no se ha capitalizado en términos cívicos y socieconómicos. Se trata de hecho de un Campus universitario que vive mirando hacia la metrópoli bilbaína.

Geográficamente, 2/3 del gasto terciario de los/las leioztarras se realiza en el propio municipio, realidad que queda estrechamente ligada a la presencia de equipamientos comerciales de entidad relevante (Eroski y C.C. Artea) capaces de anclar el gasto en el término municipal. Este gasto terciario se distribuye en cerca de un 26% en el núcleo urbano, un 22% en Eroski, y un 18% en Artea.

1.- Diagnóstico Demanda

1.5.- Síntesis diagnóstica

Leioa además vive funcionalmente ligada a los municipios colindantes de Getxo (80.026) y Erandio (24.326), municipios que aunque en menor medida que la evasión o fuga de gasto terciario que representa la capital vizcaína (11% de evasión de gasto terciario, particularmente elevada entre los/las vecinos/as de Pinueta 21%), recogen de forma conjunta un gasto terciario semejante (5,8% a Erandio y un 5,3% a Getxo).

Por otro lado, cabe destacar que la propia juventud e idiosincrasia del municipio hace que la compra on line suponga una alternativa de compra relevante (5,4%), equiparable al gasto terciario que se evade hacia los municipios vecinos de Erandio o Getxo.

Por ramas de actividad, el gasto terciario de los/las leioztarras en Alimentación, Bebidas y Tabaco y en Servicios se efectúa principalmente en el propio municipio de residencia (72% y 75% respectivamente).La retención del gasto comercial en Perfumería y Droguería y Artículos del Hogar es del 60%. El balance del gasto en artículos culturales y recreativos y otros equipamientos comerciales en Leioa y fuera del municipio se sitúa en un 56%-44%, mientras que el gasto en Leioa en Hostelería/Restauración y Equipamiento personal desciende al 52%.

La rama comercial con mayor evasión de gasto comercial la representa la de Artículos de Tecnología y Comunicación (62%).

1.- Diagnóstico Demanda

1.5.- Síntesis diagnóstica

La valoración del sector terciario de Leioa resulta positivo en aspectos tales como el trato al cliente y la calidad del producto ofrecido, y merece incluso una mejor valoración por parte de la demanda foránea, destaca en este sentido y en particular la favorable valoración que obtiene el horario, realidad que se asocia al amplio horario del comercio de Artea.

Por el contrario el sector suspende en la utilización del euskera, en la realización de ofertas y rebajas y en el nivel de precios. Con todo y de forma global la valoración del sector terciario por parte de la demanda leioztarra se sitúa en un 2,8 sobre una escala de 4.

"Nos gusta Leioa y nos quedamos el fin de semana en Leioa"

"Compramos en Leioa pero en la gran superficie, en el barrio compramos lo "que se nos ha olvidado"

"No conocemos bien la oferta de nuestro municipio "

"Más pro-actividad por parte del comercio local, que nos seduzca! "

2.- Diagnóstico Oferta

2.1.- Evolución del sector terciario

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada

2.3.- Asociacionismo sectorial : Comercios Unidos de Leioa

2.4.- Síntesis diagnóstica

2.- Diagnóstico Oferta

2.1.- Evolución del sector terciario 2008 – 2012: *Leioa, Erandio, Getxo, Bilbao y Bizkaia*

	LEIOA				Erandio	Getxo	Bilbao	Bizkaia
	2008	2012	Δ Absoluta 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12
Comercio Minorista	417	406	-11	-2,6%	-3,0%	-13,6%	-14,0%	-11,2%
Hostelería	186	172	-14	-7,5%	-3,5%	-6,6%	-5,6%	-5,7%
Otros servicios	1.222	1.248	26	2,1%	-0,4%	-5,8%	-8,9%	-5,9%
TOTAL	**1.825**	**1.826**	**1**	**0,1%**	**-1,4%**	**-7,4%**	**-9,6%**	**-7,1%**

Fuente: EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas

- A pesar del contexto económico, el sector terciario de Leioa ha contenido prácticamente sus cifras desde el inicio de la crisis, presentando incluso un leve crecimiento del 0,1%, un crecimiento que se apoya en la positiva evolución asociada al sector servicios.

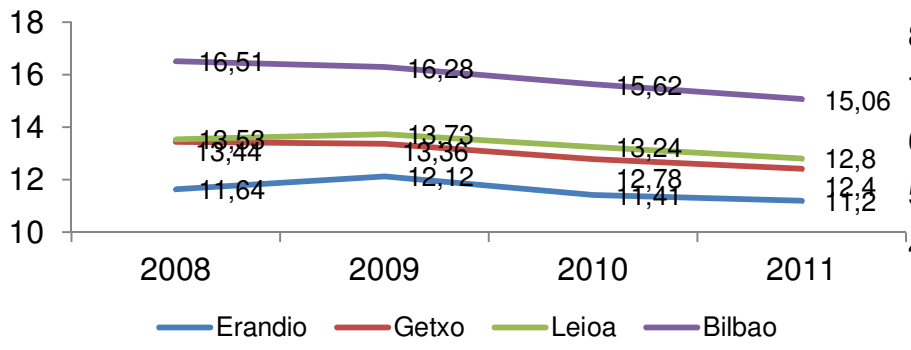
- Este ligero aumento contrasta con la pérdida de establecimientos terciarios registrada en Getxo (-7,4%), Bilbao (-9,6%) y en el conjunto de la provincia (-7,1%). Por su parte en Erandio la pérdida de establecimientos ha sido más moderada registrando un descenso en su parque terciario del 1,4%.

2.- Diagnóstico Oferta

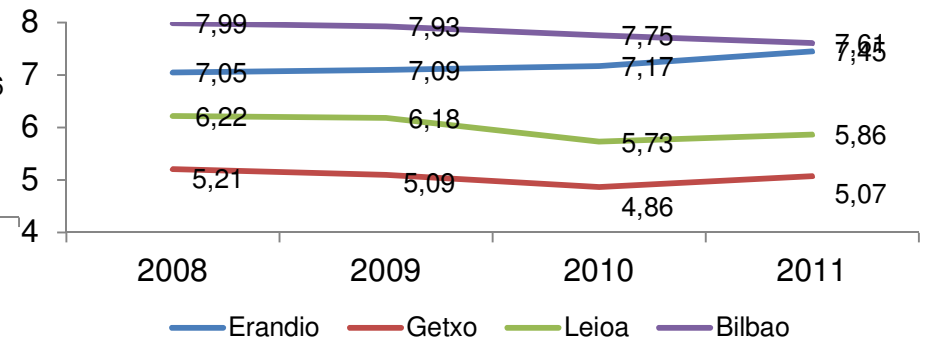
2.1.- Evolución del sector terciario 2008 – 2012: *Leioa, Erandio, Getxo, Bilbao y Bizkaia*

Densidad terciaria (nº de establecimientos por cada mil habitantes)

Comercio minorista



Hostelería y Restauración



Fuente: EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas

- Leioa cuenta con una densidad comercial (12,8) que a pesar de situarse actualmente por encima a la de Getxo y Erandio, ha perdido posiciones en el último trienio 2008 – 2012.
- En términos de densidad hostelera y restauración (5,86), Leioa se sitúa por debajo a la tasa asociada a Erandio (7,45)

2.- Diagnóstico Oferta

2.1.- Evolución del sector terciario 2008 – 2012: *Parque comercial minorista*

	LEIOA				Erandio	Getxo	Bilbao	Bizkaia	Euskadi
	2008	2012	Δ Absoluta 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12
Alimentación	105	112	7	6,7%	-7,9%	-9,6%	-15,3%	-10,8%	-9,8%
Droguería	39	39	0	0,0%	52,2%	-5,2%	-3,9%	1,4%	0,2%
Equipamiento Personal	91	89	-2	-2,2%	0,0%	-17,9%	-9,9%	-9,3%	-10,2%
Hogar	92	82	-10	-10,9%	-1,7%	-20,7%	-19,1%	-17,1%	-16,7%
Telecomunicaciones	11	16	5	45,5%	60,0%	54,5%	7,9%	18,3%	14,2%
Ocio y Cultura	49	35	-14	-28,6%	-41,7%	-18,1%	-17,8%	-15,6%	-14,6%
Otros	30	33	3	10,0%	-14,3%	-18,6%	-25,4%	-23,1%	-29,1%
TOTAL	417	406	-11	-2,6%	-3,0%	-13,6%	-14,0%	-11,2%	-11,7%

Fuente: EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas

- El comercio minorista pierde en número de establecimientos en el periodo 2008 - 2012, aunque en menor medida que el entorno más inmediato (-11 establecimientos, -2,6%)
- Las ramas que pierden establecimientos se corresponden con ocio y cultura (-28,6%), hogar (-10,9%), y equipamiento personal (-2,2%).
- Por su parte, la rama de alimentación cuenta con 7 establecimientos más (+6,7%) y el ámbito de las telecomunicaciones suma en su haber 5 establecimientos.

