

OBSERVATORIO del COMERCIO de BIZKAIA - ESTUDIO 2025

Análisis de la actividad comercial en
13 municipios



ÍNDICE

- 1.- Resumen ejecutivo
- 2.- Marco del Observatorio y objetivos
- 3.- Metodología
- 4.- Estructura y actualización de la actividad económica 2025
- 5.- Evolución del comercio 2020-2025
- 6.- Cabeceras comarcales vs municipios a estudio
- 7.- Ejes comerciales y dinámica espacial
- 8.- Oportunidades de emprendimiento y empleo
- 9.- Conclusiones y recomendaciones

1.-RESUMEN EJECUTIVO



Principales resultados

Este estudio analiza la actividad comercial en 13 municipios:

Amorebieta-Etxano, Arrigorriaga, Balmaseda, Bermeo, Erandio, Ermua,

Galdakao-Usansolo, Leioa, Lekeitio, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Sopelana

y la interpreta desde una lógica de red territorial:

- ❑ estructura municipal 2025, evolución 2020-2025,
- ❑ relación con cabeceras comarcales
- ❑ lectura por ejes/corredores

El objetivo es disponer de una base diagnóstica operativa para priorizar actuaciones y orientar el asesoramiento a empresas y emprendedores.

Principales resultados

Principales resultados (2025): estructura y salud del tejido

- ❑ El peso del comercio en el conjunto de establecimientos varía significativamente entre municipios, reflejando modelos urbanos y económicos distintos; en volumen, Portugalete y Santurtzi actúan como polos relevantes, junto a Leioa, Galdakao-Usansolo, Erandio y Sestao.
- ❑ La lectura de intensidad (comercios/1.000 hab.) y densidad (comercios/km²) dibuja perfiles diferenciados: municipios muy compactos concentran oferta en pocos ejes, mientras otros muestran menor cobertura per cápita y mayor dependencia funcional.
- ❑ El mix se apoya en dos pilares: Alimentación y alto componente de servicio; el Equipamiento del hogar es, de forma estructural, el “eslabón débil” (menor peso en la mayoría de municipios), útil como señal de posibles déficits de compra comparativa.
- ❑ La vacancia aparece como uno de los factores críticos: tasas elevadas y, en algunos casos, muy elevadas, lo que sugiere desajustes estructurales (parque obsoleto, cambios de hábitos, rentas/expectativas, reconfiguración de ejes). Destacan como situaciones de mayor prioridad aquellas con tasa y volumen altos.

Principales resultados

Evolución 2020–2025: ajuste de la capilaridad y reconfiguración funcional

- ❑ La tendencia es contractiva: en los 13 municipios cae el número de comercios y se reduce la densidad comercial (por población y por superficie). El ajuste es más intenso en varios municipios y más contenido en otros, evidenciando respuestas locales distintas.
- ❑ El empleo en comercio (RG+RETA) muestra un patrón desigual y una señal transversal: asalariarización (crece Régimen General mientras RETA descende en la mayoría), compatible con mayor concentración en formatos con más plantilla y menor peso relativo del autoempleo tradicional.
- ❑ De la síntesis operativa se derivan tres situaciones:
 - ❑ **Refuerzo:** municipios donde, pese a perder comercios, el empleo crece y se consolida la función nodal (Leioa, Portugalete, Santurtzi y Sestao).
 - ❑ **Estabilización funcional:** ajuste moderado con empleo estable o al alza (Arrigorriaga, Bermeo y Sopelana).
 - ❑ **Retroceso funcional:** caída simultánea de comercios y empleo (perfil de pérdida de peso del sector en la estructura local).

Principales resultados

Cabeceras comarcales y red territorial: centralidades, co-centralidades y dependencias

- ❑ Bizkaia se organiza en 12 comarcas, con cabeceras que estructuran el sistema; el estudio incorpora además el análisis comparado y un Índice Comercial Global (ICG) como instrumento sintético (intensidad, ocupación del parque, dinamismo).
- ❑ La comparación municipios–cabeceras identifica co-centralidades, complementarios fuertes y complementarios dependientes, reforzando una lectura policéntrica en varias comarcas.
- ❑ Bilbao constituye un caso singular: más que cabecera, opera como nodo-faro de escala provincial/metropolitana, concentrando compra comparativa, servicios avanzados y ocio, e influyendo en el posicionamiento del resto de ejes.

Principales resultados

Ejes y dinámica espacial: 9 corredores como marco operativo

El informe sintetiza la organización espacial en 9 ejes/corredores (metropolitanos y comarcales):

- ❑ Margen Izquierda (+ enlace a Zona Minera)
- ❑ Margen Derecha (con relación hacia Uribe)
- ❑ Alto Nervión/Arratia-Nervión
- ❑ Duranguesado
- ❑ Busturialdea-Urdaibai
- ❑ Encartaciones
- ❑ Lea-Artibai
- ❑ La Villa de Bilbao (faro transversal)
- ❑ Valle de Asua

La lectura territorial concluye que el ajuste no implica siempre pérdida de centralidad: en los corredores metropolitanos predomina la interdependencia y la reconfiguración de formatos; en los comarcales, pesa más la lógica cabecera-satélites, donde el ajuste de nodos secundarios incrementa dependencias.

Principales resultados

Implicaciones estratégicas y prioridades inmediatas

- ❑ Gestión del parque y activación de ejes donde coinciden vacancia alta y pérdida de capilaridad (priorizar por tramos y tipología de local, no solo por municipio).
- ❑ Reequilibrio del mix: reforzar oferta “intermedia” (hogar práctico, reparación, servicios de mantenimiento) para reducir fugas, sin competir frontalmente con la compra comparativa metropolitana.
- ❑ Emprendimiento orientado a empleo: nichos de proximidad y recurrencia (servicios + venta, reparación, conveniencia) en municipios/ejes con mayor tensión del parque, combinando instrumentos de asesoramiento, adecuación de locales y acompañamiento a la viabilidad.

2.-MARCO DEL OBSERVATORIO Y OBJETIVOS



Marco del Observatorio y objetivos

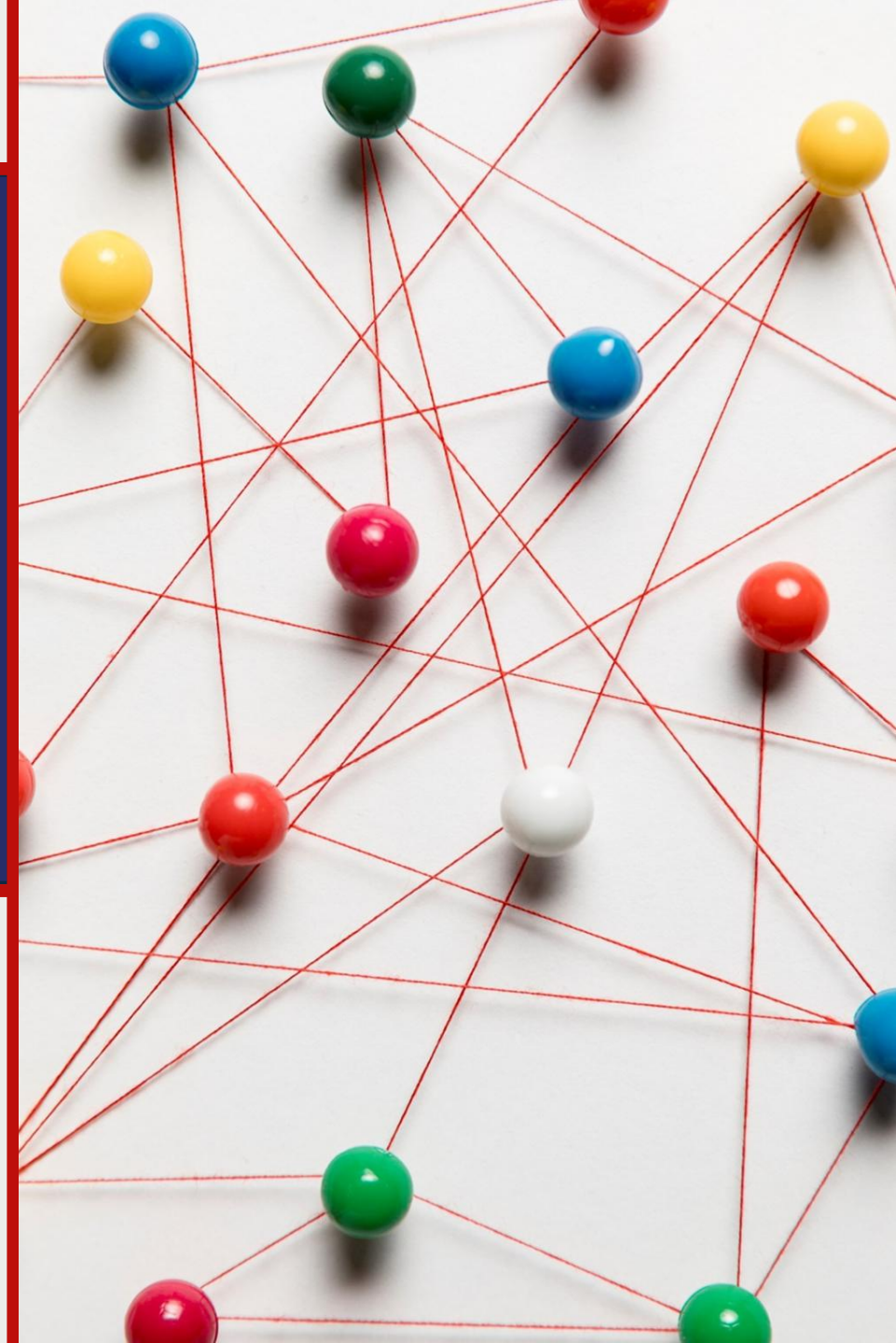
El Observatorio del Comercio de Bizkaia es la herramienta de análisis y seguimiento que permite describir la estructura del tejido comercial, medir su evolución e interpretar su organización territorial, aportando evidencia para la priorización de actuaciones.

Este informe se enmarca en una serie continuada con tres hitos recientes:

- ❑ **Estudio de situación 2020:** estableció la línea base del sistema comercial y los principales factores de equilibrio y vulnerabilidad territorial.
- ❑ **Oferta comercial en cabeceras comarcales 2023:** profundizó en la lectura por centralidades, reforzando la comparación entre cabeceras y su posición funcional en la red.
- ❑ **Continuidad metodológica en 2025:** mantiene indicadores y criterios comparables (estructura, densidad, mix, empleo y vacancia) e incorpora una lectura explícita de red territorial (cabeceras–municipios, nodos y ejes).

Objetivo del estudio 2025: actualizar la fotografía de los 13 municipios y su comparativa comarcal, analizar la evolución 2020–2025 y sintetizar implicaciones territoriales operativas para orientar la acción y el asesoramiento (prioridades, déficits y oportunidades).

3.-METODOLOGÍA



Metodología

Este estudio combina fuentes de inventario comercial, trabajo de campo, y fuentes estadísticas para construir una lectura comparable de la estructura y evolución del comercio minorista, así como de su encaje territorial (cabeceras, nodos y ejes).

Ámbito de análisis y unidades de observación

- ❑ **Ámbito territorial:** Bizkaia, con foco analítico en 13 municipios a estudio (2025) y su comparación con el marco comarcal y las cabeceras comarcales.
- ❑ **Unidad de recuento:** local/establecimiento georreferenciado.
- ❑ **Universo de inventario:** se consideran exclusivamente locales comerciales (bajos comerciales) incluidos en el inventario GISCOM. Se excluyen inmuebles con usos no comerciales (vivienda, garajes, trasteros u otros).
- ❑ **Local vacío:** local comercial sin actividad en el momento de observación del inventario.
- ❑ **Parque total de locales:** suma de locales comerciales ocupados más locales comerciales vacíos, utilizado como denominador para tasa de vacancia.

Metodología

- ❑ Definición de “establecimientos”: el número total de establecimientos incluye locales con actividad + locales vacíos (parque total de locales). En consecuencia, se distinguen dos magnitudes:
 - Establecimientos con actividad (ocupados).
 - Locales vacíos (sin actividad).
 - Y su derivada: tasa de vacancia = $\text{Vacíos} / (\text{Vacíos} + \text{Ocupados}) \times 100$.

Fuente principal: GISCOM 2020 y GISCOM 2025

La base GISCOM constituye el soporte estructural del análisis, al integrar para cada local:

- ❑ Georreferenciación (ubicación en el territorio).
- ❑ Estado del local (ocupado/vacío).
- ❑ Clasificación de actividad (comercio minorista y otras actividades).
- ❑ Tipificación sectorial del comercio (subsectores y grupos de producto).

Metodología

Para la lectura evolutiva se trabaja con dos cortes:

- ❑ GISCOM 2020 (línea base).
- ❑ GISCOM 2025 (actualización).

La comparación 2020–2025 se realiza sobre indicadores homogéneos (recuento, densidad, mix y vacancia), cuidando la consistencia de categorías para evitar distorsiones por reclasificación.

Trabajo de campo específico (2025)

En 2025 se desarrolla un contraste y depuración selectiva orientado a asegurar la calidad del inventario en los municipios a estudio, incluyendo:

- ❑ Verificación del estado de todos los locales (actividad/vacío).
- ❑ Corrección de altas/bajas y ajustes de clasificación cuando procede.
- ❑ Validación de casos singulares (p.ej. cambios de uso, reconfiguración de oferta).

Metodología

Fuentes socioeconómicas y de afiliación

Para contextualizar la estructura comercial y su evolución se incorporan variables externas:

- ❑ Demografía: población de referencia del año a estudio (2020-2023-2025) para cálculos de intensidad: comercios por 1.000 habitantes. **Fuente:** Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población
- ❑ Densidad: superficie municipal del año a estudio (2020-2023-2025) **Fuente:** Eustat. Departamento de Planificación territorial, Vivienda y Transporte.
- ❑ Establecimientos comerciales: para aquellos municipios sin actualización que representan el 12% del comercio en Bizkaia (2025). **Fuente:** Eustat. Directorio de actividades económicas y demografía empresarial.
- ❑ Afiliación al comercio (empleo) **Fuente:** TGSS/M.º Inclusión, Seguridad Social y Migraciones: afiliación CNAE 47 a dos dígitos, variables régimen y territorio (2020-2025) desagregada en:
 - Régimen General (RG).
 - RETA (autónomos).
- ❑ Lectura de tendencia: asalariarización, resiliencia del empleo y cambios en formatos (empleo por establecimiento).

Metodología

Indicadores operativos utilizados

1. Estructura

- N.º de comercios (ocupados con actividad comercial).
- N.º de otras actividades (ocupadas no comerciales).
- N.º total de establecimientos = ocupados + vacíos.

2. Densidad e intensidad

- N.º de comercios/1000 hab.
- N.º de comercios/km²

3. Vacancia

- N.º de locales vacíos.
- Tasa de vacancia.

4. Estructura sectorial (mix)

- Distribución por subsectores (Alimentación, Equipamiento de la Persona, Equipamiento del Hogar, Alto componente de servicio).
- Distribución por grandes grupos de producto (Gran consumo, Ocio y bienestar, Larga vida útil).

Metodología

Índice Comercial Global (ICG): definición y cálculo

El Índice Comercial Global (ICG) es un indicador sintético diseñado para facilitar la comparación entre municipios y la priorización de actuaciones. Integra tres dimensiones:

- Intensidad comercial (IC): comercios por 1.000 habitantes.
- Ocupación del parque (OP): 1 – tasa de locales vacíos (expresado en %)
- Dinamismo comercial (DC): variación porcentual del nº de comercios en el periodo útil. (2020-2023 ó 2020-2025)

❑ **Normalización:** cada variable se transforma a escala 0-100 mediante min-max sobre el conjunto analizado.

$$X_{norm} = \frac{X - \min(X)}{\max(X) - \min(X)} \times 100$$

❑ **Ponderación:** El índice final se calcula como una combinación ponderada, 45% intensidad, 35% ocupación y 20% dinamismo.

$$ICG = (0,45 \cdot IC_{norm}) + (0,35 \cdot OP_{norm}) + (0,20 \cdot DC_{norm})$$

❑ **Criterio de lectura:** el ICG es una síntesis; debe interpretarse junto con los indicadores desagregados, especialmente cuando existan valores extremos o dinámicas no homogéneas.

❑ **Regla de comparabilidad.** El ICG se normaliza mediante min-max dentro del conjunto analizado, por ello, sus valores son comparables sólo dentro de cada conjunto (municipios 2025 entre sí; cabeceras 2023 entre sí) En comparativas municipio-cabecera, el ICG se utiliza como apoyo y se interpreta junto con los indicadores desagregados.

Metodología

Criterios de comparación territorial

- ❑ Comparativa comarcal: cada municipio se interpreta frente a su cabecera comarcal y el marco comarcal.
- ❑ Nodos y ejes: la identificación de nodos (cabeceras, co-centralidades y complementarios) y ejes/corredores se apoya en:
 - Intensidad y estructura del comercio.
 - Posición relativa (ICG y rol funcional).
 - Conectividad territorial (lectura de red).

Limitaciones y consideraciones de interpretación

- ❑ El inventario refleja una fotografía del momento de corte (2020 y 2025) y puede verse afectado por transiciones (cierres/aperturas recientes, cambios de uso).
- ❑ La clasificación sectorial puede requerir ajustes puntuales; por ello se incorpora depuración y verificación 2025.
- ❑ Los resultados deben leerse en clave funcional-territorial: pérdida de comercios no implica automáticamente pérdida de centralidad si se mantiene empleo, ocupación y capacidad de atracción.

4.-ESTRUCTURA DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA 2025



ESTRUCTURA DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA 2025

Este apartado presenta una lectura sintética de la estructura de la actividad económica en 2025 en los 13 municipios analizados:

Amorebieta-Etxano, Arrigorriaga, Balmaseda, Bermeo, Erandio, Ermua, Galdakao-Usansolo, Leioa, Lekeitio, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Sopelana

incorporando además la comparativa a escala comarcal para contextualizar su papel relativo dentro de cada ámbito territorial.

El bloque se organiza en seis subapartados:

- 4.1 Total, establecimientos y peso del comercio al por menor**
- 4.2 Densidad comercial y peso relativo del Comercio**
- 4.3 Comparativa comarcal**
- 4.4 Estructura sectorial del Comercio minorista**
- 4.5 Locales vacíos**
- 4.6 Distribución espacial de la actividad comercial 2025**

4.1

**Total, establecimientos y peso
del comercio al por menor**

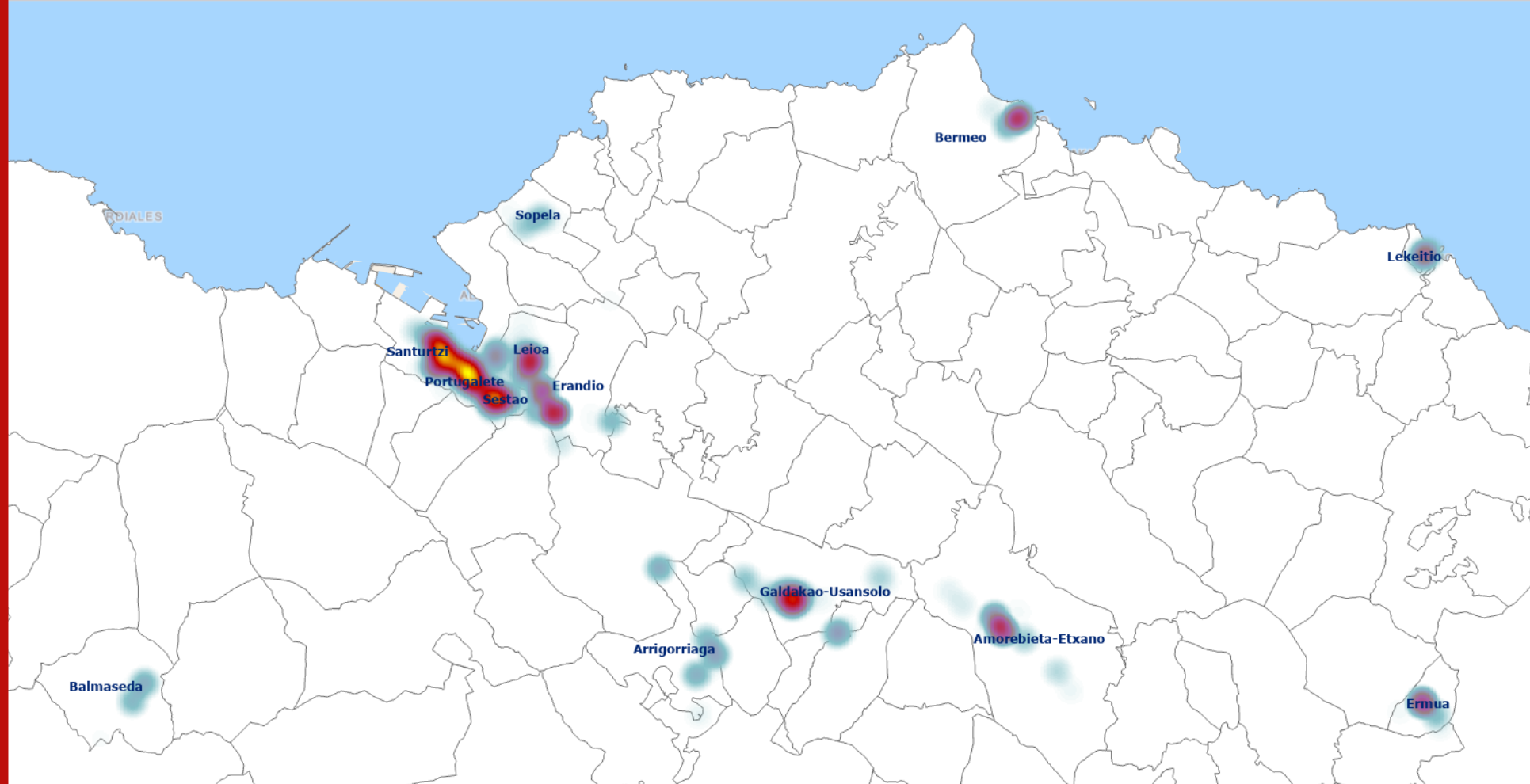
Establecimientos por municipio y Comercio

Municipios	N.º establecimientos con actividad	N.º Comercios	N.º Otras actividades	% Comercios sobre el total de establecimientos
AMOREBIETA-ETXANO	757	196	561	25,9%
ARRIGORRIAGA	399	69	330	17,3%
BALMASEDA	248	68	180	27,4%
BERMEO	654	199	455	30,4%
ERANDIO	1.016	286	730	28,1%
ERMUA	460	142	318	30,9%
GALDAKAO-USANSOLO	1.087	318	769	29,3%
LEIOA	980	339	641	34,6%
LEKEITIO	320	108	212	33,8%
PORTUGALETE	1.419	514	905	36,2%
SANTURTZI	1.100	387	713	35,2%
SESTAO	735	272	463	37,0%
SOPELANA	341	87	254	25,5%

Establecimientos por municipio y Comercio

- El peso del comercio varía de forma notable entre municipios: **desde el 17,3% en Arrigorriaga hasta el 37% en Sestao**, una horquilla de casi **20 puntos porcentuales**, lo que evidencia **modelos urbanos y económicos distintos**.
- En volumen, **Portugalete (514) y Santurtzi (387)** son los principales polos, y junto con **Leioa, Galdakao-Usansolo, Erandio y Sestao** concentran la mayor parte del tejido comercial del conjunto.
- En términos de especialización, **Sestao, Portugalete y Santurtzi** destacan porque el comercio supone **más de un tercio** del total de establecimientos con actividad

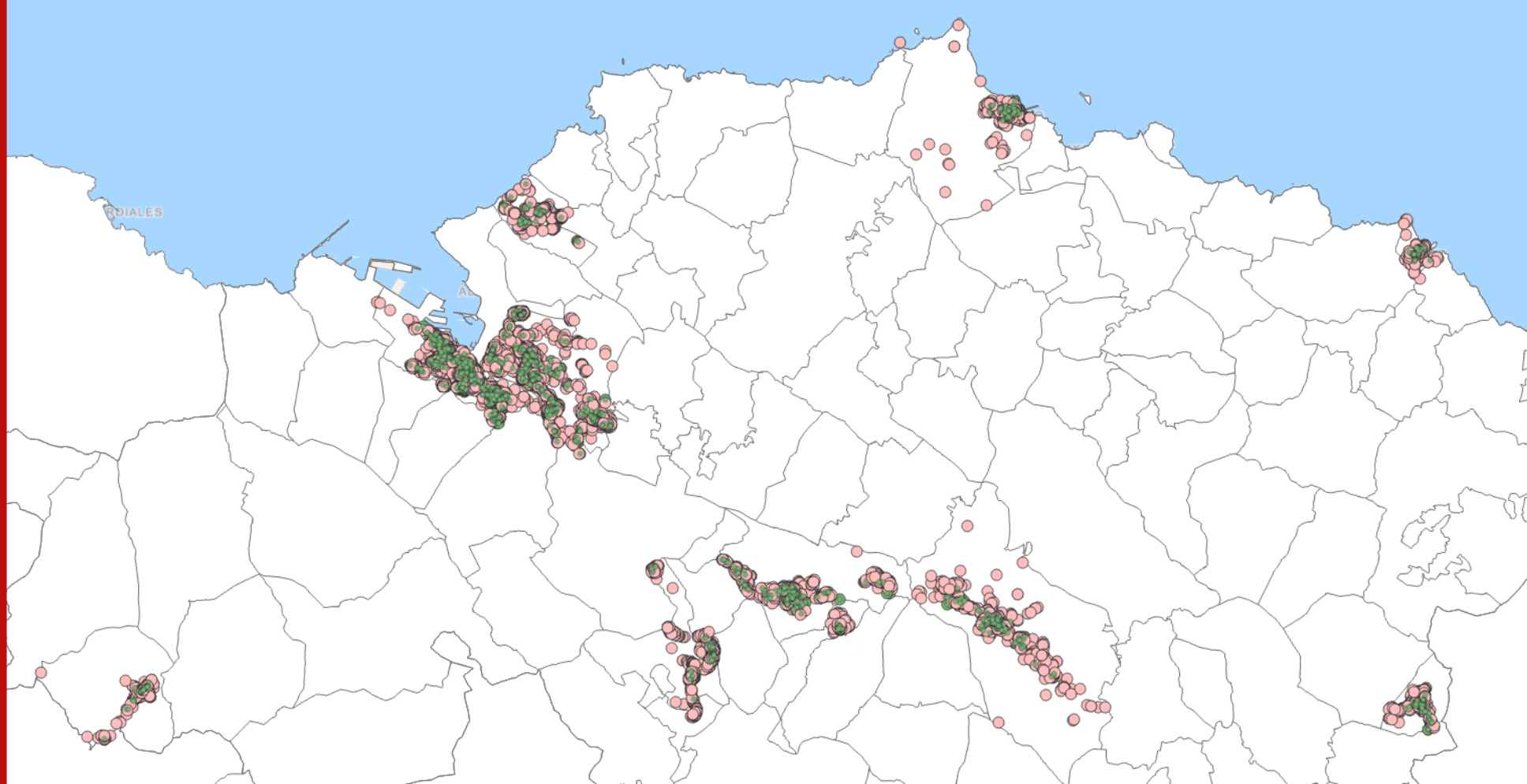
Mapa de calor de la actividad comercial



Localización de la actividad económica 2025

Mapas locales con actividad económica

- Comercio
- Otras actividades



Localización de la actividad económica 2025

4.2

Densidad comercial y peso relativo del Comercio

Peso del Comercio minorista por municipio

Municipios	N.º establecimientos Comercio	% Comercios sobre el total de establecimientos	N.º Comercios por 1.000 hab.	N.º Comercios por km²
AMOREBIETA-ETXANO	196	14,9%	10,2	3,3
ARRIGORRIAGA	69	9,2%	5,9	4,2
BALMASEDA	68	16,6%	8,7	3,0
BERMEO	199	19,1%	11,6	5,9
ERANDIO	286	15,3%	11,8	15,2
ERMUA	142	17,9%	9,1	21,9
GALDAKAO-USANSOLO	318	16,0%	10,8	10,2
LEIOA	339	20,8%	10,4	40,8
LEKEITIO	108	19,8%	15,0	59,3
PORTUGALETE	514	18,8%	11,4	161,1
SANTURTZI	387	17,0%	8,4	42,7
SESTAO	272	17,3%	9,7	75,3
SOPELANA	87	18,3%	6,2	10,5

Peso del Comercio minorista por municipio

A. Peso relativo del comercio (estructura del parque total)

- **Arrigorriaga (9,2 %)** presenta un perfil claramente menos comercial en el conjunto de actividades.
- En el extremo contrario, **Leioa (20,8 %)**, **Lekeitio (19,8 %)**, **Bermeo (19,1 %)**, **Sopelana (18,3 %)**, **Portugalete (18,8 %)** y **Ermua (17,9 %)** muestran un parque más orientado al comercio minorista.

B. Intensidad por población (comercios por 1.000 hab.)

- **Lekeitio (15,0)** destaca por una intensidad per cápita muy superior al resto.
- **Erandio (11,8)** y **Bermeo (11,6)** se sitúan también claramente por encima de la media del conjunto.
- **Arrigorriaga (5,9)** y **Sopelana (6,2)** quedan en la cola, lo que puede apuntar a (i) mayor dependencia de centralidades cercanas, (ii) una estructura urbana menos comercial o (iii) especialización hacia otras actividades.

C. Densidad espacial (comercios por km²)

- El valor atípico es **Portugalete (161,1 comercios/km²)**, seguido por **Sestao (75,3)**, **Lekeitio (59,3)**, **Santurtzi (42,7)** y **Leioa (40,8)**.
- Esta métrica captura la **compacidad urbana y la concentración de ejes comerciales**: en municipios pequeños o muy compactos, densidades altas implican calles y tramas con fuerte presencia comercial; en municipios más extensos o dispersos, la densidad puede ser baja, aunque el volumen total sea relevante.
- **Los mínimos** se registran en **Balmaseda (3,0)** y **Amorebieta-Etxano (3,3)**, donde la actividad comercial se distribuye en un territorio más amplio y menos concentrado.

