



Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales

Diciembre de 2002



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

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistente: Verónica Simone

El relevamiento efectuado en el mes de diciembre registró la cantidad de locales vacantes en algunos centros comerciales de importancia de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello, se relevaron once áreas comerciales en distintas zonas de la Ciudad. Este indicador permite obtener una referencia más respecto a la actividad comercial de la ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la urbe. Este informe se está realizando desde el mes de marzo de 2002.

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre, se contabilizaron unos 2446 locales ubicados en estos 11 ejes comerciales. En tal sentido, la tasa de vacancia general observada alcanza al 9,1% de los locales, aumentado un 14% la tasa de ocupación con respecto del mes de noviembre, siendo la tasa de vacancia más baja desde que se realiza este informe. Así y como se aprecia en el Cuadro 1, la tasa de vacancia disminuyó en la última medición respecto a los siete registros anteriores. Esta tasa había llegado en el mes de abril al 13,5%. De esta manera, el 90,9% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados en el mes de diciembre, encontrándose unos 2.226 locales funcionando y unos 222 locales cerrados.

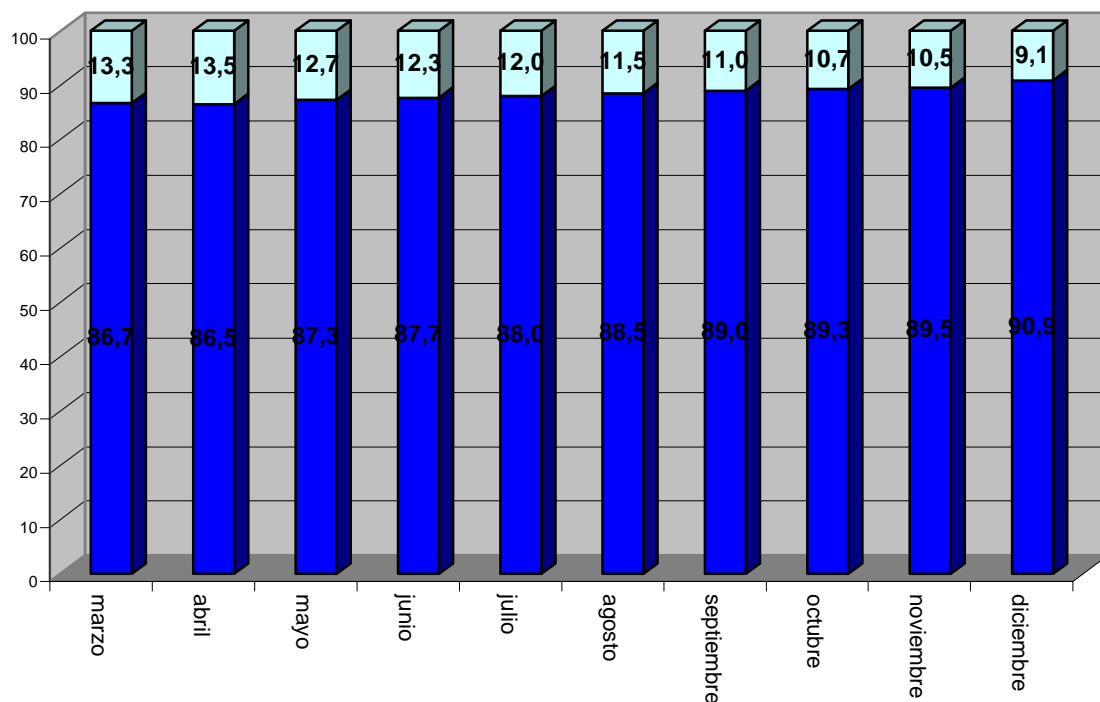
Cuadro 1

Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires.

	Tasa de Ocupación	Tasa de Vacancia
2002		
marzo	86,7	13,3
abril	86,5	13,5
mayo	87,3	12,7
junio	87,7	12,3
julio	88,0	12,0
agosto	88,5	11,5
septiembre	89,0	11,0
octubre	89,3	10,7
noviembre	89,5	10,5
diciembre	90,9	9,1

