



La actividad económica en la Zona de Abasto:
un balance de las transformaciones en la
última década

DICIEMBRE 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 Sichicay
Informe elaborado por:	Fernando Alvarez de Celis, Pablo Perelman y María Eva Raffoul Sinchicay

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como objetivo cuantificar y cualificar el *proceso de desarrollo económico territorial* acontecido desde mitad de la década del 90 hasta la actualidad en la zona del Abasto, atento al impacto sobre la configuración económica que tuvieron la instalación del *Shopping Abasto de Buenos Aires*, el Hipermercado Coto y otros emprendimientos relevantes que irrumpieron en la zona. El estudio indaga en la evolución reciente y la situación actual de los locales comerciales, industriales¹ y de servicios de la zona.

Debido a las características de las fuentes utilizadas, es necesario advertir que la investigación no abarca la totalidad de la actividad económica de la zona, sino sólo aquellas desarrolladas en establecimientos emplazados en la calle: comercios, servicios e industrias. Es decir, quedan excluidas las actividades que se desarrollan en oficinas, edificios, fábricas o casas particulares. Tampoco se consideraron los locales instalados en el *shopping*, que al momento de finalizar este trabajo cuenta con 176 locales, de los cuales sólo cuatro se encuentran vacantes.

Para realizar este estudio se utilizó como fuente de información secundaria el Censo Nacional Económico de 1994 llevado a cabo por el INDEC, y un relevamiento *ad-hoc* realizado en agosto de 2003 por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico del GCBA, con la colaboración del CGP 2 Sur. Este relevamiento tuvo lugar en el perímetro delimitado por las avenidas Pueyrredón (sin incluir los locales ubicados sobre la misma), y Córdoba, y las calles Bulnes y Bartolomé Mitre, abarcando una superficie de 88 manzanas y más de 300 cuadras.

A partir de la comparación entre ambas fuentes, el trabajo intenta determinar los cambios más relevantes en el patrón comercial y de servicios de los últimos nueve años. Como principal limitación cabe señalar la ausencia de información en los años previos e inmediatamente posteriores a la inauguración del *shopping*, lo cual permitiría evaluar de manera más precisa en qué medida las expectativas generadas por este megacentro comercial se tradujeron en la apertura de nuevos emprendimientos, especialmente en el perímetro más cercano al viejo Mercado de Abasto. De todas maneras, la información recogida permite realizar algunas especulaciones al respecto.

Para la realización de este informe se procedió, en primer lugar, a georreferenciar el Censo Nacional Económico 1994. A partir de allí, se identificaron 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 el

¹ Estos locales industriales hacen referencia a comercios en que predomina la elaboración o transformación de elementos, tales como panaderías, fábricas de pastas o locales de confección de prendas de vestir.

año 2001 con el propósito de auxiliar, actualizar y complementar la información suministrada por el Censo de 1994.

Luego de ello, se realizó un relevamiento censal que barrió la totalidad de los locales emplazados en el área de análisis, incluyendo a todos aquellos que habían sido detectados en 1994, a los que se sumaron los que en ese año no habían sido registrados por estar vacantes y los emplazados con posterioridad al Censo Económico. También 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.

A partir del análisis de la información existente y la recolectada por el relevamiento propio de la zona, se pudo establecer para los años 1994 y 2003: la cantidad de locales comerciales, de servicios e industriales activos; la clasificación de los establecimientos activos de acuerdo a la actividad principal que desarrollan; y, solamente para el año 2003, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes. Para clasificar a los establecimientos de acuerdo a su actividad principal se utilizó la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CInAE).

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA ZONA

El “Abasto” tiene la particularidad de no figurar en la nomenclatura oficial de los barrios porteños de la Ciudad de Buenos Aires. Ubicado en la zona donde limitan los barrios de Balvanera y Almagro, se extiende un área delimitada por las calles Medrano, Bartolomé Mitre y las Avenidas Córdoba y Pueyrredón, que desde 1893 es reconocida como la “Zona de Abasto”.

El territorio sobre el cual hoy se erige el Abasto fue antiguamente una zona de grandes quintas, que proveían de hortalizas, legumbres, frutas y forraje a la Ciudad. El Mercado del Abasto surgió en parte por la necesidad de reubicar a los puesteros del Mercado Modelo que estaba localizado sobre la Avenida de Mayo, instalándose en el predio delimitado por las calles Corrientes, Anchorena, Agüero y Lavalle, que. En 1899 se otorgó la concesión a la “Sociedad Anónima Mercado de Abasto Proveedor”.

La llegada del tranvía a caballo, conocido popularmente como “*tramway*”, fue un medio que colaboró en la urbanización de la zona, que crecía aceleradamente en correspondencia con el aumento de la población. Fue el propio Mercado el que motorizó el desarrollo inmobiliario de la zona, provocando una fuerte valorización en terrenos que poco tiempo atrás se adquirían a precios irrisorios. El barrio comenzó a edificarse con casas sencillas, con predominancia de conventillos, en los que convivían inmigrantes de diversas etnias que arribaban a la Ciudad. Si bien entre los llegados del exterior había un predominio de italianos, también eran importantes los españoles, polacos, rusos, árabes y portugueses.

Con la inauguración del mercado, el Abasto se transforma en los años siguientes en una zona de pujante desarrollo económico, en donde se instalan las más

diversas actividades comerciales. En 1929 el mercado autoriza la venta minorista en un anexo construido en una manzana contigua y, nueve años más tarde, la concesión se amplía permitiendo la venta de carnes, verduras, pescado y demás artículos de abastecimiento para la población.

En los años '20 se decide la construcción del nuevo mercado, que se inaugura en 1934 con una superficie de 52.000 m², dotado de todos los servicios y requerimientos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, siendo uno de los más avanzados de la época. En la planificación de la obra se incluye la construcción de la línea "B" de subterráneos, que fue inaugurada en 1928 antes de que finalizara la construcción del mercado. El subte tendría un papel fundamental para consolidar el desarrollo del barrio, uniéndolo con el centro de la Ciudad.

