



## MONITOREO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL BARRIAL, A PARTIR DE LA INSTALACIÓN DE UN HIPERMERCADO.

---

CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

JUNIO 2004



**CEDEM**  
Centro de Estudios  
para el Desarrollo  
Económico Metropolitano

---

UNIDAD ECONÓMICO TERRITORIAL

# GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno  
ANIBAL IBARRA

Vice Jefe Gobierno  
JORGE TELERMAN

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable  
EDUARDO EPSZTEYN

## **CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO METROPOLITANO**

Dirección: Pablo Perelman.

Consultores: Fernando Álvarez de Celis, Julián Álvarez Insua, , Santiago Juncal, Adriana Cusmano, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian, María Eva Raffoul Sinchicay y Patricia Fernández.

Asistentes: María José Pérez de Arrilucea, Ana Florido, Anahí Costaguta y Cecilia Vitto.

El presente informe ha sido elaborado por la **Unidad Económica Territorial (UET)** del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Coordinador: Fernando Álvarez de Celis.

Consultores: Julián Álvarez Insua, y María Eva Raffoul Sinchicay.

Asistentes: Ana Florido; María José Pérez de Arrilucea y Anahí Costaguta.

Los distintos trabajos realizados se encuentran en Internet: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar)

## INDICE

Introducción.....	4
Metodología .....	4
Relevamiento octubre de 2003.....	6
Rama Comercial .....	8
Servicios .....	10
Rama Industrial.....	12
Segundo relevamiento. enero de 2004.....	15
Tercer relevamiento. abril de 2004.....	16
Apertura, cierre y cambio .....	17
El comportamiento comercial en el perímetro chico.....	23
Comparación con ejes comerciales.....	24
Conclusiones.....	26

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo tiene como objetivo analizar los cambios en la actividad comercial en una zona próxima a un hipermercado de la cadena Jumbo, en el barrio de Almagro, cuya apertura se produjo el 25 de septiembre de 2003.

La entrada principal está ubicada sobre Guardia Vieja entre las calles Lambaré y Yatay, y cuenta con una entrada de camiones por la calle Humahuaca. Se seleccionó un área de estudio de 8 cuadras a la redonda a partir de esta ubicación, la cual abarca 23 manzanas del barrio de Villa Crespo y otras 34 en Almagro.

El hipermercado se ubica sobre un terreno de 61,37 de frente por 137,53 de fondo (8440m<sup>2</sup>) que antiguamente ocupaba un molino harinero. Este es el tercer local que abre esta cadena en la Ciudad de Buenos Aires, y el duodécimo a nivel nacional.

## **METODOLOGIA**

Para la realización de este informe se procedió en primer lugar a georreferenciar el Censo Nacional Económico 1994, cuyos datos provienen de la actividad económica de 1993. A partir de allí, se seleccionaron los establecimientos industriales, comerciales y de servicios ubicados en el área de estudio, comprendida por las calles Aráoz, Ramírez de Velasco, Corrientes, Aníbal Troilo, Sarmiento, Medrano y Córdoba. (ver mapa 1). Asimismo, se procedió a georreferenciar el Directorio (provisorio) de Empresas CEPAL / GCBA con el propósito de auxiliar la información suministrada en el Censo 1994.

Luego de ello, se realizó un primer trabajo de campo en el **mes de octubre de 2003**, que permitió observar la composición de los locales emplazados en el área de estudio. Al mismo tiempo que se extrajeron de la lista censal aquellos establecimientos que no contaban con local en el momento del Censo.

Tres meses después, en el mes de **enero de 2004** se realizó un segundo relevamiento, y otros tres meses más tarde, **en abril de 2004**, se llevó a cabo un tercero. En dichas oportunidades se buscó identificar los cambios en la actividad comercial, a partir del registro de apertura, cierre, cambio de rubro, construcción y destrucción de locales.

Una vez realizados los trabajos de campo, se procedió a analizar y comparar los datos registrados por el Censo con los datos obtenidos en el primer relevamiento, y estos con los obtenidos en los posteriores. Para ello, se georreferenciaron los

datos relevados y se clasificaron los locales a partir de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CLANAE)

**Mapa 1. Área de Estudio**



Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## **RELEVAMIENTO OCTUBRE DE 2003**

La información del primer relevamiento se comparó con los datos provenientes del Censo Nacional Económico 1994. Así, se observó que en octubre de 2003 se encontraban abiertos 1.506 locales, mientras que en 1994 la cantidad de locales abiertos era de 1.056. Detectándose un incremento del 42,6%.

**Cuadro 1**  
**Cantidad de locales 1993 - 2003**

	Locales abiertos	Var (%)
Censo Nacional Económico 1994	1056	
Relevamiento 2003	1506	
Variación de locales 1994 - 2003	450	42,6%

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

De los 1.056 locales registrados en 1994 se observó que prácticamente la mitad conservaba la misma rama de actividad en el 2003, el 27,6% había cambiado de rama, el 11,3% se encontraba cerrado, el 10,6% de los locales había dejado de funcionar como tal y 7 locales se habían unificado para formar otros 3.

**Cuadro 2**  
**Transformación de los locales censados en 1993 a partir del relevamiento 2003**

	Locales	(%)
<b>Censo Nacional Económico 1994</b>	<b>1056</b>	<b>100,0</b>
Misma rama (1994 -2003)	527	49,9
Cambio de rama (1994 - 2003)	291	27,6
Local cerrado (2003)	119	11,3
Segregación residencial (2003)	112	10,6
Unificación de locales	7	0,7

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Asimismo en el primer relevamiento (octubre 2003) se contabilizaron un total de 1.770 locales, de los cuales el 38,7% no estaba registrado en el censo 1994, el 29,8% conservaba el mismo rubro, el 16,4% había cambiado de rama, mientras que 3 locales surgieron de la unificación de otros 7. Por otro lado, se encontraron 264 locales cerrados, con una tasa de vacancia de 14,9% que casi duplica a las tasas de vacancia de los dos ejes comerciales de Av. Corrientes (8,2%) y Av. Córdoba (7,2%), que se ubican dentro de los límites del área de estudio. Para el total de la Ciudad en octubre de 2003 la tasa de vacancia llegaba a 7,5%.

