

Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos Aires



Tasa de Ocupación de
Locales Comerciales en
los Principales Ejes
comerciales

Informe N° 40 Octubre 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 www.buenosaires.gov.ar/cedem

Dirección: Pablo Perelman

Consultores: Sergio Braticevic, Patricia Fernández, Manuel Gonzalo, 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



1- RESUMEN EJECUTIVO	1
2. OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	3
2.1. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL	3
2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS	4
2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE	6
2.2.1.1. NUEVOS EJES RELEVADOS EN LA ZONA NORTE	8
2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO	9
2.2.2.1. NUEVO EJE COMERCIAL RELEVADO EN LA ZONA CENTRO	11
2.2.3. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR	12
2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE	16
3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS AREAS COMERCIALES TEMÁTICAS	19
4. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES	22
5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES	27
5.2. IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS TELECOMUNICACIONES E INTERNET	28
6. ANEXO METODOLÓGICO	29

1- RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de octubre 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 octubre se relevaron en 31 ejes comerciales 6242 locales, de los cuales 342 se encontraban vacíos¹, lo que implicó una tasa de ocupación de 94,5%².

Observando las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que durante el mes de octubre la variación interanual de la tasa de ocupación general fue positiva (0,2%). Vale destacar que a diferencia de los últimos meses, el mayor crecimiento interanual fue protagonizado por la zona Sur: 1,3%. La zona Centro, por su parte, sigue con un importante crecimiento en el nivel de ocupación respecto al año pasado: 1,2%. En la zona Oeste el crecimiento en relación al año anterior fue de 0,1%, en tanto, en la zona norte la variación interanual fue negativa -0,6%.

La zona centro obtuvo por cuarto mes consecutivo un record en la tasa de ocupación comercial (96,1%). La zona oeste, por su parte, obtuvo un leve incremento en el nivel de ocupación alcanzando el 94,1% de los locales ocupados. Cabe destacar, sin embargo, que tanto la zona Oeste como la Norte experimentaron un descenso en la tasa de ocupación comercial (-0,2 y -1,3 puntos porcentuales respectivamente).

Al analizar la composición según actividad en los 31 ejes comerciales, se observa que el 25,41%

corresponde a "Prendas de vestir y textiles para el hogar", el segundo rubro en importancia es "Ventas

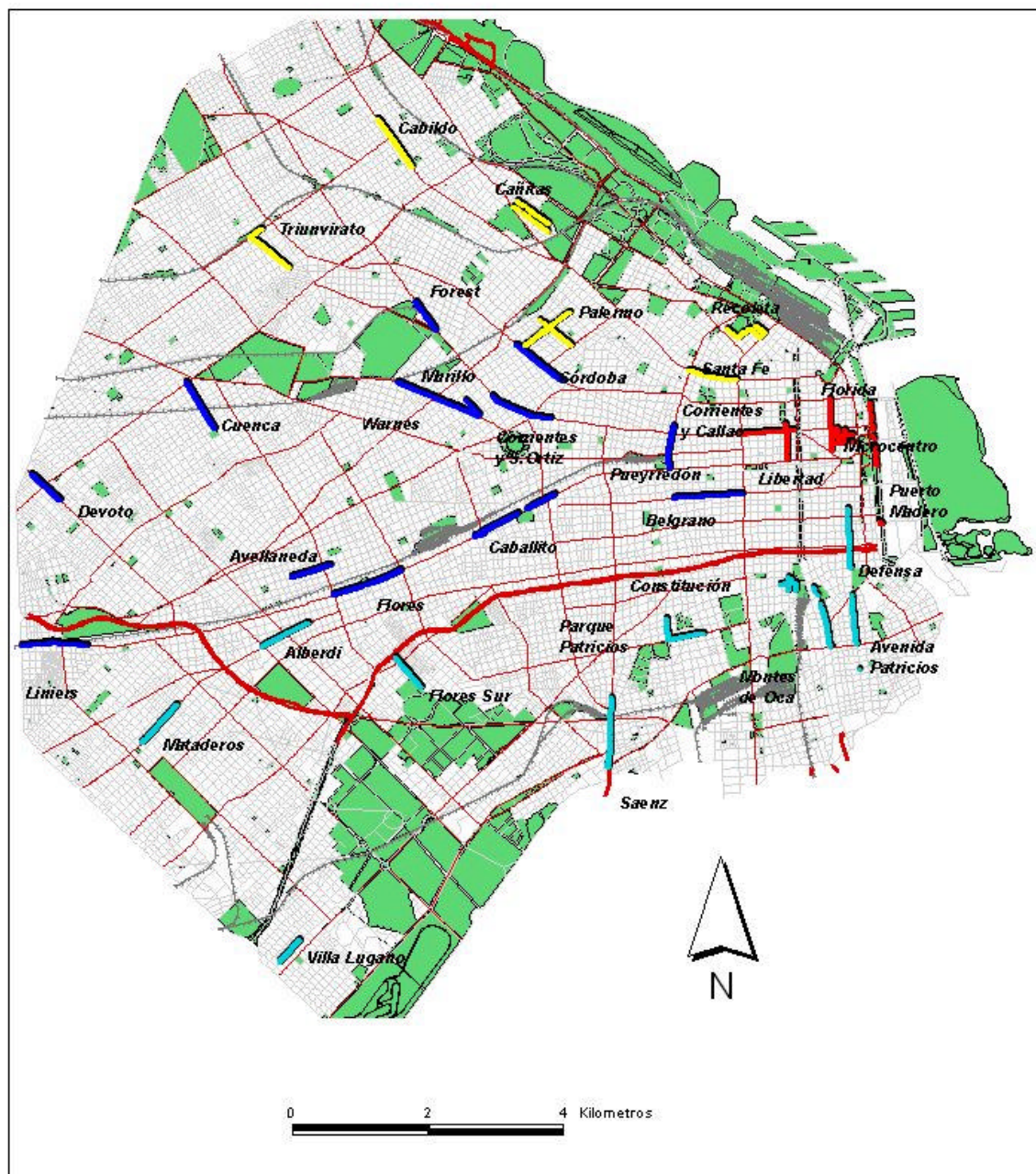
de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con el 8,02%, seguido por "Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y afines" con el 7,36%, mientras que "Restaurantes, bares, cafés y casas de comida" participa con el 6,66%.

¹ Ver Anexo metodológico.

² 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). Los tres ejes comerciales que no son incluidos (Puerto Madero, Palermo y Las Cañitas) se tomarán en cuenta después de transcurrido un año desde el primer relevamiento (Marzo de 2004).

Mapa 1

Ejes Comerciales-October 2005



4 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

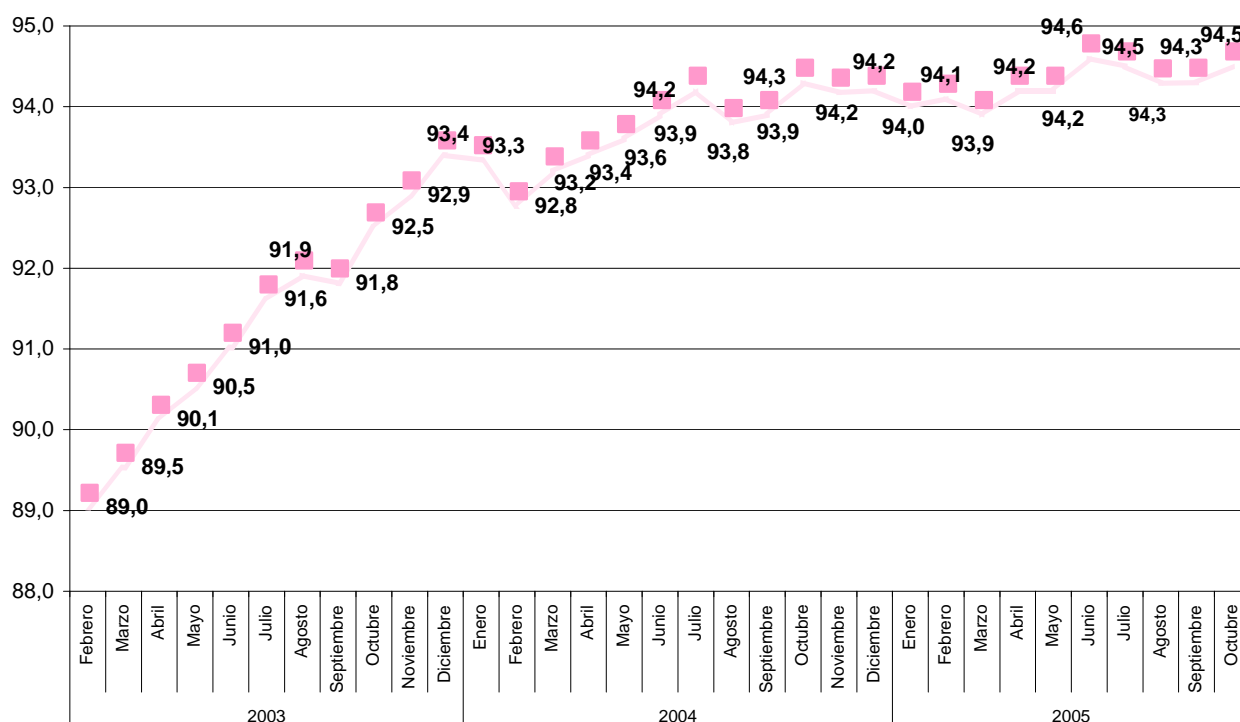
2.1. Evolución de la tasa de ocupación general

La tasa de ocupación comercial de los 31 ejes comerciales relevados en el mes de octubre es de 94,5%. De esta forma, se manifiesta un incremento interanual e intermensual de 0,2%.

Desde el inicio del relevamiento -febrero de 2003- la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 5,5 puntos porcentuales (ver gráfico N° 1). Asimismo, 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-octubre de 2005, donde se registraron pequeñas variaciones, en las cuales la tasa de ocupación comercial oscila entre 93,8% y 94,6%, destacándose el mes de junio en el que la tasa de ocupación comercial alcanzó su máximo registro histórico.

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



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

2.2. TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

El gráfico N° 2 muestra la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde febrero de 2003. Se observa, a excepción de la zona norte, un aumento de la tasa de ocupación comercial respecto al mes de septiembre.

Se destaca la zona centro, ya que experimenta, por un lado, un ininterrumpido crecimiento ocupacional desde el mes de marzo, como así también, se aprecia por quinto mes consecutivo un record en la tasa de ocupación comercial que en octubre trepó a 96,2%. Asimismo, la zona Centro obtuvo un notable crecimiento interanual: 1,2% (ver cuadro N°1).

Por su parte, la zona Sur alcanzó en el mes de octubre el 93,3% de los locales relevados ocupados, lo que implica el mayor crecimiento interanual del mes (1,3%) y un aumento respecto al mes anterior de 0,3 puntos porcentuales. Esta zona experimenta en lo que va del año un importante crecimiento comercial en donde el indicador oscila entre 91,8% y 93,4%.

En tanto, la zona Oeste exhibe pequeñas fluctuaciones en el año 2005, lo que nos permite hablar de un amesetamiento de esta zona (ver gráfico N°2). Alcanzó en el mes de octubre una tasa de 94,4%.