2.- Diagnóstico Oferta

2.1.- Evolución del sector terciario 2008 – 2012: *Hostelería y Restauración*

	Leioa				Getxo	Erandio	Bilbao	Bizkaia
	2008	2012	Δ Absoluta 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12
Hoteles y alojamientos similares	-	1	1	-	-9,1%	0,0%	-3,0%	0,6%
Alojamientos turísticos y otros	-	1	1	-	-	0,0%	100,0%	16,8%
Otros Alojamientos	1	1	0	0,0%	150,0%	-	31,6%	29,6%
Restaurantes y puestos de comidas	47	52	5	10,6%	-11,1%	26,1%	2,1%	2,5%
Otros Servicios de comidas	3	4	1	33,3%	28,6%	133,3%	-3,7%	3,2%
Establecimientos de bebidas	135	113	-22	-16,3%	-6,5%	-18,6%	-8,8%	-9,7%
TOTAL	186	172	-14	-7,5%	-6,6%	-3,5%	-5,6%	-5,7%

Fuente: EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas

- El sector hostelero ha decrecido sin embargo en mayor proporción que el entorno más cercano (-7,5%), realidad asociada al descenso del parque de establecimientos de bebidas (-16,3%).

- En positivo, el resto de establecimientos de restauración aumentan y la oferta hotelera y de alojamiento se mantiene. Cabe mencionar asimismo la existencia desde hace pocos años de un hotel NH en el municipio de Leioa.

2.- Diagnóstico Oferta

2.1.- Evolución del sector terciario 2008 – 2012: *Servicios*

	LEIOA				Erandio	Getxo	Bilbao	Bizkaia
	2008	2012	Δ Absoluta 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12	Δ% 08/12
Transporte	242	248	6	2,5%	-11,5%	-11,7%	-22,3%	-13,4%
Información y comunicaciones	52	54	2	3,8%	0,0%	-1,8%	-9,6%	-5,6%
Actividades financieras y seguros	54	69	15	27,8%	-6,3%	3,0%	-0,9%	2,5%
Actividades inmobiliarias	93	79	-14	-15,1%	-18,5%	-30,9%	-27,0%	-28,3%
Actividades profesionales y auxiliares	452	458	6	1,3%	8,7%	-8,4%	-7,5%	-3,3%
Adm. pública, educación y sanidad	179	179	0	0,0%	26,0%	8,4%	3,5%	6,0%
Activ. artísticas y otros servicios	150	161	11	7,3%	-7,1%	0,7%	-6,4%	-7,3%
TOTAL	**1.222**	**1.248**	**26**	**2,1%**	**-0,4%**	**-5,8%**	**-8,9%**	**-5,9%**

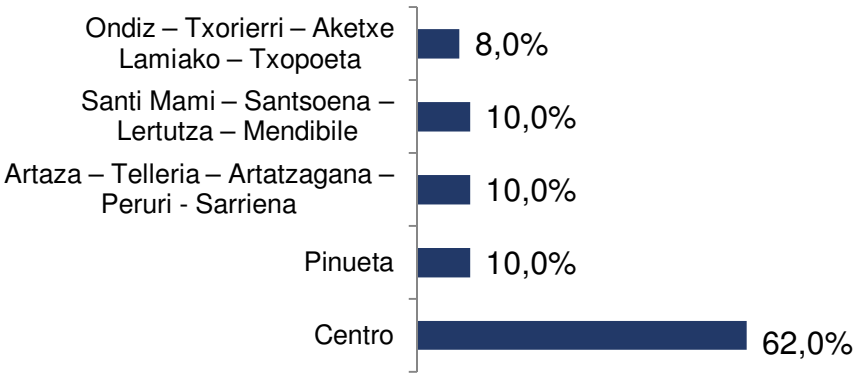
Fuente: EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas

- El comportamiento en el sector servicios resulta globalmente positivo (+2,1%) pero diferenciado entre las diferentes ramas de servicios.
- Destaca por un lado el incremento de las actividades financieras y seguros (+27,8%), y por el contrario, el descenso de las actividades inmobiliarias (-15,1%).

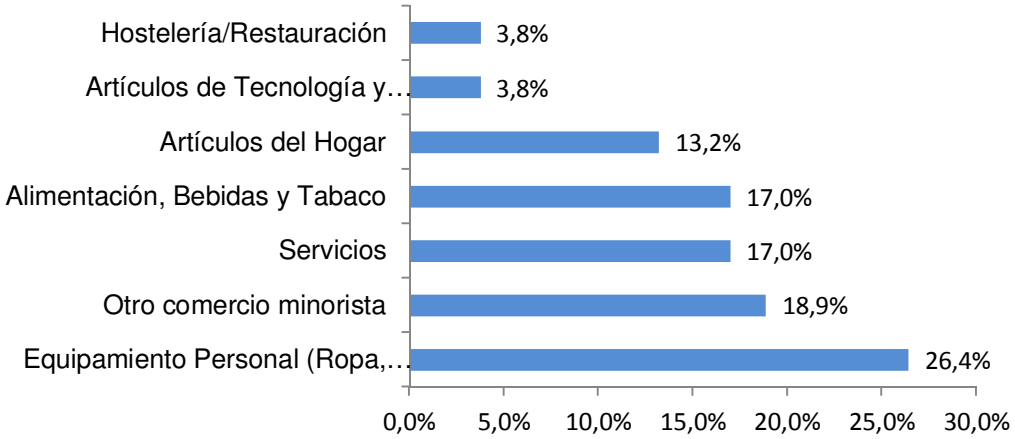
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Ubicación del establecimiento



Ramas de actividad



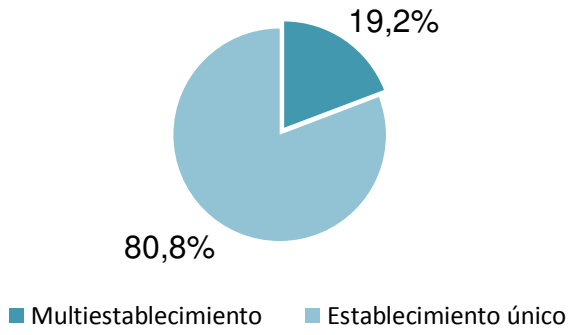
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- Los establecimientos de la muestra se concentran en buena medida en el centro (62%); El resto de zonas recogen entre un 8 – 10% de los establecimientos.
- Por ramas de actividad, algo más de ¼ se corresponde con equipamiento personal, un 17% a las ramas de servicios y de alimentación, bebidas y tabaco, y algo más de un 13% se asocia a la rama de artículos del hogar.

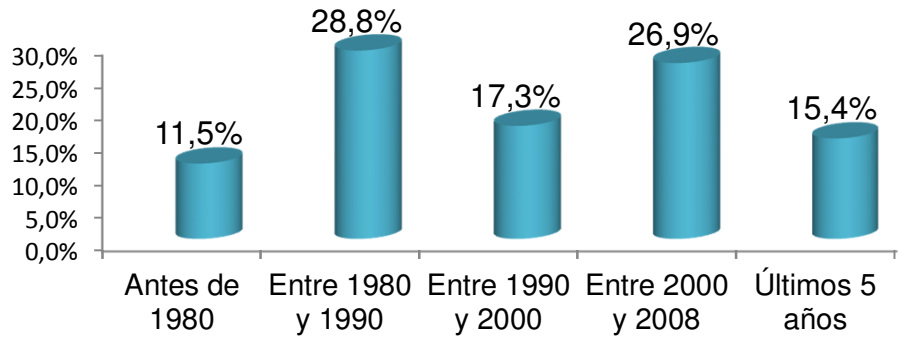
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Nº establecimientos



Año de constitución



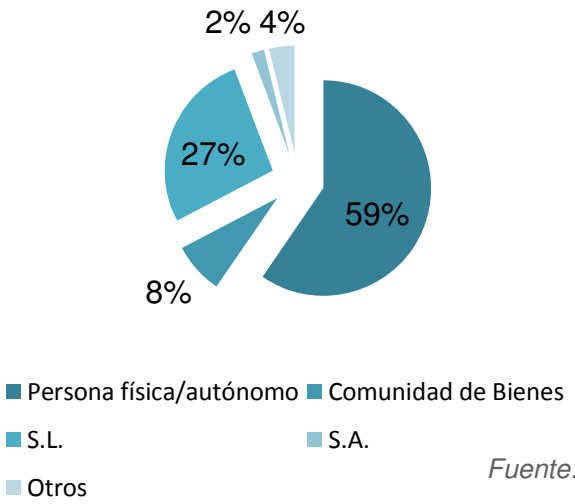
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- Gran parte de los establecimientos cuentan con un único establecimientos -81%-.
- El parque comercial resulta "joven", algo más del 42% cuenta con menos de 13 años, y un 15,4% del parque global se ha constituido en los últimos cinco años.

