

# Cedem

Centro de Estudios para el Desarrollo  
Económico Metropolitano

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

Informe Nº 44 Marzo de 2006

■ Tasa de Ocupación de Locales Comerciales en los  
Principales Ejes comerciales



Cedem

Centro de Estudios para el Desarrollo  
Económico Metropolitano



GOBIERNO DE LA CIUDAD  
AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

**Jorge Telerman**

Ministro de Producción

**Enrique Rodríguez**

Director del CEDEM

**Pablo Perelman**



El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano del Ministerio de Producción 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, Santiago Juncal, Mariela Molina, María José Pérez de Arrilucea, Paulina Seivach, Cecilia Viitto y Marcelo Yangosian

**ASISTENTES:** Anahi Costaguta y Soledad Rodríguez

**RELEVADORES:** Tomás Barbadori y Enrique Pacheco



<b>1- RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>1</b>
2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES .....	3
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL. MES DE MARZO .....	3
2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS. ANÁLISIS TRIMESTRAL .....	4
2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE .....	5
2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO .....	7
2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR .....	10
2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE .....	12
2.2.2.1. NUEVOS EJES COMERCIALES RELEVADOS .....	15
<b>3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS .....</b>	<b>17</b>
<b>4. GALERÍAS Y DERRAMES COMERCIALES EN EJES SELECCIONADOS .....</b>	<b>20</b>
<b>5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES .....</b>	<b>25</b>
5.1. IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS TELECOMUNICACIONES E INTERNET .....	27
<b>6. ANEXO METODOLÓGICO .....</b>	<b>28</b>

## 1- RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado en 34 ejes comerciales de la Ciudad durante el mes de marzo, pero a diferencia de los anteriores informes, el análisis es realizado en forma trimestral.

Asimismo, durante marzo, en ocho zonas analizadas, se realizó un nuevo relevamiento en áreas circundantes comercialmente más densas, con el objetivo de identificar un efecto de “derrame” en las calles adyacentes. Así, se contabilizaron las galerías de 3 de los ejes en cuestión.

El estudio de esta muestra -que corresponde a 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 marzo se relevaron en 31 ejes comerciales 6260 locales de los cuales 391 se encontraban vacíos<sup>1</sup>, lo que implicó una tasa de ocupación de 93,8%<sup>2</sup>. En el relevamiento del mes de marzo, la tasa de ocupación comercial general descendió 0,2 puntos porcentuales respecto al mes anterior. El período vacacional parece influir en el indicador ya que se observa en la serie (gráfico 1) que en los últimos 3 años la tasa de ocupación comercial sufrió bajas en los meses de enero y febrero, dato que muestra cierta estacionalidad en la serie. Sin embargo, la prolongación del descenso de la tasa general en marzo es probable que se deba a la no renovación de los contratos de alquiler por el elevado nivel de precios.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que en el primer trimestre del año, son las zonas centro y sur las que muestran mayores niveles de crecimiento interanual: 1,1% en la zona centro y 0,8% en la zona sur. Vale destacar que estas comparaciones se realizan contra tasas cada vez mas elevadas.

La zona Oeste, por su parte, exhibe una tasa de ocupación comercial de 94%, mostrando un descenso de apenas 0,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Por último, la zona Norte descendió el nivel de ocupación comercial en el primer trimestre de 2006, alcanzando una tasa de 94,6%, lo que implicó una variación interanual negativa (-3,1%).

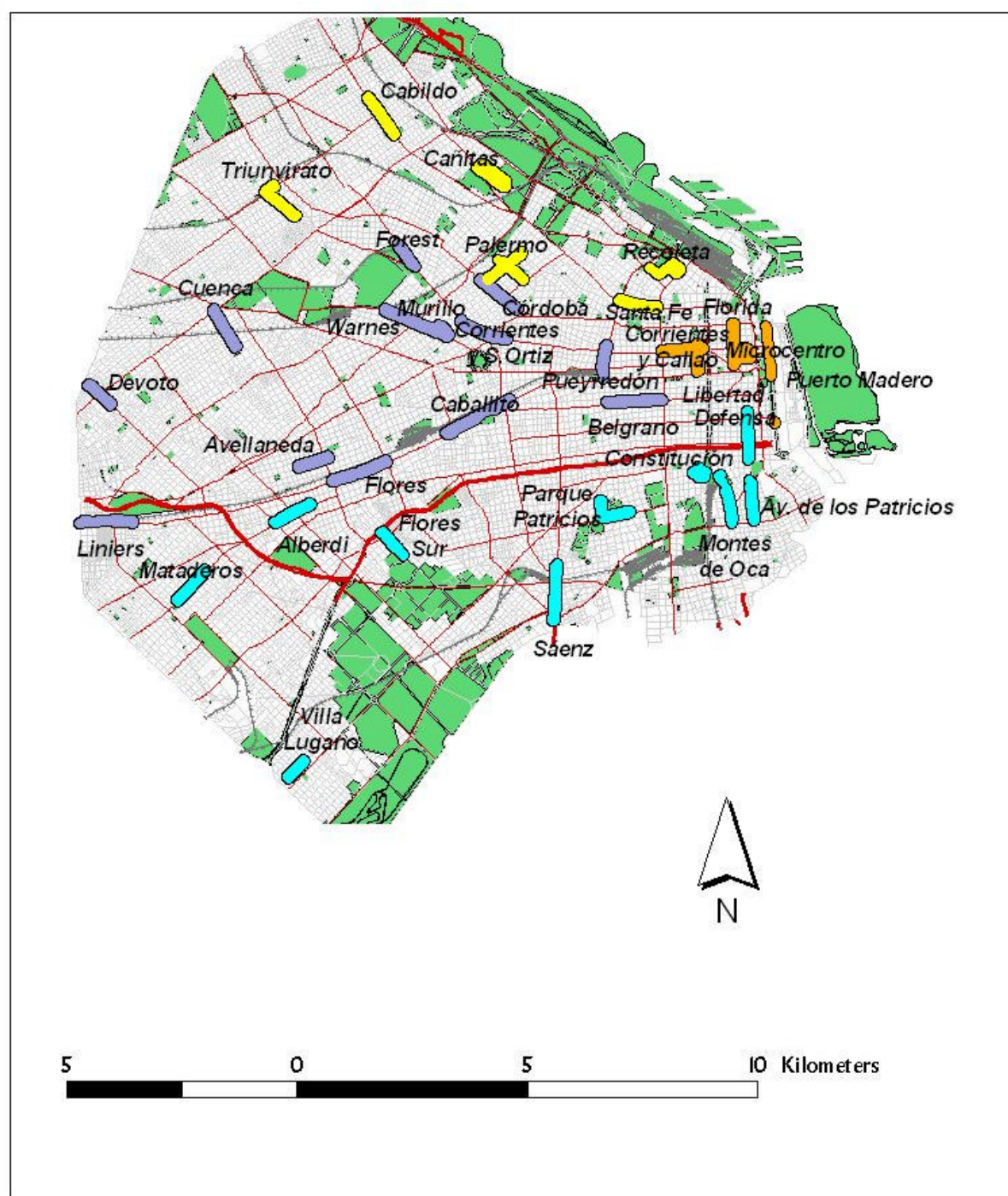
Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,5% corresponde a “Prendas de vestir y textiles para el hogar”, el segundo rubro en importancia es “Ventas de muebles y artículos para el hogar y la oficina” con el 8,1%, seguido por “Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines” con el 7,2%, mientras que “Restaurantes, bares, cafés y casas de comida” participa con el 6,6%.

---

<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).

# Ejes Comerciales Trimestre I 2006



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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

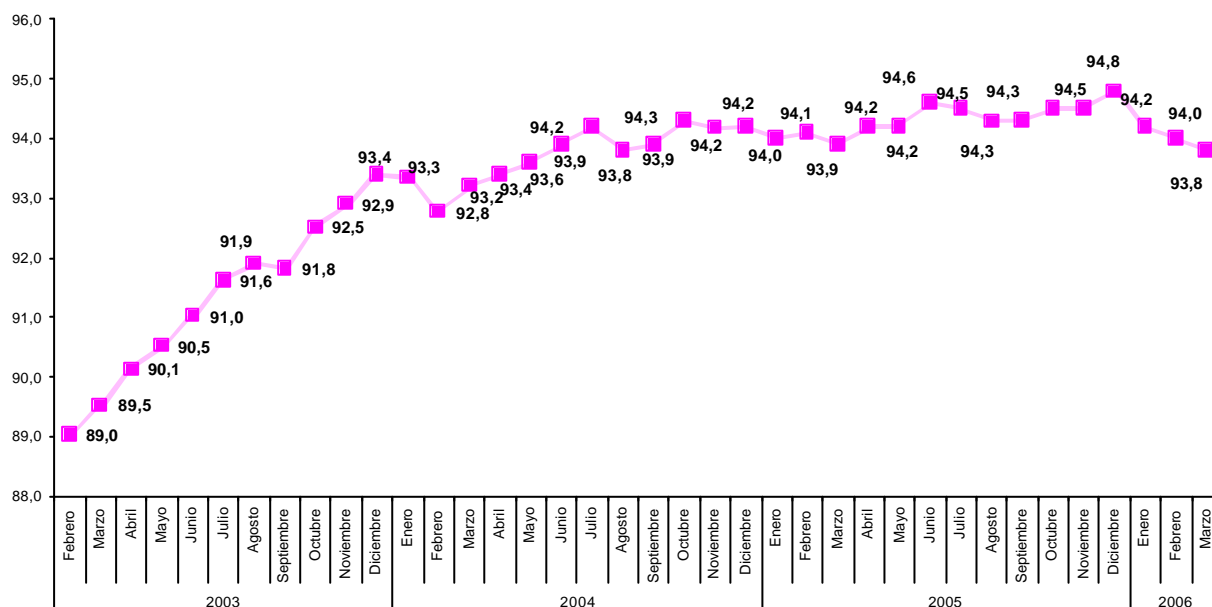
### 2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL. MES DE MARZO

La tasa de ocupación comercial en el mes de marzo de 2006 fue de 93,8%. De esta forma por tercer mes consecutivo se ha producido el descenso de la tasa de ocupación total. Respecto con el mes de marzo del año anterior, la variación interanual fue de -0,2%.

de aquel momento, se comenzaron a observar pequeñas variaciones, en las cuales la tasa de ocupación comercial oscila entre 93,8% y 94,8%.

Desde el inicio del relevamiento –febrero de 2003- hasta julio de 2004 la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 5,2 puntos porcentuales (ver gráfico N° 1). A partir

**Gráfico 1: Evolución De La Tasa De Ocupación Comercial General. Febrero 2003-Marzo 2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS. ANÁLISIS TRIMESTRAL

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde febrero de 2003.

La zona Centro obtuvo durante el primer trimestre del año una tasa de ocupación comercial de 96%, siendo ésta la más elevada desde el comienzo de la serie. El crecimiento interanual con respecto al primer trimestre de 2005 fue de 1%, mientras que con relación al inicio del relevamiento (segundo trimestre de 2003) el aumento fue de 4%.

