

Cedem

Centro de Estudios para el Desarrollo
Económico Metropolitano

Informe Trimestral sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



■ Tasa de Ocupación de Locales Comerciales en los
Principales Ejes comerciales



Cedem



GOBIERNO DE LA CIUDAD
AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Jorge Telerman

Ministro de Producción

Enrique Rodríguez

Director del CEDEM

Pablo Perelman



El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano del Ministerio de Producción del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

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

Dirección: Pablo Perelman

Consultores: Sergio Braticevic, Federico Jelinski, María Laura López, María José Pérez de Arrilucea, Paulina Seivach, Patricia Ventrìci y Cecilia Vitto.

ASISTENTES: Anahi Costaguta y Soledad Rodríguez

RELEVADORES: Tomás Barbadori y Enrique Pacheco



1- RESUMEN EJECUTIVO	1
<u>2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES</u>	3
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL. MES DE JUNIO.....	3
2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS. ANÁLISIS TRIMESTRAL	4
2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE	5
2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO.....	7
2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR	9
2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE	10
2.2.2.1. Ejes comerciales relevados desde marzo de 2005.....	12
<u>3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS</u>	14
<u>4. NUEVOS EJES RELEVADOS. JULIO-SEPTIEMBRE.....</u>	15
<u>5. DERRAMES COMERCIALES EN EJES SELECCIONADOS. EVOLUCIÓN MARZO-SEPTIEMBRE.....</u>	21
<u>6. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES.....</u>	26
<u>7. ANEXO METODOLÓGICO.....</u>	27

1- RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado en 37 ejes comerciales de la Ciudad durante el mes de septiembre, pero a diferencia de los anteriores informes, el análisis es realizado por tercera vez en forma trimestral.

El estudio de esta muestra -que corresponde a 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 septiembre se relevaron en 31 ejes comerciales 6221 locales de los cuales 361 se encontraban vacíos¹, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,2%². En el relevamiento del mes de septiembre, la tasa de ocupación comercial general se incrementó 0,2 puntos porcentuales respecto al relevamiento anterior de junio. A diferencia de lo ocurrido en los años 2003 y 2004, en los primeros tres trimestres del año la tasa se mantiene estacionada alrededor del 94%. Esto se debería principalmente al nivel casi pleno de ocupación que se registra.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que en el tercer trimestre del año, las áreas que mostraron crecimientos interanuales fueron la zona Centro y Oeste, con 0,4% y 0,3% respectivamente. Vale destacar que estas comparaciones se realizan contra tasas cada vez mas elevadas.

La zona Sur, por su parte, exhibe una tasa de ocupación comercial de 92,5%, mostrando un descenso de apenas 0,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Por último, la zona Norte descendió el nivel de ocupación comercial en el tercer trimestre de 2006, alcanzando una tasa de 95,3%, lo que implicó una variación interanual negativa (-1,3%).

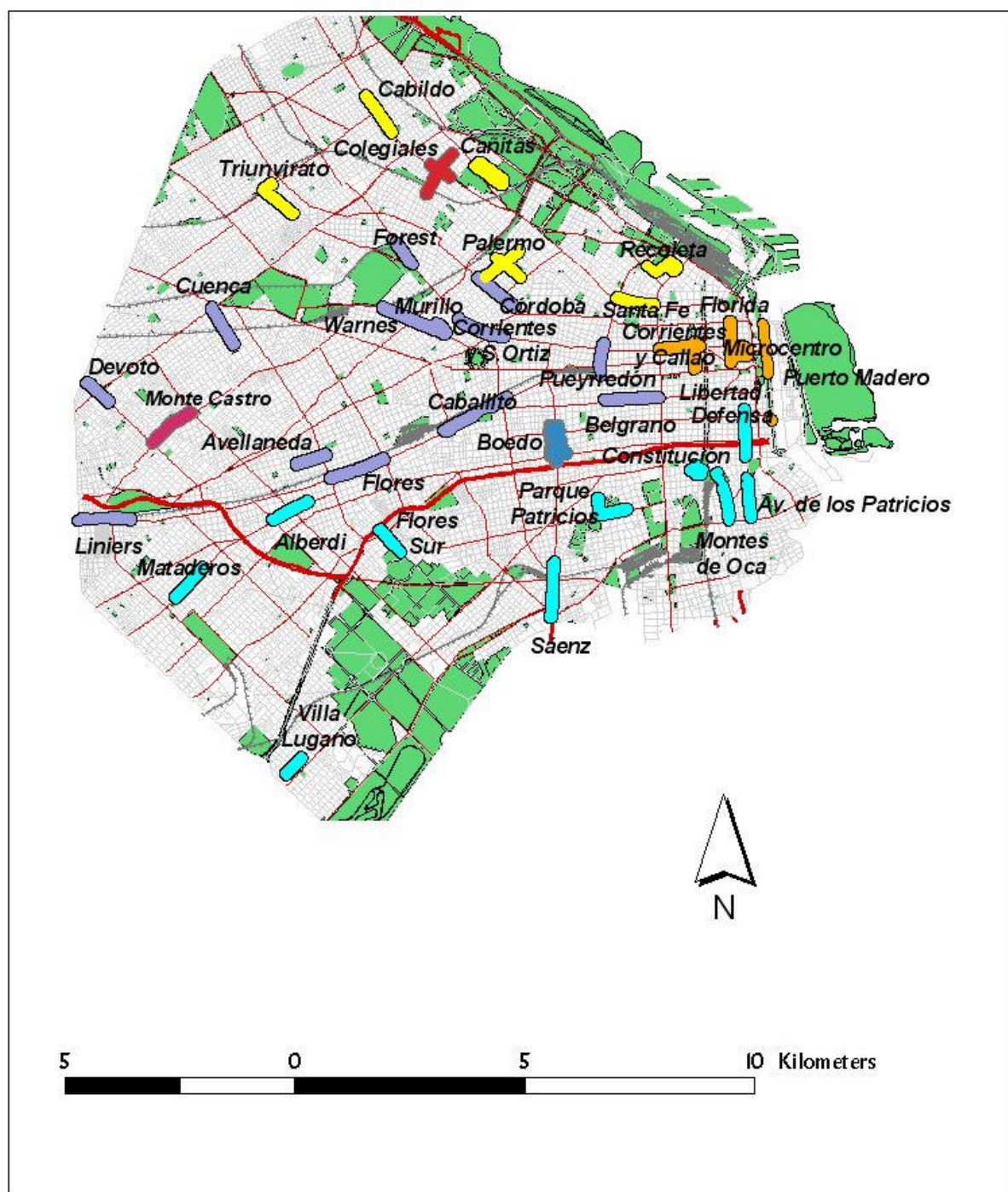
Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 26,2% corresponde a “Prendas de vestir y textiles para el hogar”, el segundo rubro en importancia es “Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con el 8,1%, seguido por “Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines” con el 7,5%, mientras que “Restaurantes, bares, cafés y casas de comida” participa con el 6,4%.

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).

Ejes Comerciales Trimestre III 2006

Mapa 1



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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

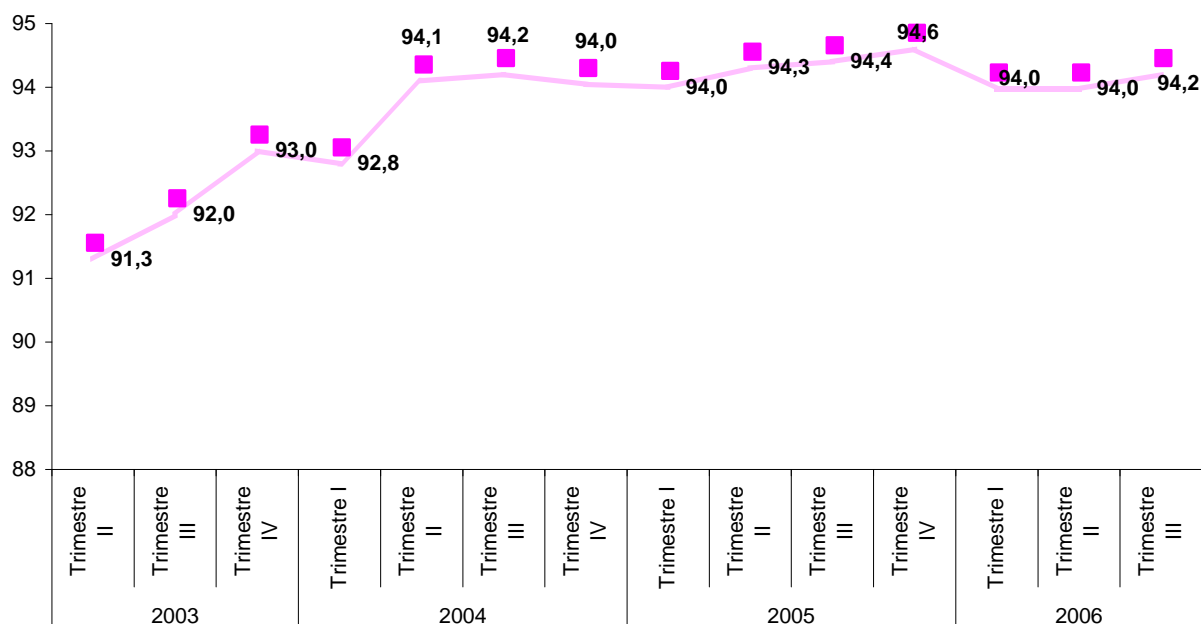
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL. MES DE JUNIO

La tasa de ocupación comercial el tercer trimestre de 2006 fue de 94,2%. Respecto con el tercer trimestre del año anterior, la variación interanual fue de -0,2%.

Desde el inicio del relevamiento –segundo trimestre de 2003- hasta el último trimestre de 2005 la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 3,3 puntos porcentuales (ver gráfico N° 1). A partir de aquel momento, se comenzaron a observar sucesivos descensos en la tasa de ocupación comercial, que registra un 94,2% en el último trimestre relevado.

En este punto, es necesario aclarar que desde febrero de 2002 hasta enero de 2003 se habían relevado mensualmente 11 de los ejes comerciales que actualmente se relevan. Durante este período, la tasa de ocupación había ido desde 86,7% hasta 91,4% al finalizar el mencionado lapso, mostrando a su vez, un ascenso de 4,7 pp. entre puntas.

Gráfico 1: Evolución De La Tasa De Ocupación Comercial General. Trimestre II 2003-Trimestre III 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS. ANÁLISIS TRIMESTRAL

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zonas el segundo trimestre de 2003.

La zona Centro obtuvo durante el tercer trimestre del año una tasa de ocupación comercial de 96,2%. El crecimiento interanual con respecto al tercer trimestre de 2005 fue de 0,4%, mientras que con relación al inicio del relevamiento (segundo trimestre de 2003) el aumento fue de 3,9%.

Por su parte, la zona Sur alcanzó en el tercer trimestre del año un nivel de ocupación de 92,5%, lo que implicó un descenso interanual de 0,7%. Asimismo, teniendo como referencia el primer trimestre del relevamiento el incremento fue de 4,9%, siendo de esta forma la zona comercial con mayor crecimiento desde el segundo trimestre de 2003.

