

INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES EJES COMERCIALES

INFORME N°29 / NOVIEMBRE DE 2004



CEDEM

Centro de Estudios
para el Desarrollo.
Económico Metropolitano

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

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, Alejandro Gaggero, Santiago Juncal, Mariela Molina, María José Perez de Arrilucea, Paulina Seivach y Cecilia Vitto

Asistentes: Anahi Costaguta

Relevadores: Valeria Gariglio y Enrique Pacheco

INDICE

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Ocupación de Locales Comerciales en la Ciudad de Buenos Aires	6
2.1. Evolución de la Tasa de Ocupación Comercial General	6
2.2. Tasas de Ocupación según Zonas Geográficas	7
2.2.1. Tasas de Ocupación en la Zona Norte	9
2.2.2. Tasas de Ocupación en la Zona Centro	11
2.2.3. Tasas de Ocupación en la Zona Sur	14
2.2.4. Tasas de Ocupación en la Zona Oeste	16
2.3. Tasas de Ocupación en las Áreas Comerciales Temáticas	19
3. Apertura y Cierre de Locales Comerciales	21
4. Análisis de la Actividad de los Locales Comerciales	24
5. Anexo metodológico	26

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados de los relevamientos realizados durante los meses de julio, agosto, septiembre y octubre en 31 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires¹. El estudio de esta muestra -que corresponde a una parte de las áreas comerciales más importantes de la Capital Federal- permite obtener una serie de indicadores sobre el desarrollo de la actividad comercial de la Ciudad y las particularidades que se producen entre las distintas zonas de la misma.

Cabe destacar que en la elaboración de este informe se han realizado ajustes en la metodología de clasificación de las actividades de los locales comerciales, lo que permitió realizar una mayor desagregación de las mismas en comparación con la realizada en informes anteriores (ver Anexo).

En el mes de octubre se relevaron 6.193 locales comerciales, de los cuales 353 se encontraban vacíos². La tasa de ocupación comercial general alcanzó el 94,3%, mostrando un aumento de 0,4 puntos porcentuales con respecto a la de septiembre, y alcanzando así el número más alto desde que se realiza este estudio. Vale destacar que durante los últimos meses la tasa de ocupación ha ido en ascenso (ver cuadro N° 1) y, en paralelo, las variaciones interanuales han sido positivas pero con una evolución decreciente. (Ver cuadro N° 2) lo que evidenciaría una desaceleración del crecimiento del indicador.

Al analizar la composición según actividad, se observa que de los 5.840 locales abiertos en octubre, el 24,7% 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 7,9%, 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%.

Durante el mes de octubre se registraron 46 ocupaciones, 24 cierres y 4 cambios de rubro. La zona Sur junto con la zona Oeste fueron las que presentaron la mayor cantidad de aperturas (17), seguidas por la zona Centro (7) y Norte (5). El Sur también fue la zona de mayor cantidad de cierres (18), seguida por Oeste (4), Norte y Sur (1 cada una). Los ejes que más aperturas experimentaron fueron Constitución (5), Av. Patricios (3), y Alberdi (3), mientras que los que sufrieron más cierres fueron Sáenz (4), Mataderos (4) y Flores Sur (3).

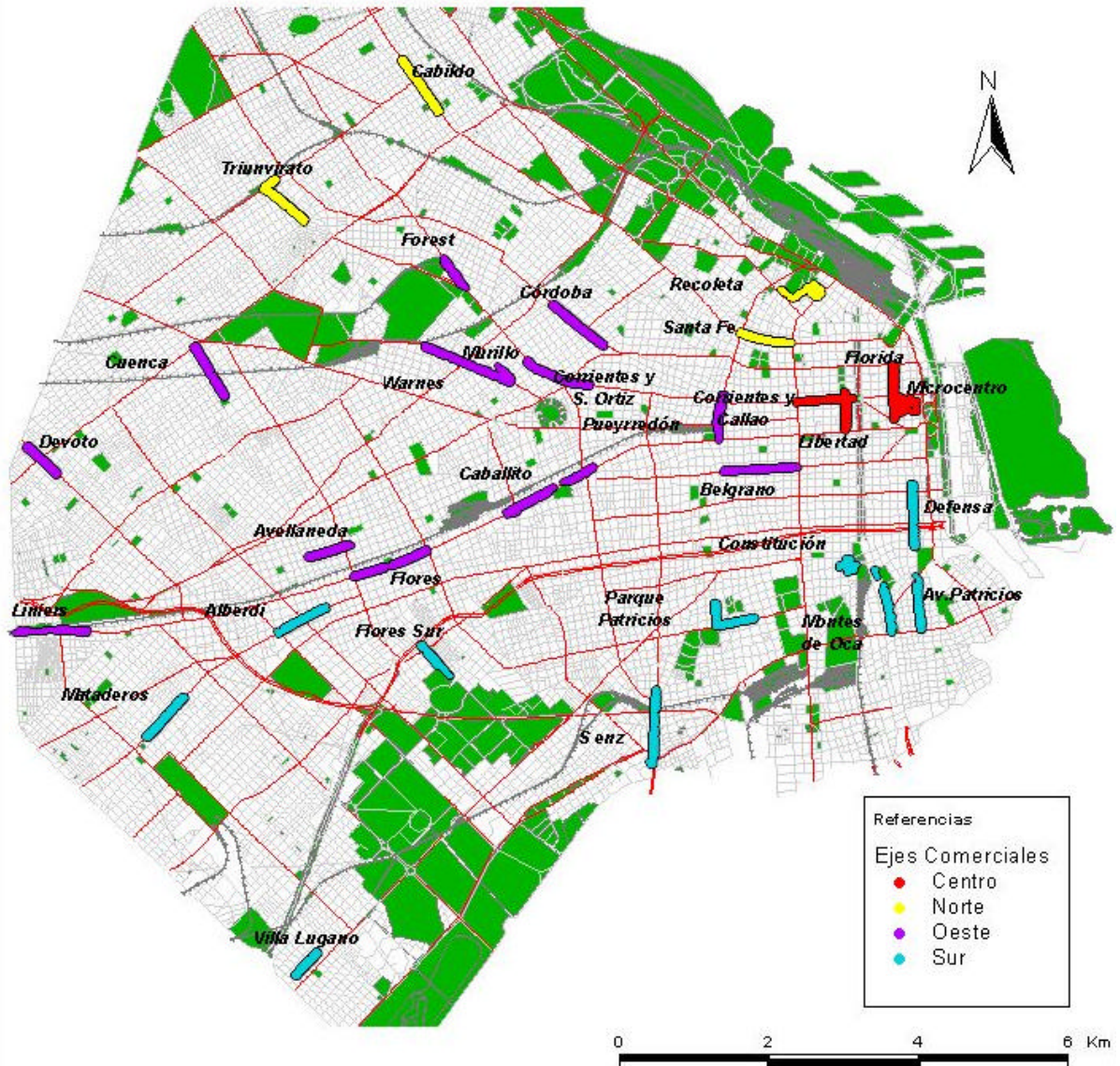
Al analizar la ocupación en las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de octubre, se puede constatar que la menor corresponde al Sur (92,1%). En la zona Oeste, la tasa alcanza al 94,6% de los locales y en la zona Centro llega a 95,1%. Por su parte, la tasa de ocupación en la zona Norte es la mayor, alcanzando al 97,2% de los locales.

Para el mismo período, son las zonas Oeste y Centro las que muestran mayores niveles de crecimiento interanual (2,4% y 2,2% respectivamente), mientras que en el Sur el incremento fue de 1,5% y en el Norte de apenas 0,5%. Si analizamos la evolución del indicador desde el mes de julio (ver cuadro N° 2), se observa que la zona Centro ha sido la única que ha experimentado un incremento de la variación interanual, pasando de 1,2% en julio a 2,2% en octubre.

¹ Once de los ejes se comenzaron a relevar desde marzo de 2002, mientras que en febrero de 2003 se sumaron otros 20, de los cuales 10 son ejes temáticos.

² Ver Anexo metodológico.