Por su parte, la zona Sur alcanzó en el primer trimestre del año un nivel de ocupación de 92,7%, lo que implicó un crecimiento interanual de 0,8%. Asimismo, teniendo como referencia el primer trimestre del relevamiento el incremento fue de 5,1%, siendo de esta forma la zona

comercial con mayor crecimiento desde el segundo trimestre de 2003.

En tanto, la zona Oeste exhibe durante el primer trimestre de 2006 una tasa de 94%, comportando un descenso en el nivel de ocupación con respecto al primer trimestre del año pasado (-0,2%). Sin embargo, con respecto al primer trimestre relevado, la variación fue positiva en un 4%.

Finalmente, la zona Norte sufrió en el período analizado un fuerte descenso en la tasa de ocupación comercial, llegando en el último trimestre a 94,6%, lo que implicó una variación interanual negativa (-3,1%). Por su parte, con respecto al segundo trimestre de 2003, esta zona obtuvo un leve crecimiento (0,1%).

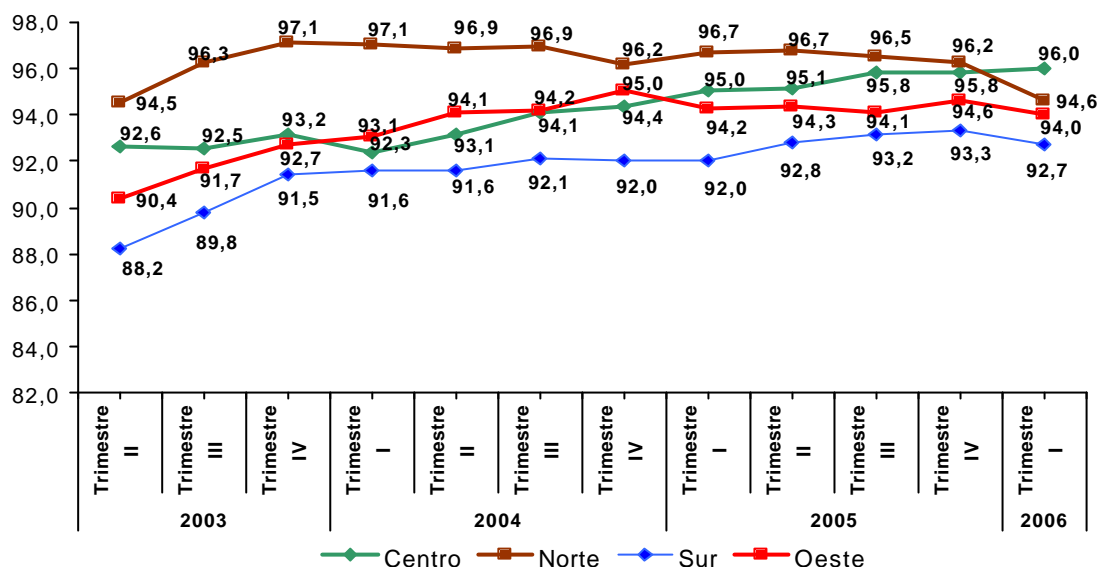
**Cuadro N°1: Tasas De Ocupación Según Zona Geográfica. Trimestre I de 2006 y comparación Trimestre I de 2005 y Trimestre II de 2003**

Zonas	Trimestre I-05	Trimestre I-06	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación (%)	Trimestre II-03	Trimestre I-06	Diferencia interanual (puntos porcentuales)	Variación (%)
<b>Centro</b>	95,0	96,0	1,0	<b>1,1</b>	92,6	96,0	3,4	<b>3,7</b>
<b>Norte</b>	97,6	94,6	-3	<b>-3,1</b>	94,5	94,6	0,1	<b>0,1</b>
<b>Sur</b>	92,0	92,7	0,7	<b>0,8</b>	88,2	92,7	4,5	<b>5,1</b>
<b>Oeste</b>	94,2	94,0	-0,2	<b>-0,1</b>	90,4	94,0	4,0	<b>4,0</b>

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



**Gráfico N° 2: Tasa De Ocupación Comercial según Zona Geográfica Trimestre II 2003-Trimestre I 2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTRO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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

La zona Norte obtuvo durante el primer trimestre de 2006 una tasa de ocupación comercial de 94,6%.

El eje Triunvirato alcanzó en el trimestre una tasa de ocupación promedio de 94,8% lo cual implicó un descenso interanual con respecto al primer trimestre de 2005 de -1,5%, al tiempo que con respecto al segundo trimestre de 2003 el descenso fue de -0,2%.

Por su parte, Recoleta cuyo nivel de ocupación promedio fue en el primer trimestre de 2006 de 91,1%, experimentó un fuerte descenso desde el inicio del relevamiento. La tasa de ocupación comercial promedio cayó respecto con segundo

trimestre de 2003, -2,8% y respecto con el primer trimestre de 2005 -3,4%.

Santa Fe, también sufrió la caída de su tasa en relación al segundo trimestre de 2003 y al primer trimestre de 2005 (-1,4% y -3,3% respectivamente), alcanzando en el primer trimestre de 2006 una tasa de ocupación comercial promedio de 95,4%

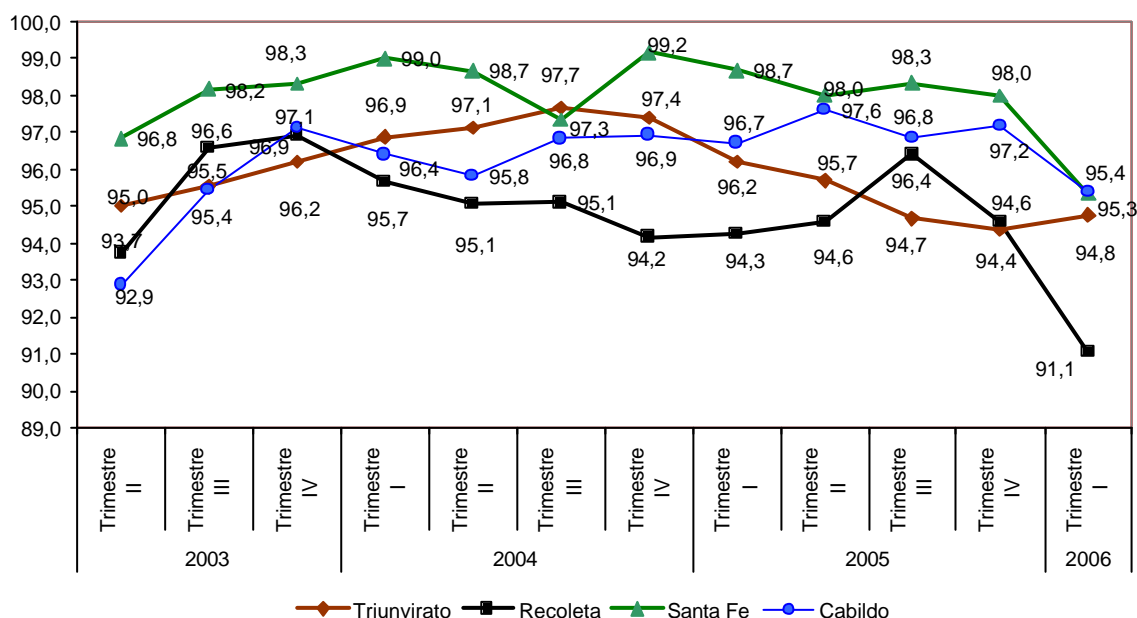
Por último, Cabildo fue el único eje que manifestó un crecimiento con respecto al segundo trimestre de 2003 (2,6%), sin embargo la variación interanual trimestral fue negativa (-1,4%).

**Cuadro N°2: Tasa de ocupación, variación trimestral y densidad comercial en la Zona Norte. Trimestre I de 2006, comparación con Trimestre I de 2005 y Trimestre II de 2003**

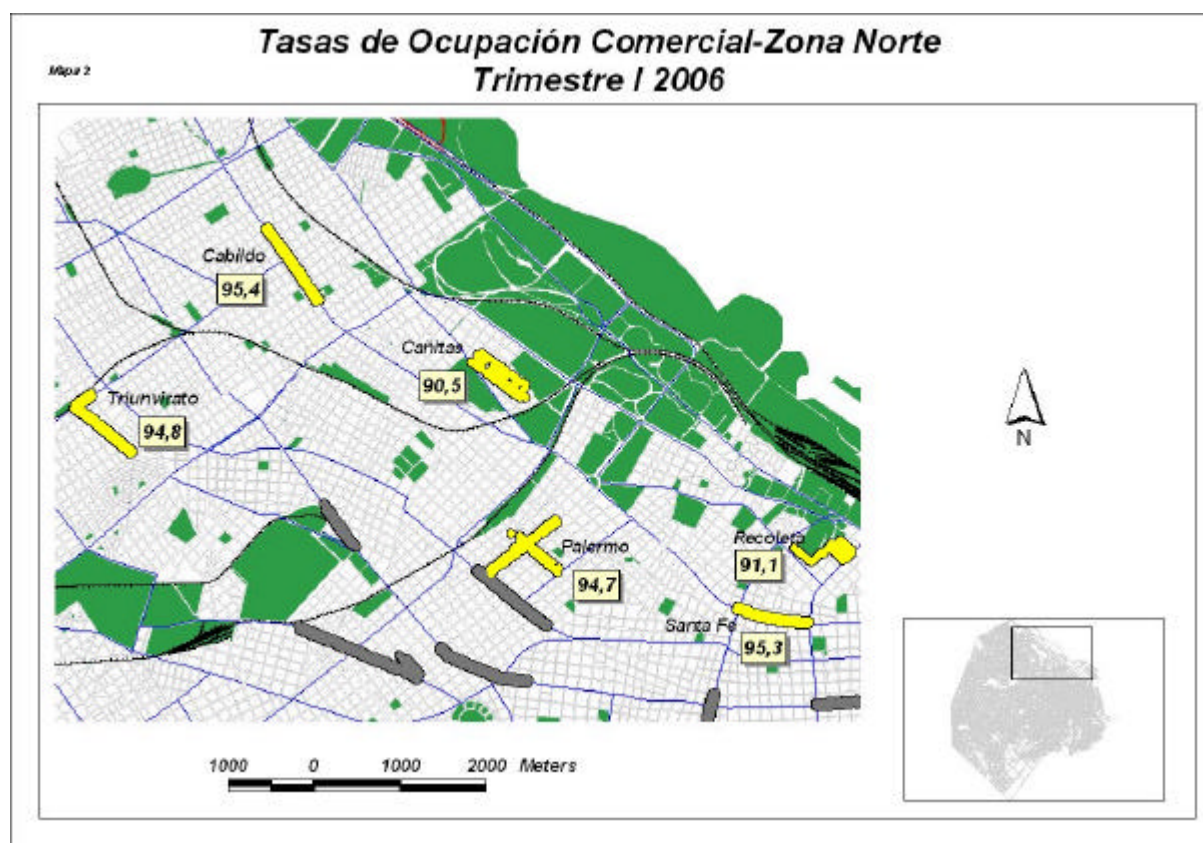
Ejes	Densidad comercial	Trimestre I-05 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.I-05/Trim.I-06 (%)	Trimestre II-03 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.II-03/Trim.I-06 (%)
Triunvirato	15,9	96,2	94,8	-1,5	95,0	94,8	-0,2
Recoleta	8,0	94,3	91,1	-3,4	93,7	91,1	-2,8
Santa Fe	14,3	98,7	95,4	-3,3	96,8	95,4	-1,4
Cabildo	16,4	96,7	95,3	-1,4	92,9	95,3	2,6
Total	13,9	97,6	94,6	-3,1	94,5	94,6	0,1

FUENTE: CEDEM MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

**Gráfico N°3: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial En La Zona Norte. Trimestre II de 2003-Trimestre I de 2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO

La tasa de ocupación comercial de la Zona Centro, durante el primer trimestre de 2006, alcanzó un 96%. De esta manera, se observan niveles record en la ocupación comercial desde el comienzo del relevamiento, cuando la tasa comercial en el segundo trimestre de 2003 había sido de 92,6%.

