



INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

Abasto. Transformaciones económico territoriales: 1994 – 2003

OCTUBRE 2003



El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Las distintas ediciones del Informe Mensual de tasa de ocupación comercial se encuentran disponibles en Internet: www.cedem.org.ar y www.buenosaires.gov.ar/cedem

Dirección:	Matías Kulfas
Consultores:	Fernando Álvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Pablo Perelman, Adriana Cusmano, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian
Asistentes:	Verónica Simone María Eva Raffoul

2. INTRODUCCIÓN

En el mes de agosto de 2003 el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) del GCBA, con la colaboración del CGP 2 Sur, efectuó un relevamiento censal de los locales comerciales ubicados en la zona de Abasto, dentro del cuadrilátero delimitado por las siguientes arterias: Pueyrredón (sin incluir los locales ubicados en la avenida), Bulnes, Bartolomé Mitre y Córdoba. El perímetro relevado abarca 88 manzanas.

El relevamiento no incluyó los locales de *Abasto de Buenos Aires*, ya que la información fue suministrada directamente por la Gerencia Comercial del *Shopping*.

En el presente informe se intentará cuantificar y cualificar el *proceso de desarrollo económico territorial* acontecido desde mitad de la década del 90 en la zona del Abasto. Debe considerarse que ese territorio fue objeto de múltiples transformaciones, a partir fundamentalmente de la instalación del Shopping Abasto de Buenos Aires y del Hipermercado Coto.

Para realizar este estudio se utilizó como fuente de información primaria los datos del Censo Nacional Económico 1994, para luego realizar un trabajo de campo que permitiera constatar las múltiples transformaciones ocurridas en el área desde la instalación de estos grandes emprendimientos. En tal sentido, este informe pretende cuantificar la magnitud de los cambios en el patrón comercial y de servicios que aconteció en los últimos nueve años.

METODOLOGÍA

Para la realización de este informe se procedió, en primer lugar, a georreferenciar el Censo Nacional Económico 1994. A partir de allí, se seleccionaron los establecimientos industriales, comerciales y de servicios ubicados en el área denominada *Abasto* (ver mapa 1). Asimismo, se procedió a georreferenciar los datos provisorios del Directorio de Empresas CEPAL / GCBA, confeccionado en 2001 con el propósito de auxiliar la información suministrada por el Censo 1994.

Luego de ello, se realizó un trabajo de campo que permitió observar la composición de los locales emplazados en el área de análisis, al mismo tiempo que se extrajeron de la lista censal aquellos establecimientos que no contaban con local en el momento del Censo. Simultáneamente, se utilizó información catastral facilitada por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica del GCBA, que permitió visualizar los locales ubicados en este sector de la Ciudad.

