

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

Tasa de Ocupación de  
Locales Comerciales en  
los Principales Ejes  
comerciales



Informe N° 37 Julio de 2005





Jefe de Gobierno

**ANIBAL IBARRA**

Vice Jefe de Gobierno

**JORGE TELERMAN**

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable

**EDUARDO EPSZTEYN**

Subsecretario de Producción

**GUSTAVO SVARZMAN**

Director del CEDEM

**PABLO PERELMAN**

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

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

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

**Dirección:** Pablo Perelman

**Consultores:** Sergio Braticevic, Patricia Fernández, Cecilia Fernández Bugna, Ariel García, 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	25
7. Anexo metodológico	27

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de julio 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 julio se relevaron en 31 ejes comerciales 6252 locales, de los cuales 345 se encontraban vacíos<sup>1</sup>, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,5%.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de julio la zona centro alcanzó su máximo registro histórico (95,4%). Por su parte, la zona Norte volvió a crecer (0,1 puntos porcentuales). Las zonas cuya tasa de ocupación cayeron respecto a junio fueron la zona sur -que en junio había registrado su máximo histórico- y la oeste descendiendo 0,1 y 0,3 puntos porcentuales respectivamente.

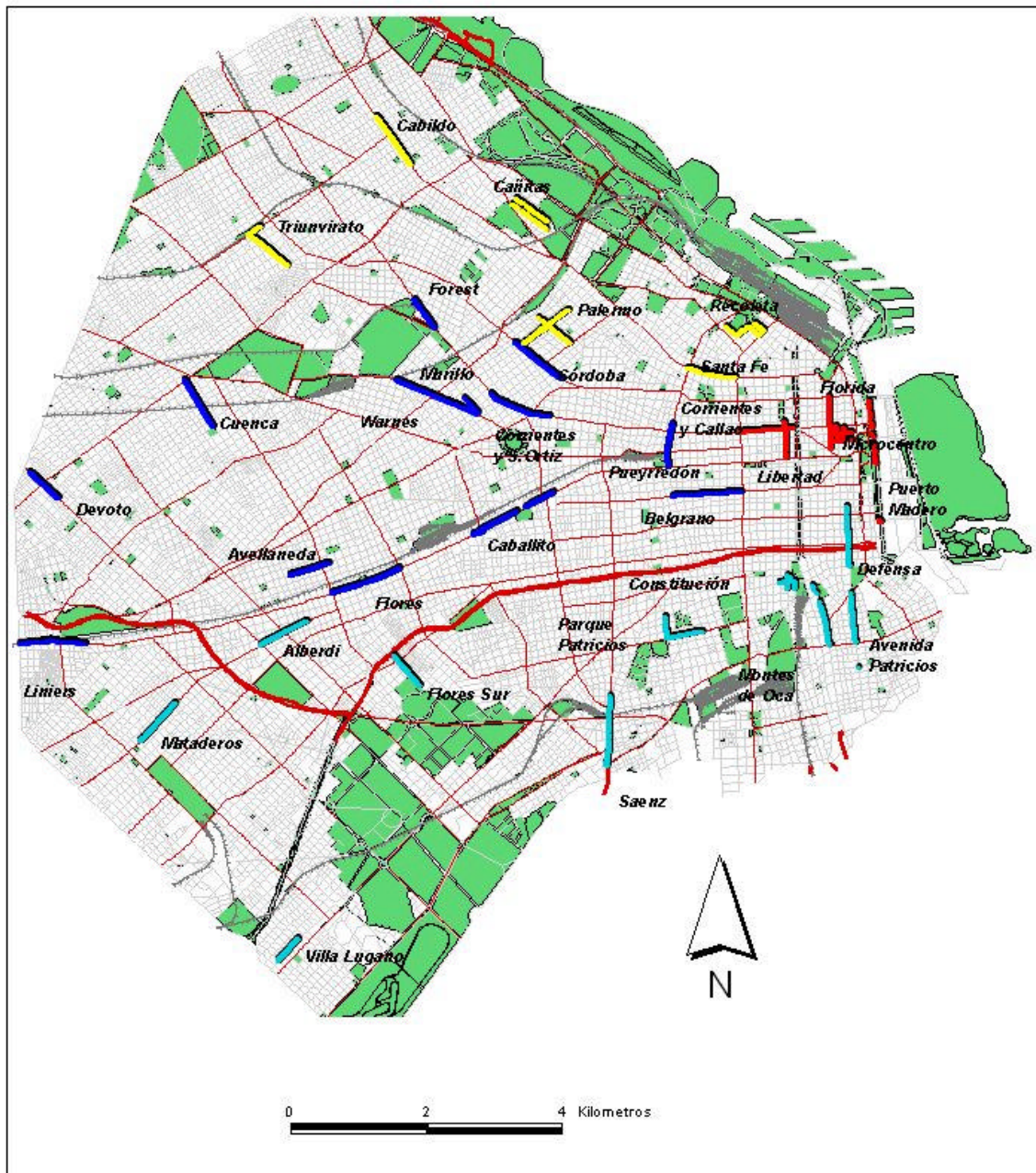
En julio la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,3%). Vale destacar que en la zona Centro este indicador sigue mostrando las mayores variaciones positivas a lo largo de los meses: en julio ese crecimiento fue de 1,5%. La zona Sur experimentó un incremento interanual de 1,2%, mientras que en la zona oeste la variación interanual fue negativa -0,4%. Por su parte, la zona Norte obtuvo una variación interanual de -0,2%.

Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,21% 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 8,08%, seguido por "Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines" con el 7,33%, mientras que "Restaurantes, bares, cafés y casas de comida" participa con el 6,72%.

---

<sup>1</sup> Ver Anexo metodológico.

## Ejes Comerciales Julio 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.

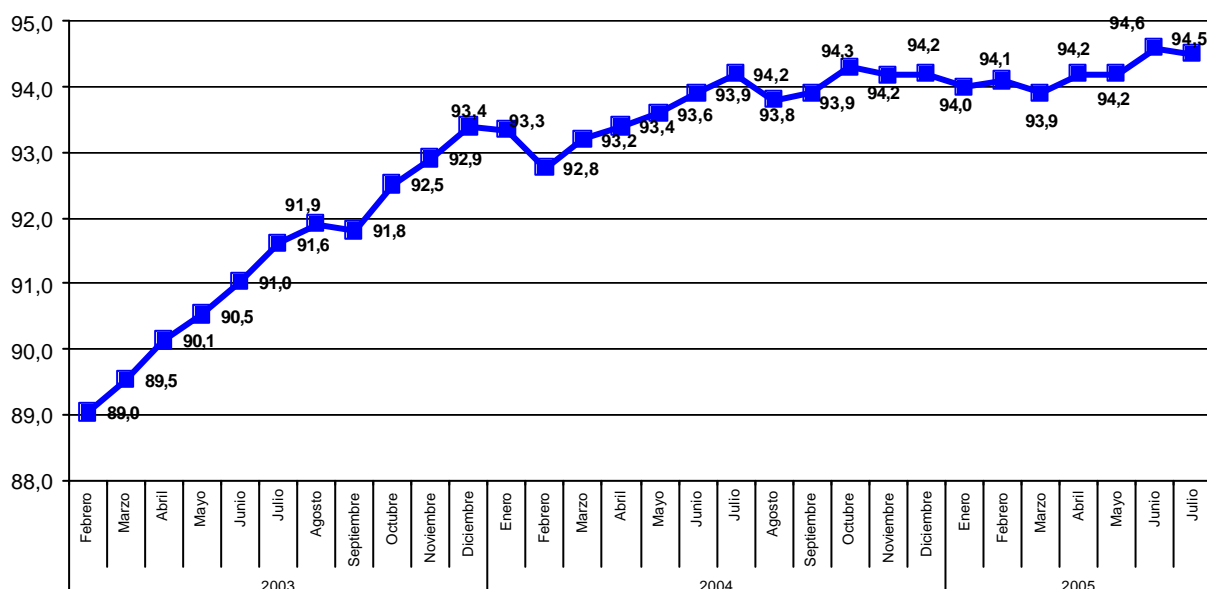
### 2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Durante el relevamiento de junio, la tasa de ocupación general en los 31 ejes comerciales había alcanzado la tasa record del 94,6%, mostrando una variación interanual positiva de 0,7%. En la medición de julio la tasa de ocupación fue de 94,5%, registrando un crecimiento interanual de 0,3%, al tiempo que registró una caída de 0,1 puntos porcentuales 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-julio de 2005, donde se registraron pequeñas oscilaciones, destacándose el mes de junio en el que la tasa de ocupación comercial superó en 0,4 puntos porcentuales a la del mes anterior.

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL GENERAL. FEBRERO 2003-JULIO 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. ABRIL-JULIO DE 2005

Zona	Vacantes Abril	Tasa Abril	Vacantes Mayo	Tasa Mayo	Vacantes Junio	Tasa Junio	Vacantes Julio	Tasa Julio
<b>Centro</b>	37	95,1	37	95,1	36	95,3	35	95,4
<b>Norte</b>	32	96,3	27	96,9	25	97,1	24	97,2
<b>Sur</b>	132	92,5	130	92,6	118	93,4	119	93,3
<b>Oeste</b>	160	94,3	164	94,2	158	94,4	167	94,1
<b>Total</b>	<b>361</b>	<b>94,2</b>	<b>358</b>	<b>94,2</b>	<b>337</b>	<b>94,6</b>	<b>345</b>	<b>94,5</b>

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

### 2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zona desde febrero de 2003. Se destaca la zona Centro que experimentó este mes una tasa de ocupación record al encontrarse ocupados el 95,4% de los locales relevados. Asimismo, la zona Centro obtuvo el mayor crecimiento interanual de las zonas investigadas (1,5%). Durante el año 2004, esta zona fue la que mostró mayor aumento 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 por primera vez en lo que va del año 2005 un descenso en la tasa de ocupación comercial (-0,1 puntos porcentuales) llegando al 93,3% de los locales ocupados. A pesar de esta mínima caída el crecimiento interanual es positivo (1,2%).

