

# EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL BARRIAL RESPECTO DE LA INSTALACIÓN DE UN HIPERMERCADO 2003 – 2013







**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES**

**Jefe de Gobierno**

Ing. Mauricio Macri

**Vicejefa de Gobierno**

Lic. María Eugenia Vidal

**Jefe de Gabinete de Ministros**

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

**Ministro de Desarrollo Urbano**

Arq. Daniel Chain

**Secretario de Planeamiento**

Arq. Héctor Lostri

**Director General de Planeamiento**

Mg. Fernando Álvarez de Celis



## RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio muestra los resultados del registro y análisis de los cambios en 1.784 locales situados en el entorno de un hipermercado, desde 2003 a 2013. En este período se detectaron diferentes cambios; en cuanto a la cantidad total de locales, la comparación demostró una leve variación negativa del 2,0%, con una disminución importante hacia 2008. A partir del análisis territorial se logró reconocer que las variaciones más significativas no se dieron cerca del nuevo hipermercado, sino más bien entre los 200 y 500 metros, donde influyen fuertemente las arterias comerciales y donde se dieron los principales aumentos y las principales disminuciones. La cantidad de locales en la Av. Corrientes y sus perpendiculares mostró caídas importantes, y los mayores incrementos se dieron sobre Av. Córdoba, Medrano, Sarmiento y en el área de Julián Alvarez y Aguirre.

La tasa de vacancia pasó del 14,9% en 2003 al 19,9% en 2013, con el mayor aumento en los últimos tres años. Ese aumento fue aún mayor que el observado en el conjunto de arterias de la Ciudad de Buenos Aires.

En cuanto a la composición por rubros, sobresale que el sector comercial incorporó 38 nuevos locales, el sector servicios disminuyó en 84 locales, el rubro automotor en 36, los de elaboración en 20 y los de gastronomía en 15. Considerando la cantidad relativa, las caídas porcentuales más importantes ocurrieron en el sector automotor, que descendió un 47,4%, y en los locales de elaboración, que cayeron un 25,6%.



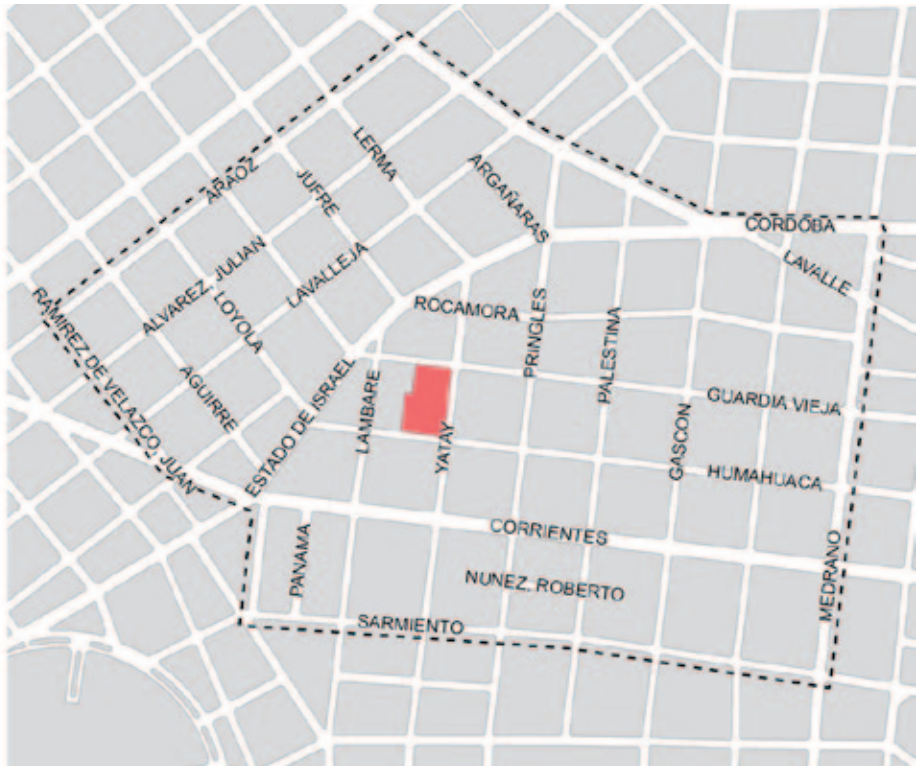
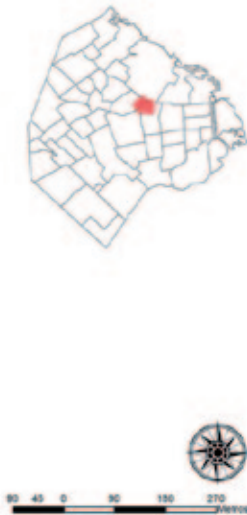
## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objetivo presentar los resultados del análisis realizado sobre el impacto de la instalación de un hipermercado<sup>1</sup> en un barrio de la Ciudad de Buenos Aires. Este gran centro de compras fue instalado a fines de 2003, y partir de datos obtenidos en relevamientos e informes como el Relevamiento de Usos del Suelo, se analizaron posibles impactos en el comercio minorista local<sup>2</sup> considerando datos de 2003 hasta 2013. La información surge de relevamientos realizados en 2003, 2004, 2008, 2010 y 2013. En este informe se analizan las modificaciones principales entre estos años, mientras que para el análisis territorial y de rubros se comparan los registros de 2003 y 2013, que permiten dar cuenta de las modificaciones más sustanciales ocurridas en la década. El área de estudio se encuentra comprendida por las calles Aráoz, Ramírez de Velasco, avenida Corrientes, Anibal Troilo, Sarmiento, Medrano y avenida Córdoba, y tiene como punto central la manzana donde se localiza el hipermercado. En total, son 61 manzanas de los barrios de Almagro y Villa Crespo. En cuanto a la estructura territorial, si bien no se trata de un área comercial, presenta concentraciones de locales sobre las avenidas, como Corrientes, Córdoba y Estado de Israel, y también sobre las calles Medrano y Gascón.

Mapa 1.

### Área de estudio

Fuente: Secretaría de Planeamiento,  
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



1) De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNaE), se entiende por hipermercado un local amplio con venta al por menor, con predominio de productos alimenticios y bebidas.

2) Las áreas residenciales como la que se verifica en la zona de estudio suelen tener una dinámica comercial interna de escala barrial, por ende el trabajo consiste en observar cómo se altera esa dinámica a lo largo del tiempo.

## DINÁMICA COMERCIAL 2003-2013

En términos globales, entre 2003 y 2013 la cantidad total de locales experimentó variaciones mínimas, ya que se observa una disminución del 5,9% en 2008 y recuperaciones paulatinas en 2010 y 2013. De esta manera, la cantidad de locales se mantuvo, mostrando solo una leve disminución del 2,0% del total.