Una de las características que marca al Abasto desde las primeras décadas del siglo pasado, es el desarrollo de una rica vida cultural. Carlos Gardel y el tango son sus íconos más conocidos, aunque las manifestaciones culturales los exceden: se levantan pequeños teatros, circos, cafés y casas de comida; tampoco faltan las *varietés* de señoritas y las comparsas carnavalescas. Se erigen varios cines, entre ellos el *Soleil Palais*, ubicado en Corrientes entre Anchorena y Jean Jaures, que fue en su momento uno de los más lujosos de la Ciudad. Este cine era muy frecuentado por los propios trabajadores del mercado, lo que da una idea del alto grado de integración social y el acceso masivo a la cultura que existía por los años '30 y '40.

Con el cierre del mercado en 1984 y sus instalaciones clausuradas, el Abasto ingresa en un período de decadencia. El predio del mercado cambia varias veces de dueño, pero las ideas proyectadas no se plasman en la realidad, produciéndose en consecuencia una degradación del área que lo circunda. Por otra parte, las crisis económicas recurrentes que afectan al país también contribuyen a agravar la vida económica y las condiciones sociales de los habitantes del barrio, lo que se agudiza con el proceso de pauperización de los sectores medios que se acelera a finales de los años '80. Asimismo, el deterioro de las viviendas y su abandono, fue seguido de la ocupación por parte de sectores en situación de pobreza extrema, lo cual desató nuevos conflictos al interior del barrio entre los antiguos habitantes y los nuevos, así como también problemas de inseguridad. Todos ellos fueron factores que provocaron una fuerte reducción de los valores inmobiliarios de la zona, tanto a nivel residencial como comercial.

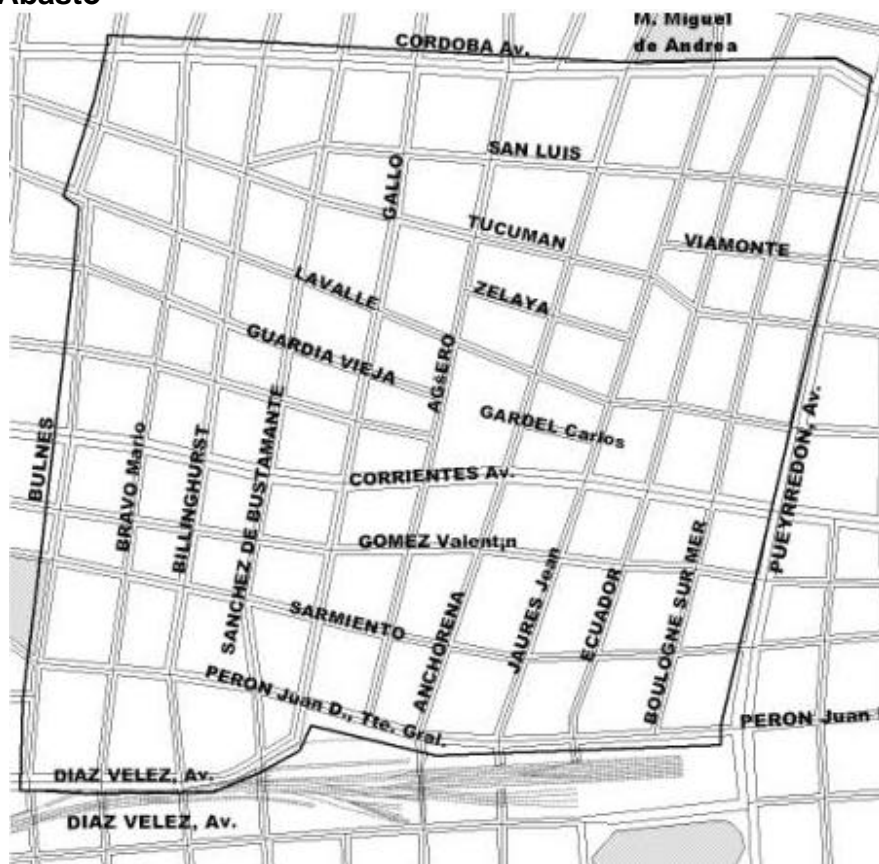
Finalmente, en noviembre de 1998 el antiguo edificio del mercado es reciclado, convirtiéndose en el *Shopping Center* más grande de la Ciudad. La inauguración de *Abasto de Buenos Aires* provoca grandes expectativas entre los habitantes del barrio, puesto que se especulaba que dicho megaemprendimiento potenciaría el desarrollo económico y social de la comunidad. Acorde con las expectativas despertadas, se produjo una importante valorización inmobiliaria de la zona, impulsada por nuevos vecinos que se allegaron al barrio e inmobiliarias que compraron terrenos baldíos y casas deterioradas.

Los pronósticos, sin embargo, no se cumplieron. El *shopping* concentró buena parte de la actividad comercial de la zona y atrajo a numerosos compradores de otros barrios de la Ciudad. Sin embargo, a pesar de la mayor afluencia de público la actividad del comercio tradicional no se dinamizó, ya que el *shopping* además de acaparar las ventas, se transformó en una especie de “refugio” frente a los problemas de inseguridad existentes puertas afuera. Por otra parte, no existieron políticas locales que intentaran preservar la actividad comercial de la zona y buscar alternativas que aprovecharan el movimiento de personas generado por el centro comercial. También existió un claro déficit en la implementación de políticas de desarrollo y contención social que pusieran límite a las situaciones de marginalidad que proliferaron desde el cierre del mercado.

La instalación del hipermercado *Coto*, la construcción de las *Torres del Abasto*, del Hotel cinco estrellas *Abasto Plaza* y la realización de otras inversiones importantes en materia cultural, cristalizaron una situación de profundos contrastes y segregación social, que caracteriza el presente de la zona.

EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD Y COMPOSICIÓN DE LOS ESTABLECIENTOS DE LA ZONA

Mapa 1
Zona de Abasto



De acuerdo al reciente relevamiento efectuado en la Zona de *Abasto*, se detectaron 1.893 bcales activos y 442 cerrados, lo que equivale a una tasa de vacancia sumamente alta (18,9%), en comparación con otras áreas de la Ciudad relevadas, también recientemente, por el CEDEM².

Al comparar el relevamiento censal propio realizado en 2003 con los datos censales de 1994, se observa un aumento notorio en la cantidad de locales abiertos que pasan de 1.433 a 1.893, lo que equivale a un incremento de 46 locales por año funcionando y una variación entre ambos censos de 32,1% (Cuadro 1). Como en 1994 el Censo sólo registró a los locales que estaban activos, no es posible conocer a ciencia cierta la variación en el número total de establecimientos existentes (ocupados y vacantes) ocurrida en la última década.

Cuadro 1

Cantidad de locales en el Abasto 1994 - 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.

Para analizar las transformaciones producidas en los últimos nueve años, resulta posible determinar cuál es la situación actual (a agosto de 2003), de los 1.433 locales que se encontraban activos en 1994. Así, se constata que poco más de la mitad de los establecimientos conserva la misma actividad (52%), algo más de la quinta parte (20,9%) cambió de rubro y el 16,6% cerró sus puertas, por lo que en la actualidad se encuentra sin actividad. El restante 9,9% dejó directamente de funcionar como local, debido al derrumbe, el reciclado, la transformación en lotes o la construcción de viviendas familiares (en algunos casos, viviendas unifamiliares y, en otros, edificios en propiedad horizontal) y apenas el 0,3% se unificaron (ver Cuadro 2).

² Ver informes sobre CEDEM - Subsecretaría de Cultura (2003) *"Casco Histórico, Eje Cívico y su área de influencia"*, GCBA, Buenos Aires y Álvarez de Celis, F. (2003) *"Transformaciones económicas – territoriales de las áreas de Palermo Hollywood y Palermo Viejo"*. En Cuaderno 5. CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, Buenos Aires.

Cuadro 2

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

	Locales	(%)
Censo Nacional Económico 1994	1433	100
Misma rama (1994 - 2003)	745	52
Cambio de rama (1994 - 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.

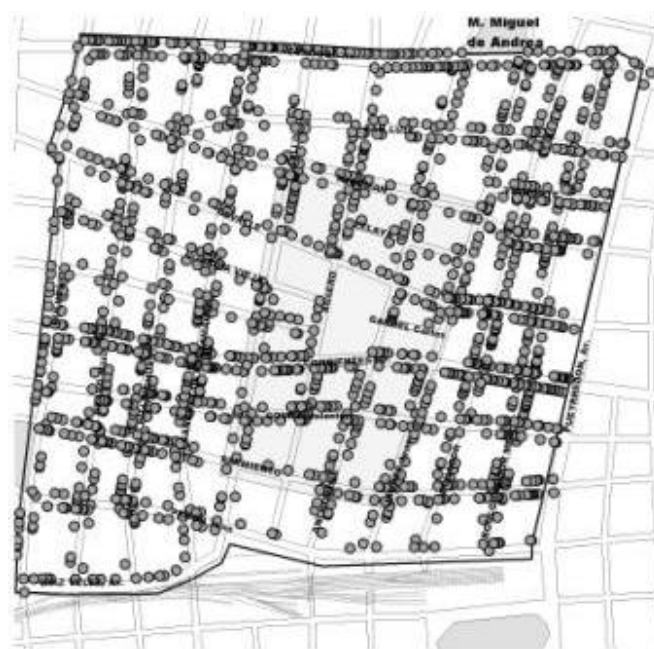
Mapa 2

Evolución de los locales abiertos en la zona de Abasto, 1994 - 2003

Locales abiertos 1994



Locales abiertos 2003



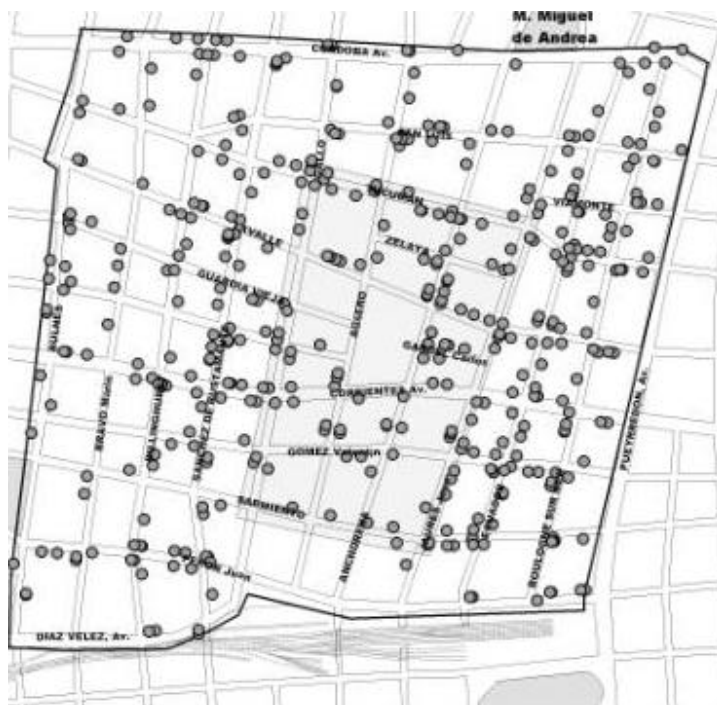
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA., en base a relevamiento propio.

Estos datos indican un proceso importante de rotación comercial, pero también muestran que una cantidad apreciable de los establecimientos que estaban funcionando hace nueve años, hoy están desactivados. En cuanto al 10% de los locales que desaparecieron por cambio de uso, la interpretación del fenómeno es más compleja, debido a que las causas son disímiles. En el caso de los locales abandonados y los terrenos baldíos, es posible que muchos hayan sido adquiridos para su valorización rentística –en el contexto de las expectativas generadas por el *shopping*-, o previendo como destino futuro viviendas que finalmente no se llegaron a construir. Una parte de esos antiguos locales fueron ocupados por

viviendas nuevas o recicladas, donde el cambio de uso coincidió con la baja rentabilidad de la explotación comercial.

