



**Informe sobre la Actividad comercial
en la Ciudad de Buenos Aires**



**Tasa de Ocupación de Locales en
los Principales Ejes Comerciales**



Informe Número 31/ Enero 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, Alejandro Gaggero, Santiago Juncal, Mariela Molina, María José Pérez de Arrilucea, Paulina Seivach, Cecilia Viitto y Marcelo Yangosian.

Asistente: 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	17
2.3. Tasas de Ocupación en las Áreas Comerciales Temáticas	20
3. Apertura y Cierre de Locales Comerciales	22
4. Análisis de la Actividad de los Locales Comerciales	29
5. Anexo metodológico	31

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante los meses de diciembre y enero 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 Ciudad- 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.

En el mes de noviembre se relevaron 6.199 locales comerciales, de los cuales 370 se encontraban vacíos². En el relevamiento de diciembre, la tasa de ocupación comercial general no había experimentado cambios con respecto al mes anterior, alcanzando el 94,2%. En enero, en cambio, el indicador descendió 0,2 puntos porcentuales. El hecho de que el relevamiento se realizara en período vacacional parece tener alguna influencia sobre la ocupación comercial. Los resultados de los últimos 2 años (ver gráfico N° 1) muestra que tanto en el año 2003 como en el 2004 la serie sufrió bajas en a) en los meses de julio-agosto y b) en enero-febrero, dato que muestra cierta estacionalidad en la serie.

Vale destacar que durante los últimos meses las variaciones interanuales han sido positivas pero con una evolución decreciente (Ver cuadro N° 2), lo que evidencia una desaceleración en el crecimiento de la ocupación comercial. Esta tendencia se confirma en el mes de enero, período en que la variación interanual fue de 0,8%, mientras que en diciembre ese indicador había alcanzado el 0,9% y en noviembre el 1,4%. No obstante, es importante tener en cuenta que estas comparaciones se realizan contra tasas cada vez más elevadas en general, y de algunas zonas y ejes en particular.

Para el mismo período, son las zonas Centro y Oeste las que muestran mayores niveles de crecimiento interanual (2,8% y 1% respectivamente), mientras

que en el Norte fue de 0,2%. Vale destacar que la zona Centro sigue siendo en la que este indicador ha mostrado las mayores variaciones positivas a lo largo de los meses, con una tendencia al crecimiento de las mismas.

Por su parte, la zona Sur alcanzó por segundo mes consecutivo una variación interanual negativa: en diciembre había sido de -0,1 puntos porcentuales, pasando a -0,4 puntos porcentuales en enero. En este punto, vale aclarar que la comparación se realiza contra los máximos niveles alcanzados por la zona: diciembre de 2003 y enero de 2004 (ver gráfico N° 2).

Al analizar la composición según actividad, se observa que de los 5.829 locales abiertos en enero, 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 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 7%.

Durante el mes de diciembre se registraron 34 ocupaciones y 24 cierres. La zona Oeste fue la que presentó la mayor cantidad de aperturas (16), seguida por la zona Sur (11), y las zonas Centro (4) y la zona Norte (3). La zona Sur registró 10 cierres, la Oeste (9), Norte (3) y 2 en el Centro. Los ejes que más aperturas experimentaron fueron Pueyrredón (4), Córdoba (4), y Defensa (4), mientras que los que sufrieron más cierres fueron Córdoba (3) y Parque Patricios (3).

Durante el mes de enero se registraron 32 aperturas y 54 cierres. La zona Oeste, nuevamente, fue la que presentó la mayor cantidad de aperturas (19), seguida por la zona Sur (10), y las zonas Norte (2) y la zona Centro (1). La zona Oeste del mismo modo fue la zona de mayor cantidad de cierres (24), seguida por la Sur (17), Norte (6) y 5 en el Centro. Los ejes que más aperturas experimentaron fueron Córdoba (4) Flores (4) y Liniers (4), mientras que los que sufrieron más cierres fueron Constitución (5), Caballito (4), Flores (4), Avellaneda (4) y Pueyrredón (4).

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.

parte, la ocupación en la zona Norte es la más elevada, con el 97,2% de los locales abiertos.



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

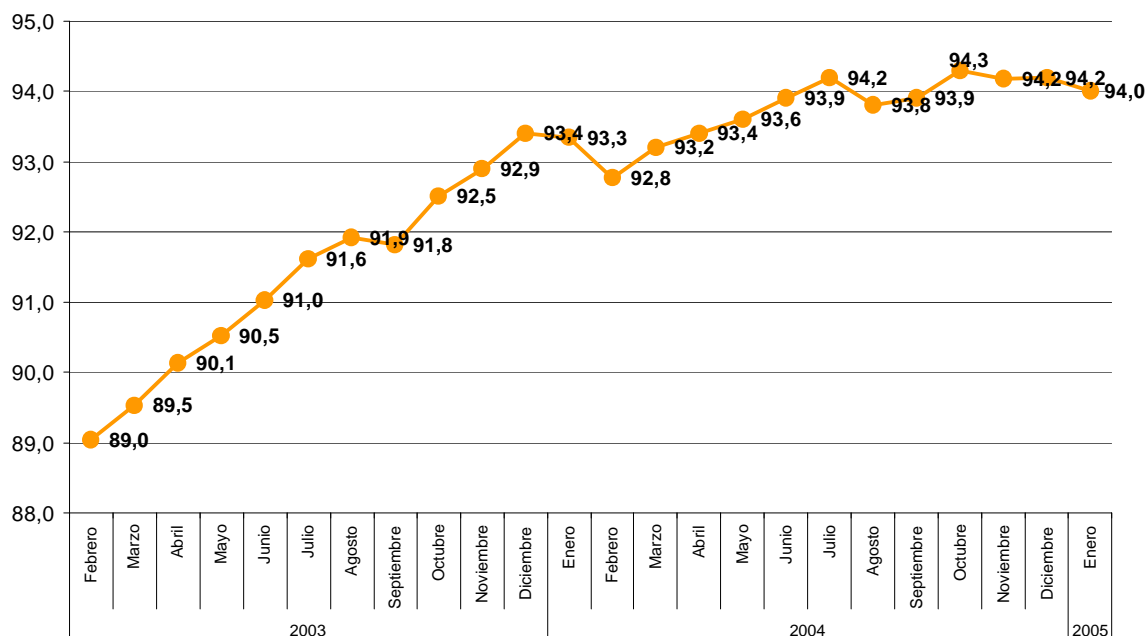
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Durante el relevamiento de diciembre, la tasa de ocupación general en los 31 ejes comerciales no experimentó cambios con respecto al mes anterior, manteniéndose en 94,2% y mostrando una variación interanual positiva de 0,9%. En la medición de enero, en cambio, el indicador descendió 0,2 puntos porcentuales. A pesar de esta baja, la tasa experimentó un crecimiento de 0,8% con respecto al mismo mes del año anterior (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 15 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-enero de 2005, con una ligera alza de 0,2 puntos porcentuales.

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL GENERAL. FEBRERO 2003- ENERO 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 –NOVIEMBRE DE 2004-ENERO DE 2005

Zona	Vacantes noviembre	Tasa noviembre	Vacantes diciembre	Tasa diciembre	Vacantes Enero	Tasa Enero
Centro	36	95,2	36	95,2	39	94,8
Norte	23	97,3	24	97,2	24	97,2
Sur	140	92,1	141	92	145	91,8
Oeste	158	94,3	156	94,5	162	94,3
Total	360	94,2	357	94,2	370	94,0

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

2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El cuadro N° 2 muestra la variación interanual de las tasas de ocupación según zona desde noviembre de 2004. En la zona Centro se observa que las tasas de crecimiento interanual, de noviembre a enero experimentaron un aumento de 0,5 puntos porcentuales: 2,3% en noviembre, 1,9% en diciembre y 2,8% en enero de 2005. Durante el 2004, esta zona fue la que mostró mayor crecimiento de toda la Ciudad (ver gráfico N° 2).

La zona Norte también mostró una evolución positiva de su variación interanual, que pasó de 0,1% en noviembre a 0,2% en enero. 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. La variación negativa de 0,1% que se observa en diciembre, se debe a que la comparación se realiza contra la tasa de ocupación más alta de toda la serie: diciembre de 2003 (ver gráfico N° 2).

