



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en
los
principales nodos comerciales

Enero de 2003



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

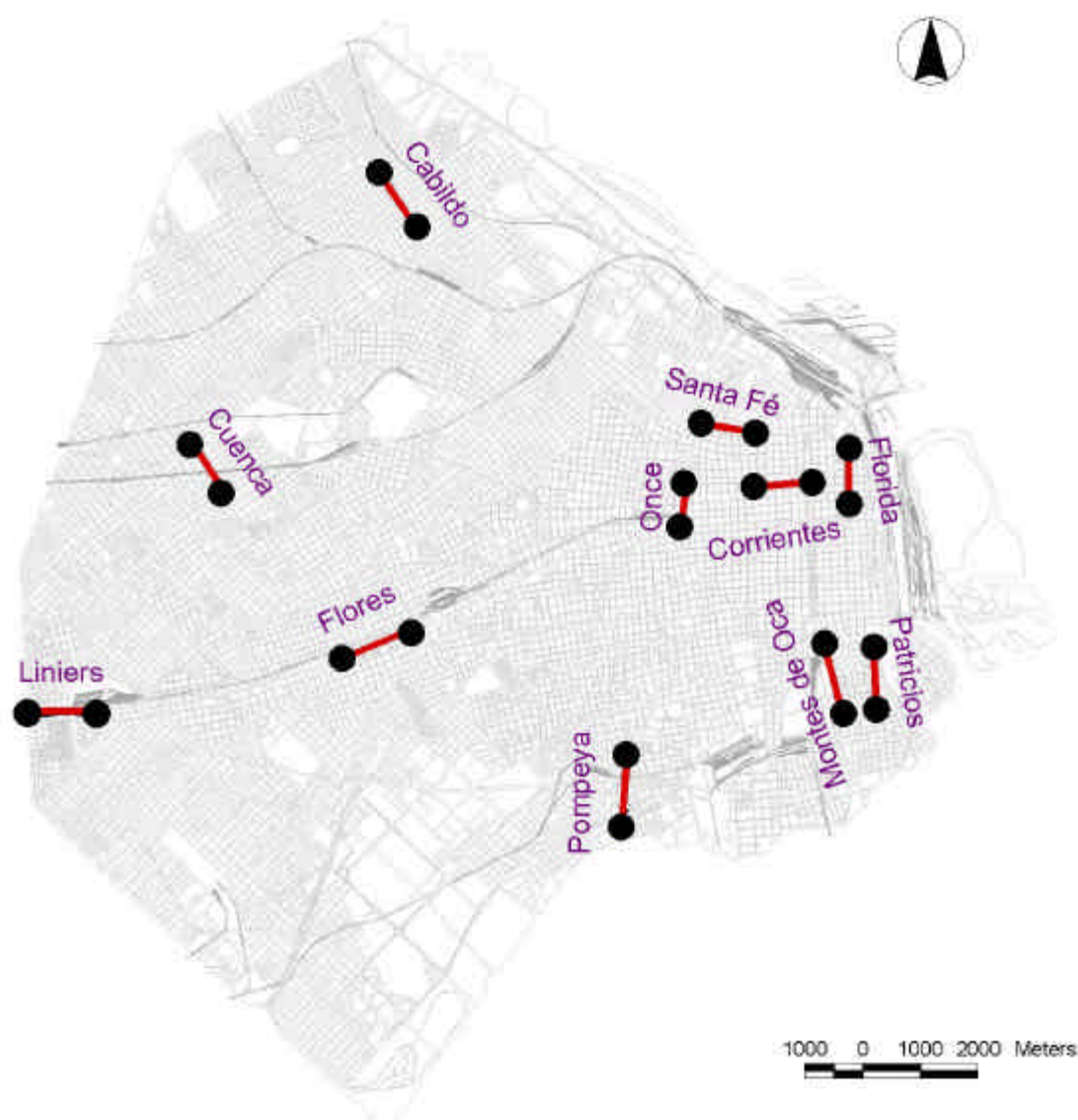
Coordinación: Elina López

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

Asistente: Verónica Simone

A partir del relevamiento efectuado en el mes de enero, se 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 enero de 2003, se contabilizaron unos 2.445¹ locales ubicados en los 11 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de vacancia general observada alcanzó al 8,6% de los locales, aumentado un 5% la ocupación con respecto al mes de diciembre de 2002, siendo la tasa de vacancia más baja desde que se realiza este informe, tal como se aprecia en el Cuadro 1. Esta tasa había llegado en el mes de abril al 13,5%. De esta manera, el 91,4% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados en el mes de enero, encontrándose 2.234 locales funcionando y unos 211 locales cerrados.