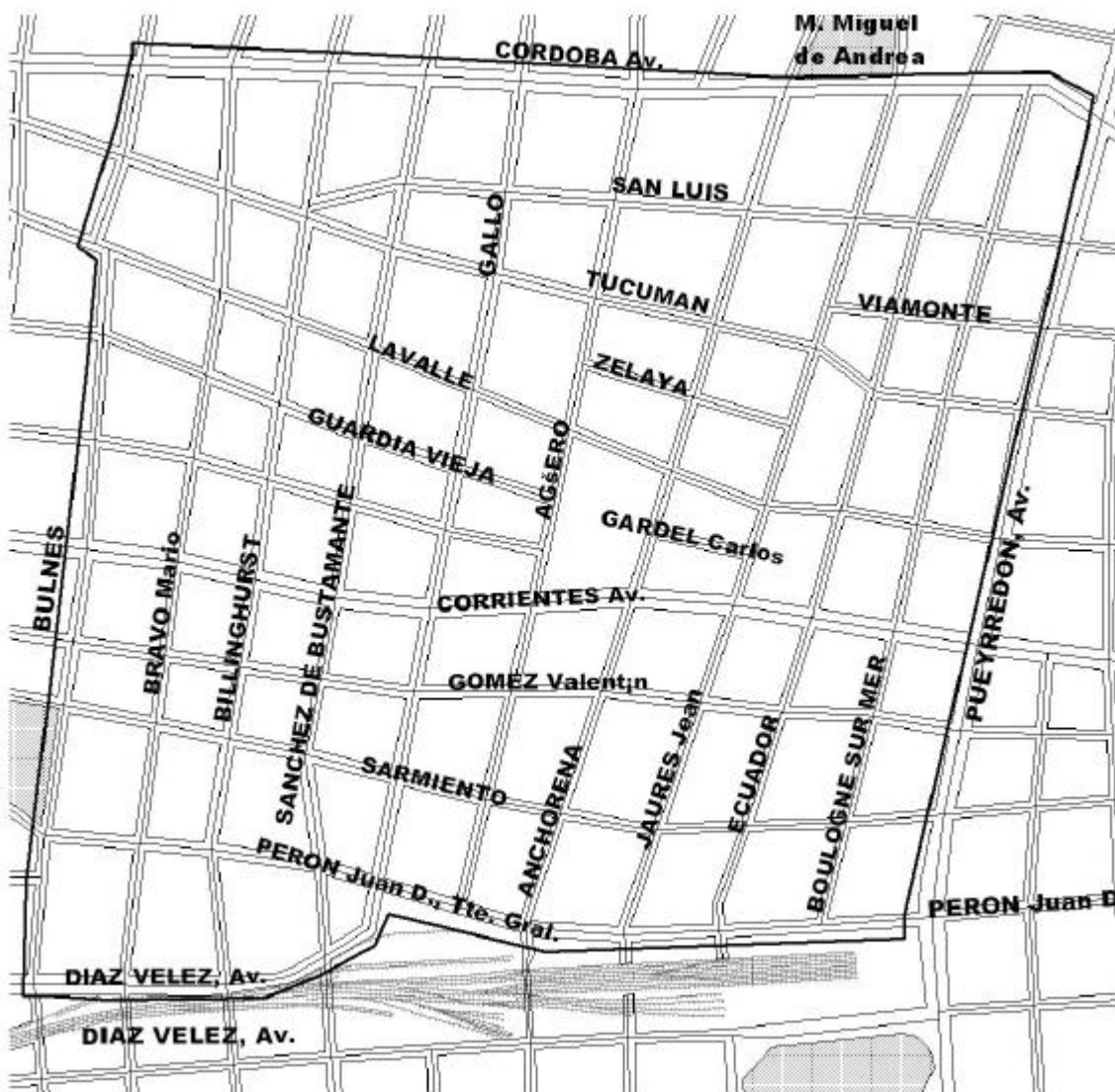
Una vez realizado el trabajo de campo, se procedió a analizar y comparar los datos registrados por el Censo con los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes agosto de 2003. Para ello, se georreferenció el relevamiento y se clasificaron los locales a partir de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CInAE)

En el relevamiento se identificaron:

- La cantidad de locales comerciales, de servicios e industriales ubicados en la zona;
- La clasificación de los locales de acuerdo a la actividad principal que desarrollan;
- Las tasas de ocupación o vacancia de los locales comerciales y de servicios.

Es de advertir que en este informe no se releva toda la actividad económica del área de Abasto. Este estudio indaga en las transformaciones económicas de los locales emplazados en el área, en donde se desarrollan locales comerciales, de servicios y en menor medida algunos locales industriales (industrias urbanas) como panaderías, confiterías o confección de prendas de vestir. Es decir, quedan excluidas actividades que puedan desarrollarse en oficinas, edificios, fabricas o casas particulares.

Mapa 1
Área de Abasto



ABASTO. TRANSFORMACIONES ECONÓMICAS RECIENTES

El relevamiento efectuado en el área de *Abasto* permitió detectaren el 2003 unos 2.335 locales, de los cuales 442 se encontraban cerrados en el momento del relevamiento, cifra que representa el 18,9%. Al mismo tiempo, si se compara con los datos Censales de 1994 se aprecia un aumento del 32,1% en la cantidad de locales. Así, mientras en el año 1994 se registraron 1433 locales, el relevamiento efectuado en el 2003 permitió contabilizar 1893 locales abiertos. Asimismo, en este último año se apreció que el 18,9% de los locales registrados permanecía cerrado, registrando una tasa muy superior a la obtenida en otros análisis territoriales realizados por el CEDEM.¹

Cuadro 1

Cantidad de locales en el Abasto 1993 - 2003

	Cantidad de locales abiertos	Variación (%)
Censo Nacional Económico 1994	1433	
Relevamiento 2003*	1893	
Variación de locales 1994 - 2003	460	32,1%

* Se refiere a los locales que actualmente están activos

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio.