En tanto, la zona Oeste exhibe durante el tercer trimestre de 2006 una tasa de 94,4%, comportando un leve incremento en el nivel de ocupación con respecto al tercer trimestre del año pasado (0,3%). Sin embargo, con relación al primer trimestre relevado, la variación fue positiva en un 4,4%.

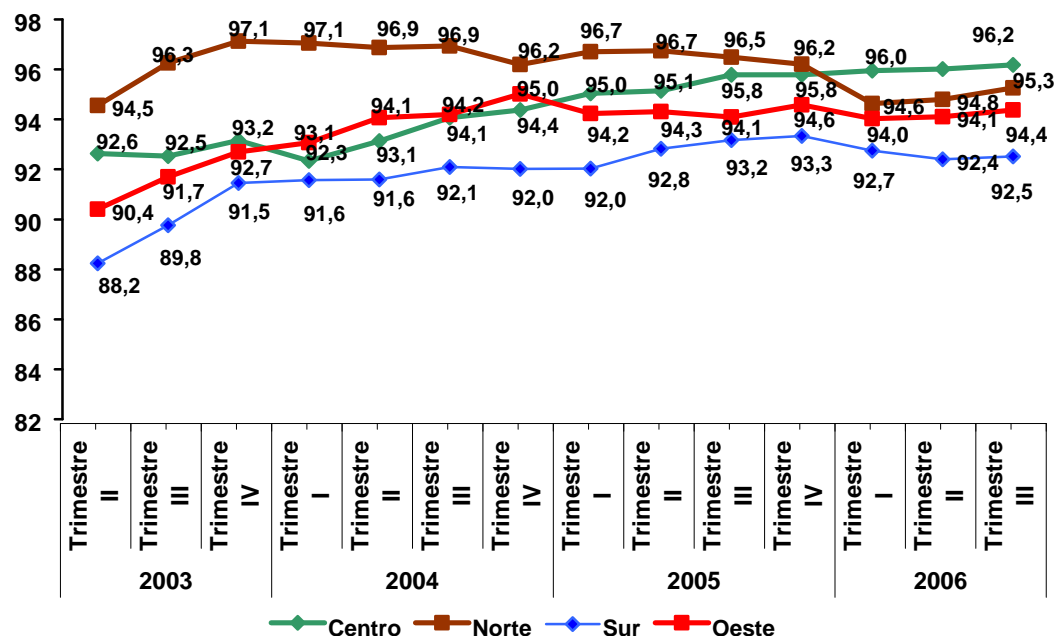
Finalmente, la zona Norte sufrió en el período analizado un fuerte descenso en la tasa de ocupación comercial, llegando en el último trimestre a 95,3%, lo que implicó una variación interanual negativa (-1,3%). Por su parte, con respecto al segundo trimestre de 2003, esta zona obtuvo un leve crecimiento (0,8%).

Cuadro N°1: Tasas De Ocupación Según Zona Geográfica. Trimestre III de 2006 y comparación Trimestre III de 2005 y Trimestre II de 2003

Zonas	Trimestre III-05	Trimestre III-06	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación (%)	Trimestre II-03	Trimestre III-06	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación (%)
Centro	95,8	96,2	0,4	0,4	92,6	96,2	3,6	3,9
Norte	96,5	95,3	-1,2	-1,3	94,5	95,3	0,8	0,8
Sur	93,2	92,5	-0,7	-0,7	88,2	92,5	4,3	4,9
Oeste	94,1	94,4	0,3	0,3	90,4	94,4	4,0	4,4

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Gráfico N° 2: Tasa De Ocupación Comercial según Zona Geográfica Trimestre II 2003-Trimestre III 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTRO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE

La zona Norte obtuvo durante el tercer trimestre de 2006 una tasa de ocupación comercial de 95,3%.

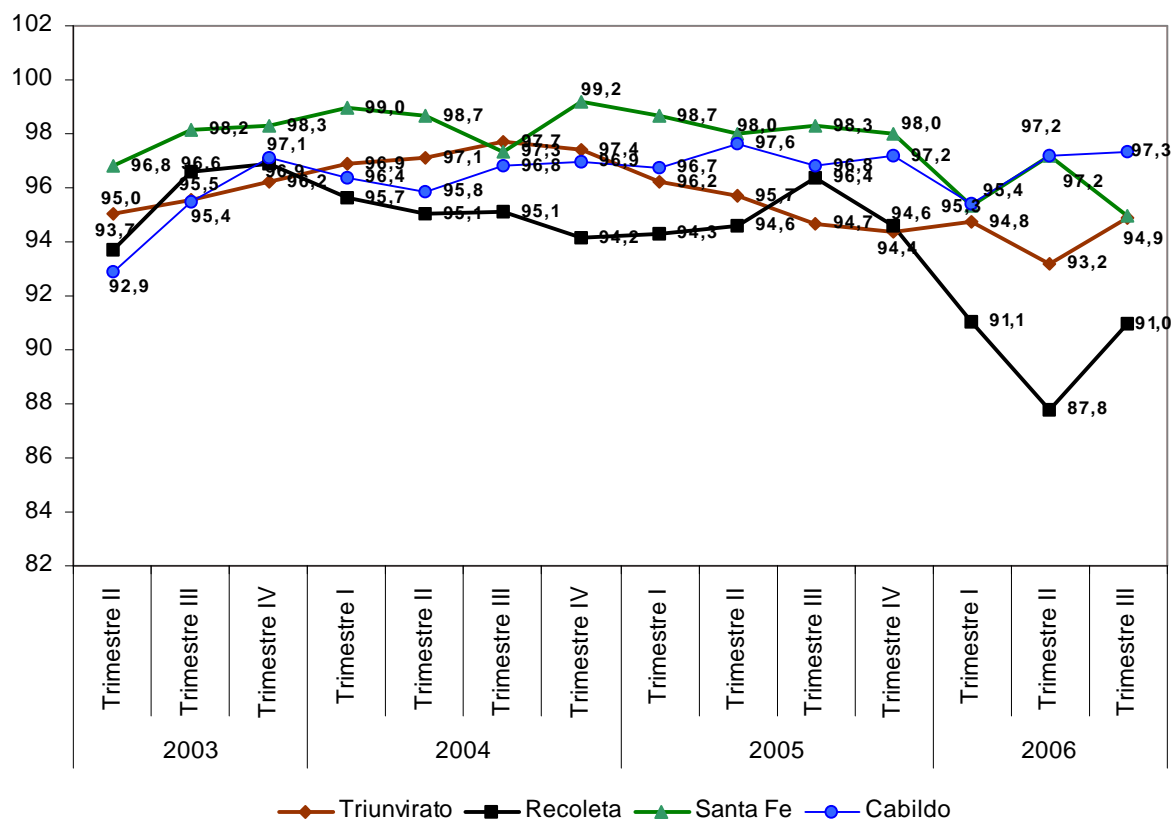
El eje Triunvirato alcanzó en el trimestre una tasa de ocupación promedio de 94,9%, lo cual implicó un ascenso interanual de 0,2%.

A su vez Recoleta, cuyo nivel de ocupación promedio fue durante el tercer trimestre de 2006 de 91%, experimentó una caída interanual de 5,6%.

Por su parte, Santa Fe sufrió un descenso en la tasa de ocupación con relación al tercer trimestre de 2005 de 3,3%, con un nivel de 95%.

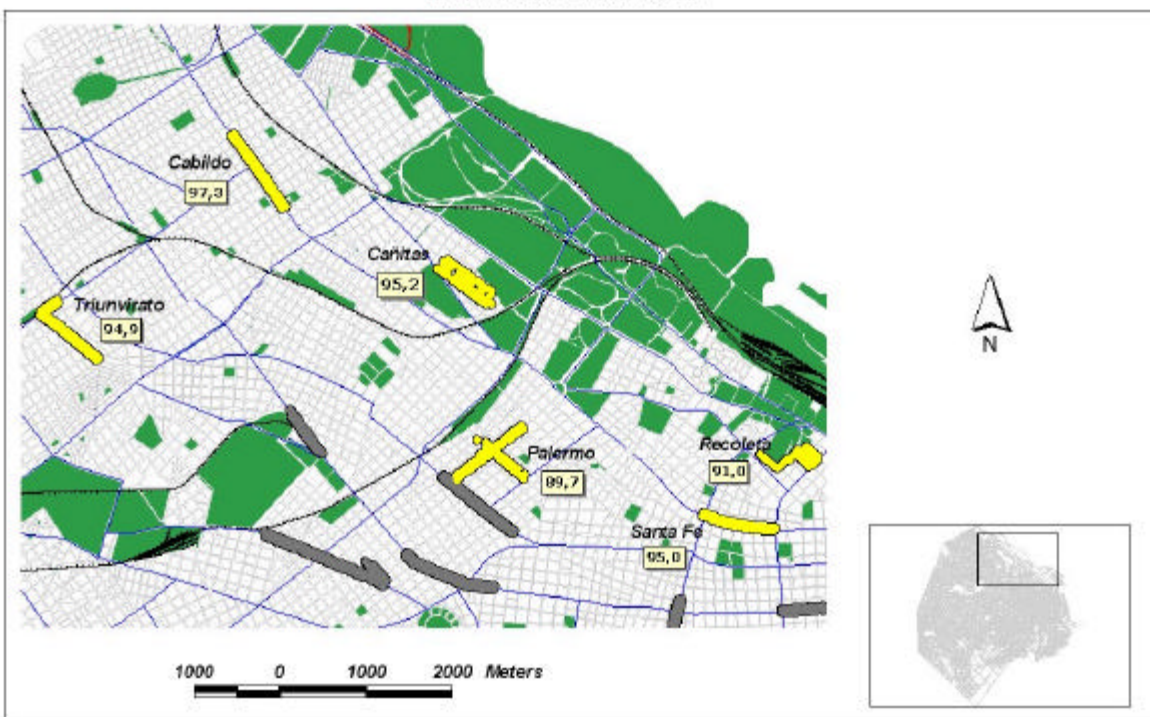
Por último, Cabildo se ubicó apenas por encima del nivel del tercer trimestre de 2006 (0,5%) con una tasa de 97,3%.

**Gráfico N°3: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial
En La Zona Norte. Trimestre II de 2003-Trimestre III de
2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

**Tasas de Ocupación Comercial-Zona Norte
Trimestre III 2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, 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, durante el tercer trimestre de 2006, alcanzó un 96,2%. De esta manera, se observan un nivel record en la ocupación comercial desde el comienzo del relevamiento, cuando la tasa comercial en el segundo trimestre de 2003 había sido de 92,6%.

El eje Florida se observó en el nivel récord de ocupación en el segundo trimestre de este año, ya que el 97,9% de los locales relevados se encontraron ocupados. A su vez, experimentó una leve alza entre puntas 2,1 pp. Esto se vincula con el alto nivel de ocupación comercial que ha manifestado este eje desde el inicio de la serie, ya que se trata de un eje que cuenta con una creciente demanda de consumidores, especialmente turistas.