Mapa 3

Localización de los locales cerrados en la zona de Abasto, 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA., en base a relevamiento propio.

Particularmente notable es el cierre de locales que se produjo en los últimos nueve años en el “radio chico” que rodea a *Abasto Buenos Aires*: en efecto, en el perímetro delimitado por las calles Jean Jaures, Tucumán, Sarmiento y Agüero, de la totalidad de locales activos en 1994, la cuarta parte está actualmente vacante. Ello demostraría que el *shopping* y el hipermercado, lejos de producir un derrame positivo en el área que los circunda, habrían generado consecuencias inversas, debido al temor de vecinos y visitantes a transitar en determinadas horas por el área céntrica del barrio, y realizar compras en locales a cielo abierto. Contrariamente, el área que a priori se consideraba menos favorecida por los grandes emprendimientos, lograron conservar una mayor proporción de locales funcionando.

Hasta aquí se analizaron las transformaciones que sufrieron los establecimientos registrados en el Censo de 1994, visto desde la perspectiva de la situación actual. Otra mirada posible es partir del universo de locales relevados en 2003, y contrastar su situación con la observada en 1994. Este ejercicio permite arribar a resultados bien diferentes a los anteriores.

Se observa que 745 locales (31,9%) llevan funcionando en la misma rama más de nueve años, 300 cambiaron de rama (12,8%) y 442 (18,9%) cerraron. Asimismo, se contabilizan 846 locales que en 1994 no fueron registrados por el Censo y que en agosto pasado se encontraban ocupados. No es posible discernir con precisión qué cantidad de estos últimos establecimientos fue construida en los últimos nueve años y cuántos otros no fueron censados porque en aquel entonces estaban cerrados³.

Lo cierto es que a partir de los datos disponibles, es posible suponer que hubo una creación de nuevos locales importante, parte de los cuales en la actualidad estarían vacantes. En otras palabras, no sólo una parte de los locales no identificados en 1994 sería construcción nueva, sino también una proporción – igualmente imprecisa- de los 442 establecimientos que en la actualidad aparecen cerrados. Es importante aclarar que cuando se habla de nuevos locales, esto incluye aquellos que surgen adicionándose a una vivienda construida, que pasa a tener simultáneamente uso residencial y comercial, como típicamente sucede con la instalación de quioscos, lo que responde generalmente a estrategias de sobrevivencia, más que a proyectos de desarrollo comercial.

De todas maneras, una parte de los nuevos establecimientos se habrían construido a partir de las expectativas generadas por el *shopping*. De hecho, en el pequeño radio céntrico se identificaron 121 locales activos que hace nueve años no funcionaban y 86 cerrados, una parte de los cuales también se habría erigido recientemente.

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).

³ Un porcentaje de los establecimientos puede haber sido omitido por el Censo Económico de 1994.

Cuadro 3

Composición de los locales relevados en 2003

	Locales	(%)
Relevamiento 2003 (locales totales)**	2.335	100,0
Locales activos nuevos***	846	36,2
Locales activos de la misma rama (1994 -2003)	745	31,9
Local cerrado (2003)	442	18,9
Locales activos que cambiaron 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 1994 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.

La evolución de los establecimientos según sectores de actividad (subtitulo

Al analizar los cambios ocurridos en los últimos nueve años, discriminando la cantidad de locales activos de la zona por grandes sectores de actividad, se advierte que con la excepción de los locales pertenecientes a la industria manufacturera, en el resto de las ramas se produjo una expansión importante en el número de establecimientos funcionando.

Como se mencionó más arriba entre 1994 y 2003 se sumaron 460 nuevos locales activos. Este aumento, que a nivel general fue de 32,1%, muestra diferencias significativas cuando se lo desagrega por segmentos. El mayor incremento se observa en la rama de servicios con 338 establecimientos más y una variación intercensal de 63,7%; luego se ubica la rama comercial, con 152 locales adicionales (23%); y un peldaño más abajo "Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores", que sumó a su oferta 29 locales (36,3%). En cambio, en la industria manufacturera dejaron de funcionar 59 locales, con una caída entre los dos relevamientos de 36,4%.

Estas transformaciones implicaron un cambio muy destacable en la composición de los establecimientos de la zona. El sector comercial, que en 1994 participaba del 46,1%, en 2003 redujo su peso relativo en más de 3 puntos porcentuales (42,9%), perdiendo la primacía frente al sector servicios, que pasó de representar el 37,1% de los locales, al 45,9%. El rubro "Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores" y especialmente Industria manufacturera fueron los que más redujeron su participación. Por su parte, los establecimientos industriales pasaron de concentrar el 16,9% del total de locales, en 1994, a tan sólo el 11,2%, en 2003 (ver Gráfico 2).