Al analizar las transformaciones de los 1433 locales censados en 1994, se puede constatar que el 52% sigue manteniendo la misma actividad, por lo que la tasa de rotación comercial de los locales existentes sería bastante alta, ya que más de la mitad de locales cambió de rubro en los últimos nueve años. Además, el 20,9% de los locales cambió de rubro y el 16,6% cerró sus puertas, por lo que en la actualidad se encuentran sin actividad. El restante 9,9% dejó directamente de funcionar como local, a partir del derrumbe, el reciclado, la transformación en lotes o la construcción de viviendas familiares (en algunos casos, viviendas unifamiliares, y en los menos, edificios en torre) y otros 4 locales que funcionaban en 1994 se unificaron en el transcurso de los últimos años (ver cuadro 1).

Cuadro 2

Transformación de los locales censados en 1994 a partir del relevamiento 2003

	Locales	(%)
Censo Nacional Económico 1994	1433	100,0
Misma rama (1993 -2003)	745	52,0
Cambio de rama (1993 - 2003)	300	20,9
Local cerrado (2003)	242	16,9
Cambio de uso (2003)	142	9,9
Unificación de locales	4	0,3

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio.

¹ Ver informe sobre Palermo Hollywood y Palermo Viejo. Además, próximamente se publicará un informe sobre el área de Casco Histórico

En este sentido, si se analiza la composición de los 2235 locales existentes en el 2003, se puede observar que 745 locales llevan funcionando más de nueve años, mientras que 846 locales fueron creados entre 1994 y 2003. Este dato demuestra la gran dinámica de apertura y cierre de locales que se produjo en la última década en el área *del Abasto*, propiciada básicamente por la gran transformación que se produjo a partir de la apertura del Shopping y del hipermercado Coto (ver cuadro 3).

Cuadro 3
Composición de los locales relevados en 2003

	Locales	(%)
RELEVAMIENTO 2003 (locales totales)**	2335	100,0
Locales nuevos***	846	36,2
Misma rama (1994 -2003)	745	31,9
Local cerrado (2003)	442	18,9
Cambio de rama (1994 - 2003)	300	12,8
Unificación de locales	2	0,1

** Se refiere a los locales totales, estén o no activos

*** Se refiere a locales que en 1993 no fueron registrados porque estaban cerrados, porque no se habían construido o estaban destinados a uso residencial

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio.

VARIACIÓN DE LA CANTIDAD DE LOCALES ENTRE 1994 y 2003 POR RAMA DE ACTIVIDAD

En lo que respecta a la transformación sectorial de los locales de *Abasto*, se puede apreciar que la mayor variación se produce en la rama de Servicios, que aumenta un 63,7% en los últimos nueve años. En el sector comercial, la variación positiva resultó menos importante pasando de 660 a 812 locales en este período. En el rubro automotor, los incrementos fueron del 36,3%. Mientras que la única disminución se observó en locales con actividad industrial que registraron una disminución del 36,4%.