Ejes Comerciales Relevados



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

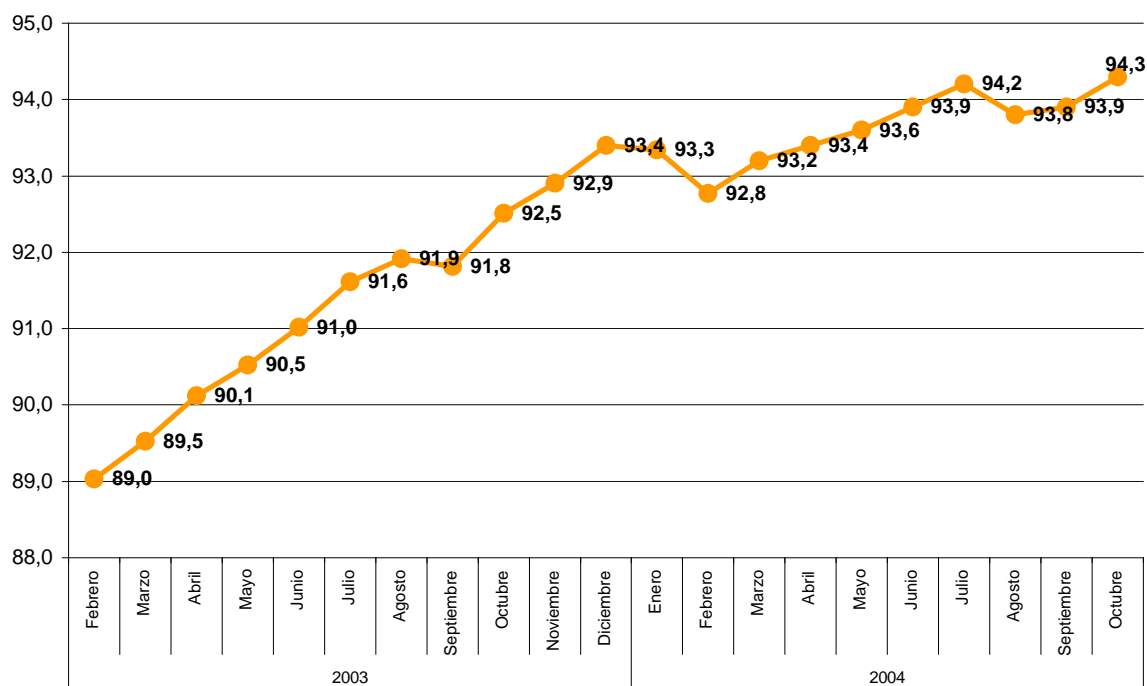
2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Luego de 5 meses de crecimiento, la tasa de ocupación comercial general había alcanzado en julio su nivel más alto desde el comienzo de la serie: 94,2%. Este porcentaje implicó un incremento de 0,3 puntos porcentuales con respecto al mes anterior (ver cuadro N° 1). Como resultado, del total de locales que el CEDEM releva mensualmente, sólo 357 permanecían cerrados. El relevamiento de agosto mostró un aumento de los locales sin uso (su número pasó a 385), que produjo una retracción

intermensual de la tasa de 0,4 puntos. En septiembre, la proporción de locales ocupados mostró un muy reducido crecimiento (0,1 puntos porcentuales), que se potenció en octubre, cuando la tasa experimentó un crecimiento de 0,4 puntos, reduciéndose la cantidad de locales vacantes de 381 a 353. En función de esta dinámica, la tasa de ocupación de octubre pasado llegó al nivel más alto desde que el CEDEM monitorea la evolución de la actividad comercial.

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL GENERAL. FEBRERO 2003 – OCTUBRE 2004.



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

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 15,3 puntos porcentuales, mostrando un comportamiento cíclico, destacándose tres sub-períodos con crecimiento interrumpido: 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 y c) febrero-julio de 2004, con un aumento en la tasa de 1,4 puntos porcentuales.

CUADRO N°1: LOCALES VACANTES Y TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2004

Zona	Vacantes julio	Tasa de ocupación julio	Vacantes agosto	Tasa de ocupación agosto	Vacantes septiembre	Tasa septiembre	Vacantes Octubre	Tasa Octubre
Centro	45	94	47	93,8	42	94,4	37	95,1
Norte	22	97,4	28	96,7	28	96,7	24	97,2
Sur	138	92,2	143	92	140	92,1	140	92,1
Oeste	152	94,5	167	94,1	171	94,0	152	94,6
Total	357	94,2	385	93,8	381	93,9	353	94,3

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

2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

Desde el mes de julio las tasas de ocupación de las zonas analizadas, a pesar de no haber sufrido variaciones importantes, tuvieron un comportamiento heterogéneo: mientras que las del Sur y Norte experimentaron una leve baja (0,1 y 0,2

puntos porcentuales respectivamente), la del Oeste creció muy atenuadamente (0,1 puntos porcentuales), y la del Centro tuvo la variación positiva más importante (1,1 puntos porcentuales).

CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2004

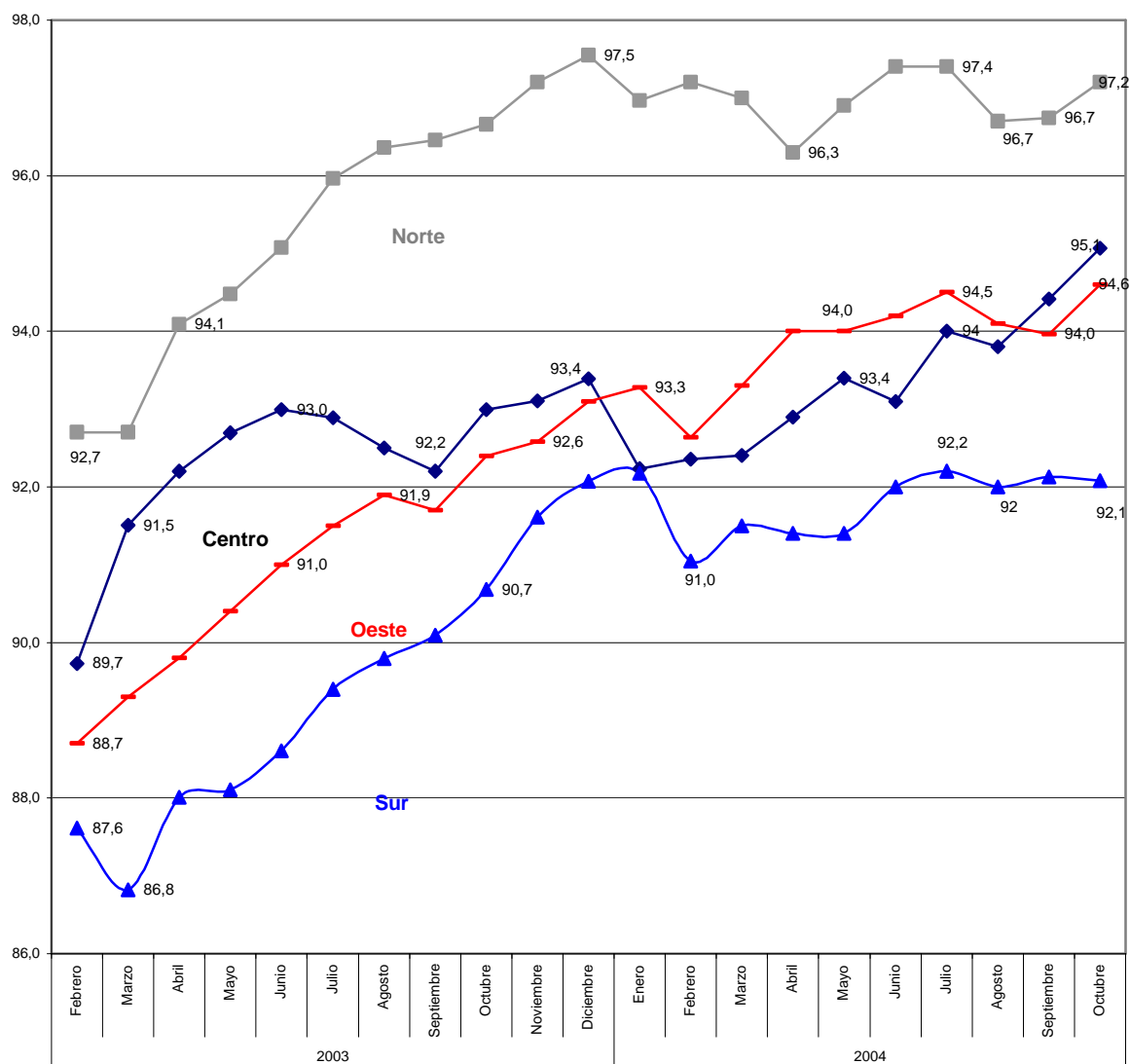
Tasa de ocupación												
Ejes	Jul-03	Jul-04	Variación interanual (%)	Ago-03	Ago-04	Variación interanual (%)	Sep-03	Sep-04	Variación Interanual (%)	Oct-03	Oct-04	Variación Interanua l (%)
Centro	92,9	94	1,2	92,4	93,8	1,5	92,2	94,4	2,4	93	95,1	2,2
Norte	96	97,4	1,5	96,4	96,7	0,3	96,5	96,7	0,2	96,7	97,2	0,5
Sur	89,4	92,2	3,1	89,8	92	2,4	90,1	92,1	2,3	90,7	92,1	1,5
Oeste	91,5	94,5	3,3	91,9	94,1	2,4	91,7	94,0	2,5	92,4	94,6	2,4
Total	91,6	94,2	2,8	91,9	93,8	2,1	91,8	93,9	2,3	92,5	94,3	1,9

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

El cuadro N° 2 muestra la variación interanual de las tasas de ocupación según zona durante el cuatrimestre analizado. En la zona Centro se observa una casi continua aceleración del crecimiento interanual de las tasas de ocupación: pasa de una variación positiva del 1,2% en julio a una de 2,2% en octubre. Muy distinta fue la evolución en las otras zonas, donde las variaciones interanuales tendieron a disminuir a lo largo de los meses: en el caso de la zona Norte ese indicador pasó de 1,5% en julio a

0,5% en octubre, en la zona Sur se redujo de 3,1% a 1,5%, y en la zona Oeste evolucionó de 3,3% a 2,4%. En síntesis, los datos permiten afirmar que en las 3 zonas se produjo una desaceleración del crecimiento interanual de la tasa de ocupación durante los últimos 4 meses. En ese sentido, la desaceleración se explica porque la comparación de las tasa se realiza cada vez contra valores del año anterior más elevados.

