

Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de
Locales Comerciales en
los Principales Ejes
comerciales

Informe N° 38 Agosto 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 y 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 Viitto y Marcelo Yangosian.

Asistente: Anahi Costaguta

Relevadores: Tomás Barbadori y Enrique Pacheco

Diseño Gráfico Tapa: Sabrina Caramelo

Índice

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 agosto 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 agosto se relevaron en 31 ejes comerciales 6251 locales, de los cuales 356 se encontraban vacíos¹, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,3%.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de agosto la zona centro obtuvo un nuevo record histórico (95,9%). El resto de las zonas descendieron su tasa de ocupación con relación a julio: la zona Norte descendió 1 punto porcentual mientras que las zonas Oeste y Sur descendieron ambas 0,1 puntos porcentuales.

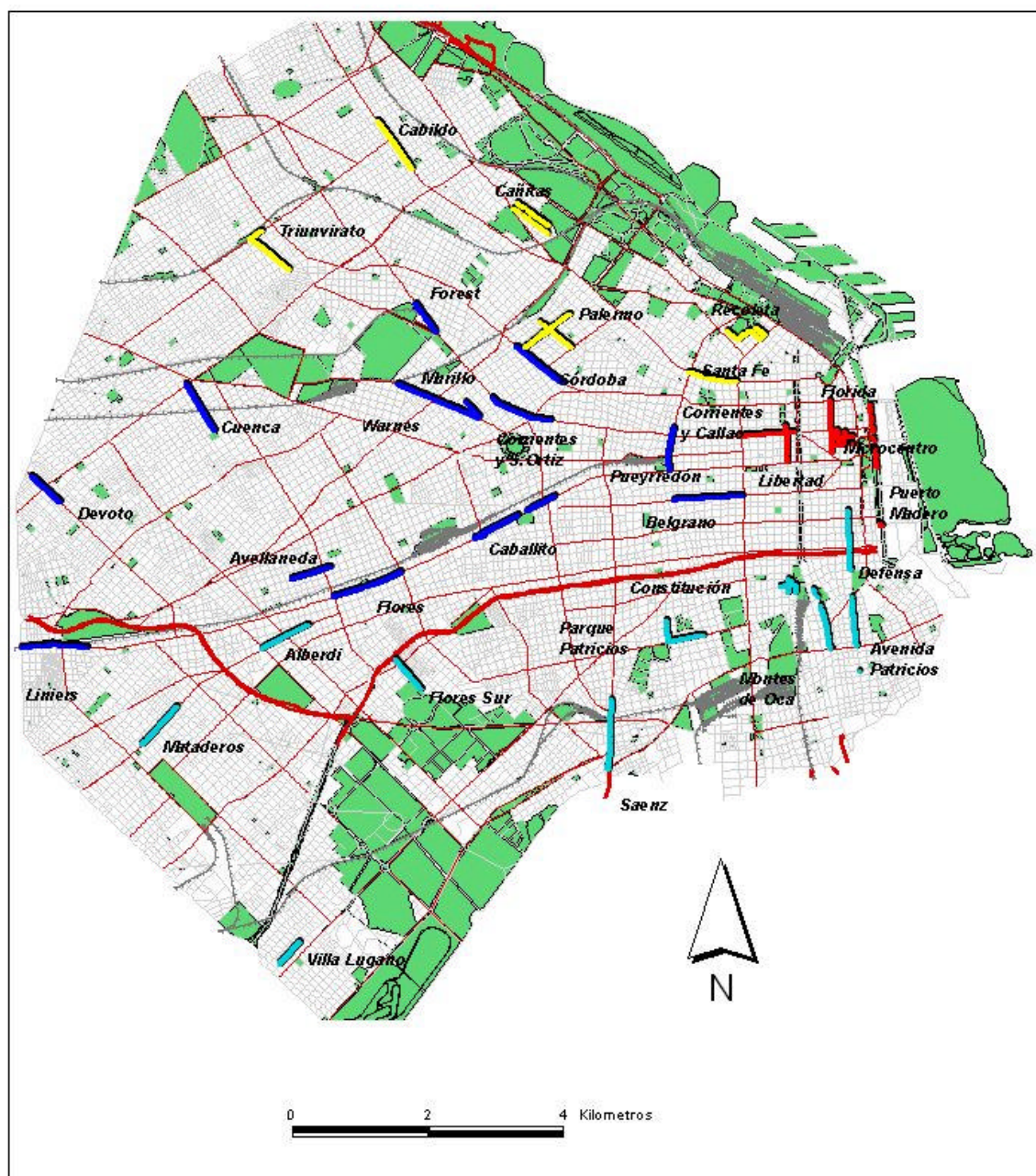
En agosto, la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,5%). Vale destacar que en la zona Centro este indicador sigue mostrando las mayores variaciones positivas a lo largo de los meses: en agosto el crecimiento fue de 2,2%. La zona Sur, por su parte, experimentó un incremento interanual de 1,3%. En las zonas oeste y norte la variación interanual fue negativa 0,1% y 0,4% respectivamente.

Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,33% 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 8,14%, seguido por "Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines" con el 7,28%, mientras que "Restaurantes, bares, cafés y casas de comida" participa con el 6,75%.

¹ Ver Anexo metodológico.

Mapa 1

Ejes Comerciales-Agosto 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.

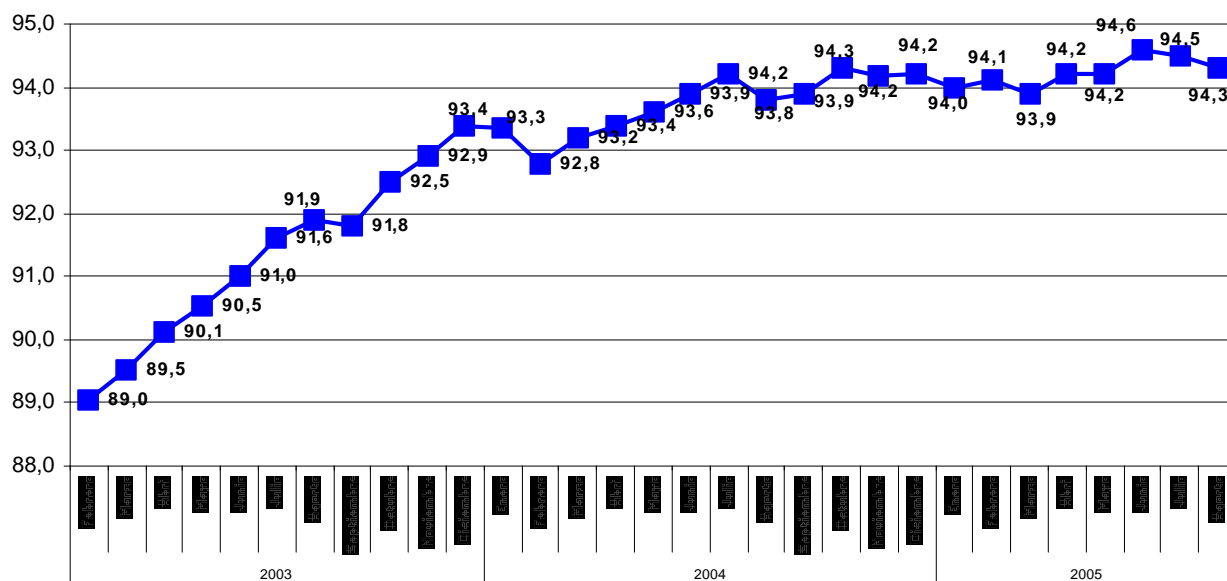
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Durante el relevamiento de julio, la tasa de ocupación general en los 31 ejes comerciales había sido de 94,6%, mostrando una variación interanual positiva de 0,3%. En la medición de agosto la tasa de ocupación fue de 94,3%, registrando un crecimiento interanual de 0,5%, al tiempo que registró una caída de 0,2 puntos porcentuales con respecto al mes 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 5,5 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 -agosto 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-AGOSTO 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. MAYO-AGOSTO DE 2005

Zona	Vacantes Mayo	Tasa Mayo (%)	Vacantes Junio	Tasa Junio (%)	Vacantes Julio	Tasa Julio (%)	Vacantes Agosto	Tasa Agosto (%)
Centro	37	95,1	36	95,3	35	95,4	31	95,9
Norte	27	96,9	25	97,1	24	97,2	33	96,2
Sur	130	92,6	118	93,4	119	93,3	122	93,2
Oeste	164	94,2	158	94,4	167	94,1	170	94
Total	358	94,2	337	94,6	345	94,5	356	94,3

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

2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde febrero de 2003. Se destaca la zona Centro que experimentó este mes un nuevo record de su tasa de ocupación al encontrarse ocupados el 95,9% de los locales relevados. Asimismo, la zona Centro obtuvo el mayor crecimiento interanual de las zonas investigadas (2,2%). 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.