**Cuadro 1. Cantidad de locales según actividad, 2003 – 2013**

|                       | Locales | Variación (%) |
|-----------------------|---------|---------------|
| 2003                  | 1.770   | -             |
| 2004                  | 1.784   | 0,8           |
| 2008                  | 1.678   | -5,9          |
| 2010                  | 1.720   | 2,5           |
| 2013                  | 1.735   | 0,9           |
| Variación 2003 - 2013 | -35     | -2,0          |
| Cambio de rama        | 101     | 5,8           |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Si bien la cantidad de locales relevados no varió significativamente, a lo largo de los años la tendencia marca una cantidad decreciente de locales abiertos. En términos absolutos, entre 2003 y 2013 se cerraron 117 locales (7,8%), mientras que la cantidad de locales cerrados aumentó en 82 unidades (31,1%). En consecuencia, la tasa de ocupación tuvo una tendencia levemente decreciente, pasando del 85,1% al 80,1%. La tasa de vacancia, como complemento, pasó del 14,9% al 19,9%. La vacancia se incrementó en 5 puntos (34,0%). En el cuadro 2 puede observarse que, si bien la cantidad de locales activos es menor, los cerrados también disminuyeron, pero luego mostraron un incremento importante entre 2010 y 2013, período en el que se encuentra el aumento relevante de la tasa de vacancia.

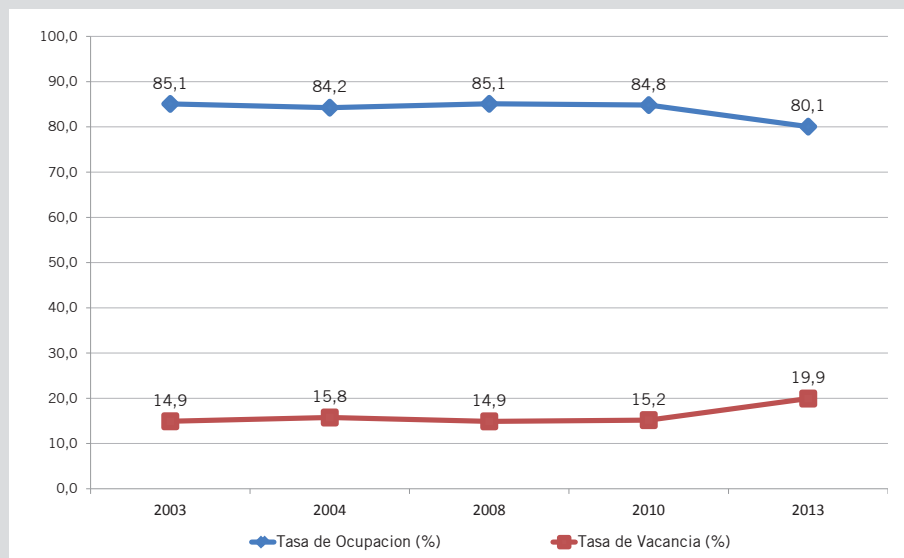
**Cuadro 2. Tasas de ocupación y vacancia. Año 2013**

|                     | Locales | Abiertos | Cerrados | Tasa de Ocupación (%) | Tasa de Vacancia (%) |
|---------------------|---------|----------|----------|-----------------------|----------------------|
| 2003                | 1.770   | 1.506    | 264      | 85,1                  | 14,9                 |
| 2004                | 1.784   | 1.503    | 281      | 84,2                  | 15,8                 |
| 2008                | 1.678   | 1.428    | 250      | 85,1                  | 14,9                 |
| 2010                | 1.720   | 1.459    | 261      | 84,8                  | 15,2                 |
| 2013                | 1.735   | 1.389    | 346      | 80,1                  | 19,9                 |
| Variación 2003-2013 | -35     | -117     | 82       | -5,0                  | 5,0                  |

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

**Gráfico 1.**  
**Tasas de ocupación y  
vacancia. Año 2013**

Fuente: Secretaría de  
Planeamiento, Ministerio de  
Desarrollo Urbano, GCBA.



## Composición por rama de actividad

En cuanto a la composición de los locales activos según la rama de actividad, en el cuadro 3 se pueden observar las cifras absolutas y la variación entre 2003 y 2013. Entre los cambios más importantes se encuentra la disminución paulatina y constante de locales dedicados al rubro automotor y, en menor medida, del sector servicios.

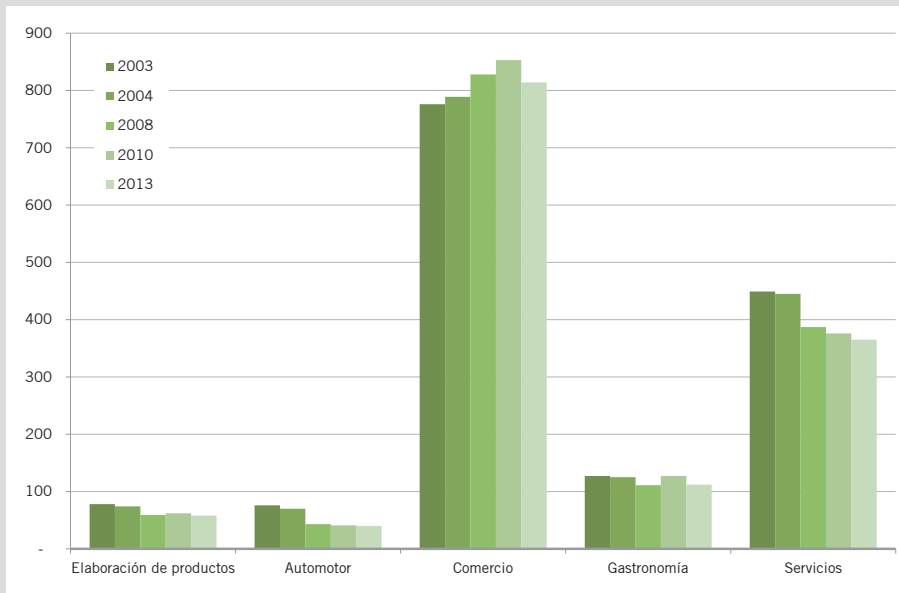
Comparando los extremos de la serie resalta la disminución de 84 locales de servicios, que representan un 18,7% del total que existía en dicho sector en 2003, mientras que dentro del rubro automotor, la disminución de 36 locales representa prácticamente una caída a la mitad considerando el mismo año (-47,4%). La disminución porcentual de locales de elaboración de productos también es elevada (25,6%), junto con los de gastronomía (11,8%), aunque su evolución fue menos constante. Dentro de un contexto de disminución general de locales, el sector comercial se destaca por ver incrementada la cantidad de locales en términos absolutos, que de 2003 a 2013 representa un aumento de

**Cuadro 3.**  
**Cantidad de locales por rama  
de actividad**

| Rama                     | Cantidad de locales |              |              |              |              | Variación 2003-2013 |             |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|-------------|
|                          | 2003                | 2004         | 2008         | 2010         | 2013         | Cantidad            | %           |
| Elaboración de productos | 78                  | 74           | 59           | 62           | 58           | -20                 | -25,6       |
| Automotor                | 76                  | 70           | 43           | 41           | 40           | -36                 | -47,4       |
| Comercio                 | 776                 | 789          | 828          | 853          | 814          | 38                  | 4,9         |
| Gastronomía              | 127                 | 125          | 111          | 127          | 112          | -15                 | -11,8       |
| Servicios                | 449                 | 445          | 387          | 376          | 365          | -84                 | -18,7       |
| <b>Total</b>             | <b>1.506</b>        | <b>1.503</b> | <b>1.428</b> | <b>1.459</b> | <b>1.389</b> | <b>-117</b>         | <b>-7,8</b> |

