

Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de
Locales Comerciales en
los Principales Ejes
comerciales

Informe N° 41 Noviembre 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	2
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL	2
2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS	3
2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE	4
2.2.1.1. NUEVOS EJES RELEVADOS EN LA ZONA NORTE	6
2.2.1.2 APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES – ZONA NORTE - NOVIEMBRE DE 2005	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
2.2.2.2 APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES –ZONA CENTRO-NOVIEMBRE DE 2005	10
2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR	11
2.2.3.1.APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES –ZONA SUR-NOVIEMBRE DE 2005	13
2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE	14
2.2.4.1.APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES- ZONA OESTE-NOVIEMBRE DE 2005	16
3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS	18
4. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES	20
4.1. IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS TELECOMUNICACIONES E INTERNET	21
5. ANEXO METODOLÓGICO	23

1- RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de noviembre 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 noviembre se relevaron en 31 ejes comerciales 6243 locales, de los cuales 343 se encontraban vacíos¹, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,5%².

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de noviembre la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,3%). Vale destacar que la zona Sur alcanzó 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%. Asimismo, la zonas Oeste y Centro han manifestado un crecimiento interanual de 0,1% y 0,2% respectivamente. En tanto, en la zona Norte la variación interanual fue negativa (-1,0%).

La zona Centro interrumpió el crecimiento de los últimos meses alcanzando un nivel de ocupación comercial de 95,4%. La zona Oeste, por su parte, mantuvo el nivel del mes de octubre alcanzando el 94,4% de los locales ocupados. Cabe destacar, que tanto la zona Norte como la

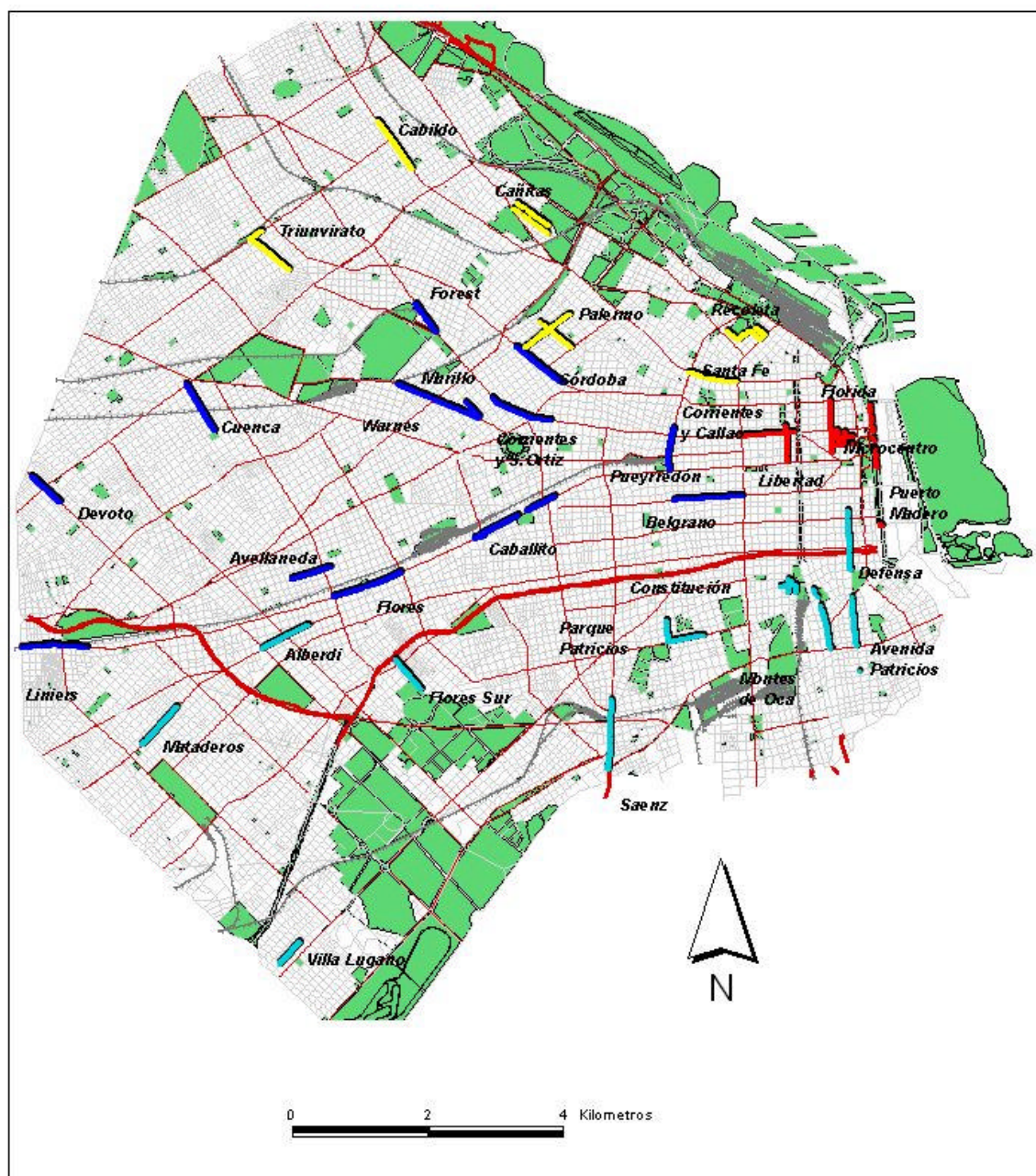
Sur experimentaron un ascenso en la tasa de ocupación comercial con respecto al mes de octubre (0,4 y 0,1 puntos porcentuales respectivamente).

Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,5% 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-Noviembre 2005



4 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

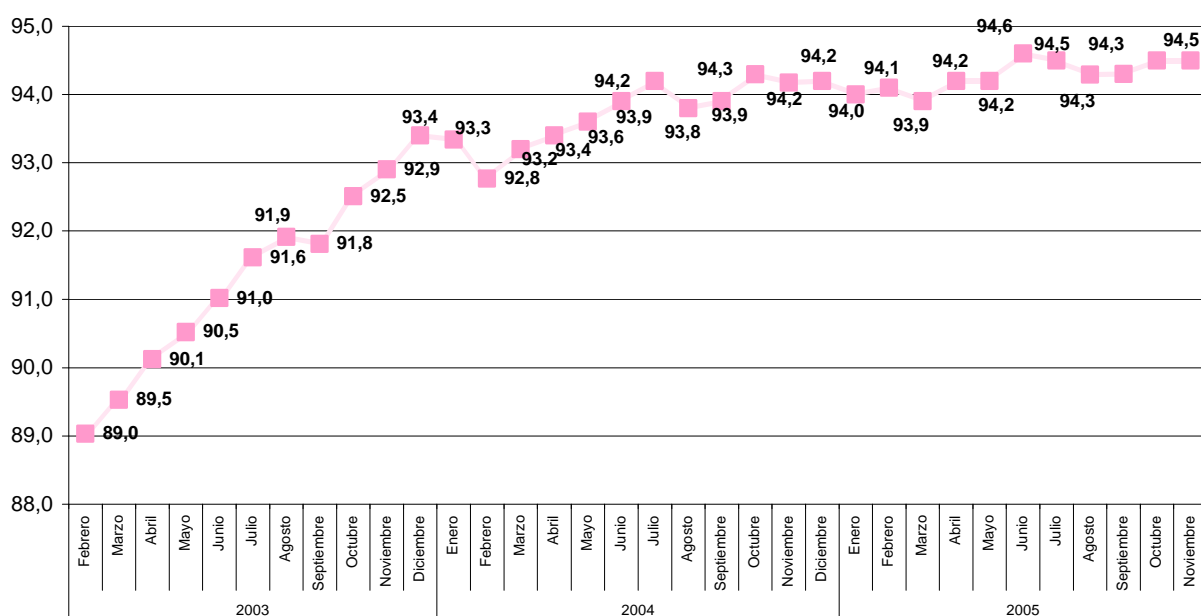
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

La tasa de ocupación comercial de los 31 ejes comerciales relevados en el mes de noviembre es de 94,5%. De esta forma, se manifiesta un incremento interanual de 0,3%.

