

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 23
ENERO 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.org.ar y www.buenosaires.gov.ar/cedem

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de enero se relevaron 31 centros comerciales de distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. A los 11 que se relevan desde marzo de 2002 se sumaron 20 áreas en febrero de este año, 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 6.192 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 93,9% en el mes de enero, registrándose un leve descenso de 0,2 puntos en relación con la tasa registrada en el mes de diciembre (94,1%). Ésta retracción constituye la primera, luego de 10 meses consecutivos de aumento. Sin embargo, luego del récord registrado en diciembre de 2003 (94,1%), el registro de este mes es el más alto registrado por este estudio, lo que muestra la alta ocupación comercial de la Ciudad.

Al analizar los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 94,3%, manteniéndose la misma tasa que la verificada en el mes anterior, **registrándose por segunda vez la mayor tasa de ocupación desde que se realiza el informe**. Esta tasa había llegado a su punto mínimo en abril de 2002 (86,5%). Actualmente, el 5,7% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en enero de 2003 el 8,6% estaban desocupados. Así, en éste mes dichos ejes se encuentran 2.307 locales en funcionamiento y unos 140 locales cerrados.

De éste modo, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 33,7% de la tasa de vacancia. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,2%, pasando del 91,4% al 94,3 en el mismo lapso temporal.

En 10 de los 11 ejes relevados desde 2002 la tasa de ocupación ascendió entre enero de 2003 y enero de 2004. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad: Av. Patricios y Av. Sáenz, que evidenciaron un incremento interanual del 7,1% y 6,8% respectivamente.

Al analizar el tipo de locales que abrieron en estos ejes, se observa que, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales abiertos en el 2003, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 14,2% en 2003. Sin embargo, los mayores ascensos relativos se registraron en locales de despacho de comidas (que pasó de 6,7% a 10,5%), locutorios y locales de internet, que pasó de 6,3% a 7,4% y farmacias y cosméticos que pasó de 4,6% a 6,8%.

De los 1.817 locales relevados en las “áreas temáticas”, 140 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 75,6% respondían a estas características. En estos ejes, la principal variación se registró en el eje de Forest (1,3%), mientras que los mayores descensos intermensuales se registraron en los ejes de la Av. Avellaneda (-1,7%) y Libertad (-2,7%).

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 7,1% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 6,6% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 93,5% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 98,2%. La variación de ésta tasa en este último mes, da cuenta de un aumento de la tasa de ocupación en la zona Oeste de la Ciudad, en donde se registró un incremento del 0,2%. En la zona Sur el aumento fue de un 0,1%, mientras que en el Norte y en el Centro se registró un descenso del 0,5% y 1,1% respectivamente.

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de enero de 2004, se contabilizaron unos 6.192 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 93,9% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas se ubicó en el 92,3%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero de 2003, alcanzó el 95,1% de los locales. (ver cuadro 1)

Cuadro 1

Cantidad de locales vacíos, tasa de ocupación y de vacancia, en los 31 ejes relevados en el mes de enero de 2004

	Locales relevados	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (diciembre) (%)	Locales vacíos (enero)	Tasa de ocupación (enero) (%)	Tasa de vacancia (enero) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
GENERAL							
Áreas comerciales temáticas	1.816	139	92,3	140	92,3	7,7	-0,1
Áreas relevadas desde 2003	1.928	89	95,4	95	95,1	4,9	-0,3
Áreas relevadas desde 2002	2.448	140	94,3	140	94,3	5,7	0,0
TOTAL	6.192	368	94,1	375	93,9	6,1	-0,1

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

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se pudo observar una tasa de ocupación del 94,3%, la misma tasa que el mes anterior. De éste modo, **éstos ejes conservan por segunda vez consecutiva la mayor tasa de ocupación desde que se realiza el informe**. Esta tasa había llegado a su punto mínimo en abril de 2002 (86,5%). En enero de 2004, el 5,7% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en el mismo mes de 2002 el 9,1% estaban desocupados. Así, en enero en estos 11 ejes se encuentran 2.307 locales en funcionamiento y unos 140 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace veintidós meses, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 33,7%, pasando ésta del 8,6%, en enero de 2003, al 5,7% en enero del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,2%, pasando del 91,4% al 94,3% en el mismo lapso temporal.