El eje Florida alcanzó un record en el nivel de ocupación en el primer trimestre de este año ya que el 97,4% de los locales relevados se encontraron ocupados. Asimismo, con respecto al primer trimestre de 2005 el crecimiento fue positivo: 1,9%.

A su vez, el eje Microcentro, también alcanzó en los tres primeros meses del año, el máximo nivel de ocupación histórico: 93,4%. Cabe destacar que Microcentro es el eje que más ha

crecido desde el inicio del relevamiento en la zona Centro 6,9%.

Por su parte, el eje Libertad obtuvo en los primeros tres meses del año un nivel ocupacional de 96,6%, alcanzando una variación positiva con respecto al primer trimestre relevado de 2,1%.

Finalmente, el eje Corrientes y Callao alcanzó durante el primer trimestre una tasa de 94,8% y un incremento positivo con relación al primer trimestre relevado de 5,9%. Este eje es parte del proyecto de renovación urbana del Gobierno de la Ciudad sobre la avenida Corrientes<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Para mayor información léase "Transformaciones socio-culturales recientes en el espacio de la Calle Corrientes" por Sergio Braticovic y María José Pérez de Arrilucea en Informe Cuatrimestral N°15 de Coyuntura Económica, CEDEM, GCBA.

**Cuadro N°3: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial  
En La Zona Centro. Trimestre II de 2003-Trimestre I de  
2006**

Eje	Densidad comercial	Trimestre I-05 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.I-05/ Trim.I-06 (%)	Trimestre II-03 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.II-03/ Trim.I-06 (%)
Microcentro	6,2	90,2	93,4	3,5	87,4	93,4	6,9
Libertad	22,8	95,6	96,6	1,0	94,6	96,6	2,1
Corrientes y Callao	12,7	96,8	94,8	-2,1	89,5	94,8	5,9
Florida	17,1	95,6	97,4	1,9	95,8	97,4	1,7
<b>TOTAL</b>	<b>13,5</b>	<b>95,0</b>	<b>96,0</b>	<b>1,1</b>	<b>92,6</b>	<b>96,0</b>	<b>3,7</b>

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

El gráfico N° 4 muestra que, desde el comienzo de la serie, Microcentro ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 7 puntos porcentuales entre puntas.

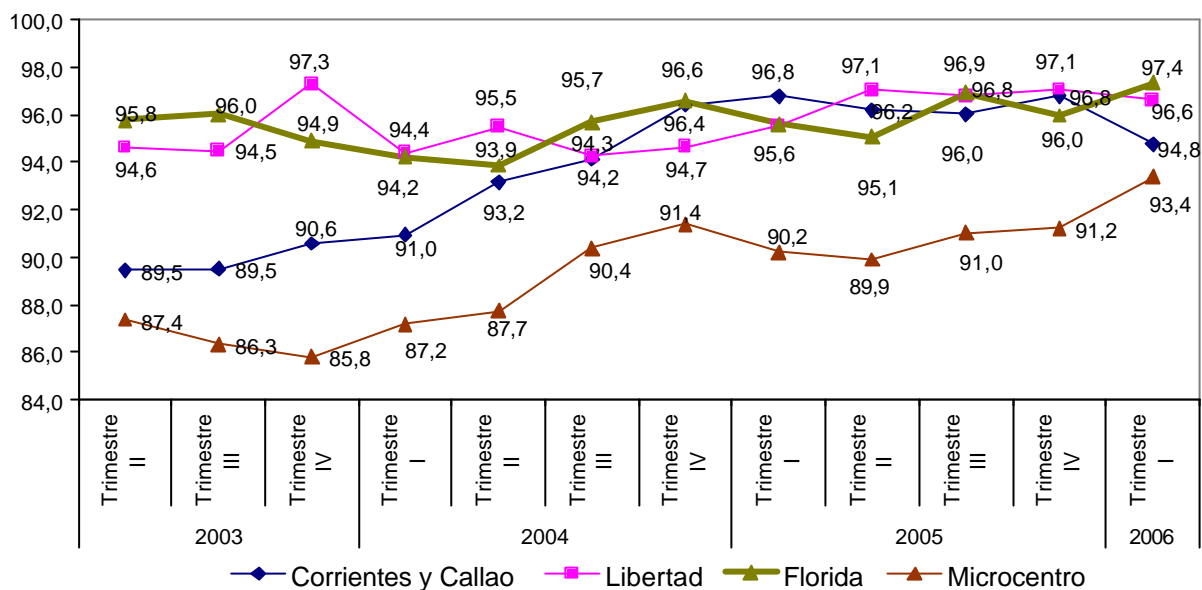
En tanto, el eje Libertad ha tenido una evolución más atenuada, con un crecimiento entre puntas de 2 pp..

Florida, por su parte, experimentó una leve alza entre puntas 1,6 pp (su tasa comienza con

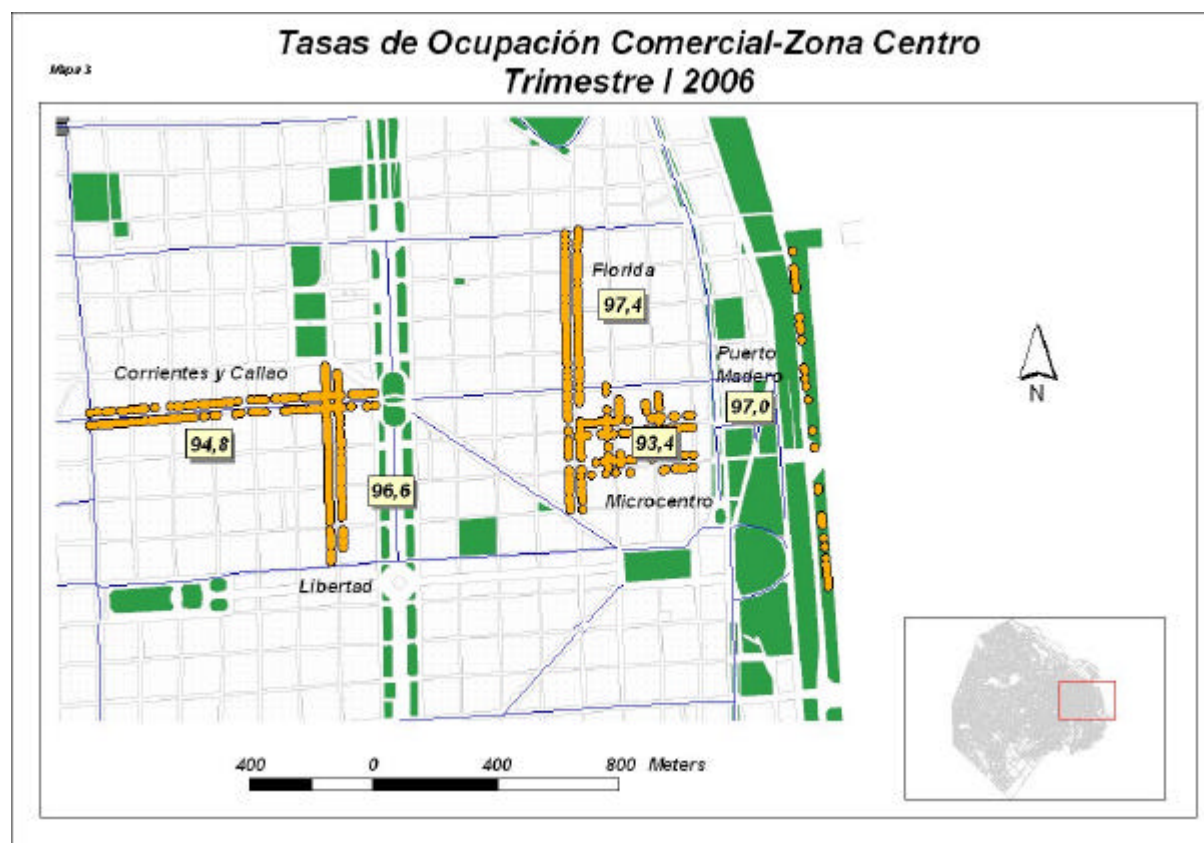
95,8% y cierra el período con 97,4%). Esto se vincula con el alto nivel de ocupación comercial que ha manifestado este eje desde el inicio de la serie, ya que se trata de un eje que cuenta con una creciente demanda de consumidores, especialmente turistas.

Finalmente, durante todo el período analizado, la tasa de Corrientes y Callao aumentó 5,8 puntos porcentuales.

**Gráfico N° 4: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial  
En La Zona Centro. Trimestre II de 2003-Trimestre I de  
2006**



FUENTE: CEDEM MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, 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 durante el primer trimestre del año fue de 92,7% lo que se traduce en un crecimiento intermensual de 0,7 pp..

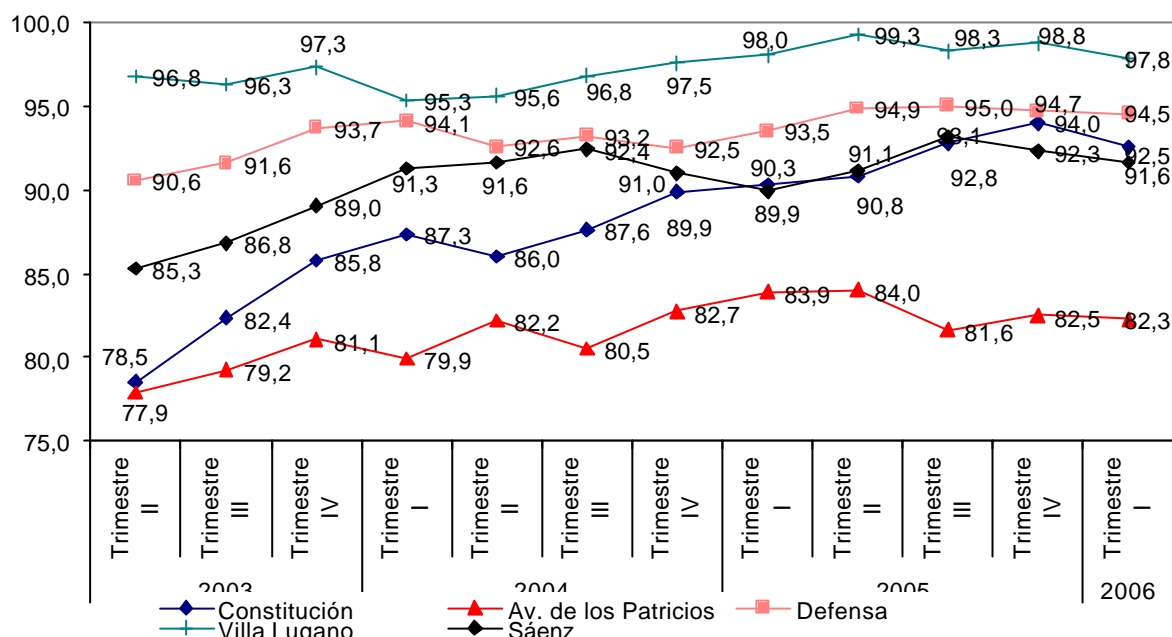
En el último trimestre se observan 7 ejes que han incrementado sus tasas respecto al primer trimestre del año anterior y 3 que han descendido.