Desde el inicio del relevamiento –febrero de 2003- la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 5,5 puntos porcentuales (ver gráfico N° 1). Asimismo, se distinguen cuatro sub-períodos. Los tres primeros, muestran un crecimiento ininterrumpido, pero a diferente ritmo, mientras que en el cuarto se produce un amesetamiento: a) febrero-agosto de 2003, con una suba de 2,9 puntos porcentuales; b) septiembre-diciembre de 2003, con un

incremento de 1,6 puntos; c) febrero-junio de 2004, con un aumento en la tasa de 1,4 puntos porcentuales; y d) julio de 2004-noviembre de 2005, donde se registraron pequeñas variaciones, en las cuales la tasa de ocupación comercial oscila entre 93,8% y 94,6%, destacándose el mes de junio de 2005 en el que la tasa de ocupación comercial alcanzó su máximo registro histórico.

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL GENERAL. FEBRERO 2003-NOVIEMBRE 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 noviembre un nivel de ocupación de 95,4% al encontrarse cerrados solamente 35 locales de los 758 comercios de los ejes de esta zona. Esto se traduce en un crecimiento interanual de 0,2%.

Por su parte, la zona Sur alcanzó en el mes de noviembre el 93,4% de los locales relevados ocupados, igualando de esta forma el record de ocupación del mes de 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 (ver gráfico N°2). Alcanzó en el mes de noviembre una tasa de 94,4%.

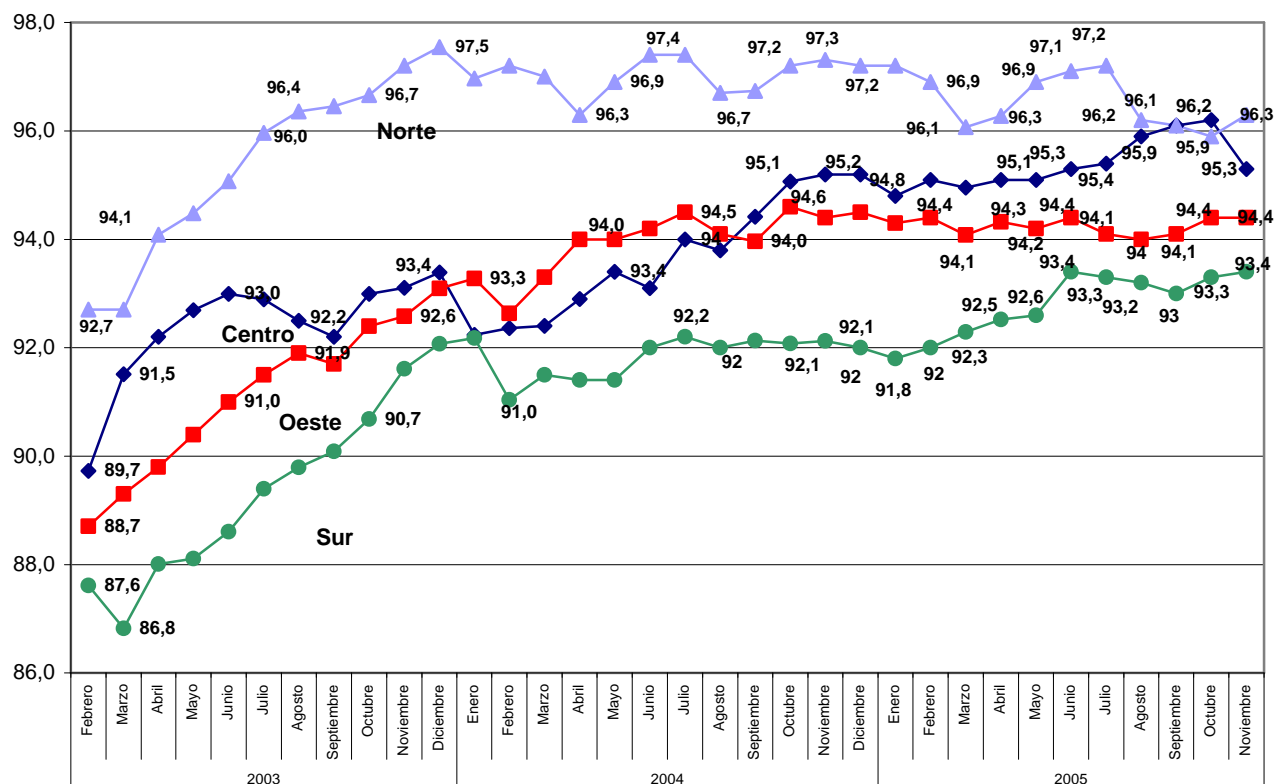
Finalmente, la zona Norte tuvo una tasa de ocupación comercial de 96,3%, lo que implica una variación interanual negativa (-1,0%). El gráfico N° 2 muestra que la zona -que durante el 2003 creció sostenidamente- experimenta desde el 2004 y hasta la actualidad leves oscilaciones en la tasa de ocupación. 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 último mes dónde el nivel de ocupación trepó a de 96,3%.

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

Zonas	Sept-04 (%)	Sept-05 (%)	Variación interanual (%)	Oct-04 (%)	Oct-05 (%)	Variación interanual (%)	Nov-04 (%)	Nov-05 (%)	Variación interanual (%)
Centro	94,4	96,1	1,8	95,1	96,2	1,2%	95,2	95,4	0,2
Norte	96,7	96,1	-0,6	97,2	95,9	-1,3%	97,3	96,3	-1,0
Sur	92,1	93,0	1,0	92,1	93,3	1,3%	92,1	93,4	1,4
Oeste	94,0	94,1	0,1	94,6	94,4	-0,2%	94,3	94,4	0,1
Total	93,9	94,3	0,4	94,3	94,5	0,2%	94,2	94,5	0,3

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-NOVIEMBRE 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 noviembre una tasa de ocupación comercial de 96,3% ascendiendo 0,4 puntos porcentuales con respecto al mes anterior (ver Gráfico N°3).

El eje Triunvirato ascendió la tasa de ocupación comercial con relación del mes anterior en 0,8 pp., trepando a 94,5% tras la apertura de tres nuevos locales y el cierre de uno (ver Cuadro N°4). 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.

Por su parte, Recoleta cuyo nivel de ocupación fue en noviembre de 93,7%, descendió la tasa

en 2,7 puntos porcentuales respecto al mes anterior, esto fue producto del cierre de tres locales. Asimismo, tuvo una variación interanual negativa: -0,8% (ver Cuadro N°2),

Así las cosas, el eje Santa Fe obtuvo por tercer mes consecutivo una tasa de ocupación de 98%.

