



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales

Julio 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: Laura Abramovsky, 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 julio registra 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.

Metodología

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)

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Resultados obtenidos

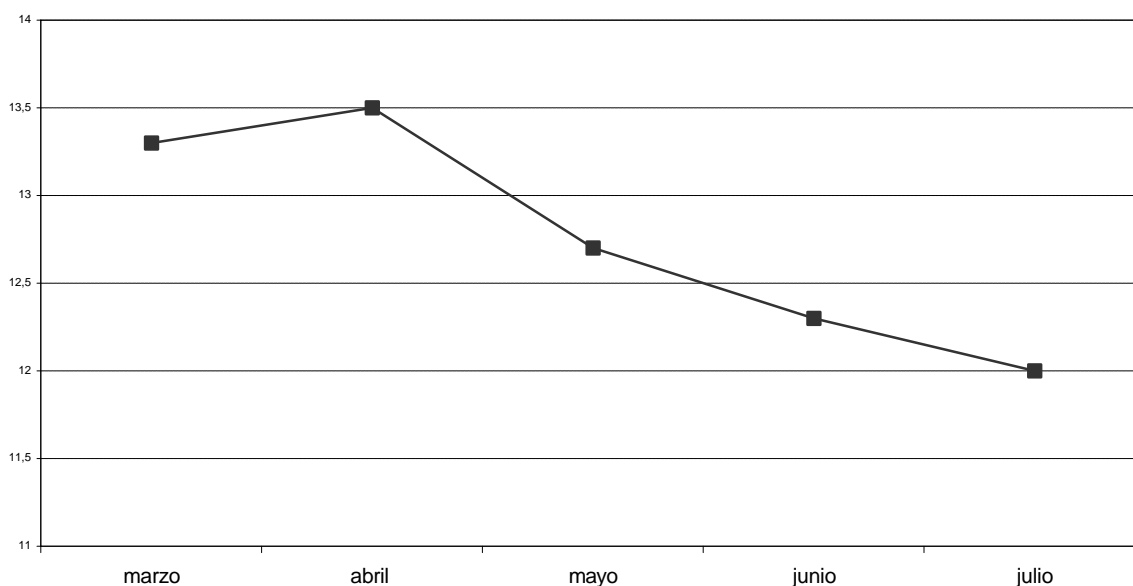
En el relevamiento efectuado en el mes de julio, se contabilizaron unos 2441 locales ubicados en estos 11 ejes comerciales. En tal sentido, la tasa de vacancia general observada alcanza al 12% de los locales, lo que demostraría la gran cantidad de locales vacantes con lo que contaría la Ciudad producto en gran parte de la crisis socioeconómica actual. Sin embargo y como se aprecia en el Cuadro 1 la tasa de vacancia disminuyó en la última medición respecto a los tres registros anteriores. Esta tasa había llegado en el mes de abril a 13,5%, descendiendo en el mes de mayo y junio al 12,7% y 12,3% respectivamente.

Cuadro 1
Tasa de vacancia en la Ciudad de Buenos Aires.

| | Tasa de Vacancia |
|-------|------------------|
| 2002 | |
| marzo | 13,3 |
| abril | 13,5 |
| mayo | 12,7 |
| junio | 12,3 |
| julio | 12,0 |

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

Grafico 1
Tasa de vacancia en la Ciudad de Buenos Aires



Sin embargo, el cuadro 2, permite apreciar 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 más alta de la Ciudad que alcanza un 23.6% en el mes de julio¹. Asimismo, a unos escasos 400 metros de distancia se registra una de las menores tasas de vacancias de los ejes registrados. El eje comercial de la Av. Montes de Oca alcanza una tasa de vacancia del 6,2% de los locales. En los ejes comerciales de Liniers y Pompeya se aprecia una tasa de vacancia bastante elevada; en estos ejes se había notado una leve mejoría pero

¹ Sin embargo, desde el mes de marzo la tasa de vacancia disminuyó un 19%, pasando de 47 locales cerrados en marzo a 38 en el mes de julio.