Peso del Comercio minorista por municipio

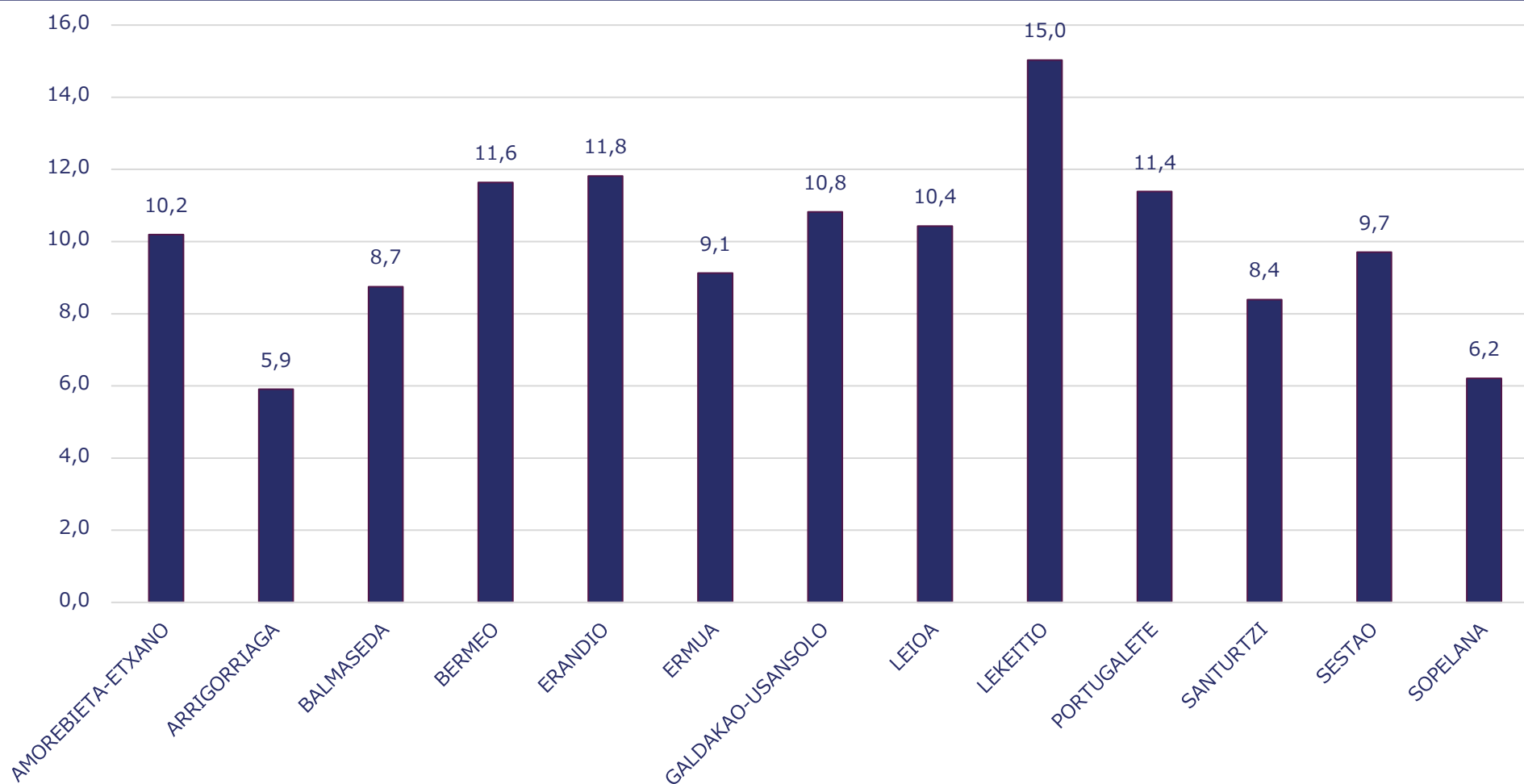
La combinación de indicadores dibuja tres perfiles de municipio:

- **Municipios densos** (Portugalete, Sestao): muy alta densidad de comercios/km², con fuerte concentración de actividad en unos pocos ejes urbanos.
- **Municipios con alta intensidad por población** (Lekeitio, Erandio, Bermeo): más de 11–15 comercios por 1.000 habitantes, lo que sugiere una buena cobertura de comercio de proximidad.
- **Municipios con bajo peso estructural** del comercio (Arrigorriaga y, en menor medida, Sopelana): menor presencia relativa de comercios, lo que puede asociarse a mayor dependencia de centralidades cercanas u otros perfiles productivos.

La **densidad por km²** y la **intensidad por 1.000 hab.** aportan miradas complementarias:

- La primera refleja la compacidad urbana y la concentración de ejes.
- La segunda describe mejor la relación oferta–población y será la referencia para identificar déficits y nichos

Densidad
comercial



Comercios municipios por 1.000 habitantes

4.3

Comparativa comarcal

Comparativa con la referencia comarcal

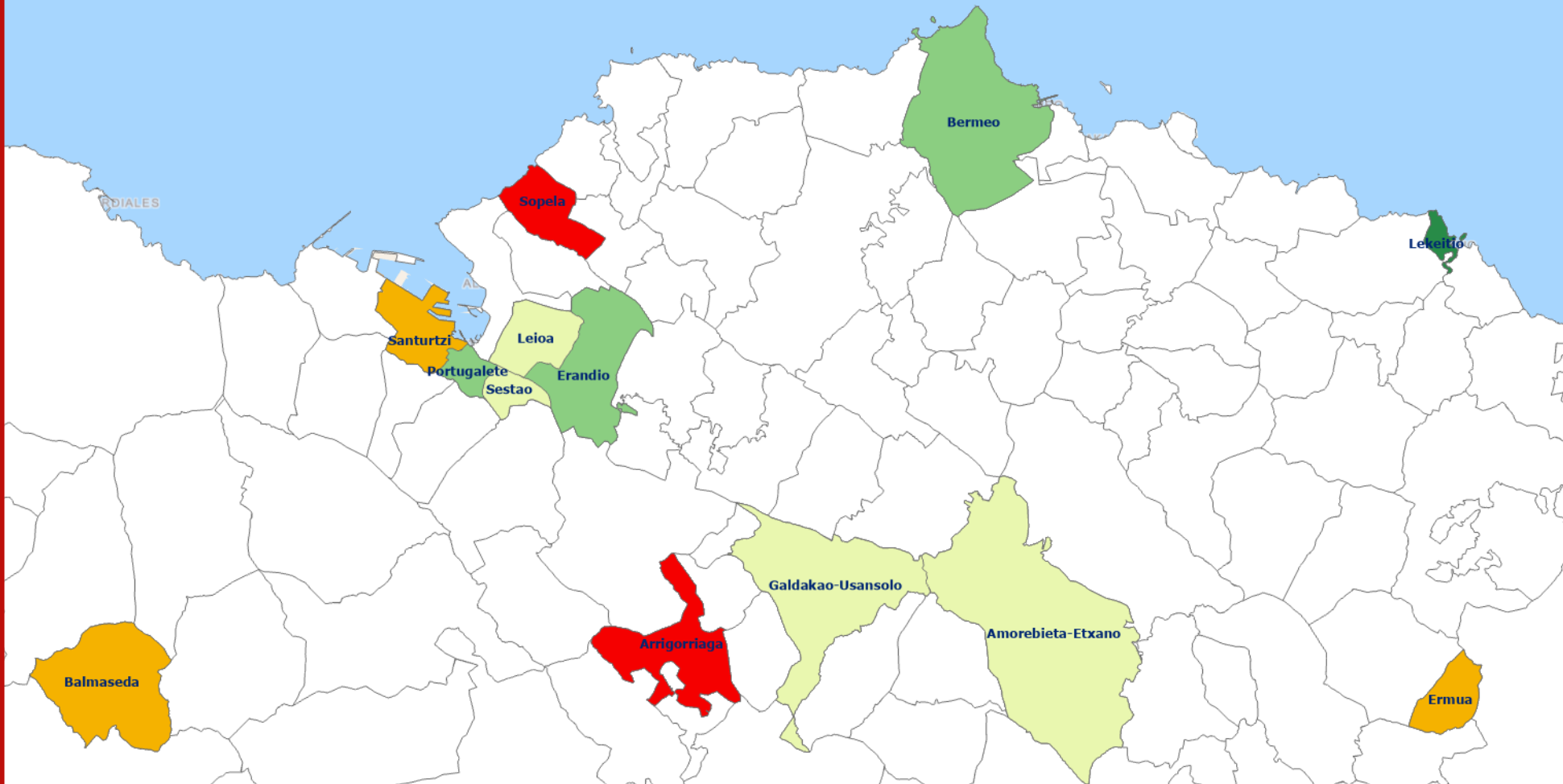
Municipios	N.º Comercios por 1.000 hab. Municipios	N.º Comercios por 1.000 hab. Comarca	Diferencia Municipio-Comarca (+- puntos sobre la media)
AMOREBIETA-ETXANO	10,2	9,7	0,5
ARRIGORRIAGA	5,9	10,0	-4,1
BALMASEDA	8,7	8,4	0,4
BERMEO	11,6	11,2	0,4
ERANDIO	11,8	10,1	1,7
ERMUA	9,1	9,7	-0,6
GALDAKAO-USANSOLO	10,8	4,8	6,0
LEIOA	10,4	10,1	0,3
LEKEITIO	15,0	12,0	3,0
PORTUGALETE	11,4	10,1	1,3
SANTURTZI	8,4	10,1	-1,7
SESTAO	9,7	10,1	-0,4
SOPELANA	6,2	4,8	1,4

Comparativa con la media del conjunto y la referencia comarcal

El gráfico separa nítidamente casos extremos (Galdakao-Usansolo y Arrigorriaga) de un bloque mayoritario que se mueve en torno a la referencia comarcal

- **Por encima de su comarca** (perfil más "fuerte"/nodal): sobresalen **Galdakao-Usansolo** (+6,0) y **Lekeitio** (+3,0), con una intensidad comercial claramente superior. También se sitúan por encima Erandio (+1,7), Sopelana (+1,4) y Portugalete (+1,3), apuntando a mayor capacidad de atracción respecto a su entorno.
- **En línea con la referencia comarcal** (comportamiento estable): **Amorebieta-Etxano** (+0,5), **Balmaseda** (+0,4), Bermeo (+0,4) y Leioa (+0,3) muestran una dotación muy similar al patrón de sus comarcas.
- **Por debajo de su comarca** (posible mayor dependencia): **Arrigorriaga** (-4,1) es el caso más acusado; **Santurtzi** (-1,7) también queda por debajo. Ermua (-0,6) y Sestao (-0,4) presentan descensos moderados, cercanos al equilibrio.

Densidad comercial



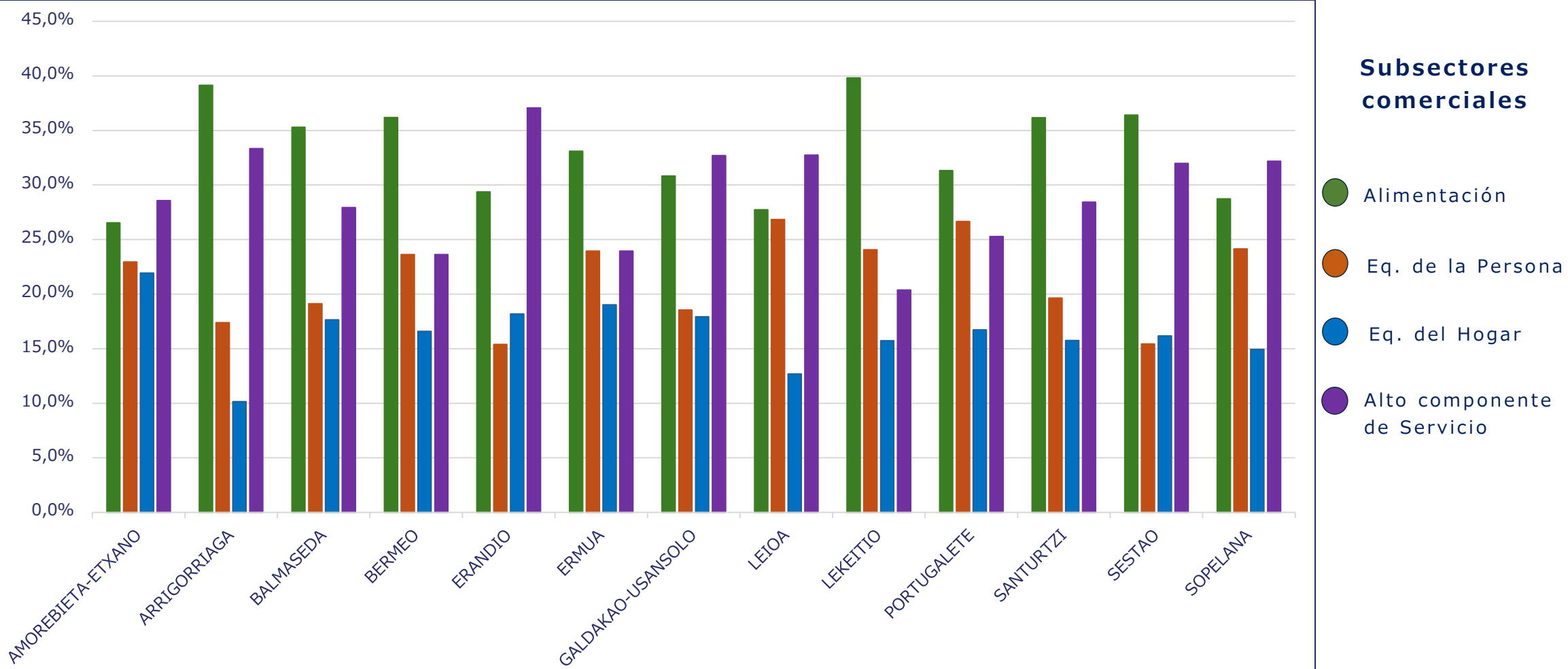
Intensidad comercial por municipio

4.4

**Estructura sectorial del
Comercio minorista**

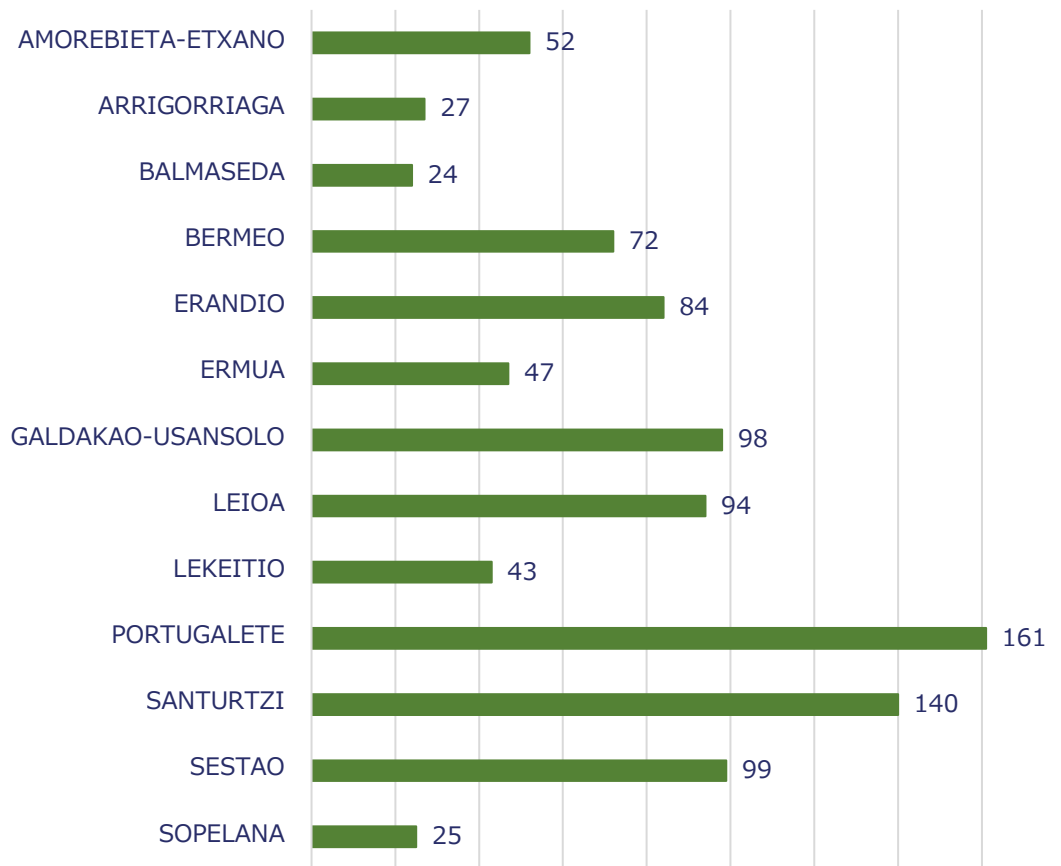
Distribución por subsectores

Municipios	Alimentación		Equipamiento de la Persona		Equipamiento del Hogar		Alto componente de Servicio	
	N.º	% total municipio	N.º	% total municipio	N.º	% total municipio	N.º	% total municipio
AMOREBIETA-ETXANO	52	26,5%	45	23,0%	43	21,9%	56	28,6%
ARRIGORRIAGA	27	39,1%	12	17,4%	7	10,1%	23	33,3%
BALMASEDA	24	35,3%	13	19,1%	12	17,6%	19	27,9%
BERMEO	72	36,2%	47	23,6%	33	16,6%	47	23,6%
ERANDIO	84	29,4%	44	15,4%	52	18,2%	106	37,1%
ERMUA	47	33,1%	34	23,9%	27	19,0%	34	23,9%
GALDAKAO-USANSOLO	98	30,8%	59	18,6%	57	17,9%	104	32,7%
LEIOA	94	27,7%	91	26,8%	43	12,7%	111	32,7%
LEKEITIO	43	39,8%	26	24,1%	17	15,7%	22	20,4%
PORTUGALETE	161	31,3%	137	26,7%	86	16,7%	130	25,3%
SANTURTZI	140	36,2%	76	19,6%	61	15,8%	110	28,4%
SESTAO	99	36,4%	42	15,4%	44	16,2%	87	32,0%
SOPELANA	25	28,7%	21	24,1%	13	14,9%	28	32,2%

