

## Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de  
Locales Comerciales en  
los Principales Ejes  
comerciales

Informe N° 39 Septiembre de 2005





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](http://www.cedem.org.ar) y [www.buenosaires.gov.ar/cedem](http://www.buenosaires.gov.ar/cedem)

**Dirección:** Pablo Perelman

**Consultores:** Sergio Braticevic, Patricia Fernández, Santiago Juncal, Mariela Molina, María José Pérez de Arrilucea, Paulina Seivach, Cecilia Vitto y Marcelo Yangosian.

**Asistente:** Anahi Costaguta

**Relevadores:** Tomás Barbadori y Enrique Pacheco

**Diseño Gráfico Tapa:** Sabrina Caramelo



1. Resumen Ejecutivo	1
2. Ocupación de Locales Comerciales en la Ciudad de Buenos Aires	3
2.1. Evolución de la Tasa de Ocupación Comercial General	3
2.2. Tasas de Ocupación según Zonas Geográficas	4
2.2.1. Tasas de Ocupación en la Zona Norte	6
2.2.2. Tasas de Ocupación en la Zona Centro	8
2.2.3. Tasas de Ocupación en la Zona Sur	11
2.2.4. Tasas de Ocupación en la Zona Oeste	14
3. Nuevos ejes comerciales relevados	17
4. Tasas de Ocupación en las Áreas Comerciales Temáticas	19
5. Aperturas y cierres de locales comerciales	22
6. Análisis de la Actividad de los Locales Comerciales	26
7. Anexo metodológico	27

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de septiembre en 34 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. El estudio de esta muestra -que corresponde a una parte de las áreas comerciales más importantes de la Ciudad- permite obtener una serie de indicadores sobre el desarrollo de la actividad comercial de la Ciudad y comparar su evolución en las distintas zonas de la misma.

En el mes de septiembre se relevaron en 31 ejes comerciales 6252 locales, de los cuales 356 se encontraban vacíos<sup>1</sup>, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,3%<sup>2</sup>.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de septiembre la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,4%). Vale destacar que en la zona Centro este indicador sigue mostrando las mayores variaciones positivas a lo largo de los meses: en septiembre el crecimiento fue de 1,8%. La zona Sur, por su parte, experimentó un incremento interanual en el nivel de ocupación de 1%. En la zona oeste el crecimiento en relación al año anterior fue de 0,1%, en tanto, en la zona norte la variación interanual fue negativa -0,6%.

La zona centro obtuvo por cuarto mes consecutivo un record en la tasa de ocupación comercial (96,1%). La zona oeste, por su parte, obtuvo un leve incremento en el nivel de ocupación alcanzando el 94,1% de los locales ocupados. Tanto la zona Sur como la Norte experimentaron un descenso en la tasa de ocupación comercial (-0,2 y -0,1 puntos porcentuales respectivamente).

Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,37% corresponde a "Prendas de vestir y textiles para el hogar", el segundo rubro en importancia es "Ventas

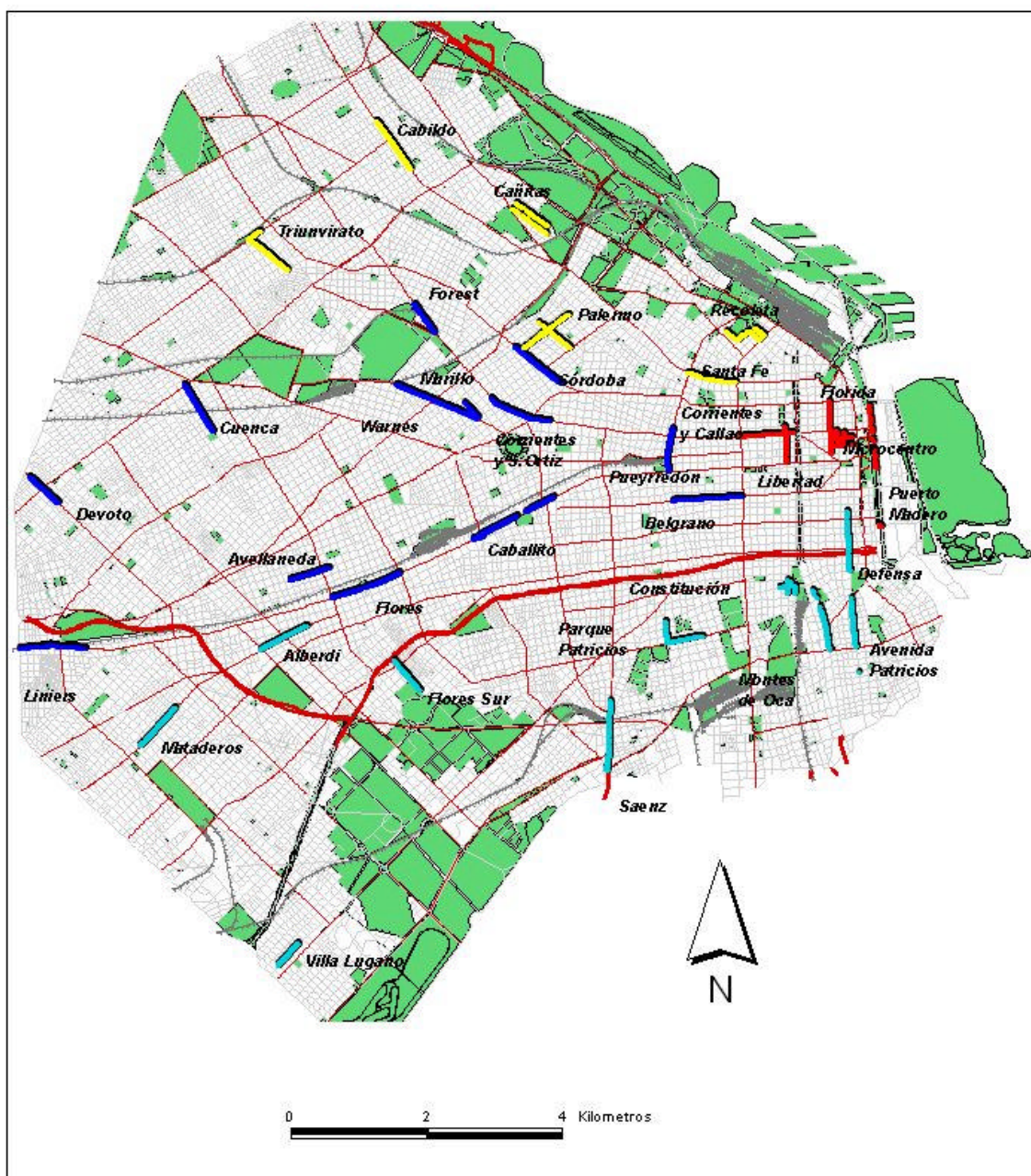
de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con el 8,19%, seguido por "Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines" con el 7,24%, mientras que "Restaurantes, bares, cafés y casas de comida" participa con el 6,72%.

---

<sup>1</sup> Ver Anexo metodológico.

<sup>2</sup> 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). Los tres ejes comerciales que no son incluidos (Puerto Madero, Palermo y Las Cañitas) se tomarán en cuenta después de transcurrido un año desde el primer relevamiento (Marzo de 2004).

## Ejes Comerciales-Septiembre 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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

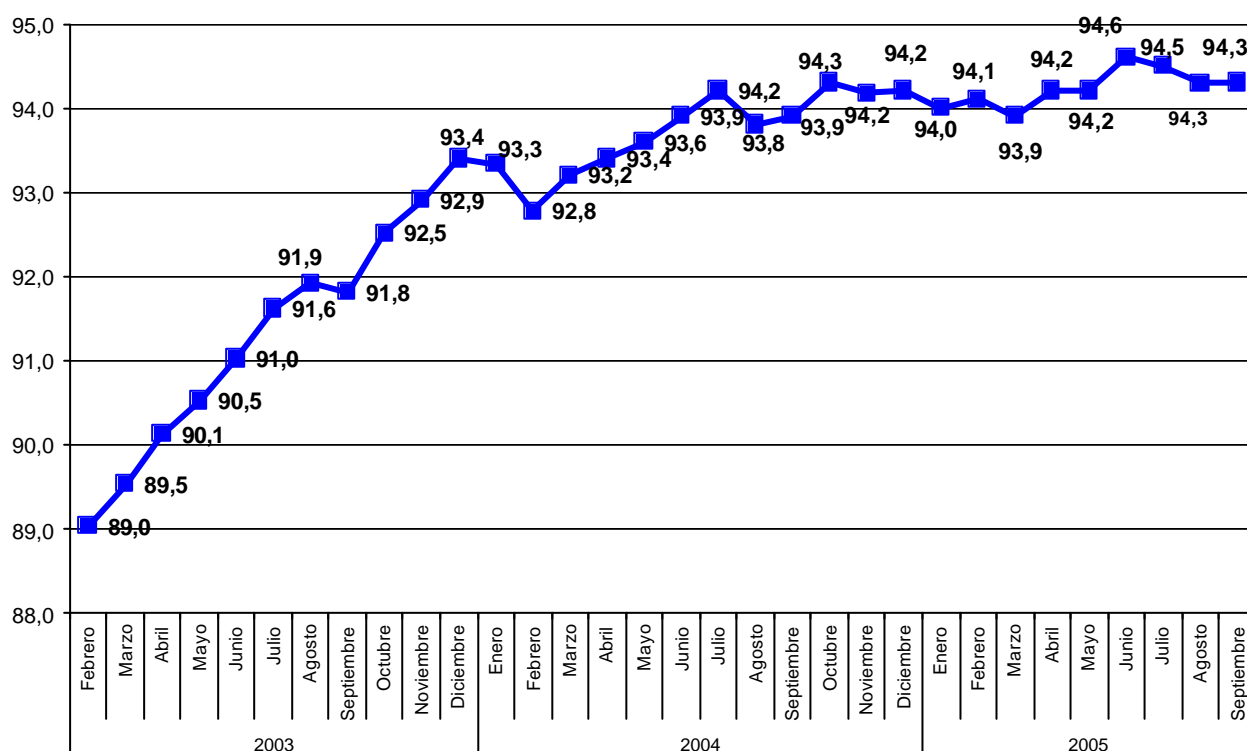
### 2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

La tasa de ocupación comercial de los 31 ejes comerciales relevados en el mes de septiembre es de 94,3% y ha tenido un crecimiento interanual de 0,4%.

El gráfico N° 1 nos permite observar la evolución de la tasa general desde febrero de 2003. Durante ese período el indicador experimentó un incremento de 5,3 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-junio de 2004, con un aumento en la tasa de 1,4 puntos porcentuales; y d) julio de 2004 -septiembre de 2005, donde se registraron pequeñas oscilaciones, destacándose el mes de junio en el que la tasa de ocupación comercial alcanzó un record de 94,6%.

