



Informe sobre la Actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de Locales en los Principales Ejes Comerciales



Informe Número 34 / Abril del 2005



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

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 y www.buenosaires.gov.ar/cedem

Dirección: Pablo Perelman

Consultores: Patricia Fernández, Cecilia Fernández Bugna, Santiago Juncal, María José Pérez de Arrilucea, Mariela Molina, Paulina Seivach, Cecilia Viitto y Marcelo Yangosian.

Asistentes: Anahi Costaguta y Sabrina Caramelo

Relevadores: Tomás Barbadori y Enrique Pacheco

INDICE

1. Resumen Ejecutivo	1
2. Ocupación de Locales Comerciales en la Ciudad de Buenos Aires	3
2.1. Evolución de la Tasa de Ocupación Comercial General	3
2.2. Tasas de Ocupación según Zonas Geográficas	4
2.2.1. Tasas de Ocupación en la Zona Norte	6
2.2.2. Tasas de Ocupación en la Zona Centro	9
2.2.3. Tasas de Ocupación en la Zona Sur	13
2.2.4. Tasas de Ocupación en la Zona Oeste	16
3. Nuevos ejes comerciales relevados	20
4. Tasas de Ocupación en las Áreas Comerciales Temáticas	23
5. Análisis de la Actividad de los Locales Comerciales	28
6. Anexo metodológico	30

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de abril 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 marzo se habían relevado 6.198 locales comerciales en los 31 ejes relevado desde febrero de 2003, de los cuales 373 se encontraban vacíos¹, lo que implicaba una tasa de ocupación de 94%. En abril, en cambio, se relevaron 6199 locales, de los cuales 361 se encontraban desocupados, con lo cual, la ocupación comercial aumentó 0,2 puntos porcentuales con respecto al mes anterior, llegando a 94,2%. Vale destacar que a partir del mes pasado se han incorporado 3 ejes más, cuyos resultados no han sido incorporados al cálculo de la tasa de ocupación general para facilitar la comparabilidad de los datos.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de abril ha continuado el crecimiento de la ocupación en la zona Sur, que en abril alcanzó su máximo registro histórico (92,5%). Por su parte, la zona Norte volvió a crecer (0,2 puntos porcentuales) luego de dos meses (febrero y marzo) en los que sufrió un importante descenso. La ocupación de la zona Oeste experimentó un ascenso de 0,2 puntos porcentuales (ubicándose en 94,3%) mientras que en la zona Centro cayó 0,1 puntos porcentuales (alcanzando el 95,1%).

En abril la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,9%), igualando los valores del mes anterior. Vale destacar que en la zona Centro este indicador sigue mostrando las mayores variaciones positivas a lo largo de los meses: en abril ese crecimiento fue de 2,5%. La zona Sur experimentó un incremento interanual de 1,2%, mientras que en la zona Oeste fue de 0,3% (mostrando una tendencia decreciente durante los

últimos 3 meses). Por su parte, la zona Norte no experimentó cambios.

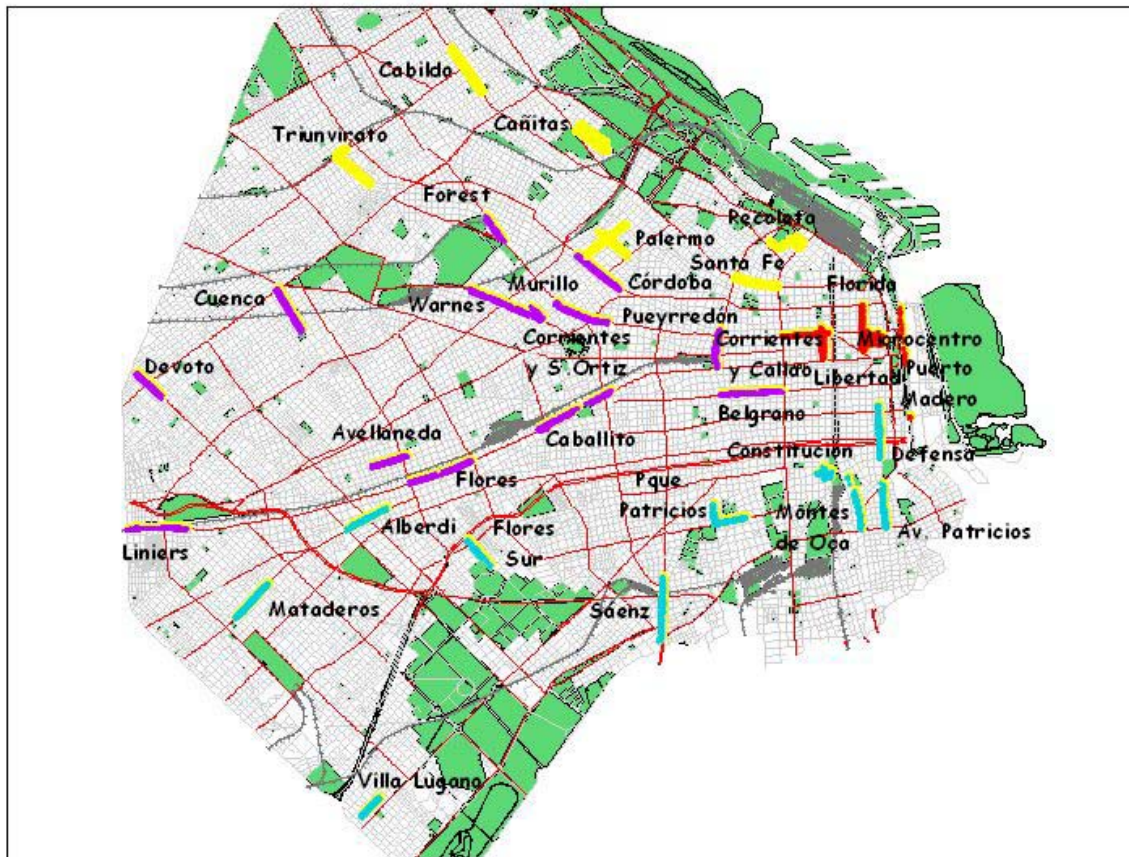
Al analizar la composición según actividad, se observa que de los 5.835 locales abiertos en marzo, el 24,8% corresponde a “Prendas de vestir y textiles para el hogar”, el segundo rubro en importancia es “Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con el 8,1%, seguido por “Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines” con el 7,3%, mientras que “Restaurantes, bares, cafés y casas de comida” participa con el 7,1%.

En este informe se continúa con el análisis de los 3 ejes incorporados durante el mes de marzo: Puerto Madero, Las Cañitas y Palermo. Las zonas se seleccionaron debido que a raíz de las transformaciones que experimentaron durante la última década se han transformado en importantes centros gastronómicos y de esparcimiento. El desarrollo de los ejes incorporados está ligado a los hábitos de consumo de los sectores de ingresos medios, medios-altos y altos de la Ciudad, así como con el crecimiento del turismo; y su estudio permitirá aportar elementos para enriquecer el análisis socioeconómico del desarrollo urbano.

¹ Ver Anexo metodológico.

Ejes comerciales relevados

Abril 2005



0 5 Kilometros

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.

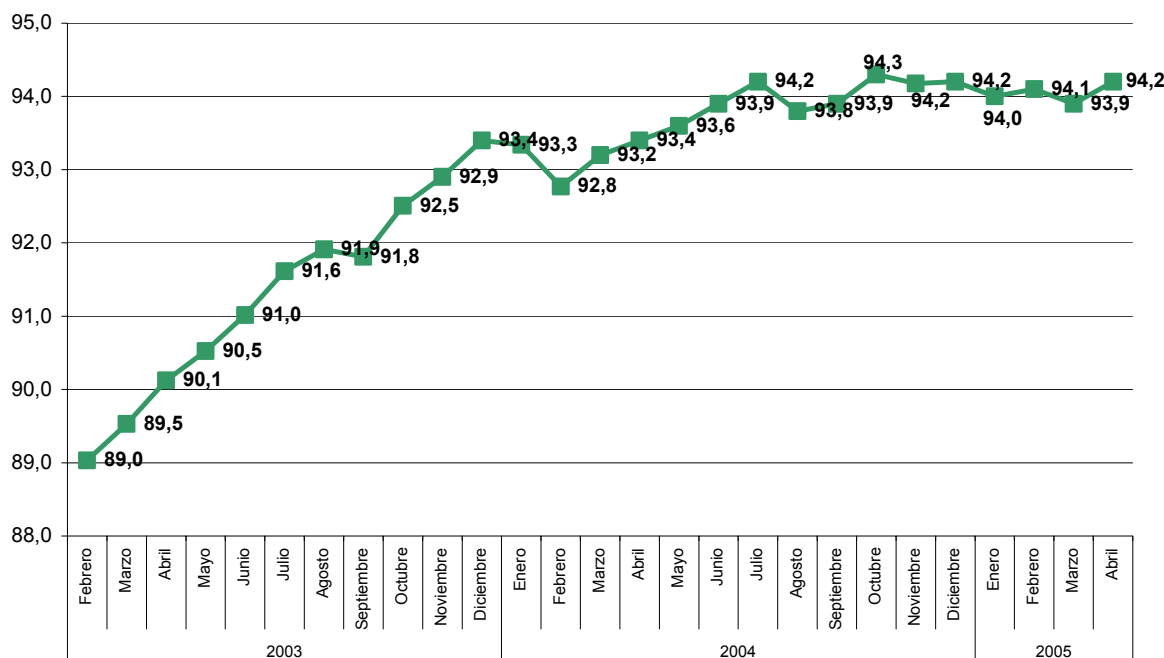
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Durante el relevamiento de marzo, la tasa de ocupación general en los 31 ejes comerciales había alcanzado el 93,9%, mostrando una variación interanual positiva de 0,9%. En la medición de abril el indicador aumentó 0,3 puntos porcentuales, llegando a 94,2% y evidenciando una suba interanual de 0,9% (ver Cuadro N° 2).