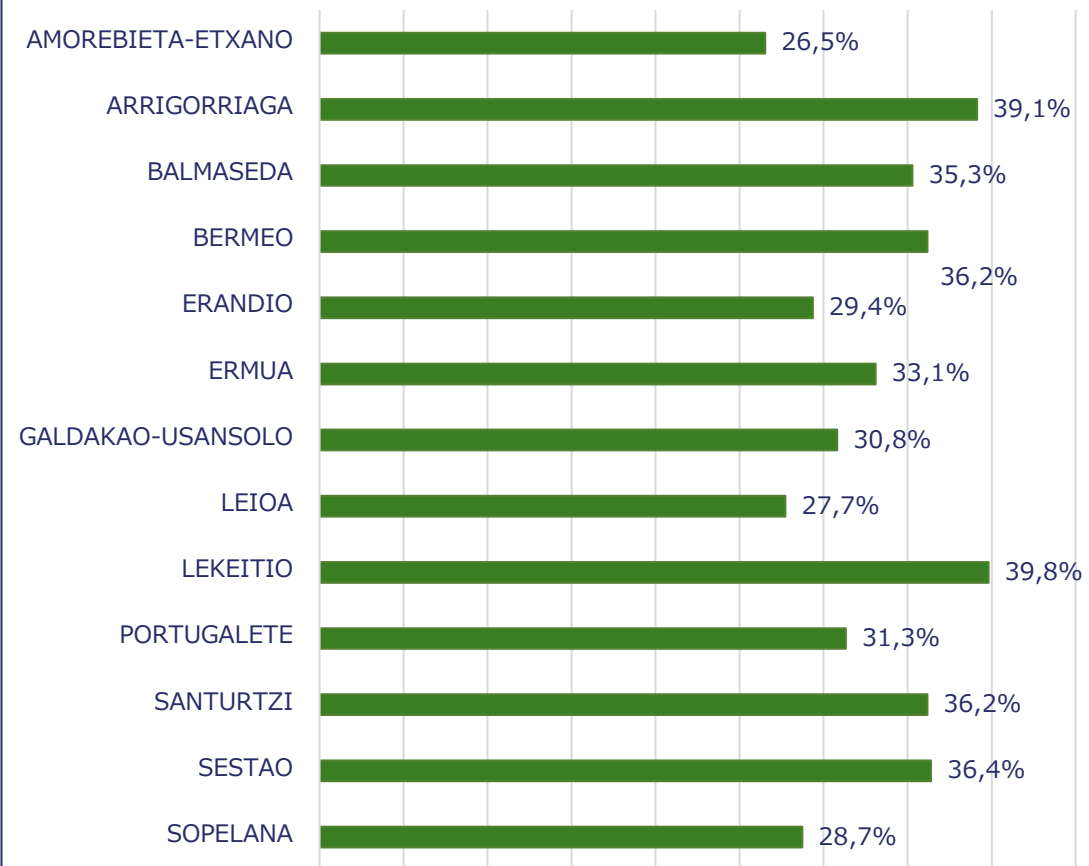


Estructura del comercio por subsectores

Alimentación

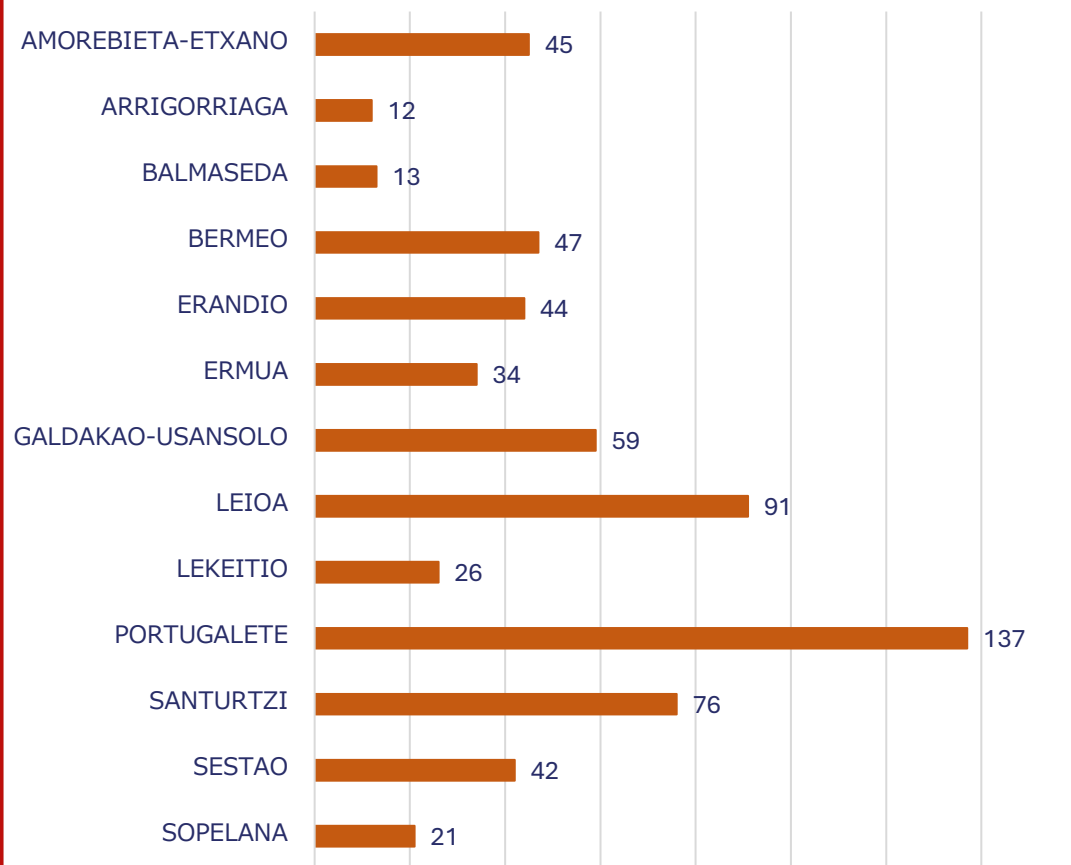


Alimentación

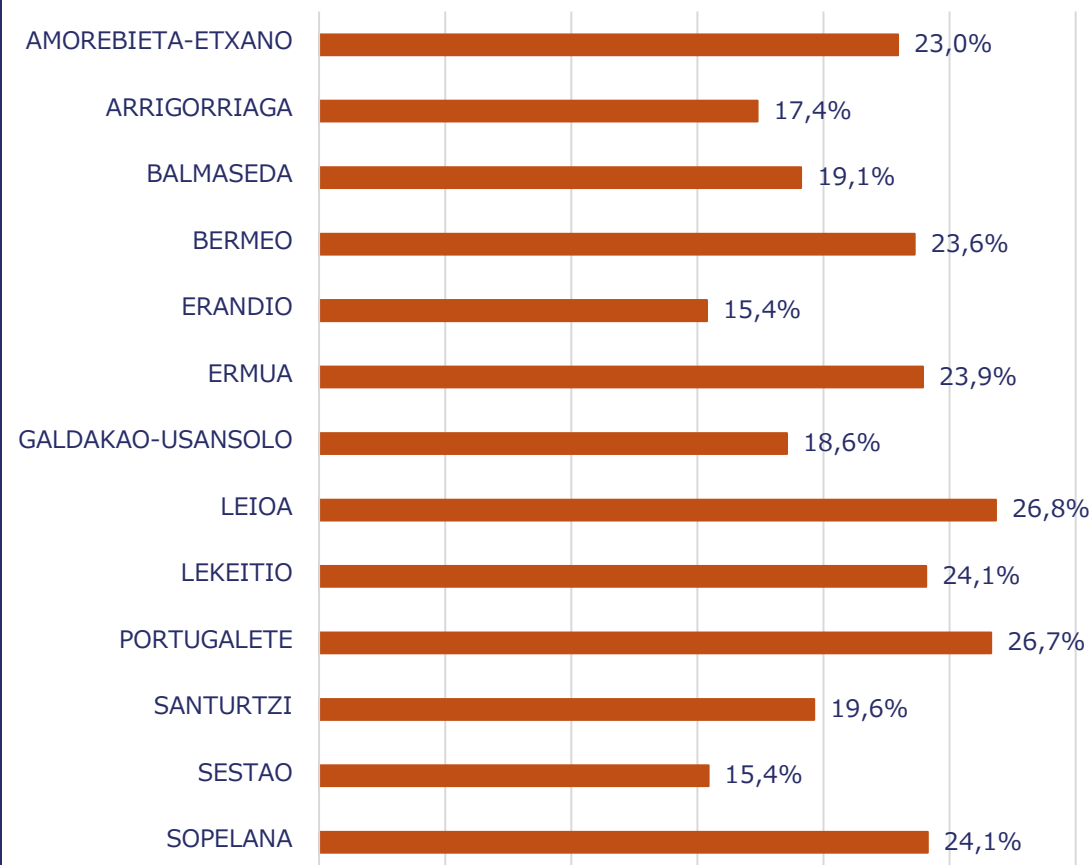


Estructura del comercio por subsectores

Equipamiento de la Persona

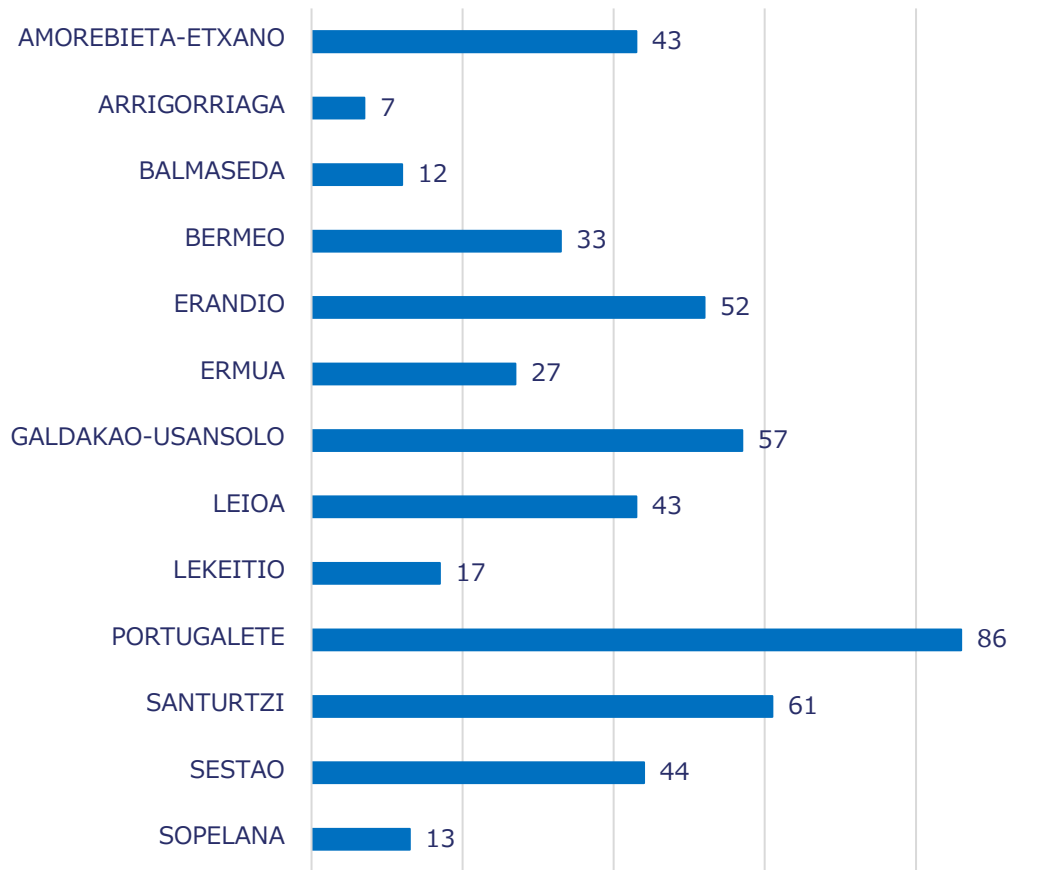


Equipamiento de la Persona

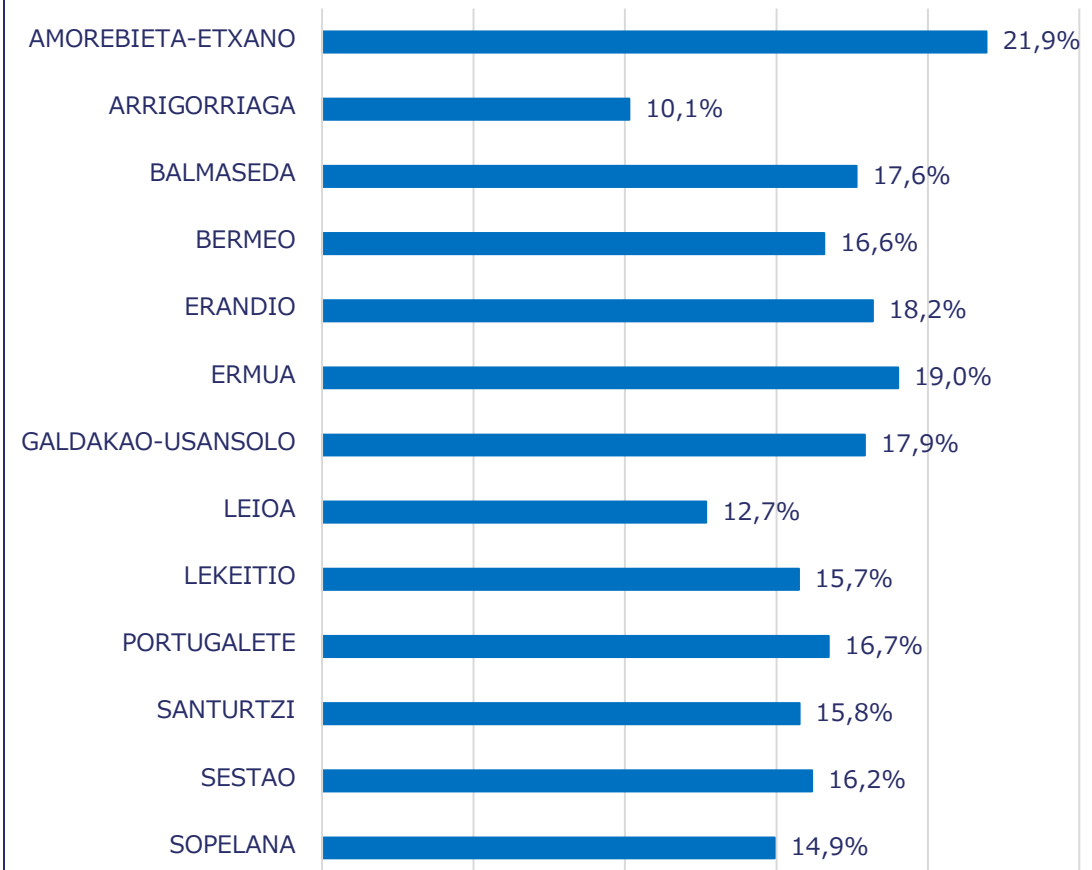


Estructura del comercio por subsectores

Equipamiento del Hogar

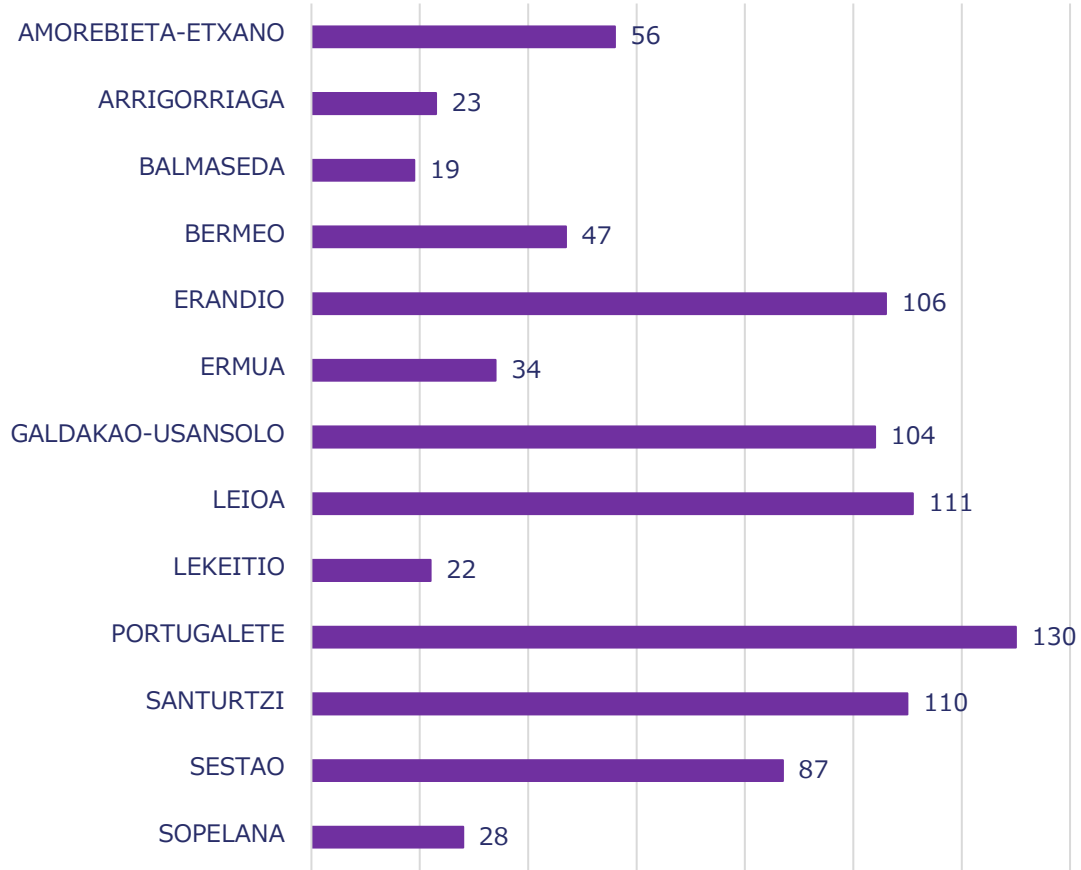


Equipamiento del Hogar

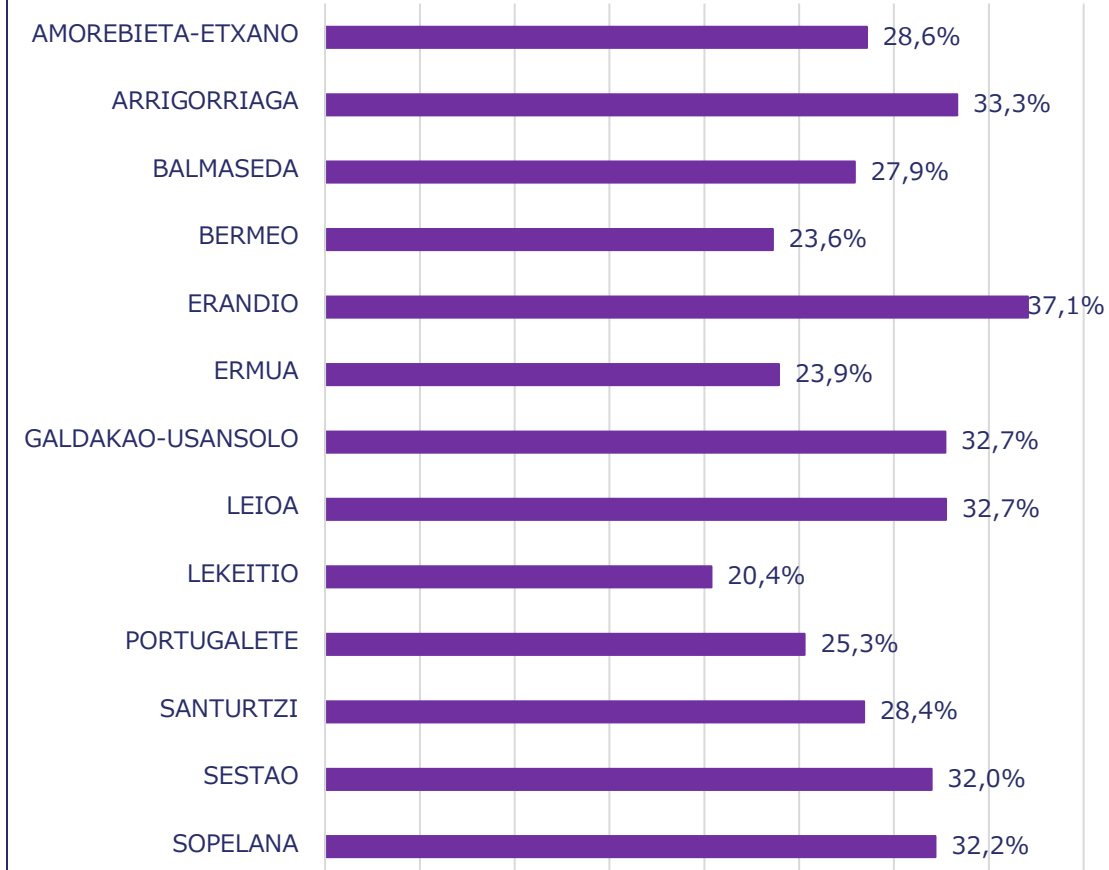


Estructura del comercio por subsectores

Alto componente de Servicio



Alto componente de Servicio



Estructura del comercio por subsectores

Distribución por subsectores

Patrón general

- En todos los municipios el comercio minorista se apoya sobre dos grandes pilares: **Alimentación, y Comercio de alto componente de servicio.**
- En 8 de los 13 municipios el subsector de mayor peso es Alimentación, y en los 5 restantes lo es el alto componente de servicio, mientras que los equipamientos de la persona y del hogar nunca lideran el mix.

Perfiles municipales – Alimentación dominante-

- En un primer grupo, la **Alimentación** actúa como subsector claramente dominante (por ejemplo, en **Arrigorriaga, Lekeitio, Bermeo, Santurtzi o Sestao**, donde supera el 36 % del comercio).
- Estos municipios muestran una estructura comercial muy vinculada al consumo **diario y al abastecimiento local**: Aporta estabilidad al tejido, pero suele asociarse a una menor diversificación hacia subsectores de comparación y elección (equipamiento de la persona y del hogar), que tienden a concentrarse en centralidades de mayor tamaño cuando la demanda local no alcanza masa crítica.

Distribución por subsectores

Perfiles municipales – Alto componente de servicio

- En un segundo grupo, el subsector de **alto componente de servicio** tiene un peso especialmente significativo y, en algunos casos, se convierte en el principal componente del mix (como ocurre en Erandio, Leioa o Galdakao-Usansolo).
- La lectura operativa aquí no es solo “hay muchos servicios”, sino valorar el **equilibrio del mix**: Un buen nivel de servicios de proximidad configura un tejido funcional, pero puede coexistir con déficits en otros subsectores que obliguen a desplazarse a otros municipios.

Equipamiento del hogar como eslabón débil del mix

- En el conjunto de municipios, **Equipamiento del hogar** es el subsector que aparece con **menor peso relativo** (es el más bajo en 11 de los 13 municipios).
- Este comportamiento es coherente con su tendencia a concentrarse en **nodos comerciales de mayor tamaño** (por requisitos de superficie, especialización y estructura de demanda).
- Su debilidad relativa es un indicador útil para orientar el diagnóstico de **déficits comerciales** y la identificación de **nichos potenciales** en equipamiento, siempre condicionados por la viabilidad local, la estructura urbana y la demanda efectiva de cada municipio.

Comercio por grandes grupos de productos

Municipios	Gran consumo		Ocio y bienestar		Larga vida útil	
	N.º	% total municipio	N.º	% total municipio	N.º	% total municipio
AMOREBIETA-ETXANO	72	36,7%	66	33,7%	58	29,6%
ARRIGORRIAGA	37	53,6%	22	31,9%	10	14,5%
BALMASEDA	34	50,0%	23	33,8%	11	16,2%
BERMEO	97	48,7%	73	36,7%	29	14,6%
ERANDIO	122	42,7%	78	27,3%	86	30,1%
ERMUA	64	45,1%	50	35,2%	28	19,7%
GALDAKAO-USANSOLO	135	42,5%	100	31,4%	83	26,1%
LEIOA	134	39,5%	143	42,2%	62	18,3%
LEKEITIO	55	50,9%	38	35,2%	15	13,9%
PORTUGALETE	227	44,2%	219	42,6%	68	13,2%
SANTURTZI	208	53,7%	131	33,9%	48	12,4%
SESTAO	148	54,4%	80	29,4%	44	16,2%
SOPELANA	39	44,8%	39	44,8%	9	10,3%

Comercio por grandes grupos de productos

- El análisis por grandes grupos confirma una estructura territorial típica: el comercio de proximidad se articula en torno a **Gran consumo**, mientras que **Ocio y bienestar** refuerza la recurrencia y la actividad urbana, y **Larga vida útil** presenta, en general, un peso menor por su tendencia a concentrarse en centralidades mayores.
- Se identifican tres perfiles de municipio:
 - **Perfil de abastecimiento** (gran consumo claramente dominante): Santurtzi, Sestao, Arrigorriaga y, en menor medida, Balmaseda y Lekeitio.
 - **Perfil experiencial** (peso elevado de ocio y bienestar): Portugalete, Leioa, Sopelana.
 - **Perfil con mejor posicionamiento en bienes duraderos** (larga vida útil $\geq \sim 25\%$): Erandio, Amorebieta-Etxano, Galdakao-Usansolo.
- Los municipios con baja **presencia de larga vida útil** apuntan a una probable **fuga de demanda** hacia nodos con mayor oferta de duraderos, lo que orienta el diagnóstico de déficits y la identificación de nichos, siempre condicionada por la viabilidad local y el formato comercial requerido.

4.5

Locales vacíos

Locales vacíos por municipio

Municipios	N.º locales vacíos	N.º establecimientos con actividad	Tasa de locales vacíos $lv/(lv+ocupados)*100$
AMOREBIETA-ETXANO	561	757	42,6
ARRIGORRIAGA	355	399	47,1
BALMASEDA	161	248	39,4
BERMEO	386	654	37,1
ERANDIO	850	1016	45,6
ERMUA	334	460	42,1
GALDAKAO-USANSOLO	900	1087	45,3
LEIOA	652	985	39,8
LEKEITIO	225	320	41,3
PORTUGALETE	1.317	1419	48,1
SANTURTZI	1.179	1100	51,7
SESTAO	835	735	53,2
SOPELANA	134	341	28,2

La tasa de locales vacíos constituye uno de los indicadores más sensibles para evaluar la salud del tejido urbano-comercial y la adecuación entre el parque de locales disponible y la demanda efectiva.

En este caso, el indicador se calcula como $Vacíos / (Vacíos + Ocupados) \times 100$, por lo que mide el peso de locales sin actividad respecto al total de locales del municipio.

El elemento determinante para el diagnóstico es la tasa de vacancia y, en segundo término, el volumen absoluto de vacíos, que define la escala real del fenómeno.

Locales vacíos por municipio

En términos de resultados, se observa un **nivel de vacancia elevado y generalizado** en la mayor parte de municipios. Destacan por situarse en el tramo de mayor criticidad aquellos con tasas cercanas o superiores al 45%, y especialmente los que superan el 50%, ya que en estos casos la vacancia se aproxima a la mitad del parque de locales:

- **Sestao (53,29%)** y **Santurtzi (51,73%)** presentan los valores más altos, lo que sugiere un desajuste significativo entre el parque disponible y la actividad efectivamente instalada.
- En un segundo escalón se sitúan **Portugalete (48,10%)**, **Arrigorriaga (46,90%)**, **Erandio (45,55%)** y **Galdakao-Usansolo (45,32%)**, municipios donde la vacancia también alcanza niveles que justifican una lectura prioritaria.

Locales vacíos por municipio

En el extremo opuesto, **Sopelana (28,27%)** presenta una situación comparativamente más favorable, tanto por su tasa como por su volumen absoluto (134 vacíos), lo que lo convierte en un caso de referencia interna para analizar factores locales de ajuste (estructura urbana, tipología del parque comercial, dinámica de demanda y posible especialización de oferta).

En conjunto, el patrón observado sugiere que la vacancia no responde únicamente a un fenómeno coyuntural, sino que podría estar vinculada a elementos estructurales como:

- **obsolescencia tipológica** del parque de locales (tamaño, accesibilidad, condiciones de adecuación)
- **cambios en los hábitos de consumo** (desplazamiento a centralidades alternativas o compras no presenciales)
- **desajustes en rentas/expectativas** de propiedad, y
- **reconfiguración de ejes comerciales** dentro de cada municipio.

Locales vacíos por municipio

La vacancia adquiere mayor valor cuando se interpreta junto con el resto de indicadores, porque permite diferenciar si el problema responde principalmente a **falta de demanda** o a un **desajuste del parque de locales** (tipología, estado o localización), incluso en municipios con centralidad comercial.

- **Relación con la escala comercial:** un mayor número de comercios no garantiza menor vacancia. Casos como **Portugalete** y **Santurtzi** combinan **masa comercial** con **altas tasas y volúmenes de vacíos**, lo que apunta a la necesidad de priorizar la **gestión del parque existente** (activación de ejes, adecuación, reconversión) más que únicamente la captación de nuevos negocios.
- **Relación con el mix de actividad:** la vacancia no se explica solo por el “perfil económico” del municipio (más o menos comercial), sino por el equilibrio entre **parque disponible** y **viabilidad real** de los locales. Municipios con orientación comercial relevante pueden mantener vacancias elevadas si el parque no es competitivo.

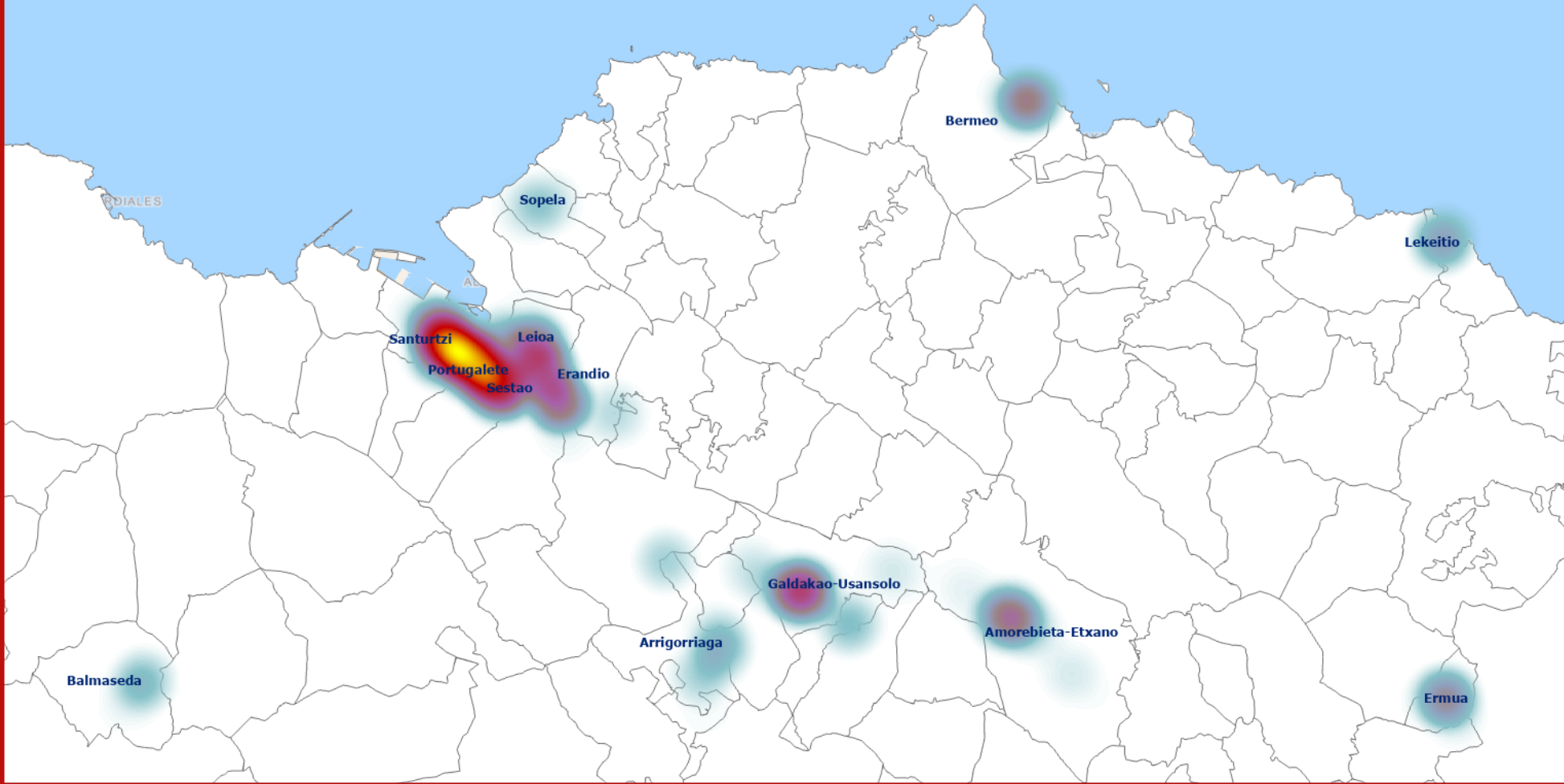
Locales vacíos por municipio

- **Relación con la estructura de la oferta:** la debilidad recurrente de subsectores como **equipamiento del hogar** (y en algunos casos parte de persona/duraderos) puede contribuir a una **oferta incompleta** y a la **fuga de demanda** hacia otras centralidades. Cuando la vacancia es alta pese a sostenerse el tejido en actividades de recurrencia (alimentación y servicios), gana peso la hipótesis de causas ligadas a **ubicación y obsolescencia** del parque.

En conjunto, la lectura integrada de **tasa de vacancia, volumen de vacíos y estructura comercial** permite orientar el diagnóstico hacia tres líneas:

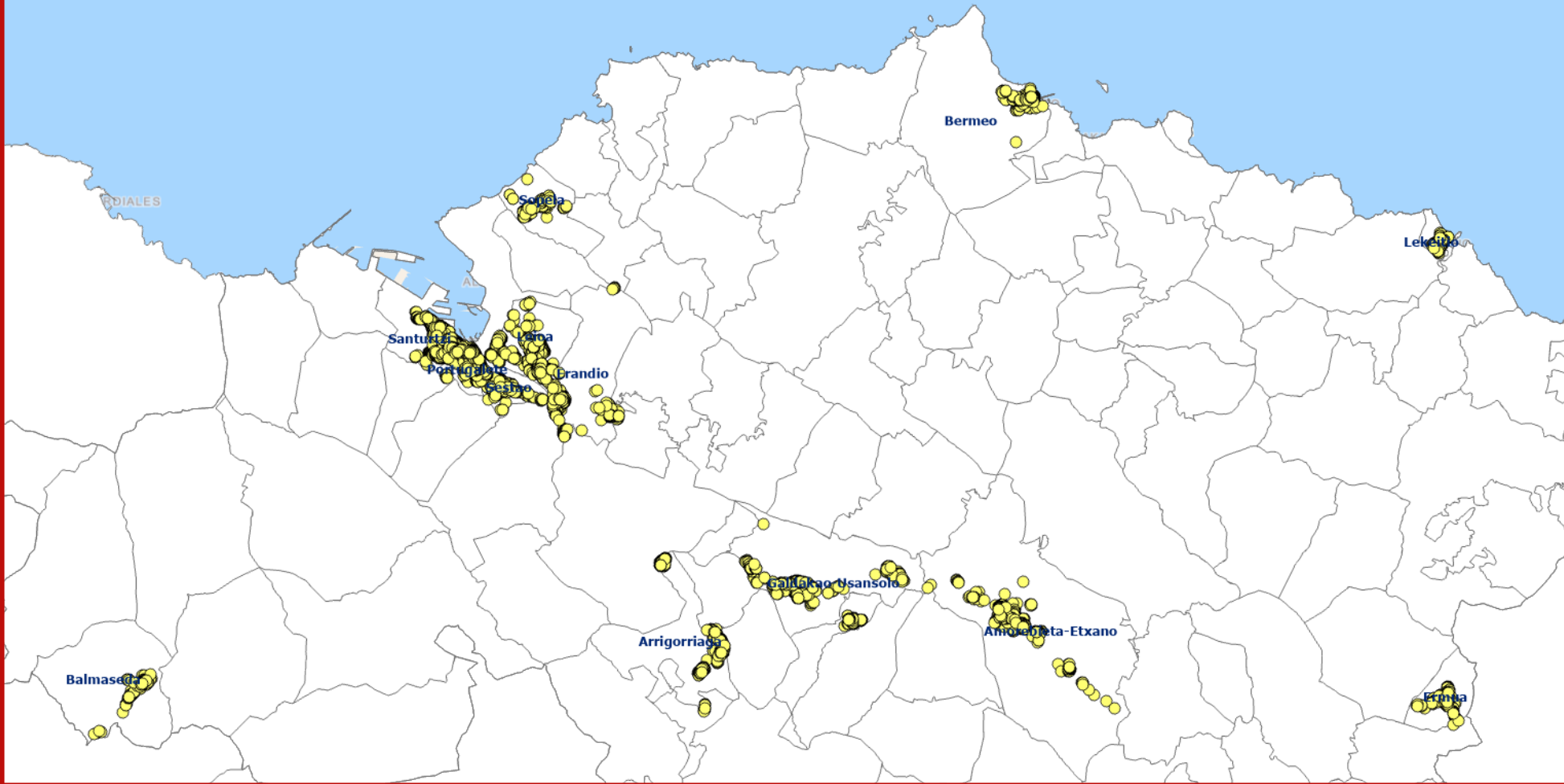
- **reactivación y gestión del parque** donde coinciden tasa y stock altos
- **recomposición del mix** para mejorar retención de gasto, y
- **intervenciones focalizadas por ejes y tipologías de local** donde se concentra la vacancia.

