



INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES NODOS COMERCIALES

NÚMERO 24
FEBRERO 2004



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 del Informe Mensual de tasa de ocupación comercial se encuentran disponibles en Internet: www.cedem.gov.ar

Dirección:	Pablo Perelman
Consultores:	Fernando Álvarez de Celis, Julián Álvarez Insua, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Adriana Cusmano, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian, María Eva Raffoul Sinchicay y Patricia Fernández
Asistentes:	Verónica Simone, María José Pérez de Arrilucea, Ana Florido y Anahí Costaguta

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de febrero se relevaron 31 centros comerciales de distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Once de los cuales se relevan desde marzo de 2002, mientras que en febrero de 2003 se sumaron 20 áreas, 10 de ellas en arterias con locales que se especializan en ciertos rubros, a los que se denomina “ejes temáticos”.

Dicho relevamiento permitió contabilizar un total de 6.250 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 92,8% en el mes de febrero, registrándose por segundo mes consecutivo un descenso en la misma, de 0,6 puntos en relación con la tasa registrada en el mes de enero (93,3%). Ésta retracción constituye la segunda, luego de 10 meses consecutivos de aumento.

Al igual que en el año anterior, durante los meses de enero y febrero se produce un mayor cierre de locales que puede explicarse por la oportunidad que ofrece el período de vacaciones, para realizar refacciones en los locales.

Dado que el relevamiento de los 31 ejes se realiza desde febrero de 2003 se puede analizar la variación interanual de las tasas de ocupación y de vacancia. De esta forma se aprecia un descenso interanual de la tasa de vacancia en un 34,4%, pasando ésta del 11% en febrero de 2003, al 7,2% en febrero del corriente año. En cuanto a la tasa de ocupación se verifica un crecimiento

de 4,2%, pasando del 89% al 92,8% en el mismo lapso temporal.

La mayor variación interanual se verifica en el norte y en el oeste de la Ciudad donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 4,9% y 4,4% respectivamente. Por otro lado en el sur la tasa de vacancia cayó un 28% mientras que el centro la baja se acerca al 26%.

Durante el mes de febrero se registraron 30 aperturas y 65 cierres en los 31 ejes relevados. Los ejes que más aperturas registraron fueron la Av. Saenz en Pompeya con 5 locales y la Av. Corrientes en el centro con 3. Por su lado en la Av. Patricios se contaron 6 cierres, 5 en Parque Patricios al igual que en Avellaneda y Constitución.

Al analizar el tipo de locales que abrieron en los ejes relevados, se observa la concentración en tres rubros: venta de prendas de vestir y textiles; relojería, joyería y fantasía; y restaurantes y bares. Abrieron 5 locales de cada uno de dichos rubros, los cuales en conjunto representan el 50% de las aperturas de este mes.

Dentro de las 10 “áreas temáticas”, se contabilizaron 1.825 locales, de los cuales 163 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 69,4% respondían a estas características. En cinco de estos ejes no se registró

variación en la cantidad de locales ocupados, mientras que en el resto se verificaron caídas en la tasa de ocupación, observándose los mayores descensos intermensuales se vieron en Avellaneda (-1,8%), Alberdi (-1,4%) y Córdoba (-0,9%).

Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 9% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 92,6% de los locales. Lo mismo sucede en el centro donde

la tasa de ocupación llega al 92,4% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 97,2%. La variación de ésta tasa en este último mes, da cuenta de un aumento en las zonas centro y norte de la Ciudad del 0,2%. Mientras que en la zona sur y oeste se verificó un retroceso en la tasa de ocupación de 1,3% y 0,7%, respectivamente.

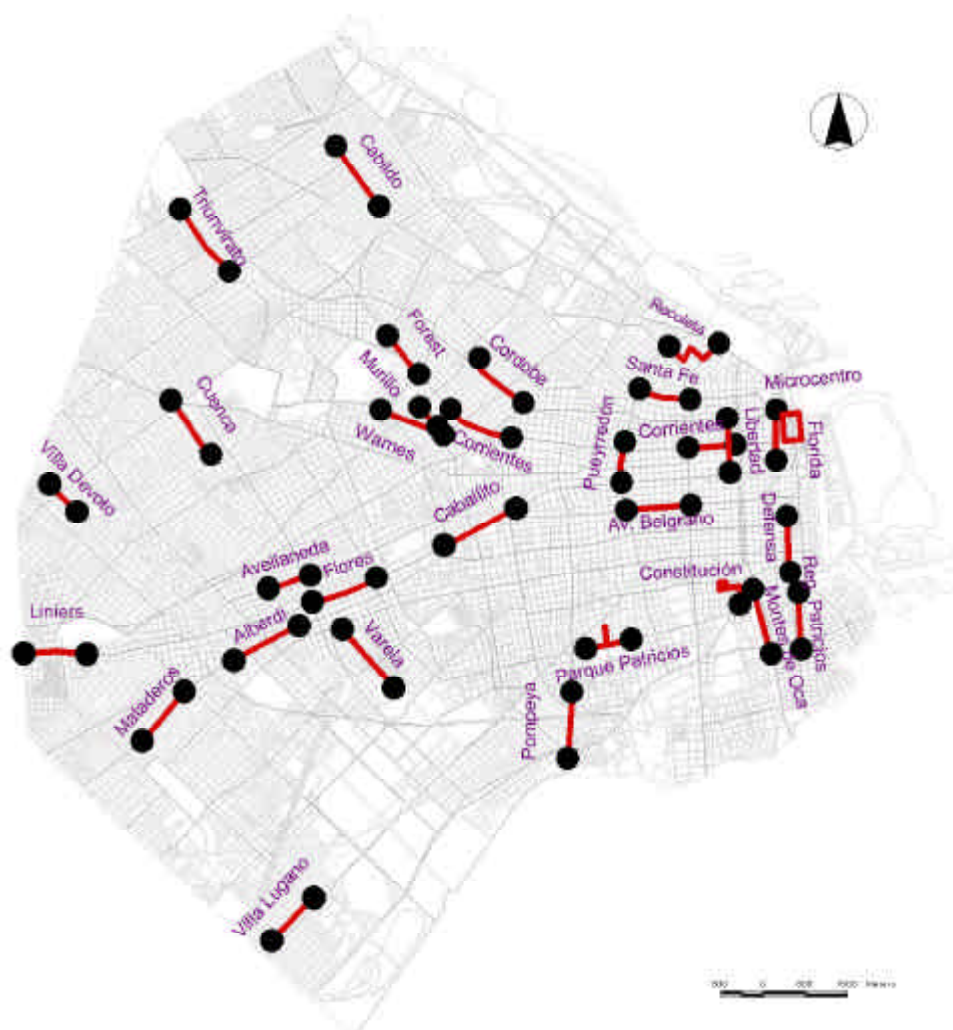
Es el eje Santa Fe en la zona norte el que presenta la mayor proporción de locales ocupados, de sus 200 locales sólo uno se encuentra vacante. Mientras que en el eje Forest ubicado en la zona oeste se detecta la mayor proporción de locales vacíos, 26 de los 104 que se relevan.

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de febrero, en donde se registró la cantidad de locales ocupados en los principales centros comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello, se relevaron 31 áreas comerciales en distintas zonas de la Ciudad. Este indicador permite obtener una referencia importante respecto a la

actividad comercial de la Ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la urbe. Este informe se realiza desde marzo de 2002 cuando se relevaban 11 ejes. A partir de febrero de 2003 se sumaron otras, 20 áreas comerciales (10 de ellas temáticas) que suman un total de 31 áreas relevadas, que se extienden a lo largo de 228 cuadras y donde se localizan 6.250 locales.

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de febrero de 2004 se contabilizaron unos 6.250 locales ubicados en los 31 ejes comerciales

descriptos anteriormente. Asimismo, la tasa de ocupación en las áreas comerciales temáticas se ubicó en el 91,1% (ver cuadro 1)

Cuadro 1

Tasa de ocupación y de vacancia en los 31 ejes relevados - febrero de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación (enero) (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación (febrero) (%)	Tasa de vacancia (febrero) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Ejes Temáticos	1.825	86,8	163	91,1	8,9	4,7
Otros ejes	4.425	94,8	289	93,5	6,5	-1,5
TOTAL	6.250	93,3	452	92,8	7,2	-0,6

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

Por segundo mes consecutivo se verifica una baja en la tasa de ocupación, cayendo respecto del mes anterior 0,6%. En febrero de 2004 el 7,2% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados. Así, en los 31 ejes relevados se encuentran 5.798 locales en funcionamiento y 452 cerrados.

Al igual que en el año anterior, durante los meses de enero y febrero se produce un mayor cierre de locales que puede explicarse por la oportunidad que ofrece el período de vacaciones, para realizar refacciones en los locales.

Asimismo, y considerando que el relevamiento en los 31 ejes se está realizando desde febrero de 2003, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para todos los ejes relevados. De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 34,4%, pasando ésta del 11% en febrero de 2003, al 7,2% en febrero del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,2%, pasando del 89% al 92,8% en el mismo lapso temporal (ver cuadro 2).