En la zona sur se produjo un mínimo descenso en la tasa de ocupación comercial (-0,1 puntos porcentuales) llegando al 93,2% de los locales ocupados. A pesar de esta pequeña caída el crecimiento interanual es positivo (1,3%).

Por su parte, la zona Oeste venía exhibiendo a lo largo de 2005 un crecimiento interanual desacelerado alcanzando finalmente en los últimos dos meses una variación interanual negativa. A lo

largo del año 2005 se observan 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 agosto una tasa de ocupación de 94%.

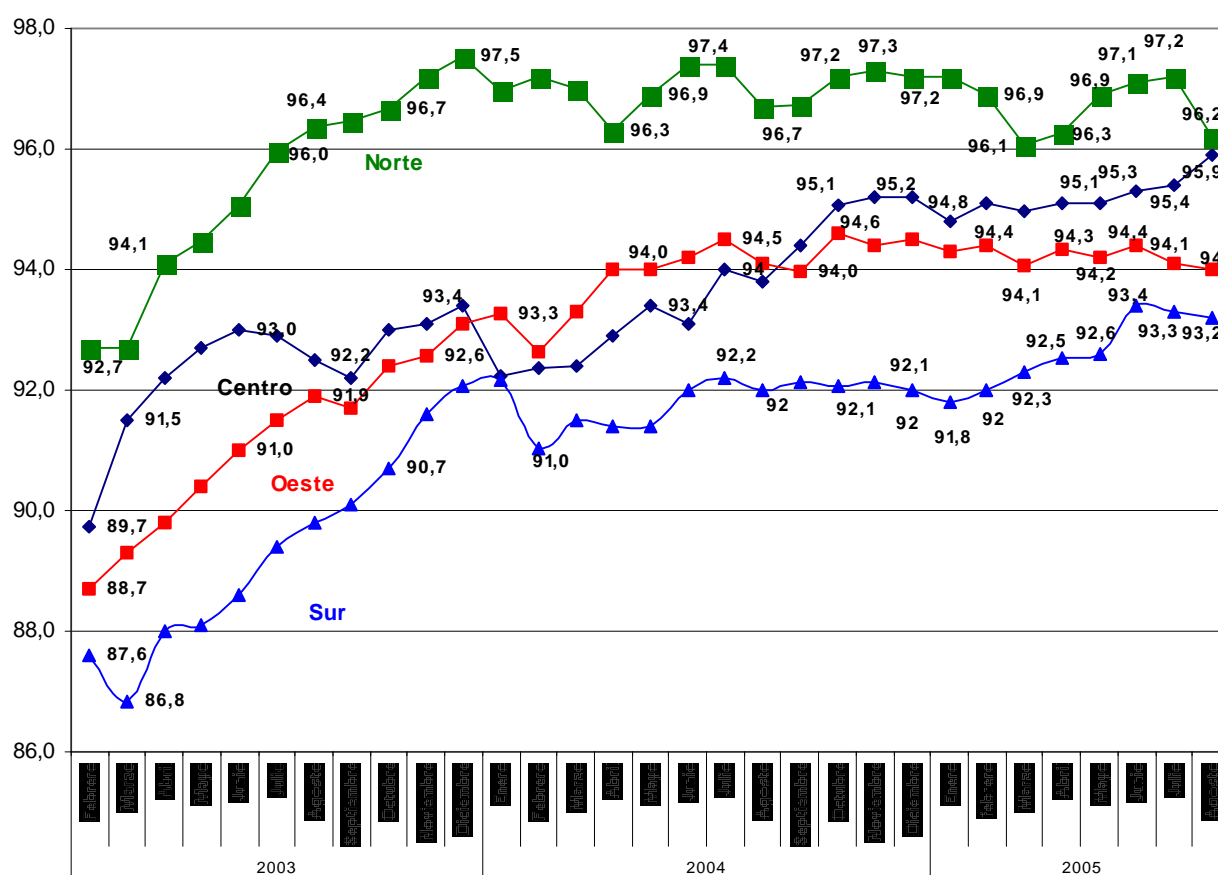
En tanto, la zona Norte tuvo una tasa de ocupación comercial de 96,2%, lo que implica una variación interanual negativa (-0,5%). Cabe destacar que la variación interanual se realiza comparándose con la alta tasa del mes de agosto del año 2004: 96,7%. (ver cuadro N° 2). El gráfico N° 2 muestra que la 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 agosto la tasa de ocupación descendió un punto porcentual.

CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA. JUNIO-AGOSTO DE 2005

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

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-AGOSTO 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

La zona norte observó en el mes de agosto una tasa de 96,2% descendiendo un punto porcentual con respecto al mes anterior.

El eje Triunvirato ha descendido la tasa de ocupación en 1,1 puntos porcentuales en relación a julio. 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.

El eje ubicado sobre la Avenida Cabildo exhibe un crecimiento interanual de 0,3% al tiempo que evidencia la caída de su tasa de ocupación en 0,7 puntos porcentuales con respecto al mes de julio.

Por su parte, el eje Santa Fe registra un crecimiento interanual de 0,5%, pero descendió su tasa en 2 puntos porcentuales con relación al mes anterior, alcanzando una ocupación comercial de 97,5%.

En tanto, Recoleta se destaca por haber obtenido este mes el mayor crecimiento anual de esta zona: 1%. Asimismo, mantuvo la tasa de ocupación de julio (96,4%).

CUADRO N°3: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA NORTE MAYO-AGOSTO 2005

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

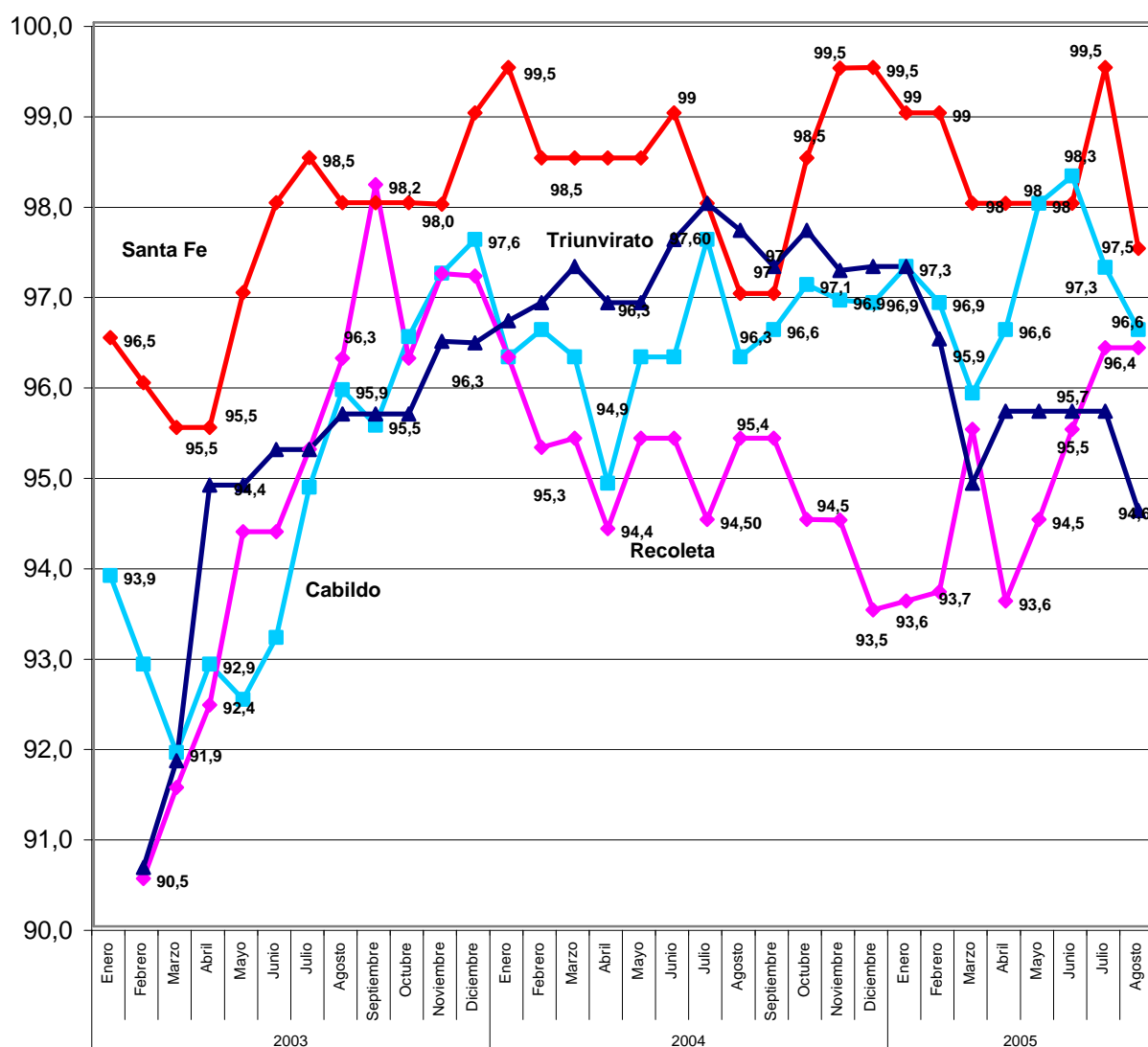
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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