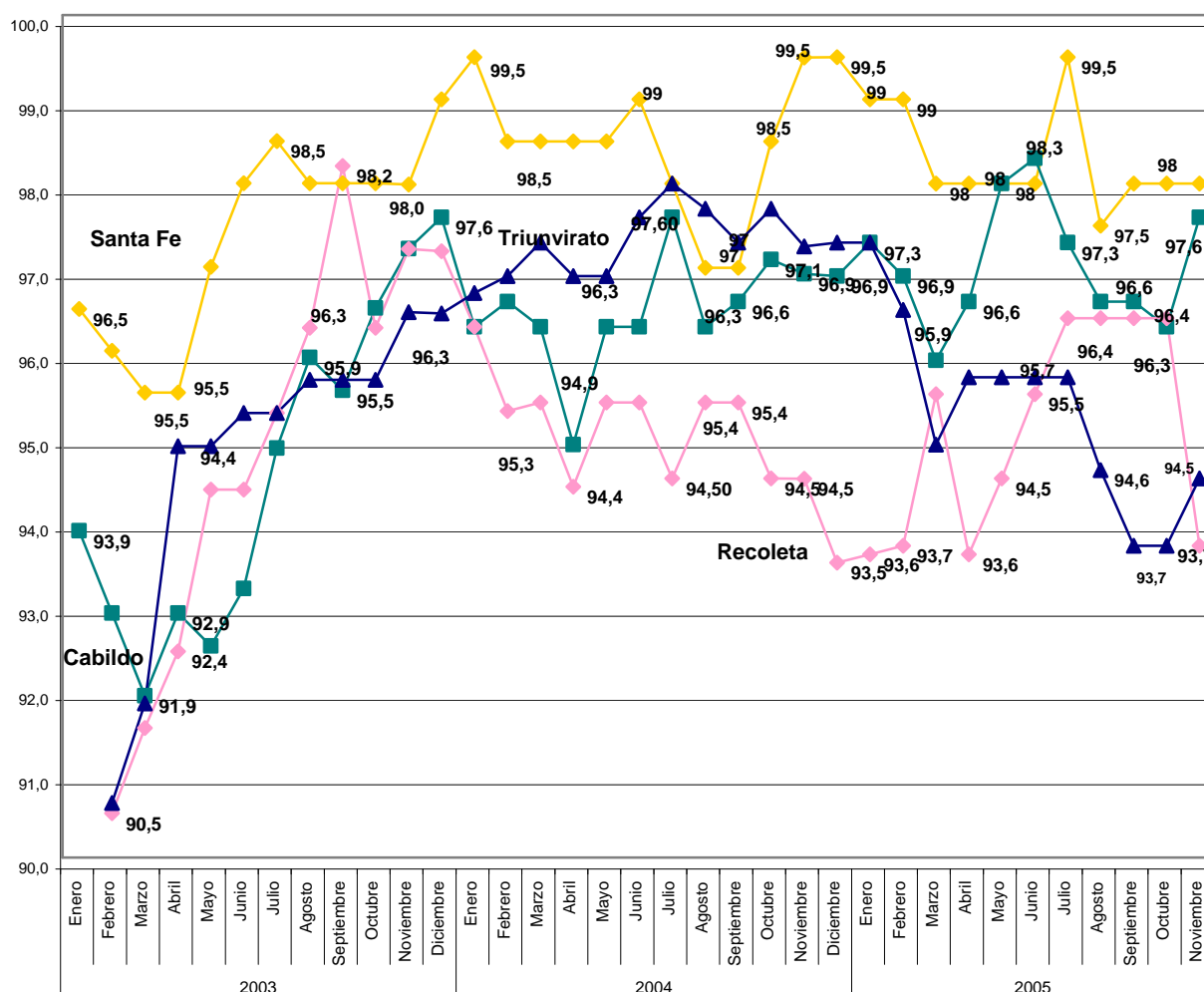
Por último, el eje Cabildo tuvo el único crecimiento interanual de la zona: 0,7%. Asimismo, experimentó un incremento en la tasa ocupacional respecto al mes anterior de 1,3 puntos porcentuales tras la apertura de cuatro nuevos locales, tres de ellos dedicados a la venta de indumentaria y el restante a la venta de electrodomésticos. (ver Cuadro N°4).

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

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

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-NOVIEMBRE 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 Arguibel hasta J. Newbery).

En el relevamiento de noviembre se detectaron 105 locales, de los cuales 9 estaban vacíos, alcanzando una tasa de ocupación de 91,4%. Vale destacar que el 31,7% 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 noviembre la tasa de ocupación trepó a 92,1% tras la apertura de 5 locales, lo que implica un crecimiento de 0,5 pp respecto al mes de octubre.

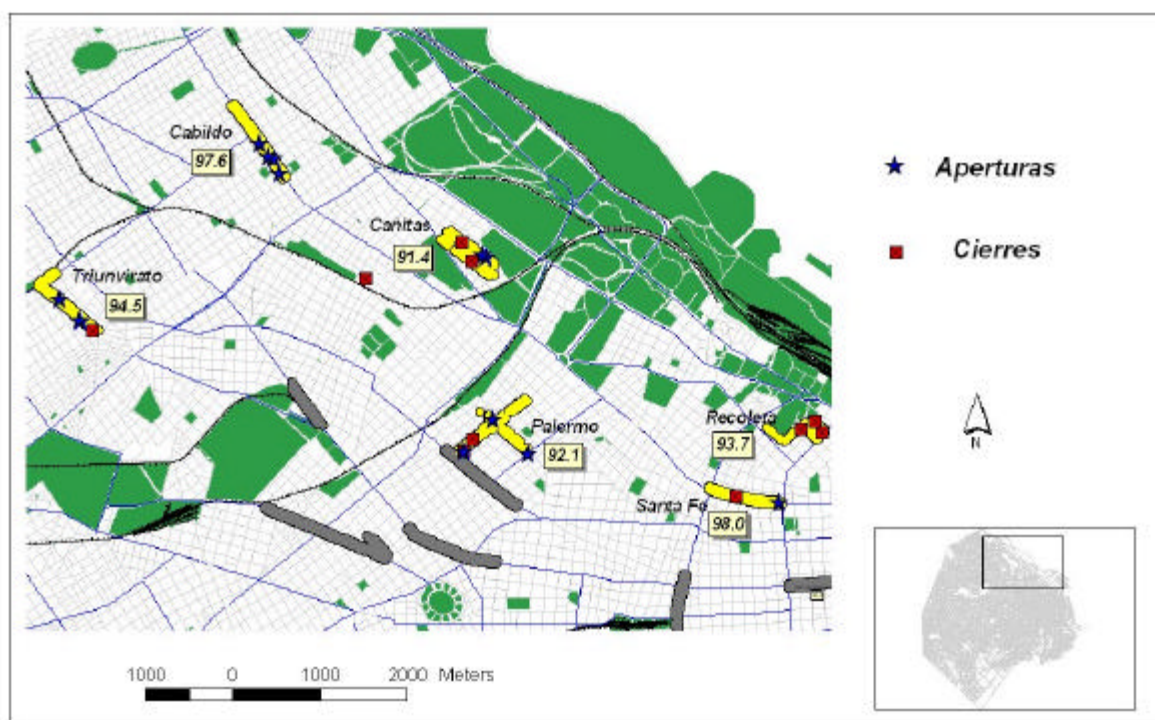
CUADRO N°3: TASA DE OCUPACIÓN DE PALERMO Y LAS CAÑITAS OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2005

Ejes	Tasa de ocupación octubre (%)	Tasa de ocupación noviembre (%)	Diferencia intermensual en puntos porcentuales (octubre-noviembre)
Palermo	91,6	92,1	0,5
Las Cañitas	93,3	91,4	-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-Noviembre 2005

Mapa 2



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

2.2.1.2 APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES - ZONA NORTE - NOVIEMBRE DE 2005

CUADRO N°4: APERTURAS DE NOVIEMBRE-ZONA NORTE

EJE	DIRECCIÓN	RUBRO
CABILDO	CABILDO	2070 ELECTRODOMÉSTICOS
CABILDO	CABILDO	2209 INDUMENTARIA NIÑOS
CABILDO	CABILDO	2248 INDUMENTARIA DEPORTIVA
CABILDO	CABILDO	2394 INDUMENTARIA FEMENINA
SANTA FE	SANTA FE	1825 INDUMENTARIA FEMENINA
PALERMO	SERRANO	1313 LAVADERO DE ROPA
PALERMO	EL SALVADOR	4506 INSUMOS PARA COMPUTACIÓN
PALERMO	EL SALVADOR	4949 INDUMENTARIA NIÑOS
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4266 LIBRERÍA
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4284 INDUMENTARIA GENERAL
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4475 INDUMENTARIA MASCULINA
LAS CAÑITAS	ARCE	333 INDUMENTARIA FEMENINA
LAS CAÑITAS	ARCE	375 MARROQUINERÍA