Cuadro 2

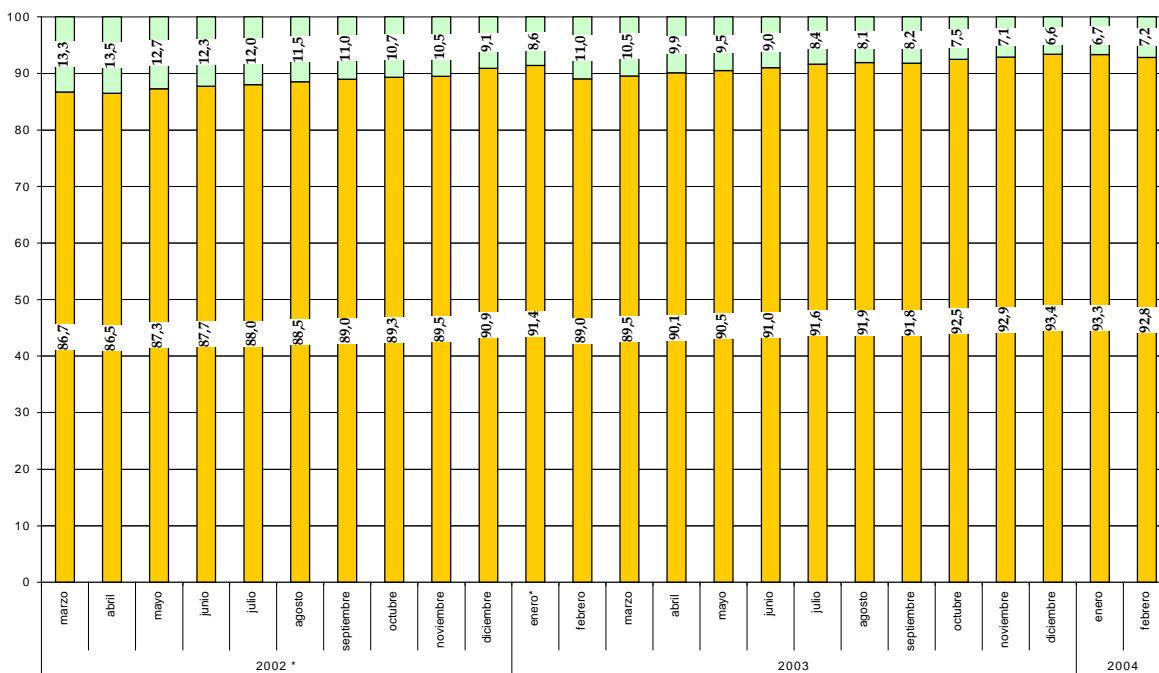
Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires

		Tasa de Ocupación			Tasa de Vacancia		
		Tasa de Ocupación	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Tasa de Vacancia	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
2002 *	marzo	86,7			13,3		
	abril	86,5	-0,2		13,5	1,5	
	mayo	87,3	0,9		12,7	-5,9	
	junio	87,7	0,5		12,3	-3,1	
	julio	88,0	0,3		12,0	-2,4	
	agosto	88,5	0,6		11,5	-4,2	
	septiembre	89,0	0,6		11,0	-4,3	
	octubre	89,3	0,3		10,7	-2,7	
	noviembre	89,5	0,2		10,5	-1,9	
	diciembre	90,9	1,6		9,1	-13,3	
2003	enero*	91,4	0,6		8,6	-5,5	
	febrero	89,0	-2,6		11,0	27,5	
	marzo	89,5	0,6	3,3	10,5	-4,5	-21,3
	abril	90,1	0,7	4,2	9,9	-5,7	-26,8
	mayo	90,5	0,4	3,7	9,5	-4,0	-25,4
	junio	91,0	0,5	3,8	9,0	-5,2	-27,0
	julio	91,6	0,7	4,1	8,4	-6,6	-30,1
	agosto	91,9	1,0	4,4	8,1	-9,9	-32,6
	septiembre	91,8	0,2	3,7	8,2	-2,4	-28,8
	octubre	92,5	0,8	3,6	7,5	-8,5	-30,0
	noviembre	92,9	0,4	3,8	7,1	-5,3	-32,4
	diciembre	93,4	0,5	2,8	6,6	-7,0	-27,5
2004	enero	93,3	-0,1	2,1	6,7	0,9	-22,5
	febrero	92,8	-0,6	4,2	7,2	8,1	-34,4

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

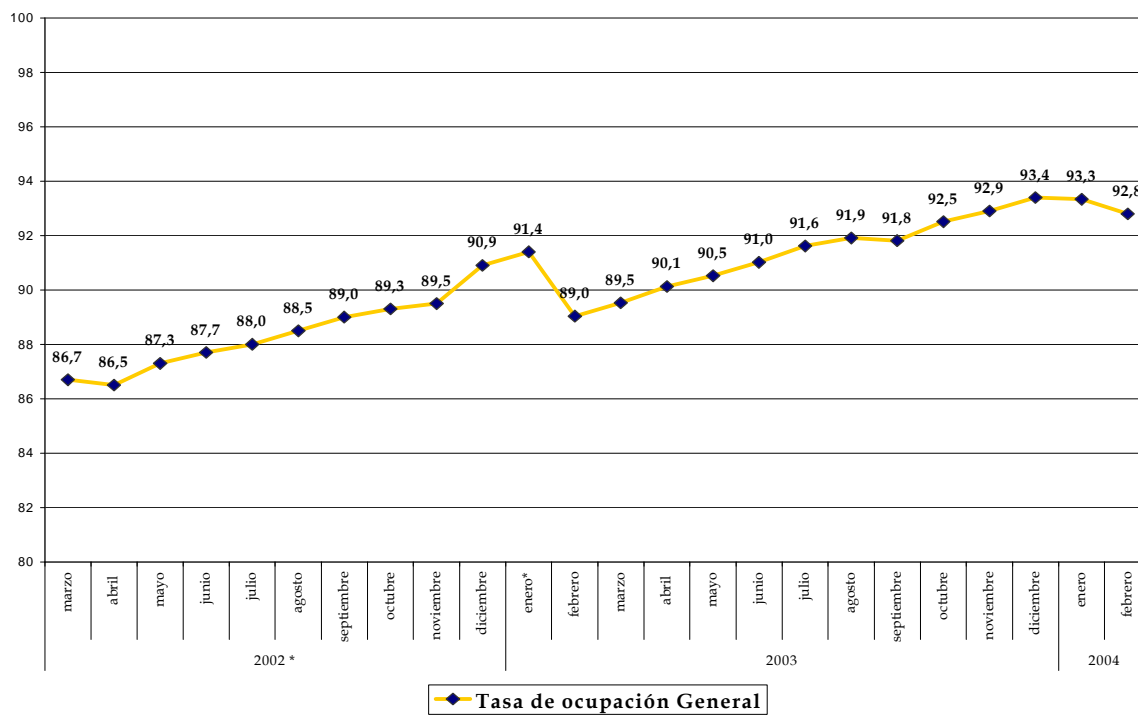
(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia, marzo 2002 – febrero 2003



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.
 (* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Gráfico 2. Evolución de la tasa de ocupación, marzo 2002 - febrero 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.
 (* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

ACTIVIDAD COMERCIAL. APERTURA Y CIERRE DE LOCALES

Durante el relevamiento realizado en el mes de febrero, se encontraron 30 aperturas en los 31 ejes, 12 en la zona sur, 7 en la zona oeste, 6 en el sur y 5 en el centro. Los ejes que más aperturas registraron fueron la Av. Saenz en Pompeya con 5 locales y la Av. Corrientes en el centro con 3.

Al analizar el tipo de locales que abrieron sus puertas, se puede apreciar la concentración en tres rubros: venta de prendas de vestir y textiles; relojería, joyería y fantasía; y restaurante y bar. Abrieron 5 locales de cada uno de dichos rubros, los cuales en conjunto representan el 50% de las aperturas de este mes. Por otro lado se destaca la apertura de 3 locales de venta de alimentos y bebidas, 2 locales de venta de calzado y marroquinería, 2 locales en el rubro venta de muebles y artículos para el hogar, 2 locales en el rubro locutorio y servicios de internet y, por último otros dos locales de la cadena de farmacias Dr. Ahorro (suman nueve dentro de todos los ejes relevados). En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de febrero.