El gráfico N° 1 nos permite observar la evolución de la tasa general desde febrero de 2003. Durante ese período el indicador experimentó un incremento de 5,2 puntos porcentuales, mostrando un comportamiento donde 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-julio de 2004, con un aumento en la tasa de 1,4 puntos porcentuales; y d) agosto de 2004-abril de 2005, con un alza de 0,4 puntos porcentuales.

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



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

CUADRO N° 1: LOCALES VACANTES Y TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS. FEBRERO DE 2005-ABRIL DE 2005

Zona	Vacantes febrero	Tasa febrero	Vacantes marzo	Tasa marzo	Vacantes abril	Tasa abril
Centro	39	95,1	36	95,2	37	95,1
Norte	24	96,9	34	96,1	32	96,3
Sur	142	92,0	136	92,3	132	92,5
Oeste	164	94,4	167	94,1	160	94,3
Total	364	94,1	373,0	94	361	94,2

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

2.2. TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El gráfico N° 2 muestra la variación interanual de las tasas de ocupación según zona desde febrero de 2003. Si se centra el análisis en los resultados de los primeros meses de 2005, se observa un considerable crecimiento de la zona sur, que aumentó su tasa en 0,7 puntos porcentuales de enero a abril. Paralelamente, se aprecia una caída en los niveles de ocupación de la Zona Norte, cuya tasa cayó 0,9 puntos porcentuales durante el mismo período.

Durante el relevamiento de abril todas las zonas muestran un crecimiento interanual, con excepción de la zona Norte.

En la zona Centro las tasas de crecimiento interanual se mantuvieron en un nivel relativamente elevado de febrero a abril: 2,9% en febrero, 2,8% en marzo y 2,5% en abril de 2005. Durante el 2004, esta zona fue la que mostró mayor aumento de toda la Ciudad (ver gráfico N° 2) y durante el 2005 es la que viene experimentando el crecimiento interanual más elevado.

En los relevamientos de marzo y abril la zona Sur consolidó el cambio de tendencia que comenzó en febrero: mientras que durante los meses de diciembre y enero la comparación interanual había arrojado números negativos (-0,1 y -0,4

respectivamente), en febrero fue de 1,1%, en marzo de 0,9% y en abril de 1,2. Como puede observarse en el gráfico N° 2, el aumento de marzo se debe a dos factores: por un lado durante los últimos tres meses la zona viene experimentando subas de su tasa y, por el otro, la comparación se realiza contra una tasa baja (en febrero de 2004 hubo una notable baja de la ocupación comercial).

La zona Oeste sigue mostrando un crecimiento interanual, aunque con cifras decrecientes: 1% en enero, 1,9% en febrero, 0,9% en marzo y 0,3% en abril.

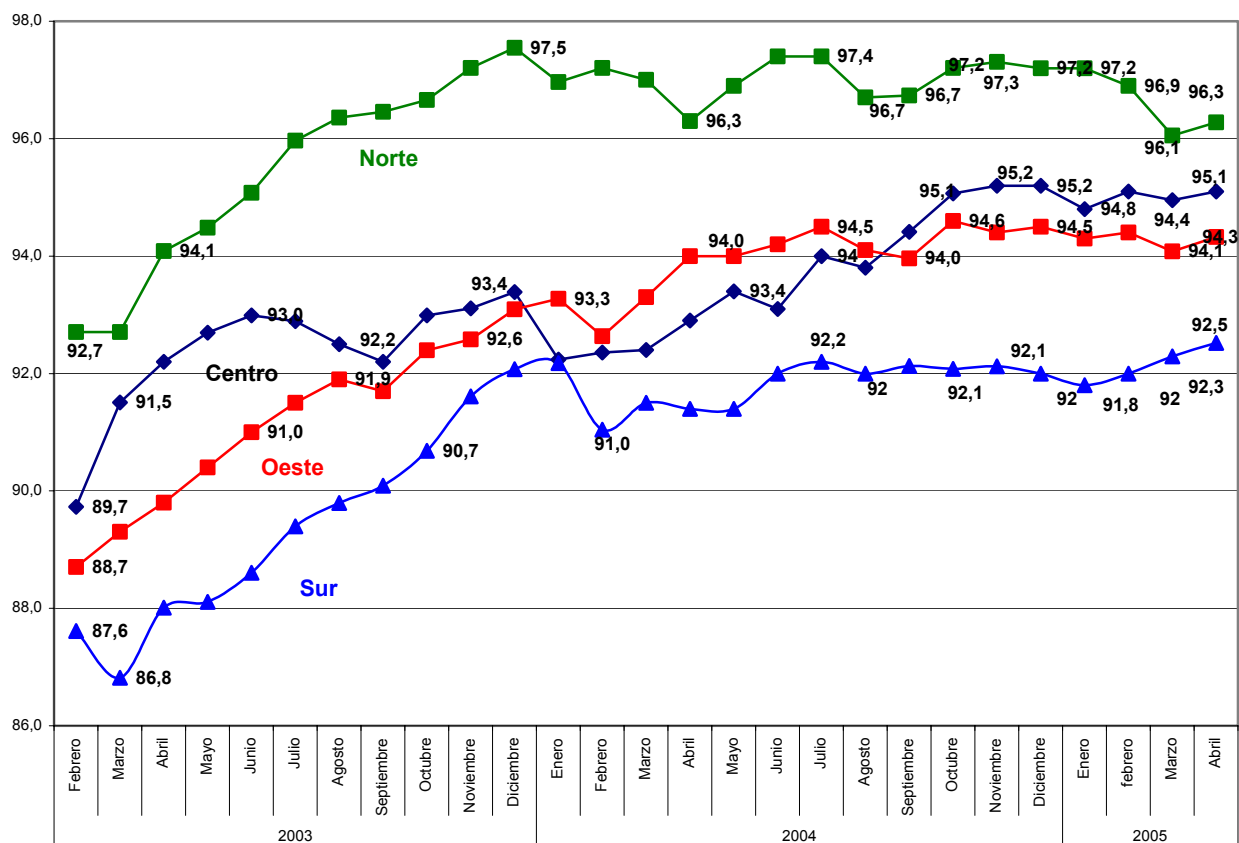
La zona Norte experimentó durante abril una nula variación interanual. El gráfico N° 2 muestra que la zona -que durante el 2003 creció sostenidamente- experimentó un cambio de tendencia en el 2004, período en el cual prácticamente no aumentó su tasa de ocupación. En este punto, es necesario tener en cuenta que esta zona presenta la particularidad de estar muy cerca de la plena ocupación, por eso sus tasas de variación interanual son relativamente bajas. Cabe destacar que la variación interanual se realiza comparándose con la relativamente baja tasa del mes de abril del año 2004: 96,3%. (ver gráfico N° 2). Por eso, el resultado no es negativo

CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA –ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2005

Tasa de ocupación									
Ejes	Feb-04	Feb-05	Variación Interanual (%)	Mar-04	Mar-05	Variación Interanual (%)	Abr-04	Abr-05	Variación Interanual (%)
Centro	92,4	95,1	2,9	92,4	95,2	2,8	92,9	95,2	2,5
Norte	97,2	96,9	-0,3	97,0	96,1	-0,9	96,3	96,3	0
Sur	91	92,0	1,1	91,5	92,3	0,9	91,4	92,5	1,2
Oeste	92,6	94,4	1,9	93,3	94,1	0,9	94	94,3	0,3
Total	92,8	94,1	1,4	93,2	94	0,9	93,4	94,2	0,9

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

**GRÁFICO 2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL POR ZONA GEOGRÁFICA
FEBRERO 2003 – ABRIL DE 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

Tras el importante descenso sufrido en los últimos meses, el análisis de la zona Norte arroja como resultado en el mes de abril un aumento en la tasa de ocupación comercial de 0,2 puntos porcentuales, alcanzando de esta forma una tasa de 96,3%.

El eje Triunvirato se distingue por la transformación en el rubro de los locales del eje al compás de la construcción de la nueva estación de subterráneos de la Línea B: la estación Echeverría. Este mes obtuvo un incremento de 0,8 puntos porcentuales en su tasa de ocupación comercial tras la apertura de 2 locales.

Por su parte, el eje Santa Fe posee una alta tasa de ocupación comercial (98%). Durante el mes de abril, mantuvo el nivel del mes anterior. Asimismo, el eje

ubicado sobre la Av. Cabildo mostró el aumento de su tasa de ocupación en 0,7 puntos porcentuales tras la apertura de 3 nuevos locales comerciales, alcanzando de esta forma una tasa de 96,9%. Este eje posee la mayor densidad comercial de la zona: 17,3 comercios por frente.

Finalmente, el eje Recoleta sufrió este mes un importante descenso de 1,9 puntos porcentuales. De esta forma Recoleta descendió su tasa acercándose a la que mostraba en el mes de febrero.