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

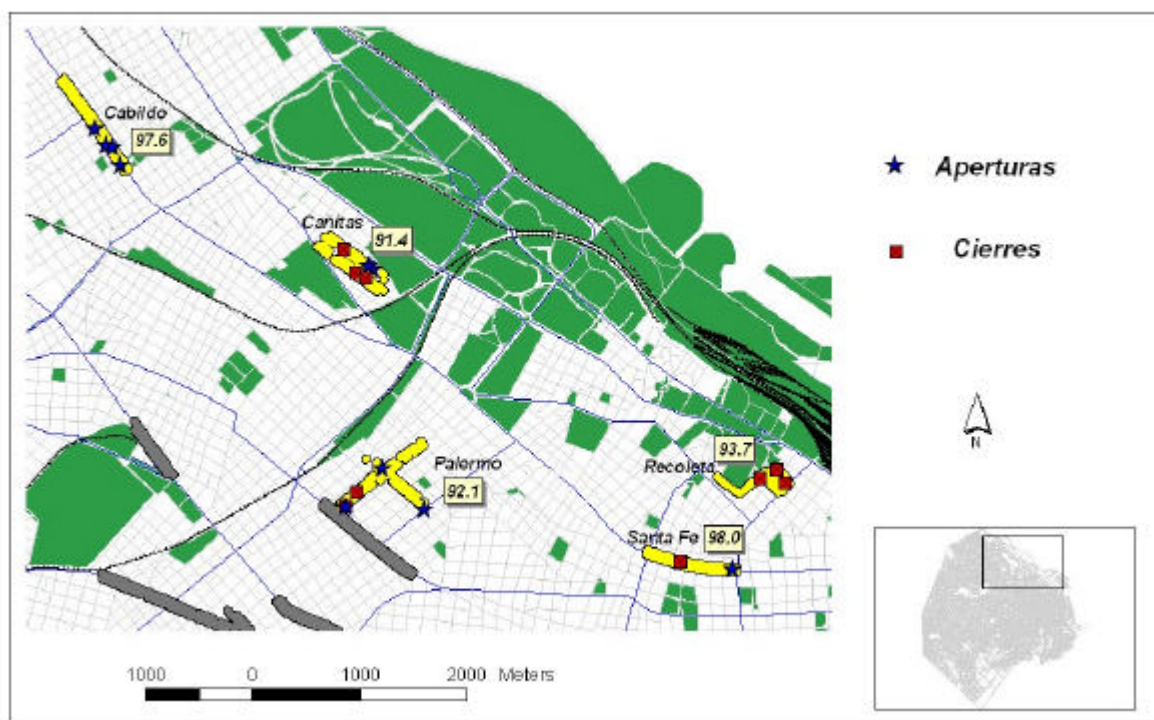
CUADRO N°5: CIERRES DE NOVIEMBRE-ZONA NORTE

EJE	DIRECCIÓN		RUBRO
RECOLETA	ORTIZ	1863	RESTAURANTE
RECOLETA	CALLAO	1880	CASA DE JUEGO
RECOLETA	CALLAO	1923	CALZADO EN GENERAL
SANTA FE	SANTA FE	2079	KIOSCO
PALERMO	SERRANO	1315	DEPÓSITO
PALERMO	SERRANO	1438	INDUMENTARIA NIÑOS
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4146	VTA. DE USADOS
LAS CAÑITAS	ARCE	456	ARREGLO DE CALZADO
LAS CAÑITAS	ARCE	485	INDUMENTARIA FEMENINA
LAS CAÑITAS	ARCE	508	COMIDAS PARA LLEVAR

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

Tasas de Ocupación, Aperturas y Cierres-Zona Norte-Noviembre 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 noviembre fue de 95,4% lo que implicó un crecimiento interanual de 0,2% (Cuadro N°6).

El eje Corrientes y Callao alcanzó en el último mes una tasa de 96% al encontrarse cerrados sólo 7 locales de los 176 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 (-1,2%) al descender su nivel de ocupación a 95,8%.

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.

Así las cosas, el eje Microcentro tuvo en noviembre una tasa de 91,2% lo que implicó una variación interanual negativa: -0,2%.

Finalmente, el eje Libertad tuvo el mayor crecimiento interanual de la zona centro: 1,9% tras alcanzar un nivel ocupacional de 96,5%.

CUADRO N° 6: TASAS DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO NOVIEMBRE DE 2005

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación noviembre 04	Tasa de ocupación noviembre 05	Variación interanual (%)
Microcentro	6,3	91,4	91,2	-0,2%
Libertad	22,8	94,7	96,5	1,9%
Corrientes y Callao	12,6	96	96	0,0%
Florida	17,1	97	95,8	-1,2%
TOTAL	13,5	95,2	95,4	0,2

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

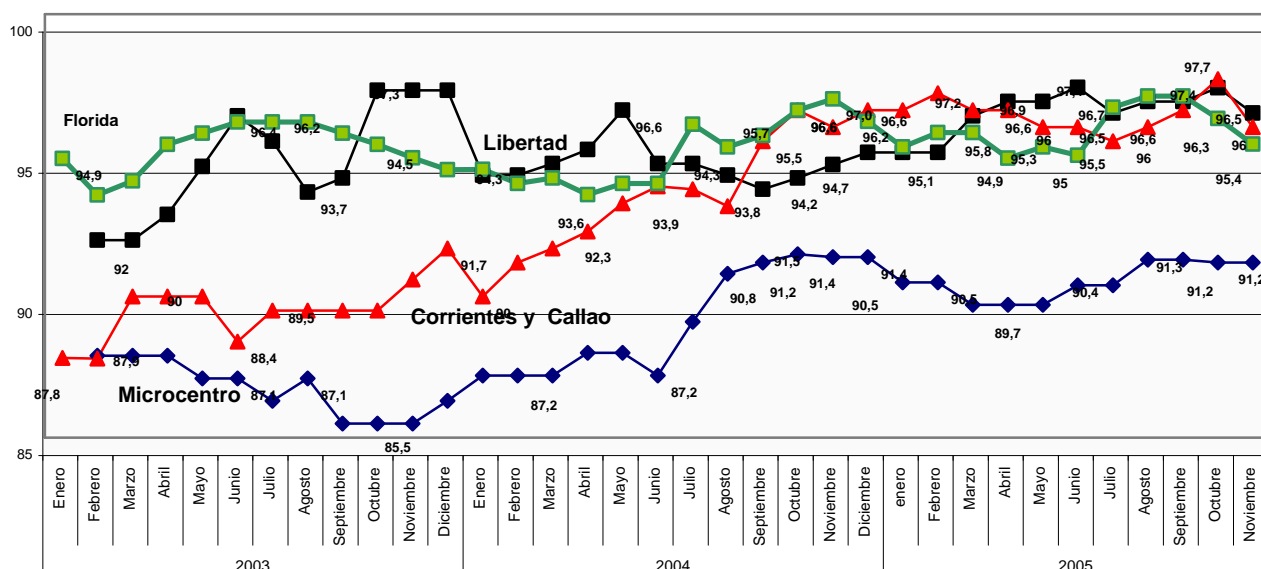
El gráfico N° 4 muestra que, desde enero de 2003, Corrientes y Callao ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 8,2 puntos porcentuales entre puntas.

En tanto, el eje Libertad ha tenido una evolución más atenuada, con un crecimiento entre puntas de 4,5 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-OCTUBRE 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 Giral y G. Giersen- 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 noviembre detectó 68 locales, con una tasa de ocupación de 97,1%.