Por su parte, el eje Microcentro alcanzó durante el tercer trimestre del año un nivel de ocupación 93,7%. Cabe destacar que Microcentro es el eje que más ha crecido

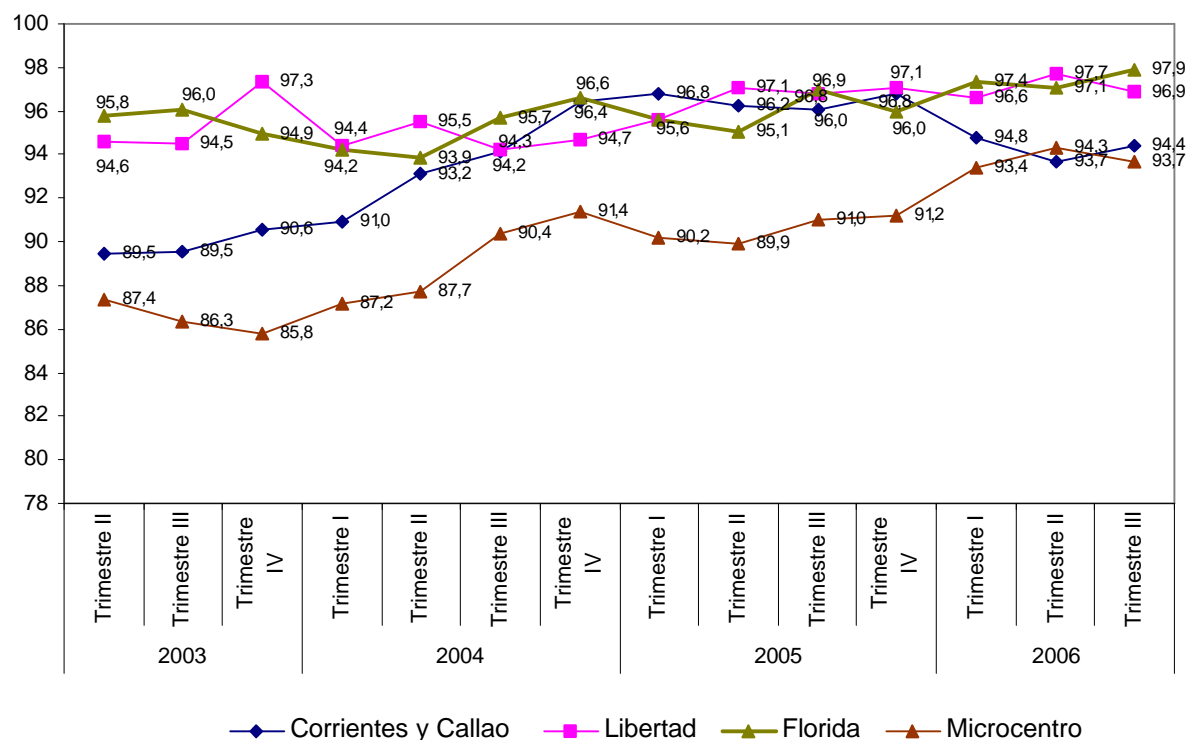
desde el inicio del relevamiento en la zona Centro, con 6,3 pp. Entre puntas.

Mientras tanto, el eje Libertad obtuvo en el tercer trimestre del año un nivel ocupacional de 96,9%. En tanto, este nodo ha tenido una evolución más atenuada, con un crecimiento entre puntas de 2,5 pp.

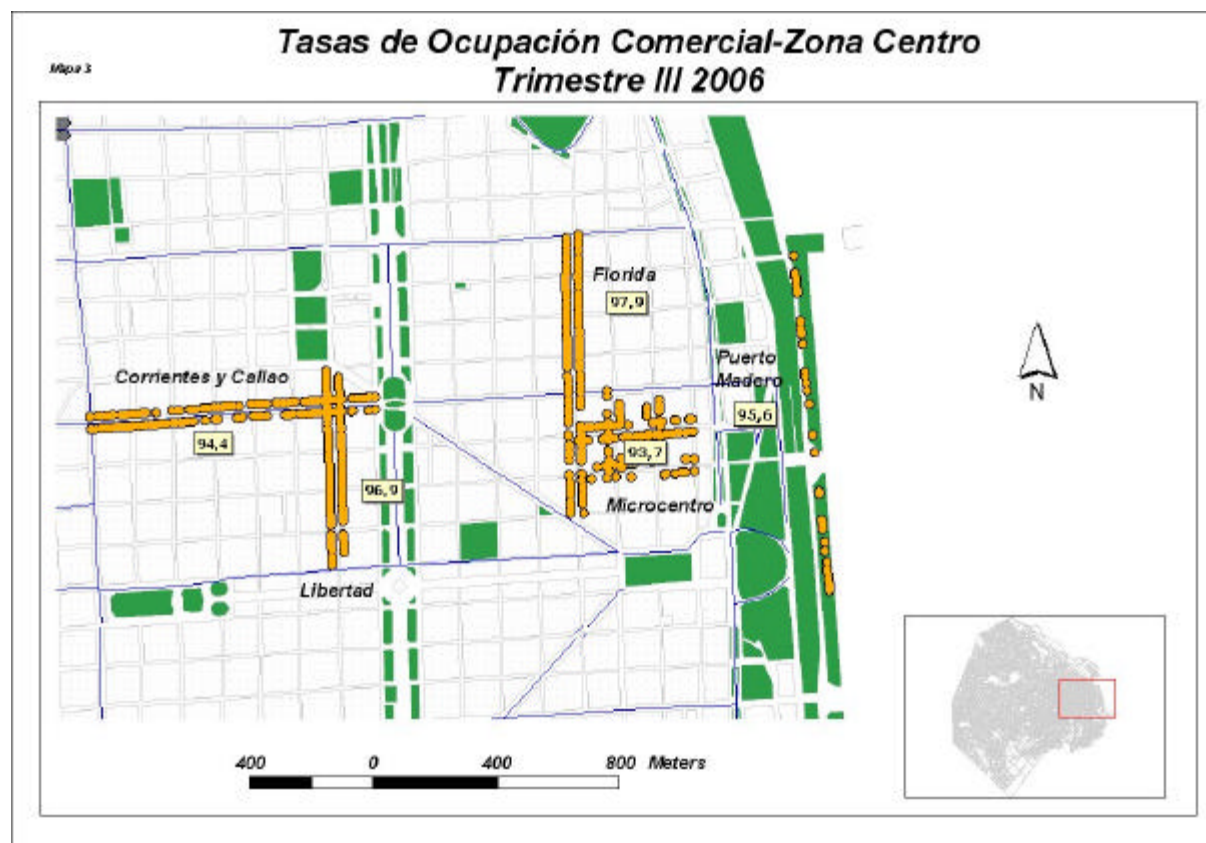
Finalmente, el eje Corrientes y Callao alcanzó durante el tercer trimestre una tasa de 94,4. Durante todo el período analizado, la tasa de Corrientes y Callao aumentó 4,9 puntos porcentuales. Este sector de la Ciudad forma parte del proyecto de renovación urbana del Gobierno sobre la avenida Corrientes³.

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

**Gráfico N° 4: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial
En La Zona Centro. Trimestre II de 2003-Trimestre III de
2006**



FUENTE: CEDEM MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



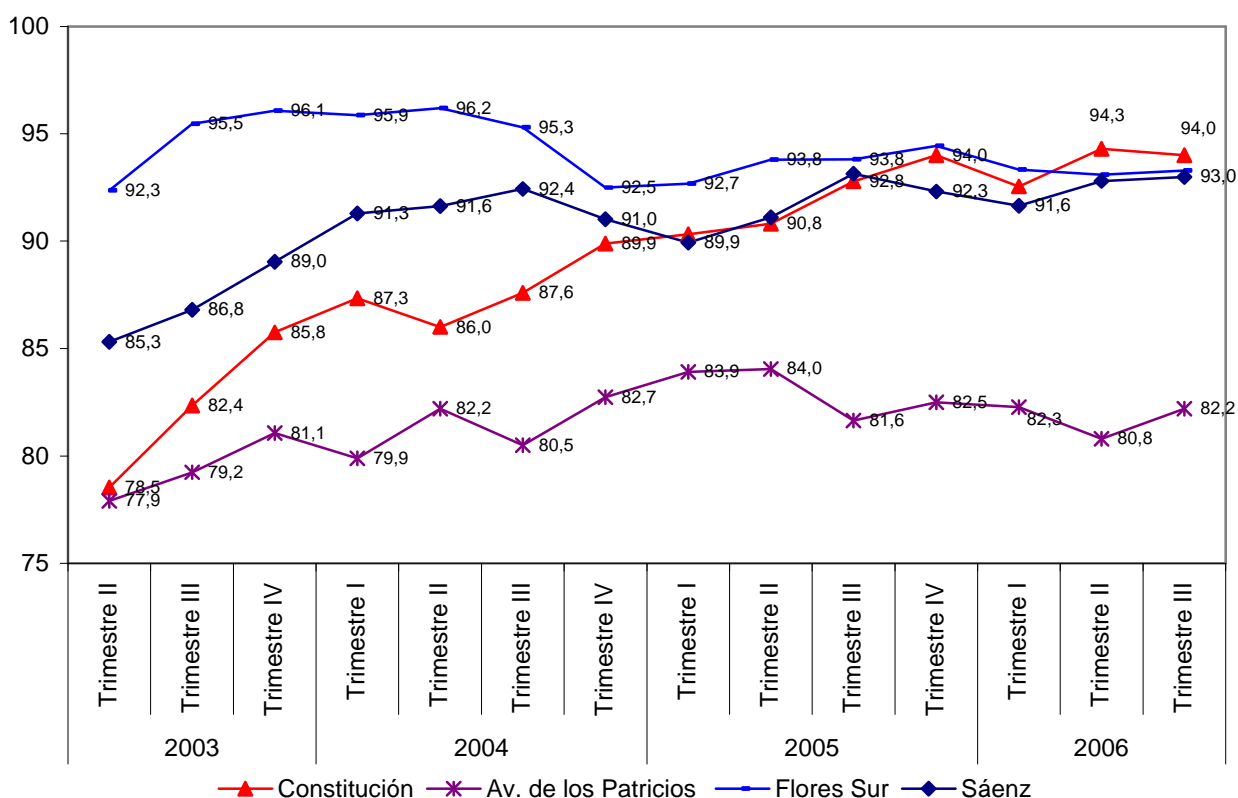
FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR

La tasa de ocupación comercial de la zona Sur durante el tercer trimestre del año fue de 92,5% lo que se traduce en una variación con respecto al mismo trimestre de 2005 de -0,7%.

En el último trimestre se observan 8 ejes que han disminuido sus tasas respecto al segundo trimestre del año anterior y 2 que han ascendido.