Ejes	Tasa de ocupación agosto 04 (%)	Tasa de ocupación agosto 05 (%)	Variación interanual (%)
Triunvirato	97,7	94,6	-3,2
Recoleta	95,4	96,4	1
Santa Fe	97	97,5	0,5
Cabildo	96,3	96,6	0,3
Total	96,7	96,2	-0,5

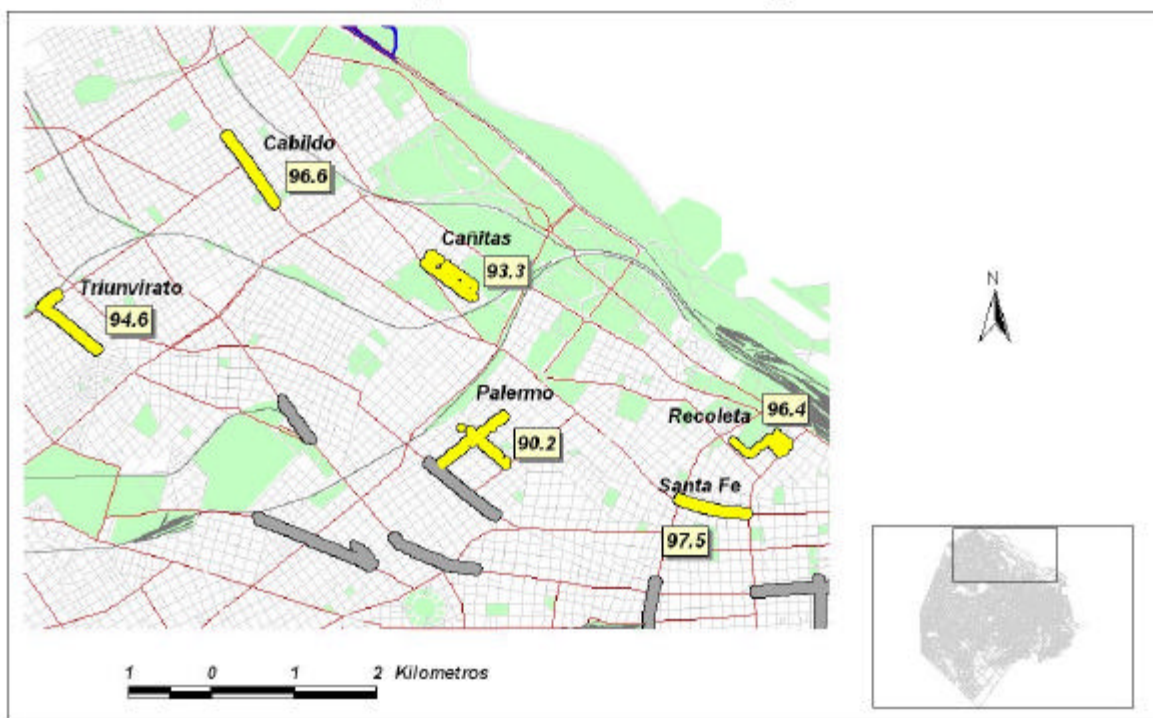
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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



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

Tasas de Ocupación Zona Norte-Agosto 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 agosto la tasa de ocupación comercial de la zona centro alcanzó un nuevo record ya que el 95,9% de los locales relevados se encontraron ocupados.

El eje Florida obtuvo una tasa de ocupación comercial record de 97,1%, es decir, 0,4 puntos porcentuales por encima de la tasa del mes de julio. Asimismo, el crecimiento interanual de este eje fue de 1,9%.

Por su parte, el eje Libertad obtuvo este mes una tasa de ocupación de 96,9%, éste eje tradicionalmente se caracterizó por abruptas oscilaciones de su tasa de ocupación². La variación interanual fue de 2,8%.

La tasa de ocupación del eje Microcentro fue de 91,3% produciéndose de esta forma un crecimiento

interanual de 0,6% y un incremento de 0,9 puntos porcentuales con respecto a julio

Corrientes y Callao alcanzó en el mes de agosto una tasa de ocupación de 96% tras la apertura de una playa de estacionamiento y de un kiosco. De esta forma Corrientes y Callao obtuvo el mayor crecimiento interanual de la zona (3%).

² 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 MAYO-AGOSTO DE 2005

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación mayo (%)	Tasa de ocupación junio (%)	Tasa de ocupación Julio (%)	Tasa de ocupación agosto (%)	Diferencia intermensual abril-mayo (puntos porcentuales)
Microcentro	6,4	89,7	90,4	90,4	91,3	0,9
Libertad	22,8	96,9	97,4	96,5	96,9	0,4
Corrientes y Callao	12,6	96	96	95,5	96	0,5
Florida	17,1	95,3	95	96,7	97,1	0,4
TOTAL	13,5	95,1	95,3	95,4	95,9	0,5

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

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

Eje	Tasa de ocupación Agosto 04	Tasa de ocupación Agosto 05	Variación interanual (%)
Microcentro	90,8	91,3	0,6
Libertad	94,3	96,9	2,8
Corrientes y Callao	93,2	96	3,0
Florida	95,3	97,1	1,9
TOTAL	93,8	95,9	2,2

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 8,2 puntos porcentuales entre puntas.

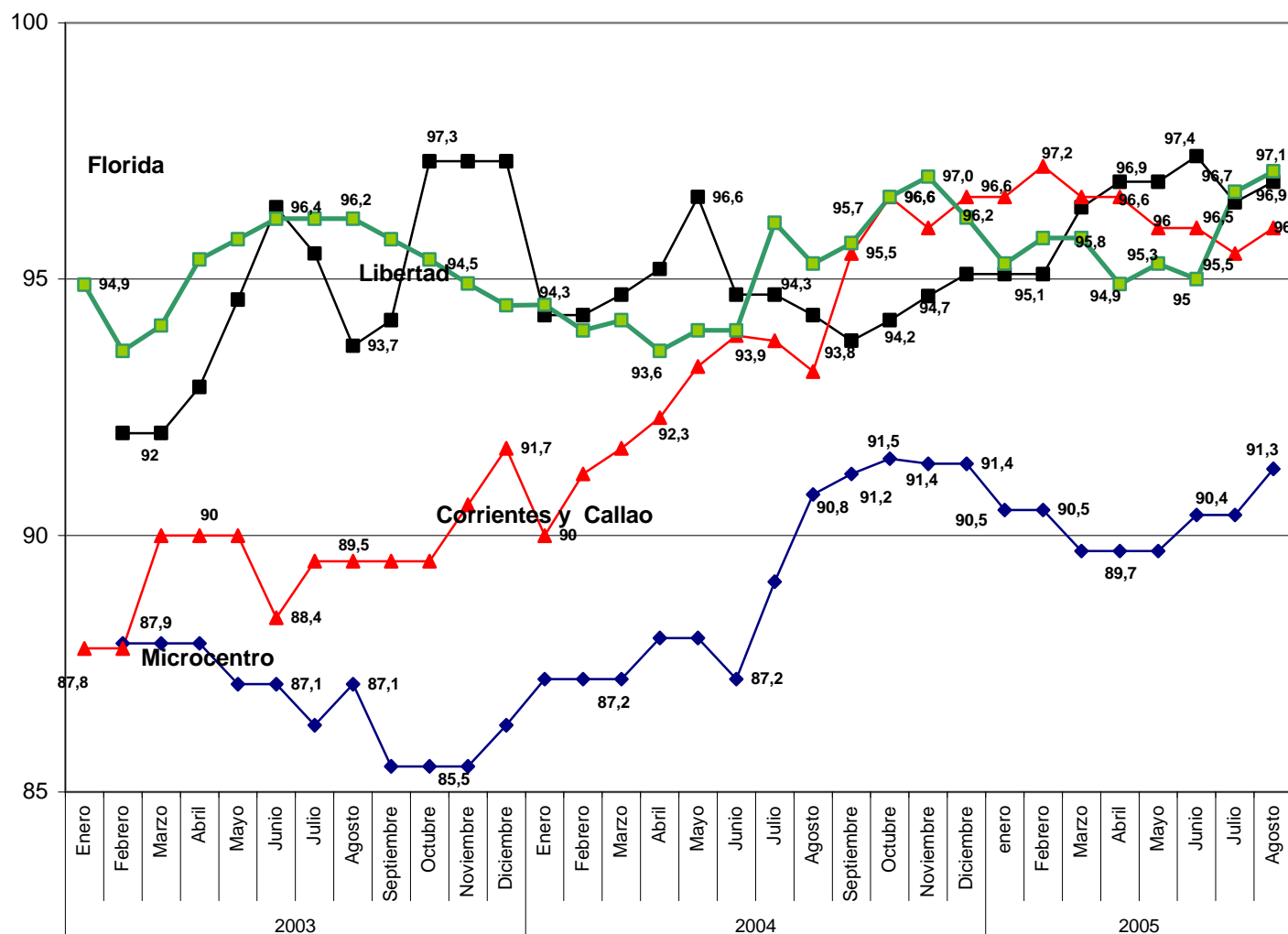
El eje Libertad ha atenido una evolución más atenuada con un crecimiento entre puntas de 4,9 puntos porcentuales.