Mapa de calor
locales vacíos



Locales vacíos

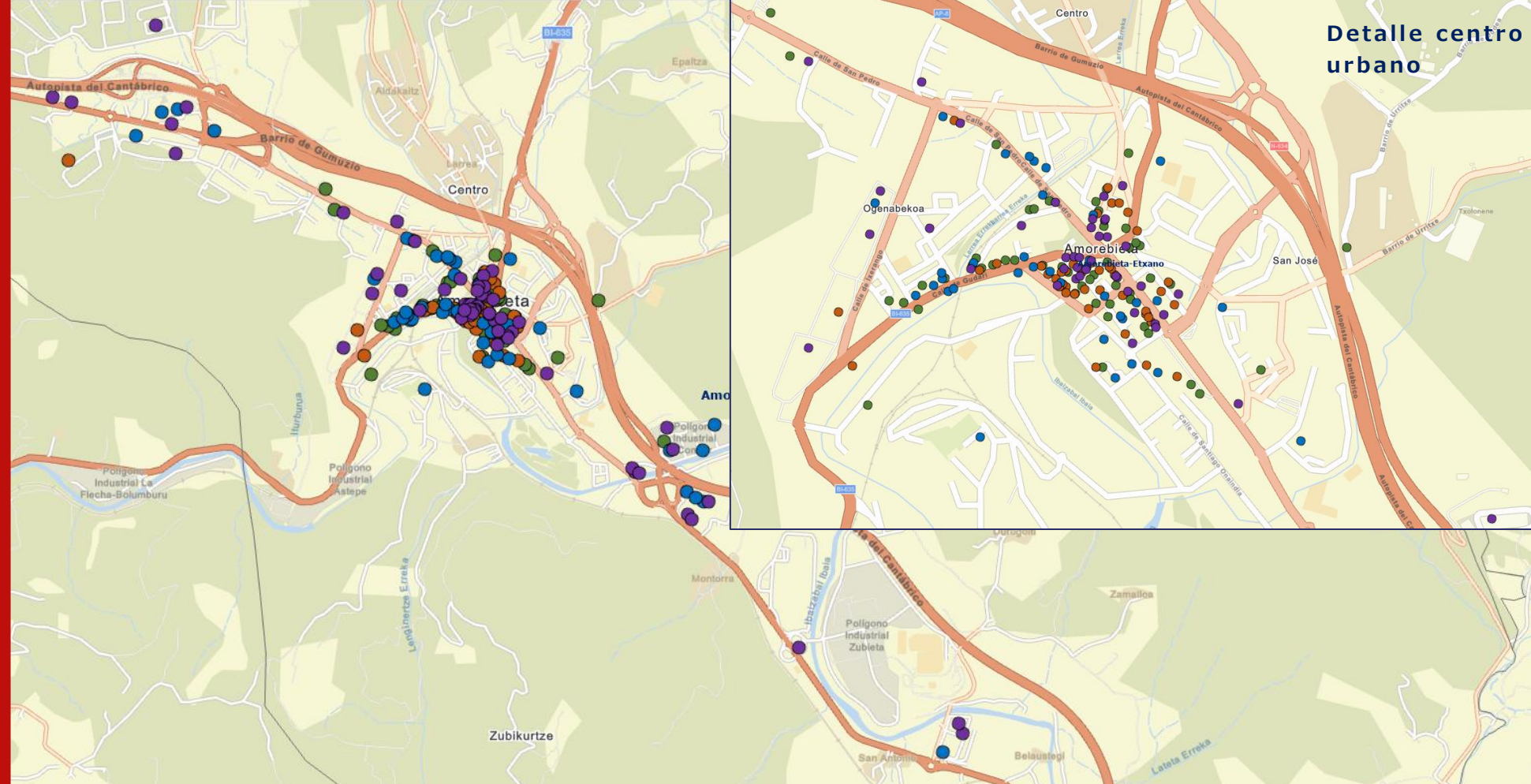
Mapa localización
locales vacíos



Locales vacíos

4.6

Distribución espacial de la actividad comercial 2025



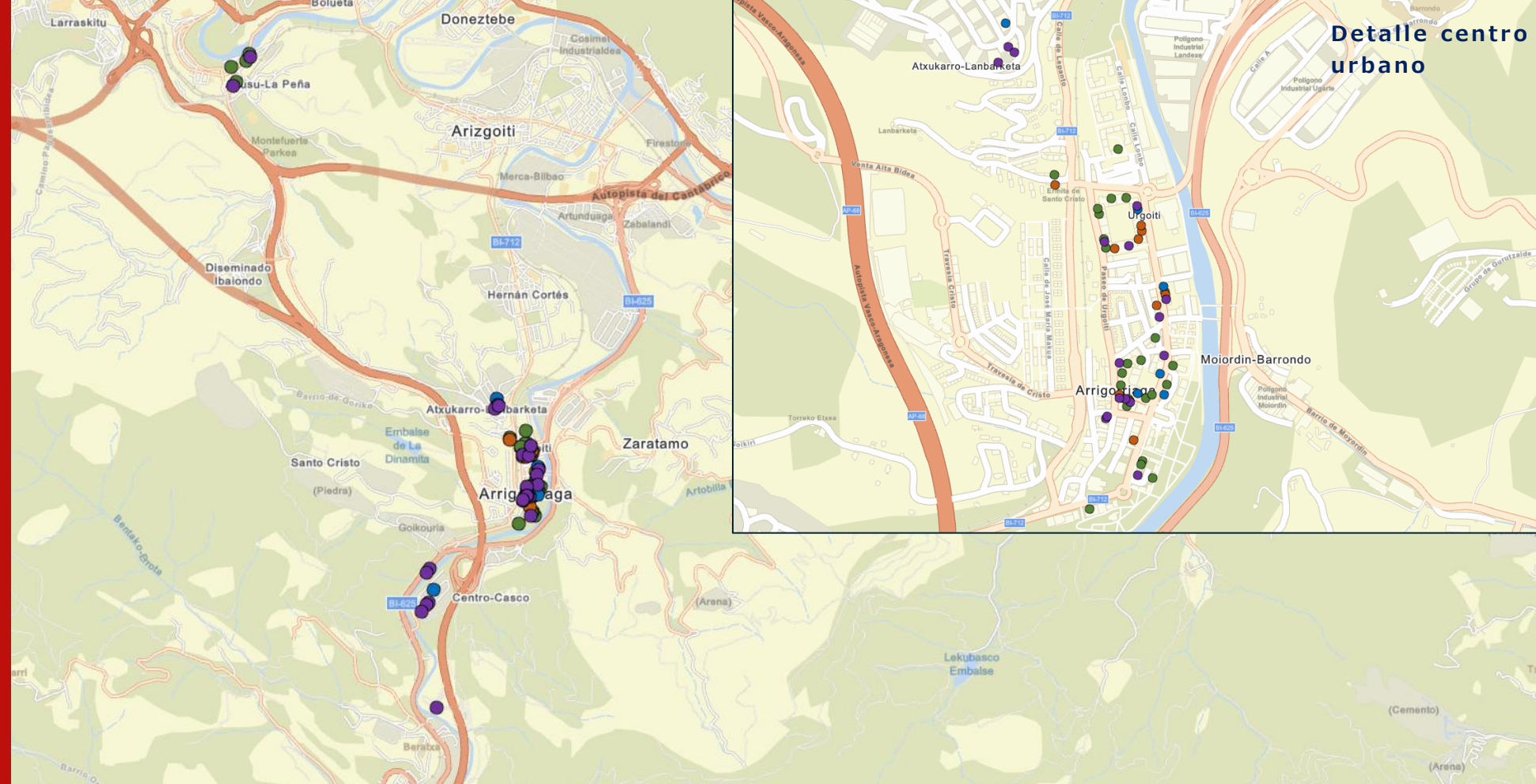
Detalle centro urbano

Amorebieta-Etxano

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

Puntos de actividad comercial 2025

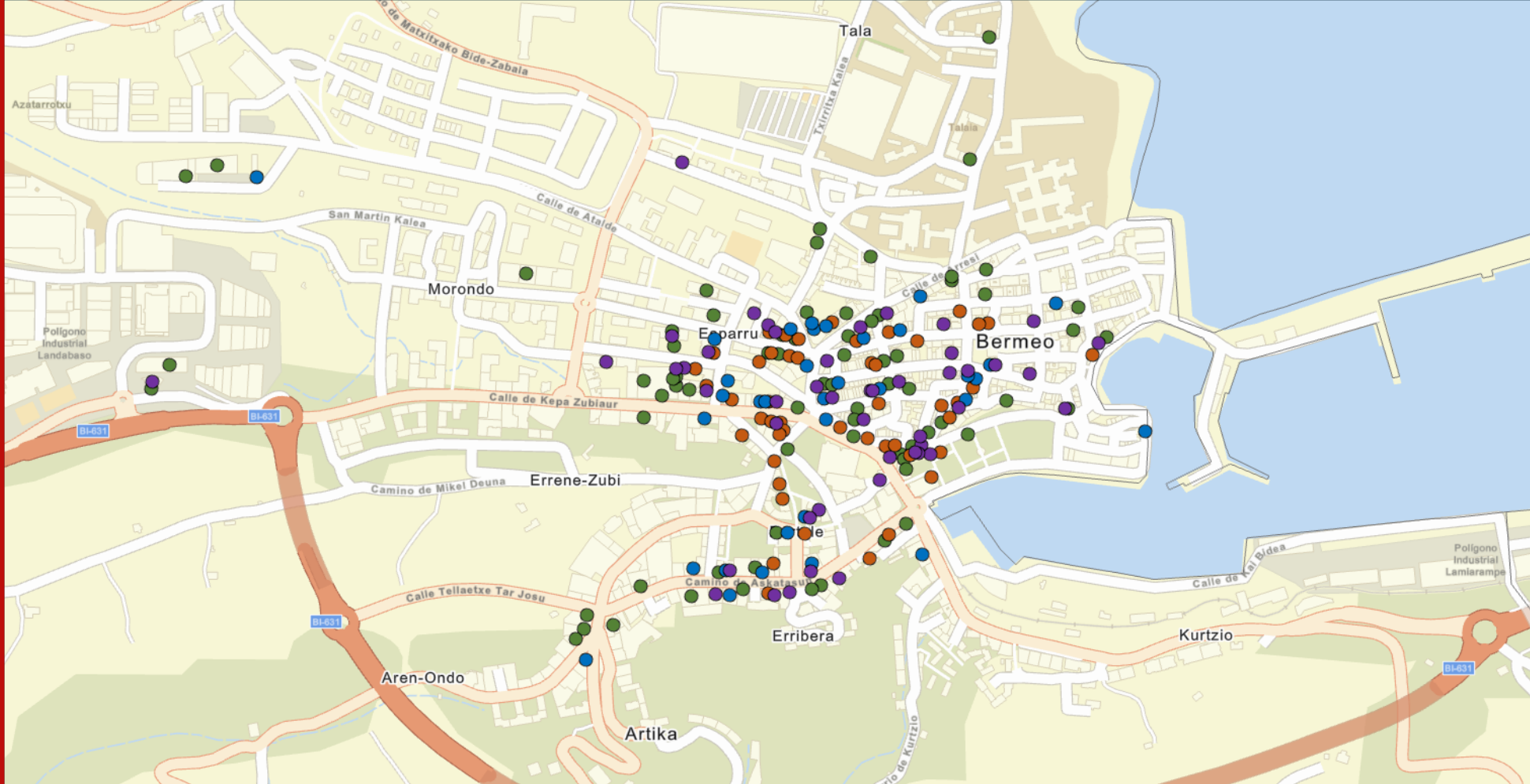


Puntos de actividad comercial 2025

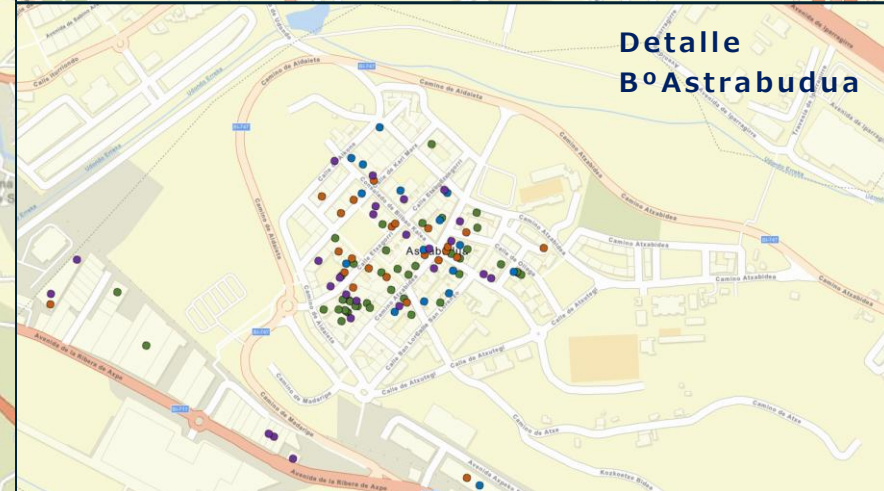
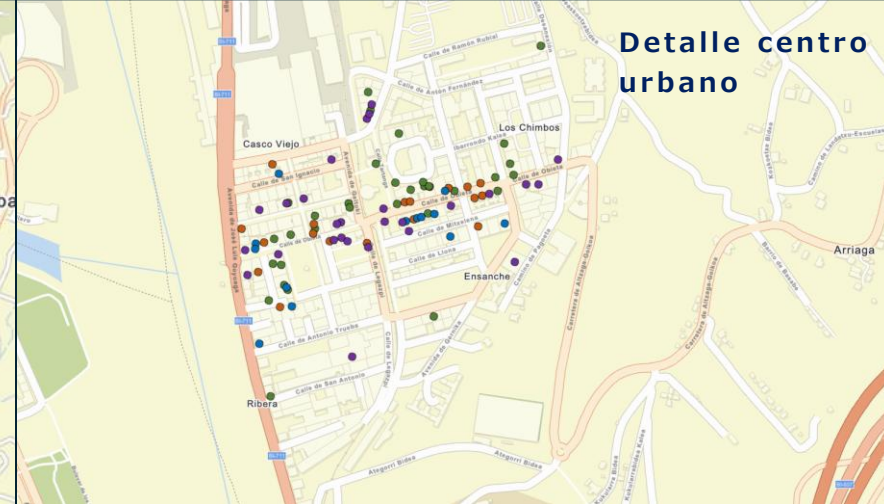
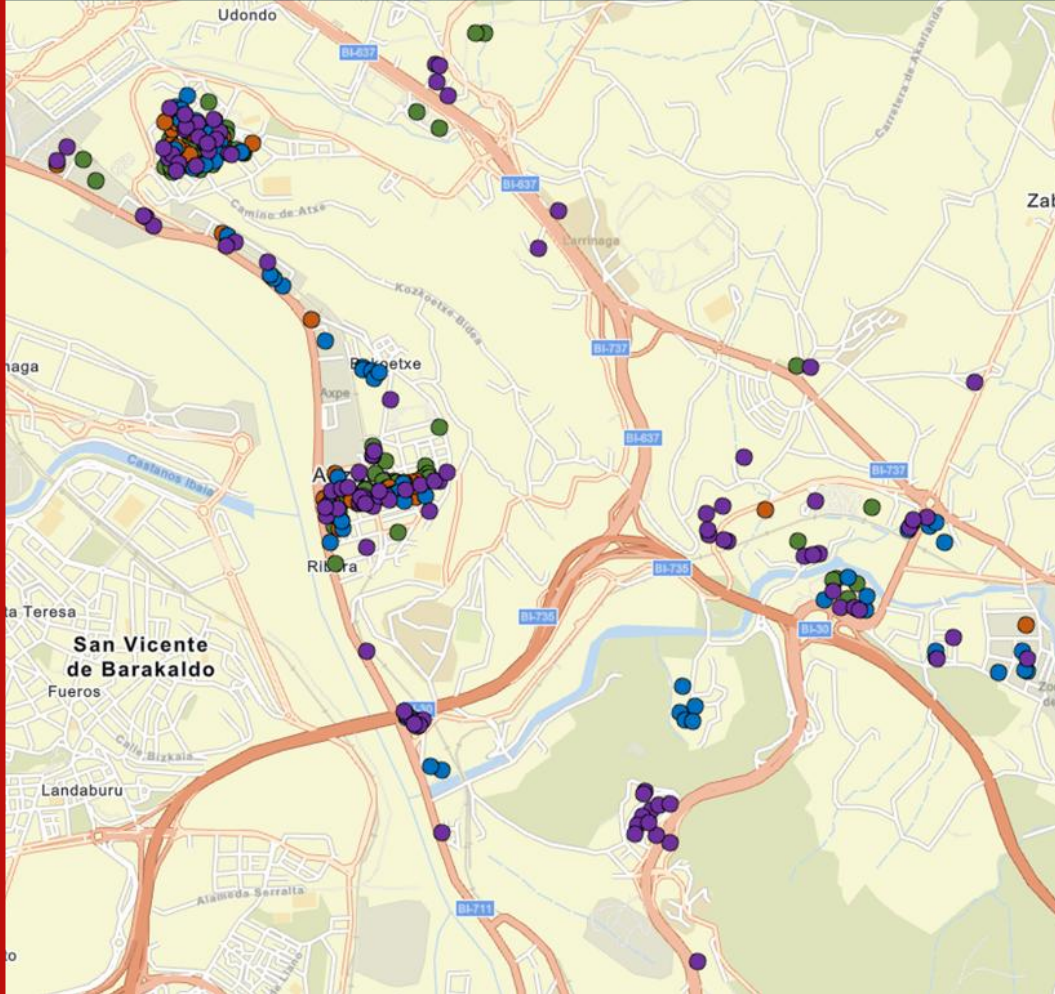
Bermeo

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio



Puntos de actividad comercial 2025



Detalle centro urbano

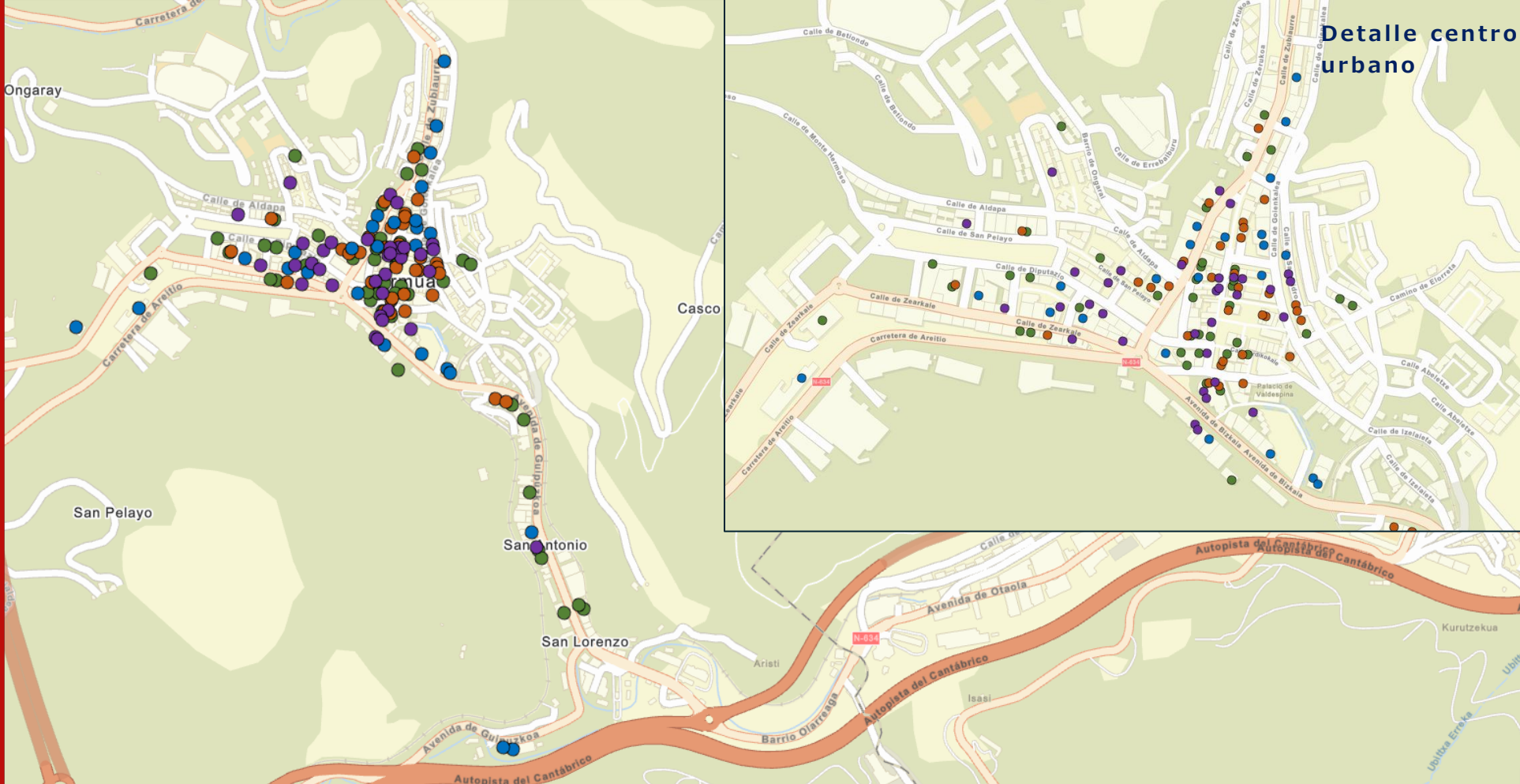
Detalle Bº Astrabudua

Erandio

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

Puntos de actividad comercial 2025

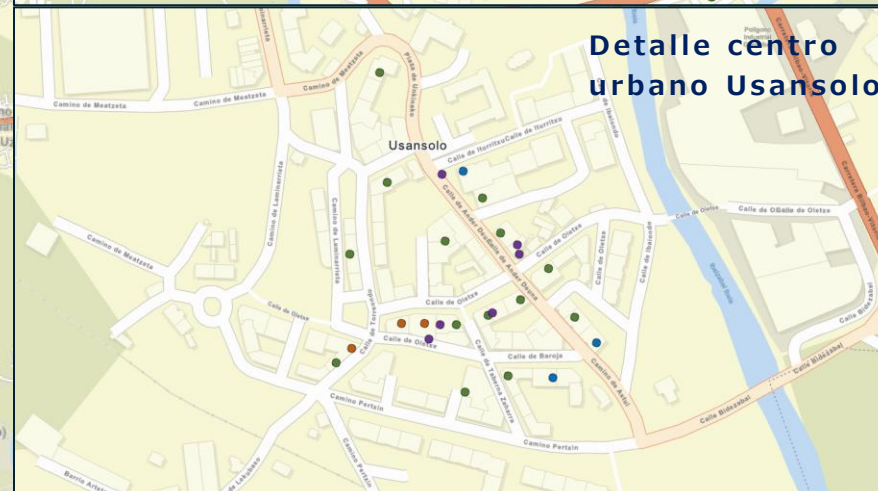
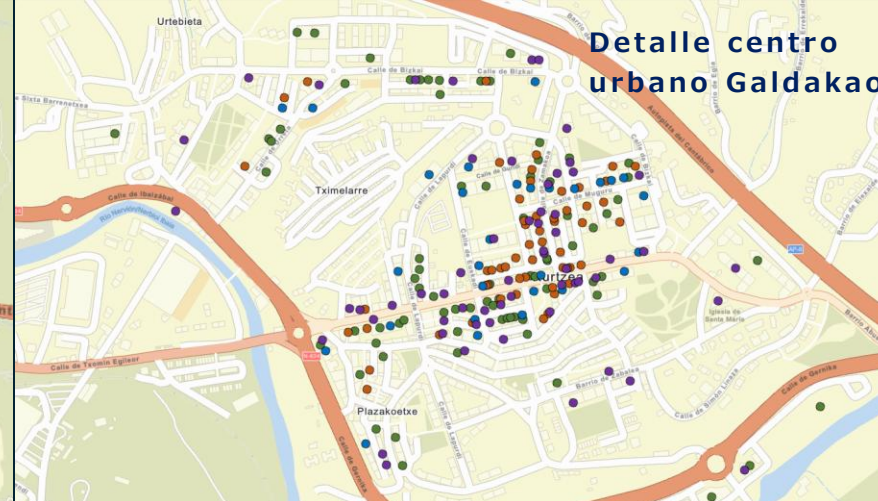
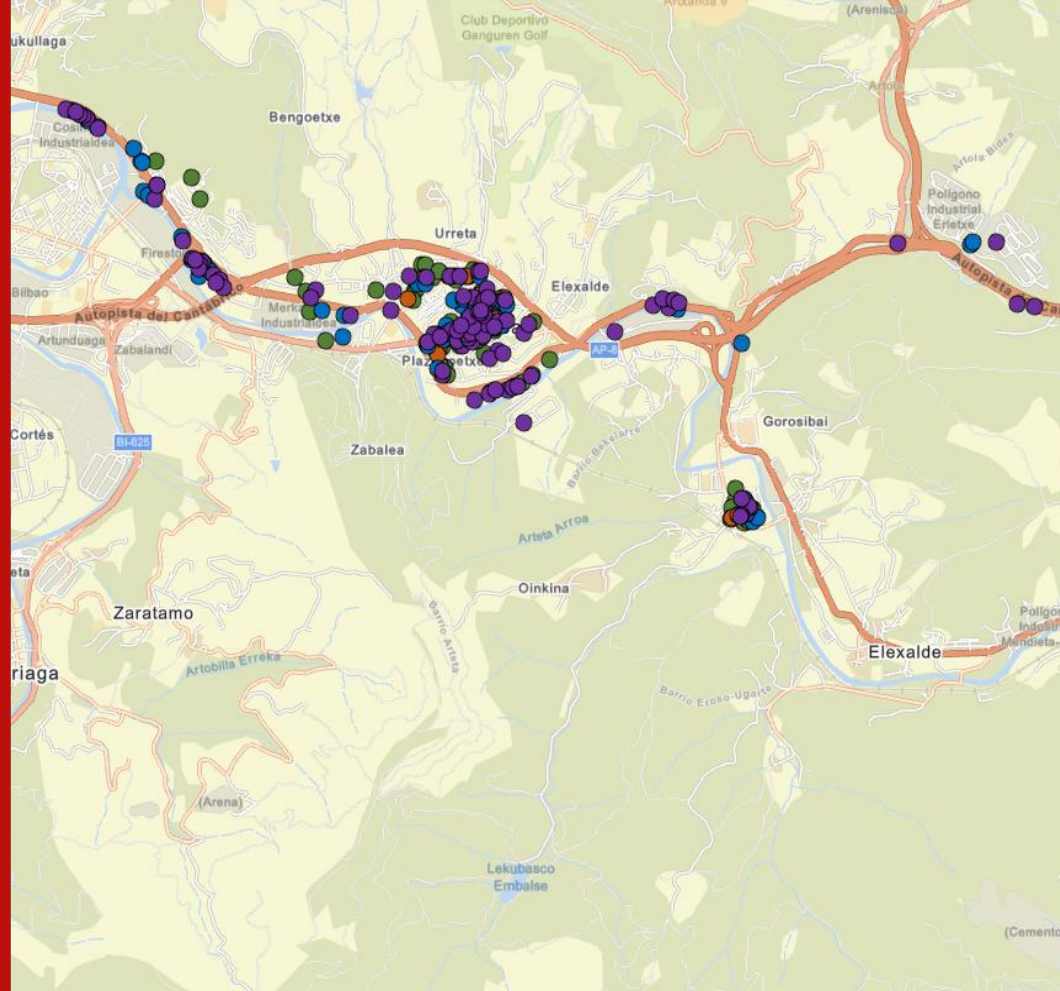


Ermua

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

Puntos de actividad comercial 2025



Galdakao-Usansolo

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

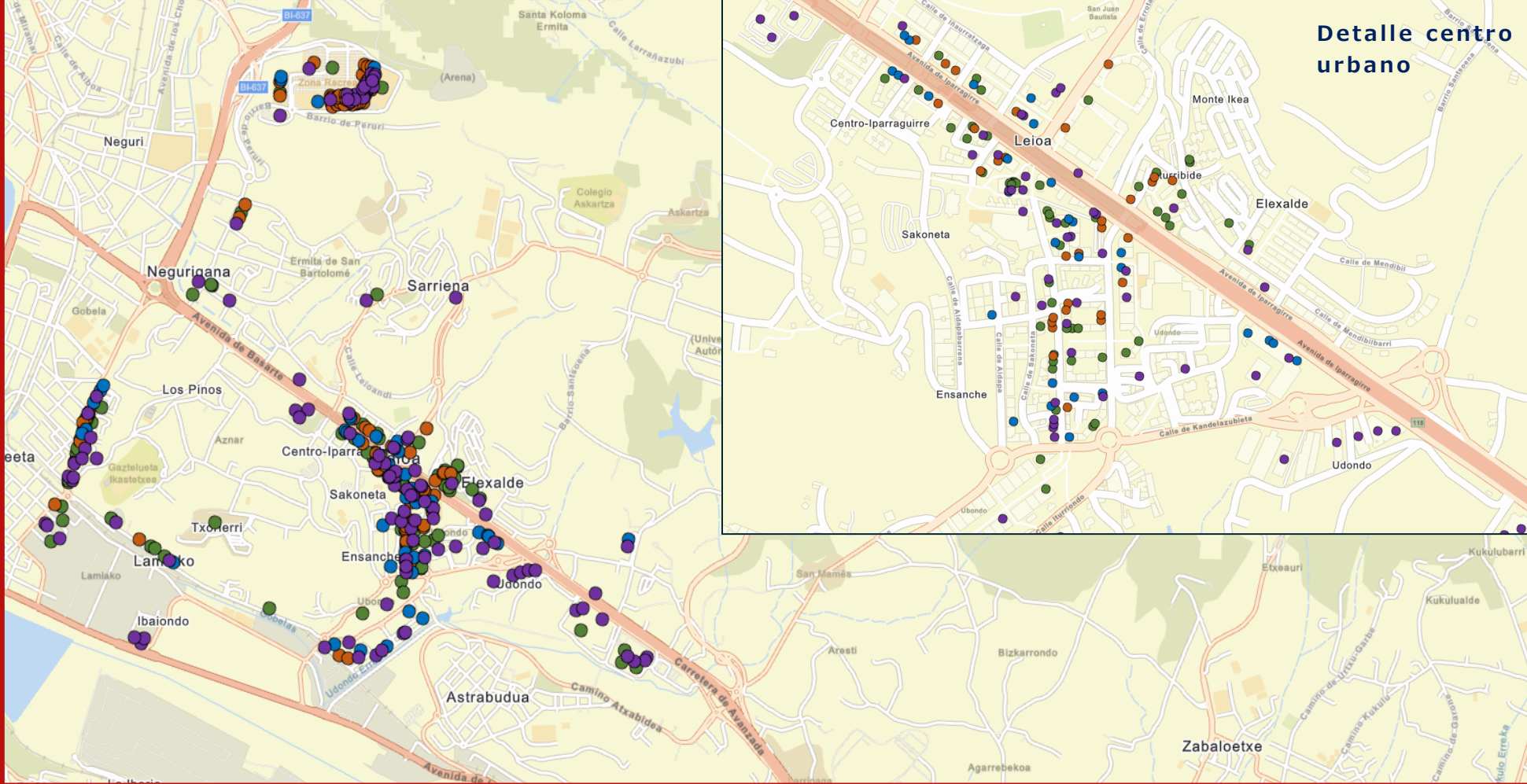
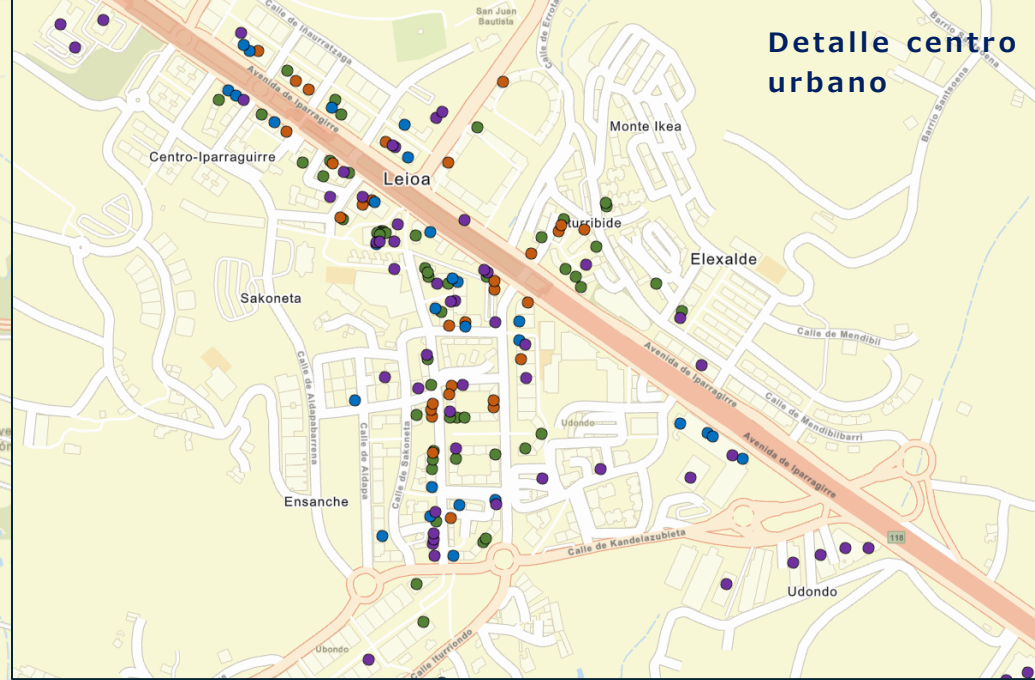
Puntos de actividad comercial 2025