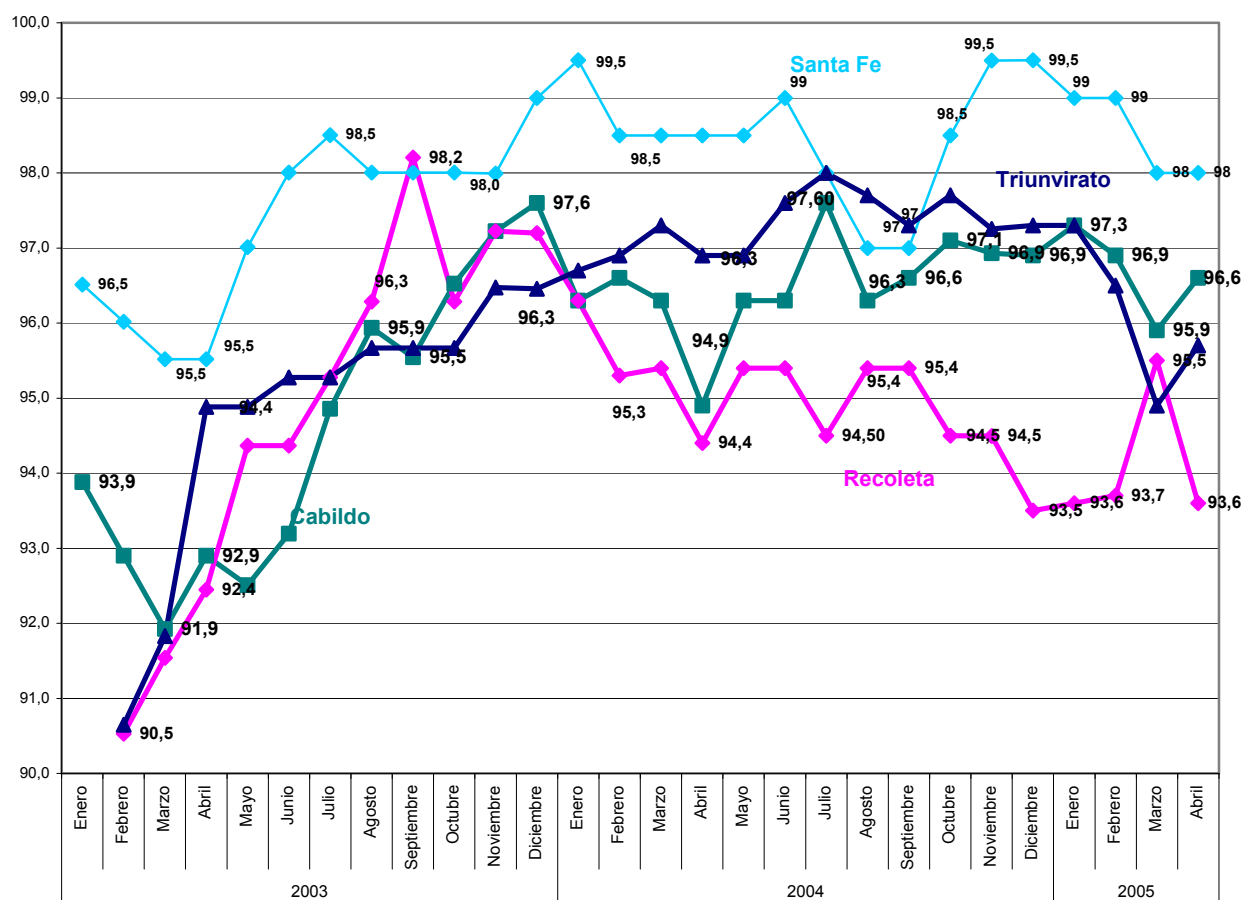
Hay que tener en cuenta que varios de los ejes de la zona Norte están cercanos al tope de sus posibilidades, lo cual empuja los precios de los alquileres, ante lo cual se espera que el cierre de los locales relevados sea de carácter transitorio.

CUADRO N° 3: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE –FEBRERO-ABRIL DE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación febrero	Tasa de ocupación marzo	Tasa de ocupación abril	Diferencia intermensual (marzo-abril)
Triunvirato	15,9	96,5	94,9	95,7	0,8
Recoleta	6,8	93,7	95,5	93,6	-1,9
Santa Fe	14,2	99	98	98	0
Cabildo	17,3	96,9	95,9	96,6	0,7
Total	13,6	96,9	96,1	96,3	0,2

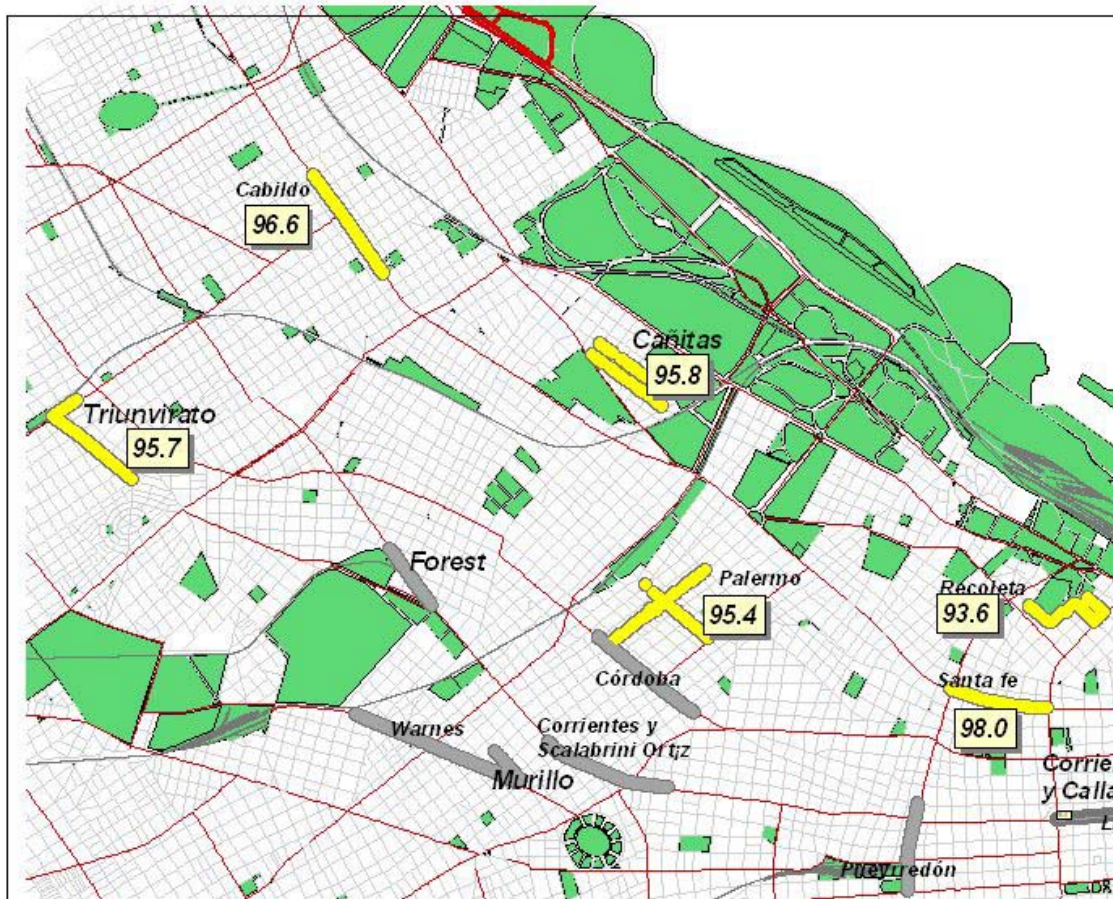
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

GRÁFICO N° 3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-ABRIL 2005.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

Tasa de ocupación comercial. Abril 2005 Zona Norte



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

Durante el relevamiento de abril, el eje de Libertad fue el único que experimentó un crecimiento intermensual: su tasa aumentó 0,5 puntos porcentuales, con la apertura de 2 locales (una relojería y un comercio de artículos de audio). Vale destacar que éste fue un eje que tradicionalmente se caracterizó por abruptas oscilaciones de su tasa de ocupación², a pesar de lo cual, a partir de septiembre del año pasado ha experimentado un crecimiento de 3,1 puntos porcentuales (es el eje de la zona Centro de mayor crecimiento semestral luego de Corrientes y Callao).

Corrientes y Callao fue el eje que durante el primer bimestre del año mostró el mayor crecimiento de la zona Centro. Sin embargo, en marzo su ocupación comercial descendió 0,6 puntos porcentuales con respecto al mes anterior y en abril no varió. La tasa de Microcentro tampoco sufrió modificaciones, mientras que Florida fue el que evidenció la mayor baja entre marzo y abril: 0,9 puntos porcentuales.

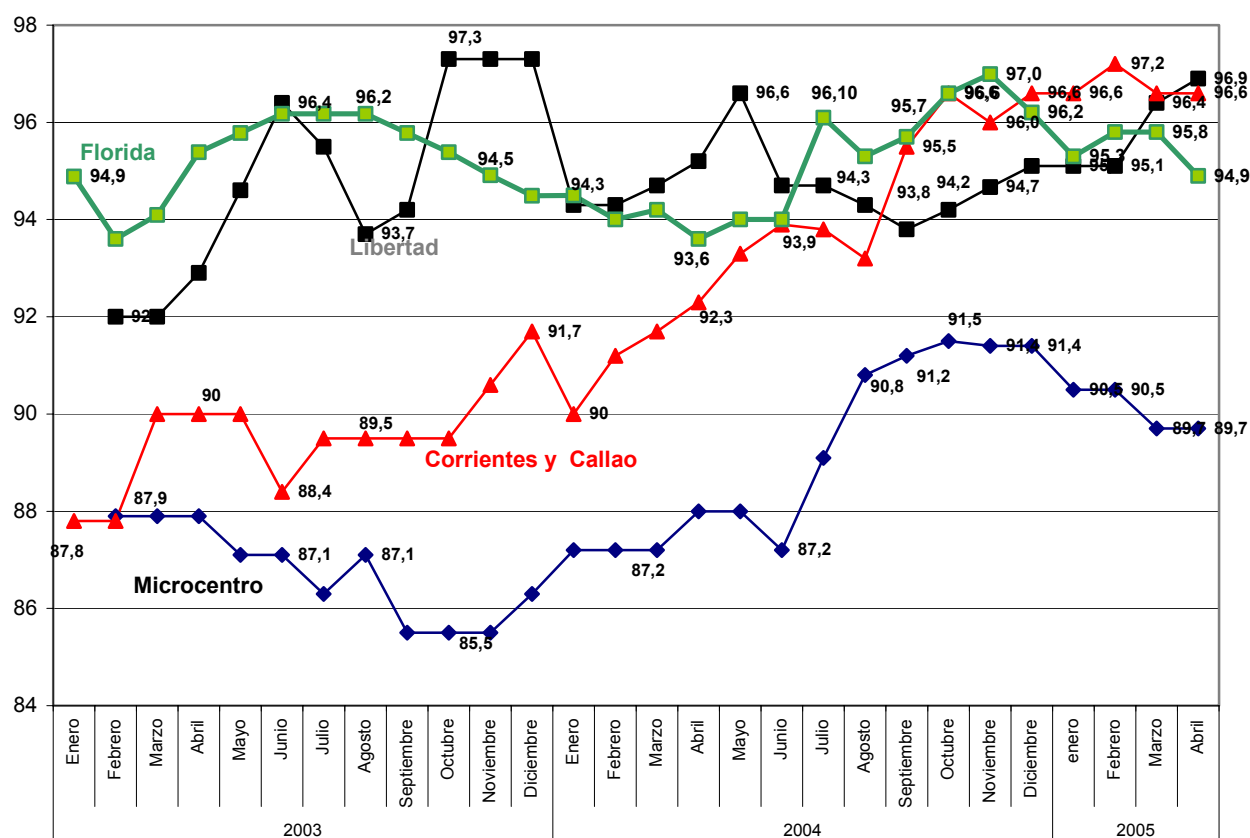
² Este hecho está relacionado con que el eje está compuesto por locales de pequeño tamaño y bajo costo de alquiler, dedicados al rubro de joyería y relojería