Por su parte, la zona Oeste venía exhibiendo a lo largo de 2005 un crecimiento interanual

desacelerado alcanzando finalmente en el último mes una variación interanual negativa (-0,4%). Esto se debe a la caída de la tasa de ocupación de seis ejes ubicados en el oeste. A lo largo del año 2005 se observan pequeñas oscilaciones en la tasa de ocupación comercial lo que nos permite inducir un amesetamiento de esta zona que alcanzó en el mes de julio una tasa de ocupación de 94,1%.

En tanto, la zona Norte tuvo una variación interanual negativa (-0,2). Cabe destacar que la variación interanual se realiza comparándose con la alta tasa del mes de julio del año 2004: 97,4%. (ver cuadro N° 2). El gráfico N° 2 muestra que la zona -que durante el 2003 creció sostenidamente- experimentó un cambio de tendencia en 2004, período en el cual prácticamente no aumentó su tasa de ocupación. En lo que va de 2005 se observa desde el mes de marzo la suba ininterrumpida de la tasa de ocupación del norte, alcanzando en el mes de julio el 97,2% de los locales ocupados.

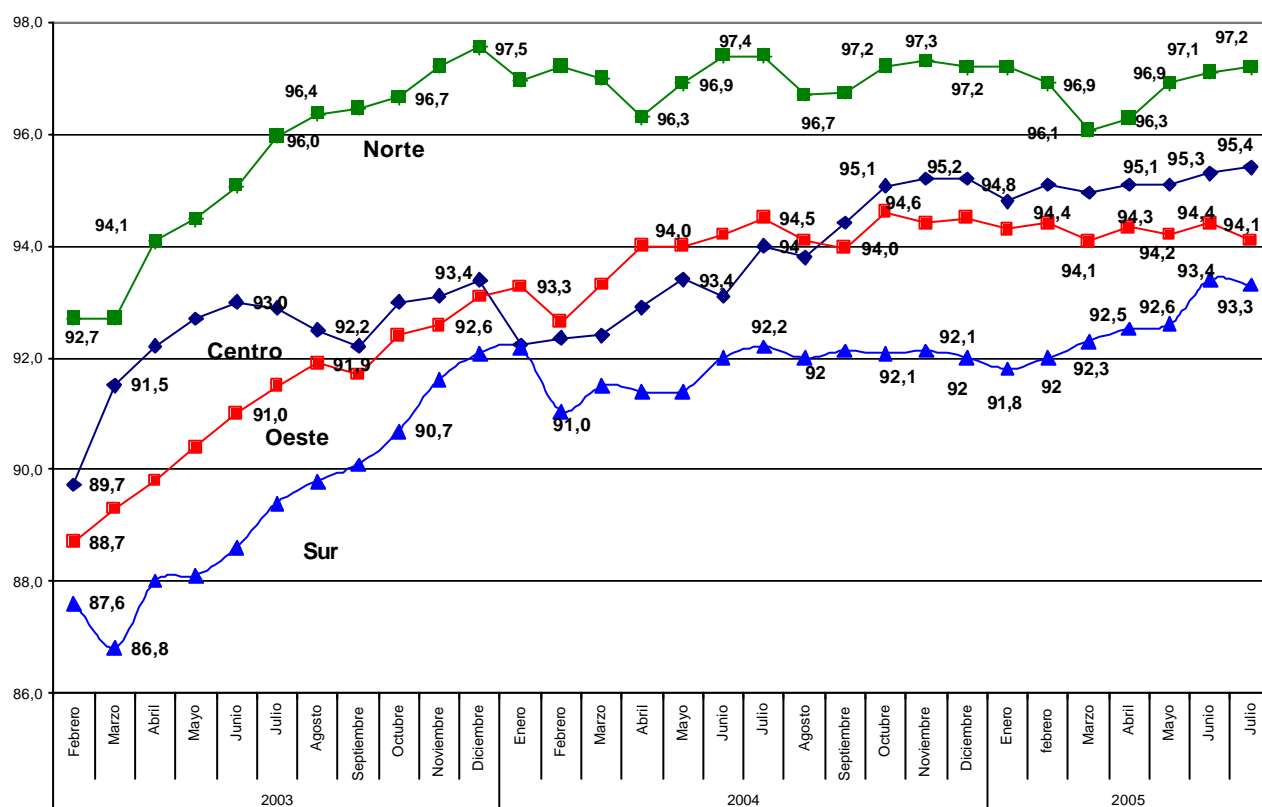


CUADRO N° 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA. MAYO, JUNIO Y JULIO DE 2005

Tasa de ocupación									
Zonas	May-04	May-05	Variación interanual (%)	Jun-04	Jun-05	Variación interanual (%)	Jul-04	Jul-05	Variación interanual (%)
Centro	93,4	95,1	1,8	93,1	95,3	2,4	94	95,4	1,5%
Norte	96,9	96,9	0	97,4	97,1	-0,3	97,4	97,2	-0,2%
Sur	91,4	92,6	1,3	92	93,4	1,5	92,2	93,3	1,2%
Oeste	94	94,2	0,2	94,2	94,4	0,2	94,5	94,1	-0,4%
Total	93,6	94,2	0,6	93,9	94,6	0,7	94,2	94,5	0,3%

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-JULIO 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 obtuvo en el mes de julio una tasa de 97,2% alcanzando la máxima ocupación comercial en lo que va del año.

El eje Triunvirato ha mantenido en el último cuatrimestre la misma tasa de ocupación: 95,7%. 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 la caída de su tasa de ocupación en 1 punto porcentual respecto a junio tras el cierre de tres locales (un maxikiosco, un local de venta de celulares y un local de venta de calzado).

Por su parte, el eje Santa Fe aumentó 1,5 puntos porcentuales respecto al mes anterior, alcanzando una tasa de ocupación comercial de 99,5%

convirtiéndose de esta forma en la tasa más alta de los 31 ejes comerciales relevados. Esto se explica con la apertura de un local de indumentaria deportiva, un bazar y un local de venta de calzado femenino. Asimismo, Santa Fe registra un crecimiento interanual de 1,5%.

En tanto, Recoleta obtuvo una tasa de ocupación de 96,4% -0,9 puntos porcentuales por encima de lo registrado el mes anterior -. Se destaca el crecimiento anual de este eje -2%- ya que es el mayor de la zona.

CUADRO N°3: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA NORTE ABRIL-JULIO 2005

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

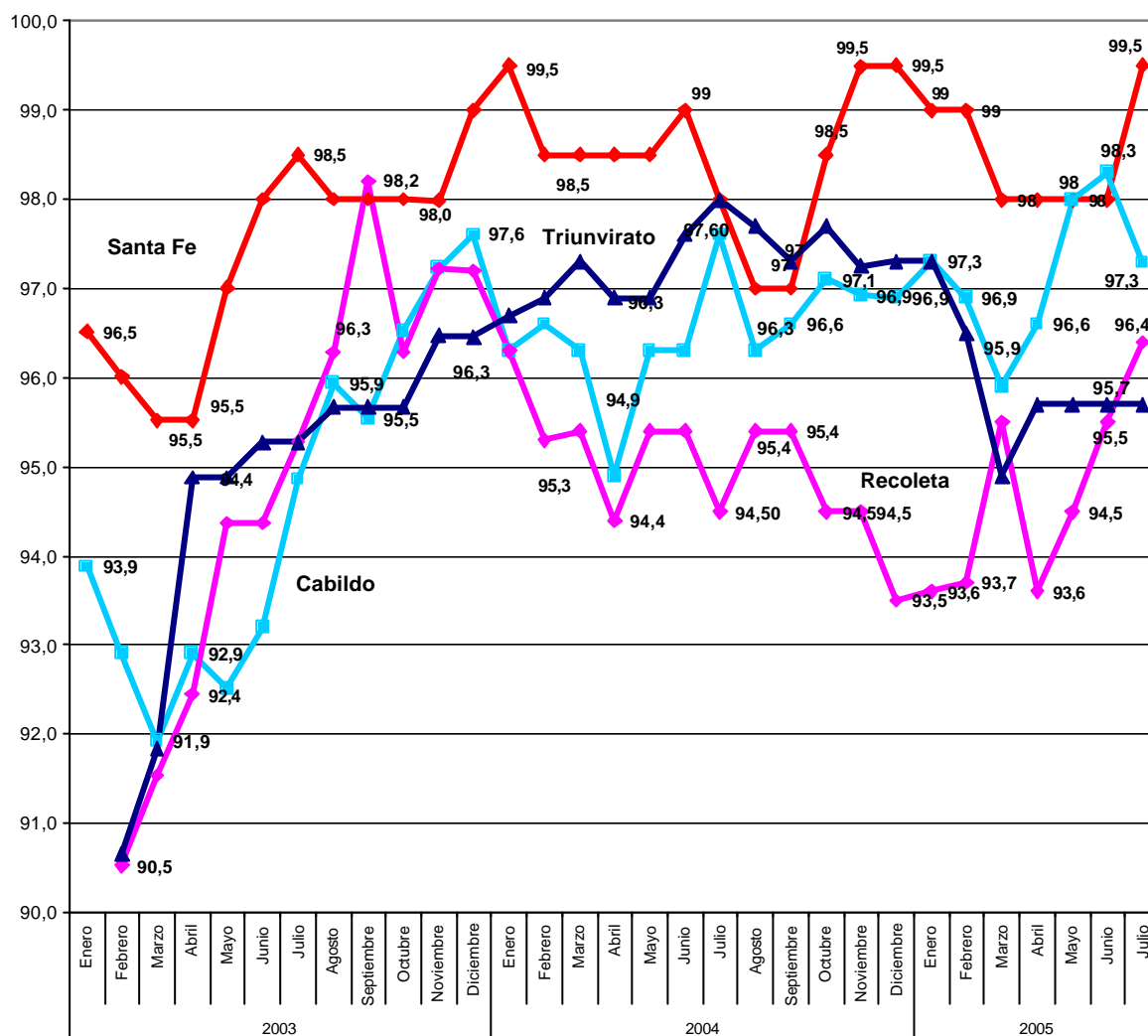
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

