



Informe sobre la Actividad comercial  
en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de Locales en  
los Principales Ejes Comerciales



Informe Número 35 / Mayo del 2005



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

**Asistentes:** Anahi Costaguta y Sabrina Caramelo

**Relevadores:** Tomás Barbadori y Enrique Pacheco

## INDICE

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	15
3. Nuevos ejes comerciales relevados	17
4. Tasas de Ocupación en las Áreas Comerciales Temáticas	19
5. Aperturas y cierres de locales comerciales	22
6. Análisis de la Actividad de los Locales Comerciales	26
7. Anexo metodológico	27

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de mayo 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 abril se habían relevado 6.199 locales comerciales, de los cuales 361 se encontraban vacíos<sup>1</sup>, lo que implicaba una tasa de ocupación de 94,2%. En mayo, en cambio, se relevaron 6194 locales, de los cuales 359 se encontraban desocupados, con lo cual, la tasa de ocupación comercial del mes de mayo se mantiene en 94,2%.

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de mayo ha continuado el crecimiento de la ocupación en la zona Sur, que en mayo alcanzó su máximo registro histórico (92,6%). Por su parte, la zona Norte volvió a crecer (0,6 puntos porcentuales). La ocupación de la zona Oeste experimentó un descenso de 0,1 puntos porcentuales (ubicándose en 94,2%) mientras que la zona Centro se mantuvo sin cambios (95,1%).

En mayo la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,6%). Vale destacar que en la zona Centro este indicador sigue mostrando las mayores variaciones positivas a lo largo de los meses: en mayo ese crecimiento fue de 1,8%. La zona Sur experimentó un incremento interanual de 1,3%, mientras que en la zona Oeste fue de 0,2% (mostrando una tendencia decreciente durante los últimos 3 meses). Por su parte, la zona Norte no experimentó cambios.

Al analizar la composición según actividad, se observa que de los 5.835 locales abiertos en mayo, el 24,9% 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,

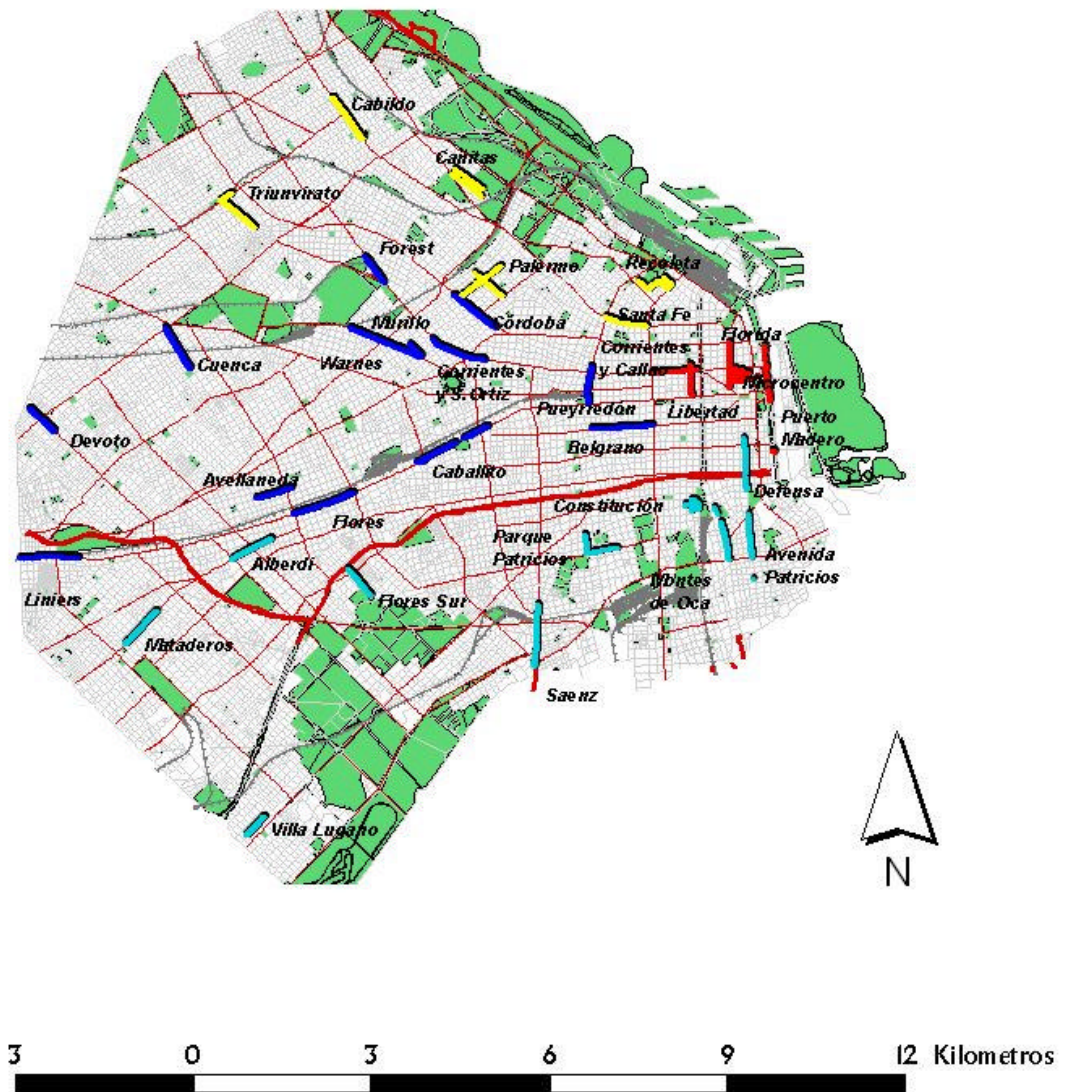
cuero, marroquinería, paraguas y afines" con el 7,3%, mientras que "Restaurantes, bares, cafés y casas de comida" participa con el 7,1%.

En este informe se continúa con el análisis de los 3 ejes incorporados durante el mes de marzo: Puerto Madero, Las Cañitas y Palermo. Las zonas se seleccionaron debido a las transformaciones que experimentaron durante la última década. En la actualidad, son importantes centros gastronómicos y de esparcimiento. El desarrollo de los ejes incorporados está ligado a los hábitos de consumo de los sectores de ingresos medios, medios-altos y altos de la Ciudad, y su estudio permitirá aportar elementos para enriquecer el análisis socioeconómico del desarrollo urbano.

---

<sup>1</sup> Ver Anexo metodológico.

# Ejes Comerciales Mayo 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.

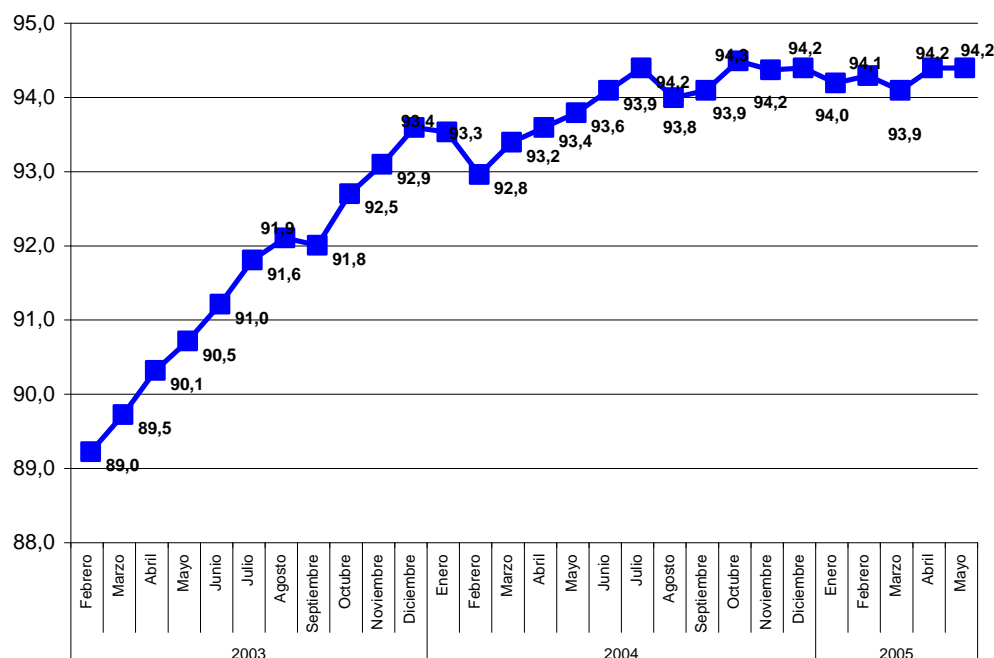
### 2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL

Durante el relevamiento de abril, la tasa de ocupación general en los 31 ejes comerciales había alcanzado el 94,2%, mostrando una variación interanual positiva de 0,9%. En la medición de mayo se mantuvo la tasa de ocupación (94,2%) al tiempo que se evidenció una suba interanual de 0,6% (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 5,2 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-junio de 2004, con un aumento en la tasa de 1,4 puntos porcentuales; y d) julio de 2004-mayo de 2005, donde se registraron pequeñas oscilaciones, pero el crecimiento se detiene.

**GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL GENERAL. FEBRERO 2003- MAYO 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 MARZO -MAYO DE 2005

Zona	Vacantes marzo	Tasa marzo	Vacantes abril	Tasa abril	Vacantes Mayo	Tasa Mayo
<b>Centro</b>	36	95,2	37	95,1	37	95,1
<b>Norte</b>	34	96,1	32	96,3	27	96,9
<b>Sur</b>	136	92,3	132	92,5	130	92,6
<b>Oeste</b>	167	94,1	160	94,3	164	94,2
<b>Total</b>	<b>373,0</b>	<b>94</b>	<b>361</b>	<b>94,2</b>	<b>358</b>	<b>94,2</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. Si se centra el análisis en los resultados de los primeros meses de 2005, se observa un considerable crecimiento de la zona sur, que aumentó su tasa en 0,8 puntos porcentuales de enero a mayo.

Durante el relevamiento de mayo todas las zonas muestran un crecimiento interanual, con excepción de la zona Norte (ver cuadro N°2).

En la zona Centro las tasas de crecimiento interanual se mantuvieron en un nivel relativamente elevado de marzo a mayo: 2,8% en marzo, 2,5% en abril y 1,8 en mayo. Durante el 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 aunque este crecimiento se está desacelerando.

En los relevamientos de abril y mayo la zona Sur consolidó el cambio de tendencia que comenzó en febrero: mientras que durante los meses de diciembre y enero la comparación interanual había arrojado números negativos (-0,1 y -0,4 respectivamente), en febrero fue de 1,1%, en marzo

de 0,9%, en abril de 1,2% y en mayo fue de 1,3%. Como puede observarse en el gráfico N° 2, el aumento de mayo se debe a dos factores: por un lado durante los últimos cuatro meses la zona viene experimentando subas de su tasa y, por el otro, la comparación se realiza contra tasas más bajas.

La zona Oeste sigue mostrando un crecimiento interanual, aunque con cifras decrecientes: 1,9% en febrero, 0,9% en marzo, 0,3% en abril y 0,2% mayo.

La zona Norte tuvo una variación interanual nula. 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 este punto, es necesario tener en cuenta que esta zona presenta la particularidad de estar muy cerca de la plena ocupación, por eso sus tasas de variación interanual son relativamente bajas. Cabe destacar que la variación interanual se realiza comparándose con la alta tasa del mes de mayo del año 2004: 96,9%. (ver gráfico N° 2).

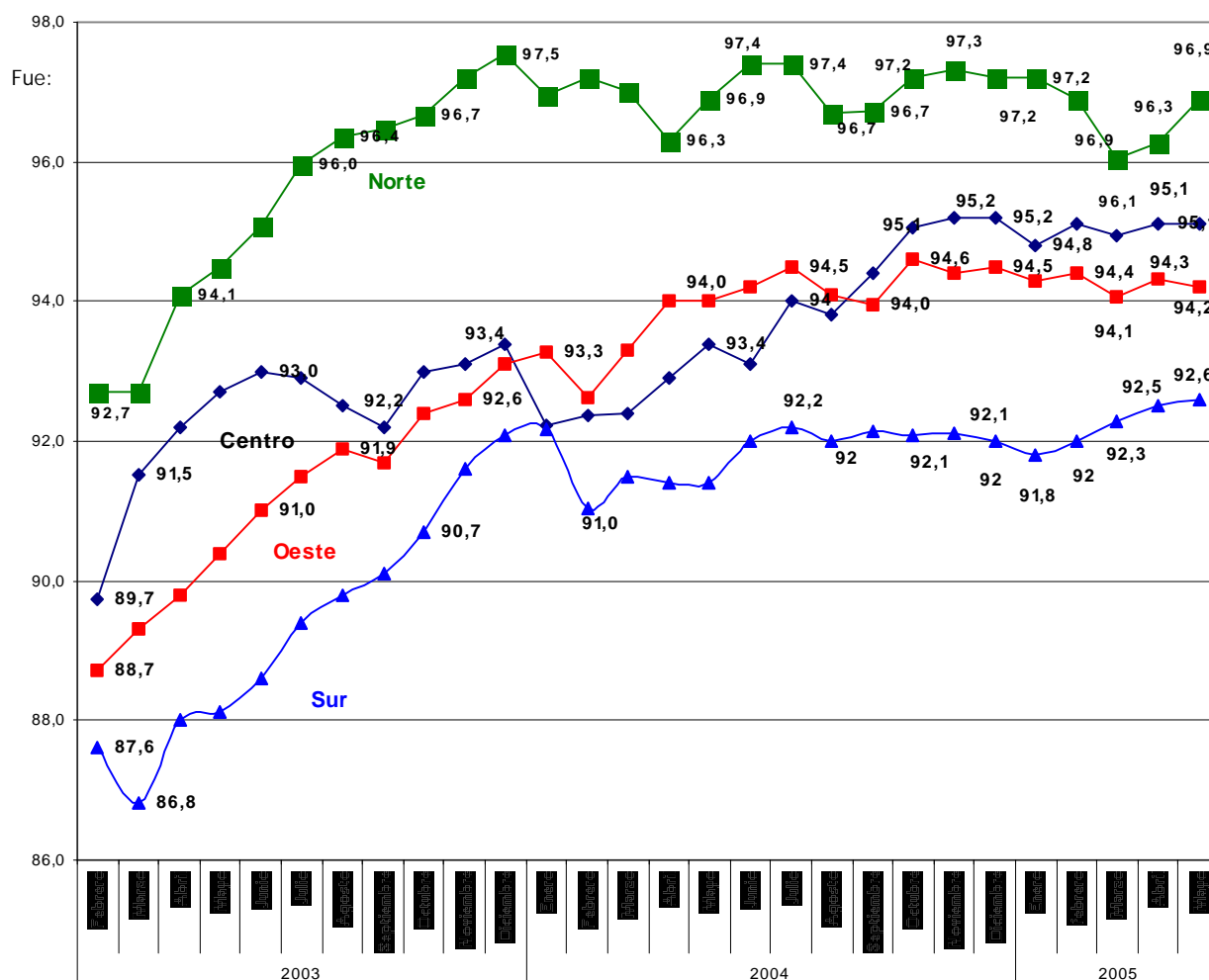


## CUADRO Nº 2: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA –MARZO, ABRIL Y MAYO DE 2005

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

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

## GRAFICO Nº2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL POR ZONA GEOGRÁFICA FEBRERO 2003-MAYO 2005



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

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

En el último bimestre la tasa de ocupación comercial de la zona norte se encuentra recuperándose de la caída sufrida en el primer trimestre del año. En el mes de mayo se alcanzó una tasa de ocupación comercial de 96,9%.

El eje Triunvirato se distingue por la transformación en el rubro de los locales del eje al compás de la construcción de la nueva estación de subterráneos de la Línea B: la estación Echeverría. Este mes mantuvo la tasa de ocupación del mes anterior de 95,7%, tras la apertura de 3 locales comerciales como así también del cierre de otros 3.

