

II. Equilibrio territorial

Geografía del comercio en la Ciudad de Madrid

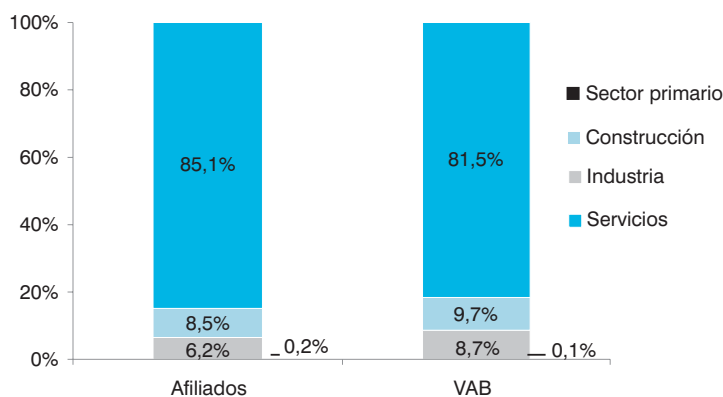
La ciudad, tal y como la concebimos en el ámbito mediterráneo, es ese espacio construido, compacto y de fuerte concentración humana, entre cuyas funciones se encuentra la de ser centros para el abastecimiento de las personas. El comercio no sólo forma parte fundamental del ente urbano desde un punto de vista funcional y productivo, sino también del paisaje urbano y de los hábitos sociales de los ciudadanos.

Los cambios en los hábitos y los espacios de consumo, transforman la ciudad y las “formas de vida urbana”, introduciendo nuevos modos urbanísticos y sociales. El comercio en los centros urbanos es importante como actividad productiva, pero también como elemento dinamizador del espacio urbano. En este capítulo, se analizará el sector comercial en la Ciudad de Madrid y sus distritos, con el objeto de conocer mejor los modelos que engloba, y con los que conviven los madrileños en cada una de las partes que conforman la Ciudad.

1. El peso del comercio en la Ciudad de Madrid

Dentro de la economía madrileña, el sector de los servicios juega un papel clave. En el año 2006, el sector servicios contenía al 85,1% de los afiliados al régimen general de la Seguridad Social y al 81% del VAB de la Ciudad de Madrid, porcentajes que van aumentando año tras año, corroborando el proceso de terciarización de la economía madrileña, que aún continúa¹.

Afiliados a la Seguridad Social y VAB en Madrid por grandes grupos de actividad (2006)



Fuente: D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

¹ Según los últimos datos de afiliación a la SS, en el primer trimestre de 2008 el sector servicios empleaba al 86% del total de afiliados en la Ciudad.

Dentro del sector de los servicios, el comercio es una rama muy relevante, tanto por número de trabajadores como por locales. La proporción de ocupados en la rama del comercio supone actualmente el 17,9% respecto al total de ocupados en el sector servicios (1.654.247 afiliados), representando el segundo grupo de actividad que más trabajadores ocupa dentro de la Ciudad de Madrid, tras los servicios a empresas, que concentra al 27,6% del total.

Afiliados en el sector de los servicios Proporción sobre el total. ITrim08



Fuente: D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

Según los datos facilitados por el Ministerio de Trabajo e Inmigración, el número de afiliados a la Seguridad Social en el ramo del comercio ha aumentado un 19% desde el año 1999, especialmente los afiliados dedicados al comercio minorista, que han pasado de los 144.156 afiliados en diciembre de aquel año a 184.911 en el primer trimestre del 2008, es decir, un incremento del 28% frente a tan sólo el 3% del comercio al por mayor.

La rama más relevante es la del comercio al por menor, que concentra el 62,5% de los afiliados a la Seguridad Social en el sector comercial, seguida del comercio al por mayor (28,4%) y la venta, mantenimiento y reparación de vehículos (9,1%)².

En cuanto a las unidades locales, en el año 2006 existía un total de 158.580 en la Ciudad de Madrid, de las cuales 50.462 desempeñaban alguna actividad relacionada con el sector comercial, cifra que supone un 31,8% del total. Como cabría esperar, la mayoría de los locales comerciales (74,5%) son ocupados por empresas que desarrollan un comercio minorista.