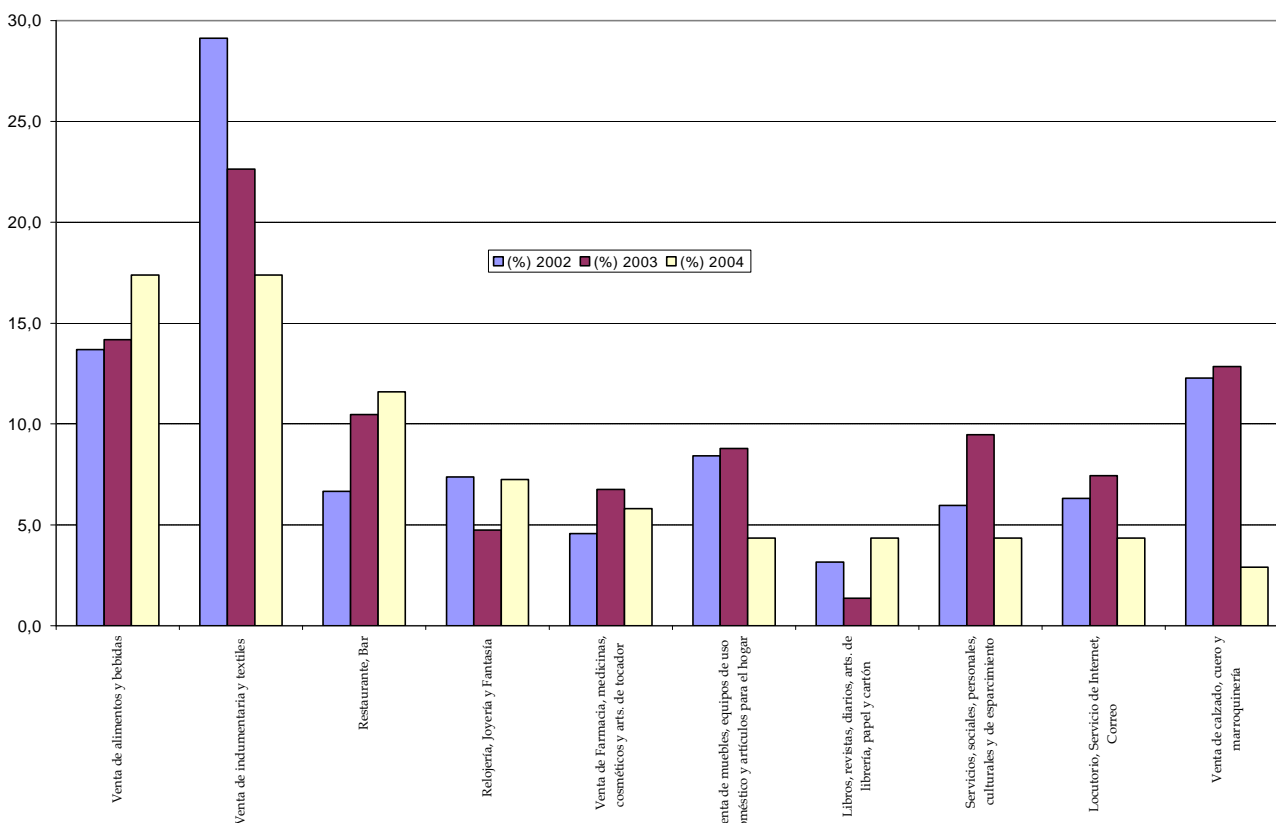
El cuadro 3, por su parte, refleja el número de aperturas por tipo de local desde marzo de 2002. En ese año la mayor proporción correspondió a locales especializados en venta de indumentaria y textiles para el hogar (29,1%), seguido de locales de venta de productos alimenticios alcanzaban el 13,7% de los locales abiertos en este período, y los locales especializados en la venta de calzado y cuero (12,3%). En el resto de las aperturas se observó una gran dispersión entre los distintos rubros de locales comerciales y de servicios. En el 2003 en cambio, si bien el rubro indumentaria siguió representando la mayor proporción de locales, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 14,2% en el 2003. Incrementos aún mayores se registraron en rubros tales como restaurantes y bares (que pasó de 6,7% a 10,5%), locutorios, servicios de internet y correo (que pasó de 6,3% a 7,4%) y farmacias, medicinas y cosméticos que pasó de 4,6% a 6,8%.

Cuadro 3
Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	2003	2004		
			ene	feb	Acum.
	(%)	(%)			(%)
Venta de alimentos y bebidas	13,7	14,2	9	3	17,4
Venta de indumentaria y textiles	29,1	22,6	7	5	17,4
Restaurante, Bar	6,7	10,5	3	5	11,6
Relojería, Joyería y Fantasía	7,4	4,7	0	5	7,2
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	4,6	6,8	2	2	5,8
Venta de muebles y artículos para el hogar	8,4	8,8	1	2	4,3
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	3,2	1,4	2	1	4,3
Servicios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	6,0	9,5	3	0	4,3
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	6,3	7,4	1	2	4,3
Venta de calzado, cuero y marroquinería	12,3	12,8	0	2	2,9
Venta de golosinas y cigarrillos			2	0	2,9
Venta de ferretería, pinturas y materiales construcción	0,7	0,3	2	0	2,9
Venta de partes, piezas y accesorios para automotores			2	0	2,9
Servicios empresariales			2	0	2,9
Venta de artículos usados y antigüedades			0	2	2,9
Otros no especificados previamente			2	0	2,9
Todo x \$2, Bijou, Accesorios			0	1	1,4
Artículos de decoración			1	0	1,4
Actividad Financiera	1,8	1,0	0	0	0,0
Total	100	100	39	30	100

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

Gráfico 3. Participación porcentual por tipo de actividad 2002, 2003 y enero-febrero 2004

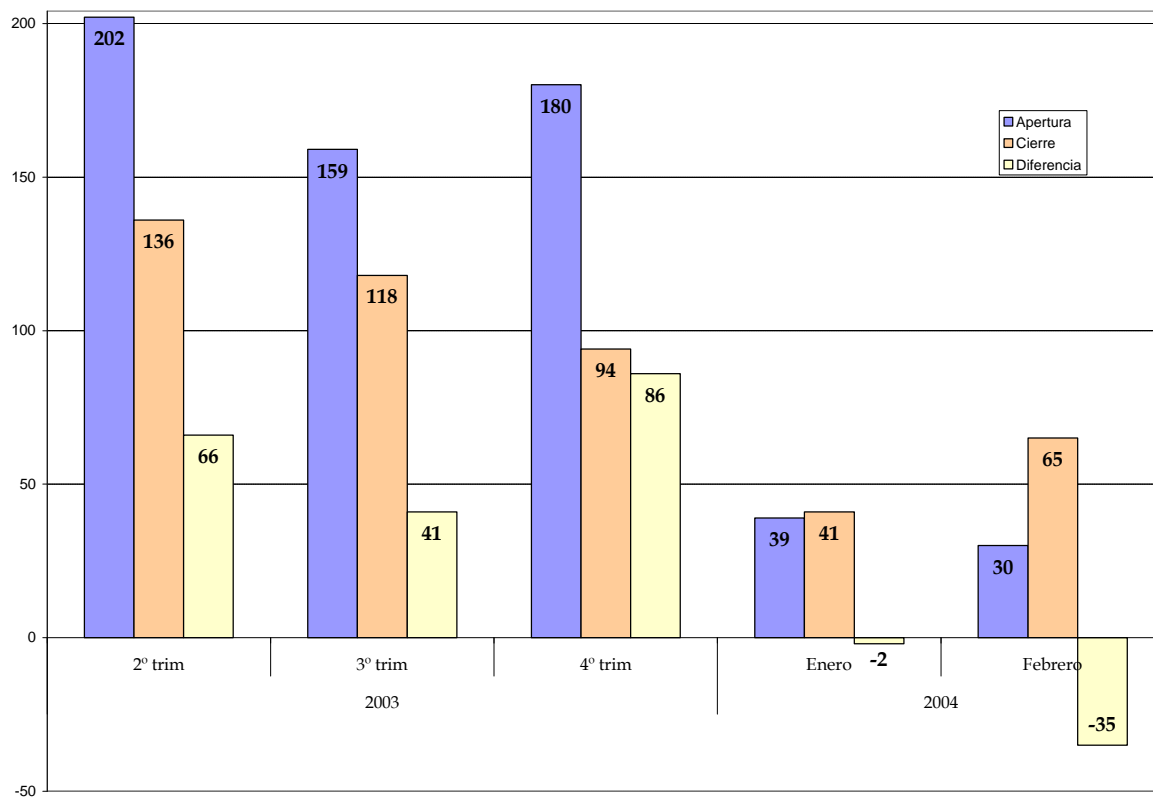


Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Por otro lado se registraron 65 cierres, 3 en la zona norte, 5 en el centro, 27 en el oeste y 30 en el sur. En el eje de la Av. Patricios cerraron 6 locales (sólo dos aperturas). Parque Patricios y Avellaneda registraron el cierre de 5 locales cada uno y en ambos casos ninguna

apertura. En el eje de Constitución cerraron 5 locales y abrió uno sólo. Cabe destacar que el 46% de estos cierres corresponden a locales del rubro venta de indumentaria y textiles para el hogar, un 9% a comercios de venta de alimentos y bebidas, y otro 7% a restaurantes y bares.

Grafico 4. Apertura y cierre de locales en los 31 ejes relevados



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

TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

ÁREA COMERCIALES TEMÁTICAS

Dentro de los ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran 10 áreas comerciales temáticas, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de febrero se relevaron 1.825 locales, 163 de los cuales se encontraban cerrados, dato que representa el 8,9% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 69,4% respondían a esta categoría.

