

Análisis de los principales

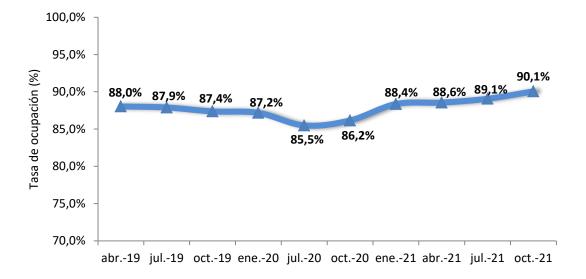
Ejes Comerciales del Municipio

Octubre 2021

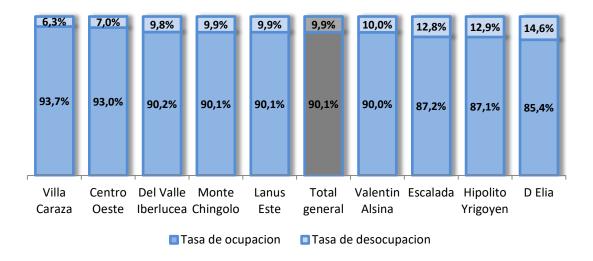


Resumen Ejecutivo

• El operativo en campo inició a principios del mes de Octubre 2021, en el que se relevaron los mismos 3.128 locales que componen la muestra que se viene siguiendo desde hace unos años atrás. En esta oportunidad, unos 2.817 locales estuvieron con actividad, definiendo de esta manera una tasa de ocupación del 90,1%.



- En comparación con los últimos valores registrados desde 2019, en octubre 2021 se obtuvo por cuarto trimestre consecutivo la mayor tasa de ocupación total. A su vez, se viene consolidando la recuperación que tuvo su punto más bajo a mediados de 2020.
- Las tasas de ocupación en este relevamiento fueron más homogéneas que las de los anteriores relevamientos. En 6 ejes la ocupación fue superior al 90,0%.





Contenido

Tasa de ocupación de locales comerciales	4
Distribución territorial de los locales relevados	5
Tasa de ocupación de locales por eje	6
Evolución reciente de la tasa de ocupación por eje	7
Desempeño de la tasa de ocupación por eje	8
Locales desocupados según estado	9
Principales tasas del total de los ejes	10
Tasa de apertura por eje	11
Tasa de cierre por eje	12
Tasa de cambio de rubro por eje	13
Tasa de rotación por eje	14
Locales ocupados por principales rubros de actividad	15
Ficha por eje	16
Eje Lanús Este	16
Eje Valentín Alsina	16
Eje Centro Oeste	18
Eje Villa Caraza	19
Eje Del Valle Iberlucea	20
Eje Hipólito Yrigoyen	20
Eje Escalada	22
Eje D'Elia	22
Eje Monte Chingolo	23
Metodología utilizada	25
Glosario	26
Aneyo de manas	28



