

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: Fabián Barrios, Sergio Braticevic, Federico Jelinski, María Laura López, Mariela Peller, Paulina Seivach, Patricia Ventrisci y Cecilia Vitto.

ASISTENTES: Anahi Costaguta y Soledad Rodríguez

RELEVADORES: Tomás Barbadori y Enrique Pacheco



<u>1- RESUMEN EJECUTIVO</u>	<u>1</u>
<u>2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES</u>	<u>3</u>
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL. MES DE DICIEMBRE	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 AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS</u>	<u>14</u>
<u>4. NUEVOS EJES RELEVADOS. JULIO-DICIEMBRE.....</u>	<u>15</u>
<u>5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES.....</u>	<u>21</u>
<u>6. ANEXO METODOLÓGICO.....</u>	<u>22</u>

1- RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado en 37 ejes comerciales de la Ciudad durante el mes de diciembre. A su vez, el análisis es realizado por cuarta 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 diciembre se relevaron en 31 ejes comerciales 6220 locales de los cuales 364 se encontraban vacíos¹, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,1%².

En el relevamiento del mes de diciembre, la tasa de ocupación comercial general cayó -0,1 puntos porcentuales respecto al relevamiento anterior de septiembre. A diferencia de lo ocurrido en los años 2003 y 2004, en la totalidad de las mediciones de 2006 la tasa se mantuvo estacionada alrededor del 94%. Esto se debería principalmente al nivel casi pleno de ocupación registrado.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que en el cuarto trimestre de 2006, la única área que mostró crecimiento interanual fue la zona Centro con 0,4%. Vale destacar que estas comparaciones se realizan contra tasas cada vez mas elevadas. Por su parte, la zona oeste revirtió su curva de crecimiento cayendo -0,6 pp respecto de igual trimestre del año 2005.

A su vez, la zona Sur exhibe una tasa de ocupación comercial de 92,6%, mostrando también una caída de -0,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Por último, la zona Norte sigue experimentando una variación negativa alcanzando en la última medición de 2006 una tasa de 96,1%, lo que implica una diferencia de apenas -0,4% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

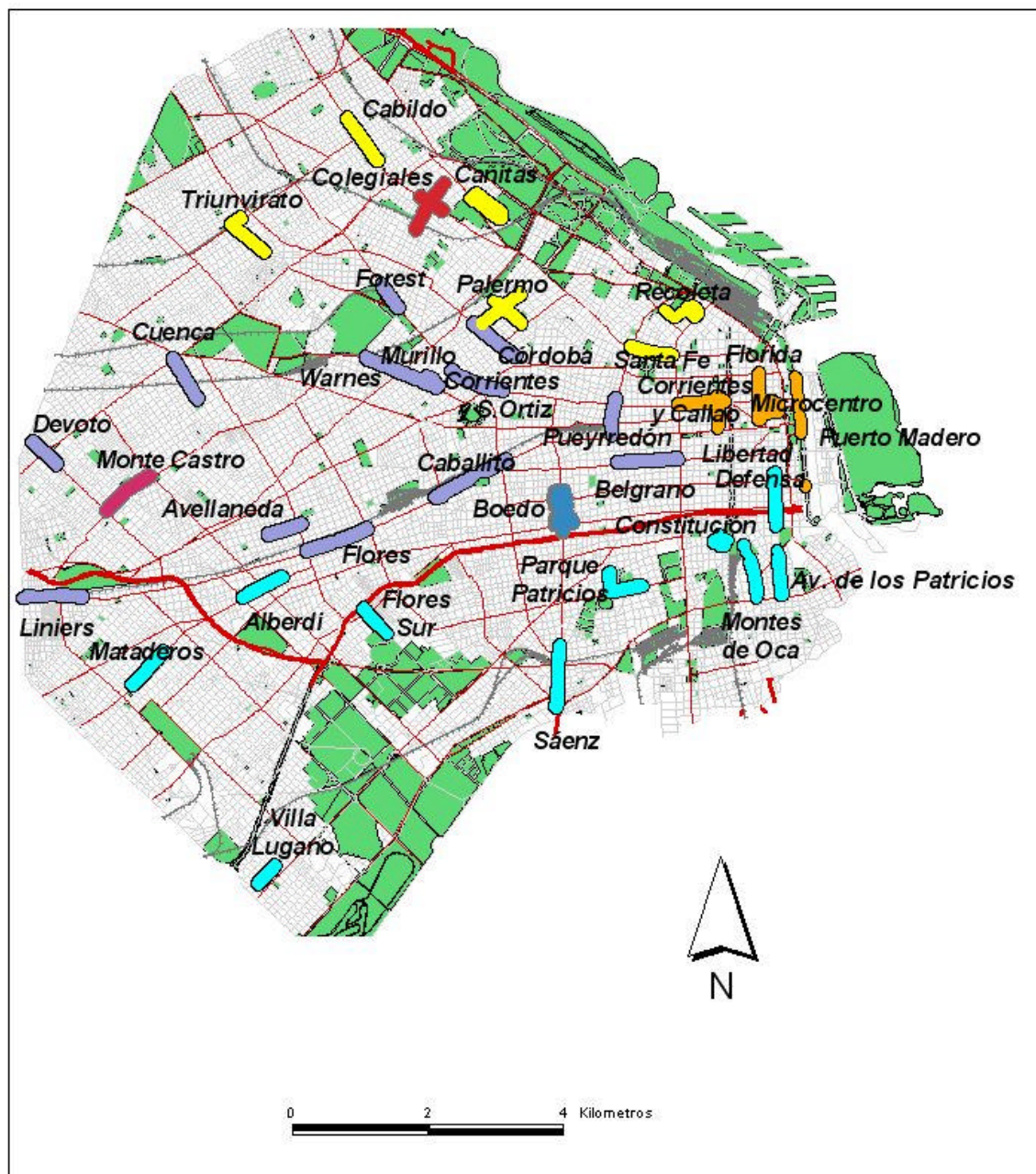
Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 26,5% corresponde a "Prendas de vestir y textiles para el hogar", el segundo rubro en importancia es "Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con el 8,1%, seguido por "Venta de calzado, cuero, marroquinería,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

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).