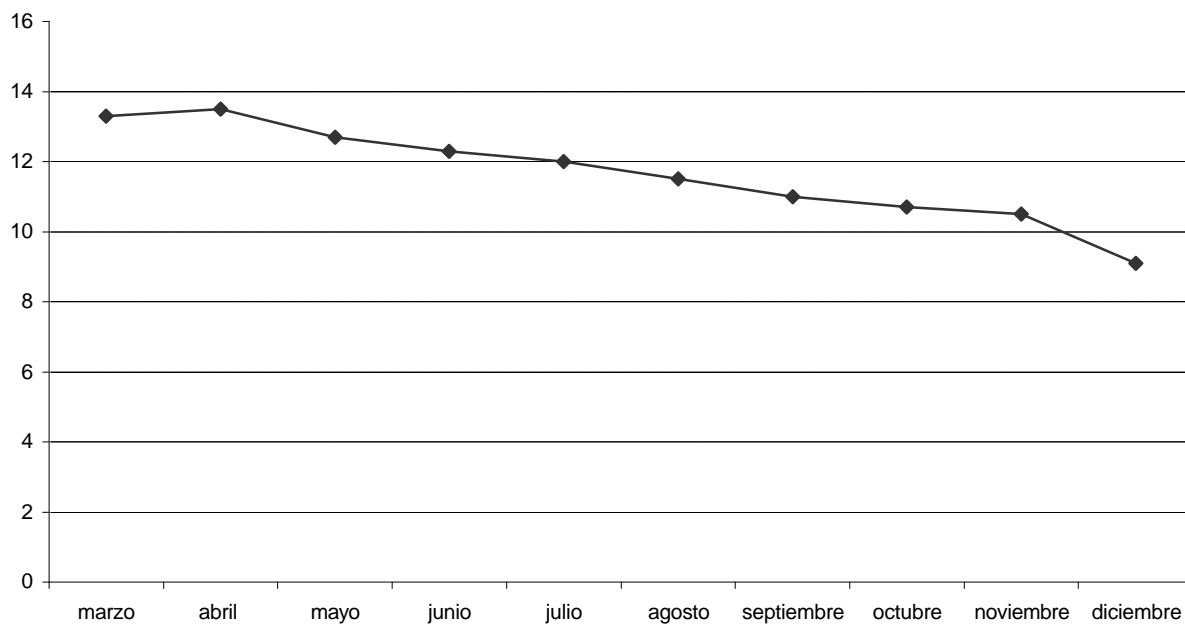
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia desde el mes de marzo de 2002



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

Gráfico 2. Evolución de la tasa de vacancia desde el mes de marzo de 2002



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

En el último mes se corrobora un aumento del 14% en la tasa de ocupación (siendo la variación más importante desde que se realiza el relevamiento). En el mes de diciembre se evidenció la reapertura de 48 locales y el cierre de 12 de ellos, siendo el segundo mes que más locales se abrieron desde que se realiza este registro (un local menos que en el registro del mes de mayo). Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de diciembre, (48) se puede apreciar que el rubro indumentaria fue la principal actividad (24%), seguidos por la apertura de los comercios de despacho de alimentos. También se evidencia la apertura de comercios dedicados a la venta de calzado y cueros. Asimismo, para el mes de diciembre se evidencia una gran dispersión por rubro, similar a la registrada en el mes de noviembre¹.

Cuadro 3

Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires

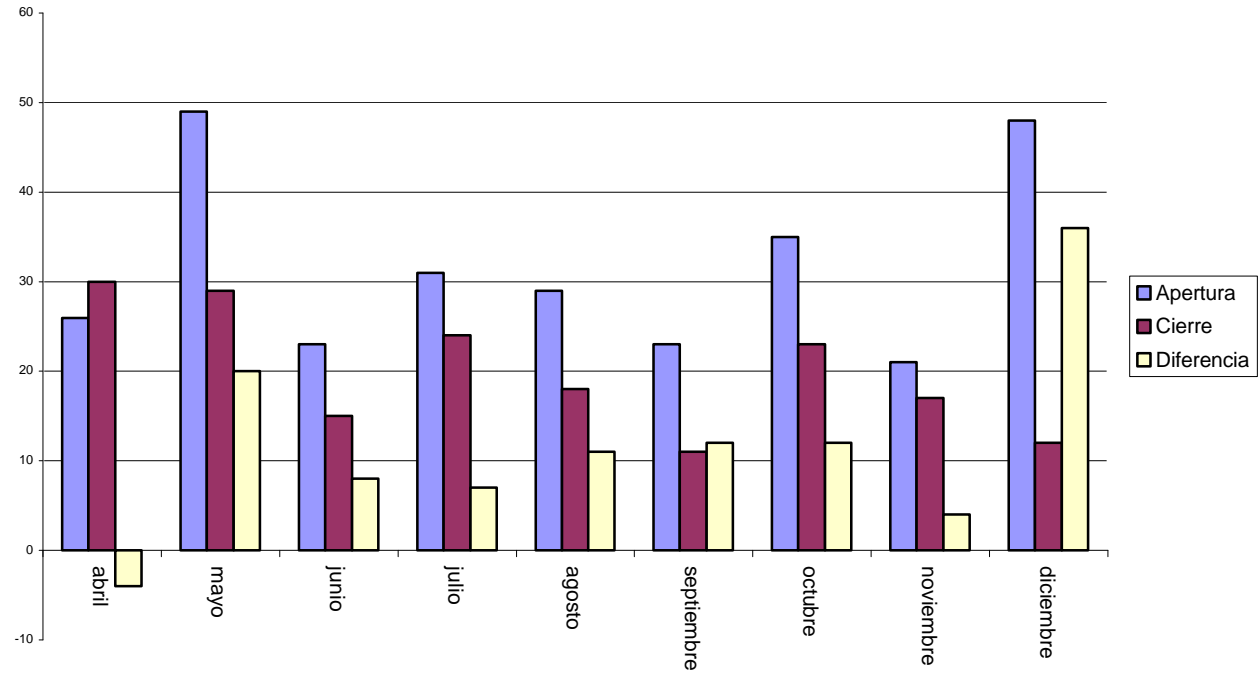
	Locales abiertos	Apertura de locales	Cierre de locales
2002			
marzo	2114	Apertura	Cierre
abril	2110	26	30
mayo	2131	49	29
junio	2141	23	15
julio	2148	31	24
agosto	2159	29	18
septiembre	2172	23	11
octubre	2184	35	23
noviembre	2190	21	17
diciembre	2226	48	12
Total	2226	285	179