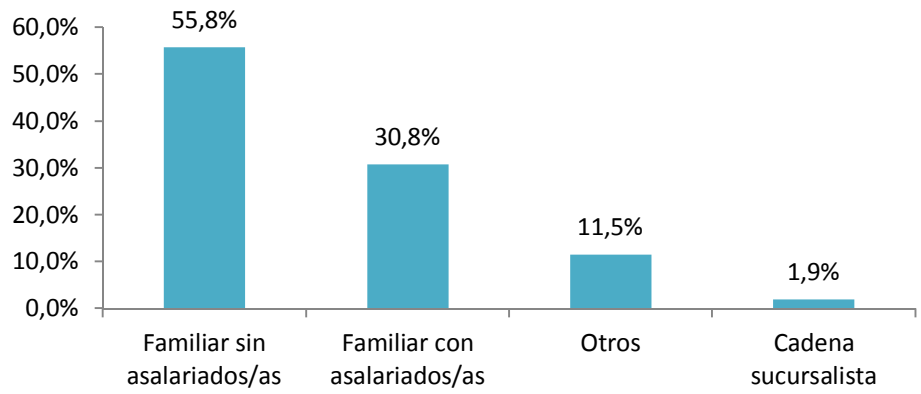
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada: *54 establecimientos*

Personalidad jurídica



Forma de explotación



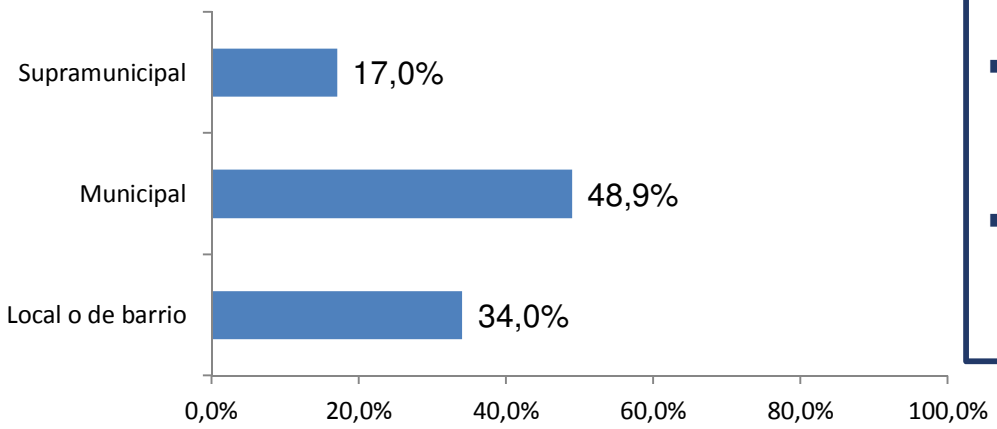
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- En términos de forma jurídica, prevalece la persona física/autónoma sobre las formas mercantiles de responsabilidad limitada. Con todo, un 27% de los establecimientos son SL..
- La forma de explotación más extendida resulta la familiar sin asalariados/as (56%), seguido por la empresa familiar que cuenta con empleo asalariado (31%).

2.- Diagnóstico Oferta

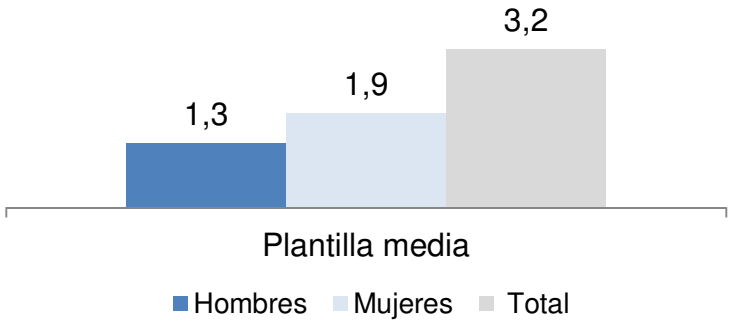
2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Área de influencia comercial

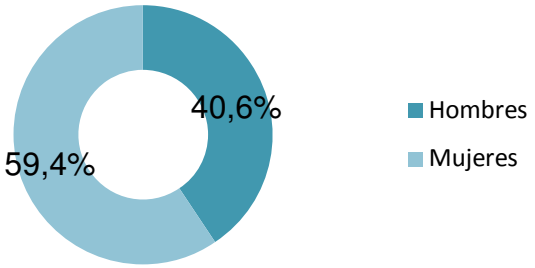


- El mercado geográfico predominante es el local/barrio (34%) y municipal (49%)
- Se trata de un sector marcadamente femenino -59% de los empleos son mujeres-.
- La plantilla media de los negocios resulta limitada y se establece en 3,2 empleos

Plantilla media



Género de la plantilla

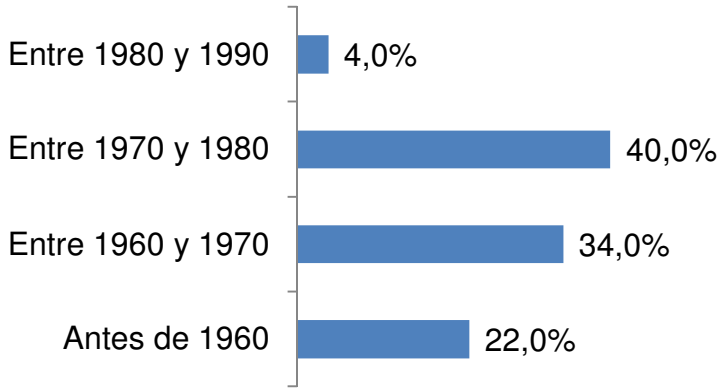


Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

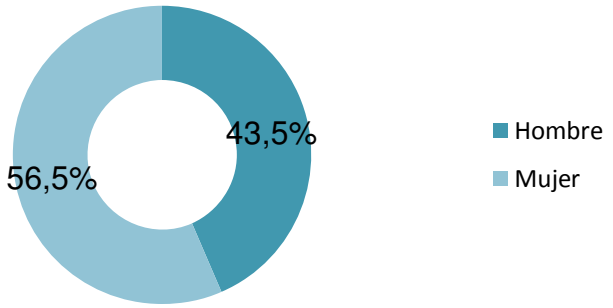
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

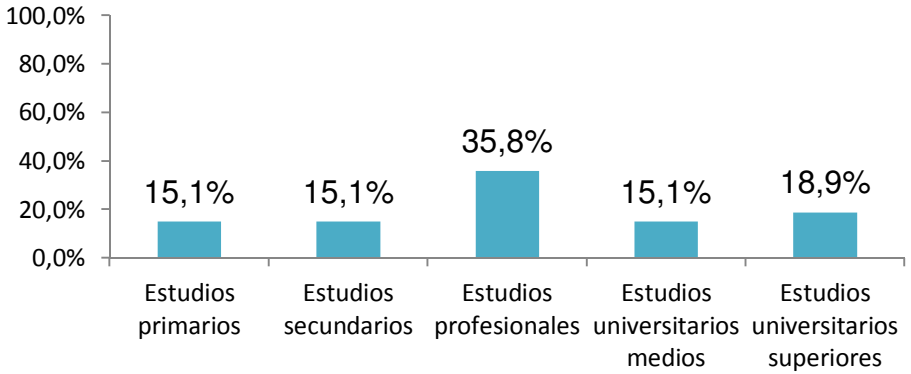
Año de nacimiento del/la empresario/a



Género del/la empresario/a



Nivel de estudios



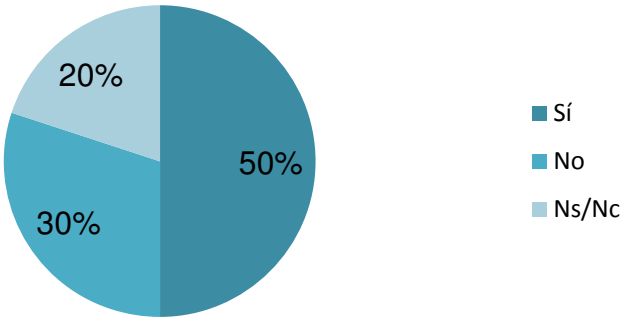
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- El perfil del/la empresario/a es maduro y femenino; edad media situada en 48 años y cerca del 57% son mujeres.
- El nivel de estudios es notable: 34% cuenta con estudios universitarios y cerca del 36% cuenta con estudios profesionales.

