

**INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD  
COMERCIAL EN LA CIUDAD DE BUENOS  
AIRES**

**TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES EJES  
COMERCIALES**

---

INFORME N°30 / DICIEMBRE DE 2004



**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno

**ANIBAL IBARRA**

Vice Jefe de Gobierno

**JORGE TELERMAN**

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable

**EDUARDO EPSZTEYN**

Subsecretario de Producción

**GUSTAVO SVARZMAN**

Director del CEDEM

**PABLO PERELMAN**

El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Las distintas ediciones de este informe se encuentran disponibles en Internet:

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

**Dirección:** Pablo Perelman

**Consultores:** Patricia Fernández, Cecilia Fernández Bugna, Alejandro Gaggero, Santiago Juncal, Mariela Molina, María José Pérez de Arrilucea, Paulina Seivach, Cecilia Viitto y Marcelo Yangosian.

**Asistente:** Anahi Costaguta

**Relevadores:** Valeria Gariglio y Enrique Pacheco

## INDICE

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Ocupación de Locales Comerciales en la Ciudad de Buenos Aires	6
2.1. Evolución de la Tasa de Ocupación Comercial General	6
2.2. Tasas de Ocupación según Zonas Geográficas	7
2.2.1. Tasas de Ocupación en la Zona Norte	9
2.2.2. Tasas de Ocupación en la Zona Centro	11
2.2.3. Tasas de Ocupación en la Zona Sur	14
2.2.4. Tasas de Ocupación en la Zona Oeste	17
2.3. Tasas de Ocupación en las Áreas Comerciales Temáticas	20
3. Apertura y Cierre de Locales Comerciales	22
4. Análisis de la Actividad de los Locales Comerciales	25
5. Anexo metodológico	27

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de noviembre en 31 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires<sup>1</sup>. El estudio de esta muestra -que corresponde a una parte de las áreas comerciales más importantes de la Ciudad- permite obtener una serie de indicadores sobre el desarrollo de la actividad comercial de la Ciudad y las particularidades que se producen entre las distintas zonas de la misma.

En el mes de noviembre se relevaron 6.196 locales comerciales, de los cuales 360 se encontraban vacíos<sup>2</sup>. La tasa de ocupación comercial general descendió 0,1 puntos porcentuales con respecto al mes de octubre, alcanzando el 94,2%. Vale destacar que durante los últimos meses las variaciones interanuales han sido positivas pero con una evolución decreciente (Ver cuadro N° 2), lo que evidencia una desaceleración en el crecimiento de la ocupación comercial. Esta tendencia se confirma en el mes de noviembre, período en que la variación interanual fue de 1,4%, mientras que en octubre ese indicador había alcanzado el 1,9% y en septiembre el 2,3%. No obstante, es importante tener en cuenta que las comparaciones interanuales se realizan contra tasas cada vez más elevadas en general, y de algunos zonas y ejes en particular.

Al analizar la composición según actividad, se observa que de los 5.836 locales abiertos en octubre, el 24,6% 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 7,9%, seguido por “Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines” con el 7,3%, mientras que “Restaurantes, bares, cafés y casas de comida” participa con el 7%.

Durante el mes de noviembre se registraron 27 ocupaciones, 27 cierres y 4 cambios de rubro. La zona Oeste fue la que presentó la mayor cantidad de aperturas (12), seguida por la zona Sur (9) y las zonas Centro y Norte (3 cada una). La Oeste también

fue la zona de mayor cantidad de cierres (14), seguida por la Sur (8), Centro (3) y Norte (2). Los ejes que más aperturas experimentaron fueron Constitución (5), Av. Patricios (3), y Alberdi (3), mientras que los que sufrieron más cierres fueron Sáenz (4), Mataderos (4) y Flores Sur (3).

Al analizar la ocupación en las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de noviembre, se puede constatar que la menor corresponde al Sur (92,1%). En la zona Oeste, la tasa alcanza al 94,3% y en la zona Centro llega a 95,2%. Por su parte, la ocupación en la zona Norte es la más elevada, con el 97,3% de los locales abiertos.

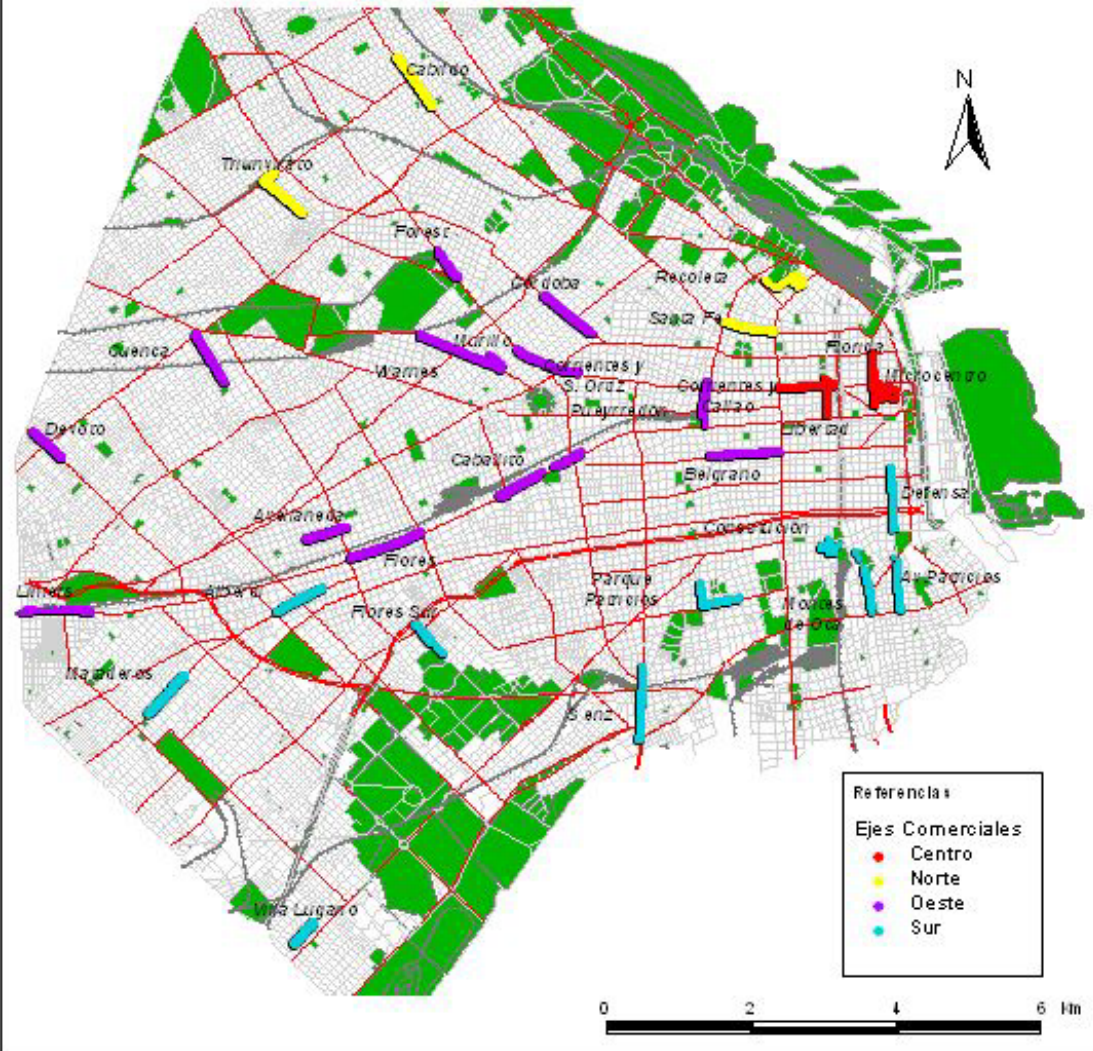
Para el mismo período, son las zonas Centro y Oeste las que muestran mayores niveles de crecimiento interanual (2,3% y 1,9% respectivamente), mientras que en el Sur el incremento fue de 0,5% y en el Norte de apenas 0,1%. Si analizamos la evolución del indicador desde el mes de julio (ver cuadro N° 2), se observa que la zona Centro ha sido la única que ha experimentado un incremento de la variación interanual, pasando de 1,2% en julio a 2,3% en noviembre.

---

<sup>1</sup> Once de los ejes se comenzaron a relevar desde marzo de 2002, mientras que en febrero de 2003 se sumaron otros 20, de los cuales 10 son ejes temáticos.

<sup>2</sup> Ver Anexo metodológico.