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

Ejes	Tasa de ocupación julio 04 (%)	Tasa de ocupación julio 05 (%)	Variación interanual
Triunvirato	98	95,7	-2,3%
Recoleta	94,5	96,4	2,0%
Santa Fe	98	99,5	1,5%
Cabildo	97,6	97,3	-0,3%
<b>Total</b>	<b>97,4</b>	<b>97,2</b>	<b>-0,2%</b>

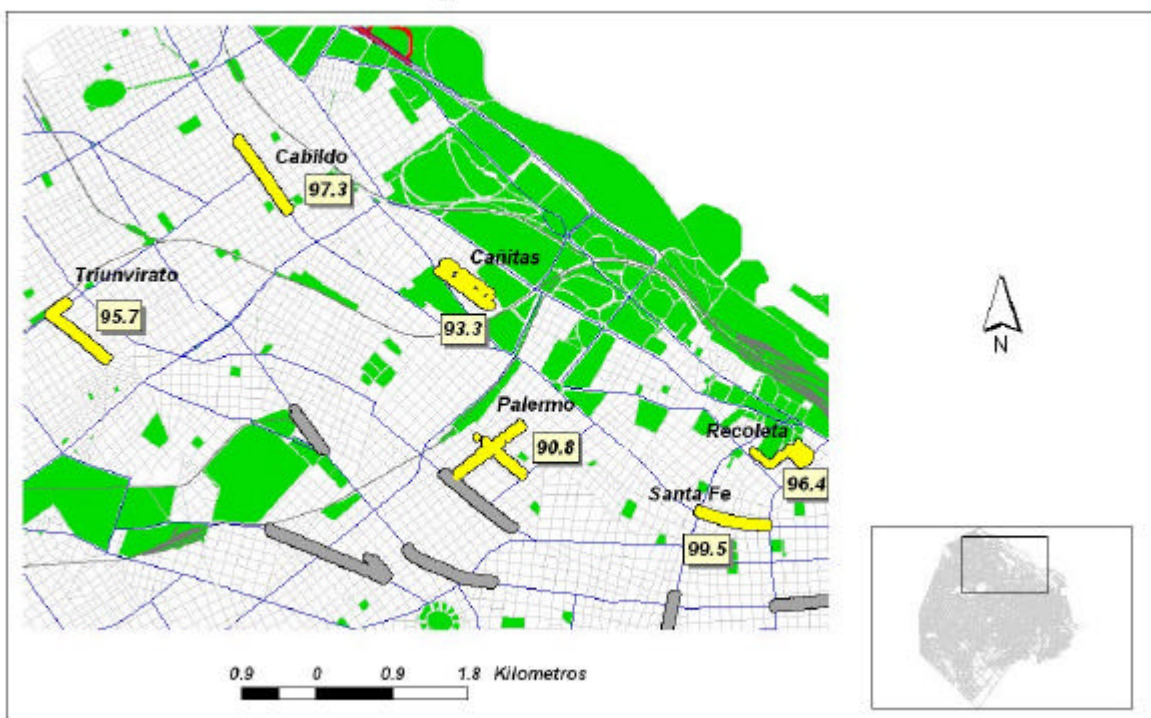
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

GRÁFICO N°3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. ENERO 2003- JULIO 2005.



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

## Tasas de Ocupación Julio 2005-Zona Norte



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 julio la tasa de ocupación comercial de la zona centro es record ya que trepó a 95,4%. Este ascenso se explica por el buen momento que está transitando el eje Florida que tuvo un crecimiento intermensual de 1,7 puntos porcentuales tras la apertura de 4 locales -tres de ellos dedicados a la venta de indumentaria-. El turismo es atraído por este eje -sobretudo para realizar compras- y por consiguiente las vacaciones de invierno han influido en las aperturas de los nuevos locales.

El eje Libertad obtuvo este mes una tasa de ocupación de 96,5%. Vale destacar que éste fue un eje que tradicionalmente se caracterizó por abruptas oscilaciones de su tasa de ocupación<sup>2</sup>; a partir de septiembre del año pasado y hasta el mes de junio este eje ha experimentado un crecimiento

de 3,6 puntos porcentuales interrumpido en el mes de julio en donde se produjo un descenso de 0,9 puntos porcentuales.

La tasa del eje Microcentro se mantuvo sin cambios respecto a junio, sin embargo, el crecimiento interanual fue de 1,5%.

En tanto, Corrientes y Callao fue el eje que durante el primer bimestre del año mostró el mayor crecimiento de la zona Centro. Sin embargo, a partir de marzo su ocupación comercial descendió 1,7 puntos porcentuales alcanzando en el mes de julio una tasa de 95,5%.

El gráfico N° 4 muestra que, desde enero de 2003, Corrientes y Callao ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 7,7 puntos porcentuales entre puntas. Ha sido más atenuado el crecimiento entre puntas de la tasa de Libertad (4,5 puntos porcentuales). Mientras que Florida, experimentó una leve alza entre puntas (su tasa comienza con 94,9% y cierra el período con 96,7%).

<sup>2</sup> Este hecho está relacionado con que el eje está compuesto por locales de pequeño tamaño y bajo costo de alquiler, dedicados al rubro de joyería y relojería

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 llegó a su techo (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%. Por su parte, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro logró un aumento de 2,5 puntos porcentuales.

#### CUADRO N° 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO MARZO-JULIO DE 2005

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación Julio	Diferencia intermensual abril-mayo (puntos porcentuales)
Microcentro	6,4	89,7	89,7	90,4	90,4	0
Libertad	22,8	96,9	96,9	97,4	96,5	-0,9
Corrientes y Callao	12,6	96,6	96	96	95,5	-0,5
Florida	17,1	94,9	95,3	95	96,7	1,7
<b>TOTAL</b>	<b>13,5</b>	<b>95,1</b>	<b>95,1</b>	<b>95,3</b>	<b>95,4</b>	<b>0,1</b>

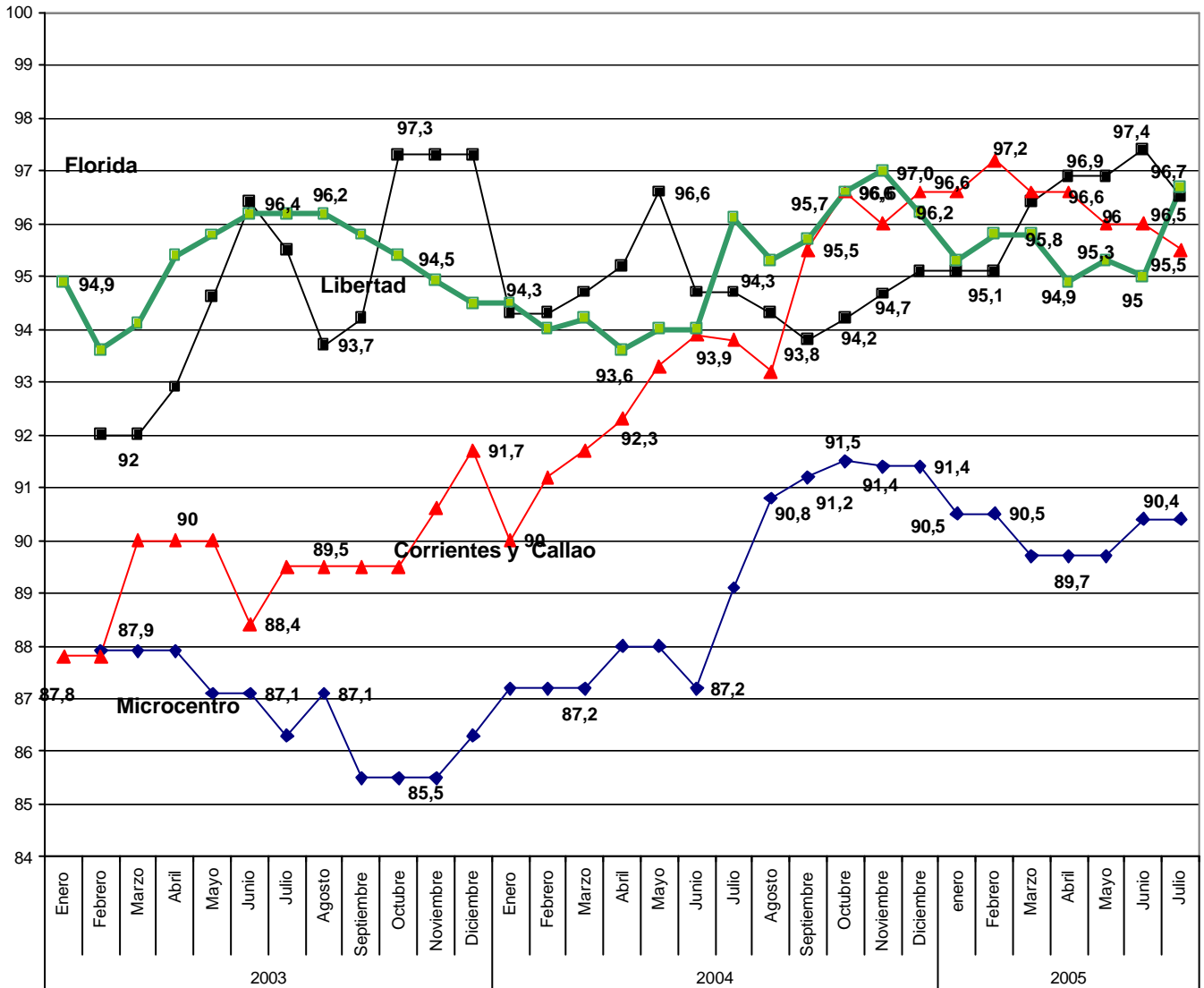
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