2.- Diagnóstico Oferta

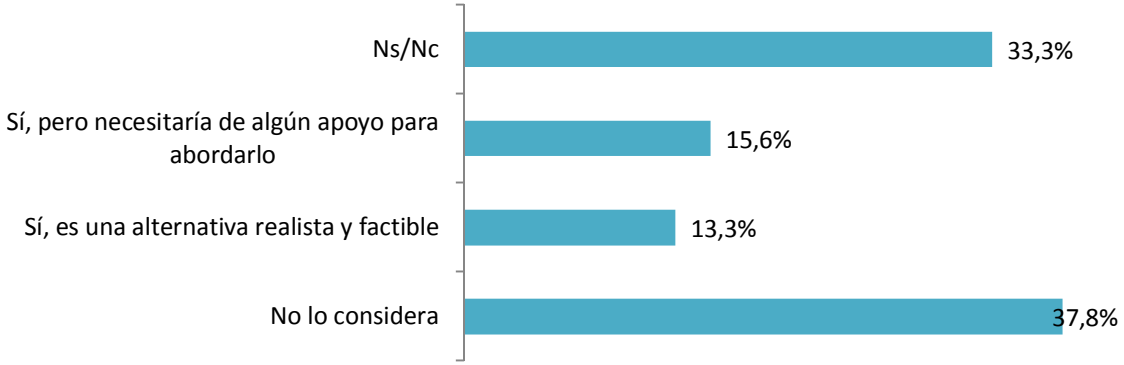
2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Sucesión o traspaso planificado entre los/las mayores de 55 años (20%)



- La mitad de los/las empresarios/as tienen planificada la sucesión.
- En el sector, cerca del 40% no considera la sucesión como alternativa y 1/3 ns/nc; Cerca de un 30% lo considera como alternativa.

Sucesión o traspaso planificado en el sector

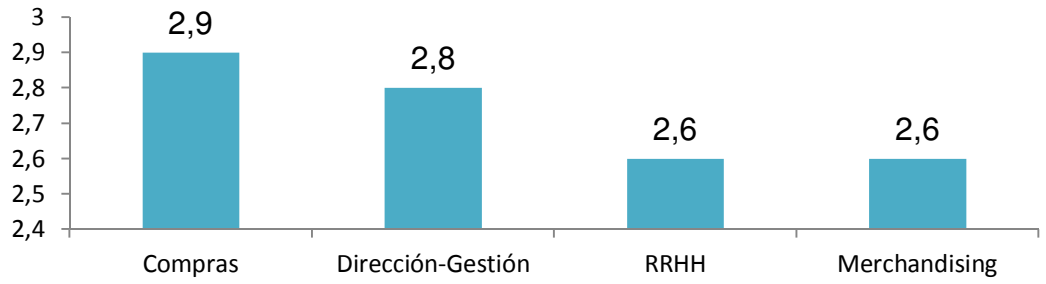


Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

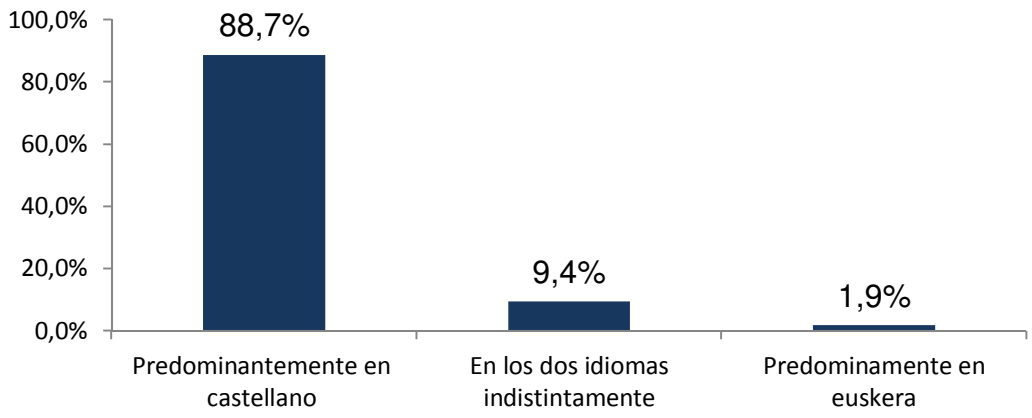
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra: *54 establecimientos*

Priorización de las actividades de la cadena de valor por el sector terciario de Leioa



Idioma comercial utilizado por parte de los/las empresarios/as



Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- Sobrevaloración de las compras en detrimento de otras áreas como los RRHH o el merchandising.
- El idioma vehicular en el ámbito comercial de Leioa lo constituye el castellano; cerca del 90% de los/las empresarios/as utiliza el castellano

Idioma hablado en casa

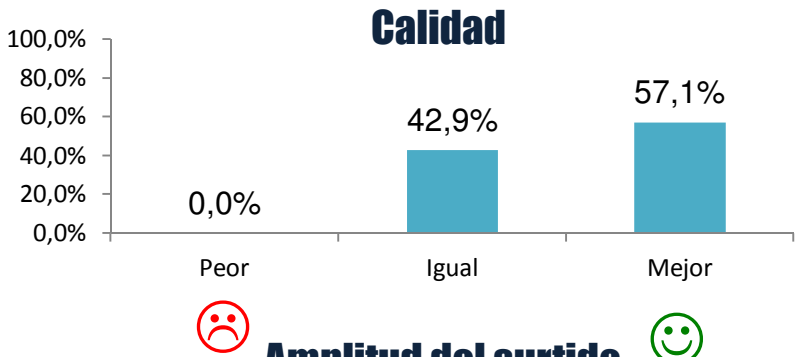
Euskera	1.312	4,3%
Castellano	26.899	88,3%
Las dos	1.735	5,7%
Otra	501	1,6%
Total	**30.447**	**100,0%**

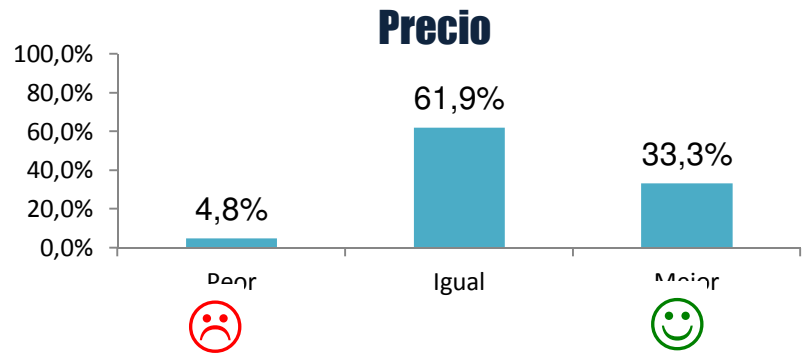
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

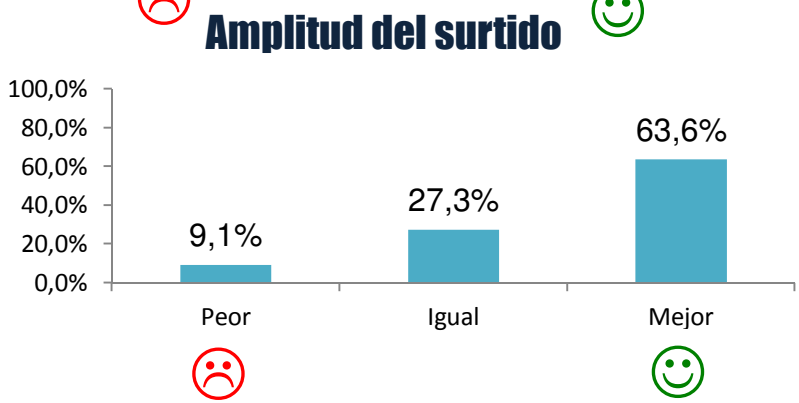
2.- Diagnóstico Oferta

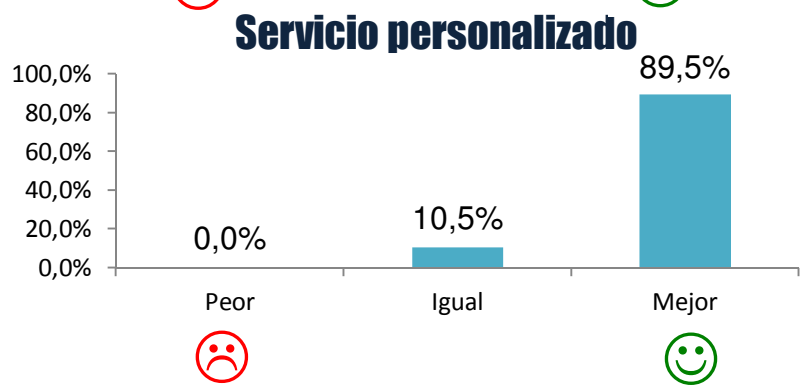
2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Posicionamiento respecto a la competencia externa