GRÁFICO Nº 2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL POR ZONA GEOGRÁFICA. FEBRERO 2003 – OCTUBRE 2004.



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

El análisis de todos los ejes de esta zona arroja como resultado que, entre julio y octubre, sólo el de Santa Fe mostró un crecimiento de su tasa de ocupación comercial, que pasó de 98% a 98,5%, convirtiéndose en la segunda mayor de los 31 ejes relevados. Cabe destacar el crecimiento que experimentó la tasa de septiembre a octubre, originado en la apertura de 3 nuevos locales de indumentaria.

Por su parte, el eje Recoleta no varió su ocupación entre las puntas del período analizado: durante el mes de agosto la misma había aumentado 0,9 puntos porcentuales (llegando a 95,4%), para luego

experimentar en octubre una baja de igual magnitud. El eje Cabildo sufrió un descenso de la tasa de 0,5 puntos porcentuales entre los meses límite del período, mientras que en Triunvirato la baja fue de apenas 0,3 puntos.

El débil o nulo crecimiento de las tasa de ocupación de la zona norte, se debería a que varios ejes están cercanos al tope de sus posibilidades, lo cual, por otra parte, ha empujado los precios de los alquileres. En consecuencia, una parte de los propietarios estarían buscando aumentar la renta inmobiliaria, ya que en la post-convertibilidad los precios de los alquileres quedaron rezagados.

CUADRO Nº 3: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2004

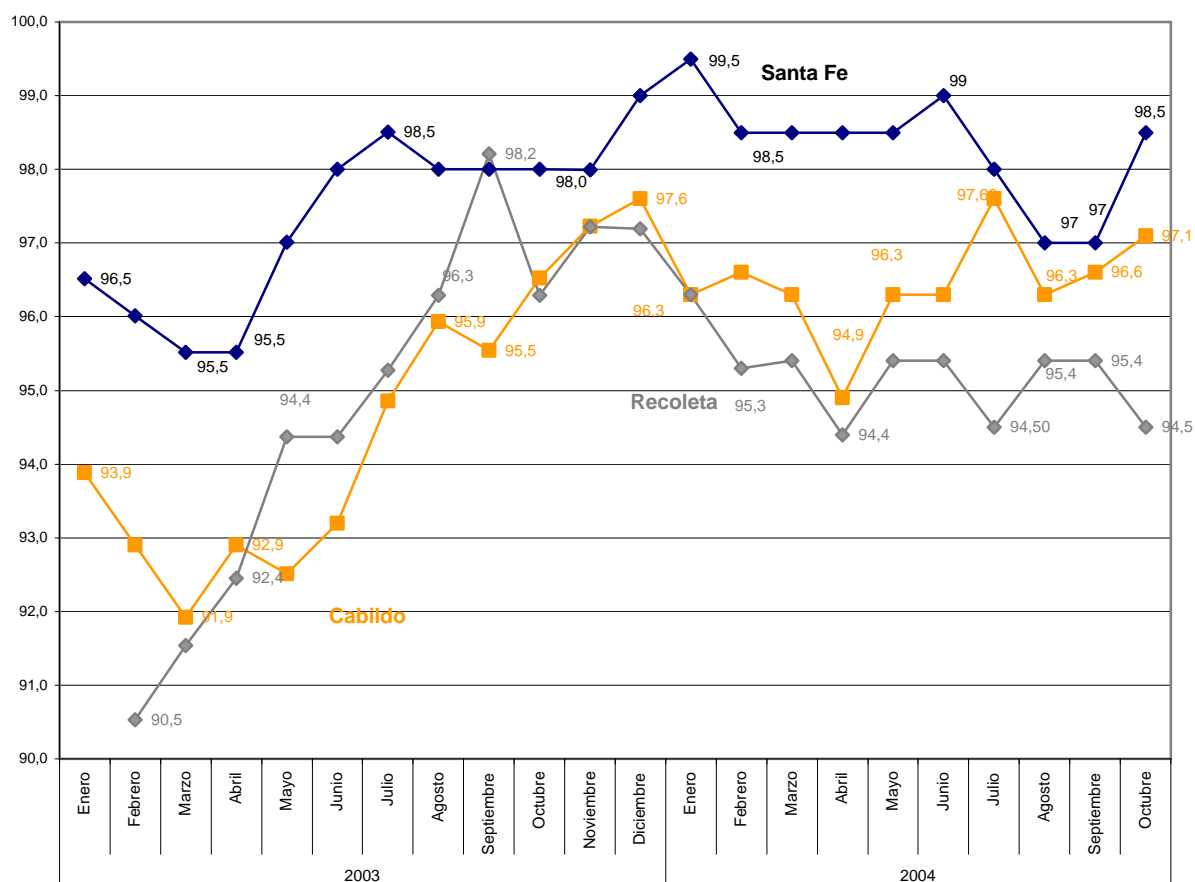
Ejes	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Tasa de ocupación octubre
Triunvirato	98,00	97,7	97,3	97,7
Recoleta	94,50	95,4	95,4	94,5
Santa Fe	98,00	97	97	98,5
Cabildo	97,60	96,3	96,6	97,1
Total	97,4	96,7	96,7	97,2

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



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

GRÁFICO Nº 3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-OCTUBRE 2004.



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

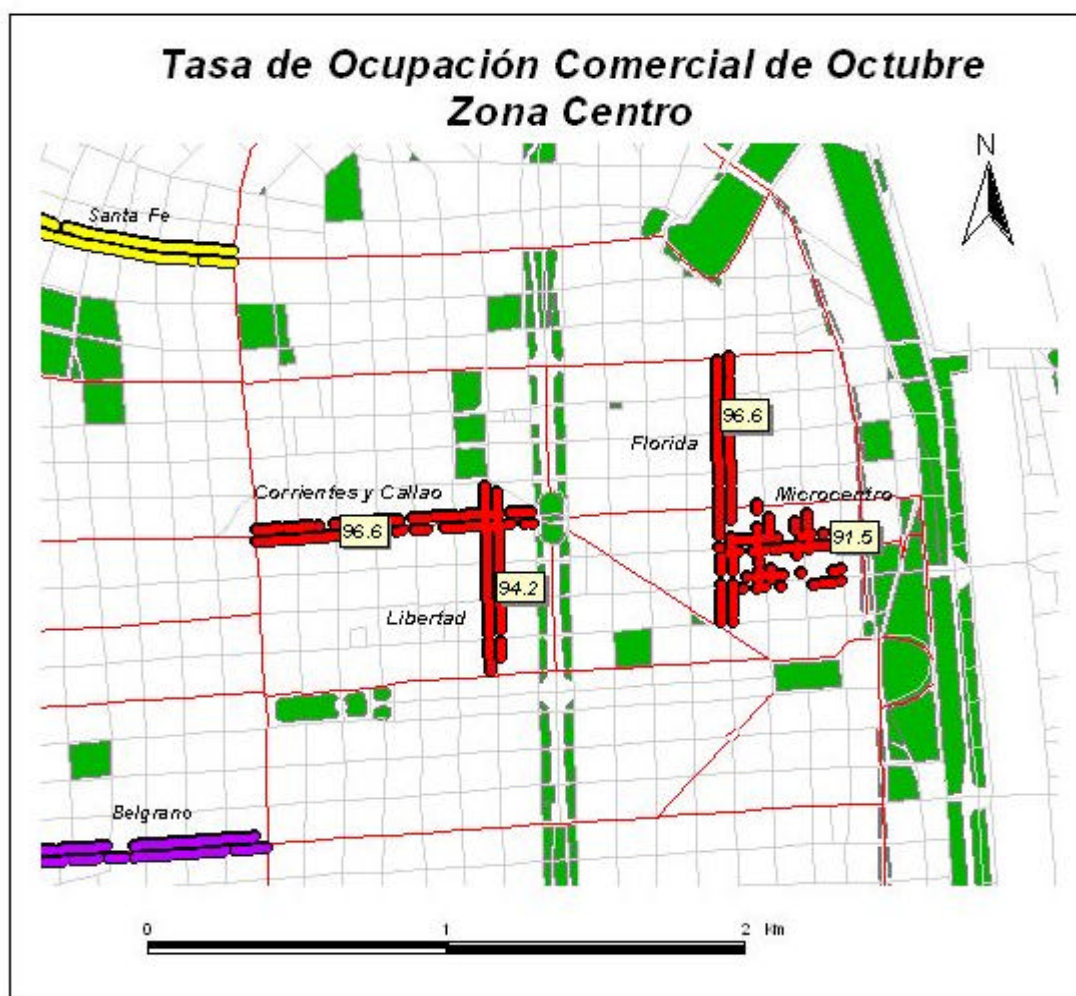
2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO

El eje Libertad es el único de la zona Centro que durante el período estudiado experimentó un descenso de su tasa de ocupación comercial, que pasó de 94,7% a 94,2%.