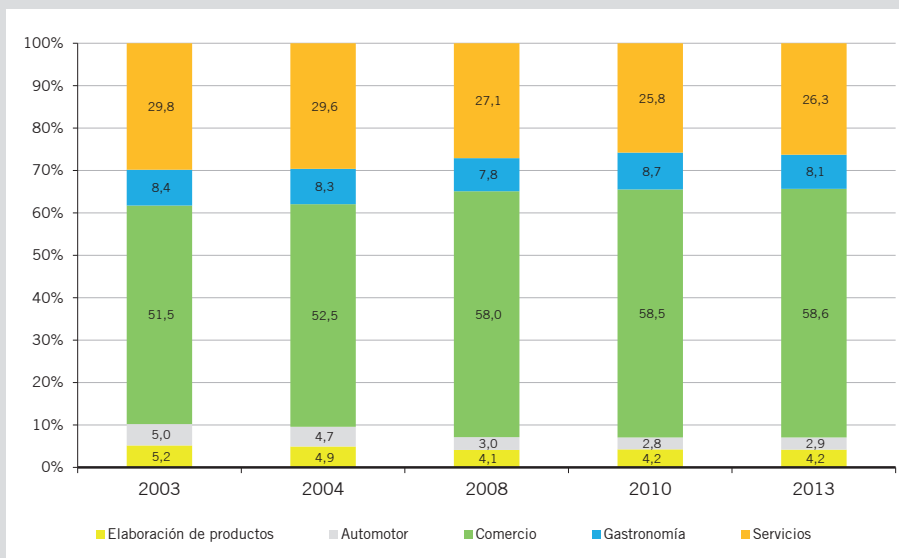
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.





**Gráfico 2.**  
**Cantidad de locales por rama de actividad**

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



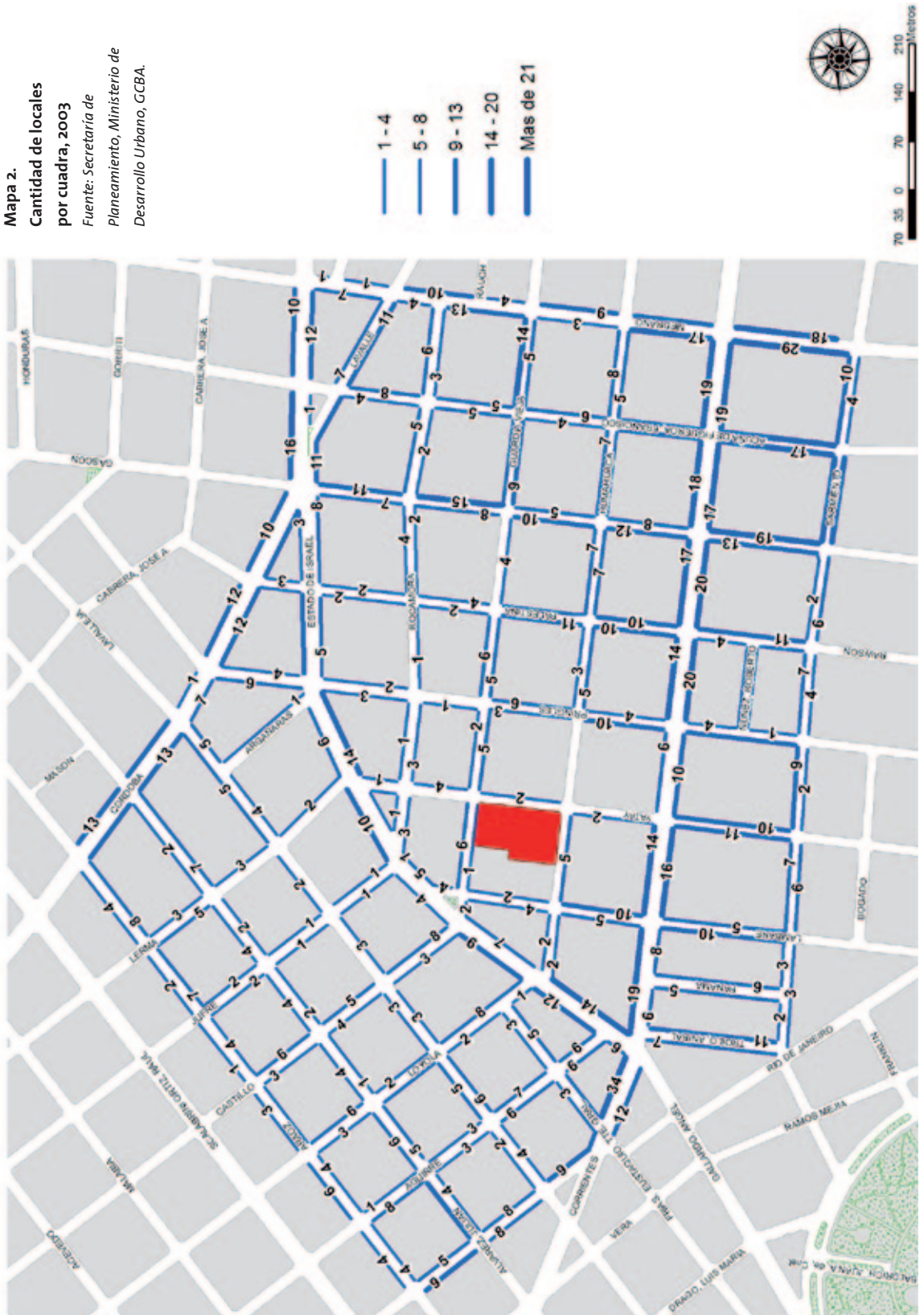
**Gráfico 3.**  
**Composición de los locales activos (%), 2003-2013**

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

4,6%. Sin embargo, también conviene destacar que, si bien dicho incremento fue constante hasta 2010, en 2013 se registraron 39 locales menos.

En el análisis de composición relativa de los locales activos, las modificaciones no son muy sustanciales, exceptuando la disminución del sector automotor, que es poco notoria dada su baja participación en el total. El sector comercial se reconoce como el más importante, y con una tendencia, si bien inconstante, a acrecentar su peso, que pasó de 51,5% en 2003 a 58,6% en 2013. De manera menos notoria, la participación del sector servicios y gastronomía disminuye entre estos años.

Mapa 2.  
Cantidad de locales  
por cuadra, 2003  
Fuente: Secretaría de  
Planeamiento, Ministerio de  
Desarrollo Urbano, GCBA.