Leioa

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

Detalle centro urbano

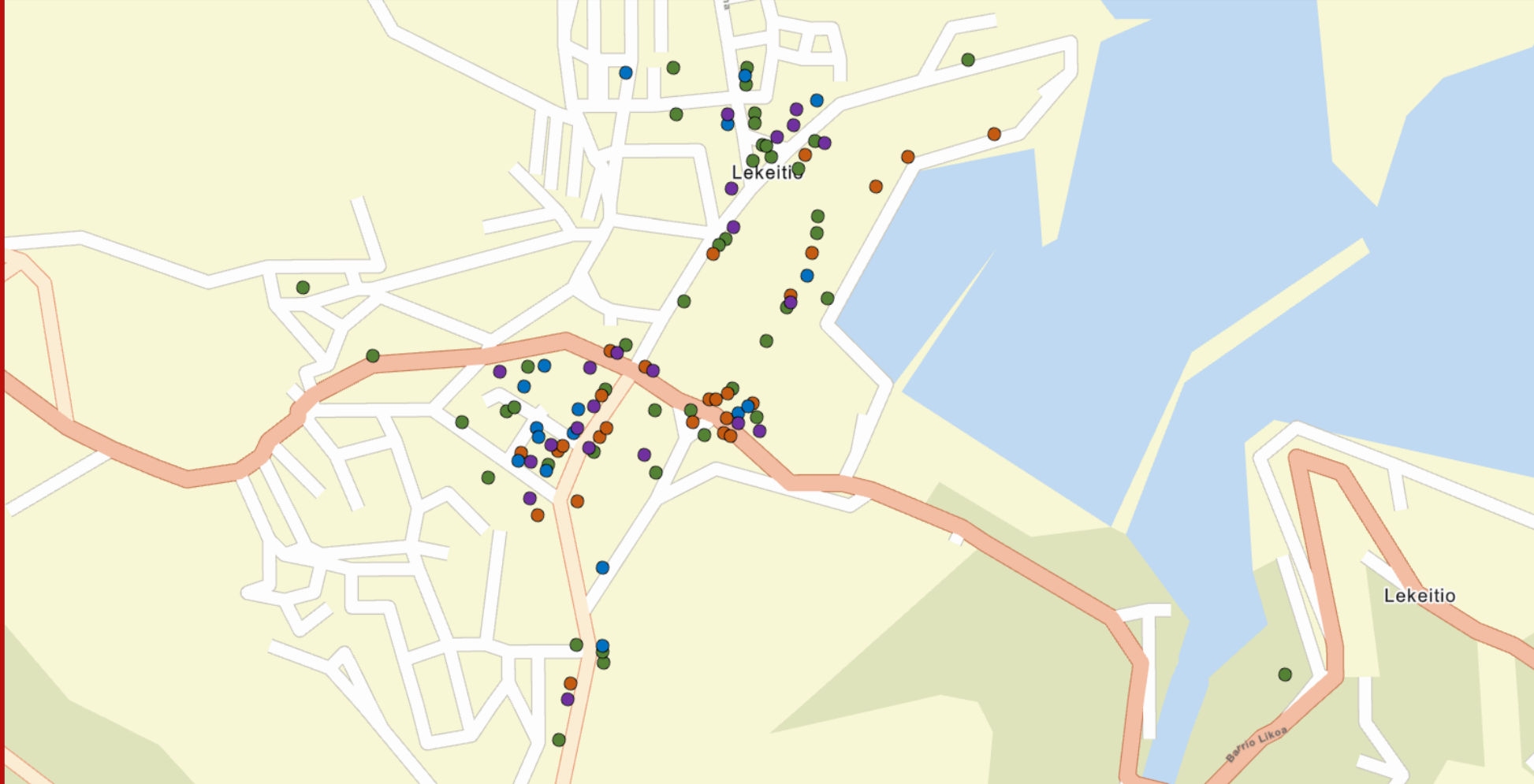


Puntos de actividad comercial 2025

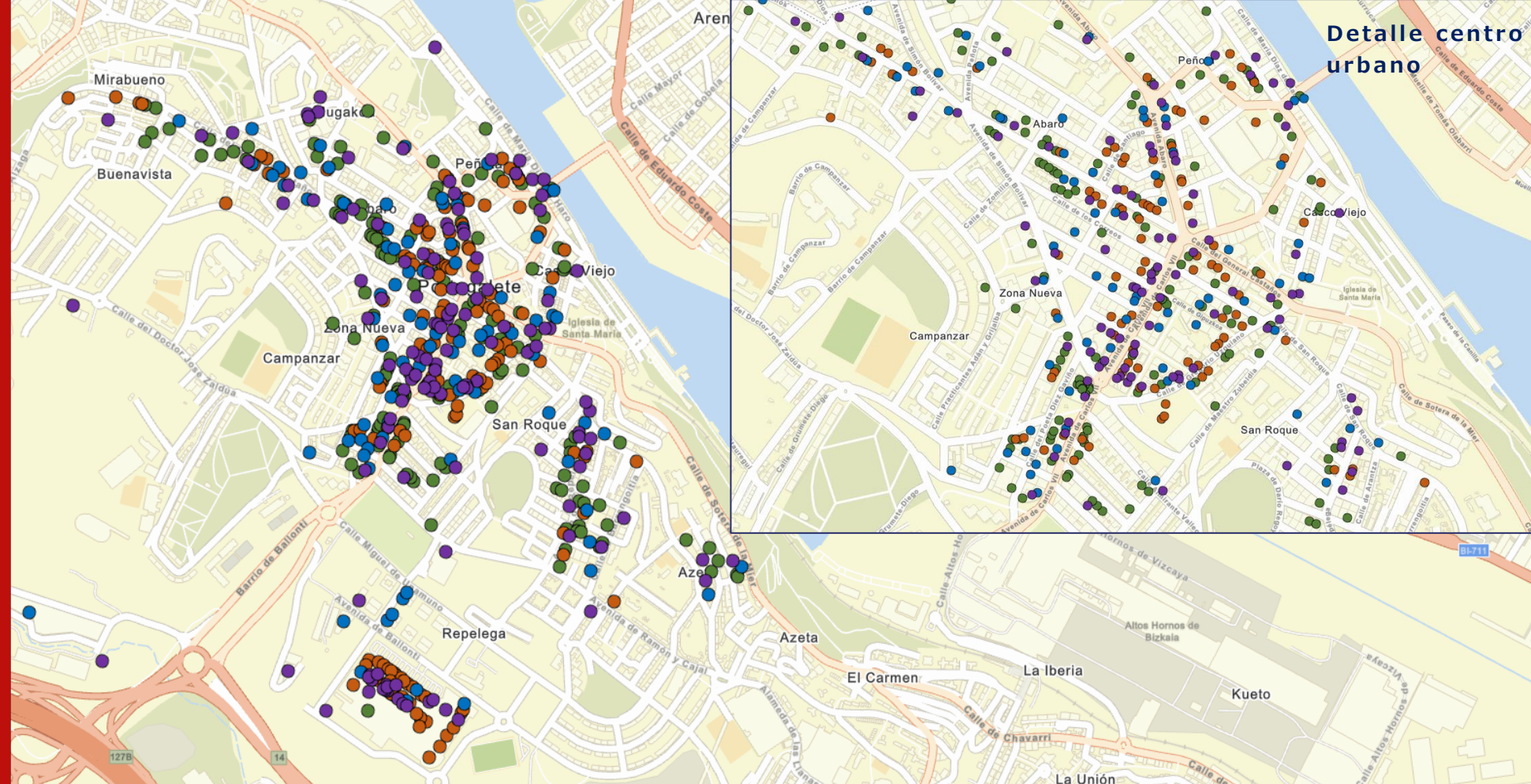
Lekeitio

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio



Puntos de actividad comercial 2025



Portugalete

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

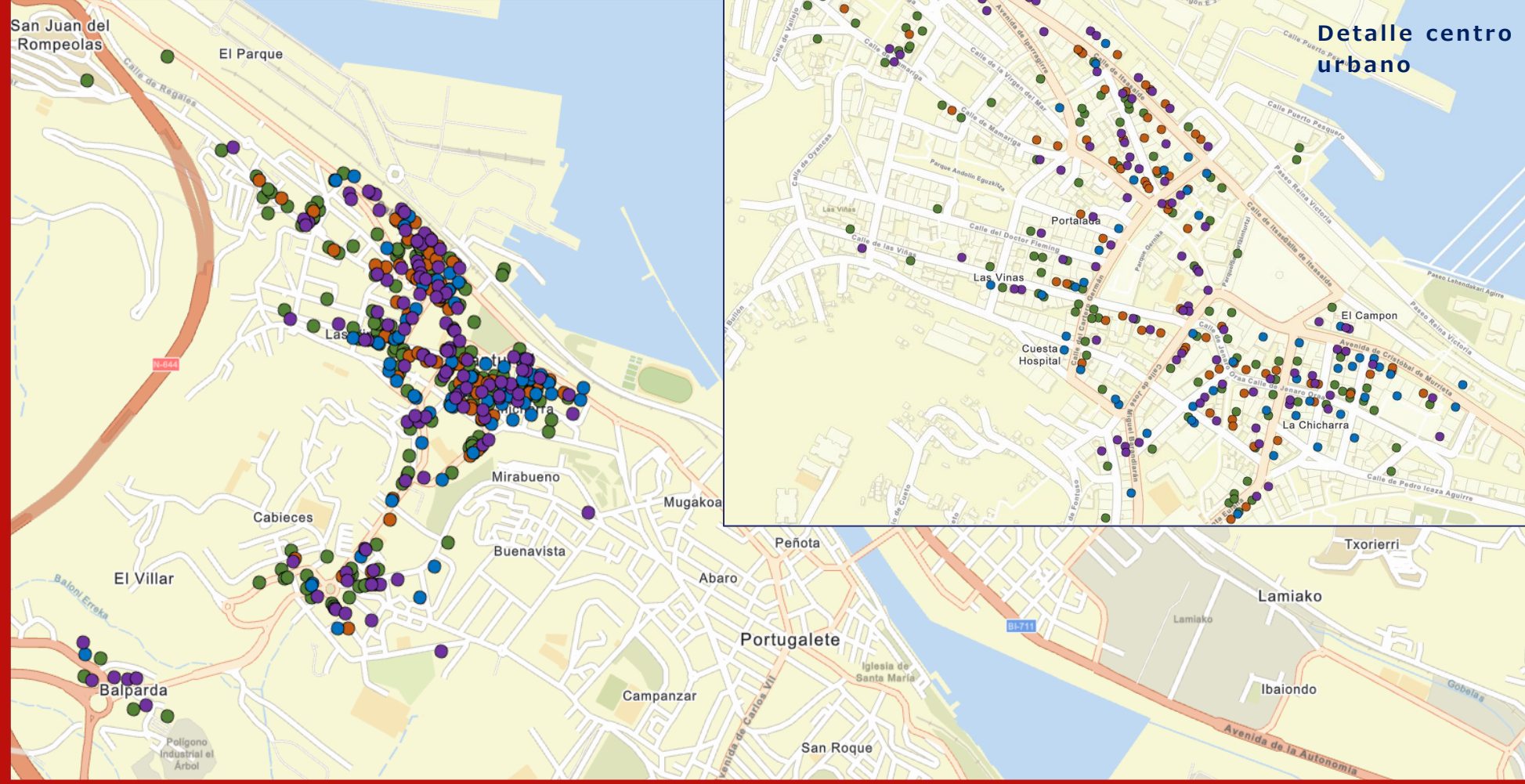
Puntos de actividad comercial 2025

Santurtzi

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

Detalle centro urbano

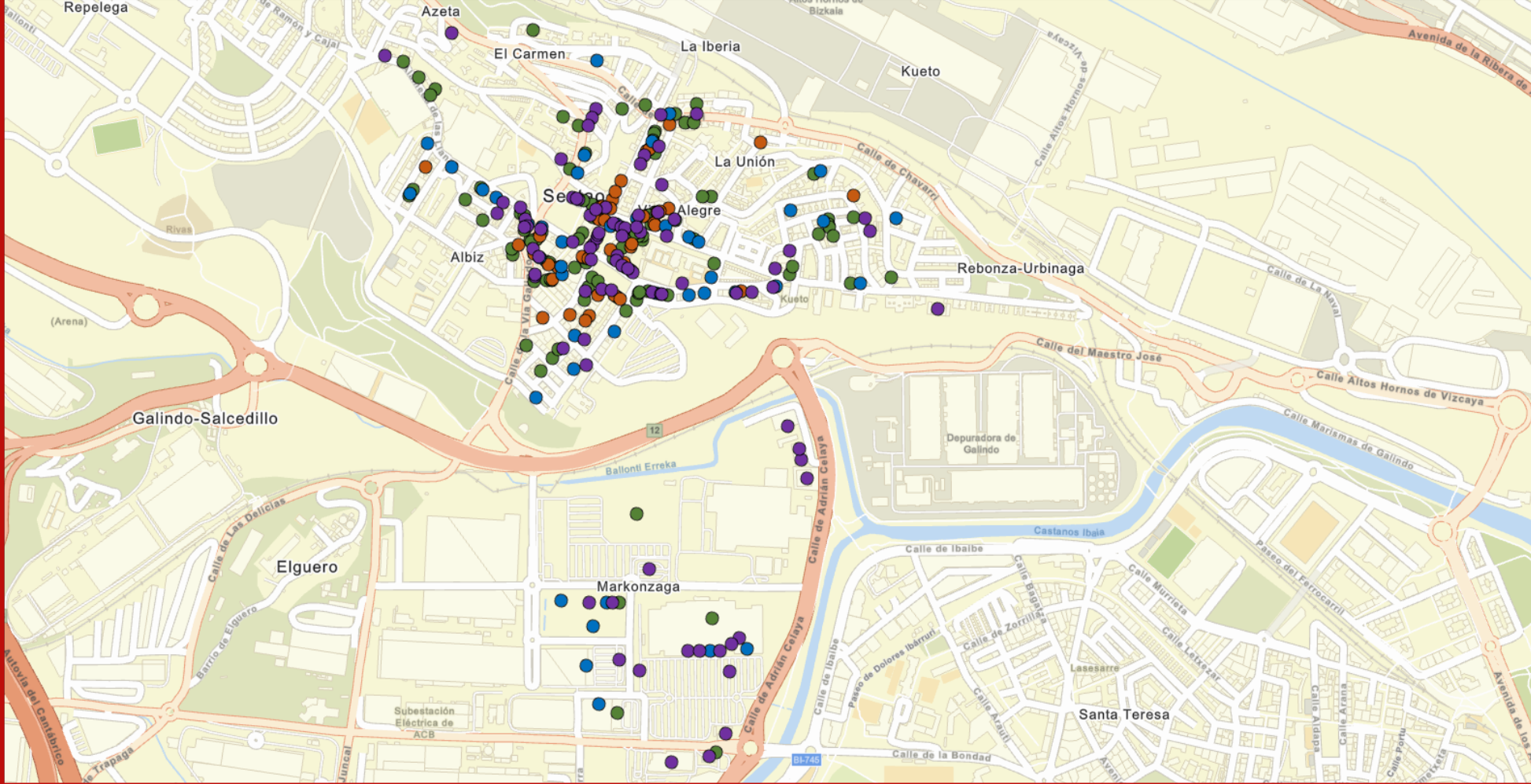


Puntos de actividad comercial 2025

Sestao

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

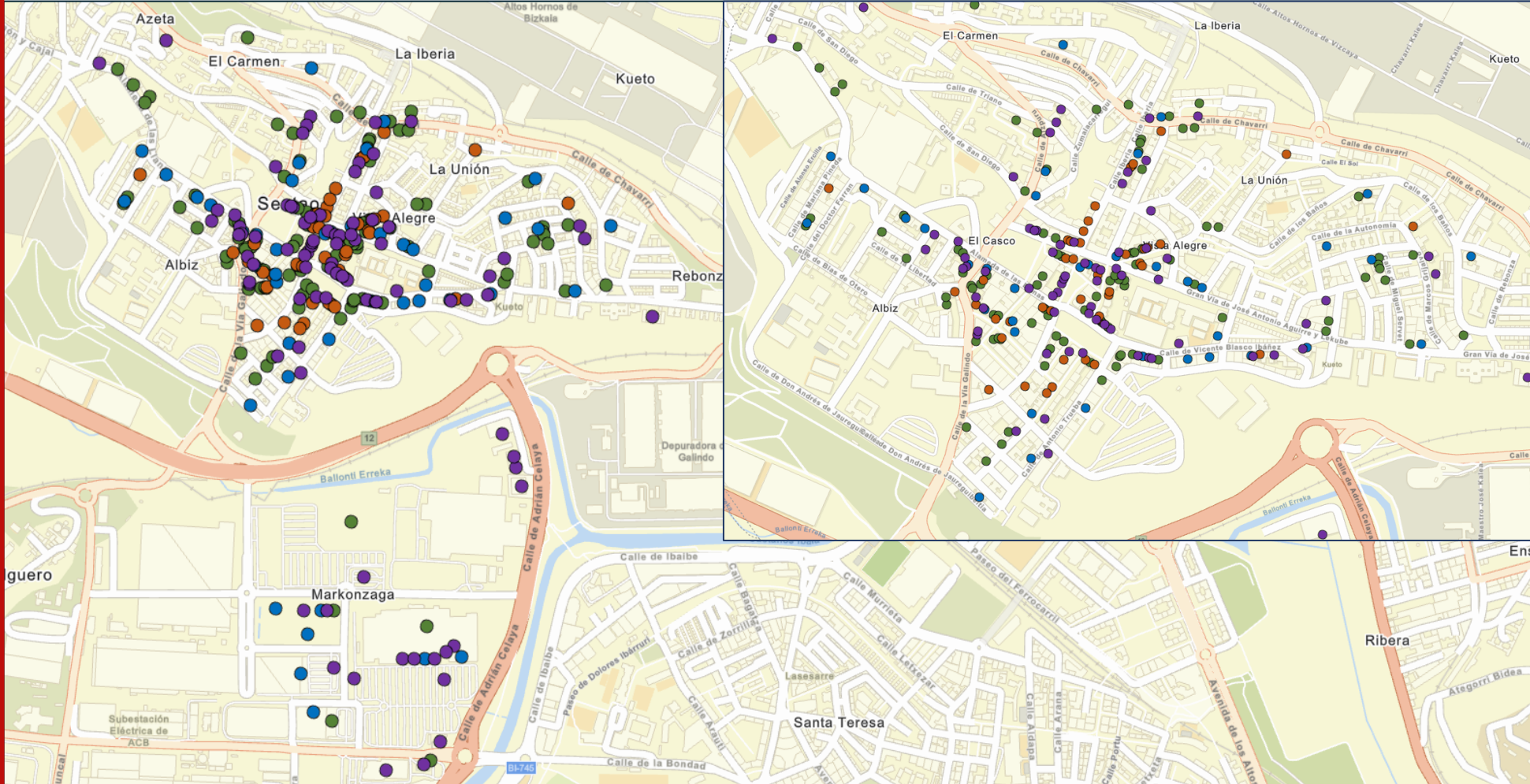


Puntos de actividad comercial 2025

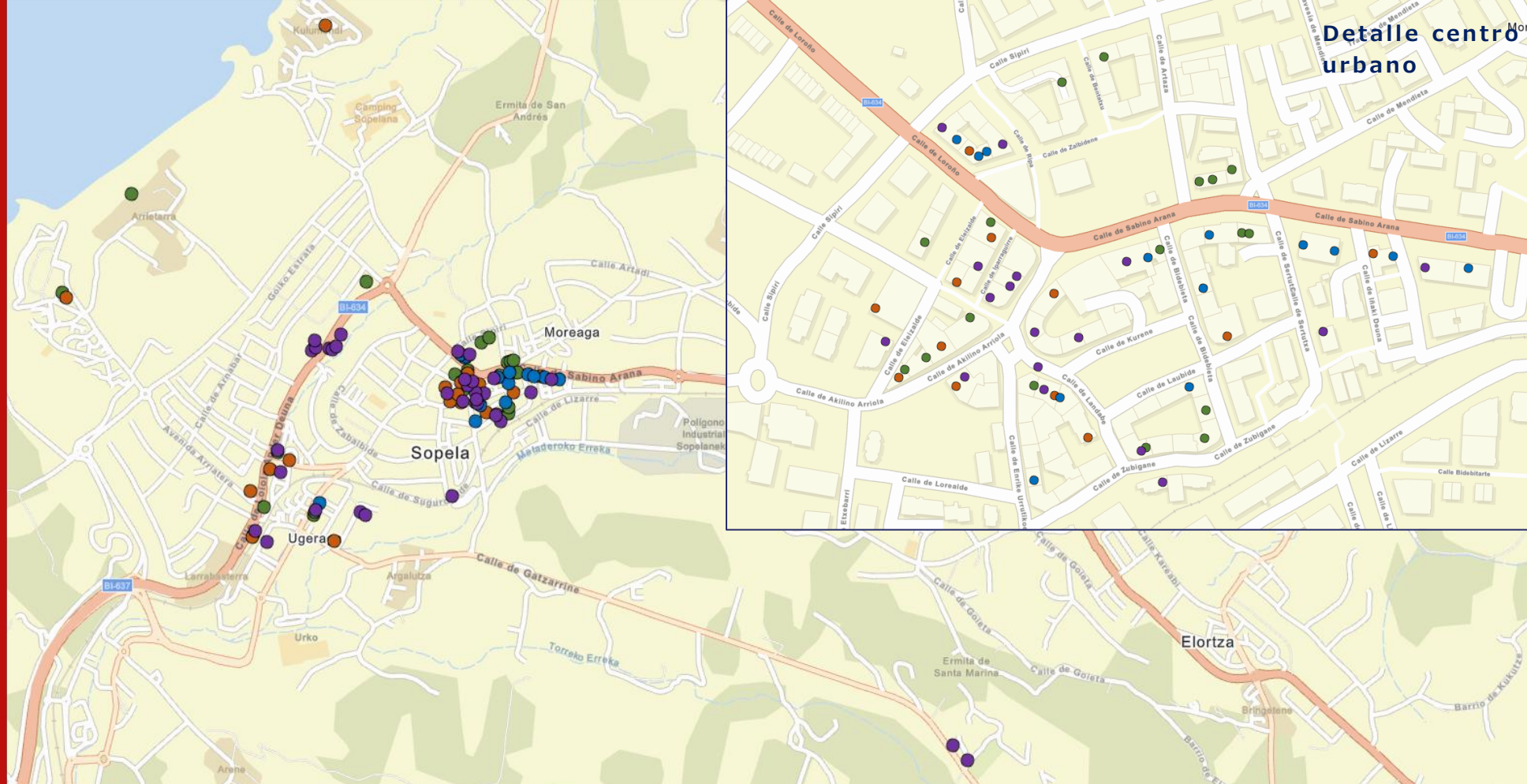
Sestao

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio



Puntos de actividad comercial 2025



Sopelana

Subsectores comerciales

- Alimentación
- Eq. de la Persona
- Eq. del Hogar
- Alto componente de Servicio

Puntos de actividad comercial 2025

5.-EVOLUCIÓN DEL COMERCIO 2020-2025



EVOLUCIÓN DEL COMERCIO 2020-2025

Este apartado analiza la evolución del comercio en el periodo 2020-2025, identificando las principales tendencias de ajuste y reconfiguración del tejido comercial en los municipios objeto de estudio. El objetivo es complementar la fotografía de 2025 con una lectura dinámica, observando cómo cambian el volumen de establecimientos, la estructura interna del comercio y su capacidad de generar empleo, así como las implicaciones territoriales de estos cambios.

El bloque se organiza en cuatro subapartados:

5.1 Evolución del número de establecimientos

5.2 Evolución del mix y de la densidad comercial

5.3 Evolución del empleo en Comercio

5.4 Síntesis: municipios en refuerzo, estabilización o retroceso comercial

5.1

Evolución del número de establecimientos

Evolución de establecimientos por actividad 2020-2025

Municipios	N.º total establecimientos 2020	N.º total establecimientos 2025	N.º Comercios 2020	N.º Comercios 2025	N.º Otras actividades 2020	N.º Otras actividades 2025	% variación Comercios 2020-2025
AMOREBIETA-ETXANO	1.296	1.319	211	196	552	561	-7,1%
ARRIGORRIAGA	808	754	90	69	349	330	-23,3%
BALMASEDA	422	409	78	68	182	180	-12,8%
BERMEO	1.152	1.040	225	199	465	455	-11,6%
ERANDIO	1.847	1.866	301	286	697	730	-5,0%
ERMUA	836	794	172	142	309	318	-17,4%
GALDAKAO-USANSOLO	2.088	1.987	378	318	782	769	-15,9%
LEIOA	1.708	1.632	341	339	650	641	-0,6%
LEKEITIO	578	545	117	108	215	212	-7,7%
PORTUGALETE	2.861	2.736	596	514	957	905	-13,8%
SANTURTZI	2.408	2.279	437	387	762	713	-11,4%
SESTAO	1.501	1.570	285	272	453	463	-4,6%
SOPELANA	473	475	103	87	231	254	-15,5%

Evolución de establecimientos por actividad 2020-2025

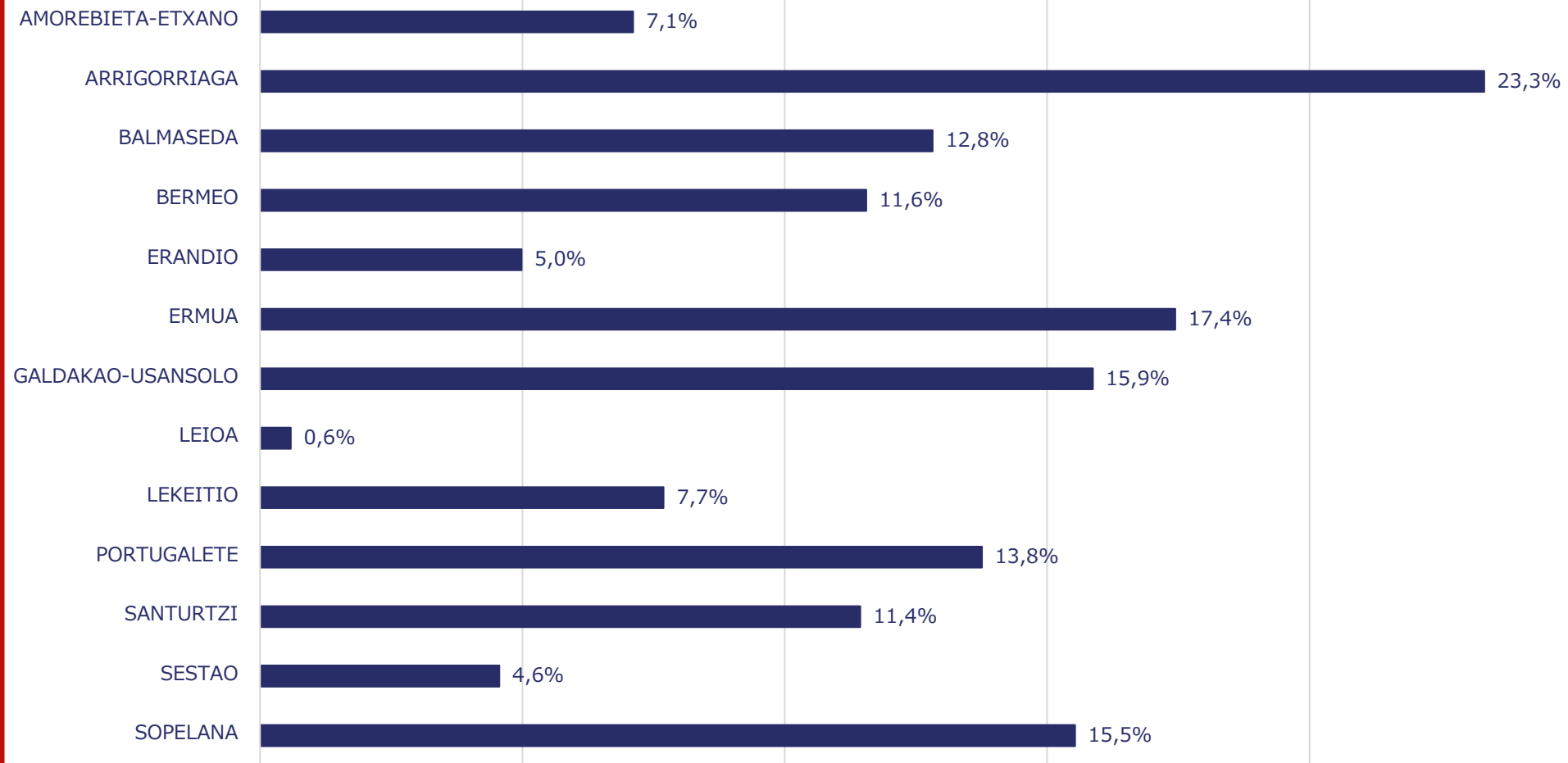
En el conjunto de municipios se observa una contracción generalizada del comercio minorista entre 2020 y 2025:

- Todos los municipios presentan una **variación negativa en el n.º de comercios**.
- Las caídas más intensas se dan en **Arrigorriaga (-23,3 %)**, **Ermua (-17,4 %)**, **Galdakao-Usansolo (-15,9 %)**, **Sopelana (-15,5 %)**, y **Portugalete (-13,8 %)**.
- Solo **Leioa (-0,6 %)**, **Sestao (-4,6 %)** y **Erandio (-5,0 %)** muestran **descensos más contenidos**.

En paralelo, **el número total de establecimientos se mantiene relativamente estable o incluso crece ligeramente en varios municipios** (Amorebieta-Etxano, Erandio, Sestao y Sopelana), gracias al comportamiento de las otras actividades no comerciales, que en muchos casos aumentan y compensan parcialmente la pérdida de comercios.