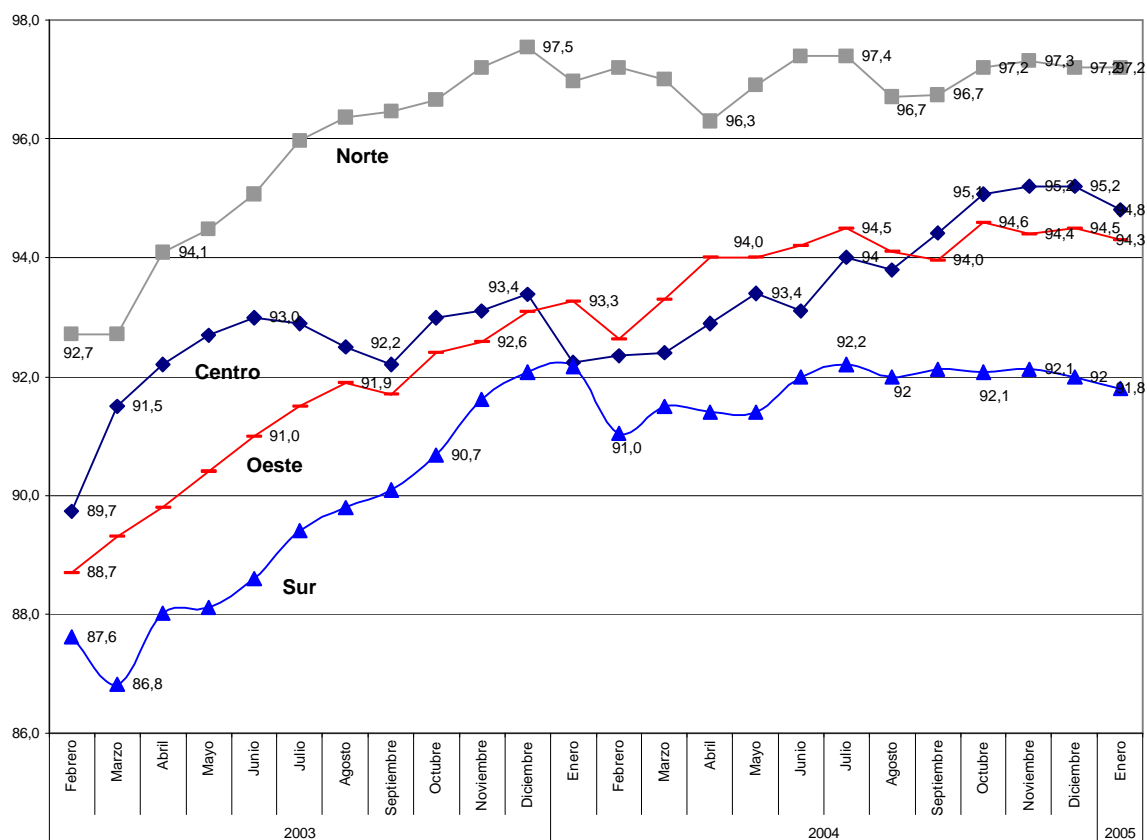
Distinta fue la evolución en las otras zonas, en las cuales desde hace meses se evidencia una tendencia al descenso de las variaciones interanuales, comportamiento que continúa durante el bimestre analizado: en el caso de la zona Sur ese indicador pasó de 0,5% en septiembre a -0,4% en enero; en la zona Oeste se redujo de 1,9% a 1%.

CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA –NOVIEMBRE, DICIEMBRE DE 2004 Y ENERO DE 2005

Ejes	Tasa de ocupación								
	Nov-03	Nov-04	Variación Interanual (%)	Dic-03	Dic-04	Variación Interanual (%)	Ene-04	Ene-05	Variación Interanual (%)
Centro	93,1	95,2	2,3	93,4	95,2	1,9	92,2	94,8	2,8
Norte	97,2	97,3	0,1	97,5	97,2	-0,3	97,0	97,2	0,2
Sur	91,6	92,1	0,5	92,1	92	-0,1	92,2	91,8	-0,4
Oeste	92,6	94,3	1,9	93,1	94,5	1,5	93,3	94,3	1
Total	92,9	94,2	1,4	93,4	94,2	0,9	93,3	94,0	0,8

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 – ENERO 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

El análisis de todos los ejes de esta zona arroja como resultado que, durante el último bimestre, sólo el de Cabildo mostró un crecimiento de su tasa de ocupación, que pasó de 96,9% a 97,3%. Cabildo había sufrido una caída de su ocupación comercial en agosto de 2004 (ver gráfico N° 3), pero a partir de ese mes comenzó una recuperación sostenida mediante la cual casi ha logrado igualar los niveles previos a ese descenso.

El eje de Santa Fe es el de mayor ocupación comercial y el que ha mostrado un mayor crecimiento durante el último semestre. Durante el período analizado (noviembre de 2004-enero de 2005) sufrió un pequeño descenso (0,5 puntos porcentuales), a pesar del cual el eje sigue estando muy cerca de la plena ocupación y al mayor registro alcanzado durante toda la serie.

Por su parte, el eje Triunvirato no varió su tasa entre las puntas del período analizado, mientras que el eje Recoleta sufrió un descenso de 0,9 puntos porcentuales.

Para analizar el tenue retroceso de la tasa de ocupación de la zona norte, se debe tener en cuenta que varios ejes están cercanos al tope de sus posibilidades, lo cual, por otra parte, ha venido empujando los precios de los alquileres. En consecuencia, una parte de los propietarios estaría buscando aumentar la renta inmobiliaria, ya que en la primera etapa de la post-convertibilidad los precios de los alquileres quedaron rezagados, tal como se viene señalando en los informes anteriores

CUADRO N° 3: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE –NOVIEMBRE DE 2004 - ENERO DE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación noviembre	Tasa de ocupación diciembre	Tasa de ocupación enero	Diferencia del bimestre (en puntos porcentuales)
Triunvirato	15,9	97,3	97,3	97,3	0
Recoleta	6,8	94,5	93,5	93,6	-0,9
Santa Fe	14,2	99,5	99,5	99	-0,5
Cabildo	17,3	96,9	96,9	97,3	0,4
Total	13,6	97,3	97,2	97,2	-0,1