Cuadro 4

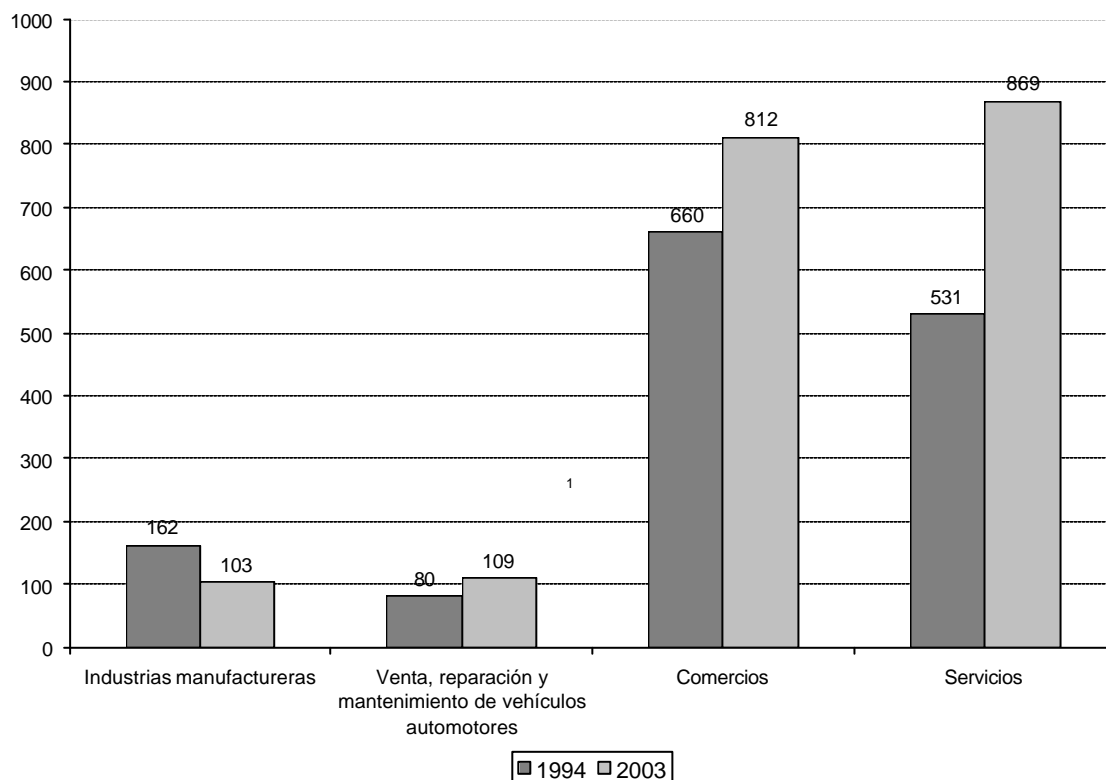
Variación por rama de los locales del *Abasto* entre 1994 - 2003

Rama de Actividad	Cantidad de locales		Variación absoluta	Variación (%)
	Censo 1994	Relevamiento 2003		
Industrias manufactureras	162	103	-59	-36,4
Venta, reparación y mantenimiento de vehículos automotores	80	109	29	36,3
Comercios	660	812	152	23,0
Servicios	531	869	338	63,7
Total	1.433	1.893	460	32,1

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

Gráfico 1

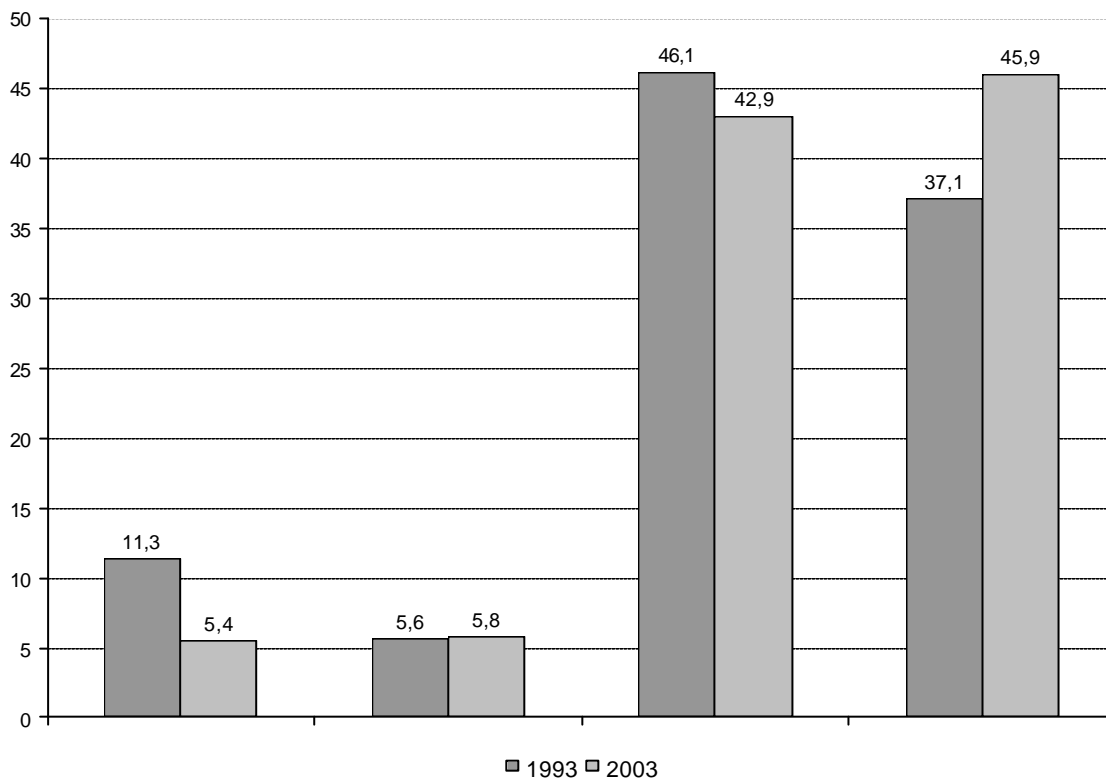
Cantidad de los locales del *Abasto* entre 1994 y 2003 por rama de actividad



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

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.