Como se puede observar en el cuadro siguiente, existe gran disparidad entre los distintos centros comerciales temáticos. La menor tasa de ocupación se aprecia en el eje comercial de la calle Forest (importante centro de venta de camperas de finales de los 80' y principios de los '90) donde la tasa alcanza al 75% de los locales, siendo la cifra más baja detectada para los 31 ejes comerciales de la Ciudad. La calle Warnes también presenta una tasa de vacancia importante, que llega al 16,1% de los locales. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación del 87,2%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa

superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas en ejes temáticos se registran en la Av. Belgrano (96,7%) y en el eje de indumentaria de cuero de la calle Murillo (96,6%)

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 90,7% de los locales se especializan en venta de indumentaria, cifra que la convierte en la zona con mayor aglomeración temática de los ejes relevados. En la calle Libertad los comercios temáticos también son más que representativos de esta arteria, ya que concentran el 85% de los locales. En Warnes, los que están especializados en el mercado automotor representan el 73,5%. En Murillo, los locales de cuero alcanzan al 71,4% del total, en tanto que en la Av. Belgrano las mueblerías representan el 76,8%. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 71,2% de los comercios. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 33,3% de los mismos actúan en un mismo rubro.

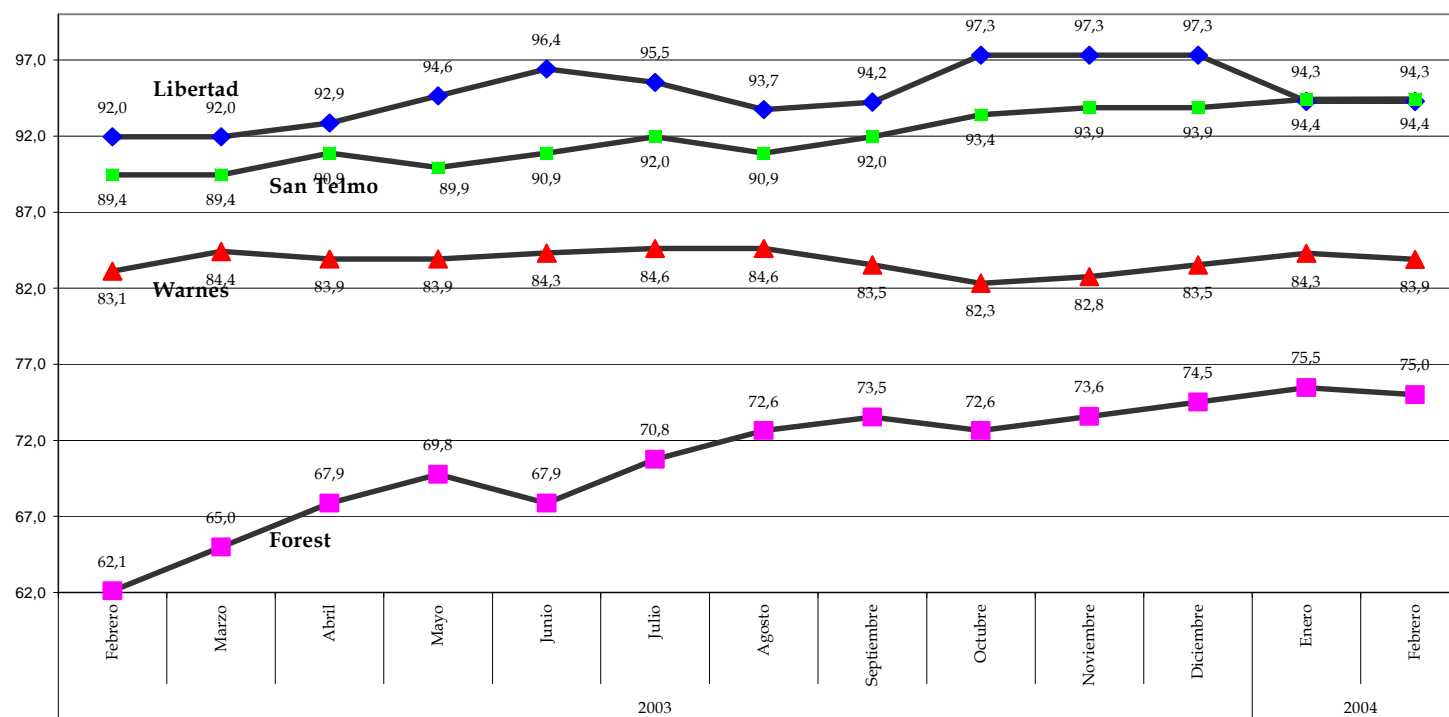
Cuadro 4

Variación de la Tasa de Ocupación según centros comerciales temáticos - febrero de 2004

	Locales relevados	Temáticos Locales	(%)	Tasa de ocupación enero (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación febrero (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Belgrano (muebles)	214	159	76,8	96,7	7	96,7	0
Murillo (artículos de cuero)	29	20	71,4	96,6	1	96,6	0
Defensa (antigüedades)	198	77	41,2	94,4	11	94,4	0
Libertad (oro y audio)	227	182	85,0	94,3	13	94,3	0
Avellaneda (Indumentaria)	298	253	90,7	95,3	19	93,6	-1
Córdoba (Indumentaria)	225	130	62,2	93,8	16	92,9	-0
Alberdi (materiales)	152	99	71,2	92,7	13	91,4	-1
Microcentro (act. Bancaria)	117	47	46,1	87,2	15	87,2	0
Warnes (rep. automotores)	261	161	73,5	84,3	42	83,9	-0
Forest (camperas)	104	26	33,3	75,5	26	75,0	-0
TOTAL	1825	1154	69,4	91,6	163	91,1	-0

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

Grafico 5. Tasa de ocupación en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - febrero 2004



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

TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permite constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 9% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 92,6% de los locales, lo mismo sucede en el centro de la Ciudad donde la tasa de ocupación representa al 92,4% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 97,2% de los locales (ver cuadro 5)

Respecto a la dinámica observada en el último mes, el relevamiento arroja un aumento de la tasa de

ocupación de las zonas centro y norte de la Ciudad (0,2% en ambos casos). En la zona sur, en cambio, se observó un descenso intermensual del 1,3% mientras que en el oeste el retroceso fue del 0,7%.

En el cuadro 6 se puede apreciar la variación interanual de las tasas de ocupación y de vacancia por zonas. Para la Ciudad se observa un aumento en la tasa de ocupación del 4,2%. La mayor variación se verifica en el norte y en el oeste donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 4,9% y 4,4% respectivamente. Por otro lado en el sur la tasa de ocupación subió un 3,9% mientras que el centro el aumento fue del 3%.

Cuadro 5
Variación de la tasa de ocupación zona geográfica - febrero de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación enero (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación febrero (%)	Variación mensual (%)	Abrieron	Cerraron
Norte	858	97,0	24	97,2	0,2	6	3
Oeste	2824	93,3	208	92,6	-0,7	7	27
Centro	759	92,2	58	92,4	0,2	5	5
Sur	1809	92,2	162	91,0	-1,3	12	30
TOTAL	6250	93,3	452	92,8	-0,6	30	65

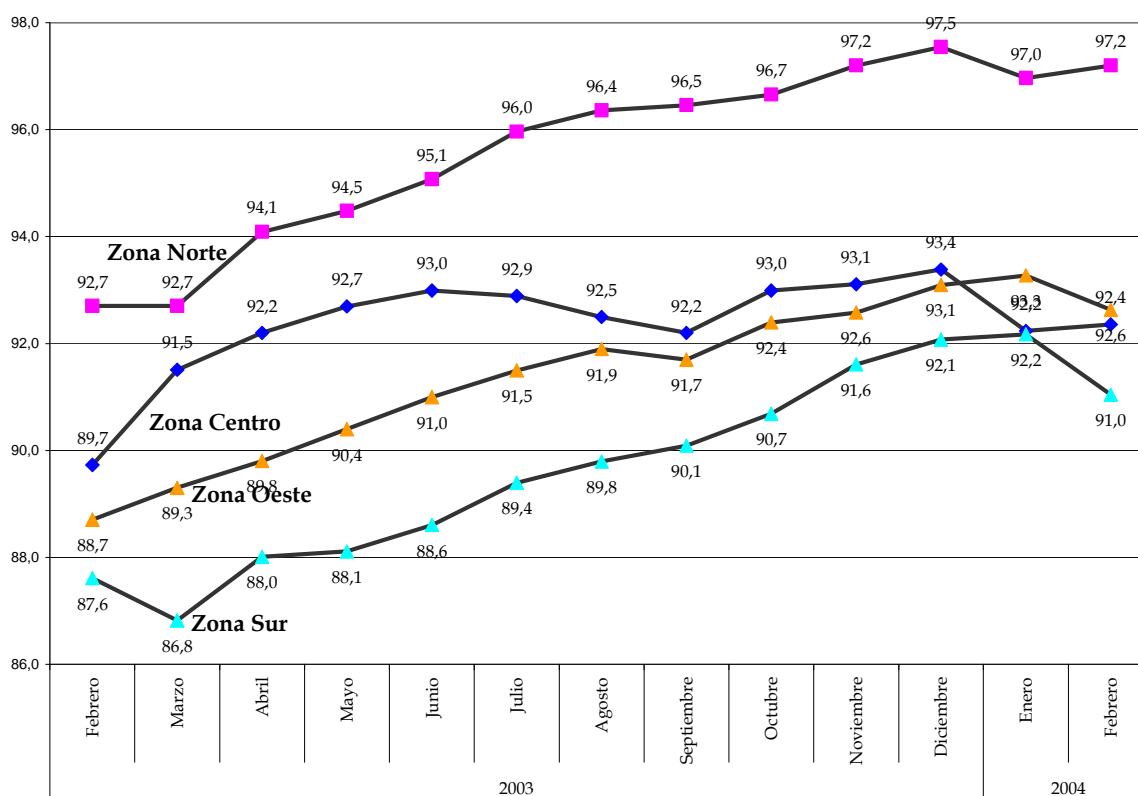
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Cuadro 6
Variación interanual por zona geográfica febrero 2003 - febrero 2004