Cuadro 1

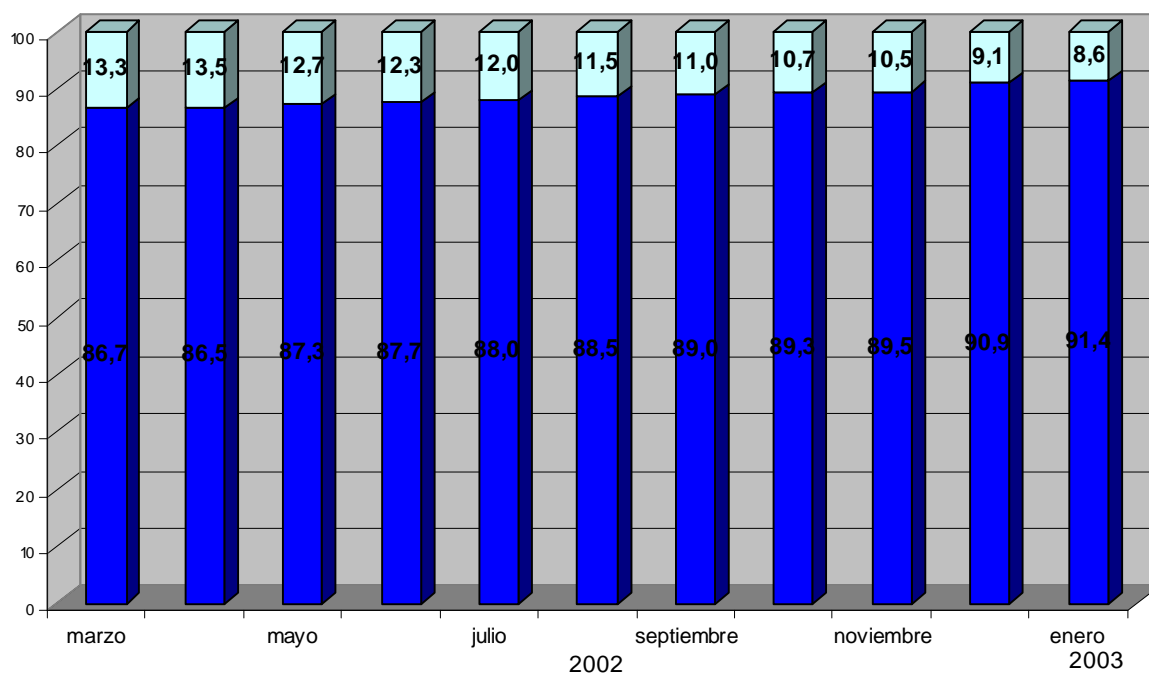
Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires.

	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
2003		
Enero	91,4	8,6

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

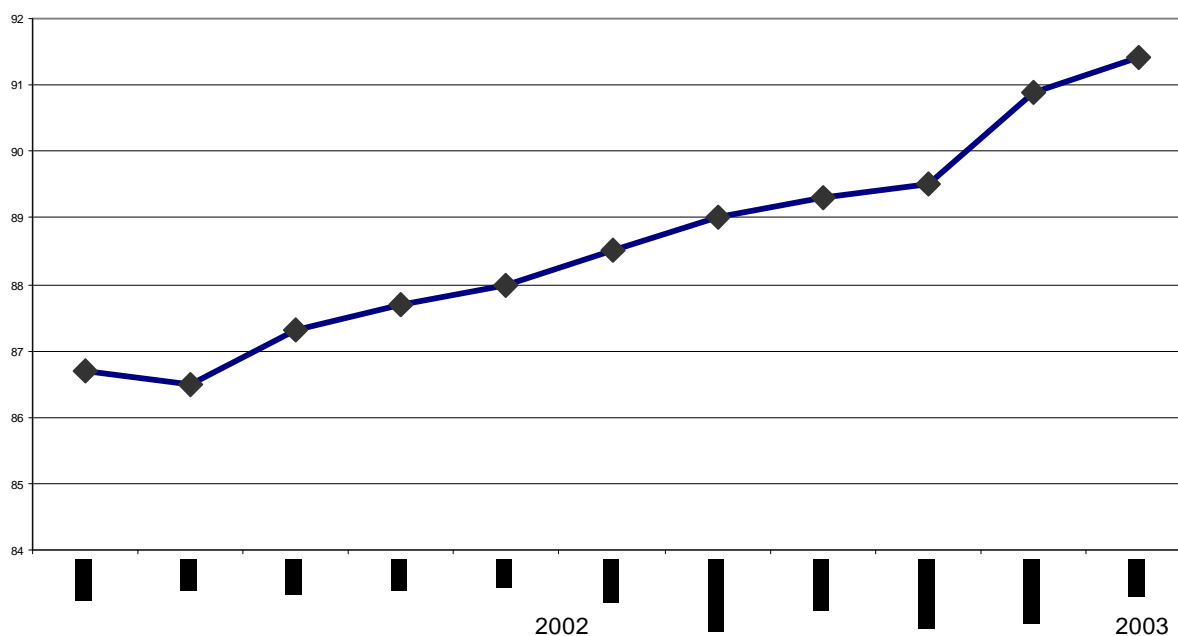
¹ En la Av. Pueyrredón se registró la unificación de dos locales conformando en la actualidad un solo establecimiento comercial

