

Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de
Locales Comerciales en
los Principales Ejes
comerciales

Informe N° 42 Diciembre de 2005





Jefe de Gobierno

ANIBAL IBARRA

Vice Jefe de Gobierno

JORGE TELERMAN

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable

EDUARDO EPSZTEYN

Subsecretario de Producción

GUSTAVO SVARZMAN

Director del CEDEM

PABLO PERELMAN



El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, 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.

Las distintas ediciones de este informe se encuentran disponibles en Internet: www.cedem.org.ar www.buenosaires.gov.ar/cedem

Dirección: PABLO PERELMAN

Consultores: SERGIO BRATICEVIC, PATRICIA FERNÁNDEZ, MANUEL GONZALO, SANTIAGO JUNCAL, MARIELA MOLINA, MARÍA JOSÉ PÉREZ DE ARRILUCEA, PAULINA SEIVACH, CECILIA VIITTO Y MARCELO YANGOSIAN

Asistente: ANAHI COSTAGUTA

Relevadores: TOMÁS BARBADORI Y ENRIQUE PACHECO

Diseño Gráfico Tapa: SABRINA CARAMELO



1- RESUMEN EJECUTIVO	1
2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	3
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL	3
2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS	4
2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE	5
2.2.1.1. NUEVOS EJES RELEVADOS EN LA ZONA NORTE	7
2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO.....	8
2.2.2.1. NUEVO EJE COMERCIAL RELEVADO EN LA ZONA CENTRO	10
2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR	11
2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE	14
3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS	16
4. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	19
4.1. IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS TELECOMUNICACIONES E INTERNET	20
5. ANEXO METODOLÓGICO	22

1- RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de diciembre en 34 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. El estudio de esta muestra - que corresponde a una parte de las áreas comerciales más importantes de la Ciudad - permite obtener una serie de indicadores sobre el desarrollo de la actividad comercial de la Ciudad y comparar su evolución en las distintas zonas de la misma.

En el mes de diciembre se relevaron en 31 ejes comerciales 6250 locales, de los cuales 327 se encontraban vacíos¹, lo que implicó una tasa de ocupación récord de 94,8%².

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de diciembre la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,6%). Vale destacar que la zona Sur se situó muy cerca de la tasa de ocupación record del mes de junio de este año (93,4%), como así también, obtuvo un importante crecimiento en el nivel de ocupación respecto al año pasado (1,4%), alcanzando para diciembre una tasa de 93,3%.

La zona Centro volvió a retomar la senda de crecimiento con un nivel de ocupación de 95,8%, observando una variación interanual positiva de 0,6%. La zona Oeste, por su parte, experimentó su máximo histórico en el mes de diciembre alcanzando el 94,9% de los locales ocupados, con un crecimiento interanual de 0,4%.

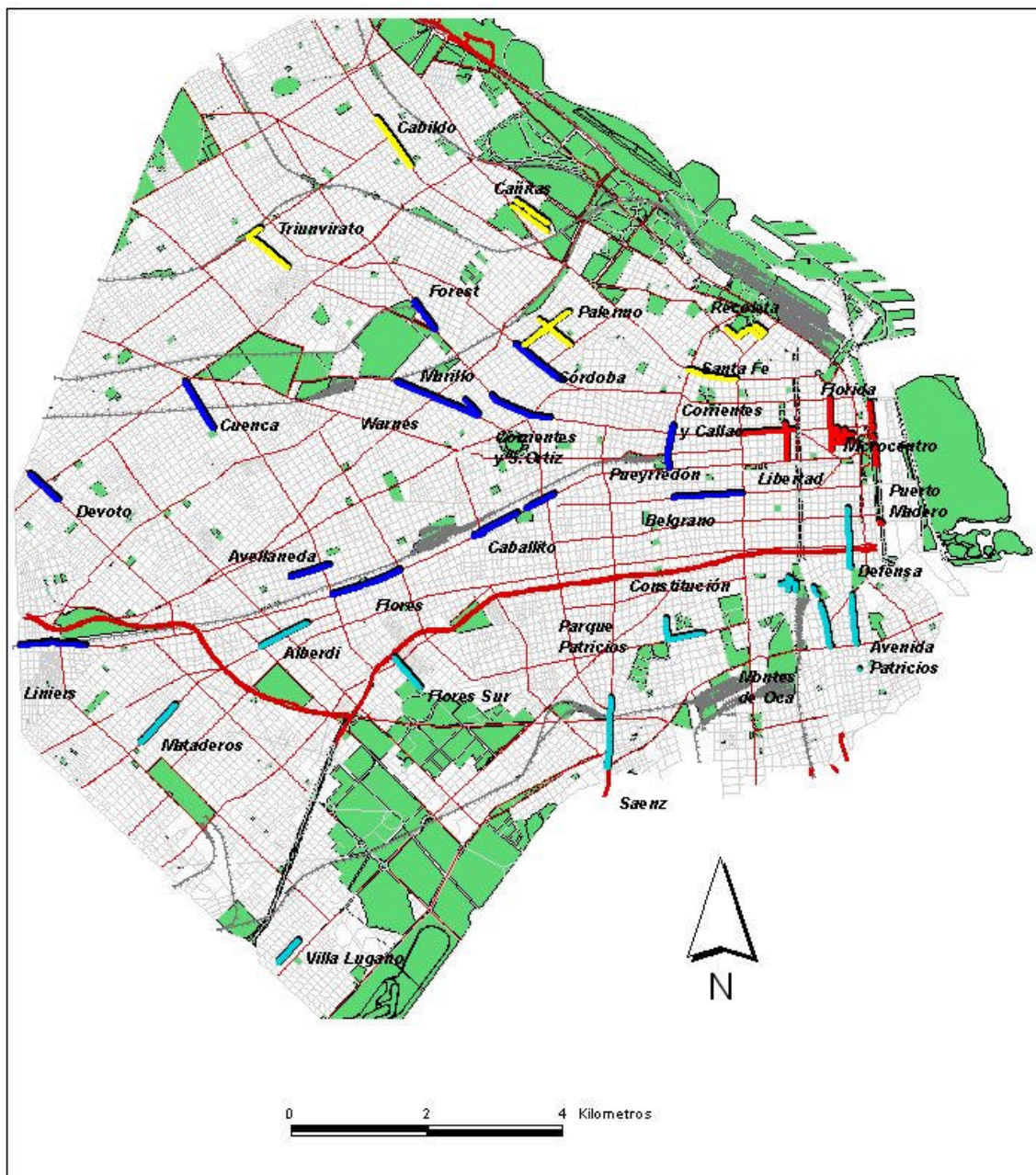
Por último, la zona Norte volvió a crecer con respecto a noviembre, registrando una tasa de ocupación de 96,4, aunque con una variación interanual negativa de 0,8%.

Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,6% corresponde a “Prendas de vestir y textiles para el hogar”, el segundo rubro en importancia es “Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con el 8,1%, seguido por “Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines” con el 7,3%, mientras que “Restaurantes, bares, cafés y casas de comida” participa con el 6,7%.

¹ Ver Anexo metodológico.

² Los indicadores que se mencionan en el presente informe se elaboran sobre la base de los 31 ejes de la serie histórica (Enero-Febrero de 2003). Los tres ejes comerciales que no son incluidos (Puerto Madero, Palermo y Las Cañitas) se tomarán en cuenta después de transcurrido un año desde el primer relevamiento (Marzo de 2004).