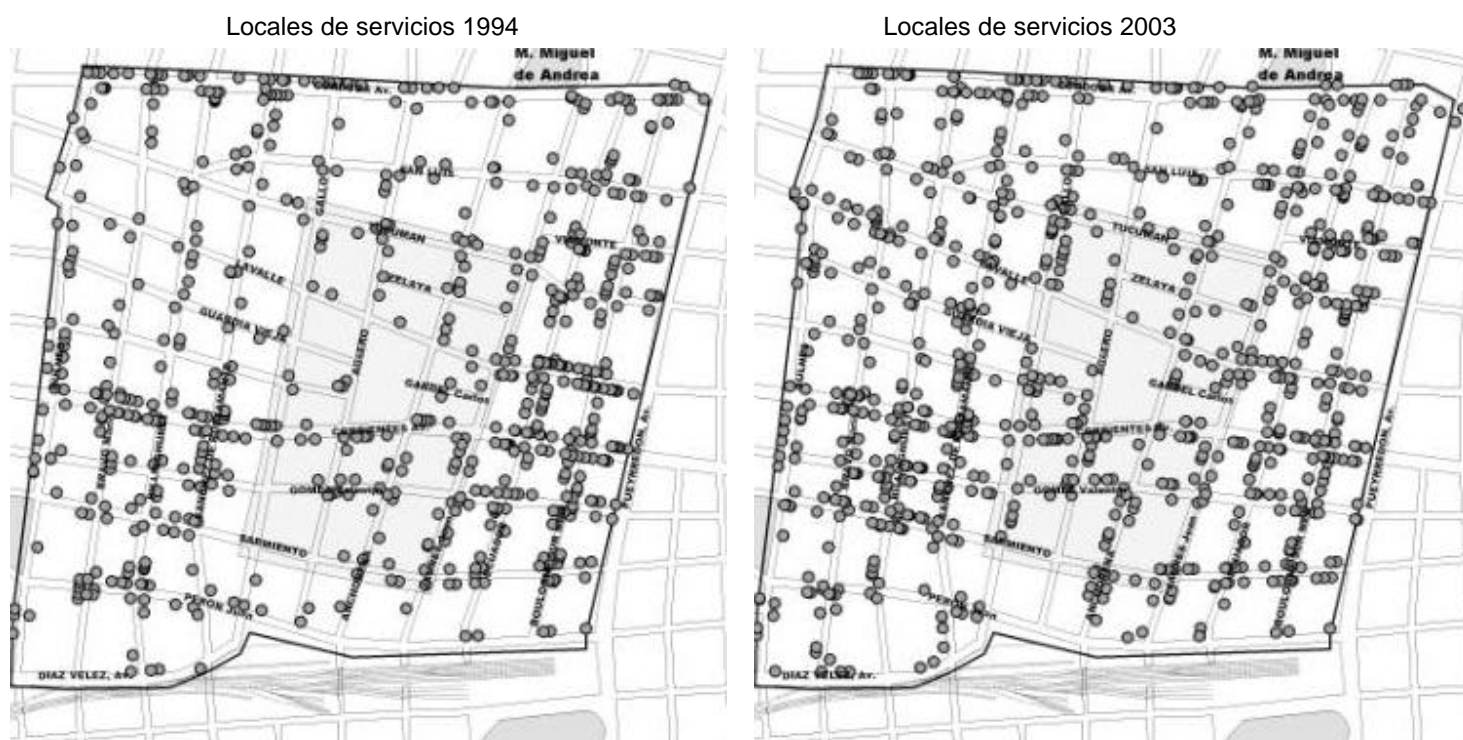
El sector servicios

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, y Enseñanza y actividades auxiliares. En conjunto, estos sectores provocaron la reducción de sólo 14 locales.

Entre los servicios, los que más crecieron fueron los de “Transporte terrestre”, con 73 nuevos locales activos y una variación porcentual positiva entre ambos relevamientos, de 143%. Esta rama comprende a garajes, remiserías, empresas de radiotaxis y mensajerías, que en la actualidad suman 124 locales. El crecimiento de estos servicios refleja un comportamiento generalizado en el resto de la Ciudad. El aumento de los garajes se explica por el fuerte incremento del parque automotor; en particular, en el caso de la zona, también ha sido determinante la demanda generada por el *shopping*, potenciada por el problema de inseguridad que afecta a la zona. En ese sentido, en las diez manzanas que lo rodean, los servicios de transporte terrestre tuvieron un incremento de 600%,

El crecimiento de los servicios culturales (115% y 52 nuevos locales activos) resulta muy alentador, debido a que expresa la recuperación de uno de los sectores más característicos y tradicionales del barrio, que contribuyeron a forjar su identidad. La oferta cultural actual es sumamente diversa: 17 teatros, algunos tradicionales y varios otros que abrieron sus puertas en los últimos años, ofrecen funciones al público de manera permanente. Se suman a ellos los espectáculos de tango y los lugares bailables, los *atteliers* de artistas, las escuela de teatro y danza, los bares y restaurantes que incluyen espectáculos, etc.⁴

Evolución de los locales de servicios en la zona de Abasto, 1994–2003



Entre todos los servicios, los de gastronomía son los que reúnen la mayor cantidad de establecimientos (184) y mostraron un crecimiento del 50% en el período 1994-2003. Este rubro incluye restaurantes, parrillas, pizzerías, bares,

cafés confiterías, *pubs* y casas de comida para llevar. El mayor incremento corresponde a los restaurantes, con 26 nuevos establecimientos (118%). Confirmando el bajo impacto generado por el *shopping*, apenas se sumaron dos locales en el “radio chico”. Por su parte, se abrieron 20 bares, cafés, confiterías y *pubs*, pero apenas uno en las 11 manzanas que rodean al antiguo mercado.