**Cuadro 3**  
**Composición de los locales relevados en 2003**

	Locales	(%)
<b>RELEVAMIENTO 2003 (locales totales)</b>	<b>1770</b>	<b>100,3</b>
Locales nuevos	685	38,7
Misma rama (1994 -2003)	527	29,8
Local cerrado (2003)	264	14,9
Cambio de rama (1994 - 2003)	291	16,4
Unificación de locales	3	0,4

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

La variación de locales por rama de actividad entre 1994 y 2003 indica que en términos absolutos el sector comercial es el que más creció, con un incremento de 250 locales (47,5%), mientras que en términos relativos el mayor crecimiento se verificó en la rama de servicios con 218 locales, que representa un crecimiento del orden del 60,9%. El rubro automotor sumó 13 locales, con un incremento entre ambas mediciones del 20,6%. Finalmente la rama que agrupa las actividades industriales registró una baja de 31 locales (-28,4%).

A pesar de estas variaciones en la cantidad de locales por rama, se mantiene la estructura en la participación de cada una de ellas sobre el total de locales en funcionamiento: más del 50% responde a la rama comercial, cerca del 35% al sector Servicios, alrededor del 5% al rubro automotor, mientras que la rama industrial reduce su participación del 10% al 5%, debido a la baja mencionada en locales de este tipo.

**Cuadro 4**  
**Variación por rama entre 1993 - 2003**

Rama de Actividad	Censo 1994	Part relat	Relev 2003	Part relat	Var absoluta	Var (%)
Industrias manufactureras	109	10%	78	5%	-31	-28,4
Rubro automotor	63	6%	76	5%	13	20,6
Comercios	526	50%	776	52%	250	47,5
Servicios	358	34%	576	38%	218	60,9
<b>Total</b>	<b>1056</b>		<b>1506</b>		<b>450</b>	<b>42,6</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## **Rama Comercial**

El rubro que agrupa los locales dedicados a la venta de productos alimenticios tiene una participación en esta rama superior al 30%, tanto en el censo como en el relevamiento de octubre. En segundo lugar el rubro venta de productos textiles, prendas y accesorios de vestir representa en ambos períodos al 14% de los locales. La importante presencia de estos dos rubros refleja una composición similar a la observada en los 31 ejes relevados por el CEDEM, aunque en este último caso aparecen en primer lugar los locales asociados al rubro de productos textiles y en segundo lugar aquellos dedicados al rubro alimenticio.

La cantidad de locales abiertos en la rama comercial subió un 47,5%. En términos relativos el rubro venta no realizada en establecimientos, que agrupa los puestos de diarios y de flores, verifica un incremento de 233%, pasando de 9 locales a 30. Otro incremento muy importante del orden del 177% se observa en los comercios de venta de flores y vivero, ubicados sobre las calles lindantes al ex Mercado de las Flores (Corrientes, Acuña de Figueroa y Sarmiento).

Otros incrementos importantes se observan en el rubro alimenticio (64,5%), en el rubro venta de productos textiles, prendas y accesorios de vestir (52,1%) y en los locales de reparación en general (47,9%). Sólo se verifican caídas en dos rubros, venta de calzado y marroquinería (-22,6%) y venta de artículos de deporte y esparcimiento (-20%).

**Cuadro 5**  
**Variación de los locales comerciales entre 1993 - 2003**

Actividad	Censo 1994	Releva 2003	Variación absoluta	Var (%)
Venta de productos alimenticios	166	273	107	64,5
Venta de productos textiles, prendas y accesorios de vestir	73	111	38	52,1
Locales de reparación en general	48	71	23	47,9
Venta de flores y viveros	13	36	23	176,9
Venta no realizada en establecimientos	9	30	21	233,3
Venta de libros, revistas, diarios y art. de librería.	23	32	9	39,1
Venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar	39	46	7	17,9
Venta de materiales de construcción, artículos de ferretería, etc.	36	43	7	19,4
Venta de productos farmacéuticos, cosméticos y perfumería	28	35	7	25,0
Venta de maquinas y equipos de oficinas	11	15	4	36,4
Venta de antigüedades y artículos usados		4	4	
Venta de muebles	9	12	3	33,3
Venta de art. de joyería, fotografía y óptica	18	20	2	11,1
Venta de productos veterinarios		2	2	
Venta de art. de limpieza	11	12	1	9,1
Venta de juguetes y art. de cotillón	6	6	0	-
Venta de artículos de deporte y esparcimiento	5	4	-1	-20,0
Venta de calzado y marroquinería	31	24	-7	-22,6
<b>Total Comercio</b>	<b>526</b>	<b>776</b>	<b>250</b>	<b>47,5</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Dentro del rubro productos alimenticios, fueron los kioscos y maxiquioscos aquellos que mayor cantidad de locales incorporaron, se encontraron en octubre de 2003 60 locales más que los registrados en el Censo. Autoservicios y supermercados contaban con 7 locales en 1994 y sumaban 27 en octubre de 2003. Los establecimientos que venden frutas y verduras crecieron en el período analizado un 112%, pasando de 16 a 34 locales. Por otro lado disminuyó la cantidad de locales de almacenes y dietéticas (5 locales menos) y de carnicerías (6 locales menos).

## Cuadro 6

### Variación de los locales de venta de productos alimenticios entre 1993 - 2003

Actividad	Censo 1994	Releva 2003	Variación absoluta	Var (%)
Kiosco y maxikiosco	48	108	60	125,0
Autoservicio y supermercado	7	27	20	285,7
Frutas y verduras	16	34	18	112,5
Pan y productos de panadería	17	26	9	52,9
Granja	2	8	6	300,0
Fiambres, quesos y productos lácteos	1	3	2	200,0
Bebidas		2	2	
Pescadería	2	3	1	50,0
Almacén y dietética	52	47	-5	-9,6
Carnicería	21	15	-6	-28,6
<b>Total productos alimenticios</b>	<b>166</b>	<b>273</b>	<b>107</b>	<b>64,5</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## Servicios

Tanto en el Censo Económico de 1994 como en el relevamiento de octubre de 2003, se verificó que cerca del 20% de los locales de servicios responden al grupo gastronómico, más del 10% a peluquerías y tratamientos de belleza y alrededor del 10% a lavado y limpieza de prendas.

Los establecimientos de la rama de servicios crecieron en su conjunto un 61%. Los mayores incrementos relativos se verificaron en los rubros de transporte (agencias de remises entre otros) y en servicio de asociaciones (centros culturales, asociaciones políticas, etc.), 550% y 400% respectivamente, aunque en términos absolutos el incremento fue de sólo 11 y 8 locales respectivamente.