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia desde el mes de marzo de 2002 hasta enero de 2003



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 hasta enero de 2003



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

En la última medición se corroboró un aumento del 5% en la tasa de ocupación. En el mes de enero, se evidenció la reapertura de 22 locales y el cierre de 12 de ellos, siendo el segundo mes que menos locales se abrieron desde que se realiza este registro (un local menos que en el registro del mes de noviembre). Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de enero (22 en total), se puede apreciar que, por primera vez, el rubro indumentaria no fue la principal fuente de apertura de locales (23%), siendo superado por la apertura de comercios especializados en la venta de productos alimenticios (27%). También se destacó la apertura de comercios dedicados a la venta de artículos para el hogar y bazar. Asimismo, en esta oportunidad también se evidencia una gran dispersión por rubro, similar a la registrada en los meses de noviembre y diciembre.

Cuadro 2

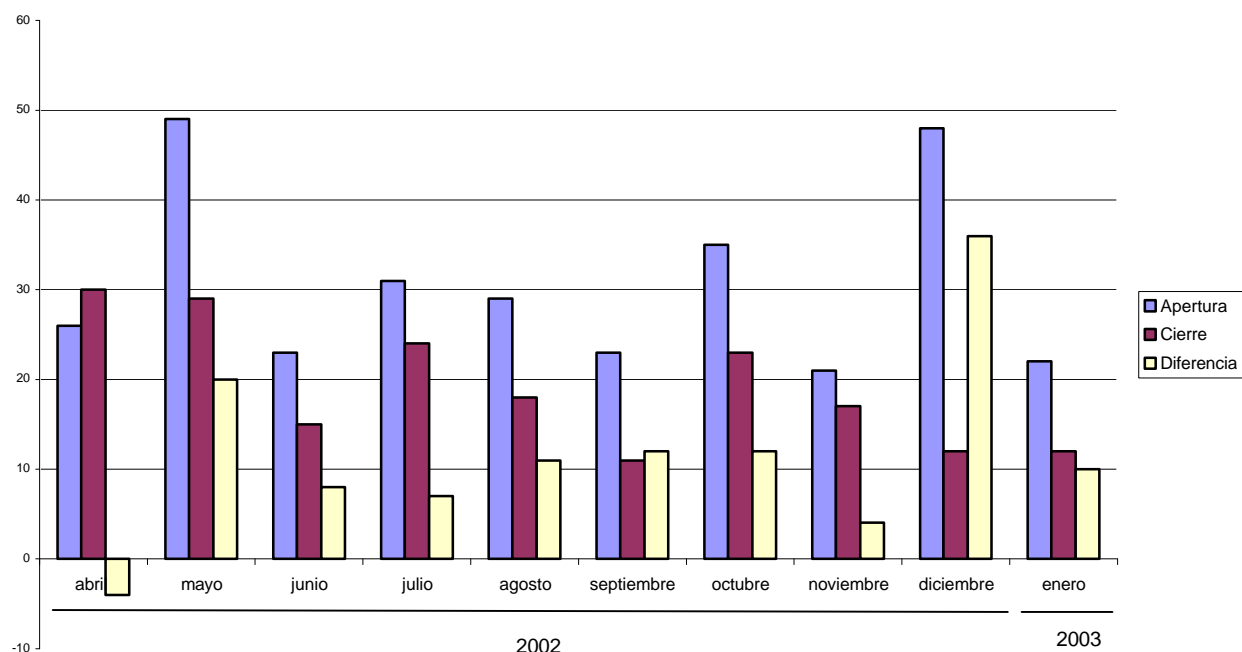
Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires

	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
enero	2234	22	12
Total	2234	307	189

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

El Gráfico 3 permite observar la cantidad de aperturas y cierres de locales desde el mes de abril. En tal sentido, la mayor cantidad de apertura se observó en el mes de mayo (49 locales) y en lo que respecta a cierre, en el mes de enero se contabilizaron 12 locales, cifra que se sitúa entre las más bajas desde que se realiza el informe. Cabe mencionar que la mayor cantidad de cierres se observó en el mes de mayo (49) y la menor cantidad se registró en el mes de septiembre (11 locales). Así, la apertura mensual neta más significativa fue la relevada en el mes de diciembre, con un saldo a favor de 36 locales.