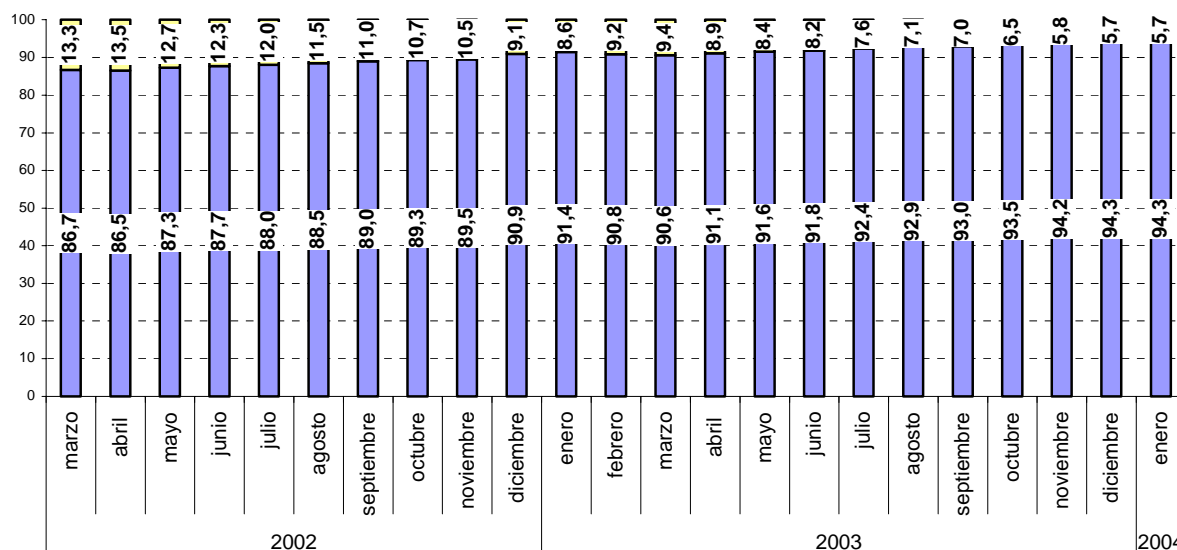
Cuadro 2

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	90,8	-0,7		9,2	7,0	
marzo	90,6	-0,2	4,5	9,4	2,2	-29,3
abril	91,1	0,6	5,3	8,9	-5,3	-34,1
mayo	91,6	0,5	4,9	8,4	-5,6	-33,9
junio	91,8	0,2	4,7	8,2	-2,4	-33,3
julio	92,4	0,7	5,0	7,6	-7,3	-36,7
agosto	92,9	1,2	5,6	7,1	-13,4	-40,8
septiembre	93,0	0,6	5,1	7,0	-7,9	-39,1
octubre	93,5	0,5	4,7	6,5	-7,1	-39,3
noviembre	94,2	0,7	5,3	5,7	-10,8	-44,8
diciembre	94,3	0,1	3,7	5,7	0,0	-36,3
2004						
enero	94,3	0,0	3,2	5,8	0,0	-32,6

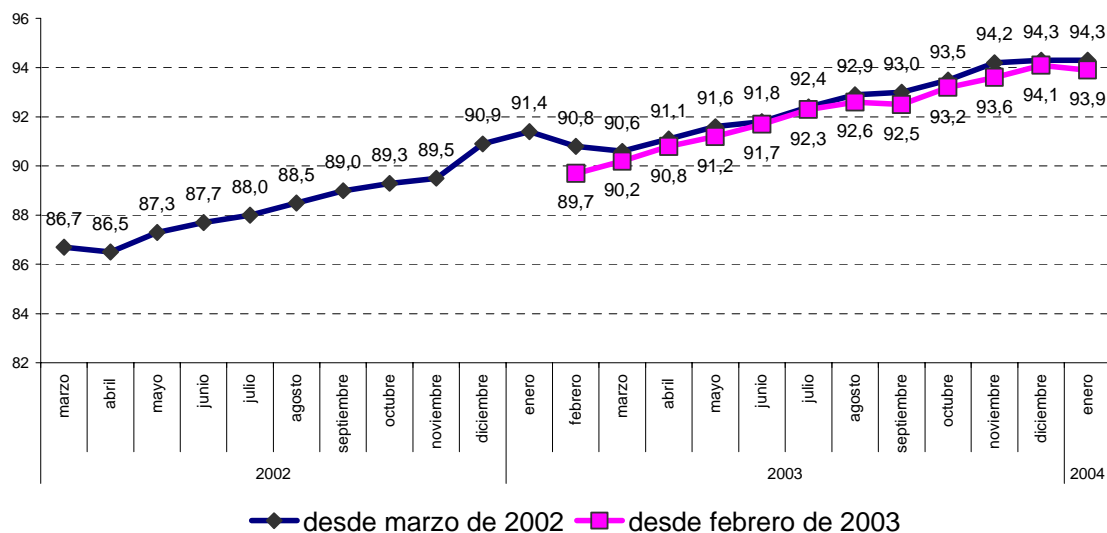
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia desde el mes de marzo de 2003 hasta enero de 2004



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

Gráfico 2. Evolución de la tasa de ocupación desde el mes de marzo de 2003 hasta enero de 2004



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

Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que **en 10 de los 11 ejes relevados desde 2002 la tasa de ocupación ascendió entre enero de 2003 y enero de 2004**. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av. Patricios y Av. Sáenz). En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue de 7,1%. En la Av. Sáenz la tasa pasó del 86,7% al 92,5%, evidenciándose un ascenso interanual del 6,8% en tanto que en el eje de Liniers la tasa de ocupación ascendió un 4,5%. En la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Flores el ascenso llegó al 4,2%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso de la tasa llegó al 2,6%.

Cuadro 3
Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. Enero 2003 - Enero 2004

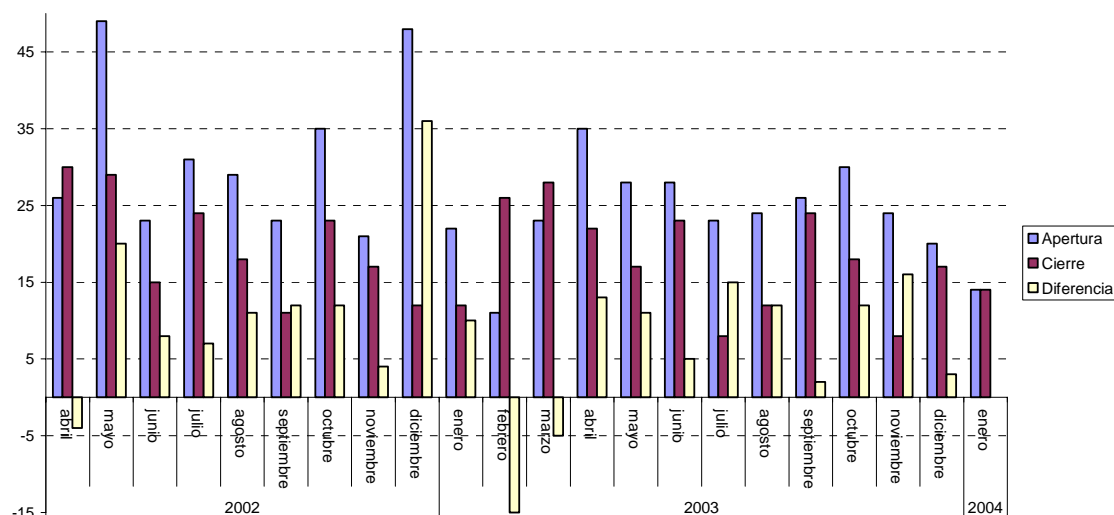
	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Ene-03	Ene-04	Variación (%)	Diferencia porcentual	Ene-03	Ene-04	Variación (%)	Diferencia porcentual
Av. Patricios	22,2	16,7	-25,0	5,6	77,8	83,3	7,1	-5,6
Pompeya (Sáenz)	13,3	7,4	-44,3	5,9	86,7	92,5	6,8	-5,9
Florida 100 - 700	4,3	4,7	10,0	-0,4	95,7	95,2	-0,4	0,4
Once (Pueyrredón)	5,2	3,0	-41,7	2,2	94,8	96,9	2,3	-2,2
Santa Fe 1100 - 1900	3,0	0,5	-83,4	2,5	97,0	99,4	2,6	-2,5
Corrientes 1100 -1900	10,5	8,3	-21,1	2,2	89,5	91,7	2,5	-2,2
Flores (Rivadavia)	6,2	2,3	-63,2	3,9	93,8	97,7	4,2	-3,9
Cabildo 2000 - 2800)	4,1	1,7	-58,3	2,4	95,9	98,2	2,5	-2,4
Cuenca 2000 - 2700	5,8	3,9	-33,8	2,0	94,2	96,1	2,1	-2,0
Liniers (Rivadavia)	19,0	15,3	-19,1	3,6	81,0	84,6	4,5	-3,6
Montes de Oca 1 - 900	6,2	4,4	-28,6	1,8	93,8	95,5	1,9	-1,8
TOTAL	8,6	5,7	-33,7	2,9	91,4	94,3	3,2	-2,9