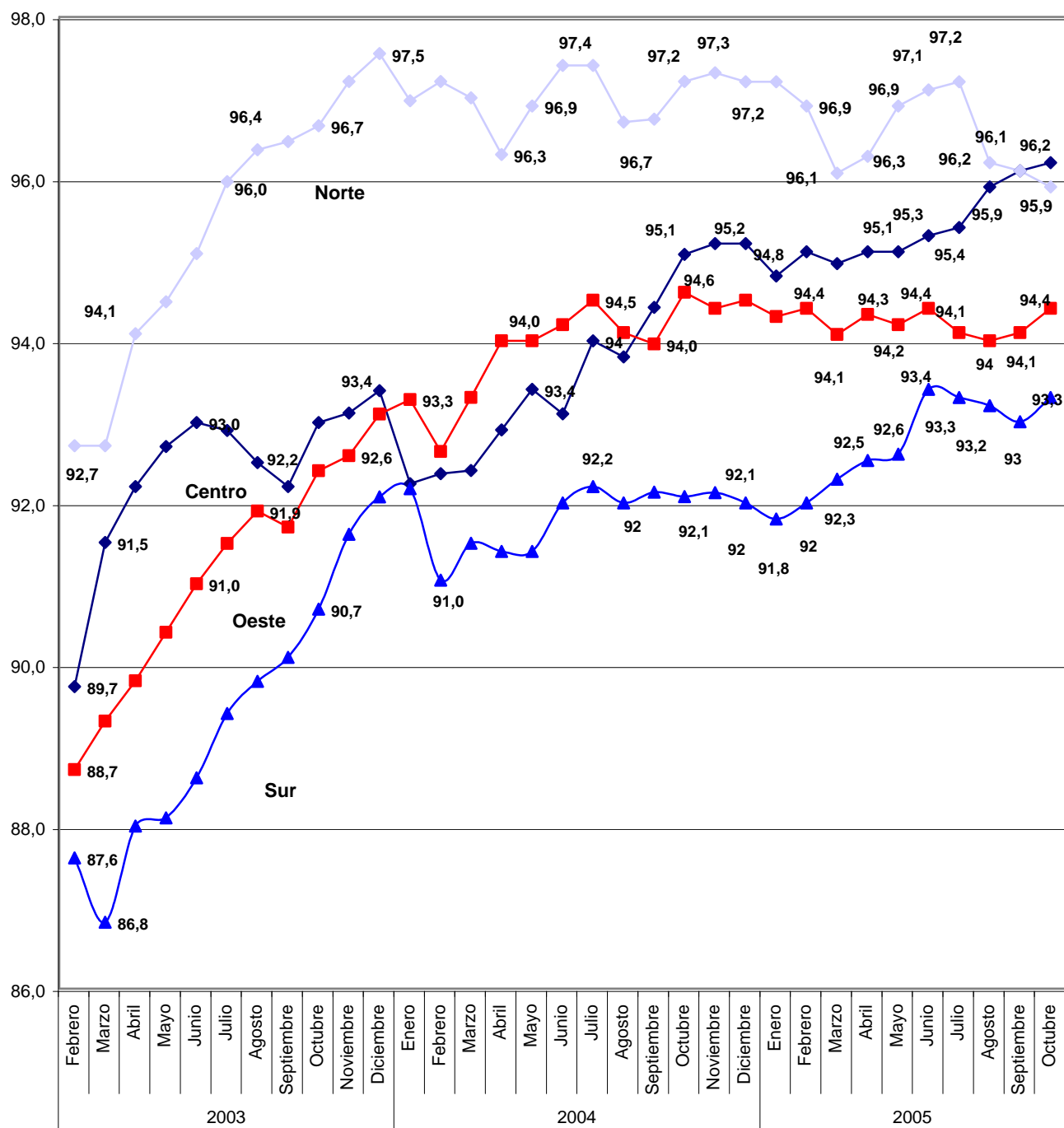
Finalmente, la zona Norte tuvo una tasa de ocupación comercial de 96,1%, lo que implica una variación interanual negativa (-1,3%). El gráfico N° 2 muestra que la zona -que durante el 2003 creció sostenidamente- experimenta desde el 2004 y hasta la actualidad leves oscilaciones en la tasa de ocupación. En lo que va de 2005 se observa que desde el mes de marzo la tasa de ocupación del norte venía creciendo, alcanzando el máximo nivel del año en el mes de julio, cuando el 97,2% de los locales se encontraban ocupados. A partir de agosto, la ocupación comercial comenzó a descender llegando en el mes de octubre a un nivel de ocupación de 95,9%

CUADRO N°1: VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA. AGOSTO-OCTUBRE DE 2005

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

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-OCTUBRE 2005



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

2.2.1. TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA NORTE

La zona norte observó en el mes de septiembre una tasa de ocupación comercial de 95,9% descendiendo 0,2 puntos porcentuales con respecto al mes anterior.

El eje Triunvirato mantuvo la tasa de ocupación comercial del mes anterior: 93,7%. Al compás de las obras para la construcción de la nueva estación de subterráneos de la línea B, la estación Echeverría, se produce en Triunvirato una importante rotación de locales al tiempo que se construyen en la zona edificios de uso residencial.

Del mismo modo, Recoleta sostuvo la tasa comercial por cuarto mes consecutivo de 96,4%. Esto implicó un importante crecimiento interanual de 2%. (ver cuadro n°3).

Por su parte, el eje Santa Fe también conservó el nivel de ocupación del mes anterior (98%). Este eje tuvo en octubre la apertura de 3 nuevos locales - dos

de ellos dedicados a la venta de calzado y el tercero a la venta de indumentaria femenina-. Sin embargo, sufrió el cierre de otros 3 locales -una lencería, una perfumería y un local dedicado a la venta de bijouterie, lo que demuestra que a pesar del estancamiento de la tasa comercial, Santa Fe posee un gran dinamismo.

Por último, el eje Cabildo experimentó el descenso de la tasa de ocupación en 0,3 pp.. Pese a esto, se destaca la importante rotación de locales: han abierto 4 locales, dos de ellos dedicados a la venta de indumentaria femenina, otro dedicado a la venta de calzado femenino y una joyería. Asimismo, se produjo el cierre de 5 locales: 4 dedicados a la venta de indumentaria y un local de venta de muebles para el hogar.

CUADRO N°2: TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA NORTE JULIO- OCTUBRE DE 2005

Ejes	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación julio (%)	Tasa de ocupación agosto (%)	Tasa de ocupación septiembre (%)	Tasa de ocupación octubre (%)	Diferencia intermensual septiembre-octubre (puntos porcentuales)
Triunvirato	16,1	95,7	94,6	93,7	93,7	0
Recoleta	7,9	96,4	96,4	96,4	96,4	0
Santa Fe	14,3	99,5	97,5	98	98	0
Cabildo	16,4	97,3	96,6	96,6	96,3	-0,3
Total	13,9	97,2	96,2	96,1	95,9	-0,2

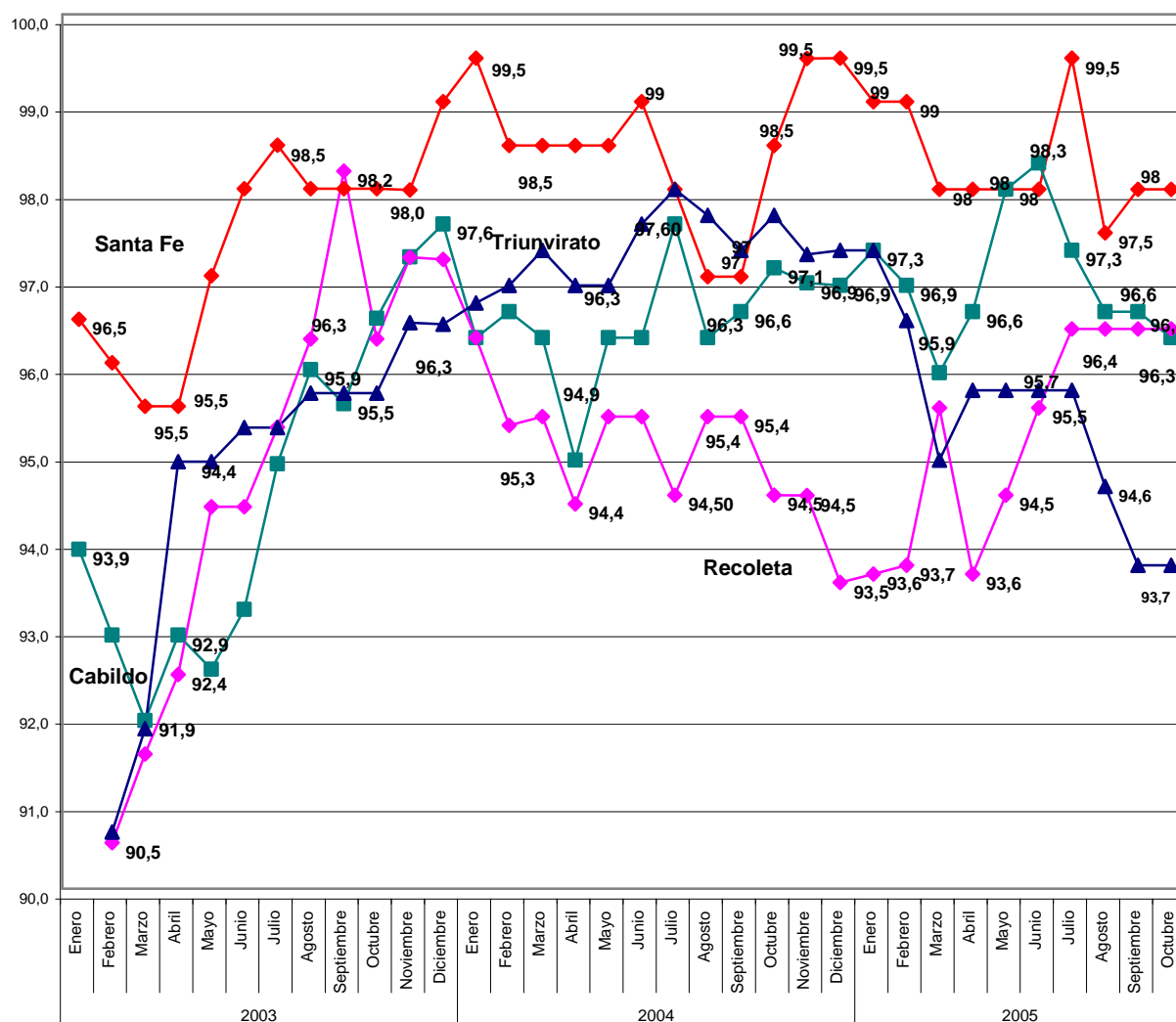
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO

CUADRO N° 3: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA NORTE-OCTUBRE

Ejes	Tasa de ocupación octubre 04 (%)	Tasa de ocupación octubre 05 (%)	Variación interanual (%)
Triunvirato	97,6	93,7	-4,0%
Recoleta	94,5	96,4	2,0%
Santa Fe	98,5	98	-0,5%
Cabildo	96,9	96,3	-0,6%
Total	97,2	95,9	-1,3

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

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



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

2.2.1.1. NUEVOS EJES RELEVADOS EN LA ZONA NORTE

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 el relevamiento de octubre 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.

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.