## Distribución territorial

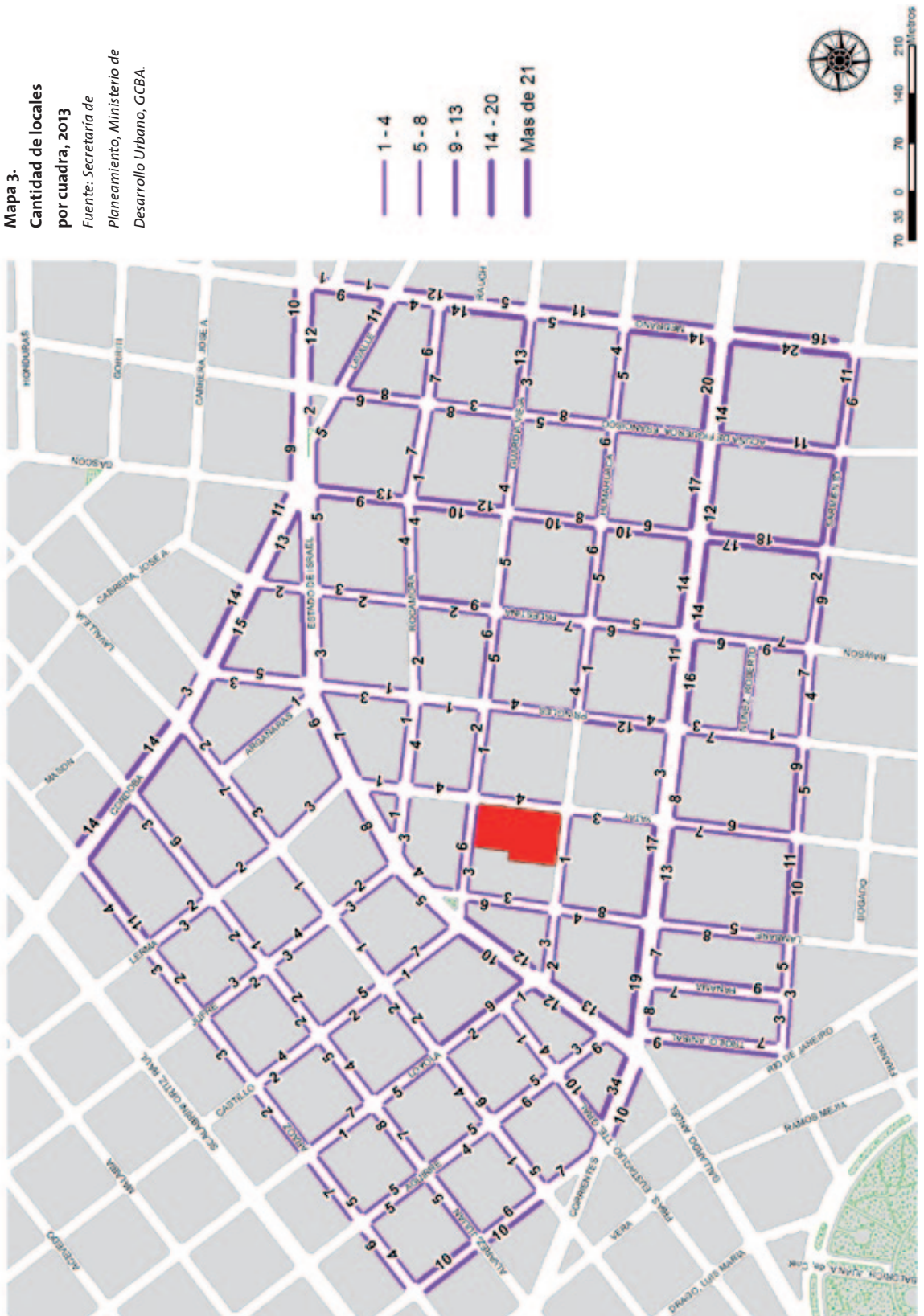
En cuanto a la distribución territorial de los locales (activos o no), el mapa 2 permite reconocer la situación en 2003, con un patrón característico en el que se refleja la importancia de las grandes arterias, en especial Av. Corrientes, Medrano, y en menor medida Av. Córdoba y Gascón. También tienen cantidades importantes las cuadras de las calles perpendiculares a Av. Corrientes hacia Sarmiento, casi todas con 10 locales por vereda. La Av. Estado de Israel se caracteriza por tener una baja concentración de locales, a pesar de su importancia como vía de comunicación.

Como puede observarse en el mapa 3, la distribución de los locales para 2013, si bien mantiene a grandes rasgos el patrón territorial de 2003, presenta algunos cambios que parecen homogeneizar la distribución, aminorando la diferencia entre las grandes arterias y las calles internas.





**Mapa 3.**  
**Cantidad de locales**  
**por cuadra, 2013**  
 Fuente: Secretaría de  
 Planeamiento, Ministerio de  
 Desarrollo Urbano, GCBA.



En la comparación entre 2003 y 2013 de la distribución territorial, se observan cuadras que tuvieron disminuciones y otras con incrementos, que se representan en los mapas que siguen.

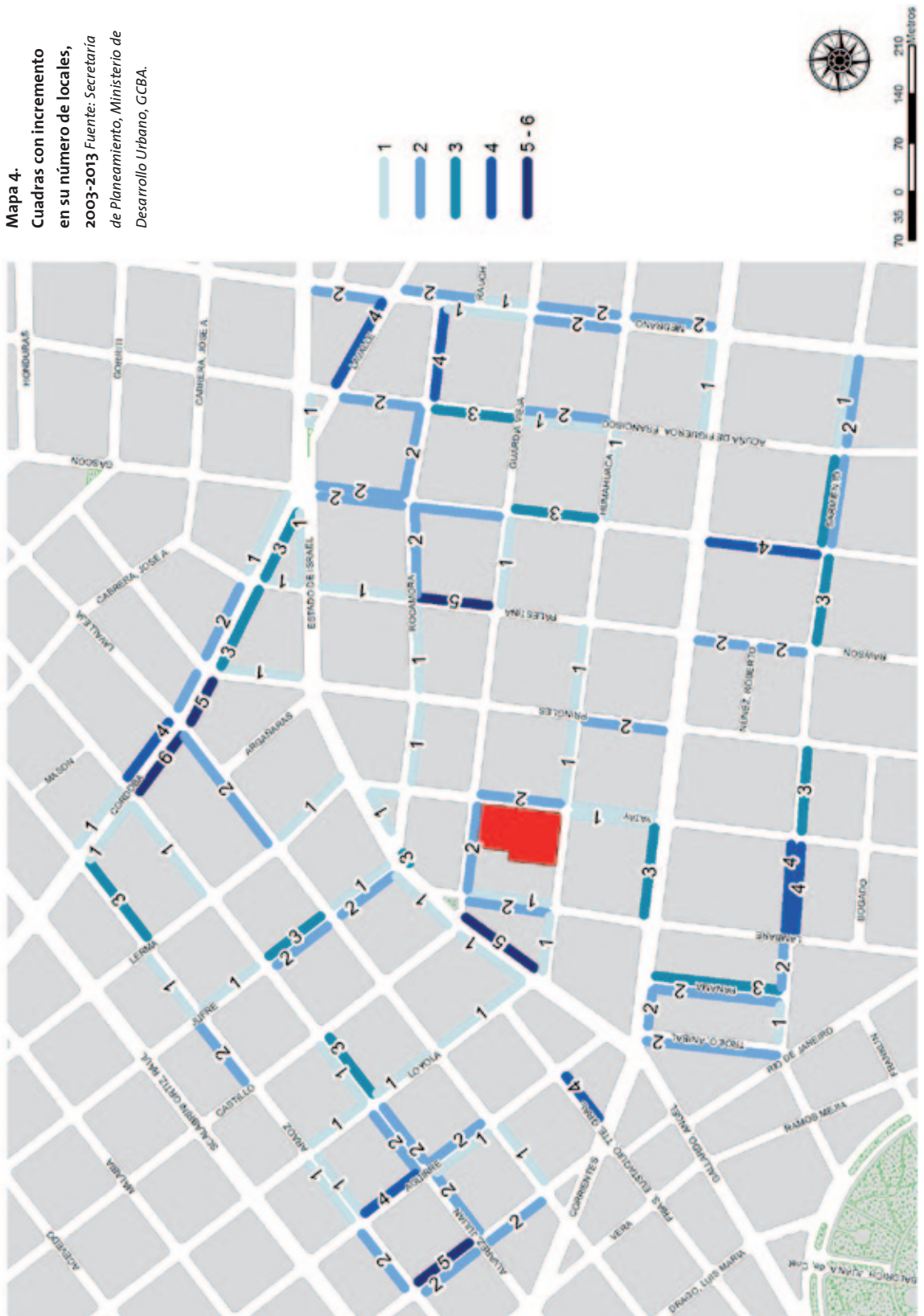
Entre las cuadras que muestran incremento en la cantidad de locales se destaca la Av. Córdoba que, en conjunto, presentó más de 20 nuevos locales, con especial dinamismo entre Pringles y Julián Álvarez. Otra calle que se destaca por la continuidad de cuadras con incrementos es Sarmiento, que siendo paralela a una gran arteria comercial (Av. Corrientes), también sumó más de 20 locales en total. En segundo lugar se destacan áreas como el entorno de Acuña de Figueroa y Rocamora, en el extremo este del área de estudio y, en el extremo oeste, Ramírez de Velasco y Aguirre.