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

Zona	Vacantes Junio	Tasa Junio (%)	Vacantes Julio	Tasa Julio (%)	Vacantes Agosto	Tasa Agosto (%)	Vacantes septiembre	Tasa septiembre (%)
Centro	36	95,3	35	95,4	31	95,9	30	96,1
Norte	25	97,1	24	97,2	33	96,2	34	96,1
Sur	118	93,4	119	93,3	122	93,2	124	93,0
Oeste	158	94,4	167	94,1	170	94	168	94,1
<b>Total</b>	<b>337</b>	<b>94,6</b>	<b>345</b>	<b>94,5</b>	<b>356</b>	<b>94,3</b>	<b>356</b>	<b>94,3</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

### 2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde febrero de 2003. Se destaca la zona Centro que experimenta por cuarto mes consecutivo un record en la tasa de ocupación al encontrarse ocupados el 96,1% de los locales relevados. Asimismo, la zona Centro obtuvo el mayor crecimiento interanual de las zonas investigadas (1,8%). Durante el año 2004, esta zona fue la que mostró el mayor incremento de toda la Ciudad (ver gráfico N°2) y durante el 2005 es la que viene experimentando el crecimiento interanual más elevado.

La zona sur sufrió el descenso de su tasa de ocupación comercial por cuarto mes consecutivo llegando al 93% de los locales ocupados. A pesar de esta pequeña caída el crecimiento interanual es positivo (1%).

Por su parte, la zona Oeste exhibe pequeñas oscilaciones en la tasa de ocupación comercial lo que nos permite hablar de un amesetamiento de

esta zona que alcanzó en el mes de septiembre una tasa de ocupación de 94,1%.

En tanto, la zona Norte tuvo una tasa de ocupación comercial de 96,1%, lo que implica una variación interanual negativa (-0,6%). Cabe destacar que la variación interanual se realiza comparándose con la alta tasa del mes de septiembre del año 2004: 96,7%. (ver cuadro N° 2). El gráfico N° 2 muestra que la zona -que durante el 2003 creció sostenidamente- experimenta desde el 2004 y hasta la actualidad leves oscilaciones en la tasa de ocupación. En lo que va de 2005 se observa que desde el mes de marzo la tasa de ocupación del norte venía creciendo, alcanzando el máximo nivel del año en el mes de julio, cuando el 97,2% de los locales se encontraban ocupados. En el mes de septiembre la tasa de ocupación descendió a 96,1%.

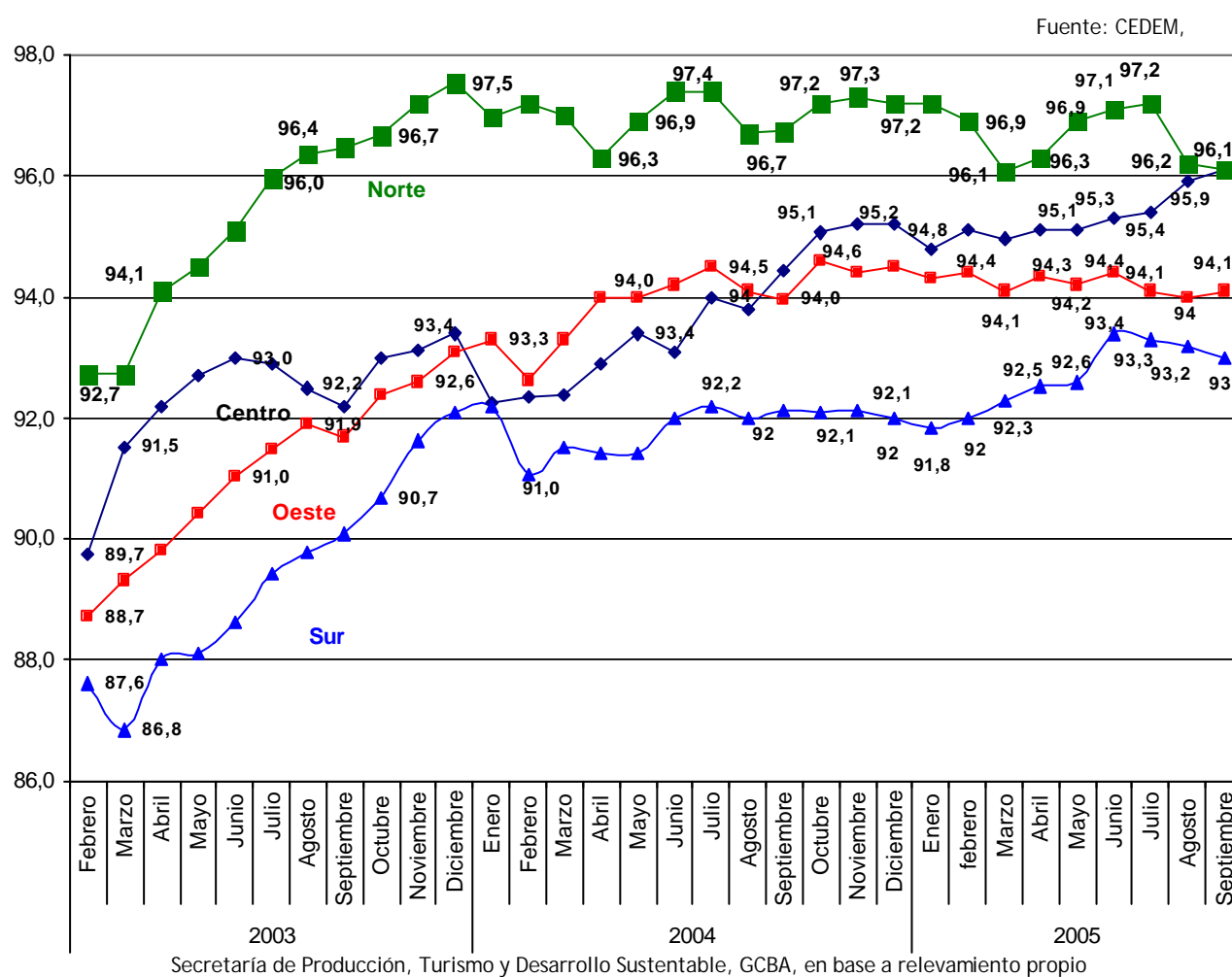


## CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA. JULIO-SEPTIEMBRE DE 2005

Tasa de ocupación									
Zonas	Jul-04	Jul-05	Variación interanual (%)	Ago-04	Ago-05	Variación interanual (%)	Sept-04	Sept-05	Variación interanual (%)
Centro	94	95,4	1,5	93,8	95,9	2,2	94,4	96,1	1,8
Norte	97,4	97,2	-0,2	96,7	96,2	-0,5	96,7	96,1	-0,6
Sur	92,2	93,3	1,2	92	93,2	1,3	92,1	93,0	1,0
Oeste	94,5	94,1	-0,4	94,1	94	-0,1	94,0	94,1	0,1
Total	94,2	94,5	0,3	93,8	94,3	0,5	93,9	94,3	0,4

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## GRÁFICO N° 2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA FEBRERO 2003-SEPTIEMBRE 2005



## 2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE

La zona norte observó en el mes de septiembre una tasa de ocupación comercial de 96,1% descendiendo 0,1 puntos porcentuales con respecto al mes anterior.

En el eje Triunvirato la tasa de ocupación cayó en 0,9 puntos porcentuales con relación a agosto. Es notable la gran rotación que hay en este eje ya que se han producido la apertura de 5 locales al tiempo que han cerrado 4, como así también algunos locales que se encuentran vacantes se están transformando en viviendas. Cabe mencionar que en este eje se están realizando las obras para la construcción de la nueva estación de subterráneos de la línea B: la estación Echeverría.

En tanto, Recoleta tuvo un incremento interanual en la tasa de ocupación de 1% manteniendo la tasa de los 2 últimos meses.

El eje ubicado sobre la Avenida Cabildo ha mantenido la tasa del mes de agosto (96,6%). A pesar de este aparente estancamiento, cabe destacar que se han producido cambios en el estado ocupacional de 9 de los locales relevados.

Por su parte, el eje Santa Fe registra un crecimiento interanual de un punto porcentual, al tiempo que incrementó el nivel de ocupación comercial respecto del mes anterior 0,5 puntos porcentuales.

CUADRO N°3: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA NORTE JUNIO- SEPTIEMBRE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación junio (%)	Tasa de ocupación julio (%)	Tasa de ocupación agosto (%)	Tasa de ocupación septiembre (%)	Diferencia intermensual agosto-septiembre (puntos porcentuales)
Triunvirato	16,1	95,7	95,7	94,6	93,7	-0,9
Recoleta	7,9	95,5	96,4	96,4	96,4	0,0
Santa Fe	14,3	98	99,5	97,5	98	0,5
Cabildo	16,4	98,3	97,3	96,6	96,6	0,0
<b>Total</b>	<b>13,9</b>	<b>97,1</b>	<b>97,2</b>	<b>96,2</b>	<b>96,1</b>	<b>-0,1</b>

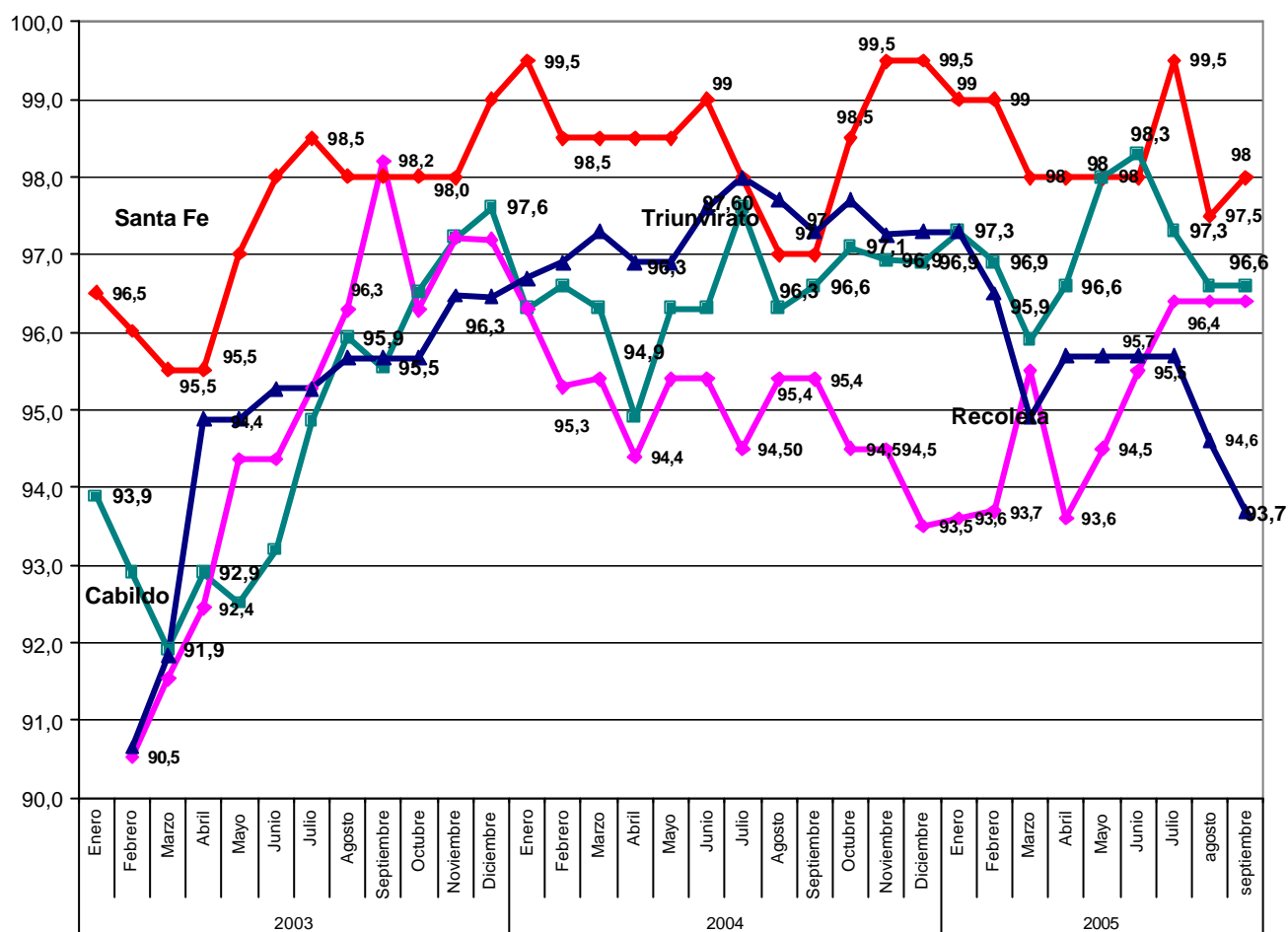
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