Análisis de los principales Ejes Comerciales del

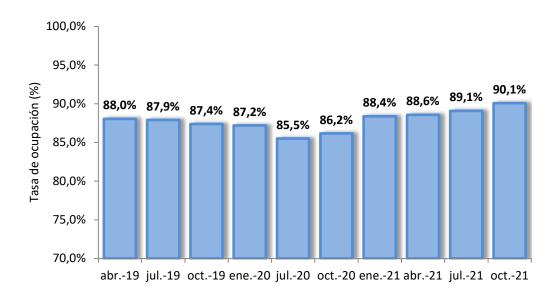
Municipio de Lanús

Octubre 2021

Tasa de ocupación de locales comerciales

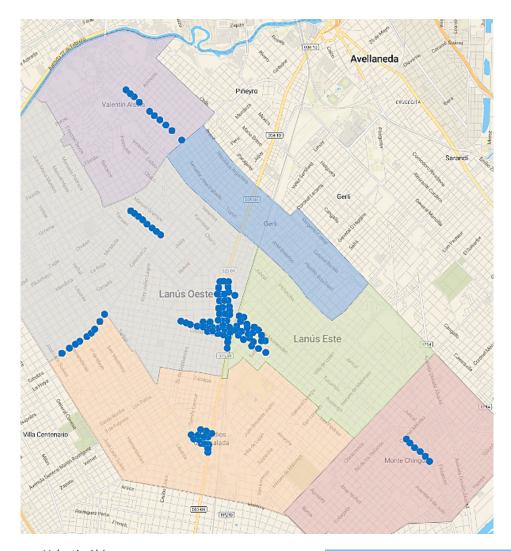
- La cantidad de locales con ocupación comercial en el relevamiento realizado en Octubre 2021 fue de 2.817, alcanzando una tasa de ocupación del 89,1%.
- En comparación con el anterior informe del mes de julio 2021, la tasa se incrementó en 1,0 punto porcentual.
- Los valores a los que llegaron las tasas de ocupación de octubre indican que la recuperación iniciada en octubre del año pasado se mantiene y sigue creciendo. En comparación con Octubre 2020, la tasa de ocupación creció 3,9 p.p.
- En términos de cantidad de locales, el efecto neto (altas menos cierres) tuvo como resultado que se identificaron 31 locales nuevos ocupados.

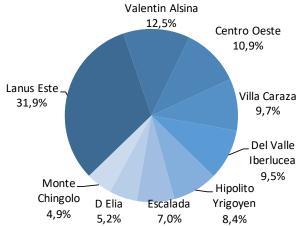
	Octubre 2021 (Total 9 ejes)	
Locales relevados	Locales Ocupados	Tasa de ocupación
3.128	2.817	90,1%





Distribución territorial de los locales relevados



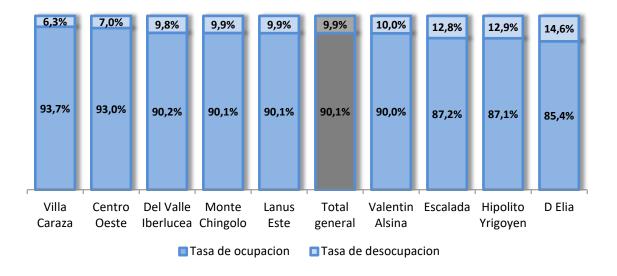


Eje	Locales
Lanús Este	999
Valentín Alsina	390
Centro Oeste	342
Villa Caraza	303
Del Valle Iberlucea	297
Hipólito Yrigoyen	263
Escalada	218
D Elia	164
Monte Chingolo	152
Total	3.128



Tasa de ocupación de locales por eje

- Las tasas de ocupación en este relevamiento siguen creciendo, en el operativo de julio 2021 3 ejes presentaron tasas superiores al 90%, mientras que en éste 6 superaron ese valor. Para el resto de los ejes ninguna tasa estuvo por debajo del 85,0%.
- El valor de la tasa de ocupación general presenta valores similares al de eje de Lanús Este debido a que participa con casi el 32% del total de los locales de la muestra. No obstante, en los demás ejes los valores son significativos.





Evolución reciente de la tasa de ocupación por eje

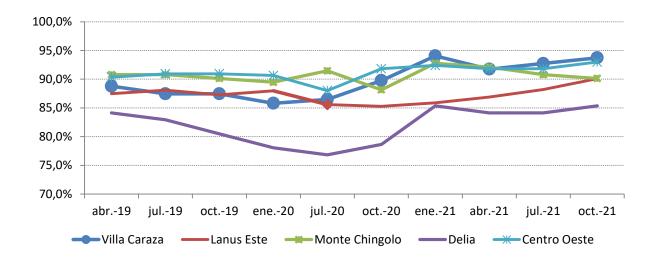
- Durante octubre 2021 los desempeños de las tasas de ocupación en general fueron positivos. Del total de los 9 ejes, en 6 se registró crecimiento en la ocupación. Del total de los locales que forman parte de las muestras, la tasa de ocupación pasó de 89,1% al 90,1% (deferencia de +1,0 puntos porcentuales).
- El eje que mayor crecimiento tuvo fue el de Lanús Este con una diferencia respecto al anterior relevamiento de +1,9 puntos porcentuales. Los demás ejes que presentaron subas en sus tasas, y en ningún caso fue menor a 1 p.p. Por el lado de los que tuvieron mermas en sus tasas, el que más sufrió fue el de Escalada (-1,3 p.p.).