Los afiliados a la Seguridad Social del comercio han aumentado un 16% desde 1999. La rama del comercio minorista es la más dinámica, con un incremento en el mismo período del 28%

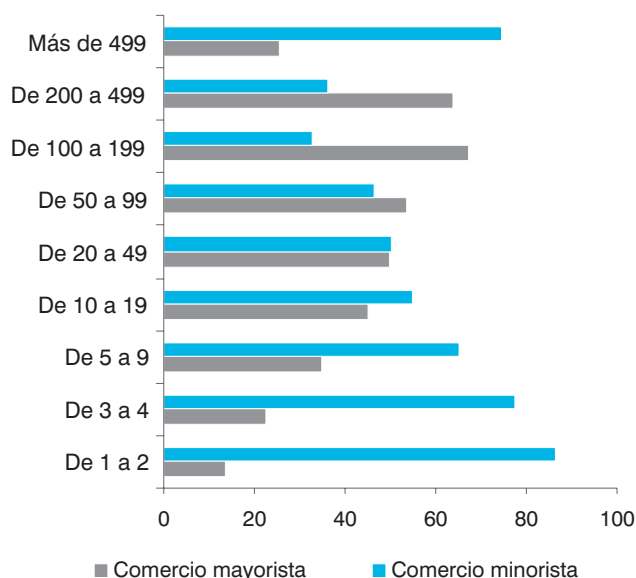
El peso relativo de los locales del comercio minorista ha crecido seis décimas respecto al total de locales hasta el 23,7%

² Internamente, el comercio incluye las categorías del CNAE relativas a la venta, mantenimiento y reparación de vehículos (código 50), del comercio al por mayor (código 51) y del comercio al por menor (código 52).

Entre los años 2004 y 2006, el peso relativo de los locales de comercio minorista ha aumentado en relación al total de unidades locales madrileñas en seis décimas porcentuales, pasando de representar una proporción del 23,1% en 2004 al 23,7% en 2006. Sin embargo, ello no ha impedido que el número de locales comerciales se haya visto reducido en un 2%.

Por último, la caracterización del sector según los estratos de empleo, muestra cómo en el comercio minorista la mayoría de los empleos se localizan en empresas pequeñas (de uno a dos empleados) o muy grandes (más de 499 empleados), mostrando la bipolaridad característica del actual modelo comercial minorista basado en los pequeños establecimientos o en los grandes centros comerciales. En cambio, el grueso de los empleados en el comercio mayorista trabaja en empresas de tamaño medio y grande (más de 100 empleados).

Ocupados en el sector comercial por estratos de empleo (2006)



Fuente: DUAE, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

2. Análisis del comercio minorista en Madrid por distritos

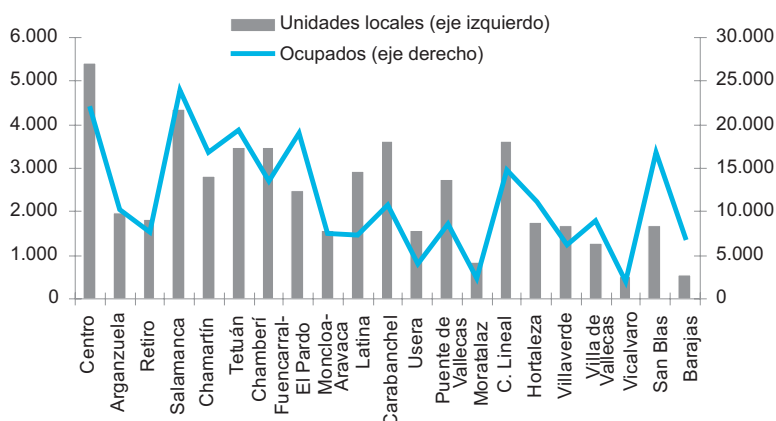
El análisis del sector comercial por distritos nos permite ahondar en el modelo comercial de Madrid, conociendo las características propias de cada zona de la Ciudad según sea el modelo urbanístico predominante, así como los cambios y transformaciones que están teniendo lugar debido a las nuevas formas de consumir, y al desarrollo de nuevas tipologías urbanas.