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 el mes de agosto un record de la ocupación de 97,1%.

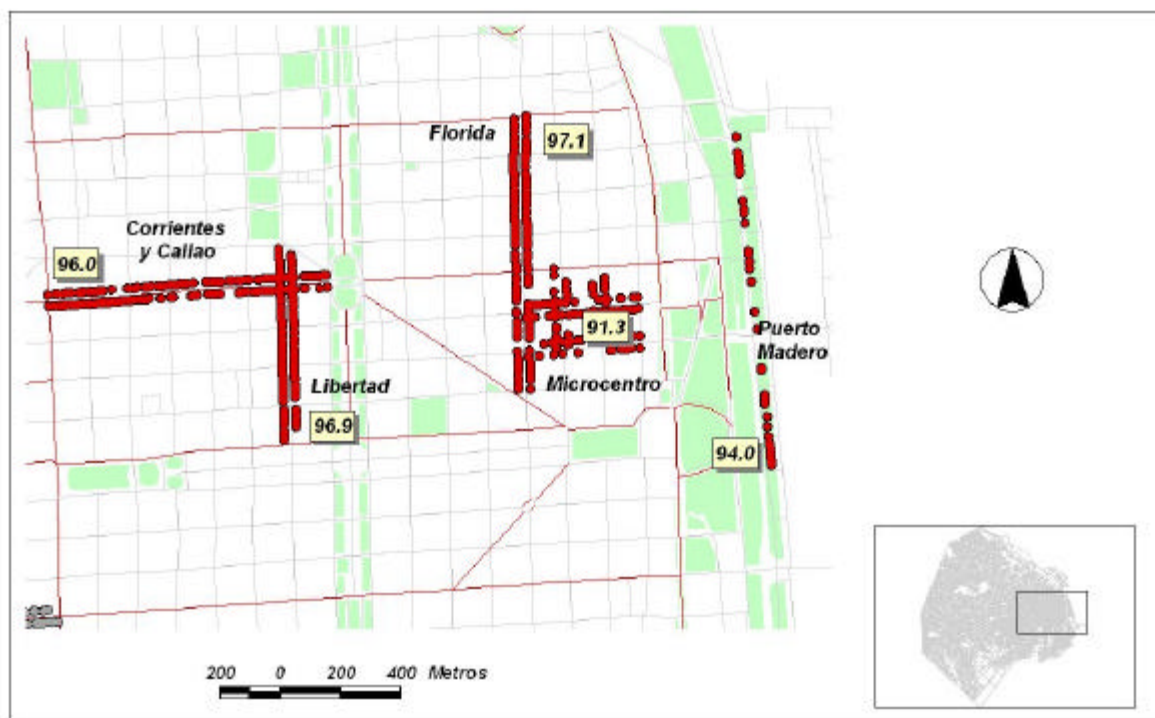
En tanto, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro aumentó 3,4 puntos porcentuales.

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



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

Tasas de Ocupación Zona Centro-Agosto 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 tasa de ocupación comercial de la zona Sur descendió 0,1 puntos porcentuales respecto al mes de julio alcanzando una tasa de 93,2%. Tradicionalmente el sur ha presentado un panorama muy heterogéneo en lo referido a su ocupación comercial. En el último mes se observa un eje que ha incrementado su tasa, tres que han descendido y seis que se han mantenido sin cambios.

En el mes de agosto el eje comercial ubicado en Mataderos sufrió un descenso de su tasa de ocupación en 0,9 puntos porcentuales, de esta forma, la tasa de ocupación fue de 92,7%. El segundo descenso de la zona lo protagonizó el eje que se localiza en la Avenida Patricios que bajó su tasa en 0,7 puntos porcentuales. Por su parte el eje Defensa descendió su tasa a 94,9%. A pesar de estos descensos, en el mes de agosto estos ejes

experimentaron variaciones interanuales positivas: Defensa 1,6%, Mataderos 1,2% y Av Patricios 0,1%,

Un segundo grupo de ejes no experimentaron cambios en la tasa de ocupación, los mismos son: Parque Patricios, Constitución, Flores Sur, Villa Lugano, Sáenz y Alberdi. De estos seis ejes, cinco manifestaron crecimiento interanual, entre los que se destaca el eje de Constitución (5,5%).

El único eje que aumentó la proporción de locales ocupados fue Montes de Oca ascendiendo su tasa en 0,8 puntos porcentuales tras la apertura de una ferretería.

CUADRO N° 7: TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR - MAYO-AGOSTO 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación mayo	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	15	94,7	95,2	94,8	94,8	0
Defensa	12,2	95,4	95,4	95,4	94,9	-0,5
Constitución	14,3	90,0	92,4	92,4	92,4	0
Montes de Oca	6,8	96,3	95,5	95,7	96,5	0,8
Flores sur	15,1	94	93,4	93,4	93,4	0
Mataderos	14,6	91,6	93	93,6	92,7	-0,9
Villa Lugano	13,6	99,3	99,3	98,5	98,5	0
Av. Patricios	9,9	83,9	83,8	82,3	81,6	-0,7
Sáenz	17,5	89,9	92,8	93,5	93,5	0
Alberdi	8,4	94	94	94	94	0
Total	12,4	92,6	93,4	93,3	93,2	-0,1