Gráfico N° 5: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial En La Zona Sur. Trimestre II de 2003-Trimestre III de 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, 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 entre las tasas de ocupación de los ejes Constitución y Avenida de Los Patricios desde el inicio del relevamiento (segundo trimestre de 2003) hasta la actualidad se ha profundizado debido al enorme crecimiento del primero que ha

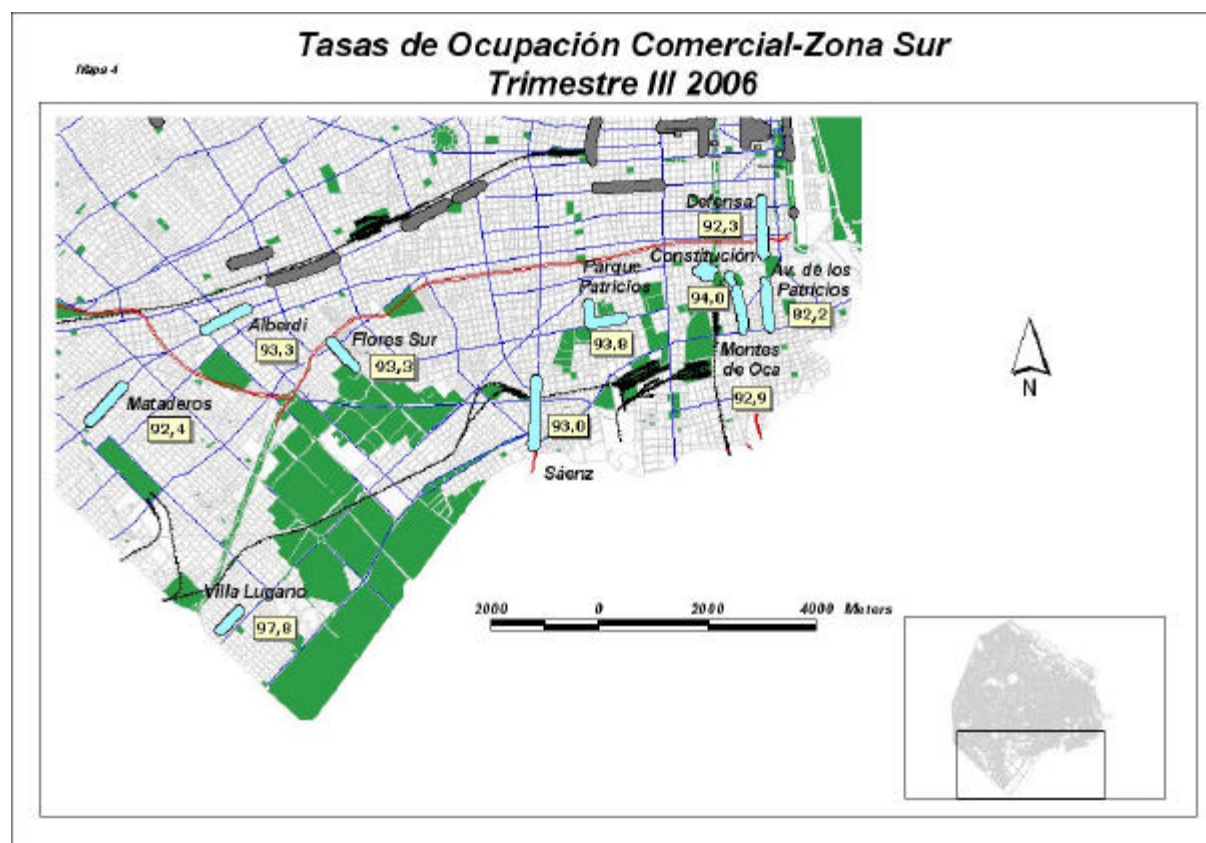
aumentado desde el primer trimestre relevado 15,5 pp.

En tanto, el eje de la Av. Sáenz experimentó durante 2003 un crecimiento (3,7 puntos porcentuales) que se desaceleró al año siguiente (cuando decreció 0,3 puntos porcentuales). Este eje muestra durante 2005 un incremento en la tasa de ocupación de 3,4

pp.. para ubicarse en el último trimestre de 2005 en 92,3%. En el tercer trimestre de este año la tasa de ocupación se ubicó en 93%. El crecimiento entre puntas del período es de 7,7 puntos porcentuales.

Por último, Flores Sur ostentó una tasa de ocupación de 93,3% durante el último

trimestre relevado, registrando un incremento entre puntas de apenas 1 pp. En este nodo se observaron los niveles de ocupación más elevados durante los años 2003 y 2004.



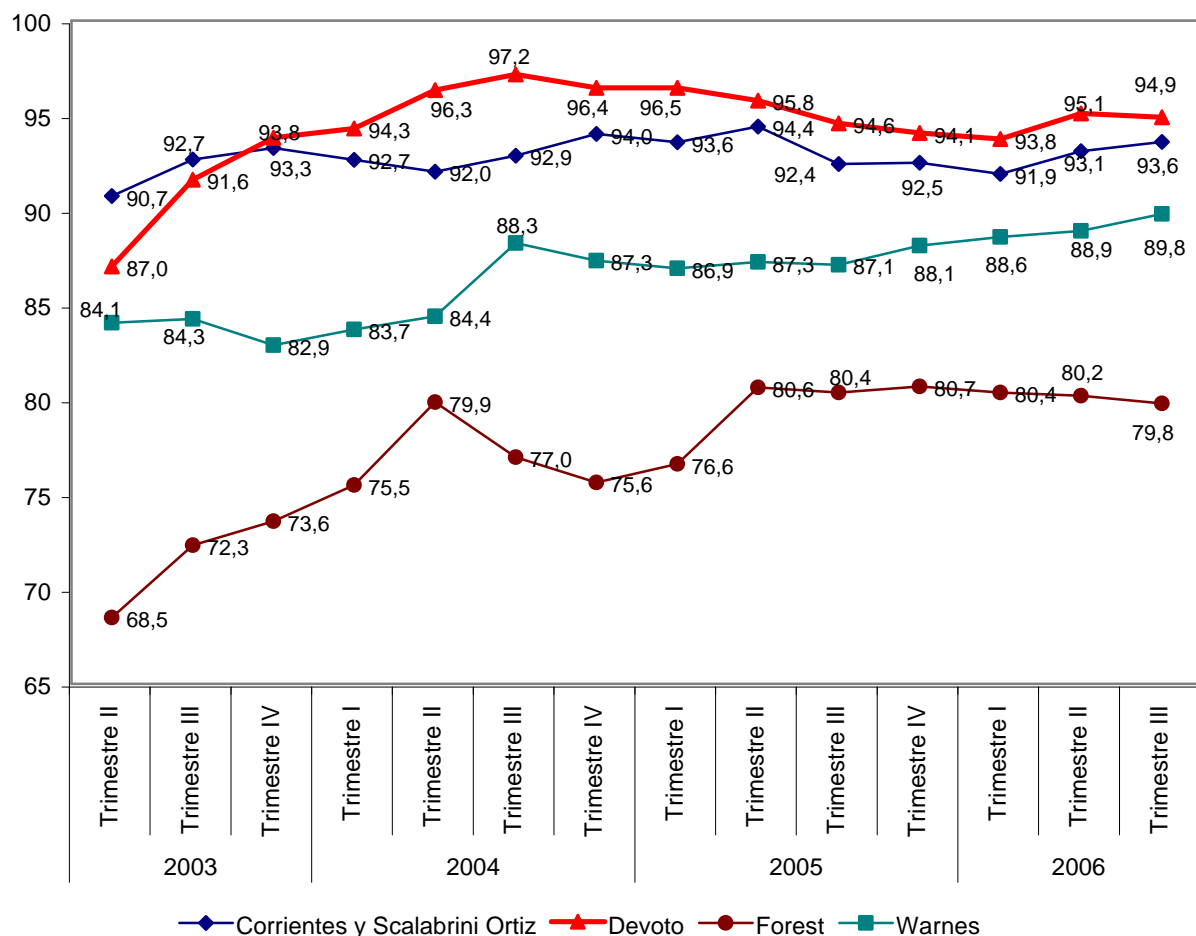
FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE

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

Durante el tercer trimestre de 2006 la tasa de ocupación comercial fue de 94,4%, ascendiendo 0,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Gráfico N° 6: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial En La Zona Oeste. Trimestre II de 2003-Trimestre III de 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, 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 Devoto obtuvo en el tercer trimestre de 2006 una tasa de ocupación de 94,9%.

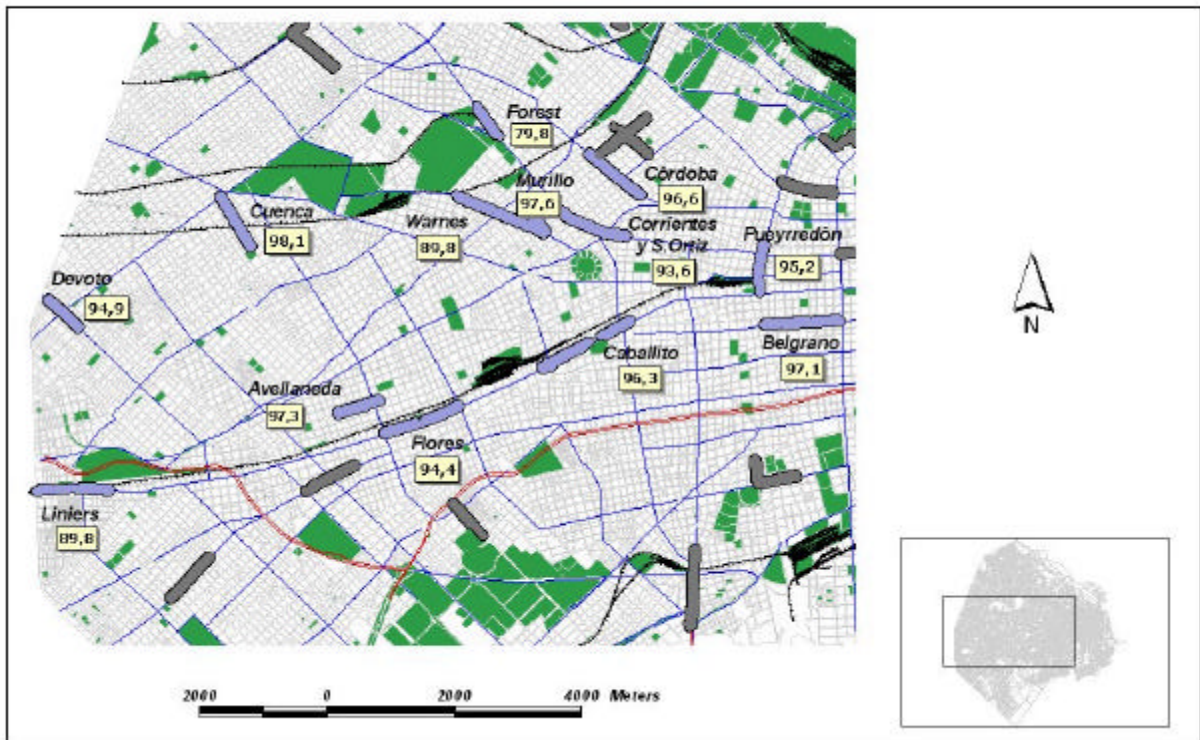
Por su parte, el eje de Corrientes y Scalabrini Ortiz creció desde la realización del relevamiento 2,9 pp., alcanzando en el último trimestre una ocupación de 93,6%.

Asimismo, el eje Warnes obtuvo en el período analizado un incremento de 5,7 pp. en la tasa de ocupación comercial.

Finalmente, el eje comercial Forest aumentó desde el comienzo del relevamiento 11,3 puntos porcentuales.

Tasas de Ocupación Comercial-Zona Oeste Trimestre III 2006

Mapa 5



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.2.1. EJES COMERCIALES RELEVADOS DESDE MARZO DE 2005

Desde marzo del año pasado, el CEDEM comenzó un relevamiento en tres ejes comerciales representativos de la zonas Palermo, Puerto Madero y Cañitas.