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

En este sentido, el último relevamiento permitió corroborar la apertura y cierre de la misma cantidad de locales, reabrieron 14 locales y cerraron otros 14. El Gráfico 3 permite observar la evolución mensual de la cantidad de aperturas y cierres de locales en los 11 ejes relevados desde el mes de marzo de 2002. Tal como se observa, la mayor cantidad de aperturas se observó en el mes de mayo de 2002 (49 locales), aunque este mes también registra un número elevados de cierres (24). Por este motivo, la apertura mensual neta más significativa fue la relevada en el mes de diciembre de 2002, con un saldo a favor de 36 locales.

Gráfico 3.

Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires desde Marzo de 2002.



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

ACTIVIDAD COMERCIAL Y APERTURA DE LOCALES EN LOS NODOS REVELADOS DESDE MARZO 2002

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de enero, se puede apreciar que los locales de venta de productos alimenticios concentran la mayor cantidad de aperturas (28,6%), seguidos por los de indumentaria que, con tres aperturas representan el 21,4%, igual ratio que el registrado para el rubro gastronómico. Las cuatro aperturas restantes se repartieron entre locales de venta de artículos para el hogar y servicios personales (en el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de enero).

El cuadro 4, 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 indumentaria (29,1%), seguido de locales de despacho de alimentos y bebidas, que 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 despacho de comidas (que pasó de 6,7% a 10,5%), locutorios

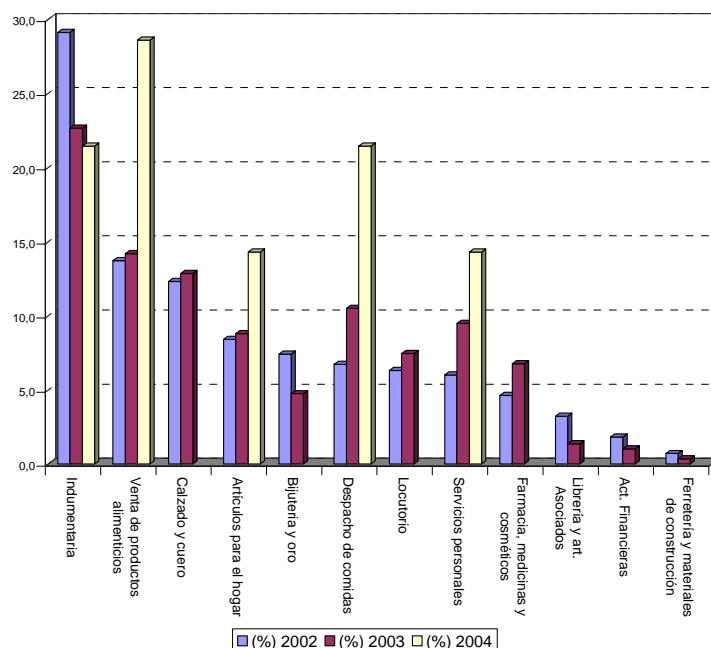
y locales de internet (que pasó de 6,3% a 7,4%) y farmacias y cosméticos que pasó de 4,6% a 6,8%.

Cuadro 4
Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%) 2002	Total 2003	(%) 2003	Enero 2004	(%) 2004
Indumentaria	83	29,1	67	22,6	3	21,4
Venta de productos alimenticios	39	13,7	42	14,2	4	28,6
Calzado y cuero	35	12,3	38	12,8		
Artículos para el hogar	24	8,4	26	8,8	2	14,3
Bijutería y oro	21	7,4	14	4,7		
Despacho de comidas	19	6,7	31	10,5	3	21,4
Locutorio	18	6,3	22	7,4		
Servicios personales	17	6,0	28	9,5	2	14,3
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	20	6,8		
Librería y art. Asociados	9	3,2	4	1,4		
Act. Financieras	5	1,8	3	1,0		
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7	1	0,3		
Total	285	100	296	100,0	14	100,0

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

Grafico 4. Participación porcentual por tipo de actividad en 2002, en 2003 y en enero de 2004 .



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

A partir del mes de febrero, es posible observar la evolución de 10 áreas comerciales temáticas de la Ciudad, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de enero se relevaron 1.817 locales, 140 de los cuales se encontraban cerrados, dato que representa el 7,7% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 75,6% 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 76% 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 14,9% de los locales. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación del 88,6%, 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 (98,1%), Defensa, en San Telmo (98%), y el eje de indumentaria de la calle Murillo (96,3%)

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 97,9% 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 89,4% de los locales. En Warnes, los locales especializados en el mercado automotor representan el 77,9%. En Murillo, los locales de cuero alcanzan al 80,8% del total, en tanto que en la Av. Belgrano los locales temáticos representan el 77,7%. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 77% de los locales. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 26,6% de los mismos actúan en un mismo rubro.