Cabe destacar un incremento de 103% en los locales de servicios de esparcimiento, culturales y deportivos (salones de fiestas, teatros, etc), un aumento en los servicios anexos al transporte (garajes) de 96%, y un 69,3% más de locales gastronómicos, que fueron a su vez los que más crecieron en términos absolutos (52 locales).

Sólo en dos rubros se verificaron bajas en la cantidad de locales: los de alquiler de películas pasaron de 17 a 8 locales (-53%), y el rubro de actividades auxiliares que pasó de 3 locales a sólo 1.

**Cuadro 7**  
**Variación de los locales de servicios entre 1993 - 2003**

Actividad	Censo 1994	Releva 2003	Variación absoluta	Var (%)
Gastronomía	75	127	52	69,3
Peluquería y tratamientos de belleza	49	70	21	42,9
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	29	59	30	103,4
Servicios anexos al transporte	25	49	24	96,0
Lavado y limpieza de prendas	42	47	5	11,9
Servicios sociales y de salud	26	35	9	34,6
Servicios inmobiliarios	26	32	6	23,1
Enseñanza	22	28	6	27,3
Servicios empresariales ncp	24	24	0	-
Servicios informáticos y actividades conexas		22	22	
Servicio de correo y telecomunicaciones		21	21	
Servicios de asociaciones ncp	2	13	11	550,0
Hotelería	11	11	0	-
Servicio de transporte	2	10	8	400,0
Intermediación financiera		9	9	
Alquiler de películas	17	8	-9	-52,9
Servicios auxiliares a la actividad financiera		4	4	
Pompas Fúnebres	3	3	0	-
Investigación y desarrollo	2	3	1	50,0
Actividades auxiliares	3	1	-2	-66,7
<b>Total Servicio</b>	<b>358</b>	<b>576</b>	<b>218</b>	<b>60,9</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Como se mencionó anteriormente, los locales del rubro gastronómicos se incrementaron en un 69,3%, había 75 locales en 1994 y se encontraron 127 en octubre. Se contabilizaron 14 locales más de comidas para llevar (77,8%), 13 pizzerías y 13 restaurantes más que en 1994 (130% y 81,3% respectivamente), 10 bares (38,5%), una parrilla y un local de servicio de catering.

**Cuadro 8**  
**Variación de los locales gastronómicos entre 1993 - 2003**

Actividad	Censo 1994	Releva 2003	Variación absoluta	Var (%)
Comidas para llevar	18	32	14	77,8
Restaurante	16	29	13	81,3
Pizzeria	10	23	13	130,0
Bar	26	36	10	38,5
Parrilla	4	5	1	25,0
Catering	1	2	1	100,0
<b>Total Gastronomía</b>	<b>75</b>	<b>127</b>	<b>52</b>	<b>69,3</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## Rama Industrial

Como se mencionó anteriormente esta es la rama que registra una baja en la cantidad de locales abiertos en octubre de 2003 respecto del censo de 1994. Tres rubros de esta rama concentran casi el 70% de los locales en los dos registros analizados, aunque no con el mismo peso. El rubro confección de prendas de vestir representaba el 32% de los locales en 1994 y redujo su participación a la mitad en octubre de 2003. Los locales de elaboración de productos alimenticios y bebidas alcanzaban al 21% de los locales y esta cifra alcanzó al 31% en el relevamiento de octubre. Por su lado el rubro edición e impresión incrementó su participación en esta rama del 16% al 23%.

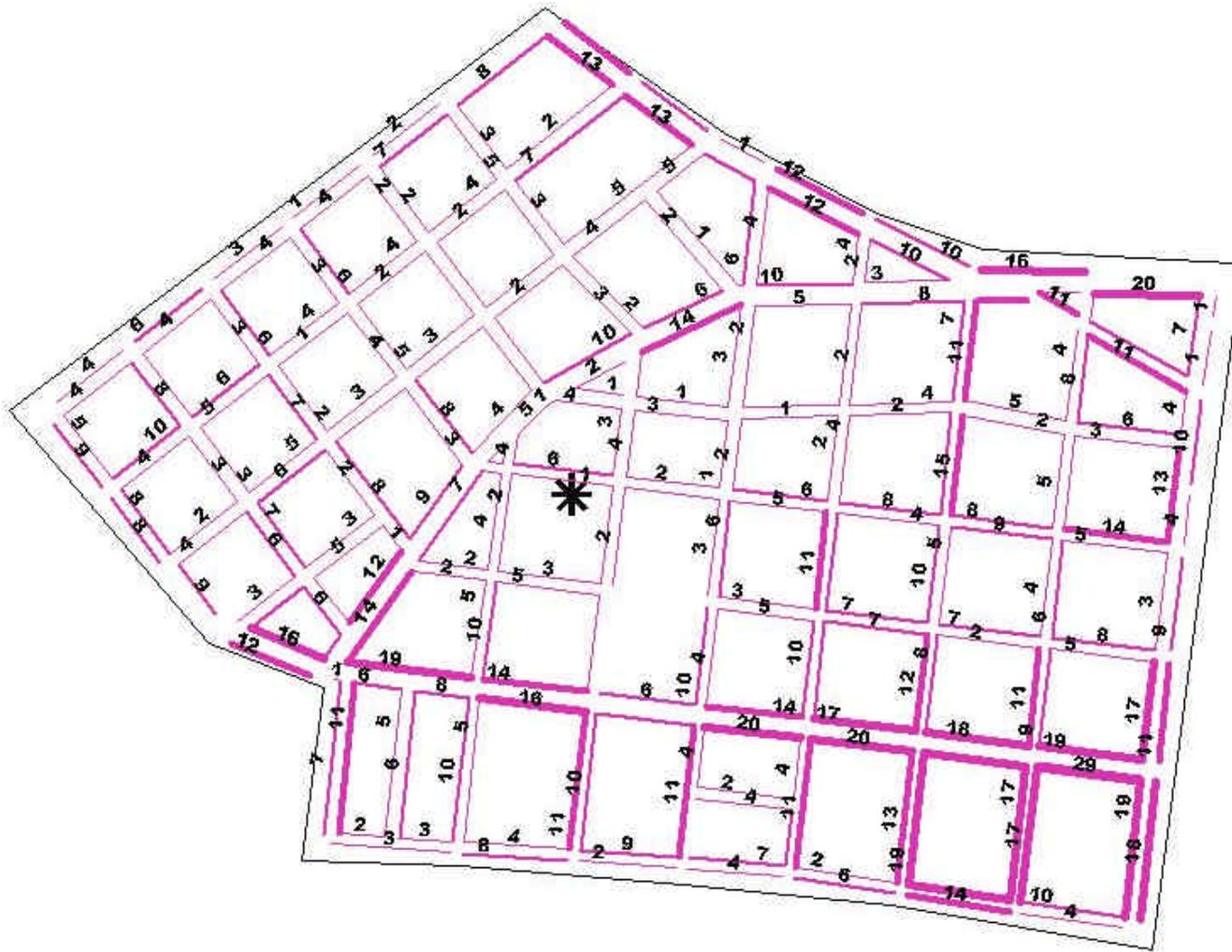
La cantidad de locales industriales cayó en un 29%. De los 17 rubros que componen esta rama, se observaron bajas en la cantidad de locales en 11 de los mismos, la mayor caída en términos absolutos se produjo en el rubro confección de prendas de vestir con 23 locales menos (-65,7%). Los únicos rubros en los cuales se incrementó la cantidad de locales son edición e impresión (5,9%) y elaboración de productos alimenticios y bebidas (4,3%).