Por su parte, el eje Santa Fe posee una alta tasa de ocupación comercial (98%). Durante el mes de mayo, conservó el mismo nivel de los dos meses anteriores. Asimismo, el eje ubicado sobre la Av. Cabildo mostró

el aumento de su tasa de ocupación en 1,4 puntos porcentuales tras la apertura en mayo de 3 nuevos locales comerciales, alcanzando de esta forma una tasa de 98%.

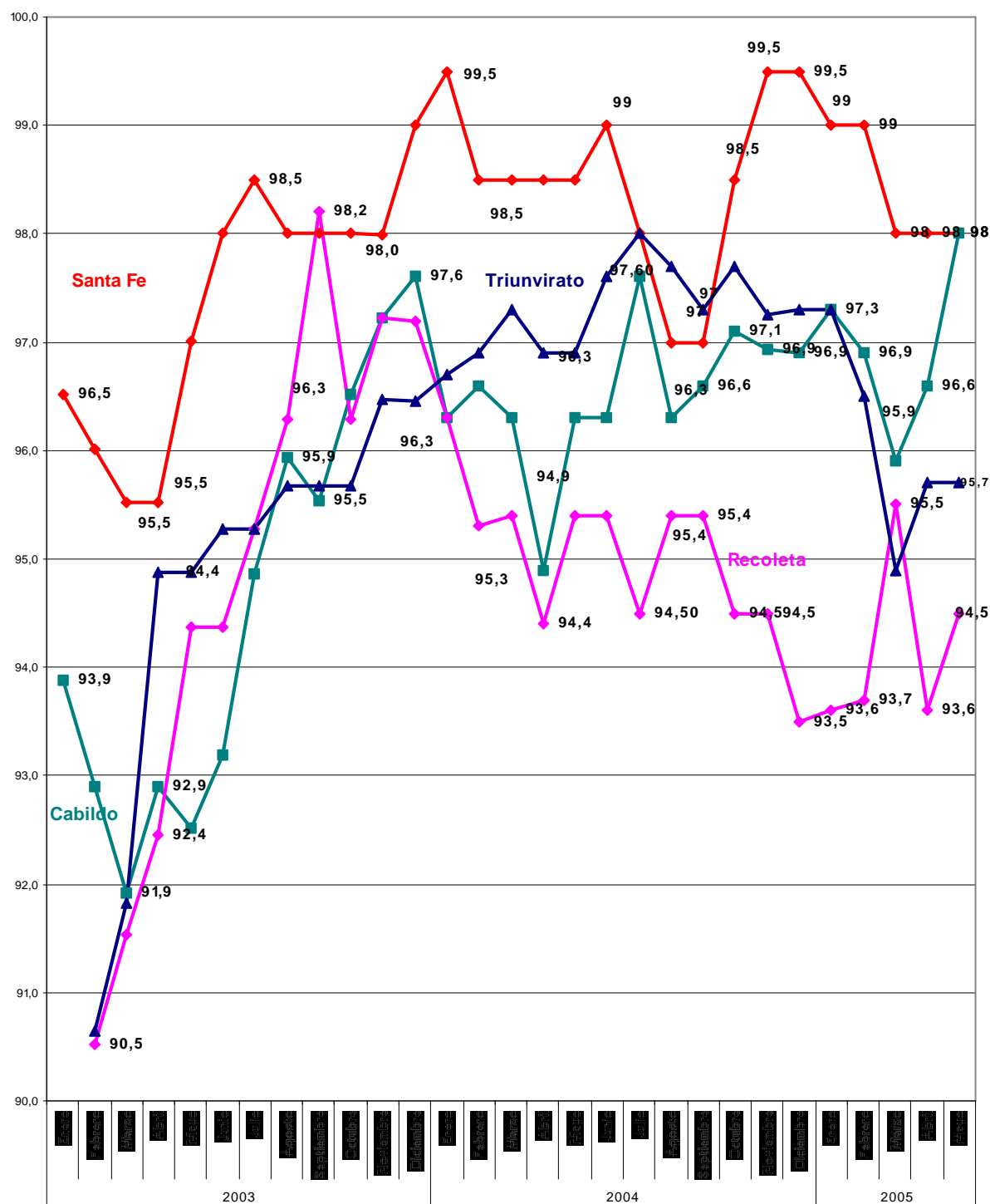
Finalmente, el eje Recoleta obtuvo una tasa de ocupación de 94,5% tras la apertura de un local de indumentaria masculina incrementándose su tasa en 0,9 puntos porcentuales con respecto al mes anterior.

**CUADRO Nº 3: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE FEBRERO-MAYO DE 2005**

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación febrero	Tasa de ocupación marzo	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Diferencia intermensual abril-mayo (puntos porcentuales)
Triunvirato	15,9	96,5	94,9	95,7	95,7	0
Recoleta	6,8	93,7	95,5	93,6	94,5	0,9
Santa Fe	14,2	99	98	98	98	0
Cabildo	17,3	96,9	95,9	96,6	98	1,4
<b>Total</b>	<b>13,6</b>	<b>96,9</b>	<b>96,1</b>	<b>96,3</b>	<b>96,9</b>	<b>0,6</b>

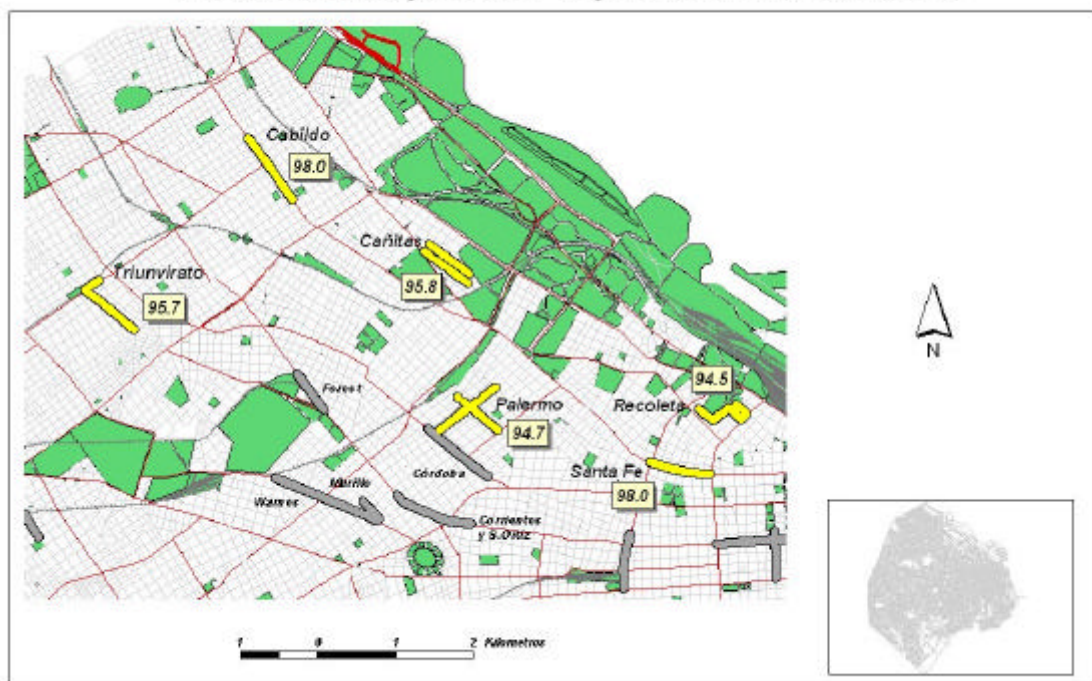
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio

**GRÁFICO Nº 3: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-MAYO 2005.**



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

## Tasas de Ocupación Mayo 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

Durante el relevamiento de mayo, Florida fue el único eje que experimentó en la zona centro un crecimiento intermensual: su tasa aumentó 0,4 puntos porcentuales, con la apertura de 3 locales (uno de bijou, un comercio de indumentaria masculina y uno de indumentaria femenina) y el cierre de 2 comercios (uno de indumentaria masculina y otro de calzado).