Ejes Comerciales-Diciembre 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

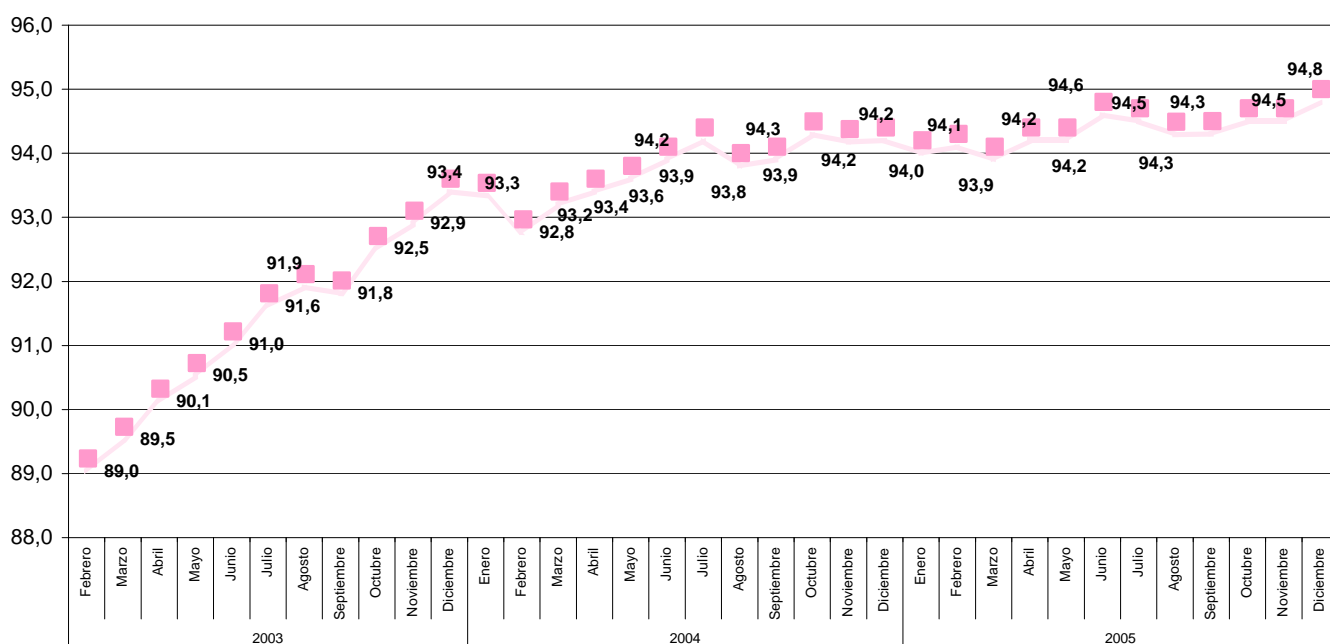
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

La tasa de ocupación comercial de los 31 ejes comerciales relevados en el mes de diciembre es de 94,8%. De esta forma, se manifiesta un incremento interanual de 0,6% y un máximo histórico en la tasa general de ocupación.

de aquel momento, se comenzaron a observar pequeñas variaciones, en las cuales la tasa de ocupación comercial oscila entre 93,8% y 94,8%, este último dato de diciembre de 2005.

Desde el inicio del relevamiento –febrero de 2003- hasta julio de 2004 la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 5,2 puntos porcentuales (ver gráfico N° 1). A partir

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL GENERAL. FEBRERO 2003-DICIEMBRE 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde febrero de 2003.

La zona Centro obtuvo en el mes de diciembre un nivel de ocupación de 95,8%, muy cerca de su pico histórico. Esto se traduce en un crecimiento interanual de 0,6%.

Por su parte, la zona Sur alcanzó en el mes de diciembre el 93,3% de los locales relevados ocupados, sólo 0,1 pp por debajo del record de ocupación (junio de este año). Asimismo, esta zona tuvo el mayor crecimiento interanual del mes (1,4%).

En tanto, la zona Oeste exhibe pequeñas fluctuaciones en el año 2005, lo que nos permite hablar de un amesetamiento de esta zona hasta el mes pasado (ver gráfico N°2). En cambio, en

diciembre de 2005 alcanza su máximo histórico con una tasa de 94,9%.

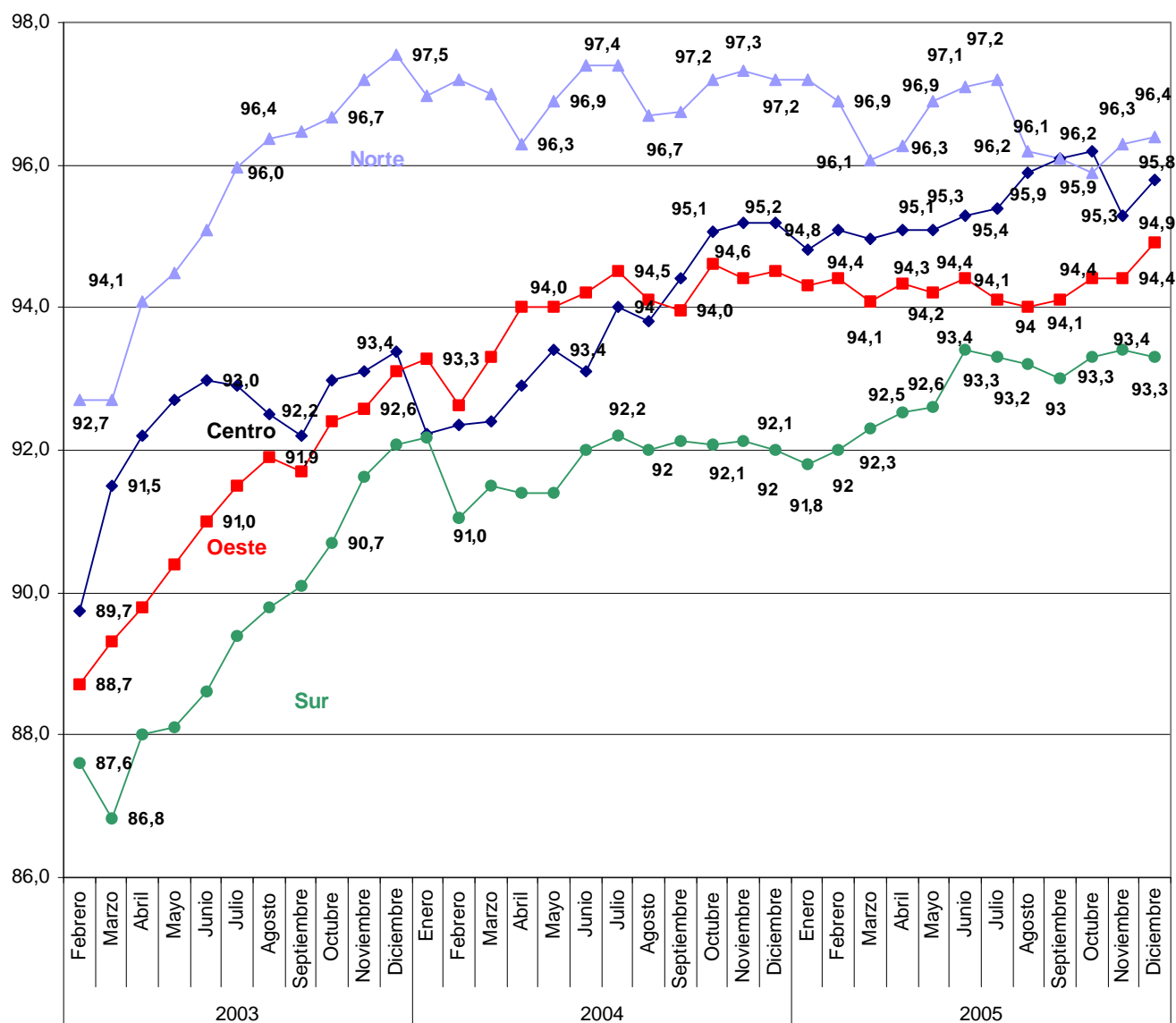
Finalmente, la zona Norte tuvo una tasa de ocupación comercial de 96,4%, lo que implica una variación interanual negativa (-0,8%). El gráfico N° 2 muestra que la zona -que durante el 2003 creció sostenidamente- experimenta desde el 2004 y hasta la actualidad leves oscilaciones en la tasa de ocupación. En lo que va de 2005 se observa que desde el mes de marzo la tasa de ocupación del norte venía creciendo, alcanzando el máximo nivel del año en el mes de julio, cuando el 97,2% de los locales se encontraban ocupados. A partir de agosto, la ocupación comercial comenzó a descender, deteniéndose este descenso en el mes de noviembre dónde el nivel de ocupación trepó a 96,3%.