Mapa 1

Ejes Comerciales-Diciembre 2006



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

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

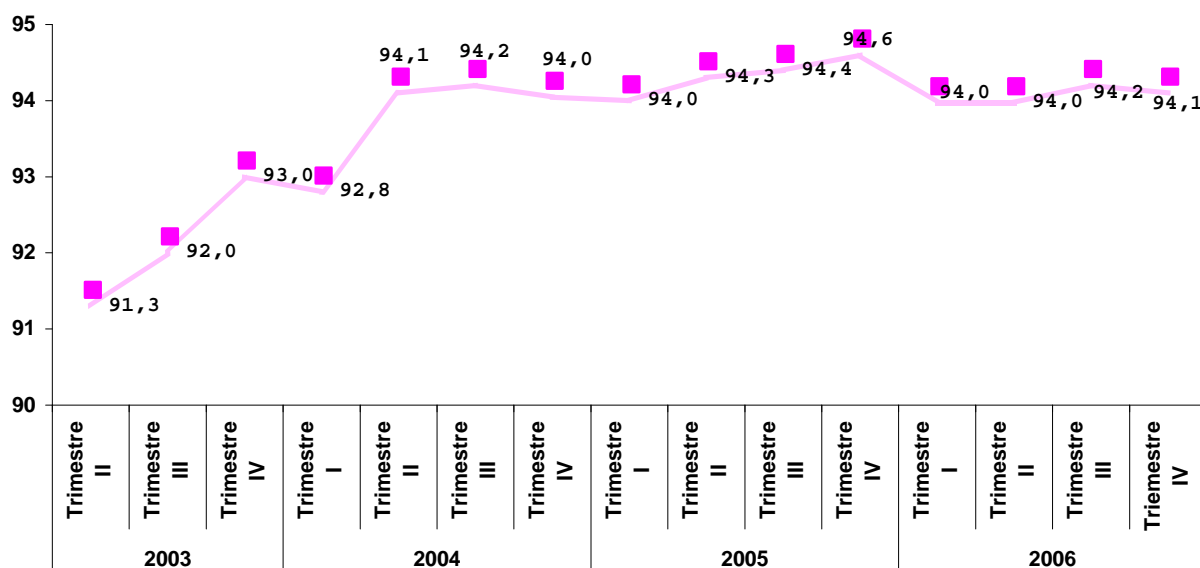
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL. MES DE DICIEMBRE

La tasa de ocupación comercial del cuarto trimestre de 2006 fue de 94,1%. La variación interanual respecto del año anterior fue de -0,5%.

Desde el inicio del relevamiento -segundo trimestre de 2003- hasta el último trimestre de 2005 la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 2,8 puntos porcentuales (ver gráfico N° 1). A partir de aquel momento, se comenzaron a observar sucesivos descensos en la tasa de ocupación comercial, registrándose un 94,1% 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 IV 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 a partir del segundo trimestre de 2003. Las mediciones del cuarto trimestre del 2006 alcanzaron los siguientes guarismos.

La zona Centro obtuvo durante el cuarto trimestre del año una tasa de ocupación comercial de 96,2%. El crecimiento interanual con respecto al cuarto 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, en la zona Sur se registro un nivel de ocupación de 92,6 % lo que implicó un descenso interanual de -0,6%. Asimismo, teniendo como referencia el primer trimestre de relevamiento, el incremento fue de 5%,

observándose como la zona de mayor crecimiento comercial a partir del inicio del relevamiento.

En tanto, la zona Oeste exhibe durante el cuarto trimestre de 2006 una tasa de 94,1% comportando un crecimiento nulo que la conduce a perder el incremento interanual registrado en el trimestre anterior. Sin embargo, con relación al primer trimestre relevado, la variación se mantuvo positiva en 4,1%.

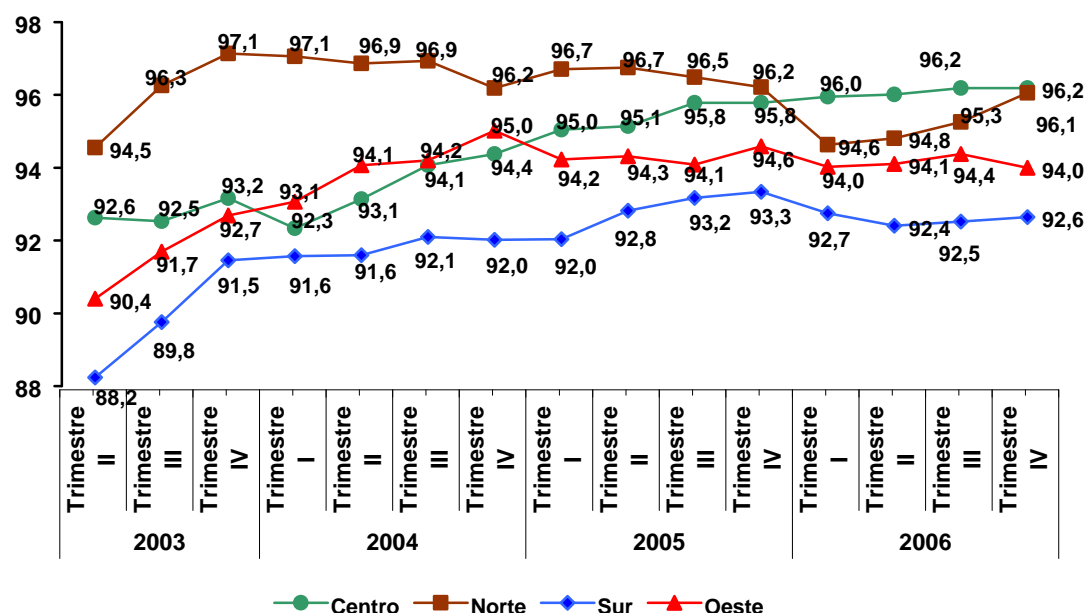
Finalmente, la zona Norte ostentó en el período analizado una leve caída en la tasa de ocupación comercial, alcanzando durante el cuarto trimestre de 2006 un nivel de 96,1%. Por su parte, con respecto al segundo trimestre de 2003, el incremento fue de 1,7%.

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

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

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 IV 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 cuarto trimestre de 2006 una tasa de ocupación comercial de 96,1%.

oportunidad en un nivel casi pleno de ocupación (98%), siendo éste el mismo valor que el registrado en la última medición del año 2005.

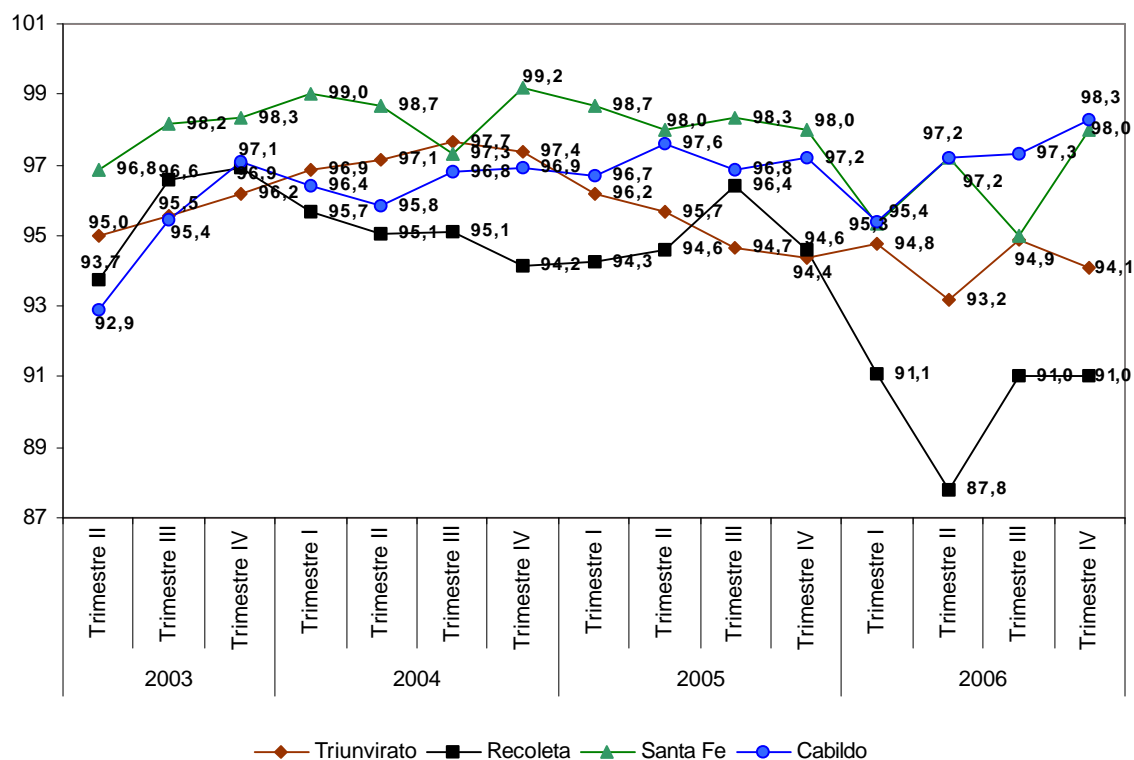
El eje Triunvirato alcanzó en el trimestre una tasa de ocupación de 94,1%, lo cual implicó una variación negativa de -0,3%.