Corrientes y Callao fue el eje de mayor crecimiento: 2,8 puntos porcentuales entre julio y octubre. El último relevamiento mostró un crecimiento de 1,1 puntos con respecto a septiembre, que se explica por la apertura de 3 locales (una farmacia, una peluquería y un local de venta de golosinas).

Microcentro fue el segundo eje de mayor crecimiento (2,4 puntos porcentuales), cuya mayor expansión se dio durante el mes de agosto (1,7 puntos porcentuales).

Por último, Florida evolucionó con una suba mucho menos acentuada que la anterior: 0,5 puntos porcentuales entre puntas. El ascenso más pronunciado se produjo en octubre, mes en el cual abrieron dos locales (una perfumería y una zapatería).



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

CUADRO N° 4: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2004

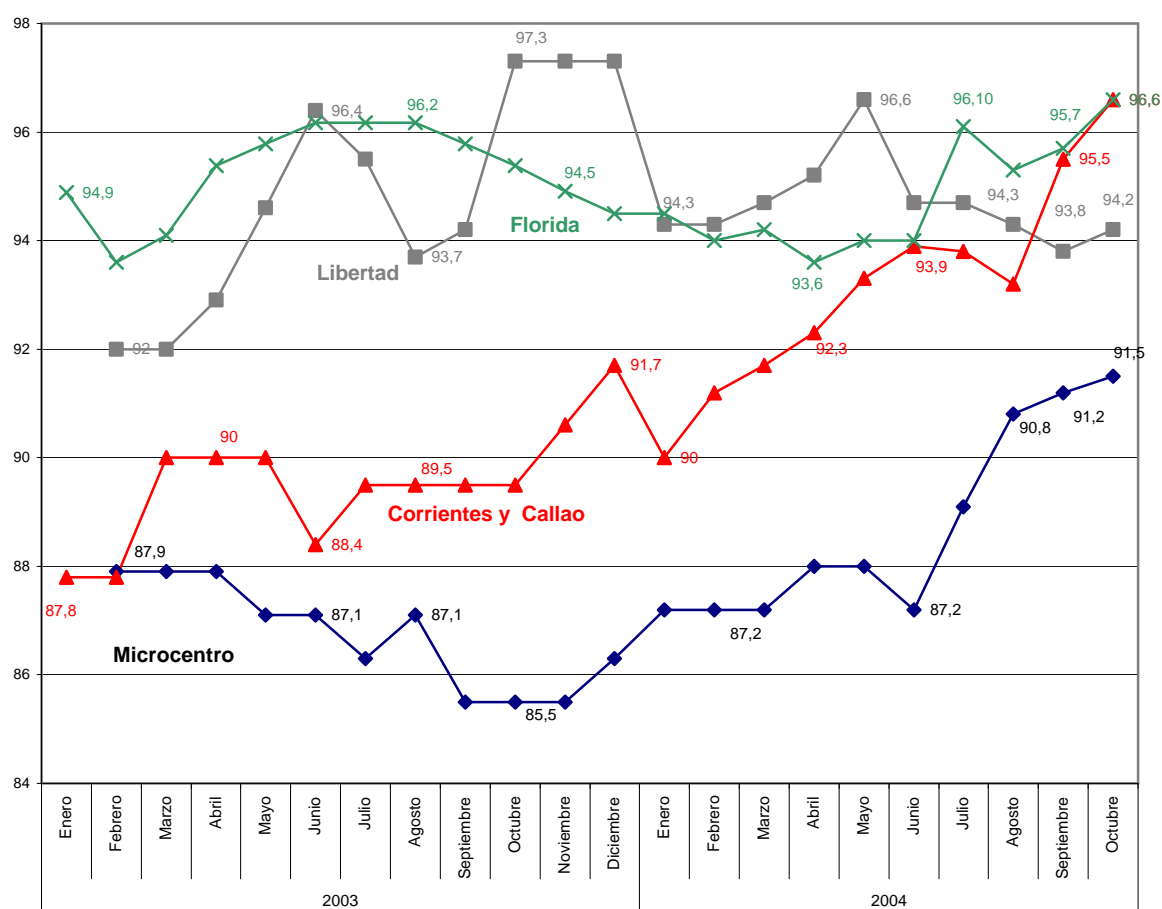
Eje	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Tasa de ocupación octubre
Microcentro	89,1	90,8	91,2	91,5
Libertad	94,7	94,3	93,8	94,2
Corrientes y Callao	93,8	93,2	95,5	96,6
Florida	96,1	95,3	95,7	96,6
TOTAL	94	93,8	94,4	95,1

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 7,8 puntos porcentuales entre puntas. Ha sido mucho más atenuado el crecimiento de las tasas de Libertad (2,2 puntos porcentuales) y Florida (1,7 puntos porcentuales). Esta última tuvo, a partir de mayo de 2003, 10 meses seguidos de caída, derrumbe que ha comenzado a revertirse aceleradamente a partir de abril de este año. En este caso, el auge turístico

revalorizó fuertemente las propiedades, incidiendo en la conducta de los propietarios, que ahora buscarían cerrar contrato a precios sustancialmente más elevados que los anteriores. Por su parte, durante todo el periodo analizado, la tasa de Microcentro logró un aumento de 3,6 puntos porcentuales, que fue posible gracias a la importante recuperación que experimentó a partir de julio.

GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-OCTUBRE 2004.



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 sus tasas de ocupación. Esa característica se ve reflejada en los resultados del mes de octubre, donde coexisten algunos ejes que poseen tasas muy bajas con otros que tienen algunas de las más altas de toda la Ciudad.

Dentro del primer grupo encontramos a Avenida Patricios (ver cuadro N° 4) que, a pesar de haber crecido 1 punto porcentual durante los últimos 4 meses, sigue siendo el segundo con menor proporción de locales ocupados de toda la ciudad.

Cabe destacar que este eje ha registrado la mayor recuperación desde que se inició el relevamiento, pasando de 69,1% en marzo de 2002 a 80,9% en octubre de 2004. Constitución -otro de los ejes con

alta proporción de vacancia- también evolucionó positivamente, con una suba de 1,1 puntos porcentuales de julio a octubre.