Cuadro 5

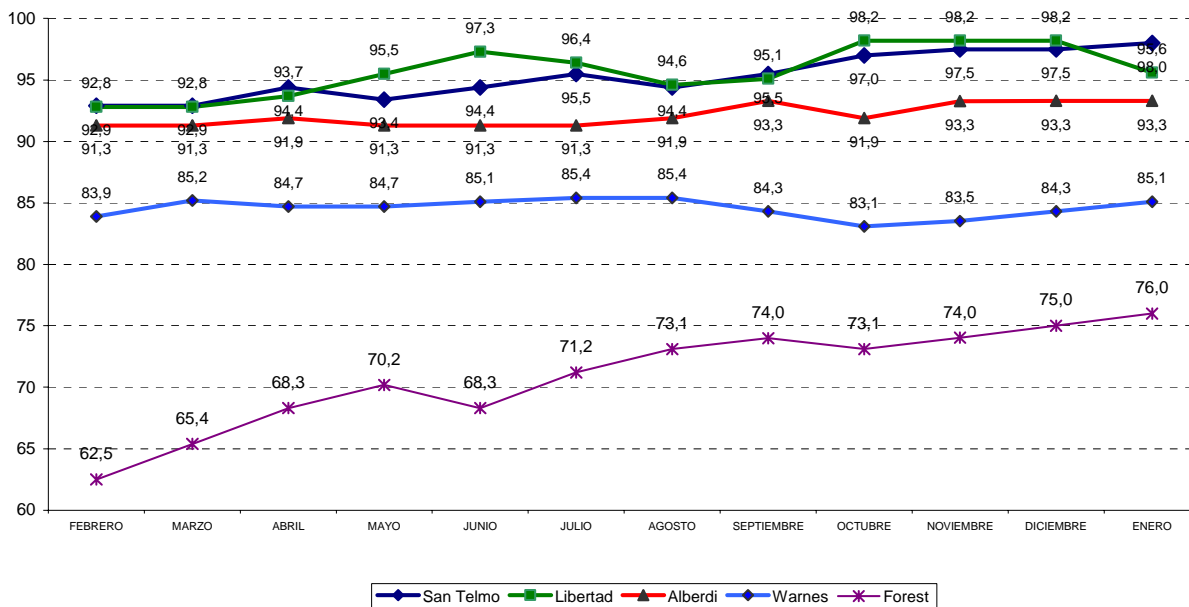
Cantidad de locales vacíos según centros comerciales temáticos relevados en el mes de enero de 2004

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (enero)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	21	26,6	26	75,0	25	76,0	1,3
Microcentro (act. Bancaria)	123	49	45,0	15	87,8	14	88,6	0,9
Córdoba (indumentaria)	221	141	66,8	8	96,4	10	95,5	-0,9
San Telmo (antigüedades)	201	125	63,5	5	97,5	4	98,0	0,5
Alberdi (Materiales)	149	107	77,0	10	93,3	10	93,3	0,0
Av. Belgrano (muebles)	206	157	77,7	7	96,6	4	98,1	1,5
Warnes (rep. automotores)	261	173	77,9	41	84,3	39	85,1	0,9
Murillo (artículos de cuero)	27	21	80,8	1	96,3	1	96,3	0,0
Libertad (oro y audio)	227	194	89,4	4	98,2	10	95,6	-2,7
Avellaneda (Indumentaria)	298	277	97,9	10	96,6	15	95,0	-1,7
TOTAL	1.817	1.265	75,4	139	92,3	140	92,3	0,0

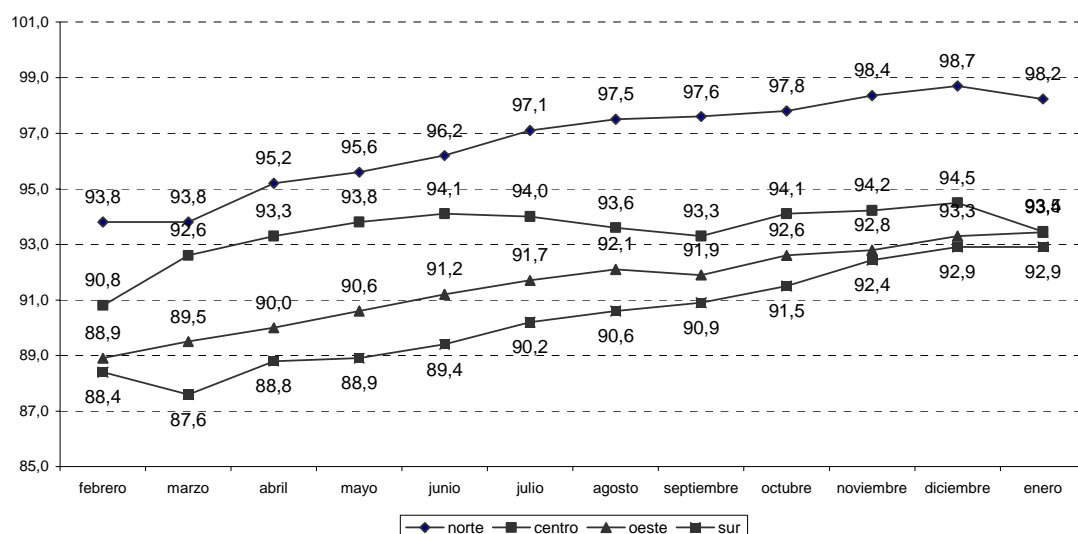
164

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- enero de 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, permitió constatar que la menor tasa de ocupación correspondió al sur de la Ciudad, en donde el 7,1% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también se ubica por debajo de la media, alcanzando al 93,4% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 93,5% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 98,2% de los locales. (ver cuadro 7).

Respecto a la dinámica observada en el último mes, el relevamiento arroja un aumento de la tasa de ocupación de las zonas Sur y Oeste la Ciudad (0,2% y 0,1% respectivamente). En la zona centro, en cambio, se observó un descenso mensual del 1,1% mientras que en el Norte el retroceso fue del 0,5%.