CUADRO N° 4: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA NORTE- SEPTIEMBRE

Ejes	Tasa de ocupación septiembre 04 (%)	Tasa de ocupación septiembre 05 (%)	Variación interanual (%)
Triunvirato	97,3	93,7	-3,7
Recoleta	95,4	96,4	1
Santa Fe	97	98	1
Cabildo	96,6	96,6	0
<b>Total</b>	<b>96,7</b>	<b>96,1</b>	<b>-0,6</b>

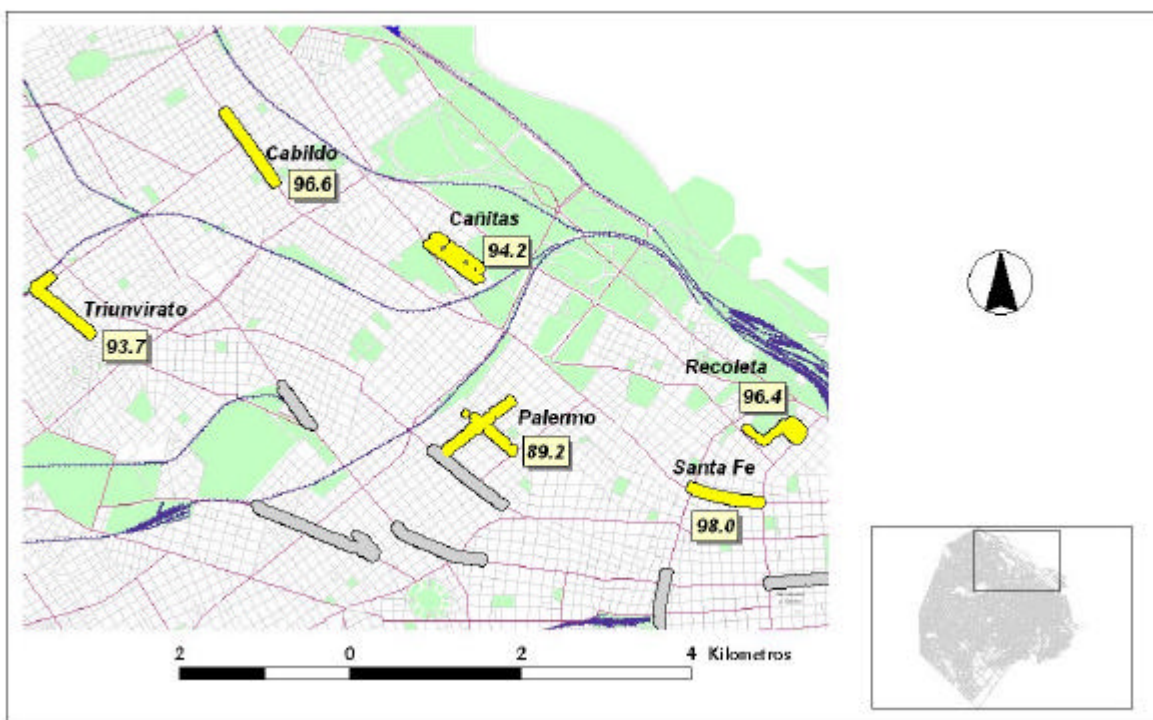
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

GRÁFICO N°3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE. ENERO 2003-SEPTIEMBRE 2005.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## Tasas de Ocupación Zona Norte-Septiembre 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

En el mes de septiembre la tasa de ocupación comercial de la zona centro alcanzó un nuevo record ya que el 96,1% de los locales relevados se encontraron ocupados.

El eje Florida mantuvo en el mes de septiembre la tasa de ocupación comercial de 97,1%. Asimismo, este eje obtuvo un crecimiento interanual de 1,5%.

Por su parte, el eje Libertad obtuvo este mes la misma tasa de agosto: 96,9%, éste eje tradicionalmente se caracterizó por abruptas oscilaciones de su tasa de ocupación<sup>3</sup>. La variación interanual fue la mayor de la zona céntrica de 3,3%.

La tasa de ocupación del eje Microcentro fue de 91,3% manteniendo de esta forma la tasa del mes anterior. Respecto con el año pasado se ha producido un leve crecimiento (0,1%).

En tanto, Corrientes y Callao alcanzó en el mes de septiembre una tasa de ocupación de 96,6% tras la apertura de 2 locales: una casa de venta de regalos y una casa de fotografía. De esta forma Corrientes y Callao obtuvo el mayor crecimiento interanual de la zona (0,6%).

<sup>3</sup> 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° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO JUNIO-SEPTIEMBRE DE 2005

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación junio (%)	Tasa de ocupación Julio (%)	Tasa de ocupación agosto (%)	Tasa de ocupación septiembre (%)	Diferencia intermensual agosto-septiembre (puntos porcentuales)
Microcentro	6,4	90,4	90,4	91,3	91,3	0
Libertad	22,8	97,4	96,5	96,9	96,9	0
Corrientes y Callao	12,6	96	95,5	96	96,6	0,6
Florida	17,1	95	96,7	97,1	97,1	0
<b>TOTAL</b>	<b>13,5</b>	<b>95,3</b>	<b>95,4</b>	<b>95,9</b>	<b>96,1</b>	<b>0,2</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## CUADRO N°6: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA CENTRO-SEPTIEMBRE

Eje	Tasa de ocupación septiembre 04	Tasa de ocupación septiembre 05	Variación interanual (%)
Microcentro	91,2	91,3	0,1
Libertad	93,8	96,9	3,3
Corrientes y Callao	95,5	96,6	1,2
Florida	95,7	97,1	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>94,4</b>	<b>96,1</b>	<b>1,8</b>

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.

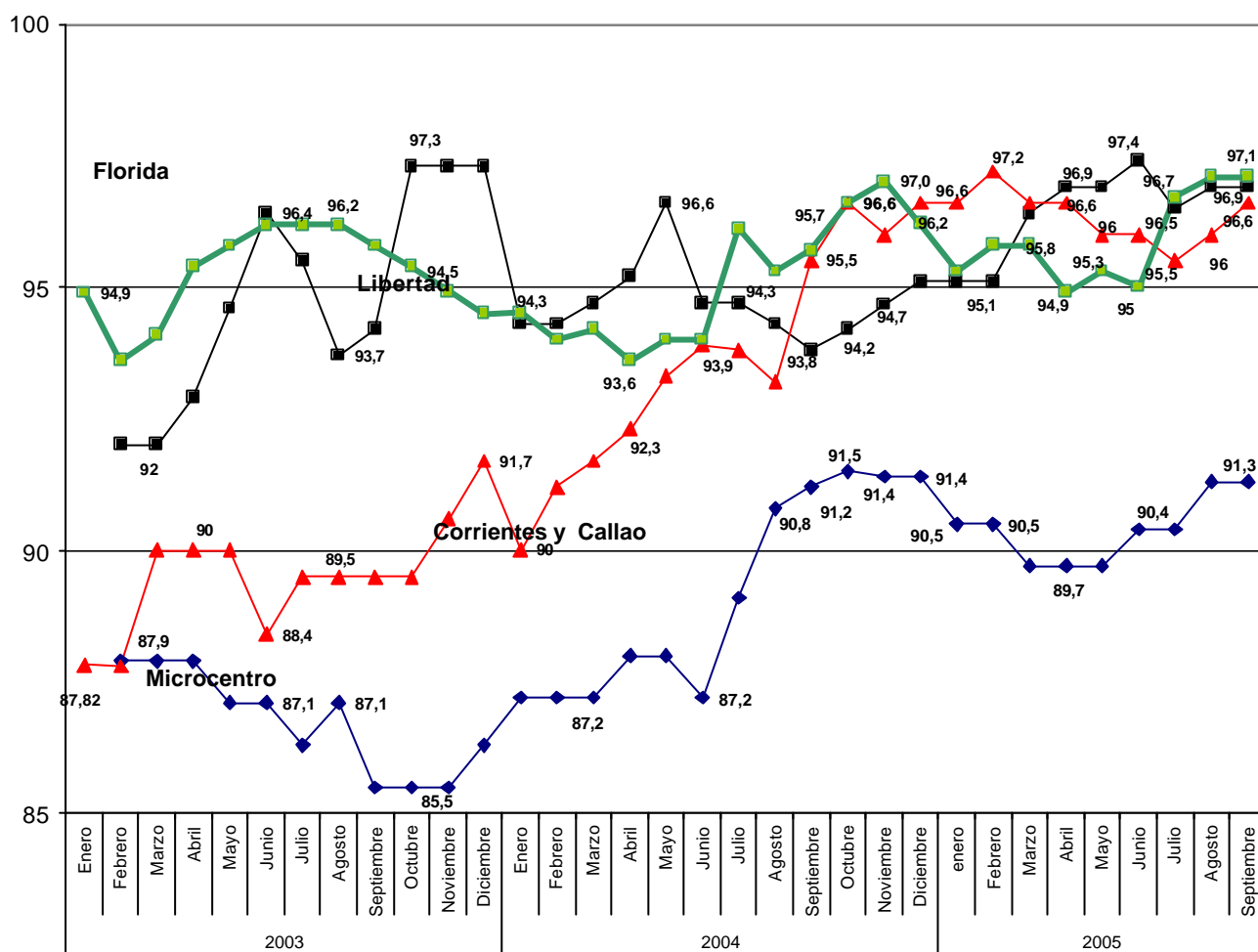
El eje Libertad ha tenido una evolución más atenuada con un crecimiento entre puntas de 4,9 puntos porcentuales.