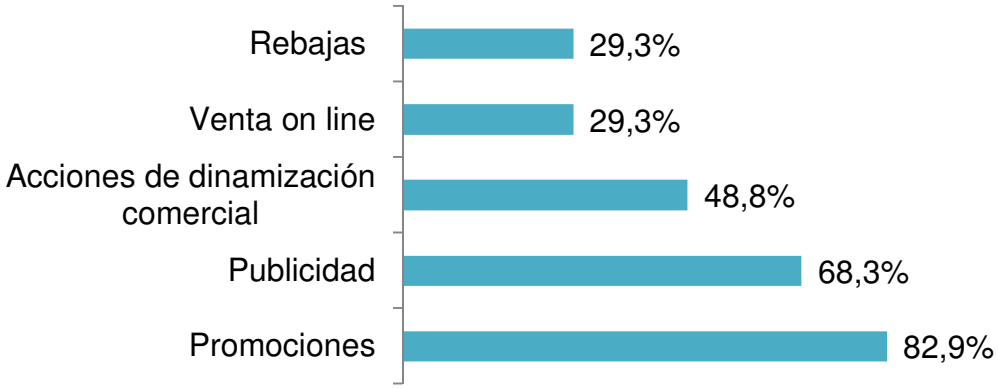
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- Destaca el mejor posicionamiento percibido en relación al servicio personalizado (89,5% lo percibe mejor), seguido por la amplitud del surtido (63,6%), y la calidad (57,1%).
- El posicionamiento en precio se equipara al de la competencia (62% lo considera en el mismo nivel)

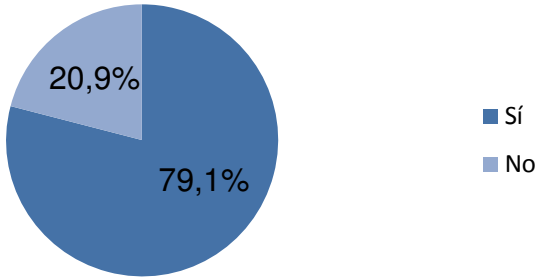
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Acciones que se llevan a cabo por parte del tejido terciario de Leioa



Acciones formativas (últimos tres años)



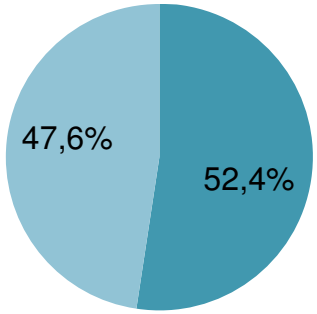
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- La práctica comercial más extendida resulta la asociada a las promociones (83%), seguida por acciones publicitarias (68%).
- Apenas un 30% realiza rebajas y venta on line
- Un amplio colectivo -79%- ha participado en acciones formativas en los últimos tres años.

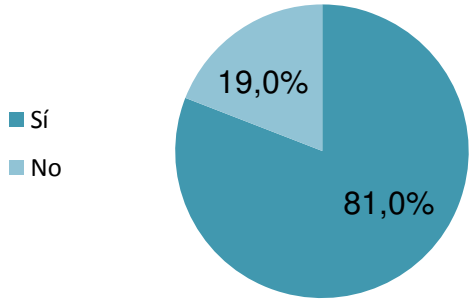
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

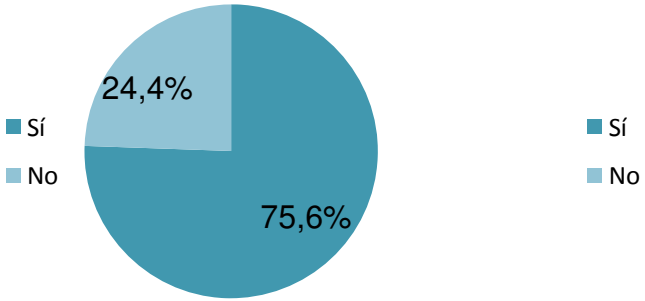
Disposición de Web



Familiarización con las Redes Sociales



Reflexión de venta on line



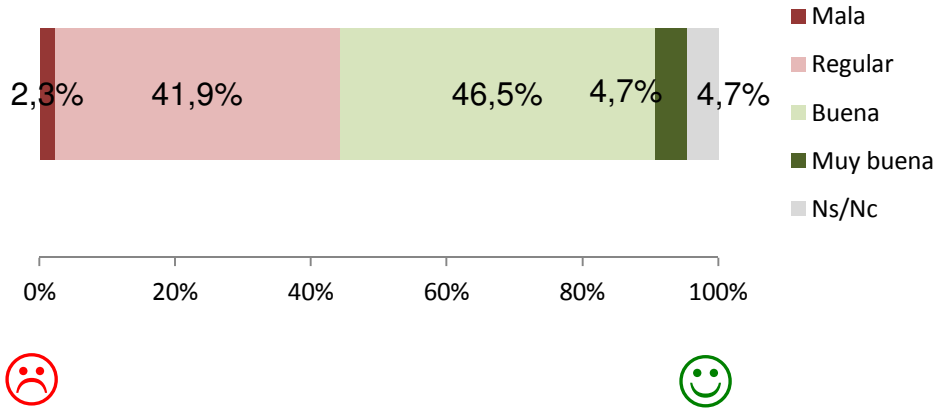
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- El grado de apoyo o uso de las nuevas tecnologías resulta notable; por orden, algo más del 80% de los establecimientos está familiarizada con las redes sociales, el 76% ha reflexionado sobre las posibilidades de la venta on line, y más de la mitad dispone de web propia.

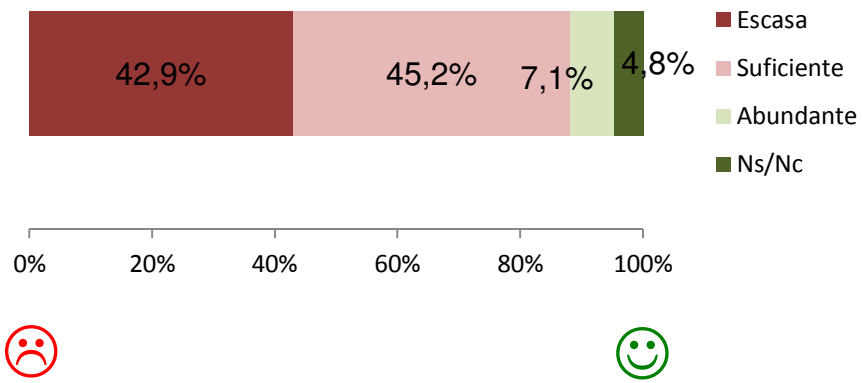
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Valoración del sector Calidad



Valoración del sector Cantidad



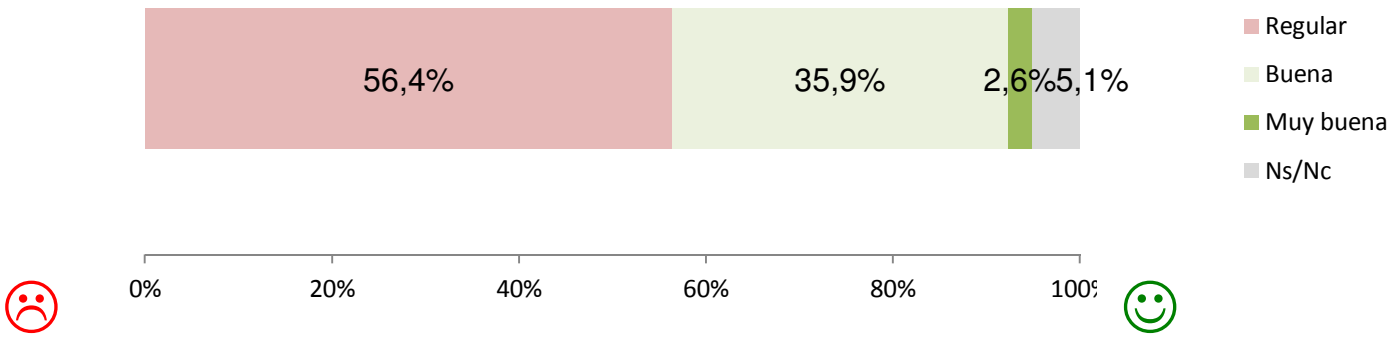
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- En términos de calidad, el sector percibe un nivel satisfactorio, para más de la mitad del sector la calidad del comercio de Leioa se sitúa en un nivel bueno-muy bueno. Sin embargo, existe un 42% que lo sitúa en la franja de regular.
- El nivel de profundidad de la oferta comercial resulta escasa para el 43% de los establecimientos participantes, mientras que un 45% la califica como suficiente.