Cuadro 6

Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de enero de 2004

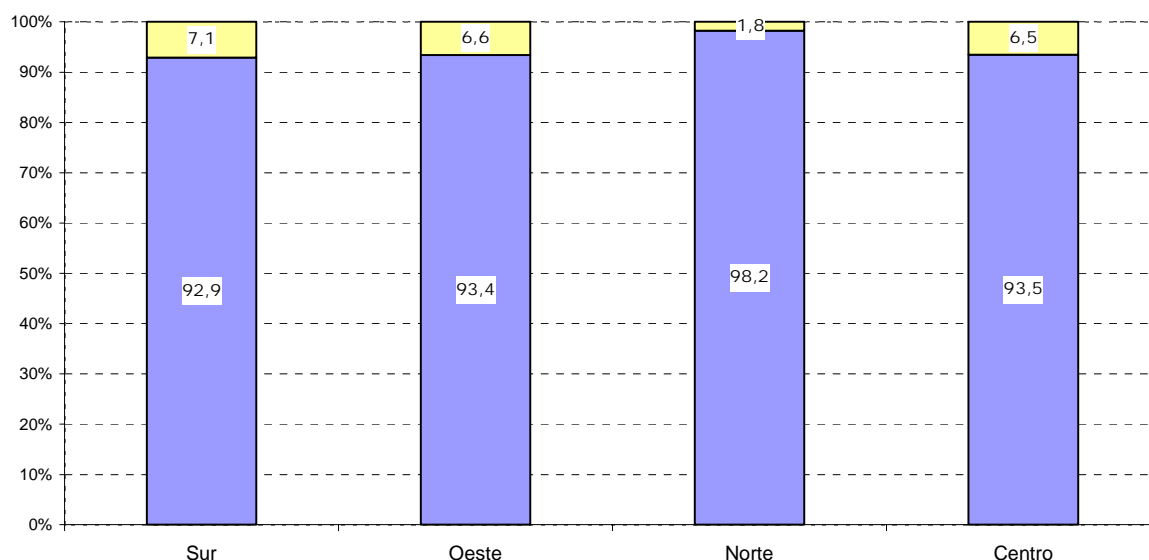
Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (enero)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1.778	127	92,9	126	92,9	0,1
Oeste	2.799	188	93,3	184	93,4	0,2
Norte	850	11	98,7	15	98,2	-0,5
Centro	765	42	94,5	50	93,5	-1,1
TOTAL	6.192	368	94,1	375	93,9	-0,1

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

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

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

Cuadro 7. Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, enero de 2004



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

Tasa de ocupación en las zonas centro y norte de la Ciudad

En los ocho ejes relevados del centro y norte porteño durante el mes de enero de 2004, se pudo apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. La menor tasa se registró en el eje del Microcentro (88,6%), que en el eje de la Av. Corrientes ésta alcanzó el 91,7%. En los otros seis ejes la tasa de ocupación supera el 95%, siendo las arterias comerciales de Cabildo y Santa Fe las que presentan las tasas de ocupación más alta de la Ciudad con una plena ocupación de sus locales (98,3% y 99,5% respectivamente).

Cuadro 7

Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros comerciales relevados en la zona centro y norte, en el mes de diciembre de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (enero)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	5	98,0	4	98,4	0,4	2	1
Florida 100 - 700	234	11	95,3	11	95,3	0,0	0	0
Santa Fe 1100 - 1900	199	1	99,5	1	99,5	0,0	1	1
Cabildo 2000 - 2800)	293	1	99,7	5	98,3	-1,4	0	4
Libertad (oro y audio)	227	4	98,2	10	95,6	-2,7	1	3
Corrientes 1100 -1900	181	12	93,4	15	91,7	-1,8	0	3
Recoleta	106	4	96,2	5	95,3	-1,0	0	1
Microcentro (act. Bancaria)	123	15	87,8	14	88,6	0,9	1	0
TOTAL	1.615	53	96,7	65	96,0	-0,8	5	13

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

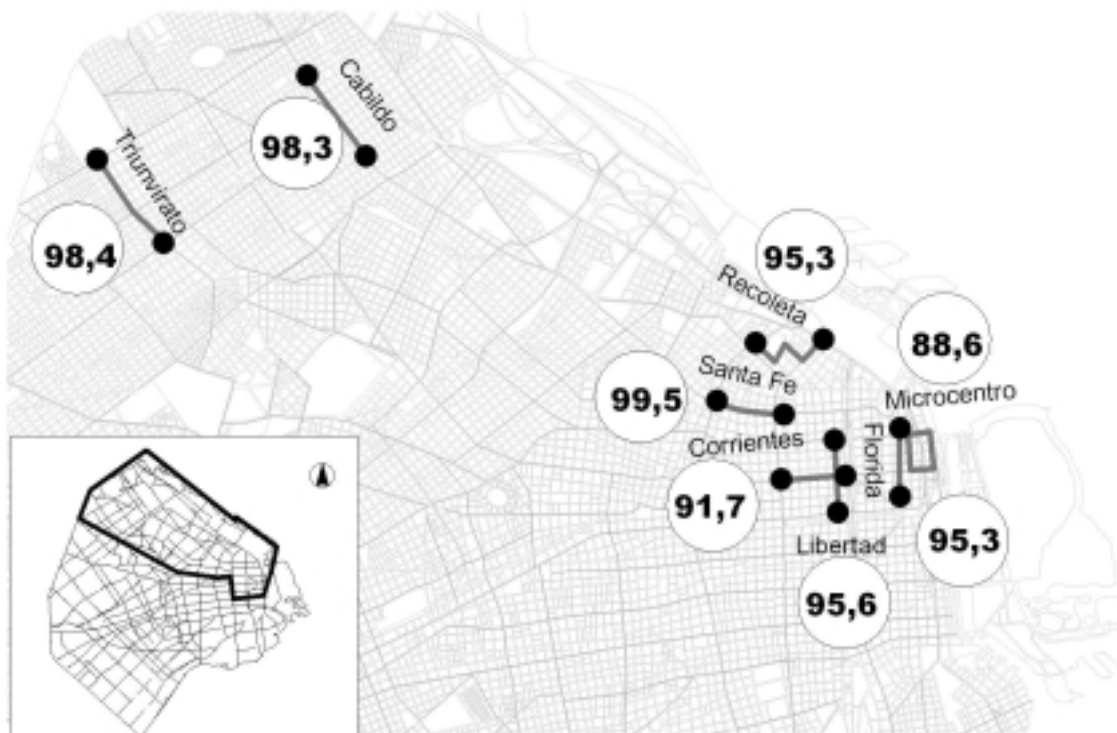
Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, en el eje de la Av. Corrientes se advierte un aumento gradual desde el mes de octubre de 2002, hasta alcanzar un nivel cercano al 90%, cifra en la que se mantiene estable entre diciembre y febrero. Desde marzo hasta mayo, la tasa de ocupación se mantiene en 91,7%, llegando a su pico máximo en diciembre de 2003 (93,4%), para luego situarse nuevamente en el 91,7%.