Cuadro 5

Variación de los locales de servicios entre 1994 - 2003

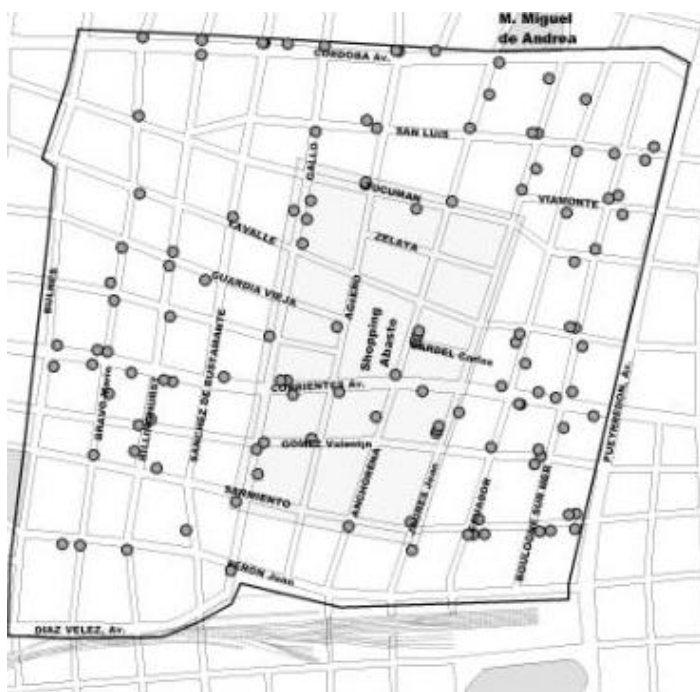
Actividad	Cantidad de locales		Variación absoluta	Variación (%)
	Censo 1994	Relevamiento 2003		
Construcción	1	17	16	1600,0
Servicio de hotelería	50	68	18	36,0
Servicio de gastronomía	122	184	62	50,8
Servicio de transporte terrestre	51	124	73	143,1
Servicio de correo y telecomunicaciones		32	32	
Servicios 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

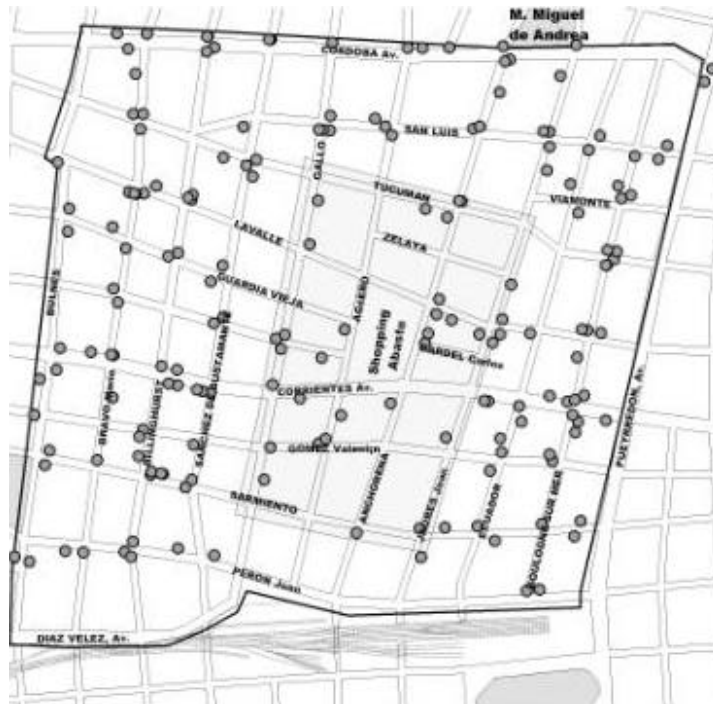
Mapa 5

Evolución de los locales de gastronómicos en la zona de Abasto, 1994 - 2003

Locales gastronómicos 1994



Locales gastronómicos 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA., en base a relevamiento propio.

El sector comercio

Como se mencionó anteriormente, entre 1994 y 2003 la cantidad de bcales comerciales activos se incrementó 23%, pasándose de 660 a 812 establecimientos; es decir, se adicionaron 152 a los que existían nueve años atrás. Esta expansión se concentró en tan sólo cuatro rubros, que agruparon a las tres cuartas partes de los nuevos locales activos: los de venta de productos alimenticios (67 establecimientos); de artículos de construcción y ferretería (21); de libros, revistas, diarios y artículos de librería (13) y de muebles (12). En contraste, cabe destacar que la tercera parte de los rubros comerciales mostró una disminución de sus locales activos, destacándose los de venta de productos textiles (-4) y de juguetes (-3).

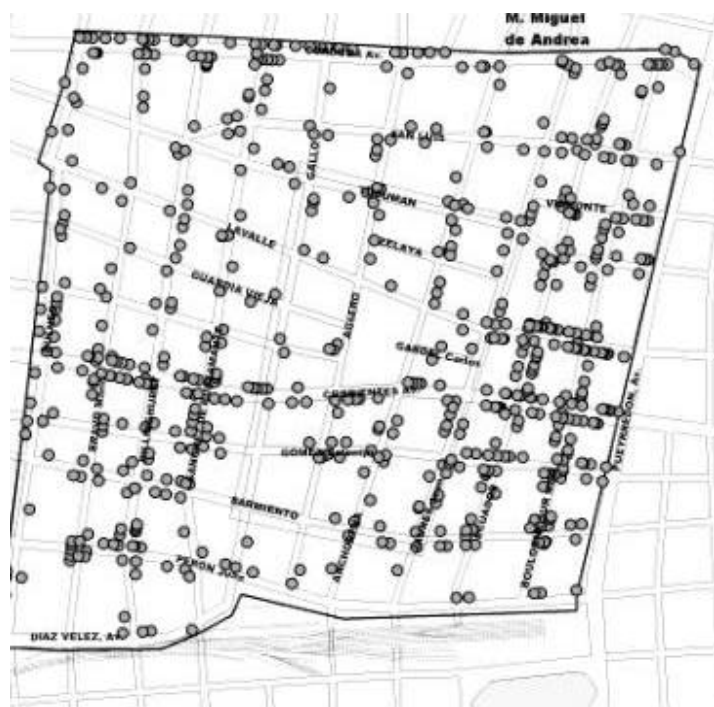
También en este caso, se advierten particularidades interesantes entre las manzanas que rodean al *shopping* y el resto de la zona. Se advierte, por ejemplo, que sólo existe un local de venta de prenda de vestir, y que las 3 jugueterías que existían, cerraron. En tanto, de los 146 nuevos establecimientos de venta de productos alimenticios, sólo 88 se localizaron en el radio chico, de los cuales el 33% son quioscos. Entre los pocos rubros que observaron un crecimiento en las

diez manzanas céntricas, se cuentan los de venta de objetos, artesanías y regalos para el hogar (6), y de antigüedades y artículos usados (3).