2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Imagen de la vida comercial de Leioa



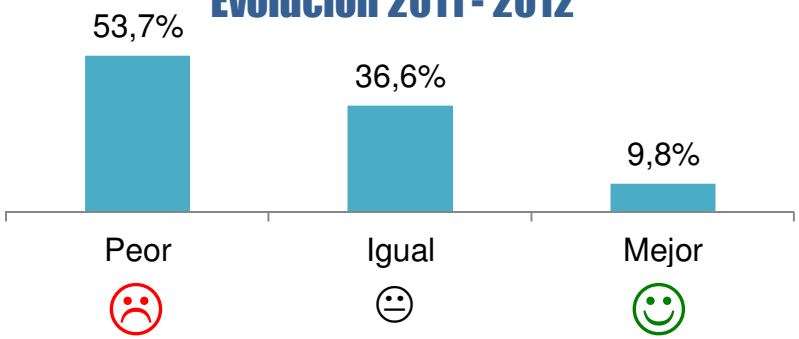
Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- La imagen comercial, según el propio sector, resulta limitada; el 56% de los establecimientos encuestados lo valora “regular”, mientras que un 36% sitúa al municipio con una imagen buena.
- Apenas un 3% valora la proyección comercial de Leioa como “muy buena”.

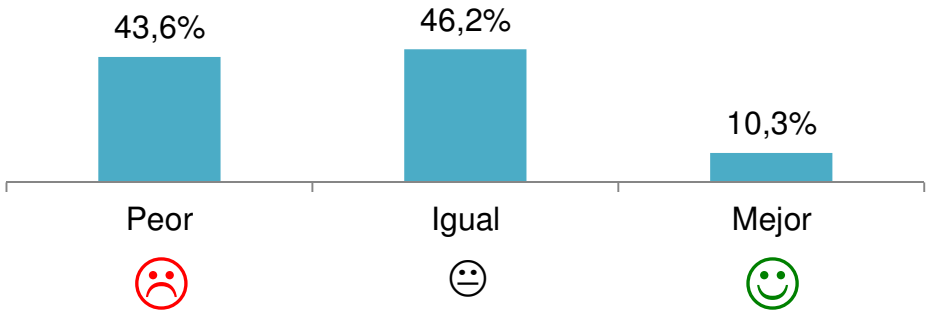
2.- Diagnóstico Oferta

2.2.- Caracterización del sector terciario de la muestra encuestada : *54 establecimientos*

Evolución 2011 - 2012

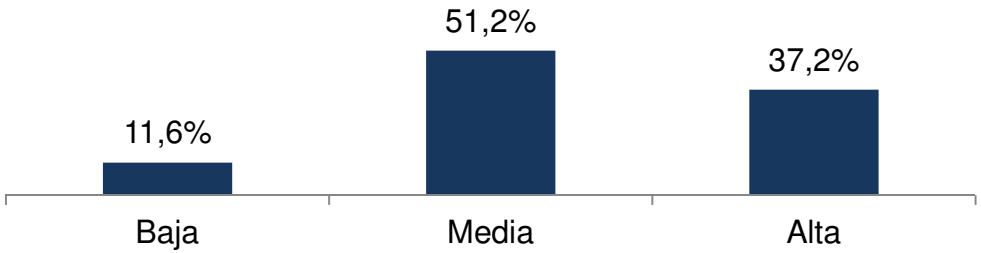


Perspectivas 2013

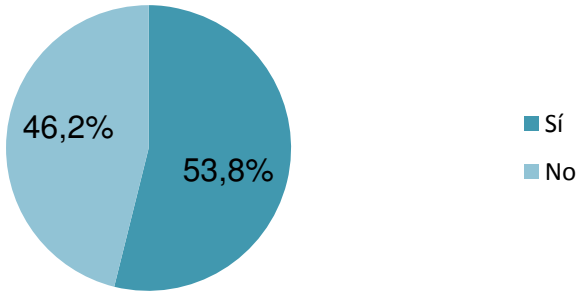


- Una evolución 2011 - 2012 negativa, que se atenúa ligeramente en las previsiones para 2013

Proyección y viabilidad en los próximos tres años



Volvería a abrir en la misma ubicación



Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- Con todo….para más de la mitad la viabilidad del negocio a medio plazo es media y para un 37% incluso alta; el 54% volvería abrir su negocio en la misma ubicación

2.- Diagnóstico Oferta

2.4.- Síntesis diagnóstica

Leioa cuenta con un parque terciario (1.826 establecimientos), que a pesar de la difícil situación económica ha logrado mantener las cifras en el último quinquenio, debido a la positiva evolución del sector servicios (+2,1%). Además, esta evolución resulta comparativamente más favorable que la realidad vivida en los municipios de Getxo (-7,4%), Bilbao (-9,6%) y que el propio territorio vizcaíno (-7,1%).

Sin embargo el sector hostelero y de restauración involuciona en un 7,5%, y el comercio minorista, aunque en menor medida, pierde en el periodo 2008 – 2012 once establecimientos (-2,6%). Estas caídas se asocian, en el primer caso a la perdida de establecimientos de bebidas (-16,3%), y en el caso del comercio minorista, a la pérdida de establecimientos asociados al ámbito del ocio y la cultura (-28,6%), al equipamiento del hogar (-10,9%), y en menor medida al equipamiento personal (-2,2%). A esta realidad se suma que ambos sectores, comercio y hostelería, llevan dinámicas separadas y se les atribuye asimismo un alto componente de individualismo y ausencia de acciones colaborativas.

Empresarialmente, el tejido terciario resulta joven, marcadamente femenino (59%) y se asocia mayoritariamente a un régimen o fórmula jurídica de autónomo/a + asalariados/as (59%). Los negocios tienen asimismo un marcado carácter familiar, y son muchos los establecimientos que no cuentan con personal asalariado (56%), circunstancia que incorpora una alta dosis de sacrificio personal y que ha favorecido en gran medida la viabilidad de muchos de los negocios que no tienen cargas salariales estructurales.

2.- Diagnóstico Oferta

2.4.- Síntesis diagnóstica (2/4)

A pesar de que la antigüedad media de los establecimientos no resulta elevada, la edad media de los/las propietarios/as se sitúa una edad madura, 48 años, realidad en línea con la edad media de emprendimiento asociada a este tipo de actividades, que suele situarse de hecho por encima de los 40 años; este emprendimiento se asocia en muchas ocasiones a personas que han sido asalariados/as en otros negocios previos, o familiares que han recibido el negocio en herencia.

En términos de sucesión podrían abrirse diferentes líneas de trabajo, habida cuenta de que la mitad de los/las mayores de 55 años no han reflexionado sobre la sucesión de sus negocios, y que un 30% del sector baraja la sucesión como una alternativa factible a futuro.

El perfil del sector responde a un retrato clásico y vinculado a un ámbito de barrio o municipal; un tipo de comercio en el que la optimización y gestión de las compras se prioriza sobre actividades de mayor valor añadido y madurez empresarial como lo son la gestión de los RRHH y el marketing, y en el que la auto-percepción asociada a la calidad (57%) y al servicio personalizado al cliente (89,5%) se presentan como factores competitivos posicionados por encima de la competencia. En el ámbito lingüístico destaca el uso del castellano en detrimento del euskera en las relaciones comerciales -90% de los/las empresarios/as-.

2.- Diagnóstico Oferta

2.4.- Síntesis diagnóstica

Sin embargo, la variedad del surtido y el nivel de precios, factores sobre el que el/la propio/a empresario/a posee un menor margen de maniobra, resultan factores peor valorados; el 43% de los establecimientos califica la cantidad de la oferta como escasa, y un 62% sitúa el nivel de precios como un factor no diferenciador. en la oferta de los establecimientos leioztarras.

En positivo y como rasgos diferenciadores, cabe describir al sector comercial, como un sector notablemente sensibilizado con las nuevas tecnologías (más de la mitad cuenta con web propia y el 76% ha reflexionado en torno a la comercialización on line), y altamente cualificado y formado (cerca del 70% cuenta con estudios profesionales o universitarios y el 79% ha participado en el último trienio en acciones formativas).

Asociativamente, el sector queda representado por Comercios Unidos de Leioa, entidad que cuenta con un centenar de establecimientos asociados, muchos de ellos aletargados y con poca costumbre a la dinamización de acciones comerciales colaborativas (el 61% del sector no ha realizado acciones colaborativas con otros establecimientos terciarios del municipio). La Junta actual, cuenta con un recorrido aún limitado y está en proceso de consolidación y reactivación asociativa.

2.- Diagnóstico Oferta

2.4.- Síntesis diagnóstica

A futuro el panorama terciario del municipio a pesar de enfrentarse a un escenario difícil , presenta algunos matices esperanzadores.

De manera que a pesar de que el 44% de los/las encuestados/as prevé un 2013 peor que el 2012, hay un 46% que espera mantener los resultados precedentes, incluso un 10% estima mejorarlos. Además, el 88% del sector encuestado apunta que el negocio actual es viable en el medio plazo y más la mitad (54%) volvería incluso a abrir el establecimiento en la misma ubicación actual, quizás un síntoma de recuperación, o al menos un mensaje de que la batalla no está aún perdida.