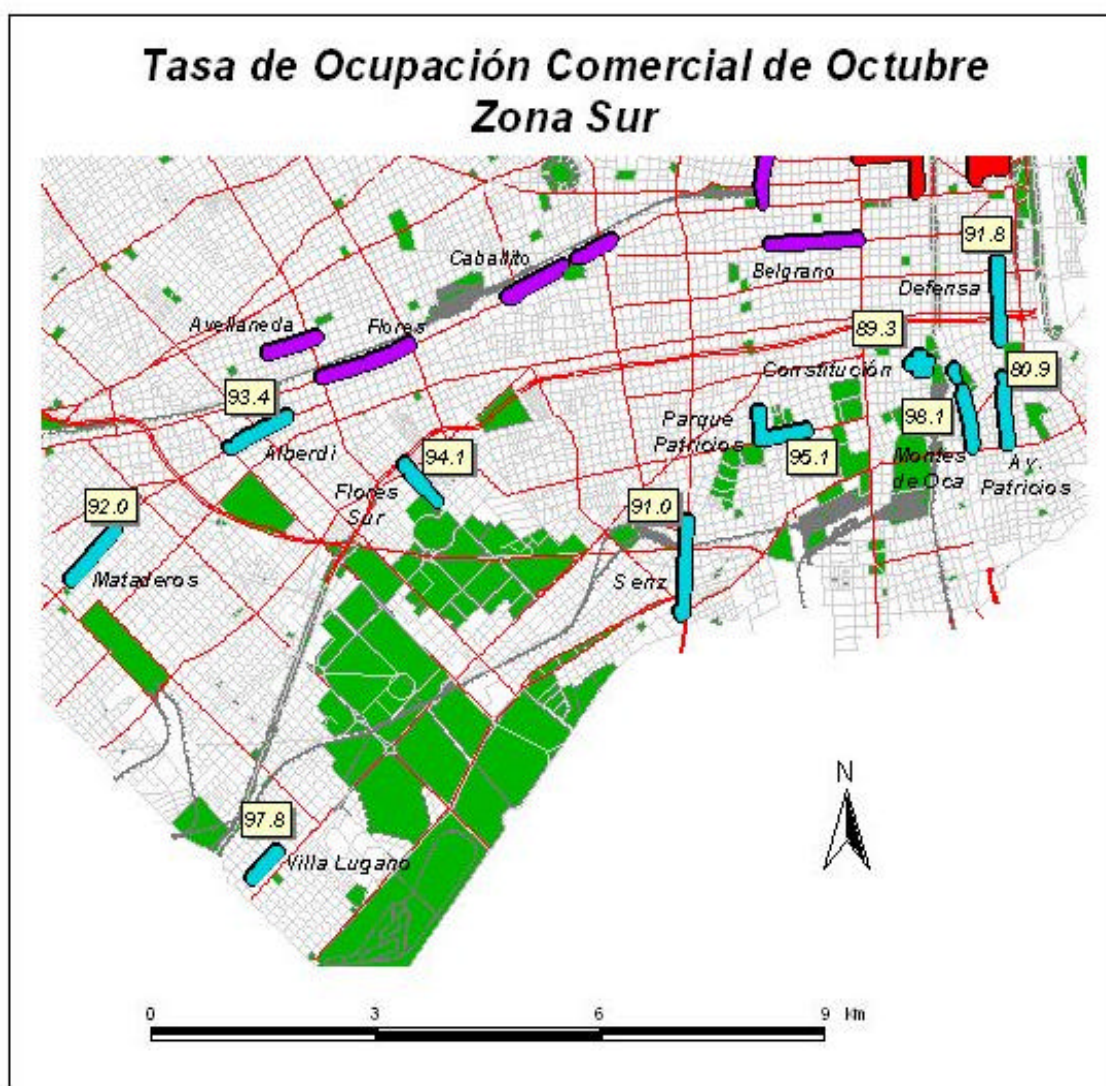
Dentro del grupo con alta ocupación, encontramos a los ejes barriales de Villa Lugano -que ha mantenido entre los 4 meses una tasa de 98,7%- y Montes de Oca -que durante el período analizado pasó de 96,3% a 98,1%-.

En el resto de los ejes se verifican una serie de variaciones cuatrimestrales negativas (Defensa, Flores Sur, Mataderos y Sáenz) y sólo dos incrementos (Parque Patricios y Alberdi).

CUADRO N° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2004

Eje	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Tasa de ocupación octubre
Parque Patricios	94,1	94,1	94,7	95,1
Defensa	93,4	93,4	92,9	91,8
Constitución	88,2	87,6	87	89,3
Montes de Oca	96,3	97,2	98,1	98,1
Flores sur	95,3	95,3	95,3	94,1
Mataderos	92,9	91,6	93	92
Villa Lugano	97,8	95,6	97,1	97,8
Av. Patricios	79,6	81,5	80,4	80,9
Sáenz	92,3	92,3	92,7	91
Alberdi	93,3	92,1	91,5	93,4
Total	92,2	92	92,1	92,1

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



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

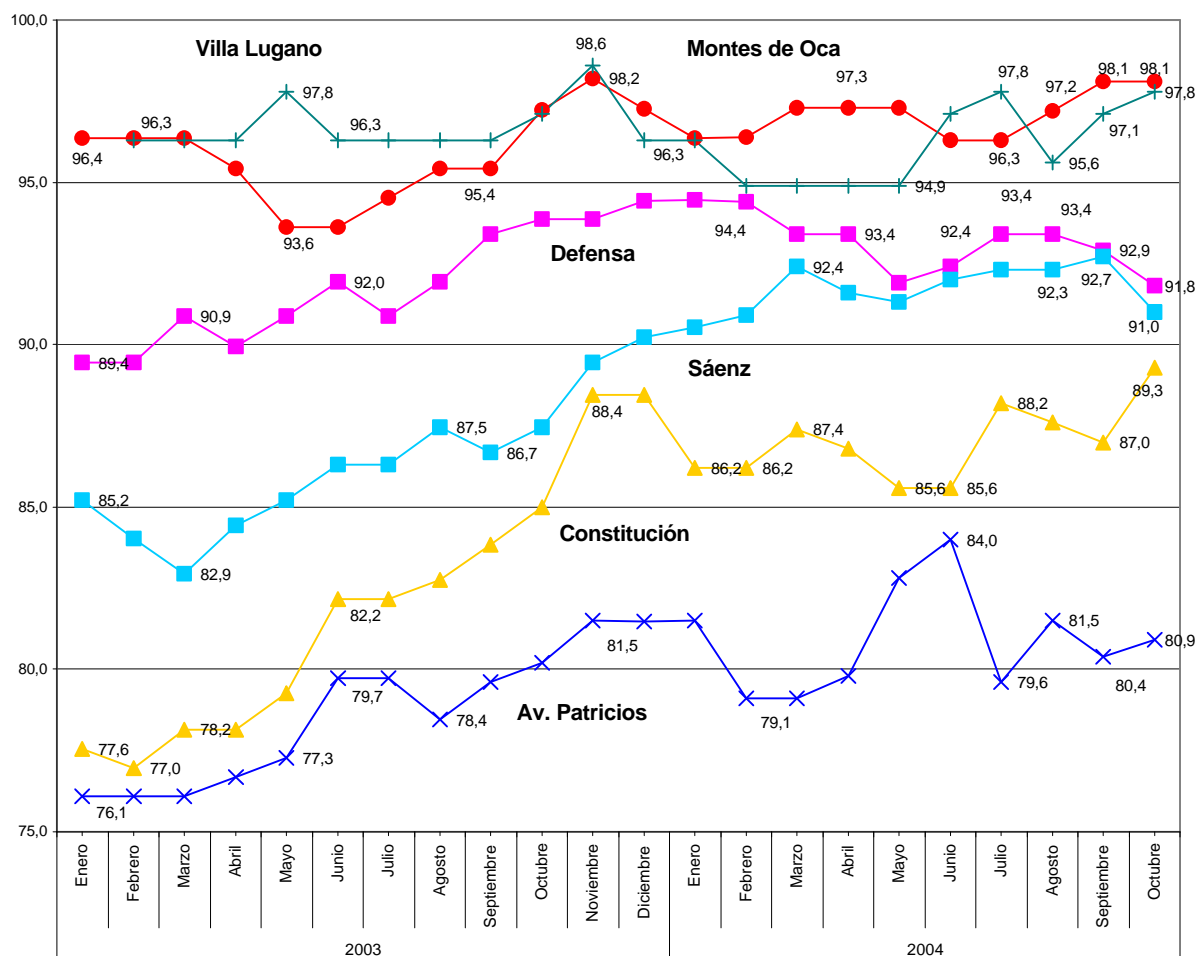
El gráfico N° 4 nos permite obtener una visión más global de la evolución del indicador en algunos de los ejes de la zona Sur, cuya principal característica -como ya se ha dicho- es la heterogeneidad.

La tasa ha tendido a subir mucho más acentuadamente en los ejes con menor nivel de ocupación: en Avenida Patricios la suba entre puntas fue de 4,8 puntos porcentuales, mientras que en Constitución el ascenso fue de 11,7 puntos. Entre los ejes que comenzaron la serie con una tasa alta (Montes de Oca y Villa Lugano) observamos un moderado crecimiento. Por su parte, el eje Defensa, a pesar de estar ubicada en una zona beneficiada

por el aumento del turismo que se vivió durante el 2003, no experimentó un importante crecimiento de su tasa de ocupación.

Es así como se da la situación paradójica de que este eje 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 provocó la expulsión de ciertos comercios tradicionales cuya demanda no está ligada al consumo de los turistas.

GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-OCTUBRE 2004.