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

El grafico 1 permite observar la cantidad de apertura y cierre de locales desde el mes de marzo, en tal sentido es posible evidenciar que la mayor cantidad de apertura se observó en el mes de mayo (49 locales). En lo que respecta al cierre, en el mes de diciembre se apreciaron el cierre de 12 locales, que se sitúa entre los más bajos desde que se realiza el informe. En tal sentido, la mayor cantidad de cierre se observó en el mes de mayo (29) y la menor cantidad de cierres se registró en el mes de septiembre (11 locales). Así, la mayor cantidad de apertura netas se observó en este mes, con un saldo a favor de 36 locales.

¹ Entre los locales indicados como bazar y artículos del hogar, sobresale la apertura de tres locales que se encargan de comprar artículos usados y revenderlos.

Grafico 3. Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires



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

Cuadro 4

Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de diciembre

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	16	33,3
Despacho de alimentos	11	22,9
Calzado y cuero	5	10,4
Despacho de comidas	4	8,3
Bazar y artículos para el hogar	4	8,3
Farmacia, medicinas y cosméticos	3	6,3
Locutorio	2	4,2
Bijutería y oro	2	4,2
Ferretería y materiales de construcción	1	2,1
Total	48	100

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

En el cuadro 5 se aprecia el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. La mayor proporción corresponde a locales especializados en indumentaria (29,1%), seguido de locales que se especializan

en la venta de calzado y cuero (12,3%), despacho de alimentos y despacho de bebidas alcanzan el 13,7% de los locales abiertos en este periodo, mientras que en el resto de los rubros se observa una gran dispersión entre los distintos tipos de locales comerciales y de servicios. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de diciembre)

Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	Segundo Trimestre	Tercer Trimestre	Cuarto trimestre	Acumulado 2002	(%)
Indumentaria	29	26	28	83	29,1
Calzado y cuero	14	9	12	35	12,3
Despacho de alimentos	10	9	20	39	13,7
Despacho de comidas	11	2	6	19	6,7
Servicios personales	9	5	3	17	6,0
Artículos para el hogar	5	8	11	24	8,4
Bijutería y oro	6	9	6	21	7,4
Librería y art. Asociados	4	5	0	9	3,2
Locutorio	3	6	9	18	6,3
Act. Financieras	4	1	0	5	1,8
Farmacia, medicinas y cosméticos	2	3	8	13	4,6
Ferretería y materiales de construcción	1	0	1	2	0,7
Total	98	83	104	285	100

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

TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

En el relevamiento efectuado en el mes de diciembre, se observa el aumento de la tasa de ocupación en nueve de los once ejes relevados. En uno de ellos, se aprecia una disminución de la tasa de ocupación, mientras que en uno de estos ejes (Av. Montes de Oca, Flores) no se observó variación alguna por tercer mes consecutivo. En este sentido, las mayores variaciones en la tasa de ocupación se observaron en los ejes comerciales de la Av. Cabildo (26,3%), Plaza Flores (25,9%) y Nueva Pompeya (19,1%)

Asimismo, en el cuadro 6, se puede preciar la disparidad territorial en la ocupación de los locales en los distintos puntos comerciales de la Ciudad. En tal sentido, en la zona sur (Av. Patricios) se registra la tasa de vacancia más alta, que alcanza un 22.8% en el mes de diciembre. Asimismo, a unos escasos 400 metros de distancia se registra una de las menores tasas de vacancias de los 11 ejes relevados. En el eje comercial de la Av. Montes de Oca la tasa de vacancia alcanza al 5,3% de los locales. En el eje comercial de la Av. Santa Fe se registra la tasa de desocupación más baja registrada, que alcanzó en el mes de diciembre el piso más bajo alcanzando una tasa de desocupación del 3%. Asimismo y producto de la gran

apertura de este último mes se observó una baja en la tasa de vacancia que traspaso el piso del 6% en los ejes de Cabildo, Florida, Cuenca y Av. Pueyrredón. (llegando estos ejes al piso histórico desde que se realiza este registro)