**Cuadro N°4: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial En La Zona Sur. Trimestre II de 2003-Trimestre I de 2006**

Eje	Densidad comercial	Trimestre I-05 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.I-05/ Trim.I-06 (%)	Trimestre II-03 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.II-03/ Trim.I-06 (%)
Parque Patricios	14,9	92,6	94,1	1,6	92,2	94,1	2,1
Defensa	12,2	93,5	94,5	1,1	90,6	94,5	4,3
Constitución	14,5	90,3	92,5	2,4	78,5	92,5	17,8
Montes de Oca	6,8	97,5	93,6	-4,0	95,1	93,6	-1,6
Flores sur	15,0	92,7	93,3	0,6	92,3	93,3	1,1
Mataderos	14,5	91,3	93,5	2,4	88,4	93,5	5,8
Villa Lugano	13,7	98,0	97,8	-0,2	96,8	97,8	1,0
Av. Patricios	9,9	83,9	82,3	-1,9	77,9	82,3	5,6
Sáenz	17,3	89,9	91,6	1,9	85,3	91,6	7,4
Alberdi	8,5	92,6	94,6	2,2	90,9	94,6	4,1
<b>Total</b>	<b>12,4</b>	<b>92</b>	<b>92,7</b>	<b>0,7</b>	<b>88,2</b>	<b>94,0</b>	<b>5,8</b>

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

**Gráfico N° 5: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial En La Zona Sur. Trimestre II de 2003-Trimestre I de 2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

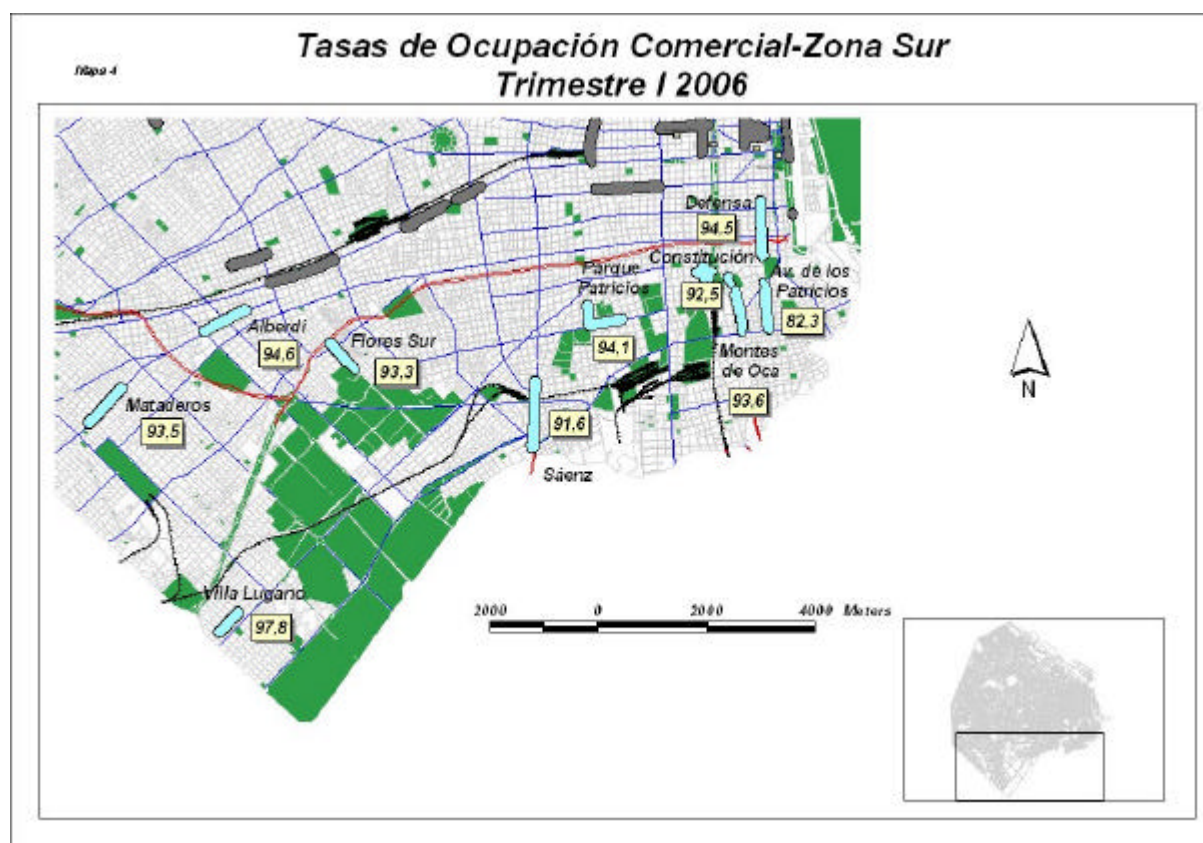
El gráfico N° 5 nos permite obtener una visión global de la evolución de la tasa de ocupación en algunos de los ejes de la zona Sur. Se observa que la brecha existente entre las tasas de ocupación de los ejes Constitución y Avenida de Los Patricios desde el inicio del relevamiento (segundo trimestre de 2003) hasta la actualidad se ha profundizado debido al enorme crecimiento del primero (cuyo ascenso entre puntas hasta el primer trimestre de 2006 es de 14 pp..).

Por su parte, el eje Villa Lugano registró un ascenso entre puntas de 1 punto porcentual, ya que desde el primer relevamiento su nivel de ocupación se encontraba elevado. En cuanto al eje Defensa, es interesante destacar que está ubicado en una zona beneficiada por el aumento del turismo que se vivió durante el período. En este sentido, experimentó un marcado crecimiento de su tasa de ocupación

durante el año 2003, fenómeno que se revirtió parcialmente durante el 2004 y que nuevamente cambió de tendencia a partir del primer trimestre de 2005. El incremento entre puntas es de 3,9 puntos porcentuales.

En tanto, el eje de la Av. Sáenz experimentó durante 2003 un crecimiento (3,7 puntos porcentuales) que se desaceleró al año siguiente (cuando decreció 0,3 puntos porcentuales). Este eje muestra durante 2005 un incremento en la tasa de ocupación de 3,4 pp.. para ubicarse en el último trimestre de 2005 en 92,3%. Para el primer trimestre de este año la tasa de ocupación se ubicó en 91,6%. El crecimiento entre puntas del período es de 6,3 puntos porcentuales.





FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN 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 primer trimestre de 2006 la tasa de ocupación comercial fue de 94%, descendiendo 0,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Los cambios positivos respecto al año anterior en el primer trimestre (ver cuadro N° 9) se produjeron en los ejes: Belgrano, Forest, Avellaneda, Warnes y Liniers. Entre estos ejes se destaca el eje Forest ya que tuvo el crecimiento interanual trimestral más significativo de los ejes de la zona: 5%

En cambio, los ejes que experimentaron descensos interanuales fueron: Caballito, Pueyrredón, Cuenca, Devoto, Corrientes y Scalabrini Ortiz, Murillo, Córdoba y Flores.

Asimismo, de la comparación del primer trimestre de 2006 contra el segundo trimestre de 2003 se desprende que los mayores crecimientos se han producido en los ejes Forest y Liniers (17,4% y 10,8% respectivamente)



## Cuadro N°5: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial En La Zona Oeste. Trimestre II de 2003-Trimestre I de 2006

Ejes	Densidad comercial	Trimestre I-05 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.I-05/Trim.I-06 (%)	Trimestre II-03 (%)	Trimestre I-06 (%)	Variación Trim.II-03/Trim.I-06 (%)
Belgrano	10,4	96,8	97,6	0,8	92,0	97,6	6,1
Caballito	12,2	98,0	97,0	-1,0	94,2	97,0	3,0
Córdoba	13,1	95,1	94,9	-0,2	90,7	94,9	4,6
Flores	15,4	95,3	95,2	-0,1	93,9	95,2	1,4
Pueyrredón	18,5	97,4	96,1	-1,3	95,4	96,1	0,7
Forest	13,4	76,6	80,4	5,0	68,5	80,4	17,4
Avellaneda	25,2	96,8	97,8	1,0	95,8	97,8	2,1
Warnes	11,4	86,9	88,6	2,0	84,1	88,6	5,4
Cuenca	16,6	97,6	95,0	-2,7	94,0	95,0	1,1
Devoto	16,4	96,5	93,8	-2,8	87,0	93,8	7,8
Liniers	15,8	88,4	91,1	3,1	82,2	91,1	10,8
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,9	93,6	91,9	-1,8	90,7	91,9	1,3
Murillo	5,3	100,0	96,9	-3,1	92,8	96,9	4,4
<b>TOTAL</b>	<b>14,3</b>	<b>94,2</b>	<b>94,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>90,4</b>	<b>94,0</b>	<b>4</b>

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN 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 Devoto obtuvo en el primer trimestre una tasa de ocupación de 93,8%.

En tanto, el eje Avellaneda tuvo un crecimiento entre puntas de 2 pp. tras alcanzar en el primer trimestre de 2006 un nivel de ocupación de 97,8%.