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

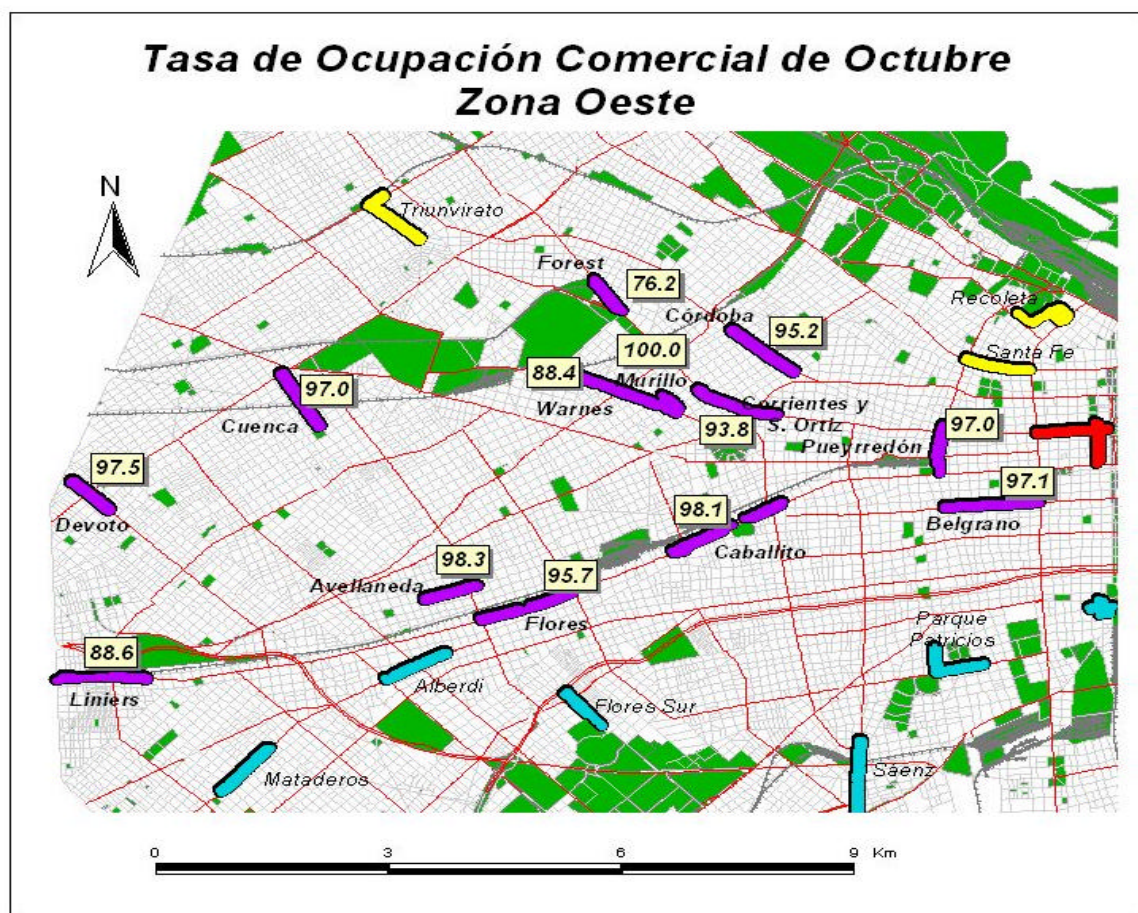
2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE

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 ocupación comercial, donde coexisten tasas muy diferentes. Los ejes de la zona no muestran -en líneas generales- variaciones de magnitud, a pesar de que el balance de la ocupación del cuatrimestre es negativa (-0,3 puntos porcentuales). Los cambios

positivos más importantes del período (ver cuadro N° 5) se dieron en Avellaneda y Pueyrredón (1,3 puntos porcentuales en ambas).

Entre los descensos más relevantes encontramos el de Córdoba (-1,4 puntos porcentuales) y el de Flores (-1 punto porcentual).



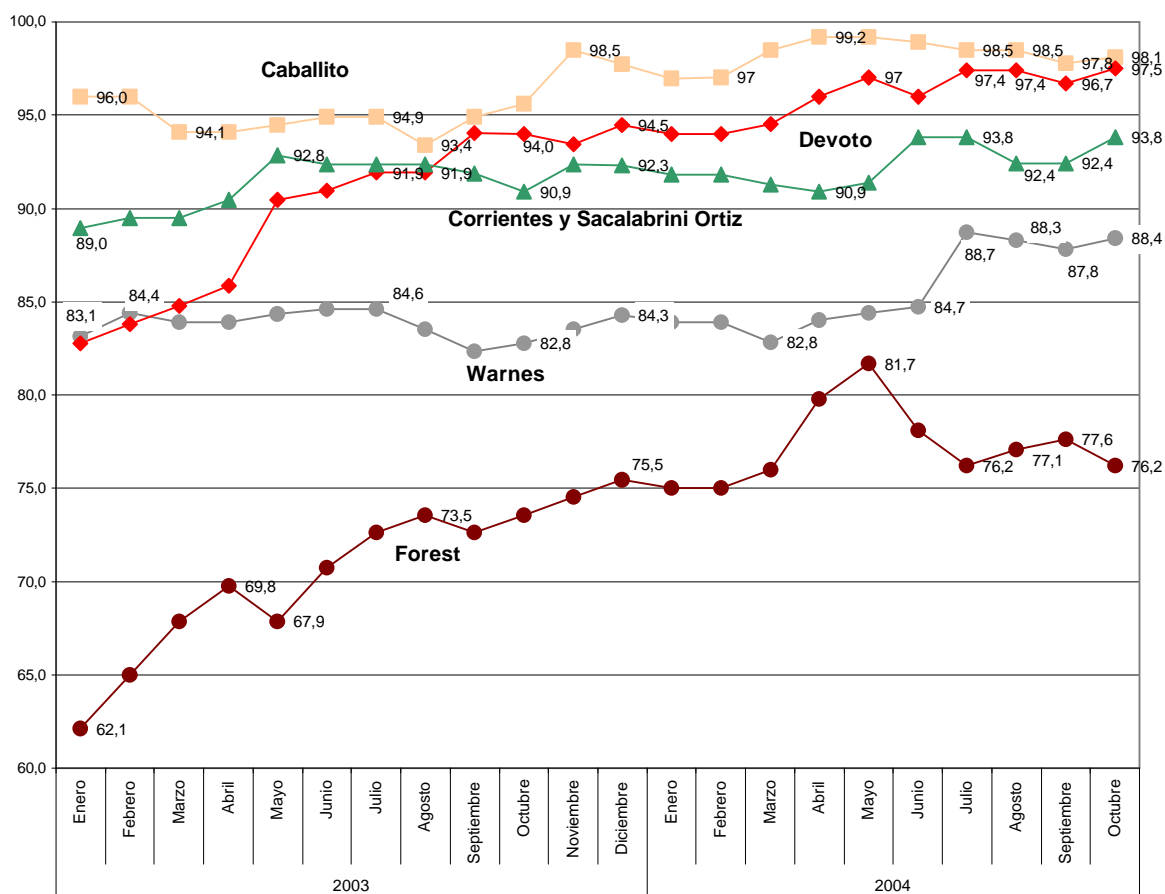
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

CUADRO Nº 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE – JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2004

Ejes	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Tasa de ocupación octubre
Belgrano	96,7	96,7	97,1	97,1
Caballito	98,5	98,5	97,8	98,1
Córdoba	96,5	96,1	95,2	95,2
Flores	96,7	95,4	94,8	95,7
Pueyrredón	95,7	95,7	96,2	97
Forest	76,2	77,1	77,6	76,2
Avellaneda	97,0	96,3	97	98,3
Warnes	88,7	88,3	87,8	88,4
Cuenca	97,7	97	96,6	97
Devoto	97,4	97,4	96,7	97,5
Liniers	87,6	86,1	87,9	88,6
Corrientes y Scalabrini Ortiz	93,8	92,4	92,4	93,8
Murillo	100,0	100	100	100
TOTAL	94,6	94,1	94	94,3

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

GRÁFICO Nº 5: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-OCTUBRE 2004.



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

2.3 TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

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

En el mes de octubre se relevaron 1831 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 64,4% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro del eje correspondiente. Asimismo, 127 locales en estos ejes se encuentran cerrados, es decir, un 7% de la cantidad total.

Las mayores tasas de ocupación de los ejes temáticos se registran en el eje Murillo (100%), Avellaneda (98,3%) y Córdoba (95,2%). Los tres se especializan en la venta de indumentaria. En el eje de Murillo predomina la venta de ropa de cuero, mientras que en los de Córdoba y Avellaneda prevalece la venta de indumentaria femenina.

Exceptuando los de Forest y Warnes, la tasa de ocupación de los ejes temáticos supera el 90%. Forest tiene la menor tasa de ocupación (76,2%). Por su parte, el eje de la avenida Warnes también presenta una importante cantidad de locales cerrados, siendo su tasa de ocupación de 88,4%.

En cuanto al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se observa que en el eje Avellaneda el 90,6% de los locales se especializa en la venta de

indumentaria siendo el que presenta mayor aglomeración temática de los ejes relevados. En la calle Libertad, los comercios temáticos concentran el 83,5% de los locales y en el eje Murillo los locales de indumentaria/cuero alcanzan el 82,7%. Los negocios que se dedican a la venta de muebles en la avenida Belgrano alcanzan el 71,2%, mientras que los locales de la calle Warnes que se vinculan con servicios para los automóviles representan el 68,2% de estos comercios. Por su parte, el eje temático de la avenida Córdoba posee un 63,4% de los locales que se dedican al rubro indumentaria.