**Cuadro 9****Variación de los establecimientos industriales en locales entre 1993 - 2003**

Actividad	Censo 1994	Releva 2003	Variación absoluta	Var (%)
Fabricación de metales comunes	4	7	3	75,0
Productos de madera	3	5	2	66,7
Elaboración de productos alimenticios y bebidas	23	24	1	4,3
Edición e impresión	17	18	1	5,9
Construcción		1	1	
Fabricación de muebles y colchones, industrias manufactureras	3	3	0	-
Elaboración de productos de tabaco	1	1	0	-
Fabricación de maquinaria y equipo	2	1	-1	-50,0
Fabricación de instrumentos médicos, ópticos, relojes	2	1	-1	-50,0
Fabricación de productos minerales no metálicos	1		-1	-100,0
Fabricación de maquinaria y aparatos eléctricos	1		-1	-100,0
Fabricación de equipos de radio, tv y comunicaciones	1		-1	-100,0
Fabricación de productos de caucho y plástico	3	1	-2	-66,7
Fabricación de papel y productos de papel	2		-2	-100,0
Fabricación de productos textiles	5	2	-3	-60,0
Fabricación de artículos de marroquinería y calzado	6	2	-4	-66,7
Confección de prendas de vestir	35	12	-23	-65,7
<b>Total Industrias manufactureras</b>	<b>74</b>	<b>78</b>	<b>-8</b>	<b>-10,8</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## Mapa 2. Densidad total de locales



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

El mapa de densidad de locales permite apreciar a través de la lectura del grosor de las líneas, las diferencias en la cantidad de locales ubicados sobre cada cuadra. La mayor densidad se ubica en las manzanas de la avenida Corrientes delimitadas por las calles Medrano y Gascón, donde se encuentran hasta 20 locales por frente. Esta concentración se explica porque el cruce de Corrientes y Medrano es un lugar de trasbordo en el que confluyen varias líneas de colectivo y se ubica la estación Medrano del Subte B.

Otros ejes de importante densidad, un promedio de 10 locales por cuadra, son el resto de la extensión de la Av. Corrientes, la Av. Córdoba (en la parte de venta de indumentaria), y al igual que en el caso anterior, en el cruce de Estado de Israel Corrientes. En la manzana y en las cuadras próximas al supermercado la densidad de locales es muy baja un promedio de 5 locales por cuadra, de hecho en Guardia Vieja al 4500 sobre la mano del supermercado sólo se ubica ese local.

La menor densidad de locales se ubica en las manzanas delimitadas por las calles Araoz, Lavalleja Lerma y Loyola, en este caso se encuentran entre 2 y 6 locales por cuadra, esta es la parte más residencial del área de estudio.

## **SEGUNDO RELEVAMIENTO. ENERO DE 2004**

El segundo relevamiento en la zona fue realizado en el mes de enero de 2004. Se encontraron 1784 locales, de los cuales 1503 estaban en funcionamiento, y 281 vacantes, esto indica que la tasa de ocupación descendió un 1% respecto de octubre de 2003.

**Cuadro 10**  
**Cantidad de locales octubre 2003 - enero 2004**

	Locales	Abiertos	Cerrados	Tasa de ocupación (%)
Relevamiento octubre 2003	1770	1506	264	85,1
Relevamiento enero 2004	1784	1503	281	84,2
Variación de locales	14	-3	17	-1,0

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En enero se pudo constatar que el 93% de los locales encontrados en octubre de 2003 se mantuvieron sin cambios. Se registró la apertura de 33 locales y el cierre de 46. Otros 26 se encontraron abiertos pero cambiaron de actividad. Se construyeron 14 locales nuevos, 3 de los cuales se ofrecían en alquiler. Por último 2 establecimientos dejaron de funcionar como locales.

## **TERCER RELEVAMIENTO. ABRIL DE 2004**

**Cuadro 11**

**Transformación de los locales relevados entre octubre 2003 - enero 2004**

	Locales	Var (%)
<b>Relevamiento enero 2004</b>	<b>1784</b>	<b>100,0</b>
Misma rama (incluye 228 cerrados)	1662	93,2
Aperturas	33	1,8
Cierres	46	2,6
Cambio de rama	27	1,5
Locales nuevos (incluye 3 cerrados)	14	0,8
Segregación residencial	2	0,1

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Luego en abril de 2004 se incrementó la cantidad total de locales en 4 unidades, hallándose 1788 locales, 1494 abiertos y 294 cerrados, lo cual indica que la tasa de ocupación volvió a registrar un descenso, en este caso de 0,8%.

**Cuadro 12**

**Cantidad de locales enero 2004 - abril 2004**

	Locales	Abiertos	Cerrados	Tasa de ocupación (%)
Relevamiento enero 2004	1784	1503	281	84,2
Relevamiento abril 2004	1788	1494	294	83,6
Variación de locales	4	-9	13	-0,8

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Para el mes de abril el 94% de los locales relevados se mantuvieron iguales que en el mes de enero. Al igual que en la visita anterior a la zona se observó un mayor número de cierres que de aperturas (40 y 24 respectivamente). Se encontraron 32 locales que cambiaron de actividad. Se observó la construcción de 6 locales nuevos, uno ofrecido en alquiler.

