



Ayuntamiento de
Pamplona
Iruñeko Udala

Área de Empleo, Comercio y Turismo
Servicio de Promoción Empresarial

Enplegu, Merkataritza eta Turismo Alorra
Enpresak Sustatzeko Zerbitzua

**Informe locales disponibles
PAMPLONA
Fuente datos: IAE 2011**



Informe locales disponibles

Este estudio se ha realizado en base a los datos del Impuesto de Actividades Económicas del municipio de Pamplona. El presente informe considera locales potencialmente disponibles a aquellos locales que en algún momento contaron con una actividad comercial que cesó y que actualmente no registran un alta de actividad. Sólo se incluyen aquellos locales con una superficie mayor de 10m².

A finales del año 2009 el registro de altas en IAE incluyó una modificación en las actividades del grupo de Construcción, (Grupo 5), por la cual el local vinculado a dichas actividades se considera afecto y no directo. Como consecuencia de dicho cambio es posible que algunos de los locales que se recogen en el presente informe sean locales afectos a una actividad de construcción.

En la elaboración de éste análisis se ha procurado identificar estos locales basándonos en la información de junio de 2009, no obstante, las altas producidas tras el cambio mencionado escapan al control del estudio.

Otros datos de interés

POBLACIÓN- Pamplona	
Diciembre 2009	195.276 habitantes
Diciembre 2010	195.631 habitantes
Diciembre 2011	196.725 habitantes
Evolución (Dic. 10 – Dic11)	+ 1.094 habitantes

Fuente: Padrón municipal



De acuerdo con los datos provenientes del Impuesto de Actividades Económicas del Ayuntamiento de Pamplona, el número de locales comerciales en planta baja sin actividad comercial en Pamplona en 2011 se ha situado por media en **1.654 locales**, lo que suponen una superficie comercial no ocupada media de **267.272** y sobre los que podemos hacer las siguientes apreciaciones:

1. La tendencia con respecto al año 2010 es de un descenso en el nº de locales y de la superficie de domicilio disponibles. En este descenso ha influido claramente el trabajo de campo realizado este año en los barrios de Casco Antiguo y Ensanches, ya que ha permitido detectar que algunos locales ocupados con actividad económica, figuraban como disponibles por las diferencias derivadas de la correlación de la información de IAE con Catastro.
2. **Casco Antiguo** es el barrios que mayor número de locales disponibles alberga a finales de 2011 con 219 locales. **Es necesario recordar que Casco Antiguo es uno de los barrios que más actividad concentra. Milagrosa, Rochapea, Iturrama y San Juan**, con cifras de locales entre 180-200, son los siguientes barrios destacados.
3. Atendiendo a la superficie comercial no activa, destacan **Rochapea y Milagrosa con 35.489 y 34.644 m2** seguidos de Casco Antiguo y Ensanches con superficies de 33.163 y 32.382 m2.

Polígonos cuenta con una superficie similar, la diferencia es que concentra en 15 locales en lugar de los 219 de Casco Antiguo o los 176 de Ensanches

4. Para tener una visión más completa de la situación de los barrios es necesario relacionar la superficie comercial no ocupada con la superficie comercial total (activa e inactiva). Atendiendo a este indicador, vemos que en **Casco Antiguo 16,65%** y sin embargo en **Ensanches un 4,68%** de la superficie comercial total está inactiva, una cifra menor que la media de la ciudad en este año 2011 que se situa en 6,91%. Los casos más extremos los registran **Azpilgaña y Ezkaba**, dónde la superficie inactiva representa el **24,53%** y **19,60%** respectivamente de su superficie comercial total.



1. Evolución del número de locales disponibles y superficie no activa por barrios:

Locales disponibles			
Barrio	Diciembre 2009	Diciembre 2010	Diciembre 2011
Azpilagaña	71	64	64
Buztintxuri	17	23	22
Casco Antiguo	252	248	219
Chantrea	152	173	155
Echavacoiz	45	45	45
Ensanches	269	271	176
Ezkaba	4	4	5
Iturrama	163	183	188
Mendabaldea y Ermitagaña	79	95	82
Mendillorri	46	52	56
Milagrosa	170	182	195
Polígonos	14	9	15
Rochapea	189	195	191
San Jorge	68	60	60
San Juan	183	189	181
TOTAL	1.722	1.793	1.654

Total superficie domicilio disponible m²			
Barrio	Diciembre 2009	Diciembre 2010	Diciembre 2011
Azpilagaña	11.199	10.629	9.245
Buztintxuri	1.648	25.501	2.396
Casco Antiguo	35.611	35.438	33.163
Chantrea	11.671	11.917	11.783
Echavacoiz	5.506	5.587	5.283
Ensanches	40.860	43.183	32.382
Ezkaba	265	265	436
Iturrama	18.818	21.094	20.394
Mendabaldea y Ermitagaña	9.748	11.307	10.896
Mendillorri	3.495	4.136	4.469
Milagrosa	26.988	27.890	34.644
Polígonos	36.506	32.310	32.179
Rochapea	32.005	36.254	35.489
San Jorge	8.298	7.108	7.422
San Juan	24.960	25.729	27.091
TOTAL	267.578	298.348	267.272