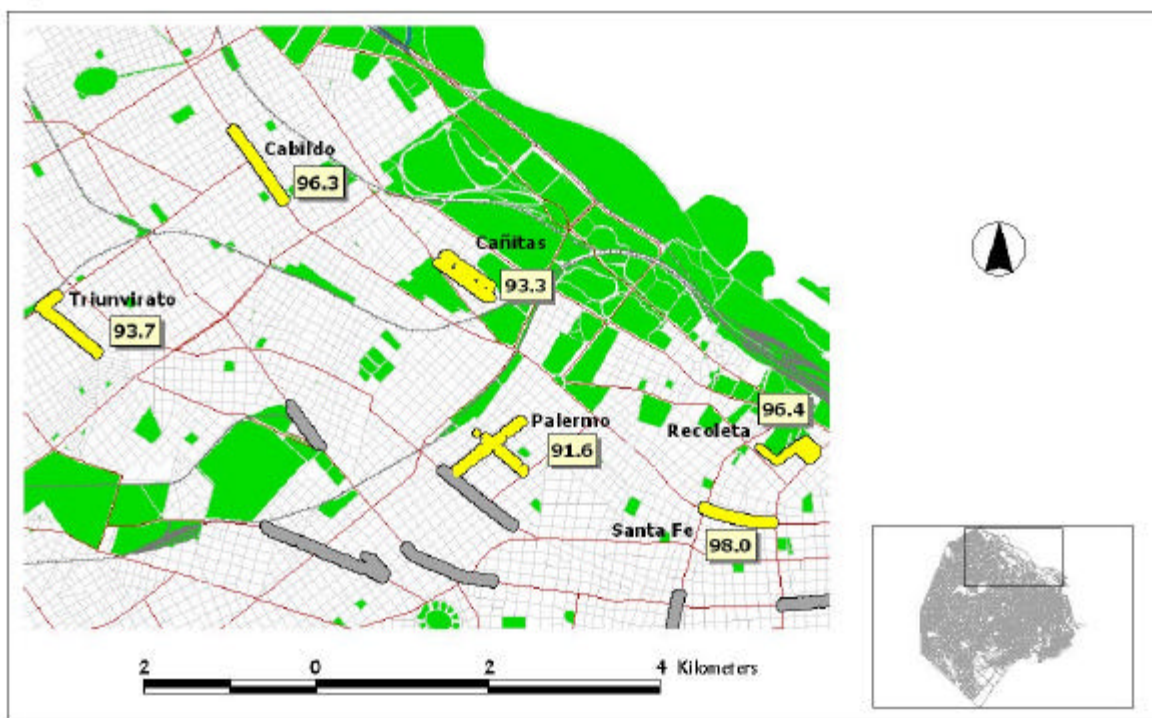
Para el relevamiento mensual se eligieron las calles Serrano-Borges (entre Paraguay y Córdoba) y El Salvador (entre Godoy Cruz y Scalabrini Ortiz). En octubre la tasa de ocupación trepó a 91,6% tras la apertura de 5 locales, lo que implica un crecimiento de 2,4 pp respecto al mes de septiembre.

CUADRO N°4: TASA DE OCUPACIÓN DE PALERMO Y LAS CAÑITAS AGOSTO-OCTUBRE DE 2005

Ejes	Tasa de ocupación agosto (%)	Tasa de ocupación septiembre (%)	Tasa de ocupación octubre (%)	Diferencia intermensual en puntos porcentuales (septiembre-octubre)
Palermo	90,2	89,2	91,6	2,4
Las Cañitas	93,3	94,3	93,3	-1

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

Tasas de Ocupación Zona Norte-Octubre 2005



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

2.2.2. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA CENTRO

En el mes de octubre la tasa de ocupación comercial de la zona centro alcanzó un nuevo record ya que el 96,2% de los locales relevados se encontraron ocupados. Asimismo, esta zona obtuvo un crecimiento interanual de 1,2%.

El eje Florida descendió el nivel de ocupación comercial en 0,8 pp. tras el cierre de una disquería y de una farmacia.

Por su parte, el eje Libertad alcanzó el record de ocupación histórico del mes de junio: 97,4%. El crecimiento interanual de este eje fue de 3,4%, siendo de esta forma el de mayor desarrollo de la zona centro. Tradicionalmente Libertad, se caracterizó por abruptas oscilaciones de su tasa de ocupación³. Respecto al mes de septiembre el crecimiento fue de 0,5 pp.:

En tanto, el eje Corrientes y Callao alcanzó en el mes de octubre la tasa de ocupación record de 97,7% lo que implicó un crecimiento interanual e intermensual de 1,1%. Este eje es parte del proyecto de renovación urbana del Gobierno de la Ciudad sobre la avenida Corrientes entre Cerrito y Callao.⁴ Así las cosas, la tasa de ocupación comercial del eje Microcentro fue de 91,2%.

³ 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.

⁴ Para mayor información léase "*Transformaciones socio-culturales recientes en el espacio de la calle Corrientes*" por Sergio Braticevic y María José Pérez de Arrilucea en Informe Cuatrimestral N°15 de Coyuntura Económica, CEDEM, GCBA.

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

Eje	Densidad comercial	Tasa de ocupación Julio (%)	Tasa de ocupación agosto (%)	Tasa de ocupación septiembre (%)	Tasa de ocupación octubre (%)	Diferencia intermensual septiembre-octubre (puntos porcentuales)
Microcentro	6,4	90,4	91,3	91,3	91,2	-0,1
Libertad	22,8	96,5	96,9	96,9	97,4	0,5
Corrientes y Callao	12,6	95,5	96	96,6	97,7	1,1
Florida	17,1	96,7	97,1	97,1	96,3	0,8
TOTAL	13,5	95,4	95,9	96,1	96,2	0,1

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

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

Eje	Tasa de ocupación octubre 04	Tasa de ocupación octubre 05	Variación interanual (%)
Microcentro	91,2	91,2	0,0%
Libertad	94,2	97,4	3,4%
Corrientes y Callao	96,6	97,7	1,1%
Florida	96,6	96,3	-0,3%
TOTAL	95,1	96,2	1,2

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

El gráfico N° 4 muestra que, desde enero de 2003, Corrientes y Callao ha sido el eje de mayor crecimiento de la zona, aumentando 9,9 puntos porcentuales entre puntas.

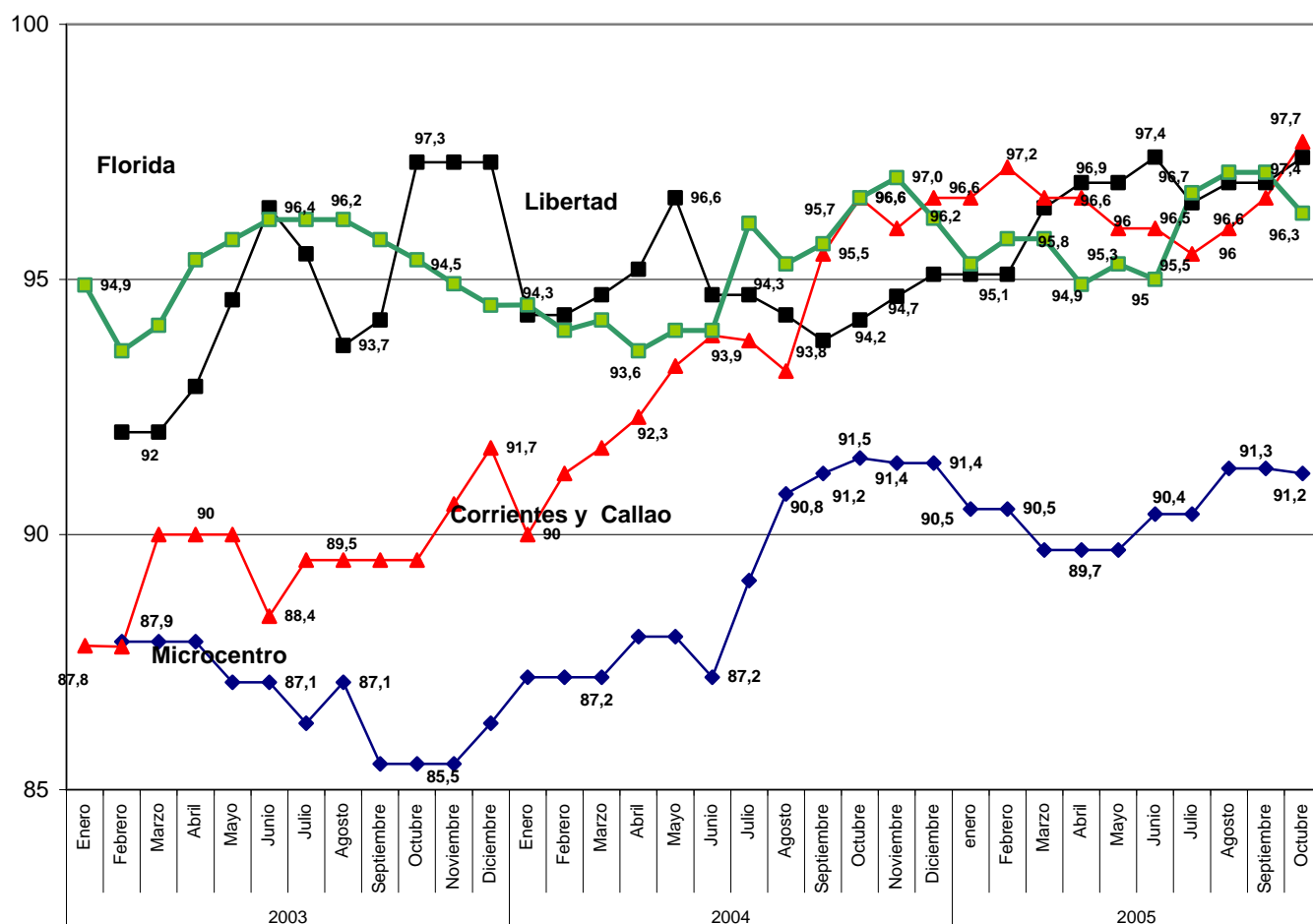
El eje Libertad ha tenido una evolución más atenuada con un crecimiento entre puntas de 5,4 pp. La tasa de ocupación en lo que va del 2005 se mantiene por encima del 95%.

Florida, por su parte, experimentó una leve alza entre puntas (su tasa comienza con 94,9% y cierra el período con 96,3%). 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 trepó a 97%, marcando un nuevo cambio de tendencia: desde ese momento la tasa descendió 2 puntos porcentuales interrumpiéndose esta caída en el mes de julio donde la tasa llegó a 96,7% y alcanzando finalmente en los meses de agosto y septiembre el record de la ocupación al encontrarse abiertos el 97,1% de los locales de este eje.

Finalmente, durante todo el período analizado, la tasa de Microcentro aumentó 3,3 puntos porcentuales.