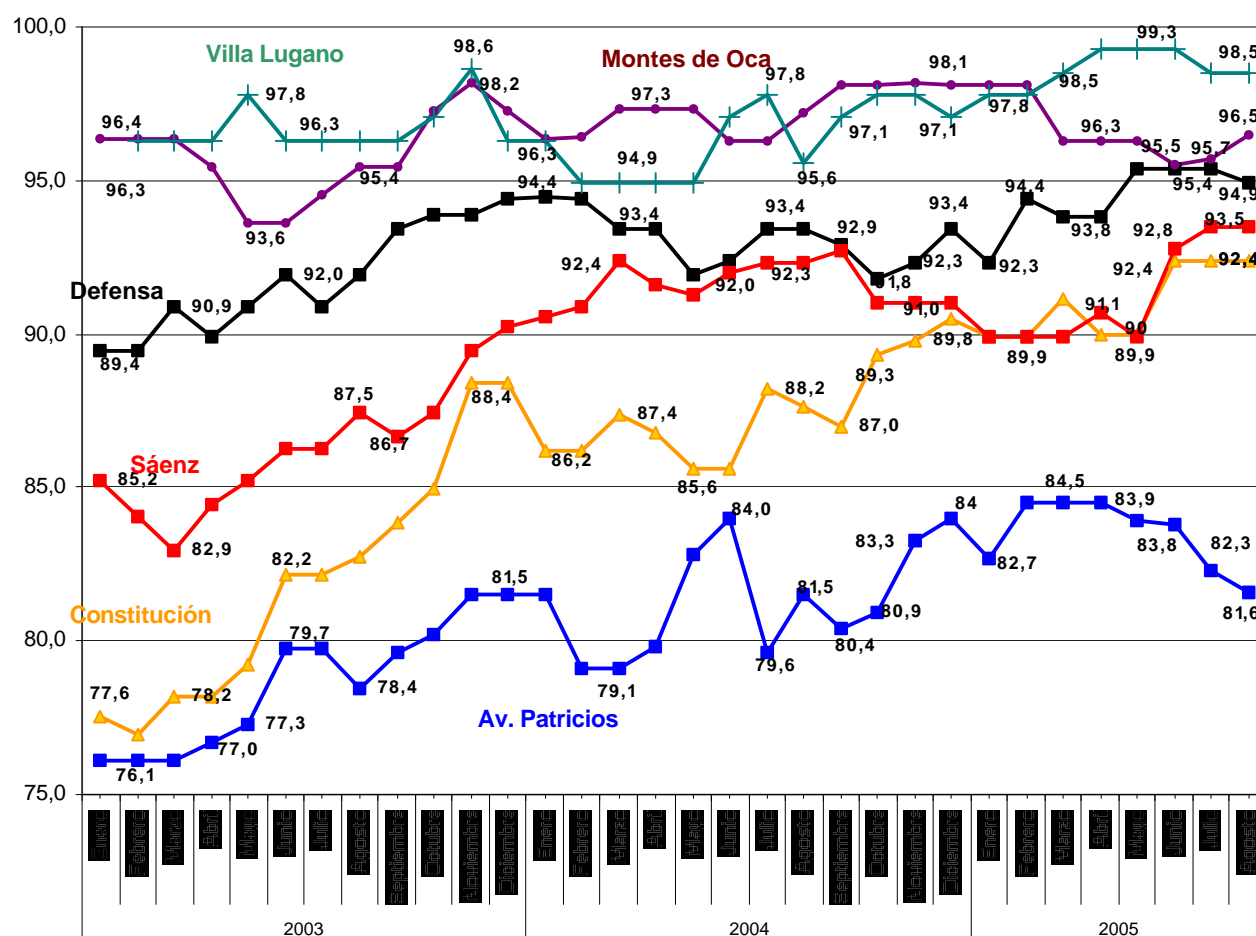
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

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

Eje	Tasa de ocupación Agosto 04	Tasa de ocupación Agosto 05	Variación interanual (%)
Parque Patricios	94,1	94,8	0,7
Defensa	93,4	94,9	1,6
Constitución	97,6	92,4	5,5
Montes de Oca	97,2	96,5	-0,7
Flores sur	95,3	93,4	-2,0
Mataderos	91,6	92,7	1,2
Villa Lugano	95,6	98,5	3
Av. Patricios	81,5	81,6	0,1
Sáenz	92,3	93,5	1,3
Alberdi	92,1	94	2,1
Total	94,1	94,1	0

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-AGOSTO 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 los ejes con menor nivel de ocupación: en Avenida Patricios la suba entre puntas fue de 5,5 puntos porcentuales, mientras que en Constitución el ascenso fue de 14,8 puntos porcentuales.

Entre puntas, el eje Montes de Oca aumentó su tasa de ocupación en 0,8 puntos porcentuales. Asimismo, Villa Lugano, que al iniciarse el relevamiento tenía una alta tasa de ocupación comercial, incrementó la misma en 2,2 puntos porcentuales (de 96,3 % a 98,5%).

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 hasta alcanzar en agosto el 93,5%, observándose entre puntas un incremento de 8,3 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 geográfica y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

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

Los cambios positivos del período (ver cuadro N° 5) se produjeron en los ejes: Belgrano (0,5 puntos porcentuales) y Flores (0,6 puntos porcentuales).

En cambio, los ejes que experimentaron descensos son Caballito, Warnes, Córdoba y Cuenca.

Por su parte, los que se mantuvieron sin cambios son: Pueyrredón, Forest, Avellaneda, Devoto, Liniers y Corrientes y Scalabrini Ortíz. Entre estos se destacan Forest y Liniers ya que ambos han tenido un notable crecimiento interanual (4,3% y 5,8% respectivamente).

CUADRO N° 9: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE -ABRIL - AGOSTO 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	10,5	97,1	97,1	97,6	97,6	98,1	0,5
Caballito	12,1	97,4	97,4	98,1	98,1	97,4	-0,7
Córdoba	12,7	95,2	95,2	96,9	95,2	94,8	-0,4
Flores	15,5	94,7	94,4	94,5	94,5	95,1	0,6
Pueyrredón	19,2	97,4	97,4	95,7	96,1	96,1	0
Forest	13,4	79,8	81	81,1	80,4	80,4	0
Avellaneda	25,4	97,0	96,3	96,1	96,1	96,1	0
Warnes	11,4	86,4	87,1	88,2	87,2	86,9	-0,3
Cuenca	16,6	97,3	97,3	97,7	97,4	97	-0,4
Devoto	16,4	96,5	95,5	95,4	94,9	94,9	0
Liniers	15,5	89,1	88,6	89,1	91,1	91,1	0
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,7	94,4	94,4	94,4	92,7	92,7	0
Murillo	5,5	100,0	96,7	97	97	93,9	-3,1
TOTAL	14,3	94,3	94,2	94,4	94,1	94	-0,1

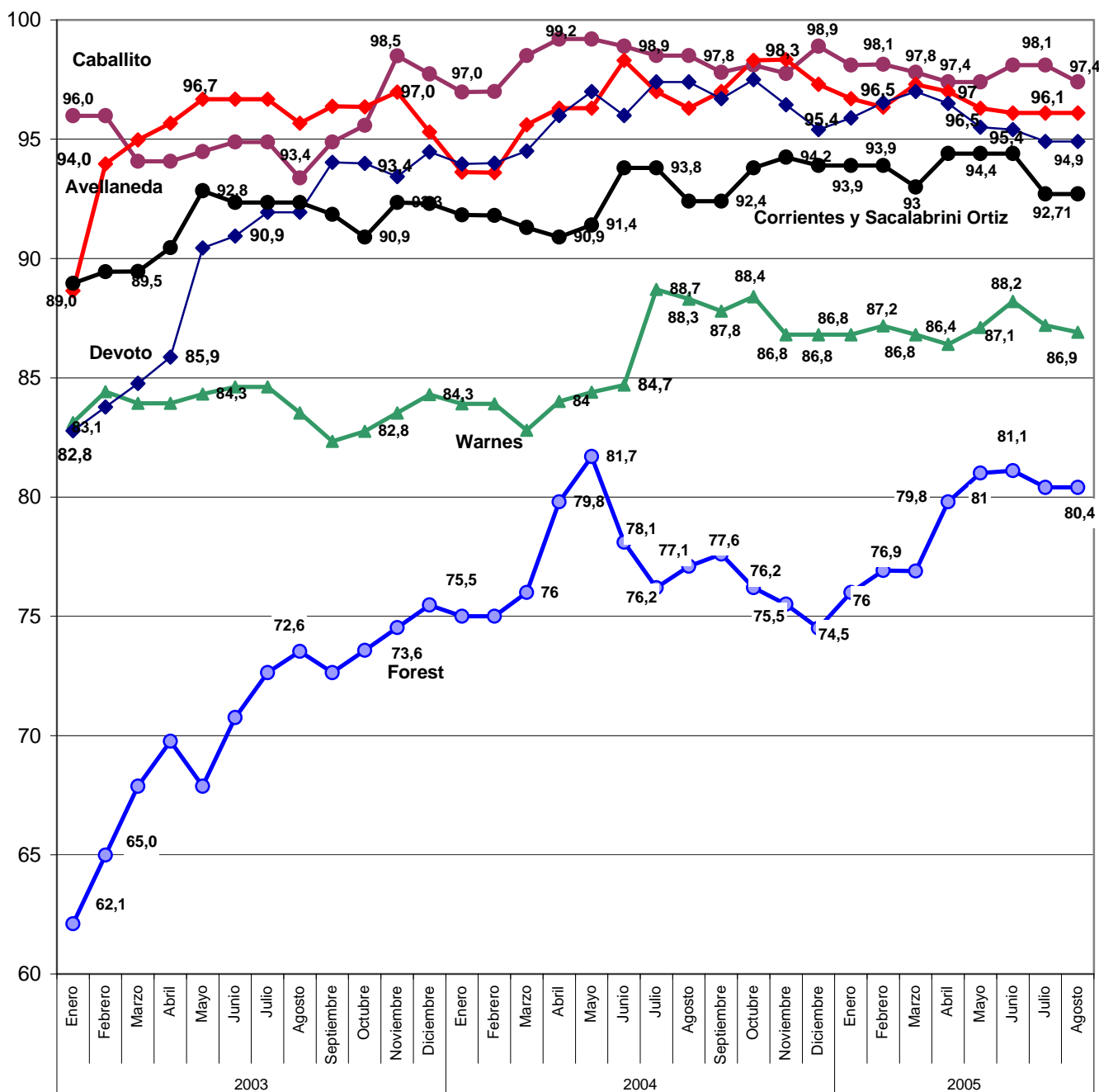
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