CUADRO N°7: TASA DE OCUPACIÓN DE PUERTO MADERO OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2005

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

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

2.2.2.2 APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES - ZONA CENTRO-NOVIEMBRE DE 2005

CUADRO N°8: APERTURAS DE NOVIEMBRE-ZONA CENTRO

EJE	DIRECCIÓN	RUBRO
FLORIDA	FLORIDA	445 DISQUERÍA
FLORIDA	FLORIDA	525 INDUMENTARIA MASCULINA

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

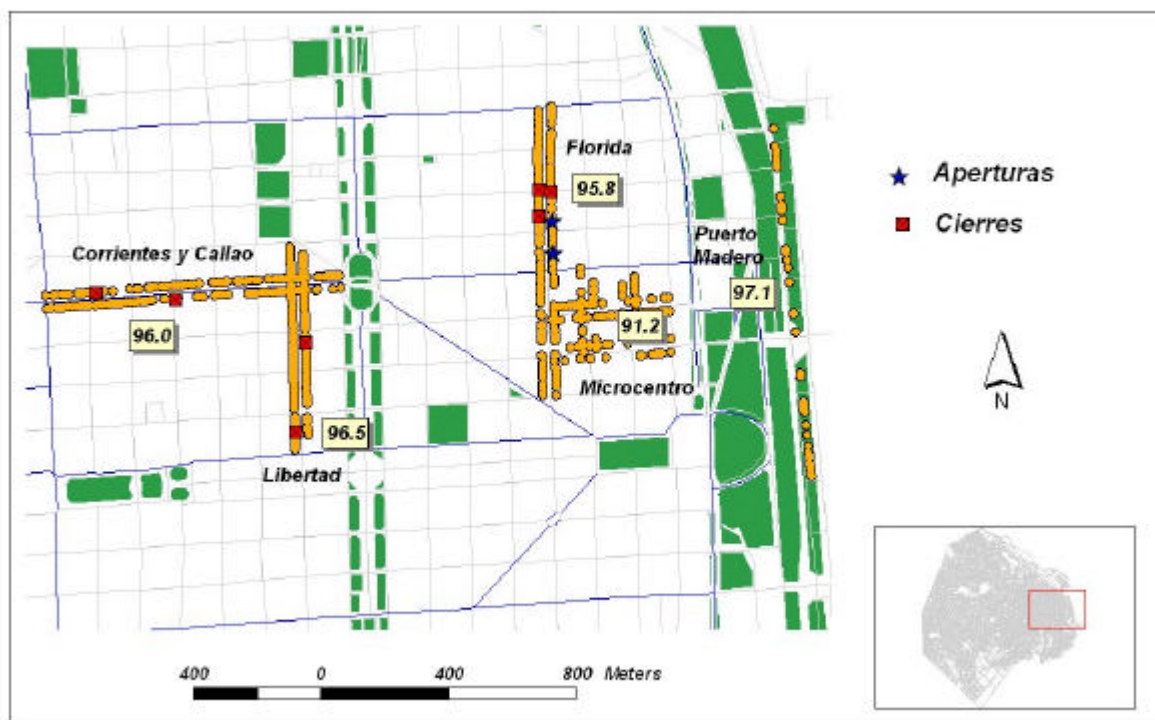
CUADRO N°9: CIERRES DE NOVIEMBRE-ZONA CENTRO

EJE	DIRECCIÓN	RUBRO
FLORIDA	FLORIDA	538 LENCERÍA
FLORIDA	FLORIDA	600 INDUMENTARIA MASCULINA
FLORIDA	FLORIDA	595 INDUMENTARIA FEMENINA
CORRIENTES Y CALLAO	CORRIENTES	1500 BARES Y PUBS
CORRIENTES Y CALLAO	CORRIENTES	1683 MARROQUINERÍA
LIBERTAD	LIBERTAD	56 ELECTRODOMÉSTICOS
LIBERTAD	LIBERTAD	269 RELOJERÍA

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

Tasas de Ocupación, Aperturas y Cierres-Zona Centro-Noviembre 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 noviembre un importante crecimiento interanual de 1,4%. Asimismo, ascendió 0,1 puntos porcentuales respecto al mes de octubre, alcanzando la tasa record del mes de junio de 93,4%.

En el último mes se observan 7 ejes que han incrementado sus tasas respecto al año anterior y 3 que han descendido. Nuevamente, el eje comercial Constitución logró el mayor crecimiento interanual de los ejes comerciales relevados: 4,9%.

El segundo incremento interanual de la zona lo protagonizó el eje Alberdi, cuya tasa registró

una suba interanual de 3,7% y un nivel de ocupación de 94,8%.

Dentro de los otros 5 ejes comerciales que han incrementado el nivel de ocupación, se destaca el eje Villa Lugano, ya que tuvo un nivel ocupacional de 99,3%, alcanzando nuevamente su pico histórico, tal como lo había hecho entre abril y junio de este año.

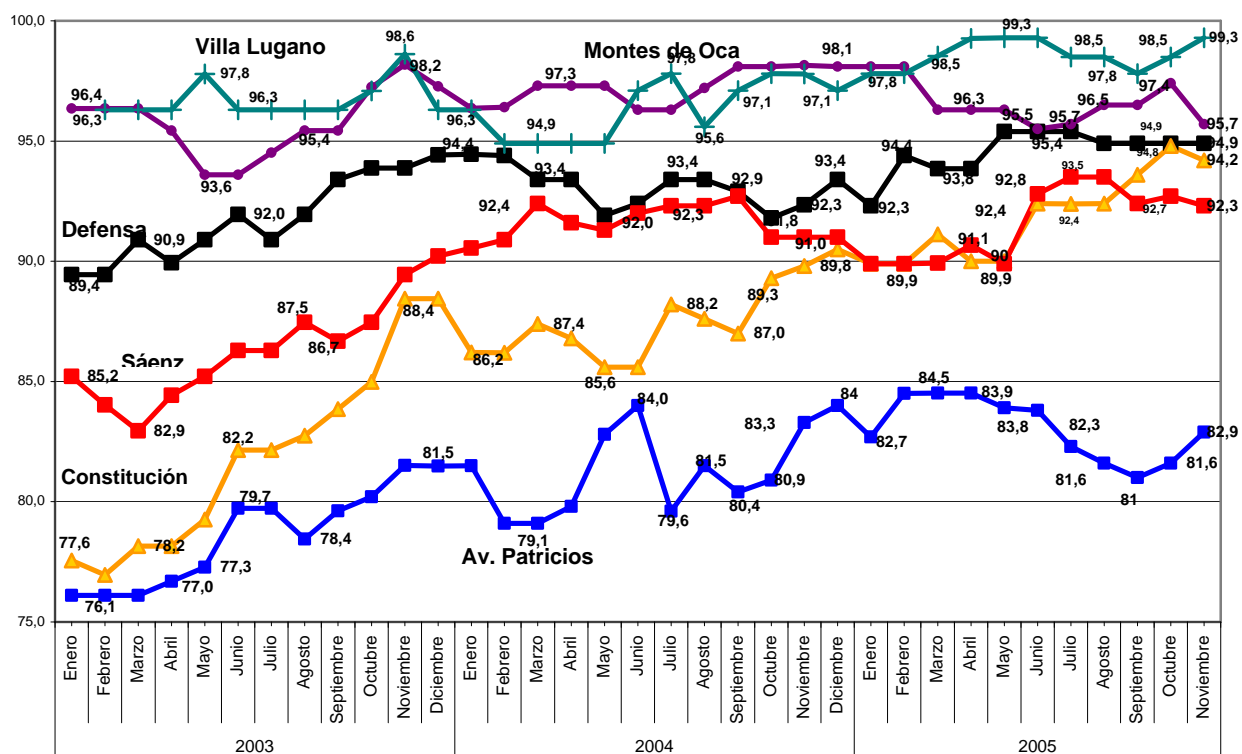
Los ejes que descendieron su tasa de actividad en octubre son Parque Patricios, Montes de Oca y Avenida Patricios.

CUADRO N° 10: TASAS DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA SUR-NOVIEMBRE DE 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación Noviembre 04	Tasa de ocupación noviembre 05	Variación interanual (%)
Parque Patricios	15	95,6	93,8	-1,9
Defensa	12,2	92,3	94,9	2,8
Constitución	14,3	89,8	94,2	4,9
Montes de Oca	6,8	98,1	95,7	-2,4
Flores sur	15,1	92,1	94,7	2,8
Mataderos	14,6	91,7	93,6	2,1
Villa Lugano	13,6	97,8	99,3	1,5
Av. Patricios	9,9	93,3	82,9	-0,5
Sáenz	17,5	91,0	92,3	1,4
Alberdi	8,4	91,4	94,8	3,7
Total	12,4	92,1	93,4	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-NOVIEMBRE 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 de los ejes Constitución y Avenida Sáenz al inicio del relevamiento (en enero de 2003) con respecto al resto de los ejes de la zona, en la actualidad, ha disminuido.

En relación a lo recién mencionado es notable el crecimiento del eje Constitución cuyo ascenso entre puntas –enero 2003 a noviembre de 2005-es de 16,6 pp..

Por su parte, el eje Montes de Oca descendió su tasa de ocupación entre puntas, en 0,7 puntos porcentuales, al tiempo que Villa Lugano, que al iniciarse el relevamiento tenía una alta tasa de ocupación comercial, incrementó la misma en 3 puntos porcentuales (de 96,3 % a 99,3%).

Respecto 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 5,5 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 noviembre la tasa de ocupación fue de 92,3% y el crecimiento entre puntas del período es de 7,1 puntos porcentuales.