Establecimientos participantes

1. ROSA MARTIN CENTRO ESTETICO
2. PELUQUERIA MAIARE
3. TINTORERIA HORI BAI S.L.
4. CRISTALERIA GUERRERO
5. SME - LEIOA MOTOR
6. TINTORERIA JAVI
7. SORGINE
8. LORADENDA LEIOA
9. IAN MOSH SL
10. ESTANCO LOS PINOS
11. JOYERIA DILAND
12. CALZADOS TAMARA
13. KRUNCH
14. ABEDUL
15. LEIOA 76
16. DIMENSION SKATE
17. ENTRESUENOS COLCHONERIA Y DECORACION S.L
18. LEIOA 76
19. A X PAN
20. CANADA HOUSE
21. MARCASAN
22. DEPORTES GAZTANAGA
23. LEGUS SALON DE ESTETICA
24. CALZADOS ARTAZA
25. MERCERIA TITARE
26. CLICK ESTUDIO
27. LARA MODA Y COMPLEMENTOS
28. BOLSOS FLOVAR
29. OFIMATICA MAVI S.L.
30. AWAPUR LEIOA PURO DESCANSO
31. FARMACIA JAVIER FERNANDEZ BARANDA
32. TUIYO
33. FRUTERIA BIZARRAK
34. KOPI LEIOA
35. YOLANDA SANCHEZ TABERNERO - OINTXIKI
36. PANADERIA ASUN
37. IDOIA RUIZ SALAZAR.-ELESTANCO
38. PIO LARRABE
39. ELECTRICIDAD LAKOR
40. LEYRE
41. MS MONTAJES SOMORROSTRO COMUNICACION GRÁFICA Y VISUAL
42. CARNICERIA FELIX
43. AUDITELVI
44. MS MONTAJES SOMORROSTRO COMUNICACION GRAFICA Y VISUAL
45. INDUSTRIAL FERRETERA LEIOA, S.L.
46. EREAGA CATERING
47. ALIMENTACION SEVEL
48. PATRICIA DEL AMO RAUL SAEZ
49. ALIMENTACION SEVEL
50. CAFETERIA AIDA
51. JATIER
52. ITSAS AZOKA ARTEA SL
53. PRADA
54. JEAN PAUL SPATIUM MODA

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.1.- Valoración del espacio urbano

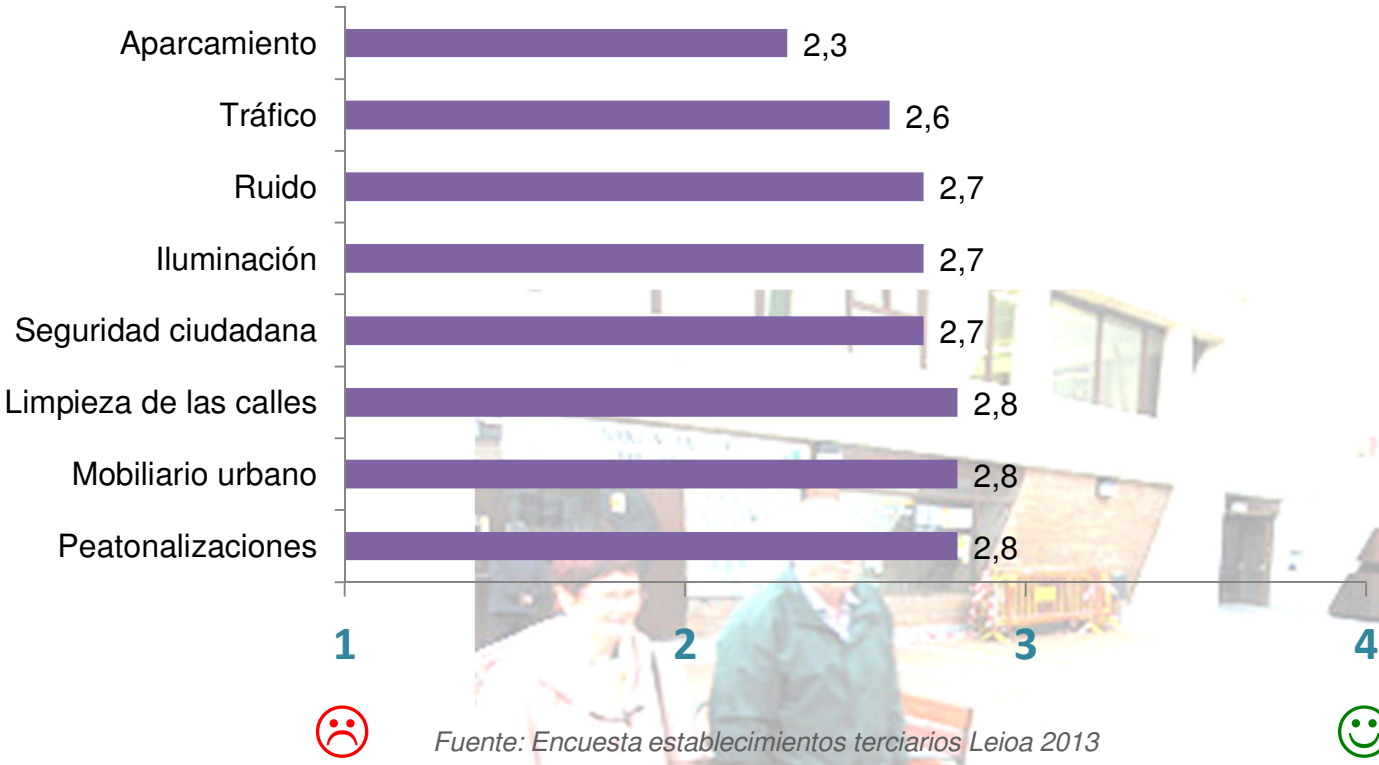
3.2. Movilidad de los/las leioztarras

3.3.- Proyección exterior del municipio

3.4.- Configuración del espacio urbano de Leioa

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.1.- Valoración del espacio urbano: SECTOR TERCIARIO

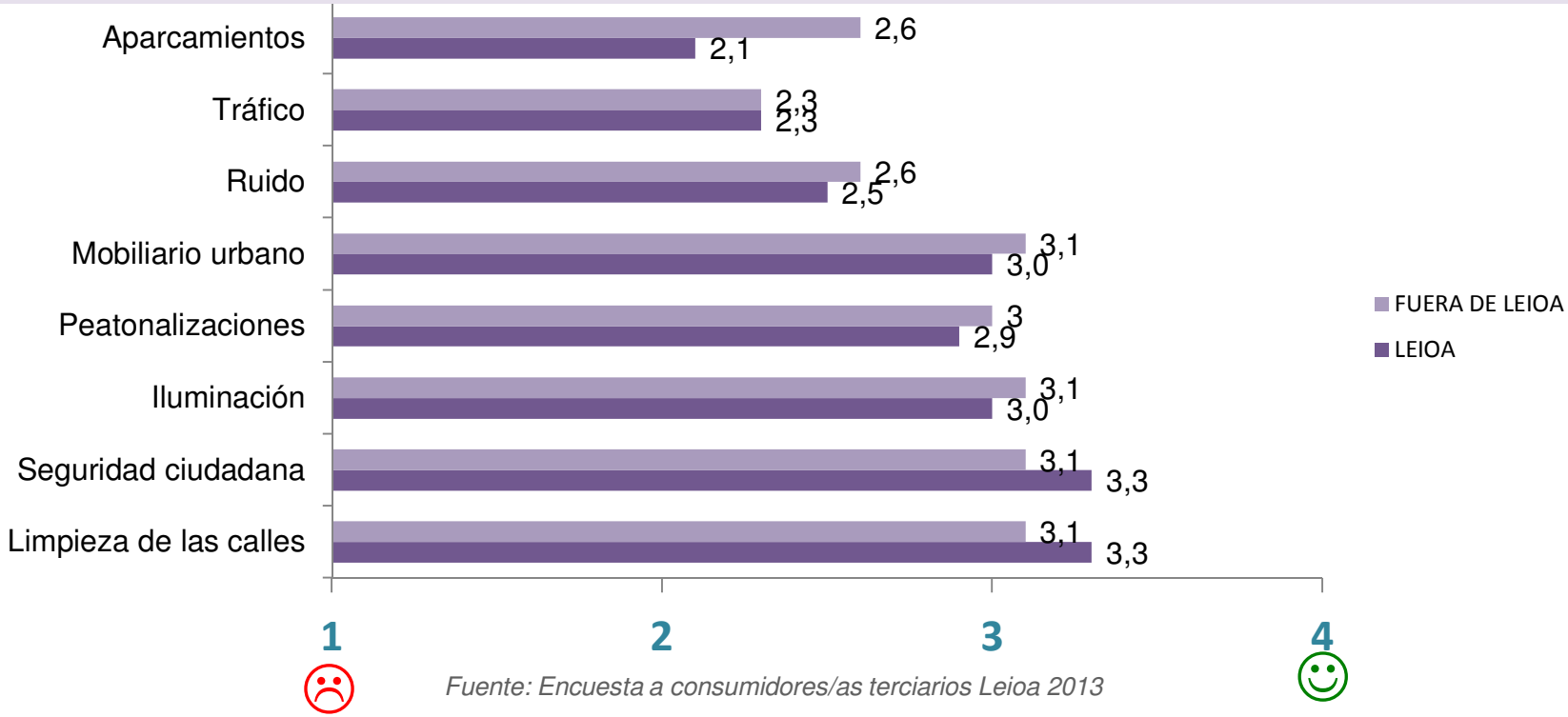


Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- El espacio urbano "aprueba" según las valoraciones aportadas por el propio sector terciario de Leioa, a excepción del aparcamiento. (2,3)
- Las mejores valoraciones las merecen las peatonalizaciones realizadas, el mobiliario urbano y la limpieza de las calles (2,8)