El eje de la avenida Alberdi³ que se especializa en materiales para la construcción concentra un 47,3% de negocios especializados en ese rubro. Microcentro⁴ caracterizado por la actividad financiera posee un 39,3% de locales que se dedican a esta función, asimismo, el eje de la calle Defensa ostenta un 35,7% de locales de venta de antigüedades. La menor aglomeración de locales temáticos en un eje se registra en la calle Forest, donde sólo un 28,5% de los comercios se dedican a un mismo rubro.

³ Este eje temático comprende negocios que se dedican a la venta de materiales para la construcción, sanitarios, grifería y madereras.

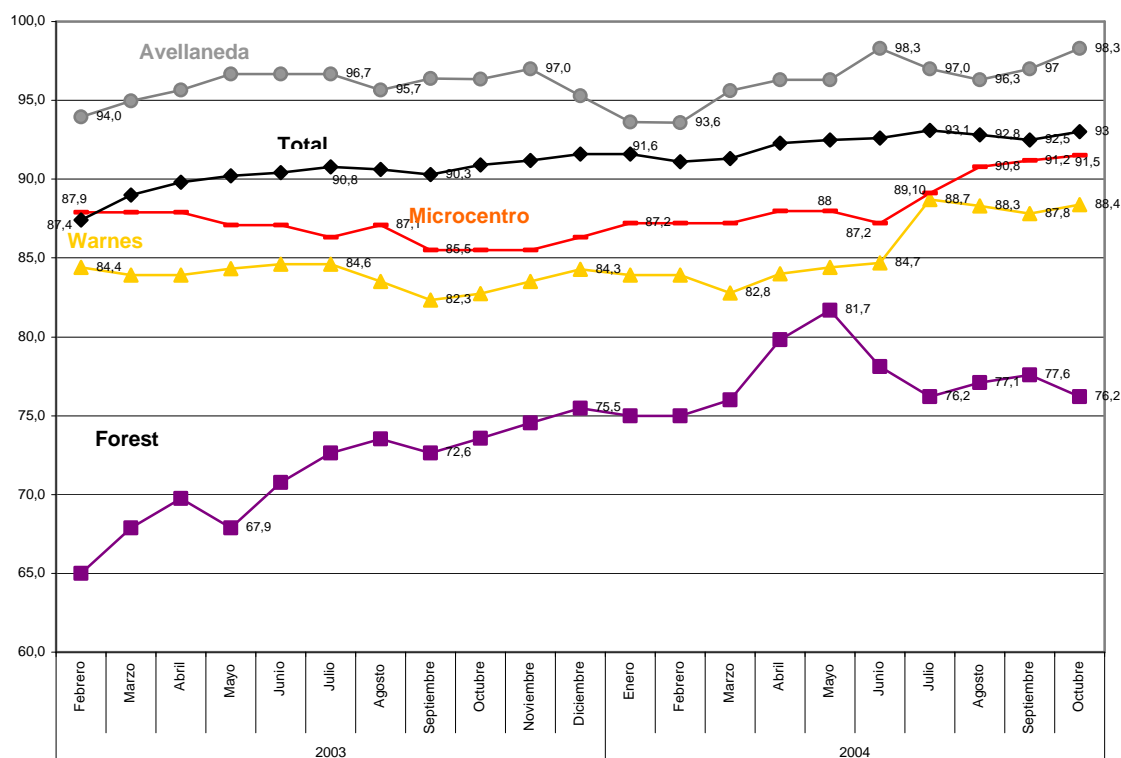
⁴ Este eje se especializa en la actividad financiera y posee bancos, casas de cambio y negocios que se dedican a préstamos de dinero.

**CUADRO Nº 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN AREAS COMERCIALES
TEMÁTICAS- OCTUBRE DE 2004**

	Locales relevados	Temáticos		Tasa de ocupación septiembre	Locales vacíos octubre	Tasa de ocupación octubre	Variación mensual de ocupación
		Locales	(%)	(%)	Locales	(%)	(%)
Córdoba (Indumentaria)	230	146	63,4	95,2	11	95,2	0
Murillo (Indumentaria/cuero)	29	24	82,7	100	0	100	0
Avellaneda (Indumentaria)	300	272	90,6	97	5	98,3	1,3
Belgrano (Muebles)	209	149	71,2	97,1	6	97,1	0
Libertad (Joyería, audio y relojería)	225	188	83,5	93,8	13	94,2	0,4
Alberdi (Materiales para la construcción)	152	72	47,3	91,5	10	93,4	1,9
Defensa (antigüedades)	196	70	35,7	92,9	16	91,8	-1,1
Microcentro (Actividad bancaria)	117	46	39,4	91,2	10	91,5	0,3
Warnes (Servicios para el automóvil)	268	183	68,2	87,8	31	88,4	0,6
Forest (Camperas)	105	30	28,5	77,6	25	76,2	-1,4
TOTAL	1831	1180	64,4	92,5	127	93	0,6

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

GRÁFICO Nº 7: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS



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

3. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES

El relevamiento llevado a cabo para el mes de octubre, arrojó los siguientes datos: se registraron 46 aperturas en los 31 ejes comerciales, 17 en la zona Sur, 17 en la zona Oeste, 5 en la zona Norte y 7 en el Centro. El eje en que más aperturas se registraron fue Constitución con 5 inauguraciones.

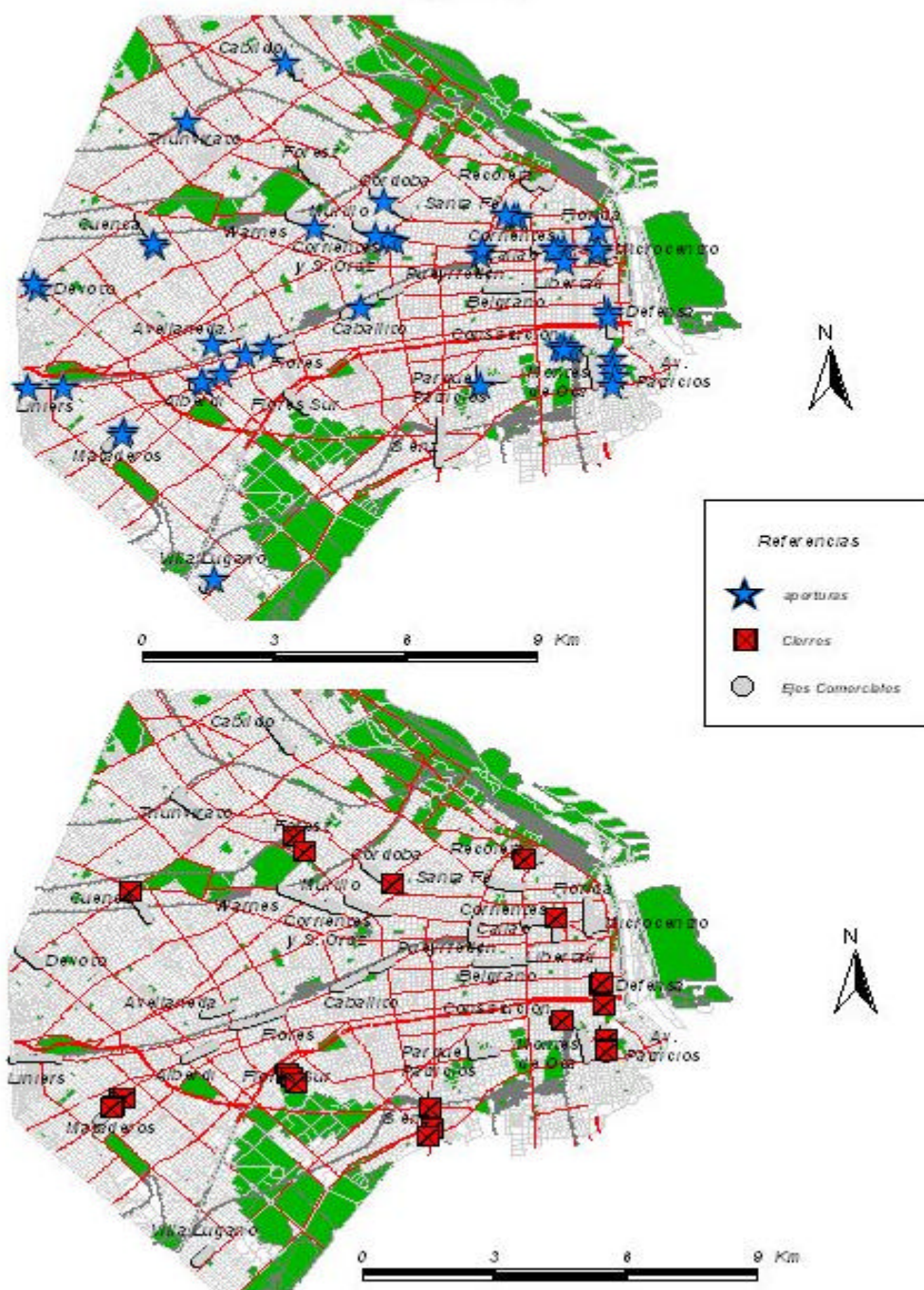
El estudio del tipo de locales que abrieron permite apreciar que se produjeron 7 aperturas de indumentaria, a la vez que cerraron 8 locales del mismo rubro.