Florida, por su parte, experimentó una leve alza entre puntas (su tasa comienza con 94,9% y cierra el período con 97,1%). Esta última tuvo, a partir de mayo de 2003, 10 meses seguidos de caída, la que se revirtió aceleradamente a partir de abril de

2004. En noviembre de 2004 la ocupación trepó a 97%, marcando un nuevo cambio de tendencia: desde ese momento la tasa descendió 2 puntos porcentuales interrumpiéndose esta caída en el mes de julio donde la tasa llegó a 96,7% y alcanzando finalmente en los meses de agosto y septiembre el record de la ocupación al encontrarse abiertos el 97,1% de los locales de este eje.

En tanto, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro aumentó 3,4 puntos porcentuales.

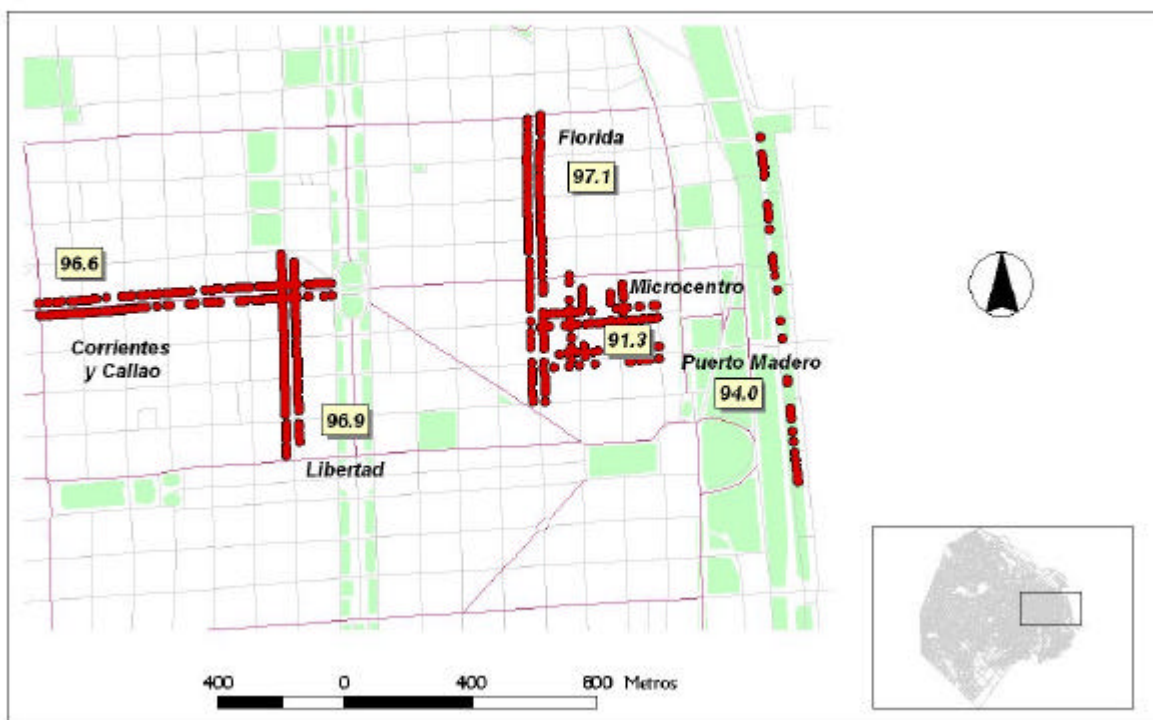
GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO. ENERO 2003-SEPTIEMBRE DE 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## Tasas de Ocupación Zona Centro-Septiembre 2005

Mapa 3



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 tasa de ocupación comercial de la zona Sur descendió 0,2 puntos porcentuales respecto al mes de agosto alcanzando una tasa de 93%. Tradicionalmente el sur ha presentado un panorama muy heterogéneo en lo referido a su ocupación comercial. En el último mes se observan 2 ejes que han incrementado sus tasas, 4 que han descendido y 4 que se han mantenido sin cambios.

En el mes de septiembre el eje comercial ubicado en Flores Sur sufrió un incremento en su tasa de ocupación de 1,3 puntos porcentuales, de esta forma, la tasa de ocupación fue de 94,7%. El segundo crecimiento de la zona lo protagonizó el eje que se localiza en Constitución, cuya tasa registró una suba de 1,2 puntos porcentuales alcanzando un record histórico desde la realización

del relevamiento, mientras que obtuvo la variación interanual más elevada del sur (7,6%).

Al interior del grupo de ejes que descendieron su tasa de actividad, el corredor de la Avenida Sáenz descendió su tasa en 1,1 puntos porcentuales. Mientras tanto, Villa Lugano, Avenida Patricios y Mataderos también registraron descensos, aunque por debajo del punto porcentual.

Un tercer grupo de ejes no experimentaron cambios en la tasa de ocupación, los mismos son: Parque Patricios, Defensa, Montes de Oca y Alberdi. De estos cuatro ejes, tres manifestaron crecimiento interanual, entre los que se destaca el eje de Alberdi (2,7%).



## CUADRO N° 7: TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR -JUNIO-SEPTIEMBRE 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	15	95,2	94,8	94,8	94,8	0
Defensa	12,2	95,4	95,4	94,9	94,9	0
Constitución	14,3	92,4	92,4	92,4	93,6	1,2
Montes de Oca	6,8	95,5	95,7	96,5	96,5	0
Flores sur	15,1	93,4	93,4	93,4	94,7	1,3
Mataderos	14,6	93	93,6	92,7	92,3	-0,4
Villa Lugano	13,6	99,3	98,5	98,5	97,8	-0,7
Av. Patricios	9,9	83,8	82,3	81,6	81	-0,6
Sáenz	17,5	92,8	93,5	93,5	92,4	-1,1
Alberdi	8,4	94	94	94	94	0
<b>Total</b>	<b>12,4</b>	<b>93,4</b>	<b>93,3</b>	<b>93,2</b>	<b>93,0</b>	<b>-0,2</b>

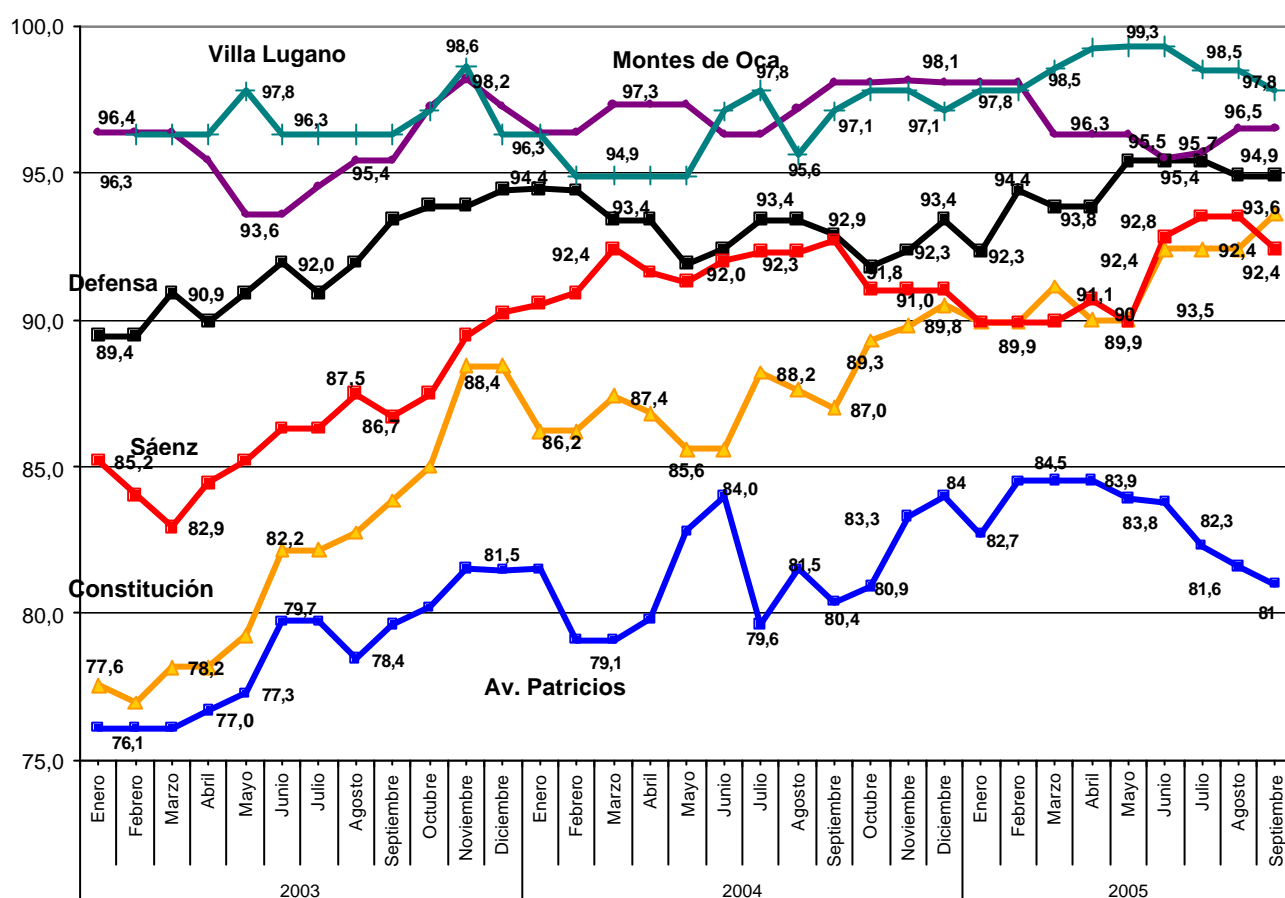
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

## CUADRO N° 8: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA SUR -SEPTIEMBRE

Eje	Tasa de ocupación Septiembre 05	Tasa de ocupación Septiembre 05	Variación interanual (%)
Parque Patricios	94,7	94,8	0,1
Defensa	92,9	94,9	2,2
Constitución	87	93,6	7,6
Montes de Oca	98,1	96,5	-1,6
Flores sur	95,3	94,7	-0,6
Mataderos	93	92,3	-0,8
Villa Lugano	97,1	97,8	0,7
Av. Patricios	80,4	81	-0,3
Sáenz	92,7	92,4	-0,3
Alberdi	91,5	94	2,7
<b>Total</b>	<b>92,1</b>	<b>93</b>	<b>1</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

GRÁFICO N° 5: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR, EJES SELECCIONADOS, ENERO 2003-SEPTIEMBRE 2005.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

El gráfico N° 5 nos permite obtener una visión global de la evolución de la tasa de ocupación en algunos de los ejes de la zona Sur. Se observa que la brecha existente en la tasa de ocupación de los ejes Constitución y Avenida Sáenz al inicio del relevamiento (en enero de 2003) con respecto al resto de los ejes de la zona en la actualidad ha disminuido.