Por último, Cabildo registro un leve ascenso de (1,1 %) respecto del mismo trimestre del año 2005 con una tasa de 98,3%.

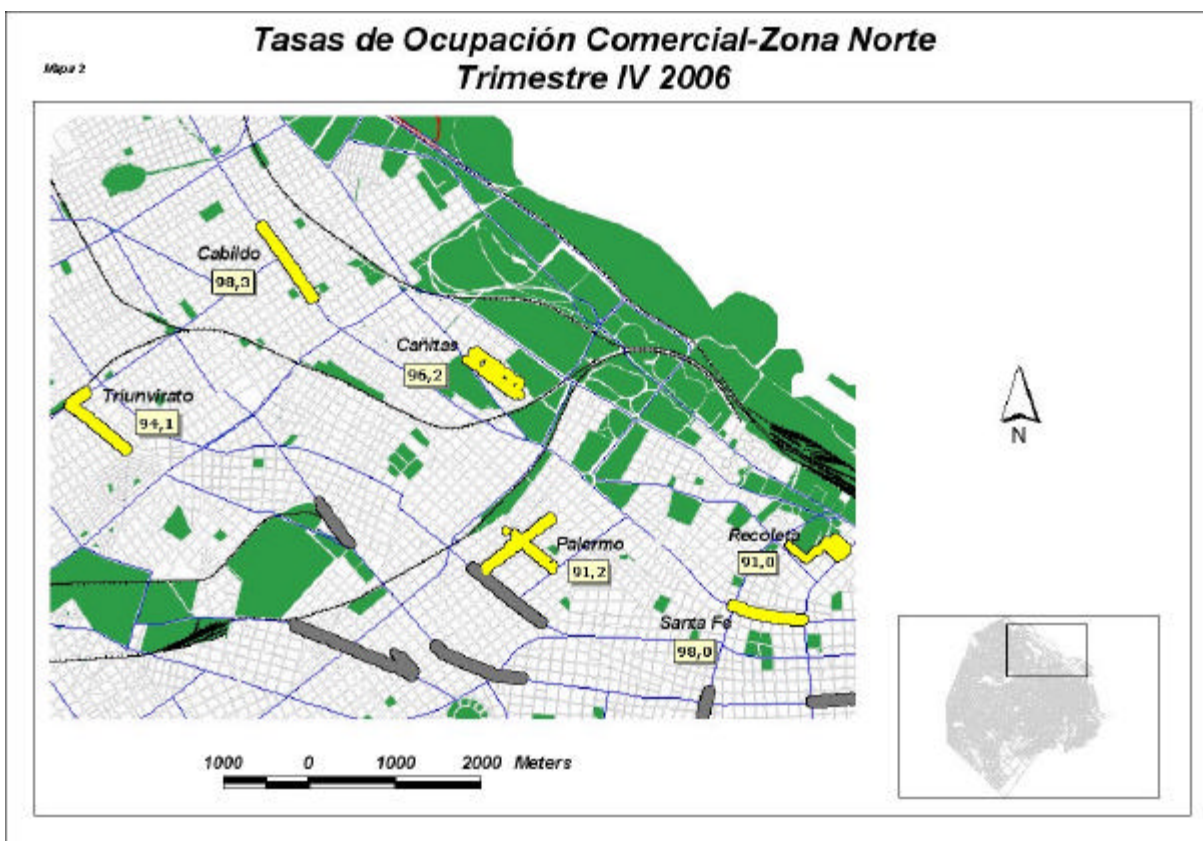
A su vez, Recoleta registro una tasa de ocupación de 91%, experimentando una caída interanual del -3,8 %.

Por su parte, Santa Fe revirtió la curva descendente experimentada a partir del cuarto trimestre de 2005, ubicándose en esta

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



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



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

2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO

La tasa de ocupación comercial de la Zona Centro, durante el cuarto trimestre de 2006, se mantuvo en el 96,2%, al igual que en el trimestre anterior. De esta manera, se observa 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 nivel de ocupación del eje Florida se ubicó en un récord histórico el cuarto trimestre, registrándose un 99,6% de los locales ocupados (sólo un comercio desocupado). A su vez, experimentó un crecimiento entre puntas de 3,8 pp. Desde el inicio de la serie el alto nivel de ocupación comercial que se ha manifestado en este eje se sustentó gracias a la creciente demanda que realizan turistas y consumidores locales.

Por su parte, el eje Microcentro en el cuarto trimestre se mantuvo en el mismo porcentaje de ocupación, alcanzado un nivel de 93,7%, y