### Cuadro 13

#### Transformación de los locales relevados entre enero 2004 - abril 2004

	Locales	Var (%)
<b>Relevamiento abril 2004</b>	<b>1788</b>	<b>100,0</b>
Misma rama (incluye 253 cerrados)	1686	94,3
Aperturas	24	1,3
Cierres	40	2,2
Cambio de rama	32	1,8
Locales nuevos (incluye uno cerrado)	6	0,3

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## APERTURA, CIERRE Y CAMBIO

En los tres relevamientos realizados desde octubre de 2003, se pudo identificar el cierre de 86 locales y la apertura y construcción de otros 73, dando como resultado un cierre neto de 13 locales. Para identificar el significado de los últimos números, se calcularon tasas que los relacionan con el total de locales. De esta manera, para el mes de enero se observa que la tasa de natalidad es apenas inferior a la tasa de mortalidad. Es decir, que mientras abren 2,5 locales cada 100 cierran, otros 2,6. Así, la tasa de crecimiento comercial es negativa por sólo 0,11% (el equivalente a 1 local menos cada mil). En el mes de abril se acentúa la diferencia entre las tasas, mientras abren 1,6 locales cada cien, otros 2,2, cierran, siendo la tasa de crecimiento de -0,62 (el equivalente a 6 locales menos cada mil). Para el total del período analizado la disminución en la tasa de crecimiento comercial alcanza a -0,73 (7 locales menos cada mil).

### Cuadro 14

#### Tasas de natalidad, mortalidad y crecimiento enero y abril 2004

	Locales	Aperturas*	Cierres	Tasa de natalidad comercial	Tasa de mortalidad comercial	Tasa de crecimiento comercial
				(cada cien locales)		
Enero	1784	44	46	2,5	2,6	-0,11
Abril	1788	29	40	1,6	2,2	-0,62
<b>Total</b>	<b>1788</b>	<b>73</b>	<b>86</b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,73</b>

\* Incluye locales nuevos

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## TIPO DE APERTURAS Y CIERRES

Para medir el impacto de la instalación y posterior funcionamiento del supermercado sobre la actividad comercial de la zona, se analiza la localización y el tipo de locales que cerraron y abrieron sus puertas en los sucesivos relevamientos realizados.

Kioscos y maxikioscos fueron los locales que más aperturas registraron, 10 en total, distribuidos en forma pareja en toda el área relevada. En cuanto a las agrupaciones por rubro la mayor cantidad se agrupa dentro de servicios varios, 14 locales, de los cuales 5 son inmobiliarias, todas ellas ubicadas por lo menos a cinco cuadras del supermercado, 2 locutorios, y los otros 7 corresponden a diversas actividades de servicios. Dentro de las 11 aperturas de comercios varios se cuentan 3 librerías y 3 locales de venta de flores (2 de ellos ubicados en la zona del ex mercado de las flores). De los locales 8 de indumentaria y calzado que abrieron, 7 lo hicieron sobre las principales avenidas (Córdoba y Corrientes). Dentro de servicios para el hogar, se encuentran locales como arreglo y lavado de prendas, cerrajería y tapicería entre otros. Los 6 rubros detallados hasta aquí explican el 68% de las aperturas.

El análisis de los rubros venta de alimentos y bebidas y venta de artículos para el hogar resulta significativo, puesto que sus locales ofrecen productos que compiten con aquellos que se pueden adquirir en las góndolas del supermercado. Estos dos rubros apenas alcanzan al 16% del total de aperturas y se encontraron a más de 300 metros del jumbo. Se contabilizan 6 locales en el primero (dietética, panadería, pescadería, etc) y otros 6 en el segundo (farmacia, venta de electrodomésticos, pinturería, etc.)

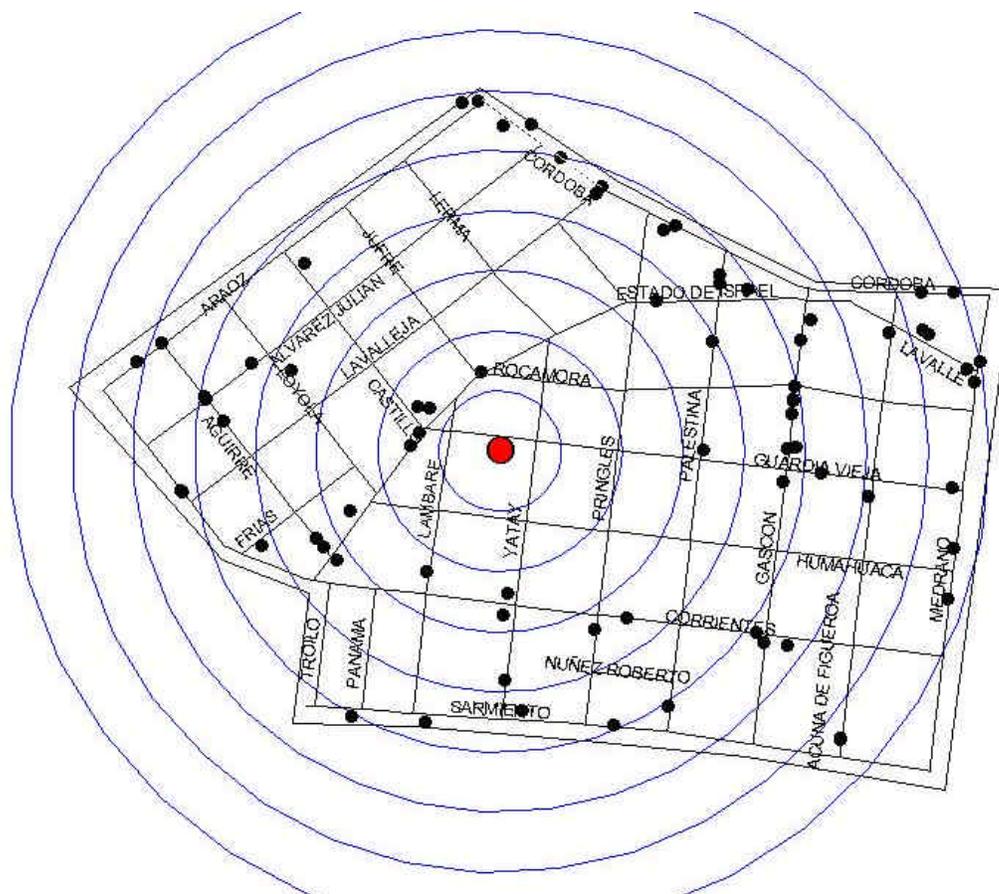
**Cuadro 15**  
**Apertura de locales por rubro. Enero y abril de 2004**