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Feb-03	Feb-04	Variación (%)	Diferencia porcentual	Feb-03	Feb-04	Variación (%)	Diferencia porcentual
Norte	7,3	2,8	-61,7	4,5	92,7	97,2	4,9	-4,5
Oeste	11,3	7,4	-34,8	3,9	88,7	92,6	4,4	-3,9
Centro	10,3	7,6	-25,8	2,7	89,7	92,4	3,0	-2,7
Sur	12,4	9,0	-27,8	3,4	87,6	91,0	3,9	-3,4
TOTAL	11,0	7,2	-34,3	3,8	89,0	92,8	4,2	-3,8

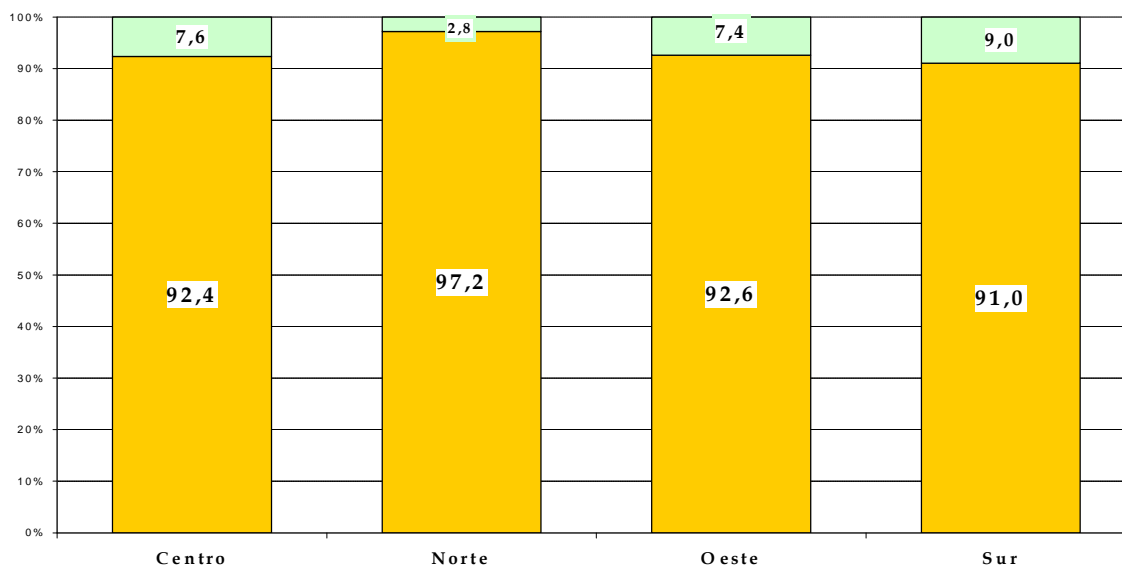
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - febrero 2004



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

Gráfico 7. Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero de 2004



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

Tasa de ocupación en la zona centro de la Ciudad

En la zona centro se relevan cuatro ejes, en los cuales se aprecia una disparidad en sus tasas de ocupación. La menor tasa se registró en el Microcentro (87,2%), en la Av. Corrientes ésta alcanzó el 91,2%, mientras que Florida y Libertad se sitúan alrededor del 94%.

Al analizar la variación interanual, se observa que respecto del mismo mes del año anterior, la tasa de ocupación de Corrientes subió 3,8% y la de Libertad 2,5%. Florida presenta una pequeña variación positiva (0,4%) y en el caso del Microcentro se registra un descenso de 0,8%.

Dentro de esta zona se localizan dos ejes temáticos, el eje Libertad concentra locales del tipo de relojerías y joyerías, y en el Microcentro se localiza la actividad financiera. Por otro lado se observa que más del 45% de los locales ubicados sobre el eje Florida responden a los rubros indumentaria, calzado y cuero. En el caso de Corrientes, se verifica la fuerte presencia de librerías y disquerías (19%) por una lado, y bares y restaurantes (21%) por otro.

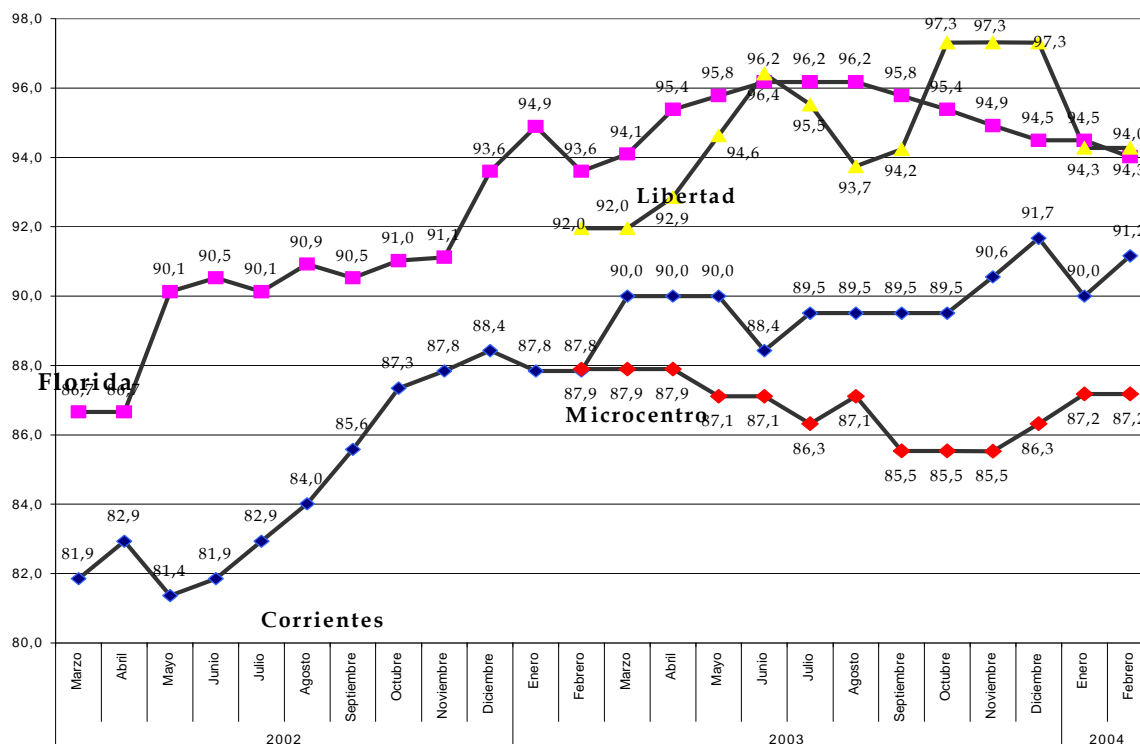
Cuadro 7

Variación de la tasa de ocupación en la zona centro - febrero de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación enero (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación febrero (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Microcentro	117	87,2	15	87,2	0,0	-0,8
Libertad	227	94,3	13	94,3	0,0	2,5
Florida	234	94,5	14	94,0	-0,5	0,4
Corrientes Y Callao	181	90,0	16	91,2	1,3	3,8
TOTAL	759	92,2	58	92,4	0,1	2,9

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

Gráfico 8. Variación de la tasa de ocupación en zona centro de la Ciudad, marzo de 2002 – febrero de 2004



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

Tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad

Otros cuatro ejes se relevan en el norte, en los cuales se registra una tasa de ocupación mayor al promedio de la Ciudad. La ocupación en el eje Santa Fe alcanza al 99,5% de sus locales, (sólo uno se encuentra vacante), esta es la mayor tasa registrada para todo los ejes relevados en la Ciudad.

El resto de los ejes supera el 95% de ocupación, Triunvirato 96,9%, cabildo 96,6% y Recoleta 95,3%.

Entre febrero de 2003 y febrero de 2004 la tasa de ocupación ha registrado una variación positiva en

todos los ejes relevados, observándose el mayor aumento en Triunvirato con un 7%. En Recoleta el aumento alcanza al 5,3%, en Cabildo 4% y en Santa Fe 3,6% interanual.

En cuanto a la composición de los locales comerciales ubicados en estas arterias, se verifica que cerca del 40% de los locales de Santa Fe, Cabildo y Triunvirato responden a los rubros de indumentaria y calzado, mientras que en Recoleta una cifra similar representa a los restaurantes y bares.