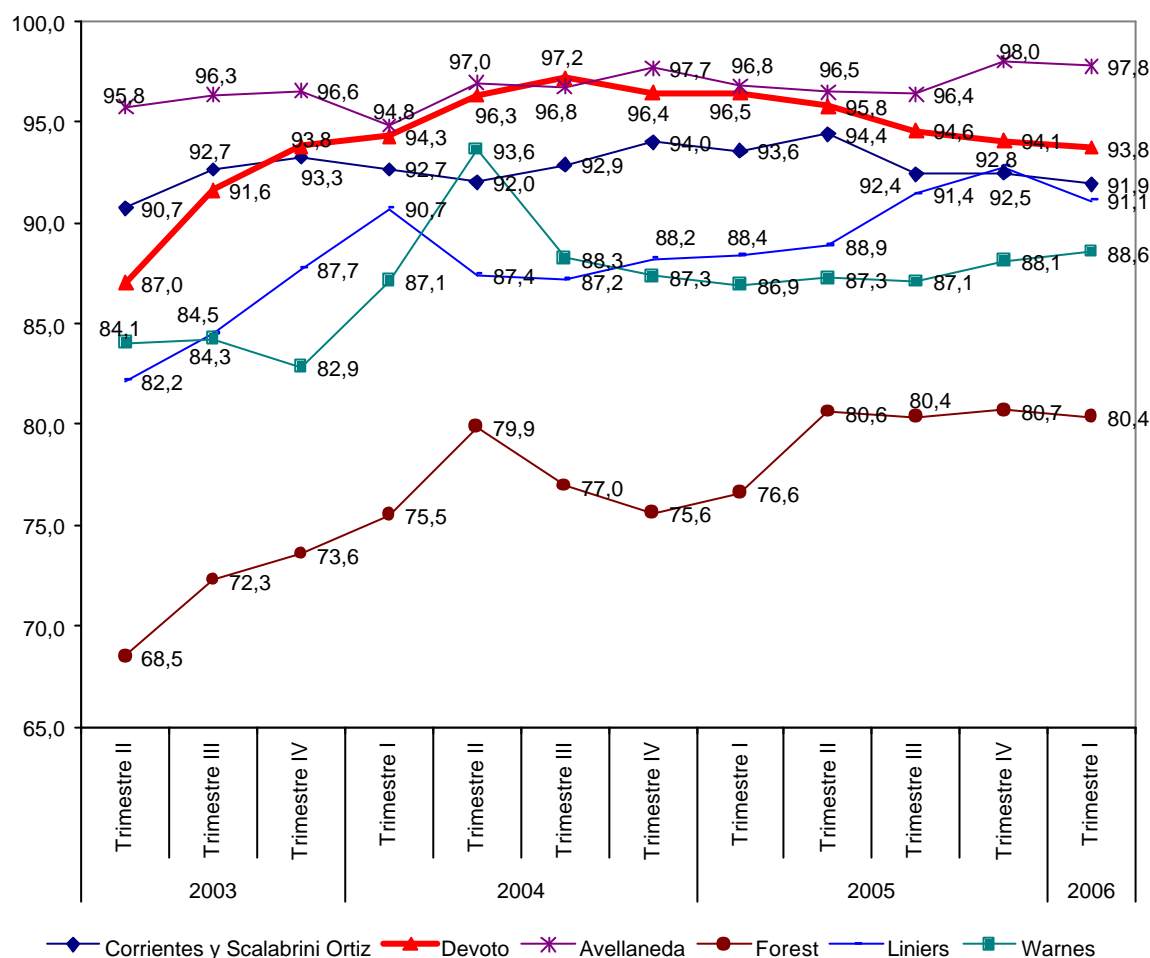
Por su parte, el eje de Corrientes y Scalabrini Ortiz creció desde la realización del relevamiento 1,2 pp., alcanzando en el último trimestre una ocupación de 91,9%.

Asimismo, el eje Warnes obtuvo en el período analizado un incremento de 4,5 pp. en la tasa de ocupación comercial.

El eje Liniers tuvo en el último relevamiento una tasa de ocupación de 91,1% lo que se traduce en un importante crecimiento entre puntas de 8,9 pp..

Finalmente, el eje comercial Forest aumentó desde el comienzo del relevamiento 11,9 puntos porcentuales.

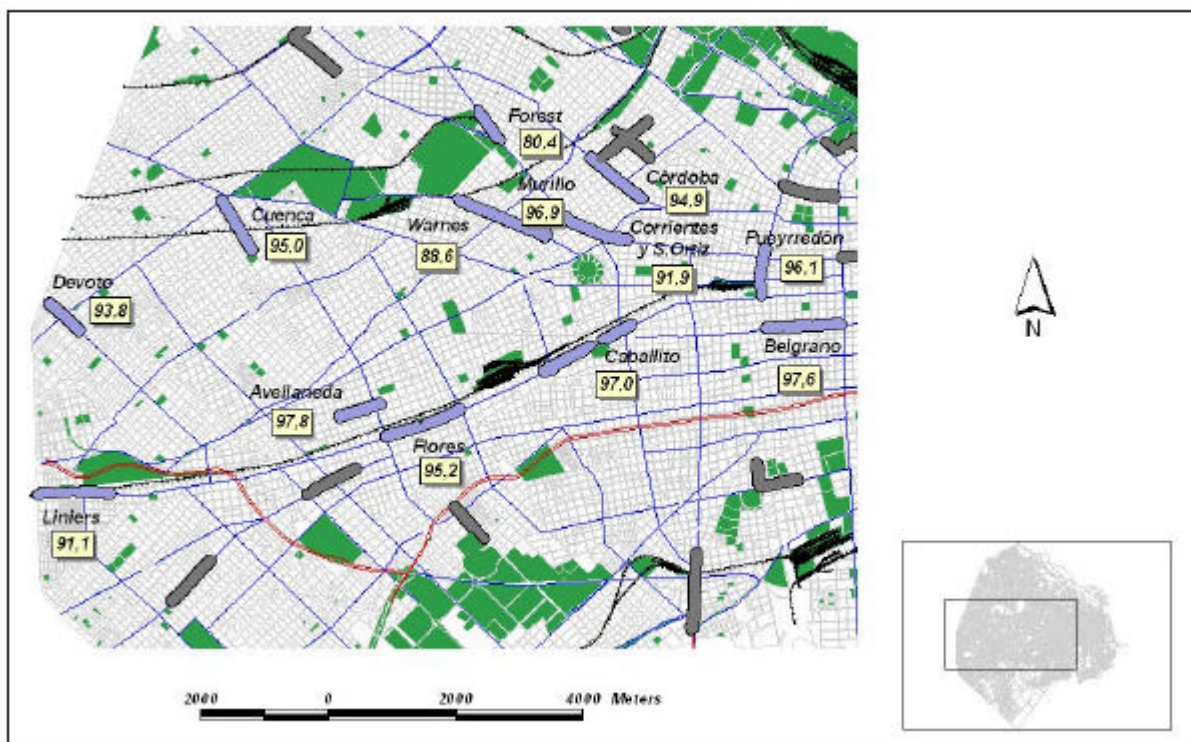
**Gráfico N° 6: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial  
En La Zona Oeste. Trimestre II de 2003-Trimestre I de 2006**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## Tasas de Ocupación Comercial-Zona Oeste Trimestre I 2006

Mapa 3



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

### 2.2.2.1. NUEVOS EJES COMERCIALES RELEVADOS

Desde marzo de 2005, el CEDEM comenzó un relevamiento en tres ejes comerciales representativos de la zonas Palermo, Puerto Madero y Cañitas.

La zona de Puerto Madero –delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, R. De Dellepiane y Giralt y G. Gierson- 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 el primer trimestre de 2006 detectó una tasa de ocupación de 97%, con escasa variación con respecto al trimestre anterior, cuando la tasa había sido de 97,1%. Asimismo este eje ha crecido con respecto al segundo trimestre de 2005, 3,3 puntos porcentuales.

Por su parte, Las Cañitas -zona comprendida entre la Av. Dorrego, la Av. del Libertador, J.

Newbery y la Av. Luis María Campos - experimentó entre los años 1994 y 2004 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 presenta en los informes, se seleccionaron dos calles: Báez y Arce (entre Arguibel hasta J. Newbery).

En los relevamientos del primer trimestre del año se detectaron 105 locales en cada uno de los meses, alcanzando una tasa de ocupación promedio de 90,5% y descendiendo 1,7 pp con respecto al trimestre anterior. Vale destacar que alrededor del 40% de los locales relevados pertenecen al rubro gastronómico.

En tanto, 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 Las Cañitas, 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 el anterior segmento analizado, el sector de mayor crecimiento en Palermo 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.

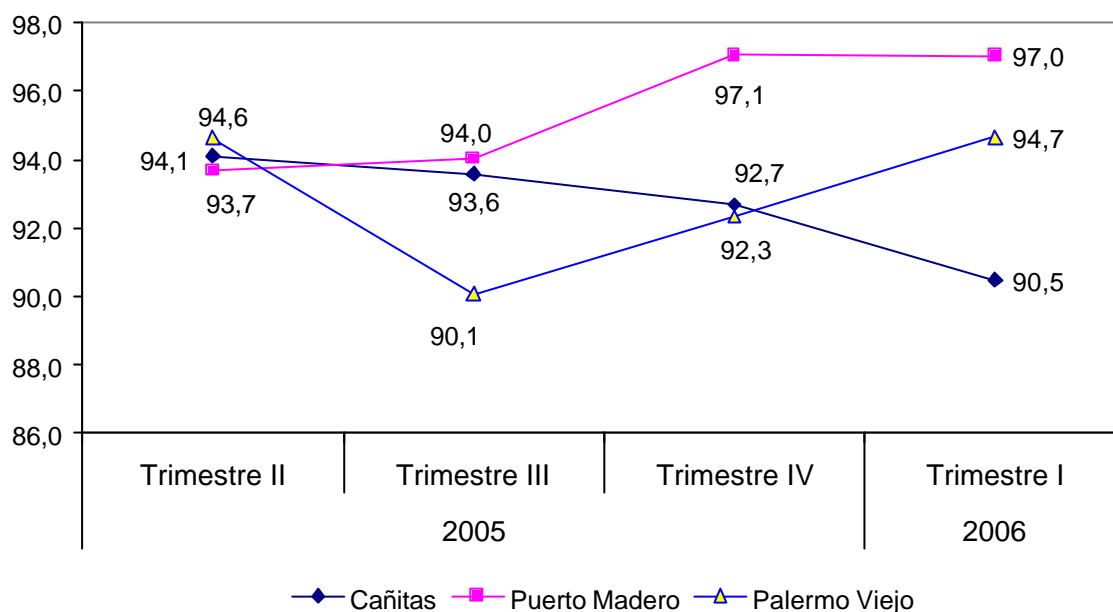
Para el relevamiento mensual se eligieron las calles Serrano-Borges (entre Paraguay y Córdoba) y El Salvador (entre Godoy Cruz y Scalabrini Ortiz). Durante el primer trimestre la tasa de ocupación fue de 94,7%, lo que implica un crecimiento de 2,4 pp respecto al trimestre anterior, cuando la tasa había sido de 92,3%.

### **Cuadro N°6: Tasa de ocupación de Puerto Madero. Trimestre I 2006 y Trimestre IV 2005**

Eje	Tasa de ocupación Trimestre IV/05 (%)	Tasa de ocupación Trimestre I/06 (%)	Diferencia intertrimestral en puntos porcentuales
Palermo	92,3	94,7	2,3
Las Cañitas	92,7	90,5	-2,2
Puerto Madero	97,1	97,0	0,1

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

**Gráfico N°7: Evolución De La Tasa De Ocupación comercial de los nuevos ejes comerciales relevados. Trimestre II de 2005-Trimestre I de 2006**



### 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.

Durante el mes de marzo se relevaron 1.850 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 66,4% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 113 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue en el mes de febrero de 93,9%.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. Los ejes que mayor tasa de ocupación poseen son Avellaneda y Belgrano que registran 97% y 97,6% de los locales ocupados respectivamente. Avellaneda, cuyo rubro principal es la venta de indumentaria, se destaca por ser el de mayor

aglomeración de locales pertenecientes al rubro principal: 92,1%

Por su parte, el eje Libertad obtuvo en febrero una tasa de 96,9%. Este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta joyas, audio y relojes (88,2%).

Asimismo, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 94,9% y una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 65,8%.