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

Tasa de Ocupación Comercial de Enero Zona Norte

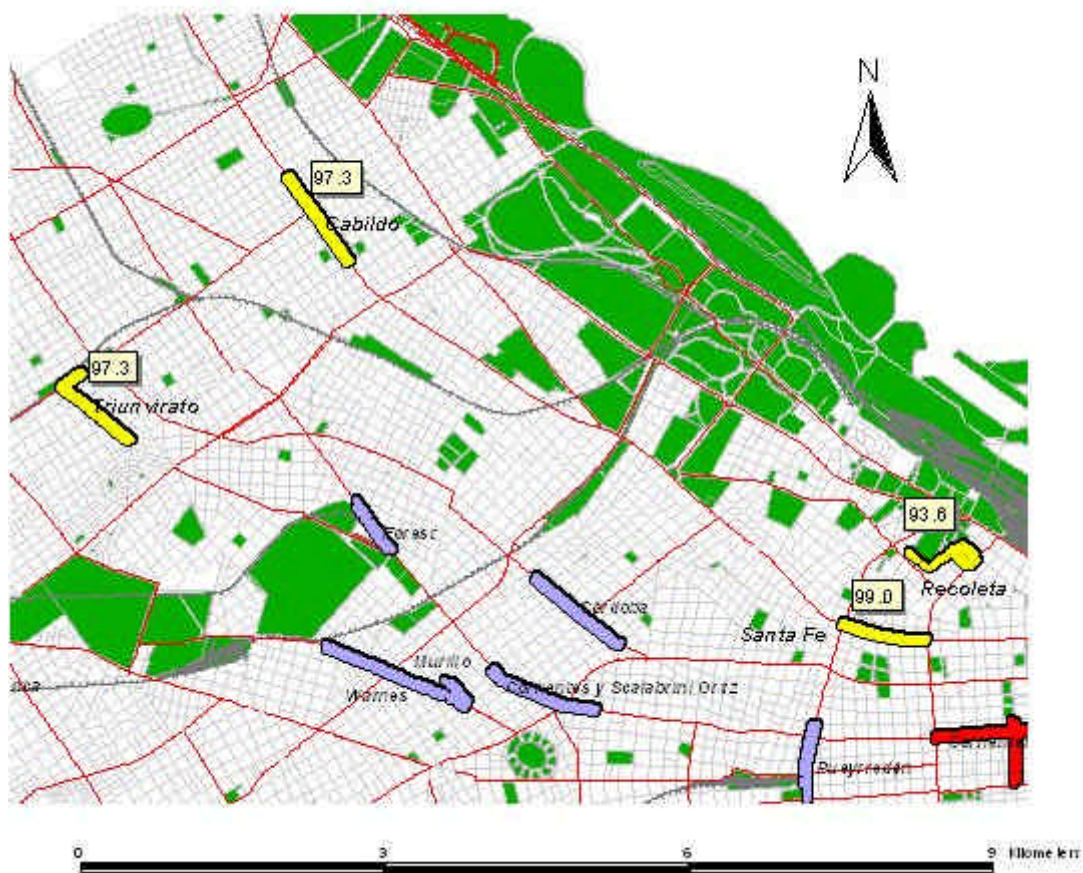
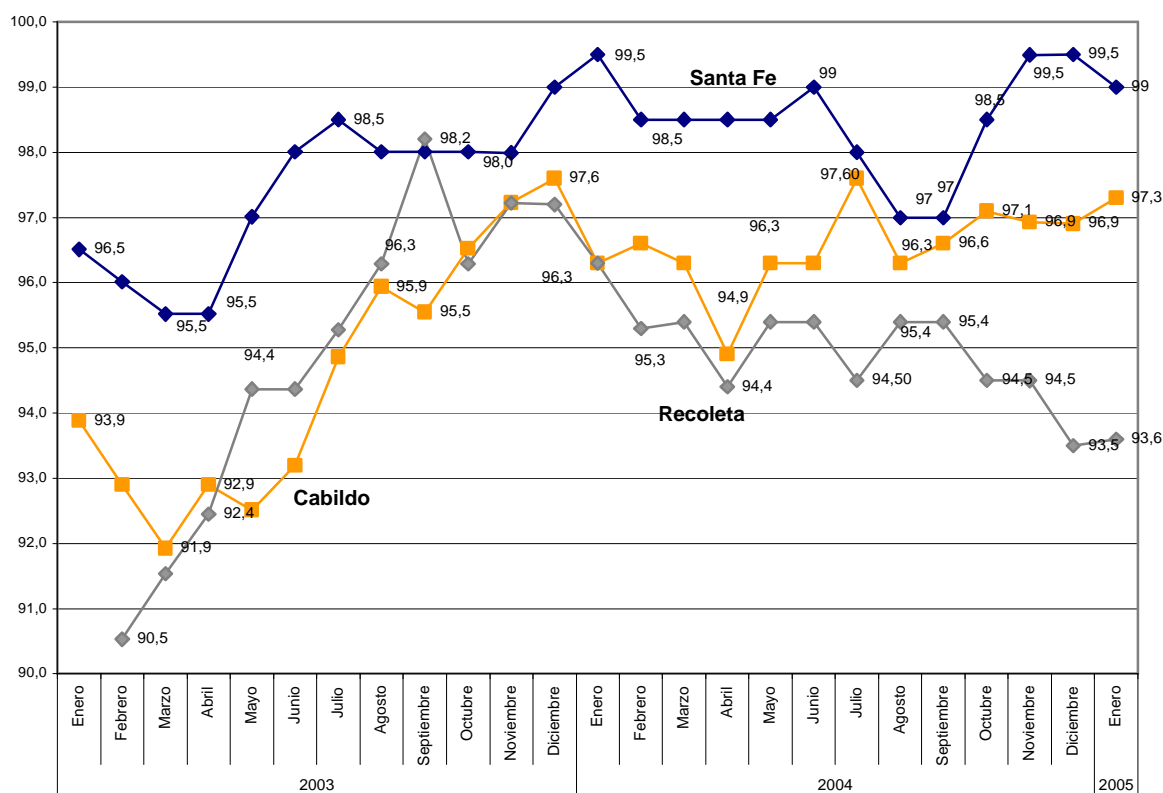


GRÁFICO Nº 3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-ENERO 2005.



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

Corrientes y Callao sigue siendo el eje de mayor crecimiento de la zona Centro. En el relevamiento de enero su tasa de ocupación alcanzó el 96,6%, logrando un aumento de 0,6 puntos porcentuales con respecto a noviembre, y un acumulado de 3,4 puntos porcentuales en el último semestre.

Libertad también mostró un crecimiento (0,4 puntos porcentuales) de su tasa. Vale destacar que éste fue un eje que tradicionalmente se caracterizó por abruptas oscilaciones de su tasa de ocupación³, a pesar de lo cual durante los últimos

5 meses ha experimentado un crecimiento moderado e ininterrumpido (es el eje de la zona Centro de mayor crecimiento semestral luego de Corrientes y Callao).

El eje de Florida fue el que evidenció la mayor baja entre noviembre y enero: 1,7 puntos porcentuales. Por su parte, el Microcentro experimentó una baja de 0,9 puntos porcentuales.

³ 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 – NOVIEMBRE DE 2004- ENERO DE 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación noviembre	Tasa de ocupación diciembre	Tasa de ocupación enero	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Microcentro	5,8	91,4	91,4	90,5	-0,9
Libertad	22,5	94,7	95,1	95,1	0,4
Corrientes y Callao	12,6	96,0	96,6	96,6	0,6
Florida	16,8	97,0	96,2	95,3	-1,7
TOTAL	13	95,2	95,2	94,8	-0,4

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

Tasa de Ocupación Comercial de Enero Zona Centro

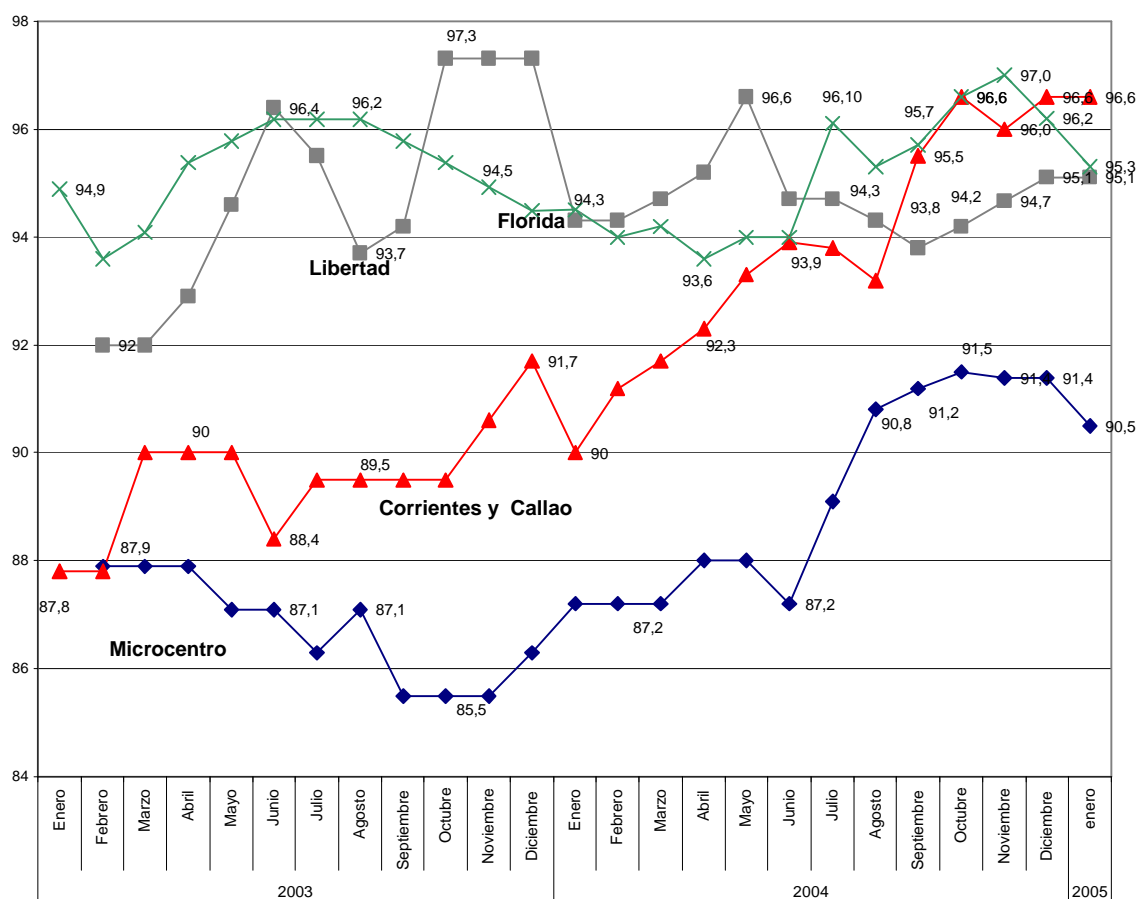


Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

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 las tasas de Libertad (3,1 puntos porcentuales) y Florida (0,4 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 buscan cerrar contratos a precios sustancialmente más elevados que los anteriores. Por su parte, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro logró un aumento de 2,6 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-ENERO DE 2005.