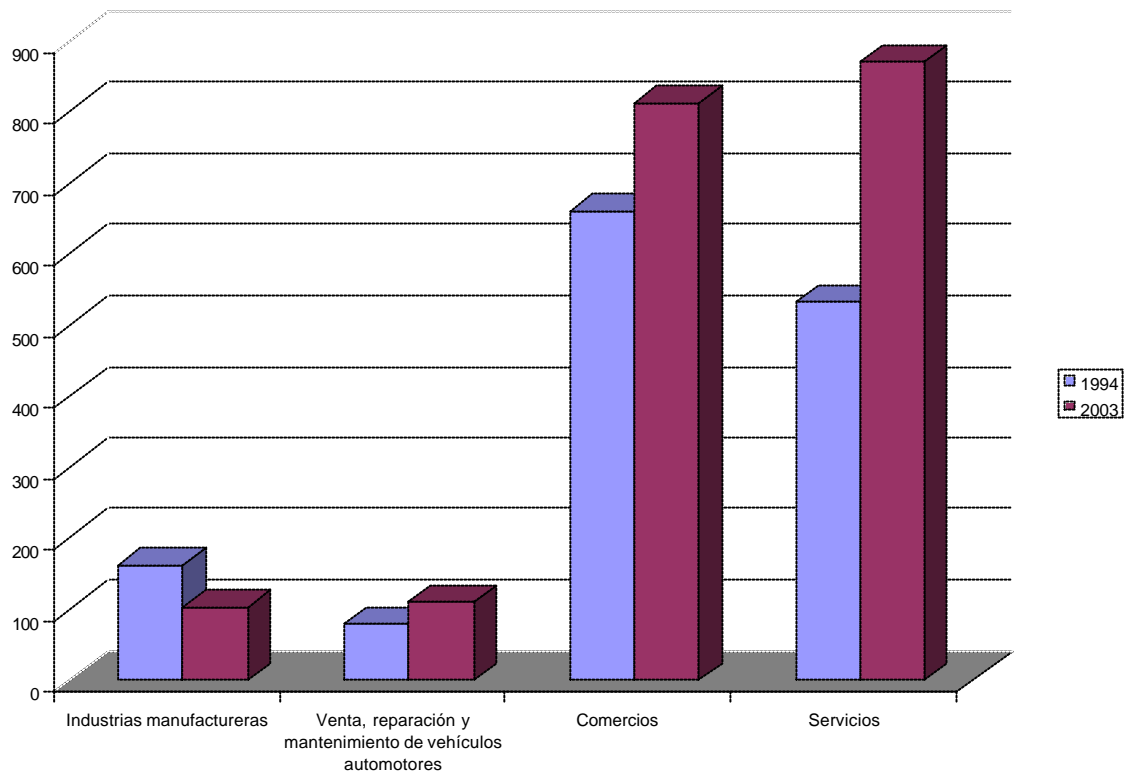
Cuadro 4
Variación por rama de los locales del *Abasto* entre 1994 - 2003

Rama de Actividad	Cantidad de locales			Variación (%)
	Censo 1994	Relevamiento 2003	Variación absoluta	
Industrias manufactureras	162	103	-59	-36,4
Venta, reparación y mantenim. de vehículos automotores	80	109	29	36,3
Comercios	660	812	152	23,0
Servicios	531	869	338	63,7
Total	1433	1893	460	32,1