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 3

Apertura de locales en nodos comerciales en el mes de enero de 2003

Tipo de local	cantidad	(%)
Venta de productos alimenticios	6	27,3
Indumentaria	5	22,7
Bazar y artículos para el hogar	3	13,6
Librerías y Art. Asociados	2	9,1
Calzado y cuero	1	4,5
Despacho de comidas	1	4,5
Farmacia, medicinas y cosméticos	1	4,5
Locutorio y Art. de telefonía	1	4,5
Bijutería y oro	1	4,5
Actividades financieras	1	4,5
Total	22	100

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

En el Cuadro 4 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%). El despacho de alimentos y bebidas

alcanza el 13,7% de los locales abiertos en este período, 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 enero)

Cuadro 4

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%)	enero de 2003	(%)
Indumentaria	83	29,1	5	22,7
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	27,3
Calzado y cuero	35	12,3	1	4,5
Artículos para el hogar	24	8,4	3	13,6
Bijutería y oro	21	7,4	1	4,5
Despacho de comidas	19	6,7	1	4,5
Locutorio	18	6,3	1	4,5
Servicios personales	17	6,0	1	4,5
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	4,5
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	4,5
Act. Financieras	5	1,8	1	4,5
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7		0,0
Total	285	100,0	22	100,0

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 enero de 2003, se observa el aumento de la tasa de ocupación en siete de los once ejes relevados. En dos de ellos, se aprecia una disminución de la tasa de ocupación, mientras que en dos de estos ejes (Cuenca y Av. Santa Fe) no se observaron variaciones. En este sentido, las mayores variaciones en la tasa de ocupación se observaron en los ejes comerciales de la arteria comercial de Florida (23,1%) y en la Av. Sáenz (10,5%).

Asimismo, en el Cuadro 5, se destaca la disparidad territorial en la ocupación de los locales en los distintos puntos comerciales de la Ciudad. En la zona sur (Av. Patricios) se registra la tasa de vacancia más alta, que alcanza un 22,2% en el mes de enero. Asimismo, a unos escasos 400 metros de distancia, se registra una de las menores tasas de vacancia de los 11 ejes relevados: en el eje comercial de la Av. Montes de Oca, la misma alcanzó al 6,2% de los locales. En el eje comercial de la Av. Santa Fe se registra la tasa de desocupación más baja, que alcanzó en el mes de enero un piso del 3%. Asimismo, y producto de la gran apertura en los últimos dos meses, se observó una baja en la tasa de desocupación de locales que traspasó el piso previo del 6% en los ejes de Cabildo, Florida, Cuenca y Av.

Pueyrredón. (llegando estos ejes al piso histórico desde que se realiza este registro).