La zona de Puerto Madero –delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, R. De Dellepiane y Giral y G. Gierson- 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 el tercer trimestre de 2006 detectó una tasa de ocupación de 95,6%. Este eje ha crecido con respecto al tercer trimestre de 2005 1,6 puntos porcentuales.

Por su parte, 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 Argüibel hasta J. Newbery).

A través de los relevamientos realizados en el tercer trimestre de 2006 se comprueba que la tasa de ocupación comercial fue de 95,2% y que ascendió con respecto al tercer trimestre de 2005 1,6 pp. Vale destacar que alrededor del 40% 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). Durante el tercer trimestre del corriente año la tasa de ocupación fue de 89,7%, lo que implica una caída en relación al mismo trimestre del año anterior de 0,4 pp.

**Cuadro N°2: Tasa de ocupación de Puerto Madero.
Trimestre III 2006 y Trimestre II 2005**

Eje	Tasa de ocupación Trimestre III/05 (%)	Tasa de ocupación Trimestre III/06 (%)	Diferencia intertrimestral en puntos porcentuales
Palermo	90,1	89,7	-0,4
Las Cañitas	93,6	95,2	1,6
Puerto Madero	94,0	95,6	1,6

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, 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.

Durante el tercer trimestre de 2006 la tasa de ocupación comercial general de los ejes temáticos fue de 94%, ubicándose 0,6 pp. por encima de la tasa registrada en el tercer trimestre del año anterior y 5,3 pp. por encima del primer trimestre relevado en el año 2003.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. Los ejes que registran mayor tasa de ocupación son Avellaneda y Murillo. El primero muestra un 97,3% de locales ocupados, predominando el rubro indumentaria (cerca del 92% del total). En tanto, el nodo Murillo posee sólo 41 locales y se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En el segundo trimestre la tasa de ocupación comercial obtenida fue de 97,6%.

Detrás del mencionado nodo, se ubican los ejes Belgrano (con un nivel de ocupación de 97,1%), y Libertad que registra el 96,9% de los locales

ocupados. Este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta joyas, audio y relojes (88,2%).

Asimismo, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 96,6% y una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 65,8%.

En tanto, el eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó también una tasa de ocupación de 92,3%.

Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (89,8%) y Forest (79,8%). El eje Warnes registra un 71,2% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles. Forest, volvió a mostrar durante este trimestre 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 (28,9%).

Cuadro N°3: Tasa de ocupación comercial Trimestre III 2006 y Trimestre III 2005.

Ejes	Trimestre III/05	Trimestre III/06	Variación interanual (%)
Córdoba (Indumentaria)	95,2	96,6	1,5
Murillo Indumentaria/ cuero	94,9	97,6	2,8
Avellaneda (Indumentaria)	96,4	97,3	1,0
Belgrano (Muebles)	97,6	97,1	-0,5
Libertad (Joyería, audio y relojería)	96,8	96,9	0,1

Alberdi (Materiales para la construcción)	94,0	93,3	-0,8
Defensa (antigüedades)	95,0	92,3	-2,8
Microcentro (Actividad bancaria)	91,0	93,7	2,9
Warnes (Servicios para el automóvil)	87,1	89,8	3,1
Forest (Camperas)	80,4	79,8	-0,7
TOTAL	93,4	94,0	0,6

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

4. NUEVOS EJES RELEVADOS. JULIO-SEPTIEMBRE

A partir del pasado mes de julio se realizó un primer relevamiento en tres diferentes áreas comerciales de la Ciudad con el propósito de tener una visión aún más completa de la actividad comercial, agregando a algunos barrios, como Boedo, Monte Castro y Colegiales. El segundo dato de la serie se levantó en el mes de septiembre.

En Boedo se relevaron en septiembre un total 35 frentes en las calles México, Estados Unidos, Carlos Calvo, Avenida Independencia (todas estas entre 3500-3700), Humberto 1º (3400-3600), Av. San Juan (3400-3700) y Av. Boedo (600-1100), en los que se observaron un total de 380 locales, de los cuales 344 se encontraban ocupados, redundando en una tasa de ocupación comercial de 90,5% (Mapa 6). La densidad comercial resultó ser de 10,9 locales por frente, un tanto por debajo del promedio general de los 31 ejes comerciales que se relevan desde 2003 (13,5 locales por frente en el tercer trimestre de 2006). Vale la pena destacar que la tasa se mantuvo en el mismo nivel que en julio de este año.

En cuanto a los rubros comerciales, se detectaron un total de 27 con una gran dispersión, ya que ninguno obtiene más del 15%. De manera muy probable, la gran cantidad de locales y el hecho de pertenecer a una zona de comercio barrial hacen posible esta

dispersión. En este sentido, los “servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y de salud” ocupan el cuarto lugar con 23 locales (6,7%) e incluyen casas de juegos de azar, reparación de electrodomésticos, veterinarias, modistas, etc. Esto da una pauta de que la centralidad formada en este eje derramó en pequeños comercios de barrio con diferentes usos, típica estructura de los barrios del sur de la Ciudad. A su vez, la zona se encuentra atravesada por diferentes líneas de colectivos y la línea E de subte (estación que lleva el mismo nombre del barrio), lo que lo convierte en un lugar también de paso para consumidores que no pertenecen exclusivamente al lugar.

Los rubros más destacados fueron “prendas de vestir y artículos textiles para el hogar” con 13,1% del total de los locales, en segundo lugar se ubicó “venta de alimentos y bebidas” con 11%, y en tercer lugar, se colocó “venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con 9,9%. Por último, comparte el cuarto lugar “restaurantes, cafés, bares y casas de comidas” con “servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y de salud”, que registró un 6,7% del total.

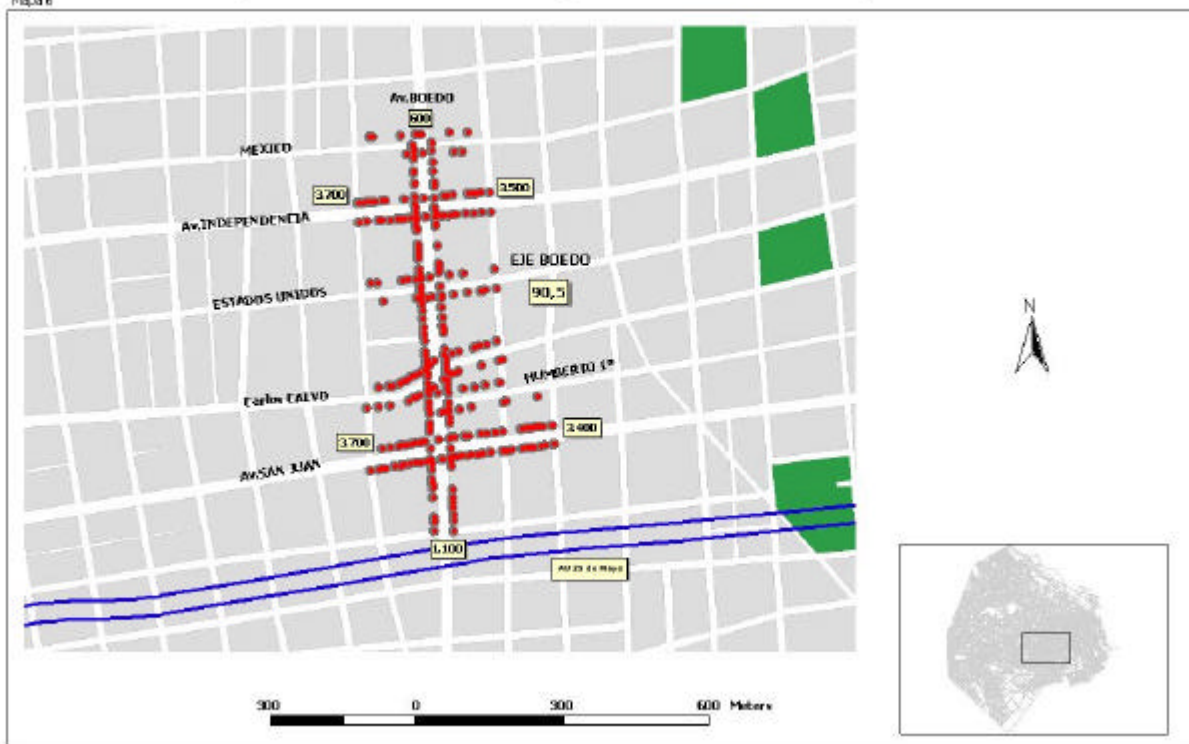
**Cuadro N°4: Locales Comerciales Según Rubro Comercial
Septiembre de 2006**

Locales según rubro comercial septiembre de 2006		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	45	13,1%
Venta de alimentos y bebidas	38	11,0%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	34	9,9%
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	23	6,7%
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y salud	23	6,7%
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	22	6,4%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco*	19	5,5%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	18	5,2%
Actividad financiera	12	3,5%
Otras venta al por menor en comercios especializados	11	3,2%
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	11	3,2%
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	11	3,2%
Locutorio, servicio de internet, correo	9	2,6%
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	9	2,6%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	8	2,3%
Garages	7	2,0%
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	7	2,0%
Libros, revistas, arts de librería papel y cartón	6	1,7%
Otros	5	1,5%
Fotografía y óptica	5	1,5%
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos automotores	5	1,5%
Institutos de inglés, computación, etc.	5	1,5%
Relojería, joyería y fantasía	3	0,9%
Servicios de salud	3	0,9%
Venta de artículos usados y antigüedades	2	0,6%
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassetes, discos y CD de audio y video	2	0,6%
Servicios para el mantenimiento físico-corporal	1	0,3%
TOTAL	344	100,0%

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Eje Boedo-Tasa de Ocupación Comercial-Septiembre 2006

Mapa 6



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

En Monte Castro se relevaron en septiembre de este año un total de 289 locales en 16 frentes (Avenida Álvarez Jonte entre 4500-5300), lo que brinda como resultado una densidad comercial de 18,1 locales por frente, colocándose por encima del promedio general de 13,5 locales. En este sentido, el nuevo eje comercial se ubica en cuarto lugar en cuanto a la densidad comercial teniendo en cuenta los 37 sectores comerciales (sumando a los 31 ejes habituales los 6 más recientes), detrás de Avellaneda, Libertad y Pueyrredón, dato que lo muestra en sintonía con las áreas de mayor concentración territorial de comercios.

A su vez, se encontraron 280 locales ocupados, lo que se tradujo en un elevado nivel de ocupación (96,9%), porcentaje que lo ubicó apenas por debajo del relevamiento anterior (-0,3 pp.) y casi 3 pp. por encima de la media de los 31 ejes comerciales (Mapa 7).

Al interior del eje se encontraron 23 rubros, ocupando el primer lugar “prendas de vestir y artículos textiles para el hogar” con 25% del total de los locales, en segundo lugar se ubicó “venta de alimentos y bebidas” con 12,5%, y en tercer lugar, se colocó “venta de calzado, cuero y marroquinería” con 6,8%. De esta manera, no se registró una dispersión tan grande como en el eje Boedo, asimilándose más los rasgos comerciales al cuadro general de locales según rubro (ver Cuadro 4).