Por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentaba una tasa de ocupación del 87,7%. A lo largo del 2002 esta tasa se situó en el orden del 91%. A fines de 2002 se registraron 11 aperturas en la zona, lo que permitió que la ocupación aumentara al 95,7%. En junio de 2003, la tasa llegó a su punto máximo, 97%, cifra que se mantendría hasta agosto. A partir de septiembre la tasa empieza a disminuir llegando en el mes de enero a 95,7%, pese a lo cual se mantiene entre los ejes con mayor proporción de locales abiertos.

Al analizar la tasa de ocupación en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 98,3% en el eje de la Av. Cabildo y 99,5% en el eje de la Av. Santa Fe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra la tasa de ocupación más alta de la Ciudad, seguida muy de cerca por la registrada en el eje de la Av. Cabildo. Cabe destacar que en estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre superó el 90%.

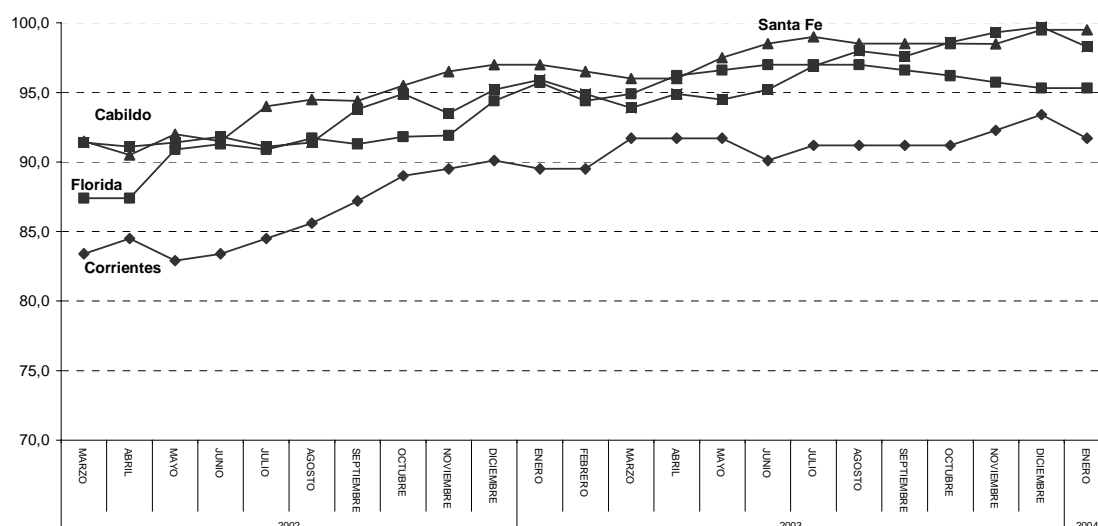
Mapa 2.

Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos enero de 2004.



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

Gráfico 8. Variación de la tasa de ocupación en la zona norte y centro de la Ciudad, marzo de 2002 - enero de 2004.



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

Tasa de vacancia 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 76% para el eje de la calle Forest, y un máximo de 98,1% para el eje de la Av. Belgrano.

Entre los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación en Once, Flores y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de enero una tasa superior al 95%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la ocupación de locales, que provocó que por cuarta vez tuviera una tasa de ocupación interanual positiva.

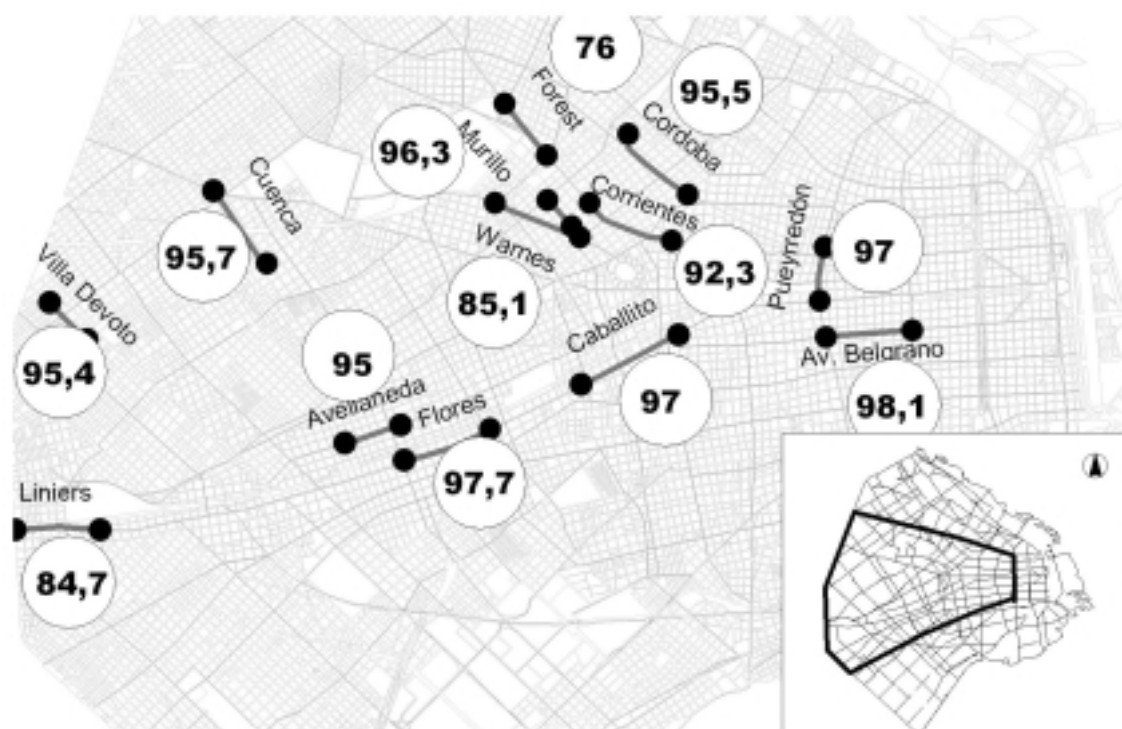
Cuadro 8

Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros comerciales relevados en la zona oeste, en el mes de enero de 2004