En este año de media en Pamplona y en sus barrios, la superficie comercial ocupada y no ocupada ha sido:

	Porcentaje medio locales disponibles			
	Total actividad	Total superficie disponible	Total superficie actividad	Porcentaje sup. disponible/Total sup. actividad
Diciembre 2009	3.719.786	267.578	3.987.364	6,71%
Diciembre 2010	3.668.395	298.348	3.966.743	7,52%
Diciembre 2011	3.598.682	267.272	3.865.954	6,91%

En Pamplona, **la superficie comercial no ocupada ha supuesto de media un 6,91%** del total de superficie comercial disponible en la ciudad.

Tal y como muestra la tabla, se produce un descenso de superficie disponible sobre la supercie de actividad, de cerca 0,61 puntos porcentuales.

Las medias de estos indicadores por barrios en este año 2011, se recogen en la siguiente tabla:

Barrio	Total actividad	Total superficie disponible	Total superficie actividad	Porcentaje sup. disponible/Total sup. actividad
Azpilagaña	28.451	9.245	37.696	24,53%
Buztintxuri	33.230	2.396	35.626	6,73%
Casco Antiguo	166.033	33.163	199.196	16,65%
Chantrea	243.749	11.783	255.532	4,61%
Echavacoiz	121.155	5.283	126.438	4,18%
Ensanches	659.889	32.382	692.271	4,68%
Ezkaba	1.788	436	2.224	19,60%
Iturrama	356.612	20.394	377.006	5,41%
Mendebaldea & Ermitagaña	508.671	10.896	519.567	2,10%
Mendillorri	46.317	4.469	50.786	8,80%
Milagrosa	175.733	34.644	210.377	16,47%
Polígonos	850.603	32.179	882.782	3,65%
Rochapea	176.790	35.489	212.279	16,72%
San Jorge	47.353	7.422	54.775	13,55%
San Juan	182.308	27.091	209.399	12,94%
PAMPLONA	3.598.682	267.272	3.865.954	6,91%

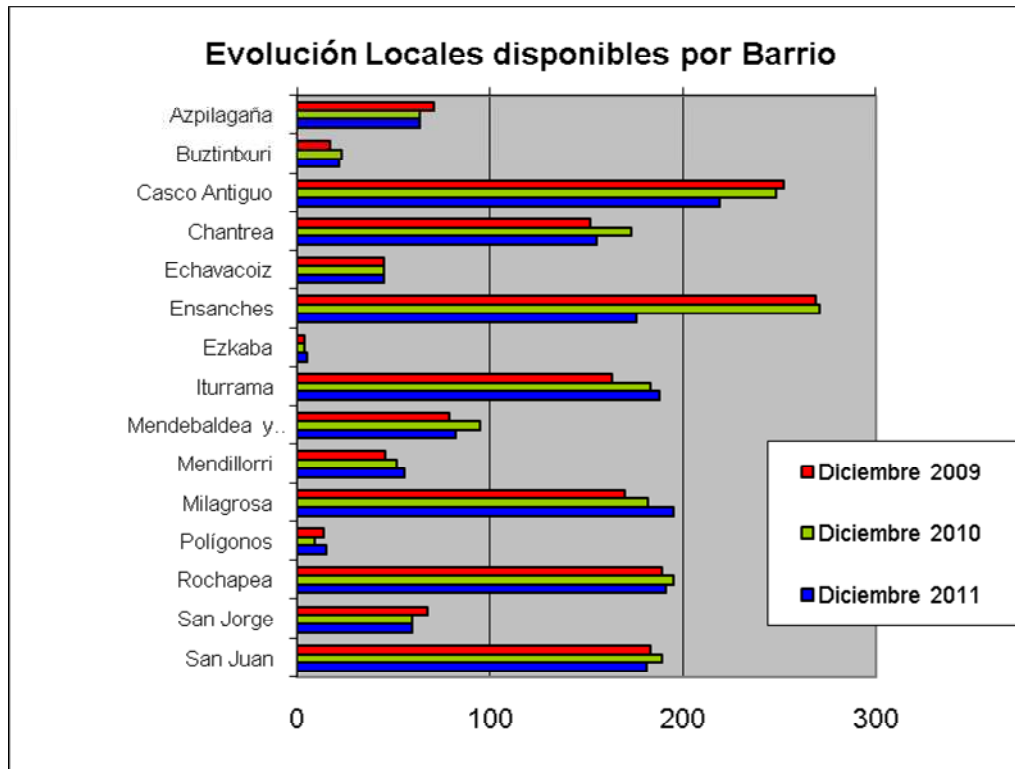


Respecto a la distribución por barrios en la siguiente tabla se muestra la aportación que cada barrio ha hecho a los locales inactivos de la ciudad:

Total epígrafes disponibles barrio/total disponibles Pamplona			
Barrio	Diciembre 2009	Diciembre 2010	Diciembre 2011
Azpilagaña	4,12%	3,57%	3,87%
Buztintxuri	0,99%	1,28%	1,33%
Casco Antiguo	14,63%	13,83%	13,24%
Chantrea	8,83%	9,65%	9,37%
Echavacoiz	2,61%	2,51%	2,72%
Ensanches	15,62%	15,11%	10,64%
Ezkaba	0,23%	0,22%	0,30%
Iturrama	9,47%	10,21%	11,37%
Mendabaldea y Ermitagaña	4,59%	5,30%	4,96%
Mendillorri	2,67%	2,90%	3,39%
Milagrosa	9,87%	10,15%	11,79%
Polígonos	0,81%	0,50%	0,91%
Rochapea	10,98%	10,88%	11,55%
San Jorge	3,95%	3,35%	3,63%
San Juan	10,63%	10,54%	10,94%
TOTAL	100%	100%	100%



Tal y como se muestra en el gráfico adjunto, el mayor número de locales disponibles los encontramos en el Casco Antiguo zona en la que el número de locales disponibles está por encima de los 200 locales.



En el gráfico se aprecia el descenso acusado de locales vacíos en Ensanche, así como en Casco Antiguo. Desciende también el nº de locales vacíos en otros 5 barrios más. Los barrios de **Chantrea y Mendebaldea&Ermitagaña** han disminuido el número de locales disponibles, por lo que cierran el año con 18 y 13 locales menos.

En el entorno urbano, los barrios que más han incrementado el número de locales disponibles han sido: **Milagrosa e Iturrama** con 13 y 5 locales más.



Al relacionar la superficie vacía de cada barrio con la total de la ciudad, obtenemos la siguiente tabla, en dónde vemos como Rochapea es el barrio que mayor porcentaje de superficie disponible alberga:

Total superficie disponible barrio / total superficie disponible Pamplona			
Barrio	Diciembre 2009	Diciembre 2010	Diciembre 2011
Azpilagaña	4,19%	3,56%	3,46%
Buztintxuri	0,62%	8,55%	0,90%
Casco Antiguo	13,31%	11,88%	12,41%
Chantrea	4,36%	3,99%	4,41%
Echavacoiz	2,06%	1,87%	1,98%
Ensanches	15,27%	14,47%	12,12%
Ezkaba	0,10%	0,09%	0,16%
Iturrama	7,03%	7,07%	7,63%
Mendabaldea y Ermitagaña	3,64%	3,79%	4,08%
Mendillorri	1,31%	1,39%	1,67%
Milagrosa	10,09%	9,35%	12,96%
Polígonos	13,64%	10,83%	12,04%
Rochapea	11,96%	12,15%	13,28%
San Jorge	3,10%	2,38%	2,78%
San Juan	9,33%	8,62%	10,14%
TOTAL	100%	100%	100%



Relacionando las tablas de locales y de superficie disponible, podemos estimar el tamaño medio de los locales en cada uno de los barrios, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Tamaño medio locales disponibles			
Barrio	Diciembre 2009	Diciembre 2010	Diciembre 2011
Azpilagaña	157,73	166,08	144,45
Buztintxuri	96,94	1.108,74	108,91
Casco Antiguo	141,31	142,90	151,43
Chantrea	76,78	68,88	76,02
Echavacoiz	122,36	124,16	117,40
Ensanches	151,90	159,35	183,99
Ezkaba	66,25	66,25	87,20
Iturrama	115,45	115,27	108,48
Mendebaldea y Ermitagaña	123,39	119,02	132,88
Mendillorri	75,98	79,54	79,80
Milagrosa	158,75	153,24	177,66
Polígonos	2.607,57	3.590,00	2.145,27
Rochapea	169,34	185,92	185,81
San Jorge	122,03	118,47	123,70
San Juan	136,39	136,13	149,67
TOTAL	155,39	166,40	161,59

Si interrelacionamos las variables de tiempo, barrio y tamaño medio de los locales, podemos observar:

- Los locales de los Polígonos son muy superiores a la media de la ciudad acorde con su naturaleza industrial. Esta es una de las razones por las que hay que tener cuidado al utilizar el tamaño medio de los locales.
- Rochapea, con una superficie media de local disponible de 185,81 m², es el siguiente barrio con locales de dimensiones medias mayores. De hecho, casi la mitad de sus locales tienen dimensiones iguales o mayores de 100 m².
- Los locales comerciales más pequeños los encontramos en Chantrea, Mendillorri y Ezkaba con 76,02 m², 79,80 m², 87,20 m² respectivamente.