CUADRO N° 4: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO – FEBRERO DE 2005-ABRIL DE 2005

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación febrero	Tasa de ocupación marzo	Tasa de ocupación abril	Diferencia intermensual (marzo-abril)
Microcentro	5,8	90,5	89,7	89,7	0
Libertad	22,5	95,1	96,4	96,9	0,5
Corrientes y Callao	12,6	97,2	96,6	96,6	0
Florida	16,8	95,8	95,8	94,9	-0,9
TOTAL	13	95,1	95	95,1	0,1

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-ABRIL DE 2005.



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. Ha sido mucho más atenuado el crecimiento de la tasa de Libertad (4,9

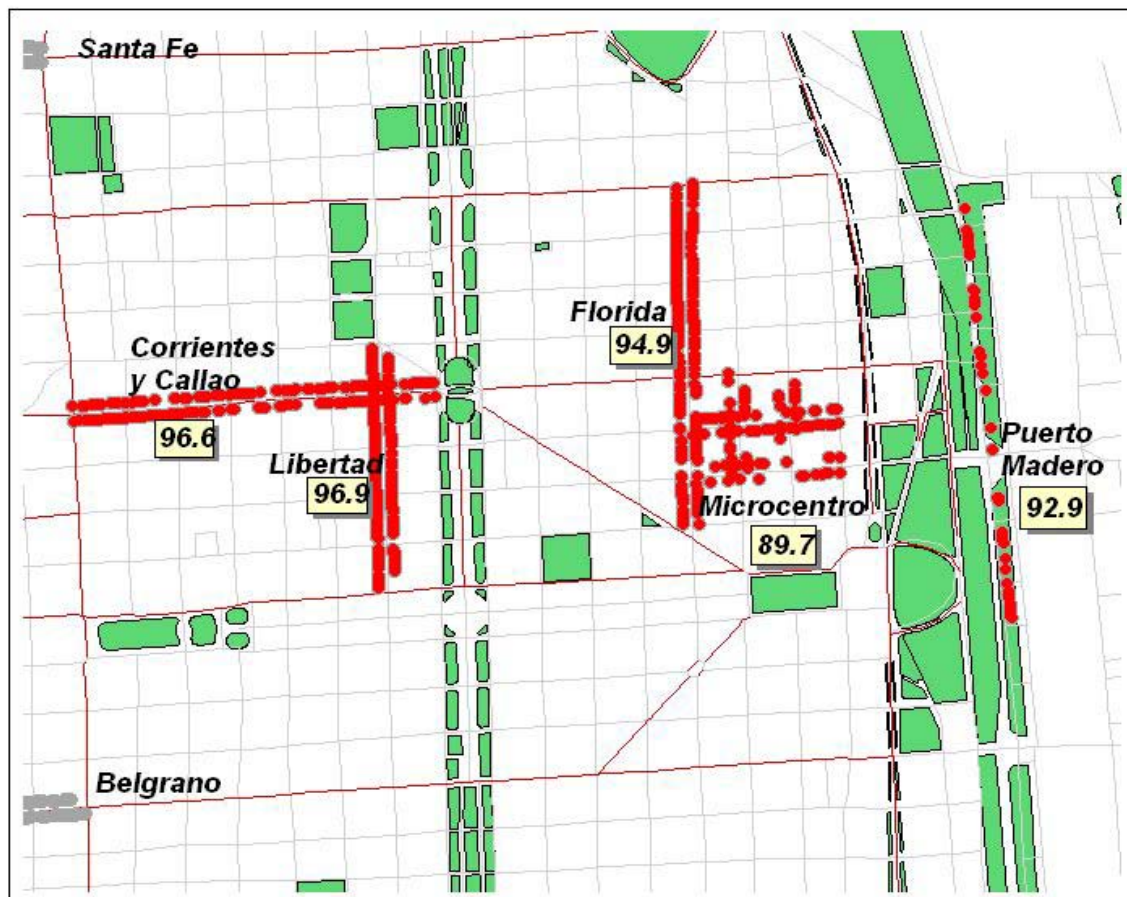
puntos porcentuales). Florida no experimentó cambios entre puntas (su tasa comienza y cierra el período con 94,9%). Esta última tuvo, a partir de mayo de 2003, 10 meses seguidos de caída, derrumbe que se revirtió aceleradamente a partir

de abril de 2004. En noviembre de 2004 la ocupación llegó a su techo (97%), marcando un nuevo cambio de tendencia: desde ese momento hasta el presente informe la tasa descendió 2,1 puntos porcentuales. En este caso, el auge turístico revalorizó fuertemente los locales comerciales, incidiendo en la conducta de los propietarios, que ahora buscan cerrar contratos a precios sustancialmente más elevados que los anteriores. En la actualidad, se están desarrollando tres proyectos de importancia en el eje: la firma Rodó está refaccionando el local que

pertenecía a la farmacia Franco Ingres, Falabella ocupará la Galería Mitre, y el tercero se lleva a cabo en el local que quedó desocupado con la partida del Lloyd`s Bank.

Por su parte, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro logró un aumento de 2 puntos porcentual. En este caso vale destacar que, luego de experimentar una abrupta subida de junio a octubre de 2004 (4,3 puntos porcentuales), durante los últimos 5 meses su tasa de ocupación lleva acumulada una baja de 1,8 puntos porcentuales.

Tasa de ocupación comercial. Abril 2005 Zona Centro



0 1 Kilometros

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 zona Sur tradicionalmente ha presentado un panorama muy heterogéneo en lo referido a su ocupación comercial. Sin embargo, durante abril sólo el eje de Constitución sufrió una baja de su tasa (-1,1 puntos porcentuales). Se puede diferenciar un segundo grupo de ejes, que no experimentaron cambios: Defensa, Montes de Oca, Mataderos, Av. Patricios y Alberdi.

Por otro lado, los ejes que redujeron la proporción de locales vacíos fueron los de Flores Sur (0,7 puntos porcentuales) y Parque Patricios (0,5 puntos porcentuales).

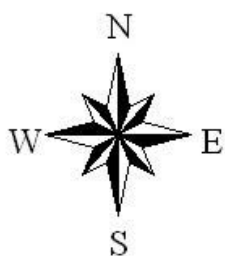
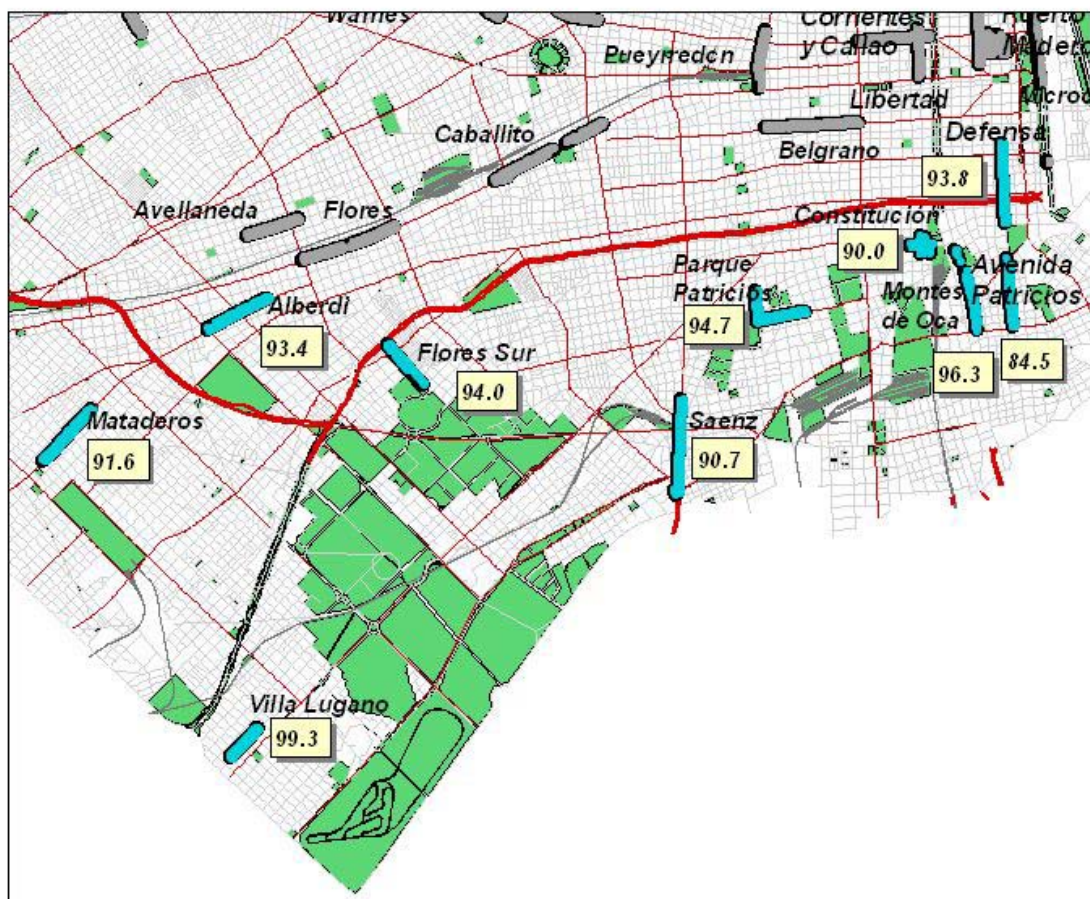
CUADRO N° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR – FEBRERO - ABRIL 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación Febrero	Tasa de ocupación marzo	Tasas de ocupación abril	Diferencia del bimestre (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	14,7	93,7	94,2	94,7	0,5
Defensa	12,3	94,4	93,8	93,8	0
Constitución	18,6	89,9	91,1	90,0	-1,1
Montes de Oca	6,8	98,1	96,3	96,3	0
Flores sur	18,9	92,0	93,3	94,0	0,7
Mataderos	14,3	91,2	91,6	91,6	0
Villa Lugano	13,6	97,8	98,5	99,3	0,8
Av. Patricios	9,8	84,5	84,5	84,5	0
Sáenz	16,8	89,9	89,9	90,7	0,8
Alberdi	10,9	93,4	93,4	93,4	0
Total	15,4	92,0	92,3	92,5	0,2