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

Ejes	Tasa de ocupación agosto 04	Tasa de ocupación agosto 05	Variación interanual (%)
Belgrano	96,7	98,1	1,4
Caballito	98,5	97,4	-1,1
Córdoba	96,1	94,8	-1,4
Flores	95,4	95,1	-0,3
Pueyrredón	95,7	96,1	0,4
Forest	77,1	80,4	4,3
Avellaneda	96,3	96,1	-0,2
Warnes	88,3	86,9	-1,6
Cuenca	97	97	0
Devoto	97,4	94,9	-2,6
Liniers	86,1	91,1	5,8
Corrientes y Scalabrini Ortiz	92,4	92,7	0,3
Murillo	100	93,9	-6,1
TOTAL	94,1	94	-0,1

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-JULIO 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 julio una tasa de ocupación de 97,4%. Desde enero de 2003 la tasa de ocupación comercial aumentó 1,4 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 agosto descendió al 94,9%. El eje Warnes obtuvo en agosto una tasa de 86,9% lo que se traduce en un incremento de 3,8

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 agosto se detectaron 104 locales, de los cuales 7 estaban vacíos, alcanzando una tasa de ocupación de 93,3%. Vale destacar que el 31,7% 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 Giralt y G. Giersen- 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 agosto 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 agosto la tasa de ocupación llegó a 90,2%.

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

Ejes	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Diferencia intermensual (junio-julio)
Palermo	90,8	90,2	-0,6
Puerto Madero	94	94	0
Las Cañitas	93,3	93,3	0

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 agosto se relevaron 1.847 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 65,3% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 123 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue de 93,3%.

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 98,1% de los locales ocupados con solamente 4 locales vacantes y tiene como rubro predominante la venta de muebles que representa el 70,8%, aumentó su tasa en 0,5 puntos porcentuales respecto de julio.

El eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 96,9%, obteniendo un incremento intermensual de 0,4 puntos porcentuales. 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. Murillo bajó su tasa en 3,1 puntos porcentuales tras el cierre de un local dedicado a la venta de partes y piezas para el automóvil. En este eje, el 81,8% de los locales se dedican a la actividad que predomina en el eje.

Por su parte, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 94,8%- descendiendo 0,4 puntos porcentuales con respecto al mes anterior. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 64,3%. 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 agosto una tasa de ocupación de 94,9%, es decir, que descendió la tasa del mes anterior 0,5 puntos porcentuales.

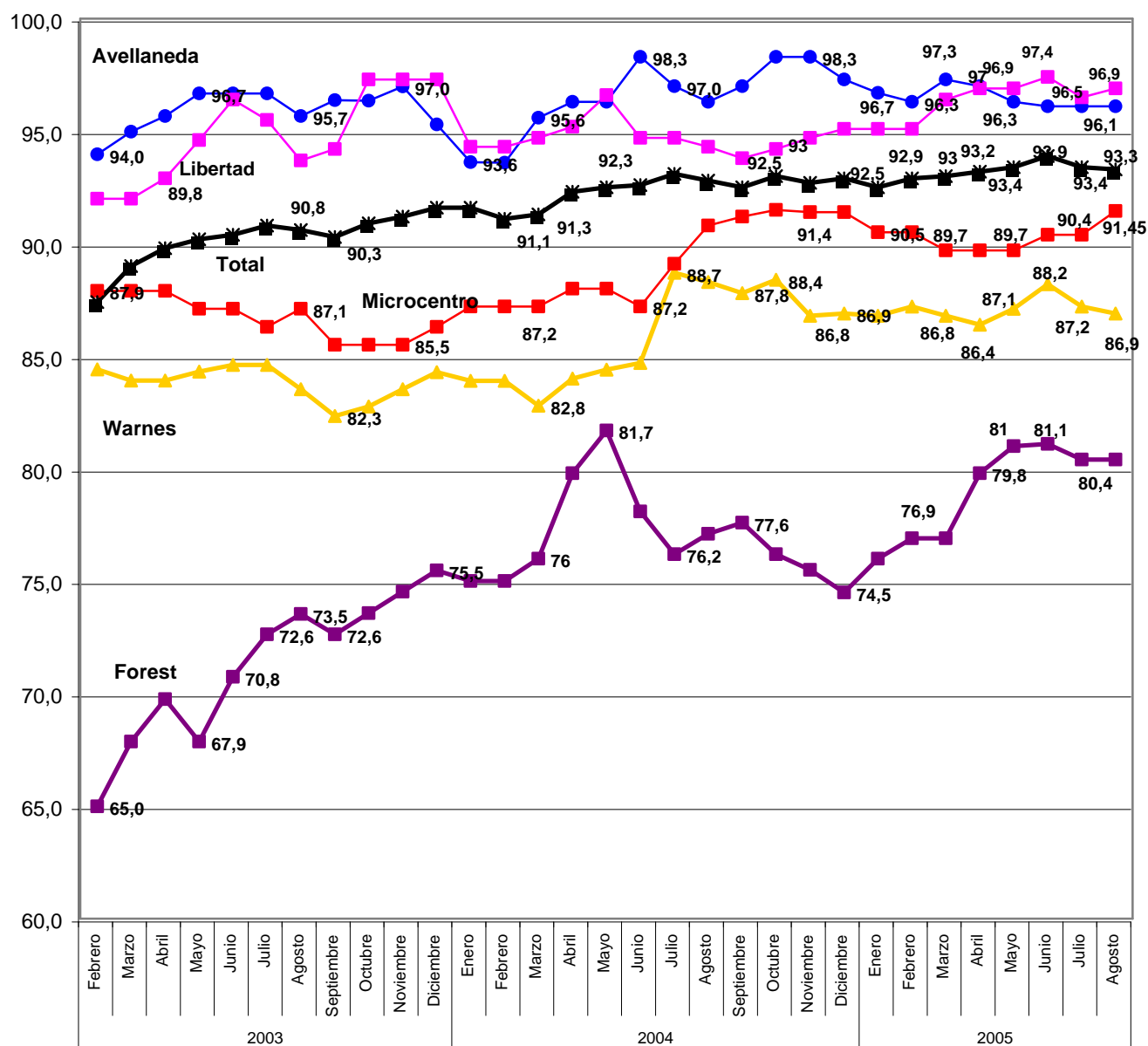
Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (86,9%) y Forest (80,4%). El eje Warnes registra un 68,2% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles. Forest, volvió a mostrar este mes la tasa de ocupación mas baja de los 10 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-
JUNIO-AGOSTO DE 2005

	Locales relevados Julio	Vacantes julio	Temáticos julio		Tasa de ocupación junio (%)	Tasa de ocupación julio (%)	Tasa de ocupación agosto (%)	Variación intermensual (puntos porcentuales)
			Locales	Locales (%)				
Córdoba (Indumentaria)	230	12	148	64,3	96,9	95,2	94,8	-0,4
Murillo (Indumentaria/cuero)	33	2	27	81,8	97	97	93,9	-3,1
Avellaneda (Indumentaria)	305	12	271	88,5	96,1	96,1	96,1	0
Belgrano (Muebles)	209	4	148	70,8	97,6	97,6	98,1	0,5
Libertad (Joyería, audio y relojería)	228	7	199	87,2	97,4	96,5	96,9	0,4
Alberdi (Materiales para la construcción)	151	9	80	52,9	94	94	94	0
Defensa (antigüedades)	195	10	70	35,9	95,4	95,4	94,9	-0,5
Microcentro (Actividad bancaria)	115	10	46	40	90,4	90,4	91,3	0,9
Warnes (Servicios para el automóvil)	274	36	187	68,2	88,2	87,2	86,9	-0,3
Forest (Camperas)	107	21	31	28,9	81,1	80,4	80,4	0
TOTAL	1847	123	1207	65,3	93,9	93,4	93,3	-0,1

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-AGOSTO 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 28 aperturas en los 34 ejes comerciales, 4 en la zona Sur, 16 en la zona Oeste, 3 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 44% de los locales que abrieron sus puertas se dedican a este rubro.

Por su parte, se produjo el cierre de 38 locales. Se observaron 8 casos en la zona Sur, 18 en la zona Oeste y 12 en la zona Norte.