La tasa ha tendido a aumentar mucho más acentuadamente en el eje Constitución donde el ascenso fue de 16 puntos porcentuales.

Entre puntas, el eje Montes de Oca aumentó su tasa de ocupación en 0,1 puntos porcentuales. Asimismo, Villa Lugano, que al iniciarse el

relevamiento tenía una alta tasa de ocupación comercial, incrementó la misma en 1,5 puntos porcentuales (de 96,3 % a 97,8%).

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 y que nuevamente está cambiando de tendencia a partir de febrero de este año. Alcanzó en el mes de agosto un incremento entre puntas de 5,5 puntos porcentuales.

En tanto, el eje de la Av. Sáenz mostró un cambio de tendencia similar al de Defensa. Durante 2003

experimentó un crecimiento (5 puntos porcentuales) que se desaceleró al año siguiente (cuando creció apenas 0,5 puntos porcentuales). Este eje muestra en los primeros meses de 2005 un estancamiento en la tasa de ocupación en torno al 90% y a partir de abril retoma el

crecimiento habiendo alcanzado en agosto un máximo 93,5%, descendiendo en septiembre a 92,4%. De esta manera, se observa un incremento entre puntas de 7,2 puntos porcentuales.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE

La zona Oeste presenta una gran cantidad de ejes (13) con una importante dispersión territorial y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

Durante el mes de septiembre la zona oeste experimentó el incremento de su tasa de ocupación en 0,1 puntos porcentuales con respecto al mes anterior, alcanzando un nivel de 94,1%.

Los cambios positivos del período (ver cuadro N° 9) se produjeron en los ejes: Cuenca (1,1 puntos porcentuales), Córdoba y Avellaneda con 0,9

puntos porcentuales, Pueyrredón, Liniers y Warnes (con 0,4 y 0,3 puntos porcentuales respectivamente).

En cambio, los ejes que experimentaron descensos son Belgrano, Devoto, Caballito, Corrientes y Scalabrini Ortiz, y Flores.

Por su parte, los que se mantuvieron sin cambios son: Forest y Murillo.

## CUADRO N° 9: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE -MAYO- SEPTIEMBRE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación mayo	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	10,5	97,1	97,6	97,6	98,1	97,1	-1
Caballito	12,1	97,4	98,1	98,1	97,4	96,6	-0,8
Córdoba	12,7	95,2	96,9	95,2	94,8	95,7	0,9
Flores	15,5	94,4	94,5	94,5	95,1	94,5	-0,6
Pueyrredón	19,2	97,4	95,7	96,1	96,1	96,5	0,4
Forest	13,4	81	81,1	80,4	80,4	80,4	0
Avellaneda	25,4	96,3	96,1	96,1	96,1	97	0,9
Warnes	11,4	87,1	88,2	87,2	86,9	87,2	0,3
Cuenca	16,6	97,3	97,7	97,4	97	98,1	1,1
Devoto	16,4	95,5	95,4	94,9	94,9	93,9	-1
Liniers	15,5	88,6	89,1	91,1	91,1	92,1	1
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,7	94,4	94,4	92,7	92,7	91,9	-0,8
Murillo	5,5	96,7	97	97	93,9	93,9	0
<b>TOTAL</b>	<b>14,3</b>	<b>94,2</b>	<b>94,4</b>	<b>94,1</b>	<b>94</b>	<b>94,1</b>	<b>0,1</b>

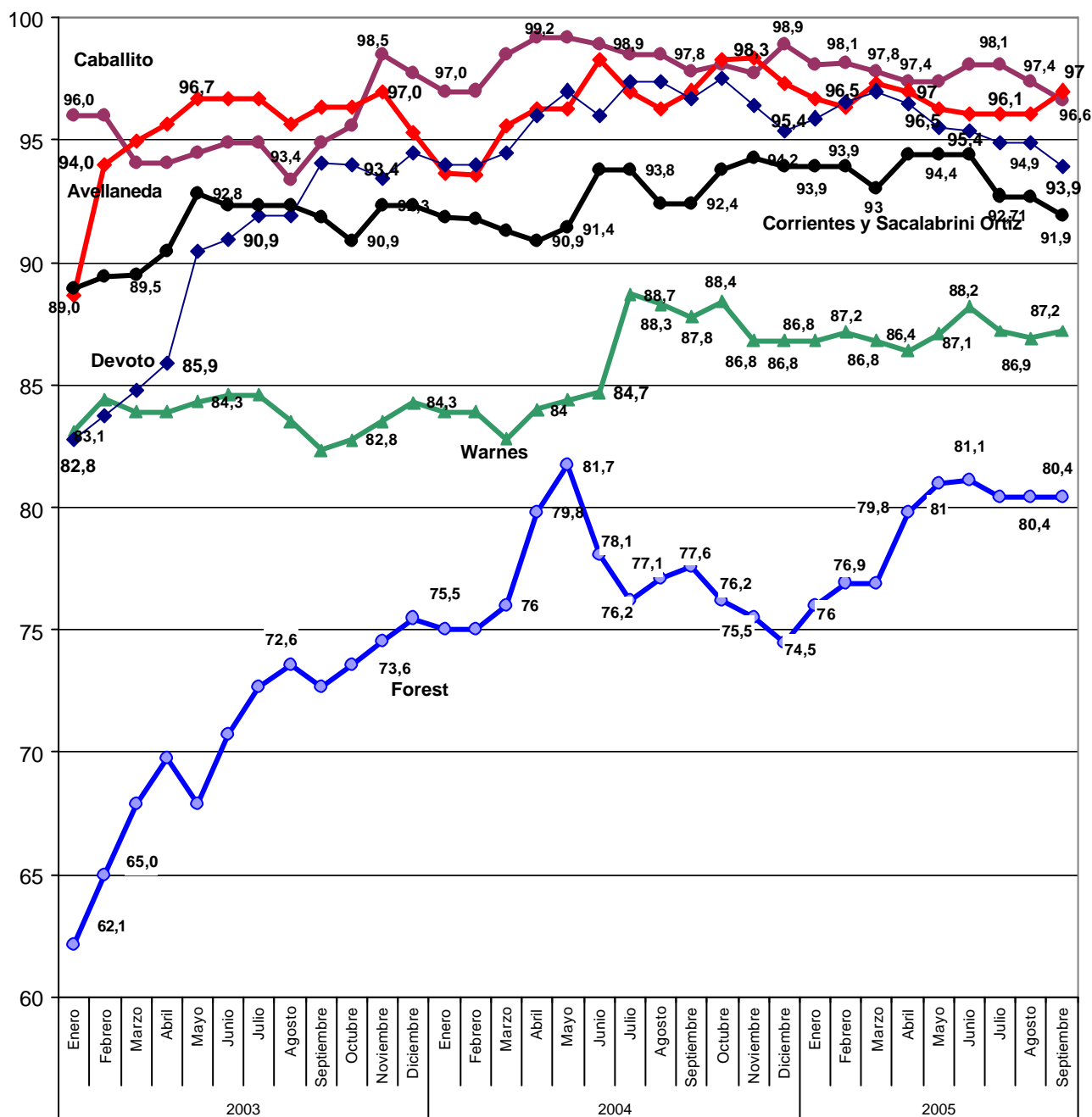
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

## CUADRO N° 10: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA OESTE - SEPTIEMBRE

Ejes	Tasa de ocupación septiembre 04	Tasa de ocupación septiembre 05	Variación interanual (%)
Belgrano	97,1	97,1	0
Caballito	97,8	96,6	-1,2
Córdoba	95,2	95,7	0,5
Flores	94,8	94,5	-0,3
Pueyrredón	96,2	96,5	0,3
Forest	77,6	80,4	3,6
Avellaneda	97	97	0
Warnes	87,8	87,2	-0,7
Cuenca	96,6	98,1	1,6
Devoto	96,7	93,9	-2,9
Liniers	87,9	92,1	4,8
Corrientes y Scalabrini Ortiz	92,4	91,9	-0,5
Murillo	100	93,9	-6,1
<b>TOTAL</b>	<b>94,1</b>	<b>94</b>	<b>-0,1</b>

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

GRÁFICO N° 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE, EJES SELECCIONADOS, ENERO 2003-SEPTIEMBRE 2005.



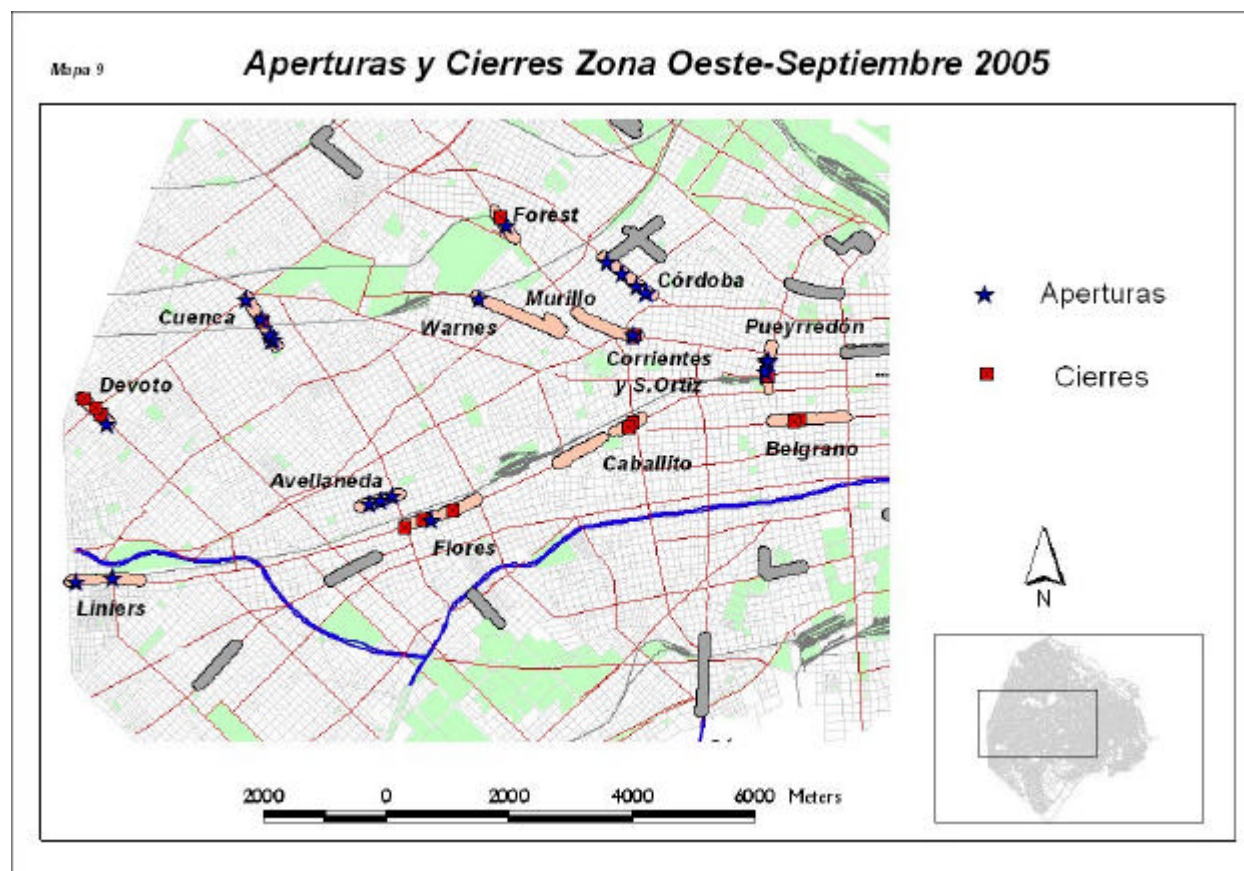
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