En tanto, el eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó en marzo una tasa de ocupación de 94,4%.

Murillo que tiene 32 locales, se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En marzo la tasa de ocupación comercial obtenida fue de 96,9%.

Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (89,1%) y Forest (80,4%). El eje Warnes registra un 71,2% 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°7: Tasa De Ocupación en los Ejes Temáticos-  
Febrero-Marzo de 2006**

	Locales relevados marzo	Vacantes marzo	Temáticos marzo/05- marzo/06-	Tasa de ocupación n Febrero	Tasas de ocupación Marzo	Variación intermensual	
		Locales	Locales marzo 06	(%)	8 %	(%)	(puntos porcentuales )
Córdoba (Indumentaria)	237	12	156	65,8	94,5	94,9	0,4
Murillo Indumentaria/ cuero	32	1	27	84,4	96,9	96,9	0
Avellaneda (Indumentaria)	303	9	279	92,1	98	97	-1
Belgrano (Muebles)	209	5	147	70,4	97,6	97,6	0
Libertad (Joyería, audio y relojería)	228	7	201	88,2	96,5	96,9	0,4
Alberdi (Materiales para la construcción)	153	9	79	51,6	94,8	94,1	-0,7
Defensa (antigüedades)	196	11	68	34,7	94,9	94,4	-0,5
Microcentro (Actividad bancaria)	111	8	46	41,4	93,7	92,8	-0,9
Warnes (Servicios para el automóvil)	274	30	195	71,2	88,3	89,1	0,8
Forest (Camperas)	107	21	31	28,9	80,4	80,4	0
TOTAL	1850	113	1229	66,4	94	93,9	-0,1

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

El cuadro N°8 muestra la variación interanual de la cantidad de locales temáticos analizados. Se observa que la cantidad de locales temáticos total de los 10 ejes analizados tuvo un incremento de 3,7%. Los ejes en donde se incrementó el número de locales relacionados con la temática del eje al que pertenecen son:

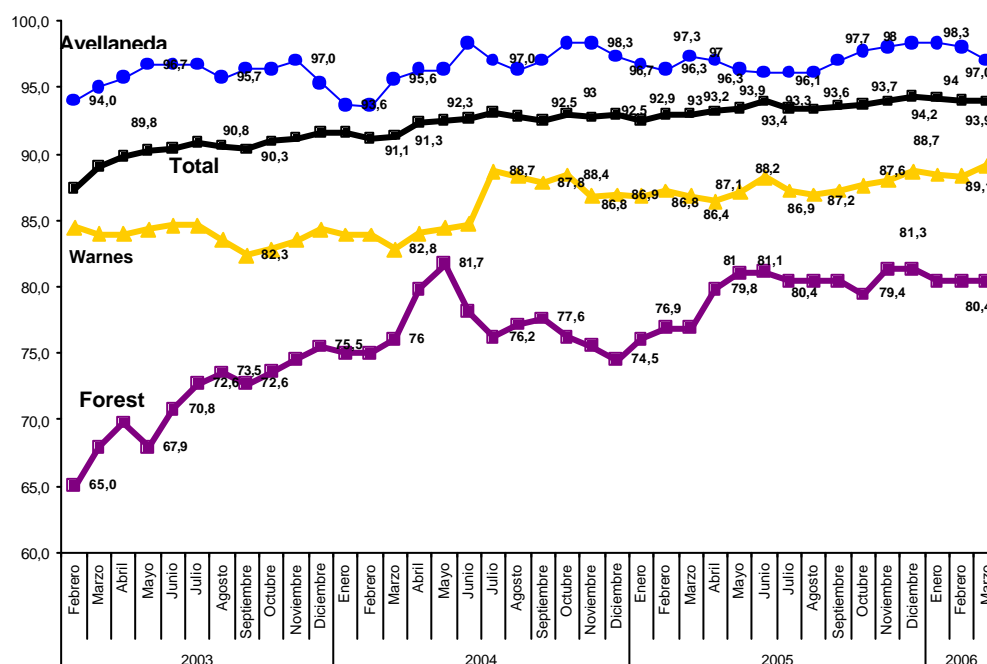
Córdoba, Murillo, Avellaneda, Libertad, Alberdi, Microcentro y Warnes. Por su parte, con respecto a marzo de 2005, Belgrano y Defensa han sufrido el cierre de locales temáticos al tiempo que Forest se ha mantenido sin cambios.

**Cuadro N°8: Locales temáticos por eje. Marzo 2005/06.  
variación interanual**

Ejes	Locales marzo 05	Locales marzo 06	Variación interanual
Córdoba (Indumentaria)	142	156	9,86%
Murillo Indumentaria/ cuero	24	27	12,50%
Avellaneda (Indumentaria)	276	279	1,09%
Belgrano (Muebles)	150	147	-2,00%
Libertad (Joyería, audio y relojería)	191	201	5,24%
Alberdi (Materiales para la construcción)	71	79	11,27%
Defensa (antigüedades)	75	68	-9,33%
Microcentro (Actividad bancaria)	45	46	2,22%
Warnes (Servicios para el automóvil)	180	195	8,33%
Forest (Camperas)	31	31	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1185</b>	<b>1229</b>	<b>3,71%</b>

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

**Gráfico N° 8: Tasa De Ocupación En Los Ejes Temáticos De La Ciudad De Buenos Aires, Febrero 2003-Marzo 2006.**



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

#### 4. GALERÍAS Y DERRAMES COMERCIALES EN EJES SELECCIONADOS

Durante el pasado mes de marzo se realizó un relevamiento de las galerías y locales próximos a los ejes comerciales Avellaneda, Cabildo, Caballito, Flores, Triunvirato, Pueyrredón, Santa Fe, y Warnes. En total se detectaron 1966 locales en los 8 zonas relevadas, dando muestra de una densidad comercial contigua tanto fuera de los ejes habitualmente registrados, como al interior de las galerías (algunas ubicadas sobre los ejes y otras sobre los derrames).

En el eje Avellaneda, se relevaron las calles Campana, Cuenca, Helguera, Argerich y la Avenida Nazca (entre el 400 y el 600), donde se encontraron 242 locales comerciales ocupados y 7 vacíos, alcanzando una tasa “derrame” de 97,2%, contra un 97% de la tasa del eje, lo que da cuenta de que ambos lugares (similarmente densos, ya que las calles de las arterias circundantes ostentan 22,6 locales por frente contra 25,2 comercios por frente en el eje) poseen una estructura comercial parecida (Mapa 6).

Por su parte, sobre el eje Cabildo se detectaron 112 locales, de los cuales 104 estaban ocupados, observando una tasa “derrame” de 92,8%, contra la del eje que fue de 94,9%. En este caso, se visualiza que la arteria principal (Cabildo) tiene mayor nivel de ocupación y que el derrame se registra principalmente sobre las calles Juramento, Mendoza, Vuelta de Obligado y Ciudad de la Paz, centrándose sobre la mencionada Avenida. A su vez, la densidad comercial es bastante menor en el derrame (11,2 locales) con respecto al eje (16,4 comercios) (Mapa 7).

En el mapa 8, se combinan los ejes Flores y Caballito (separados por sólo 9 cuadras) en donde el derrame se extiende por la Avenida Rivadavia entre el 5500 y el 6400, conectando a ambos segmentos comerciales y mostrando una

continuidad de locales durante 25 cuadras (desde el 7400 de Rivadavia, en la intersección con Nazca, hasta el Parque Rivadavia a la altura del 4900). A su vez, el eje Caballito corre desde el 5500 hasta el 4400 de Rivadavia, sólo interrumpido, como se mencionó más arriba, una cuadra (4900-4800). El derrame continúa hasta Rivadavia al 4200, así como en las calles Rojas y Del Barco Centenera, donde gran cantidad de personas transita diariamente entre las estaciones del ferrocarril Sarmiento y la del subterráneo Primera Junta. Sobre las avenidas José María Moreno, Acoyte y La Plata también se extienden áreas con gran densidad comercial.

En total, en los mencionados derrames se registraron 459 locales con una tasa de ocupación comercial de 94,8%, mientras que en el eje Caballito en marzo la tasa fue de 97%, en Flores fue de 94,5%. En cuanto a la densidad comercial, en los derrames fue de 14,8 locales por frente, mientras que en el eje Caballito de 12,2 y en Flores de 15,4.

En las 19 galerías comerciales relevadas se observaron 546 locales, con una tasa de ocupación de 93,4%, es decir, casi 29 locales por galería. En líneas generales, se identifica a esta área de la Ciudad como una de las más importantes a nivel comercial debido a la gran cantidad de locales, medios de transporte, infraestructura y diversidad de comercios y servicios que ofrece.

Sobre el eje Triunvirato se contabilizaron 207 locales, con un nivel de ocupación de “derrame” de 82,9%, situándose bastante por debajo de la tasa del eje (94,5%). La densidad comercial de los derrames fue más elevada que en el eje (17,3 contra 15,9 locales por frente). Por su parte, se observaron 35 locales en dos galerías, con una ocupación de 88,4%. El relevamiento



abarcó la avenidas Monroe entre el 5100-5400 y Triunvirato entre el 3800-4100 (Mapa 9).

En el sector aldaño a Plaza Once, se ubica el eje Pueyrredón, que en marzo registró una tasa de ocupación de 96,4%, mientras que la tasa de ocupación en el “derrame” se ubicó en 96,1%. Se relevaron 208 locales sobre las calles Perón, Sarmiento y la Avenida Rivadavia, en 12 frentes y con una densidad comercial de 17,3 locales, contra una de 18,5 comercios por frente del eje (Mapa 10).

En el segmento de la Avenida Santa Fe, se detectaron 68 locales comerciales con una tasa “derrame” de 94,1%, porcentaje similar al de la tasa del eje (94,5%). El relevamiento se efectuó sobre la Avenida Callao (entre Juncal y Marcelo T. De Alvear), en un total de 5 frentes y con una densidad comercial de 13,6 locales, contra una densidad del eje de 14,3 comercios por frente (Mapa 11).