Por su parte, el eje Libertad obtuvo este mes una tasa de ocupación de 96,9%. 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 ha experimentado un crecimiento de 3,1 puntos porcentuales.

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 1,2 puntos porcentuales alcanzando en el mes de mayo una tasa de 96%.

Finalmente, la tasa de Microcentro no sufrió modificaciones en el último trimestre manteniendo su tasa en 89,7%.

El gráfico N° 4 muestra que, desde enero de 2003, Corrientes y Callao ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 8,1 puntos porcentuales entre puntas. Ha sido mucho más atenuado el crecimiento de la tasa de Libertad (4,9 puntos porcentuales). Mientras, Florida experimentó una leve alza entre puntas (su tasa comienza con 94,9% y cierra el período con 95,3%). 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 hasta el presente informe la tasa descendió 1,7 puntos porcentuales. En este

<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

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 1,8

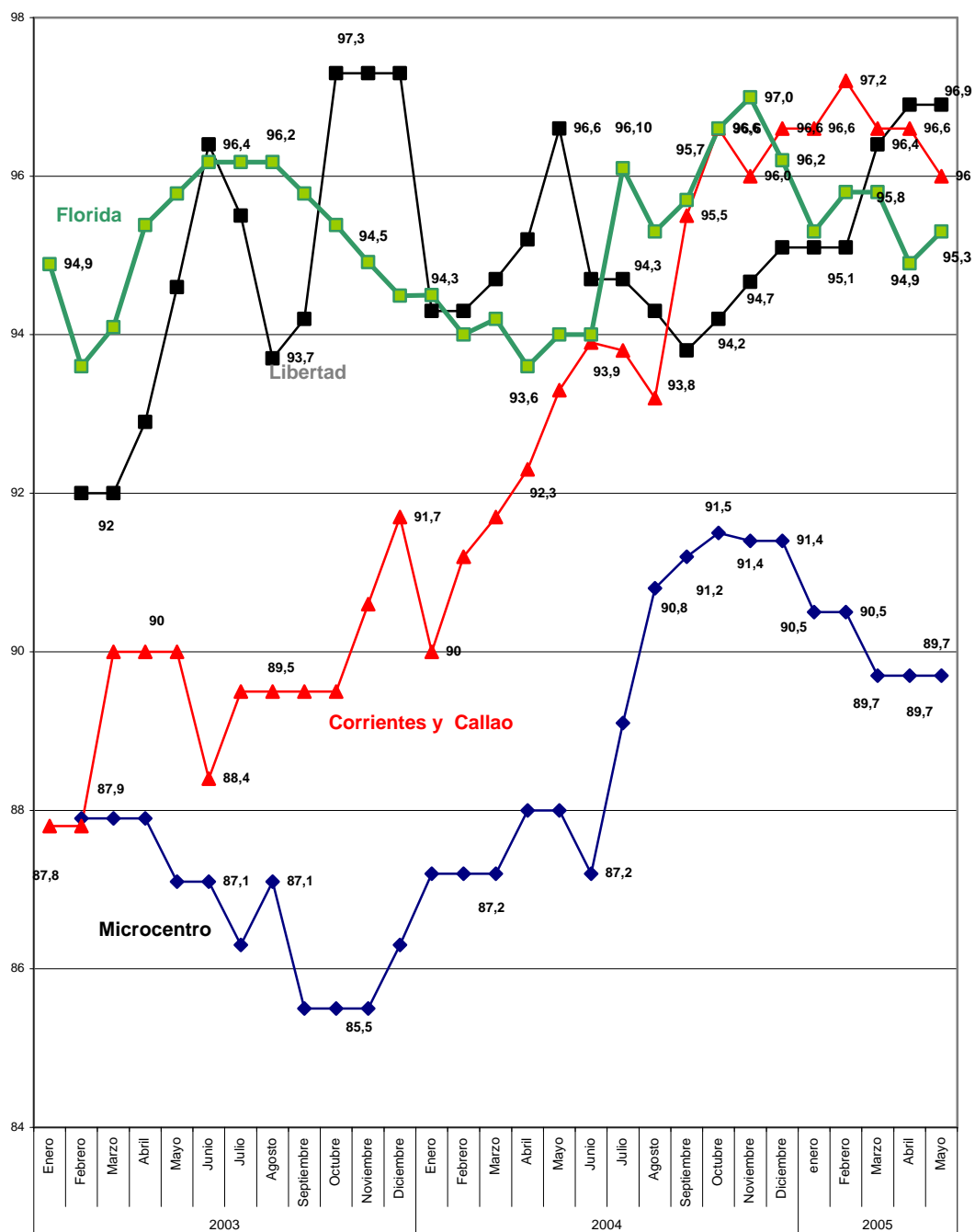
puntos porcentuales. En este caso vale destacar que, luego de experimentar una abrupta subida de junio a octubre de 2004 (4,3 puntos porcentuales), durante los últimos 6 meses su tasa de ocupación lleva acumulada una baja de 1,8 puntos porcentuales.

#### **CUADRO Nº 4: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA CENTRO FEBRERO-MAYO DE 2005**

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación febrero	Tasa de ocupación marzo	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Diferencia intermensual abril-mayo (puntos porcentuales)
Microcentro	5,8	90,5	89,7	89,7	89,7	0
Libertad	22,5	95,1	96,4	96,9	96,9	0
Corrientes y Callao	12,6	97,2	96,6	96,6	96	-0,6
Florida	16,8	95,8	95,8	94,9	95,3	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>95,1</b>	<b>95</b>	<b>95,1</b>	<b>95,1</b>	<b>0</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-MAYO DE 2005**



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



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 su ocupación comercial. Durante el mes de mayo los ejes Patricios y Sáenz sufrieron el descenso de su tasa de ocupación respecto al mes anterior en 0,6 y 0,8 puntos porcentuales respectivamente. Se puede diferenciar un segundo grupo de ejes, que no experimentaron cambios: Parque Patricios,

Constitución, Montes de Oca, Flores Sur, Mataderos y Villa Lugano.

Por otro lado, los ejes que redujeron la proporción de locales vacíos fueron los de Alberdi (0,6 puntos porcentuales) y Defensa (1,6 puntos porcentuales).