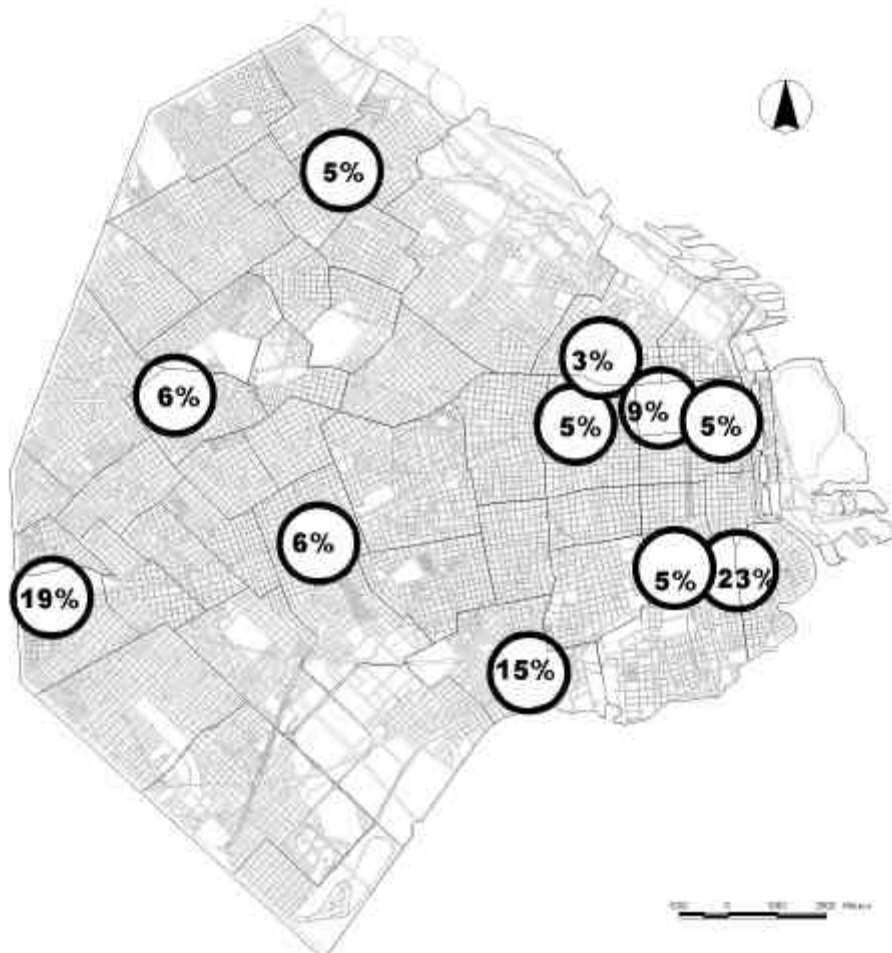
Cuadro 6

Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de diciembre de 2002

	Locales relevados	Locales vacíos (noviembre)	(%)	Locales vacíos (diciembre)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	(%)	Cierre de locales	(%)
PATRICIOS (1 al 800)	162	38	23,5	37	22,8	2,6	1	2,6	0	0,0
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	41	19,0	42	19,4	-2,4	3	7,3	4	2,3
SAENZ (600 al 1400)	255	47	18,4	38	14,9	19,1	9	19,1	0	0,0
CORRIENTES (1100 al 1900)	181	19	10,5	18	9,9	5,3	3	15,8	2	1,2
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	27	8,8	20	6,5	25,9	8	29,6	1	0,4
FLORIDA (100 al 700)	234	19	8,1	13	5,6	31,6	7	36,8	1	0,5
CUENCA (2700 al 3500)	257	19	7,4	15	5,8	21,1	5	26,3	1	0,4
PUEYRREDON (1 al 600)	231	16	6,9	13	5,6	18,8	5	31,3	2	0,9
CABILDO (2000 al 2800)	293	19	6,5	14	4,8	26,3	6	31,6	1	0,4
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6	5,3	6	5,3	0,0	0	0,0	0	0,0
SANTA FE (1900 al 2600)	198	7	3,5	6	3,0	14,3	1	14,3	0	0,0
TOTAL	2446	258	10,5	222	9,1	14,0	48	18,6	12	0,5