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

Eje	Tasa de ocupación Julio 04	Tasa de ocupación Julio 05	Variación interanual (%)
Microcentro	89,1	90,4	1,5%
Libertad	94,7	96,5	1,9%
Corrientes y Callao	93,8	95,5	1,8%
Florida	96,1	96,7	0,6%
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>95,4</b>	<b>1,5</b>

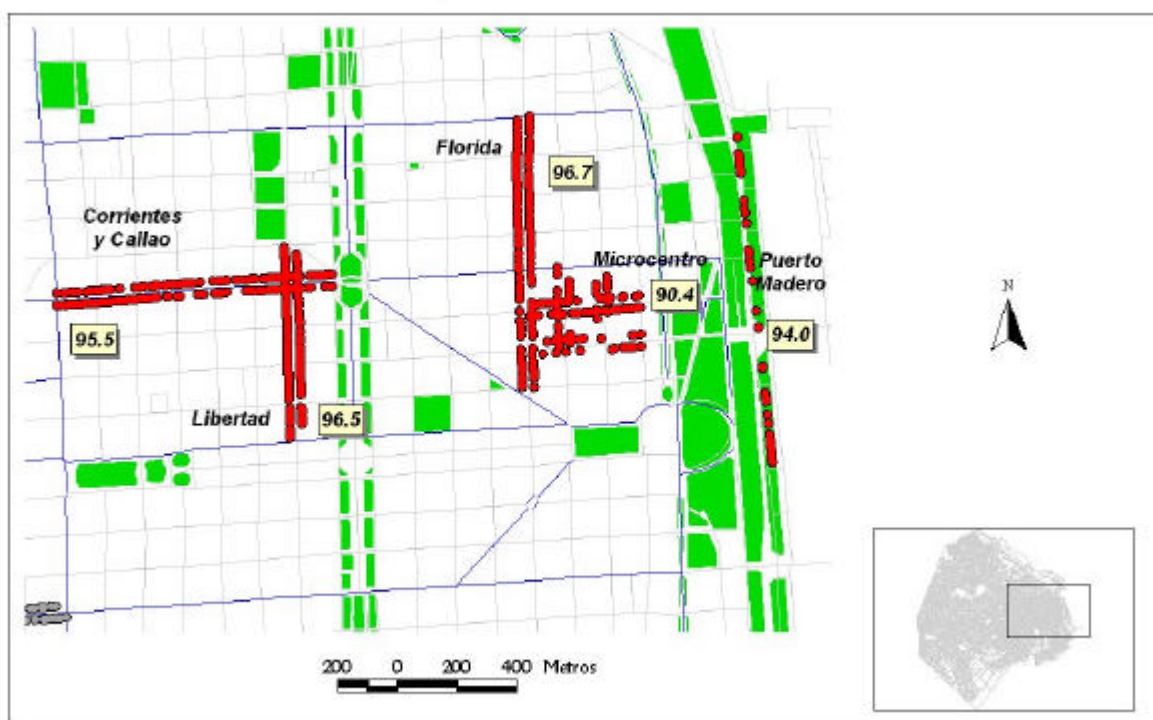
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

GRÁFICO N° 4: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. ENERO 2003-JULIO DE 2005



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

## Tasas de Ocupación Zona Centro-Julio 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 junio alcanzando una tasa de 93,3%. A pesar de esta caída esta zona creció respecto al año pasado 1,2%. Tradicionalmente el sur ha presentado un panorama muy heterogéneo en lo referido a su ocupación comercial, en este sentido se observan tres ejes que han descendido su tasa, tres que han incrementado la ocupación y cuatro que se han mantenido sin cambios.

Durante el mes de julio el eje comercial ubicado en la Avenida Patricios sufrió el mayor descenso de la zona tras el cierre de 2 locales. De esta forma, la tasa de ocupación fue de 82,3%. Cabe destacar que este obtuvo un crecimiento interanual de 3,4%. El segundo descenso de la zona lo protagonizó el eje de Villa Lugano que descendió su tasa a 98,5%. Por su parte el eje Parque Patricios bajó su tasa en 0,4 puntos porcentuales.

Un segundo grupo de ejes no experimentaron cambios en la tasa de ocupación, los mismos son: Defensa, Constitución, Flores Sur y Alberdi. Tres de estos ejes han experimentado una variación interanual positiva. Entre ellos se destacan Constitución (4,8%) y Defensa (2,1%).

Por otro lado, los ejes que aumentaron la proporción de locales ocupados fueron: Montes de Oca, Mataderos y Sáenz. Entre estos ejes se destaca Sáenz ya que ascendió su tasa en 0,7 puntos porcentuales tras la apertura de dos locales uno de ellos dedicado a la venta de electrodomésticos y el otro es una farmacia. Este eje tuvo un crecimiento interanual de 1,3%.

CUADRO N° 7: TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR - ABRIL-JULIO 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	15	94,7	94,7	95,2	94,8	-0,4
Defensa	12,2	93,8	95,4	95,4	95,4	0
Constitución	14,3	90,0	90,0	92,4	92,4	0
Montes de Oca	6,8	96,3	96,3	95,5	95,7	0,2
Flores sur	15,1	94,0	94	93,4	93,4	0
Mataderos	14,6	91,6	91,6	93	93,6	0,6
Villa Lugano	13,6	99,3	99,3	99,3	98,5	-0,8
Av. Patricios	9,9	84,5	83,9	83,8	82,3	-1,5
Sáenz	17,5	90,7	89,9	92,8	93,5	0,7
Alberdi	8,4	93,4	94	94	94	0
<b>Total</b>	<b>12,4</b>	<b>92,5</b>	<b>92,6</b>	<b>93,4</b>	<b>93,3</b>	<b>0,1</b>

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

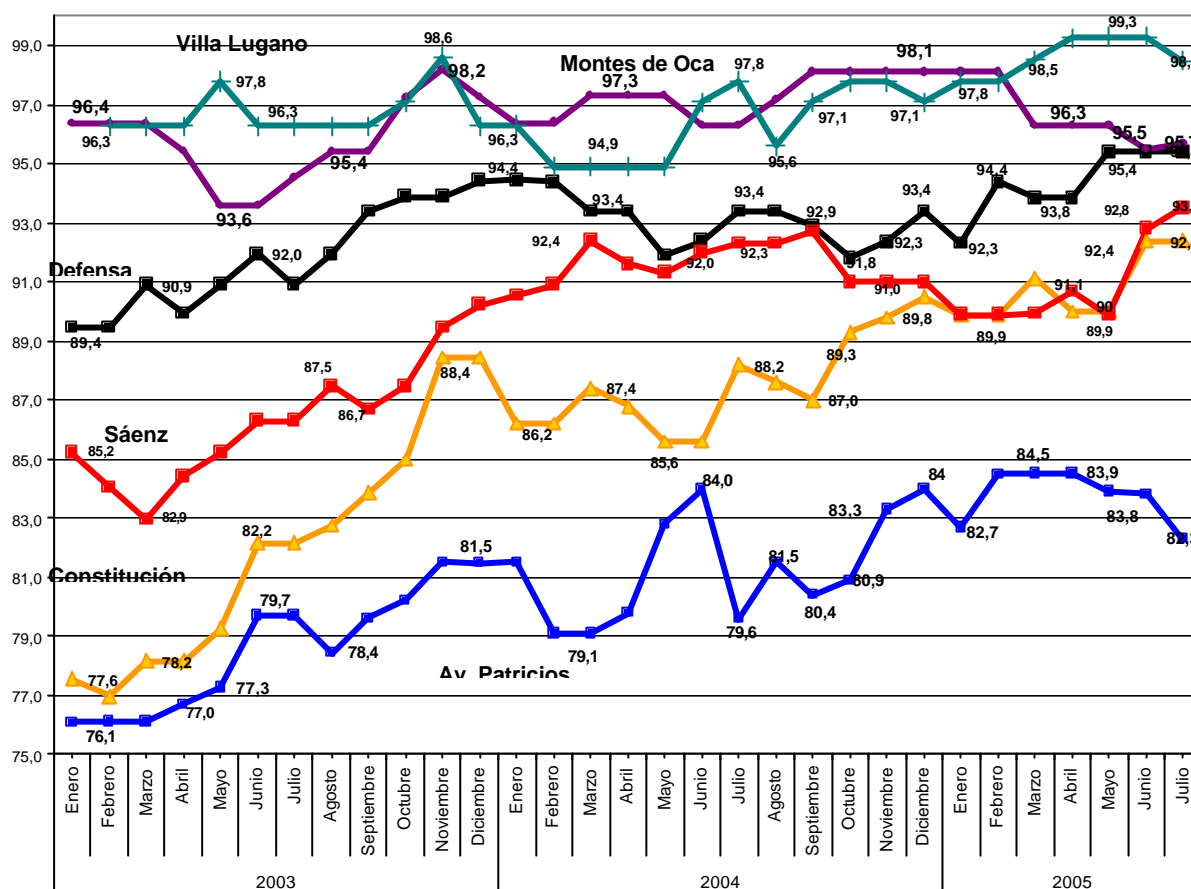
CUADRO N° 8: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA SUR-JULIO

Eje	Tasa de ocupación Julio04	Tasa de ocupación julio 05	Variación interanual (%)
Parque Patricios	94,1	94,8	0,7%
Defensa	93,4	95,4	2,1%
Constitución	88,2	92,4	4,8%
Montes de Oca	96,3	95,7	-0,6%
Flores sur	95,3	93,4	-2,0%
Mataderos	92,9	93,6	0,8%
Villa Lugano	97,8	98,5	0,7%
Av. Patricios	79,6	82,3	3,4%
Sáenz	92,3	93,5	1,3%
Alberdi	92,3	94	1,8%
<b>Total</b>	<b>92,2</b>	<b>93,3</b>	<b>1,2%</b>

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



GRÁFICO N° 5: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003 - JULIO 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 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 7,7 puntos porcentuales, mientras que en Constitución el ascenso fue de 14,8 puntos porcentuales.