	Locales relevados	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (enero)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertur a de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	7	97,0	7	97,0	0,0	1	1
Avellaneda (Indumentaria)	298	10	96,6	15	95,0	-1,7	0	5
Flores (Rivadavia)	306	11	96,4	7	97,7	1,4	4	0
Caballito (Av. Rivadavia)	268	5	98,1	8	97,0	-1,1	0	3
Av. Belgrano (muebles)	206	7	96,6	4	98,1	1,5	3	0
Murillo (artículos de cuero)	27	1	96,3	1	96,3	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	259	11	95,7	10	96,1	0,4	2	1
Córdoba (indumentaria)	221	8	96,4	10	95,5	-0,9	4	6
Corrientes y S. Ortiz	208	15	92,8	16	92,3	-0,5	0	1
Villa Devoto (L. de Vega)	196	12	93,8	9	95,4	1,7	4	1
Warnes (rep. automotores)	261	41	84,3	39	85,1	0,9	2	0
Liniers (Rivadavia)	215	34	84,2	33	84,7	0,6	2	1
Forest (camperas)	104	26	75,0	25	76,0	1,3	3	2
TOTAL	2799	188	93,3	184	93,4	0,2	25	21

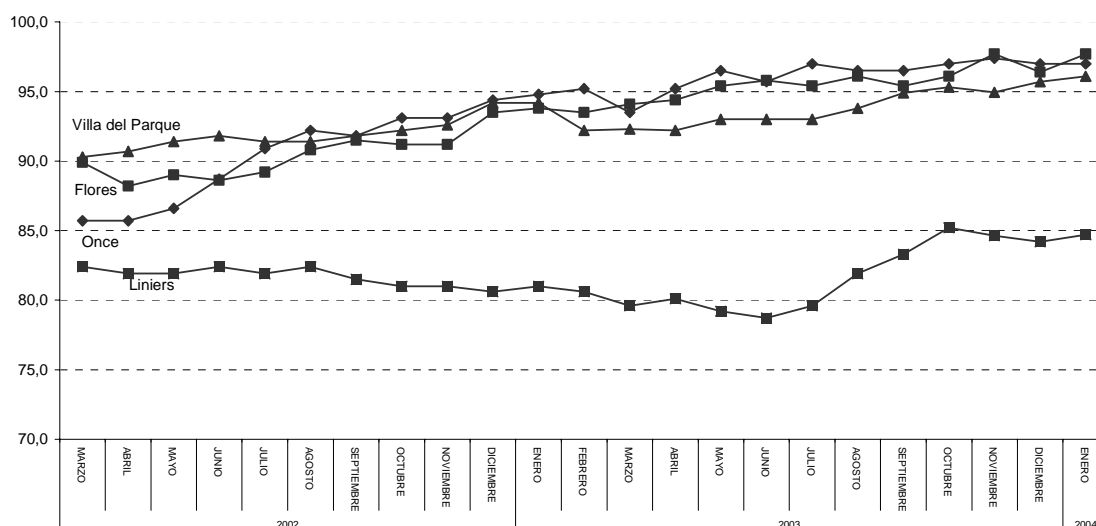
Fuente: CEDEM. Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA. En base a relevamiento propio.

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



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

Gráfico 9. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - enero 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 trece 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. Sin embargo, en los últimos meses se aprecia una importante cantidad de aperturas, seguramente vinculado con el aumento en la cantidad de pasajeros transportados por la Línea Roca, que pasó de 700.000 pasajeros transportados a 900.000 en el mes de septiembre. 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. La mayor ocupación se observa sobre la calle Defensa en el barrio de San Telmo, donde se localiza un importante centro turístico, allí, la tasa es del 98%. Finalmente, en el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales lo que provocó el ascenso de su tasa de ocupación, del 81,6% registrado en enero de 2002 al 82,2% observado en el pasado mes de enero.