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



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

2.2.2.1. NUEVO EJE COMERCIAL RELEVADO EN LA ZONA CENTRO

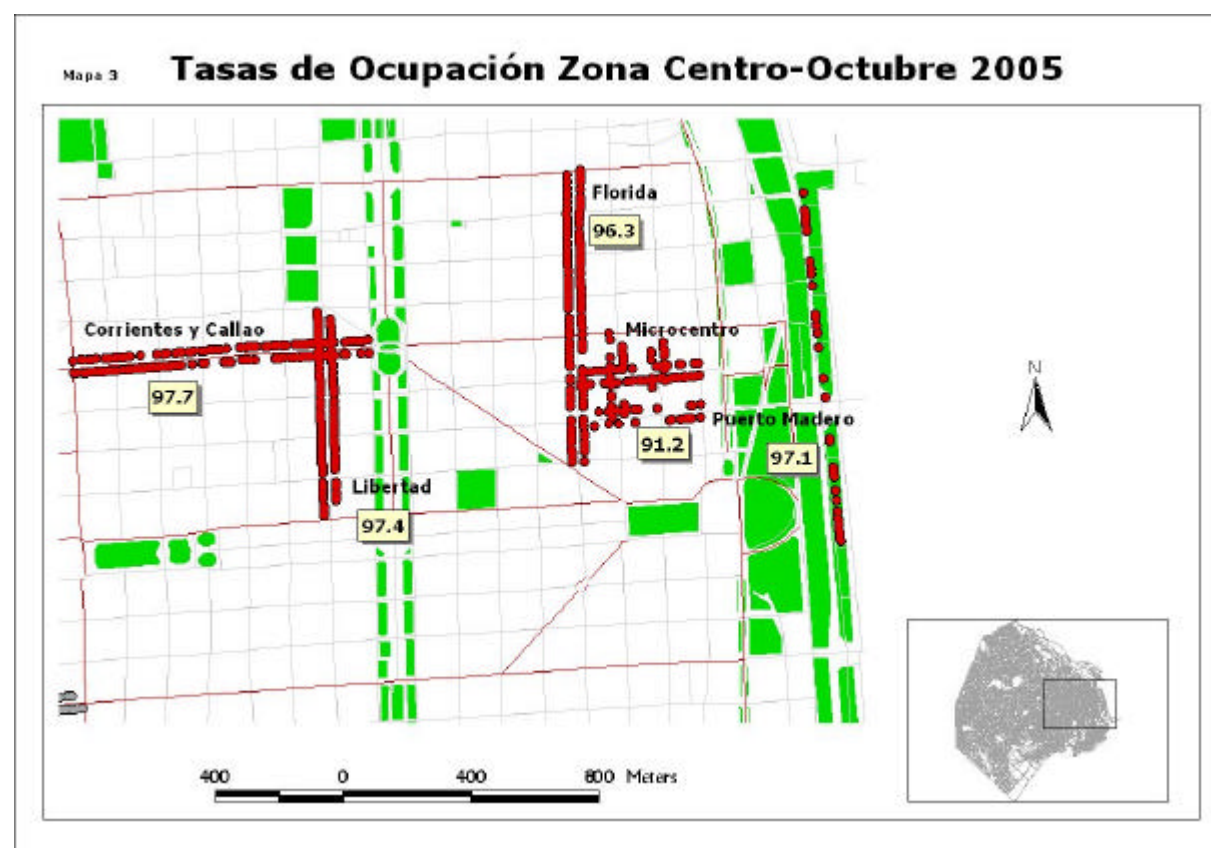
La zona de Puerto Madero -delimitada por las calles Eduardo Madero, Ingeniero Huergo, R. De Dellepiane y Giralte y G. Grierson- fue declarada en 1996 como el barrio porteño número 47. Durante la década pasada este sector de la Ciudad experimentó un intenso proceso de valorización inmobiliaria, acompañado 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 octubre detectó 68 locales, con una tasa de ocupación de 97,1%.

CUADRO N°7: TASA DE OCUPACIÓN DE PUERTO MADERO AGOSTO-OCTUBRE DE 2005

Eje	Tasa de ocupación agosto (%)	Tasa de ocupación septiembre (%)	Tasa de ocupación octubre (%)	Diferencia intermensual en puntos porcentuales (septiembre-octubre)
Puerto Madero	94	94	97,1	3,1

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 tasa de ocupación comercial de la zona Sur obtuvo en el mes de octubre un importante crecimiento interanual de 1,3%. Asimismo, ascendió 0,3 puntos porcentuales respecto al mes de septiembre, alcanzando una tasa de 93,3%.

En el último mes se observan 7 ejes que han incrementado sus tasas respecto al mes anterior, 2 que han descendido y 1 que se ha mantenido sin cambios.

El eje comercial Constitución obtuvo el record histórico de su tasa de ocupación alcanzando el

94,7% de los locales ocupados. Asimismo, Constitución logró el mayor crecimiento interanual de los ejes comerciales relevados: 6,2%, como así también consiguió el mayor crecimiento intermensual de la zona sur (1,2 pp.) tras la apertura de 3 nuevos comercios.

El segundo crecimiento de la zona lo protagonizó el eje que se localiza en la Avenida Montes de Oca, cuya tasa registró una suba interanual de 0,7% y un crecimiento intermensual de 0,9 pp. al alcanzar un nivel de ocupación de 97,4%.

Dentro de los otros 5 ejes comerciales que han incrementado el nivel de ocupación, se destaca el eje Defensa ya que tuvo un incremento interanual de 3,4% al tiempo que mantuvo el nivel ocupacional del mes anterior.

Los ejes que descendieron su tasa de actividad en octubre son Parque Patricios y Flores Sur tras el cierre de 2 locales en el primer caso y de un local en el segundo.

CUADRO N° 8: TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA SUR -JULIO-OCTUBRE 2005

Eje	Densidad comercial (comercios por frente)	Tasa de ocupación julio	Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Tasa de ocupación octubre	Diferencia intermensual (en puntos porcentuales)
Parque Patricios	15	94,8	94,8	94,8	93,8	-1
Defensa	12,2	95,4	94,9	94,9	94,9	0
Constitución	14,3	92,4	92,4	93,6	94,8	1,2
Montes de Oca	6,8	95,7	96,5	96,5	97,4	0,9
Flores sur	15,1	93,4	93,4	94,7	94	-0,7
Mataderos	14,6	93,6	92,7	92,3	93,1	0,8
Villa Lugano	13,6	98,5	98,5	97,8	98,5	0,7
Av. Patricios	9,9	82,3	81,6	81	81,6	0,6
Sáenz	17,5	93,5	93,5	92,4	92,7	0,3
Alberdi	8,4	94	94	94	94,1	0,1
Total	12,4	93,3	93,2	93,0	93,3	0,3

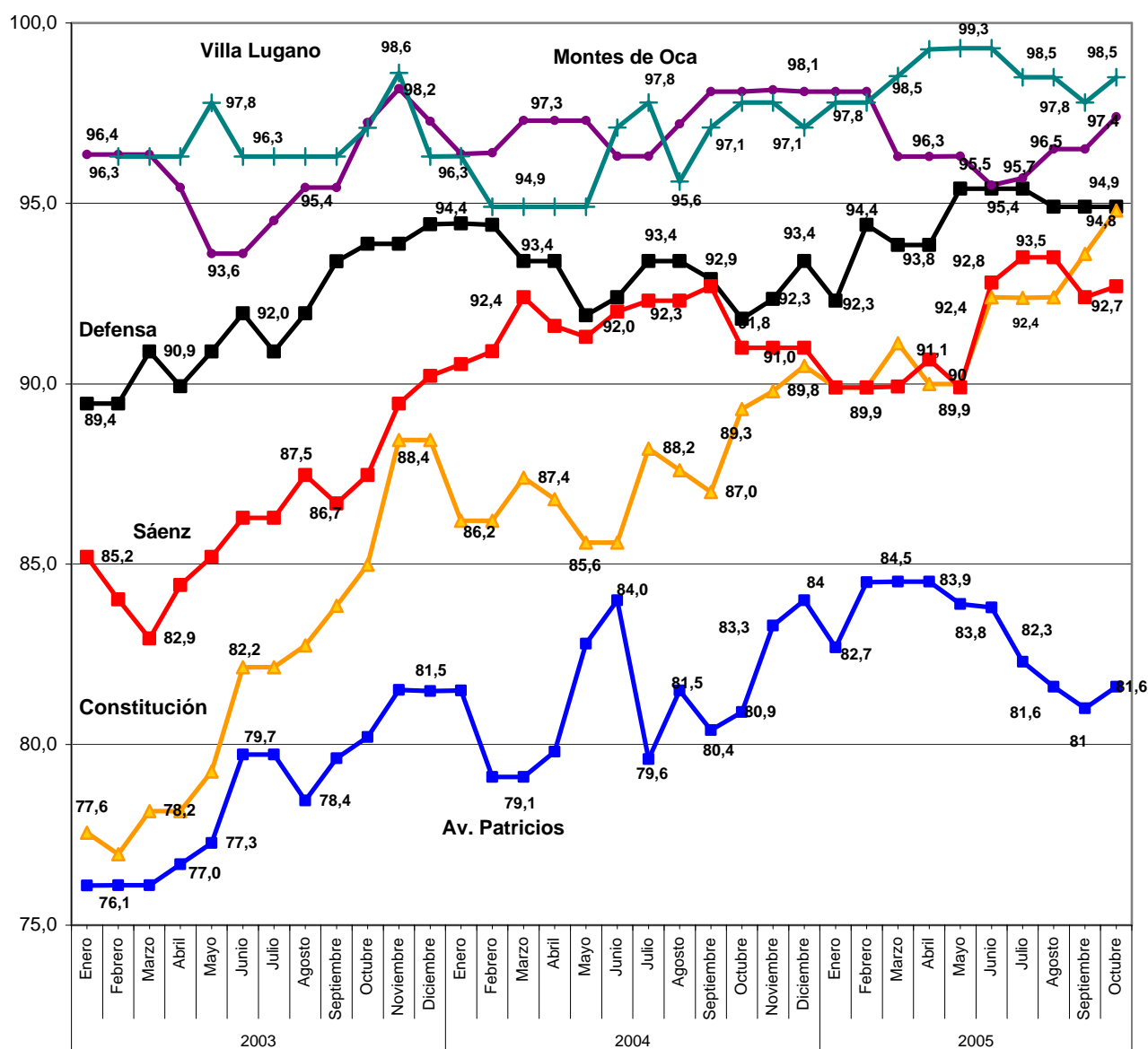
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

CUADRO N° 9: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA SUR-OCTUBRE

Eje	Tasa de ocupación Octubre 04	Tasa de ocupación Octubre 05	Variación interanual (%)
Parque Patricios	95,2	93,8	1,5
Defensa	91,8	94,9	3,4
Constitución	89,3	94,8	6,2
Montes de Oca	98,1	97,4	0,7
Flores sur	94	94	0
Mataderos	92,1	93,1	1,1
Villa Lugano	98,5	98,5	0
Av. Patricios	81,3	81,6	0,4
Sáenz	91	92,7	1,9
Alberdi	93,4	94,1	0,7
Total	92,1	93,3	1,3

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

GRÁFICO N° 5: TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA SUR, EJES SELECCIONADOS, ENERO 2003-OCTUBRE 2005.



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

El gráfico N° 5 nos permite obtener una visión global de la evolución de la tasa de ocupación en algunos de los ejes de la zona Sur. Se observa que la brecha existente en la tasa de ocupación de los ejes Constitución y Avenida Sáenz al inicio del relevamiento (en enero de 2003) con respecto al resto de los ejes de la zona, en la actualidad, ha disminuido.

En relación a lo recién mencionado es notable el crecimiento del eje Constitución cuyo ascenso entre puntas -enero 2003 a octubre de 2005-es de 17,2 pp..