El gráfico N° 6 permite observar la evolución del indicador en algunos de los ejes de la zona Oeste. El eje Caballito obtuvo en el mes de septiembre una tasa de ocupación de 96,6%. Desde enero de 2003 la tasa de ocupación comercial aumentó 0,6 puntos

porcentuales. Por su parte, el eje Devoto ha interrumpido el crecimiento que sostuvo desde el mes de diciembre de 2004 hasta marzo de este año, produciéndose desde entonces la caída ininterrumpida de la tasa que en septiembre

descendió al 93,9%. El eje Warnes obtuvo este mes una tasa de 87,2%, lo que se traduce en un incremento de 4,1 puntos porcentuales entre puntas del período analizado.

Por su parte, el eje comercial Forest aumentó desde el comienzo del relevamiento 18,3 puntos porcentuales.



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

### 3. NUEVOS EJES COMERCIALES RELEVADOS

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

Se considera a Las Cañitas como la zona comprendida entre la Av. Dorrego, la Av. del Libertador, J. Newbery y la Av. Luis María Campos. Entre los años 1994 y 2004 esta porción de la ciudad

experimentó un importantísimo aumento de los locales de servicios: su número pasó de 112 a 248 en esos diez años. La mayor parte de este incremento se explica por el desempeño de los locales gastronómicos, que durante el mismo período crecieron un 381% (pasando de 21 a 101). Dentro de este rubro, los restaurantes experimentaron un crecimiento de 529% (pasaron de 7 a 44) mientras que 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 presentará en los informes, se seleccionaron

dos calles: Báez y Arce (entre Arguibel hasta J. Newbery). En el relevamiento de septiembre se detectaron 104 locales, de los cuales 6 estaban vacíos, alcanzando una tasa de ocupación de 94,2%. Vale destacar que el 32,7% de los locales relevados pertenecen al rubro gastronómico.

La zona de Puerto Madero -delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, R. De Dellepiane y Giralte y G. Grierson- fue declarada en 1996 como el barrio porteño número 47. Durante la década pasada este sector de la Ciudad experimentó un intenso proceso de valorización inmobiliaria, 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 septiembre detectó 67 locales, con una tasa de ocupación de 94%. Los locales dedicados a la gastronomía representan el 62,6%.

Por su parte, 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 los dos ejes ya mencionados, 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 en Las Cañitas, el sector de mayor crecimiento fue el de Servicios, que creció un 99% (pasando de 262 locales en 1994 a 522 en 2002), con una importante incidencia de los locales gastronómicos (pasaron de 58 a 190). El sector comercial también tuvo un muy importante crecimiento, que implicó un aumento del 55% en la cantidad de locales (pasaron de 329 a 509). En esta rama, los negocios de venta de prendas y accesorios de vestir más que cuadruplicaron su cantidad, pasando de 20 a 84. Para el relevamiento mensual se eligieron las calles Serrano -Borges (entre Paraguay y Córdoba) y El Salvador (entre Godoy Cruz y Scalabrini Ortiz). En septiembre la tasa de ocupación llegó a 89,2%.

## CUADRO N° 11: TASA DE OCUPACIÓN DE PALERMO, LAS CAÑITAS Y PUERTO MADERO AGOSTO-SEPTIEMBRE DE 2005

Ejes	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Diferencia intermensual (agosto-septiembre)
Palermo	90,2	89,2	-1
Puerto Madero	94	94	0
Las Cañitas	93,3	94,2	0,9

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



## 4. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

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

En el mes de septiembre se relevaron 1.847 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 65,6% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 119 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue de 93,6%.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Belgrano, que registra 97,1% de los locales ocupados con solamente 6 locales vacantes. Este eje tiene como rubro predominante la venta de muebles (69,8%).

El eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 96,9%, manteniendo el nivel del mes de agosto. Este eje posee un altísimo porcentaje de locales dedicados a la venta de joyería, relojería y audio (87,2%).

Por su parte, el eje Murillo que tiene 33 locales, se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En el mes de septiembre este eje se mantuvo sin cambios.

Por su parte, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 95,7% ascendiendo 0,9 puntos porcentuales con respecto al mes anterior. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 64,8%. Junto con Avellaneda y Murillo, son los tres nodos temáticos con tasas de ocupación superiores al 90% que tienen como rasgo común la venta de indumentaria.

En tanto, el eje Avellaneda, que se especializa en la venta de indumentaria y que posee la mayor aglomeración temática de los ejes relevados (88,5%), conservó la tasa de ocupación de julio: 96,1%.

El eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó en septiembre una tasa de ocupación de 94,9%, es decir, que mantuvo la tasa del mes anterior.

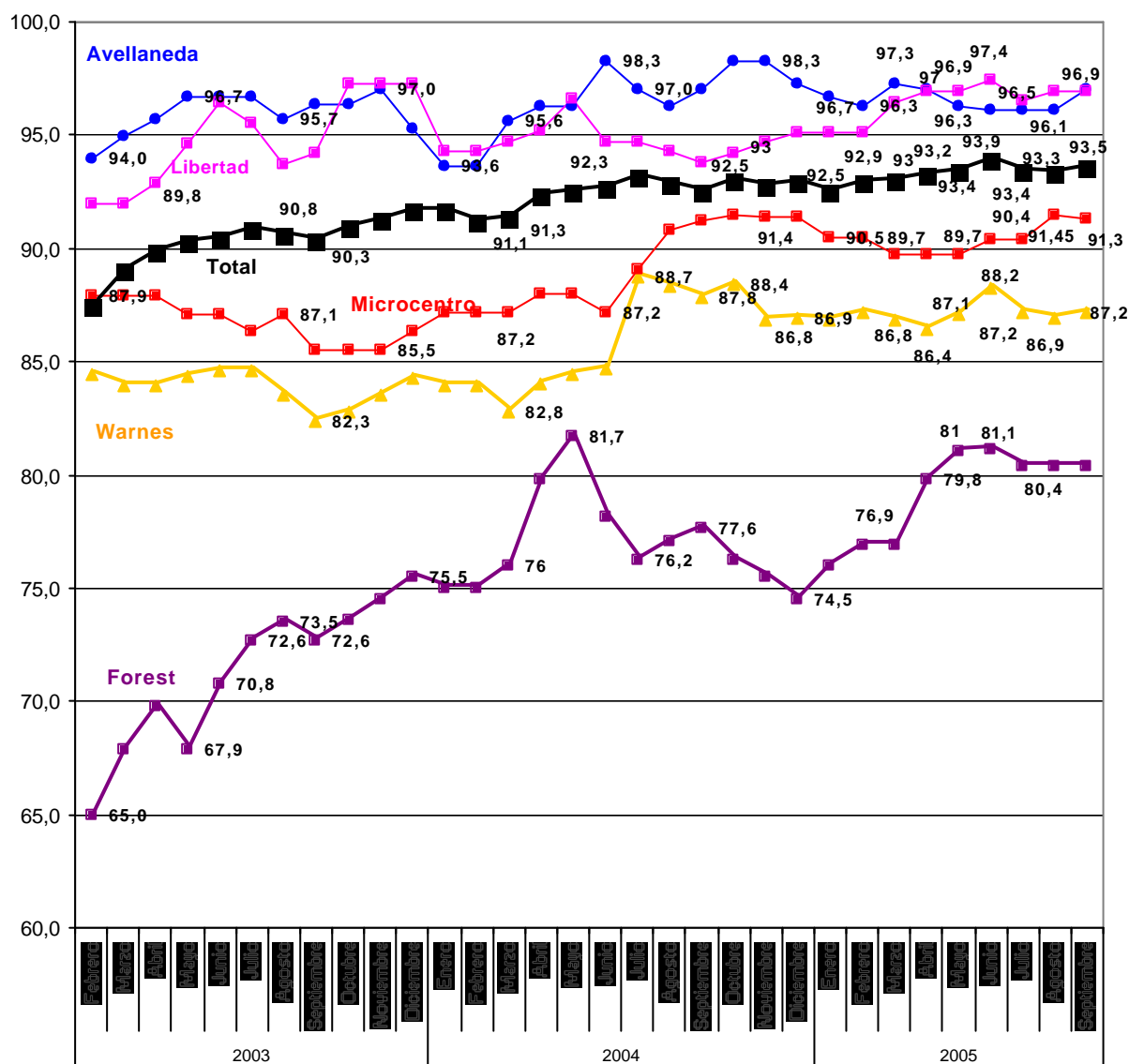
Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (87,2%) y Forest (80,4%). El eje Warnes registra un 69% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles y obtuvo en el último mes un incremento intermensual de 0,3 puntos porcentuales. Forest, volvió a mostrar este mes la tasa de ocupación mas baja de los 10 ejes temáticos, como así también el porcentaje mas bajo de aglomeración de locales del mismo rubro (28,9%).

CUADRO N° 12: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS-  
JULIO-SEPTIEMBRE DE 2005

	Locales relevados Septiembre	Vacantes septiembre	Temáticos septiembre		Tasa de ocupación en julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Variación intermensual  (puntos porcentuales)
			Locales	Locales (%)				
<b>Córdoba (Indumentaria)</b>	230	10	149	64,8	95,2	94,8	95,7	0,9
<b>Murillo Indumentaria/cuero</b>	33	2	27	81,8	97	93,9	93,9	0
<b>Avellaneda (Indumentaria)</b>	305	9	275	90,2	96,1	96,1	97	0,9
<b>Belgrano (Muebles)</b>	209	6	146	69,8	97,6	98,1	97,1	-1
<b>Libertad (Joyería, audio y relojería)</b>	228	7	199	87,2	96,5	96,9	96,9	0
<b>Alberdi (Materiales para la construcción)</b>	151	9	80	52,9	94	94	94	0
<b>Defensa (antigüedades)</b>	195	10	70	35,9	95,4	94,9	94,9	0
<b>Microcentro (Actividad bancaria)</b>	115	10	46	40	90,4	91,3	91,3	0
<b>Warnes (Servicios para el automóvil)</b>	274	35	189	69	87,2	86,9	87,2	0,3
<b>Forest (Camperas)</b>	107	21	31	28,9	80,4	80,4	80,4	0
<b>TOTAL</b>	1847	119	1212	65,6	93,4	93,3	93,6	0,2

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA,  
EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 5. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES

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

El estudio efectuado sobre la base del relevamiento arrojó los siguientes resultados: se registraron 58 aperturas en los 34 ejes comerciales, 11 en la zona Sur, 23 en la zona Oeste, 19 en la zona Norte y 5 en el Centro.