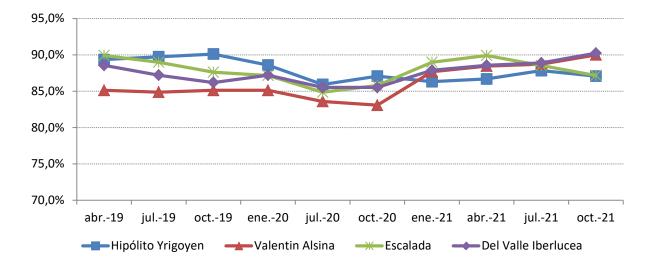
Tasa de ocupación				
			Diferencia	
Eje	jul-21	oct-21	en p.p. vs.	
			jul-2021	
Villa Caraza	92,7%	93,7%	1,0	
Centro Oeste	91,8%	93,0%	1,2	
Del Valle Iberlucea	88,9%	90,2%	1,3	
Monte Chingolo	90,8%	90,1%	-0,7	
Lanús Este	88,2%	90,1%	1,9	
Valentín Alsina	88,7%	90,0%	1,3	
Escalada	88,5%	87,2%	-1,3	
Hipólito Yrigoyen	87,8%	87,1%	-0,7	
D'Elia	84,1%	85,4%	1,3	
Total ejes	89,1%	90,1%	1,0	



Desempeño de la tasa de ocupación por eje

- Tal como se viene marcando en los últimos relevamientos, el comportamiento de las tasas de ocupación se viene recuperando desde octubre 2020. En los ejes de Lanús Este, D'elia, Centro Oeste, Valentin Alsina y Escalada las tasas de ocupación son las máximas alcanzadas para desde abril-19 hasta la fecha.
- En los restantes ejes los valores registrados en las tasas de ocupación no distan mucho de los máximos alcanzados desde 2019.



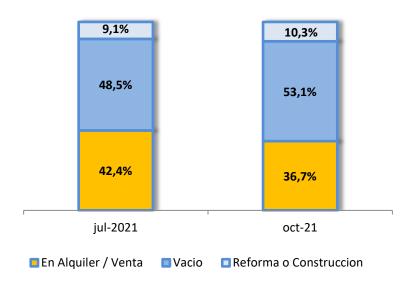




Locales desocupados según estado

- En comparación con la salida anterior se encontraron 31 locales desocupados menos.
 Los cambios se dieron principalmente en aquellos que estaban disponibles en el mercado inmobiliario para la venta/alquiler (-31 locales).
- Respecto a julio 2021 los locales vacíos presentaron una diferencia de 1 local menos, mientras que los que se encontraron en reforma o construcción incrementaron su stock en 1 unidad.

Octubre 2021 (Total 9 ejes)			
Locales	En alquiler /	Vacíos	Reforma o
desocupados	venta	Vacios	Construcción
311	114	165	32



Cantidad de locales desocupados por estado y eje				
Eje	En Alquiler / Venta	Vacío	Reforma o Construcc.	Total locales
Lanús Este	41	7	51	99
Valentín Alsina	18	1	20	39
Hipólito Yrigoyen	12	5	17	34
Del Valle Iberlucea	11	10	8	29
Escalada	12	0	16	28
Centro Oeste	11	3	10	24
D Elia	4	4	16	24
Villa Caraza	3	1	15	19
Monte Chingolo	2	1	12	15



Principales tasas del total de los ejes

• Del total de la muestra de 3.128 locales relevados, en 138 de ellos se presentaron cambios (4,4% del total). La diferencia respecto a julio pasado viene dada principalmente por la tasa de cierre que fue inferior en este relevamiento (0,5 p.p. menos que equivale a 30 locales).

Principales tasas total 9 ejes				
Tasa	jul-21	oct-21		
Apertura	2,5%	2,5%		
Cierre	2,0%	1,5%		
Cambio de rubro	0,9%	0,4%		
Rotación	5,4%	4,4%		

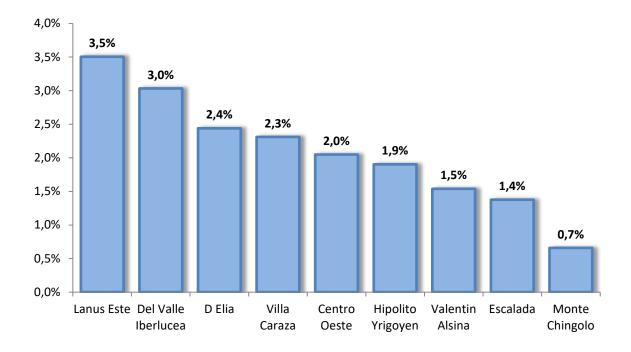
• Entrando en detalle en el rubro comercial entre 5 actividades se agrupó el 61,0% de las aperturas, mientras que en otras 5 se concentraron el 58,7% de los cierres.