Asimismo, se produjo la apertura de 5 locales de venta de calzado ubicados cada uno de ellos en los ejes: Florida, Caballito, Córdoba, Devoto y Pueyrredón. En el eje temático de la Av. Alberdi se registraron 3 aperturas de locales dedicados a la venta de Materiales para la producción. Es

interesante destacar las aperturas de 3 sucursales de una cadena de farmacias mexicana que acaba de desembarcar en la Ciudad (los locales están ubicados en los ejes Constitución, Corrientes y Scalabrini Ortiz y Corrientes y Callao).

El cierre de locales comerciales se produjo este mes principalmente en el rubro gastronómico, donde quedaron vacantes los locales que ocupaban 3 heladerías y 3 casas de venta de empanadas y pizza. Al realizar el análisis de las zonas comerciales en donde se manifestó el mayor número de cierres de comercios se observan 18 casos en la zona Sur, 4 en la zona Oeste, uno en la zona Centro y uno en la zona Norte. Específicamente se registra la mayor cantidad de cierres en los ejes Mataderos y Sáenz (5 cierres cada uno).

Apertura y Cierre de Locales Comerciales Octubre 2004



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

CUADRO Nº 8: APERTURAS DE OCTUBRE DE 2004

Eje	Dirección	Número	Actividad
Corrientes y Callao	Corrientes	1187	Peluquería
Corrientes y Callao	Corrientes	1335	Venta de Golosinas
Corrientes y Callao	Corrientes	1381	Farmacia
Florida	Florida	377	Perfumería
Florida	Florida	773	Calzado en general
Libertad	Libertad	152	Joyería
Microcentro	Sarmiento	561	Pizzería
Cabildo	Cabildo	2415	Lencería
Santa Fe	Santa Fe	2014	Indumentaria Femenina
Santa Fe	Santa Fe	2086	Indumentaria Femenina
Santa Fe	Santa Fe	2272	Indumentaria General
Triunvirato	Triunvirato	4988	Farmacia
Caballito	Rivadavia	5111	Calzado en General
Córdoba	Córdoba	4809	Calzado en General
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4527	Verdulería
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4641	Farmacia
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4857	Productos de Granja
Cuenca	Cuenca	2723	Indumentaria Femenina
Cuenca	Cuenca	2799	Marroquinería
Devoto	Lope de Vega	2974	Locutorio
Devoto	Lope de Vega	3151	Calzado en general
Flores	Rivadavia	6879	Relojería
Flores	Rivadavia	7330	Indumentaria Masculina
Liniers	Rivadavia	10857	Service de PC
Liniers	Rivadavia	11508	Venta de Panchos
Pueyrredón	Pueyrredón	398	Calzado en General
Pueyrredón	Pueyrredón	530	Lencería
Warnes	Warnes	983	Partes, piezas y accesorios para el automóvil
Avellaneda	Avellaneda	3381	Indumentaria Femenina
Villa Lugano	Chilavert	6359	Artículos de librería
Parque Patricios	Caseros	2988	Panadería
Mataderos	Alberdi	5593	Cibercafé
Mataderos	Alberdi	5672	Service electrónico
Defensa	Defensa	917	Venta de artículos regionales
Defensa	Defensa	1065	Anticuuario
Constitución	Brasil	1209	Venta de indumentaria masculina
Constitución	Brasil	1283	Prestamos en efectivo
Constitución	Lima	1747	Locutorio
Constitución	Salta	1639	Farmacia
Constitución	Salta	1717	Bazar
Av. Patricios	Av. Patricios	74	Santería
Av. Patricios	Av. Patricios	288	Estudio Jurídico
Av. Patricios	Av. Patricios	502	Confitería
Alberdi	Alberdi	3856	Materiales para la construcción
Alberdi	Alberdi	3889	Materiales para la construcción
Alberdi	Alberdi	3404	Materiales para la construcción

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

CUADRO Nº9: CIERRES DE OCTUBRE DE 2004

Eje	Dirección	Número	Actividad
Libertad	Libertad	452	Joyería
Córdoba	Córdoba	4409	Indumentaria Femenina
Cuenca	Cuenca	3452	Indumentaria Femenina
Forest	Forest	699	Heladería
Forest	Forest	370	Indumentaria general
Av. Patricios	Av. Patricios	334	Estudio contable
Av. Patricios	Av. Patricios	576	Bazar
Av. Patricios	Av. Patricios	600	Casa de decoración
Constitución	Lima	1739	Disquería
Defensa	Defensa	975	Anticuario
Defensa	Defensa	940	Anticuario
Defensa	Defensa	1444	Anticuario
Mataderos	Alberdi	5477	Peluquería
Mataderos	Alberdi	5402	Pinturería
Mataderos	Alberdi	5719	Empanadería
Mataderos	Alberdi	5791	Heladería
Sáenz	Sáenz	855	Heladería
Sáenz	Sáenz	855	Indumentaria general
Sáenz	Sáenz	1238	Casa de calzado
Sáenz	Sáenz	1305	Indumentaria General
Flores Sur	Varela	1204	Pizzería
Flores Sur	Varela	1314	Pizzería
Flores Sur	Varela	1420	Servicios comunitarios
Recoleta	Junín	1727	Restaurante

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

4. ANÁLISIS DEL TIPO DE ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5840 locales relevados en octubre, el 24,7% (1.442) corresponde a "Prendas de vestir y textiles para el hogar". Al interior de este rubro (ver Anexo), se observa un claro predominio de los comercios de indumentaria femenina (490 locales), seguido por los comercios de indumentaria mixta (351) y los de indumentaria masculina (166). Del total de locales de este agrupamiento, el eje temático de Avellaneda aporta el 19% (272) de los mismos.

El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 7,9% (462 locales), de los cuales 231 corresponden a venta de muebles y 79 a venta de electrodomésticos.

El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero en orden de importancia con el 7,3%

(425 locales), dentro del cual se destacan los comercios de calzado para el hombre y la mujer (276 locales), los de marroquinería en general (53) y los de ropa de cuero (43 locales).

Le sigue el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" -7,1% y 415 locales-, que agrupa a cafés, bares y pubs (156 locales), pizzerías y casas de empanadas (104 locales) y restaurantes (91 locales) entre otras actividades.

En quinto lugar se encuentra el rubro "Venta de alimentos y bebidas" con el 6,7% (390 locales), dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios (83 locales), las panaderías (76 locales) y las heladerías (56 locales).

CUADRO N°7: LOCALES COMERCIALES SEGÚN ACTIVIDAD

Rubros	Cantidad	%
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	1442	24,7
Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina	462	7,9
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	425	7,3
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	415	7,1
Venta de alimentos y bebidas	390	6,7
Relojería, joyería y fantasía	320	5,5
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	243	4,2
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos automotores	231	4,0
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	217	3,7
Actividad financiera	216	3,7
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	191	3,3
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales	189	3,2
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	154	2,6
Locutorio, servicio de Internet, correo	144	2,5
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	104	1,8
Otras ventas al por menor en comercios especializados	102	1,7
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	101	1,7
Fotografía y óptica	99	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	98	1,7
Venta de artículos usados y antigüedades	83	1,4
Servicios relacionados al transporte	75	1,3
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	39	0,7
Servicios de salud	31	0,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	23	0,4
Establecimientos educativos	17	0,3
Otros	9	0,2
Servicios para el mantenimiento físico-corporal	9	0,2
Servicios de hotelería	7	0,1
Servicios públicos	4	0,1
Total	5840	100,0

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 el relevamiento de los 20 restantes, 10 de los cuales eran 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 fueran locales de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos, o una casa).

Este punto 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 encontraran 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 permitirá realizar un análisis más completo de los cambios de rubros de los mismos.

Paralelamente, se incluye por primera vez -como anexo- una tabla con la lista totalmente desagregada de la cantidad de locales según actividad. Con respecto a este tema, vale aclarar que en los casos de locales que desarrollaran dos o más actividades (un caso frecuente es el de los kioscos con cabinas telefónicas), se clasificó al comercio con el rubro que fuera -a juicio del relevador- el principal.