El resultado es un proceso de sustitución interna del tejido económico: El **peso del comercio dentro del conjunto de establecimientos se reduce, mientras** otros usos (servicios diversos, actividades profesionales, etc.) ganan espacio en el parque de locales.

**Variación
comercial
2020-2025**



**Variación % establecimientos comerciales
2020-2025**

5.2

Evolución del mix y de la densidad comercial

Evolución del mix comercial por subsectores 2020-2025

Municipios	Alimentación				Equipamiento de la Persona				Equipamiento del Hogar				Alto componente de Servicio			
	2020		2025		2020		2025		2020		2025		2020		2025	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
AMOREBIETA-ETXANO	55	26,1%	52	26,5%	55	26,1%	45	23,0%	41	19,4%	43	21,9%	60	28,4%	56	28,6%
ARRIGORRIAGA	31	34,4%	27	39,1%	16	17,8%	12	17,4%	14	15,6%	7	10,1%	29	32,2%	23	33,3%
BALMASEDA	26	33,3%	24	35,3%	17	21,8%	13	19,1%	15	19,2%	12	17,6%	20	25,6%	19	27,9%
BERMEO	72	32,0%	72	36,2%	58	25,8%	47	23,6%	46	20,4%	33	16,6%	49	21,8%	47	23,6%
ERANDIO	89	29,6%	84	29,4%	58	19,3%	44	15,4%	55	18,3%	52	18,2%	99	32,9%	106	37,1%
ERMUA	56	32,6%	47	33,1%	41	23,8%	34	23,9%	37	21,5%	27	19,0%	38	22,1%	34	23,9%
GALDAKAO-USANSOLO	114	30,2%	98	30,8%	76	20,1%	59	18,6%	66	17,5%	57	17,9%	122	32,3%	104	32,7%
LEIOA	86	25,2%	94	27,7%	96	28,2%	91	26,8%	49	14,4%	43	12,7%	110	32,3%	111	32,7%
LEKEITIO	41	35,0%	43	39,8%	28	23,9%	26	24,1%	19	16,2%	17	15,7%	29	24,8%	22	20,4%
PORTUGALETE	195	32,7%	161	31,3%	173	29,0%	137	26,7%	93	15,6%	86	16,7%	135	22,7%	130	25,3%
SANTURTZI	155	35,5%	140	36,2%	99	22,7%	76	19,6%	71	16,2%	61	15,8%	112	25,6%	110	28,4%
SESTAO	101	35,4%	99	36,4%	48	16,8%	42	15,4%	43	15,1%	44	16,2%	93	32,6%	87	32,0%
SOPELANA	29	28,2%	25	28,7%	32	31,1%	21	24,1%	13	12,6%	13	14,9%	29	28,2%	28	32,2%

Evolución del mix comercial por subsectores 2020-2025

Entre 2020 y 2025 se produce una **reconfiguración del mix comercial en los 13 municipios.**

El ajuste más intenso se concentra en el equipamiento de la persona:

- En todos los municipios este subsector reduce número de establecimientos y, en la mayoría, pierde peso porcentual en el conjunto del comercio (casos claros: Arrigorriaga, Portugalete, Santurtzi, Sopelana).

Alimentación muestra un comportamiento más estable y, en bastantes municipios, gana peso relativo, aunque pierda algún establecimiento:

- Lekeitio, Bermeo, Sestao, Santurtzi o Arrigorriaga incrementan el porcentaje de comercios de alimentación sobre el total, lo que refuerza el papel del abastecimiento diario como base del tejido comercial.

Evolución del mix comercial por subsectores 2020-2025

El subsector de alto componente de servicio es el más resiliente:

- **Mantiene o incrementa su participación** en el mix en numerosos municipios y, en algunos casos, crece incluso en número de establecimientos (**destaca Erandio** y, de forma más leve, Leioa), apuntando a una progresiva orientación hacia servicios de recurrencia y proximidad.
- Solo en algunos municipios concretos (por ejemplo, **Lekeitio o Sestao**) **pierde algo de peso** relativo.

Equipamiento del hogar sigue siendo el subsector con menor peso en casi todos los municipios y, aunque en algunos casos mantiene o mejora ligeramente su participación (Amorebieta-Etxano, Sestao, Sopelana), en otros, evidencia una fragilidad acusada (como Bermeo o Arrigorriaga), coherente con la tendencia a concentrar esta oferta en nodos comerciales de mayor escala.

Evolución de la densidad comercial 2020-2025

Municipios	N.º Comercios por 1.000 hab.		N.º Comercios por km ²		Variación de densidad	
	2020	2025	2020	2025	Habitantes	Superficie
AMOREBIETA-ETXANO	10,94	10,19	3,59	3,34	-0,7	-0,3
ARRIGORRIAGA	7,54	5,91	5,57	4,24	-1,6	-1,3
BALMASEDA	10,21	8,75	3,49	3,04	-1,5	-0,4
BERMEO	13,31	11,63	6,68	5,91	-1,7	-0,8
ERANDIO	12,32	11,81	15,99	15,19	-0,5	-0,8
ERMUA	10,74	9,13	26,54	21,91	-1,6	-4,6
GALDAKAO-USANSOLO	12,82	10,82	12,08	10,17	-2,0	-1,9
LEIOA	10,85	10,43	41,03	40,79	-0,4	-0,2
LEKEITIO	16,19	15,03	64,29	59,34	-1,2	-4,9
PORTUGALETE	12,91	11,38	186,83	161,13	-1,5	-25,7
SANTURTZI	9,51	8,39	49,89	42,67	-1,1	-7,2
SESTAO	10,46	9,71	78,95	75,35	-0,8	-3,6
SOPELANA	7,82	6,21	12,39	10,47	-1,6	-1,9

Evolución de la densidad comercial 2020-2025

Entre 2020 y 2025 se observa una **reducción generalizada** de la densidad comercial, tanto medida por comercios por 1.000 hab. como por comercios por km²: **todos los municipios registran variaciones negativas en ambos indicadores.**

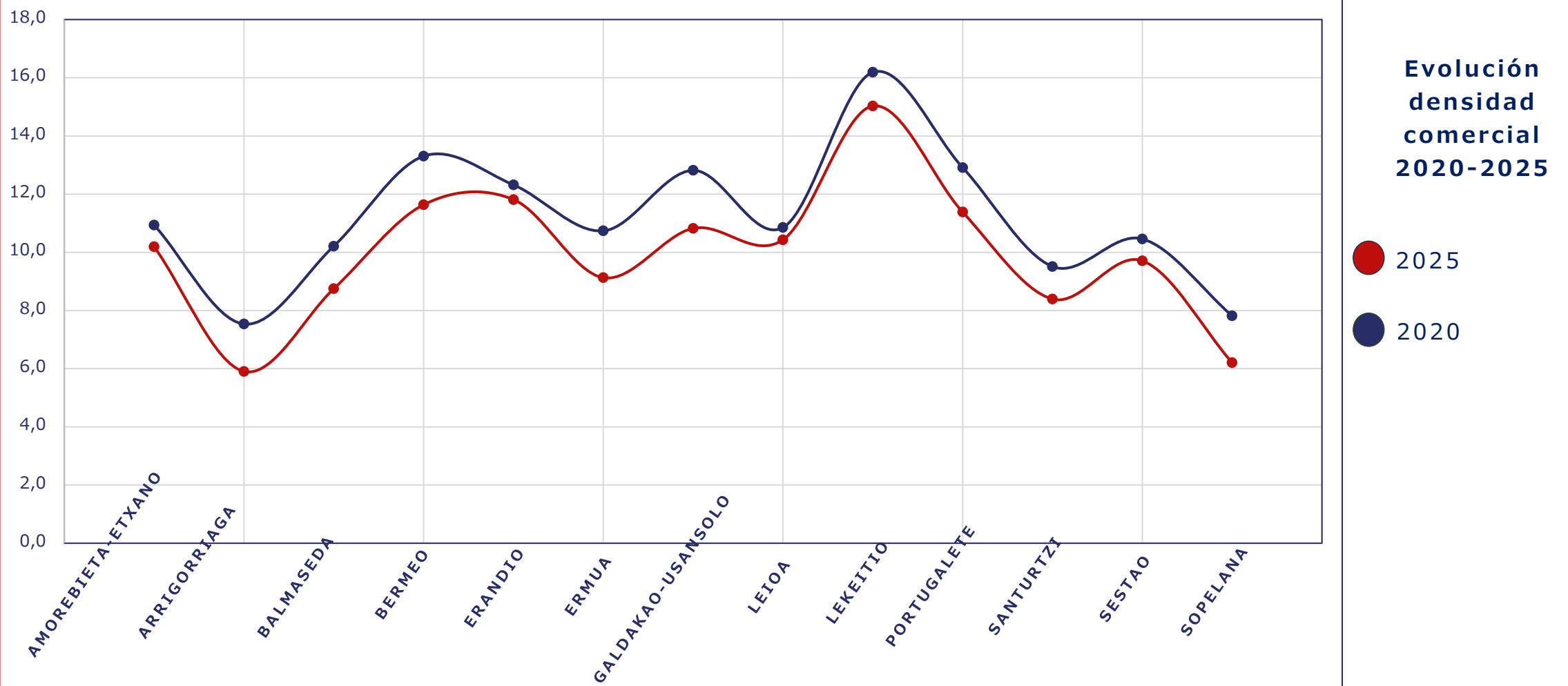
En términos de **intensidad por población** (comercios/1.000 hab.):

- La caída es moderada, pero prácticamente generalizada.
- **Lekeitio** sigue siendo el municipio con mayor intensidad (de 16,2 a 15,0 comercios/1.000 hab.), mientras que **Arrigorriaga y Sopelana** se mantienen en la parte baja, reforzando la idea de **menor cobertura de proximidad.**

En términos de **densidad espacial** (comercios/km²):

- La contracción es especialmente visible en municipios muy compactos: **Portugalete** pasa de 186,8 a 161,1 comercios/km², **Santurtzi** de 49,9 a 42,7, **Ermua y Sestao** también reducen de forma apreciable su densidad. Además, **Lekeitio** registra un descenso relevante (de 64,3 a 59,3). Aun con estas caídas, los municipios más urbanos siguen configurando los entornos más intensamente comercializados del conjunto.

Los descensos de densidad indican una pérdida de capilaridad comercial en calle, con menos comercios por residente y por superficie y, en algunos casos, concentración de la actividad en menos tramos urbanos.



Densidad comercial 2020-2025

5.3

**Evolución del empleo en
Comercio**

Evolución del empleo en Comercio

Municipios	N.º afiliación R.G.		N.º afiliación RETA		% Variación R.G. 2020-2025	% Variación RETA 2020-2025	^ Afiliación total 2025-2020
	2020	2025	2020	2025			
AMOREBIETA-ETXANO	196	170	258	251	-13,3%	-2,7%	-33
ARRIGORRIAGA	120	156	121	126	30,0%	4,1%	41
BALMASEDA	45	43	133	110	-4,4%	-17,3%	-25
BERMEO	139	144	231	219	3,6%	-5,2%	-7
ERANDIO	833	711	359	315	-14,6%	-12,3%	-166
ERMUA	111	88	201	176	-20,7%	-12,4%	-48
GALDAKAO-USANSOLO	481	440	374	312	-8,5%	-16,6%	-103
LEIOA	677	802	414	395	18,5%	-4,6%	106
LEKEITIO	102	106	127	107	3,9%	-15,7%	-16
PORTUGALETE	1.116	1.289	569	486	15,5%	-14,6%	90
SANTURTZI	409	499	512	463	22,0%	-9,6%	41
SESTAO	357	762	303	295	113,4%	-2,6%	397
SOPELANA	108	149	183	166	38,0%	-9,3%	24

Evolución del empleo en Comercio

El **empleo total** en comercio (RG + RETA) muestra un comportamiento muy desigual:

- **Aumenta en 7 de los 13 municipios:** Arrigorriaga, Bermeo, Leioa, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Sopelana, con saldos especialmente elevados en Sestao (+397 afiliaciones) y Leioa (+106).
- **Desciende en Amorebieta-Etxano, Balmaseda, Erandio, Ermua, Galdakao-Usansolo y Lekeitio, con caídas más acusadas en Erandio (-166) y Galdakao-Usansolo (-103).**

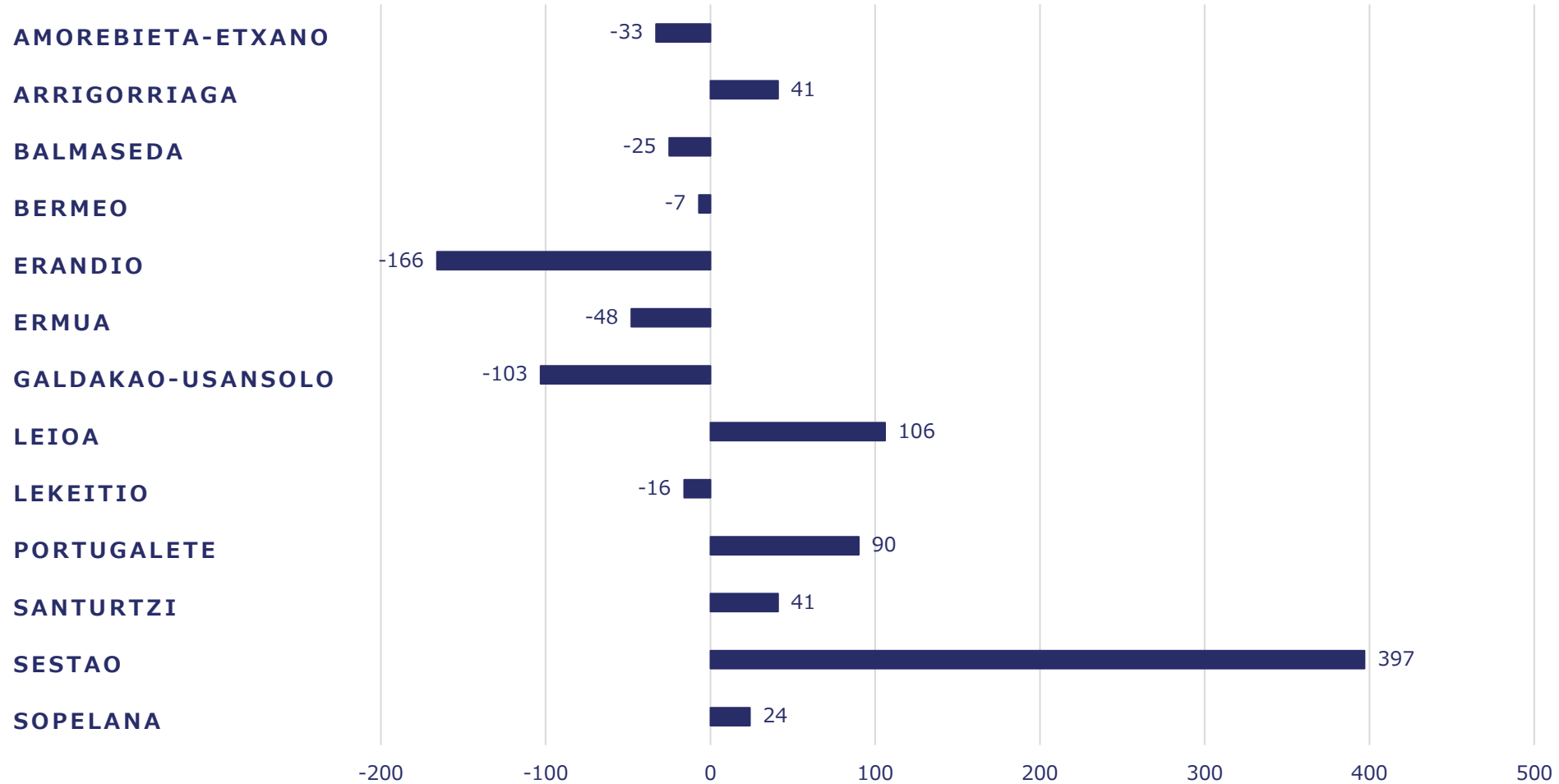
Se aprecia un proceso claro de “**asalariarización**” del empleo comercial:

- **El Régimen General crece con fuerza en varios municipios** (Arrigorriaga, Leioa, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sopelana), **mientras que la afiliación en RETA descende en casi todos**, salvo Arrigorriaga, donde también aumenta ligeramente.
- Esto sugiere una **mayor concentración** del negocio en empresas y cadenas con más plantilla, y una **pérdida relativa de pequeños comercios en autoempleo**.

Se distinguen dos tipos de situaciones:

- **Municipios donde bajan comercios y baja empleo** (Erandio, Ermua, Galdakao-Usansolo, etc.), que reflejan una **pérdida real de capacidad de generación de empleo del sector**.
- **Municipios donde disminuye el n.º de comercios, pero aumenta el empleo** (Arrigorriaga, Bermeo, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Leioa, Sopelana), donde parece producirse una **reconfiguración del tejido hacia formatos con mayor empleo por establecimiento**.

Evolución de la afiliación total



Evolución de la afiliación R.G. – RETA

5.4

**Síntesis: municipios en refuerzo,
estabilización o retroceso comercial**

Clasificación de municipios

Municipios	Evolución n.º establecimientos	Evolución densidad comercial	Evolución empleo en el comercio	Clasificación del municipio
AMOREBIETA-ETXANO	Retroceso	Retroceso	Retroceso	Retroceso
ARRIGORRIAGA	Retroceso	Retroceso	Expansión	Estabilización funcional
BALMASEDA	Retroceso	Retroceso	Retroceso	Retroceso
BERMEO	Retroceso	Retroceso	Estable	Estabilización funcional
ERANDIO	Retroceso	Retroceso	Retroceso	Retroceso
ERMUA	Retroceso	Retroceso	Retroceso	Retroceso
GALDAKAO-USANSOLO	Retroceso	Retroceso	Retroceso	Retroceso
LEIOA	Retroceso	Retroceso	Expansión	Refuerzo
LEKEITIO	Retroceso	Retroceso	Retroceso	Retroceso
PORTUGALETE	Retroceso	Retroceso	Expansión	Refuerzo
SANTURTZI	Retroceso	Retroceso	Expansión	Refuerzo
SESTAO	Retroceso	Retroceso	Expansión	Refuerzo
SOPELANA	Retroceso	Retroceso	Expansión	Estabilización funcional

Clasificación de municipios

Criterios operativos de clasificación

Dado que todos los municipios pierden comercios y densidad, la tipología la marcamos combinando:

- Variación del N.º de comercios 2020–2025 (intensidad del ajuste).
- Variación de la afiliación total en comercio (RG+RETA).
- La posición de cada municipio en la red (nodos fuertes vs municipios más secundarios).

Con eso, trabajamos tres categorías:

- **Refuerzo**

Municipios donde, pese a la pérdida de comercios, el empleo crece de forma significativa y se refuerza el papel del municipio como nodo comercial.

- **Estabilización funcional**

Municipios con pérdida de comercios, pero empleo estable o ligeramente al alza, sin derrumbe de la función comercial.

- **Retroceso funcional**

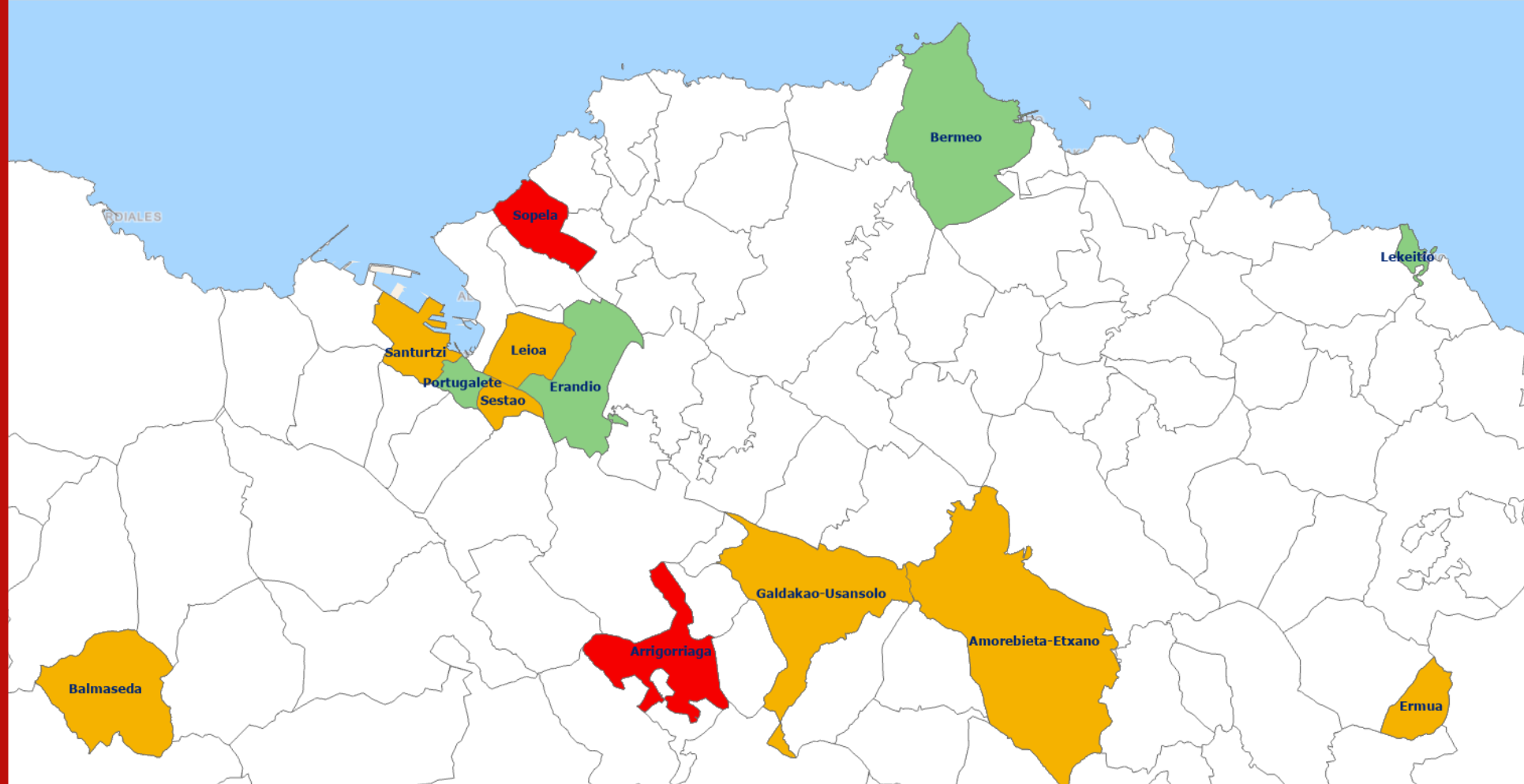
Municipios donde caen tanto los comercios como el empleo, con pérdida clara de densidad y capacidad de generación de actividad.

Clasificación de municipios

La combinación de número de comercios, densidad comercial y empleo permite diferenciar tres situaciones:

- **Refuerzo: Leioa, Portugalete, Santurtzi y Sestao.** Pierden comercios, pero el empleo en comercio crece con fuerza, señal de formatos con mayor tamaño medio y refuerzo de su papel como **nodos comarcales**.
- **Estabilización funcional: Arrigorriaga, Bermeo y Sopelana.** Registran descensos de comercios, pero mantienen un empleo estable o al alza moderada; el tejido se reorganiza, sin pérdida clara de la función comercial.
- **Retroceso funcional: Amorebieta-Etxano, Balmaseda, Erandio, Ermua, Galdakao-Usansolo y Lekeitio.** Caen tanto los comercios como el empleo, lo que indica una **pérdida real de peso del comercio** en la estructura económica local.

En conjunto, el refuerzo se concentra en las centralidades más fuertes, mientras que los municipios de menor escala o más periféricos tienden a un retroceso comercial.



- Clasificación evolución comercial**
- Expansión
 - Estabilización
 - Retroceso

Clasificación de los municipios

6.-CABECERAS COMARCALES VS MUNICIPIOS ESTUDIO



Cabeceras comarcales vs municipios estudio

En Bizkaia la estructura comercial se organiza en **12 comarcas**. El sistema de actualización del censo se ha ido construyendo por fases, priorizando aquellas áreas con mayor peso en el comercio minorista.

En **2020** se actualizaron **24 municipios** que, en su conjunto, concentraban en torno al **88 % del comercio de Bizkaia**. Esta primera ola se centró en las principales centralidades comarcales y en los municipios con mayor tejido comercial (todos ellos habían sido ya objeto de trabajo de campo en 2018). En aquella actualización no se incluyó **Igorre** – cabecera de **Arratia-Nerviión**– por tratarse de un municipio de pequeño tamaño y escaso parque comercial.

Con el objetivo de que **todas las comarcas** estuvieran representadas en el diagnóstico provincial, en **2023** se incorporaron las cabeceras que faltaban: **Igorre** (Arratia-Nerviión), **Derio** (Valle de Asua) y **Trapagaran** (Zona Minera). En estas dos últimas comarcas no se han actualizado municipios en 2025, precisamente porque su dimensión comercial es reducida y el trabajo realizado en 2023 sigue siendo vigente.

Un caso particular lo constituye **Bilbao**, cuya “Villa” funciona de facto como comarca propia. Para evitar distorsiones, en el análisis comparativo no se contrasta Bilbao consigo misma, sino que se la considera como referencia metropolitana diferenciada.

En **2025** el proyecto se centra en **13 municipios adicionales**, seleccionados por su relevancia en la red comercial y por su capacidad para complementar las actualizaciones previas. **Galdakao y Usansolo** se han analizado como una única unidad funcional, para dar continuidad a los estudios realizados con anterioridad a su separación administrativa que se produjo el 22/12/2023.

CABECERAS COMARCALES VS MUNICIPIOS A ESTUDIO

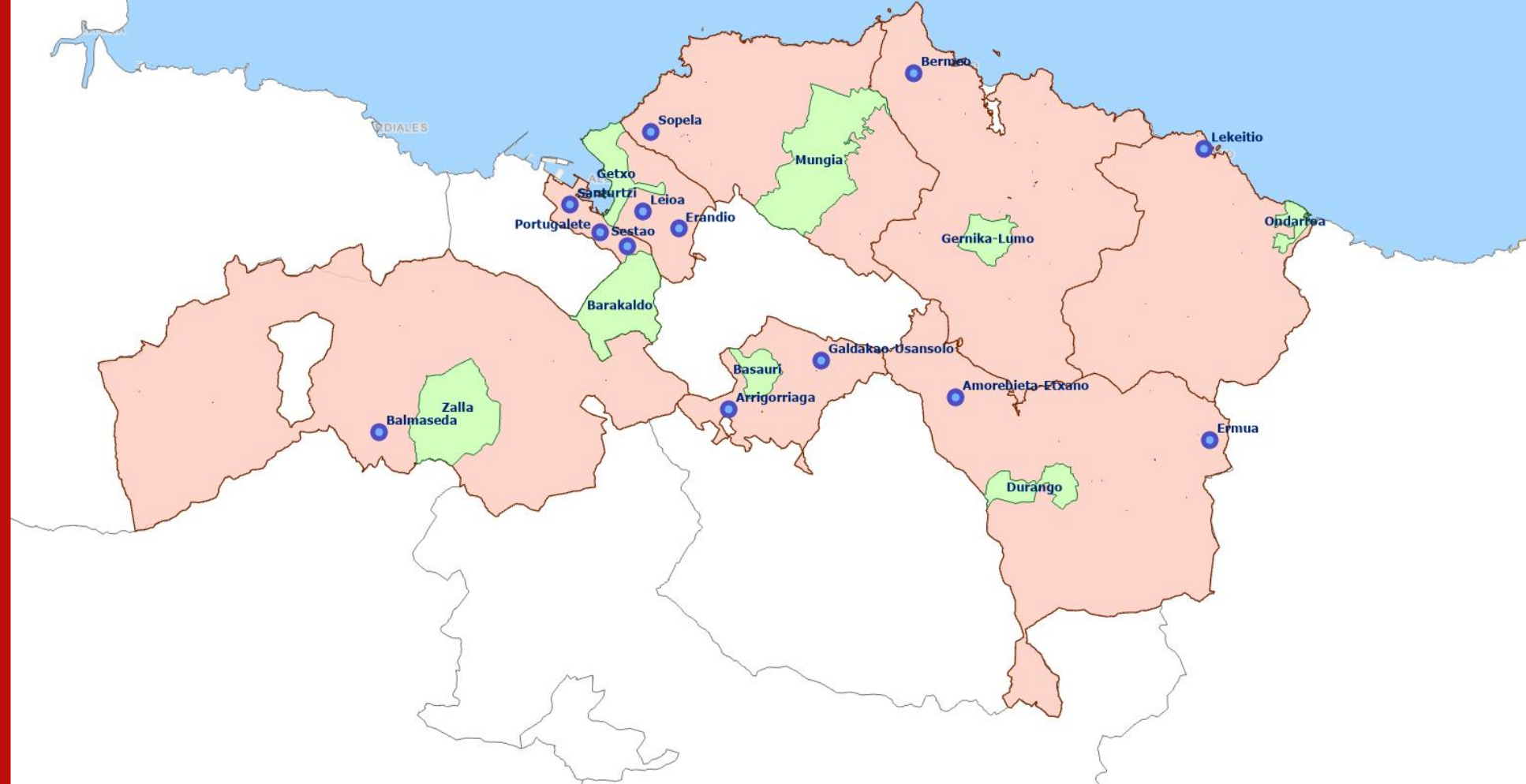
Este apartado contrasta la evolución y el posicionamiento relativo entre las cabeceras comarcales y los municipios analizados, con el fin de interpretar la estructura comercial desde una lógica de red territorial: centralidades principales, co-centralidades y municipios complementarios, así como sus dependencias funcionales. La comparación permite entender no solo “cuánto comercio hay”, sino dónde se concentra la función comercial y cómo se redistribuye en el territorio en contextos de ajuste.