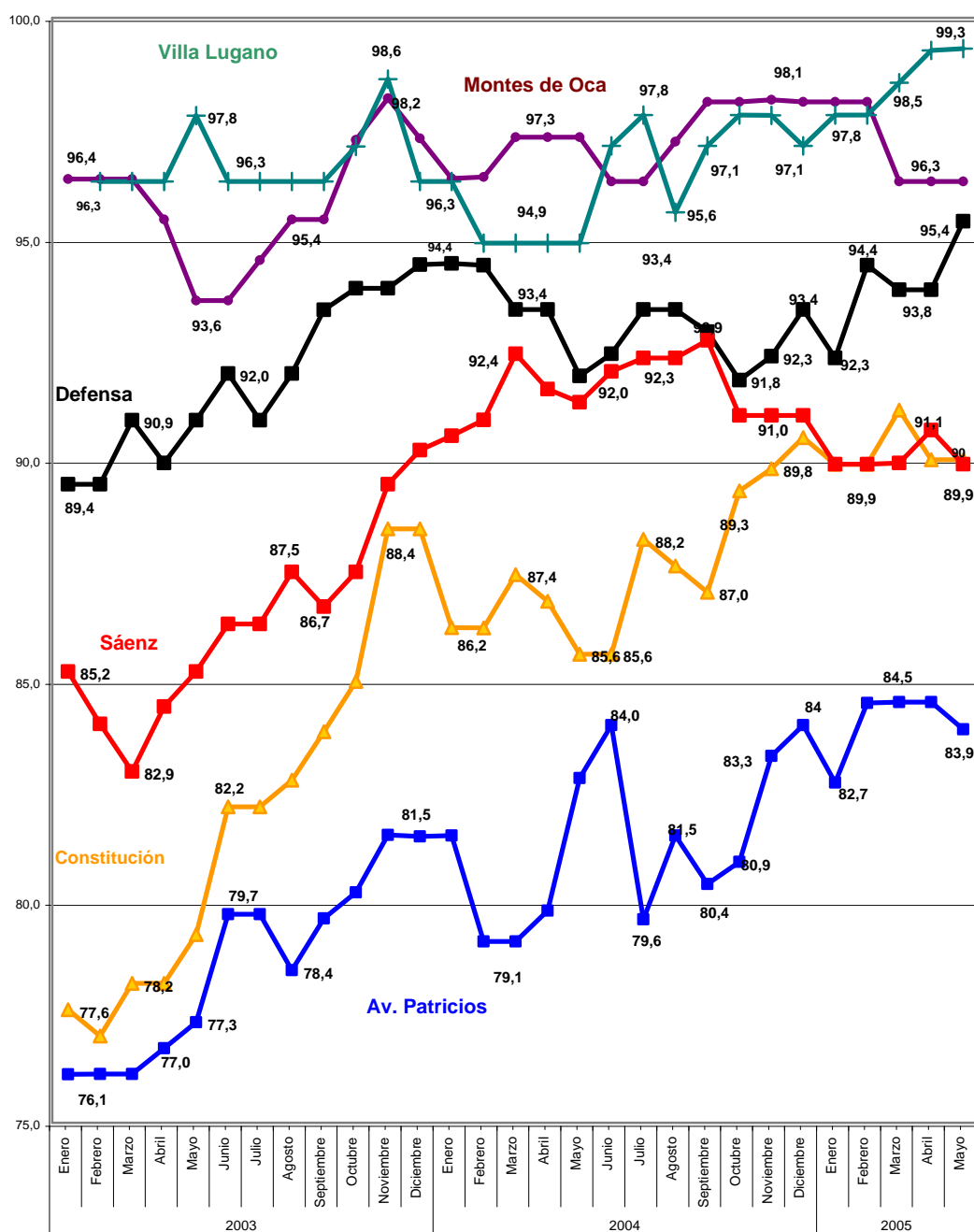
**CUADRO Nº 5: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR – FEBRERO-MAYO 2005**

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación Febrero	Tasa de ocupación Marzo	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	14,7	93,7	94,2	94,7	94,7	0
Defensa	12,3	94,4	93,8	93,8	95,4	1,6
Constitución	18,6	89,9	91,1	90,0	90,0	0
Montes de Oca	6,8	98,1	96,3	96,3	96,3	0
Flores sur	18,9	92,0	93,3	94,0	94	0
Mataderos	14,3	91,2	91,6	91,6	91,6	0
Villa Lugano	13,6	97,8	98,5	99,3	99,3	0
Av. Patricios	9,8	84,5	84,5	84,5	83,9	-0,6
Sáenz	16,8	89,9	89,9	90,7	89,9	-0,8
Alberdi	10,9	93,4	93,4	93,4	94	0,6
<b>Total</b>	<b>15,4</b>	<b>92,0</b>	<b>92,3</b>	<b>92,5</b>	<b>92,6</b>	<b>0,1</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- MAYO 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 7,8 puntos porcentuales, mientras que en Constitución el ascenso fue de 13 puntos porcentuales.

Montes de Oca ha mantenido su tasa de ocupación entre las puntas del período analizado (96,3%). 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%).

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.

Por su parte, 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 alcanzo 90,7%, retornando a 89,9% en mayo.



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 mayo la zona oeste experimentó un descenso de su tasa de ocupación de 0,1 punto porcentual con respecto al mes anterior, alcanzando de esta forma una tasa de ocupación comercial de 94,2%.

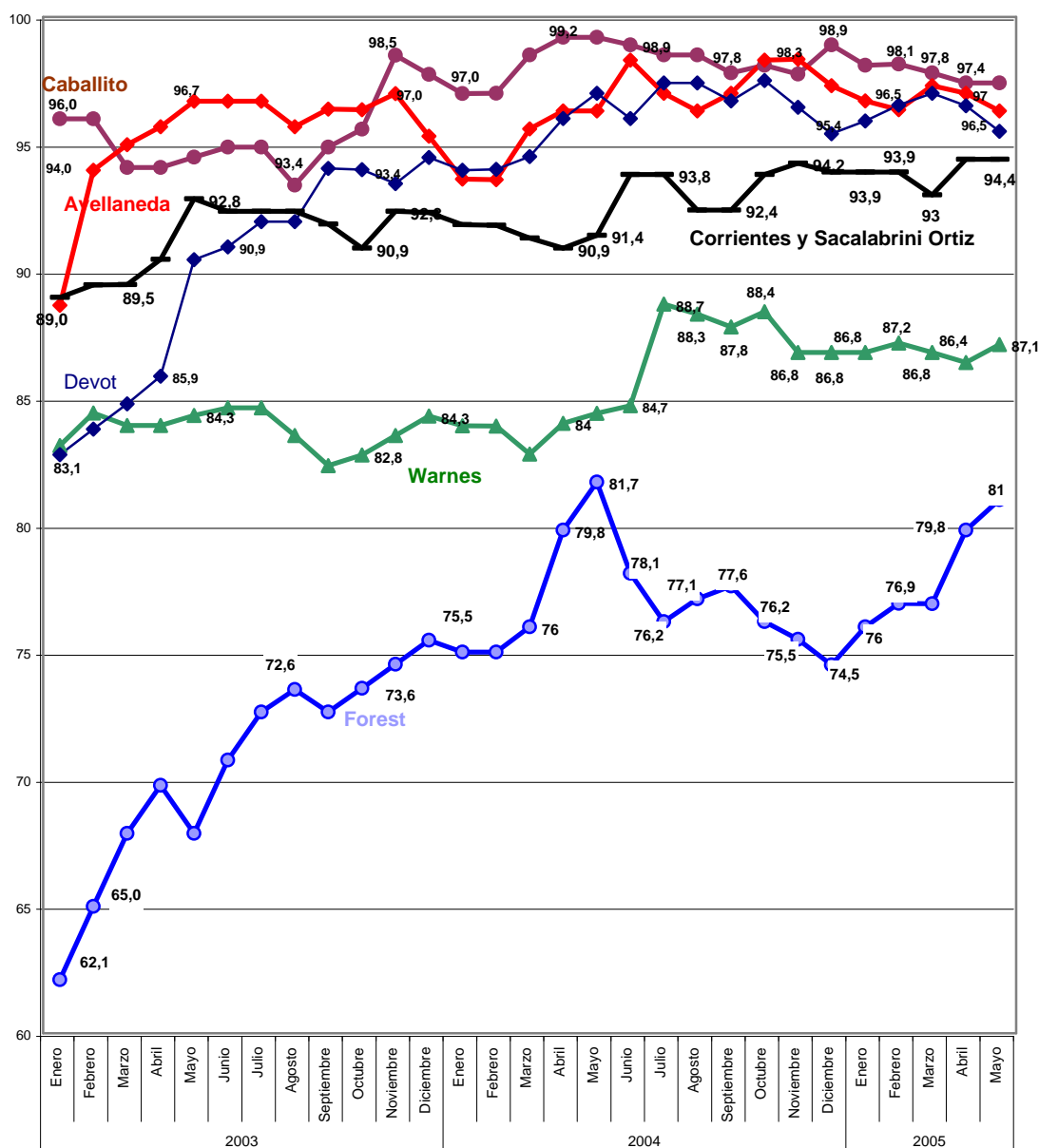
Los cambios positivos del período (ver cuadro N° 5) se dieron en Forest (1,2 puntos porcentuales) y Warnes (0,7 puntos porcentuales). Por su parte los ejes Belgrano, Caballito, Córdoba, Pueyrredón, Cuenca y Scalabrini Ortiz se mantuvieron sin cambios respecto a abril. Los descensos en la tasa de ocupación comercial de este mes se han producido en Flores, Avellaneda, Devoto, Liniers y Murillo.