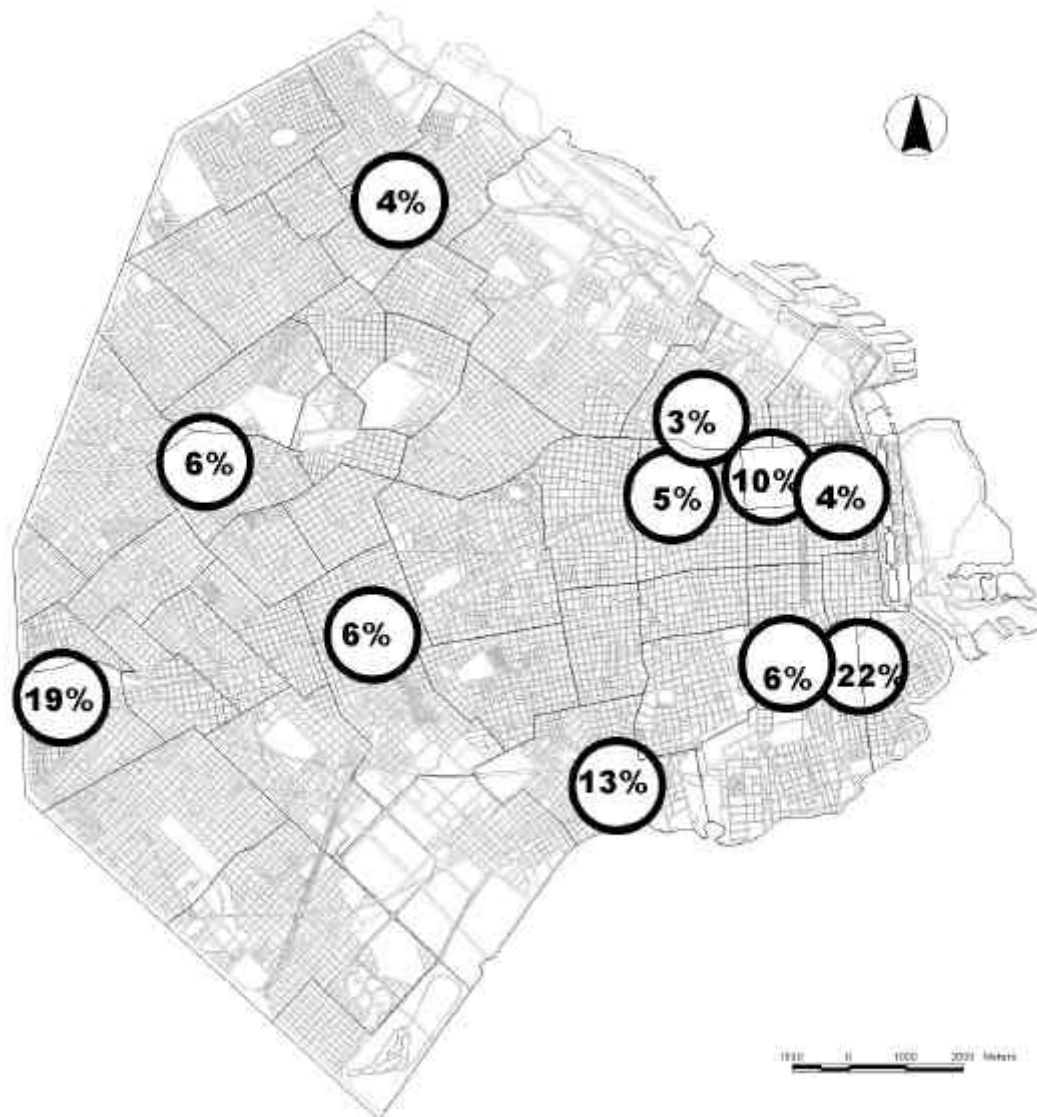
Cuadro 5

Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de enero de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (diciembre)	(%)	Locales vacíos (enero)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	(%)	Cierre de locales	(%)
PATRICIOS (1 al 800)	162	37	22,8	36	22,2	2,7	2	5,4	1	0,8
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	42	19,4	41	19,0	2,4	1	2,4	0	0,0
SAENZ (600 al 1400)	255	38	14,9	34	13,3	10,5	4	10,5	0	0,0
CORRIENTES (1100 al 1900)	181	18	9,9	19	10,5	-5,6	2	11,1	3	1,8
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	20	6,5	19	6,2	5,0	2	10,0	1	0,3
FLORIDA (100 al 700)	234	13	5,6	10	4,3	23,1	4	30,8	1	0,5
CUENCA (2700 al 3500)	257	15	5,8	15	5,8	0,0	2	13,3	2	0,8
PUEYRREDON (1 al 600)	230	13	5,6	12	5,2	7,7	0	0,0	0	0,0
CABILDO (2000 al 2800)	293	14	4,8	12	4,1	14,3	4	28,6	2	0,7
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6	5,3	7	6,2	-16,7	0	0,0	1	0,9
SANTA FE (1900 al 2600)	198	6	3,0	6	3,0	0,0	1	16,7	1	0,5
TOTAL	2445	222	9,1	211	8,6	5,0	22	9,9	12	0,5

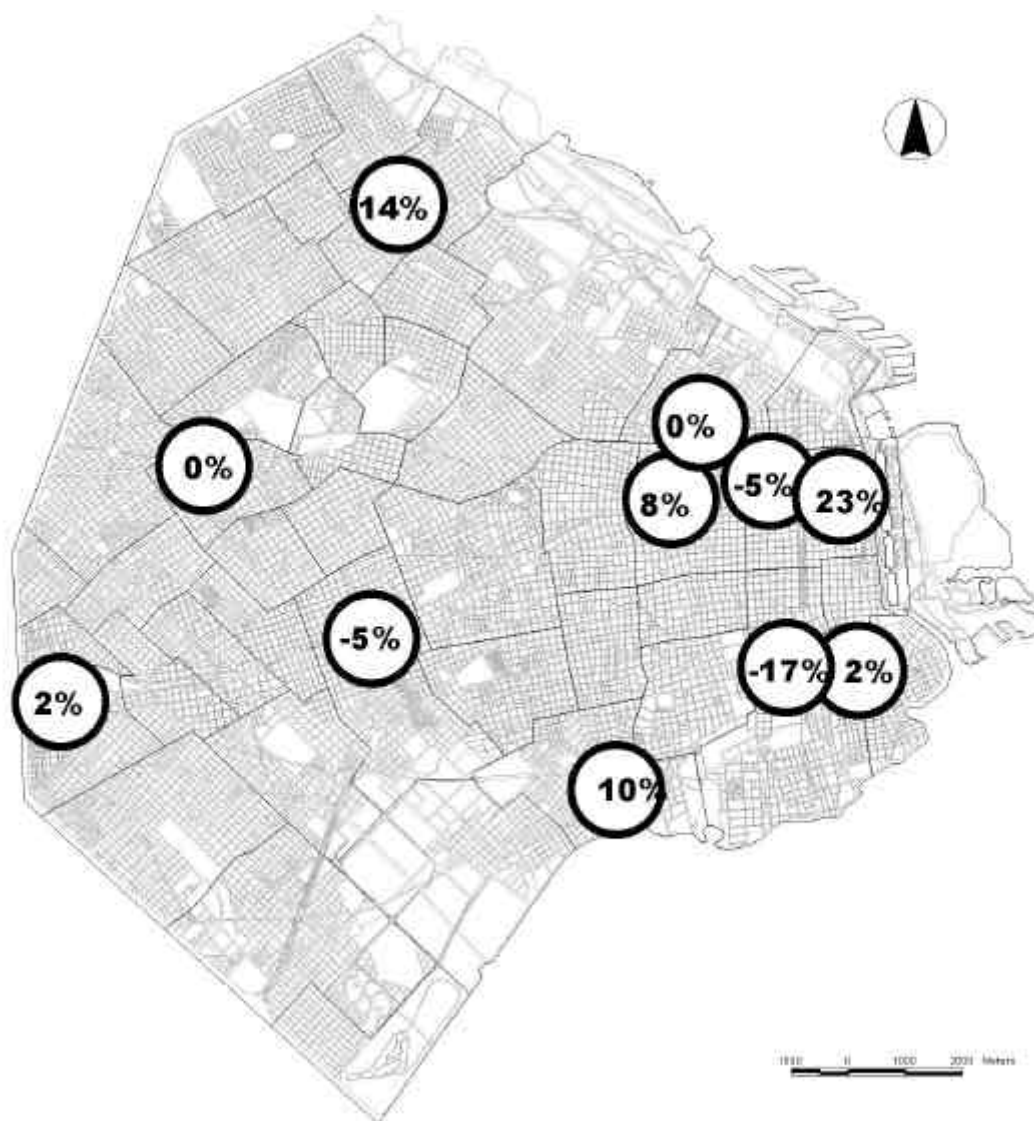
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