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 de los meses de diciembre y enero, donde coexisten algunos ejes que poseen tasas muy bajas con otros que tienen algunas de las más altas de toda la Ciudad. Si bien la ocupación general de la zona experimentó un descenso durante el bimestre (-0,3 puntos porcentuales), la evolución de las tasas de los ejes que la componen también mostraron un comportamiento heterogéneo: 3 experimentaron

subas, 4 descendieron y 3 permanecieron sin cambios. Dentro del primer grupo se ubican los ejes de Flores Sur (0,6 puntos porcentuales), Constitución (0,1 puntos porcentuales) y Alberdi (0,8 puntos porcentuales). En el segundo grupo aparecen los descensos de Av. Sáenz (-1,1 puntos porcentuales), Av. de los Patricios (-0,6 puntos porcentuales), Parque Patricios (0,5 puntos porcentuales) y Mataderos (-0,5 puntos porcentuales). Los ejes de Montes de Oca, Defensa y Villa Lugano no experimentaron cambios en sus tasas de ocupación comercial.

**CUADRO Nº 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR – NOVIEMBRE 2004 -
ENERO 2005**

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación noviembre	Tasa de ocupación diciembre	Tasa de ocupación enero	Diferencia del bimestre (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	14,7	95,6	94,2	94,7	-0,8
Defensa	12,3	92,3	93,4	92,3	0
Constitución	18,6	89,8	90,5	89,9	0,1
Montes de Oca	6,8	98,1	98,1	98,1	0
Flores sur	18,9	92,1	91,4	92,7	0,6
Mataderos	14,3	91,7	91,2	91,2	-0,5
Villa Lugano	13,6	97,8	97,1	97,8	0
Av. Patricios	9,8	83,3	84	82,7	-0,6
Sáenz	16,8	91	91	89,9	-1,1
Alberdi	10,9	91,4	92,2	92,2	0,8
Total	15,4	92,1	92	91,8	-0,3

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

Tasa de Ocupación Comercial de Enero Zona Sur

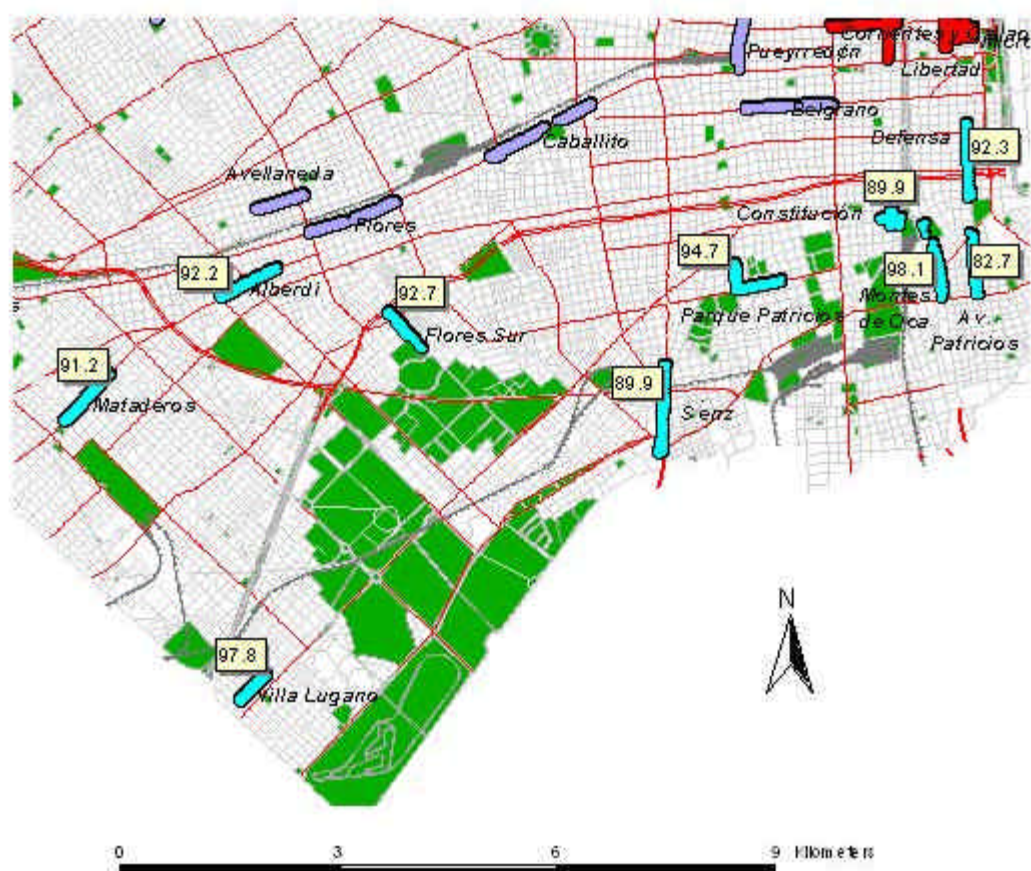
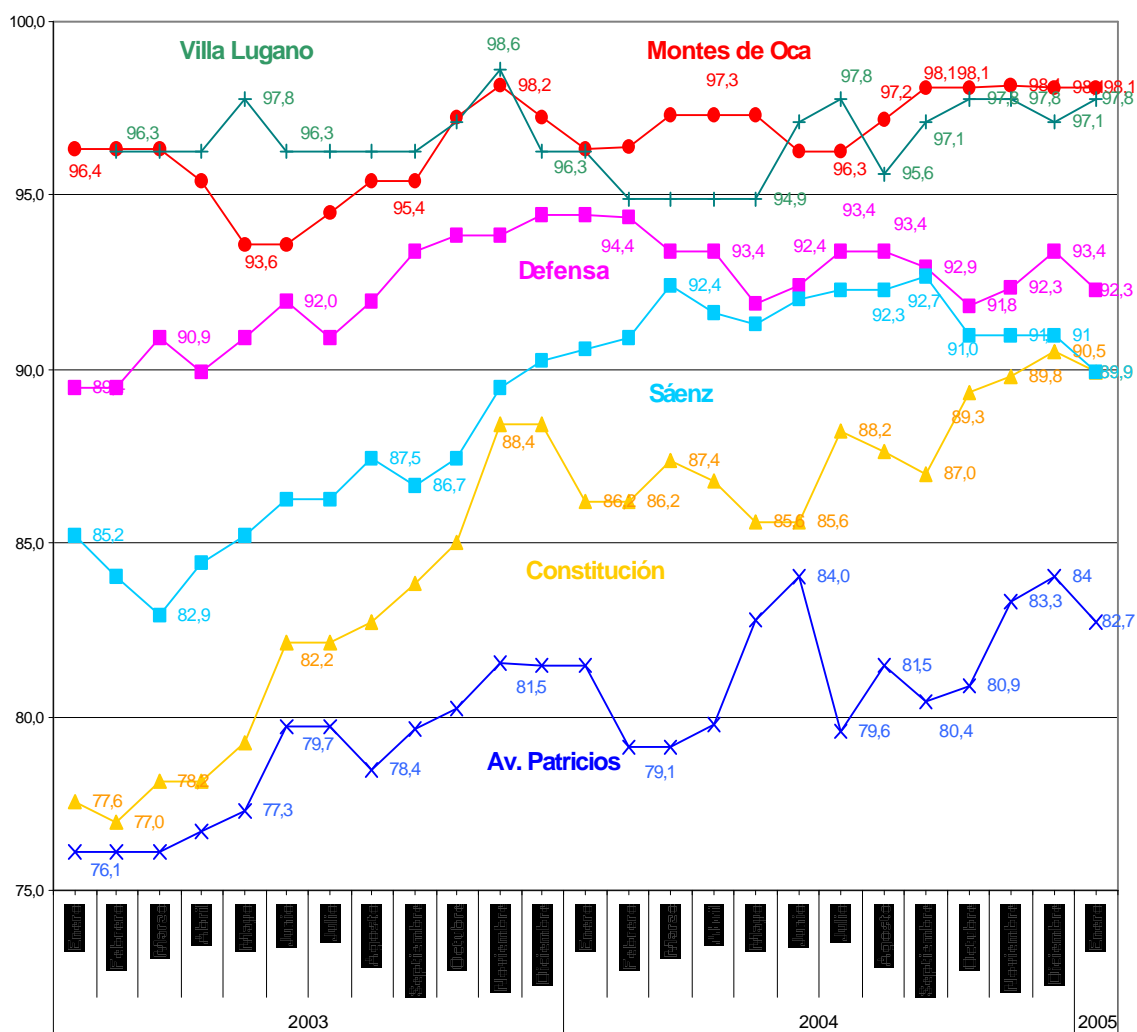


GRÁFICO N° 5: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003- ENERO 2005.



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 aumentar mucho más acentuadamente en los ejes con menor nivel de ocupación: en Avenida Patricios la suba entre puntas fue de 6,6 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.