Aperturas		Cierres	
Rubro	Part % en el total	Rubro	Part % en el total
Prendas de vestir, calzado y accesorios	23,4%	Venta de comida, bares, restaurantes, panaderías	15,2%
Venta de alimentos y bebidas	14,3%	Prendas de vestir, calzado y accesorios	10,9%
Venta minorista de artículos puntuales	10,4%	Venta de alimentos y bebidas	10,9%
Telecomunicaciones y telefonía celular	6,5%	Kioscos	10,9%
Servicios profesionales e inmobiliarios	6,5%	Peluquería, tratamientos de belleza, spas y depilación	10,9%



Tasa de apertura por eje

- La tasa de apertura refleja la cantidad de locales que antes estaban desocupados y pasaron a tener actividad sobre el total de los relevados. Todos los ejes registraron apertura de locales.
- Los de Lanús Este y Del Valle Iberlucea presentaron las más altas tasas de apertura, en ambos casos sus valores fueron mayores al 3,0%.

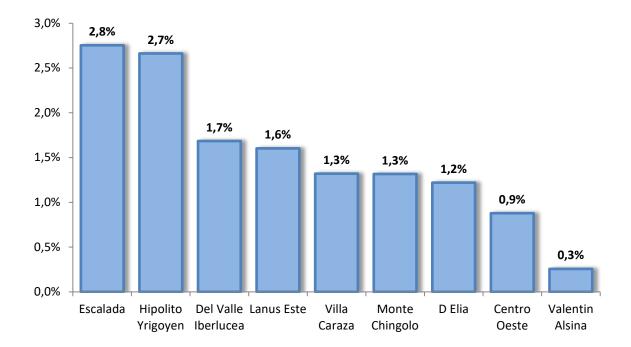


Tasa de apertura			
Eje	jul-21	oct-21	
Lanús Este	2,9%	3,5%	
Del Valle Iberlucea	2,4%	3,0%	
D Elia	2,4%	2,4%	
Villa Caraza	2,3%	2,3%	
Centro Oeste	2,3%	2,0%	
Hipólito Yrigoyen	3,0%	1,9%	
Valentín Alsina	2,6%	1,5%	
Escalada	1,8%	1,4%	
Monte Chingolo	0,7%	0,7%	



Tasa de cierre por eje

- La tasa de cierre refleja la cantidad de locales que pasaron a estar desocupados sobre el total de los relevados. En los 9 ejes las tasas bajaron respecto a julio, siendo el de Valentín Alsina el que casi no presentó cierres (0,3%).
- Al analizar las tasas por eje, y comparándolas con las respectivas de apertura, en 3
 ejes (Escalada, Hipólito Yrigoyen y Monte Chingolo) se tuvieron resultados negativos
 en resultando las de cierre mayores a las de apertura.

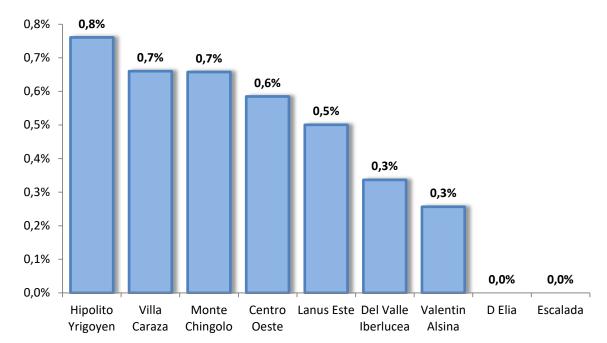


Tasa de cierre			
Eje	jul-21	oct-21	
Escalada	3,2%	2,8%	
Hipólito Yrigoyen	1,9%	2,7%	
Del Valle Iberlucea	2,0%	1,7%	
Lanús Este	1,6%	1,6%	
Villa Caraza	1,3%	1,3%	
Monte Chingolo	2,0%	1,3%	
D Elia	2,4%	1,2%	
Centro Oeste	2,3%	0,9%	
Valentín Alsina	2,3%	0,3%	



Tasa de cambio de rubro por eje

- La tasa de cambio de rubro indica la proporción de locales que estando ocupados cambiaron de actividad comercial o de siguieron dentro del mismo rubro pero cambió el nombre o razón social que explota comercialmente ese comercio. En esta salida puntualmente solo 14 reportaron ese tipo de cambio (0,4% del total).
- En ningún eje la tasa superó el 1,0%, por lo que los cambios fueron bastante acotados en comparación con el anterior relevamiento en el que se registraron tasas superiores a ese guarismo, por ejemplo 3,0% en el caso de D'Elia.