A diferencia del nodo comercial Boedo, Monte Castro se ubica en un área de la Ciudad de menor concentración de edificios y mayor cantidad viviendas bajas, lo que también lo hace más accesible para el transporte por automóvil privado. A su vez, esta zona es un área de paso a través de la Avenida General Paz hacia la provincia de Buenos Aires por intermedio de las Avenidas Álvarez Jonte, Lope de Vega y Beiró, en el sector noroeste de la Ciudad, por lo que el

transporte de colectivos también ostenta suma importancia. De esta manera, el nodo comercial Monte Castro se convirtió en un eje que se compone por comercios de barrios para los

consumidores del lugar y locales orientados a las personas en tránsito que provienen de otras localizaciones.

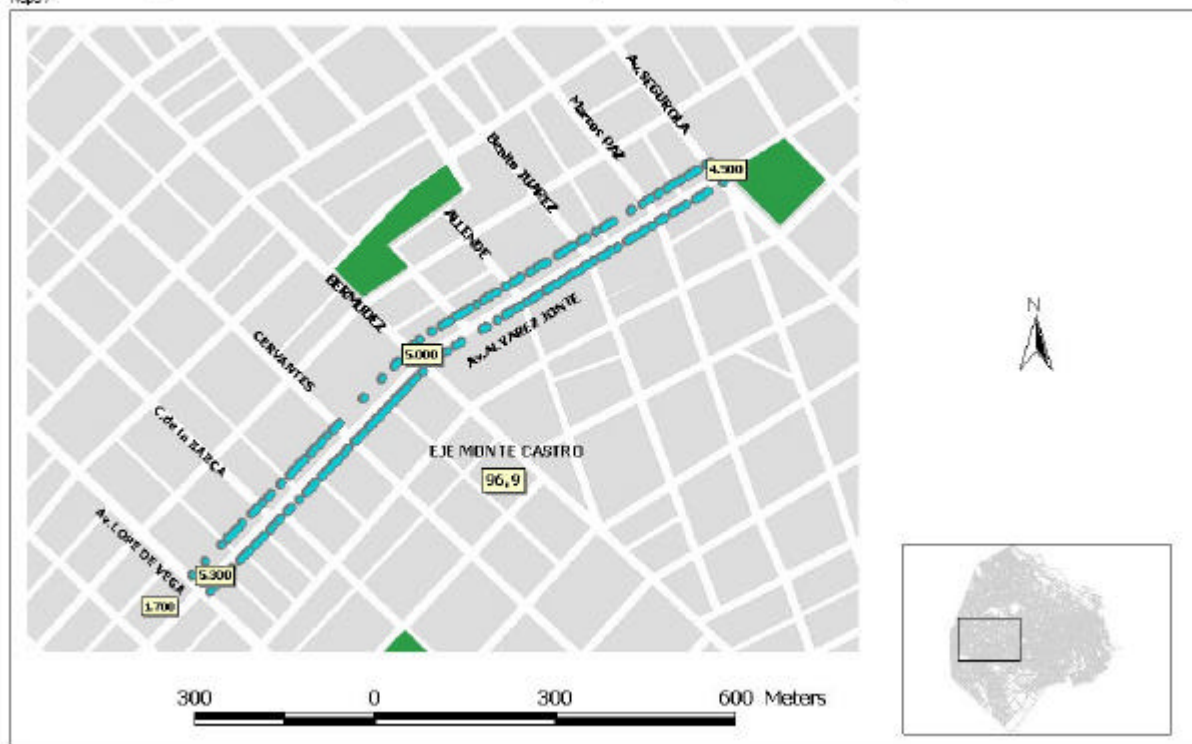
Cuadro N°5: Locales Comerciales Según Rubro Comercial Septiembre de 2006

Locales según rubro comercial septiembre de 2006		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	70	25,0%
Venta de alimentos y bebidas	35	12,5%
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	19	6,8%
Otras venta al por menor en comercios especializados	16	5,7%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	15	5,4%
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y salud	12	4,3%
Relojería, joyería y fantasía	11	3,9%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	10	3,6%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	10	3,6%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	10	3,6%
Fotografía y óptica	9	3,2%
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	9	3,2%
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	9	3,2%
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	8	2,9%
Libros, revistas, arts de librería papel y cartón	7	2,5%
Locutorio, servicio de internet, correo	7	2,5%
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	7	2,5%
Actividad financiera	6	2,1%
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	4	1,4%
Servicios relacionados al transporte	4	1,4%
Venta de artículos usados y antigüedades	1	0,4%
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassetes, discos y CD de audio y video	1	0,4%
TOTAL	280	100,0%

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Eje Monte Castro-Tasa de Ocupación Comercial-Septiembre 2006

Mapa 7



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

El eje Colegiales comprende la Avenida Federico Lacroze entre las calles Conesa y Villanueva y la Avenida Cabildo entre las calles Aguilar y Maure. La cantidad de locales registrados en el relevamiento realizado en el mes de septiembre es de 330 y la densidad comercial de 11,8 locales en 28 frentes relevados.

La tasa de ocupación comercial del eje Colegiales es de 93,3%. Cabe destacar que en la Avenida Federico Lacroze entre las calles Moldes y Cramer se encuentra la estación Colegiales del Ferrocarril Mitre, mientras que en los sectores aledaños existe una gran número de líneas de colectivo, lo que convierte a esta zona en un área de movimiento casi permanente.

En cuanto a los rubros comerciales predominantes en la zona se observa que los tres principales ítems son: “*Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar*” (14,8%), “*Venta*

de alimentos y bebidas” (9,4%) y “*Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*”(8,5%).

La zona analizada se encuentra cerca de Las Cañitas y Palermo, observándose en las calles vecinas al eje Colegiales locales de gastronomía y de diseño similares a los comercios de Palermo “*Hollywood*”. Este fenómeno responde al alto precio de los alquileres en Palermo, lo cual hace posible el “derrame” de algunos comercios hacia la zona de Colegiales.

**Cuadro N°6: Locales Comerciales Según Rubro Comercial
Septiembre de 2006**

Locales según rubro comercial septiembre de 2006		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	49	14,8%
Venta de alimentos y bebidas	31	9,4%
Restaurantes, bares, cafes y casas de comida	28	8,5%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y artículos de peluquería	17	5,2%
Locutorios, servicios de Internet, Correo	17	5,2%
Libros, revistas artículos de revista papel y cartón	16	4,8%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	14	4,2%
Venta de calzado, marroquinería	12	3,6%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	11	3,3%
Servicios financieros	11	3,3%
Fotografía y óptica	11	3,3%
Juegos de azar	11	3,3%
Servicios sociales y de salud	11	3,3%
Establecimientos educativos	10	3,0%
Bazar, accesorios	10	3,0%
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	9	2,7%
Otras ventas al por menor en comercios especializados	9	2,7%
Ferretería	9	2,7%
Juegos de azar	8	2,4%
Servicios empresariales, inmobiliarios y de alquiler	7	2,1%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	5	1,5%
Mantenimiento físico-corporal	4	1,2%
Relojería, joyería y fantasía	3	0,9%
Venta de artículos de computación	3	0,9%
Vta. de artículos de limpieza	3	0,9%
Vta. de artículos usados y antigüedades	3	0,9%
Espacios recreativos	2	0,6%
Vta. de instrumentos musicales	2	0,6%
Vta. por menor de combustible	1	0,3%
Servicios relacionados al transporte	1	0,3%
Venta de electrodomésticos	1	0,3%
Establecimiento Gubernamental	1	0,3%
TOTAL	330	100%

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Figure 8



En el mapa 11, se combinan los ejes Flores y Caballito (separados por sólo 9 cuadras) en

donde el derrame se extiende por la Avenida Rivadavia entre el 5500 y el 6400, conectando a ambos segmentos comerciales y mostrando una continuidad de locales durante 25 cuadras (desde el 7400 de Rivadavia, en la intersección con Nazca, hasta el Parque Rivadavia a la altura del 4900). A su vez, el eje Caballito corre desde el 5500 hasta el 4400 de Rivadavia, sólo interrumpido, como se mencionó más arriba, una cuadra (4900-4800). El derrame continúa hasta Rivadavia al 4200, así como en las calles Rojas y Del Barco Centenera, donde gran cantidad de personas transita diariamente entre las estaciones del ferrocarril Sarmiento y la del subterráneo Primera Junta. Sobre las avenidas José María Moreno, Acoyte y La Plata también se extienden áreas con gran densidad comercial.

En total, en los mencionados derrames se registraron 463 locales con una tasa de ocupación comercial de 93,1%, mientras que en el eje Caballito en septiembre la tasa fue de 96,3%, en Flores fue de 94,4%. En cuanto a la densidad comercial, en los derrames fue de 14,9 locales por frente, mientras que en el eje Caballito de 12,2 y en Flores de 15,4.

Sobre el eje Triunvirato se contabilizaron 211 locales, con un nivel de ocupación de “derrame” de 85,8%, situándose bastante por debajo de la tasa del eje (94,9%). La densidad comercial de los derrames fue más elevada que en el eje (17,6 contra 16 locales por frente). El relevamiento abarcó la avenidas Monroe entre el 5100-5400 y Triunvirato entre el 3800 -4100 (Mapa 12).

En el sector aledaño a Plaza Once, se ubica el eje Pueyrredón, que en septiembre registró una tasa de ocupación de 95,2%, mientras que la tasa de ocupación en el “derrame” se ubicó en

91,9%. Se relevaron 211 locales sobre las calles Perón, Sarmiento y la Avenida Rivadavia, en 12 frentes y con una densidad comercial de 17,6 locales, contra una de 18,7 comercios por frente del eje (Mapa 13).

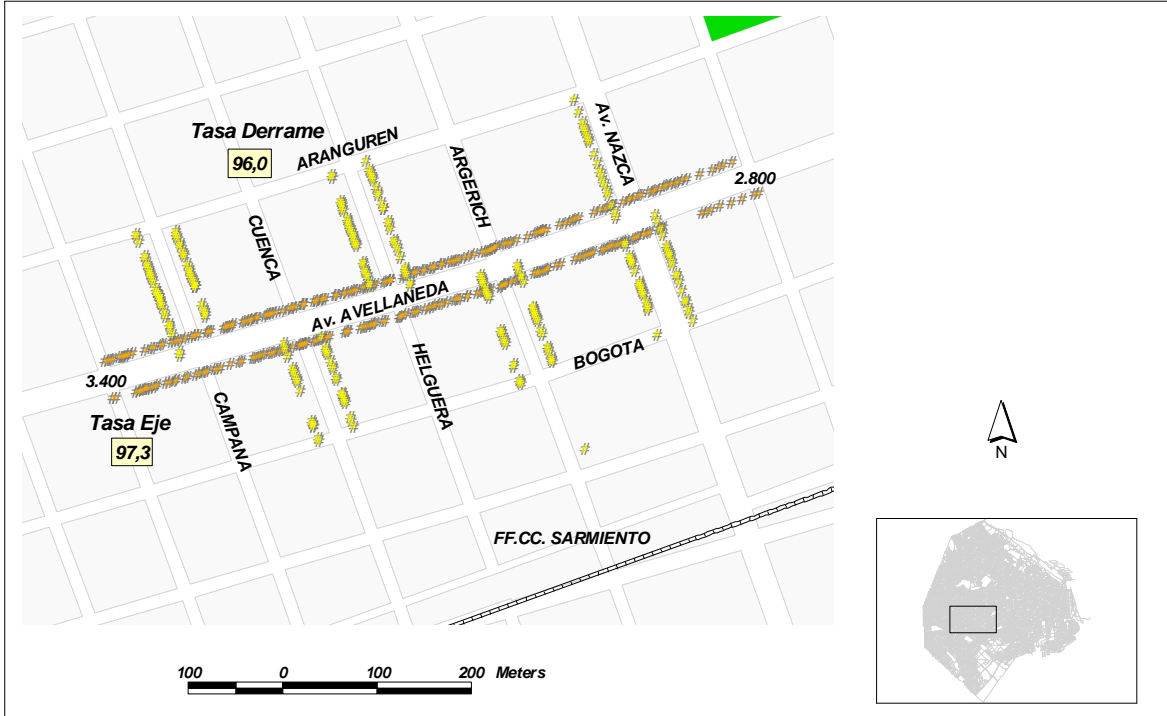
En el segmento de la Avenida Santa Fe, se detectaron 69 locales comerciales con una tasa “derrame” de 94,2%, porcentaje similar al de la tasa del eje (95%). El relevamiento se efectuó sobre la Avenida Callao (entre Juncal y Marcelo T. De Alvear), en un total de 5 frentes y con una densidad comercial de 13,8 locales, contra una densidad del eje de 14,4 comercios por frente (Mapa 14).