Entre puntas, el eje Montes de Oca sufrió el descenso de 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 3

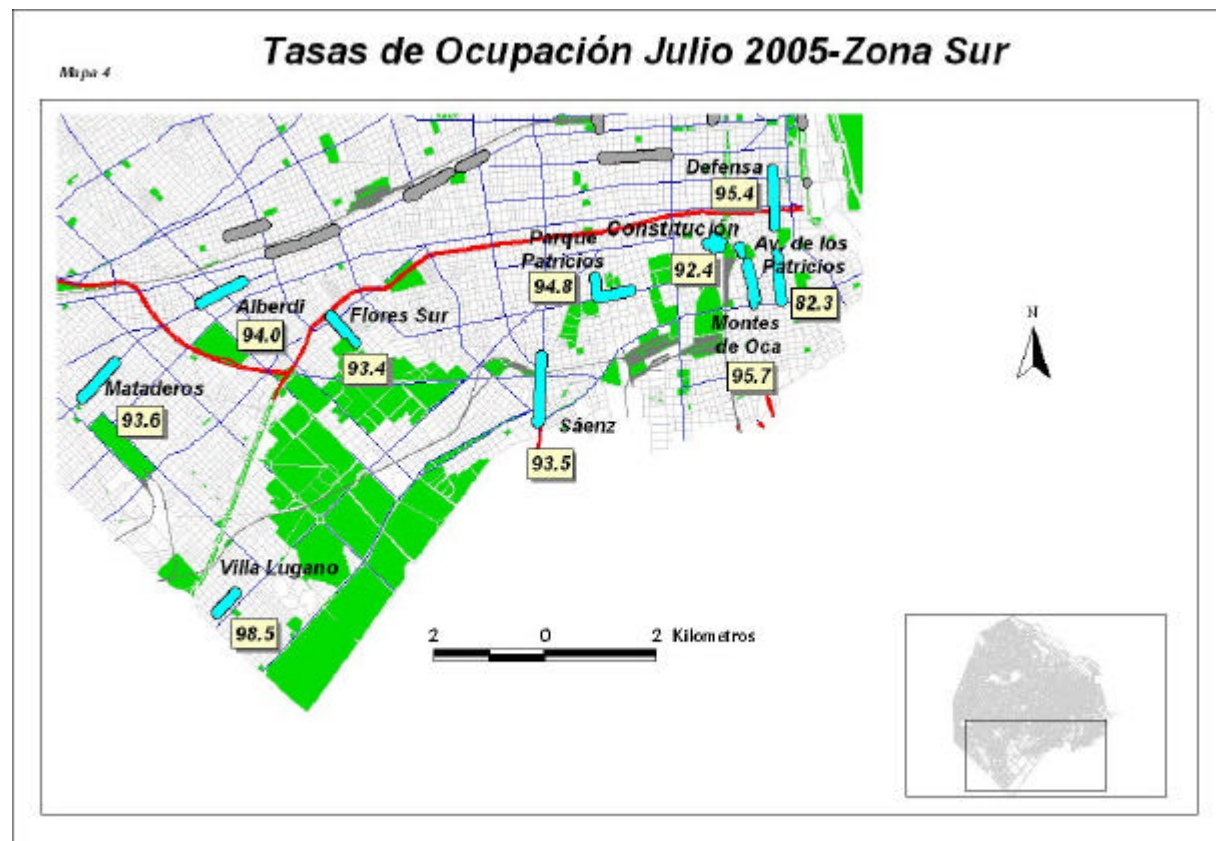
puntos porcentuales (de 96,3 % a 99,3%). Este eje posee la tasa de ocupación comercial más alta de los ejes relevados de la Ciudad.

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 mayo un incremento entre puntas de 6 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 no se vio continuado al año

siguiente (cuando creció apenas 0,5 puntos porcentuales). Este eje muestra a lo largo de 2005 un estancamiento en la tasa de ocupación en 89,9% interrumpido en abril cuando la tasa alcanzó 90,7%, retornando a 89,9% en mayo. En el

último relevamiento realizado en el mes de junio la tasa de ocupación alcanzó 92,8% observándose entre puntas un incremento de 7,6 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

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.

Durante el mes de julio la zona oeste experimentó el descenso de su tasa de ocupación en 0,3 puntos porcentuales respecto al mes anterior, alcanzando un nivel de 94,1%.

Los cambios positivos del período (ver cuadro N° 5) se produjeron en los ejes: Pueyrredón (0,4 puntos porcentuales) y Liniers (2 puntos

porcentuales) Este último eje exhibió la apertura de 4 locales. Es notable el crecimiento inter anual de este eje en 4%.

Los ejes que experimentaron descensos en sus tasas son: Forest, Córdoba, Warnes, Cuenca, Devoto y Scalabrini Ortiz. Entre ellos se destaca Forest ya que a pesar de su descenso evidencia respecto a 2004 un crecimiento de 5,5%.

Los ejes que se mantuvieron sin cambios son: Belgrano, Caballito, Flores, Avellaneda y Murillo.

CUADRO N° 9: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE -FEBRERO - JULIO 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación Marzo	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	10,5	96,2	97,1	97,1	97,6	97,6	0
Caballito	12,1	97,8	97,4	97,4	98,1	98,1	0
Córdoba	12,7	95,2	95,2	95,2	96,9	95,2	-1,7
Flores	15,5	95,0	94,7	94,4	94,5	94,5	0
Pueyrredón	19,2	96,5	97,4	97,4	95,7	96,1	0,4
Forest	13,4	76,9	79,8	81	81,1	80,4	-0,7
Avellaneda	25,4	97,3	97,0	96,3	96,1	96,1	0
Warnes	11,4	86,8	86,4	87,1	88,2	87,2	-1
Cuenca	16,6	97,4	97,3	97,3	97,7	97,4	-0,3
Devoto	16,4	97,0	96,5	95,5	95,4	94,9	-0,5
Liniers	15,5	88,1	89,1	88,6	89,1	91,1	2
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,7	93,0	94,4	94,4	94,4	92,7	-1,7
Murillo	5,5	100,0	100,0	96,7	97	97	0
<b>TOTAL</b>	<b>14,3</b>	<b>94,1</b>	<b>94,3</b>	<b>94,2</b>	<b>94,4</b>	<b>94,1</b>	<b>-0,3</b>

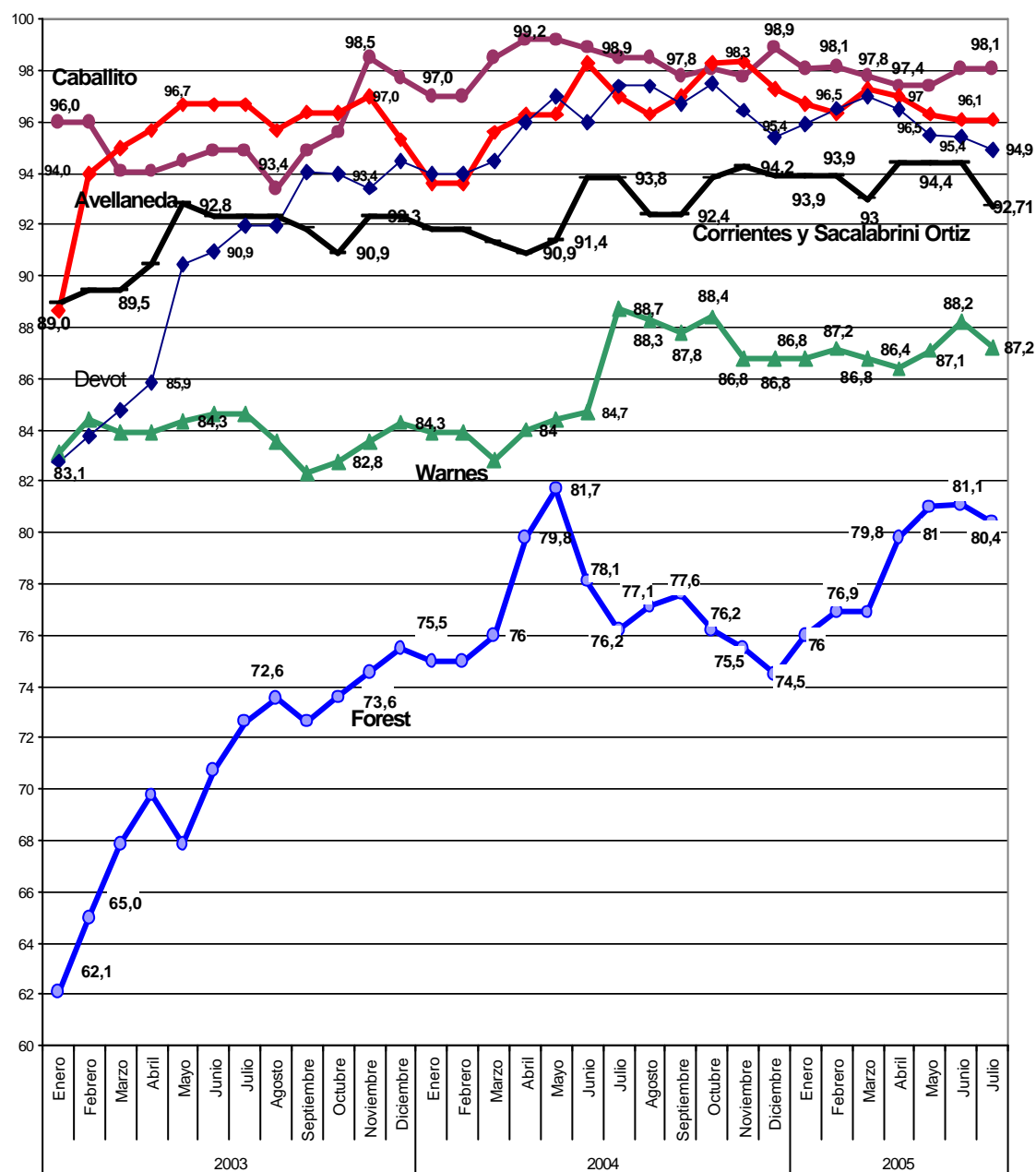
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