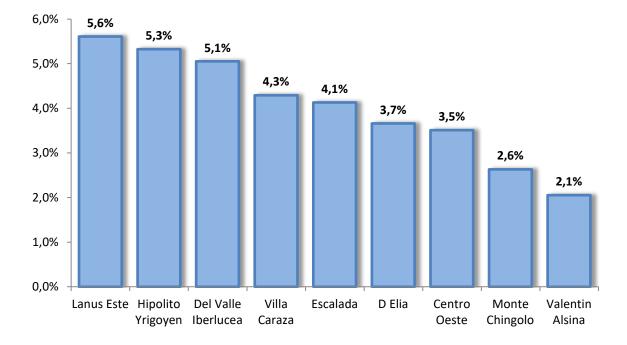


Tasa cambio de rubro			
Eje	jul-21	oct-21	
Hipólito Yrigoyen	0,8%	0,8%	
Villa Caraza	2,0%	0,7%	
Monte Chingolo	0,7%	0,7%	
Centro Oeste	0,0%	0,6%	
Lanús Este	1,0%	0,5%	
Del Valle Iberlucea	0,3%	0,3%	
Valentín Alsina	0,0%	0,3%	
D Elia	3,0%	0,0%	
Escalada	1,4%	0,0%	



Tasa de rotación por eje

- La tasa de rotación agrupa las tasas de apertura, cierre y cambio de rubro, e indica principalmente cuán dinámica es la actividad en cada eje. En este relevamiento la tasa total alcanzó el 4,4%, inferior a la de julio (5,4%).
- Los ejes de Lanús Este, Del Valle Iberlucea e Hipólito Yrigoyen fueron los más dinámicos de todos con tasas superiores al 5,0%. Los dos primeros se vieron movilizados principalmente por sus tasas de apertura, mientras que el de Yrigoyen por la de cierre.



Tasa de rotación			
Eje	jul-21	oct-21	
Lanús Este	5,5%	5,6%	
Hipólito Yrigoyen	5,7%	5,3%	
Del Valle Iberlucea	4,7%	5,1%	
Villa Caraza	5,6%	4,3%	
Escalada	6,4%	4,1%	
D Elia	7,9%	3,7%	
Centro Oeste	4,7%	3,5%	
Monte Chingolo	3,3%	2,6%	
Valentín Alsina	4,9%	2,1%	



Locales ocupados por principales rubros de actividad

- En líneas generales los resultados son casi idénticos a los dos últimos relevamientos, con cambios marginales de una décima en algunos rubros.
- Entre las 5 primeras actividades se concentra el 60,5% del total los rubros, siendo los de indumentaria, venta de alimentos y gastronomía los de mayor participación.

Rubro de actividad agrupada	Part %
Prendas de vestir, calzado y accesorios	23,0%
Venta de alimentos y bebidas	11,1%
Venta de comida, bares, restaurantes, panaderías	9,4%
Venta minorista de artículos puntuales	9,2%
Servicios profesionales e inmobiliarios	7,8%
Peluquería, tratamientos de belleza, spas y depilación	4,9%
Farmacia, perfumería y limpieza	4,5%
Otros negocios no contemplados anteriormente	4,5%
Kioscos	4,4%
Bazar, venta de accesorios, decoración y regalos	4,0%
Materiales para construcción y decoración	3,0%
Muebles, artículos para el hogar y electrodomésticos	2,9%
Otros servicios	2,8%
Servicios educativos y deportivos	2,5%
Telecomunicaciones y telefonía celular	2,4%
Servicios financieros y de pago de impuestos	2,1%
Esparcimiento y azar	1,5%
Total	100,0%