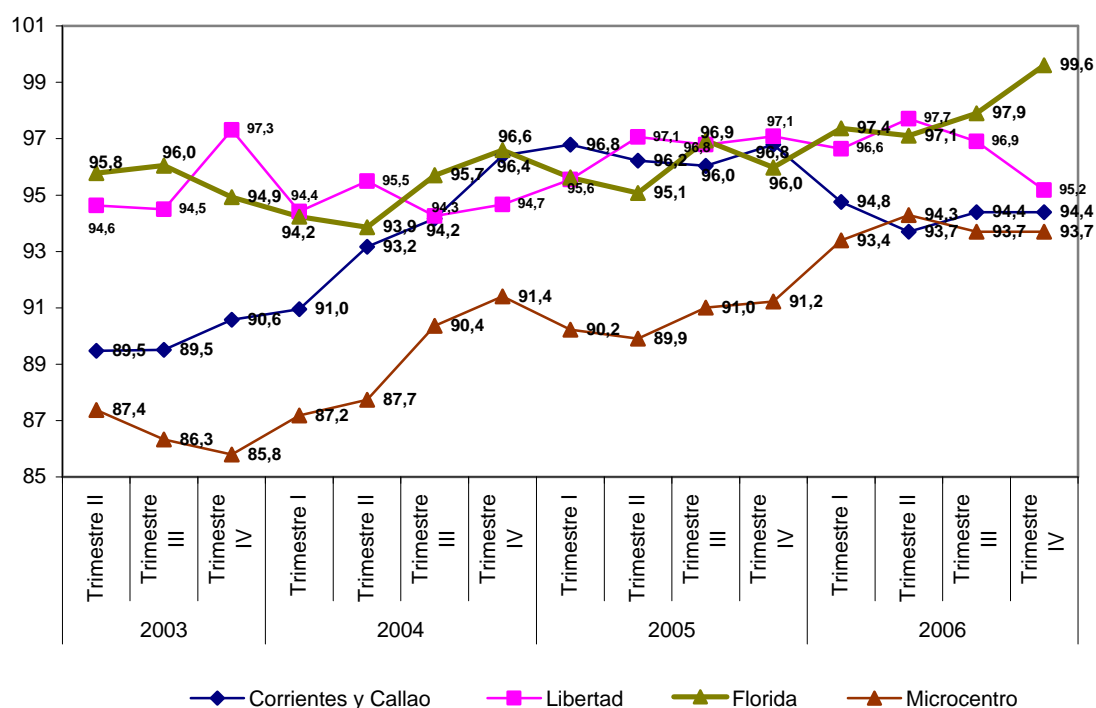
constituyéndose de esta manera en el eje de mayor crecimiento desde el inicio del relevamiento en la zona Centro, con 6,3 pp. de incremento entre puntas.

Mientras tanto, el eje Libertad obtuvo en el cuarto trimestre del año un nivel ocupacional de 95,1%. El leve crecimiento que venía registrando este nodo cambia de tendencia al final de la serie, cayendo -0,2 puntos porcentuales con respecto a la medición de igual periodo del año anterior.

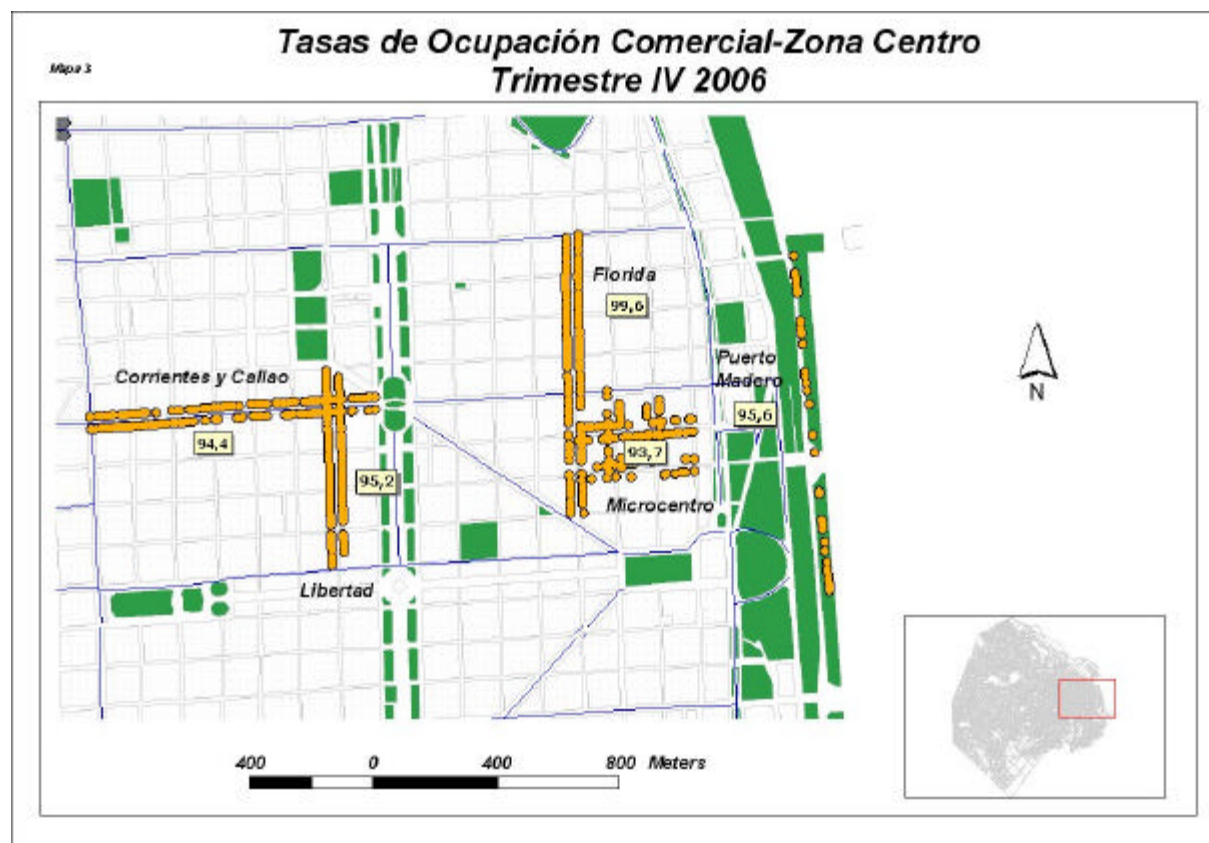
Finalmente, el eje Corrientes y Callao descendió en su tasa con relación al cuarto trimestre de 2005 (94,4%), lo que implica una variación interanual negativa de -2,3 pp. A pesar de este descenso interanual, el eje registra un crecimiento de 5 puntos porcentuales desde el inicio del relevamiento en el 2003. 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 Braticovic 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 IV de
2006**



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



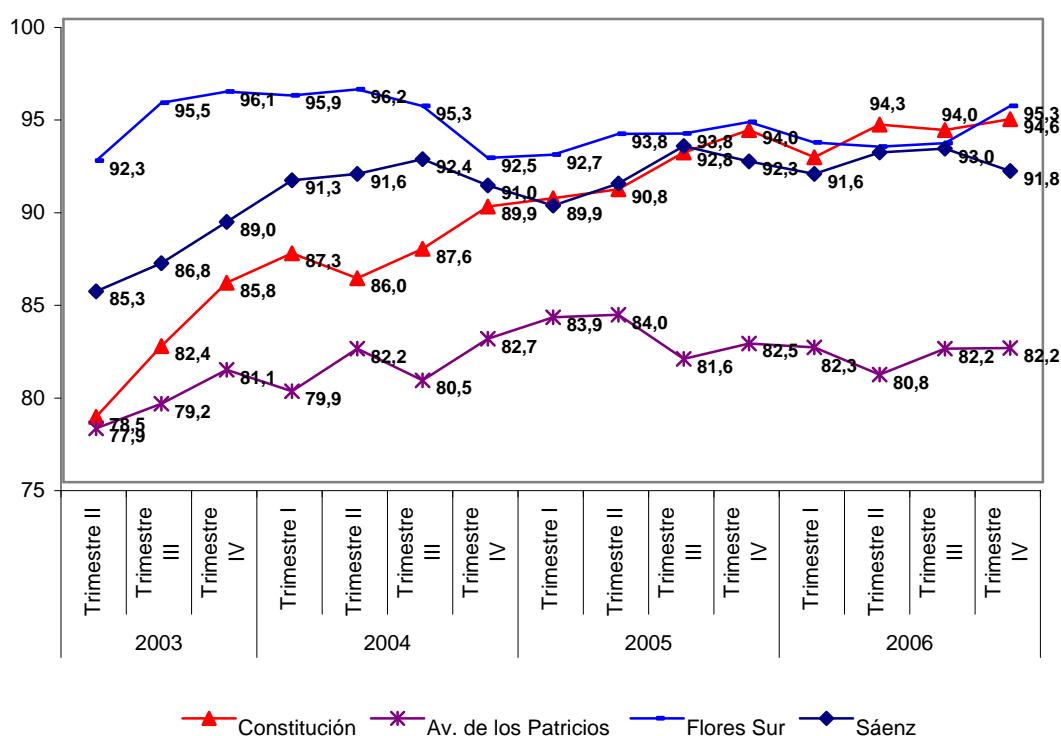
FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR

La tasa de ocupación comercial de la zona Sur durante el cuarto trimestre del año fue de 92,6%, lo que se traduce en una variación con respecto al mismo trimestre de 2005 de -0,6%.

En esta medición solo se registraron tres ejes con alzas en su nivel de ocupación, mientras que los siete nodos restantes registraron descensos.

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



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

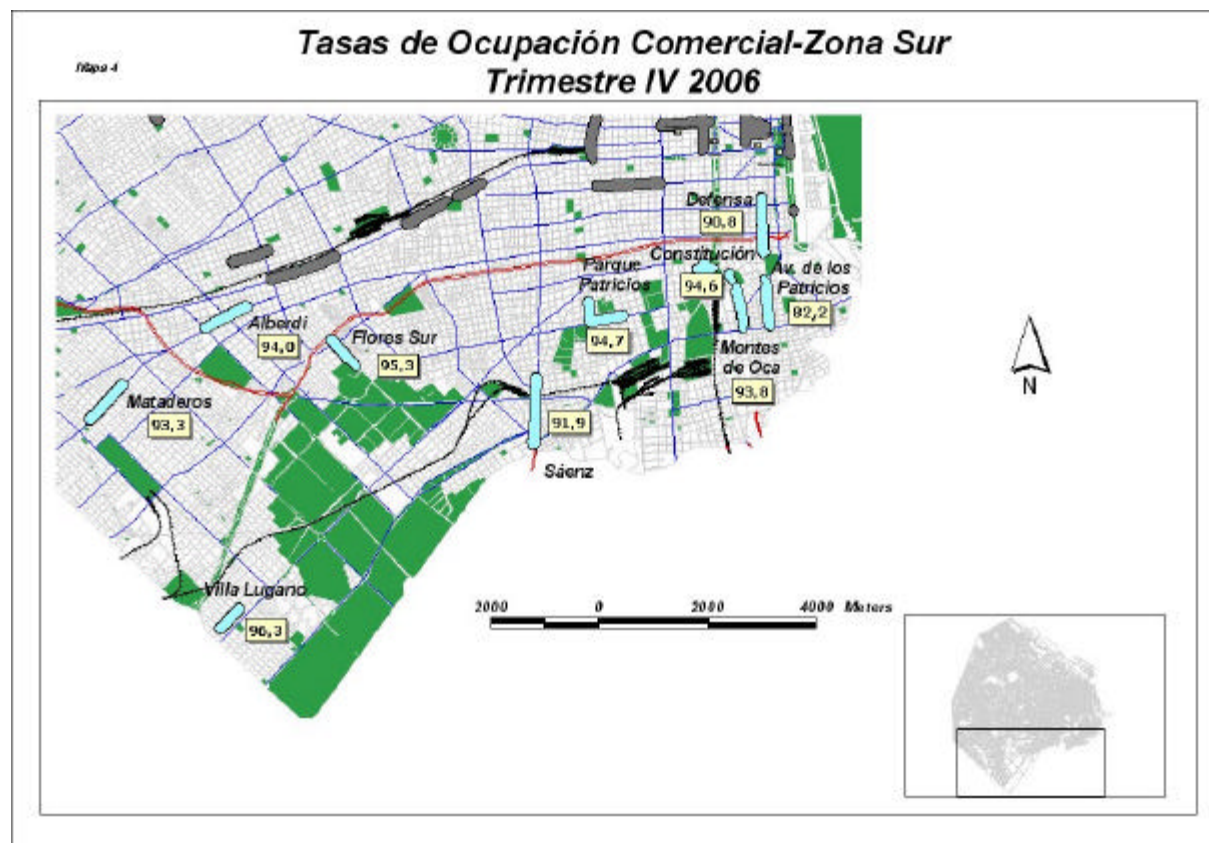
El gráfico N° 5 nos permite obtener una visión global de la evolución de la tasa de ocupación en algunos de los ejes de la zona Sur. Se observa que la brecha existente entre las tasas de ocupación de los ejes Constitución y Avenida de Los Patricios desde el inicio del relevamiento (segundo trimestre de 2003) hasta la actualidad se ha profundizado debido al enorme crecimiento del primero que ha

aumentado desde el primer trimestre relevado 16,1 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 cuarto trimestre de este año la tasa de ocupación se ubicó en 91,8%. Esto determina que el crecimiento entre puntas experimente una merma, ubicándose en 6,5 puntos porcentuales.

Por último, Flores Sur ostentó una tasa de ocupación de 95,3% durante el último trimestre relevado, registrando un incremento entre puntas de 3 pp. En este nodo se observaron los niveles de ocupación más elevados durante los años 2003 y 2004.