Por último, en el eje Warnes se relevó la Avenida Dorrego hasta la calle Muñecas (en la intersección con las vías del ferrocarril San Martín). Se contabilizaron un total de 80 locales comerciales en 6 frentes, determinando una densidad comercial de 13,3 locales, contra una densidad del eje de 11,4 comercios por frente. La tasa “derrame” se situó en 90%, mientras que la tasa del eje en septiembre fue de 89,8%, mostrándose el sector de Dorrego como más dinámico que el tradicional eje Warnes. Por su parte, el eje Murrillo, conectado territorialmente con el segmento de Warnes, ostentó una tasa de 97,6% (Mapa 15).

A continuación se muestran los mapas de los derrames, en amarillo figuran los locales adyacentes a los tradicionales ejes comerciales, mientras que los locales habitualmente relevados están en color naranja.

Tasas de Ocupación Comercial Eje Avellaneda y Derrame-Septiembre 2006

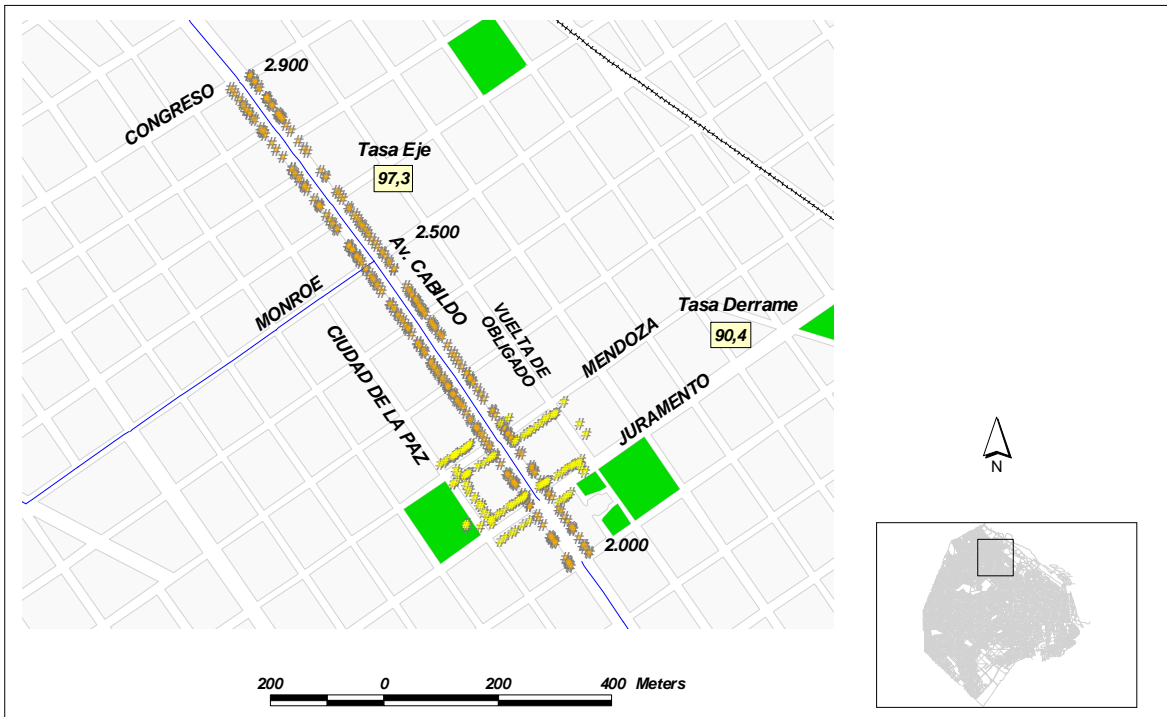
Mapa 9



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Tasas de Ocupación Comercial Eje Cabildo y Derrame-Septiembre 2006

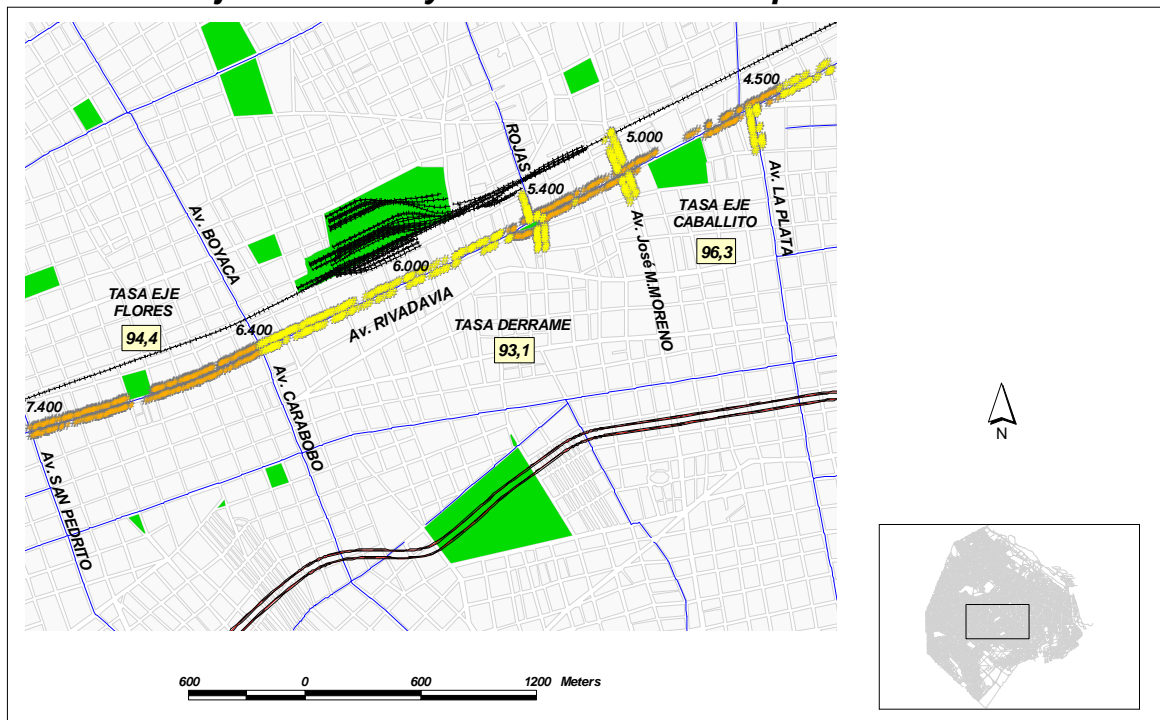
Mapa 10



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Mapa 11

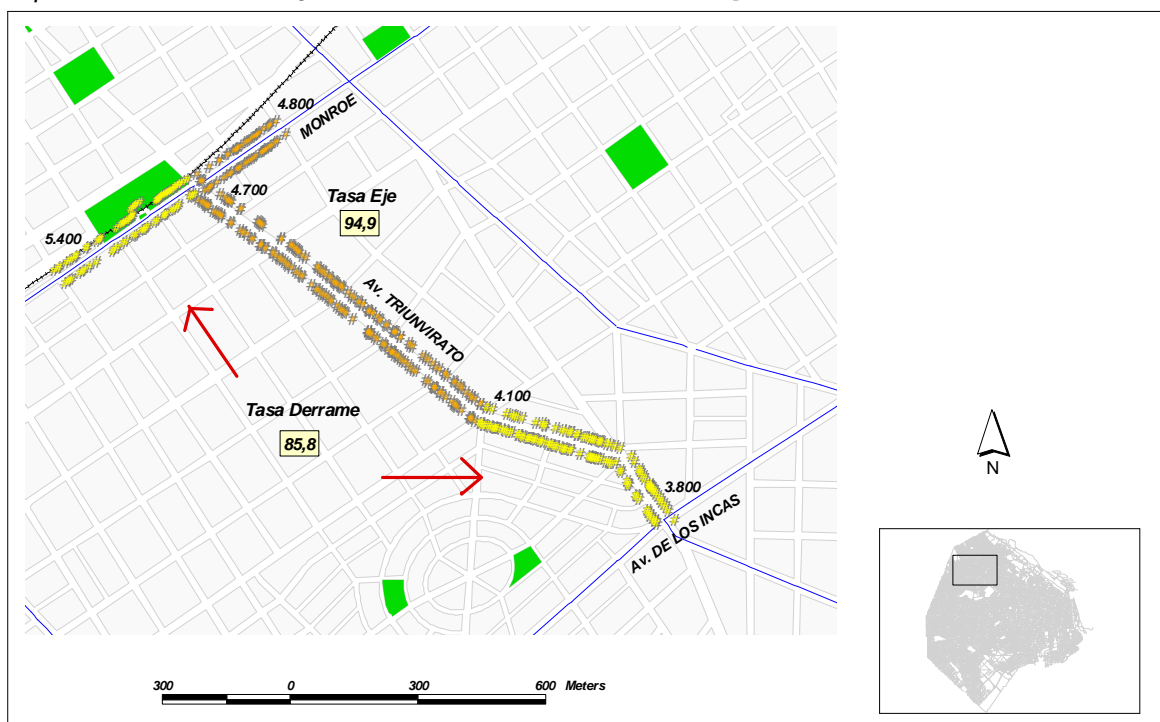
Tasas de Ocupación Comercial Ejes Caballito y Flores-Derrames-Septiembre 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Mapa 12