### ***Ejes Comerciales Relevados***



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

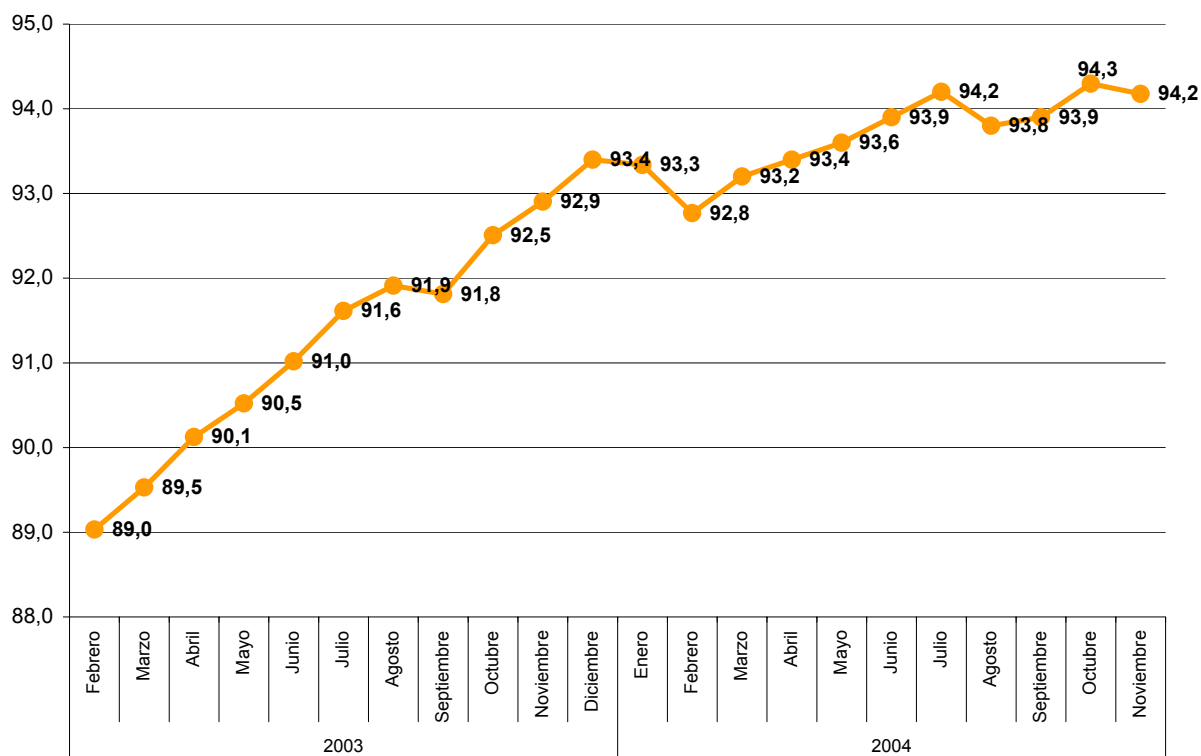
### 2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Luego de 2 meses de crecimiento, la tasa de ocupación comercial general alcanzó en octubre su nivel más alto desde el comienzo de la serie: 94,3%. En el relevamiento de noviembre, el indicador mostró una baja de 0,1 puntos porcentuales, alcanzando el 94,2%.

El gráfico N° 1 nos permite observar la evolución de la tasa general desde febrero de 2003. Durante ese período el indicador experimentó un incremento de 15,2 puntos porcentuales, mostrando un comportamiento donde se distinguen cuatro sub-períodos. Los tres primeros, muestran

un crecimiento ininterrumpido, pero a diferente ritmo, mientras que en el cuarto se produce un amesetamiento: a) febrero-agosto de 2003, con una suba de 2,9 puntos porcentuales; b) septiembre-diciembre de 2003, con un incremento de 1,6 puntos; c) febrero-julio de 2004, con un aumento en la tasa de 1,4 puntos porcentuales; y d) agosto-noviembre de 2004, con una ligera alza de 0,4 puntos porcentuales.

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



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 –OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2004**

<b>Zona</b>	<b>Vacantes Octubre</b>	<b>Tasa Octubre</b>	<b>Vacantes noviembre</b>	<b>Tasa noviembre</b>
<b>Centro</b>	37	95,1	36	95,2
<b>Norte</b>	24	97,2	23	97,3
<b>Sur</b>	140	92,1	140	92,1
<b>Oeste</b>	152	94,5	158	94,3
<b>Total</b>	356	94,3	360	94,2

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

## 2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El cuadro N° 2 muestra la variación interanual de las tasas de ocupación según zona desde septiembre de 2004. En la zona Centro se observa que las tasas de crecimiento interanual se mantuvieron prácticamente constantes: 2,4% en septiembre, 2,2% en octubre y 2,3% en noviembre. Muy distinta fue la evolución en las otras zonas, donde las variaciones interanuales tendieron a disminuir a lo largo de los meses: en el caso de la zona Sur ese indicador pasó de 2,3% en septiembre a 0,5% en noviembre; en la zona Oeste se redujo de 2,5% a 1,9%. En tanto, en la zona Norte presenta la

particularidad de que es el eje que está más cerca de la plena ocupación, por eso sus tasas de variación interanual son las más bajas: 0,2% en septiembre, 0,5% en octubre y 0,1% en noviembre.

En síntesis, los datos permiten afirmar que en las tres zonas se produjo una desaceleración del crecimiento interanual de la tasa de ocupación durante los últimos 3 meses. En ese sentido, la desaceleración se explica porque la comparación de las tasas se realiza cada vez contra valores del año anterior más elevados.

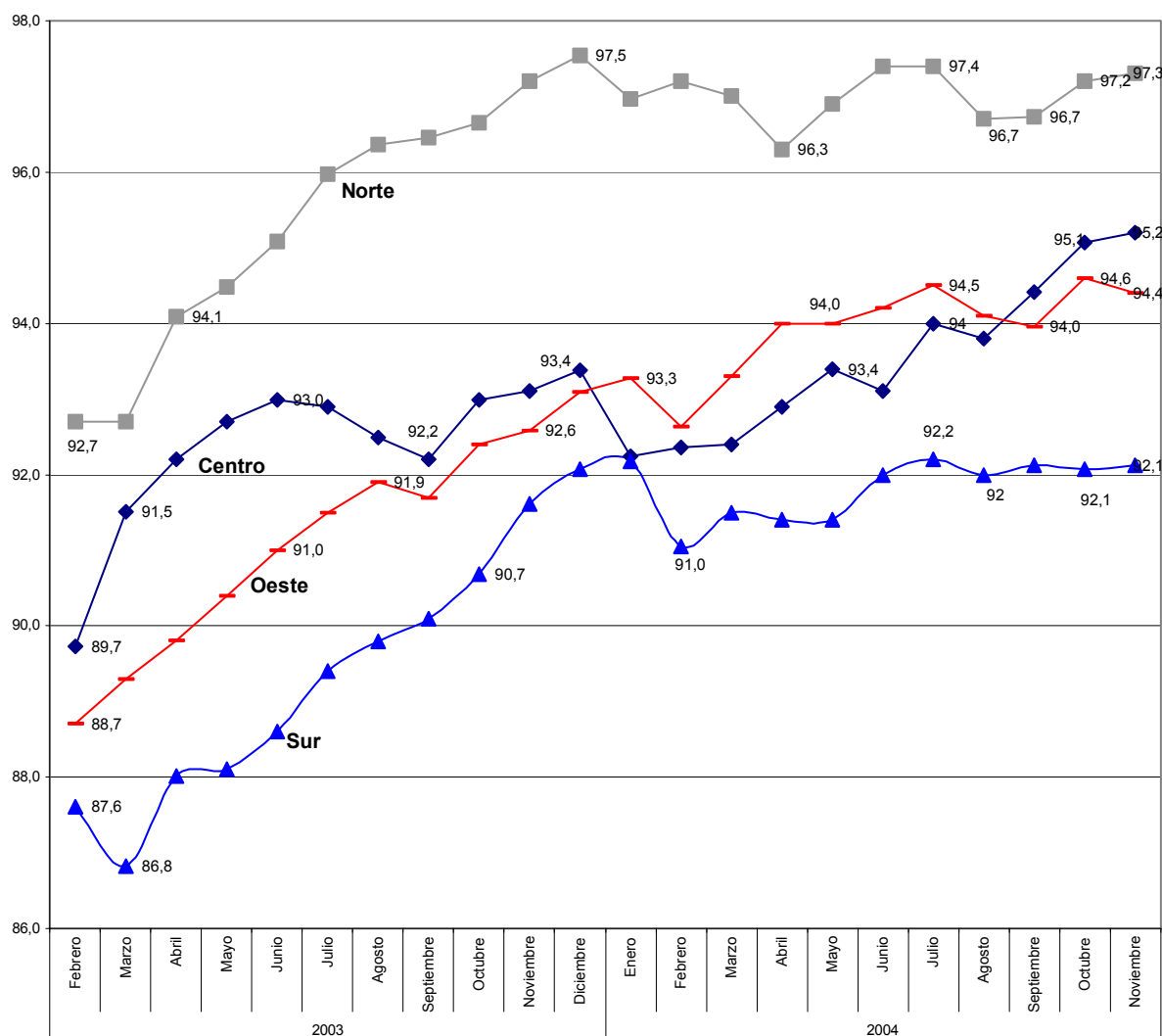
**CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA – SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2004**