Cabe destacar que el tipo de rubro que predominó en las aperturas de este mes fue prendas de vestir y textiles para el hogar ya que el 38% de los locales que abrieron sus puertas se dedican a este rubro.

Por su parte, se produjo el cierre de 41 locales. Se observaron 10 casos en la zona Sur, 16 en la zona Oeste, 14 en la zona Norte y 1 en el centro.

CUADRO N° 13: APERTURAS DE SEPTIEMBRE DE 2005

EJE	DIRECCIÓN	NÚMERO	ACTIVIDAD	ZONA
AVELLANEDA	AVELLANEDA	2911	VTA DE CALZADO	OESTE
AVELLANEDA	AVELLANEDA	3057	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
AVELLANEDA	AVELLANEDA	3243	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CABILDO	CABILDO	2048	ELECTRODOMÉSTICOS	NORTE
CABILDO	CABILDO	2198	VTA. DE CELULARES	NORTE
CABILDO	CABILDO	2503	VTA. DE ANTEOJOS	NORTE
CABILDO	CABILDO	2399	BLANCOS	NORTE
CONSTITUCIÓN	BRASIL	1230	LOCUTORIO	SUR
CONSTITUCIÓN	BRASIL	1232	VENTA DE CELULARES	SUR
CONSTITUCIÓN	SALTA	1739	ARTÍCULOS PARA REVENDEDORES	SUR
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4340	INDUMENTARIA MASCULINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4342	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4500	INDUMENTARIA MASCULINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4766	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	5016	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CORRIENTES Y CALLAO	CORRIENTES	1156	FOTOGRAFÍA	CENTRO
CORRIENTES Y CALLAO	CORRIENTES	1674	VENTA DE REGALOS	CENTRO
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	4573	SUPERMERCADO	OESTE
CUENCA	CUENCA	2828	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
CUENCA	CUENCA	2819	PRÉSTAMOS PARA EL CONSUMO	OESTE
CUENCA	CUENCA	2899	INDUMENTARIA MASCULINA	OESTE
CUENCA	CUENCA	3199	VTA DE CALZADO	OESTE
CUENCA	CUENCA	3490	INMOBILIARIA	OESTE
DEFENSA	DEFENSA	1345	TIENDA DE ARTE	SUR
DEVOTO	LOPE DE VEGA	2842	QUESERÍA	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7070	VTA. DE COLCHONES	OESTE
FLORES SUR	VARELA	1001	CRÉDITOS PARA EL CONSUMO	SUR
FLORES SUR	VARELA	1170	SERVICIO TÉCNICO	SUR
FLORES SUR	VARELA	1204	LOCUTORIO	SUR
FLORIDA	FLORIDA	355	INDUMENTARIA	CENTRO
FOREST	FOREST	455	INDUMENTARIA	OESTE
LAS CAÑITAS	BÁEZ	340	BAR	NORTE
LIBERTAD	LIBERTAD	248	KIOSCO	CENTRO
LIBERTAD	LIBERTAD	452	JOYERÍA	CENTRO

LINIERS	RIVADAVIA	11099	VTA DE EMPANADAS	OESTE
LINIERS	RIVADAVIA	11596	SALÓN DE BELLEZA	OESTE
MATADEROS	ALBERDI	6174	INDUMENTARIA MASCULINA	SUR
MONTES DE OCA	MONTES DE OCA	460	VTA. DE INSUMOS DE COMPUTACIÓN	SUR
PALERMO	SERRANO	1408	INDUMENTARIA	NORTE
PALERMO	SERRANO	1500	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4564	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4566	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4572	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4871	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PARQUE PATRICIOS	LA RIOJA	1911	LOCUTORIO	SUR
PARQUE PATRICIOS	LA RIOJA	2090	KIOSCO	SUR
PUEYRRREDÓN	PUEYRRREDÓN	234	LOCUTORIO	OESTE
PUEYRRREDÓN	PUEYRRREDÓN	366	RELOJERÍA	OESTE
PUEYRRREDÓN	PUEYRRREDÓN	392	CALZADO GENERAL	OESTE
RECOLETA	QUINTANA	324	AGENCIA DE VIAJES	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	1801	INDUMENTARIA DEPORTIVA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2364	CALZADO FEMENINO	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4289	VTA DE CALZADO	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4347	VTA. DE CALZADO	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4658	DIETÉTICA	NORTE
TRIUNVIRATO	MONROE	4920	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
TRIUNVIRATO	MONROE	4972	INDUMENTARIA GENERAL	NORTE
WARNES	WARNES	1511	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS	OESTE

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## CUADRO N° 14: CIERRES DE SEPTIEMBRE DE 2005

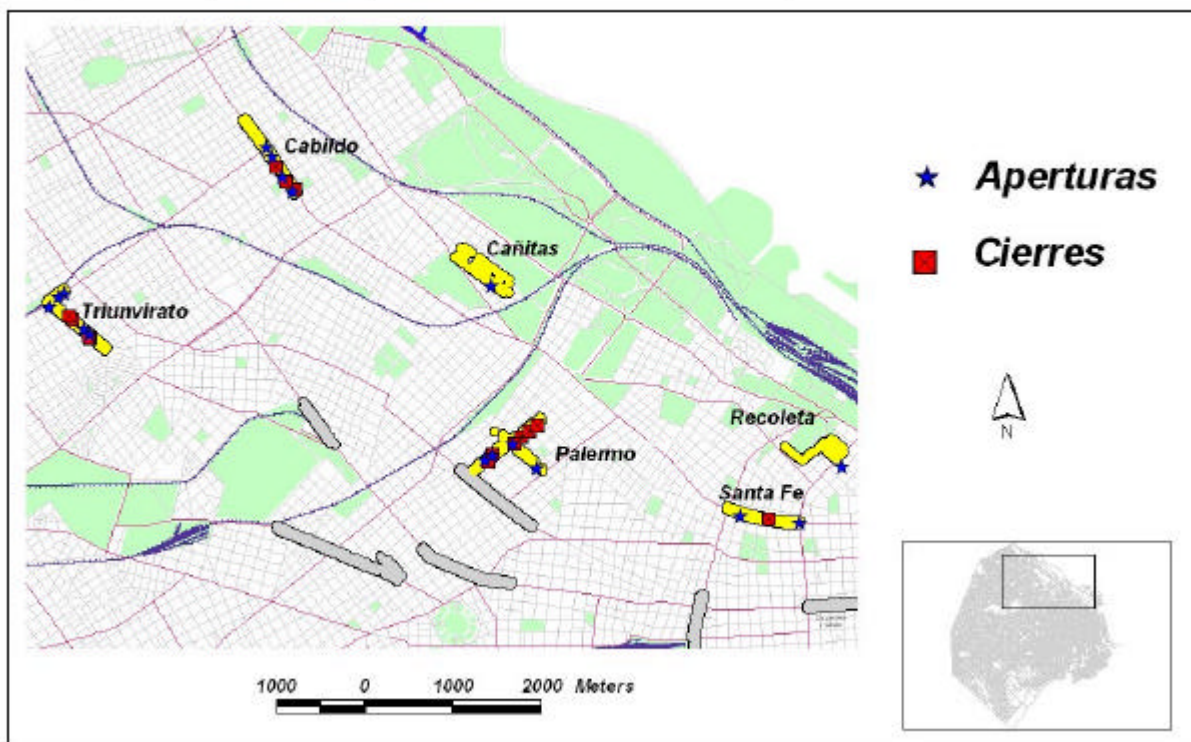
EJE	DIRECCIÓN	NÚMERO	ACTIVIDAD	ZONAS
AV. PATRICIOS	PATRICIOS	699	VENTA DE MUEBLES PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	SUR
BELGRANO	BELGRANO	2401	VENTA DE MUEBLES PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	OESTE
BELGRANO	BELGRANO	2486	VENTA DE MUEBLES PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	OESTE
CABALLITO	RIVADAVIA	4529	INTERNET	OESTE
CABALLITO	RIVADAVIA	4612	DIETÉTICA	OESTE
CABILDO	CABILDO	2047	FARMACIA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2314	CALZADO FEMENINO	NORTE
CABILDO	CABILDO	2152	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	4580	SUPERMERCADO	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	4567	KIOSCO	OESTE
CUENCA	CUENCA	3141	VERDULERÍA	OESTE
DEFENSA	DEFENSA	1072	RESTAURANTE	SUR
DEVOTO	LOPE DE VEGA	2959	LAVADERO DE AUTOS	OESTE
DEVOTO	LOPE DE VEGA	3081	QUESERÍA	OESTE
DEVOTO	LOPE DE	3349	BIJOU	OESTE

VEGA				
FLORES	RIVADAVIA	6789	VTA. DE CALZADO	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7165	LOCUTORIO	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7400	HELADERÍA	OESTE
FLORES SUR	VARELA	1257	PRODUCTOS DE GRANJA	SUR
FOREST	FOREST	579	SERVICIO DE SEGURIDAD	OESTE
LIBERTAD	LIBERTAD	269	RELOJERÍA	CENTRO
MATADEROS	ALBERDI	5606	LAVADERO DE ROPA	SUR
MATADEROS	ALBERDI	6008	LENCERÍA	SUR
PALERMO	SERRANO	1425	VTA. DE CALZADO	NORTE
PALERMO	SERRANO	1813	BAR	NORTE
PALERMO	SERRANO	1911	JUGUETERÍA	NORTE
PALERMO	SERRANO	1510	TALLER MECÁNICO	NORTE
PALERMO	SERRANO	1999	VTA. DE MUEBLES	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4865	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PARQUE PATRICIOS	CASEROS	2970	INDUMENTARIA GENERAL	SUR
PARQUE PATRICIOS	LA RIOJA	2098	INDUMENTARIA GENERAL	SUR
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	181	INDUMENTARIA GRAL	OESTE
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	181	INDUMENTARIA NIÑOS	OESTE
SAENZ	SAENZ	1103	MAXIKIOSCO	SUR
SAENZ	SAENZ	1187	INDUMENTARIA DEPORTIVA	SUR
SANTA FE	SANTA FE	2093	CALZADO FEMENINO	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4266	PIZZERÍA	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4284	ARTÍCULOS DE LIMPIEZA	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4443	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4475	LENCERÍA	NORTE
VILLA LUGANO	CHILAVERT	6701	CARNICERÍA	SUR