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.1.- Valoración del espacio urbano: CONSUMIDORES/AS DE LEIOA Y FUERA DE LEIOA



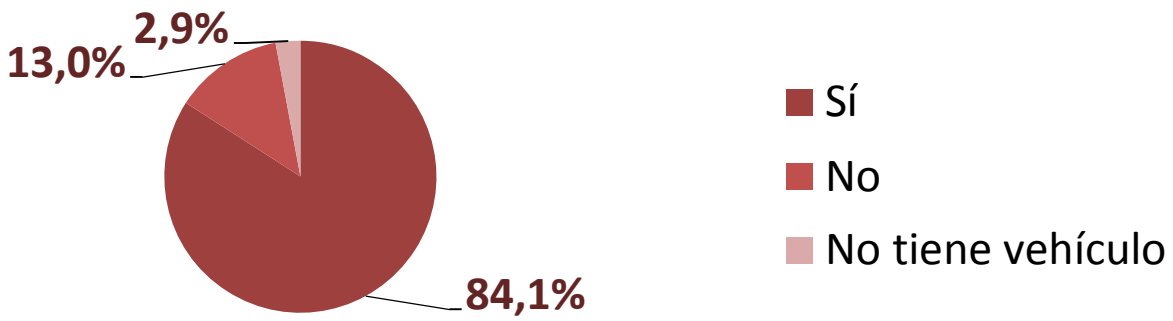
Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

- Las valoraciones asociadas al entorno urbano por parte de los/las consumidores/as merecen una mejor puntuación; limpieza de las calles, la seguridad ciudadana, la iluminación, las peatonalizaciones y el mobiliario urbano se sitúan con puntuaciones por encima de 3.
- Al tráfico de corresponde la peor puntuación (2,3) y el aparcamiento para los/las vecinos de Leioa merece una puntuación mínima de 2,1 sobre 4.

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.2. Movilidad de los/las leioztarras

Utilización del vehículo para las compras habituales



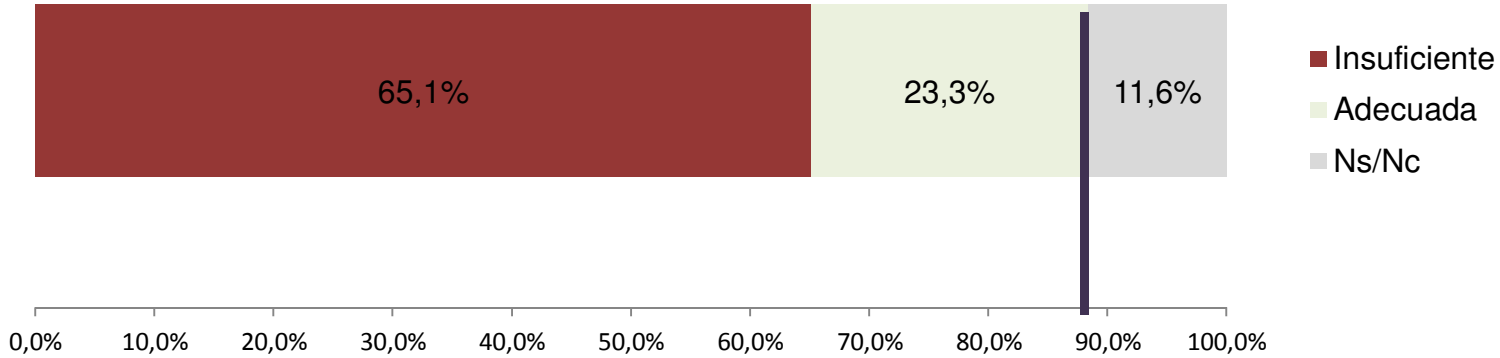
Fuente: Encuesta a consumidores/as terciarios Leioa 2013

Población ocupada de 16 y más años que trabaja fuera del municipio de residencia (%)	**79,6%**
Parque de vehículos por habitante	**0,62**

- Alta dependencia del vehículo para la realización de las compras (84%) y un mayor parque de vehículos por habitante (0,62) que la media bilbaína (0,51).
- Notable tasa de movimiento pendular residencia – trabajo: “Ciudad dormitorio” (79,6%)

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.3.- Proyección exterior del municipio



Fuente: Encuesta establecimientos terciarios Leioa 2013

- A pesar de la dinámica cultural y la propia juventud del municipio, la proyección al exterior de Leioa, según los establecimientos encuestados, resulta insuficiente (65%). Tan solo un 23% considera la proyección del municipio adecuada.

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.4.- Configuración del espacio urbano de Leioa

La configuración espacial dispersa y la difícil orografía de Leioa ha impedido la generación de un espacio central claro y accesible en un entramado urbano dispuesto por zonas y barrios con personalidad e identidad propia como el barrio con historia propia de Lamiako regenerado en los últimos años, barrios de carácter residencial como Basaez, o un campus universitario y futuro parque científico alejado espacialmente y funcionalmente de la vida diaria de Leioa. En este sentido, la proyección del futuro tranvía que atraviese Sabino Arana – Elexalde – Avda. Universidad y la posibilidad de articular una política de transporte urbano interno se presentan como alternativas que podrían atenuar la falta de interacción inter-barrio existente en la actualidad.

En lo que hace al ámbito de la movilidad y transporte, la propia configuración del municipio, y el notable peso de la población ocupada que trabaja fuera del municipio -79%-, ha favorecido el desarrollo de un importante parque de turismos –una mayor tasa de vehículos y turismos que la propia capital vizcaína- y una cultura de "coche" –84% de los/las leioztarras utilizan habitualmente el coche para realizar sus compras- que pesan sobre aspectos que resultan mal valorados por el sector y por parte de la propia ciudadanía: el tráfico y la falta de plazas de aparcamiento disponibles en Leioa. Este último aspecto sin embargo se presenta como un conflicto muchas veces subjetivo, y no como un problema real y efectivo, a excepción del barrio de Pinueta, en el que actualmente el aparcamiento constituye un hecho contrastado.

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.4- Configuración del espacio urbano de Leioa

Estructuralmente la Avanzada representa un flujo de tráfico constante y diario, y supone además una fractura en el municipio que rompe el continuo urbano en la zona central de Leioa vertebrada por el eje constituido por la Avenida Iparragirre, eje con una dimensión y orografía que diluye el flujo comercial y terciario entre “acera y acera”. Un espacio central que a pesar de contar con un equipamiento de envergadura y rico en contenido, como lo es el Kultur de Leioa, no cuenta con un polo de atracción comercial y hostelero que acompañe la dinámica generada por este gran espacio cívico.

Una zona central además salpicada por un notable número de locales vacíos -117 locales vacíos contabilizados-, que rompen la continuidad de la fachada comercial en calles (Estartetxe cuenta con 22 lonjas vacías) bajos situados en plazas (José Ramón Aketxe), incluso en el propio Mercado de Abastos, con una tasa de ocupación muy limitada actualmente.

A pesar de la señalada dispersión que dificulta una entidad de municipio global y compartida, existen equipamientos cívicos, deportivos, formativos, y terciarios que representan polos de atracción ciudadana de vecinos/as de todos los barrios e incluso de población de otros municipios, que dotan a Leioa de una calidad de vida y seguridad ciudadana muy significativa y superior al de la media del territorio vizcaíno: Kultur de Leioa, Polideportivo de Sakoneta, UPV/EHU, un notable número de centros escolares en diversos barrios, y el propio C.C. Artea.

3.- Movilidad y Espacio Urbano

3.4- Configuración del espacio urbano de Leioa

Leioa, a pesar de contar con un espacio físico difícil, ha sido capaz de construir un espacio cívico amable y dinámico, un espacio en el que “pasan cosas”, con una oferta cultural rica y variada que atrae a un público comarcal y provincial –aunque en numerosas ocasiones, no arropada por el conjunto del sector terciario comercio y hostelería-, y con amplias zonas verdes de esparcimiento y recreo como Pinosolo. De hecho Leioa cuenta con un amplio abanico de recursos turísticos, algunos de ellos quizás infrautilizados actualmente, como lo son el Palacio de Artaza, el Molino Elexalde del siglo XV, el Palacio Mendibile, Kortesenabarri (Aranzadi), o la Torre de Ondiz recientemente restaurada, también del siglo XV.