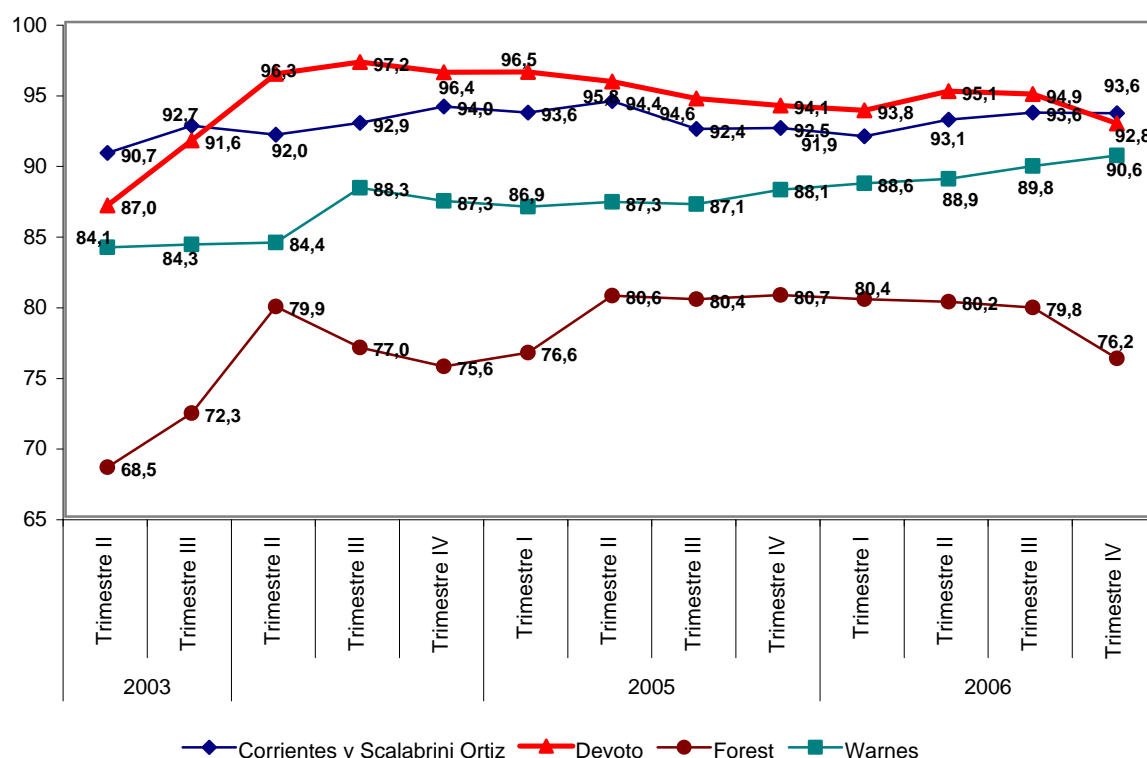
FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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 cuarto trimestre de 2006 la tasa de ocupación comercial fue de 94,1%, observando un crecimiento nulo 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 IV 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 cuarto trimestre de 2006 una tasa de ocupación de 92,8% lo que implicó una caída interanual negativa de -1,3 pp.

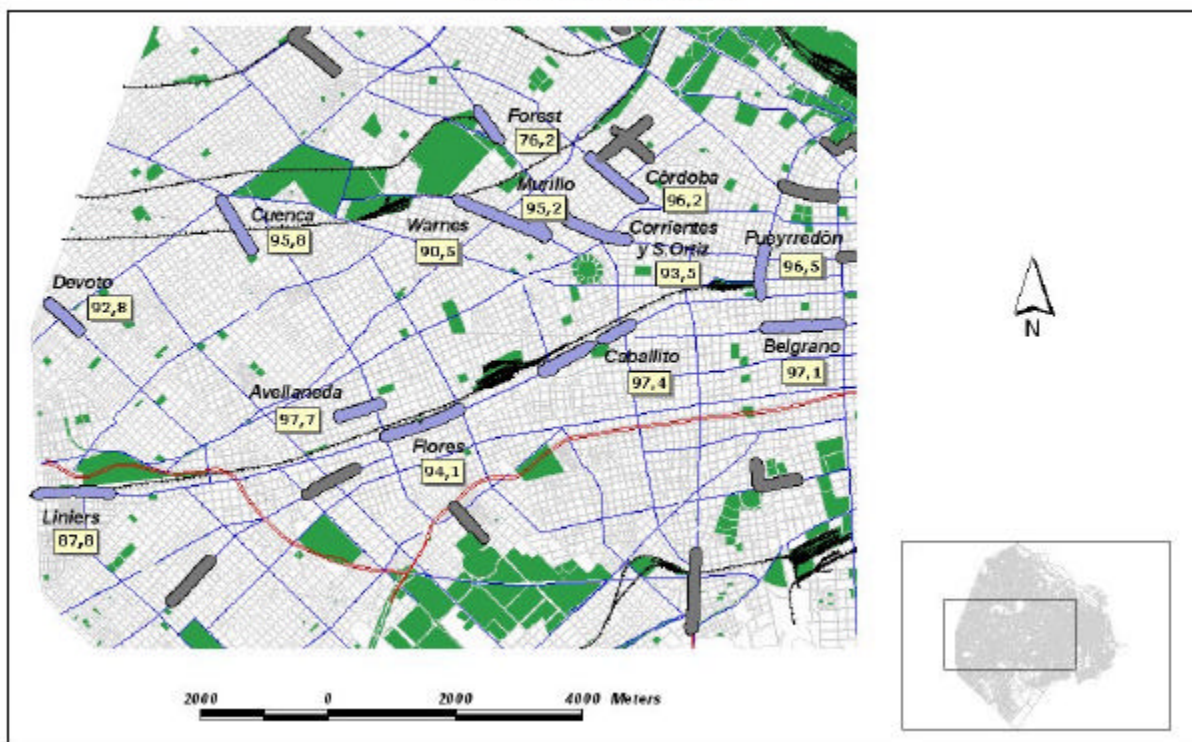
Por su parte, el eje de Corrientes y Scalabrini Ortiz ostentó una tasa de ocupación de 93,6% y un incremento de 2,9 pp. entre puntas.

Asimismo, el eje Warnes consolida su ascenso obteniendo en la última medición del año una tasa de 90,6% pp., arrojando un crecimiento interanual de 2,5 pp. y un incremento desde el inicio del relevamiento de 6,5 pp.

Finalmente, el eje comercial Forest registra una caída de 4,5 pp. con respecto al cuarto trimestre de 2005 y un crecimiento entre puntas de 7,7 pp.

Tasas de Ocupación Comercial-Zona Oeste Trimestre IV 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 de 2005, 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 Giralt 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 cuarto trimestre de 2006 detectó una tasa de ocupación de 95,6%.

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 Arguibel hasta J. Newbery). A través de los relevamientos realizados en el cuarto trimestre de 2006 se comprueba que la tasa de ocupación se ubicó en 96,2%.

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 último trimestre de 2006 la tasa de ocupación fue de 91,2%.

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

Eje	Tasa de ocupación Trimestre IV/05 (%)	Tasa de ocupación Trimestre IV/06 (%)	Diferencia intertrimestral en puntos porcentuales
Palermo	93,3	91,2	-2,1
Las Cañitas	93,3	96,2	2,9
Puerto Madero	97,1	95,6	-1,5

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 cuarto trimestre de 2006 la tasa de ocupación comercial general de los ejes temáticos fue de 93,5%, ubicándose 0,4% por debajo de la tasa registrada en el cuarto trimestre del año anterior.

La tasa de ocupación de 9 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. Los ejes que registran mayor tasa de ocupación son Avellaneda y Belgrano. El primero muestra un 97,7% de locales ocupados, predominando el rubro indumentaria (cerca del 93% del total), mientras que el segundo ostenta un nivel de ocupación de 97,1% y una preeminencia de los comercios orientados a la venta de muebles (73,5% del total de locales).

Asimismo, la Avenida Córdoba registra una ocupación de 96,2% y una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 70,5%.

En tanto, el nodo Murillo posee sólo 40 locales y se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En el cuarto trimestre la tasa de ocupación comercial obtenida fue de 95,2%. Por su parte, Libertad, que también registra el 95,2% de los locales ocupados, posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de joyas, audio y relojes (88%).