<b>Rubro</b>	<b>Cant. de locales</b>	<b>(%)</b>
Servicios varios	14	19,2
Comercios varios	11	15,1
Kiosco / maxikiosco	10	13,7
Indumentaria y calzado	8	11,0
Servicios para el hogar	7	9,6
Servicios personales	6	8,2
Venta de alimentos y bebidas	6	8,2
Venta de artículos para el hogar	6	8,2
Gastronomía	5	6,8
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>100</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En el mapa 2 se han marcado los puntos en los cuales se localizan las aperturas mencionadas, cada 100 metros a partir de la ubicación del hipermercado se han dibujado 8 anillos que permiten observar a qué distancia del mismo se localizan dichas aperturas. A 500 metros se concentra el 33% de las aperturas (24 de los 73), ubicados principalmente sobre la calle Gascón y sobre la avenida Córdoba, de hecho junto con Estado de Israel son las tres arterias sobre las cuales se verifican la mayor cantidad de aperturas. Dentro del primer anillo no se registra ninguna apertura, y en el último sólo se registra una. Entre los 200 y 300 metros respecto del punto se localizan sólo 9 locales, la mayoría ubicados sobre la Av. Estado de Israel. Esta distribución de aperturas es coincidente con la distribución total de locales, el 22% se ubica dentro de los 500 metros, el 17% a los 400 metros, el 16% a los 600 metros, por otro lado el 1,5% y el 3,3% del total de locales del área de estudio se localiza dentro de los 100 y 900 metros respectivamente.

**Mapa 2. Apertura de locales en enero y abril de 2004**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En el caso de los cierres, el 75% se concentra en 4 rubros. El primero de ellos, comercios varios, con 16 locales, de los cuales 5 corresponden a venta de flores (4 de ellos ubicados en la zona del ex mercado de las flores), 3 a librerías todas ellas ubicadas a más de 400 metros del jumbo, 2 concesionarias de autos, los 6 locales restantes se reparten en diversas actividades pero todos a más de 4 cuadras de distancia. De los locales de indumentaria y calzado, los primeros suman 12 locales (la mitad de ellos sobre las principales avenidas). Dentro de otros servicios se destacan 4 locales de servicios de internet y juegos en red, 2 garages y 2 casas de fotografía. En cuarto lugar abren 10 kioscos y maxikioscos dado que es el mismo número que se registra en las aperturas, queda como saldo la misma cantidad de locales.

Como se mencionó anteriormente, resulta muy importante la evaluación de los rubros venta de alimentos y bebidas y venta de artículos para el hogar, que en total suman 14 locales y representan un 19%. En este caso, se observa una mayor cercanía al jumbo, 5 de ellos se hallan dentro del perímetro de los 300 metros: panadería, almacén, venta de vinos, farmacia y venta de electrodomésticos.

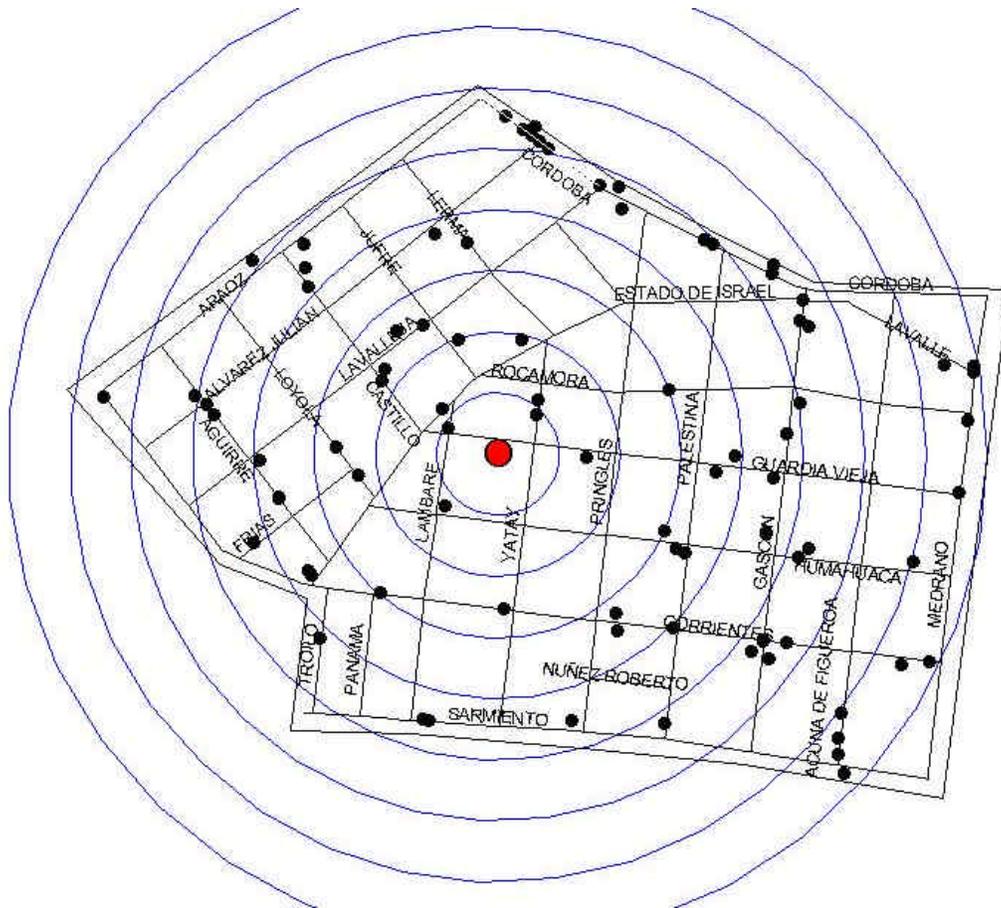
**Cuadro 16**  
**Cierre de locales por rubro. Enero y abril de 2004**

<b>Rubro</b>	<b>Cant. de locales</b>	<b>(%)</b>
Comercios varios	16	18,6
Indumentaria y calzado	15	17,4
Otros servicios	14	16,3
Kiosco / maxikiosco	10	11,6
Servicios para el hogar	7	8,1
Venta de alimentos y bebidas	7	8,1
Venta de artículos para el hogar	7	8,1
Gastronomía	6	7,0
Servicios personales	4	4,7
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>100</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En el mapa 3 se marcan aquellos puntos que corresponden a los locales que cerraron. La mayor cantidad en estos casos se concentra dentro de los 600 metros, 22 de los 86 cierres. Al igual que en las aperturas, los cierres se ubican sobre la calle Gascón y la Av. Córdoba, lo cual da cuenta de un importante dinamismo en la actividad comercial particular de estos ejes. Dentro del perímetro de las 3 cuadras, en las cercanías del jumbo se encuentran muchos más cierres que aperturas, un total de 16 locales.