CUADRO N°1: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA. DICIEMBRE DE 2005

Zonas	Dic-04 (%)	Dic-05 (%)	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación interanual (%)
Centro	95,2	95,8	0,6	0,6
Norte	97,2	96,4	-0,8	-0,8
Sur	92,0	93,3	1,3	1,4
Oeste	94,5	94,9	0,4	0,4
Total	94,2	94,8	0,6	0,6

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

GRÁFICO N° 2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA FEBRERO 2003-DICIEMBRE 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE

La zona Norte obtuvo en el mes de diciembre una tasa de ocupación comercial de 96,4%. El eje Triunvirato ascendió la tasa de ocupación comercial con relación del mes anterior en 0,4 pp., trepando a 94,9%. Al compás de las obras para la construcción de la nueva estación de subterráneos de la línea B, la estación Echeverría, se produce en Triunvirato una

importante rotación de comercios al tiempo que se construyen en la zona edificios de uso residencial.

Recoleta cuyo nivel de ocupación fue en diciembre de 93,7%, mantuvo la misma tasa que el mes anterior. Asimismo, tuvo una variación interanual negativa: -0,2% (ver

Cuadro N°2). Por su parte, el eje Santa Fe mantuvo por cuarto mes consecutivo una tasa de ocupación de 98%.

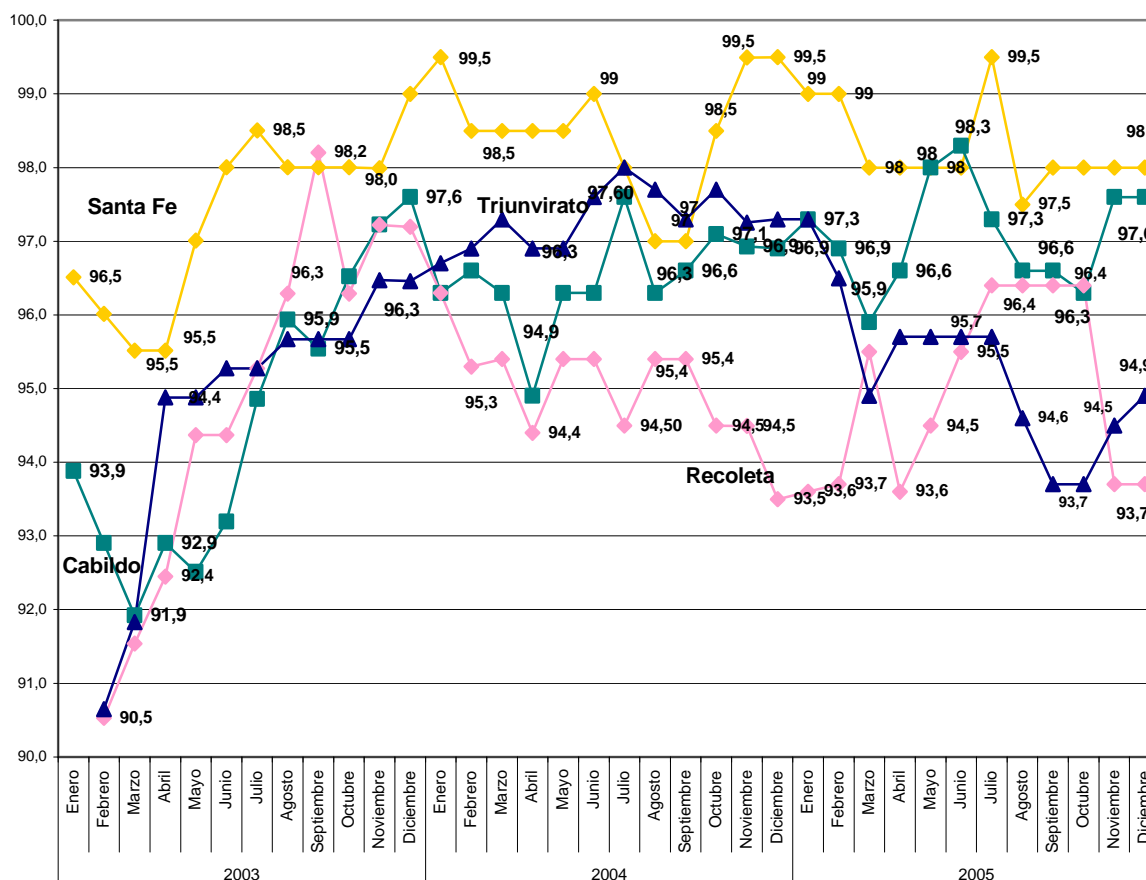
Por último, el eje Cabildo tuvo el único crecimiento interanual de la zona: 0,7% , asimismo, observó la misma tasa de ocupación que en noviembre (96,7%).

CUADRO N°2: TASA DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA NORTE-DICIEMBRE

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación diciembre 04 (%)	Tasa de ocupación diciembre 05 (%)	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación interanual (%)
Triunvirato	15,9	97,3	94,9	-2,4	-2,4
Recoleta	7,9	93,5	93,7	-0,2	-0,2
Santa Fe	14,3	99,5	98	-1,5	-1,5
Cabildo	16,4	96,9	97,6	0,7	0,7
Total	13,9	97,2	96,4	-0,8	-0,8

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

GRÁFICO N°3: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA NORTE. ENERO 2003-DICIEMBRE 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.1.1. NUEVOS EJES RELEVADOS EN LA ZONA NORTE

Las Cañitas -zona comprendida entre la Av. Dorrego, la Av. del Libertador, J. Newbery y la Av. Luis María Campos- experimentó entre los años 1994 y 2004 un importantísimo aumento de los locales de servicios: su número pasó de 112 a 248 en esos diez años. La mayor parte de este incremento se explica por el desempeño de los locales gastronómicos, que durante el mismo período crecieron un 381% (pasando de 21 a 101). Dentro de este rubro, los restaurantes experimentaron un crecimiento de 529% (pasaron de 7 a 44) mientras que las pizzerías lo hicieron en un 528% (de 2 a 14). Estas cifras sirven para graficar los cambios que transformaron a la zona en uno de los principales centros gastronómicos de la Ciudad.

Para el análisis de la evolución mensual de la ocupación comercial que se presenta en los informes, se seleccionaron dos calles: Báez y Arce (entre Argübel hasta J. Newbery).

En el relevamiento de diciembre se detectaron 105 locales, de los cuales 7 estaban vacíos, alcanzando una tasa de ocupación de 93,3% e incrementándose 1,9 pp con respecto al mes pasado. Vale destacar que el 36,7% de los locales relevados pertenecen al rubro gastronómico.

En tanto, se denomina Palermo Viejo a la zona comprendida entre la calle Paraguay y las avenidas Scalabrini Ortiz, Córdoba y Juan B. Justo. Al igual que Las Cañitas, Palermo Viejo experimentó un proceso de desarrollo durante la década pasada, que implicó un incremento

de 64% del número de locales a la calle entre 1994 y 2002: pasaron de 758 a 1243. Al igual que el anterior segmento analizado, el sector de mayor crecimiento en Palermo fue el de Servicios, que creció un 99% (pasando de 262 locales en 1994 a 522 en 2002), con una importante incidencia de los locales gastronómicos (pasaron de 58 a 190). El sector comercial también tuvo un muy importante crecimiento, que implicó un aumento del 55% en la cantidad de locales (pasaron de 329 a 509). En esta rama, los negocios de venta de prendas y accesorios de vestir más que cuadruplicaron su cantidad, pasando de 20 a 84.

Para el relevamiento mensual se eligieron las calles Serrano-Borges (entre Paraguay y Córdoba) y El Salvador (entre Godoy Cruz y Scalabrini Ortiz). En diciembre la tasa de ocupación trepó a 93,3%, lo que implica un crecimiento de 1,1 pp respecto al mes de noviembre.