De acuerdo a los datos volcados en el Cuadro 6, es posible analizar las diferencias en la dinámica de ocupación de locales de los distintos nodos comerciales relevados agrupándolos según su ubicación geográfica en la Ciudad.

Cuadro 6

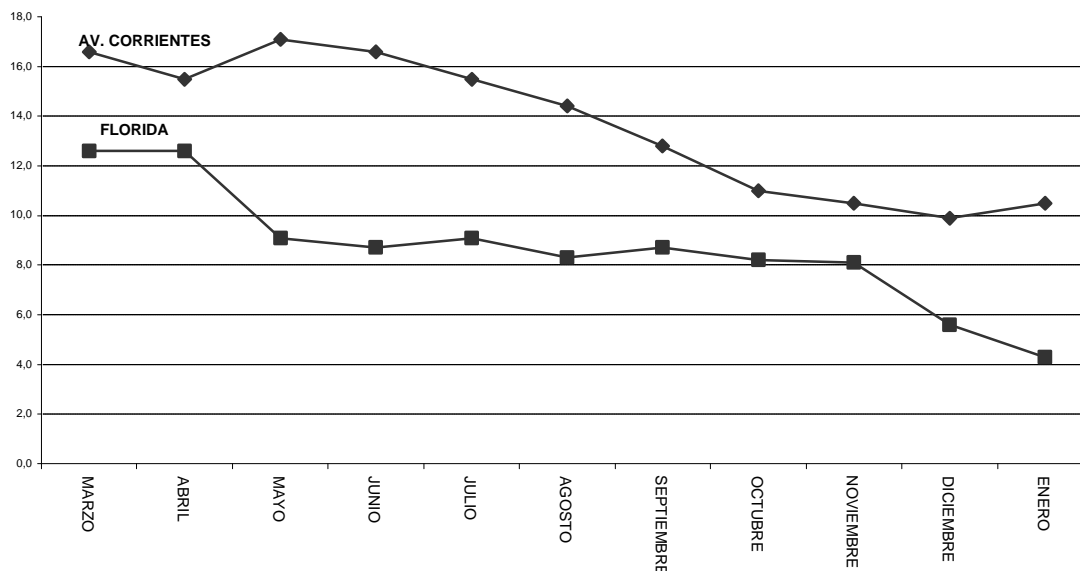
Tasa de vacancia en los nodos comerciales relevados, entre marzo de 2002 y enero de 2003

	Locales relevados	Tasa de vacancia										
		marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	sept	oct.	nov	dic	Ene-03
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	4,1
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	10,5
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	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	4,3
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	6,2
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	22,2
PUEYRREDON (1 al 600)	232	14,3	14,3	13,4	11,3	9,1	7,8	8,2	6,9	6,9	5,6	5,2
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	19,0
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	6,2
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	13,3
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	3,0
TOTAL	2441	13,3	13,5	12,7	12,3	12,0	11,5	11,0	10,7	10,5	9,1	8,6

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 de la tasa de vacancia. En el eje de la Av. Corrientes se advierte una disminución gradual de este indicador desde el mes de mayo, que llega al 9,9% en el mes de diciembre aunque sube levemente en el mes de enero (10,5%) ubicándose en igual porcentaje que en noviembre de 2002. Mientras que, por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentó una fuerte disminución entre abril y mayo, para luego situarse en torno al 8% de vacancia comercial en los meses sucesivos del 2002. Sin embargo, en los meses de diciembre de 2002 y enero de 2003 se registraron 11 aperturas en la zona, lo que posibilitó que la tasa de vacancia disminuyera al 4,3% situándose sólo por encima de las tasas de vacancia de las Av. Santa Fe y Cabildo.