CUADRO N° 13: APERTURAS DE AGOSTO DE 2005

EJE	DIRECCIÓN	NÚMERO	ACTIVIDAD	ZONA
CORRIENTES Y CALLAO	CORRIENTES	1140	GARAGE	CENTRO
CORRIENTES Y CALLAO	CORRIENTES	1185	KIOSCO	CENTRO
FLORIDA	FLORIDA	632	PERFUMERÍA	CENTRO
LIBERTAD	LIBERTAD	83	JOYERÍA	CENTRO
MICROCENRO	SAN MARTÍN	343	VTA. DE ROPA MASCULINA	CENTRO
CABILDO	CABILDO	2143	LENCERÍA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2399	BLANCOS	NORTE
TRIUNVIRATO	MONROE	5020	INDUMENTARIA GENERAL	NORTE
AVELLANEDA	AVELLANEDA	3026	VTA. DE ROPA FEMENINA	OESTE
BELGRANO	BELGRANO	1991	VTA DE MUEBLES PARA NIÑOS	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4320	BLANCOS	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4420	IND. FEMENINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4989	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CORRIENTES Y S.ORTIZ	CORRIENTES	4567	KIOSCO	OESTE
CORRIENTES Y S.ORTIZ	CORRIENTES	5042	RESTAURANTE	OESTE
CORRIENTES Y S.ORTIZ	CORRIENTES	5173	INTERNET	OESTE
DEVOTO	LOPE DE VEGA	3354	SEDERÍA	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	6816	VTA. DE CELULARES	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7200	VTA. DE COLCHONES	OESTE
LINIERS	RIVADAVIA	11099	BAZAR	OESTE
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	11	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	317	INDUMENTARIA NIÑOS	OESTE
WARNES	WARNES	871	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA EL AUTOMÓVIL	OESTE
WARNES	WARNES	1185	REPUESTOS PARA EL AUTOMÓVIL	OESTE
CONSTITUCIÓN	BRASIL	1286	AGENCIA DE VIAJE	SUR
CONSTITUCIÓN	BRASIL	1294	VENTA DE TELEFONIA CELULAR	SUR
MONTES DE OCA	MONTES DE OCA	308	FERRETERÍA	SUR
FLORES SUR	VARELA	1268	INDUMENTARIA FEMENINA	SUR

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

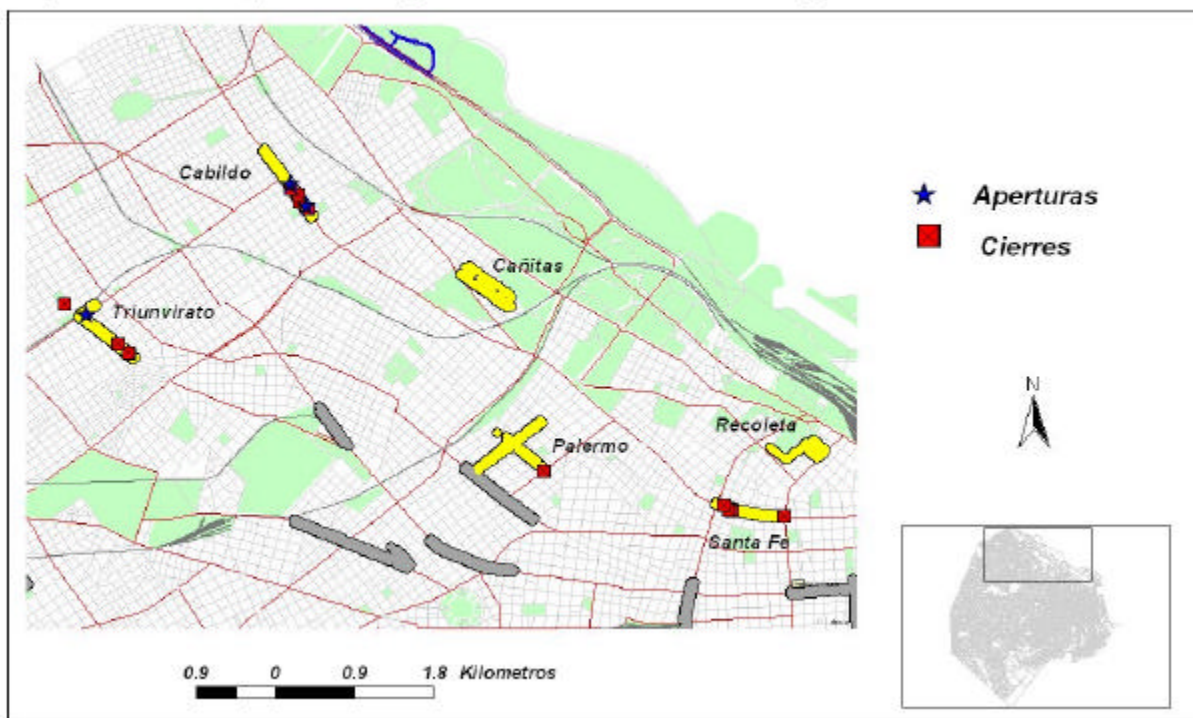
CUADRO N° 14: CIERRES DE AGOSTO DE 2005

EJE	DIRECCIÓN	NÚMERO	ACTIVIDAD	ZONAS
CABILDO	CABILDO	2103	LENCERÍA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2198	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2265	KIOSCO	NORTE
CABILDO	CABILDO	2356	PELUQUERÍA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	1801	JOYERÍA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2324	CALZADO FEMENINO	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2364	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2421	BIJOU	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4179	DESPENSA	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4193	FERRETERÍA	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4295	PANADERÍA	NORTE
TRIUNVIRATO	MONROE	4920	VETERINARIA	NORTE
AVELLANEDA	AVELLANEDA	3057	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CABALLITO	RIVADAVIA	4985	JOYERÍA	OESTE
CABALLITO	RIVADAVIA	5450	SERVICIOS DE INTERNET	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4500	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4766	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	5096	INDUMENTARIA NIÑOS	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	4637	CALZADO GENERAL	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	4755	LOTERÍA	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	5251	LENCERÍA	OESTE
CUENCA	CUENCA	2828	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
DEVOTO	LOPE DE VEGA	2980	LOTERÍA	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7249	KIOSCO	OESTE
MURILLO	MURILLO	733	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA EL AUTOMÓVIL	OESTE
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	408	CALZADO GENERAL	OESTE
PUEYRREDÓN	PUEYRREDÓN	591	LOCUTORIO	OESTE
WARNES	WARNES	480	REGALERÍA	OESTE
WARNES	WARNES	1511	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA EL AUTOMÓVIL	OESTE
WARNES	WARNES	1437	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS	OESTE
AVENIDA PATRICIOS	PATRICIOS	296	ARTÍCULOS DE CAMPING	SUR
CONSTITUCIÓN	BRASIL	1232	VENTA DE CELULARES	SUR
CONSTITUCIÓN	SALTA	1739	ARTÍCULOS PARA REVENDEDORES	SUR
DEFENSA	DEFENSA	1345	TIENDA DE ARTE	SUR
MATADEROS	ALBERDI	5853	VTA. DE CELULARES	SUR
MATADEROS	ALBERDI	6174	INDUMENTARIA MASCULINA	SUR
FLORES SUR	VARELA	1310	REGALERÍA	SUR
PALERMO	EL SALVADOR	4506	INDUMENTARIA FEMENINA	SUR