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. Los ejes de la zona no muestran -en

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)

líneas generales- variaciones de magnitud. Los cambios positivos del período (ver cuadro N° 5) se dieron en Pueyrredón (0,8 puntos porcentuales), Forest (0,5 puntos porcentuales) y Cuenca (0,3 puntos porcentuales). Entre los descensos más significativos se encuentran los de Avellaneda (-0,6 puntos porcentuales), Devoto y Belgrano (-0,5 puntos porcentuales cada uno) y Corrientes y Scalabrini Ortiz (-0,4 puntos porcentuales). Los ejes restantes permanecieron sin cambios.

CUADRO N° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE – NOVIEMBRE 2004- ENERO 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación noviembre	Tasa de ocupación diciembre	Tasa de ocupación Enero	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	20,9	97,6	97,6	97,1	-0,5
Caballito	12,8	97,8	98,9	98,1	0,3
Córdoba	12,8	95,2	96,1	94,8	-0,4
Flores	15,9	95,4	95,7	95,4	0
Pueyrredón	20,9	97,0	98,3	97,8	0,8
Forest	13,3	75,5	74,5	76	0,5
Avellaneda	25,1	97,3	97,3	96,7	-0,6
Warnes	12	86,8	86,8	86,8	0
Cuenca	16,6	97,4	98,1	97,7	0,3
Devoto	16,4	96,4	95,4	95,9	-0,5
Liniers	16,8	88,6	87,6	88,6	0
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,3	94,3	93,9	93,9	-0,4
Murillo	5	100	100	100	0
TOTAL	15,4	94,3	94,5	94,3	0

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

Tasa de Ocupación Comercial de Enero Zona Oeste

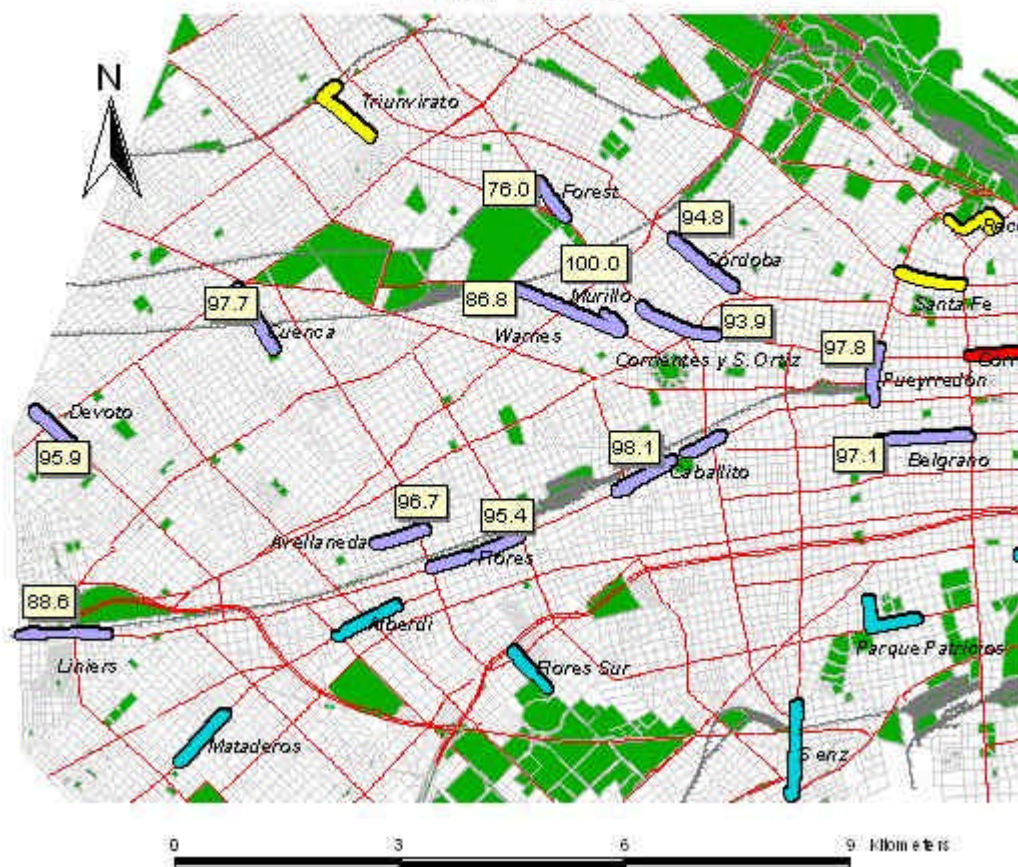
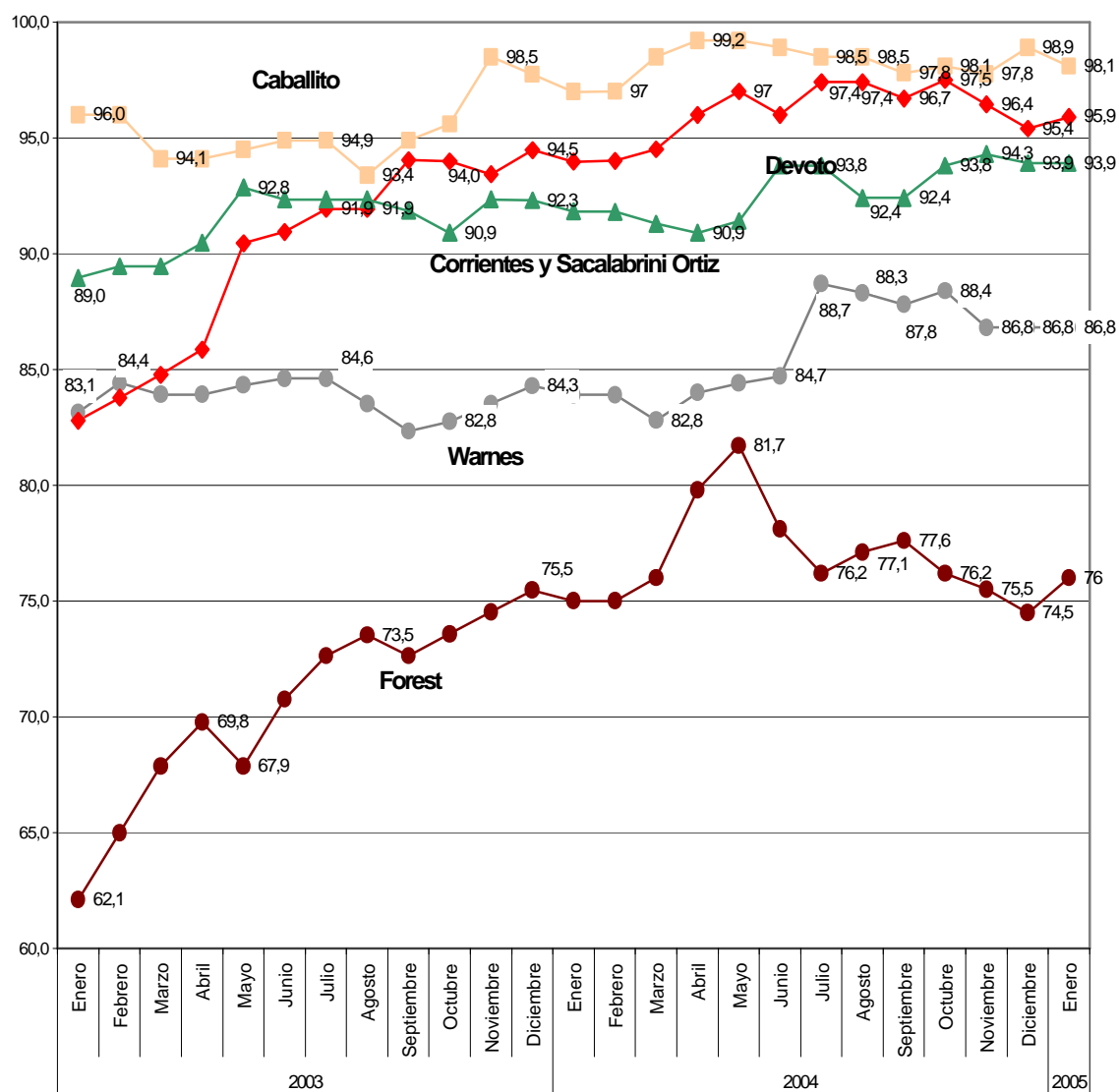


GRÁFICO Nº 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-ENERO 2005.