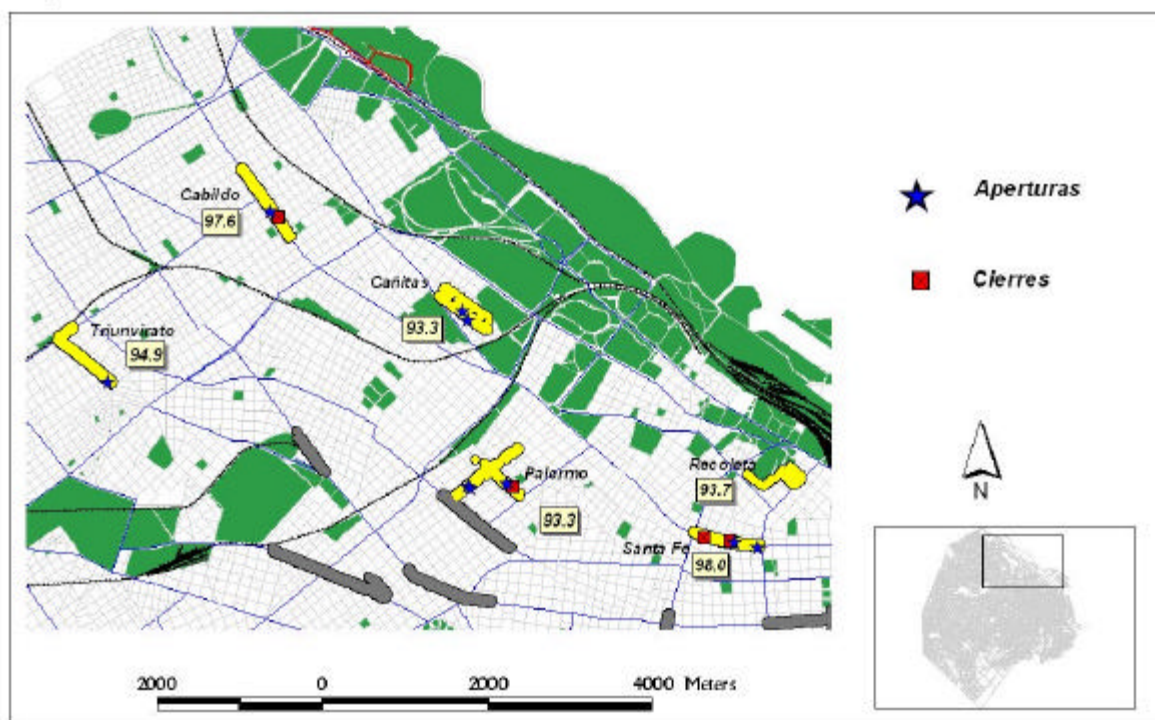
CUADRO N°3: TASA DE OCUPACIÓN DE PALERMO Y LAS CAÑITAS NOVIEMBRE-DICIEMBRE DE 2005

Ejes	Tasa de ocupación noviembre (%)	Tasa de ocupación diciembre (%)	Diferencia intermensual en puntos porcentuales (octubre-noviembre)
Palermo	92,1	93,3	1,1
Las Cañitas	91,4	93,3	1,9

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Tasas de Ocupación, Aperturas y Cierres-Zona Norte-Diciembre 2005

Mapa 2



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO

La tasa de ocupación comercial de la Zona Centro en el mes de diciembre fue de 95,8% lo que implicó un crecimiento interanual de 0,6% (Cuadro N°4).

El eje Corrientes y Callao alcanzó en el último mes una tasa de 96,6% al encontrarse cerrados sólo 6 locales de los 177 relevados. Este eje es parte del proyecto de renovación

urbana del Gobierno de la Ciudad sobre la avenida Corrientes entre Cerrito y Callao³.

Por su parte, el eje Florida tuvo un crecimiento interanual negativo (-0,4%) al descender su nivel de ocupación a 95,8%.

Por su parte, el eje Microcentro tuvo en diciembre una tasa de 91,2% lo que implicó una variación interanual negativa: -0,2%.

³ Para mayor información léase "Transformaciones socio-culturales recientes en el espacio de la Calle Corrientes" por Sergio Braticcevic y María José Pérez de Arrilucea en Informe Cuatrimestral N°15 de Coyuntura Económica, CEDEM, GCBA.

Finalmente, el eje Libertad tuvo el mayor crecimiento interanual de la zona centro: 2,4% tras alcanzar un nivel ocupacional de 97,4%,

igualando sus máximos históricos de junio y octubre de este año.

CUADRO N° 4: TASAS DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO DICIEMBRE DE 2005

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación diciembre 04	Tasa de ocupación diciembre 05	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación interanual (%)
Microcentro	6,3	91,4	91,2	-0,2	-0,2
Libertad	22,8	95,1	97,4	2,3	2,4
Corrientes y Callao	12,6	96,6	96,6	0	0,0
Florida	17,1	96,2	95,8	-0,4	-0,4
TOTAL	13,5	95,2	95,8	0,6	0,6

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

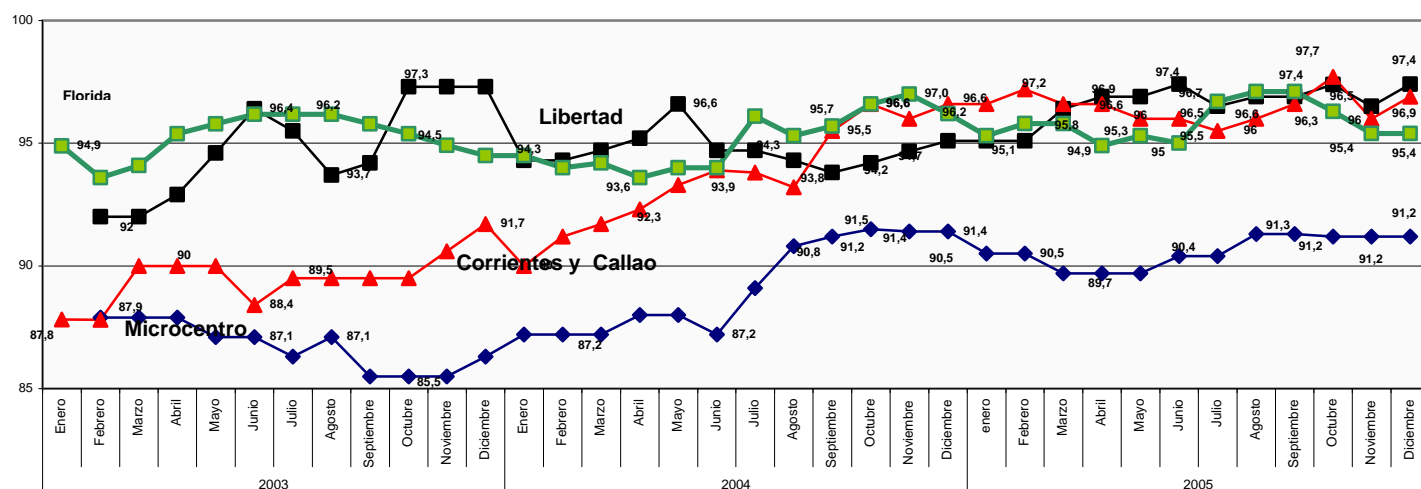
El gráfico N° 4 muestra que, desde enero de 2003, Corrientes y Callao ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 8,8 puntos porcentuales entre puntas.

En tanto, el eje Libertad ha tenido una evolución más atenuada, con un crecimiento entre puntas de 5,4 pp.. La tasa de ocupación en lo que va del 2005 se mantiene por encima del 95%.

Florida, por su parte, experimentó una leve alza entre puntas (su tasa comienza con 94,9% y cierra el período con 95,4%).

Finalmente, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro aumentó 3,3 puntos porcentuales

GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO. ENERO 2003-DICIEMBRE DE 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.2.1. NUEVO EJE COMERCIAL RELEVADO EN LA ZONA CENTRO

La zona de Puerto Madero –delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, R. De Dellepiane y Giralt y G. Grierson- fue declarada en 1996 como el barrio porteño número 47. Durante la década pasada este sector de la Ciudad experimentó un intenso proceso de valorización inmobiliaria, acompañado por la construcción de hoteles, oficinas, edificios y torres de departamentos para sectores de altos ingresos y el florecimiento de locales de servicios (principalmente bares y restaurantes). Un relevamiento realizado por el CEDEM durante el año 2004 relevó 107 locales a la calle,

de los cuales 79 (78,2%) pertenecían al sector servicios, y dentro de ese subtotal, 56 eran locales gastronómicos. Para el seguimiento mensual de la tasa de ocupación comercial de esta zona se han seleccionado los locales ubicados sobre la Av. Alicia M. De Justo entre Grierson y Elvira R. De Dellepiane. El relevamiento realizado durante diciembre detectó 68 locales y una tasa de ocupación de 97,1%, al igual que en octubre y noviembre.