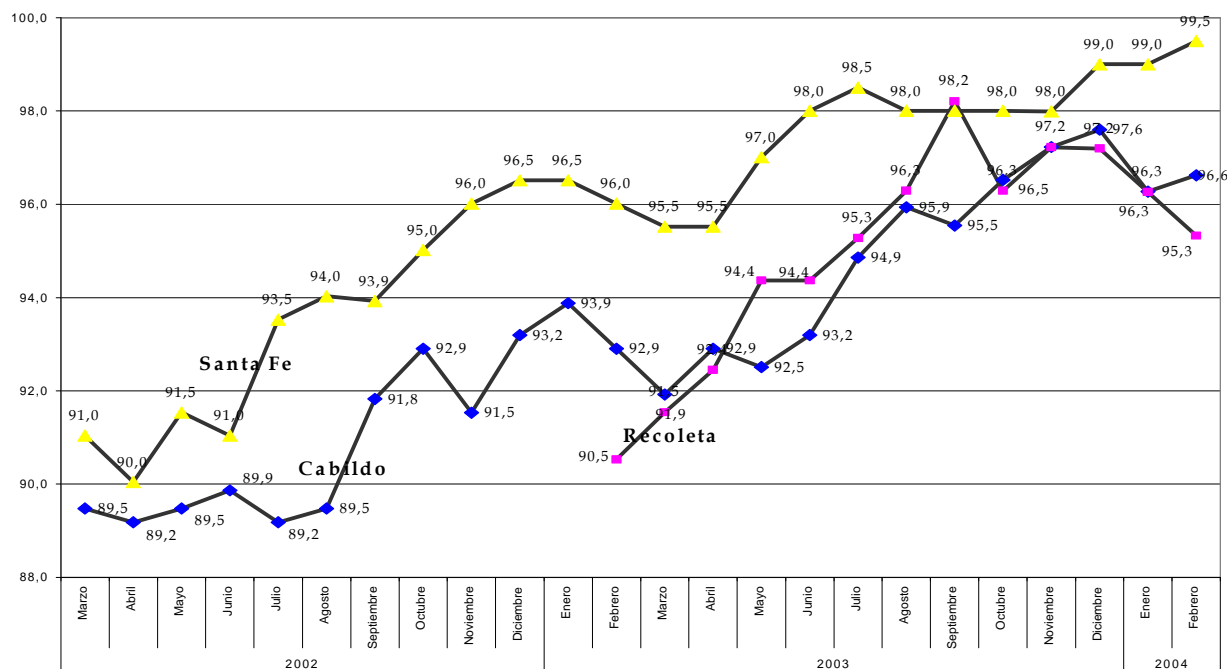
Cuadro 8

Variación de la tasa de ocupación en la zona norte - febrero de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación enero (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación febrero (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Santa Fe	200	99,0	1	99,5	0,5	3,6
Triunvirato	255	96,5	8	96,9	0,4	6,9
Cabildo	296	96,3	10	96,6	0,4	4,0
Recoleta	107	96,3	5	95,3	-1,0	5,3
TOTAL	858	97,0	24	97,2	0,2	4,9

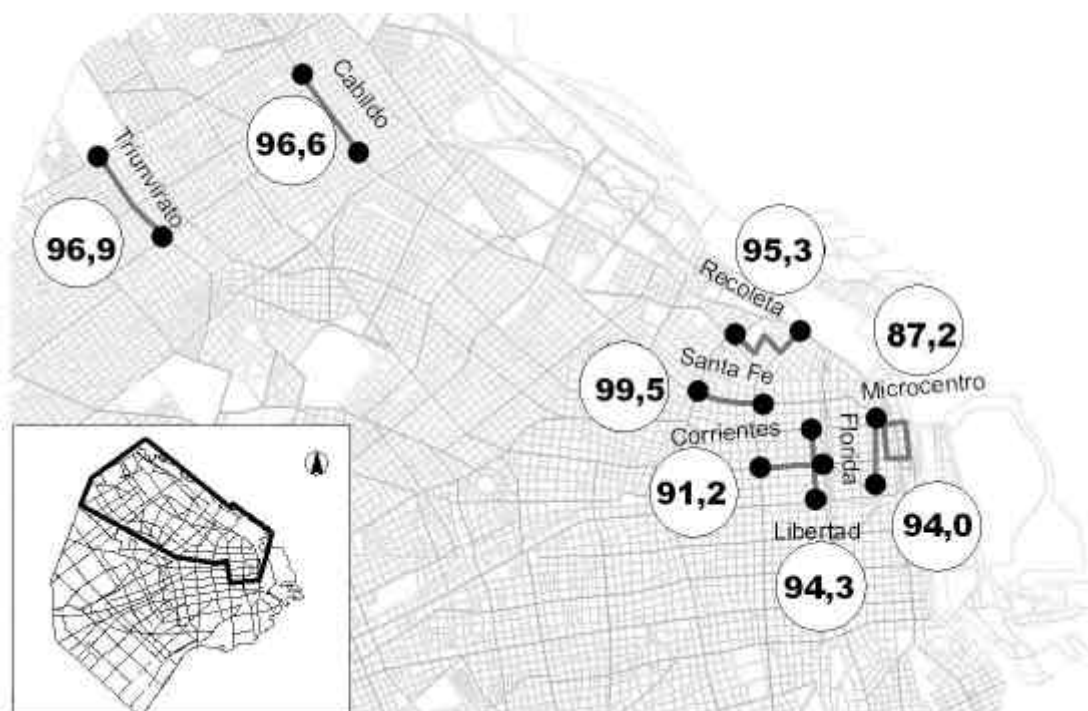
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 9. Variación en la tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad, marzo de 2002 – febrero de 2004



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

Mapa 2. Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos Aires febrero de 2004.



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

Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad

En la zona oeste de la Ciudad se relevaron trece centros comerciales que abarcan desde Liniers hasta el barrio de Once, y desde Villa Devoto hasta la Av. Belgrano. Estos ejes presentan una gran variabilidad en sus respectivas tasas de ocupación, observándose un mínimo de 75% para el eje de la calle Forest, y un máximo de 97,7% para el eje de Caballito.

El análisis de la variación interanual permite dar cuenta de un importante aumento en la tasa de ocupación en el eje Forest del orden del 21%, en el eje emplazado sobre calle Cuenca se verifica un incremento de 13%. En el resto de los ejes también se verificaron aumentos, aunque de menor cuantía.

Dentro de esta zona se encuentran seis ejes temáticos, Avellaneda, Córdoba y Forest especializados en la venta de indumentaria, Belgrano definido por locales de venta de muebles, Murillo por su oferta de productos de cuero y Warnes donde se localiza un importante centro de servicios y venta de accesorios para el automotor. En los ejes restantes se verifica una característica común en la cual los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas, con la única excepción del eje Pueyrredón donde a los locales de indumentaria se suman los de venta de calzado y cuero.

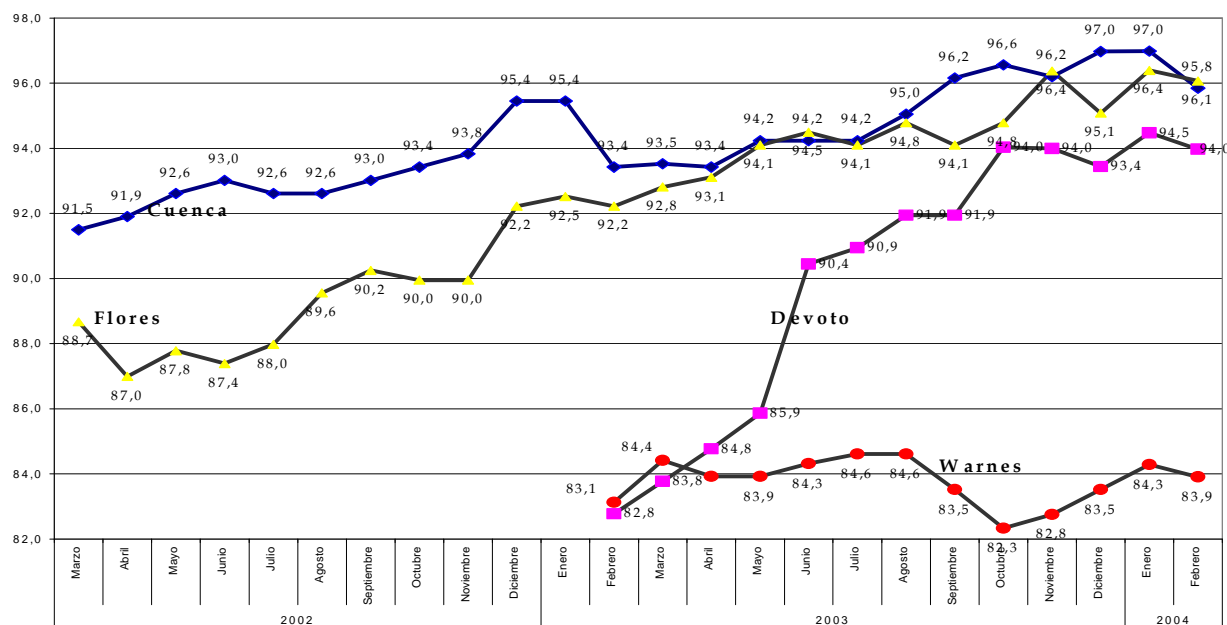
Cuadro 9

Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste - febrero de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación enero (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación febrero (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Caballito	265	97,7	8	97,0	-0,8	1,0
Belgrano	214	96,7	7	96,7	0,0	3,6
Murillo	29	96,6	1	96,6	0,0	4,0
Pueyrredón	232	96,6	8	96,6	0,0	1,9
Flores	305	96,4	12	96,1	-0,3	4,2
Cuenca	265	97,0	11	95,8	-1,2	2,6
Devoto	199	94,5	12	94,0	-0,5	13,5
Avellaneda	298	95,3	19	93,6	-1,8	5,6
Córdoba	225	93,8	16	92,9	-0,9	5,2
Corrientes y S. Ortiz	208	92,3	17	91,8	-0,5	3,2
Liniers	219	87,7	29	86,8	-1,0	3,9
Warnes	261	84,3	42	83,9	-0,5	0,9
Forest	104	75,5	26	75,0	-0,6	20,8
TOTAL	2824	93,3	208	92,6	-0,7	4,4