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

2.3 TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

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

En el mes de enero se relevaron 1.831 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 64,3% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 137 locales en estos ejes se encuentran cerrados, lo que se traduce en un 7,5 % del total.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Murillo, que registra una 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 de la Avenida Belgrano cuyo rubro principal es la venta de muebles tiene la segunda tasa de ocupación más alta: 97,1%, descendiendo durante el último bimestre 0,5 puntos porcentuales. El eje Avellaneda, que se especializa en la venta de indumentaria, sigue teniendo una alta tasa de ocupación comercial (96,7%), asimismo, este eje posee la mayor aglomeración temática de los ejes relevados: el 90,3% de los locales se dedica a la venta de indumentaria.

La Avenida Córdoba registró una ocupación del 94,8%, experimentando una baja de 0,4 puntos porcentuales con respecto a noviembre de 2004. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 61,9%. 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).

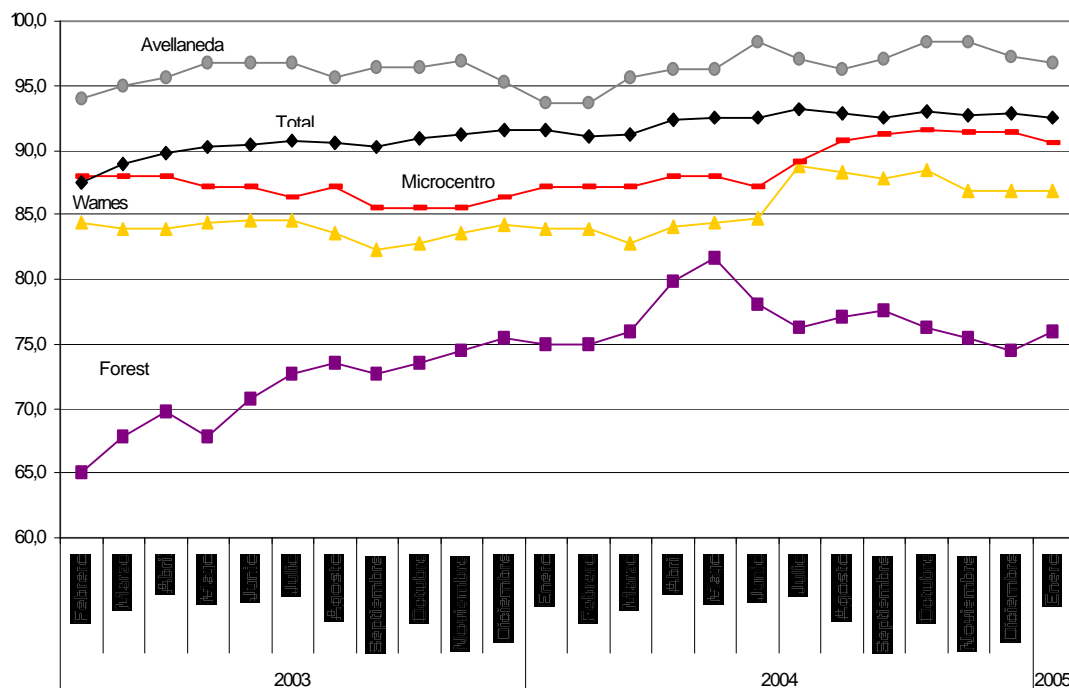
Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (86,8%) y Forest (76%). El eje Warnes registra un 67,9% de comercios dedicados a la actividad que predomina en el eje (servicios para el automotor), en tanto que Forest, obtuvo este mes la tasa de ocupación mas baja de los 10 ejes temáticos, como así también el porcentaje mas bajo de aglomeración de locales temáticos (28,3%).

CUADRO Nº 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS- NOVIEMBRE DE 2004-ENERO DE 2005

	Locales relevados	Temáticos		Tasa de ocupación noviembre	Tasa de ocupación diciembre	Tasa de ocupación enero	Variación del bimestre
		Locales	(%)	(%)	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Córdoba (Indumentaria)	230	143	61,9	95,2	96,1	94,8	0,4
Murillo (Indumentaria/cuero)	30	24	80	100	100	100	0
Avellaneda (Indumentaria)	301	272	90,3	97,3	97,3	96,7	-0,6
Belgrano (Muebles)	210	151	72,2	97,6	97,6	97,1	-0,5
Libertad (Joyería, audio y relojería)	225	188	83,5	94,7	95,1	95,1	0,4
Alberdi (Materiales para la construcción)	153	71	46,7	91,4	92,2	92,2	0,8
Defensa (antigüedades)	196	73	37,2	92,3	93,4	92,3	0
Microcentro (Actividad bancaria)	116	46	39,6	91,4	91,4	90,5	-0,9
Warnes (Servicios para el automóvil)	265	180	67,9	86,8	86,8	86,8	0
Forest (Camperas)	104	30	28,3	75,5	74,5	76	0,5
TOTAL	1830	1178	64,3	92,7	92,9	92,5	-0,2

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

GRÁFICO Nº 7: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-ENERO 2004.



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

3. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES

El relevamiento realizado para los meses de diciembre y enero en los 31 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 realizado sobre la base del relevamiento efectuado en el mes de diciembre arrojó los siguientes resultados: se registraron 34 aperturas en los 31 ejes comerciales, 11 en la zona Sur, 16 en la zona Oeste, 3 en la zona Norte y 4 en el Centro. Los ejes Pueyrredón, Córdoba y Defensa han exhibido en este mes la apertura de 4 locales en cada uno de ellos. Por su parte, los ejes Alberdi, Caballito y Constitución registraron 3 aperturas de locales cada uno.

El análisis acerca del tipo de locales que abrieron sus puertas, permite apreciar que 5 locales que iniciaron su actividad comercial durante este último mes, están dedicados a la venta de calzado, asimismo, se destaca la apertura de 4 bazares y 4 locales de venta de indumentaria.

El cierre de locales se produjo principalmente en 2 ejes: Córdoba y Parque Patricios. En la totalidad de los ejes, se destaca en este mes, el cierre de 5 locales de venta de indumentaria.

Al realizar el análisis por zonas de los comercios que cerraron en el mes de diciembre, se observan 10 casos en la zona Sur, 9 en la zona Oeste, 2 en la zona Centro y 3 en la zona Norte.

En el mes de enero, el relevamiento arrojó los siguientes datos: se registraron 32 aperturas en los 31 ejes, 19 en la zona Oeste, 10 en la zona Sur, 2 en la zona Norte y 1 en el Centro. Los ejes que más aperturas registraron fueron: Córdoba, Flores y Liniers en los que se observan la apertura de 4 locales en cada uno de estos.

En el análisis de las aperturas de los comercios para el mes de enero se reconoce que el 34,7% de los locales que abrieron sus puertas se dedican a la venta de indumentaria, es decir, 11 locales. Del mismo modo se observa el cierre de 11 locales de venta de indumentaria, es decir, el 21,1% de los locales que finalizaron su actividad comercial.

El cierre de locales se produjo principalmente en el eje de Constitución (5 locales que cesaron su actividad), asimismo, se produjo el cierre de 4 locales en cada uno de los siguientes ejes: Caballito, Flores, Avellaneda y Pueyrredón. Se destaca que en el eje temático Avellaneda cuyo rubro comercial predominante es la venta de indumentaria se produjo el cierre de 4 locales dedicados a esta actividad.