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

Gráfico 1

Cantidad de los locales del *Abasto* entre 1994 y 2003 por rama de actividad

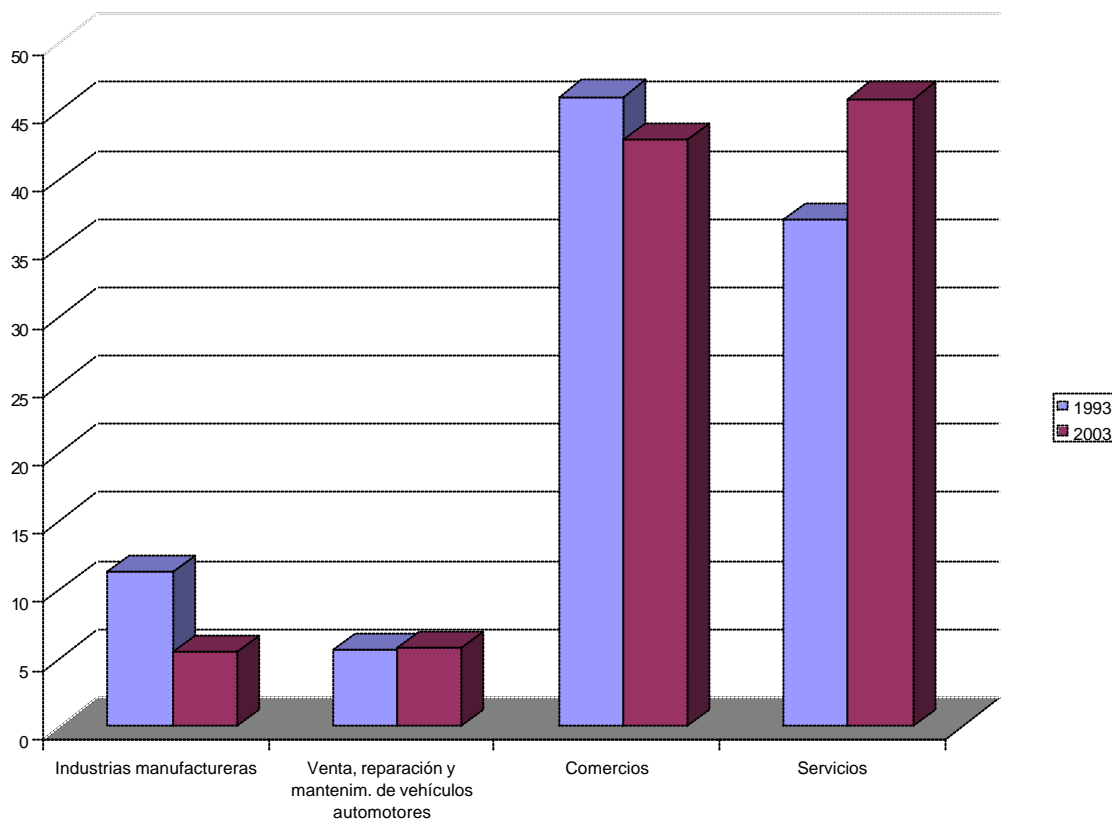


Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio.

En este sentido, el peso relativo de las distintas ramas varió a partir de estas transformaciones. El sector comercial, que en 1994 participaba del 46,1%, en 1994 pasó al 42,9% en el 2003, perdiendo la primacía frente al sector servicios que pasó de representar el 37,1% de los locales en 1994 al 45,9% en el 2003. Los locales industriales y el rubro automotor fueron los que más participación relativa perdieron en estos nueve años, pasando del 16,9% a tan sólo el 11,2% de los locales (ver gráfico 2).

Gráfico 2

Participación relativa de los locales del Abasto entre 1994 y 2003 por rama de actividad



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio.

VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR DE LOS SERVICIOS

Servicios fue la rama de actividad que más se expandió en la década comprendida entre 1994 y 2003, con un aumento de 338 locales. El aumento de los servicios fue generalizado a todos los rubros, con la excepción de los rubros Alquiler de enseres personales y equipos, Enseñanza y Actividades auxiliares. En conjunto, estos sectores provocaron la reducción de sólo 14 locales.

La rama que mayor desarrollo tuvo, tanto en términos absolutos como relativos, fue Servicios de transporte terrestre, que aumentó en 73 locales y mostró un crecimiento de 143%. Este aumento fue principalmente motivado por la construcción de garajes y la instalación de servicios de remises, radiotaxis y mensajerías, que pasaron de 51 locales en 1994 a 124 en el año 2003. Además, los servicios culturales y deportivos se incrementaron un 115%. Con respecto al resto de los servicios si bien en términos relativos pueden mostrar grandes variaciones, en términos absolutos su incremento no representa una gran cantidad de locales.

Cuadro 5**Variación de los locales de servicios entre 1994 - 2003**

Actividad	Cantidad de locales			- Variación (%)
	Censo 1994	Relevamiento 2003	Variación absoluta	
Construcción	1	17	16	1600,0
Servicio de hotelería	50	68	18	36,0
Servicio de gastronomía	122	184	62	50,8
Servicio de transporte terrestre	51	124	73	143,1
Servicio de correo y telecomunicaciones		32	32	
Servicios inmobiliarios	31	39	8	25,8
Alquiler de enseres personales y equipos	16	8	-8	-50,0
Intermediación financiera		13	13	
Servicios informáticos y actividades conexas	7	14	7	100,0
Servicios empresariales	28	32	4	14,3
Enseñanza	27	24	-3	-11,1
Servicios sociales y de salud	43	61	18	41,9
Servicios de asociaciones y administración pública	11	22	11	100,0
Servicios culturales y deportivos	45	97	52	115,6
Servicio de lavandería, tintorería y tratamiento de belleza	96	134	38	39,6
Actividades auxiliares	3		-3	-100,0
Total Servicio	531	869	338	63,7

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR COMERCIAL

Como se mencionó anteriormente, entre 1994 y 2003 la cantidad de locales comerciales aumentó un 23%, pasando de 660 a 812 establecimientos. Sin embargo esta expansión se concentró en tan sólo tres rubros, que agruparon al 73% de los nuevos locales: los de venta de artículos de construcción y ferretería, los de reparación y los alimenticios. Entre los alimenticios predominan los quioscos y las verdulerías y fruterías, que representan casi el 55% del rubro en 2003.