Informe sobre la tasa de ocupación comercial - CEDEM - julio 2002

en este último mes se cerraron cinco locales, aumentado por lo tanto la tasa de vacancia.

Asimismo, desde el mes de marzo, los ejes de la Av. Pueyrredón, Florida y la Av. Santa Fé se registraron una mayor cantidad de apertura de locales. En estos nodos la tasa de vacancia disminuyó un 36%, 29% y 27% respectivamente, alcanzando la Av. Santa Fé la tasa de vacancia más baja de los nodos comerciales relevados en el mes de julio.

El resto de los nodos comerciales mantienen unos valores estables desde que comenzó el relevamiento, hallándose una tasa de vacancia por encima de la media a los ejes de las Av. Corrientes y Flores, mientras que se registró una tasa inferior a la media en los ejes de Cabildo y Cuenca.

Cuadro 2

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

| | Locales relevados | Locales vacíos (junio) | (%) | Locales vacíos (julio) | (%) | Variación mensual de ocupación (%) | Apertura de locales | (%) | Cierre de locales | (%) |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|---|------------------------|-------------|-------------------------|------------|
| PATRCIOS (1 al 800) | 161 | 40 | 24,8 | 38 | 23,6 | 5,0 | 2 | 5,0 | 0 | 0,0 |
| RIVADAVIA (10800 al 11700) | 216 | 38 | 17,6 | 39 | 18,1 | -2,6 | 0 | 0,0 | 1 | 0,6 |
| SAENZ (600 al 1400) | 255 | 43 | 16,9 | 45 | 17,6 | -4,7 | 2 | 4,7 | 4 | 1,9 |
| CORIENTES (1100 al 1900) | 181 | 30 | 16,6 | 28 | 15,5 | 6,7 | 3 | 10,0 | 1 | 0,7 |
| RIVADAVIA (6400 al 7400) | 306 | 33 | 10,8 | 34 | 11,1 | -3,0 | 4 | 12,1 | 5 | 1,8 |
| FLORIDA (100 al 700) | 230 | 20 | 8,7 | 21 | 9,1 | -5,0 | 1 | 5,0 | 2 | 1,0 |
| PUYRREDON (1 al 600) | 231 | 26 | 11,3 | 21 | 9,1 | 19,2 | 8 | 30,8 | 3 | 1,5 |
| CABILDO (2000 al 2800) | 292 | 24 | 8,2 | 26 | 8,9 | -8,3 | 2 | 8,3 | 4 | 1,5 |
| CUENCA (2700 al 3500) | 257 | 21 | 8,2 | 22 | 8,6 | -4,8 | 2 | 9,5 | 3 | 1,3 |
| MONTES DE OCA (1 al 850) | 113 | 8 | 7,1 | 7 | 6,2 | 12,5 | 1 | 12,5 | 0 | 0,0 |
| SANTA FE (1900 al 2600) | 199 | 17 | 8,5 | 12 | 6,0 | 29,4 | 6 | 35,3 | 1 | 0,5 |
| TOTAL | 2441 | 300 | 12,3 | 293 | 12,0 | 2,3 | 31 | 14,8 | 24 | 1,1 |

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

En el último mes se corrobora un aumento del 2,6% en la tasa de ocupación. Así, en el mes de junio se evidenciaron la reapertura de 31 locales y el cierre de 24 de ellos, por lo que se registró la apertura de 129 locales y el cierre de 98 de ellos desde el mes de marzo que comenzó el relevamiento.

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 | | |
| abril | 2110 | 26 | 30 |
| mayo | 2131 | 49 | 29 |
| junio | 2141 | 23 | 15 |
| julio | 2148 | 31 | 24 |
| Total | 2148 | 129 | 98 |

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

Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de julio (31) se puede apreciar que el rubro indumentaria fue la principal actividad (32.1%), dato que aumenta al 65% si se le suma, bijutería, zapaterías y cueros. El resto de los locales abiertos en este mes no siguió un parámetro específico, aunque se corrobora la apertura de despachos de comidas en los ejes comerciales barriales.