### Mapa 3. Cierre de locales en enero y abril de 2004



Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Además de las aperturas y cierres, se examinaron aquellos locales que se encontraron en funcionamiento, pero con una actividad distinta. Este fenómeno fue observado en 59 locales. Al nivel de la agrupación general no hay grandes diferencias, ya que de alguna forma se compensan unos cambios con otros. Los resultados más significativos se observan en tres grupos: en el de venta de alimentos y bebidas había 8 locales y quedaron 3; en servicios personales había 6 y quedaron 4; mientras que en indumentaria y calzado de 4 locales pasaron a 8.

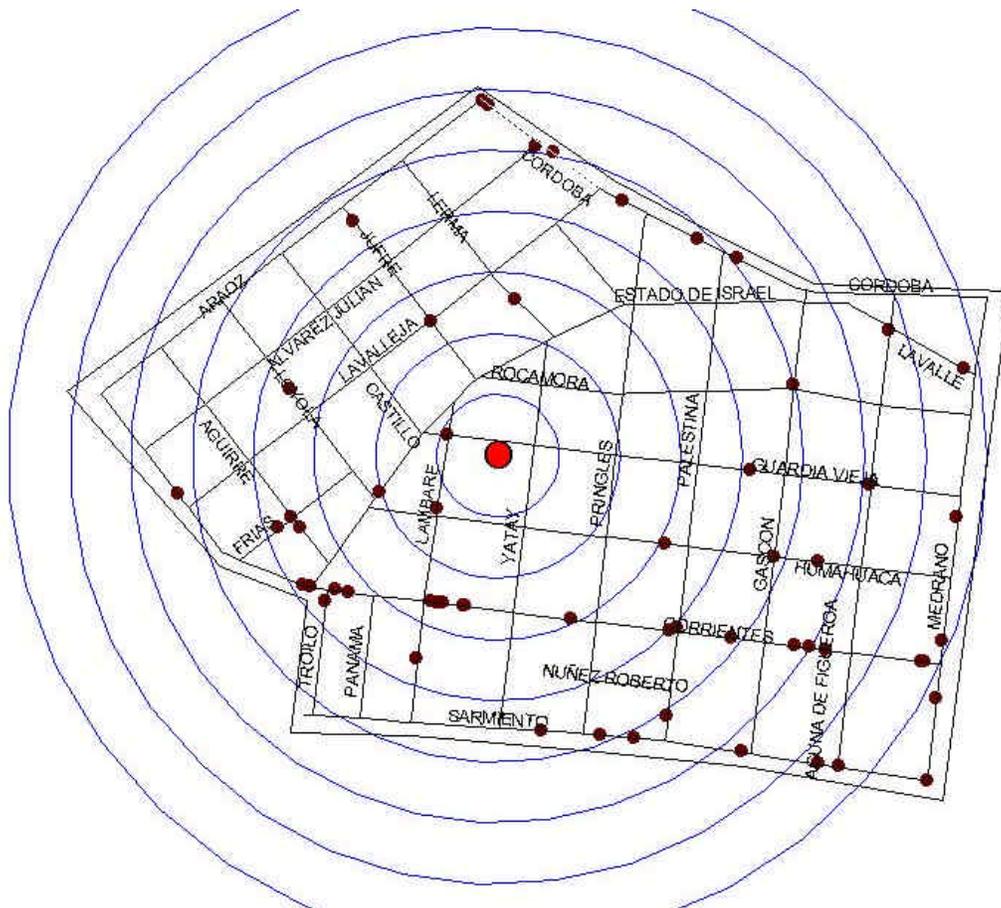
**Cuadro 17**  
**Cambio de locales por rubro. Enero y abril de 2004**

Rubro	Originalmente había		Cambiaron por	
		(%)		(%)
Servicios varios	12	20,3	15	25,4
Comercios varios	10	16,9	10	16,9
Indumentaria y calzado	4	6,8	8	13,6
Venta de artículos para el hogar	7	11,9	8	13,6
Gastronomía	7	11,9	6	10,2
Kiosco / maxikiosco	5	8,5	4	6,8
Servicios para el hogar		0,0	3	5,1
Venta de alimentos y bebidas	8	13,6	3	5,1
Servicios personales	6	10,2	2	3,4
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>100,0</b>	<b>59</b>	<b>100,0</b>

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

En cuanto a la localización de los 59 locales que cambiaron de actividad, más del 50% se ubica entre los 400 y los 600 metros de distancia del jumbo, y 14 de estos están sobre las principales avenidas (Av. Córdoba y Av. Corrientes). A 1 cuadra se registró un sólo cambio al igual que en las 2 cuerdas de distancia. Esto indica que los cambios, como se puede ver en el mapa, no se presentaron en las inmediaciones del supermercado.

**Mapa 4.**  
**Cambio de locales en enero y abril de 2004**



Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## **EI COMPORTAMIENTO COMERCIAL EN EL PERÍMETRO CHICO**

En los párrafos anteriores se detalló la dinámica de transformación de los locales ubicados dentro del área de estudio, que probablemente abarca un área mayor a la de posible influencia del jumbo, dado que se encuentran muchos locales emplazados sobre avenidas como Corrientes, Córdoba, Estado de Israel y Medrano que tienen una dinámica propia, la cual en el corto plazo no debiera verse muy influenciada por el funcionamiento del mismo. En este sentido se seleccionó un área más acotada, que toma tres cuadras a la redonda del punto de ubicación del supermercado, en la cual igualmente se toman 5 cuadras sobre Estado de Israel y 3 sobre Corrientes.