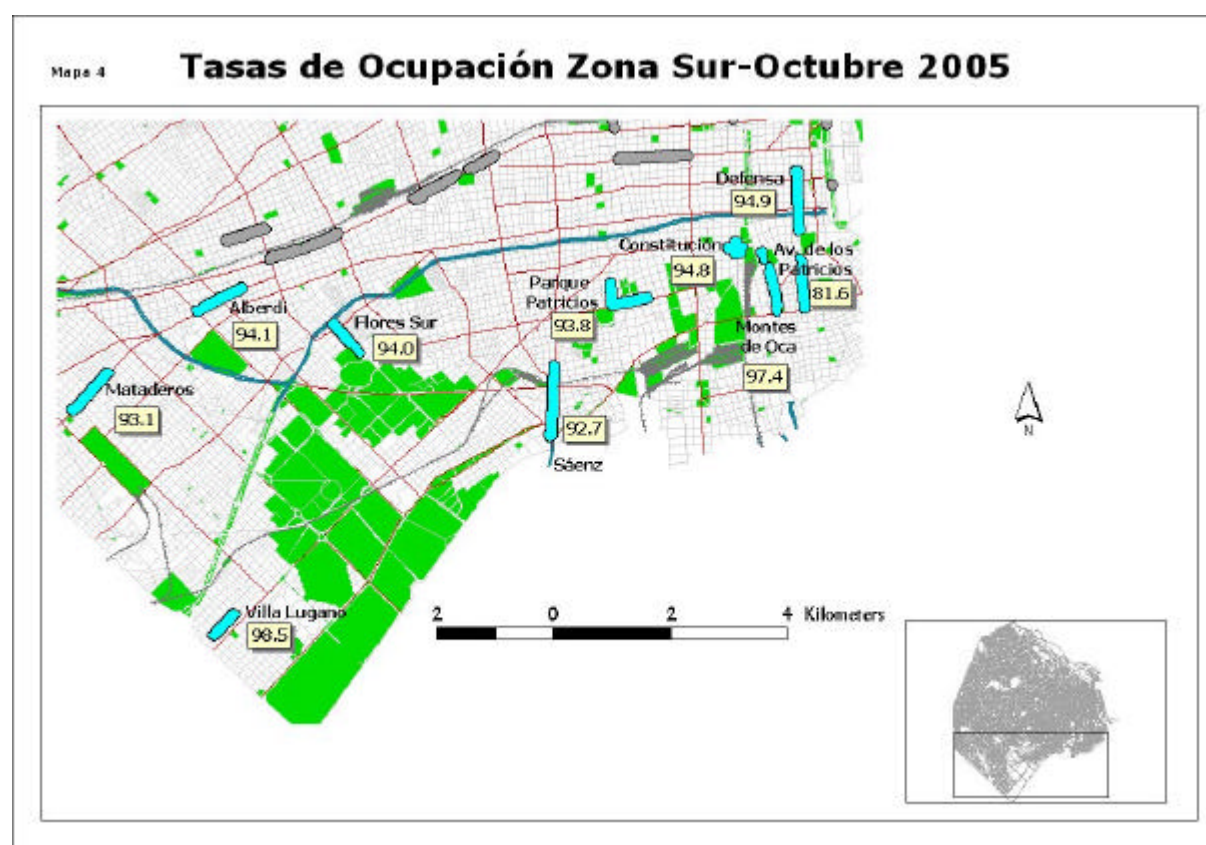
Por su parte, el eje Montes de Oca aumentó su tasa de ocupación entre puntas, en 1 punto porcentual, al tiempo que Villa Lugano, que al iniciarse el

relevamiento tenía una alta tasa de ocupación comercial, incrementó la misma en 2,2 puntos porcentuales (de 96,3 % a 98,5%).

Respecto 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 está cambiando de tendencia a partir de febrero de este año. En el mes de octubre este eje tuvo un incremento entre puntas de 5,5 puntos porcentuales.

En tanto, el eje de la Av. Sáenz mostró un cambio de tendencia similar al de Defensa. Durante 2003 experimentó un crecimiento (5 puntos

porcentuales) que se desaceleró al año siguiente (cuando creció apenas 0,5 puntos porcentuales). Este eje muestra en los primeros meses de 2005 un estancamiento en la tasa de ocupación en torno al 90%. A partir de abril Sáenz retomó el crecimiento alcanzado en agosto un máximo 93,5%, descendiendo en septiembre a 92,4%. Finalmente, en octubre el nivel de ocupación de Sáenz llegó a 92,7%. El crecimiento entre puntas es de 7,5 puntos porcentuales.



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

2.2.4. TASAS DE OCUPACIÓN COMERCIAL EN LA ZONA OESTE

La zona Oeste presenta una gran cantidad de ejes (13) con una importante dispersión territorial y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

Durante el mes de octubre la zona oeste experimentó el incremento de su tasa de ocupación en 0,3 puntos porcentuales con respecto al mes anterior, alcanzando un nivel de 94,4%.

Los cambios positivos respecto al mes anterior (ver cuadro N° 9) se produjeron en los ejes:

Flores, Pueyrredón, Avellaneda, Warnes, Devoto, Liniers y Corrientes y Scalabrini Ortiz. Entre estos ejes se destaca el eje Liniers ya que tuvo el crecimiento interanual más significativo de los ejes de la zona: 4,7%

En cambio, los ejes que experimentaron descensos son Belgrano, Forest, Cuenca. Cabe destacar que entre estos ejes Forest tuvo un incremento interanual de 3,4%.

Así, los que se mantuvieron sin cambios son: Caballito, Córdoba y Murillo.

CUADRO N° 10: TASAS DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE -JUNIO-OCTUBRE 2005

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

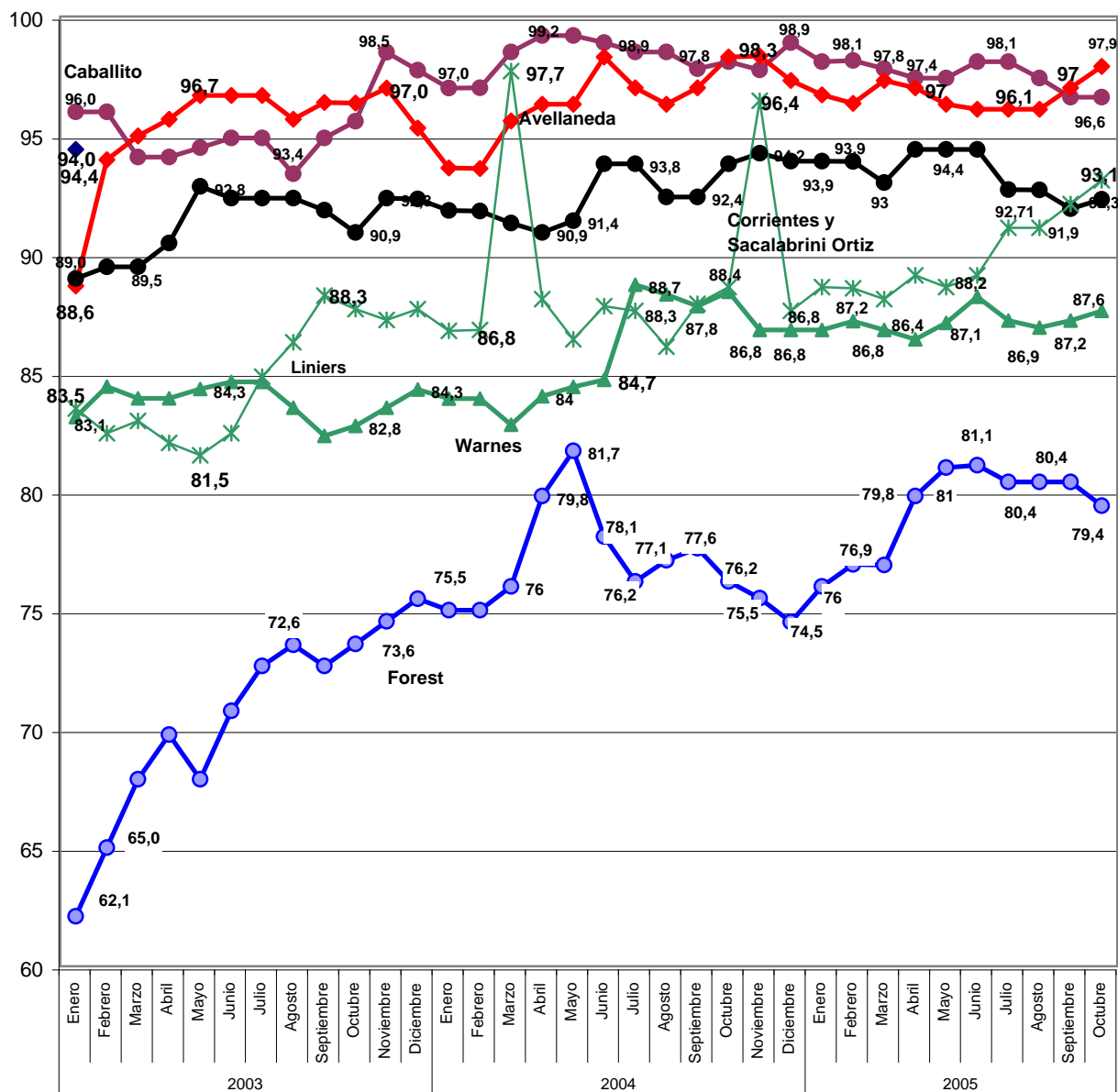
FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, GCBA, EN BASE A RELEVAMIENTO PROPIO.

CUADRO N° 11: VARIACIÓN INTERANUAL EN LA ZONA OESTE - OCTUBRE

Ejes	Tasa de ocupación octubre 04	Tasa de ocupación octubre 05	Variación interanual (%)
Belgrano	97,1	96,6	-0,5%
Caballito	98,1	96,6	-1,5%
Córdoba	95,2	95,7	0,5%
Flores	95,7	95,8	0,1%
Pueyrredón	97,1	97,3	0,2%
Forest	76,8	79,4	3,4%
Avellaneda	98,3	97,7	-0,6%
Warnes	88,4	87,6	-0,9%
Cuenca	97	97,4	0,4%
Devoto	97,4	94,4	-3,1%
Liniers	88,9	93,1	4,7%
Corrientes y Scalabrini Ortiz	93,8	92,3	-1,6%
Murillo	100	93,9	-6,1%
TOTAL	94,6	94,4	-0,2

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

GRÁFICO N° 6: VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN EN LA ZONA OESTE, EJES SELECCIONADOS, ENERO 2003-OCTUBRE 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 octubre una tasa de ocupación de 96,6% tras la apertura de 2 nuevos comercios. Desde enero de 2003 la tasa de ocupación comercial aumentó 0,6 puntos porcentuales.