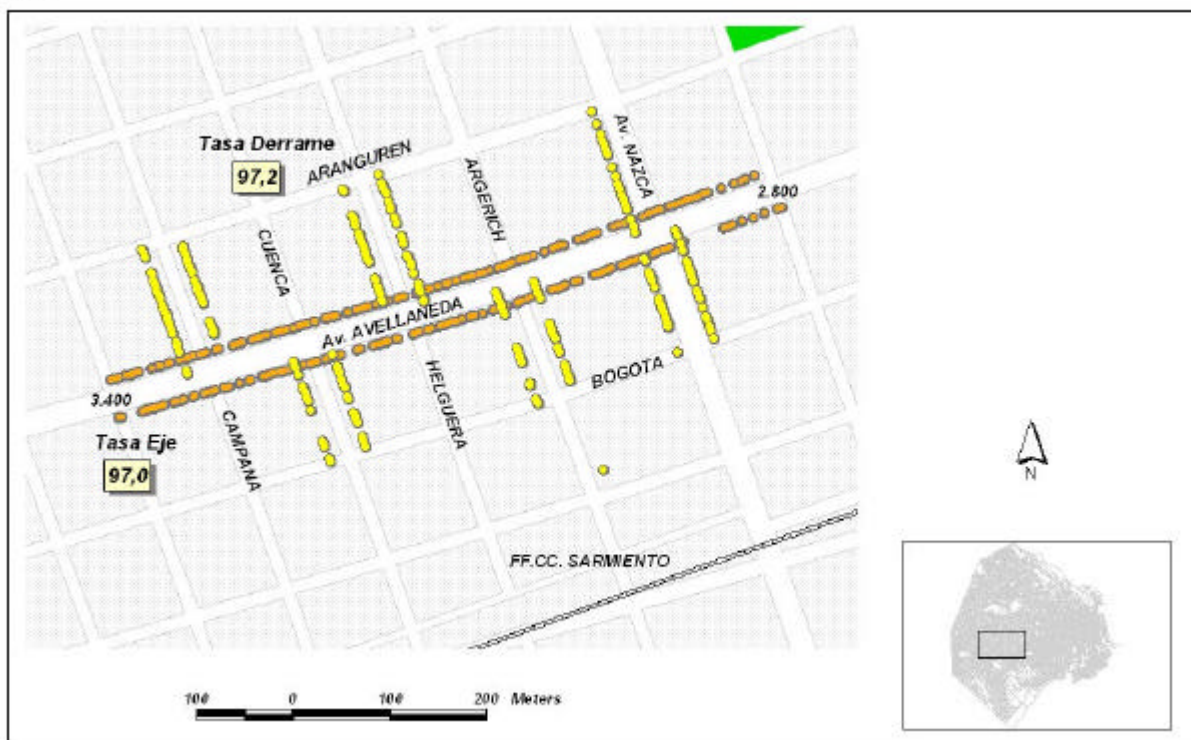
Por último, en el eje Warnes se relevó la Avenida Dorrego hasta la calle Muñecas (en la intersección con las vías del ferrocarril San Martín). Se contabilizaron un total de 81 locales comerciales en 6 frentes, determinando una

densidad comercial de 13,5 locales, contra una densidad del eje de 11,4 comercios por frente. La tasa “derrame” se situó en 92,6%, mientras que la tasa del eje en marzo fue de 89,1%, mostrándose el sector de Dorrego como más dinámico que el tradicional eje Warnes. Por su parte, el eje Murrillo, conectado territorialmente con el segmento de Warnes, ostentó una tasa de 96,9% (Mapa 12).

A continuación se muestran los mapas de los derrames y galerías, en amarillo figuran los locales adyacentes a los tradicionales ejes comerciales, mientras que los locales habitualmente relevados están en color naranja.

## Tasas de Ocupación Comercial-Eje Avellaneda y Derrame-Marzo 2006

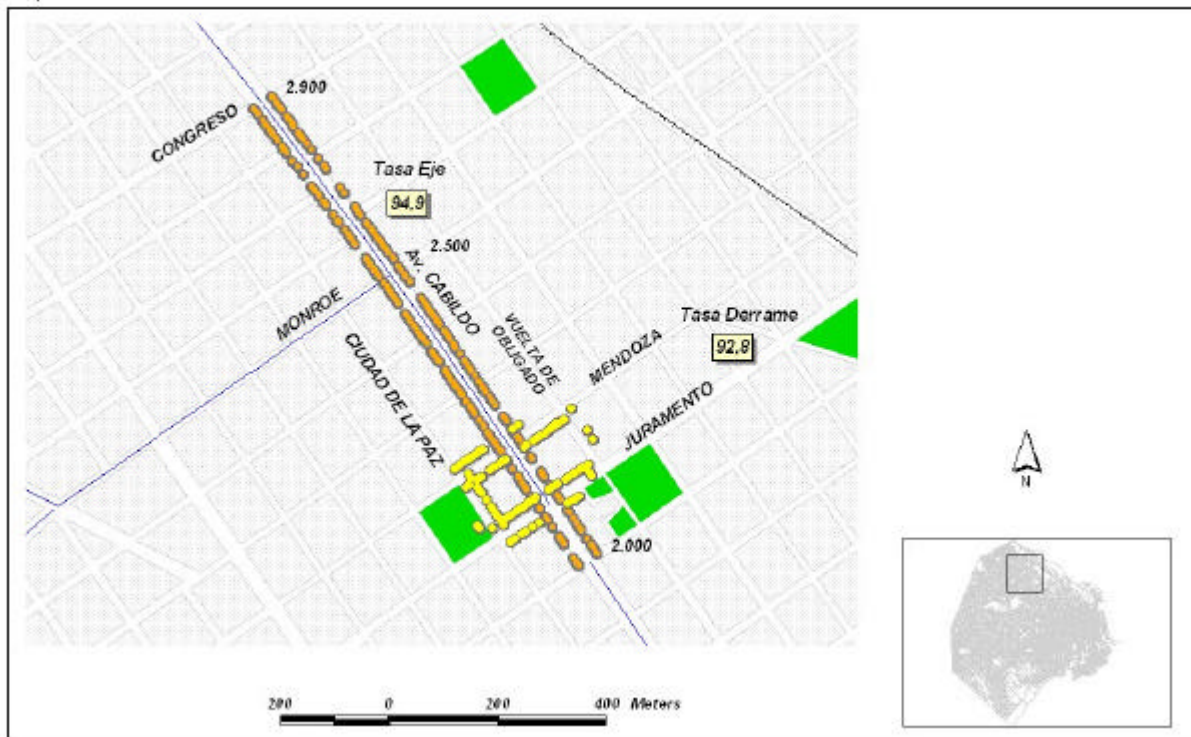
Mapa 6



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## Tasas de Ocupación Comercial-Eje Cabildo y Derrame-Marzo 2006