**CUADRO N° 6: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE –FEBRERO -MAYO 2005**

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación febrero	Tasa de ocupación Marzo	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Belgrano	20,9	97,1	96,2	97,1	97,1	0
Caballito	12,8	98,1	97,8	97,4	97,4	0
Córdoba	12,8	95,2	95,2	95,2	95,2	0
Flores	15,9	95,3	95,0	94,7	94,4	-0,3
Pueyrredón	20,9	97,8	96,5	97,4	97,4	0
Forest	13,3	76,9	76,9	79,8	81	1,2
Avellaneda	25,1	96,3	97,3	97,0	96,3	-0,7
Warnes	12	87,2	86,8	86,4	87,1	0,7
Cuenca	16,6	97,7	97,4	97,3	97,3	0
Devoto	16,4	96,5	97,0	96,5	95,5	-1
Liniers	16,8	88,6	88,1	89,1	88,6	-0,5
Corrientes y Scalabrini Ortiz	13,3	93,9	93,0	94,4	94,4	0
Murillo	5	100,0	100,0	100,0	96,7	-3,3
<b>TOTAL</b>	<b>15,4</b>	<b>94,4</b>	<b>94,1</b>	<b>94,3</b>	<b>94,2</b>	<b>-0,1</b>

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

**GRÁFICO Nº 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, ENERO 2003-MAYO 2005.**



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

El gráfico Nº 6 permite observar la evolución del indicador en algunos de los ejes de la zona Oeste.

El eje Caballito esta sufriendo desde el mes de enero un descenso de su tasa de ocupación comercial. En mayo mantuvo la tasa del mes anterior alcanzando 97,4%.

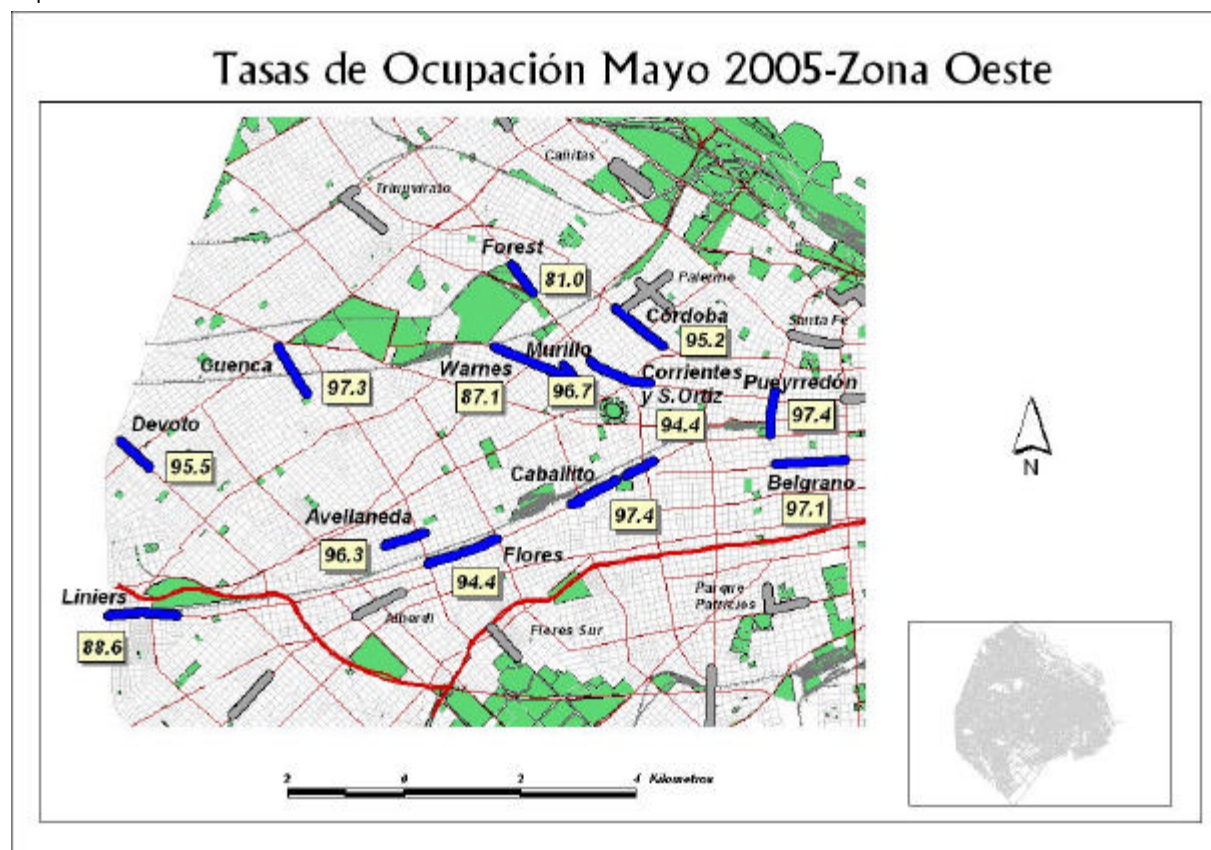
Por su parte, el eje Devoto ha interrumpido el crecimiento que sostuvo desde el mes de diciembre hasta marzo de este año, consiguiendo en el mes de mayo una tasa de ocupación de 95,5%, es decir, un punto porcentual menos que el mes anterior.

El eje Warnes obtuvo en mayo una tasa de 87,1% aumentando 0,7 puntos porcentuales respecto a abril

lo que se traduce en un incremento de 4 puntos porcentuales entre puntas del período analizado.

El eje comercial que se destaca en la zona Oeste es, sin lugar a dudas, Forest que desde enero de 2005 experimenta el crecimiento de su tasa alcanzando en

el mes de mayo una tasa de ocupación de 81%, el mayor crecimiento comenzó a producirse, al igual que los años anteriores, con la llegada del otoño ya que este eje es temático y su rubro predominante es la venta de camperas.



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 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 la pizzerías lo hicieron en un 528% (de 2 a 14). Estas cifras sirven para graficar los cambios que transformó 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 Argüibel hasta J.

Newbery). Para el relevamiento de marzo se detectaron 119 locales, de los cuales 5 estaban vacíos, alcanzando una tasa de ocupación de 95,8%. En mayo, la tasa se mantuvo sin cambios. Vale destacar que el 31,9% de los comercios 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 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 marzo detectó 70 locales, con una tasa de ocupación de 92,9%, esta tasa se mantuvo en abril sin embargo en mayo tras la apertura de un restaurante la tasa de ocupación llegó a 94,1%.

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. Repitiendo el esquema visto en 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 abril la tasa de ocupación llegó a 95,4%, mientras que en mayo el cierre de un local llevó la tasa a 94,7%. En esta muestra el rubro venta de indumentaria es el más numeroso (40 locales, 27,4%), seguido por los locales gastronómicos (35 locales, 24%). En mayo como consecuencia del cierre de un restaurante la tasa descendió a 94,7%.

#### **CUADRO Nº 7: TASA DE OCUPACIÓN DE PALERMO, LAS CAÑITAS Y PUERTO MADERO –MARZO-MAYO DE 2005**

Ejes	Tasa de ocupación marzo	Tasa de ocupación abril	Tasa de ocupación mayo	Diferencia intermensual (marzo-abril)
Palermo	96,1	95,4	94,7	-0,7
Puerto Madero	92,9	92,9	94,1	1,2
Las Cañitas	95,8	95,8	95,8	0

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

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

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

En el mes de mayo se relevaron 1.824 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 65,3% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 120 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación fue de los ejes temáticos fue de 93,4%.

La tasa de ocupación de 7 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Belgrano, que registra 97,1% de los locales relevados ocupados. Este eje tiene como rubro predominante la venta de muebles y respecto al mes anterior se mantuvo sin cambios en su tasa de ocupación, Belgrano tiene un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de muebles (72,8%).

El eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 96,9% manteniendo el mismo porcentaje que el mes anterior. Este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de joyería, relojería y audio: (85,3%).

El eje Murillo que se dedica a la venta de indumentaria -especialmente de cuero- sufrió este mes el descenso de su tasa de ocupación en 3,3 puntos porcentuales tras el cierre de un local de venta de indumentaria de cuero. De esta forma, luego de varios meses de ocupación plena, Murillo tuvo una tasa de ocupación de 96,7%.