<b>Ejes</b>	<b>Tasa de ocupación</b>								
	<b>Sep-03</b>	<b>Sep-04</b>	<b>Variación Interanual (%)</b>	<b>Oct-03</b>	<b>Oct-04</b>	<b>Variación Interanual (%)</b>	<b>Nov-03</b>	<b>Nov-04</b>	<b>Variación Interanual (%)</b>
<b>Centro</b>	92,2	94,4	2,4	93	95,1	2,2	93,1	95,2	2,3
<b>Norte</b>	96,5	96,7	0,2	96,7	97,2	0,5	97,2	97,3	0,1
<b>Sur</b>	90,1	92,1	2,3	90,7	92,1	1,5	91,6	92,1	0,5
<b>Oeste</b>	91,7	94,0	2,5	92,4	94,5	2,4	92,6	94,3	1,9
<b>Total</b>	<b>91,8</b>	<b>93,9</b>	<b>2,3</b>	<b>92,5</b>	<b>94,3</b>	<b>1,9</b>	<b>92,9</b>	<b>94,2</b>	<b>1,4</b>

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



**GRÁFICO 2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL POR ZONA GEOGRÁFICA  
FEBRERO 2003 – NOVIEMBRE 2004.**



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

### 2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE

El análisis de todos los ejes de esta zona arroja como resultado que, durante el último mes, sólo el de Santa Fe mostró un crecimiento de su tasa de ocupación comercial, que pasó de 98,5% a 99,5%. Cabe destacar que este eje es el que ha mostrado mayor crecimiento durante los últimos meses, a pesar de estar muy cerca de la plena ocupación. Por su parte, el eje Recoleta no varió su tasa entre las puntas del período analizado, mientras que el eje Triunvirato sufrió un descenso de 0,4 puntos porcentuales y Cabildo una caída de 0,2 puntos.

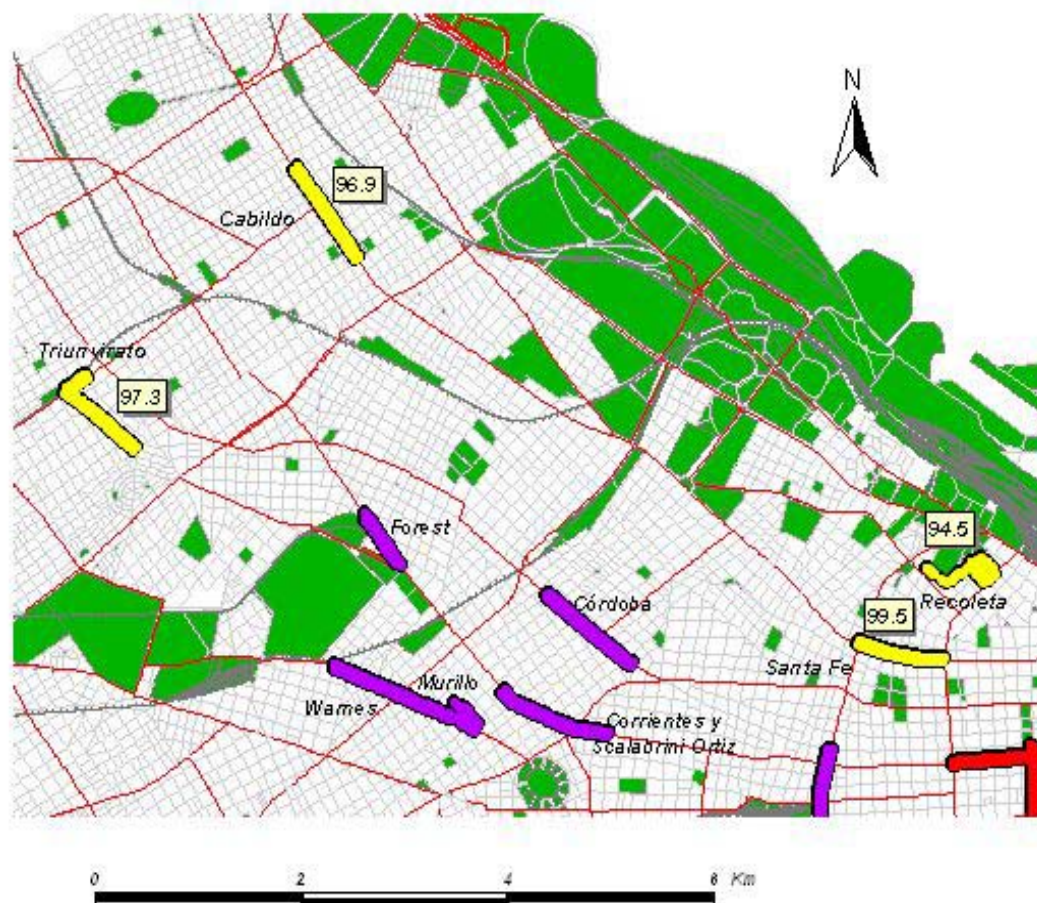
El débil o nulo crecimiento de la tasa de ocupación de la zona norte, se debería a que varios ejes están cercanos al tope de sus posibilidades, lo cual, por otra parte, ha venido empujando los precios de los alquileres. En consecuencia, una parte de los propietarios estaría buscando aumentar la renta inmobiliaria, ya que en la primera etapa de la post-convertibilidad los precios de los alquileres quedaron rezagados, tal como se viene señalando en los informes anteriores, con la excepción mencionada del eje de Santa Fe, que ha experimentado aumentos durante los últimos dos meses.

**CUADRO Nº 3: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE – OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2004**

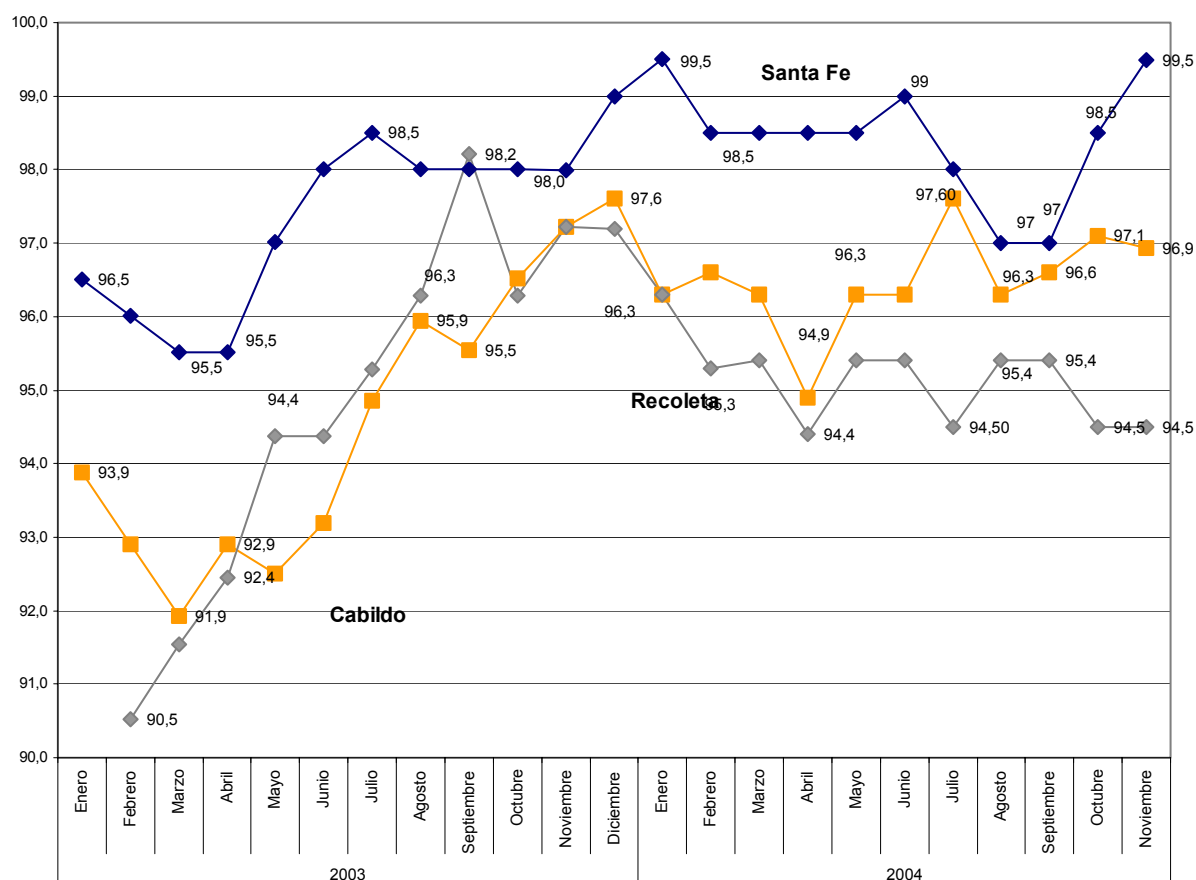
Ejes	Total de locales relevados	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación octubre	Tasa de ocupación noviembre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Triunvirato	255	17,3	97,7	97,3	-0,4
Recoleta	109	6,8	94,5	94,5	0
Santa Fe	199	14,2	98,5	99,5	1
Cabildo	294	17,3	97,1	96,9	-0,2
<b>Total</b>	<b>857</b>	<b>13,6</b>	<b>97,2</b>	<b>97,3</b>	<b>0,1</b>