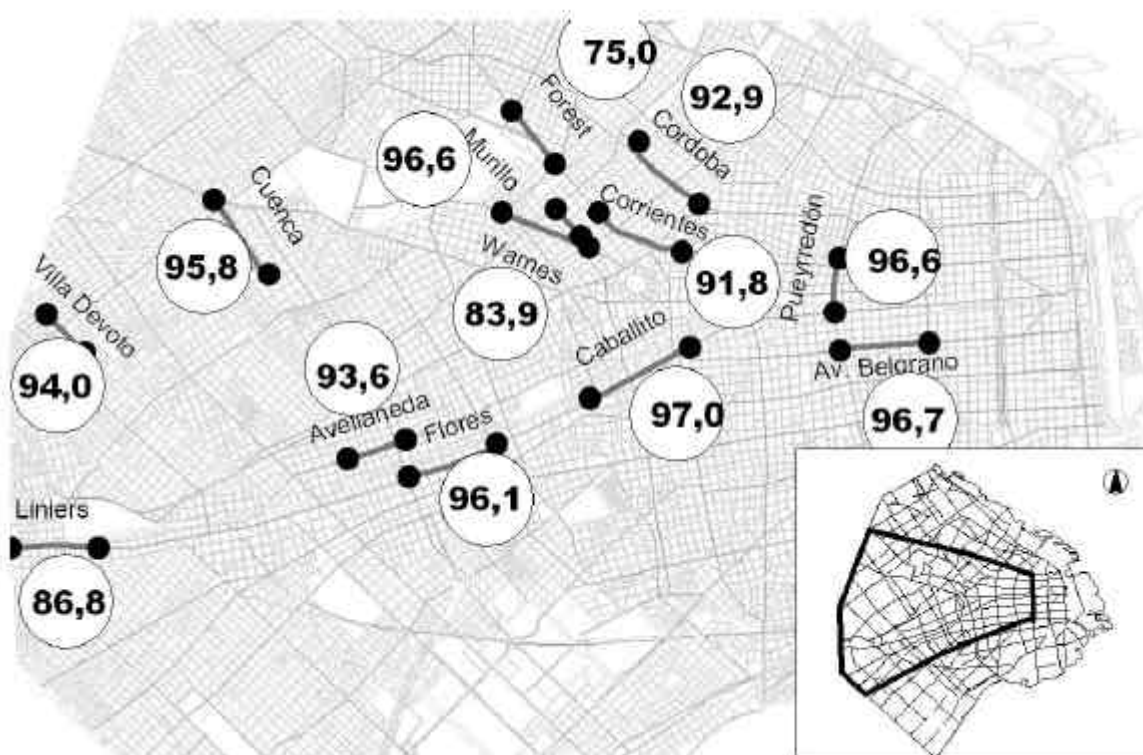
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 10. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - febrero de 2004.



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

Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, febrero de 2004.



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

Tasa de ocupación en la zona sur de la Ciudad

En la zona sur no se advierte ningún patrón que pueda explicar tanta disparidad entre los diez centros relevados. Por un lado, las menores tasas de ocupación se producen sobre la Av. Patricios, que en los '90 había conseguido cierto impulso a partir del emplazamiento de locales de venta de artículos de segunda selección. Pese a ello, este eje comercial es el que registra la mayor recuperación desde que se realiza el relevamiento. En las proximidades de la estación Constitución, también se registró una gran cantidad de locales cerrados, siendo un área con una gran densidad comercial. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se observa una de las mayores tasas de ocupación de la Ciudad, posiblemente debido a que es un centro comercial de escala barrial consolidado en una de las mejores áreas del sur de la Ciudad. Una importante ocupación se observa sobre la Avenida Varela en el sur del barrio de Flores, allí la tasa es del 95%. Finalmente, en el eje comercial

de la Av. Sáenz se advierte la única variación positiva en la tasa de ocupación respecto del mes anterior.

El eje Constitución se destaca por una variación interanual positiva de 11%, la cual contrasta con la caída en las tasas de Villa Lugano y Parque Patricios (-1,5% y -0,6% respectivamente).

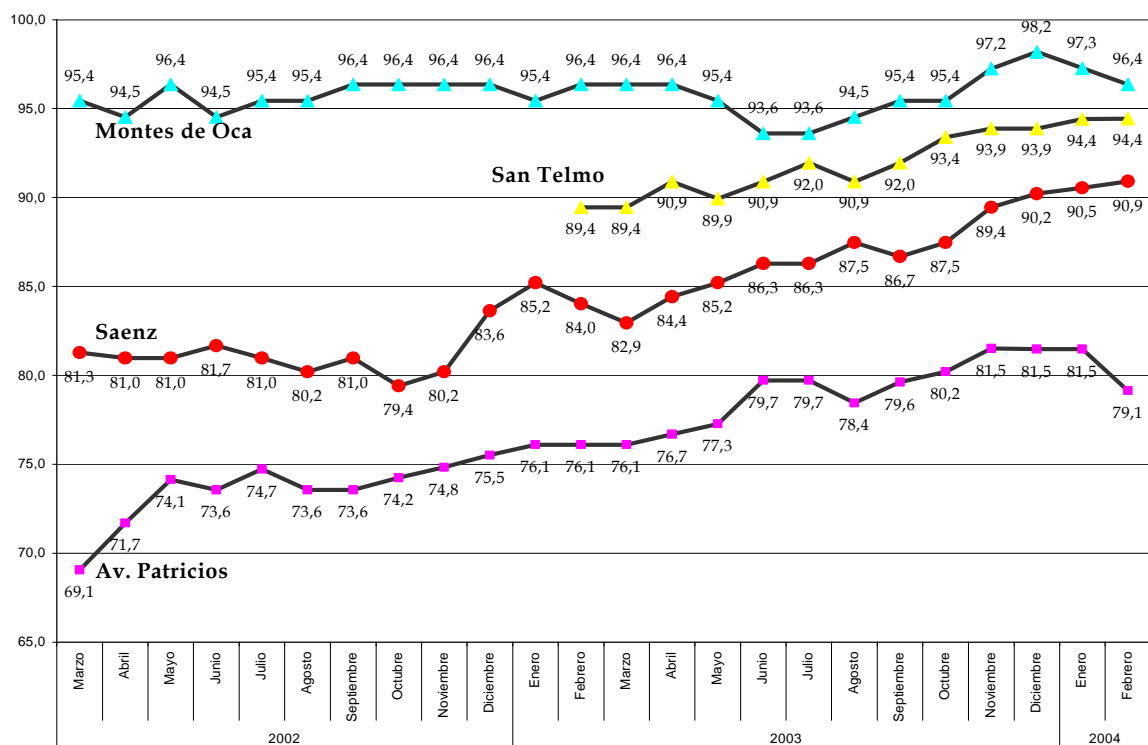
En la zona sur se localizan dos ejes temáticos. Defensa que se caracteriza por la presencia de comercios de venta de antigüedades, y Alberdi que agrupa locales de venta de materiales y muebles para la construcción. Así como en la zona oeste, los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas. El eje Constitución se distingue por ser un eje de trasbordo, cuyos locales se distribuyen en venta de indumentaria y textiles para el hogar, venta de muebles y artículos para el hogar, y restaurantes y bares.