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

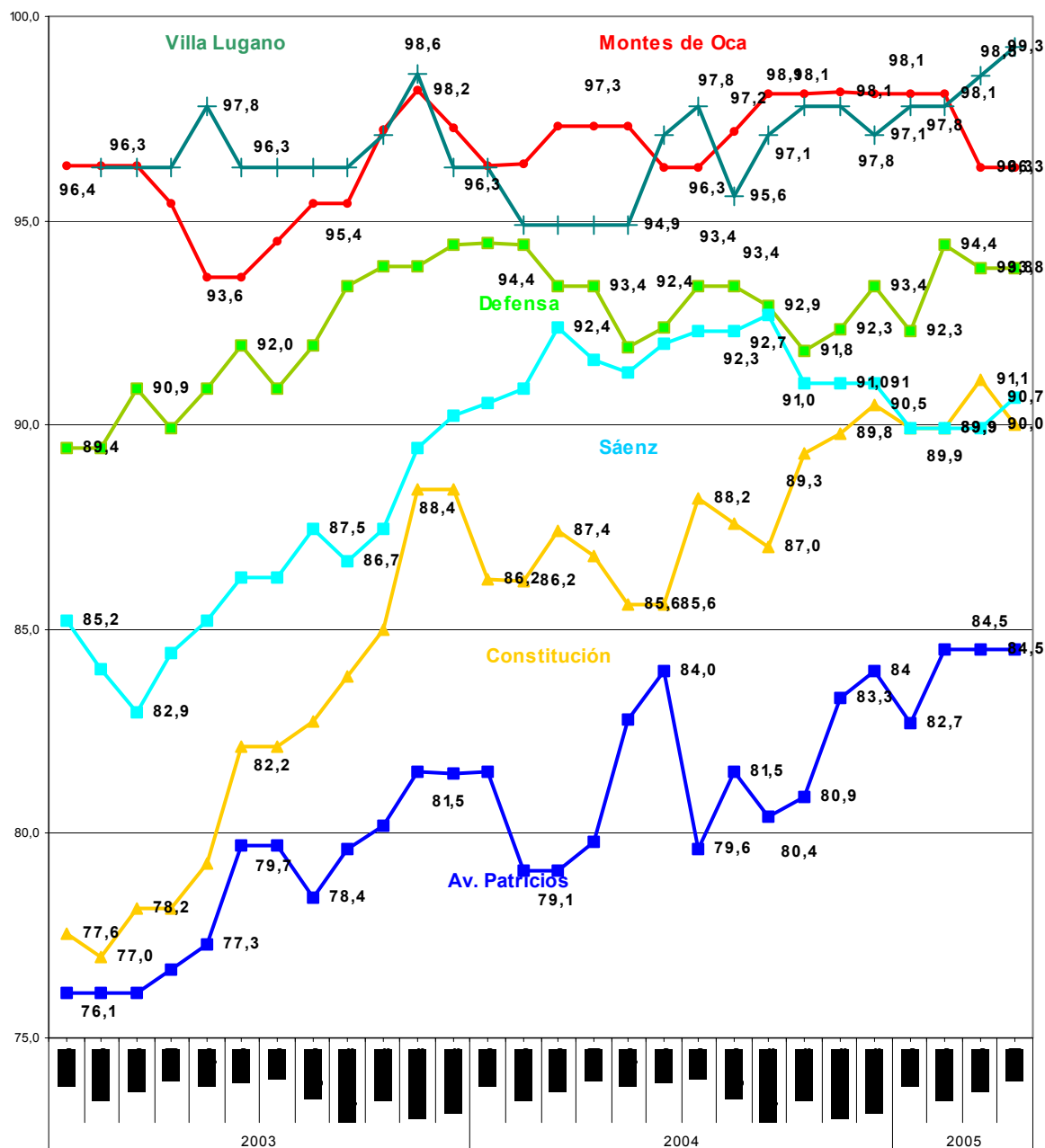
Tasa de ocupación comercial. Abril 2005

Zona Sur



1 0 1 2 Kilometros

GRÁFICO N° 5: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003- ABRIL 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 del indicador en algunos de los ejes de la zona Sur, cuya principal característica -como ya se ha dicho- es la heterogeneidad.

La tasa ha tendido a aumentar mucho más acentuadamente en los ejes con menor nivel de ocupación: en Avenida Patricios la suba entre puntas fue de 8,4 puntos porcentuales, mientras que en Constitución el ascenso fue de 12,3 puntos porcentuales. Entre los ejes que comenzaron la

serie con una tasa relativamente alta, Montes de Oca y Villa Lugano, observamos un moderado crecimiento: (1,7 y 1,5 puntos porcentuales respectivamente). Por su parte, el eje Defensa -ubicado en una zona beneficiada por el aumento del turismo que se vivió durante el período-, experimentó un marcado crecimiento de su tasa de ocupación durante el año 2003, fenómeno que se revirtió parcialmente durante el 2004.

Es así como se da la situación paradójica de que el eje Defensa tenga un nivel de ocupación menor al de ejes barriales de zonas con poblaciones de bajo poder adquisitivo (Villa Lugano, por ejemplo). En este caso, podría inferirse la hipótesis de que el auge del turismo pudo haber provocado un aumento en los alquileres que generó la expulsión de ciertos comercios tradicionales cuya demanda no está ligada al consumo turístico. Por otra parte, en el caso del eje Defensa, el crecimiento del turismo ha motorizado la ocupación de comercios en calles

aledañas a la relevada: Bolívar, Perú, Estados Unidos y Carlos Calvo. En el mes de diciembre se hizo un relevamiento de las calles Bolívar y Perú: la primera de estas arterias mostró una tasa de ocupación comercial de 86,4% mientras que en la segunda la tasa alcanzó el 85,7% (aproximadamente 8 puntos porcentuales menos que el eje de Defensa).

Por su parte, el eje de la Av. Sáenz mostró un cambio de tendencia similar al de Defensa. Durante el 2003 experimentó un crecimiento (5 puntos porcentuales) que no se vio continuado al año siguiente (cuando creció apenas 0,5 puntos porcentuales).

2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE

Al igual que en el Sur, la zona Oeste presenta una gran cantidad de ejes (13) con una importante dispersión geográfica y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

La heterogeneidad también alcanza a la tasa de ocupación comercial, donde coexisten niveles muy diferentes que van desde el eje Forest cuya tasa de ocupación alcanza 79,8% hasta el eje Murillo que posee plena ocupación.

Durante el mes de abril la zona oeste experimentó un ascenso de 0,2 puntos

porcentuales, alcanzando de esta forma una tasa de ocupación comercial de 94,3%.

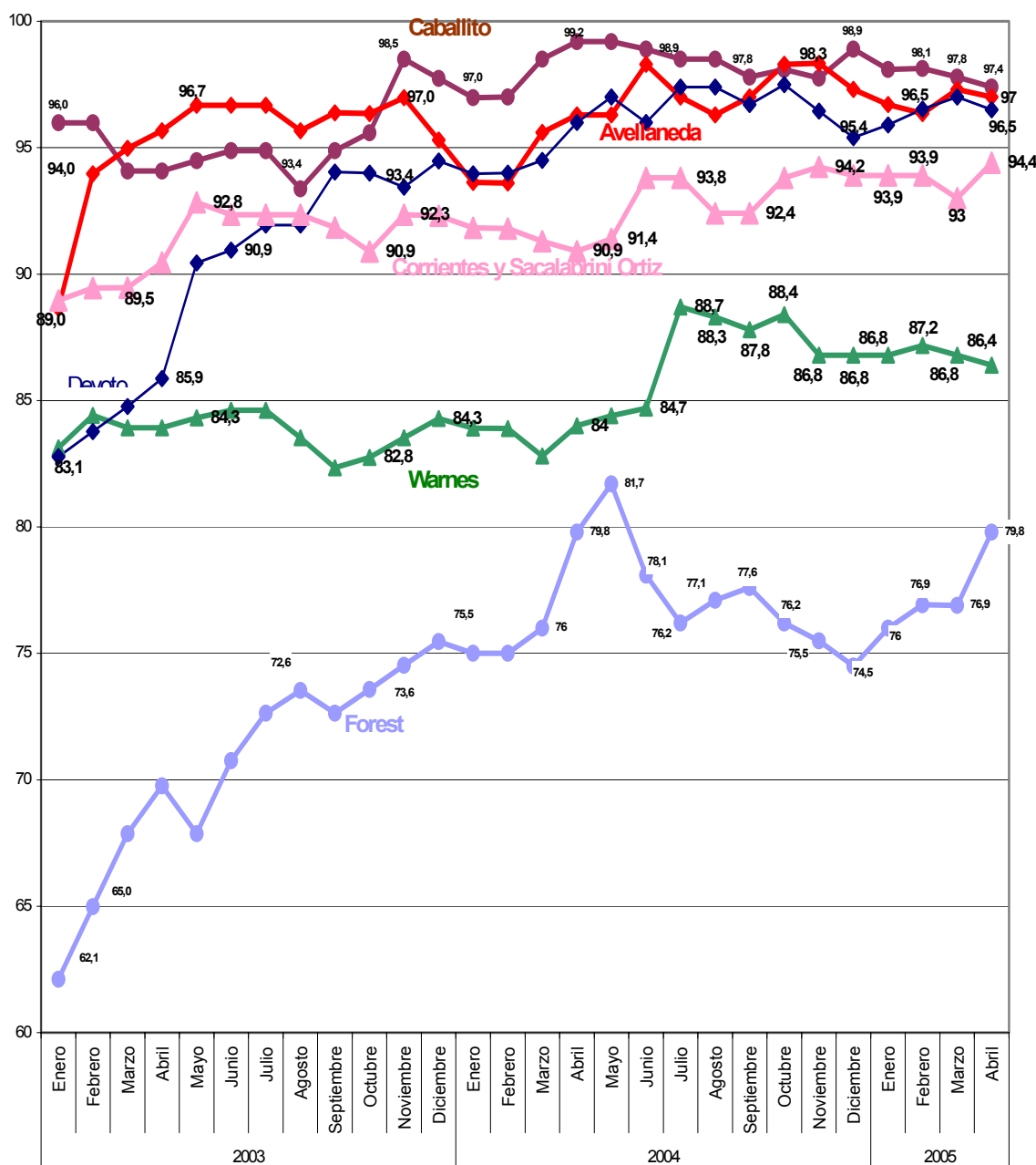
Los cambios positivos del período (ver cuadro N° 5) se dieron en Forest (2,9 puntos porcentuales), Belgrano (0,9 puntos porcentuales) Liniers (1 punto porcentual) y Corrientes y Scalabrini Ortiz (1,4 puntos porcentuales). El descenso más significativo lo protagonizó Devoto cuya tasa de ocupación descendió a 96,5%.