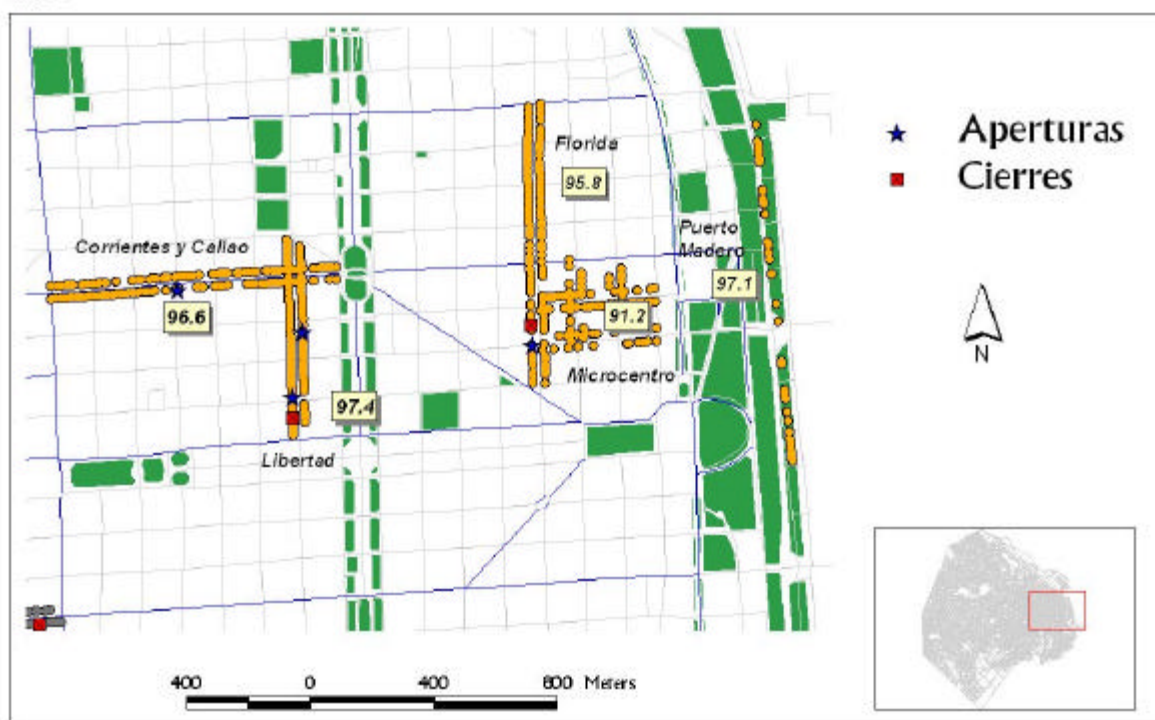
**CUADRO N°5: TASA DE OCUPACIÓN DE PUERTO MADERO
NOVIEMBRE-DICIEMBRE DE 2005**

Eje	Tasa de ocupación noviembre (%)	Tasa de ocupación diciembre (%)	Diferencia intermensual en puntos porcentuales (noviembre-diciembre)
Puerto Madero	97,1	97,1	0

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Tasas de Ocupación, Aperturas y Cierres-Zona Centro-Diciembre 2005

Mapa 3



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR

La tasa de ocupación comercial de la zona Sur obtuvo en el mes de diciembre un importante crecimiento interanual de 1,4%. Asimismo, ascendió 1,3 puntos porcentuales respecto al mes de noviembre.

En el último mes se observan 8 ejes que han incrementado sus tasas respecto al año anterior y 2 que han descendido. El eje comercial ubicado en Flores Sur logró el mayor crecimiento interanual de los ejes comerciales relevados: 3,6%.

El segundo incremento interanual de la zona lo protagonizaron el eje Alberdi y Constitución, cuya tasa registró una suba interanual de 2,8%

y un nivel de ocupación de 94,8% y 93,1% respectivamente.

Dentro de los otros 6 ejes comerciales que han incrementado el nivel de ocupación, se destaca el eje Mataderos, ya que tuvo un nivel ocupacional de 93,6% y un crecimiento interanual de 2,6%.

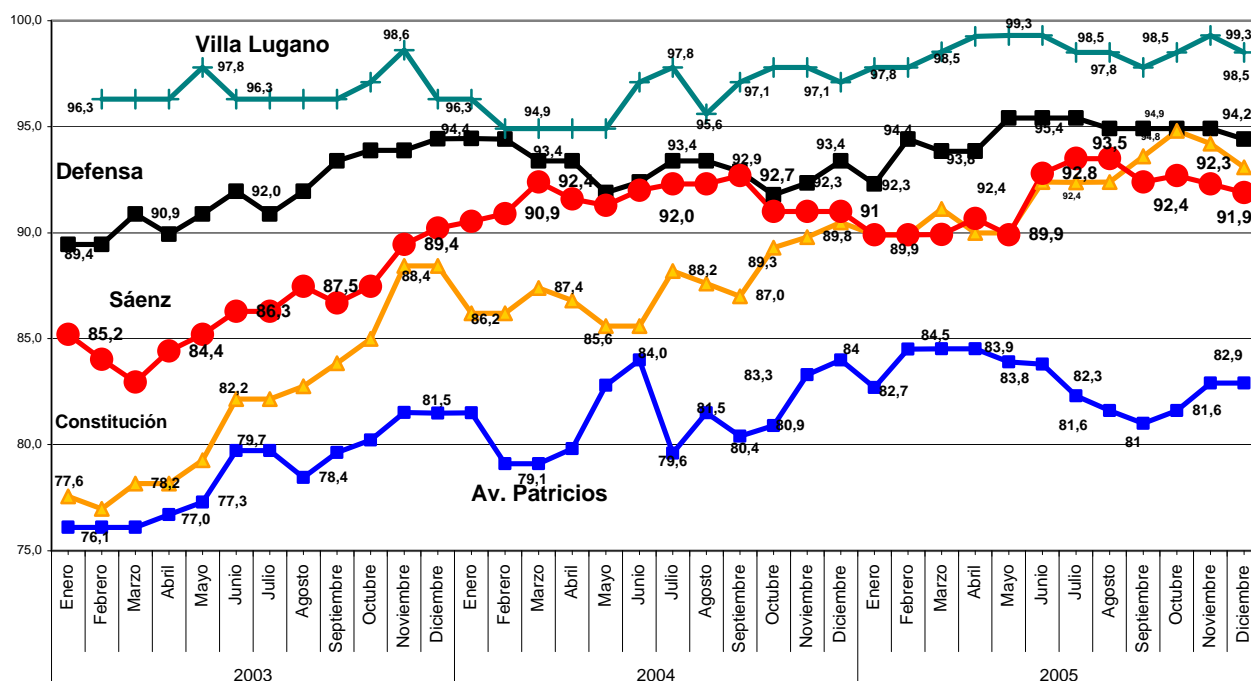
Los ejes que descendieron su tasa de actividad en diciembre son Montes de Oca y Avenida Patricios.

CUADRO N° 6: TASAS DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA SUR-DICIEMBRE DE 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación Diciembre 04	Tasa de ocupación Diciembre 05	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación interanual (%)
Parque Patricios	15	94,2	94,7	0,5	0,6
Defensa	12,2	93,4	94,4	1,0	1,1
Constitución	14,4	90,5	93,1	2,6	2,8
Montes de Oca	6,8	98,1	95,7	-2,4	-2,5
Flores sur	15	91,4	94,7	3,3	3,6
Mataderos	14,6	91,2	93,6	2,4	2,6
Villa Lugano	13,7	97,1	98,5	1,4	1,5
Av. Patricios	9,9	84,0	82,9	-1,1	-1,3
Sáenz	17,3	91,0	91,9	0,9	1,0
Alberdi	8,5	92,2	94,8	2,6	2,8
Total	12,4	92,0	93,3	1,3	1,4

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

GRÁFICO N° 5: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR, EJES SELECCIONADOS, ENERO 2003-DICIEMBRE 2005.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

El gráfico N° 5 nos permite obtener una visión global de la evolución de la tasa de ocupación en algunos de los ejes de la zona Sur. Se observa que la brecha existente en la tasa de ocupación entre los ejes Constitución y Avenida Patricios al inicio del relevamiento (en enero de 2003) en la actualidad se ha profundizado debido al enorme crecimiento del primero (cuyo ascenso entre puntas desde enero de 2003 hasta diciembre de 2005 es de 15,5 pp..).