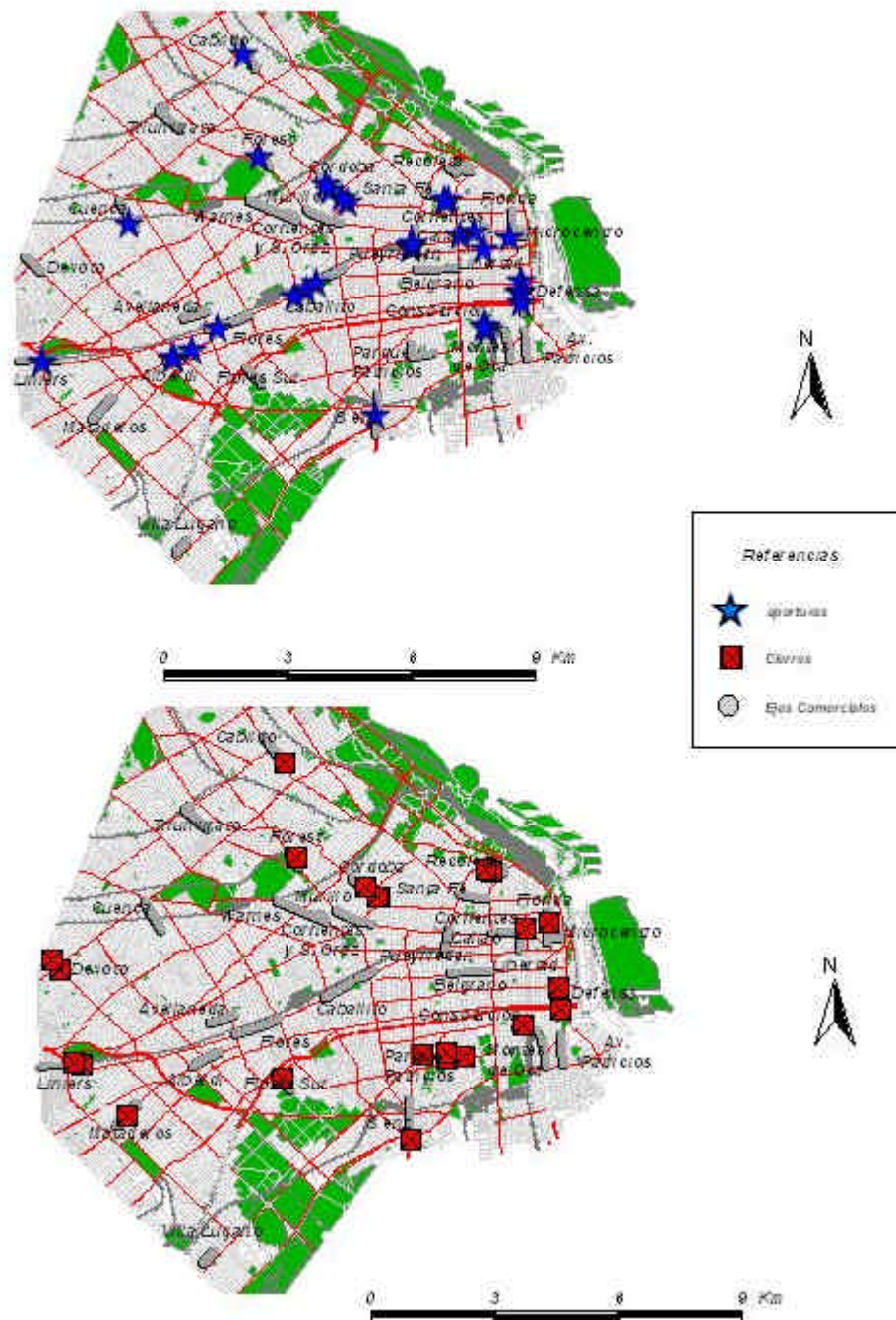
En las zona Norte de la Ciudad se registraron 6 cierres, en la zona Oeste 24 locales cerraron sus puertas, en la zona Sur se produjo el cierre de 17 comercios, en la zona Centro 5 locales finalizaron su actividad comercial.

GRÁFICO Nº 8: TASAS DE NATALIDAD, MORTALIDAD Y CRECIMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. CUARTO TRIMESTRE DE 2004

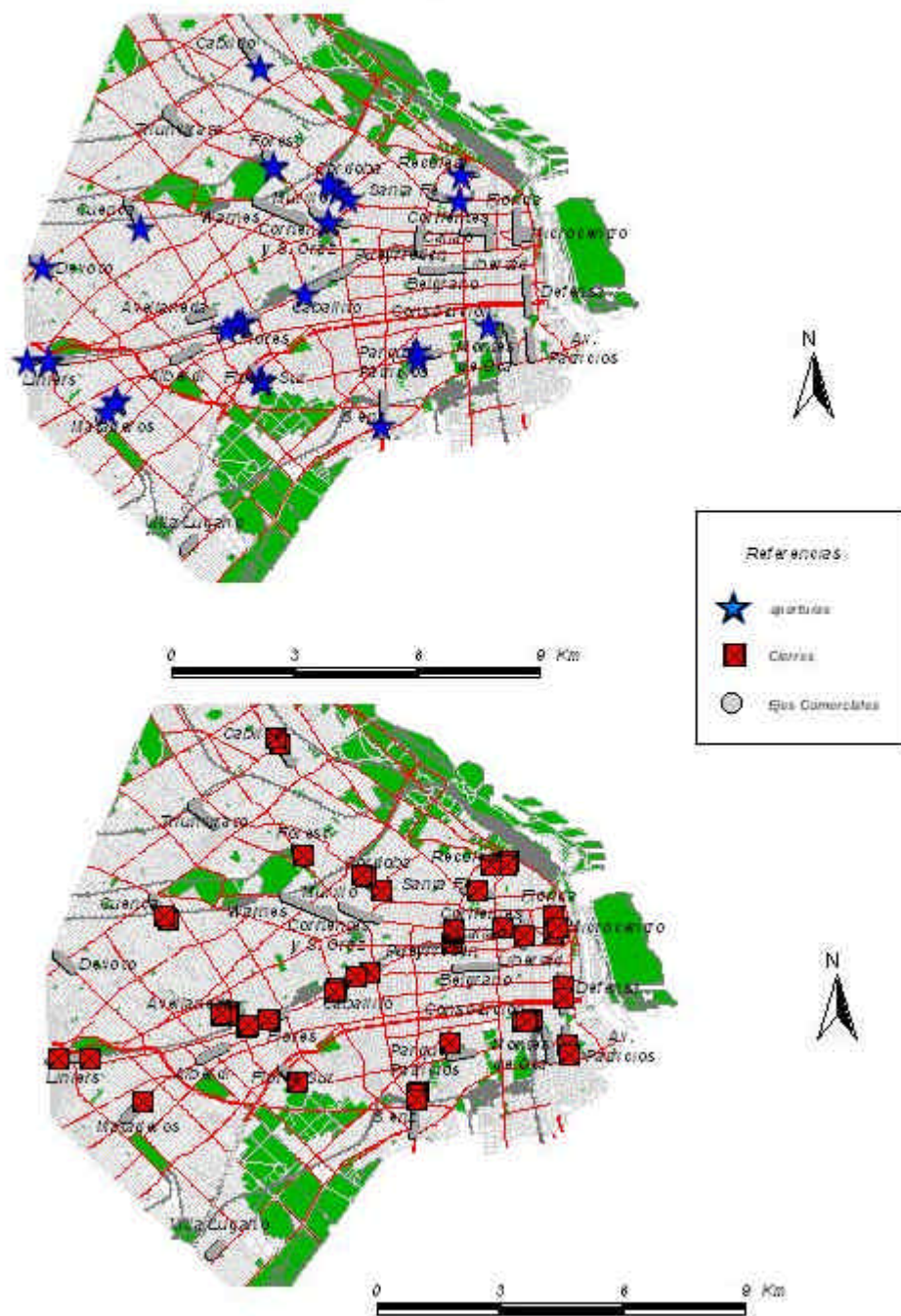
		Centro	Norte	Oeste	Sur	Total
4º trim. 2004	Tasa de natalidad	18,6	12,8	16	20,9	17,3
	Tasa de mortalidad	8	7	9,6	20,4	12,1
	Tasa de crecimiento	10,6	5,8	6,4	0,5	5,2

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

Apertura y Cierre de Locales Comerciales
Diciembre 2004



Apertura y Cierre de Locales Comerciales Enero 2005



CUADRO Nº 9: APERTURAS DE DICIEMBRE DE 2004

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zona
Alberdi	Alberdi	3404	Maderera	Sur
Alberdi	Alberdi	3862	Muebles para baño y cocina	Sur
Alberdi	Alberdi	3889	Muebles para baño y cocina	Sur
Caballito	Rivadavia	4957	Venta de celulares	Oeste
Caballito	Rivadavia	5190	Venta de calzado	Oeste
Caballito	Rivadavia	5494	Locutorio	Oeste
Cabildo	Cabildo	2460	Indumentaria general	Norte
Constitución	Salta	1740	Relojería	Sur
Constitución	Salta	1737	Venta de Art. para revendedores	Sur
Constitución	Lima	1791	Agencia de viajes	Sur
Córdoba	Córdoba	4206	Venta de calzado	Oeste
Córdoba	Córdoba	4409	Indumentaria general	Oeste
Córdoba	Córdoba	4738	Indumentaria femenina	Oeste
Córdoba	Córdoba	4875	Venta de calzado	Oeste
Corrientes y Callao	Corrientes	1389	Consultorio médico	Centro
Corrientes y Callao	Corrientes	1688	Kiosco	Centro
Cuenca	Cuenca	2908	Venta de calzado	Oeste
Defensa	Defensa	714	Restaurante	Sur
Defensa	Defensa	975	Anticuuario	Sur
Defensa	defensa	940	Indumentaria general	Sur
Defensa	Defensa	1221	Parrilla	Sur
Flores	Rivadavia	7161	Hamburguesería	Oeste
Florida	Florida	264	Venta de calzados	Centro
Forest	Forest	621	Centro de lubricación	Oeste
Libertad	Libertad	16	Relojería	Centro
Liniers	Rivadavia	11097	Kiosco	Oeste
Liniers	Rivadavia	11097	Kiosco	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	218	Bazar	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	180	Bazar	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	193	Venta de celulares	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	259	Venta de celulares	Oeste
Santa Fe	Santa fe	1883	Venta de discos y libros	Norte
Santa fe	Santa fe	1971	Bazar	Norte
Sáenz	Sáenz	975	Bazar	Sur