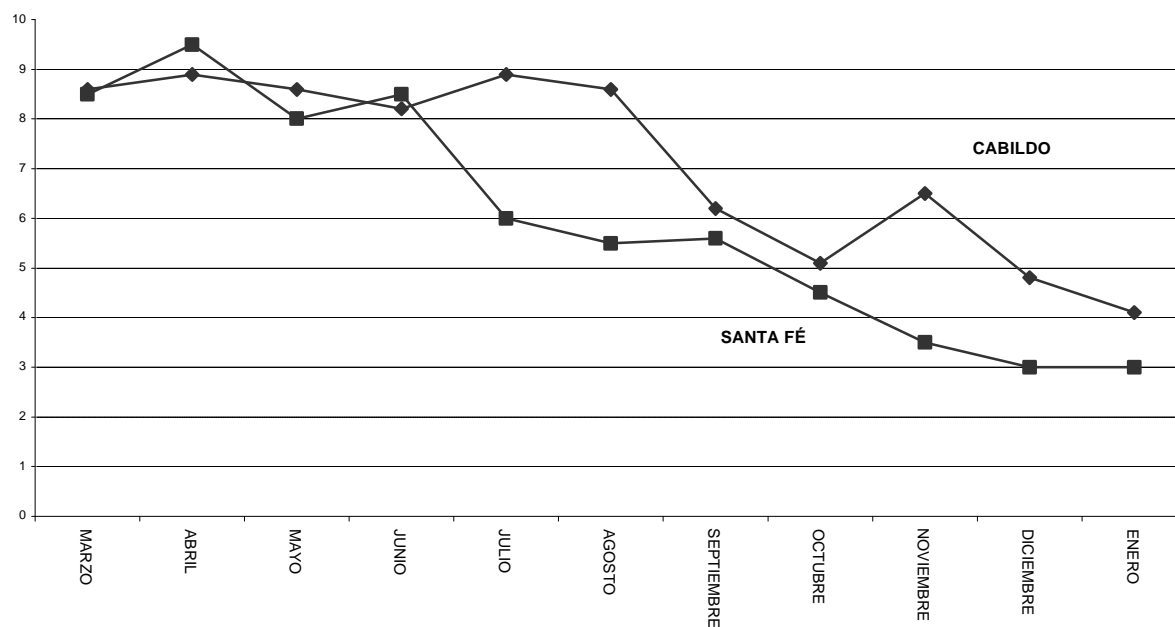
Grafico 4. Variación de la tasa de vacancia sobre el centro urbano de Buenos Aires, marzo2002- enero de 2003.



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 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 enero el 4,1% en el eje de la Av. Cabildo y el 3% en el eje de la Av. Santa Fe. (ver Gráfico 4).

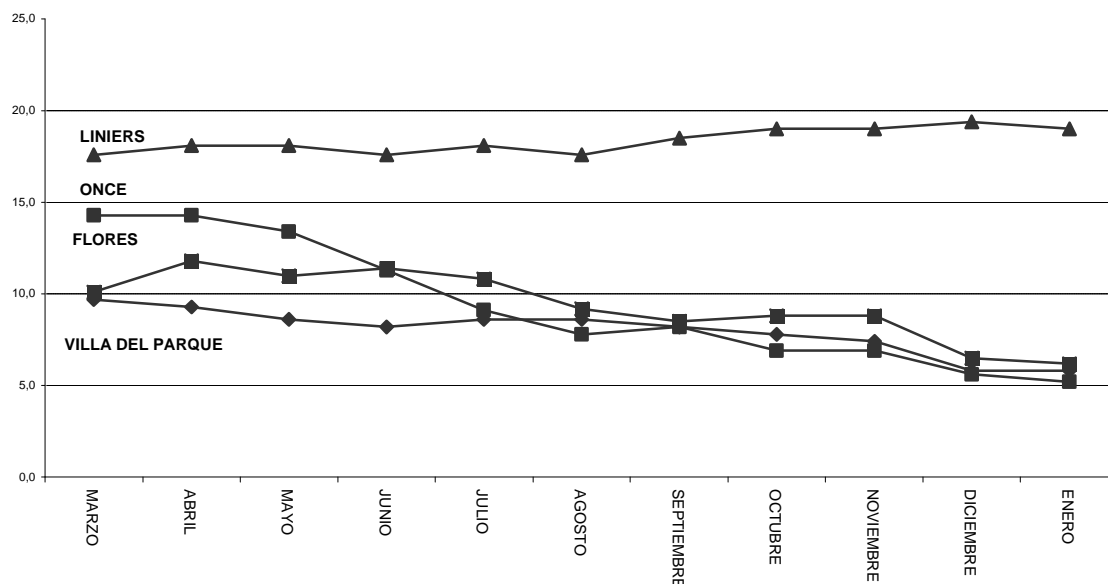
Gráfico 5. Variación de la tasa de vacancia en la zona norte, marzo de 2002 a enero de 2003.