Los distritos madrileños que concentran un mayor número de afiliados y de unidades locales del comercio son Salamanca y Centro

Para caracterizar el modelo comercial madrileño, atenderemos a dos variables: los ocupados en el sector por distrito tanto de forma global como por estratos de empleo, y las unidades locales dedicadas a esta actividad. Según el Directorio de Unidades de Actividad Económica de la Comunidad Autónoma de Madrid (DUAE), los distritos madrileños que concentran un mayor número de ocupados en el sector comercial son Salamanca (24.051), Centro (22.057), Tetuán (19.325) y Fuencarral-

El Pardo (19.089). En estos distritos se encuentran ejes comerciales tan destacados como Goya, Serrano, Preciados, la Gran Vía, Bravo Murillo, Orense (en torno a Nuevos Ministerios), y la Avenida de Monforte de Lemos (Centro Comercial La Vaguada). En el extremo opuesto, los distritos menos activos en términos de empleo son Vicálvaro (1.925), Moratalaz (2.372), Usera (4.1019) y Villaverde (6.274).

Unidades locales y ocupados por distritos (2006)



Fuente: DUAЕ, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

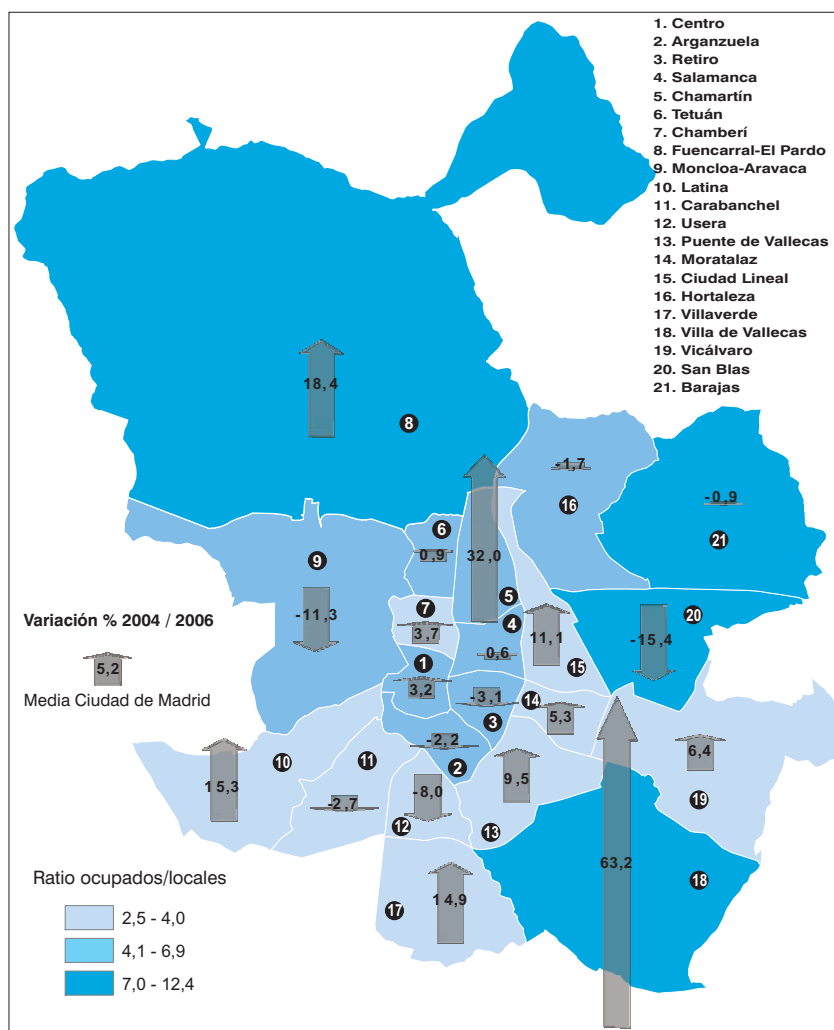
El gráfico anterior muestra cierta correlación entre empleo y unidades locales, aunque no ocurre en todos los distritos. Centro y Salamanca se muestran nuevamente como las áreas comerciales más dinámicas en términos de unidades locales de actividad económica, con 5.415 y 4.347 respectivamente. Sin embargo, el tercer y cuarto lugar lo ocupan Ciudad Lineal y Carabanchel, dos distritos que pertenecen a la ciudad consolidada, y que albergan zonas comerciales muy tradicionales de pequeñas tiendas con pocos empleados. En Ciudad Lineal destaca el eje de la calle Alcalá desde la plaza de toros de Las Ventas hasta la calle Arturo Soria, y en Carabanchel el eje de General Ricardos. El caso antagónico lo encontramos en los distritos periféricos que albergan los nuevos desarrollos urbanísticos, como Fuencarral-El Pardo o San Blas, donde existe un sector caracterizado por pocas unidades económicas y altos niveles de empleo, lo que refleja un modelo comercial más apoyado en las grandes superficies.