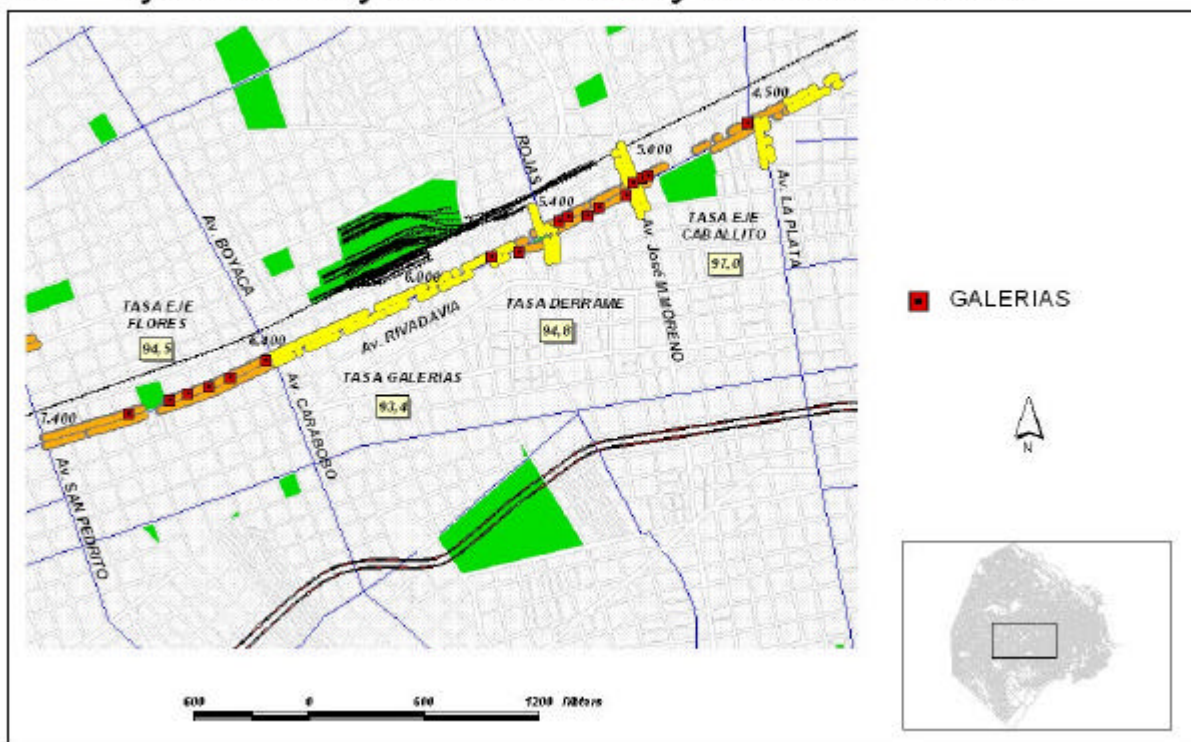
Mapa 7



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

**Tasas de Ocupación Comercial**  
**Ejes Caballito y Flores-Derrames y Galerías-Marzo 2006**

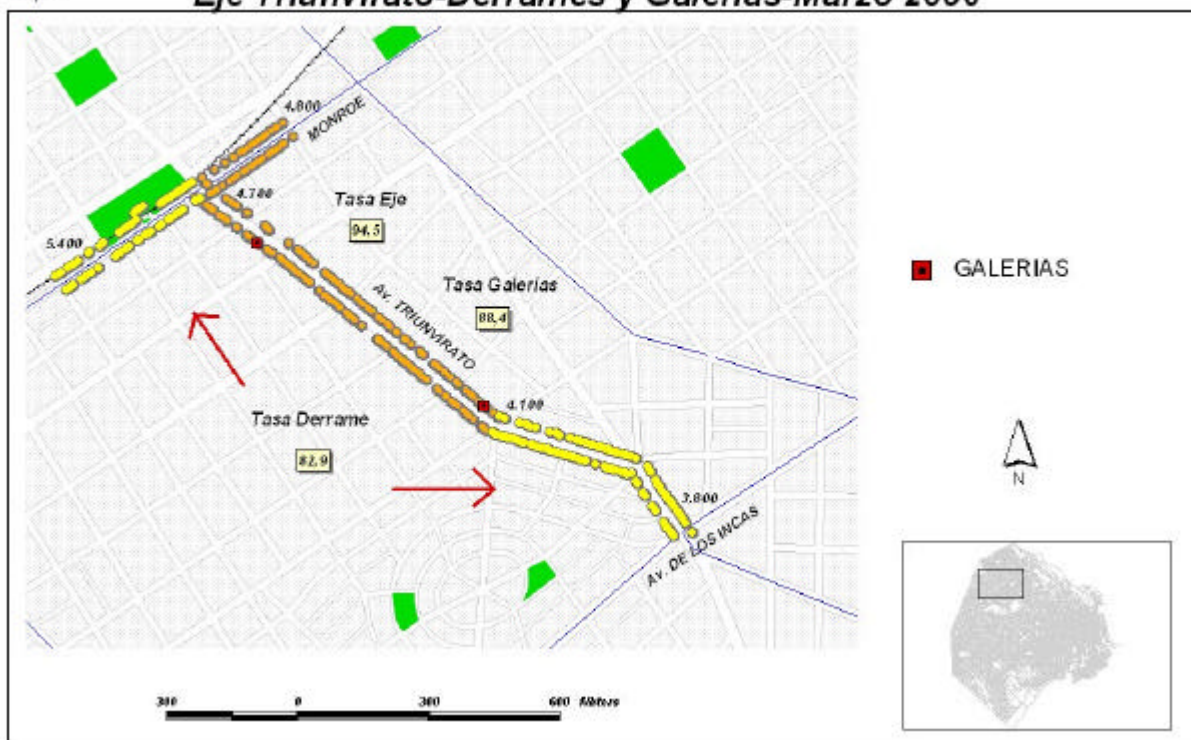
Mapa 8



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

**Tasas de Ocupación Comercial**  
**Eje Triunvirato-Derrames y Galerías-Marzo 2006**

Mapa 9



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



## Tasas de Ocupación Comercial-Eje Pueyrredón y Derrame-Marzo 2006

Mapa 10



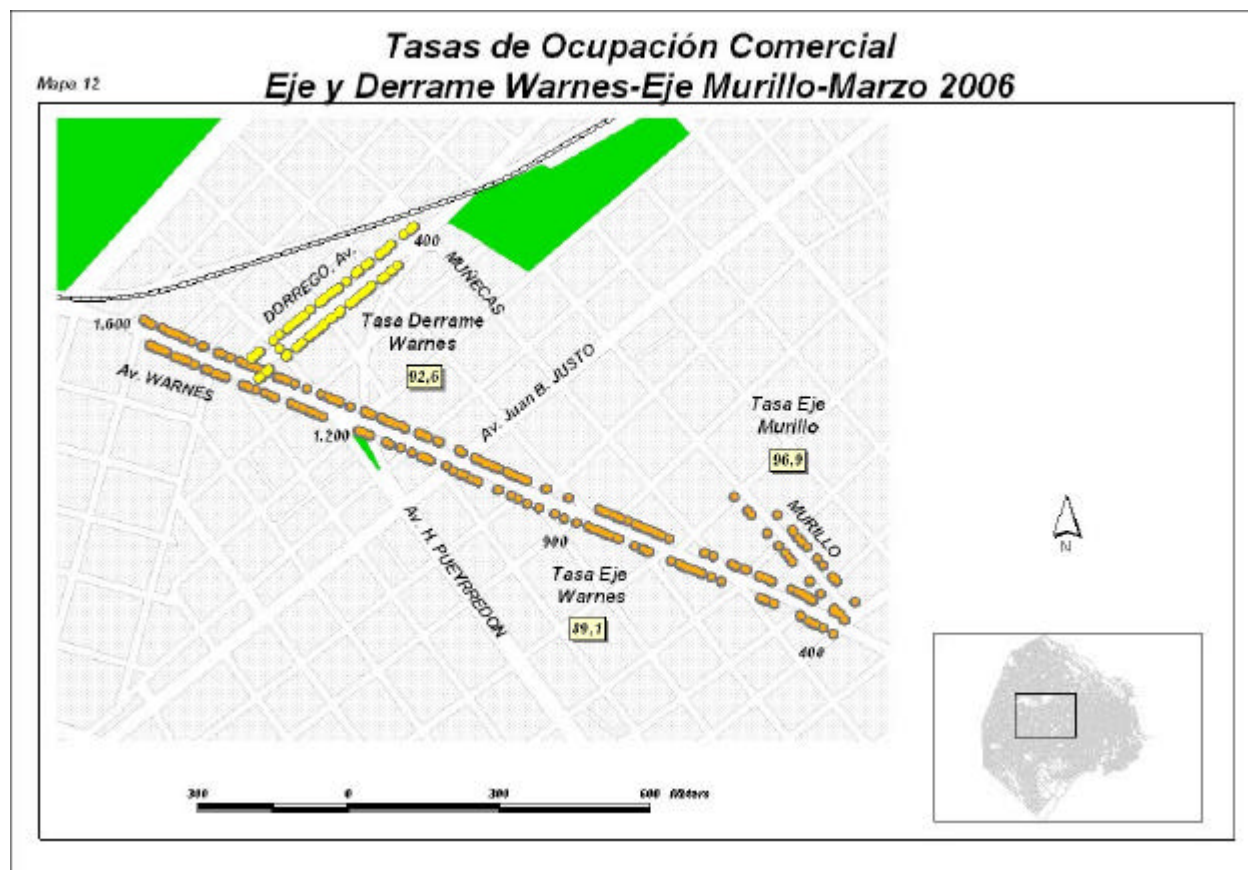
FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## Tasas de Ocupación Comercial-Eje Santa Fe y Derrames-Marzo 2006

Mapa 11



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO



FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

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

De los 5869 locales ocupados relevados en marzo, el 25,5% (1499 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 (9,15%). El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,1% (473 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero con el 7,2% (423

locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (6,6%) que agrupa a 385 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 6,4%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

**Cuadro N°9: Locales Comerciales Según Rubro Comercial**  
**Marzo de 2006**

LOCALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL MARZO DE 2006		
PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES PARA EL HOGAR	1 4 9 9	2 5 , 5 0 %
VENTA DE MUEBLES Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	4 7 3	8 , 1 0 %
VENTA DE CALZADO, CUERO, MARROQUINERÍA, PARAGUAS Y SIMILARES	4 2 3	7 , 2 0 %
RESTAURANTES, BARES, CAFÉS Y CASAS DE COMIDA	3 8 5	6 , 6 0 %
VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	3 7 4	6 , 4 0 %
RELOJERÍA, JOYERÍA Y FANTASÍA	3 1 4	5 , 4 0 %
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	2 4 0	4 , 1 0 %
VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	2 4 0	4 %

FARMACIAS, MEDICINAS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y PELUQUERÍA	216	3,70%
ACTIVIDAD FINANCIERA	212	3,60%
VENTA POR MENOR DE FERRETERÍA, PINTURAS, CRISTALES Y ESPEJOS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN	205	3,50%
SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES, PERSONALES, CULTURALES Y SALUD	177	3,00%
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	153	2,60%
BAZAR, TODO POR \$2, ACCESORIOS, ETC	156	2,70%
OTRAS VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS	109	1,90%
SERVICIOS DE PELUQUERÍA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA	104	1,80%
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	99	1,70%
LIBROS, REVISTAS, ARTÍCULOS DE LIBRERÍA PAPEL Y CARTÓN	98	1,70%
FOTOGRAFÍA Y ÓPTICA	90	1,50%
VENTA DE ARTÍCULOS USADOS Y ANTIGÜEDADES	81	1,40%
SERVICIOS RELACIONADOS AL TRANSPORTE	83	1,40%
VENTA AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES, CASSETTES, DISCOS Y CD DE AUDIO Y VIDEO	39	0,70%
SERVICIOS DE SALUD	31	0,50%
LAVADO Y LIMPIEZA DE PRENDAS DE TELA Y CUERO	22	0,30%
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	15	0,20%
OTROS	1	0,20%
SERVICIOS DE HOTELERÍA	9	0,20%
SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO FÍSICO-CORPORAL	6	0,10%
SERVICIOS PÚBLICOS	2	0,00%
TOTAL	5869	100,00%

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 5.1. IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS TELECOMUNICACIONES E INTERNET

A partir de las transformaciones socioeconómicas vividas en los últimos años, los espacios comerciales de la Ciudad vienen sufriendo importantes cambios de acuerdo a la implantación de determinadas actividades que anteriormente no existían o estaban poco desarrolladas.

En el sector de las telecomunicaciones y la informática se observan substanciales incrementos en la inversión (por ejemplo, en la creciente cantidad de locutorios en los ejes comerciales relevados). A su vez, gran parte de los locutorios (67 sobre un total de 122) están diversificándose con otras actividades (principalmente kioscos y servicios de Internet) con intención de generar mayores ganancias y una oferta más variada.

En el rubro “Locutorio, servicio de Internet y correo” la cantidad total de locales alcanza la cifra de 153. El 20,3% de los mismos corresponden a “Locutorios con servicio de Internet” (31 locales), mientras que los “locutorios con kiosco” alcanzan el 15,7% (24 locales). Por último, los locutorios con actividades adicionales varias representan el 7,8% y con librería y/o fotocopidora el 2,6%.

Al interior del rubro “Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco” se destacan los kioscos con cabinas telefónicas que trepan a 45 (sobre un total de 240, representando un 18,8%). De esta

manera, gran cantidad de kioscos vieron como beneficiosa la posibilidad de colocar cabinas telefónicas en sus locales con el propósito de obtener mayores beneficios.

En síntesis, dos causas hicieron posible que estos subrubros “complejos” o “diversificados” crecieran en los ejes comerciales. En primer lugar, el notable desarrollo tecnológico vivido en los últimos tiempos en el sector de las telecomunicaciones y la informática –que lo convirtió en uno de los que recibieron mayores inversiones para el desarrollo de infraestructura- hizo que en pocos años la teledensidad (cantidad de líneas de teléfono por habitante), los teléfonos públicos y los locutorios crecieran de manera significativa. A su vez, las empresas telefónicas ofrecieron la instalación de cabinas en los kioscos con el objetivo de ampliar la oferta, lo cual fue aceptado por los comerciantes.

En segundo lugar, gran cantidad de comerciantes vieron como positiva la opción de diversificar la oferta al interior de sus comercios como una estrategia para obtener mayores beneficios. Por ende, locutorios y kioscos ampliaron su oferta con otras actividades relacionadas de forma directa (locutorios con servicio de Internet), o bien se diversificaron con actividades no vinculadas de forma directa (Kioscos con cabinas telefónicas).

## Cuadro N°10: Locales Comerciales - Marzo de 2006

LOCALES COMERCIALES - RUBROS DESAGREGADOS - MARZO 2006		
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	240	100,0 %
KIOSCO Y MAXIKIOSCO	185	77,1 %
KIOSCO CON CABINAS TELEFÓNICAS*	45	18,8 %
MAYORISTA DE GOLOSINAS	8	3,3 %
VENTA DE TABACO	2	0,8 %
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	153	100,0 %
LOCUTORIO	51	33,3 %
LOCUTORIO CON SERVICIO DE INTERNET*	31	20,3 %
LOCUTORIO CON KIOSKO*	24	15,7 %
SERVICIO DE INTERNET	17	11,1 %
LOCUTORIO Y OTROS*	12	7,8 %
CORREO	11	7,2 %
LOCUTORIO CON LIBRERÍA Y/O FOTOCOPIADORA*	4	2,6 %
SERVICIO DE INTERNET CON KIOSKO*	3	2,0 %
* ESTOS SUBRUBROS FUERON CONTABILIZADOS POR PRIMERA VEZ EN EL RELEVAMIENTO DEL MES DE OCTUBRE PASADO.		

FUENTE: CEDEM, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

## 6. 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.

Cabe aclarar que en el eje comercial Pueyrredón, debido a las reformas que se están efectuando en la estación terminal de ferrocarriles de Once, once locales fueron desmantelados, por lo que desde el mes de octubre la cantidad total descendió de 230 a 219 locales.

Con los mismos criterios utilizados para los relevamientos de los 34 ejes comerciales, en este informe se incluyó la información sobre las calles y arterias circundantes a 8 ejes seleccionados de acuerdo a la densidad

comercial de aquellas. De esta manera, en los segmentos mencionados se relevaron todos los locales comerciales denominando como “derrames” a estas áreas, con sus correspondientes tasas, y en tres de los ejes (Caballito, Flores y Triunvirato) se relevaron las galerías comerciales.