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

## Tasa de Ocupación Comercial de Noviembre Zona Norte



**GRÁFICO N° 3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-NOVIEMBRE 2004.**



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

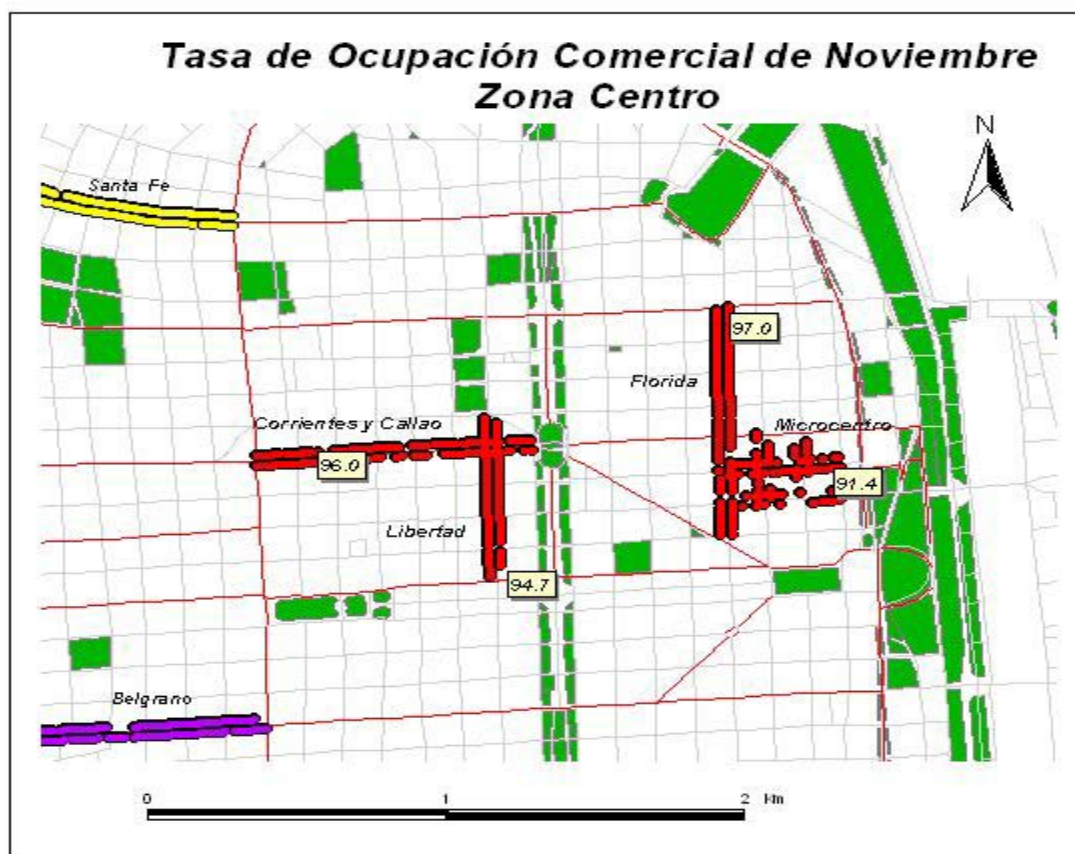
El eje de Corrientes y Callao fue el que experimentó el descenso más pronunciado de su tasa de ocupación durante noviembre: pasó de 96,6% a 96% (debido al cierre de una panchería y un locutorio). El otro eje que sufrió una baja de su ocupación fue el de Microcentro que, luego de 4 meses de aumento de su ocupación (ver gráfico 4), descendió 0,1 puntos porcentuales, alcanzando el

91,4%. Por su parte, Libertad -un eje que a lo largo de la serie se caracterizó por sus abruptas oscilaciones- fue el de mayor aumento: su tasa pasó de 94,2% a 94,7% y ya acumula dos meses de aumento consecutivo. Finalmente, el eje de Florida alcanzó su máximo nivel de ocupación comercial, que llegó al 97% gracias a la apertura de un comercio de ropa de cuero.

**CUADRO Nº 4: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO – OCTUBRE Y  
NOVIEMBRE DE 2004**

Eje	Total de locales relevados	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación octubre	Tasa de ocupación noviembre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Microcentro	116	5,8	91,5	91,4	-0,1
Libertad	225	22,5	94,2	94,7	0,5
Corrientes y Callao	176	12,6	96,6	96,0	-0,6
Florida	235	16,8	96,6	97,0	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>752</b>	<b>13</b>	<b>95,1</b>	<b>95,2</b>	<b>0,1</b>

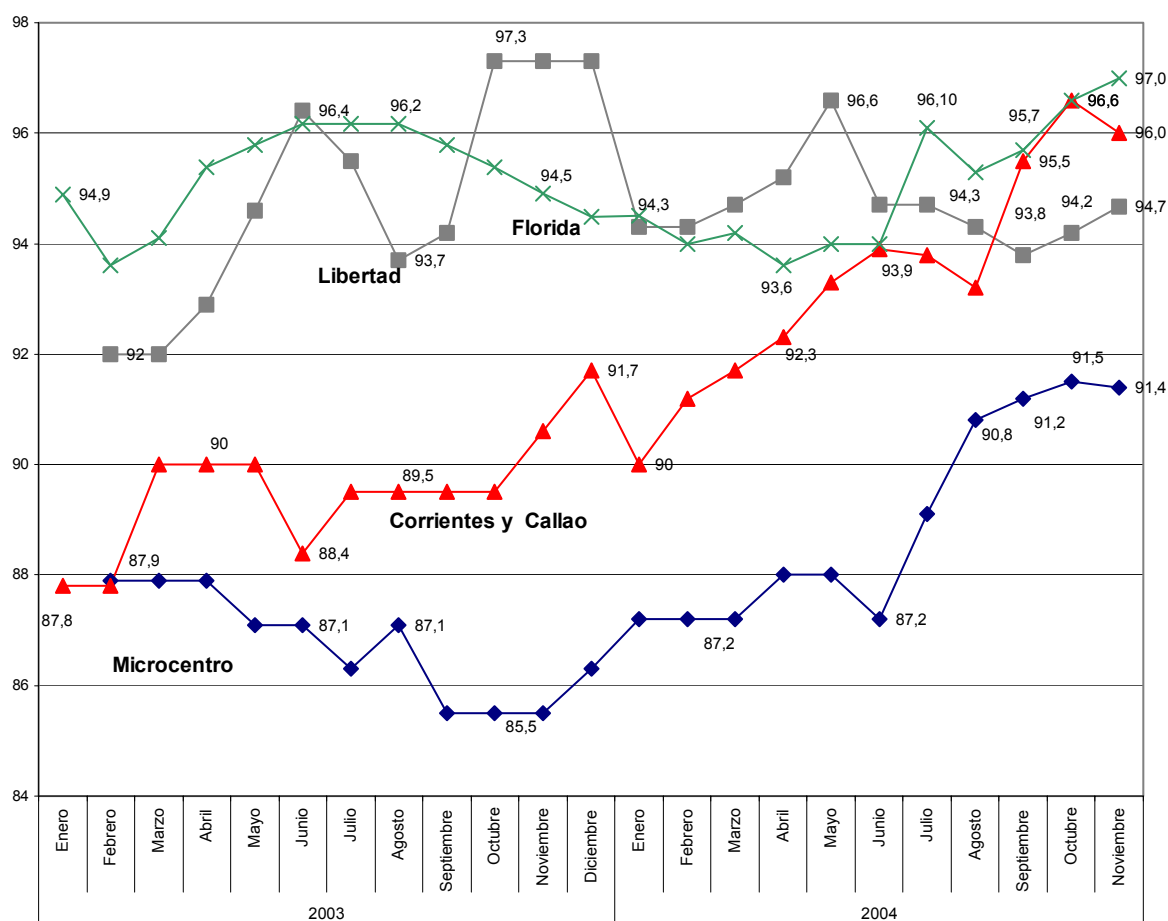
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.