CUADRO N° 6: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE –FEBRERO 2005-ABRIL 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación febrero	Tasa de ocupación Marzo	Tasa de ocupación abril	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	20,9	97,1	96,2	97,1	0,9
Caballito	12,8	98,1	97,8	97,4	-0,4
Córdoba	12,8	95,2	95,2	95,2	0
Flores	15,9	95,3	95,0	94,7	-0,3
Pueyrredón	20,9	97,8	96,5	97,4	0,9
Forest	13,3	76,9	76,9	79,8	2,9
Avellaneda	25,1	96,3	97,3	97,0	-0,3
Warnes	12	87,2	86,8	86,4	-0,4
Cuenca	16,6	97,7	97,4	97,3	-0,1
Devoto	16,4	96,5	97,0	96,5	-0,5
Liniers	16,8	88,6	88,1	89,1	1
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,3	93,9	93,0	94,4	1,4
Murillo	5	100,0	100,0	100,0	0
TOTAL	15,4	94,4	94,1	94,3	0,2

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 DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-ABRIL 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 está sufriendo desde el mes de enero el descenso de su tasa de ocupación comercial que en el mes de abril llegó a 97,4%. (0,4 puntos porcentuales menos que el mes anterior).

Por su parte, el eje Devoto ha interrumpido el crecimiento que venía sosteniendo desde el mes de diciembre experimentando este mes un descenso de 0,5 puntos porcentuales, es decir, una tasa de ocupación comercial de 96,5%.

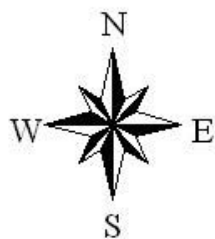
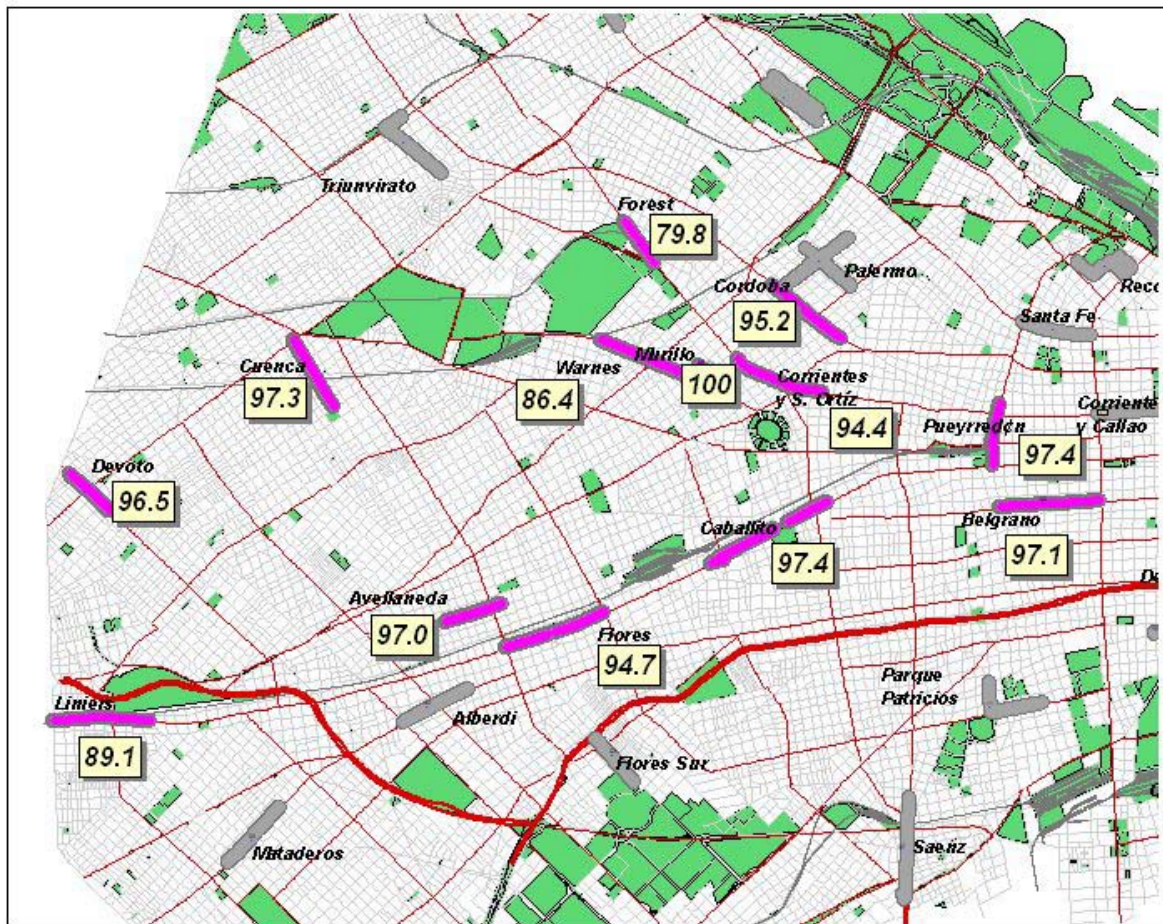
El eje Warnes obtuvo en abril una tasa de 86,4%, obteniendo la tasa mas baja desde junio de 2004 y descendiendo respecto al mes anterior 0,4 puntos porcentuales.

Dos ejes comerciales se destacan en la zona Oeste en el mes de abril: Forest y Corrientes y Scalabrini Ortiz. Forest, desde enero experimenta el crecimiento de su tasa alcanzando este mes el 79,8% de los locales ocupados, este crecimiento coincide al

igual que los años anteriores, con la llegada del otoño ya que este eje es temático y su rubro predominante es la venta de camperas. Esto explica el habitual ascenso de la tasa de ocupación comercial en el mes de abril desde que se realiza este relevamiento (año 2003). Asimismo, el eje Corrientes y Scalabrini Ortiz obtuvo en este mes su tasa record: 94,4%, es decir, un ascenso de 1,4 puntos porcentuales respecto al mes anterior.

Tasa de ocupación comercial . Abril 2005

Zona Oeste



2



Kilometros

3. NUEVOS EJES COMERCIALES RELEVADOS

A partir del informe de marzo se agregaron 3 ejes más a los 31 que se venían analizando: Palermo, Puerto Madero y Las Cañitas. Más allá de sus particularidades, las 3 zonas experimentaron un importante crecimiento a lo largo de la década pasada, desarrollando una gran oferta gastronómica acompañada de un desarrollo inmobiliario residencial y comercial.

Se considera a Las Cañitas como la zona comprendida entre la Av. Dorrego, la Av. del Libertador, J. Newbery y la Av. Luis María Campos. Entre los años 1994 y 2004 esta porción de la ciudad experimentó 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 la pizzerías lo hicieron en un 528% (de 2 a 14). Estas cifras sirven para graficar los cambios que transformó 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 presentará en los informes, se seleccionaron dos calles: Báez y Arce (entre Arguibel hasta J. Newbery). Para el relevamiento de marzo se detectaron 119 locales, de los cuales 5 estaban vacíos, alcanzando una tasa de ocupación de 95,8%. En abril, la tasa se mantuvo sin cambios. Vale destacar que el 31,9% de los comercios relevados pertenecen al rubro gastronómico.

La zona de Puerto Madero -delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, R. De Dellepiane y Giralte 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, acompañada por la construcción de 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 contabilizó 107 locales a la calle, de los cuales 79 (78,2%) pertenecía 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 marzo detectó 70 locales, con una tasa de ocupación de 92,9%. En abril el indicador no experimentó cambios.

Se denomina Palermo Viejo a la zona comprendida entre la calle Paraguay y las avenidas Scalabrini Ortiz, Córdoba y Juan B. Justo. Para el relevamiento mensual se eligieron las calles Serrano-Borges (entre Paraguay y Córdoba) y El Salvador (entre Godoy Cruz y Scalabrini Ortiz).