Al ahondar más en esta relación entre número de ocupados y unidades locales a través del cálculo de una ratio entre estas dos variables, obtenemos el mapa del comercio madrileño, en el que distinguimos claramente tres grandes zonas. Encontramos un primer grupo de distritos cuyo modelo comercial se caracteriza por presentar una relación ocupados sobre unidades locales muy baja, es decir, estamos ante un comercio muy atomizado y tradicional en el que el peso del empleo es poco representativo. Se trata de los distritos del primer cinturón del crecimiento de Madrid, es decir, Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz y Ciudad Lineal, a los que se suman dos periféricos, Villaverde y Vicálvaro, y un distrito de la Almendra Central con fuerte especialización residencial, como es Chamberí.

En un segundo grupo, encontramos el resto de distritos de la Almendra Central: Centro, Salamanca, Arganzuela, Retiro, Chamartín y Tetuán, así como Moncloa-Aravaca y Hortaleza, donde la relación de ocupados sobre unidades locales arroja una ratio entre 4,1 y 6,9. En estos distritos, el pequeño comercio tradicional convive con las superficies de mediano y gran tamaño (muchas de ellas bajo el sistemas de franquicias), insertas en el modelo urbano compacto y denso característico de estos distritos (a excepción de una parte de Moncloa-Aravaca y Hortaleza, donde también es posible encontrar tipologías difusas y de baja densidad).

El tercer grupo lo conforman los distritos periféricos de Fuencarral-El Pardo, Barajas, San Blas y Villa de Vallecas. La ratio ocupados sobre unidades locales es, en estos casos, elevada, entre 7,0 y 12,4, lo que indica la presencia de un modelo comercial donde el número de unidades comerciales es menor pero de gran tamaño, empleando a un elevado número de trabajadores. Nos encontramos, por tanto, ante modelos comerciales basados en las grandes superficies, muy característicos de las periferias urbanas actuales.

Mapa ratio ocupados sobre unidades locales (2006) Modelo comercial de Madrid por distritos



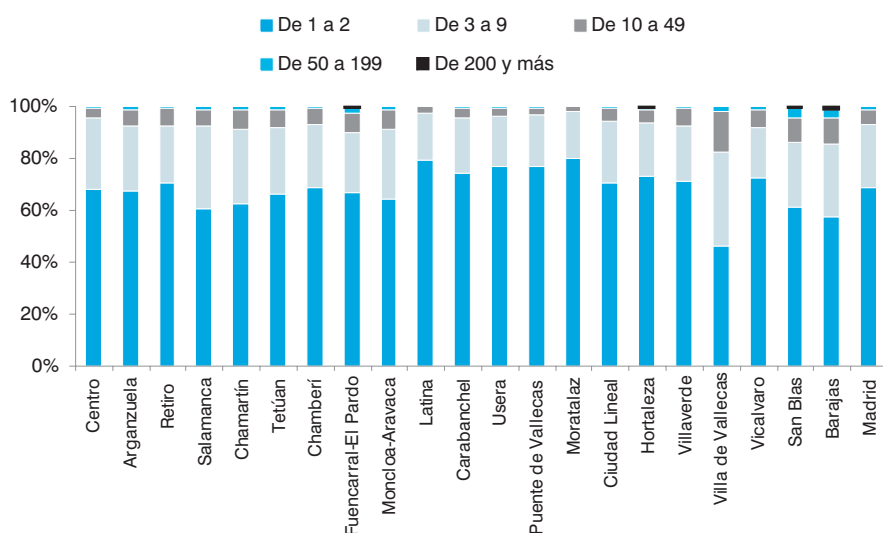
Fuente: DUAЕ, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

Para un análisis más profundo de la situación del comercio madrileño, recurrimos a observar cómo el sector está cambiando y adaptándose a las nuevas formas de consumo y de ciudad. Si comparamos la evolución que la ratio ocupados sobre unidades locales ha experimentado desde 2004, es posible distinguir que en tan sólo dos años se han registrado importantes modificaciones, especialmente en algunos distritos periféricos, como Villa de Vallecas y Fuencarral-El Pardo, pero también en distritos centrales como Chamartín.