En tanto, el eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó también una tasa de ocupación de 90,8%.

Las tasas de ocupación más bajas corresponden a los ejes Warnes (90,5%) y Forest (76,2%). El eje Warnes registra un 72,5% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles. Forest, volvió a mostrar durante este trimestre la tasa de ocupación más baja de los 10 ejes temáticos, como así también el porcentaje más bajo de aglomeración de locales del mismo rubro (30%).

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

Ejes	Trimestre IV/05	Trimestre IV/06	Variación interanual (%)
Córdoba (Indumentaria)	95,7	96,2	0,5
Murillo Indumentaria/ cuero	94,9	95,2	0,3
Avellaneda (Indumentaria)	98,0	97,7	-0,3
Belgrano (Muebles)	97,3	97,1	-0,2
Libertad (Joyería, audio y relojería)	97,1	95,2	-2,0
Alberdi (Materiales para la construcción)	94,5	94,0	-0,5
Defensa (antigüedades)	94,7	90,8	-4,1

Microcentro (Actividad bancaria)	91,2	93,7	2,7
Warnes (Servicios para el automóvil)	88,1	90,5	2,7
Forest (Camperas)	80,7	76,2	-5,6
TOTAL	93,9	93,5	-0,4

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

4. NUEVOS EJES RELEVADOS. JULIO-DICIEMBRE

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 diciembre 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 375 locales, de los cuales 344 se encontraban ocupados, redundando en una tasa de ocupación comercial de 91,7 (Mapa 6).

La densidad comercial resultó ser de 10,7 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 cuarto trimestre de 2006). Vale la pena destacar que la tasa se mantuvo en el mismo nivel que en julio de 2006.

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 24 locales (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.

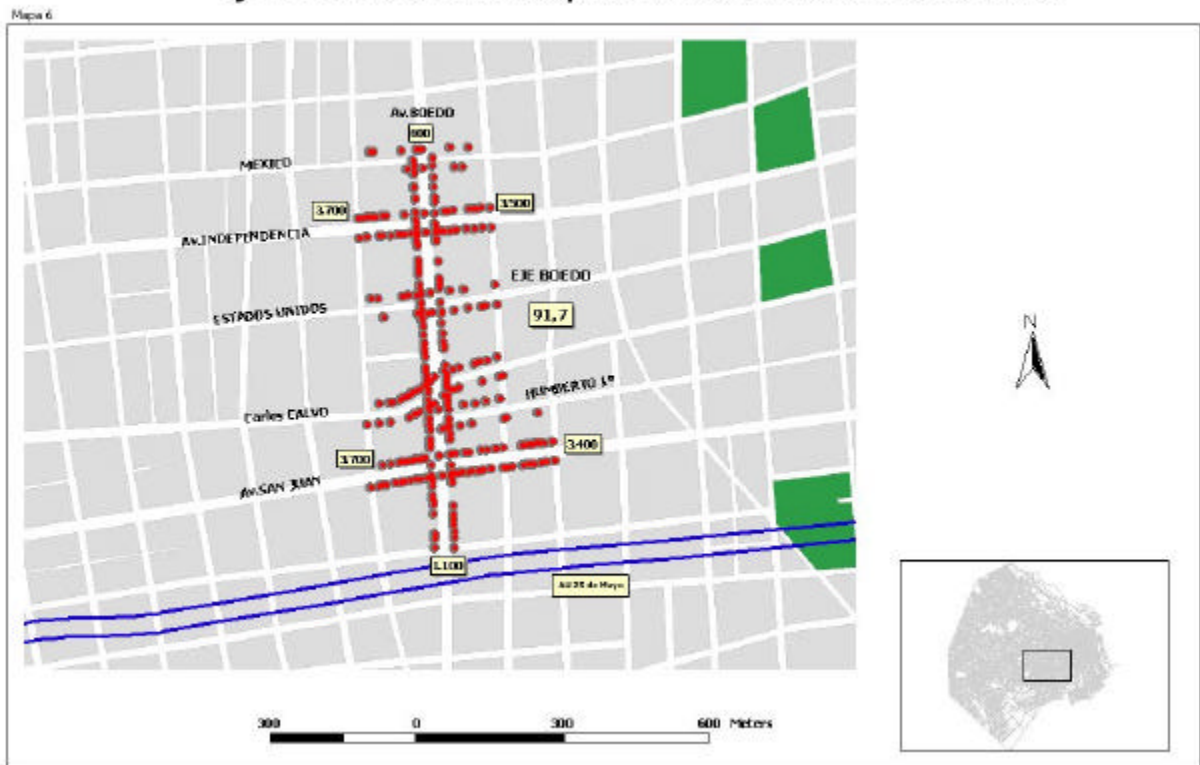
Los rubros más destacados fueron “prendas de vestir y artículos textiles para el hogar” con 13,3% del total de los locales, en segundo lugar se ubicó “venta de alimentos y bebidas” con 11%, y en tercer lugar, se colocó “venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con 10,5%. Por último, detrás de los servicios comunitarios citados, en quinto lugar se ubica el rubro “restaurantes, cafés, bares y casas de comidas” con un 6,1% del total (ver Cuadro 4).

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

Locales según rubro comercial Diciembre 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	36	10,5%
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y salud	24	7,0%
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	21	6,1%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	18	5,2%
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	16	4,7%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	15	4,4%
Actividad financiera	13	3,8%
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	13	3,8%
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	10	2,9%
Locutorio, servicio de Internet, correo	9	2,6%
Otras venta al por menor en comercios especializados	8	2,3%
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	8	2,3%
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	7	2,0%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	6	1,7%
Garages	6	1,7%
Relojería, joyería y fantasía	6	1,7%
Libros, revistas, arts de librería papel y cartón	6	1,7%
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%
Servicios para el mantenimiento físico-corporal	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%
Otros	14	4,1%
TOTAL	344	100,0%

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

Eje Boedo-Tasa de Ocupación Comercial-Diciembre 2006



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

En Monte Castro se relevaron en diciembre de este año un total de 287 locales en 16 frentes (Avenida Álvarez Jonte entre 4500-5300), lo que brinda como resultado una densidad comercial de 17,9 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 279 locales ocupados, lo que se tradujo en un elevado nivel de ocupación (97,2%), porcentaje que lo ubicó apenas por encima del relevamiento anterior (0,3

pp.) y 3,1 pp. por encima de la media de los 31 ejes comerciales (Mapa 7).

Al interior del eje se encontraron 22 rubros, ocupando el primer lugar “prendas de vestir y artículos textiles para el hogar” con 24% del total de los locales, en segundo lugar se ubicó “venta de alimentos y bebidas” con 12,9%, y en tercer lugar, se colocó “venta de calzado, cuero y marroquinería” con 7,2%. 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 5).

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.