Mapa 6

Evolución de los locales comerciales en la zona de Abasto, 1994–2003

Locales comerciales 1994



Locales comerciales 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA., en base a relevamiento propio.

Dentro del sector de venta de alimentos, los 43 nuevos quioscos concentraron las dos terceras partes del aumento de este segmento, un peldaño atrás se ubicaron los locales que expenden frutas y verduras (29), luego los autoservicios y supermercados (15) y las panaderías (10). Entre los que retrocedieron los casos más notorios son la venta en almacenes y dietéticas (-20) y carnicerías (-16).

Los datos sugieren que la instalación del hipermercado *Coto* y de varios autoservicios en la zona, tuvo como contrapartida el cierre de almacenes tradicionales que no pudieron sobrevivir a la competencia. En el caso de los productos frescos la situación es heterogénea. Los rubros que se expandieron son aquellos a los que los consumidores acuden de manera casi diaria (como panaderías y verdulerías); por su parte, el retroceso de las carnicerías puede explicarse por la dificultad de competir con *Coto* (que es una empresa que comenzó vendiendo exclusivamente carne) y por la posibilidad de congelar este tipo de alimentos, lo que permite espaciar las compras. La expansión de los quioscos refleja estrategias de supervivencia, con muchos de ellos instalados en los frentes de viviendas residenciales. Esta estrategia también ha dado origen a

muchas verdulerías, que al igual que los quioscos trabajan con bajísimos niveles de productividad, y no requieren prácticamente ninguna inversión en equipamiento comercial.

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
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
Locales de reparación en general	60	83	23	38,3
Total Comercio	660	812	152	23

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

El sector industrial

Los locales industriales tuvieron una marcada y generalizada reducción, con una caída de 59 locales entre ambos relevamientos. El mayor retroceso correspondió al segmento de confección de prendas de vestir (-24), en consonancia con la crisis del sector a nivel nacional y local y, en particular, el debilitamiento de la demanda de los comercios del vecino barrio de *Once*, donde hubo un cambio en el perfil de los comerciantes y una alta sustitución por mercadería extranjera. El otro sector que mostró una caída acentuada fue Fabricación de manufacturas, muebles y colchones (-10).

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
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
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
Fabricación de metales comunes	10	5	-5	-50
Fabricación de maquinaria de uso general	9	6	-3	-33,3
Fabricación de maquinarias e instrumentos	10	10	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

CULTURA ABASTO

En mayo del presente año se constituyó el emprendimiento público privado *Cultura Abasto*, cuyo objetivo es apoyar el desarrollo de económico, cultural, turístico y social de la zona. Este proyecto, que apenas se inició hace seis meses, logró poner en marcha un trabajo conjunto que integra a diversas áreas del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y a empresas privadas instaladas en el barrio.

En el marco del proyecto se ha logrado progresos importantes en la prevención del delito y la seguridad, se está mejorando de la infraestructura barrial (pavimento e iluminación), potenciando la oferta de actividades culturales, promoviendo el rescate de su patrimonio histórico, apoyando el desarrollo de redes para los pequeños comerciantes, y desarrollando nuevas acciones para promover el turismo de la zona a nivel nacional e internacional.

El emprendimiento ha logrado, en pocos meses, un cambio radical en la percepción que tienen los habitantes sobre las perspectivas del barrio, como así también de inversores que no pertenecen a la zona. Las mejoras expectativas se están reflejando claramente en el fuerte incremento de las consultas inmobiliarias, de personas interesadas en iniciar un emprendimiento productivo en el barrio o construir viviendas. En ese sentido, la presencia del *shopping*, los teatros y otros emprendimientos culturales, el hotel *Abasto Plaza*, el complejo de cines *Hoyts*, las dos universidades (UADE y Palermo) y el Proyecto *Ciudad Cultural Konex*, resultan fundamentales, ya que junto a la percepción de que los problemas más graves del barrio comienzan a solucionarse, constituyen señales importantes para la inversión productiva o la elección residencial.

CONCLUSIONES

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 ha tenido como elementos clave 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 *shopping* habría captado una parte del consumo de los habitantes de la zona, reduciendo las ventas y provocando el cierre de establecimientos, que no pudieron competir con el centro comercial. Asimismo, el desarrollo del sector gastronómico fue muy débil, ya que se concentró en el propio Centro de Compra, debido a la legitimación del *shopping* como refugio.

En una primera etapa, probablemente las expectativas generadas por una mayor circulación de personas en la zona llevó a que se instalaran nuevos locales. En la práctica esta situación no se corroboró, a raíz de los problemas de seguridad y de la degradación edilicia en las manzanas que circundan al viejo mercado.

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, el trasvasamiento de la demanda tuvo un efecto claramente negativo sobre los comercios preexistentes, generando a cambio pequeñas unidades de muy bajo nivel de productividad, en muchos casos instaladas en viviendas residenciales que pasaron a tener un doble uso comercial-residencial.

La conformación del emprendimiento Cultura Abasto ha abierto nuevas perspectivas para la zona y sus habitantes, que podrán cumplirse en la medida que el barrio pueda recuperar su identidad histórica, y que este proceso sea acompañado del desarrollo de inversiones, la solución de los problemas de seguridad, y la búsqueda de alternativas para que el desarrollo económico también se traduzca en mejores condiciones de vida para los vecinos.

BIBLIOGRAFÍA

Cutolo, V.(1998) Historia de los barrios de Buenos Aires. Buenos Aires: Elche.

Manual informativo de la Ciudad de Buenos Aires / Instituto Histórico de la Ciudad de Ciudad de Buenos Aires.- Buenos Aires : Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires

Nogués, Germinal (1996) Buenos Aires, Ciudad Secreta. Buenos Aires: Ruy Díaz, Sudamericana.

Serie bibliográfica Ciudad de Buenos Aires (1980) Centro de Documentación Municipal (Buenos Aires).- Buenos Aires : CEDOM