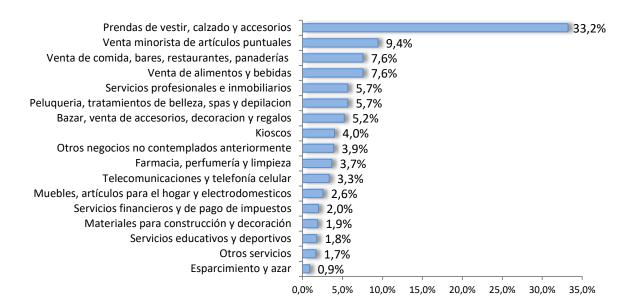
Ficha por eje

Eje Lanús Este

Principales características a Octubre 2021							
Cantidad de locales 999 Tasa de apertura 3							
Tasa de ocupación	90,1%	Tasa de cierre	1,6%				
Variación % vs. jul-2021	2,1%	Tasa de cambio de rubro	0,5%				
Tasa de desocupación	9,9%	Tasa de rotación	5,6%				

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	88,0%	85,6%	85,3%	85,9%	86,9%	88,2%	90,1%

Distribución por rubros comerciales

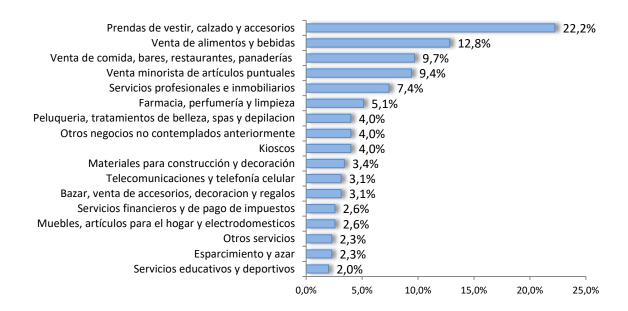


Eje Valentín Alsina



Principales características a Octubre 2021								
Cantidad de locales 390 Tasa de apertura 1,								
Tasa de ocupación	90,0%	Tasa de cierre	0,3%					
Variación % vs. jul-2021	1,5%	Tasa de cambio de rubro	0,3%					
Tasa de desocupación	10,0%	Tasa de rotación	2,1%					

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	85,1%	83,6%	83,1%	87,7%	88,5%	88,7%	90,0%





Eje Centro Oeste

Principales características a Octubre 2021								
Cantidad de locales 342 Tasa de apertura								
Tasa de ocupación	93,0%	Tasa de cierre	0,9%					
Variación % vs. jul-2021	1,3%	Tasa de cambio de rubro	0,6%					
Tasa de desocupación	7,0%	Tasa de rotación	3,5%					

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	90,6%	88,0%	91,8%	92,4%	91,8%	91,8%	93,0%





Eje Villa Caraza

Principales características a Octubre 2021								
Cantidad de locales	303	Tasa de apertura	2,3%					
Tasa de ocupación	93,7%	Tasa de cierre	1,3%					
Variación % vs. jul-2021	1,1%	Tasa de cambio de rubro	0,7%					
Tasa de desocupación	6,3%	Tasa de rotación	4,3%					

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	85,8%	86,5%	89,8%	94,1%	91,7%	92,7%	93,7%



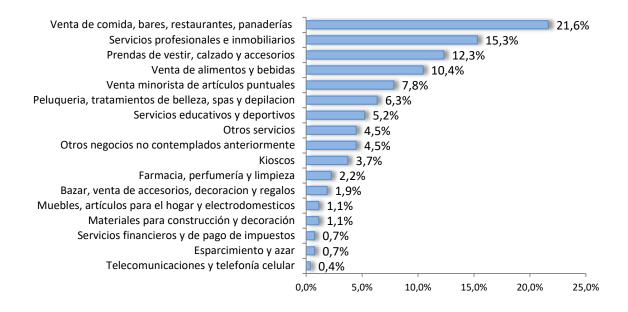


Eje Del Valle Iberlucea

Principales características a Octubre 2021								
Cantidad de locales 297 Tasa de apertura 3								
Tasa de ocupación	90,2%	Tasa de cierre	1,7%					
Variación % vs. jul-2021	1,5%	Tasa de cambio de rubro	0,3%					
Tasa de desocupación	9,8%	Tasa de rotación	5,1%					

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	87,2%	85,5%	85,5%	87,9%	88,6%	88,9%	90,2%