Por su parte, el eje Villa Lugano registró un ascenso entre puntas de 2,5 puntos porcentuales. En cuanto al eje Defensa, es interesante destacar que está ubicado en una zona beneficiada por el aumento del turismo que se vivió durante el período. En este sentido, experimentó un marcado crecimiento de su tasa de ocupación durante el año 2003,

fenómeno que se revirtió parcialmente durante el 2004 y que nuevamente está cambiando de tendencia a partir de febrero de este año. El incremento entre puntas de 4,8 puntos porcentuales.

En tanto, el eje de la Av. Sáenz mostró un cambio de tendencia similar al de Defensa. Durante 2003 experimentó un crecimiento (5 puntos porcentuales) que se desaceleró al año siguiente (cuando creció apenas 0,5 puntos porcentuales). Este eje muestra en los primeros meses de 2005 un estancamiento en la tasa de ocupación en torno al 90%. A partir de abril Sáenz retomó el crecimiento alcanzando en agosto un máximo 93,5%. En el mes de diciembre la tasa de ocupación fue de 91,9% y el crecimiento entre puntas del período es de 6,7 puntos porcentuales.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE

La zona Oeste presenta una gran cantidad de ejes (13) con una importante dispersión territorial y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

Durante el mes de diciembre la zona oeste incrementó su tasa de ocupación con respecto al mes anterior, alcanzando su máximo histórico (94,9%).

Los cambios positivos respecto al año anterior (ver cuadro N° 9) se produjeron en los ejes:, Flores, Córdoba, Forest, Avellaneda, Warnes

y Liniers. Entre estos ejes se destaca el eje Forest ya que tuvo el crecimiento interanual más significativo de los ejes de la zona: 9,1%

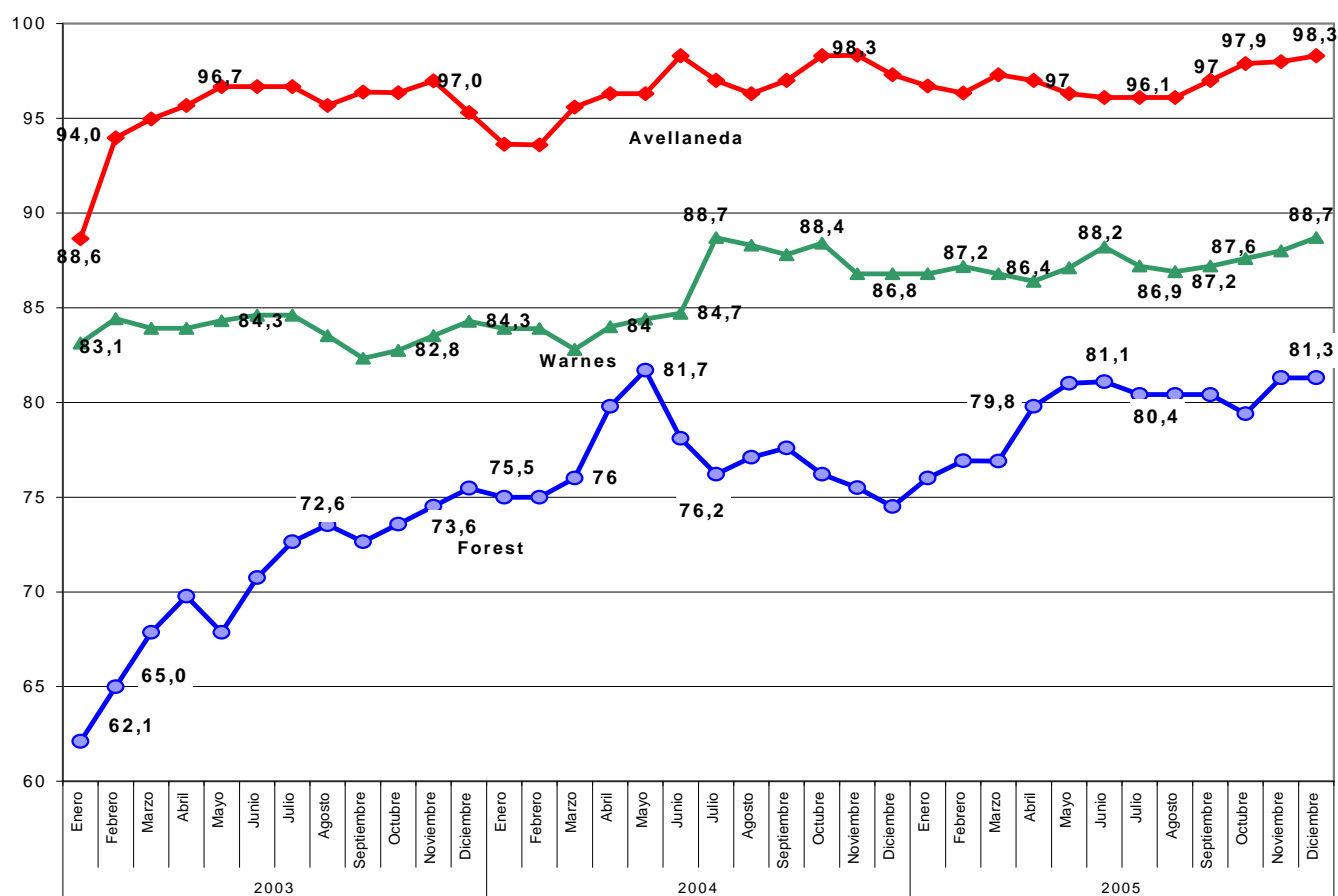
En cambio, los ejes que experimentaron descensos interanuales son: Pueyrredón, Devoto, Cuenca, Corrientes y Scalabrini Ortiz, Caballito, Belgrano, y Murillo.

CUADRO N° 7: TASAS DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA OESTE-DICIEMBRE DE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación diciembre 04	Tasa de ocupación diciembre 05	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación interanual (%)
Belgrano	10,4	97,6	97,1	-0,5	-0,5
Caballito	12,1	98,9	97,4	-1,5	-1,5
Córdoba	13,1	96,1	96,6	0,5	0,5
Flores	15,4	95,7	95,8	0,1	0,1
Pueyrredón	18,3	98,3	98,2	-0,1	-0,1
Forest	13,4	74,5	81,3	6,8	9,1
Avellaneda	25,3	97,3	98,3	1,0	1,0
Warnes	11,5	86,8	88,7	1,9	2,2
Cuenca	16,6	98,1	97,4	-0,7	-0,8
Devoto	16,4	95,4	94,4	-1,0	-1,1
Liniers	15,8	87,6	92,2	4,6	5,3
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,9	93,9	93,2	-0,7	-0,7
Murillo	5,3	100	96,9	-3,1	-3,1
TOTAL	14,3	94,5	94,9	0,4	0,4

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

GRÁFICO N° 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE, EJES SELECCIONADOS, ENERO 2003-DICIEMBRE 2005.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