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

Ejes	Tasa de ocupación julio 04	Tasa de ocupación julio 05	Variación interanual (%)
Belgrano	96,7	97,6	0,9%
Caballito	98,5	98,1	-0,4%
Córdoba	96,5	95,2	-1,3%
Flores	96,7	94,5	-2,3%
Pueyrredón	95,7	96,1	0,4%
Forest	76,2	80,4	5,5%
Avellaneda	97	96,1	-0,9%
Warnes	88,7	87,2	-1,7%
Cuenca	97,7	97,4	-0,3%
Devoto	97,4	94,9	-2,6%
Liniers	87,6	91,1	4,0%
Corrientes y Scalabrini Ortiz	93,8	92,7	-1,2%
Murillo	100	97	-3,0%
<b>TOTAL</b>	<b>94,5</b>	<b>94,1</b>	<b>-0,4</b>

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

GRÁFICO N° 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-JULIO 2005.



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

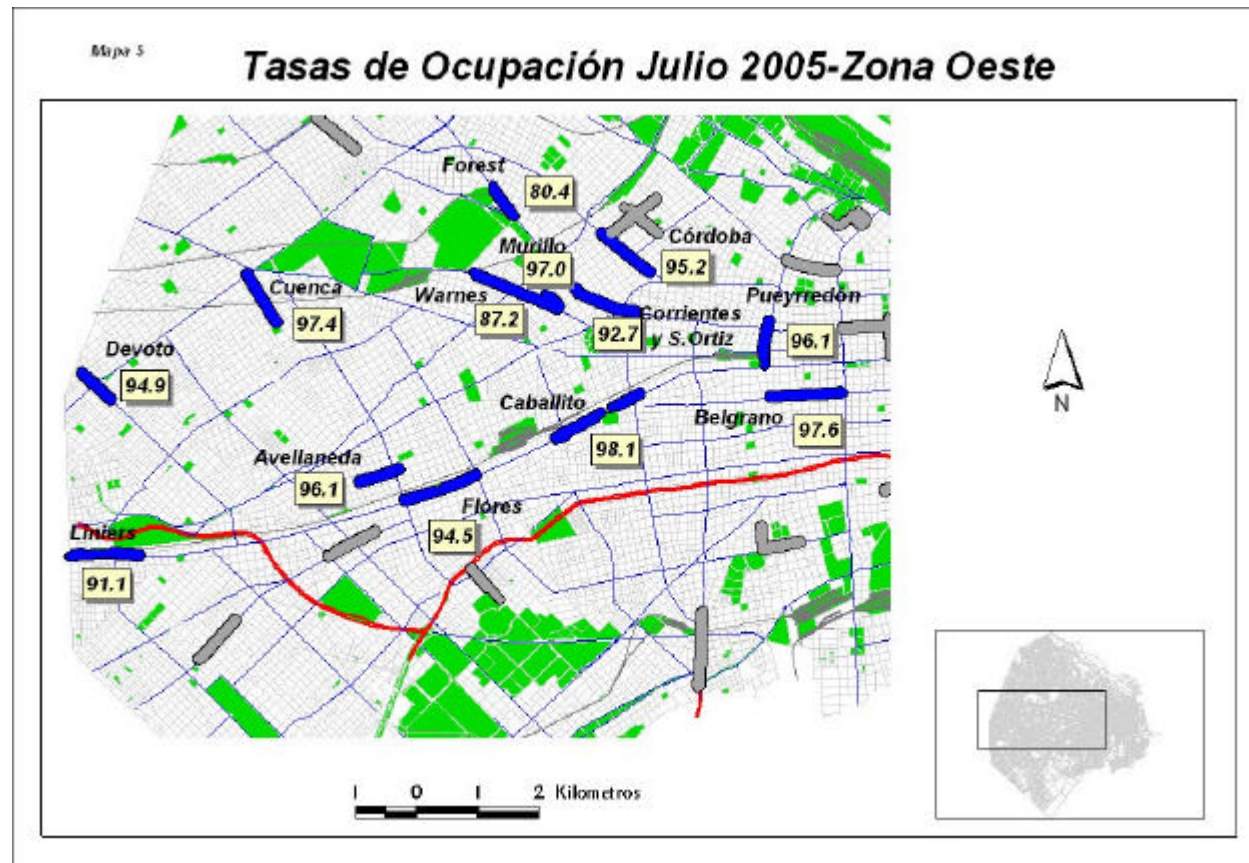
El gráfico N° 6 permite observar la evolución del indicador en algunos de los ejes de la zona Oeste.

El eje Caballito obtuvo en el mes de julio una tasa de ocupación de 98,1%. Desde enero de 2003 la tasa de ocupación comercial aumentó 2,1 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 de ocupación. En el mes de julio la tasa de ocupación fue de 9,9%.

El eje Warnes obtuvo en julio una tasa de 87,2% aumentando 1 punto porcentual respecto a junio lo que se traduce en un incremento de 4,1 puntos porcentuales entre puntas del período analizado.

Por su parte, el eje comercial Forest aumentó la tasa en 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 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). Para el relevamiento de julio 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 Giral 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, acompañada 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%) pertenecía 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 julio 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 julio la tasa de ocupación llegó a 93,1%.

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

Ejes	Tasa de ocupación junio	Tasa de ocupación julio	Diferencia intermensual (junio-julio)
Palermo	93,1	90,8	-2,3
Puerto Madero	94	94	0
Las Cañitas	90,7	93,3	2,6

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 junio se relevaron 1.846 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 64,4% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 122 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue de 93,4%, es decir, 0,5 puntos porcentuales menos que el mes anterior.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Belgrano, que registra 97,6% de los locales ocupados. Este eje que tiene como rubro predominante la venta de muebles mantuvo la tasa de ocupación del mes anterior. Belgrano tiene un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de muebles (71,7%).

El eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 96,5%, descendiendo la tasa respecto al mes anterior en 0,9 puntos porcentuales. Este eje posee un altísimo porcentaje de locales dedicados a la venta de joyería, relojería y audio (82,4%).

Por su parte, el eje Murillo que se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero también mantuvo la tasa de ocupación de junio. En

este eje, el 81,8% de los locales se dedican a la actividad que predomina en el eje.

La Avenida Córdoba registró una ocupación de 95,2%, siendo el eje con mayor caída de su tasa de ocupación -descendió 1,7 puntos porcentuales respecto al mes anterior-. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 62,8%. Junto con Avellaneda y Murillo, son los tres nodos temáticos con tasas de ocupación superiores al 95% 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 (89,1%), conservó la tasa de ocupación de junio: 96,1%.

El eje Defensa alcanzó en julio una tasa de ocupación de 95,4%, es decir, que manteniendo la tasa del mes anterior.

Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (87,2%) y Forest (80,4%). El eje Warnes registra un 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%).