El gráfico N° 4 muestra que, desde enero de 2003, Corrientes y Callao ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 8,2 puntos porcentuales entre puntas. Ha sido mucho más atenuado el crecimiento de las tasas de Libertad (2,2 puntos porcentuales) y Florida (1,7 puntos porcentuales). Esta última tuvo, a partir de mayo de 2003, 10 meses seguidos de caída, derrumbe que ha comenzado a revertirse aceleradamente a partir de abril de este año. En este caso, el auge

turístico revalorizó fuertemente las propiedades, incidiendo en la conducta de los propietarios, que ahora buscan cerrar contratos a precios sustancialmente más elevados que los anteriores. Por su parte, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro logró un aumento de 3,6 puntos porcentuales, que fue posible gracias a la importante recuperación que experimentó a partir de julio.

**GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-NOVIEMBRE 2004.**



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

### 2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR

La zona Sur tradicionalmente ha presentado un panorama muy heterogéneo en lo referido a sus tasas de ocupación. Esa característica se ve reflejada en los resultados del mes de noviembre, donde coexisten algunos ejes que poseen tasas muy bajas con otros que tienen algunas de las más altas de toda la Ciudad. Si bien la ocupación general de la zona no tuvo modificaciones, la evolución de las tasas de los ejes que la componen también mostraron un comportamiento heterogéneo: 4 experimentaron subas, 3 descendieron y 3 permanecieron sin cambios.

Dentro del primer grupo encontramos los ejes de Parque Patricios (0,5 puntos porcentuales), Defensa (0,5 puntos porcentuales), Constitución (0,5 puntos porcentuales) y Av. de los Patricios (2,4 puntos porcentuales). En el segundo grupo aparecen los importantes descensos de Alberdi y Flores Sur (2 puntos porcentuales cada uno) y la muy moderada baja de Mataderos (0,3 puntos porcentuales). Los ejes de Montes de Oca, Mataderos y Sáenz no experimentaron cambios en sus tasas de ocupación comercial.

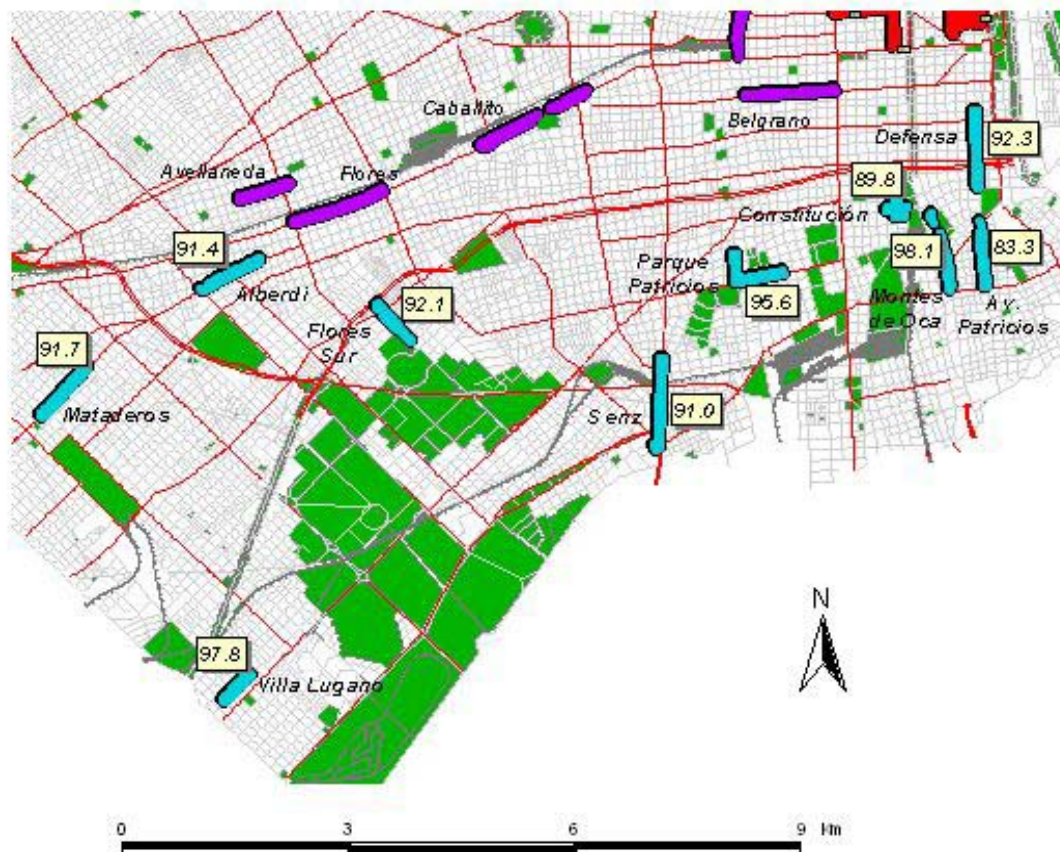
**CUADRO N° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR – OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2004**

Eje	Total de comercios relevados	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación octubre	Tasa de ocupación noviembre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	206	14,7	95,1	95,6	0,5
Defensa	196	12,3	91,8	92,3	0,5
Constitución	167	18,6	89,3	89,8	0,5
Montes de Oca	108	6,8	98,1	98,1	0
Flores sur	151	18,9	94,1	92,1	-2
Mataderos	228	14,3	92	91,7	-0,3
Villa Lugano	136	13,6	97,8	97,8	0
Av. Patricios	156	9,8	80,9	83,3	2,4
Sáenz	268	16,8	91	91	0
Alberdi	152	10,9	93,4	91,4	-2
<b>Total</b>	<b>1768</b>	<b>15,4</b>	<b>92,1</b>	<b>92,1</b>	<b>0</b>

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

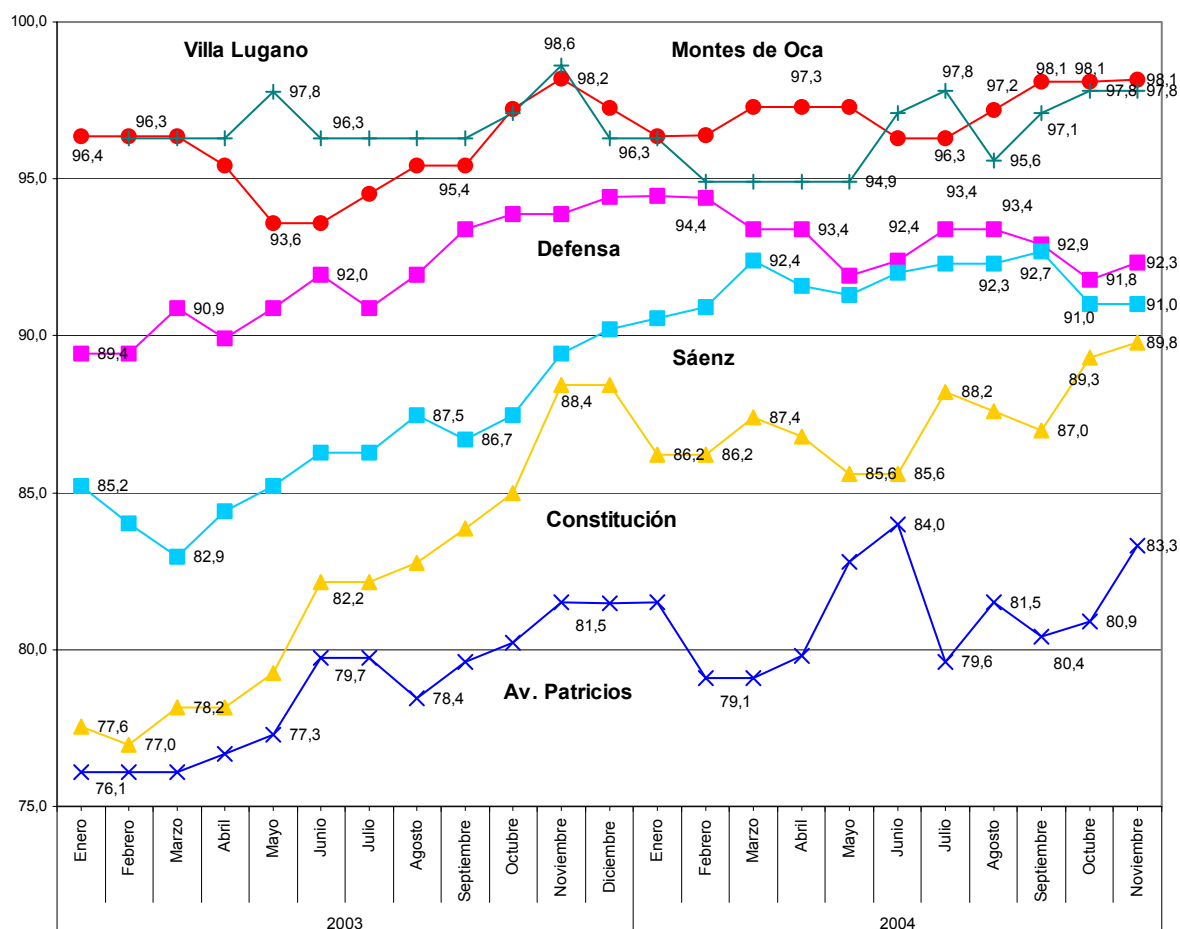


## Tasa de Ocupación Comercial de Noviembre Zona Sur





**GRÁFICO N° 5: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-OCTUBRE 2004.**



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

El gráfico N° 4 nos permite obtener una visión más global de la evolución del indicador en algunos de los ejes de la zona Sur, cuya principal característica -como ya se ha dicho- es la heterogeneidad.