Distribución por rubros comerciales

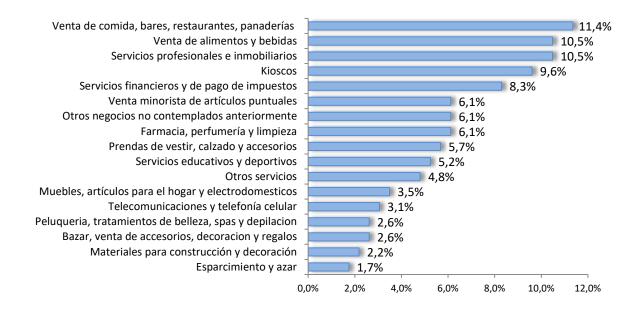


Eje Hipólito Yrigoyen



Principales características a Octubre 2021								
Cantidad de locales 263 Tasa de apertura 1,9								
Tasa de ocupación	87,1%	Tasa de cierre	2,7%					
Variación % vs. jul-2021	-0,8%	Tasa de cambio de rubro	0,8%					
Tasa de desocupación	12,9%	Tasa de rotación	5,3%					

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	88,6%	85,9%	87,1%	86,3%	86,7%	87,8%	87,1%





Eje Escalada

Principales características a Octubre 2021						
Cantidad de locales 218 Tasa de apertura 1,						
Tasa de ocupación	87,2%	Tasa de cierre	2,8%			
Variación % vs. jul-2021	-1,5%	Tasa de cambio de rubro	0,0%			
Tasa de desocupación	12,8%	Tasa de rotación	4,1%			

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	87,2%	84,9%	85,8%	89,0%	89,9%	88,5%	87,2%



Eje D'Elia



Principales características a Octubre 2021						
Cantidad de locales 164 Tasa de apertura 2,						
Tasa de ocupación	85,4%	Tasa de cierre	1,2%			
Variación % vs. jul-2021	1,5%	Tasa de cambio de rubro	0,0%			
Tasa de desocupación	14,6%	Tasa de rotación	3,7%			

	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	78,0%	76,8%	78,7%	85,4%	84,1%	84,1%	85,4%

Distribución por rubros comerciales

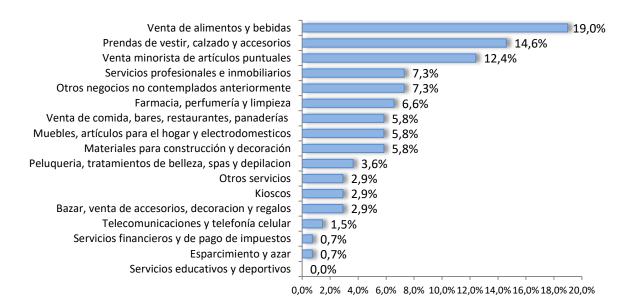


Eje Monte Chingolo



Principales características a Octubre 2021							
Cantidad de locales 152 Tasa de apertura 0,7							
Tasa de ocupación	90,1%	Tasa de cierre	1,3%				
Variación % vs. jul-2021	-0,7%	Tasa de cambio de rubro	0,7%				
Tasa de desocupación	9,9%	Tasa de rotación	2,6%				

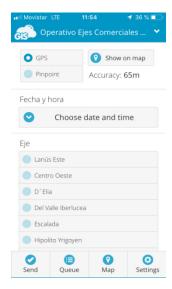
	ene-20	jul-20	oct-20	ene-21	abr-21	jul-21	oct-21
Tasa ocupación	89,5%	91,4%	88,2%	92,8%	92,1%	90,8%	90,1%





Metodología utilizada

- El operativo se realizó comenzó a principios del mes de Octubre 2021, sobre la base de un universo predefinido previamente y el cual se viene siguiendo desde principios del 2019.
- Se utilizó la App Gis Cloud para relevar los comercios.
- En el relevamiento se barrieron los comercios de 9 ejes comerciales.
- Participaron 4 personas:
 - o Un relevador de campo.
 - Un coordinador del operativo.
 - o Un especialista en el manejo del software.
 - Un analista de datos.
- Al relevador se le asignó un eje comercial y una licencia para la App.
- Adicionalmente se le entregó una credencial y una carta del Municipio para explicarles, en caso de ser necesario, a los comerciantes qué se estaba realizando.
- Cada relevador debía identificar todos los locales comerciales en cada eje, registrando mediante la App los siguientes datos:
 - Eje comercial, dirección y altura.
 - Una foto del frente del local.
 - Si está en una galería comercial.
 - Situación del local (ocupado/desocupado).
 - o Rubro de actividad comercial.
 - En lo posible registrar el QR de AFIP para obtener datos fiscales (CUIT, razón social).