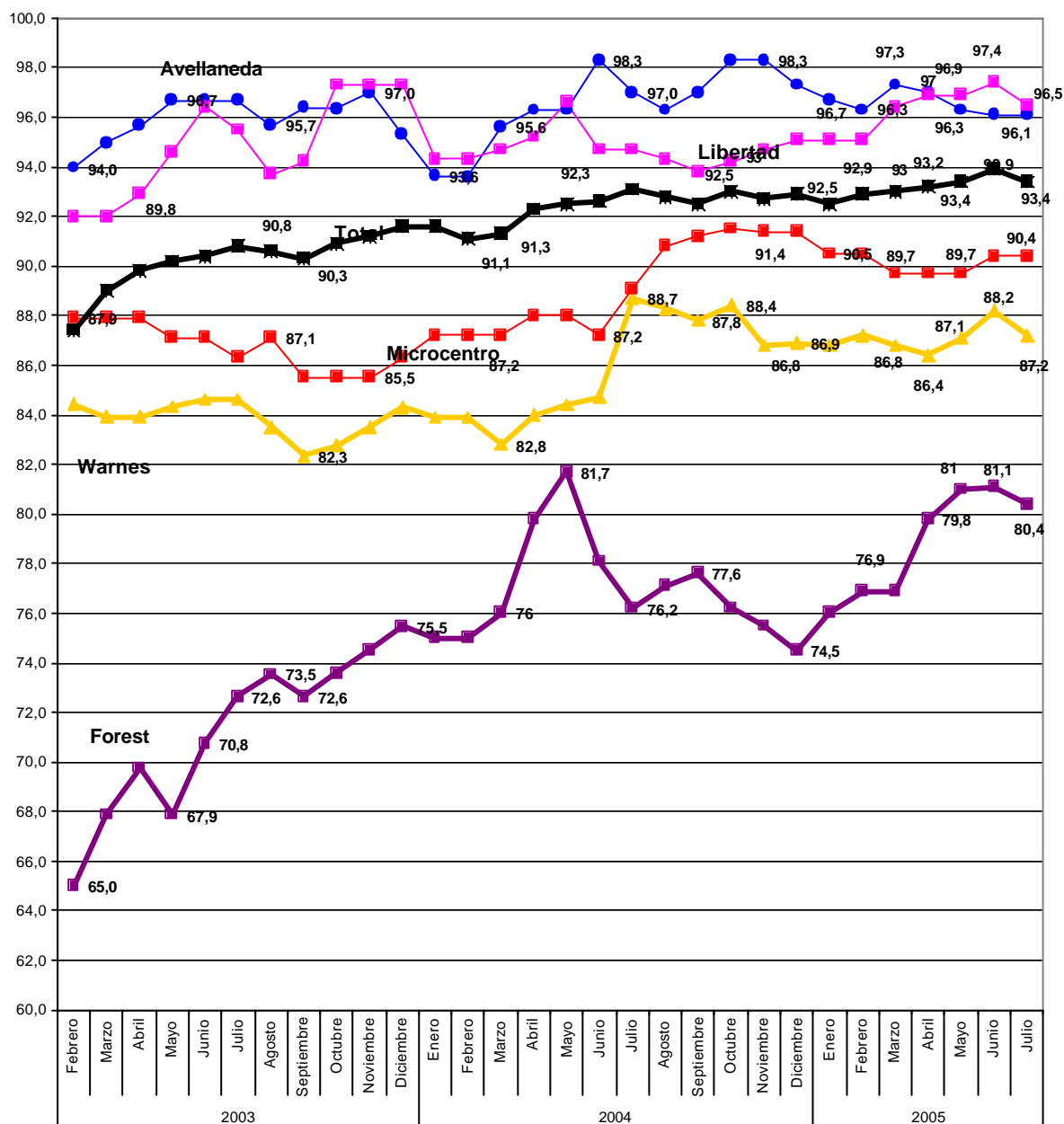
CUADRO N° 12: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS- MAYO-JULIO DE 2005

	Locales relevados Julio	Vacantes julio	Temáticos julio		Tasa de ocupación mayo (%)	Tasa de ocupación junio (%)	Tasa de ocupación julio (%)	Variación intermensual  (puntos porcentuales)
			Locales	Locales (%)				
<b>Córdoba (Indumentaria)</b>	229	11	144	62,8	95,2	96,9	95,2	-1,7
<b>Murillo (Indumentaria/cuero)</b>	33	1	27	81,8	96,7	97	97	0
<b>Avellaneda (Indumentaria)</b>	305	12	272	89,1	96,3	96,1	96,1	0
<b>Belgrano (Muebles)</b>	209	5	150	71,7	97,1	97,6	97,6	0
<b>Libertad (Joyería, audio y relojería)</b>	228	8	188	82,4	96,9	97,4	96,5	-0,9
<b>Alberdi (Materiales para la construcción)</b>	151	9	75	49,6	94	94	94	0
<b>Defensa (antigüedades)</b>	195	9	70	35,8	95,4	95,4	95,4	0
<b>Microcentro (Actividad bancaria)</b>	115	11	45	39,1	89,7	90,4	90,4	0
<b>Warnes (Servicios para el automóvil)</b>	274	35	187	68,2	87,1	88,2	87,2	-1
<b>Forest (Camperas)</b>	107	21	31	28,9	81	81,1	80,4	-0,7
<b>TOTAL</b>	1846	122	1190	64,4	93,4	93,9	93,4	-0,5

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



GRÁFICO N° 7: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, FEBRERO 2003-JULIO 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 julio 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 27 aperturas en los 34 ejes comerciales, 6 en la zona Sur, 11 en la zona Oeste, 6 en la zona Norte y 4 en el Centro.

Cabe destacar que el tipo de rubro que predominó en las aperturas de este mes fue indumentaria, 44% de los locales que abrieron sus puertas se dedican a este rubro.

Por su parte, se produjo el cierre de 33 locales. Se observaron 5 casos en la zona Sur, 18 en la zona Oeste, 3 en la zona Centro y 7 en la zona Norte.

**CUADRO N° 13: APERTURAS DE JULIO DE 2005**

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zona
Florida	Florida	480	Indumentaria general	Centro
Florida	florida	595	Indumentaria femenina	Centro
Florida	Florida	639	Relojes y óptica	Centro
Florida	florida	643	Indumentaria deportiva	Centro
Recoleta	Junín	1799	Heladería	Norte
Santa Fe	Santa Fe	2116	Indumentaria deportiva	Norte
Santa Fe	Santa Fe	2215	Bazar	Norte
Santa Fe	Santa Fe	2380	Calzado femenino	Norte
Avellaneda	Avellaneda	3232	Indumentaria femenina	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4960	Quesería	Oeste
Devoto	Lope de Vega	2845	Video Club	Oeste
Forest	Forest	342	Indumentaria	Oeste
Liniers	Rivadavia	10866	Vta. de muebles	Oeste
Liniers	Rivadavia	11037	Créditos para el consumo	Oeste
Liniers	Rivadavia	11099	Indumentaria general	Oeste
Liniers	Rivadavia	11520	Farmacia	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	101	Indumentaria niños	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	338	Farmacia	Oeste
Warnes	Warnes	458	Depósito	Oeste
Av. Patricios	Av. Patricios	714	Bazar	Sur
Constitución	Brasil	1290	Indumentaria	Sur
Mataderos	Alberdi	5590	Juguetería	Sur
Mataderos	Alberdi	5970	Indumentaria general	Sur
Saenz	Saenz	1253	Vta de electrodomésticos	Sur
Saenz	Saenz	1298	Farmacia	Sur
Las Cañitas	Arce	277	Indumentaria femenina	Norte
Palermo	El Salvador	4508	Inmobiliaria	Norte

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

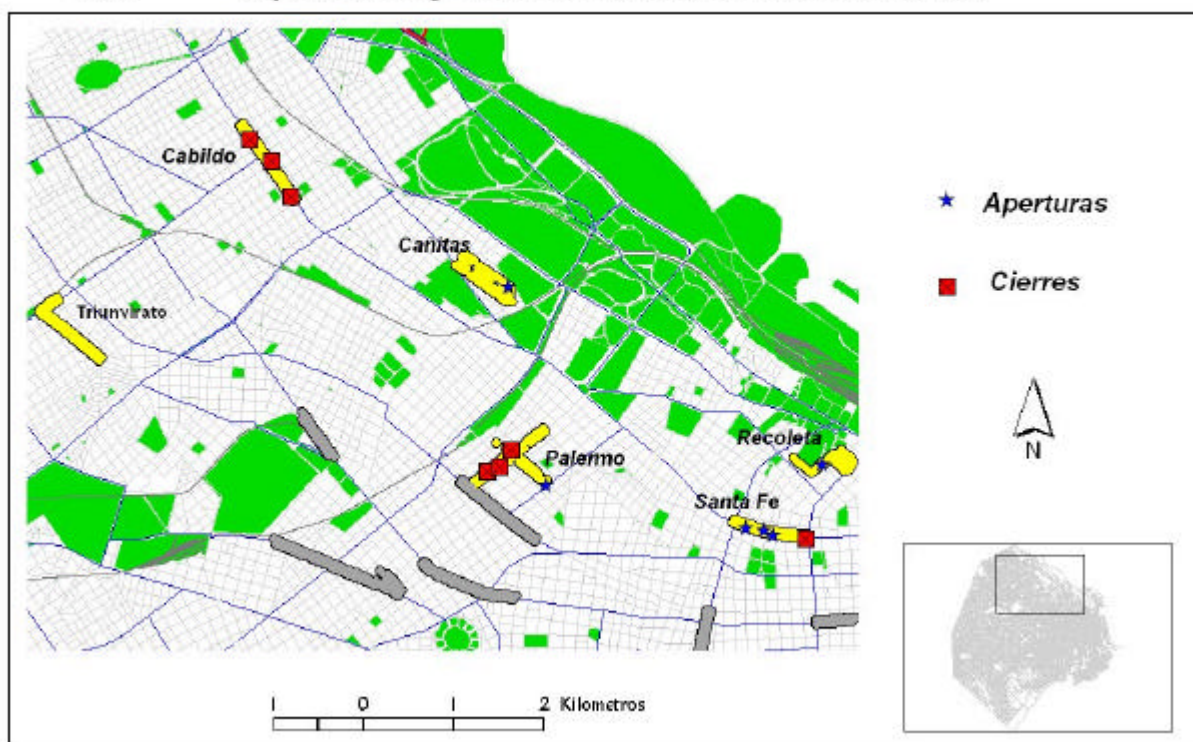
## CUADRO N° 14: CIERRES DE JULIO DE 2005