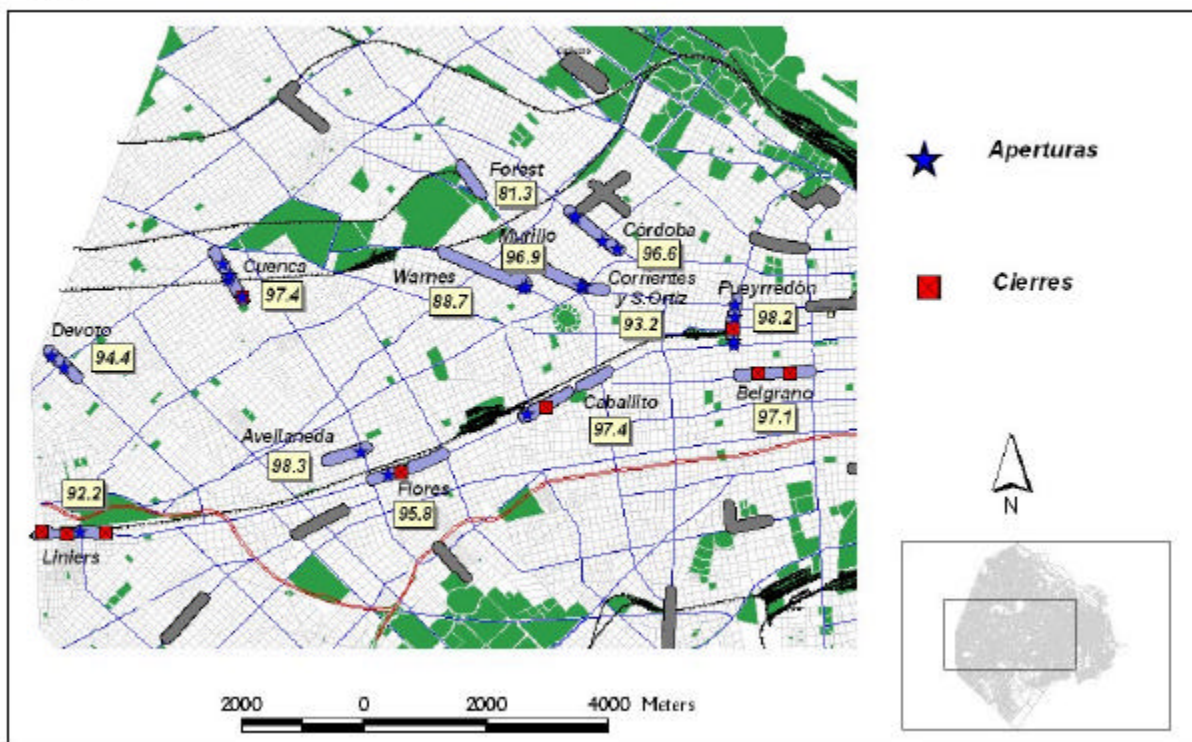
El gráfico N° 6 permite observar la evolución del indicador en algunos de los ejes de la zona Oeste. El eje Avellaneda tuvo un crecimiento entre puntas de 9,4 pp. tras alcanzar en diciembre nuevamente su pico histórico con un nivel de ocupación de 98,3%.

Asimismo, el eje Warnes obtuvo en el período analizado un incremento de 5,6 pp. en la tasa de ocupación comercial.

Finalmente, el eje comercial Forest aumentó desde el comienzo del relevamiento 19,2 puntos porcentuales.

Tasas de Ocupación, Aperturas y Cierres-Zona Oeste-Diciembre 2005

Mapa 5



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

Los ejes temáticos de la Ciudad de Buenos Aires conforman un subgrupo dentro de la muestra relevada para este estudio. Se los denomina temáticos porque en los mismos, predomina un determinado rubro comercial.

En el mes de diciembre se relevaron 1.851 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 66,5% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 106 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue de 94,3%.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. Los ejes que mayor tasa de ocupación poseen son Avellaneda y Libertad, que registran 98,3% de

los locales ocupados con solamente 5 y 6 locales vacantes respectivamente. En este sentido, el eje Avellaneda, cuyo rubro principal es la venta de indumentaria, se destaca por ser el de mayor aglomeración de locales pertenecientes al rubro principal: 92,7%

Por su parte, el eje Belgrano obtuvo en este mes una tasa de 97,1%. Este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de muebles para el hogar y la oficina (70,7%).

Asimismo, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 96,6% y una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 67,4%.

En tanto, el eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó en diciembre una tasa de ocupación de 94,4%, es decir, descendiendo su tasa 0,5 pp..

Murillo que tiene 32 locales, se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En el mes de diciembre este eje incrementó su tasa 2,7 pp con respecto al mes anterior (de 93,9% a 96,6%).

Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (88,7%) y Forest (81,3%). El eje Warnes registra un 70,2% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles y obtuvo en el último mes un

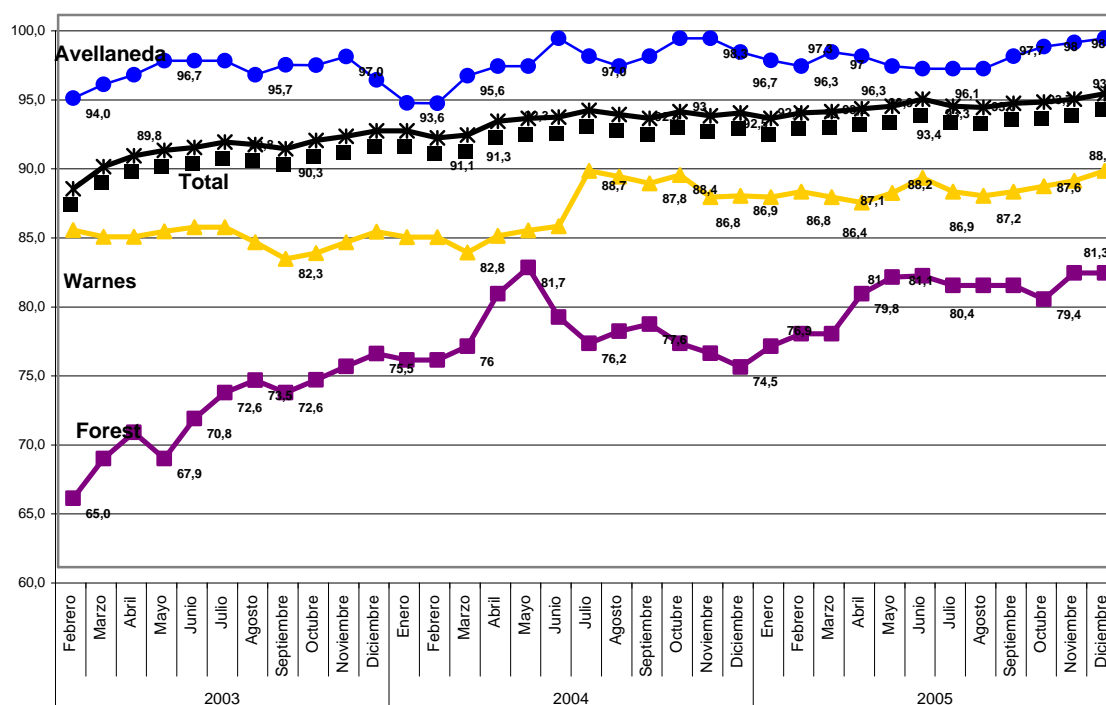
incremento intermensual de 0,7 puntos porcentuales. Forest, volvió a mostrar este mes la tasa de ocupación mas baja de los 10 ejes temáticos, como así también el porcentaje mas bajo de aglomeración de locales del mismo rubro (28%).