La tasa ha tendido a aumentar mucho más acentuadamente en los ejes con menor nivel de ocupación: en Avenida Patricios la suba entre puntas fue de 7,2 puntos porcentuales, mientras que en Constitución el ascenso fue de 12,2 puntos porcentuales. Entre los ejes que comenzaron la serie con una tasa relativamente alta, Montes de Oca y Villa Lugano, observamos un moderado crecimiento: (1,7 y 1,5 puntos porcentuales respectivamente). Por su parte, el eje Defensa, a pesar de estar ubicado en una zona beneficiada por el aumento del turismo que se vivió durante el

2003, no experimentó un crecimiento marcado de su tasa de ocupación: 3,3 puntos porcentuales entre los extremos de la serie.

Es así como se da la situación paradójica de que el eje Defensa tenga un nivel de ocupación menor al de ejes barriales de zonas con poblaciones de bajo poder adquisitivo (Villa Lugano, por ejemplo). En este caso, podría inferirse la hipótesis de que el auge del turismo pudo haber provocado un aumento en los alquileres que generó la expulsión de ciertos comercios tradicionales cuya demanda no está ligada al consumo turístico. Por otra parte, en el caso del eje Defensa, el crecimiento del turismo ha motorizado la ocupación de comercios en calles aledañas a la relevada: Bolívar, Perú, Estados Unidos y Carlos Calvo.

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

Al igual que en el Sur, la zona Oeste presenta una gran cantidad de ejes (13) con una importante dispersión geográfica y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

La heterogeneidad también alcanza a la tasa de ocupación comercial, donde coexisten niveles muy diferentes. Los ejes de la zona no muestran -en líneas generales- variaciones de magnitud,

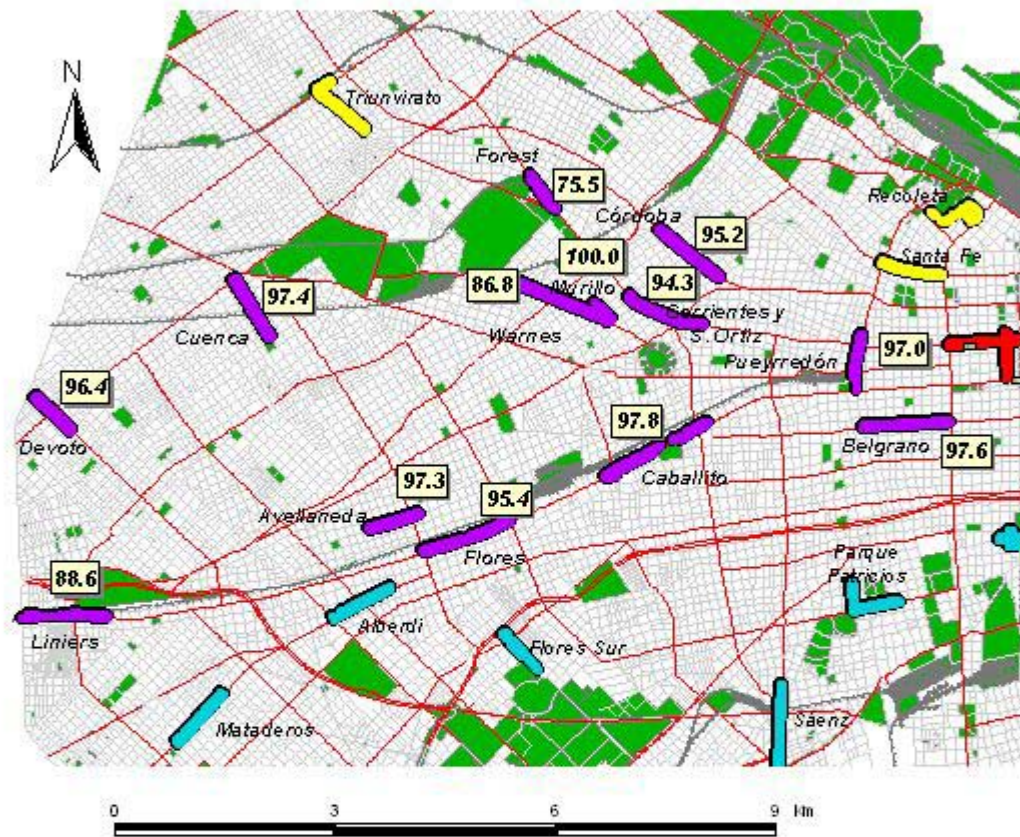
exhibiendo un balance de la ocupación ligeramente negativo (0,2 puntos porcentuales) comparado con el mes anterior. Los cambios positivos más importantes del período (ver cuadro N° 5) se dieron en Belgrano y Corrientes y Scalabrini Ortiz (0,5 puntos porcentuales en ambas tasas). Entre los descensos más relevantes encontramos el de Warnes (1,6 puntos porcentuales) y el de Devoto (1,1 puntos porcentuales).

**CUADRO N° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE – OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2004**

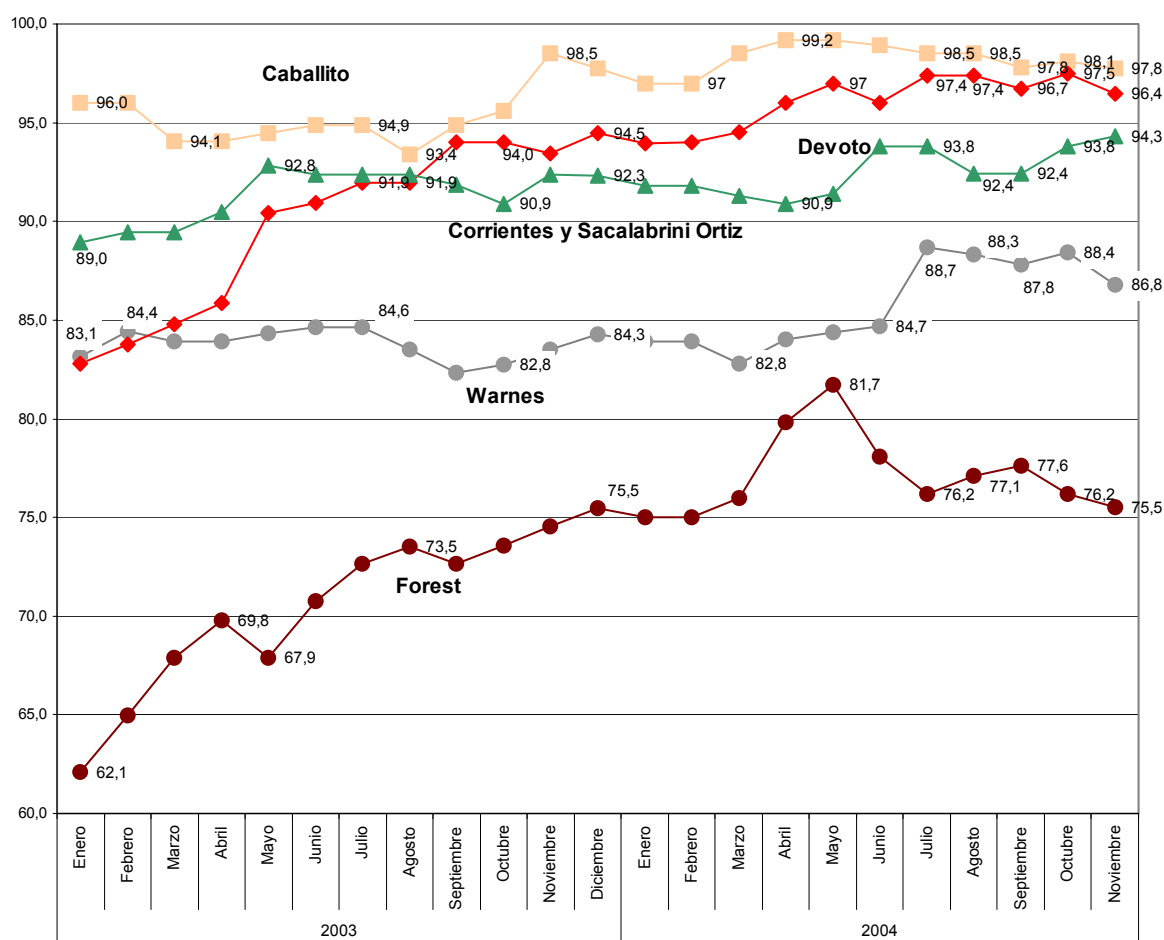
Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación octubre	Tasa de ocupación noviembre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	20,9	97,1	97,6	0,5
Caballito	12,8	98,1	97,8	-0,3
Córdoba	12,8	95,2	95,2	0
Flores	15,9	95,7	95,4	-0,3
Pueyrredón	20,9	97	97,0	0
Forest	13,3	76,2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