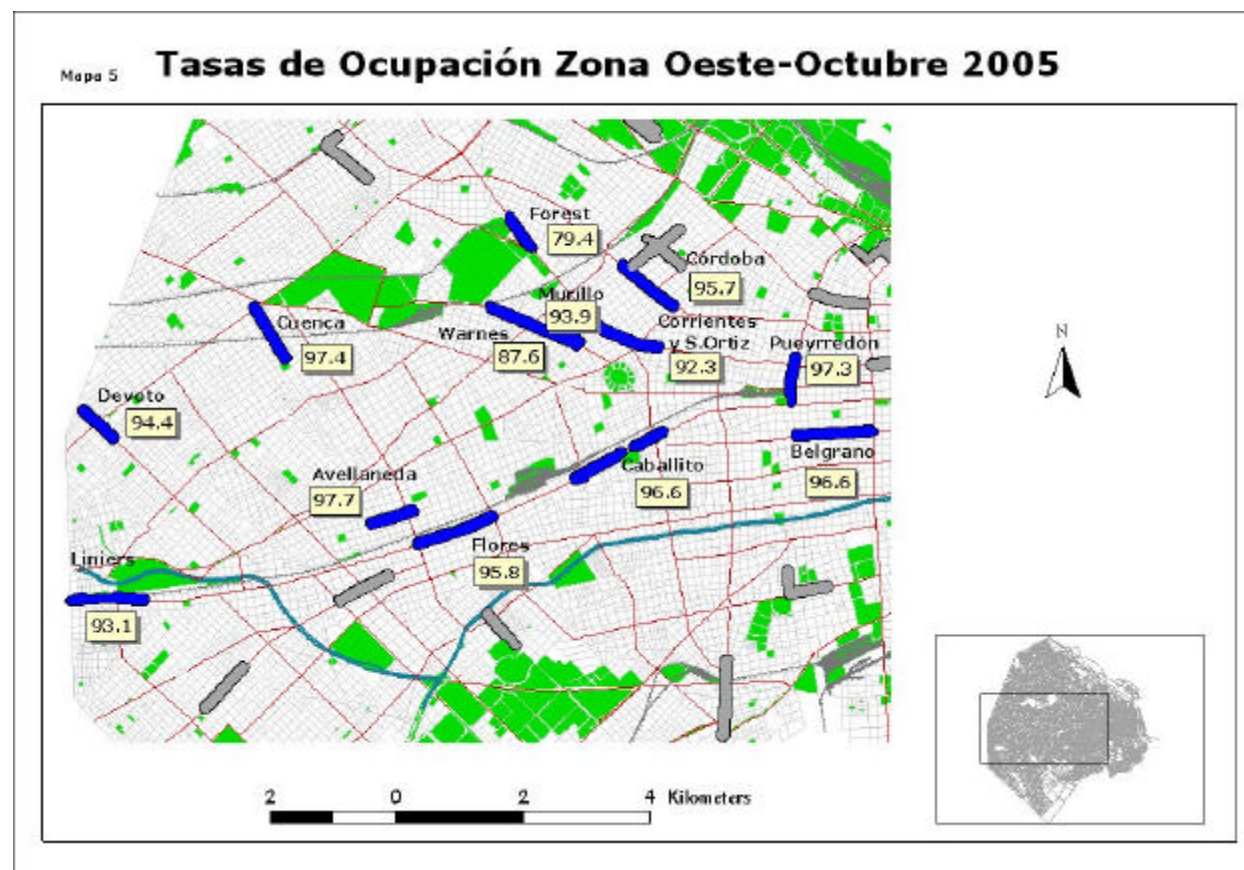
En tanto, el eje Avellaneda tuvo un crecimiento entre puntas de 9,3 pp. tras alcanzar en octubre un nivel de ocupación de 97,9%.

Por su parte, el eje de Corrientes y Scalabrini Ortiz creció desde la realización del relevamiento 4,1 pp., alcanzando en el último mes una ocupación de 92,3%

Asimismo, el eje Warnes obtuvo en el período analizado un incremento de 4,1 pp. en la tasa de ocupación comercial.

Finalmente, el eje comercial Forest aumentó desde el comienzo del relevamiento 17,3 puntos porcentuales.

El eje Liniers tuvo en el último relevamiento una tasa de ocupación de 93,1% lo que se traduce en un importante crecimiento entre puntas de 9,6 pp..



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

3. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS 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 octubre se relevaron 1.849 locales en 10 ejes temáticos, de los cuales el 65,8% de los comercios reconocidos pertenecen al rubro principal del eje correspondiente. Asimismo, 117 locales en estos ejes se encuentran cerrados, por lo tanto, la tasa de ocupación de los ejes temáticos fue de 93,7%.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados supera el 90%. El eje que mayor tasa de ocupación posee es Avellaneda, que registra 97,7% de los locales ocupados con solamente 7 locales vacantes. Este eje se destaca por ser el de mayor aglomeración de locales de un mismo rubro -en este caso la venta de indumentaria- (91%).

El eje Libertad obtuvo en este mes una tasa de 97,4%, aumentando 0,5 pp. respecto del mes anterior. Este eje posee un alto porcentaje de locales dedicados a la venta de joyería, relojería y audio (87,7%).

Por su parte, el eje Belgrano, cuyo rubro principal es la venta de muebles para el hogar y la oficina obtuvo en el último relevamiento una tasa de ocupación de 96,6%.

Asimismo, la Avenida Córdoba registró una ocupación de 95,7% manteniendo el nivel del mes anterior. Este eje posee una aglomeración de locales temáticos dedicados a la venta de indumentaria de 65,4%.

En tanto, el eje Defensa, especializado en antigüedades, alcanzó en octubre una tasa de ocupación de 94,9%, es decir, que mantuvo la tasa del mes anterior.

Murillo que tiene 33 locales, se dedica principalmente a la venta de indumentaria de cuero. En el mes de septiembre este eje se mantuvo sin cambios (93,9%).

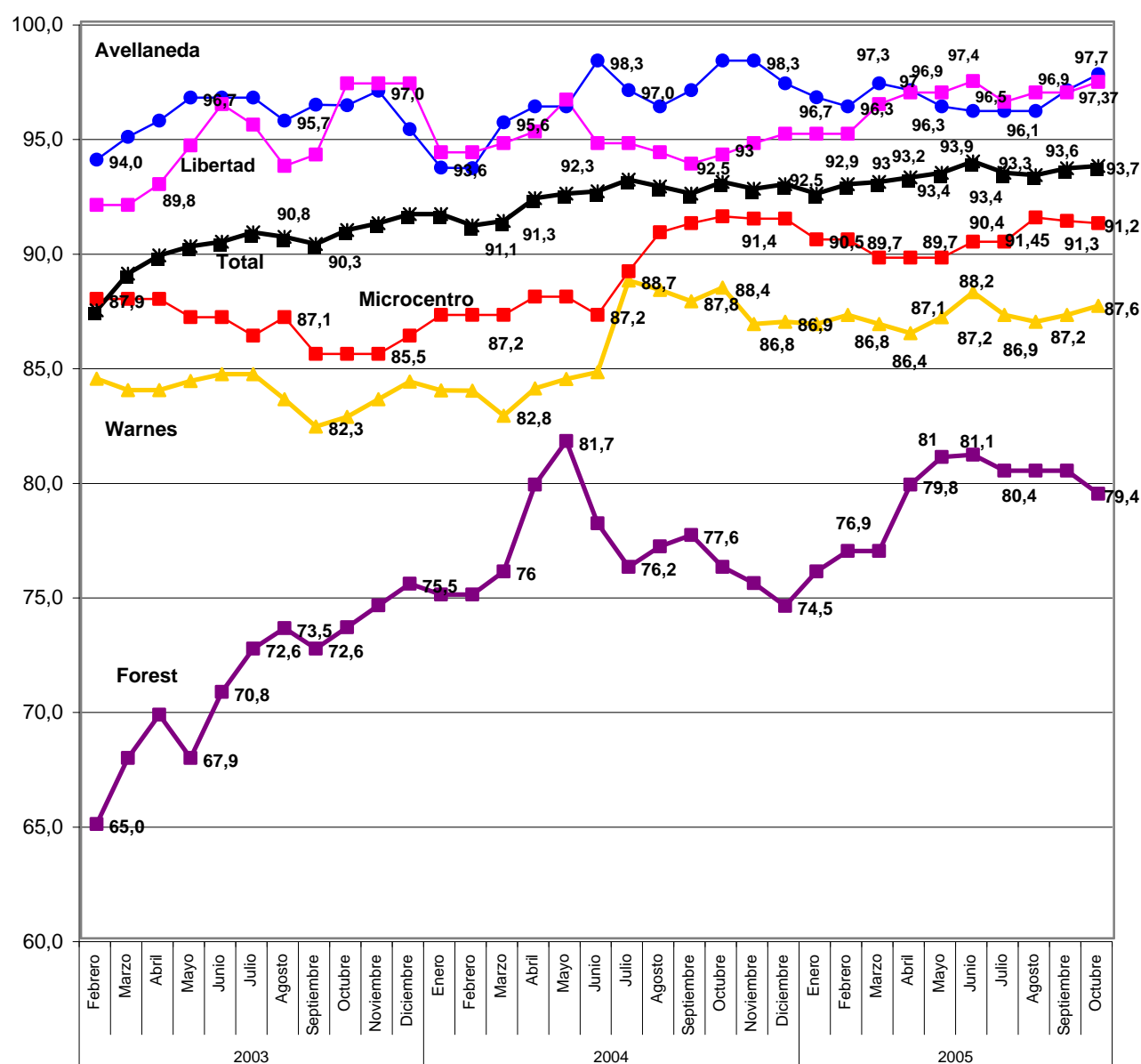
Las tasas de ocupación inferiores al 90% corresponden a los ejes Warnes (87,6%) y Forest (79,4%). El eje Warnes registra un 69,3% de comercios dedicados a ofrecer diferentes tipos de servicios relacionados con los automóviles y obtuvo en el último mes un incremento intermensual de 0,4 puntos porcentuales. 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%).

CUADRO N° 12: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS- AGOSTO-OCTUBRE DE 2005

	Locales relevados octubre	Vacantes octubre	Temáticos octubre		Tasa de ocupación agosto	Tasa de ocupación septiembre	Tasas de ocupación octubre	Variación intermensual
		Locales	Locales	(%)	(%)	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Córdoba (Indumentaria)	234	10	153	65,4	94,8	95,7	95,7	0
Murillo Indumentaria/cuero	33	2	27	81,8	93,9	93,9	93,9	0
Avellaneda (Indumentaria)	303	7	276	91,0	96,1	97	97,7	0,7
Belgrano (Muebles)	208	7	145	69,7	98,1	97,1	96,6	-0,5
Libertad (Joyería, audio y relojería)	228	6	200	87,7	96,9	96,9	97,4	0,5
Alberdi (Materiales para la construcción)	152	9	80	52,6	94	94	94,1	0,1
Defensa (antigüedades)	196	10	70	35,7	94,9	94,9	94,9	0
Microcentro (Actividad bancaria)	114	10	46	40,6	91,3	91,3	91,2	-0,1
Warnes (Servicios para el automóvil)	274	34	190	69,3	86,9	87,2	87,6	0,4
Forest (Camperas)	107	22	30	28,0	80,4	80,4	79,4	-1
TOTAL	1849	117	1217	65,8	93,3	93,6	93,7	0,1

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

GRÁFICO N° 7: TASA DE OCUPACIÓN EN LOS EJES TEMÁTICOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, FEBRERO 2003-SEPTIEMBRE 2005.



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

4. APERTURAS Y CIERRES DE LOCALES COMERCIALES

El relevamiento realizado para el mes de octubre 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 54 aperturas en los 34 ejes comerciales, 12 en la zona Sur, 25 en la zona Oeste, 13 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 prendas de vestir y textiles para el hogar ya que el 31,5% de los locales que abrieron sus puertas se dedican a este rubro.

Por su parte, se produjo el cierre de 32 locales. Se observaron 7 casos en la zona Sur, 12 en la zona Oeste, 10 en la zona Norte y 3 en el centro.

En cuanto a las tasas de rotación (calculándose ésta de acuerdo a la cantidad de aperturas y cierres sobre la totalidad de locales) para el mes de octubre, la global alcanza una variación del orden del 1,4%. La más elevada se registra en la zona Norte (2,7%), en la zona Oeste trepa al 1,3%, mientras que en la Sur es de 1,1%. Más abajo se ubica la zona Centro con 0,9%.