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 enero una tasa de vacancia cercana al 6%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, siendo el único eje que tiene una tasa de vacancia mayor a la registrada en el mes de marzo de 2002.

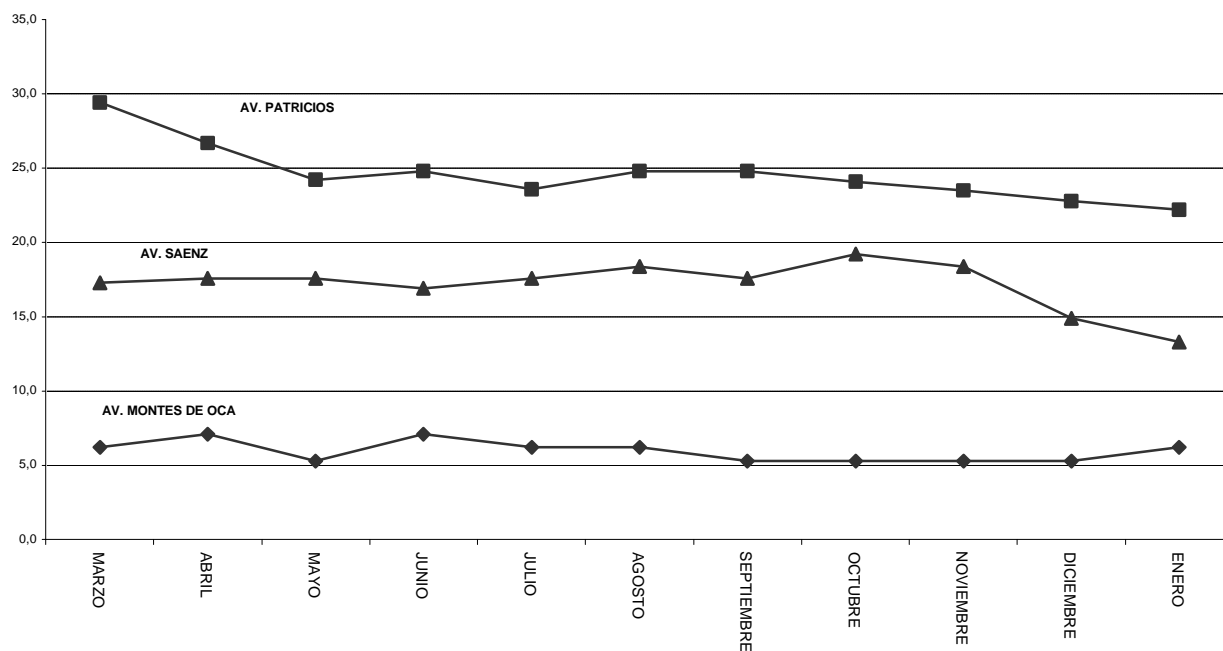
Gráfico 6. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 a enero de 2003.



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

En la zona sur no se advierte ningún patrón 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, que puede responder 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 los últimos dos meses, que provoca un descenso de la tasa de vacancia del 18,4% de noviembre al 14,9% en el mes de diciembre y al 13,3% en el mes de enero de 2003.

Gráfico 7. Variación de la tasa de vacancia sobre la zona sur de la Ciudad, marzo de 2002 a enero de 2003.



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

Anexo I

Apertura de locales en el mes de enero de 2003.

Dirección		Actividad
Av. Patricios	510	Muebles de campo
Av. Patricios	120	kiosco
Cabildo	2815	Venta de muebles
Cabildo	2808	Indumentaria
Cabildo	2060	Indumentaria deportiva
Cabildo	2876	Panadería
Corrientes	1117	Bar al paso
Corrientes	1375	Librería
Cuenca	2916	Indumentaria
Cuenca	2831	Indumentaria
Florida	250	Venta de art, de cueros
Florida	120	Fundas para celular
Florida	149	Indumentaria
Florida	249	Librería
Rivadavia	6715	Perfumería
Rivadavia	11503	Lotería
Rivadavia	7330	Especies
Sáenz	1165	Bijutería
Sáenz	720	Venta de especies
Sáenz	790	Verdulería
Sáenz	1175	Fiambrería
Santa Fe	2450	Casa de Cambio

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 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 locales.

Para realizar este 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 urbe pero también observar las particularidades de las distintas zonas comerciales de la misma (ver Mapa 1).