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zonas
Corrientes y Callao	Corrientes	1676	Locutorio	Centro
Libertad	Libertad	83	Joyería	Centro
Libertad	Libertad	452	Joyería	Centro
Cabildo	Cabildo	2048	Calzado general	Norte
Cabildo	Cabildo	2399	Maxikiosco	Norte
Cabildo	Cabildo	2714	Venta de celulares	Norte
Santa Fe	Santa Fe	1826	Heladería	Norte
Avellaneda	Avellaneda	2911	Indumentaria femenina	Oeste
Avellaneda	Avellaneda	3243	Indumentaria femenina	Oeste
Caballito	Rivadavia	5435	Café	Oeste
Córdoba	Córdoba	4420	Blancos	Oeste
Córdoba	Córdoba	4989	Peluquería	Oeste
Córdoba	Córdoba	5016	Indumentaria Femenina	Oeste
Córdoba	Córdoba	5002	Alfombras	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4657	Verdulería	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	5042	Restaurante	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	5102	Prestamos para el consumo	Oeste
Cuenca	Cuenca	2988	Indumentaria general	Oeste
Devoto	Lope de Vega	3354	Sedería	Oeste
Forest	Forest	415	Servicios de Internet	Oeste
Forest	Forest	571	Restaurante	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	234	Locutorio	Oeste
Pueyrredón	Pueyrredón	366	Bazar	Oeste
Warnes	Warnes	1184	Receptoría de clasificados	Oeste
Warnes	Warnes	1185	Venta de cubiertas	Oeste
Av patricios	Av patricios	340	Depósito	Sur
Av patricios	Av patricios	662	Calzado gral.	Sur
Constitución	Brasil	1296	Vta. de CD virgen	Sur
Parque Patricios	La Rioja	2090	Bazar	Sur
Villa Lugano	Chilavert	6335	Indumentaria general	Sur
Palermo	Serrano	1408	Indumentaria	Norte
Palermo	Serrano	1527	Accesorios	Norte
Palermo	El Salvador	4949	Indumentaria niños	Norte

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

Mapa 6

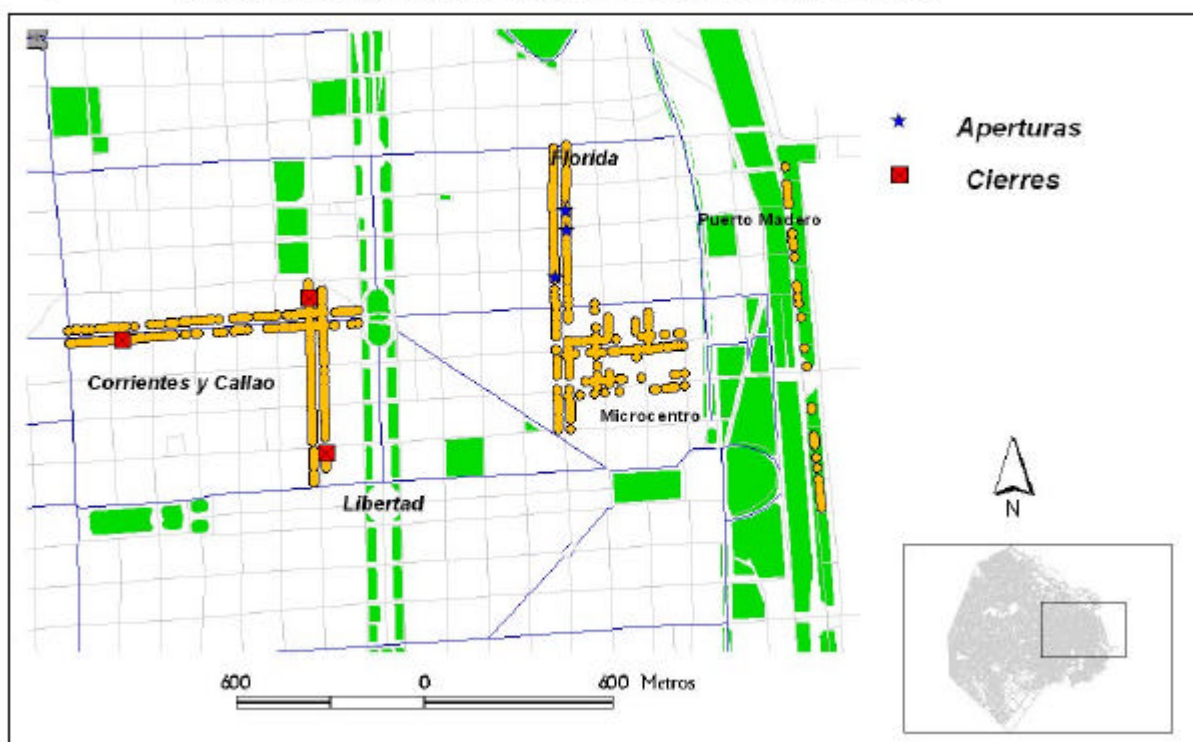
## Aperturas y Cierres Julio 2005-Zona Norte



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

Mapa 7

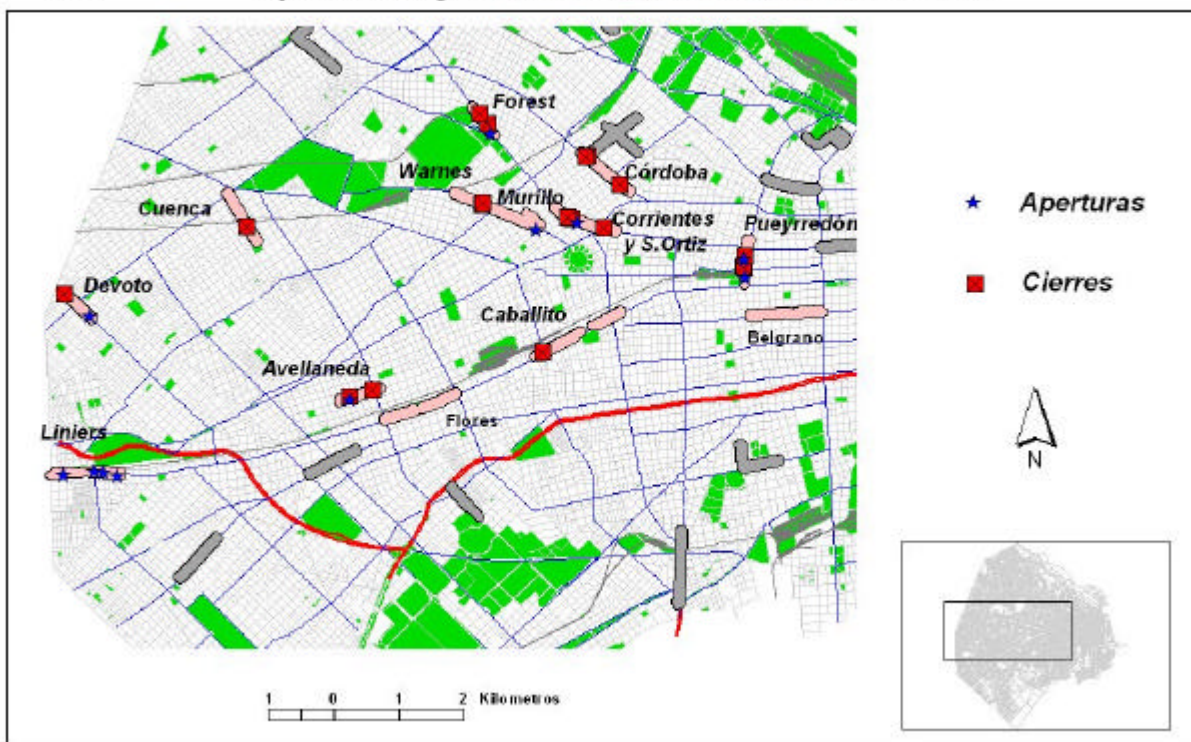
## Aperturas y Cierres Julio 2005-Zona Centro



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

Mapa 9

## Aperturas y Cierres Julio 2005-Zona Oeste



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 5907 locales relevados en junio, el 25,21% (1.489 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 (8,77%).

El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,08% (477 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero con

el 7,33% (433 locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (6,72%) que agrupa a 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 6,43%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

## CUADRO N° 15: LOCALES COMERCIALES SEGÚN ACTIVIDAD JULIO DE 2005

### Locales según rubro comercial Julio de 2005

<b>Prendas de vestir y artículos textiles para el hogar</b>	<b>25,21%</b>
<b>Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina</b>	<b>8,08%</b>
<b>Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares</b>	<b>7,33%</b>
<b>Restaurantes, bares, cafés y casas de comida</b>	<b>6,72%</b>
<b>Venta de alimentos y bebidas</b>	<b>6,43%</b>
<b>Relojería, joyería y fantasía</b>	<b>5,32%</b>
<b>Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco</b>	<b>4,16%</b>
<b>Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos automotores</b>	<b>4,01%</b>
<b>Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería</b>	<b>3,66%</b>
<b>Actividad financiera</b>	<b>3,61%</b>
<b>Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración</b>	<b>3,37%</b>
<b>Servicios comunitarios, sociales, personales, culturales y salud</b>	<b>3,10%</b>
<b>Bazar, todo por \$2, accesorios, etc</b>	<b>2,66%</b>
<b>Locutorio, servicio de Internet, correo</b>	<b>2,44%</b>
<b>Otras venta al por menor en comercios especializados</b>	<b>1,81%</b>
<b>Servicios de peluquería y tratamiento de belleza</b>	<b>1,79%</b>
<b>Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler</b>	<b>1,71%</b>
<b>Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón</b>	<b>1,68%</b>
<b>Fotografía y óptica</b>	<b>1,59%</b>
<b>Venta de artículos usados y antigüedades</b>	<b>1,44%</b>
<b>Servicios relacionados al transporte</b>	<b>1,35%</b>
<b>Venta al por menor de instrumentos musicales, cassetes, discos y CD de audio y video</b>	<b>0,76%</b>
<b>Servicios de salud</b>	<b>0,56%</b>
<b>Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero</b>	<b>0,39%</b>
<b>Establecimientos educativos</b>	<b>0,25%</b>
<b>Otros</b>	<b>0,25%</b>
<b>Servicios de hotelería</b>	<b>0,15%</b>
<b>Servicios para el mantenimiento físico-corporal</b>	<b>0,14%</b>
<b>Servicios públicos</b>	<b>0,03%</b>
	<b>100,00%</b>

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-