En cuanto a las cuadras que mostraron disminución en la cantidad de locales, la Av. Corrientes es la arteria más destacada, no solo por la disminución que se registra en sus veredas sino porque también se advierten variaciones negativas en las cuadras perpendiculares.<sup>3</sup> La calle Guardia Vieja presenta algunas cuadras con disminuciones muy altas; Humahuaca también tiene variaciones negativas de menor cuantía. En un tercer plano, varias cuadras, ubicadas entre la Av. Estado de Israel y Aráoz, registraron caídas de pocos locales.



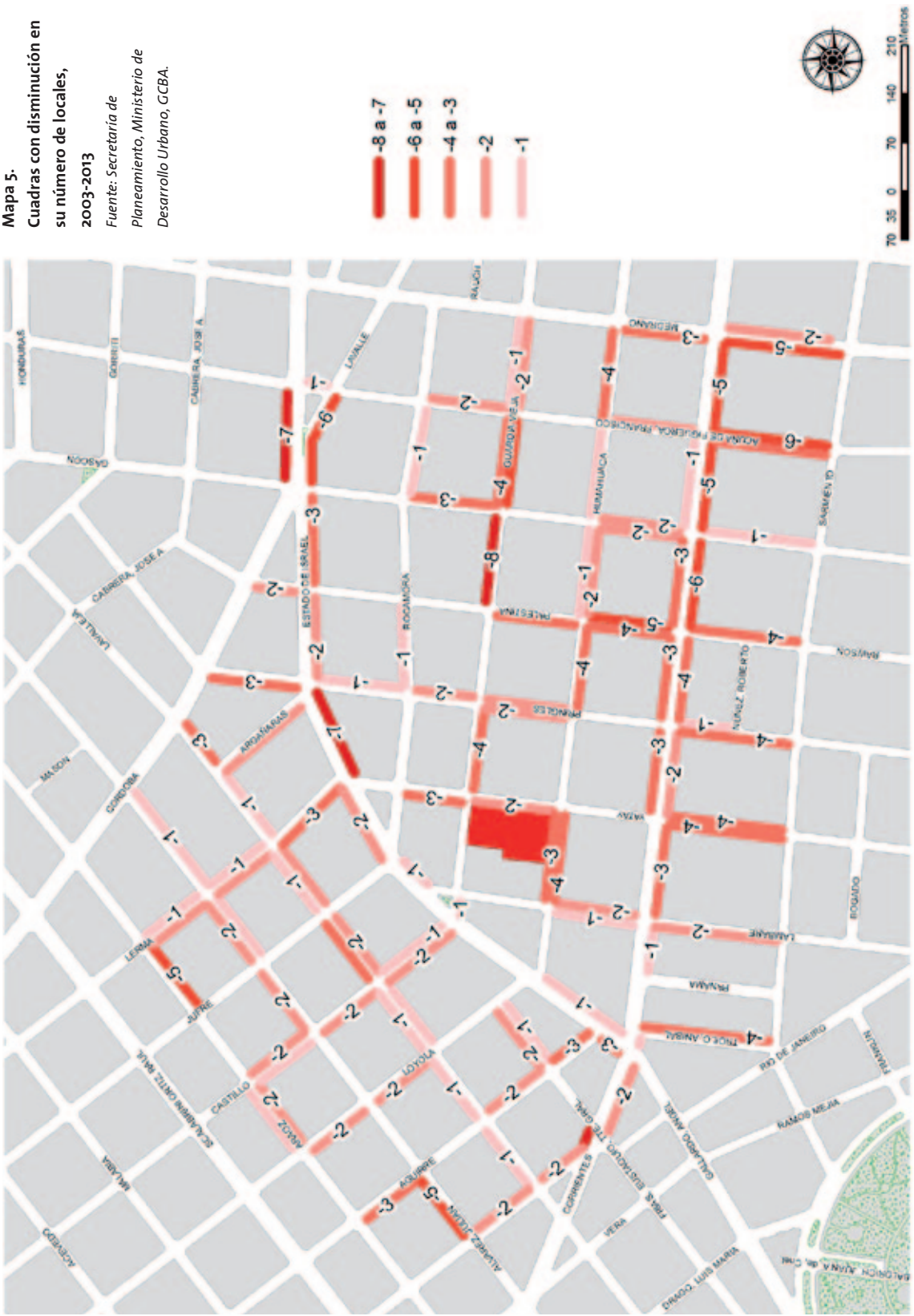
*3) Es importante señalar que esta disminución puede corresponder tanto a cambios negativos en la dinámica económica de la arteria como a la unificación de viejos locales en emprendimientos de mayor tamaño. En efecto, el relevamiento regular de arterias comerciales no demuestra un aumento considerable en la tasa de vacancia que permitiría corroborar la primera hipótesis.*

**Mapa 4-**  
**Cuadras con incremento**  
**en su número de locales,**  
**2003-2013 Fuente: Secretaría**  
**de Planeamiento, Ministerio de**  
**Desarrollo Urbano, GCBA.**