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA,  
EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Mapa 6

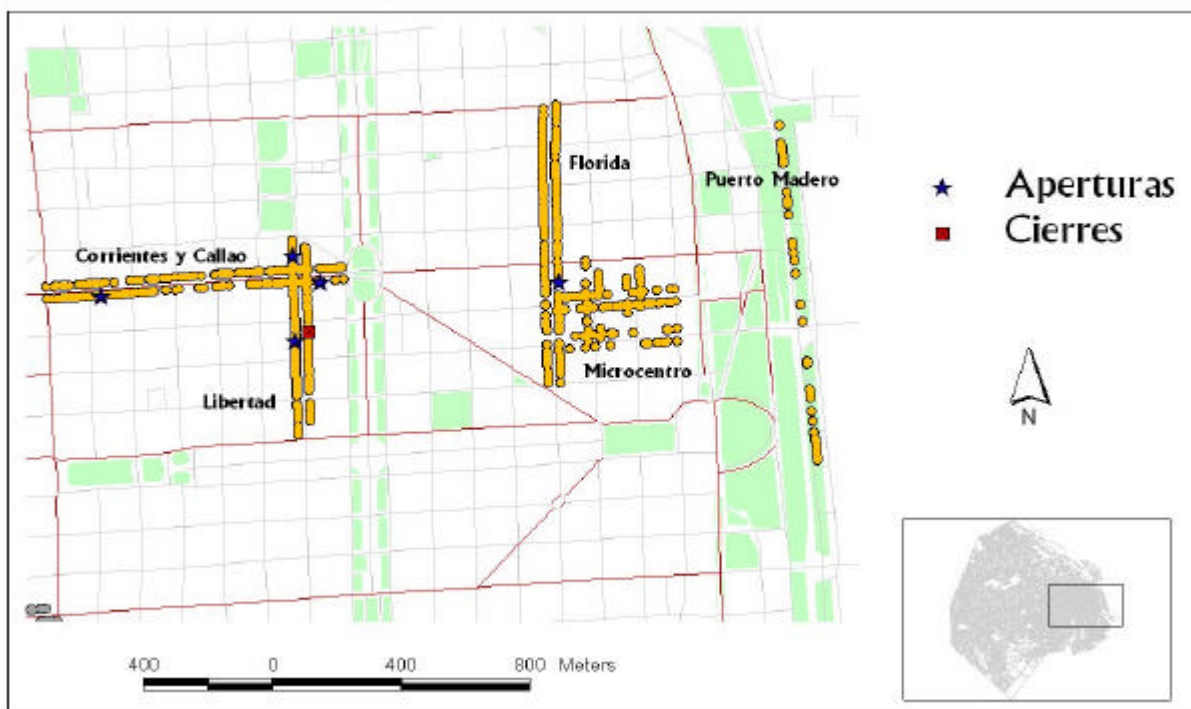
## Aperturas y Cierres Zona Norte-Septiembre 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Mapa 7

## Aperturas y Cierres Zona Centro-Septiembre 2005

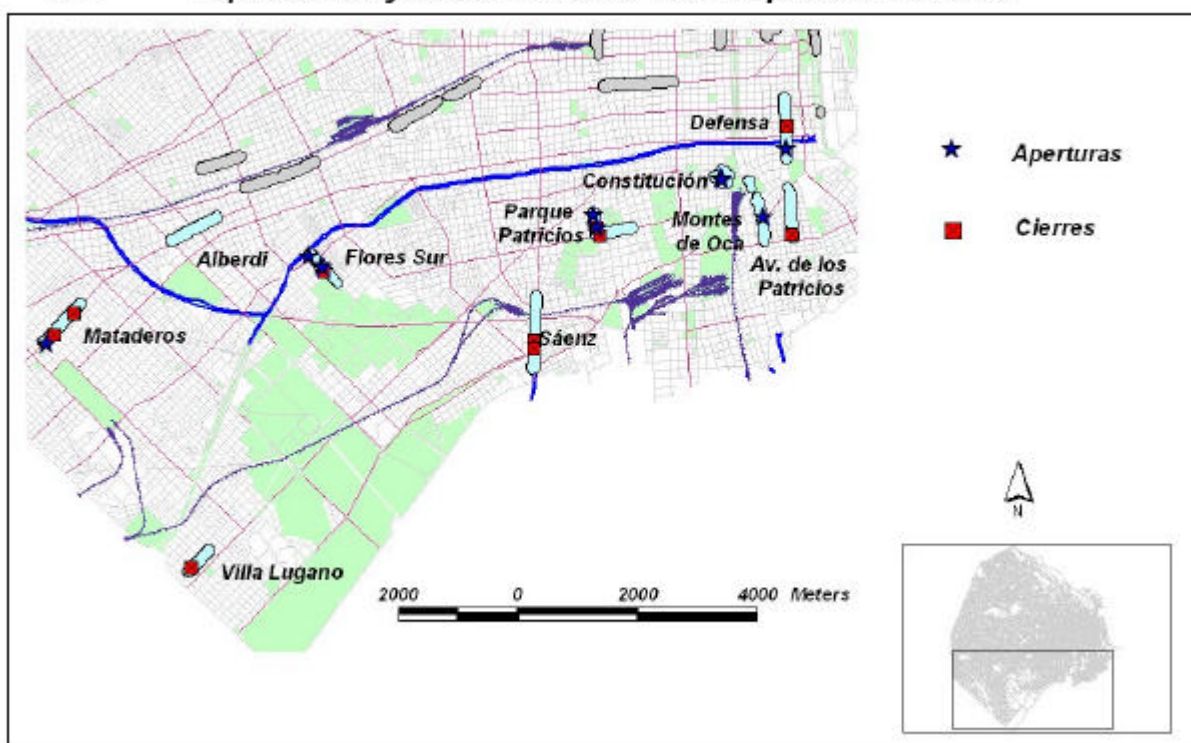


FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



Mapa 8

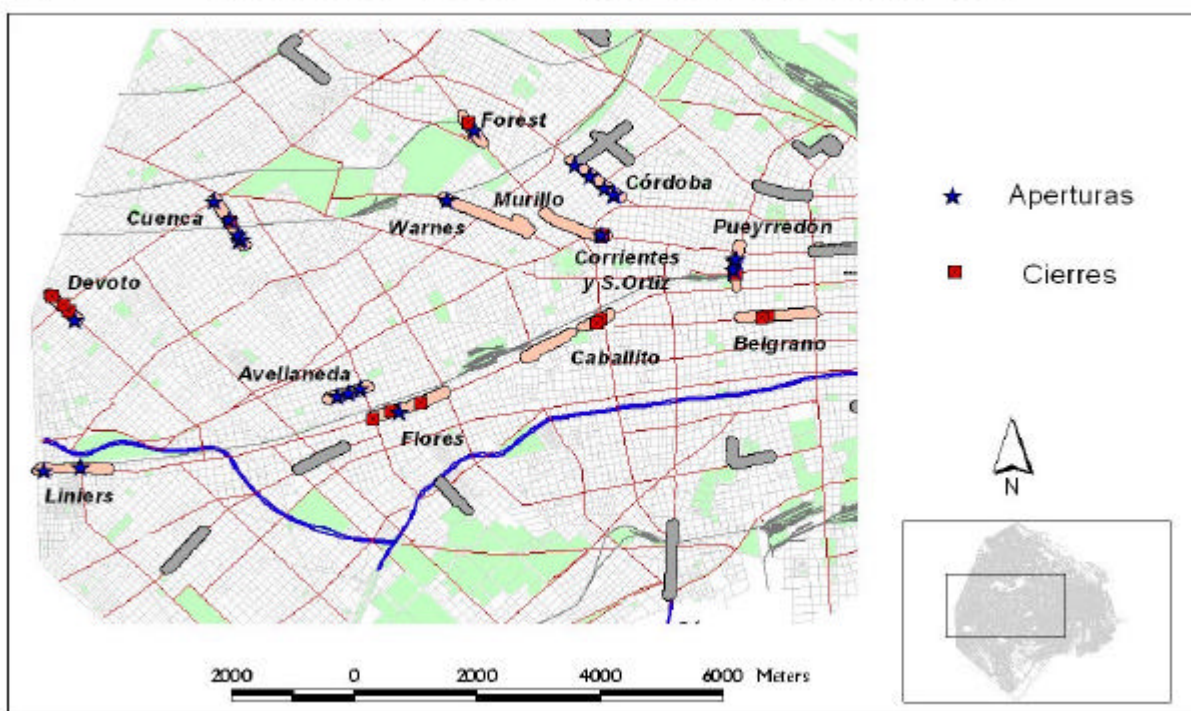
## Aperturas y Cierres Zona Sur-Septiembre 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

Mapa 9

## Aperturas y Cierres Zona Oeste-Septiembre 2005



FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 6. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5896 locales ocupados relevados en agosto, el 25,37% (1496 locales) corresponde a "Prendas de vestir y textiles para el hogar". Al interior de este grupo se observa el predominio de los comercios de indumentaria femenina (8,94%). El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,19% (483 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero con el 7,24%

(427 locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (6,72%) que agrupa a 396 cafés, bares, pubs, pizzerías, casas de empanadas y restaurantes, entre otras actividades. En quinto lugar se encuentra el rubro "Venta de alimentos y bebidas" con el 6,34%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

CUADRO N° 15: LOCALES COMERCIALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL SEPTIEMBRE DE 2005

Locales según rubro comercial Septiembre de 2005		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	1496	25,37%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	483	8,19%
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	427	7,24%
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	396	6,72%
Venta de alimentos y bebidas	374	6,34%
Relojería, joyería y fantasía	310	5,26%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	246	4,17%
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	217	3,68%
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos automotores	236	4,00%
Actividad financiera	215	3,65%
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	199	3,38%
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y salud	180	3,05%
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	159	2,70%
Locutorio, servicio de Internet, correo	143	2,43%
Otras venta al por menor en comercios especializados	104	1,76%
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	104	1,76%
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	101	1,71%
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	99	1,68%
Fotografía y óptica	93	1,58%
Venta de artículos usados y antigüedades	84	1,42%
Servicios relacionados al transporte	82	1,39%
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	43	0,73%
Servicios de salud	33	0,56%
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	23	0,39%
Establecimientos educativos	15	0,25%
Otros	15	0,25%
Servicios de hotelería	9	0,15%
Servicios para el mantenimiento físico-corporal	7	0,12%
Servicios públicos	2	0,03%
	5896	100,00%

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 7. 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.

Paralelamente, se incluye una tabla con la lista totalmente desagregada de la cantidad de locales según actividad. Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollaran dos o más actividades (por ejemplo, un caso frecuente es el de los kioscos con cabinas telefónicas), se clasificó al comercio tomando en cuenta a la principal.

Con respecto a los 3 ejes incorporados para este informe, vale aclarar que por ahora los mismos no son incluidos en el cálculo de la tasa de ocupación general-