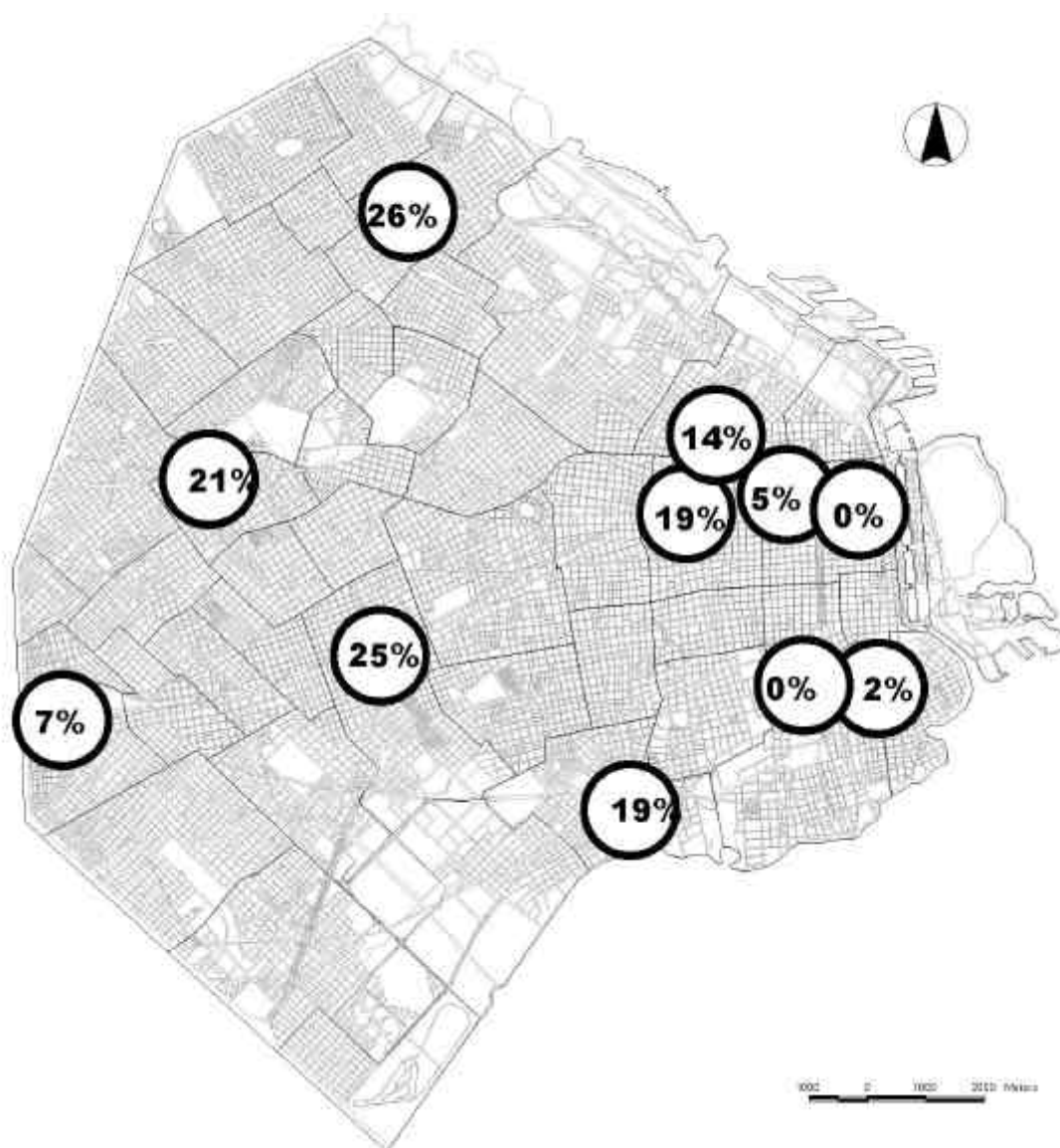
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Mapa 2. Tasa de vacancia de locales en los ejes relevados durante el mes de diciembre



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

Mapa 3. Variación mensual de la tasa de ocupación en los nodos comerciales relevados



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

Tasa de vacancia según zonas en la Ciudad de Buenos Aires

Cuadro 7

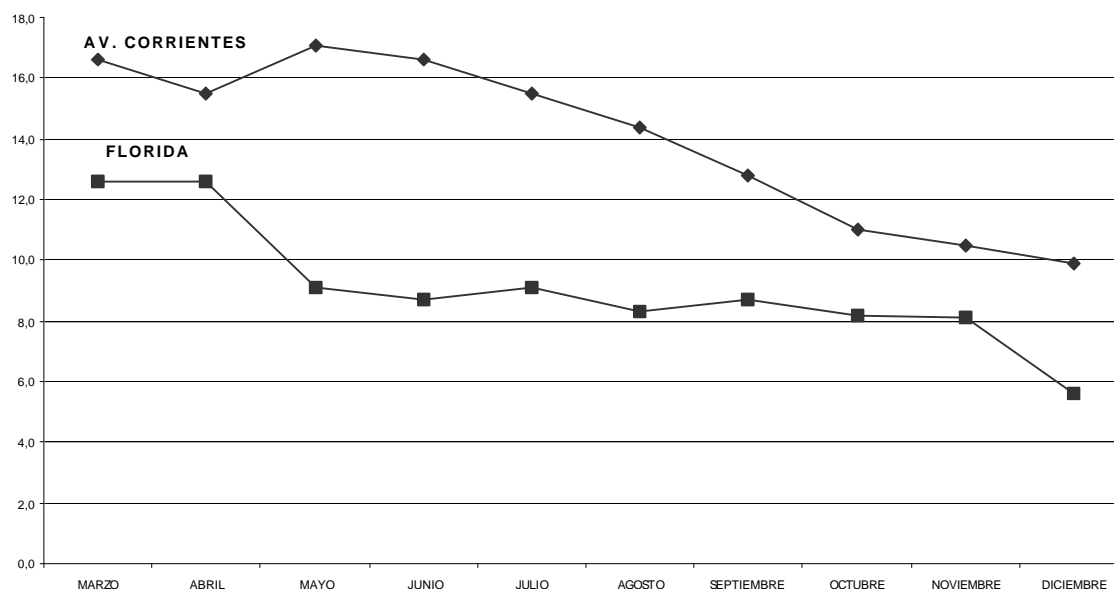
Tasa de vacancia en los nodos comerciales relevados, entre marzo y diciembre 2002