Al igual que los dos ejes ya mencionados, la zona de 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. Repitiendo el esquema visto en Cañitas, el sector de mayor crecimiento 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.

En marzo la tasa de ocupación en las calles Serrano-Borges (entre Paraguay y Córdoba) y El Salvador (entre Godoy Cruz y Scalabrini Ortiz) llegó a 96,1%, mientras que en abril el cierre de un local llevó la tasa a 95,4%. En esta muestra el rubro venta de indumentaria es el más numeroso (40 locales, 27,4%), seguido por los locales gastronómicos (35 locales, 24%).

CUADRO N°7: TASA DE OCUPACIÓN DE PALERMO, LAS CAÑITAS Y PUERTO MADERO –MARZO-ABRIL DE 2005

Ejes	Tasa de ocupación marzo	Tasa de ocupación abril	Diferencia intermensual (marzo-abril)
Palermo	96,1	95,4	-0,7
Puerto Madero	92,9	92,9	0
Las Cañitas	95,8	95,8	0

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

4. 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 abril se relevaron 1.827 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 65,1% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 124 locales en estos ejes se encuentran cerrados.

La tasa de ocupación de 7 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Murillo, que registra la ocupación total de los locales relevados: 100% (aunque debe aclararse que es el eje con menor cantidad de comercios, ya que tiene apenas 30). El eje Belgrano cuyo rubro predominante es la venta de muebles, presenta la segunda tasa de ocupación más alta: 97,1%. Respecto al mes anterior, Belgrano experimentó el aumento de su tasa de ocupación en 0,9 puntos porcentuales. Este eje tiene un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de muebles (72,8%).

Por su parte, el eje Avellaneda que se especializa en la venta de indumentaria, posee la mayor aglomeración temática de los ejes relevados: 91,4%. Este eje presentó un descenso en su tasa de ocupación respecto al mes anterior de 0,3 puntos

porcentuales alcanzando en el mes de abril una tasa de ocupación de 97%.

El eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 96,9% -con un aumento de 0,5 puntos porcentuales-. Asimismo, este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados al rubro principal del eje (84,8%).

La Avenida Córdoba registró una ocupación del 95,2%, manteniendo la tasa del mes anterior. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria que representa el 62% del total. Junto con Avellaneda y Murillo, son los tres nodos temáticos con tasas de ocupación superiores al 95%, que tienen como rasgo común la venta de indumentaria. Esta dato parece estar ligado al buen momento por el que atraviesa el segmento comercial, acompañado por la recuperación que viene experimentando la actividad textil y de confección (al respecto, ver Informe Económico Mensual de la Ciudad de Buenos Aires).

Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (86,8%), Forest (76,9%) y Microcentro (89,7%). El eje Warnes registra un 67,9% de comercios dedicados a la actividad que predomina en el eje (servicios para el automotor), en tanto que 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 temáticos (28,3%). Por su parte, el eje Microcentro cuya aglomeración

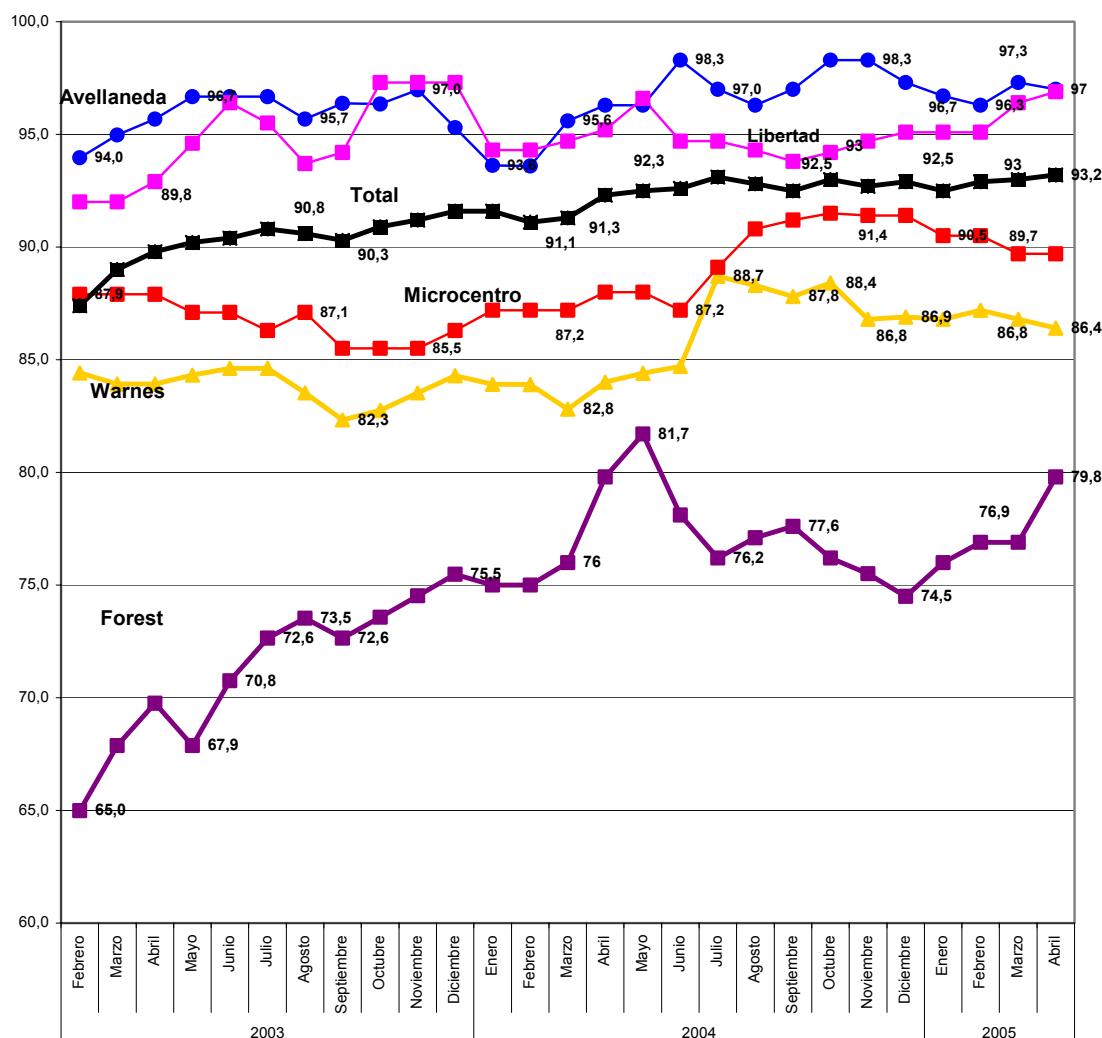
temática es de 38,8% sufrió este mes la caída de su tasa de ocupación en 0,8 puntos porcentuales, alcanzando la misma para que el mes de marzo (86,8%).

**CUADRO N° 8: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN AREAS COMERCIALES
TEMÁTICAS- FEBRERO DE 2005-ABRIL DE 2005**

	Locales relevados marzo	Vacantes marzo	Temáticos abril		Tasa de ocupación febrero (%)	Tasa de ocupación marzo (%)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación intermensual (puntos porcentuales)
			Locales	Locales (%)				
Córdoba (Indumentaria)	229	11	145	63,3	95,2	95,2	95,2	0
Murillo (Indumentaria/cuero)	30	0	24	80	100	100	100	0
Avellaneda (Indumentaria)	301	9	275	91,4	96,3	97,3	97,0	-0,3
Belgrano (Muebles)	210	6	152	72,8	97,1	96,2	97,1	0,9
Libertad (Joyería, audio y relojería)	227	7	192	84,6	95,1	96,4	96,9	0,5
Alberdi (Materiales para la construcción)	151	10	71	47,0	92,2	93,4	93,4	0
Defensa (antigüedades)	195	12	75	38,5	94,4	93,8	93,8	0
Microcentro (Actividad bancaria)	116	12	45	38,8	90,5	89,7	89,7	0
Warnes (Servicios para el automóvil)	265	36	179	67,5	87,2	86,8	86,4	-0,4
Forest (Camperas)	104	21	33	31,7	76,9	76,9	79,8	2,9
TOTAL	1828	124	1191	65,1	92,9	93	93,2	0,2

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

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



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

4. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES

El relevamiento realizado para el mes de abril en los 34 ejes comerciales nos permite acceder a datos actualizados acerca de la dinámica de aperturas y cierres de los locales comerciales comprendidos en la muestra obtenida.

El estudio efectuado sobre la base del relevamiento efectuado arrojó los siguientes resultados: se registraron 44 aperturas en los 34 ejes comerciales, 11 en la zona Sur, 22 en la zona Oeste, 6 en la zona

Norte y 5 en el Centro. El eje Sáenz ha exhibido en este mes la apertura de 4 locales. Por su parte, los ejes cabildo, Córdoba, Corrientes y Scalabrini Ortiz, Devoto, Forest y Pueyrredón registraron 3 aperturas de locales cada uno.