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

CUADRO Nº 10: CIERRES DE DICIEMBRE DE 2004

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zonas
Cabildo	Cabildo	2050	Perfumería	Norte
Constitución	Salta	1712	Herboristería	Sur
Córdoba	Córdoba	4265	Autoservicio	Oeste
Córdoba	Córdoba	4320	Estación de servicio	Oeste
Córdoba	Córdoba	4700	Indumentaria Femenina	Oeste
Corrientes y Callao	Corrientes	1111	Kiosco	Centro
Cuenca	Cuenca	3452	Indumentaria general	Oeste
Defensa	Defensa	871	Venta de cuadros	Sur
Defensa	Defensa	1338	Locutorio	Sur
Devoto	Lope de Vega	2938	Servicios de Internet	Oeste
Devoto	Lope de Vega	3311	Peluquería, depilación y salón de belleza	Oeste
Flores Sur	Varela	1190	Dietética	Sur
Florida	Florida	523	Bombonería y galletitería	Centro
Forest	Forest	457	Indumentaria General	Oeste
Liniers	Rivadavia	10857	Remisería	Oeste
Liniers	Rivadavia	11033	Bares y pubs	Oeste
Mataderos	Alberdi	5866	Venta de lana	Sur
Parque Patricios	La Rioja	2147	Indumentaria Femenina	Sur
Parque Patricios	La Rioja	2030	Heladería	Sur
Parque Patricios	Caseros	2681	Lavadero de ropa	Sur
Recoleta	Junín	1733	Disco	Norte
Recoleta	Vicente López	2132	Restaurante	Norte
Sáenz	Sáenz	1314	Venta de usados(excluye libros, muebles y ropa)	Sur
Villa Lugano	Varela	6422	Indumentaria General	Sur

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

CUADRO Nº 8: APERTURAS DE ENERO DE 2005

Eje	Dirección	Número	Actividad
Sáenz	Sáenz	1193	Venta. de chocolates
Constitución	Salta	1737	Art. Para revendedores
Parque Patricios	La Rioja	2030	Heladería
Parque patricios	Caseros	2975	Cyber café
Devoto	Lope de Vega	2983	indumentaria infantil
Forest	Forest	379	indumentaria infantil
Forest	Forest	385	indumentaria infantil
Corrientes y scal	Corrientes	4818	Artesanías chinas
Corrientes y Scal.	Corrientes	4818	Indumentaria femenina
Córdoba	Córdoba	4409	Indumentaria femenina
Córdoba	Córdoba	4700	Indumentaria femenina
Córdoba	Córdoba	4875	Vta. de calzados
Córdoba	Córdoba	5011	Indumentaria masculina
Caballito	Caballito	5376	Vta. Celulares
Flores	Flores	6769	Indumentaria General
Flores	Flores	6819	Indumentaria General
Flores	Flores	6865	Vta. Celulares
Flores	Flores	7102	Farmacia
Liniers	Liniers	11099	Fiambrería
Liniers	Liniers	11099	Vta. Celulares
Liniers	Liniers	11099	Colchones
Liniers	Liniers	11625	Panchería
Cabildo	Cabildo	2109	Indumentaria femenina
Cuenca	Cuenca	2799	Marroquinería Gral.
Recoleta	Junín	1759	Trajes de Baño
Corrientes y Callao	Corrientes y Callao	1111	Kiosko
Mataderos	Alberdi	5477	Peluquería
Mataderos	Alberdi	5537	Panadería
Mataderos	Alberdi	5866	Vta de Lana
Flores Sur	Varela	1274	Vta de Pasajes
Flores Sur	Varela	1276	Verdulería
Flores Sur	Varela	1314	Pizzería

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

CUADRO Nº9: CIERRES DE ENERO DE 2005

Eje	Dirección	Número	Actividad
Sáenz	Sáenz	618	Mercería
Sáenz	Sáenz	641	Maxiquiosco
Sáenz	Sáenz	719	Vta. De Muebles
Defensa	Defensa	973	Anticuuario
Defensa	Defensa	949	Supermercado
Defensa	Defensa	1229	Reparación de electrodomésticos
Constitución	Brasil	1104	Bijou
Constitución	Brasil	1192	Bazar
Constitución	Brasil	1218	Indumentaria Femenina
Constitución	Brasil	1284	Vta. De Art. Usados
Constitución	Salta	1741	Art. Para revendedores
Parque patricios	La Rioja	1931	
Av. Patricios	Av. patricios	427	Reparación de electrodomésticos
Av. Patricios	Av. patricios	457	Kiosco
Av. Patricios	Av. patricios	714	Bar
Florida	Florida	581	Pizzería
Florida	Florida	201	Banco
Forest	Forest	399	Indumentaria general
Córdoba	Córdoba	4415	Indumentaria general
Córdoba	Córdoba	4855	Kiosco
Córdoba	Córdoba	4975	Indumentaria Femenina
Caballito	Caballito	4708	Bazar
Caballito	Caballito	4955	Perfumería
Caballito	Caballito	5409	Vta. celulares
Caballito	Caballito	5476	Panadería
Flores	Flores	6847	Banco
Flores	Flores	6869	Calzado General
Flores	Flores	7336	Bar
Flores	Flores	7303	Juguetería
Avellaneda	Avellaneda	3099	Indumentaria Masculina
Avellaneda	Avellaneda	3188	Indumentaria Femenina
Avellaneda	Avellaneda	3304	Indumentaria general
Avellaneda	Avellaneda	3309	Indumentaria Femenina
Liniers	Liniers	10853	Ferretería
Liniers	Liniers	11508	Panchería
Pueyrredón	Pueyrredón	140	Ferretería
Pueyrredón	Pueyrredón	317	Indumentaria Gral
Pueyrredón	Pueyrredón	404	Artesanías y Art. Regionales
Pueyrredón	Pueyrredón	454	Indumentaria Gral.
Cabildo	Cabildo	2510	Vta. Celulares
Cabildo	Cabildo	2714	Joyería
Cuenca	Cuenca	2793	Indumentaria Infantil
Cuenca	Cuenca	2928	Indumentaria Deportiva
Libertad	Libertad	172	Relojería
Recoleta	Quintana	472	Bombones y chocolates
Recoleta	Vicente López	2140	Kiosco
Recoleta	Alvear	1889	Disco
Santa Fe	Santa Fe	2215	Bazar
Mataderos	Alberdi	5600	Remisería
Microcentro	Microcentro	322	Biblioteca
Corrientes y Callao	Corrientes y Callao	1686	Café
Flores Sur	Varela	1456	Kiosco

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

4. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5824 locales relevados en noviembre, el 24,6% (1.440 locales) 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 (491 locales), seguidos por los de indumentaria mixta (344) y los de indumentaria masculina (169). Del total de locales de este agrupamiento, el eje temático Avellaneda aporta el 19% (274) de los mismos.

El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,1% (469 locales), de los cuales 230 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 7,4% (431 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 (46 locales).

Le sigue el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" -7% y 410 locales-, que agrupa a cafés, bares y pubs (155 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 6,6% (387 locales), dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios (82 locales), las panaderías (76 locales) y las heladerías (58 locales).

**CUADRO Nº7: LOCALES COMERCIALES SEGÚN ACTIVIDAD
ENERO DE 2005**

Rubros	%
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	24,7
Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina	8,1
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	7,4
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	7
Venta de alimentos y bebidas	6,6
Relojería, joyería y fantasía	5,5
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	4,2
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	3,7
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	3,2
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales	3,2
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	0,4
Establecimientos educativos	0,3
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

5. ANEXO METODOLÓGICO

El presente estudio se realizó a partir del relevamiento de 31 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires, elegidos en función de 3 variables: su densidad comercial, la ubicación geográfica y las actividades predominantes en ellos.

En 11 de estas áreas el relevamiento comenzó a realizarse en marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se inició en los 20 restantes, 10 de los cuales son ejes temáticos (que fueron elegidos por la aglomeración de locales del mismo rubro).

El relevamiento incluye locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que no se tomaron en cuenta negocios que se desarrollaran en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos, o una casa).

Este criterio dejó afuera del estudio a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés, hoteles familiares, entre otros.

Se consideró como locales cerrados o vacantes a todos los que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de: a) locales que estén en proceso de reformas edilicias que no hayan cambiado de manos, y b) locales cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencias de empleados.

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.