A continuación se presenta un cuadro que muestra los locales de este perímetro chico, agrupados bajo una clasificación más detallada, la cual permite identificar aquellos locales cuyos productos compiten con los ofrecidos por el supermercado. Los locales emplazados dentro de este perímetro representan el 18% del total del área de estudio. Entre octubre de 2003 y abril de 2004, se contabilizaron 16 cierres, 6 aperturas, 4 locales nuevos y un local que dejó de funcionar como tal. En este sentido la tasa de ocupación en el área seleccionada cayó un 2,7%, que es una variación negativa mayor a la observada para todo el área estudio.

La diferencia en el total de comercios entre los dos momentos analizados es sólo de 4 locales. El mayor incremento se verifica en kioscos (4 locales más), en concordancia con la dinámica observada para toda el área de estudio, por otro lado resulta importante también el aumento en la cantidad de locales cerrados (8 locales). Hay 3 locales menos dedicados a la venta de productos alimenticios, 2 locales menos de artículos para el hogar y 2 locales gastronómicos. Se mantuvo igual la cantidad de locales de arreglos en general y la de indumentaria y calzado.

#### **Cuadro 18**

##### **Variación de locales en el perímetro chico entre octubre de 2003 y abril de 2004**

	Octubre de 2003		Abril de 2004		Var %
Servicios	95	30,1	93	29,1	-3,3
Cerrados	47	14,9	55	17,2	15,6
Kiosco	19	6,0	23	7,2	19,5
Gastronomía	23	7,3	21	6,6	-9,8
<i>Almacén, carnicería, granja, verdulería, panadería, fiambrería</i>	25	7,9	22	6,9	-13,1
Arreglos en general	19	6,0	19	5,9	-1,3
Locales industriales	14	4,4	15	4,7	5,8
Otros comercios	14	4,4	13	4,1	-8,3
<i>Bazar y artículos para el hogar</i>	24	7,6	22	6,9	-9,5
Automotor	11	3,5	10	3,1	-10,2
Indumentaria, textiles, calzado, marroquinería	12	3,8	12	3,8	-1,3
<i>Supermercados y minimercados</i>	7	2,2	8	2,5	12,9
Puesto de diarios y flores	6	1,9	7	2,2	15,2
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>100,0</b>	<b>320</b>	<b>100,0</b>	

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## **COMPARACIÓN CON EJES COMERCIALES**

A partir del relevamiento de octubre de 2003, se determinó que el 52% de los locales correspondía a la rama comercial (776 locales), dentro de estos, el rubro venta de productos alimenticios participaba en un 35%, la venta de productos textiles y venta de indumentaria con un 14,3% y los locales de reparación en general con el 9%. Es posible comparar la composición de la zona con la observada en dos ejes comerciales sobre los cuales se hace un seguimiento desde febrero de 2003 y que se encuentran dentro del área de estudio. Para el

mes de octubre, el eje de la Av. Córdoba que es un centro de compras de indumentaria y calzado, alcanza un 66% de locales de este tipo, los cuales se combinan con locales con un perfil orientado a la escala barrial, 3% de locales de venta de alimentos y bebidas y otro 3% de venta de muebles y artículos para el hogar. La composición encontrada en el eje de la Av. Corrientes se caracteriza por locales que ofrecen productos más diversificados y destinados a un público más residente, tales como un 14% de venta de alimentos y bebidas, 9% venta de muebles y artículos para el hogar, 9% venta de indumentaria y productos textiles, y 10% en bares y restaurantes. A partir de esta caracterización resulta claro que es el eje de la Av. Corrientes el que resulta más útil para representar a toda la zona.

Asimismo para los ejes mencionados se cuenta con la tasa de ocupación y de vacancia, la cual puede compararse con la evolución de las mismas en los distintos relevamientos efectuados en la zona. La proporción de locales ocupados resulta mucho menor en el área de estudio que en los dos ejes relevados, con una diferencia de 13 puntos con respecto a Córdoba en abril y de 8 puntos con respecto a Corrientes en enero.

La ocupación de locales en el área de estudio viene cayendo, en enero un 1% y en abril un 0,8%. Mientras que en el eje de la Av. Corrientes la tasa viene cayendo desde octubre de 2003, con un repunte en diciembre de ese mismo año, pero con la misma tendencia declinante en lo que va de este año. En este sentido resulta similar la evolución decreciente en la proporción de locales ocupados en los dos casos analizados. Por su lado, el eje de la Av. Córdoba muestra una dinámica muy diferente, se incrementa la tasa de ocupación hasta un 3,3% en abril con respecto a enero, aunque este eje no resulta muy representativo del área de estudio, debido a su carácter fuertemente temático.

**Cuadro 19**  
**Tasas de Ocupación y de Vacancia**

	Tasa de ocupación			Tasa de vacancia		
	oct/03	ene/04	abr/04	oct/03	ene/04	abr/04
Relevamiento super	85,1	84,2	83,6	14,9	15,4	16,4
Eje Córdoba	92,8	93,8	96,9	7,2	6,2	3,1
Eje Corrientes	91,8	92,3	90,9	8,2	7,7	9,1

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

## **CONCLUSIONES**

Este trabajo se realizó con el objetivo de cuantificar el cambio sobre la actividad comercial del área de estudio, a partir de la puesta en funcionamiento de un hipermercado. Los tres relevamientos realizados permitieron contabilizar la cantidad de locales que abrieron, cerraron, cambiaron de actividad, se construyeron o destruyeron.

El primer relevamiento llevado a cabo en octubre de 2003 permitió tomar una base para estudios posteriores, puesto que fue realizado pocas semanas después de la inauguración de esta gran superficie comercial. Comparando con datos del Censo 1994, se observó un crecimiento importante en los locales comerciales y de servicios.

A partir del segundo y tercer relevamiento, se verificaron más cierres que aperturas, lo cual implicó una caída en la tasa de ocupación del 1,8% entre octubre de 2003 y abril de 2004. En este sentido la evolución del área de estudio es similar a la encontrada en el eje de la Av. Corrientes.

Este estudio logra reflejar las transformaciones visibles a corto plazo. Por un lado hay una serie de variables que quedan ocultas al ojo del relevador, ya que no pueden explicarse a partir de estos relevamientos, sino que requieren un estudio complementario que indague sobre las causas que originaron el cierre de los locales, en qué condiciones se mantuvieron aquellos que permanecen abiertos y que característica tienen los nuevos establecimientos.

Por otro lado, lo que posiblemente cambie sea la estructura comercial del área, lo cual podrá verse y evaluarse a futuro. Es por ello que, se continuarán realizando relevamientos periódicos en el área de estudio que permitan monitorear el impacto del hipermercado en el mediano y largo plazo.