CUADRO N° 13: APERTURAS DE OCTUBRE DE 2005

EJE	DIRECCIÓN	NÚMERO	ACTIVIDAD	ZONA
LIBERTAD	LIBERTAD	269	RELOJERÍA	CENTRO
MICROCENRO	SARMIENTO	389	VTA. DE INDUMENTARIA MASCULINA	CENTRO
CABILDO	CABILDO	2103	INDUMENTARIA MASCULINA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2152	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2356	VTA. DE CALZADO FEMENINO	NORTE
CABILDO	CABILDO	2714	JOYERÍA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2093	VTA. DE CALZADO	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2324	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2421	VTA. DE CALZADO FEMENINO	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4295	ART. DE PESCA	NORTE
AVELLANEDA	AVELLANEDA	2989	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CABALLITO	RIVADAVIA	4985	VTA. DE BIJOU	OESTE
CABALLITO	RIVADAVIA	5127	VTA. DE CALZADO GRAL.	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4318	VTA. DE CALZADO	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4336	VTA. DE CALZADO FEMENINO	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4338	BLANCOS	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4340	VTA. DE INDUMENTARIA MASCULINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4342	VTA. DE INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	5002	VTA. DE INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	4657	VTA. DE COMIDA CHINA	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTÍZ	CORRIENTES	5008	INDUMENTARIA NIÑOS	OESTE
CUENCA	CUENCA	2988	VTA. DE CELULARES	OESTE

DEVOTO	LOPE DE VEGA	3349	INDUMENTARIA FEMENINA	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	6569	VTA. DE INDUMENTARIA MASCULINA	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	6847	BAZAR	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7165	VTA. DE ACCESORIOS	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7374	LOCUTORIO	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7327	VTA DE ELECTRODOMESTICOS	OESTE
LINIERS	RIVADAVIA	10813	QUINIOLA	OESTE
LINIERS	RIVADAVIA	11342	BLANCOS	OESTE
PUEYRRREDÓN	PUEYRRREDÓN	181	INDUMENTARIA GENERAL	OESTE
PUEYRRREDÓN	PUEYRRREDÓN	408	VTA DE COTILLON	OESTE
PUEYRRREDÓN	PUEYRRREDÓN	591	LOCUTORIO	OESTE
WARNES	WARNES	1184	VENTA DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA EL AUTOMOVIL	OESTE
WARNES	WARNES	1239	VENTA DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA EL AUTOMÓVIL	OESTE
AV. PATRICIOS	ALBERDI	699	VTA. DE INDUMENTARIA GENERAL	SUR
CONSTITUCIÓN	LIMA	1739	BAZAR	SUR
CONSTITUCIÓN	LIMA	1749	KIOSCO	SUR
CONSTITUCIÓN	LIMA	1799	ART. DE PLASTICO	SUR
MATADEROS	ALBERDI	5493	CARNICERÍA	SUR
MATADEROS	ALBERDI	5853	VTA. DE ART. DE LIBRERÍA	SUR
MATADEROS	ALBERDI	6008	MARROQUINERÍA	SUR
MONTES DE OCA	MONTES DE OCA	273	SERVICE DE COMPUTACIÓN	SUR
SAENZ	SAENZ	1103	BAZAR	SUR
SAENZ	SAENZ	1187	INDUMENTARIA DEPORTIVA	SUR
SAENZ	SAENZ	1281	BAZAR	SUR
VILLA LUGANO	CHILAVERT	6335	INDUMENTARIA FEMENINA	SUR
PUERTO MADERO	ALICIA M. DE JUSTO	380	RESTAURANTE	CENTRO
PUERTO MADERO	ALICIA M. DE JUSTO	1930	PIZZERÍA RESTO	CENTRO
PALERMO	SERRANO	1451	RELOJERÍA	NORTE
PALERMO	SERRANO	1510	VTA. DE ANTEOJOS	NORTE
PALERMO	SERRANO	1910	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4677	VTA. DE INDUMENTARIA	NORTE
PALERMO	EL SALVADOR	4872	RESTAURANTE	NORTE

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

CUADRO N° 14: CIERRES DE OCTUBRE DE 2005

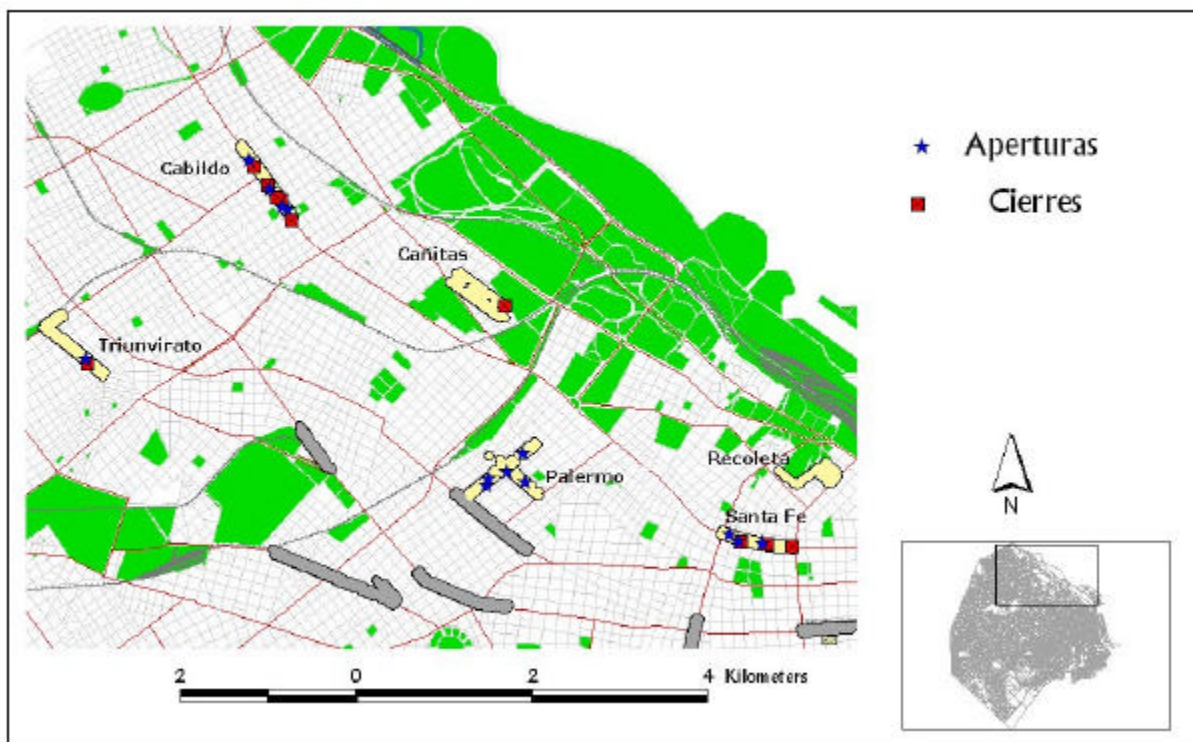
EJE	DIRECCIÓN	NÚMERO	ACTIVIDAD	ZONAS
FLORIDA	FLORIDA	445	DISQUERÍA	CENTRO
FLORIDA	FLORIDA	502	FARMACIA	CENTRO
MICROCENTRO	SAN MARTÍN	318	KIOSCO	CENTRO
CABILDO	CABILDO	2006	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2209	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE
CABILDO	CABILDO	2248	INDUMENTARIA GENERAL	NORTE
CABILDO	CABILDO	2394	INDUMENTARIA FEMENINA	NORTE

CABILDO	CABILDO	2612	VENTA DE MUEBLES PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	1825	LENCERÍA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2053	PERFUMERÍA	NORTE
SANTA FE	SANTA FE	2304	VTA. DE BIJOU	NORTE
TRIUNVIRATO	TRIUNVIRATO	4260	INDUMENTARIA DEPORTIVA	NORTE
BELGRANO	BELGRANO	1880	VENTA DE MUEBLES PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	4972	VTA DE INDUMENTARIA MASCULINA	OESTE
CÓRDOBA	CÓRDOBA	5021	COMPRA Y VENTA DE AUTOMOTORES	OESTE
CORRIENTES Y SCALABRINI ORTIZ	CORRIENTES	4711	KIOSCO	OESTE
CUENCA	CUENCA	2825	PRESTAMOS PARA EL CONSUMO	OESTE
CUENCA	CUENCA	3102	VTA. DE DISCOS	OESTE
CUENCA	CUENCA	3281	OPTICA	OESTE
FLORES	RIVADAVIA	7164	FARMACIA	OESTE
FOREST	FOREST	370	CAMPERAS	OESTE
PUEYRREDON	PUEYRREDON	53	RELOJES	OESTE
PUEYRREDON	PUYRREDON	359	INDUMENTARIA NIÑOS	OESTE
WARNES	WARNES	1464	PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA EL AUTOMOVIL	OESTE
MATADEROS	ALBERDI	5649	VENTA DE MUEBLES Y ACCESORIOS	SUR
MATADEROS	ALBERDI	5726	QUESERÍA, FIAMBRERÍA	SUR
PARQUE PATRICIOS	LA RIOJA	2104	BLANCOS	SUR
PARQUE PATRICIOS	CASEROS	2766	ART. DE LIBRERÍA	SUR
SAENZ	SAENZ	656	FERIA AMERICANA	SUR
SAENZ	SAENZ	695	BAR	SUR
FLORES SUR	VARELA	1151	VTA DE CELULARES	SUR
LAS CAÑITAS	ARCE	235	RESTAURANTE	NORTE

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

Mapa 6

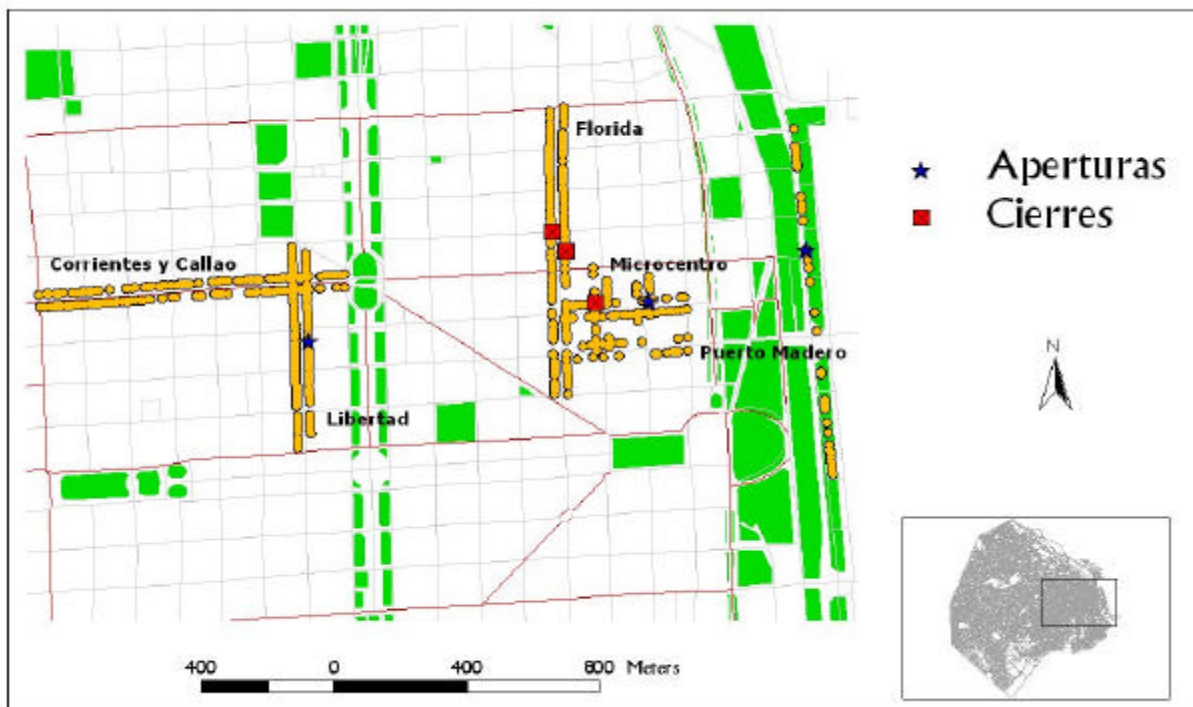
Aperturas y Cierres Zona Norte-October 2005