	Locales relevados	Tasa de vacancia									
		marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	sept	octubre	nov	dic
CABILDO (2000 al 2800)	292	8,6	8,9	8,6	8,2	8,9	8,6	6,2	5,1	6,5	4,8
CORRIENTES (1100 al 1900)	1800	16,6	15,5	17,1	16,6	15,5	14,4	12,8	11,0	10,5	9,9
CUENCA (2700 al 3500)	257	9,7	9,3	8,6	8,2	8,6	8,6	8,2	7,8	7,4	5,8
FLORIDA (100 al 700)	231	12,6	12,6	9,1	8,7	9,1	8,3	8,7	8,2	8,1	5,6
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6,2	7,1	5,3	7,1	6,2	6,2	5,3	5,3	5,3	5,3
PATRICIOS (1 al 800)	161	29,4	26,7	24,2	24,8	23,6	24,8	24,8	24,1	23,5	22,8
PUYRREDON (1 al 600)	232	14,3	14,3	13,4	11,3	9,1	7,8	8,2	6,9	6,9	5,6
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	17,6	18,1	18,1	17,6	18,1	17,6	18,5	19,0	19,0	19,4
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	10,1	11,8	11,4	10,8	11,1	9,2	8,5	8,8	8,8	6,5
SAENZ (600 al 1400)	255	17,3	17,6	17,6	16,9	17,6	18,4	17,6	19,2	18,4	14,9
SANTA FE (1900 al 2600)	198	8,5	9,5	8,0	8,5	6,0	5,5	5,6	4,5	3,5	3,0
TOTAL	2441	13,3	13,5	12,7	12,3	12,0	11,5	11,0	10,7	10,5	9,1

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

En los dos ejes relevados desde el mes de marzo en el centro porteño, se aprecia una baja sustancial en la tasa de vacancia. En el eje de la Av. Corrientes se advierte una disminución gradual de esta tasa desde el mes de mayo, que llega al 9.9% en el mes de diciembre; mientras que en el eje comercial de la calle Florida se observa una fuerte disminución entre abril y mayo, para luego situarse en torno al 8% de vacancia comercial hasta el mes de diciembre que producto de la apertura de siete locales se sitúa en el 5.6%.

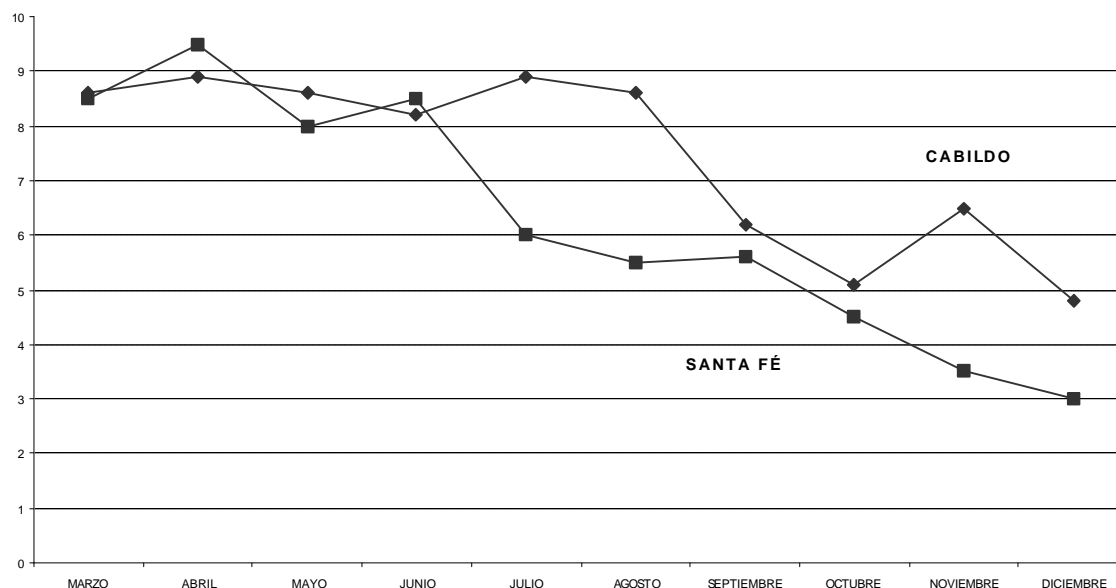
Gráfico 4. Variación de la tasa de vacancia sobre el centro urbano de Buenos Aires, marzo - diciembre de 2002.