2.2.3.1. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES - ZONA SUR-NOVIEMBRE DE 2005

CUADRO N°11: APERTURAS DE NOVIEMBRE- ZONA SUR

EJES	DIRECCIÓN	RUBRO
MATADEROS	ALBERDI	5606 PARRILLA
ALBERDI	ALBERDI	3451 VTA DE PUERTAS Y VENTANAS
ALBERDI	ALBERDI	3565 VTA DE SANITARIOS
PARQUE PATRICIOS	CASEROS	2766 KIOSCO
AV. PATRICIOS	PATRICIOS	613 REPARACION DE ELECTRODOMESTICOS
AV. PATRICIOS	PATRICIOS	643 SALÓN DE EVENTOS PARA NIÑOS
VILLA LUGANO	CHILAVERT	6701 GRANJA
FLORES SUR	VARELA	1257 VTA. DE CARTERAS

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

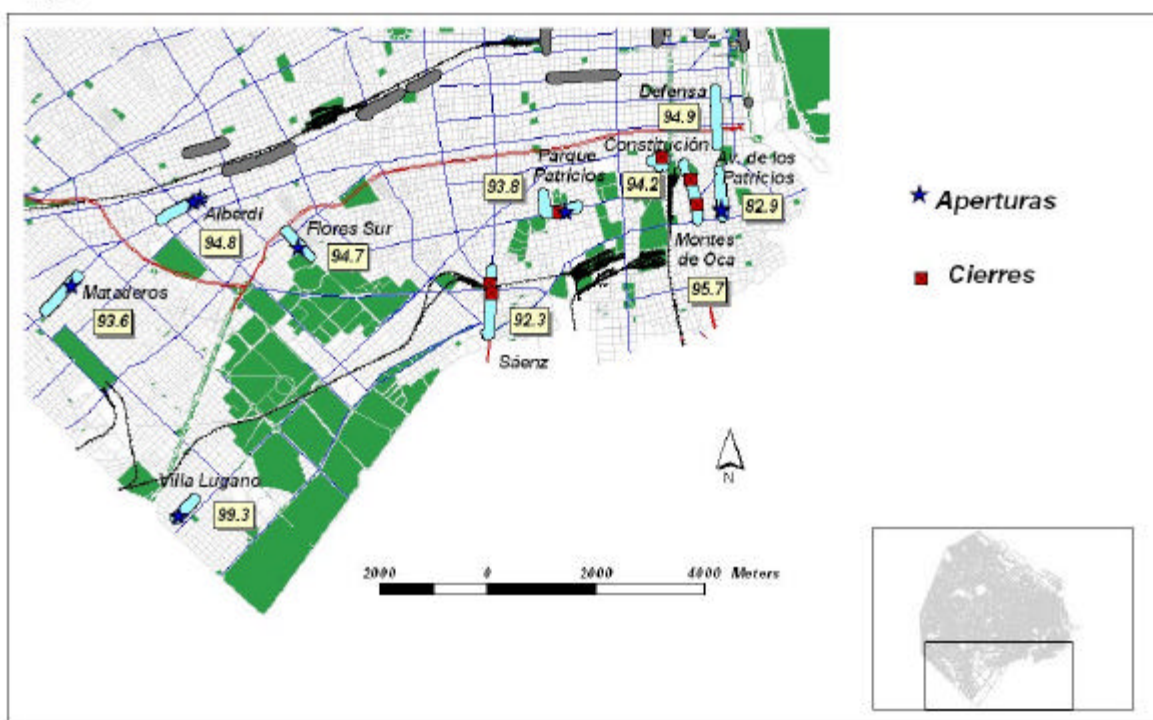
CUADRO N°12: CIERRES DE NOVIEMBRE-ZONA SUR

EJES	DIRECCIÓN		RUBRO
MONTES DE OCA	MONTES DE OCA	214	INSUMOS DE COMPUTACIÓN
MONTES DE OCA	MONTES DE OCA	602	INDUMENTARIA GENERAL
CONSTITUCIÓN	LIMA	1649	INDUMENTARIA GENERAL
SAENZ	SAENZ	719	INTERNET
SAENZ	SAENZ	860	CASA DE JUEGO
PARQUE PATRICIOS	CASEROS	2848	PELUQUERÍA

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

Tasas de Ocupación, Aperturas y Cierres-Zona Sur-Noviembre 2005

Mapa 4



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 noviembre la zona oeste mantuvo su tasa de ocupación con respecto al mes anterior, alcanzando un nivel de 94,4%.

Los cambios positivos respecto al año anterior (ver cuadro N° 9) se produjeron en los ejes: Belgrano, Flores, 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: 7,7%

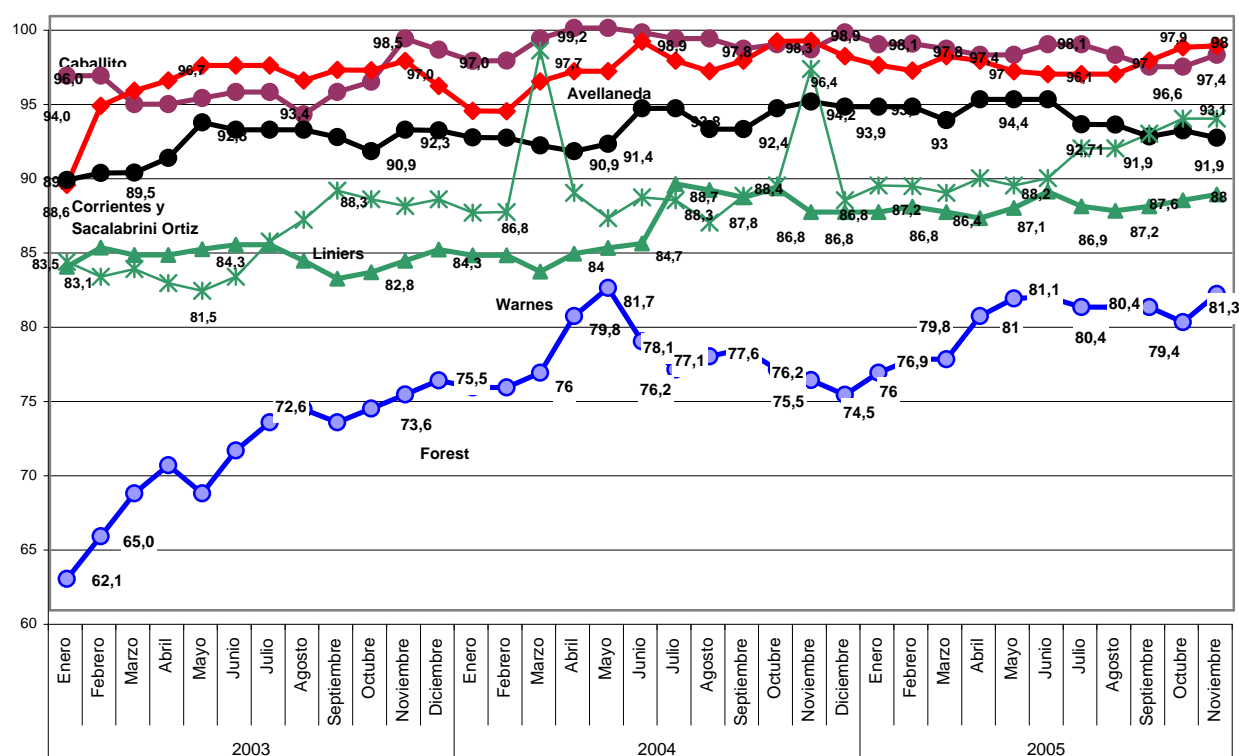
En cambio, los ejes que experimentaron descensos interanuales son: Pueyrredón, Devoto, Cuenca Corrientes y Scalabrini Ortiz, Caballito, Córdoba y Murillo.