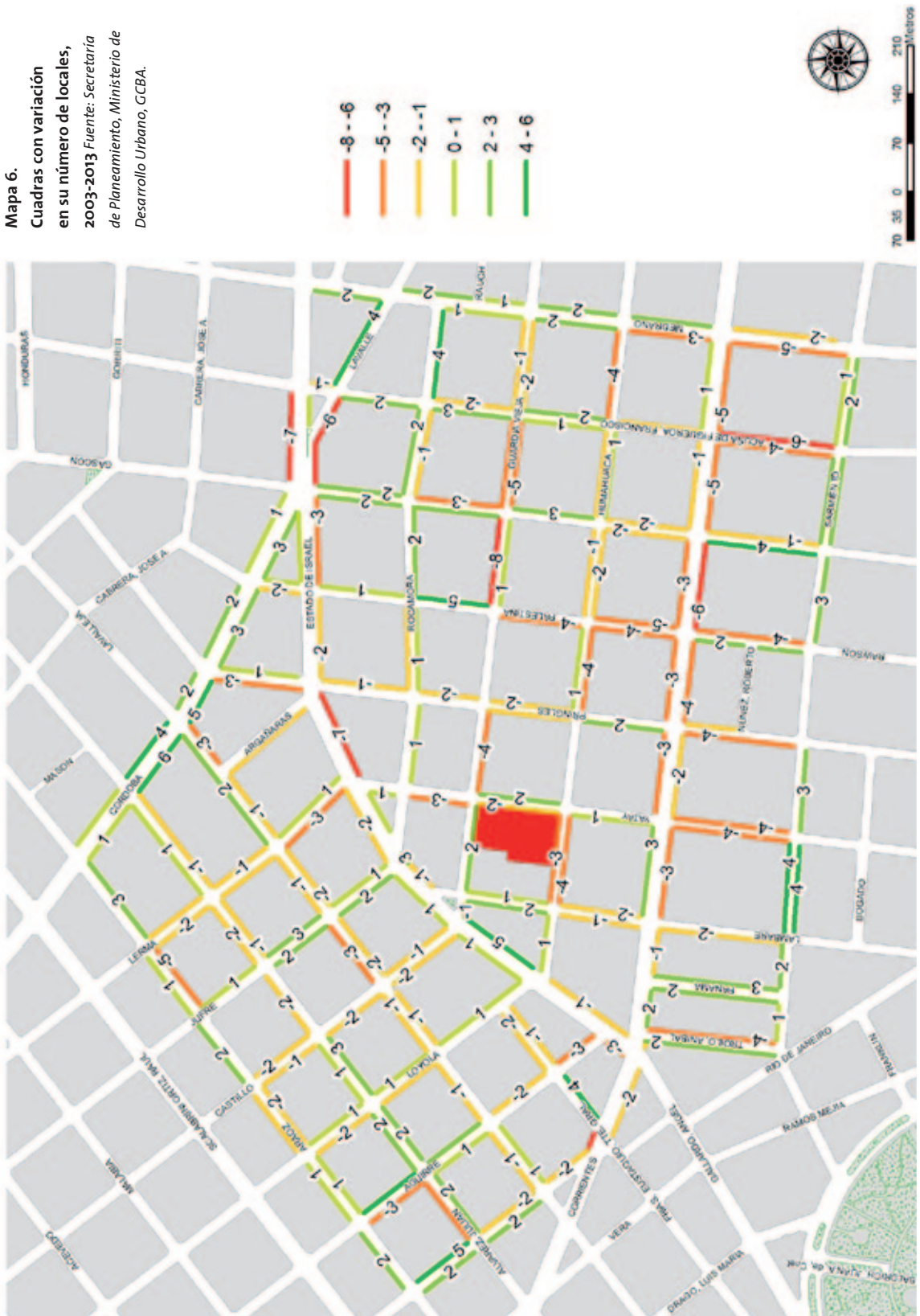




Mapa 5.  
Cuadras con disminución en su número de locales, 2003-2013  
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



**Mapa 6.**  
**Cuadras con Variación**  
**en su número de locales,**  
**2003-2013** Fuente: Secretaría  
 de Planeamiento, Ministerio de  
 Desarrollo Urbano, GCBA.





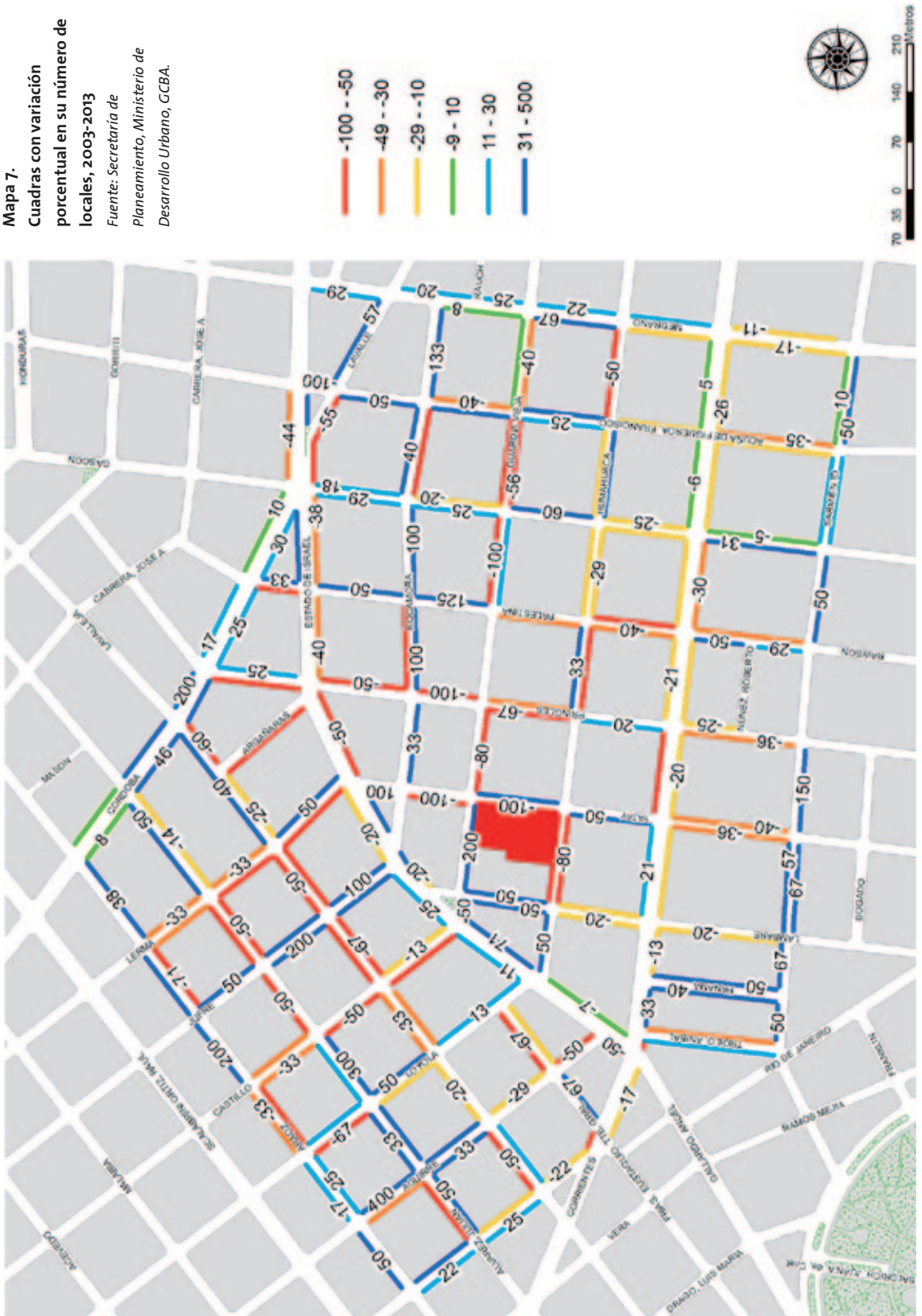
El mapa 6 sintetiza las variaciones positivas y negativas en cantidades absolutas. De esta manera, se observan los cambios analizados anteriormente con mayor claridad y se resaltan también aquellas zonas que tuvieron pocas variaciones, como el caso de la Av. Estado de Israel y la calle Lavalleja.