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

Al analizar la tasa de vacancia en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad se aprecia que en el eje de la Av. Cabildo volvió a la tendencia de disminución de la tasa de vacancia que se apreciaba desde el mes de julio, alcanzando los valores mínimos desde que se realiza este informe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra una de las tasas de vacancia más bajas de la Ciudad (3%). En estos dos centros comerciales la tasa de vacancia siempre fue menor al 10%, alcanzado en el mes de diciembre el 4.8% en el eje de Cabildo y el 3% en el eje de la Av. Santa Fe. (ver gráfico 4)

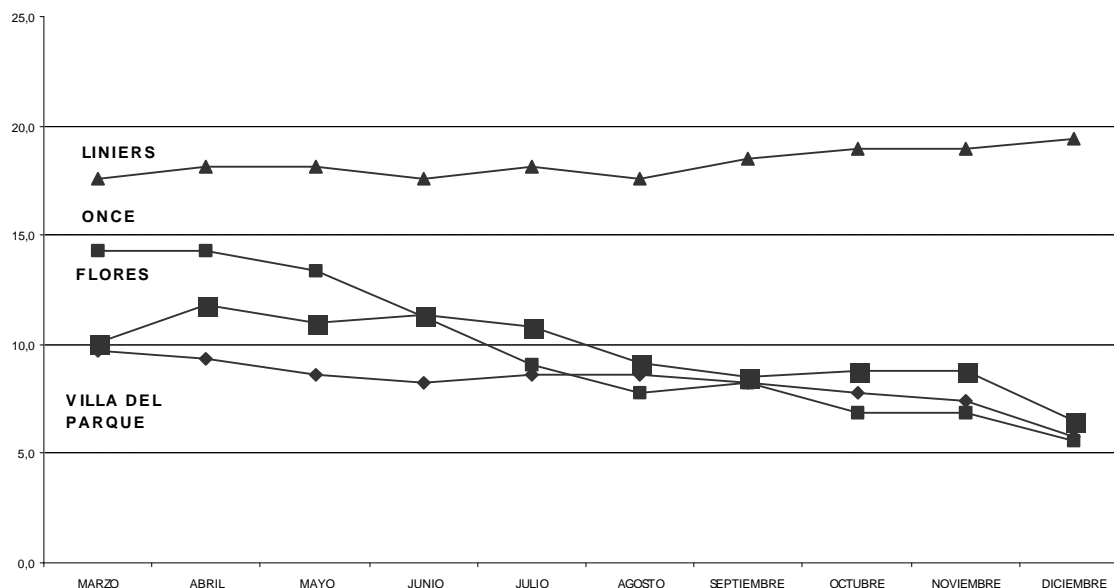
Gráfico 5. Variación de la tasa de vacancia en la zona norte, marzo a diciembre de 2002.



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

En la zona oeste de la Ciudad se observa una disminución de la tasa de vacancia en los ejes de Once, y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de diciembre una tasa de vacancia cercana al 6%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la tasa de vacancia, siendo el único eje que aumenta la tasa de vacancia en el mes de diciembre y el único que tiene una tasa de vacancia mayor a la registrada en el mes de marzo.