CUADRO N° 13: TASAS DE OCUPACIÓN, VARIACIÓN INTERANUAL Y DENSIDAD COMERCIAL EN LA ZONA OESTE-NOVIEMBRE DE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación noviembre 04	Tasa de ocupación noviembre 05	Variación interanual (%)
Belgrano	10,4	97,6	98,1	0,5%
Caballito	12,1	97,8	97,4	-0,4%
Córdoba	13,1	95,2	94,9	-0,3%
Flores	15,4	95,4	95,8	0,4%
Pueyrredón	18,3	97	96,8	-0,2%
Forest	13,4	75,5	81,3	7,7%
Avellaneda	25,3	97,3	98	0,7%
Warnes	11,5	86,8	88	1,4%
Cuenca	16,6	97,4	96,2	-1,2%
Devoto	16,4	96,4	93,4	-3,1%
Liniers	15,5	88,6	93,1	5,1%
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,9	94,3	91,9	-2,4%
Murillo	5,5	100	93,9	-6,1%
TOTAL	14,3	94,3	94,4	0,1

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-NOVIEMBRE 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 Caballito obtuvo en el mes de noviembre una tasa de ocupación de 97,4%. Desde enero de 2003 el nivel de ocupación comercial aumentó 1,4 puntos porcentuales.

En tanto, el eje Avellaneda tuvo un crecimiento entre puntas de 9,4 pp. tras alcanzar en noviembre un nivel de ocupación de 98%, cerca de su pico histórico de 98,3%.

Por su parte, el eje de Corrientes y Scalabrini Ortiz creció desde la realización del relevamiento 3,3 pp., alcanzando en el último mes una ocupación de 91,9%.

Asimismo, el eje Warnes obtuvo en el período analizado un incremento de 4,6 pp. en la tasa de ocupación comercial.

El eje Liniers tuvo en el último relevamiento una tasa de ocupación de 93,1% lo que se traduce en un importante crecimiento entre puntas de 9,6 pp..

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

2.2.4.1. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES - ZONA OESTE-NOVIEMBRE DE 2005

CUADRO N°14: APERTURAS DE NOVIEMBRE-ZONA OESTE

EJE	DIRECCIÓN	RUBRO
AVELLANEDA	AVELLANEDA	3230 VTA. DE INDUMENTARIA FEMENINA
LINIERS	RIVADAVIA	11401 BAR
BELGRANO	BELGRANO	1880 VTA. DE MUEBLES
BELGRANO	BELGRANO	2401 VTA. DE MUEBLES
BELGRANO	BELGRANO	2486 VTA. DE MUEBLES
MURILLO	MURILLO	1165 AUTOPARTES
WARNES	WARNES	1464 PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4334 INDUMENTARIA FEMENINA
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4601 FARMACIA
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	4567 RESTAURANTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	4637 CARNICERÍA
DEVOTO	LOPE DE VEGA	3081 BIJOU
FLORES	RIVADAVIA	7400 VTA DE ART. DE ILUMINACIÓN
CUENCA	CUENCA	2825 INDUMENTARIA GRAL.
CUENCA	CUENCA	3102 VTA. DE CALZADO
FOREST	FOREST	408 VTA. DE MUEBLES
FOREST	FOREST	415 INDUMENTARIA GENERAL
CABALLITO	RIVADAVIA	4612 ÓPTICA
CABALLITO	RIVADAVIA	5450 PANADERÍA

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

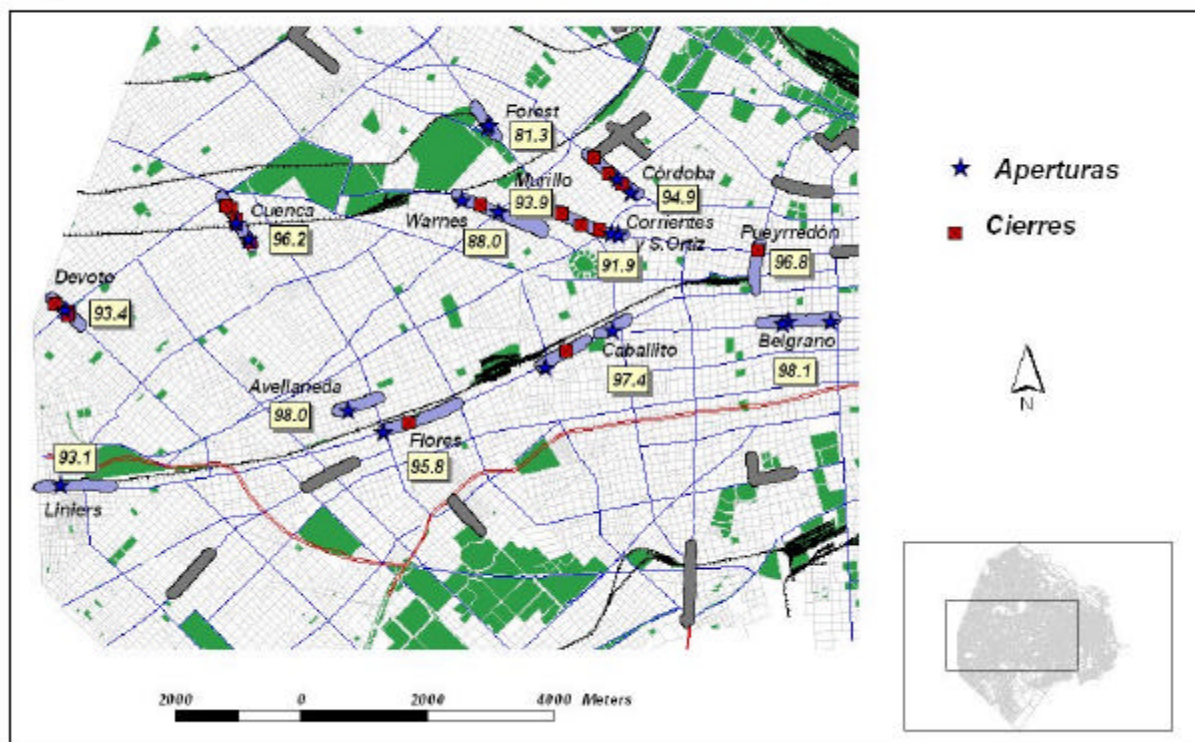
CUADRO N° 15: CIERRES DE NOVIEMBRE-ZONA OESTE

EJE	DIRECCIÓN		RUBRO
WARNES	WARNES	1239	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4490	LIBRERÍA COMERCIAL
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4714	FOTOGRAFÍA
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4991	INSUMOS COMPUTACIÓN
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	536	VENTA DE CELULARES
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	4763	INDUMENTARIA GENERAL
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	4119	GIMNASIO
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	5270	PERFUMERÍA
DEVOTO	LOPE DE VEGA	3019	LAVADERO DE AUTOS
DEVOTO	LOPE DE VEGA	3006	INDUMENTARIA GENERAL
DEVOTO	LOPE DE VEGA	3300	INDUMENTARIA GENERAL
FLORES	RIVADAVIA	7087	INDUMENTARIA MASCULINA
CUENCA	CUENCA	2771	MUEBLES
CUENCA	CUENCA	3098	RECEPTORÍA DE CLASIFICADOS
CUENCA	CUENCA	3165	VTA DE SOUVENIERS
CUENCA	CUENCA	3327	MARROQUINERÍA
CUENCA	CUENCA	3380	JOYERÍA
CABALLITO	RIVADAVIA	5135	INDUMENTARIA NIÑOS

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

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

Mapa 5



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

3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS 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 noviembre se relevaron 1.852 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 65,9% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 113 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue de 93,9%.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Belgrano, que registra 98,1% de los locales ocupados con solamente 4 locales vacantes. Este eje tiene como rubro principal la venta de muebles para el hogar y la oficina.

Por su parte, el eje Avellaneda, cuyo rubro principal es la venta de indumentaria obtuvo en el último relevamiento una tasa de ocupación de 98%. Este eje se destaca por ser el de mayor aglomeración de locales pertenecientes al rubro principal: 91,4%

Así las cosas, el eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 96,5%. Este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de joyería, relojería y audio (86,8%).

Asimismo, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 94,9% y una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 65,5%.

En tanto, el eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó en noviembre una tasa de ocupación de 94,9%, es decir, que mantuvo la tasa de los últimos meses.

Murillo que tiene 33 locales, se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En el mes de noviembre este eje se mantuvo sin cambios (93,9%).