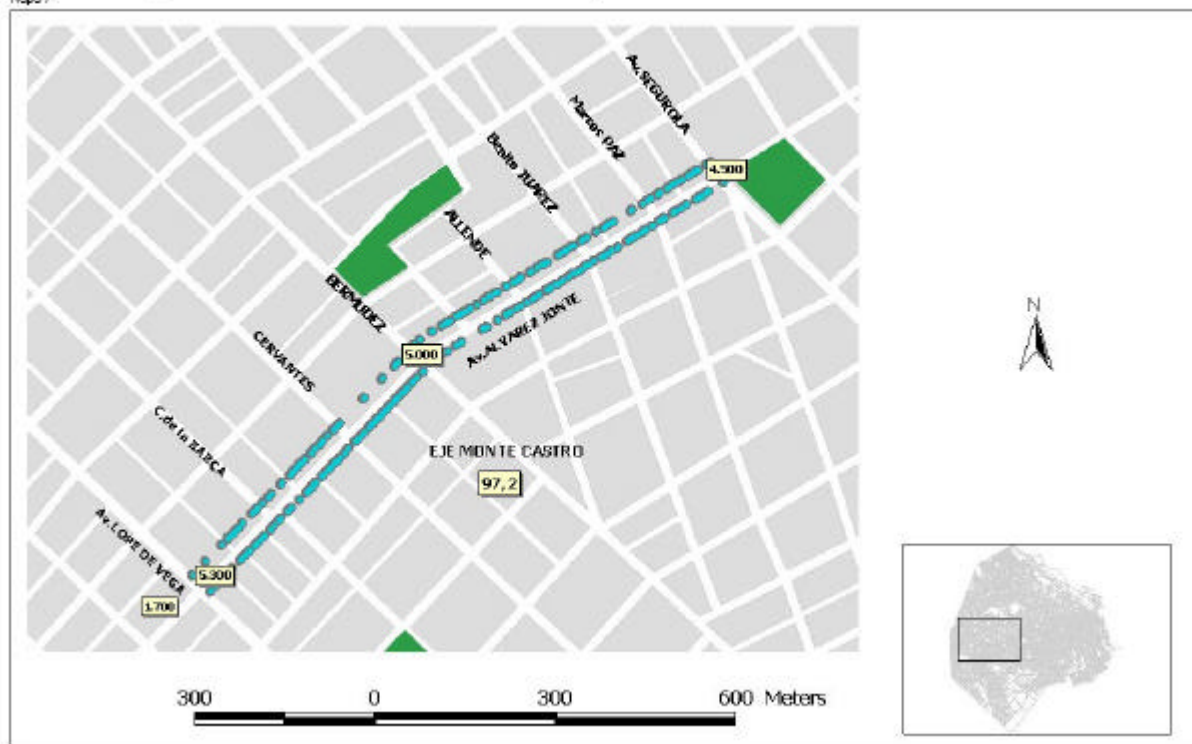
**Cuadro N°5: Locales Comerciales Según Rubro Comercial
Diciembre de 2006**

Locales según rubro comercial Diciembre de 2006		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	67	24,0%
Venta de alimentos y bebidas	36	12,9%
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	20	7,2%
Otras venta al por menor en comercios especializados	16	5,7%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	14	5,0%
Relojería, joyería y fantasía	13	4,7%
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y salud	12	4,3%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	12	4,3%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	10	3,6%
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	9	3,2%
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	9	3,2%
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	8	2,9%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	8	2,9%
Fotografía y óptica	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	2,2%
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	279	100,0%

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

Eje Monte Castro-Tasa de Ocupación Comercial-Diciembre 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 diciembre es de 325 y la densidad comercial de 11,8 locales en 28 frentes relevados.

La tasa de ocupación comercial del eje Colegiales es de 93,2%. 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" (15,2%), "Venta de alimentos y bebidas" (10,2%) y

"Restaurantes, bares, cafés y casas de comida"(8,6%).

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
Diciembre de 2006**

Locales según rubro comercial Diciembre de 2006		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	46	15,2%
Venta de alimentos y bebidas	31	10,2%
Restaurantes, bares, cafes y casas de comida	26	8,6%
Locutorios, servicios de Internet, Correo	18	5,9%
Venta de calzado, marroquinería	14	4,6%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y artículos de peluquería	13	4,3%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	11	3,6%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	15	5,0%
Servicios financieros	12	4,0%
Fotografía y óptica	11	3,6%
Juegos de azar	11	3,6%
Servicios sociales y de salud	10	3,3%
Establecimientos educativos	10	3,3%
Bazar, accesorios	8	2,6%
Libros, revistas artículos de revista papel y cartón	9	3,0%
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	8	2,6%
Otras ventas al por menor en comercios especializados	11	3,6%
Servicios empresariales, inmobiliarios y de alquiler	7	2,3%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	5	1,7%
Mantenimiento físico-corporal	4	1,3%
Relojería, joyería y fantasía	4	1,3%
Venta de artículos de computación	3	1,0%
Vta. de artículos de limpieza	3	1,0%
Vta. de artículos usados y antigüedades	3	1,0%
Espacios recreativos	2	0,7%
Vta. de instrumentos musicales	2	0,7%
Vta. por menor de combustible	1	0,3%
Servicios relacionados al transporte	3	1,0%
Venta de electrodomésticos	1	0,3%
Establecimiento Gubernamental	1	0,3%
TOTAL	303	100,0%

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

Figure 8



AUTOMOTORES		
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	238	4,1 %
FARMACIAS, MEDICINAS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y PELUQUERÍA	213	3,6 %
ACTIVIDAD FINANCIERA	208	3,6 %
VENTA POR MENOR DE FERRETERÍA, PINTURAS, CRISTALES Y ESPEJOS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN	195	3,3 %
SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES, PERSONALES, CULTURALES Y SALUD	169	2,9 %
BAZAR, TODO POR \$2, ACCESORIOS, ETC	159	2,7 %
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	134	2,3 %
OTRAS VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS	109	1,9 %
SERVICIOS DE PELUQUERÍA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA	104	1,8 %
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	99	1,7 %
LIBROS, REVISTAS, ARTÍCULOS DE LIBRERÍA PAPEL Y CARTÓN	97	1,7 %
FOTOGRAFÍA Y ÓPTICA	93	1,6 %
VENTA DE ARTÍCULOS USADOS Y ANTIGÜEDADES	78	1,3 %
SERVICIOS RELACIONADOS AL TRANSPORTE	77	1,3 %
VENTA AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES, CASSETTES, DISCOS Y CD DE AUDIO Y VIDEO	42	0,7 %
SERVICIOS DE SALUD	30	0,5 %
LAVADO Y LIMPIEZA DE PRENDAS DE TELA Y CUERO	22	0,4 %
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	15	0,3 %
OTROS	14	0,2 %
SERVICIOS DE HOTELERÍA	10	0,2 %
SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO FÍSICO-CORPORAL	7	0,1 %
SERVICIOS PÚBLICOS	2	0,0 %
TOTAL	5856	100,0 %

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, 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.

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 2006 (Boedo, Monte Castro y Colegiales), con el propósito de obtener una visión más acabada de los centros comerciales “a cielo abierto” de la Ciudad.