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

Mapa 7

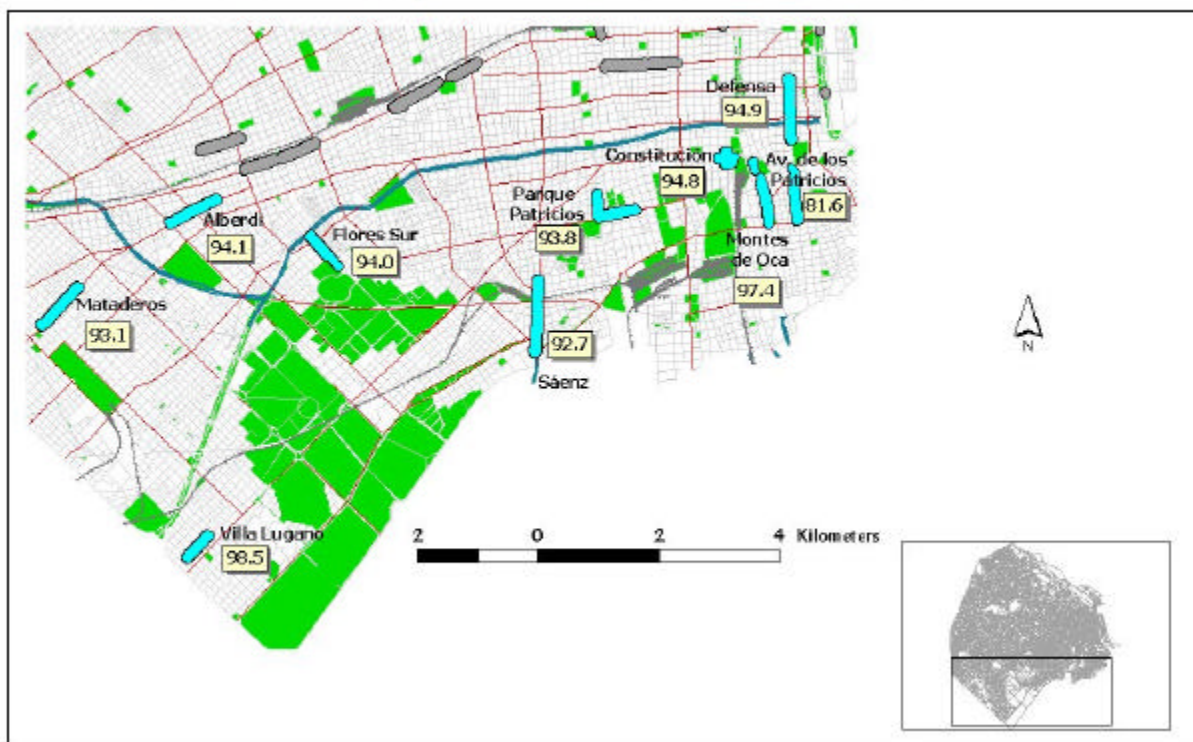
Aperturas y Cierres Zona Centro-October 2005



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

Mapa 4

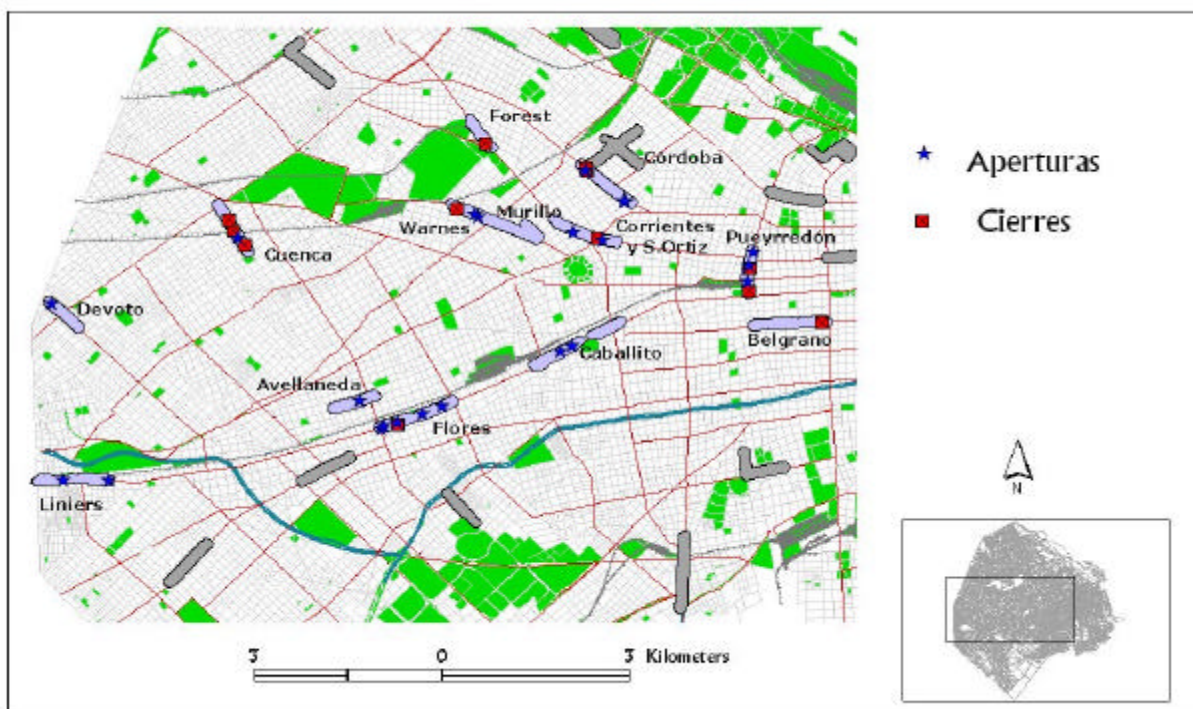
Tasas de Ocupación Zona Sur-October 2005



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

Mapa 9

Aperturas y Cierres Zona Oeste-October 2005



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

5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES

De los 5896 locales ocupados relevados en agosto, el 25,41% (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 (9,07%). El segundo rubro en importancia general corresponde a "Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina" con 8,02% (475 locales). El rubro "Venta de calzado, cuero y marroquinería" figura tercero con el 7,36%

(434 locales) seguido por el ítem "Restaurantes, bares, cafés y casa de comida" (6,66%) que agrupa a 396 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 6,31%, dentro del cual se destacan los supermercados, despensas y autoservicios, las panaderías y las heladerías.

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

LOCALES SEGÚN RUBRO COMERCIAL OCTUBRE DE 2005		
PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES PARA EL HOGAR	1499	25,41%
VENTA DE MUEBLES Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y LA OFICINA	475	8,02%
VENTA DE CALZADO, CUERO, MARROQUINERÍA, PARAGUAS Y SIMILARES	434	7,36%
RESTAURANTES, BARES, CAFÉS Y CASAS DE COMIDA	393	6,66%
VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	372	6,31%
RELOJERÍA, JOYERÍA Y FANTASÍA	313	5,31%
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	240	4,07%
FARMACIAS, MEDICINAS, COSMÉTICOS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y PELUQUERÍA	212	3,59%
VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	237	4,02%
ACTIVIDAD FINANCIERA	212	3,59%
VENTA POR MENOR DE FERRETERÍA, PINTURAS, CRISTALES Y ESPEJOS, MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DECORACIÓN	201	3,41%
SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES, PERSONALES, CULTURALES Y SALUD	180	3,05%
BAZAR, TODO POR \$2, ACCESORIOS, ETC	160	2,71%
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	161	2,73%
OTRAS VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS	106	1,80%
SERVICIOS DE PELUQUERÍA Y TRATAMIENTO DE BELLEZA	104	1,76%
SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	101	1,71%
LIBROS, REVISTAS, ARTÍCULOS DE LIBRERÍA PAPEL Y CARTÓN	98	1,66%
FOTOGRAFÍA Y ÓPTICA	91	1,54%
VENTA DE ARTÍCULOS USADOS Y ANTIGÜEDADES	83	1,41%
SERVICIOS RELACIONADOS AL TRANSPORTE	83	1,41%
VENTA AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES, CASSETTES, DISCOS Y CD DE AUDIO Y VIDEO	40	0,68%
SERVICIOS DE SALUD	33	0,56%
LAVADO Y LIMPIEZA DE PRENDAS DE TELA Y CUERO	23	0,39%
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	15	0,25%
OTROS	16	0,27%
SERVICIOS DE HOTELERÍA	9	0,15%
SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO FÍSICO-CORPORAL	7	0,12%
SERVICIOS PÚBLICOS	2	0,03%
	5900	100,00%

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

5.2. 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 de terminadas 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 (72 sobre un total de 127) 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 161. El 20,5% de los mismos corresponden a “Locutorios con servicio de Internet” (33 locales), mientras que los “locutorios con kiosco” alcanzan el 14,9% (24 locales). Por último, los locutorios con actividades adicionales varias representan el 6,21% y con librería y/o fotocopidora el (3,11%).

Al interior del rubro “Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco” se destacan los kioscos con cabinas telefónicas que trepan a 42 (sobre un total de 240, representando un 17,5%). De esta manera, gran cantidad de kioscos vieron como beneficiosa la

posibilidad de colocar cabinas telefónicas en sus locales con intención 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° 16: LOCALES COMERCIALES - OCTUBRE DE 2005

RUBRO	CANT.	%
VENTA DE GOLOSINAS, CIGARRILLOS Y TABACO	240	100,00
KIOSCO Y MAXIKIOSCO	188	78,33
KIOSCO CON CABINAS TELEFÓNICAS*	42	17,50
MAYORISTA DE GOLOSINAS	8	3,33
VENTA DE TABACO	2	0,83
LOCUTORIO, SERVICIO DE INTERNET, CORREO	161	100,00
LOCUTORIO	55	34,16
LOCUTORIO CON SERVICIO DE INTERNET*	33	20,50
LOCUTORIO CON KIOSCO*	24	14,91
SERVICIO DE INTERNET	20	12,42
LOCUTORIO Y OTROS*	10	6,21
CORREO	10	6,21
LOCUTORIO CON LIBRERÍA Y/O FOTOCOPIADORA*	5	3,11
SERVICIO DE INTERNET CON KIOSCO*	4	2,48
* ESTOS SUBRUBROS FUERON CONTABILIZADOS POR PRIMERA VEZ EN EL PRESENTE RELEVAMIENTO.		

FUENTE: CEDEM, SECRETARÍA DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y DESARROLLO SUSTENTABLE, 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.

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 de aquí en más la cantidad total descenderá de 230 a 219 locales.