Glosario

Locales

El concepto incluye tanto a los comercios dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son típicos locales de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos o una casa), este criterio deja fuera del análisis a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés y hoteles familiares, entre otros.

Locales ocupados

Comercios que se encuentran abiertos o prestando servicios el día del relevamiento.

Tasa de ocupación comercial

Cociente de los locales ocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

Locales desocupados

Comercios que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de los negocios cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencia de empleados, etcétera. Este concepto se subdivide en las siguientes categorías:

• Alquiler / venta

Locales desocupados que cuentan con el correspondiente cartel que anuncia su ofrecimiento para la venta o el alquiler. En los casos en que un local cerrado está ofrecido simultáneamente en venta y en alquiler, se registra la última de las dos opciones.

Construcción / reforma

Locales desocupados que se encuentran en proceso de construcción o reforma.

Vacante

Locales desocupados sin destino aparente.

Densidad

Cociente de la cantidad de locales observada (teniendo en cuenta ambas aceras) sobre el total de cuadras relevadas.

Tasa de apertura

Cociente de la cantidad de apertura sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se considera apertura a la ocupación de locales que se encontraban desocupados.

Tasa de cierre

Cociente de la cantidad de cierres sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se entiende como cierre a los comercios que dejaron de funcionar, pasando a estar desocupados o destinándose a usos no comerciales.

Tasa de cambio de rubro



Cociente de la cantidad de locales que verificaron cambio de rubro/cambio de razón social sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

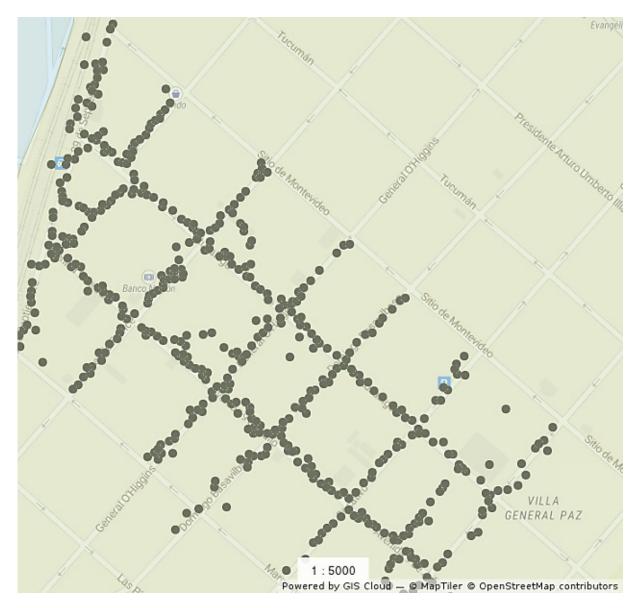
Tasa de rotación

Sumatoria de las tasas de apertura, cierre y cambio de rubro, expresada en porcentaje.



Anexo de mapas

Eje Lanús Este



Eje Hipólito Yrigoyen







Eje Villa Caraza





Eje Valentín Alsina



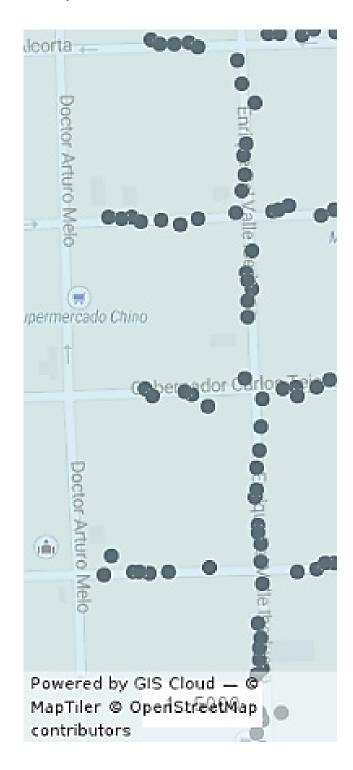


Eje Centro Oeste





Eje Del Valle Iberlucea





Eje Remedios de Escalada





Eje D'Elia





Eje Monte Chingolo