En general, entre los dos años de análisis, se ha producido un incremento de la ratio de un 5,2% de media (en 13 de los 21 distritos ha aumentado). Esto se debe a dos tipos de procesos. Por una parte, en algunos distritos se observa una evolución hacia superficies comerciales más grandes en términos de empleo, pero que no se acompaña de un crecimiento similar del número de unidades locales, que se reduce en muchos casos. El ejemplo más claro es el distrito de Chamartín, pero no es el único. Este proceso se está registrando también en Latina o Puente de Vallecas. El segundo proceso que se distingue a partir del análisis temporal realizado, es el incremento de la ratio debido a un significativo aumento de los ocupados en el sector (superior al de unidades locales) en los distritos periféricos que concentran los mayores crecimientos urbanísticos, y que rápidamente se dotan de grandes superficies comerciales. Los casos más destacados son los de Villa de Vallecas y Fuencarral-El Pardo, donde se levantan grandes PAUs³ que ya disponen de este tipo de áreas comerciales.

El comercio madrileño se está transformando hacia un modelo basado en unidades locales más grandes en términos de empleo, muchas de ellas bajo el sistema de franquicias

Ocupados en el sector comercial por estratos de empleo (2006) Distribución por distritos



Fuente: DUAE, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

³ Programa de Actuación Urbanística

Los distritos del sur y del este madrileño conservan un comercio atomizado de pequeñas empresas con menos de cinco empleados

Por otro lado, existen ocho distritos que han reducido su ratio de ocupados sobre las unidades locales entre 2004 y 2006, debido a una reducción de los ocupados acompañada de un moderado crecimiento del número de unidades locales (casos como Moncloa-Aravaca, Usera y San Blas), o a una reducción de los locales acompañada de un superior descenso del número de empleados en el sector. Estos casos suponen una pérdida estructural de tejido comercial asociada a cambios de uso o actividad y afecta especialmente a distritos como Retiro, Arganzuela, y Carabanchel.

En el gráfico anterior se reflejan de nuevo las diferencias entre los modelos comerciales predominantes en cada distrito, esta vez analizando los ocupados en el sector por estratos de empleo.

El análisis por distritos y estratos de empleo muestra un modelo comercial muy atomizado. En los distritos centrales y, muy especialmente, del sur madrileño, este modelo caracterizado por la presencia de multitud de empresas con pocos trabajadores (entre uno y dos empleados y nunca más de nueve), es más pronunciado que en los distritos periféricos donde se reduce la representación de este estrato y aparecen los de mayor ocupación, es decir, las grandes superficies comerciales con más de 200 empleados. Es el caso de Fuencarral-El Pardo, Villa de Vallecas, San Blas y Barajas.

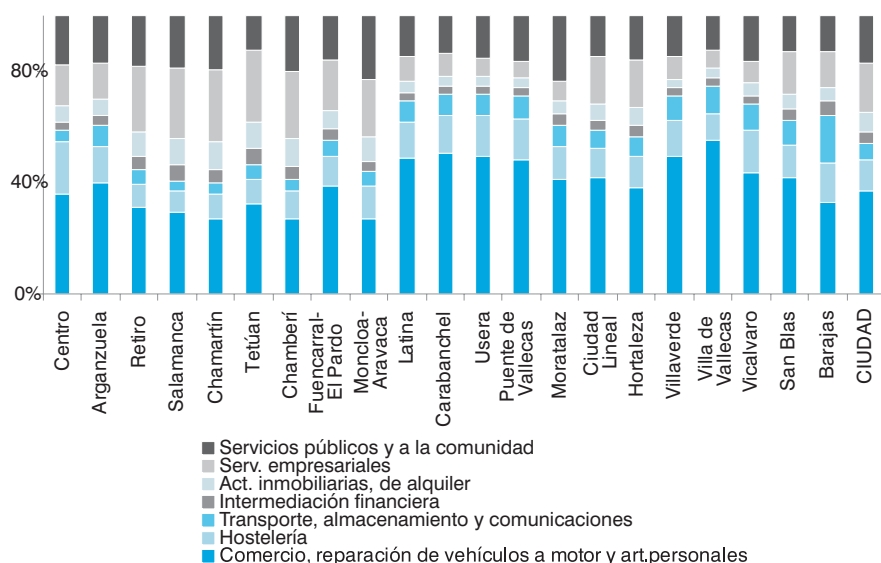
3. Características del comercio minorista por distritos: antigüedad y especialización

En una ciudad como Madrid, donde la tercerización no sólo ha sido un proceso muy intenso en las últimas décadas sino que aún continúa, el peso del comercio dentro de la economía es, como ya se ha señalado, muy significativo.