Cuadro 10
Variación de la tasa de ocupación en la zona sur - febrero de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación enero (%)	Locales vacíos (febrero)	Tasa de ocupación febrero (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Montes de Oca	110	97,3	4	96,4	-0,9	0,0
Flores Sur	161	96,3	8	95,0	-1,3	3,4
V. Lugano	136	96,3	7	94,9	-1,5	-1,5
Defensa	198	94,4	11	94,4	0,0	5,6
Pque. Patricios	211	94,8	17	91,9	-3,0	-0,6
Mataderos	229	92,1	19	91,7	-0,5	4,4
Alberdi	152	92,7	13	91,4	-1,4	0,8
Saenz	275	90,5	25	90,9	0,4	8,2
Constitución	174	88,4	24	86,2	-2,5	11,1
Av. Patricios	163	81,5	34	79,1	-2,9	4,0
TOTAL	1809	92,2	162	91,0	-1,2	3,9

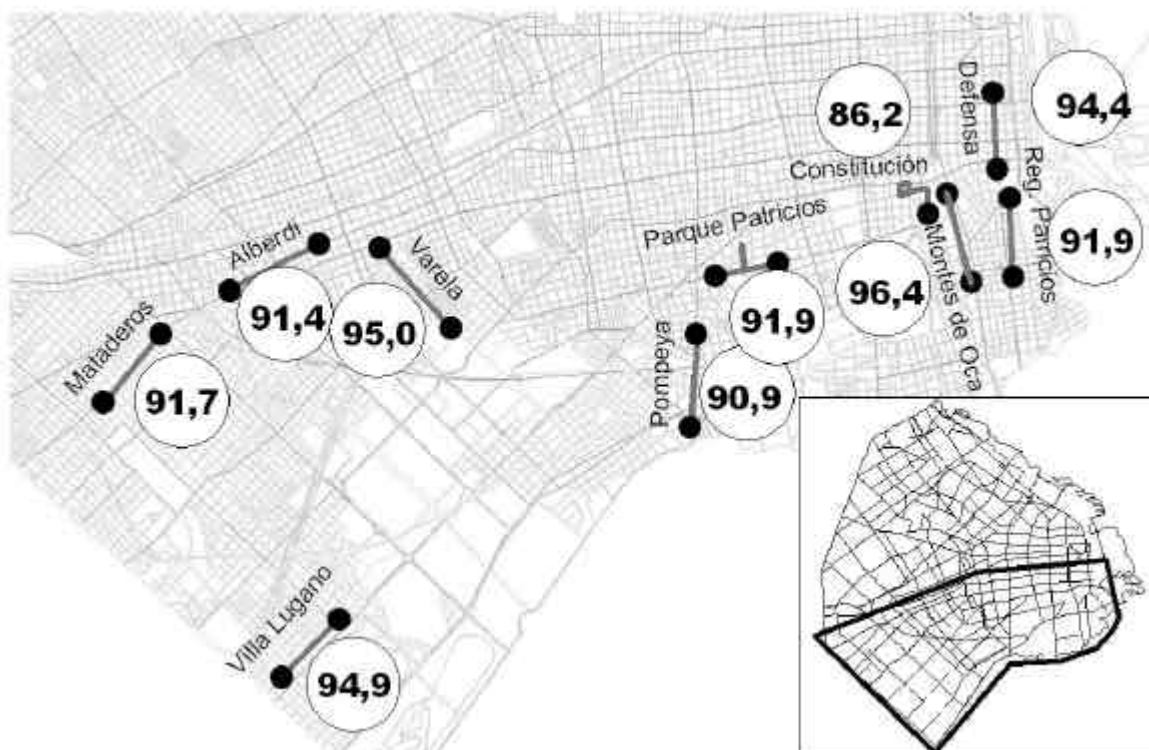
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 11. Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - febrero de 2004.



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

Mapa 4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, enero de 2004.



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

Anexo I

APERTURAS FEBRERO 2004

Eje	Dirección	Nro Actividad
Belgrano	Belgrano	2431 Venta de muebles
Caballito	Rivadavia	5239 Lencería
Santa Fe	Santa Fe	1830 Ropa de hombre
Pueyrredón	Pueyrredón	15 Bolsos
Triunvirato	Triunvirato	4374 Casa de Repostería
Triunvirato	Triunvirato	4214 Bijou y anteojos
Forest	Forest	553 Restaurante
Córdoba	Córdoba	4857 Ropa de fiesta
Cuenca	Cuenca	3384 Farmacia Dr. Ahorro
Devoto	Lope de Vega	3157 Farmacia Dr. Ahorro
Cabildo	Cabildo	2241 Bijouterie
Cabildo	Cabildo	2413 Bombonería
Cabildo	Cabildo	2459 Carteras y mochilas
Av. Patricios	Av. Patricios	467 Bijouterie
Av. Patricios	Av. Patricios	481 Almacén
Corrientes1	Corrientes	1201 Joyería
Corrientes1	Corrientes	1205 Indumentaria
Corrientes1	Corrientes	1678 Internet
Florida	Florida	685 Disquería Dromo
Libertad	Libertad	208 Joyería
Constitución	Salta	1628 Bazar
Defensa	Defensa	1038 Antigüedades
Defensa	Defensa	1487 Antigüedades
Mataderos	Alberdi	5743 Lotería y locutorio
Saenz	Saenz	772 Bar
Saenz	Saenz	835 Bar
Saenz	Saenz	857 Bar
Saenz	Saenz	1189 Ropa deportiva
Saenz	Saenz	1300 Muebles
V. Lugano	Chilavert	6687 Panchería

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

Anexo metodológico

El estudio sobre la tasa de ocupación de locales en los principales ejes comerciales de esta Ciudad se efectuó a partir de relevar la cantidad de locales existentes en 31 ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes. En 11 de estos ejes dicho relevamiento se remonta al mes de marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se comenzaron a relevar los 20 restantes, 10 de los cuales fueron elegidos por la aglomeración de locales de un mismo rubro (ejes temáticos). Para seleccionar los locales se utilizó el parcelario de la Ciudad de Buenos Aires con el fin de enumerar e identificar todos los locales de estos centros comerciales. A partir de este relevamiento se

podrá reconocer la apertura de nuevos locales, la subdivisión de los existentes y fundamentalmente la tasa de rotación de los mismos.

Para realizar este relevamiento, se seleccionaron 31 áreas comerciales con fuerte centralidad en la Ciudad. En tal sentido, la intención de esta selección fue la de analizar el conjunto de la urbe pero también observar las particularidades de las distintas zonas comerciales de la misma (ver Mapa 1).

Durante el mes de febrero se realizó una revisión del relevamiento, el cual llevó a una corrección de las tasas de ocupación y de vacancia.

Anexo II

Clasificación y área de relevamiento de los 31 ejes comerciales

Zona	Eje	Área de relevamiento	Relevamiento desde
Centro	Corrientes y Callao	entre Cerrito y Callao	marzo 2002
Centro	Florida	entre Bme. Mitre y Córdoba	marzo 2002
Centro	Libertad	entre Lavalle y Rivadavia	Febrero 2003
Centro	Microcentro	Sarmiento entre Florida y 25 de mayo - Perón entre Florida y 25 de Mayo - Reconsquista entre Corrientes y Perón - San Martín entre Corrientes y Perón.	Febrero 2003
Norte	Cabildo	entre Echeverría y Congreso	marzo 2002
Norte	Recoleta	Alvear entre Av. Ortiz y Callao - Callao entre Alvear y Quintana - Quintana entre Callao y Av. Ortiz - Av. Ortiz entre Quintana y Guido - Junín entre Guido y Vte. López - Vte. López entre Junín y Azcuénaga	Febrero 2003
Norte	Santa Fe	entre Callao y Pueyrredón	marzo 2002
Norte	Triunvirato	Monroe entre Pacheco y Triunvirato - Triunvirato entre Monroe y La Pampa.	Febrero 2003
Oeste	Avellaneda	entre Concordia y Terrada	Febrero 2003
Oeste	Belgrano	entre Jujuy y Entre Ríos	Febrero 2003
Oeste	Caballito	Rivadavia entre Rojas y Yatay	Febrero 2003
Oeste	Córdoba	entre Thames y Pringles	Febrero 2003
Oeste	Corrientes y S. Ortiz	entre Yatay y Malabia	Febrero 2003
Oeste	Cuenca	entre Baigorria y Av. Beiró	marzo 2002
Oeste	Devoto	L.de Vega entre P. Morán y J.P. Varela	Febrero 2003
Oeste	Flores	Rivadavia entre Boyacá y Nazca	marzo 2002
Oeste	Forest	entre Corrientes y Teodoro García	Febrero 2003
Oeste	Liniers	Rivadavia entre E. Saguí y Cuzco	marzo 2002
Oeste	Murillo	entre Gurruchaga y S. Ortiz	Febrero 2003
Oeste	Pueyrredón	entre Tucumán y Rivadavia	marzo 2002
Oeste	Warnes	entre S. Ortiz y Fragata Sarmiento	Febrero 2003
Sur	Alberdi	entre Azul y Benedetti	Febrero 2003
Sur	Av. Patricios	entre Av. Martín García y Olavarría	marzo 2002
Sur	Constitución	Lima 1600-1800 - Brasil 1100-1300 - Salta 1600-1800.	febrero 2003
Sur	Defensa	entre Chile y J. de Garay	febrero 2003
Sur	Mataderos	Alberdi entre Albariño y M. Leguizamón	febrero 2003
Sur	Montes de Oca	entre Caseros y Brandsen	marzo 2002
Sur	Pque. Patricios	Caseros entre Jujuy y La Rioja - La Rioja entre Caseros y Brasil	febrero 2003
Sur	Sáenz	entre Dekay y Del Barco Centenera	marzo 2002
Sur	Villa Lugano	Chilavert entre J.L. Suárez y Cañada de Gómez	febrero 2003
Sur	Flores Sur	Varela entre A. Díaz y Primera Junta	febrero 2003

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.