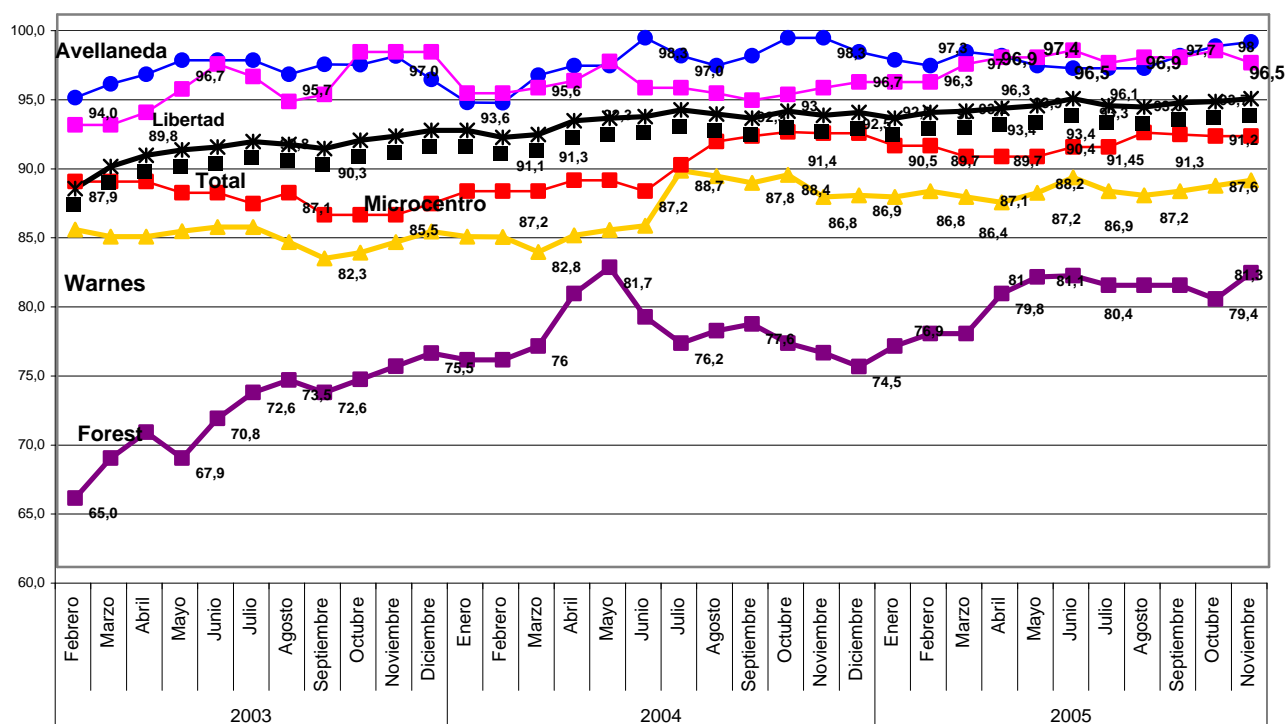
Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (88%) y Forest (81,3%). El eje Warnes registra un 69,3% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles y obtuvo en el último mes un incremento intermensual de 0,4 puntos porcentuales. 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%). Sin embargo, fue el eje que obtuvo el mayor crecimiento intermensual : 1,9 pp..

CUADRO N° 16: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS- OCTUBRE-NOVIEMBRE DE 2005

	Locales relevados noviembre	Vacantes noviembre	Temáticos noviembre		Tasa de ocupación octubre	Tasas de ocupación noviembre	Variación intermensual (puntos porcentuales)
		Locales	Locales	(%)	(%)	(%)	
Córdoba (Indumentaria)	235	12	154	65,5	95,7	94,9	-0,8
Murillo Indumentaria/cuero	33	2	27	81,8	93,9	93,9	0
Avellaneda (Indumentaria)	303	6	277	91,4	97,7	98,0	0,3
Belgrano (Muebles)	208	4	148	71,2	96,6	98,1	1,5
Libertad (Joyería, audio y relojería)	228	8	198	86,8	97,4	96,5	-0,9
Alberdi (Materiales para la construcción)	153	8	80	52,6	94,1	94,8	0,7
Defensa (antigüedades)	195	10	70	35,7	94,9	94,9	0
Microcentro (Actividad bancaria)	114	10	46	40,6	91,2	91,2	0
Warnes (Servicios para el automóvil)	276	33	190	69,3	87,6	88,0	0,4
Forest (Camperas)	107	20	30	28,0	79,4	81,3	1,9
TOTAL	1852	113	1220	65,9	93,7	93,9	0,2

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-NOVIEMBRE 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 5896 locales ocupados relevados en noviembre, el 25,46% (1502 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 (9,12%). El segundo rubro en importancia general corresponde a “Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con 8,10% (478 locales). El rubro “Venta de calzado, cuero y marroquinería” figura tercero

con el 7,29% (430 locales) seguido por el ítem “Restaurantes, bares, cafés y casa de comida” (6,73%) 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 6,29%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

**CUADRO N° 15: LOCALES COMERCIALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL
NOVIEMBRE DE 2005**

LOCALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL NOVIEMBRE DE 2005		
PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES PARA EL HOGAR	1502	25,46%
VENTA DE MUEBLES Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	478	8,10%
VENTA DE CALZADO, CUERO, MARROQUINERÍA, PARAGUAS Y SIMILARES	430	7,29%
RESTAURANTES, BARES, CAFÉS Y CASAS DE COMIDA	397	6,73%
VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	371	6,29%
RELOJERÍA, JOYERÍA Y FANTASÍA	312	5,29%
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	241	4,08%
FARMACIAS, MEDICINAS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y PELUQUERÍA	215	3,64%
VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	239	4,05%
ACTIVIDAD FINANCIERA	212	3,59%
VENTA POR MENOR DE FERRETERÍA, PINTURAS, CRISTALES Y ESPEJOS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN	204	3,46%
SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES, PERSONALES, CULTURALES Y SALUD	180	3,05%
BAZAR, TODO POR \$2, ACCESORIOS, ETC	155	2,63%
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	157	2,66%
OTRAS VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS	107	1,81%
SERVICIOS DE PELUQUERÍA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA	102	1,73%
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	101	1,71%
LIBROS, REVISTAS, ARTÍCULOS DE LIBRERÍA PAPEL Y CARTÓN	99	1,68%
FOTOGRAFÍA Y ÓPTICA	92	1,56%
VENTA DE ARTÍCULOS USADOS Y ANTIGÜEDADES	81	1,37%
SERVICIOS RELACIONADOS AL TRANSPORTE	82	1,39%
VENTA AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES, CASSETTES, DISCOS Y CD DE AUDIO Y VIDEO	41	0,69%
SERVICIOS DE SALUD	33	0,56%
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%
	5900	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 (70 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 157. El 20,4% de los mismos corresponden a “Locutorios con servicio de Internet” (32 locales), mientras que los “locutorios con kiosco” alcanzan el 15,3% (24 locales). Por último, los locutorios con actividades adicionales varias representan el 5,73% y con librería y/o fotocopiadora el (3,18%).

Al interior del rubro “Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco” se destacan los kioscos con cabinas telefónicas que trepan a 44 (sobre un total de 240, representando un 18,3%). 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° 16: LOCALES COMERCIALES - NOVIEMBRE DE 2005

RUBRO	CANT.	%
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	241	100,00
KIOSCO Y MAXIKIOSCO	187	77,59
KIOSCO CON CABINAS TELEFÓNICAS*	44	18,26
MAYORISTA DE GOLOSINAS	8	3,32
VENTA DE TABACO	2	0,83
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	157	100,00
LOCUTORIO	55	35,03
LOCUTORIO CON SERVICIO DE INTERNET*	32	20,38
LOCUTORIO CON KIOSCO*	24	15,29
SERVICIO DE INTERNET	18	11,46
CORREO	10	6,37
LOCUTORIO Y OTROS*	9	5,73
LOCUTORIO CON LIBRERÍA Y/O FOTOCOPIADORA*	5	3,18
SERVICIO DE INTERNET CON KIOSCO*	4	2,55
* ESTOS SUBRUBROS FUERON CONTABILIZADOS POR PRIMERA VEZ EN EL PRESENTE RELEVAMIENTO.		

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 de aquí en más la cantidad total descenderá de 230 a 219 locales.