Cabe destacar que, como ocurre habitualmente, el tipo de rubro que predominó en las aperturas de este mes fue indumentaria. El 36,4% de los locales

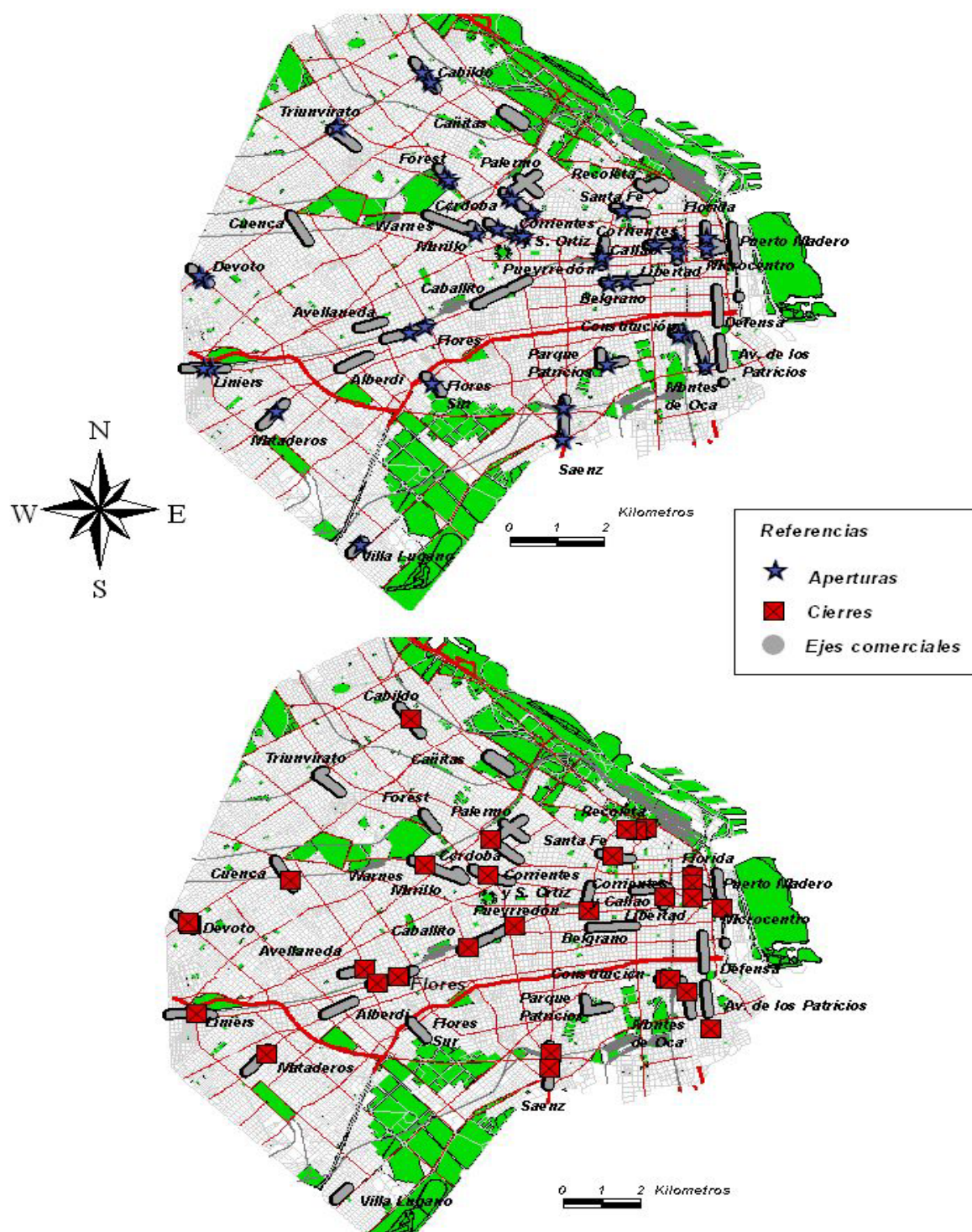
que abrieron sus puertas, se dedican a este rubro (16 locales).

Por su parte, el cierre de locales se produjo principalmente en 4 ejes: Florida, Devoto, Flores y Constitución. En todos los ejes, se destaca el cierre de 7 locales de venta de indumentaria.

Al realizar el análisis por zonas de los comercios que cerraron en el mes de abril, se observan 8 casos en

la zona Sur, 15 en la zona Oeste, 6 en la zona Centro y 5 en la zona Norte.

Aperturas y cierres de locales comerciales Abril 2005



CUADRO N° 10: APERTURAS DE ABRIL DE 2005

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zona
Corrientes y Callao	Corrientes	1686	Libros	Centro
Florida	Florida	260	Prestamos efectivos	Centro
Florida	Florida	523	Cafetería	Centro
Libertad	Libertad	172	Relojería	Centro
Libertad	Libertad	429	Audio	Centro
Cabildo	Cabildo	2272	Indumentaria femenina	Norte
Cabildo	Cabildo	2207	Indumentaria femenina	Norte
Cabildo	Cabildo	2498	Confitería	Norte
Santa Fe	Santa Fe	2320	Zapatos	Norte
Triunvirato	Monroe	4939	Fotografía	Norte
Triunvirato	Monroe	4950	Granja	Norte
Belgrano	Belgrano	2265	Venta de muebles para el hogar y la oficina	Oeste
Belgrano	Belgrano	2661	Venta de muebles para el hogar y la oficina	Oeste
Córdoba	Córdoba	4975	Indumentaria masculina	Oeste
Córdoba	Córdoba	4834	Indumentaria chicos	Oeste
Córdoba	Córdoba	4280	Indumentaria femenina	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	5062	Venta de Pastas Frescas	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4672	Kiosco	Oeste
Corrientes y Scalabrini	Corrientes	4554	Indumentaria Femenina	Oeste
Devoto	Lope de Vega	2966	Maquinas de coser	Oeste
Devoto	Lope de Vega	2992	Ferretería / pinturería	Oeste
Devoto	Lope de Vega	3075	Indumentaria general	Oeste
Flores	Rivadavia	6499	Indumentaria general	Oeste
Flores	Rivadavia	6874	Óptica	Oeste
Forest	Forest	455	Juguetería	Oeste
Forest	Forest	457	Indumentaria general	Oeste
Forest	Forest	370	Venta de camperas	Oeste
Liniers	Rivadavia	11099	Bazar	Oeste
Liniers	Rivadavia	11244	Venta de colchones	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	111	Indumentaria general	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	236	Juguetería	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	215	Indumentaria general	Oeste
Warnes	Warnes	521	Depósito	Oeste
Constitución	Lima	1745	Kiosco + librería	Sur
Constitución	Salta	1744	Mutual	Sur
Flores Sur	Varela	1180	Bijou	Sur
Mataderos	Alberdi	5708	Cotillón y repostería	Sur
Montes de Oca	Montes de Oca	757	Indumentaria Femenina	Sur
Parque Patricios	Caseros	2903	Venta de bijou	Sur
Sáenz	Sáenz	1314	Venta de usados	Sur
Sáenz	Sáenz	719	Internet	Sur

Sáenz	Sáenz	1305	Indumentaria general	Sur
Sáenz	Sáenz	713	Estudio de abogados	Sur
Villa Lugano	Chilavert	6438	Indumentaria femenina	Sur

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

CUADRO N° 11: CIERRES DE ABRIL DE 2005

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zonas
Florida	Florida	643	Instrumentos musicales	Centro
Florida	Florida	480	Calzado en general	Centro
florida	Florida	164	Kiosco	Centro
Florida	Florida	166	Indumentaria masculina	Centro
Libertad	Libertad	211	Joyería	Centro
Puerto Madero	Alicia Moreau de Justo	1140	Restaurante	Centro
Cabildo	Cabildo	2425	Perfumería	Norte
Palermo	Serrano	1910	Indumentaria	Norte
Recoleta	Junín	1799	Heladería	Norte
Recoleta	Vicente López	2180	Electrodomésticos	Norte
Santa fe	Santa Fe	2256	Sedería	Norte
Avellaneda	Avellaneda	2895	Lencería	Oeste
Caballito	Rivadavia	4409	Verdulería	Oeste
Caballito	Rivadavia	5409	Venta de celulares	Oeste
Córdoba	Córdoba	5060	Panadería	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortíz	Corrientes	4960	Pinturería	Oeste
Cuenca	Cuenca	2908	Calzado	Oeste
Devoto	Lope de Vega	2929	Pinturería	Oeste
Devoto	Lope de Vega	2961	Maquinaria Textil	Oeste
Devoto	Lope de Vega	3006	Venta de uniformes	Oeste
Flores	Rivadavia	6816	Calzado en general	Oeste
Flores	Rivadavia	7274	Cochería / sepelios	Oeste
Flores	Rivadavia	6835	Lencería	Oeste
Liniers	Rivadavia	11096	Venta de usados	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	11	Pizzería	Oeste
Warnes	Warnes	1305	Partes, piezas para el automotor	Oeste
Av patricios	Av patricios	594	Indumentaria general	Sur
Constitución	Brasil	1221	Venta de Calzado	Sur

Constitución	Salta	1736	Mutual	Sur
Constitución	Lima	1727	Relojería	Sur
Mataderos	Alberdi	5590	Bicicletería	Sur
Montes de Oca	Montes de Oca	244	Panadería	Sur
Sáenz	Sáenz	715	Heladería	Sur
Sáenz	Sáenz	1042	Indumentaria niños	Sur

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5835 locales relevados en abril, el 24,8% (1.449 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.

El segundo rubro en importancia general corresponde a “Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con 8,1% (470 locales). El rubro “Venta de calzado, cuero y marroquinería” figura tercero en orden de importancia con el 7,3% (428 locales) seguido por el ítem “Restaurantes, bares, cafés y casa de comida” (7,1%) que agrupa a 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 6,6%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

**CUADRO N°12: LOCALES COMERCIALES SEGÚN ACTIVIDAD
ABRIL DE 2005**

Rubros	%
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	24,8
Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina	8,1
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	7,3
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	7,1
Venta de alimentos y bebidas	6,6
Relojería, joyería y fantasía	5,6
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	4,1
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos automotores	3,9
Actividad financiera	3,7
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	3,6
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	3,2
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales	3,1
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	2,7
Locutorio, servicio de Internet, correo	2,5
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	1,8
Otras ventas al por menor en comercios especializados	1,7

Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	1,7
Fotografía y óptica	1,7
Venta de artículos usados y antigüedades	1,4
Servicios relacionados al transporte	1,3
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	0,7
Servicios de salud	0,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	0,3
Establecimientos educativos	0,2
Otros	0,2
Servicios para el mantenimiento físico-corporal	0,1
Servicios de hotelería	0,1
Servicios públicos	0,1
Total	100

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

6. 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.

Para este informe, se realizó un re-encasillamiento de las actividades de los locales, que permite realizar un análisis más completo y exhaustivo de el tipo de comercios, así como de los cambios de rubros que se producen en los mismos.

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-