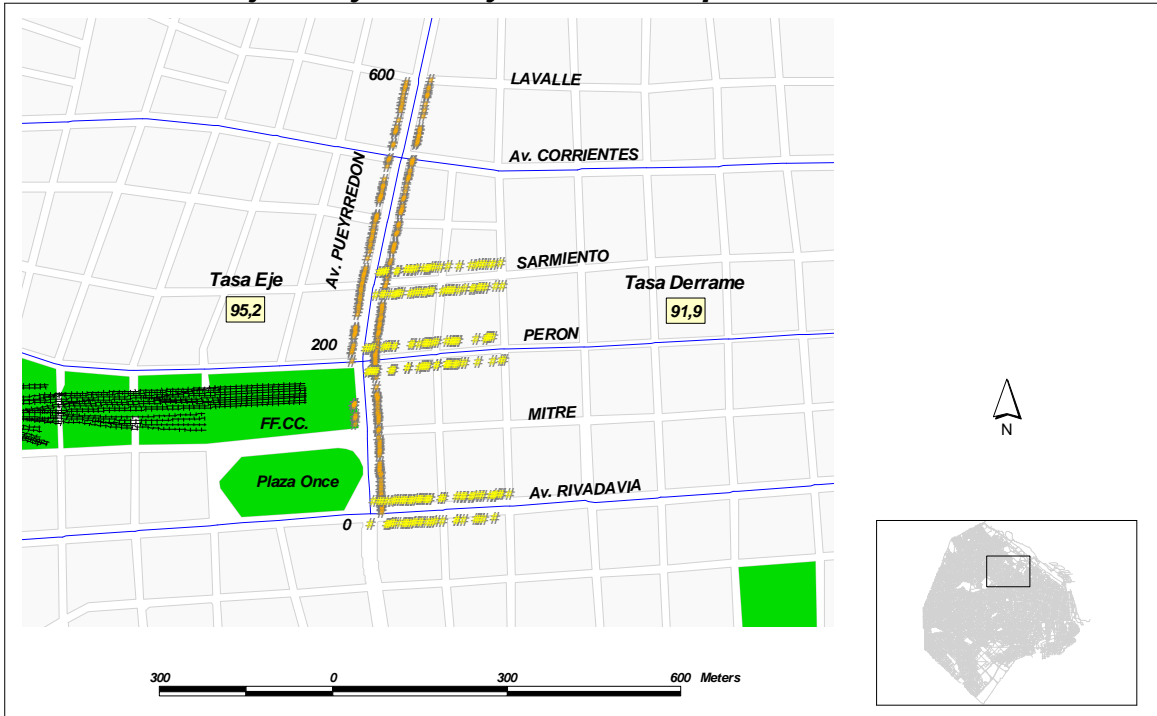
Tasas de Ocupación Comercial Eje Triunvirato-Derrames-Septiembre 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Tasas de Ocupación Comercial Eje Pueyrredón y Derrame-Septiembre 2006

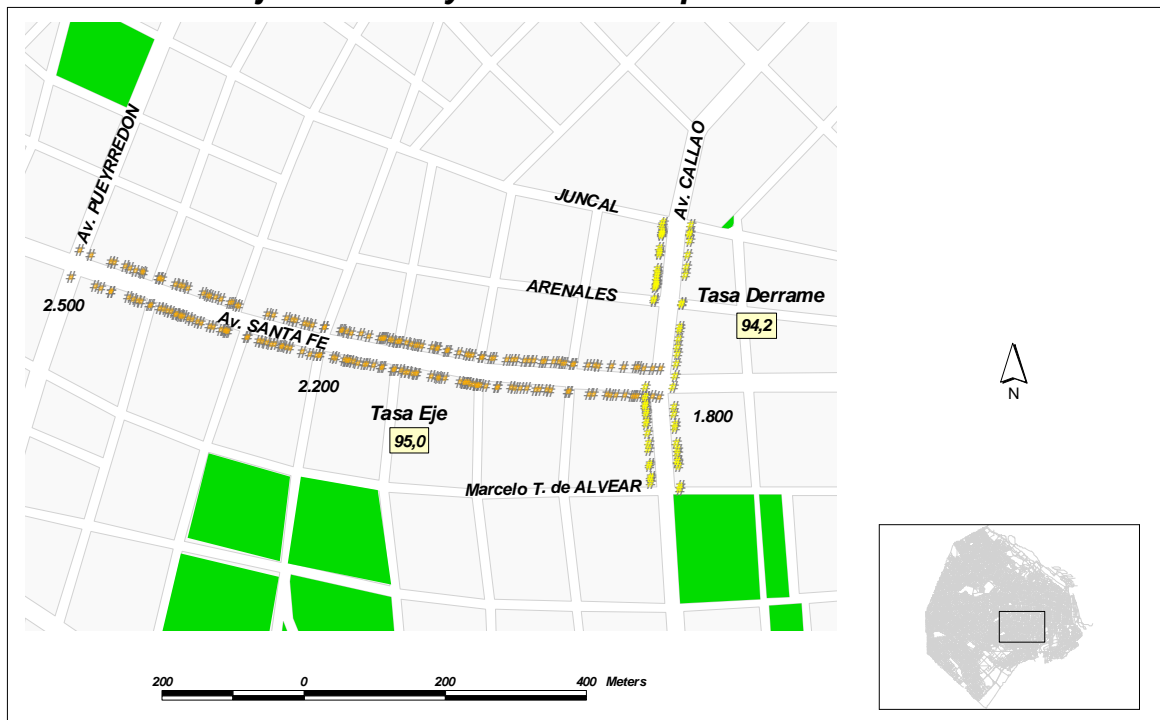
Mapa 13



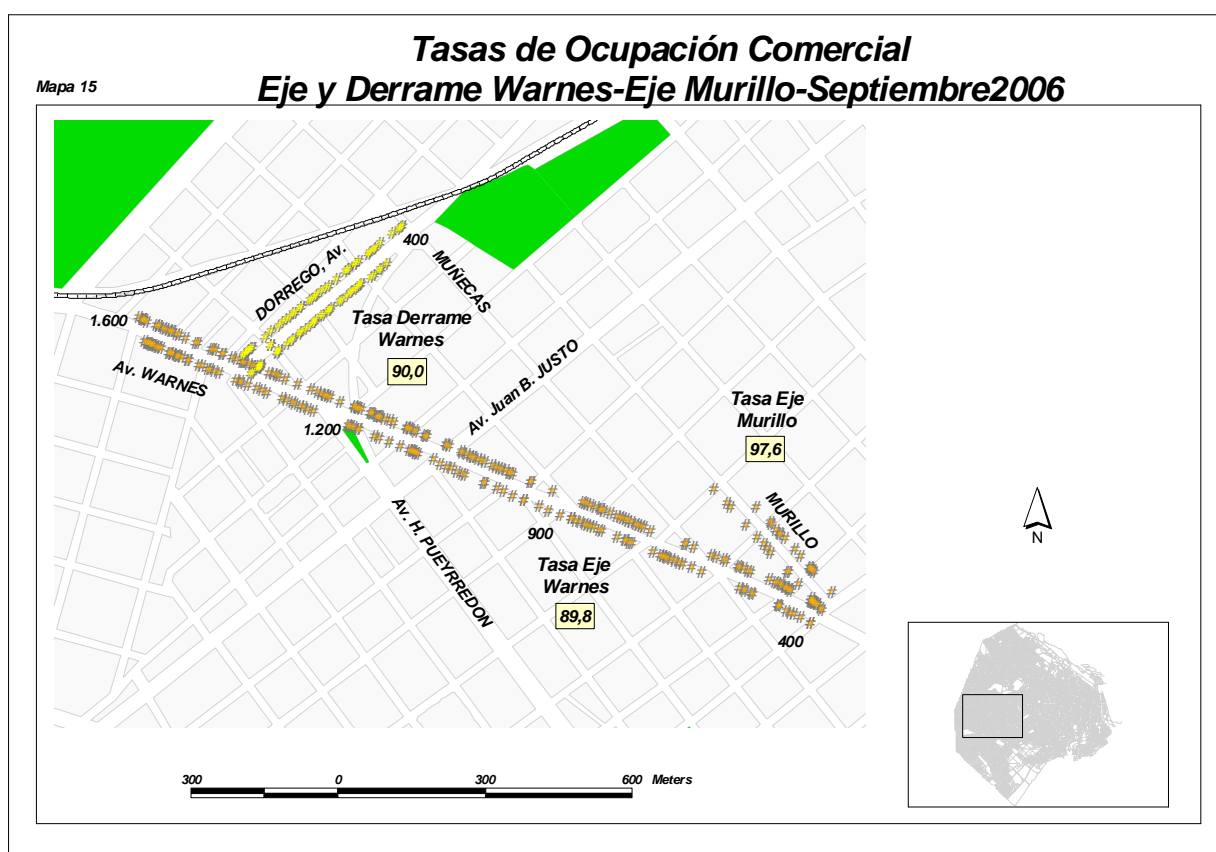
FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Tasas de Ocupación Comercial Eje Santa Fe y Derrames-Septiembre 2006

Mapa 14



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

6. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5860 locales ocupados relevados en septiembre, el 26,1% (1537 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 (9,6%). El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,1% (477 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero con el 7,5% (438

locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (6,4%) que agrupa a 375 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 6,2%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

Cuadro N°7: Locales Comerciales Según Rubro Comercial
Septiembre de 2006

LOCALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL SEPTIEMBRE DE 2006		
PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES PARA EL HOGAR	1537	26,1%
VENTA DE MUEBLES Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	477	8,1%
VENTA DE CALZADO, CUERO, MARROQUINERÍA, PARAGUAS Y SIMILARES	438	7,5%
RESTAURANTES, BARES, CAFÉS Y CASAS DE COMIDA	375	6,4%
VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	362	6,2%
RELOJERÍA, JOYERÍA Y FANTASÍA	311	5,3%

VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	241	4,1 %
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	240	4,1 %
FARMACIAS, MEDICINAS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y PELUQUERÍA	210	3,6 %
ACTIVIDAD FINANCIERA	208	3,5 %
VENTA POR MENOR DE FERRETERÍA, PINTURAS, CRISTALES Y ESPEJOS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN	201	3,4 %
SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES, PERSONALES, CULTURALES Y SALUD	171	2,9 %
BAZAR, TODO POR \$2, ACCESORIOS, ETC	152	2,6 %
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	144	2,5 %
OTRAS VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS	107	1,8 %
SERVICIOS DE PELUQUERÍA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA	102	1,7 %
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	99	1,7 %
LIBROS, REVISTAS, ARTÍCULOS DE LIBRERÍA PAPEL Y CARTÓN	96	1,6 %
FOTOGRAFÍA Y ÓPTICA	89	1,5 %
SERVICIOS RELACIONADOS AL TRANSPORTE	80	1,4 %
VENTA DE ARTÍCULOS USADOS Y ANTIGÜEDADES	80	1,4 %
VENTA AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES, CASSETTES, DISCOS Y CD DE AUDIO Y VIDEO	40	0,7 %
SERVICIOS DE SALUD	29	0,5 %
LAVADO Y LIMPIEZA DE PRENDAS DE TELA Y CUERO	22	0,4 %
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	17	0,3 %
OTROS	14	0,2 %
SERVICIOS DE HOTELERÍA	9	0,2 %
SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO FÍSICO-CORPORAL	7	0,1 %
SERVICIOS PÚBLICOS	2	0,1 %
TOTAL	5860	100,0 %

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

7. 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.

Con respecto a los 3 ejes incorporados en marzo de 2005, vale aclarar que por ahora los mismos no son incluidos en el cálculo de la tasa de ocupación general.

A su vez, en este informe también se incluyó la información sobre tres nuevos nodos que se comenzaron a relevar en julio de este año (Boedo, Monte Castro y Colegiales), con el propósito de obtener una visión más acabada de los centros comerciales “a cielo abierto” de la Ciudad.