Cuadro 6**Variación de los locales comerciales entre 1994 - 2003**

Actividad	Cantidad de locales			Variación (%)
	Censo 1994	Relevamiento 2003	Variación absoluta	
Venta de productos alimenticios	262	329	67	25,6
Venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar	46	58	12	26,1
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos, perfumería y ortopédicos	41	38	-3	-7,3
Venta de productos textiles	31	27	-4	-12,9
Venta de prendas, textiles y accesorios de vestir	23	28	5	21,7
Venta de calzado y marroquinería	12	13	1	8,3
Venta de muebles	6	18	12	200,0
Venta de materiales de construcción, arts de ferretería, etc.	47	68	21	44,7
Venta de art. de joyería, fotografía y óptica	19	21	2	10,5
Venta de libros, revistas, diarios y art. de librería.	36	49	13	36,1
Venta de art. de limpieza	11	13	2	18,2
Venta de flores y viveros	9	8	-1	-11,1
Venta de juguetes	8	5	-3	-37,5
Venta de maquinas y equipos de oficinas	35	34	-1	-2,9
Venta de antigüedades y artículos usados	7	13	6	85,7
Venta no realizada en establecimientos	7	7	0	0,0
Locales de reparación en general	60	83	23	38,3
Total Comercio	660	812	152	23,0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

VARIACIÓN DE LOCALES EN EL SECTOR INDUSTRIAL

En este apartado simplemente se quiere puntualizar que los locales del sector industrial corresponden a lo que se denomina *industrias urbanas*. En este sentido, la única evolución positiva estuvo dada en los locales especializados en la fabricación y venta de productos de madera, que en este período pasaron de 6 a 8 locales. En el resto de los rubros se aprecia una disminución de la cantidad de locales (ver cuadro 7).

Cuadro 7

Variación de los establecimientos industriales en locales entre 1993 - 2003

Actividad	Cantidad de locales			-
	Censo 1994	Relevamiento 2003	Variación absoluta	Variación (%)
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	26	25	-1	-3,8
Fabricación de productos textiles	8	6	-2	-25,0
Confección de prendas de vestir	39	15	-24	-61,5
Fabricación de calzado, marroquinería y talabartería	10	4	-6	
Productos de madera	6	8	2	33,3
Fabricación de papel y productos de papel	3	2	-1	-33,3
Edición e impresión	21	17	-4	-19,0
Fabricación de productos de caucho y plástico	3	1	-2	-66,7
Fabricación de productos minerales no metálicos y de vidrio	4	1	-3	-75,0
Fabricación de metales comunes	10	5	-5	-50,0
Fabricación de maquinaria de uso general	9	6	-3	-33,3
Fabricación de maquinarias e instrumentos	10	10	0	0,0
Fabricación de manufacturas, muebles y colchones	13	3	-10	-76,9
Total Industrias manufactureras	162	103	-59	-36,4

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a Censo Nacional Económico 1994 y relevamiento propio

A MODO DE CONCLUSIÓN

La comparación entre los datos de 1994 y 2003, muestra que se produjo un notable proceso de aparición y destrucción de locales, resultante de las transformaciones que sufrió el barrio en los últimos años, que tendría como elementos claves la apertura del Shopping Abasto de Buenos Aires y el Supermercado Coto, la pauperización de los vecinos y la agudización de los problemas de seguridad.

El efecto del shopping sobre la actividad comercial es el más difícil de precisar. En una primera etapa, probablemente llevó a que se crearan nuevos locales, debido a la expectativa generada por la mayor circulación de personas en la zona, que en la práctica no se habría corroborado. Por otro lado, el *shopping* habría captado una parte del consumo de los habitantes de la zona, reduciendo las ventas y en casos extremos la posibilidad de supervivencia de las empresas. Este fenómeno habría incidido principalmente en el rubro textil, que es el que concentra un alto porcentaje de las ventas de los Centros de Compra.

La apertura del Hipermercado de la Cadena Coto, habría tenido un impacto claramente negativo en la actividad de los comercios tradicionales del rubro alimenticio, como almacenes, autoservicios y la proliferación de pequeñas unidades comerciales, como quioscos, verdulerías y fruterías. Dado que, a diferencia del Shopping, al supermercado concurren principalmente los vecinos del barrio, no parece factible que se hubieran generado efectos positivos sobre

el comercio barrial. En el merco de la competencia generada por los grandes emprendimientos instalados en la zona, el empobrecimiento de los vecinos sumó otros elementos a la caída de la demanda.

Por último, cabe destacar que en los últimos años en el barrio tuvieron y fuerte incremento los establecimientos culturales, que pasaron de 45 a 97, entre ellos 17 teatros.