Si analizamos el peso relativo del comercio dentro de las actividades terciarias, vemos como, en todos los distritos de la Ciudad, el comercio es la actividad terciaria predominante. Los distritos donde es más elevado, siendo la actividad terciaria básica y la que acompaña a la función residencial, son los del arco sur y este de la Ciudad, destacando entre ellos Carabanchel, Usera, Villaverde y Villa de Vallecas.

El comercio ve reducido su peso relativo con respecto a otras actividades terciarias en los distritos centrales de la Ciudad, o en aquellos periféricos especializados, como es el caso de Barajas. La concentración de actividad económica en los distritos de Salamanca, Chamberí, Chamartín, Tetuán y Moncloa-Aravaca, favorece una mayor diversidad de actividades terciarias junto al comercio, principalmente las actividades financieras y de servicios a empresas.

Grado de especialización comercial por distritos (2006)



Fuente: DUAЕ, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

Si atendemos al año de apertura de los locales comerciales, se comprueba que el tejido comercial madrileño es muy joven (la edad media de las unidades comerciales es de 13 años), lo que demuestra un intenso proceso de renovación, que se confirma por el hecho de que casi el 30% de los establecimientos comerciales se han abierto a partir del año 2000.

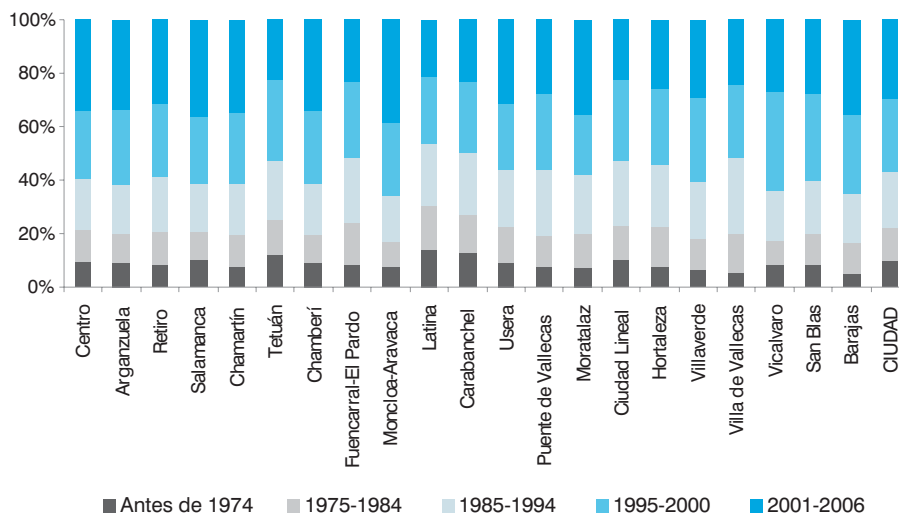
El tejido comercial de Madrid se caracteriza por su juventud, con una media de 13 años de antigüedad, lo que muestra un proceso de renovación intenso

No obstante, las diferencias entre los distritos son apreciables. El 55% de los locales anteriores a 1974 se localizan en seis distritos, tres de la Almendra Central y tres del primer cinturón periférico. Son Centro, con el 12,9% de los comercios más antiguos de la Ciudad, Salamanca (8,7%), Tetuán (8,6%), Latina (8,1%), Carabanchel (9,2%) y Ciudad Lineal (7,6%). Asimismo, estos mismos distritos concentran los mayores porcentajes de comercios jóvenes sobre el total de la Ciudad, destacando sin duda Centro, con un 12,5% de los locales abiertos desde el año 2001 y Salamanca con el 8,2%, lo que vuelve a demostrar que son zonas urbanas afectadas por un continuo e intenso proceso de renovación comercial.

Carabanchel y Latina son los distritos que muestran una distribución interna en la que el peso de los comercios anteriores a 1974 es mayor (12,7% y 13,8% respectivamente) y los posteriores a 1995 menor (49,7% y 46,2% respectivamente). Frente a ellos, distritos como el de Barajas, que posee un 5,1% de sus comercios abiertos antes de 1974 y el 65,2% constituidos con posterioridad a 1995.