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

## Tasa de Ocupación Comercial de Noviembre Zona Oeste



**GRÁFICO N° 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-NOVIEMBRE 2004.**



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

## 2.3 TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS

### AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

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

En el mes de noviembre se relevaron 1.831 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 64,3% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 133 locales en estos ejes se encuentran cerrados, lo que se traduce es decir, un 7,3 % del total.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Murillo que registra una ocupación total de los locales relevados: 100% (aunque debe aclararse que es el eje con menor cantidad de comercios, ya que tiene apenas 30). El eje de la Avenida Belgrano cuyo rubro principal es la venta de muebles tiene la segunda tasa de ocupación más alta de los ejes temáticos, que alcanzó en noviembre el 97,6%, manteniendo la tendencia ascendente de los últimos meses. El eje Avellaneda, que se especializa en la venta de indumentaria,

posee una alta tasa de ocupación comercial (97,3%), asimismo, este eje posee la mayor aglomeración temática de los ejes relevados: el 90,3% de los locales se dedica a la venta de indumentaria.

La Avenida Córdoba registró, al igual que el mes anterior una tasa de ocupación de 95,2%. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 61,9%. Este eje, Junto con Avellanda y Murillo, son los tres nodos temáticos con tasas de ocupación superiores al 95%, que tienen como rasgo común la venta de indumentaria.

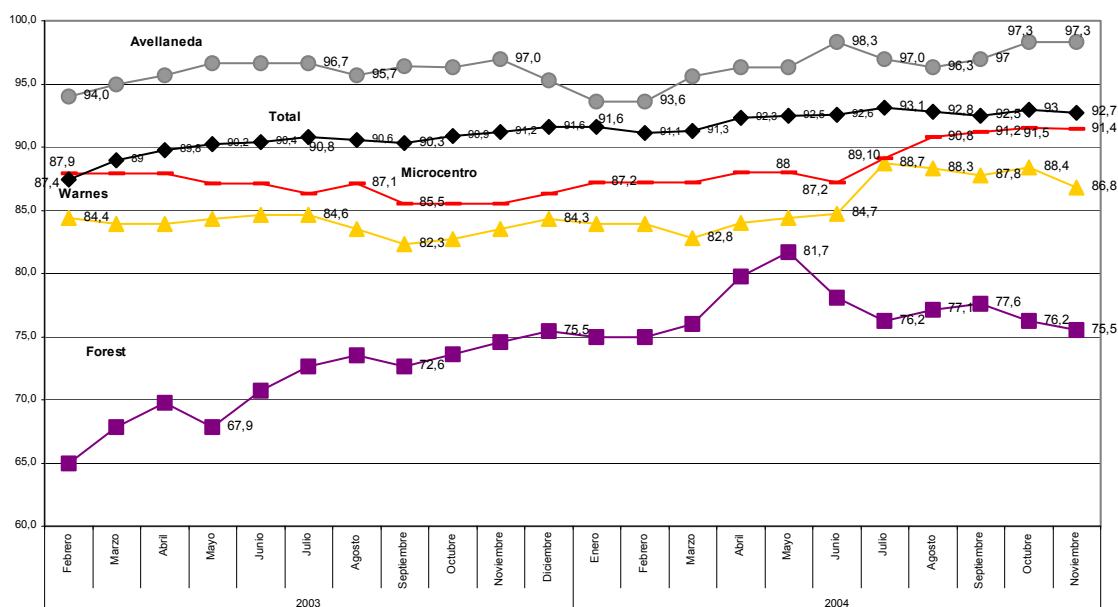
Las tasas de ocupación inferiores al 80% corresponden a los ejes Warnes y Forest. El eje Warnes registra un 67,9% de comercios dedicados a la actividad que predomina en el eje (servicios para el automotor), en tanto que El eje Forest, por su parte, obtuvo este mes la tasa de ocupación mas baja de los 10 ejes temáticos (76,2), como así también el porcentaje mas bajo de aglomeración de locales temáticos (28,3%).

**CUADRO Nº 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN AREAS COMERCIALES  
TEMÁTICAS- OCTUBRE DE 2004**

	Locales relevados	Temáticos		Tasa de ocupación octubre (%)	Locales Tasa de vacíos ocupación octubre noviembre		Variación mensual de ocupación (%)
		Locales	(%)		Locales	(%)	
Córdoba (Indumentaria)	231	143	61,9	95,2	11	95,2	0
Murillo (Indumentaria/cuero)	30	24	80	100	0	100	0
Avellaneda (Indumentaria)	301	272	90,3	97,3	8	97,3	0
Belgrano (Muebles)	209	151	72,2	97,1	5	97,6	0,5
Libertad (Joyería, audio y relojería)	225	188	83,5	94,2	12	94,7	0,5
Alberdi (Materiales para la construcción)	152	71	46,7	93,4	13	91,4	-2
Defensa (antigüedades)	196	73	37,2	91,8	16	92,3	0,5
Microcentro (Actividad bancaria)	116	46	39,6	91,5	10	91,4	-0,1
Warnes (Servicios para el automóvil)	265	180	67,9	88,4	35	86,8	-1,6
Forest (Camperas)	106	30	28,3	76,2	26	75,5	-0,7
<b>TOTAL</b>	<b>1831</b>	<b>1178</b>	<b>64,3</b>	<b>93</b>	<b>133</b>	<b>92,7</b>	<b>-0,3</b>

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

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



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

### 3. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES

El relevamiento realizado para el mes de noviembre permite obtener datos actualizados sobre la dinámica de apertura y cierre de los locales, que arrojó los siguientes resultados: se registraron 27 aperturas en los 31 ejes comerciales, 12 en la zona Oeste, 9 en la zona Sur, 3 en la zona Norte y 3 en el Centro. Los ejes que más aperturas registraron fueron: Avenida Patricios y Liniers con 3 inauguraciones cada uno.

El estudio del tipo de locales que abrieron sus puertas, permite apreciar que el 26% de los locales que iniciaron su actividad comercial durante este último mes en los 31 ejes comerciales relevados, están dedicados a la venta de indumentaria, esto significa la apertura de 7 nuevos locales de ropa; asimismo, se observa el cierre de 5 locales del