CUADRO N°7: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS- NOVIEMBRE-DICIEMBRE DE 2005

	Locales relevados diciembre	Vacantes diciembre	Temáticos diciembre		Tasa de ocupación noviembre (%)	Tasas de ocupación diciembre (%)	Variación intermensual (puntos porcentuales)
			Locales	Locales (%)			
Córdoba (Indumentaria)	236	8	159	67,4	94,9	96,6	1,7
Murillo Indumentaria/cuero	32	1	27	84,4	93,9	96,6	2,7
Avellaneda (Indumentaria)	303	5	281	92,7	98,0	98,3	0,3
Belgrano (Muebles)	208	6	147	70,7	98,1	97,1	-1,0
Libertad (Joyería, audio y relojería)	228	6	199	87,3	96,5	98,3	1,8
Alberdi (Materiales para la construcción)	153	8	80	53,6	94,8	94,8	0
Defensa (antigüedades)	195	11	68	34,9	94,9	94,4	-0,5
Microcentro (Actividad bancaria)	114	10	46	40,6	91,2	91,2	0
Warnes (Servicios para el automóvil)	275	31	193	70,2	88,0	88,7	0,7
Forest (Camperas)	107	20	30	28,0	81,3	81,3	0
TOTAL	1851	106	1230	66,5	93,9	94,3	0,4

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA,
EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

GRÁFICO N° 7: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, FEBRERO 2003-DICIEMBRE 2005.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA,
EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

4. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5923 locales ocupados relevados en diciembre, el 25,6% (1517 locales) corresponde a “Prendas de vestir y textiles para el hogar”. Al interior de este grupo se observa el predominio de los comercios de indumentaria femenina (9,2%). El segundo rubro en importancia general corresponde a “Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con 8,1% (480 locales). El rubro “Venta de calzado, cuero y marroquinería” figura tercero con el 7,3% (432

locales) seguido por el ítem “Restaurantes, bares, cafés y casa de comida” (6,7%) que agrupa a 397 cafés, bares, pubs, pizzerías, casas de empanadas y restaurantes, entre otras actividades. En quinto lugar se encuentra el rubro “Venta de alimentos y bebidas” con el 6,3%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

**CUADRO N°8: LOCALES COMERCIALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL
DICIEMBRE DE 2005**

LOCALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL DICIEMBRE DE 2005		
PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES PARA EL HOGAR	1517	25,61%
VENTA DE MUEBLES Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	480	8,10%
VENTA DE CALZADO, CUERO, MARROQUINERÍA, PARAGUAS Y SIMILARES	432	7,29%
RESTAURANTES, BARES, CAFÉS Y CASAS DE COMIDA	397	6,70%
VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	374	6,31%
RELOJERÍA, JOYERÍA Y FANTASÍA	313	5,28%
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	240	4,05%
FARMACIAS, MEDICINAS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y PELUQUERÍA	216	3,65%
VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	240	4,05%
ACTIVIDAD FINANCIERA	214	3,61%
VENTA POR MENOR DE FERRETERÍA, PINTURAS, CRISTALES Y ESPEJOS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN	206	3,48%
SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES, PERSONALES, CULTURALES Y SALUD	179	3,02%
BAZAR, TODO POR \$2, ACCESORIOS, ETC	157	2,65%
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	157	2,65%
OTRAS VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS	107	1,81%
SERVICIOS DE PELUQUERÍA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA	102	1,72%
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	100	1,69%
LIBROS, REVISTAS, ARTÍCULOS DE LIBRERÍA PAPEL Y CARTÓN	98	1,65%
FOTOGRAFÍA Y ÓPTICA	91	1,54%
VENTA DE ARTÍCULOS USADOS Y ANTIGÜEDADES	80	1,35%
SERVICIOS RELACIONADOS AL TRANSPORTE	81	1,37%
VENTA AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES, CASSETTES, DISCOS Y CD DE AUDIO Y VIDEO	41	0,69%
SERVICIOS DE SALUD	32	0,54%
LAVADO Y LIMPIEZA DE PRENDAS DE TELA Y CUERO	22	0,37%
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	15	0,25%
OTROS	15	0,25%
SERVICIOS DE HOTELERÍA	9	0,15%
SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO FÍSICO-CORPORAL	6	0,10%
SERVICIOS PÚBLICOS	2	0,03%
	5923	100,00%

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

4.1. IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS TELECOMUNICACIONES E INTERNET

A partir de las transformaciones socioeconómicas vividas en los últimos años, los espacios comerciales de la Ciudad vienen sufriendo importantes cambios de acuerdo a la implantación de determinadas actividades que anteriormente no existían o estaban poco desarrolladas.

En el sector de las telecomunicaciones y la informática se observan substanciales incrementos en la inversión (por ejemplo, en la creciente cantidad de locutorios en los ejes comerciales relevados). A su vez, gran parte de los locutorios (71 sobre un total de 125) están diversificándose con otras actividades (principalmente kioscos y servicios de Internet) con intención de generar mayores ganancias y una oferta más variada.

En el rubro “Locutorio, servicio de Internet y correo” la cantidad total de locales alcanza la cifra de 158. El 20,3% de los mismos corresponden a “Locutorios con servicio de Internet” (32 locales), mientras que los “locutorios con kiosco” alcanzan el 14,6% (23 locales). Por último, los locutorios con actividades adicionales varias representan el 7% y con librería y/o fotocopidora el (3,2%).

Al interior del rubro “Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco” se destacan los kioscos con cabinas telefónicas que trepan a 46 (sobre un total de 241, representando un 19,1%). De esta

manera, gran cantidad de kioscos vieron como beneficiosa la posibilidad de colocar cabinas telefónicas en sus locales con el propósito de obtener mayores beneficios.

En síntesis, dos causas hicieron posible que estos subrubros “complejos” o “diversificados” crecieran en los ejes comerciales. En primer lugar, el notable desarrollo tecnológico vivido en los últimos tiempos en el sector de las telecomunicaciones y la informática –que lo convirtió en uno de los que recibieron mayores inversiones para el desarrollo de infraestructura- hizo que en pocos años la teledensidad (cantidad de líneas de teléfono por habitante), los teléfonos públicos y los locutorios crecieran de manera significativa. A su vez, las empresas telefónicas ofrecieron la instalación de cabinas en los kioscos con el objetivo de ampliar la oferta, lo cual fue aceptado por los comerciantes.

En segundo lugar, gran cantidad de comerciantes vieron como positiva la opción de diversificar la oferta al interior de sus comercios como una estrategia para obtener mayores beneficios. Por ende, locutorios y kioscos ampliaron su oferta con otras actividades relacionadas de forma directa (locutorios con servicio de Internet), o bien se diversificaron con actividades no vinculadas de forma directa (Kioscos con cabinas telefónicas).

CUADRO N°9:LOCALES COMERCIALES - DICIEMBRE DE 2005

RUBRO	CANT.	%
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	241	100,00
KIOSCO Y MAXIKIOSCO	184	77,6
KIOSCO CON CABINAS TELEFÓNICAS*	46	19,1
MAYORISTA DE GOLOSINAS	8	3,3
VENTA DE TABACO	2	0,8
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	158	100,00
LOCUTORIO	54	34,2
LOCUTORIO CON SERVICIO DE INTERNET*	32	20,3
LOCUTORIO CON KIOSCO*	23	14,6
SERVICIO DE INTERNET	18	11,4
LOCUTORIO Y OTROS*	11	7,0
CORREO	10	6,3
LOCUTORIO CON LIBRERÍA Y/O FOTOCOPIADORA*	5	3,2
SERVICIO DE INTERNET CON KIOSCO*	4	2,5
* ESTOS SUBRUBROS FUERON CONTABILIZADOS POR PRIMERA VEZ EN EL RELEVAMIENTO REALIZADO EN EL MES DE OCTUBRE PASADO.		

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA,
EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

5. ANEXO METODOLÓGICO

El presente estudio se realizó a partir del relevamiento de 31 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires, elegidos en función de 3 variables: su densidad comercial, la ubicación geográfica y las actividades predominantes en ellos.

En 11 de estas áreas el relevamiento comenzó a realizarse en marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se inició en los 20 restantes, 10 de los cuales son ejes temáticos (que fueron elegidos por la aglomeración de locales del mismo rubro).

El relevamiento incluye locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que no se tomaron en cuenta negocios que se desarrollaran en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos, o una casa).

Este criterio dejó afuera del estudio a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés, hoteles familiares, entre otros.

Se consideró como locales cerrados o vacantes a todos los que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de: a) locales que estén en

proceso de reformas edilicias que no hayan cambiado de manos, y b) locales cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencias de empleados.

Paralelamente, se incluye una tabla con la lista totalmente desagregada de la cantidad de locales según actividad. Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollaran dos o más actividades (por ejemplo, un caso frecuente es el de los kioscos con cabinas telefónicas), se clasificó al comercio tomando en cuenta a la principal.

Con respecto a los 3 ejes incorporados para este informe, vale aclarar que por ahora los mismos no son incluidos en el cálculo de la tasa de ocupación general.

En el eje comercial Pueyrredón, debido a las reformas que se están efectuando en la estación terminal de ferrocarriles de Once, once locales fueron desmantelados, por lo que desde el mes de octubre la cantidad total descendió de 230 a 219 locales.