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

Mapa 6

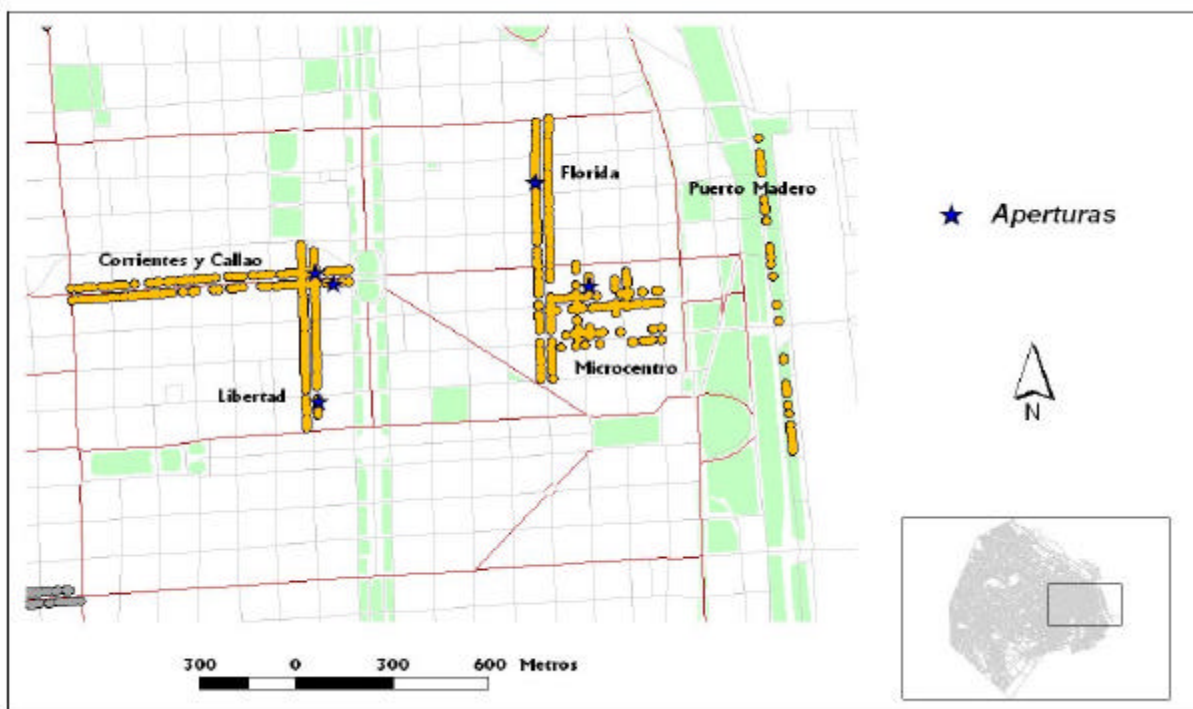
Aperturas y Cierres Zona Norte-Agosto 2005



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

Mapa 7

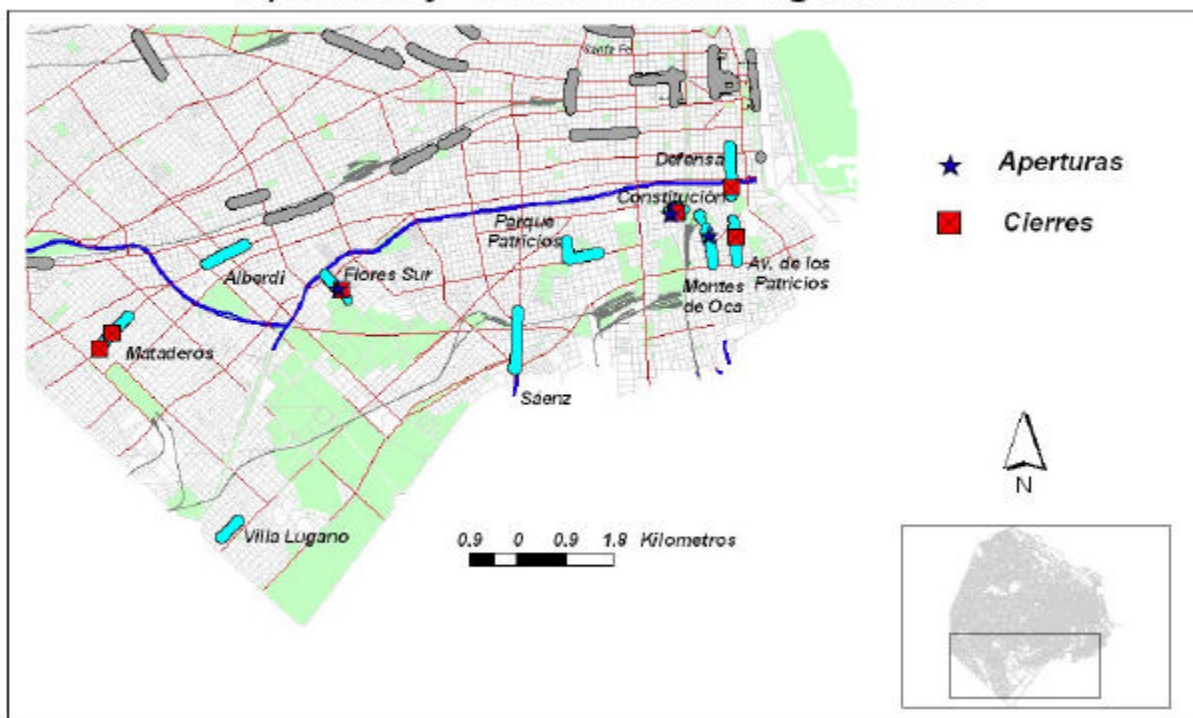
Aperturas Agosto 2005-Zona Centro



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

Mapa 8

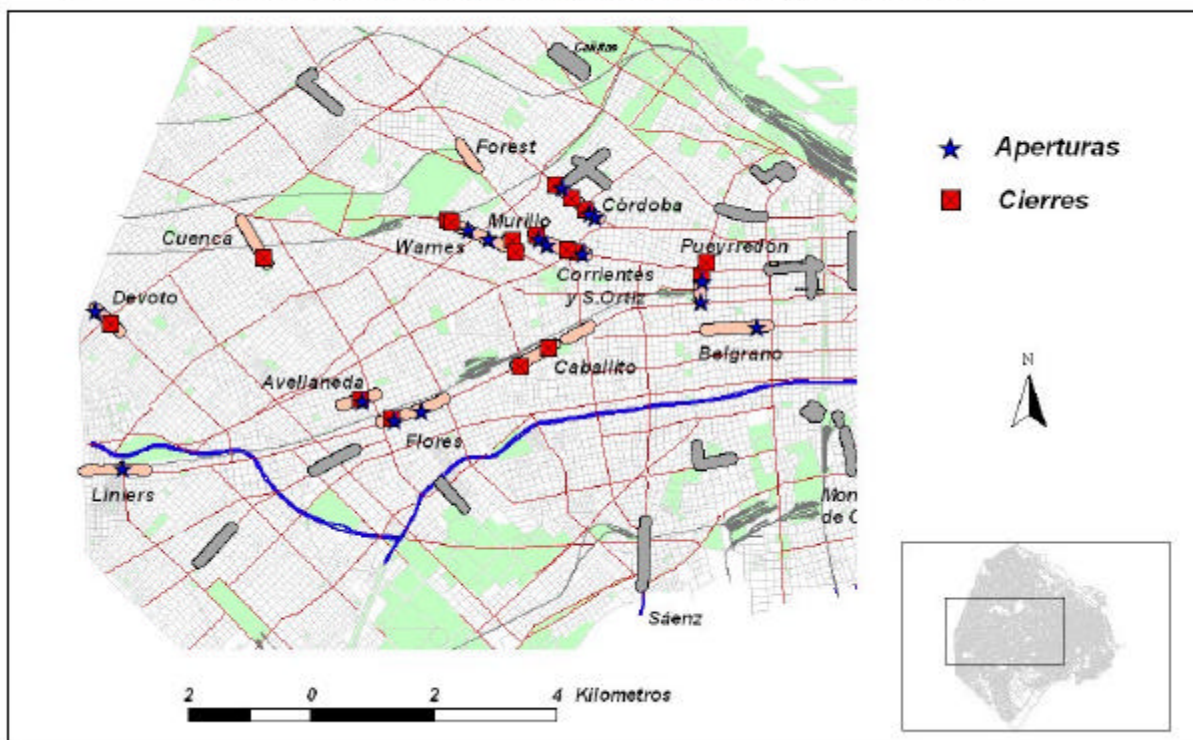
Aperturas y Cierres Zona Sur-Agosto 2005



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

Mapa 9

Aperturas y Cierres Zona Oeste-Agosto 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 5895 locales ocupados relevados en agosto, el 25,33% (1.493 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 (8,8%). El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,14% (480 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero con el 7,28%

(429 locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (6,75%) que agrupa a 398 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 6,40%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

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

Locales según rubro comercial Agosto de 2005		
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	1493	25,33%
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	480	8,14%
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	429	7,28%
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	398	6,75%
Venta de alimentos y bebidas	377	6,40%
Relojería, joyería y fantasía	314	5,33%
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	245	4,16%
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	213	3,61%
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	157	2,66%
Locutorio, servicio de Internet, correo	141	2,39%
Otras venta al por menor en comercios especializados	103	1,75%
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	98	1,66%
Fotografía y óptica	94	1,59%
Venta de artículos usados y antigüedades	85	1,44%
Servicios relacionados al transporte	82	1,39%
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	44	0,75%
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	8	0,14%
Servicios públicos	2	0,03%
	5895	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.

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.

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-