Por su parte, el eje Avellaneda que se especializa en la venta de indumentaria, posee la mayor aglomeración temática de los ejes relevados: 91,3%. Este eje presentó un descenso en su tasa de

ocupación respecto al mes anterior de 0,7 puntos porcentuales alcanzando en el mes de mayo una tasa de ocupación de 96,3%.

En tanto, el eje Defensa alcanzó en mayo una tasa de ocupación de 95,4%, es decir, 1,6 puntos porcentuales por encima del mes anterior.

La Avenida Córdoba registró una ocupación del 95,2%, manteniendo la tasa del mes anterior. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 63,3%. 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. Este dato parece estar ligado al buen momento por el que atraviesa el segmento comercial, acompañado por la recuperación que viene experimentando la actividad textil y de confección (al respecto, ver Informe Económico Mensual de la Ciudad de Buenos Aires).

Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (87,1%), Forest (81%) y Microcentro (89,7%). El eje Warnes registra un 68,1% de comercios dedicados a la actividad que predomina en el eje (servicios para el automotor), en tanto que Forest, obtuvo este mes la tasa de ocupación mas baja de los 10 ejes temáticos, como así también el porcentaje mas bajo de aglomeración de locales temáticos (32,4%). Por su parte, el eje Microcentro cuya aglomeración temática es de 38,8% mantuvo la tasa de ocupación de abril: 89,7%.

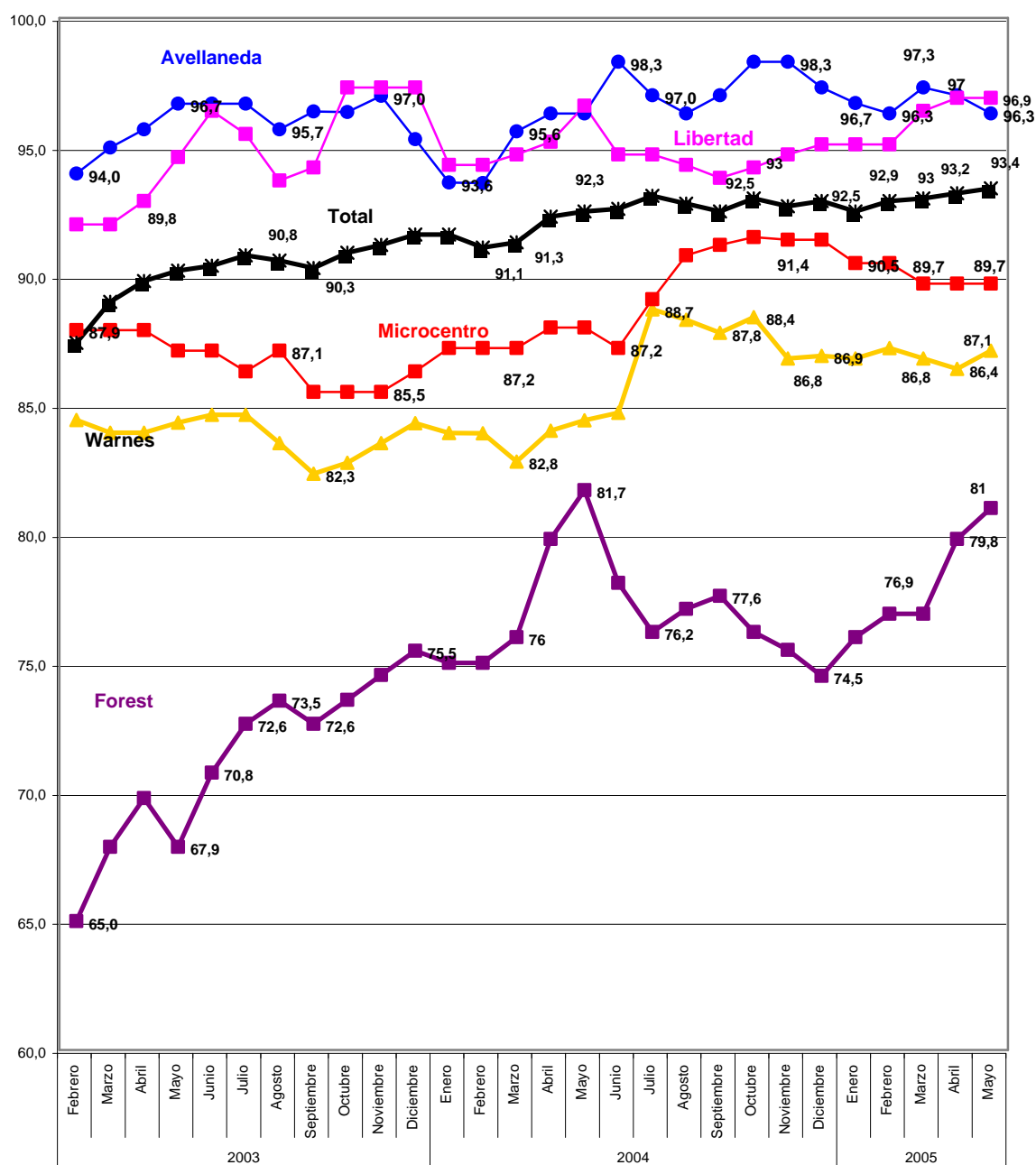
**CUADRO Nº 8: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS- MARZO -MAYO DE 2005**

	Locales relevados mayo	Vacantes mayo	Temáticos mayo		Tasa de ocupación marzo (%)	Tasa de ocupación abril (%)	Tasa de ocupación mayo (%)	Variación intermensual (puntos porcentuales)
			Locales	Locales (%)				
<b>Córdoba (Indumentaria)</b>	229	11	145	63,3	95,2	95,2	95,2	0
<b>Murillo (Indumentaria/cuero)</b>	30	1	23	76,7	100	100	96,7	-3,3
<b>Avellaneda (Indumentaria)</b>	301	11	275	91,3	97,3	97	96,3	-0,7
<b>Belgrano (Muebles)</b>	209	6	152	72,8	96,2	97,1	97,1	0
<b>Libertad (Joyería, audio y relojería)</b>	225	7	192	85,3	96,4	96,9	96,9	0
<b>Alberdi (Materiales para la construcción)</b>	150	9	71	47,0	93,4	93,4	94	0,6
<b>Defensa (antigüedades)</b>	195	9	76	39	93,8	93,8	95,4	1,6
<b>Microcentro (Actividad bancaria)</b>	116	12	45	38,8	89,7	89,7	89,7	0
<b>Warnes (Servicios para el automóvil)</b>	264	34	180	68,1	86,8	86,4	87,1	0,7
<b>Forest (Camperas)</b>	105	20	34	32,4	79,9	79,8	81	1,2
<b>TOTAL</b>	1824	120	1191	65,3	93	93,2	93,4	0,2

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, FEBRERO 2003-MAYO 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 mayo 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 efectuado arrojó los siguientes resultados: se registraron 30 aperturas en los 34 ejes comerciales, 8 en la zona Sur, 9 en la zona Oeste, 8 en la zona Norte y 5 en el Centro. El eje Defensa ha exhibido en este mes la apertura de 4 locales. Por su parte, los ejes Cabildo, Forest, Triunvirato y Florida registraron 3 aperturas de locales cada uno.