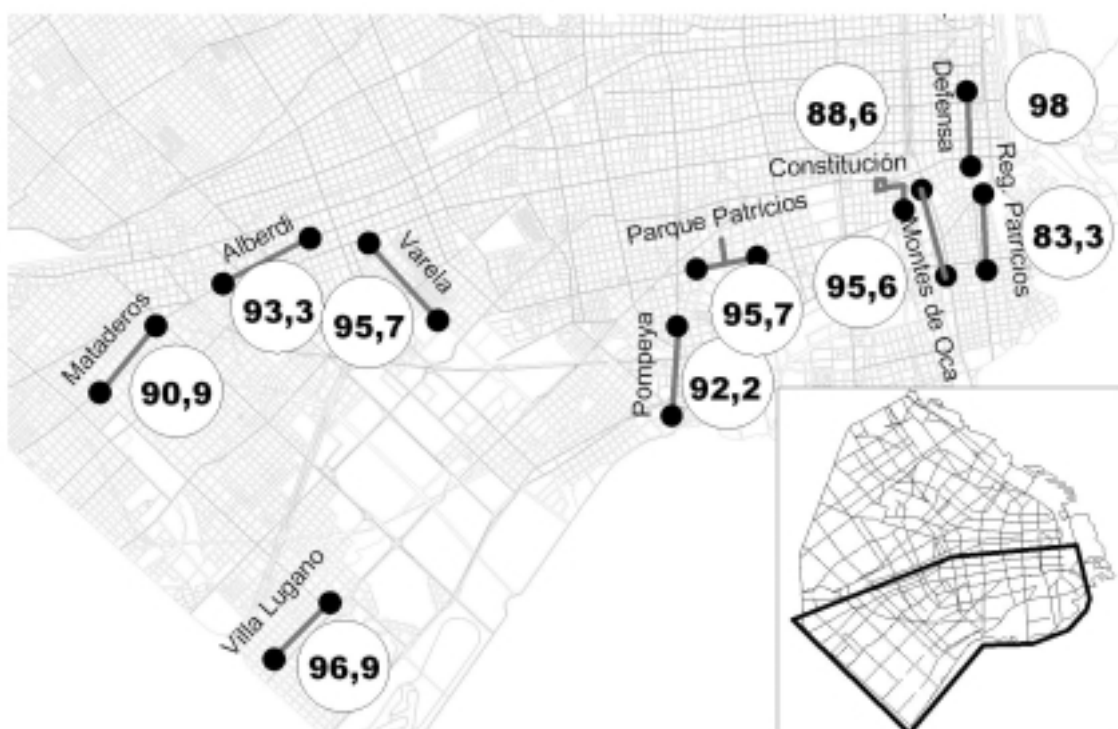
Cuadro 9

Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros comerciales relevados en la zona sur, en el mes de enero de 2004

	Locales relevados	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (enero)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	130	4	96,9	4	96,9	0,0	0	0
Montes de Oca 1 - 900	113	4	96,5	5	95,6	-0,9	0	1
San Telmo (antigüedades)	201	5	97,5	4	98,0	0,5	1	0
Parque Patricios	209	10	95,2	9	95,7	0,5	1	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	7	95,7	7	95,7	0,0	0	0
Alberdi (Materiales)	149	10	93,3	10	93,3	0,0	2	2
Mataderos (Av. Alberdi)	220	19	91,4	20	90,9	-0,5	1	2
Pompeya (Saénz)	257	21	91,8	20	92,2	0,5	3	1
Av. Patricios	162	27	83,3	27	83,3	0,0	1	1
Estación Constitución	176	20	88,6	20	88,6	0,0	0	0
TOTAL	1.780	127	92,9	126	92,9	0,1	9	7

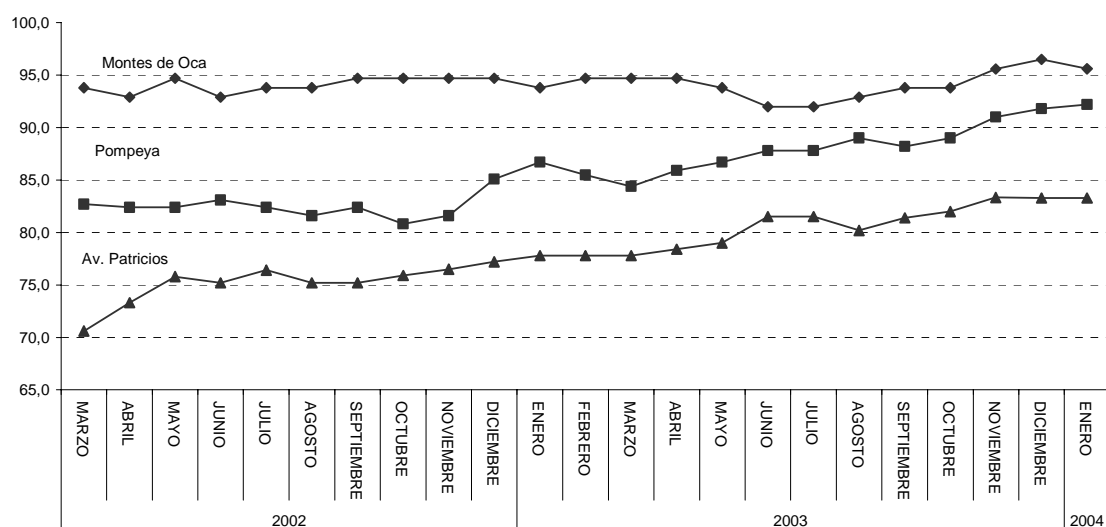
Fuente: CEDEM. Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA. En base a relevamiento propio

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

Gráfico 10 Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - enero de 2004.



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

Anexo I

APERTURAS - ENERO 2004

Eje	Dirección	Nro Actividad
Microcentro	San Martín	322 Biblioteca de los Recursos Hídricos
Libertad	Libertad	449 Audio
Triunvirato	Triunvirato	4237 Pescadería
Triunvirato	Triunvirato	4131 Locutorio
Córdoba	Córdoba	4972 Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4549 Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4495 Indumentaria
Córdoba	Córdoba	5087 Pizzería
Cuenca	Cuenca	3362 Cotillón
Cuenca	Cuenca	3390 Indumentaria
Devoto	Lope de Vega	3152 Indumentaria
Devoto	Lope de Vega	2935 Autoescuela
Devoto	Lope de Vega	2912 Plantas
Devoto	Lope de Vega	2910 Alimentos para mascotas
Forest	Forest	451 Venta de muñecas
Forest	Forest	540 Panadería
Forest	Forest	689 Heladería
Warnes	Warnes	1385 Calcomanías
Warnes	Warnes	1440 Respuestos
Alberdi	Alberdi	3992 Sanitarios
Alberdi	Alberdi	3957 Alfombras
Av. Patricios	Av. Patricios	44 Granja
Defensa	Defensa	1426 Almacén
Parque. Patricios	Parque. Patricios	2981 Farmacia Dr. Ahorro
Mataderos	Alberdi	5886 Avisos Clasificados Clarín
Sáenz	Sáenz	680 Confitería - Panadería
Sáenz	Sáenz	667 Peluquería
Sáenz	Sáenz	790 Carnicería
Flores	Rivadavia	6721 Indumentaria
Flores	Rivadavia	7124 Kiosco
Flores	Rivadavia	7311 Panchos - Paty
Flores	Rivadavia	7374 Panadería
Liniers	Rivadavia	11028 Pet Shop
Liniers	Rivadavia	10856 Pizzería
Santa Fe	Santa Fe	1971 Acción Médica
Pueyrredón	Pueyrredón	280 Indumentaria
Belgrano	Belgrano	2456 Maxikiosco
Belgrano	Belgrano	2429 Maderera
Belgrano	Belgrano	1876 Insumos de computación

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).

Anexo 1

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	feb 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.