El bloque se organiza en tres subapartados:

6.1 Evolución de las cabeceras comarcales (2020–2023)

6.2 Comparativa de los municipios a estudio (2025) con sus cabeceras

6.3 Tipología de municipios e implicaciones territoriales



Delimitaciones

- Comarca
- Cabecera comarcal
- Municipio

Comarcas | Cabeceras comarcales | Municipios

6.1

**Evolución de las cabeceras
comarcales 2020-2023**

Evolución de las cabeceras comarcales 2020-2023

Cabeceras Comarcales	N.º Comercios		N.º Comercios por 1.000 hab.		Índice comercial global		Evolución ICG Posición relativa 2020-2023
	2020	2023	2020	2023	2020	2023	
BARAKALDO	1.209	1.040	12,2	10,5	13,1	14,4	Refuerzo
BASAURI	531	504	13,0	12,5	31,3	29,8	Retroceso
DURANGO	397	369	13,3	12,4	37,6	50,4	Refuerzo
GERNIKA-LUMO	292	273	17,4	16,2	61,5	77,8	Refuerzo
GETXO	776	763	10,1	10,1	35,5	52,0	Refuerzo
MUNGIA	211	212	12,2	12,1	33,6	49,6	Refuerzo
ONDARROA	130	132	15,2	15,9	64,1	99,0	Refuerzo
ZALLA	113	110	13,4	13,3	71,1	91,8	Refuerzo

Evolución de las cabeceras comarcales 2020-2023

Nota metodológica:

El Índice Comercial Global (ICG) es un indicador sintético diseñado para facilitar la comparación entre municipios y la priorización de actuaciones. Integra tres dimensiones:

- a) intensidad comercial (comercios por 1.000 habitantes)
- b) ocupación del parque de locales (1 – tasa de vacancia)
- c) dinamismo del tejido (variación porcentual del número de comercios en el periodo analizado).

Para garantizar comparabilidad, cada variable se normaliza en una escala 0-100 mediante min-máx. sobre el conjunto de municipios del análisis.

El índice final se calcula como una combinación ponderada: 45% intensidad, 35% ocupación y 20% dinamismo. El ICG es un instrumento de síntesis y debe interpretarse conjuntamente con los indicadores desagregados, especialmente en municipios con valores extremos.

Evolución de las cabeceras comarcales 2020-2023

Aunque a primera vista pueda sorprender que cabeceras como Barakaldo aparezcan en “Refuerzo” pese a perder comercios (1.209→1.040) y densidad por habitante (12,2→10,5), el ICG está captando **posición relativa y robustez funcional dentro del sistema de cabeceras**, no crecimiento absoluto de establecimientos.

Entre 2020 y 2023 se observan **procesos de ajuste** en varias cabeceras (descenso de comercios y/o de intensidad), pero no de forma homogénea: hay casos con estabilidad o incluso ligero crecimiento del número de comercios (Mungia, Ondarroa) y situaciones donde la intensidad se mantiene (Getxo). En este contexto, el índice refleja **qué cabeceras sostienen mejor su función comercial** combinando intensidad, ocupación y dinamismo.

Dicho de otro modo, la etiqueta “**Refuerzo**” debe leerse como **mejora o consolidación de la posición relativa dentro del conjunto de cabeceras** (ICG al alza), no como aumento neto de comercios. Por eso Barakaldo, al igual que Durango, Gernika-Lumo, Getxo, Mungia, Ondarroa o Zalla, aparece como cabecera robusta en el sistema, mientras que **Basauri** es la única en “**Retroceso**” al ser la única que reduce su ICG (31,3→29,8).

6.2

**Comparativa municipios a
estudio 2025 con sus cabeceras**

Municipios 2025 vs cabeceras comarcales

Municipios	Cabecera comarcal	N.º comercios por 1.000 hab. Municipio 2025	N.º comercios por 1.000 hab. Cabecera 2023	Índice global comercial municipio 2025	Índice global comercial cabecera 2023	Rol funcional
AMOREBIETA-ETXANO	DURANGO	10,2	12,4	44,7	50,4	Complementario fuerte
ARRIGORRIAGA	BASAURI	6,0	12,5	0,0	29,8	Complem. Dependiente
BALMASEDA	ZALLA	8,9	13,3	44,2	91,8	Complementario fuerte
BERMEO	GERNIKA-LUMO	11,6	16,2	61,0	77,8	Complementario fuerte
ERANDIO	GETXO	11,8	10,1	46,2	52,0	Complementario fuerte
ERMUA	DURANGO	9,3	12,4	33,8	50,4	Complem. dependiente
GALDAKAO-USANSOLO	BASAURI	10,8	12,5	33,1	29,8	Co-centralidad comarcal
LEIOA	GETXO	10,4	10,1	58,4	52,0	Co-centralidad comarcal
LEKEITIO	ONDARROA	15,3	15,9	73,6	99,0	Complementario fuerte
PORTUGALETE	BARAKALDO	11,4	10,5	30,7	14,4	Co-centralidad comarcal
SANTURTZI	BARAKALDO	8,4	10,5	9,7	14,4	Complem. Dependiente
SESTAO	BARAKALDO	9,6	10,5	17,2	14,4	Co-centralidad comarcal
SOPELANA	MUNGIA	6,1	12,1	51,4	49,6	Co-centralidad comarcal

Municipios 2025 vs cabeceras comarcales

La comparativa entre el Índice Comercial Global de los 13 municipios (2025) y sus cabeceras comarcales (2023) permite distinguir tres roles funcionales dentro de cada comarca:

- Co-centralidad comarca
- Municipio complementario fuerte
- Municipio complementario dependiente

Municipios en co-centralidad comarcal:

- **Galdakao-Usansolo (vs Basauri), Leioa (vs Getxo), Portugalete y Sestao (vs Barakaldo) y Sopelana (vs Mungia)**. Presentan una posición relativa alta dentro del conjunto de municipios analizados en 2025 y, en combinación con sus niveles de intensidad/ocupación y su peso de oferta, actúan como co-centralidades comarcales respecto a la cabecera.
- No funcionan solo como periferia: **comparten la centralidad comarcal**, aportando volumen de comercio y especializaciones propias (servicios, gran consumo, ocio).

Municipios complementarios fuertes:

- **Amorebieta-Etxano, Balmaseda, Bermeo, Erandio y Lekeitio** se sitúan con niveles de intensidad e índice global medios-altos, ejerciendo rol complementario respecto a la cabecera.
- Actúan como **segundos focos de oferta**, consolidando la red de proximidad y absorbiendo parte de la demanda de sus áreas de influencia, aunque la referencia principal sigue siendo la cabecera.

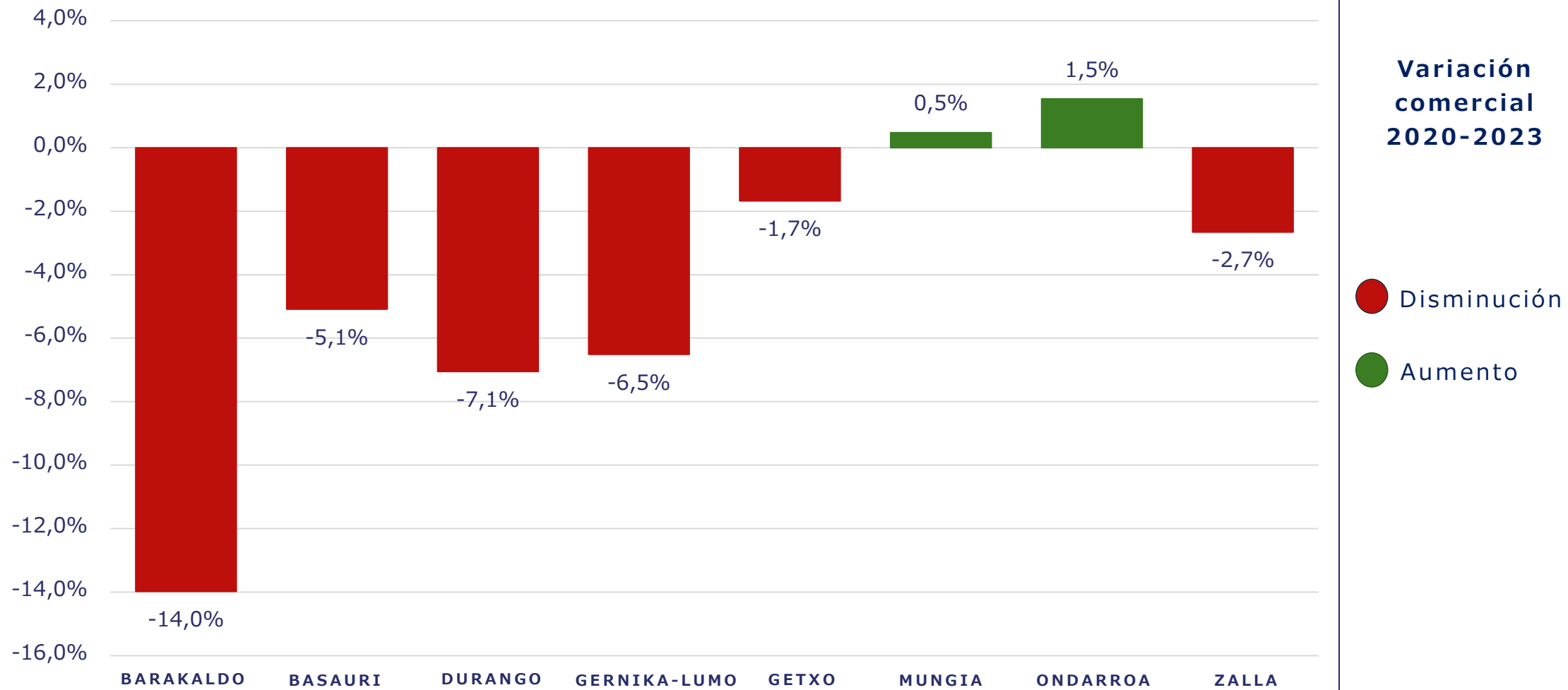
Municipios 2025 vs cabeceras comarcales

Municipios complementarios / dependientes

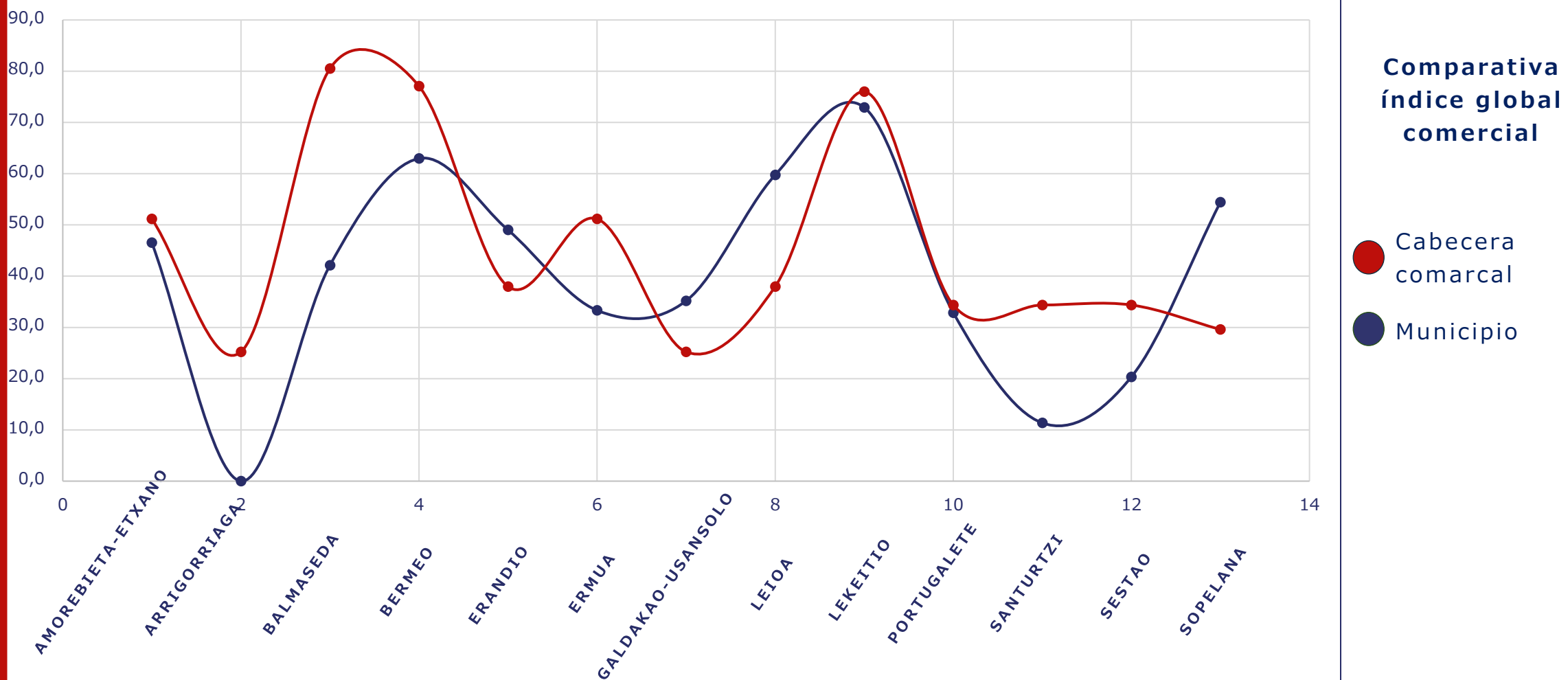
- **Arrigorriaga, Ermua y Santurtzi** presentan una posición relativa menor dentro del conjunto de municipios analizados en 2025 y niveles de densidad/intensidad más contenidos, lo que es compatible con una mayor dependencia funcional de la cabecera para parte de la compra comparativa y ciertos servicios. Esta lectura debe interpretarse junto con intensidad, ocupación y estructura del mix.

En conjunto, la lectura refuerza la idea de una red comarcal policéntrica:

- En varias comarcas (Alto Nervión, Margen Derecha, Margen Izquierda, Uribe) aparecen co-cabeceras que comparten la centralidad.
- En otras (Encartaciones, Busturialdea-Urdaibai, Lea-Artibai, Duranguesado) los municipios analizados desempeñan un papel complementario, con intensidades relevantes pero subordinadas a la cabecera.



Tendencia de las cabeceras comarcales 2020-2023



Posición relativa municipios – cabeceras

Nota: Los valores de ICG de municipios (2025) y cabeceras (2023) proceden de normalizaciones min-max realizadas en sus respectivos conjuntos; por tanto, no son comparables en términos absolutos entre sí. La tabla se utiliza para contextualizar roles comarcales junto con intensidad, ocupación y lectura territorial.

6.3

Tipología de municipios e implicaciones territoriales

Tipología de municipios en la red comarcal

Municipios	Evolución Comercio 2020-2025	Situación municipio 2025 vs cabecera	Tipología final	Comentario
AMOREBIETA-ETXANO	Equilibrio	Similar	Complementario dinámico	Refuerza la oferta de proximidad en la comarca de Durango, con crecimiento comercial, pero la centralidad principal sigue en Durango
ARRIGORRIAGA	Retroceso	Por debajo	Complementario en retroceso	Tejido comercial reducido y en descenso, con fuerte dependencia de Basauri para la oferta comparativa y de servicios.
BALMASEDA	Retroceso	Por debajo	Complementario dinámico	Gana peso como foco comercial en Encartaciones, aunque Zalla mantiene el rol de cabecera principal.
BERMEO	Retroceso	Por debajo	Complementario dinámico/estable	Mantiene un tejido relevante ligado a su función portuaria y turística, sin alcanzar la centralidad de Gernika-Lumo.
ERANDIO	Retroceso	Por debajo	Complementario dinámico	Crece apoyado en servicios y proximidad al área metropolitana, pero la referencia comarcal sigue siendo Getxo-Leioa.
ERMUA	Retroceso	Por debajo	Municipio complementario dinámico pero frágil	El comercio se expande, pero sobre una base todavía limitada; sigue dependiendo de Durango para parte de la oferta
GALDAKAO-USANSOLO	Retroceso	Por debajo	Nodo de la red comarcal en expansión	Comparte la centralidad comercial con Basauri, ganando peso en la comarca gracias al crecimiento del comercio y del empleo.

Tipología de municipios en la red comarcal

Municipios	Evolución Comercio 2020-2025	Situación municipio 2025 vs cabecera	Tipología final	Comentario
LEIOA	Retroceso	Por encima	Nodo de la red comarcal en ajuste	Co-cabecera junto a Getxo; mantiene una posición fuerte en la red, aunque el comercio entra en una fase de ajuste
LEKEITIO	Retroceso	Por debajo	Municipio complementario dinámico	Nodo turístico-comercial muy potente en Lea-Artibai, que complementa a Ondarroa sin sustituir su papel de cabecera.
PORTUGALETE	Retroceso	Por encima	Nodo de la red comarcal en ajuste	Comparte centralidad en la Margen Izquierda con Barakaldo; mantiene un alto peso comercial, aunque en proceso de reestructuración.
SANTURTZI	Retroceso	Por encima	Nodo de la red comarcal en ajuste	Centralidad fuerte en la Margen Izquierda, pero con retroceso comercial que obliga a reorientar y consolidar el tejido existente
SESTAO	Retroceso	Por encima	Nodo de la red comarcal en ajuste	Refuerza su papel funcional en la Margen Izquierda con mucho empleo comercial, aunque con menos establecimientos.
SOPELANA	Retroceso	Por debajo	Municipio complementario en retroceso	Municipio residencial con orientación comercial relevante, pero en retroceso, apoyado en la co-centralidad comarcal que ejerce Mungia.

Tipología de municipios en la red comarcal

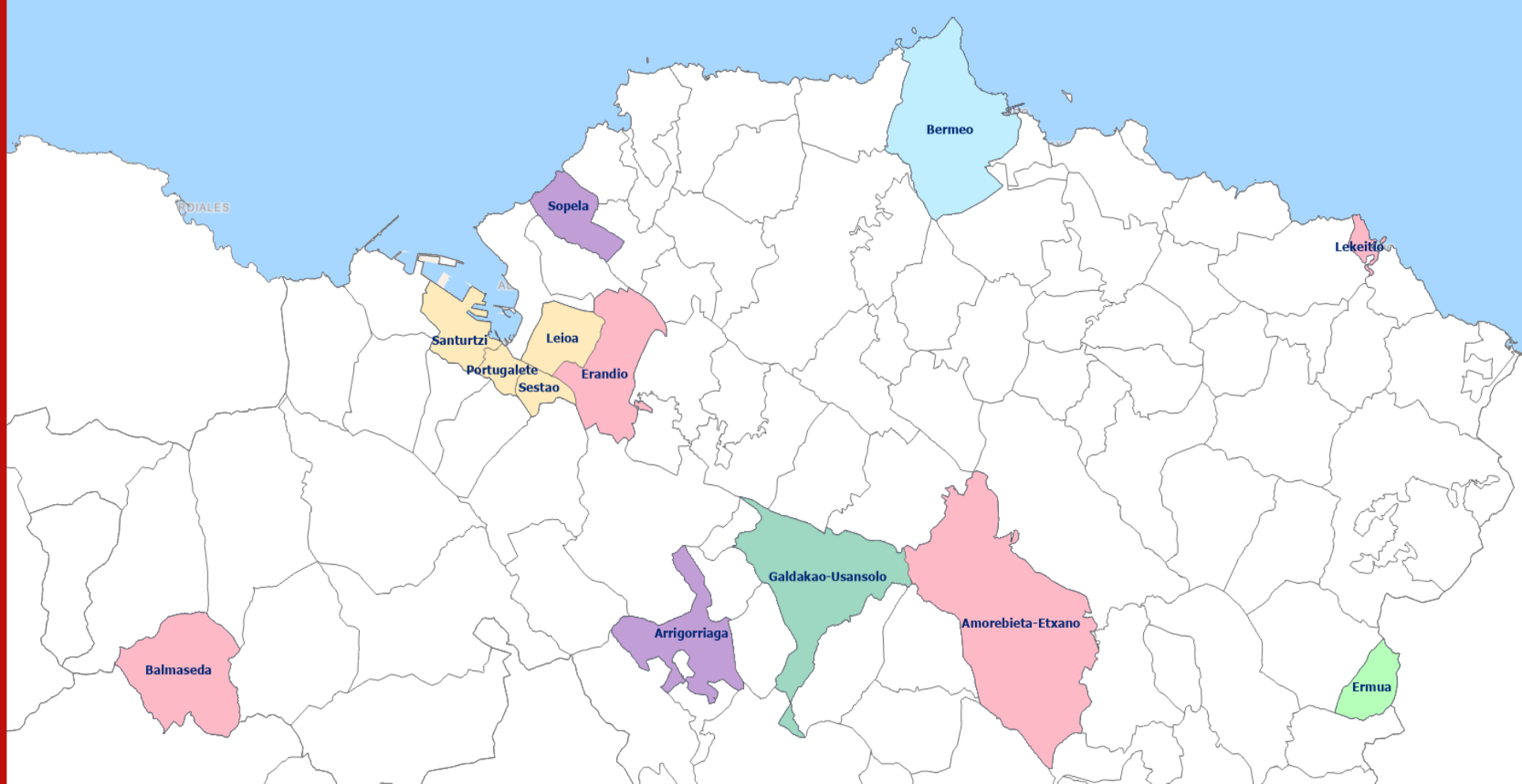
Esta tipología describe el rol funcional en la red comarcal (2025) y no coincide necesariamente con la tipología evolutiva 2020-2025 del apartado 5.4. La tipología resultante distingue dos grandes grupos:

- **Nodos de la red comarcal en ajuste**

Galdakao-Usansolo, Leioa, Portugalete, Santurtzi y Sestao, que estructuran buena parte de la oferta y concentran el empleo. Aunque el número de establecimientos se reduce, mantienen un papel de centralidad (con distinta intensidad) y en varios casos, atraviesan una fase de reordenación del tejido.

- **Municipios complementarios**

Predomina un bloque de perfiles dinámicos/estables (Amorebieta-Etxano, Balmaseda, Bermeo, Erandio, Ermua y Lekeitio), que actúan como focos secundarios de proximidad. Frente a ellos, un grupo más reducido en retroceso (Arrigorriaga y Sopelana), muestra mayor dependencia funcional y pérdida de capilaridad comercial.



Tipología comercial

- Complementario dinámico
- Complementario dinámico | frágil
- Complementario dinámico | estable
- Complementario en retroceso
- Nodo comarcal en ajuste
- Nodo comarcal en expansión

Tipologías de municipios en el territorio

7.-EJES COMERCIALES Y DINÁMICA ESPACIAL



Nodos comerciales

Este apartado analiza la organización espacial del comercio en Bizkaia a escala supramunicipal, a partir de la identificación de nodos (cabeceras y municipios con relevancia comercial) y de los ejes o corredores que articulan relaciones funcionales entre ellos. El objetivo es aportar una lectura territorial integrada —sin descender al detalle intraurbano de calles o barrios— que permita comprender cómo se estructura la centralidad comercial, dónde se refuerza y dónde se detectan dependencias o riesgos de pérdida de capilaridad.

El bloque se estructura en tres subapartados:

7.1 Nodos comerciales principales

7.2 Ejes y corredores comerciales

7.3 Lectura territorial sintética

7.1

Nodos comerciales principales

Cabeceras comarcales: Nodos comerciales

Nodo	Comarca	Población 2025	N.º Comercios por 1.000 hab.
BASAURI	ALTO NERVION	40.323	12,5
IGORRE	ARRATIA-NERVION	4.252	11,8
GERNIKA-LUMO	BUSTURIALDEA-URDAIBAI	16.889	16,2
DURANGO	DURANGUESADO	30.165	12,2
ZALLA	ENCARTACIONES	8.257	13,3
GETXO	LA MARGEN DERECHA	75.015	10,2
BARAKALDO	LA MARGEN IZQUIERDA	100.200	10,4
BILBAO	LA VILLA DE BILBAO	346.933	12,0
ONDARROA	LEA-ARTIBAI	8.144	16,2
GALDAKAO-USANSOLO	URIBE	29.379	11,9
DERIO	VALLE DE ASUA	7.535	10,0
TRAPAGARAN	ZONA MINERA	11.630	11,6

Municipios-nodos principales

MUNICIPIO	COMARCA	Población 2025	Rol en la red	N.º Comercios por 1.000 hab.
GALDAKAO-USANSOLO	ALTO NERVION	29.379	Nodo de red/ co-centralidad	10,8
LEIOA	LA MARGEN DERECHA	32.495	Nodo de red/co-centralidad	10,4
PORTUGALETE	LA MARGEN IZQUIERDA	45.150	Nodo de red/ co-centralidad	11,4
SANTURTZI	LA MARGEN IZQUIERDA	46.111	Nodo de red (en ajuste)	8,4
SESTAO	LA MARGEN IZQUIERDA	28.019	Nodo de red/co-centralidad	9,7

Municipios-nodos complementarios

MUNICIPIO	COMARCA	Población 2025	Rol en la red	Comercios por 1.000 hab.
AMOREBIETA-ETXANO	DURANGUESADO	19.229	Complementario fuerte/dinámico	10,2
BALMASEDA	ENCARTACIONES	7.773	Complementario fuerte/dinámico	8,7
BERMEO	BUSTURIALDEA-URDAIBAI	17.104	Complementario fuerte/dinámico	11,6
ERANDIO	LA MARGEN DERECHA	24.209	Complementario fuerte/dinámico	11,8
ERMUA	DURANGUESADO	15.558	Complementario dinámico frágil	9,1
LEKEITIO	LEA-ARTIBAI	7.186	Complementario fuerte/dinámico	15,0

Nodos comerciales

La red comercial de Bizkaia se organiza en torno a un sistema de nodos a escala municipal.

En primer lugar, están las **12 cabeceras comarcales**, que actúan como centralidades de referencia. Por intensidad comercial (comercios/1.000 hab.) destacan Gernika-Lumo y Ondarroa (16,2) y, a continuación, Zalla (13,3), mientras que Basauri (12,5), Durango (12,2) y Bilbao (12,0) conforman un bloque de cabeceras con capacidad estructurante estable. En el ámbito metropolitano, Getxo (10,2) y Barakaldo (10,4) mantienen su papel central pese a intensidades más contenidas, coherentes con un patrón más diversificado y competitivo.

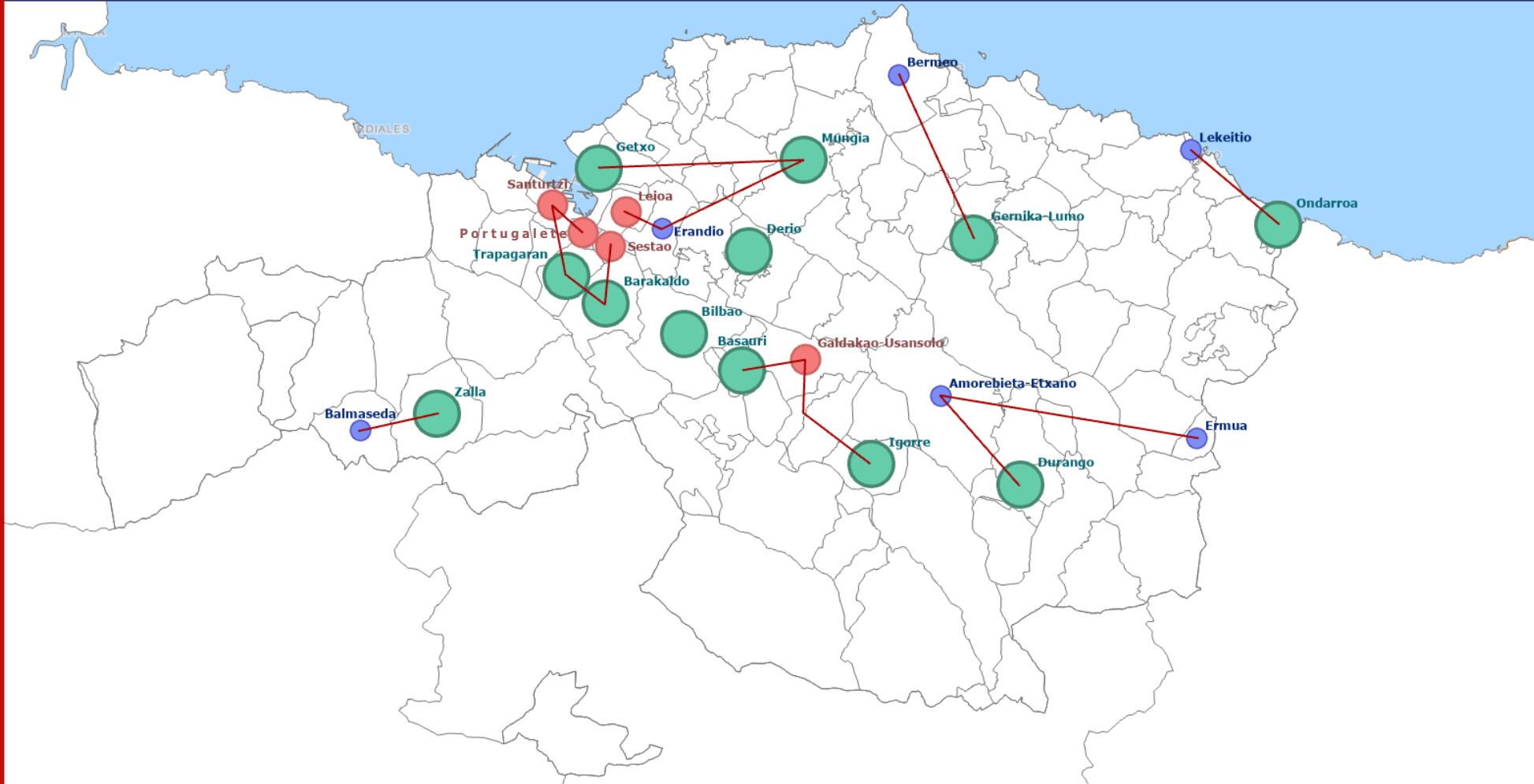
Junto a las cabeceras **aparecen municipios-nodo** que refuerzan la estructura policéntrica. Como nodos principales (co-centralidad) destacan Galdakao-Usansolo (10,8), Leioa (10,4) y, en la Margen Izquierda, Portugalete (11,4) y Sestao (9,7); Santurtzi (8,4) se incorpora como nodo relevante en ajuste.