Otro tipo de análisis posible considera el peso de las variaciones según la cantidad de locales existentes en 2003, es decir, la variación porcentual, que es reflejada en el mapa 7. Aquí se hace evidente que las disminuciones advertidas en la Av. Corrientes representan porcentualmente menos incidencia que las registradas en calles menos densas, como Guardia Vieja, Rocamora, Lerma o Lavalleja. Por otro lado, los incrementos en Av. Córdoba se manifiestan como sustanciales, del mismo modo que los registrados en la calle Sarmiento, el entorno de Julián Álvarez y Aguirre y, en menor medida, sobre Medrano y Acuña de Figueroa.

Considerando la localización del hipermercado como centro de un posible impacto en el área de estudio, se analiza a continuación la variación en la cantidad de locales en función de la distancia a dicho emprendimiento. El mapa 8 representa la localización puntual de locales en 2013 y el rango de distancias. Así, se puede observar que entre 200 y 400 metros de distancia del área de influencia se encuentra gran parte de los locales, así como sobre las avenidas Corrientes y Córdoba y, también, en algunas de las cuadras perpendiculares como Gascón o Medrano. Entre los 400 y 500 metros, donde se detecta una evolución positiva, las calles que más incrementos mostraron fueron Gascón y la Av. Córdoba. A más de 700 metros se conjugan las disminuciones observadas en Corrientes, en Acuña de Figueroa y Medrano (perpendiculares hacia Sarmiento), con los incrementos observados en Medrano desde Corrientes hacia Córdoba.



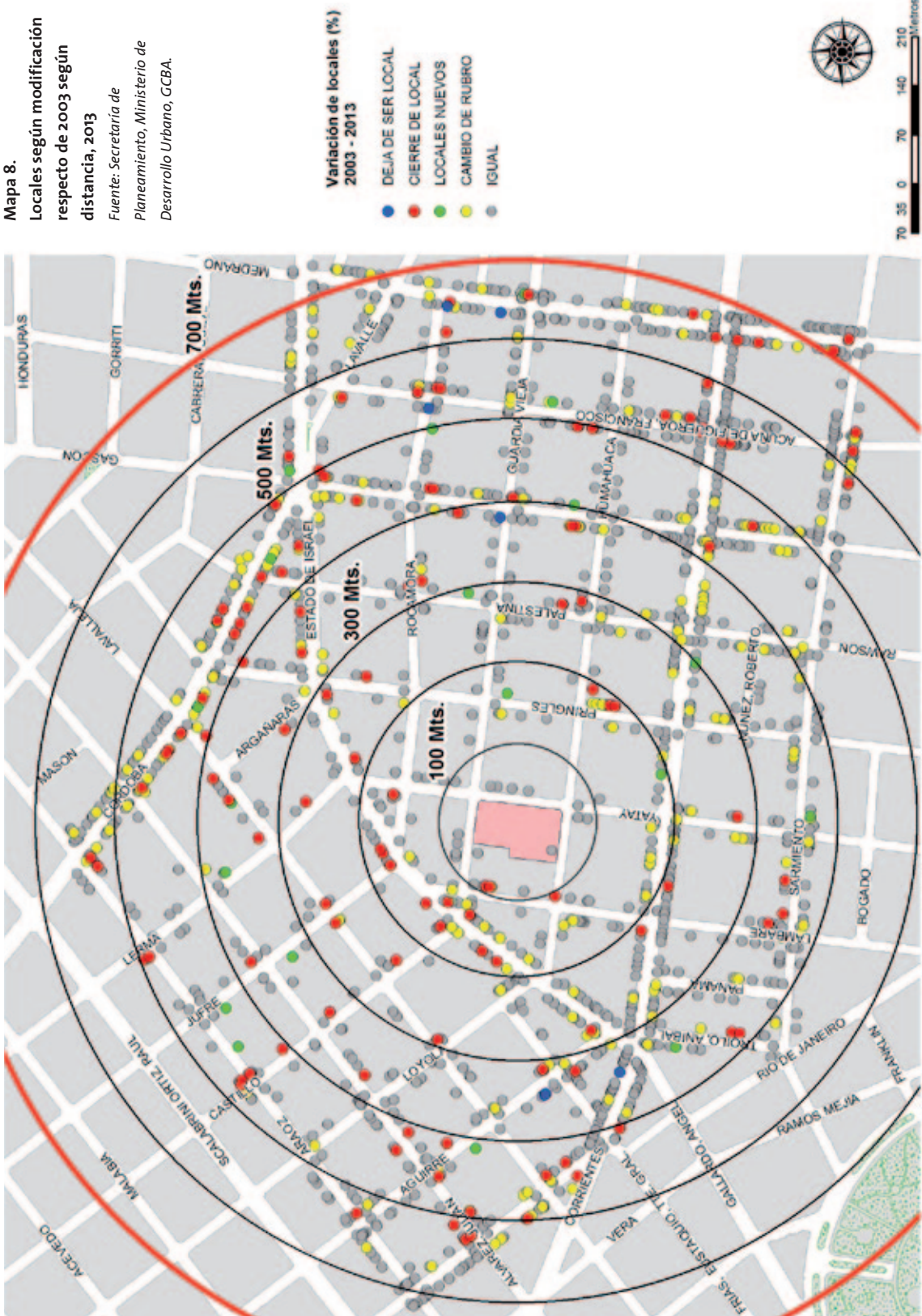
**Mapa 7.**  
**Cuadras con Variación**  
**porcentual en su número de**  
**locales, 2003-2013**  
 Fuente: Secretaría de  
 Planeamiento, Ministerio de  
 Desarrollo Urbano, GCBA.





**Mapa 8.**  
**Locales según modificación**  
**respecto de 2003 según**  
**distancia, 2013**

Fuente: Secretaría de  
 Planeamiento, Ministerio de  
 Desarrollo Urbano, GCBA.



Un primer dato a destacar es que, a poca distancia (de 0 a 200 metros), la cantidad de locales tanto en 2003 como en 2013 es comparativamente baja, por lo que las variaciones también son poco significativas. Es así que en el entorno más inmediato se observó el cierre de 2 locales, y entre los 101 y 200 metros se registraron 3 nuevos. Sin embargo, entre los 201 y 400 metros de distancia se registran las mayores variaciones negativas, tanto en términos absolutos como relativos. Pero, entre los 401 y 500 metros se da un incremento destacable, mientras que a distancias mayores las variaciones son más leves.