Moncloa-Aravaca y Salamanca, poseen un 38,9% y un 35,8% respectivamente de comercios surgidos desde el año 2001, lo que claramente se vincula al proceso de renovación comercial que afecta a los distritos del centro urbano⁴. Barajas, con un 35,3%, demuestra ser un área de nueva ocupación, tanto de residentes como de empresas dedicadas al sector comercial.

Antigüedad de los locales comerciales por distritos (2006)



Fuente: DUAE, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

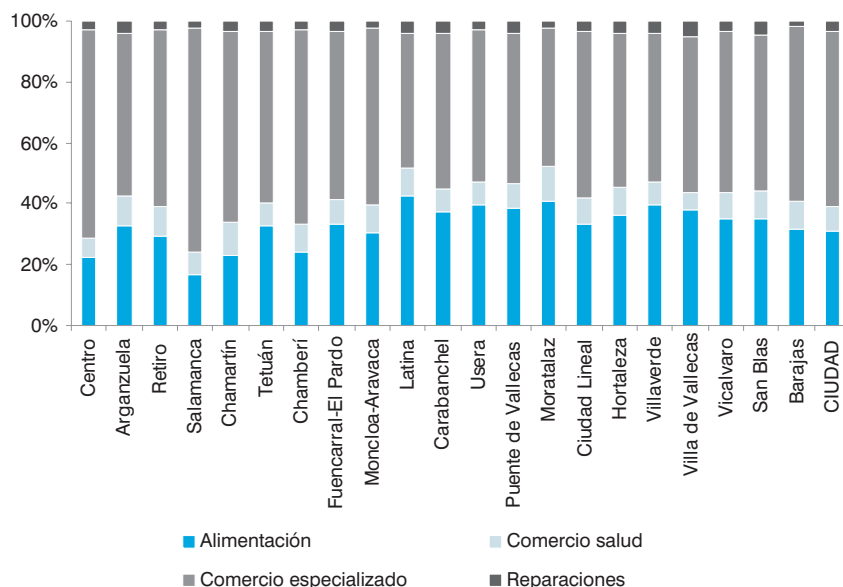
Los distritos de la Almendra Central se especializan en artículos no alimentarios, mientras que los periféricos se caracterizan por una especialización mayor en productos alimentarios

Por último, y con objeto de profundizar en las características de este sector en la Ciudad de Madrid, se realiza un análisis de su especialización por sub-ramas de actividad y por distritos. En general, nos encontramos ante un comercio especializado tanto de productos de alimentación como de otro tipo de artículos (textil, calzados, electrodomésticos, etc.).

Los distritos de la Almendra Central presentan un mayor predominio del comercio especializado en artículos no alimentarios, destacando Salamanca (con el 70% de sus unidades locales dedicadas al comercio especializado en artículos no alimentarios), Centro (con el 64,6%), Chamberí (62,4%) y Chamartín (61,8%), mientras que los distritos periféricos, lo hacen en el comercio alimentario (Latina, Moratalaz, Usera y Villaverde se especializan en comercios de alimentación, con porcentajes del 42,0%, 40,6%, 39,1% y 39,1% respectivamente).

⁴ Este proceso también queda patente en los distritos de Chamberí (34,6% de comercios posteriores a 2001), Chamartín (34,2%), Centro (34,0%) y Arganzuela (33,8%)

Peso relativo de las distintas ramas del comercio por distritos (Unidades locales, 2006)



Fuente: DUAE, 2006. D.G. de Estadística, Ayto. de Madrid

El comercio de la salud, que incluye productos farmacéuticos, para la higiene y la belleza, cosméticos y artículos médicos y ortopédicos, prolifera en los últimos tiempos, siendo la rama que más ha crecido desde 2004 (un 0,9% para el total de la Ciudad). En todos los ámbitos urbanos se observa una situación equilibrada en cuanto al número de este tipo de establecimientos, siendo los distritos donde más se ha incrementado su número Fuencarral-El Pardo (14,7%), Moncloa-Aravaca (13,1%), San Blas (19,0%) y Barajas (20,7%). Por último, los establecimientos dedicados a la reparación de aparatos y objetos son, en general, muy escasos, destacando ligeramente los distritos de Villa de Vallecas, con un 4,9% sobre el total de su tejido comercial, San Blas, con un 4,4% y Latina, con un 4,2%.