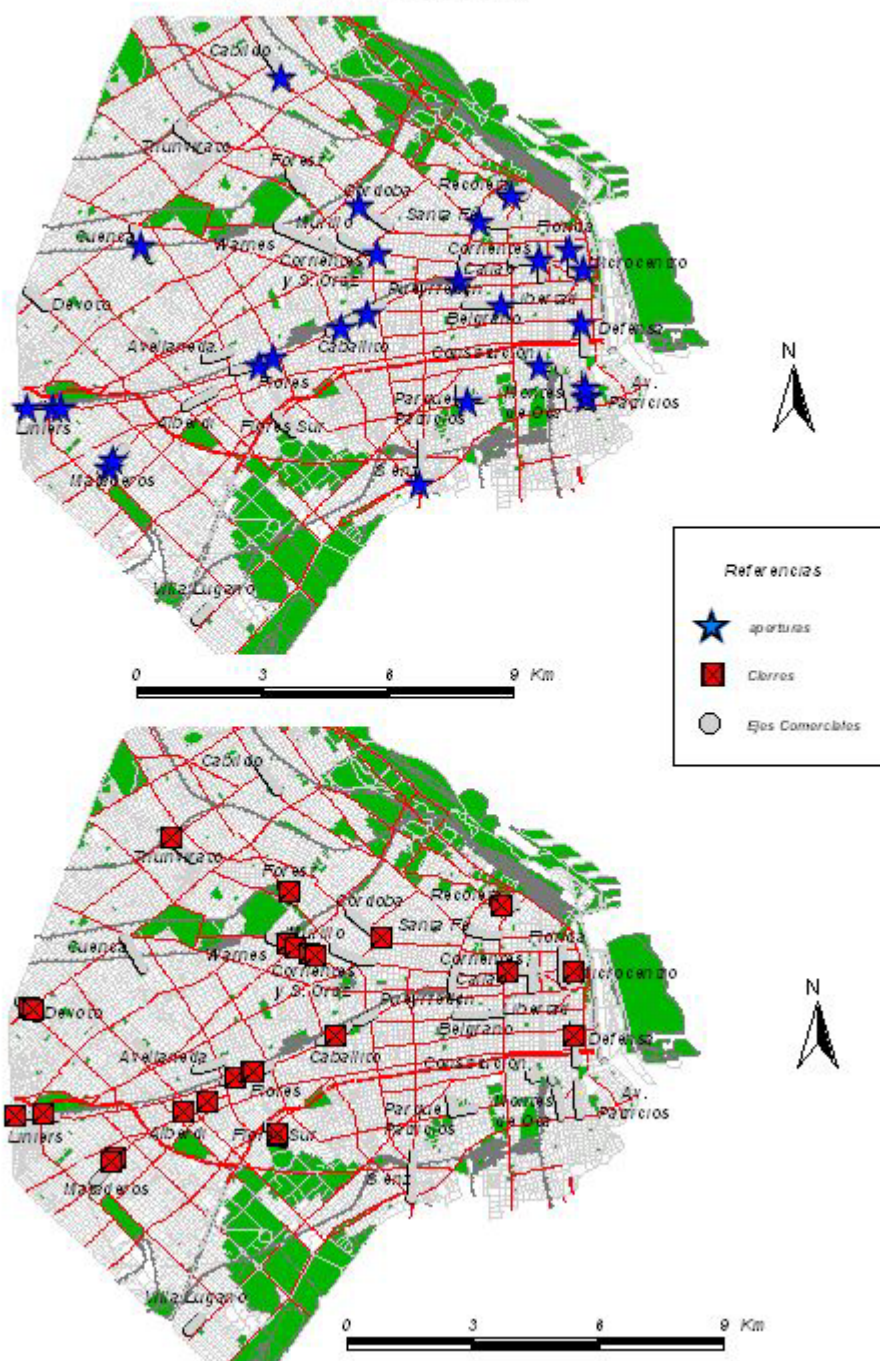
mismo rubro, es decir, el 18% de los locales que cesaron su actividad en estos ejes.

El cierre de locales se produjo principalmente en 3 ejes: Warnes, Flores y Flores Sur. En estos ejes quedaron vacantes 3 locales de indumentaria, un local de venta de hamburguesas, una casa de juego y, en el eje temático Warnes, finalizaron su actividad 4 locales, de los cuales 3 están relacionados con su rubro predominante: un local de venta de automóviles y 2 que se dedican a la venta de partes, piezas y accesorios para el automotor.

Al realizar el análisis por zonas de los comercios que cerraron en el mes de diciembre, se observan 8 casos en la zona Sur, 14 en la zona Oeste, 3 en la zona Centro y 2 en la zona Norte.



## Apertura y Cierre de Locales Comerciales Noviembre 2004





## CUADRO N° 8: APERTURAS DE NOVIEMBRE DE 2004

Eje	Dirección	Número	Actividad
Av. Patricios	Patricios	296	Venta de artículos de camping
Av. Patricios	Patricios	510	Venta de colchones
Av. Patricios	Patricios	531	Venta de Artículos de librería
Av. Belgrano	Belgrano	1963	Kiosco
Caballito	Rivadavia	4718	Casa de regalos
Caballito	Rivadavia	5188	Indumentaria masculina
Cabildo	Cabildo	2115	Indumentaria Femenina
Constitución	Salta	1685	Consultorio Médico
Córdoba	Córdoba	5011	Indumentaria General
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4549	Peluquería
Cuenca	Cuenca	3101	Kiosco
Defensa	Defensa	871	Venta de Cuadro
Flores	Rivadavia	6495	Indumentaria Niños
Flores	Rivadavia	6852	Venta de Bijou
Florida	Florida	601	Venta de Ropa de Cuero
Libertad	Libertad	452	Relojería
Liniers	Rivadavia	10859	Pinturería Artística
Liniers	Rivadavia	11020	Servicios Públicos
Liniers	Rivadavia	11523	Kiosco
Mataderos	Alberdi	5791	Heladería
Mataderos	Alberdi	5968	Venta de carteras y Bijou
Microcentro	Perón	324	Indumentaria Masculina
Parque Patricios	Caseros	2857	Granja
Pueyrredón	Pueyrredón	110	Bazar
Recoleta	Junín	1787	Discoteca
Sáenz	Sáenz	1238	Indumentaria Femenina
Santa Fé	Santa Fé	2375	Bazar

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

## CUADRO N°9: CIERRES DE NOVIEMBRE DE 2004

Eje	Dirección	Número	Actividad
Alberdi	Alberdi	3404	Materiales para la Construcción
Alberdi	Alberdi	3953	Venta de Sanitarios y griferías
Caballito	Rivadavia	5190	Bazar
Córdoba	Córdoba	4206	Indumentaria
Corrientes y Callao	Corrientes	1688	Panchería
Corrientes y Callao	Corrientes	1700	Locutorio
Defensa	Defensa	949	Supermercado
Devoto	Lope de Vega	2983	Servicios de internet
Devoto	Lope de Vega	3075	Indumentaria Femenina
Flores	Rivadavia	6819	Indumentaria
Flores	Rivadavia	6871	Casa de juego
Flores	Rivadavia	7161	Hamburguesería
Flores Sur	Varela	1242	Indumentaria
Flores Sur	Varela	1268	Indumentaria
Flores Sur	Varela	1276	Verdulería
Forest	Forest	455	Juguetería
Liniers	Rivadavia	11075	Servicio Público
Liniers	Rivadavia	11625	Panchería
Mataderos	Alberdi	5493	Carnicería
Mataderos	Alberdi	5625	Venta de artículos de librería
Microcentro	Sarmiento	389	Venta de celulares
Recoleta	Junín	1725	Vivero y Florería
Triunvirato	Monroe	5018	Establecimiento educativo
Warnes	Warnes	603	Diseño Gráfico
Warnes	Warnes	719	Venta de automóviles
Warnes	Warnes	967	Venta de partes, piezas y accesorios para el automotor
Warnes	Warnes	1165	Venta de partes, piezas y accesorios para el automotor

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

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

De los 5843 locales relevados en noviembre, el 24,6% (1.440 locales) corresponde a “Prendas de vestir y textiles para el hogar”. Al interior de este rubro (ver Anexo), se observa un claro predominio de los comercios de indumentaria femenina (491 locales), seguidos por los de indumentaria mixta (344) y los de indumentaria masculina (169). Del total de locales de este agrupamiento, el eje temático Avellaneda aporta el 19% (274) de los mismos.

El segundo rubro en importancia general corresponde a “Venta de muebles y artículos para el

hogar y la oficina” con 7,9% (463 locales), de los cuales 232 corresponden a venta de muebles y 79 a venta de electrodomésticos.

El rubro “Venta de calzado, cuero y marroquinería” figura tercero en orden de importancia con el 7,3% (426 locales), dentro del cual se destacan los comercios de calzado para el hombre y la mujer (276 locales), los de marroquinería en general (53) y los de ropa de cuero (46 locales).

Le sigue el ítem “Restaurantes, bares, cafés y casa de comida” -7% y 411 locales-, que agrupa a cafés, bares y pubs (155 locales), pizzerías y casas de empanadas (104 locales) y restaurantes (91 locales) entre otras actividades.

En quinto lugar se encuentra el rubro “Venta de alimentos y bebidas” con el 6,7% (390 locales), dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios (82 locales), las panaderías (76 locales) y las heladerías (58 locales).

#### CUADRO N°7: LOCALES COMERCIALES SEGÚN ACTIVIDAD

Rubros	Cantidad	%
Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar	1440	24,7
Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina	463	7,9
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	426	7,3
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	411	7,1
Venta de alimentos y bebidas	390	6,7
Relojería, joyería y fantasía	324	5,6
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	245	4,2
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos automotores	228	3,9
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	217	3,7
Actividad financiera	216	3,7
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	189	3,2
Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales	189	3,2
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	158	2,7
Locutorio, servicio de Internet, correo	143	2,4
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	105	1,8
Otras ventas al por menor en comercios especializados	101	1,7
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	100	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	100	1,7
Fotografía y óptica	99	1,7
Venta de artículos usados y antigüedades	83	1,4
Servicios relacionados al transporte	76	1,3
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	38	0,7
Servicios de salud	30	0,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	22	0,4
Establecimientos educativos	15	0,3
Otros	10	0,2
Servicios para el mantenimiento físico-corporal	7	0,1
Servicios de hotelería	7	0,1
Servicios públicos	4	0,1
<b>Total</b>	<b>5836</b>	<b>100</b>

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

## 5. ANEXO METODOLÓGICO

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

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

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

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

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

Para este informe, se realizó un re-encasillamiento de las actividades de los locales, que permite realizar un análisis más completo y exhaustivo de el tipo de comercios, así como de los cambios de rubros que se producen en los mismos.

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