En un segundo nivel, **los nodos complementarios** sostienen la oferta de proximidad y la retención parcial de demanda: Erandio (11,8), Bermeo (11,6), Amorebieta-Etxano (10,2), Lekeitio (15,0), Balmaseda (8,7) y Ermua (9,1), con perfiles más robustos o más frágiles según comarca.

Bilbao debe interpretarse como un caso singular: más que una cabecera comarcal, opera como “faro” comercial de escala provincial y metropolitana, concentrando compra comparativa, servicios avanzados y ocio, y condicionando los equilibrios de centralidad de múltiples comarcas y corredores.

Jerarquía funcional

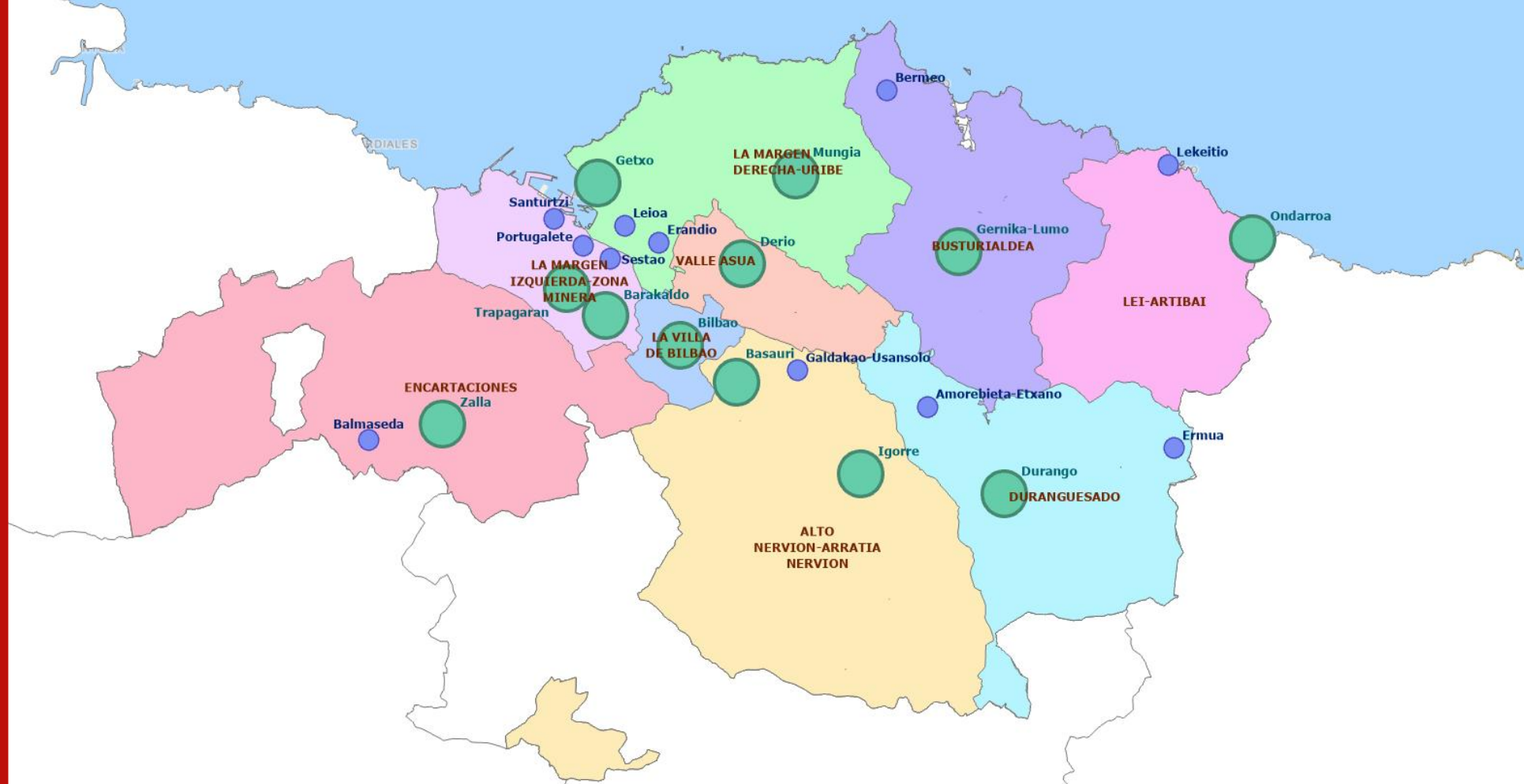
- Complementario pequeño
- Nodo red co-centralidad
- Cabecera comarcal



Nodos identificados por jerarquía funcional

7.2

Ejes y corredores comerciales



Ejes comerciales

-  Ámbito de influencia
-  Cabecera comarcal
-  Municipio nodo

Ejes - Corredores comerciales

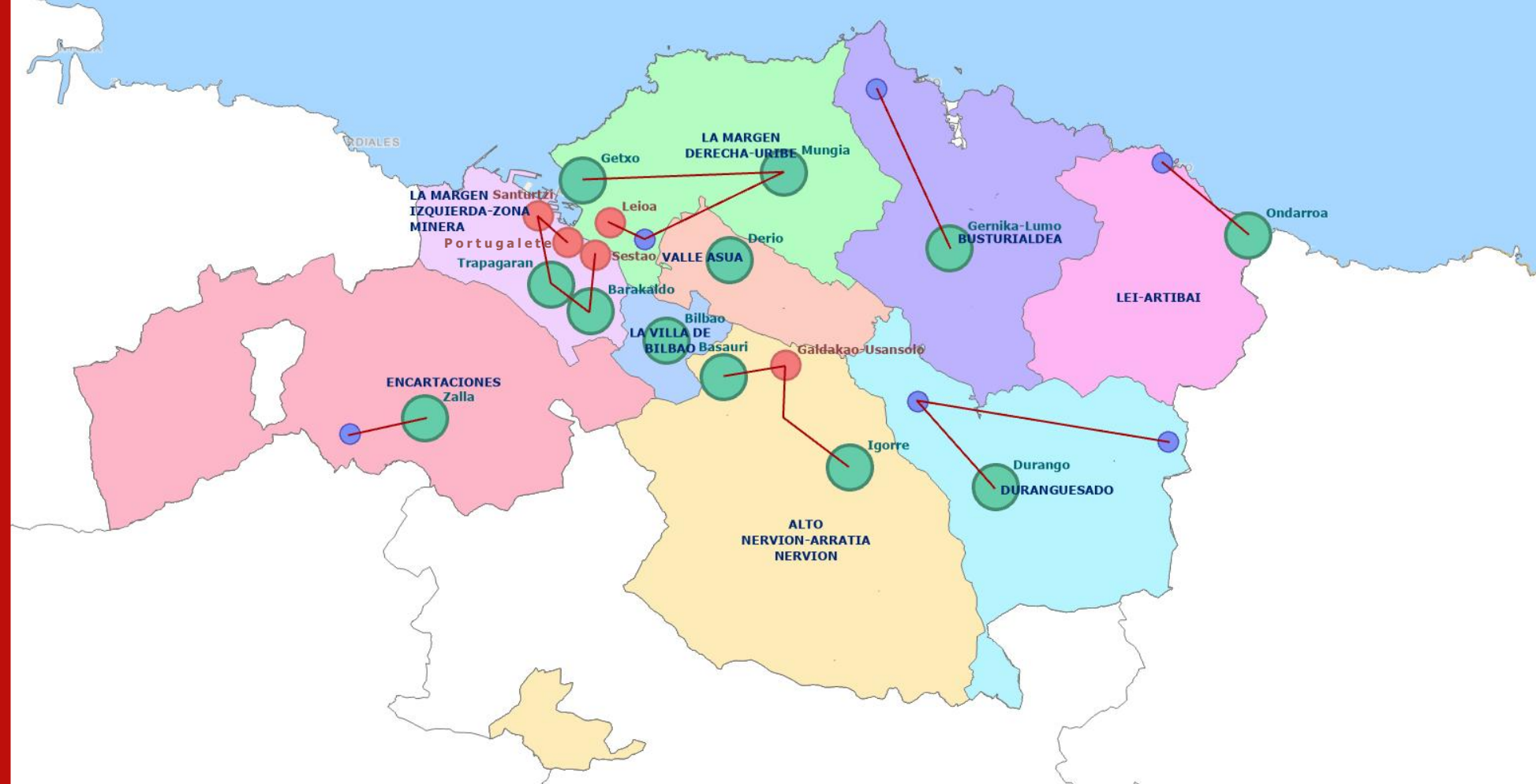


Conexión Ejes comerciales

-  Ámbito de influencia
-  Cabecera comarcal
-  Municipio nodo

Ejes - Corredores comerciales

Jerarquía funcional



- Complementario pequeño
- Nodo red co-centralidad
- Cabecera comarcal

Nodos identificados por jerarquía funcional

Ejes - Corredores comerciales identificados

A partir de la red de nodos identificada en el apartado 7.1, se delimitan nueve ejes/corredores comerciales que sintetizan la organización espacial del comercio en Bizkaia. Estos corredores representan relaciones funcionales entre cabeceras y municipios-nodo, apoyadas en conectividades metropolitanas y comarcales (movilidad cotidiana, accesibilidad y complementariedades de oferta), sin descender al detalle intraurbano. El objetivo es disponer de una lectura territorial operativa: dónde se concentra la centralidad, dónde se comparte y dónde se detectan dependencias.

Corredores metropolitanos y de centralidad reforzada

1- Margen Izquierda y Zona Minera (Barakaldo–Sestao–Portugalete–Santurtzi + enlace a Trapagaran/Zona Minera). Corredor urbano denso y con fuerte interdependencia interna. Barakaldo actúa como referencia principal, mientras que Portugalete y Sestao funcionan como co-centralidades y Santurtzi como nodo relevante en ajuste. El enlace hacia Zona Minera introduce una conexión funcional adicional (relaciones de movilidad y servicios), reforzando la lectura de un sistema policéntrico dentro del continuo metropolitano. Margen Derecha (Getxo–Leioa–Erandio, y relación con Mungia/Uribe).

Ejes - Corredores comerciales identificados

2- Margen Derecha y Uribe (Getxo–Leioa–Erandio, y relación con Mungia/Uribe). Eje de centralidad compartida donde Getxo y Leioa conforman un núcleo fuerte, con Erandio como apoyo funcional vinculado a proximidad y servicios. La relación con Uribe (Mungia) introduce una conexión de escala comarcal: el corredor no se interpreta como una única línea “cerrada”, sino como un sistema que articula centralidades próximas con áreas residenciales y de actividad.

3- La Villa de Bilbao (nodo-faro transversal). Bilbao no se trata como un eje lineal, sino como un nodo-faro que irradia influencia sobre el conjunto provincial y, especialmente, sobre los corredores metropolitanos. Su papel es transversal: concentra compra comparativa, servicios avanzados y ocio, condicionando los equilibrios de centralidad y dependencia de varios ejes (tanto en demanda como en posicionamiento de oferta).

4- Valle de Asua (Derio). Corredor funcional ligado a accesibilidad y actividad económica (incluyendo la dimensión aeroportuaria y empresarial), que opera como bisagra dentro del sistema metropolitano. Derio se incorpora como nodo comarcal con una lógica más asociada a servicios, movilidad y empleo, complementando el patrón de centralidades comerciales más “urbanas” de Margen Derecha e Izquierda.

Ejes - Corredores comerciales identificados

Corredores comarcales (cabecera-satélites y policentrismo local)

5- Alto Nervión / Arratia-Nervión (Basauri-Galdakao-Usansolo-Igorre). Eje que combina cabecera y nodos de segundo nivel, con Basauri como referencia comarcal y Galdakao-Usansolo como nodo de red que refuerza la estructura policéntrica. Igorre completa el corredor como centralidad de ámbito más rural/valle, consolidando una lógica de red donde la centralidad se reparte en varios puntos.

6- Duranguesado (Durango-Amorebieta-Ermua). Corredor comarcal con cabecera clara (Durango) y dos municipios que aportan complementariedad. Amorebieta-Etxano actúa como foco secundario de proximidad y Ermua como nodo complementario más condicionado, configurando un esquema típico cabecera-satélites donde el equilibrio depende de la capacidad de retención local y del dinamismo del tejido.

Ejes - Corredores comerciales identificados

Corredores comarcales (cabecera-satélites y policentrismo local)

7- Busturialdea-Urdaibai (Gernika-Bermeo). Eje bipolar de referencia, con Gernika-Lumo como cabecera comarcal y Bermeo como nodo complementario fuerte asociado a funciones portuarias y turísticas. El corredor se interpreta como una dualidad donde la cabecera estructura servicios y centralidad, mientras Bermeo refuerza actividad ligada a especialización y demanda estacional.

8- Encartaciones (Zalla-Balmaseda). Corredor de cabecera (Zalla) con apoyo de un nodo complementario (Balmaseda), donde el papel de segundo foco es clave para sostener proximidad. La lectura territorial aquí es de refuerzo de red local: el desempeño del eje se entiende por su capacidad de atender demanda comarcal sin depender en exceso de centralidades metropolitanas.

9- Lea-Artibai (Ondarroa-Lekeitio). Eje con cabecera clara (Ondarroa) y un complemento muy relevante (Lekeitio) vinculado a perfil turístico-comercial. Se trata de un corredor donde la complementariedad no es solo "de proximidad", sino también de especialización y estacionalidad, con impacto directo en el mix y en la presión sobre la oferta en determinados periodos.

7.3

Lectura territorial sintética

Lectura territorial sintética

La dinámica espacial del comercio en Bizkaia se organiza como una red policéntrica, no como una jerarquía lineal. Coexisten **corredores metropolitanos** (Margen Izquierda + Zona Minera, Margen Derecha con conexiones hacia Uribe, Valle de Asua) y **corredores comarcales** (Duranguesado, Busturialdea-Urdaibai, Encartaciones, Lea-Artibai, Alto Nervión/Arratia-Nervión), donde la función comercial se reparte entre cabeceras, co-centralidades y municipios complementarios.

En el **ámbito metropolitano prima la interdependencia**: los municipios forman sistemas continuos donde se combinan proximidad, servicios y centralidad de compra, y donde puede haber pérdida de establecimientos sin que desaparezca la centralidad (por reconfiguración hacia formatos con mayor capacidad de atracción y empleo).

En los **ejes comarcales domina la estructura cabecera-satélites** o bipolar: la cabecera concentra oferta de referencia y los nodos secundarios sostienen la proximidad y absorben demanda parcial; cuando estos nodos entran en ajuste, aumenta la dependencia hacia la cabecera o hacia centralidades mayores.

Lectura territorial sintética

En este esquema, Bilbao opera como nodo-faro transversal: más que una cabecera, actúa como referencia provincial/metropolitana que condiciona la especialización del resto (reforzando en muchos casos la orientación a servicios recurrentes y proximidad, mientras la compra comparativa tiende a concentrarse en centralidades superiores).

En conjunto, la lectura territorial apunta a **tres claves**:

- ❑ **concentración funcional en nodos fuertes**
- ❑ **dependencias crecientes en municipios con menor diversidad/masa crítica**
- ❑ **riesgo de pérdida de capilaridad donde el ajuste se traduce en discontinuidades urbanas y vacancia**

8.-OPORTUNIDADES DE EMPRENDIMIENTO Y EMPLEO



8.1

**Nichos de oportunidad para
emprendedores por ejes**

Nichos de oportunidad para emprendedores

Estos nichos de empleabilidad para emprendedores surgen de la identificación de déficits funcionales a partir de analizar el mix por subsectores, los grandes grupos de productos como proxy de compra comparativa y la vacancia como señal de tensión del parque.

- 1) Margen Izquierda: Barakaldo–Sestao–Portugalete–Santurtzi (+ enlace a Trapagaran/Zona Minera)**
- 2) Margen Derecha: Getxo–Leioa–Erandio (y relación con Mungia/Uribe)**
- 3) Alto Nervión / Arratia-Nervión: Basauri–Galdakao–Usansolo–Igorre**
- 4) Duranguesado: Durango–Amorebieta–Ermua**
- 5) Busturialdea–Urdaibai: Gernika–Bermeo**
- 6) Encartaciones: Zalla–Balmaseda**
- 7) Lea-Artibai: Ondarroa–Lekeitio**
- 8) La Villa de Bilbao (Bilbao como nodo-faro transversal)**
- 9) Valle de Asua – Derio**

Nichos de oportunidad para emprendedores

1) Margen Izquierda: Barakaldo–Sestao–Portugalete–Santurtzi (+ enlace a Trapagaran/Zona Minera)

Lectura de déficit: eje denso y estructurante, pero con pérdida de capilaridad y vacancia muy elevada en los municipios a estudio (prioridad: Sestao 53,2%, Santurtzi 51,7%, Portugalete 48,1%). Además, la larga vida útil es baja (Santurtzi 12,4%; Portugalete 13,2%), señal de dependencia para compra comparativa.

Nichos prioritarios (empleo + proximidad):

- Servicios de recurrencia y cuidados (peluquería/estética, salud-bienestar ligero, cuidado personal) con modelo mixto servicio+venta.
- Hogar práctico + servicio (ferretería ligera, bricolaje básico, reparación/mantenimiento, instalación) para reducir fugas de demanda.
- Arreglo y reparación (confección, calzado, móvil/electrónica básica) como nicho de empleo estable y ticket recurrente.
- Conveniencia alimentaria (especialización + takeaway/encargo/reparto) orientada a densidad urbana. Prioridad de acción: activar itinerarios de ocupación de locales (formatos pequeños, microfranquicia/autoempleo escalable) y reordenación por tramos con mayor demanda peatonal.

Nichos de oportunidad para emprendedores

2) Margen Derecha: Getxo–Leioa–Erandio (y relación con Mungia/Uribe)

Lectura de déficit: perfil más terciario, con servicios muy fuertes (Erandio 37,1% servicios) y riesgo de desequilibrio en comercio comparativo en municipios concretos (Erandio tiene baja “persona”: 15,4%). Vacancia alta en Erandio 45,6% y relevante en Leioa 39,8%.

Nichos prioritarios:

- Servicios avanzados de proximidad (bienestar, deporte-salud, formación práctica, servicios personales especializados).
- Persona “funcional” (infantil/deporte básico, calzado funcional, arreglos) donde el mix esté más débil (Erandio).
- Hogar y mantenimiento (servicios a domicilio + punto de atención local) para capturar recurrencia.
- Municipios prioritarios: Erandio (vacancia alta + sesgo a servicios), Leioa (nodo con capacidad de tracción).

Nichos de oportunidad para emprendedores

3) Alto Nervión / Arratia-Nervión: Basauri-Galdakao-Usansolo-Igorre

Lectura de déficit: eje de centralidad compartida; Galdakao-Usansolo tiene mix relativamente equilibrado, pero con tensión de parque (vacancia 45,3%) y necesidad de reforzar oferta de proximidad sin duplicar lo que absorbe Basauri. Nichos prioritarios:

Nichos prioritarios:

- Servicios cotidianos + conveniencia (servicios personales, cuidado, salud-bienestar) con anclaje local.
- Hogar práctico/ferretería + instalación (captura demanda recurrente y empleo).
- Reparación (electro, móvil, bicis/vehículos ligeros) y talleres de servicio de barrio.
- Municipio prioritario: Galdakao-Usansolo (por vacancia alta y rol de nodo).

Nichos de oportunidad para emprendedores

4) Duranguésado: Durango–Amorebieta–Ermua

Lectura de déficit: eje con dos complementarios relevantes. Amorebieta presenta composición relativamente equilibrada y “larga vida útil” alta (29,6%), pero con vacancia 42,6% (escala del parque). Ermua combina vacancia (42,1%) con riesgo de dependencia para compra comparativa.

Nichos prioritarios:

- Hogar y larga vida útil “ligera” (menaje funcional, pequeño equipamiento, reformas ligeras) + servicio (montaje/mantenimiento).
- Persona + arreglos (muy empleable, baja inversión, alta recurrencia).
- Servicios de proximidad ligados a movilidad cotidiana del eje (recados, logística de barrio, click&collect/taquillas, última milla local).
- Municipios prioritarios: Amorebieta-Etxano y Ermua (por vacancia y rol complementario).

Nichos de oportunidad para emprendedores

5) Busturialdea–Urdaibai: Gernika–Bermeo

Lectura de déficit: eje con componente turístico-funcional. Bermeo tiene alimentación alta (36,2%) y “larga vida útil” baja (14,6%): proximidad fuerte, comparativa débil. Vacancia 37,1% (menos crítica que otros, pero relevante).

Nichos prioritarios:

- Experiencia + producto local (alimentación especializada, gourmet de proximidad, mar/territorio) con enfoque estacional controlado.
- Servicios al residente (cuidado, bienestar) para desestacionalizar.
- Hogar práctico + reparación (captura demanda local y reduce dependencia).
- Municipio prioritario: Bermeo (por perfil turístico + déficit comparativo).

Nichos de oportunidad para emprendedores

6) Encartaciones: Zalla–Balmaseda

Lectura de déficit: eje interior con función de cabecera y foco complementario. En Balmaseda, “gran consumo” muy alto (50%) y “larga vida útil” bajo (16,2%): compra comparativa limitada. Vacancia 39,4%

Nichos prioritarios:

- Servicios de recurrencia (salud-bienestar, cuidado, servicios personales) como estabilizadores de empleo.
- Hogar/mantenimiento (instalación y reparación) y ferretería de proximidad.
- Persona funcional + arreglos (barrera de entrada baja; útil para capturar demanda local).
- Municipio prioritario: Balmaseda (déficit comparativo + vacancia).

Nichos de oportunidad para emprendedores

7) Lea-Artibai: Ondarroa–Lekeitio

Lectura de déficit: en Lekeitio la alimentación es muy alta (39,8%) y la larga vida útil muy baja (13,9%); vacancia 41,3%. Perfil con fuerte estacionalidad y dependencia de nodos.

Nichos prioritarios:

- Servicios al hogar y mantenimiento (reformas ligeras, reparación) + atención local.
- Servicios al visitante con empleo (alquiler/actividad/servicio) solo si están ligados a demanda real y a calendario.
- Proximidad alimentaria especializada (sin duplicar oferta generalista).
- Municipio prioritario: Lekeitio (capilaridad y déficit de comparativa).

Nichos de oportunidad para emprendedores

8) La Villa de Bilbao (Bilbao como nodo-faro transversal)

Lectura de déficit: aquí el “déficit” no es falta de oferta, sino efecto aspirador sobre compra comparativa, ocio y especialización. La oportunidad para emprendedores en el resto del territorio pasa por no competir frontalmente con Bilbao, sino capturar recurrencia local y servicios.

Nichos prioritarios:

- Servicios de proximidad (cuidado, bienestar, reparación, mantenimiento), formatos mixtos producto+servicio, y soluciones de conveniencia (última milla, recogida, suscripción local).

Nichos de oportunidad para emprendedores

9) Valle de Asua – Derio

Lectura de déficit: entorno de alta movilidad y accesibilidad; Derio con intensidad baja (10,0 comercios/1.000) sugiere margen para reforzar proximidad vinculada a flujos cotidianos.

Nichos prioritarios:

- Servicios rápidos y recurrentes (cuidado personal, bienestar, conveniencia).
- Hogar/mantenimiento (servicios a domicilio) y pequeños suministros.
- Conveniencia alimentaria orientada a movilidad (horarios ampliados, oferta lista para llevar).

9.-CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



Conclusiones y recomendaciones

9.1 Conclusiones

- 1. Ajuste estructural de la oferta comercial (2020–2025).** En el conjunto de municipios analizados se constata una reducción del número de establecimientos comerciales entre 2020 y 2025, con intensidades distintas según municipio. La lectura territorial confirma que el ajuste no es homogéneo y que conviven situaciones de mayor resiliencia con otras de debilitamiento más acusado.
- 2. Pérdida de capilaridad y mayor concentración en ejes.** La evolución de la intensidad (comercios por 1.000 habitantes) y de la densidad comercial sugiere una menor presencia “fina” del comercio y una mayor dependencia de ejes y tramos concretos. Esta dinámica incrementa el riesgo de discontinuidad urbana y exige orientar el análisis y la intervención a escala de eje/tramo, además de la lectura municipal.
- 3. Vacancia elevada como señal operativa prioritaria.** Los niveles de vacancia observados en varios municipios refuerzan la necesidad de abordar el parque de locales como un factor estructural de competitividad urbana y comercial. La vacancia condiciona la vitalidad de los ejes, la percepción del espacio público y la viabilidad de nuevas implantaciones; por tanto, debe incorporarse como indicador prioritario para la toma de decisiones y para la focalización de recursos.

Conclusiones y recomendaciones

- 4. Empleo y estructura del tejido: señales de reconfiguración:** La evolución del empleo afiliado asociado al comercio no es uniforme: en algunos municipios resiste o crece pese a la caída de establecimientos. El patrón observado (mayor peso relativo del RG frente a RETA) es compatible con procesos de consolidación empresarial y aumento del tamaño medio, pero debe tratarse como hipótesis (no causalidad) sin evidencia adicional sobre estructura empresarial y formatos.
- 5. Lectura de red territorial para priorización.** La jerarquía funcional (nodos/cabeceras y municipios complementarios) y la lectura por ejes/corredores aportan un marco operativo para priorizar actuaciones. La planificación resulta más eficaz cuando se articula por corredores y ejes, coordinando medidas entre municipios conectados y ajustando la estrategia al rol funcional de cada ámbito.

Conclusiones y recomendaciones

9.2 Recomendaciones priorizadas

1. Programa de activación de ejes y gestión de vacancia (prioridad alta):

- Identificar y priorizar ejes/tramos donde coinciden: vacancia alta, descenso de densidad/intensidad y función estratégica (centralidad).
- Crear una “bolsa de locales” y un itinerario ágil de reactivación: mediación en alquiler, adecuación ligera, acompañamiento de licencias y condiciones de entrada (viabilidad mínima y actividad objetivo).
- Orientar recursos a la vacancia en ejes (mayor impacto urbano) antes que a intervenciones dispersas.

2. Clasificación operativa del “local vacío” para decidir medidas adecuadas (prioridad alta):

- Desagregar vacíos en categorías de gestión (por ejemplo: transitorio, estructural, en reforma, no apto por barreras físicas/normativas).
- Asociar cada categoría a instrumentos concretos: rehabilitación, intermediación, ajuste de condiciones (renta/adecuación) o salida del circuito comercial si no es viable.
- Coordinar esta clasificación con Urbanismo y la gestión del parque de bajos comerciales para evitar generar nuevo stock donde ya existe exceso.

Conclusiones y recomendaciones

3. Reequilibrio del mix y captación selectiva basada en función y demanda (prioridad media-alta)

- Donde exista evidencia de déficit funcional (p. ej., baja presencia de categorías de compra comparativa u hogar), impulsar captación solo si hay demanda potencial contrastada (flujos, gasto o indicadores equivalentes).
- Priorizar formatos híbridos producto + servicio (reparación, mantenimiento, hogar práctico, equipamiento cotidiano), que refuerzan la recurrencia y la resiliencia frente a competencia metropolitana y online.
- Evitar impulsar “más oferta” sin contraste mínimo de demanda, para no alimentar rotación y vacancia.

4. Consolidación del tejido existente: productividad y viabilidad (prioridad media):

- Complementar la captación con un paquete de apoyo al comercio existente en ejes prioritarios: gestión económica, márgenes y rotación, optimización de surtido, digitalización aplicada a operativa y captación, cooperación comercial (compras, campañas, logística).
- Priorizar acciones que reduzcan rotación y cierres, especialmente en tramos donde la continuidad comercial es determinante para la vitalidad urbana.

Conclusiones y recomendaciones

5. Gobernanza por corredores y seguimiento anual con cuadro de mando (prioridad alta).

- Organizar la coordinación y priorización de actuaciones en clave de corredor funcional, alineando acciones entre cabeceras y municipios complementarios para reforzar coherencia territorial.
- Mantener el ICG como instrumento de síntesis para priorización interna, interpretándolo siempre junto con sus componentes (intensidad, ocupación y dinamismo) y con indicadores desagregados.

9.3 Criterios de priorización y seguimiento

Criterios de priorización

- Cuando un eje/tramo concentre vacancia y tenga función central, se priorizará la intervención sobre parque de locales (activación/adecuación/intermediación) frente a medidas generales de dinamización.
- Cuando el diagnóstico muestre intensidad/densidad bajas y mix incompleto, la captación se orientará a categorías de proximidad y recurrencia, condicionada a indicios de demanda y a disponibilidad de locales viables.
- Cuando el ICG sea bajo por un componente específico (por ejemplo, ocupación), se priorizarán medidas sobre ese componente (gestión de vacíos y parque) antes que actuaciones no focalizadas.

Conclusiones y recomendaciones

- Cuando la lectura territorial indique complementariedad o dependencia funcional, la estrategia se centrará en reforzar funciones de proximidad y complementariedad y en coordinar acciones con la cabecera/corredor.

Indicadores de seguimiento anual (mínimos):

Evolución de vacancia en ejes prioritarios (tasa y número de locales).

Rotación y supervivencia de nuevas implantaciones a 12 y 24 meses en tramos intervenidos.

Evolución de intensidad/densidad en tramos priorizados (no solo media municipal).

Evolución del mix en categorías objetivo (especialmente formatos “producto + servicio”).

Evolución del empleo asociado al comercio (como señal complementaria de estructura y estabilidad).

Resultado esperado:

Orientar la intervención hacia los puntos de mayor impacto urbano y funcional, reducir vacancia en ejes estratégicos, consolidar el tejido existente y reforzar la coherencia territorial mediante actuaciones coordinadas por corredores.