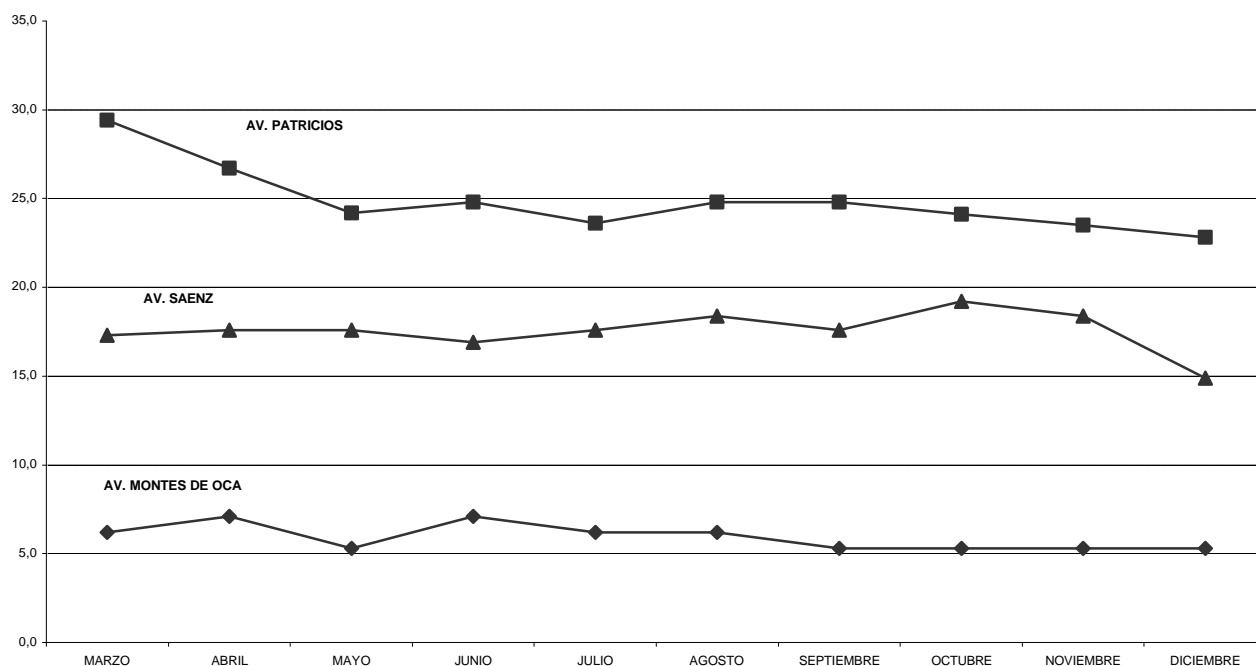
Gráfico 6. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo a diciembre de 2002.



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

En la zona sur no se advierte ningún patrón homogéneo que pueda explicar tanta disparidad entre los tres centros relevados. Por un lado, las mayores tasas de vacancia 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. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se distinguen una de las menores tasas de vacancia de la Ciudad, producto de ser un centro comercial a escala barrial consolidado en una de las mejores áreas del sur de la Ciudad. A la vez, en este eje se advierte las menores variaciones de las tasas de vacancia, producto fundamentalmente de la escasa rotación en la actividad de los locales comerciales. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales en este mes, que provoca un descenso de la tasa de vacancia del 18,4% al 14,9% en sólo un mes.

Gráfico 7. Variación de la tasa de vacancia sobre la zona sur de la Ciudad, marzo a diciembre de 2002.



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

Anexo I

Apertura de locales en el mes de diciembre de 2002.

Dirección	Actividad
Pueyrredón	573 Venta de equipo de Audio usado
Rivadavia	6852 Compra y venta de prod. usados
Rivadavia	6474 Compra y venta de prod. usados
Cabildo	2755 Venta de artículos de plástico
Sáenz	946 Bijutería
Rivadavia	6876 Bijutería
Pueyrredón	212 Venta de calzado
Rivadavia	6687 Venta de calzado
Cabildo	2491 venta de carteras de cuero
Florida	629 Venta de art. De cuero
Florida	692 Venta de calzado
Corrientes	1233 Maxi kiosco
Corrientes	1385 Maxi kiosco
Sáenz	938 Venta de productos alimenticios
Sáenz	1076 Maxi kiosco
Sáenz	1298 Heladería
Cuenca	3415 Panadería y Confitería
Rivadavia	11576 Kiosco
Rivadavia	11069 Panadería y Confitería
Rivadavia	10064 Maxi kiosco
Rivadavia	7148 Supermercado
Rivadavia	7112 Venta de frutas y verduras
Pueyrredón	310 Comida al paso
Sáenz	1273 Bar
Cuenca	3388 Restaurante
Rivadavia	7161 Bar
Santa Fe	2053 Perfumería
Cabildo	2360 Perfumería
Florida	118 Farmacia
Sáenz	982 Pinturería
Pueyrredón	599 Indumentaria
Pueyrredón	410 Indumentaria femenina
Sáenz	942 Indumentaria
Sáenz	1305 Indumentaria
Cuenca	3248 Indumentaria
Cuenca	2908 Indumentaria femenina
Cuenca	2793 Indumentaria femenina
Rivadavia	6595 Indumentaria femenina
Cabildo	2095 Indumentaria femenina
Cabildo	2112 Indumentaria infantil
Cabildo	2272 Indumentaria femenina
Florida	537 Indumentaria
Florida	602 Indumentaria (camisas masc)
Florida	717 Indumentaria
Florida	721 Indumentaria
Av. Patricios	720 Indumentaria
Corrientes	1205 Locutorio
Sáenz	1135 Locutorio

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

Anexo metodológico

El estudio sobre la tasa de vacancia de locales en algunos ejes comerciales significativos, se efectuó a partir de relevar la cantidad de locales existentes en once ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes. Para ello, se utilizó el parcelario de la Ciudad con el fin de enumerar e identificar todos los locales de estos centros comerciales. A partir de esto se podrá reconocer la apertura de nuevos locales, la subdivisión de los existentes y fundamentalmente la tasa de rotación de los locales.

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