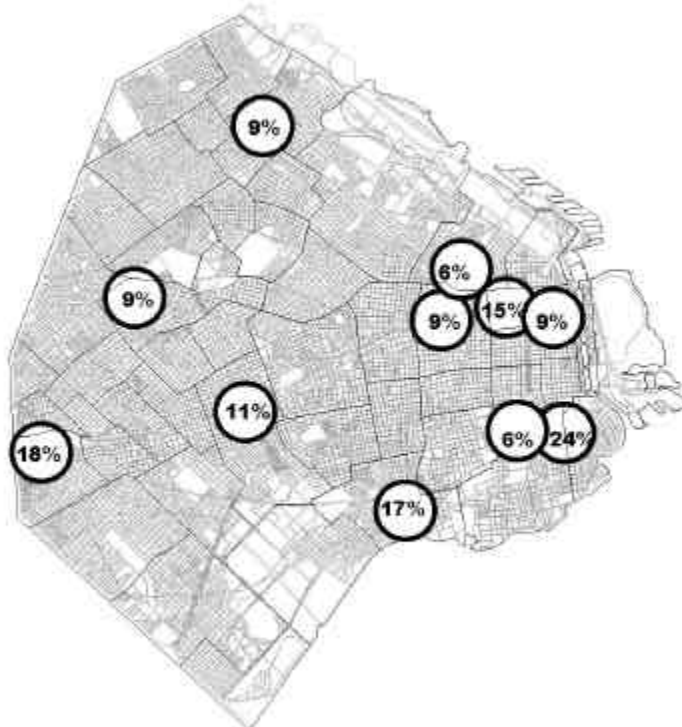
Cuadro 4

**Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de
julio**

| Tipo de local | cantidad | (%) |
|-------------------------|-----------|------------|
| Indumentaria | 10 | 32,3 |
| Calzado y cuero | 4 | 12,9 |
| Artículos para el hogar | 4 | 12,9 |
| Despacho de alimentos | 3 | 9,7 |
| Bijutería y oro | 3 | 9,7 |
| Despacho de comidas | 2 | 6,5 |
| Servicios | 2 | 6,5 |
| Librería | 2 | 6,5 |
| Locutorio | 1 | 3,2 |
| Total | 31 | 100 |

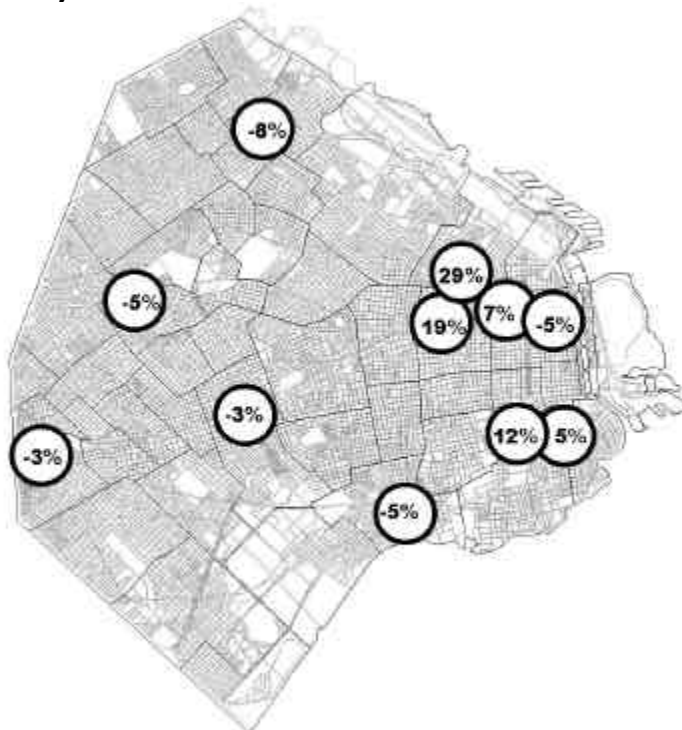
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

Mapa 3. Variación de la tasa de ocupación entre mayo y julio en los nodos comerciales relevados



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