**Cuadro 4. Locales según distancia al hipermercado: 2003-2013 y variación**

|              | Locales 2003 | Locales 2013 | Variación 2003-2013 | Variación 2003-2013 (%) |
|--------------|--------------|--------------|---------------------|-------------------------|
| Menos de 100 | 27           | 24           | -2                  | -8,5                    |
| 101 a 200    | 72           | 75           | 3                   | 4,4                     |
| 201 a 300    | 190          | 166          | -24                 | -12,5                   |
| 301 a 400    | 315          | 272          | -42                 | -13,5                   |
| 401 a 500    | 475          | 507          | 32                  | 6,8                     |
| 501 a 600    | 282          | 282          | -1                  | -0,3                    |
| 601 a 700    | 231          | 226          | -5                  | -2,3                    |
| Mas de 701   | 178          | 182          | 4                   | 2,4                     |
|              | <b>1.770</b> | <b>1.735</b> | <b>-35</b>          | <b>-2,0</b>             |

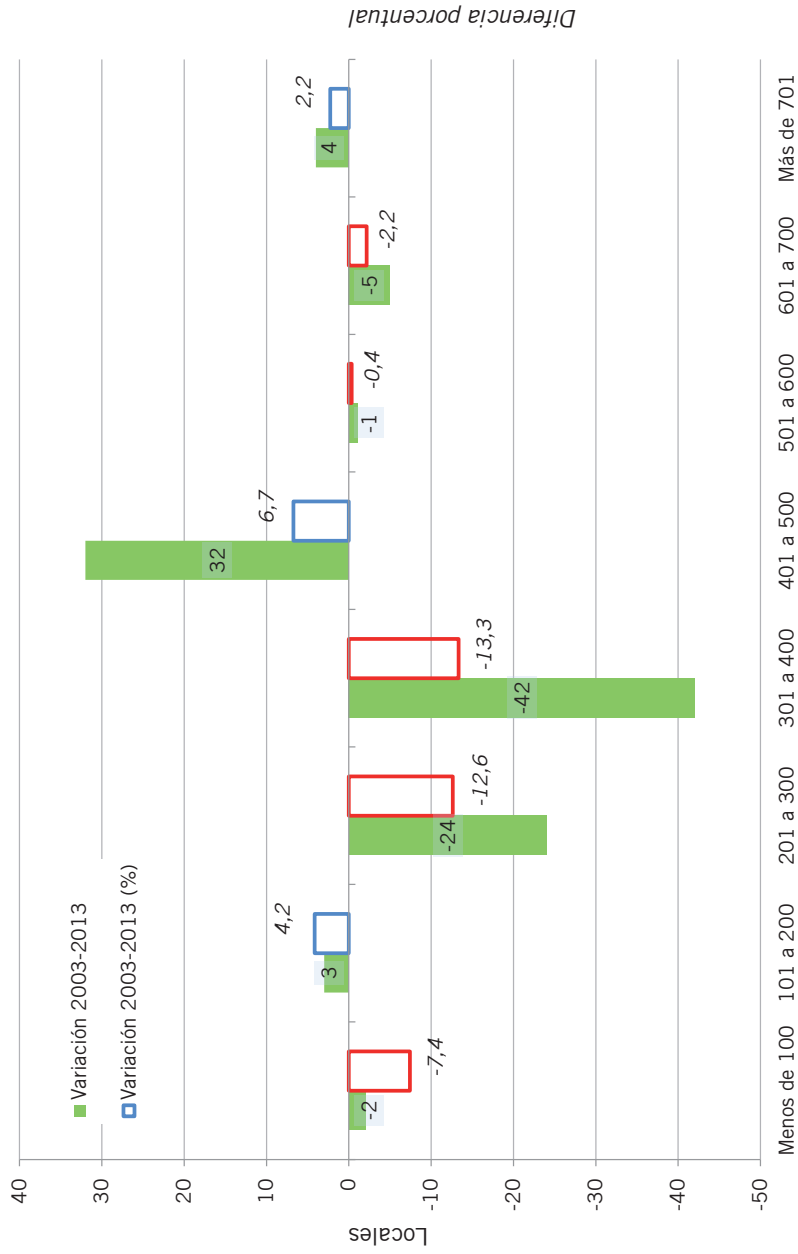
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Las mayores variaciones, entonces, se dan entre los 201 y 500 metros de distancia al hipermercado. En los dos primeros rangos se observaron las disminuciones más importantes y en el tercer rango, de 401 a 500 metros, fue donde se verificó el mayor incremento. En conjunto, dentro de estos rangos el balance es negativo con 34 locales. Puede notarse que, en los rangos de la mayor y menor distancia con respecto al hipermercado, las variaciones son mucho más bajas en cuanto a la cantidad de locales, por lo que es esta diferencia la que explica casi la totalidad de los cambios en el área de estudio.



**Gráfico 4.**  
**Variación de cantidad**  
**de locales y proporción**  
**según rango de distancia**  
**al hipermercado,**  
**2003-2013**

Fuente: Secretaría de  
 Planeamiento, Ministerio de  
 Desarrollo Urbano, GCBA.



## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

El presente trabajo, orientado a detectar transformaciones posibles a partir de la localización de un gran emprendimiento que tendencialmente podría haber generado impactos destacables, comparó relevamientos realizados entre 2003 y 2013 conformando una serie histórica de una década.

La comparación aquí realizada arroja cambios de baja magnitud, con una leve variación negativa en la cantidad total de locales (2,0%) tomando la serie de un extremo a otro. En 2008, sin embargo, se observa una disminución muy importante, situación que se recupera lentamente en 2010 y 2013.

El análisis territorial permitió reconocer que las variaciones más significativas no se dieron a poca distancia del nuevo hipermercado, sino más bien entre los 200 y 500 metros, donde influyen fuertemente las arterias comerciales. Es en este rango de distancias donde se registraron las mayores disminuciones y también los mayores incrementos. En el conjunto de las variaciones negativas, se destacó la disminución de la cantidad de locales en la Av. Corrientes y sus perpendiculares, mientras que los mayores incrementos fueron visibles sobre Av. Córdoba, Medrano, Sarmiento y en el área de Julián Álvarez y Aguirre.

En cuanto a la proporción de locales vacantes sí se advierte un cambio sustancial, con un incremento en la tasa de vacancia, que pasó de 14,9% en 2003 a 19,9% en 2013, con el mayor aumento en los últimos tres años. La magnitud de esta variación es mayor a los leves aumentos de la vacancia que se registran en el conjunto de las arterias comerciales de la Ciudad (de 7,5% a 8,5% entre 2010-2013), y al conjunto de usos económicos del suelo registrado en el Relevamiento de Usos del Suelo realizado en dos oportunidades (2008 y 2011).

Por último, la composición sectorial de los locales en actividad mostró cambios relevantes. Frente a los cambios estructurales evidenciados en el conjunto de la Ciudad, en esta zona sobresale que el sector comercial fue el único que incrementó la cantidad de locales en términos absolutos y su proporción dentro del total (4,9% de 2003 a 2013). En cambio, el sector servicios sí mostró una caída que se diferencia del resto de Buenos Aires. El rubro con mayores pérdidas fue el automotor, el cual evidenció un descenso de casi la mitad de locales (47,4%), mientras que el sector gastronómico, si bien tuvo descensos (11,8%), se mantuvo cercano al 10% observado en toda la Ciudad.