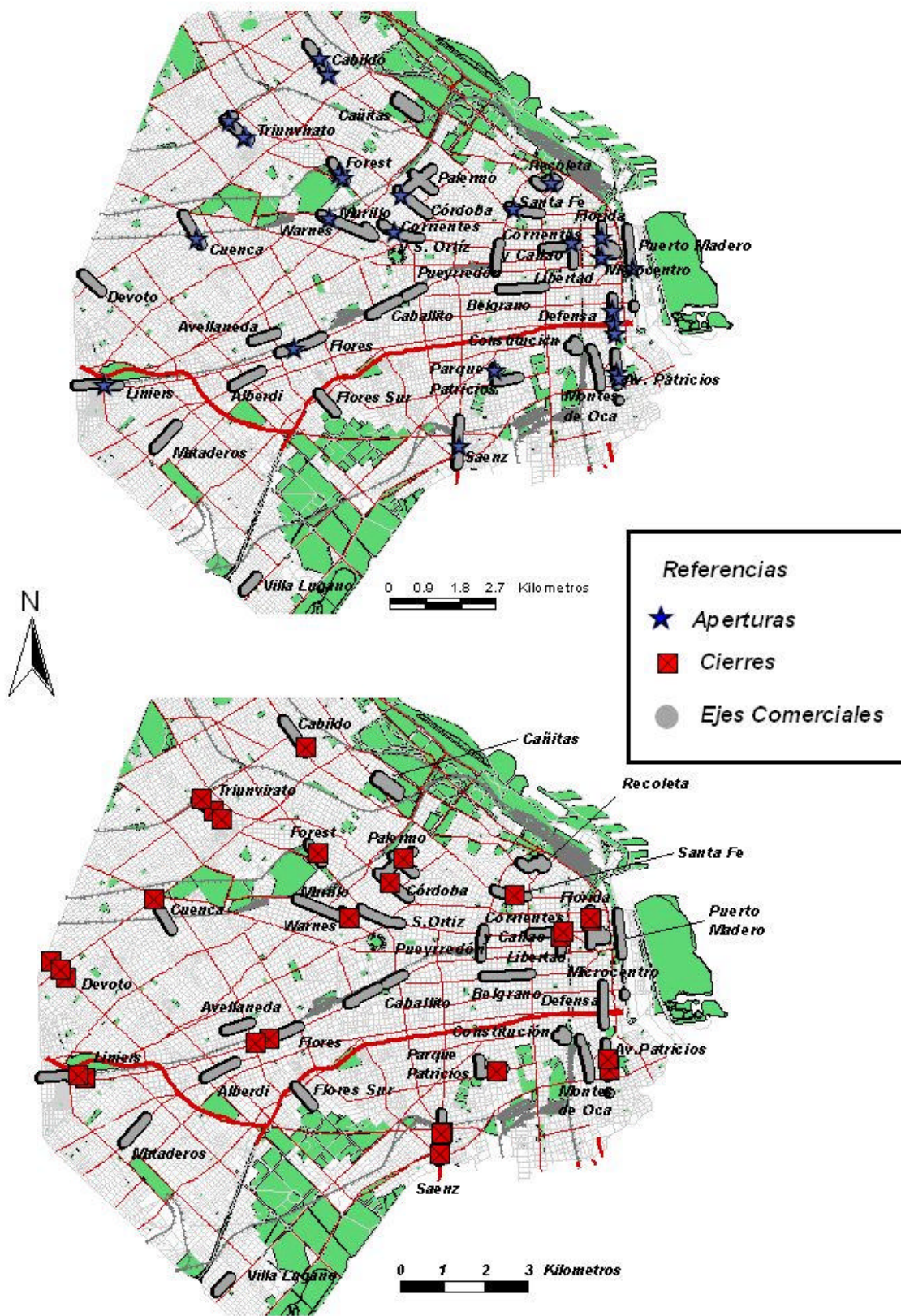
Cabe destacar que el tipo de rubro que predominó en las aperturas de este mes fue indumentaria. El

36,6% de los locales que abrieron sus puertas, se dedican a la venta de indumentaria (11 locales).

Por su parte, el cierre de locales se produjo principalmente en 3 ejes: Triunvirato, Devoto y Sáenz. En todos los ejes, se destaca el cierre de 6 locales de venta de indumentaria.

Al realizar el análisis por zonas de los comercios que cerraron en el mes de mayo, se observan 6 casos en la zona Sur, 11 en la zona Oeste, 4 en la zona Centro y 6 en la zona Norte.

# Aperturas y Cierres de Locales Comerciales Mayo 2005



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

**CUADRO Nº 9: APERTURAS DE MAYO DE 2005**

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zona
Florida	Florida	164	Bijou	Centro
Florida	Florida	166	Indumentaria femenina	Centro
Florida	Florida	596	Indumentaria masculina	Centro
Libertad	Libertad	482	Fotografía	Centro
Puerto Madero	Alicia M. De Justo	1140	Restaurante	Centro
Cabildo	Cabildo	2050	Bazar	Norte
Cabildo	Cabildo	2431	Libros	Norte
Cabildo	Cabildo	2077	Audio electrónica	Norte
Recoleta	Quintana	558	Indumentaria Masculina	Norte
Santa fe	Santa fe	2437	Regalería	Norte
Triunvirato	Triunvirato	4237	Lotería	Norte
Triunvirato	Triunvirato	4262	Granja	Norte
Triunvirato	triunvirato	5018	Farmacia	Norte
Córdoba	Córdoba	5002	Indumentaria femenina y alfombras	Oeste
Corrientes y Scalabrini Ortiz	corrientes	5005	Librería comercial	Oeste
Cuenca	Cuenca	2914	Calzado femenino	Oeste
Flores	Rivadavia	7087	Indumentaria masculina	Oeste
Forest	Forest	367	Indumentaria Fem. Outlet	Oeste
Forest	Forest	465	Producción de carpintería	Oeste
Forest	Forest	472	Indumentaria	Oeste
Liniers	Rivadavia	11095	Indumentaria general	Oeste
Warnes	Warnes	1411	Partes	Oeste
Av Patricios	patricios	471	Kiosco	Sur
Av Patricios	Patricios	594	Indumentaria general	Sur
Defensa	Defensa	949	Anticuário	Sur
Defensa	Defensa	941	Indumentaria Masculina	Sur
Defensa	Defensa	1229	Venta de artesanías	Sur
Defensa	Defensa	1444	Sala de arte	Sur
Parque Patricios	La Rioja	1931	Maxikiosco	Sur
Sáenz	Sáenz	1042	Indumentaria niños	Sur

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

**CUADRO Nº 10: CIERRES DE MAYO DE 2005**

Eje	Dirección	Número	Actividad	Zonas
Corrientes y Callao	Corrientes	1156	Lencería	Centro
Florida	Florida	595	Indumentaria masculina	Centro
Florida	Florida	632	Calzado	Centro
Libertad	Libertad	286	Joyería	Centro
Cabildo	Cabildo	2095	Indumentaria	Norte
Palermo	Serrano	1766	restaurante	Norte
Santa Fe	Santa fe	2087	Libros	Norte
Triunvirato	Triunvirato	4148	Casa de juego	Norte
Triunvirato	Triunvirato	5020	Indumentaria	Norte
Triunvirato	Triunvirato	4347	Frutería	Norte
Córdoba	Córdoba	4786	Indumentaria	Oeste
Cuenca	Cuenca	3490	Empanadería	Oeste
Devoto	Lope de vega	2842	Pizzería	Oeste
Devoto	Lope de vega	3021	Parrilla	Oeste
Devoto	Lope de vega	3365	Indumentaria niños	Oeste
Flores	Rivadavia	7098	Dietética	Oeste
Flores	Rivadavia	7374	Panadería	Oeste
Forest	Forest	455	Juguetería	Oeste
Liniers	Rivadavia	10866	Sala de Ensayo	Oeste
Liniers	Rivadavia	10995	Discoteca	Oeste
Murillo	Murillo	626	Ropa de cuero	Oeste
Avenida Patricios	Patricios	380	Vta de marcos y cuadros	Sur
Avenida patricios	Patricios	624	Maxikiosco	Sur
Parque Patricios	Caseros	2744	Calzado general	Sur
Sáenz	Sáenz	931	Kiosco	Sur
Sáenz	Sáenz	904	Dietética	Sur
Sáenz	Sáenz	1265	Kiosco	Sur

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 5835 locales relevados en mayo, el 24,9% (1.453 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.

El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,1% (470 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero en orden de importancia con el 7,3% (426

locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (7,1%) 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 6,6%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

### CUADRO Nº 11: LOCALES COMERCIALES SEGÚN ACTIVIDAD MAYO DE 2005

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

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-