



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en
los principales nodos comerciales

Mayo 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

Asistentes: Verónica Simone y Maria Eva Raffoul

Resumen Ejecutivo

En el mes de mayo 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”.

En el relevamiento efectuado en el mes de mayo, se contabilizaron unos 6.178 locales¹. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 91,1% en el mes de mayo, ascendiendo 0,6 puntos en relación con la registrada en el mes de abril (90,8%). Mientras que la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas ascendió del 90,4% registrada en abril al 90,8% en el mes de mayo.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 91,6%, descendiendo un 0,5% la cantidad de locales ociosos con respecto al mes anterior (abril 2003), **registrándose 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 mayo de 2003, el 8,4% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados: 2.238 locales activos y unos 206 locales cerrados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 33,9% de la tasa de vacancia; pasando esta del 12,7% en mayo del 2002 al 8,4% en abril del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,9%, pasando del 87,3% al 91,6% en el mismo lapso temporal.

En 9 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre mayo de 2002 y mayo de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Pueyrredón, cuya tasa pasó del 86,9% al 96,5%, evidenciándose un ascenso interanual del 11,5% en esta tasa. En el eje de la Av. Corrientes la tasa de ocupación ascendió un 10,7%, en la calle Florida el ascenso de la tasa llegó al 6,3%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso llegó al 6%. Las únicas disminuciones de la tasa de ocupación se registraron en Liniers y en Montes de Oca. En la primera descendió un 3,3% respecto del mismo mes del 2002, mientras que en la Av. Montes de Oca el descenso fue del 0,9% aunque aquí el nivel de la tasa de vacancia es notablemente inferior.

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

¹ En el eje comercial de la Av. Belgrano se construyeron dos locales que están siendo ofrecidos en alquiler.

aumentaron notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 18,5% en los cinco primeros meses del 2003.

De los 1.807 locales relevados en las “áreas temáticas”, 166 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 69,6% respondían a estas características.

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 11,2% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 9,4% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 93,8% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 95,6% de los locales.

El relevamiento permite apreciar que en todas las zonas de la Ciudad aumentó la ocupación de locales en el mes de mayo. La mayor variación se registró en la zona norte, en donde aumentó la ocupación un 2%, en el centro aumentó un 1,3%, mientras que en las zonas sur y oeste aumentaron un 0,9% y un 0,8% respectivamente.

INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de mayo, en donde se registró la cantidad de locales ocupados en algunos centros comerciales de importancia 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 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 cuando se relevaban 11 ejes. A partir de febrero de 2003 se sumaron 20 áreas comerciales (10 de ellas temáticas) que suman un total de 31 áreas relevadas.

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de mayo de 2003, se contabilizaron unos 6.178 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 91,2% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 90,8%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 91,1% 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 mayo de 2003

GENERAL	Locales relevados	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (abril) (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (mayo) (%)	Tasa de vacancia (mayo) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Áreas comerciales temáticas	1.807	173	90,4	166	90,8	9,2	0,4
Áreas relevadas desde 2003	1.926	183	90,5	172	91,1	8,9	0,6
Áreas relevadas desde 2002	2.445	215	91,2	206	91,6	8,4	0,4
TOTAL	6.178	571	90,8	544	91,2	8,8	0,4

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

Al analizar los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación asciende al 91,6%, mostrando un ascenso de 0,4% en la ocupación con respecto al mes de abril de 2003, volviendo a presentar por segunda vez una tendencia positiva, luego de dos meses consecutivos en el que la tasa de ocupación presentaba una tendencia negativa. **Esta tasa representa la mayor ocupación desde que se realiza el relevamiento** (marzo de 2002). Conviene señalar, sin embargo, que el mínimo nivel de ocupación se registró en abril del 2002 cuando la tasa de ocupación llegó al 86,5%. De esta manera, en el mes de mayo se encuentran en estas once arterias 2.238 locales activos y unos 206 locales cerrados.

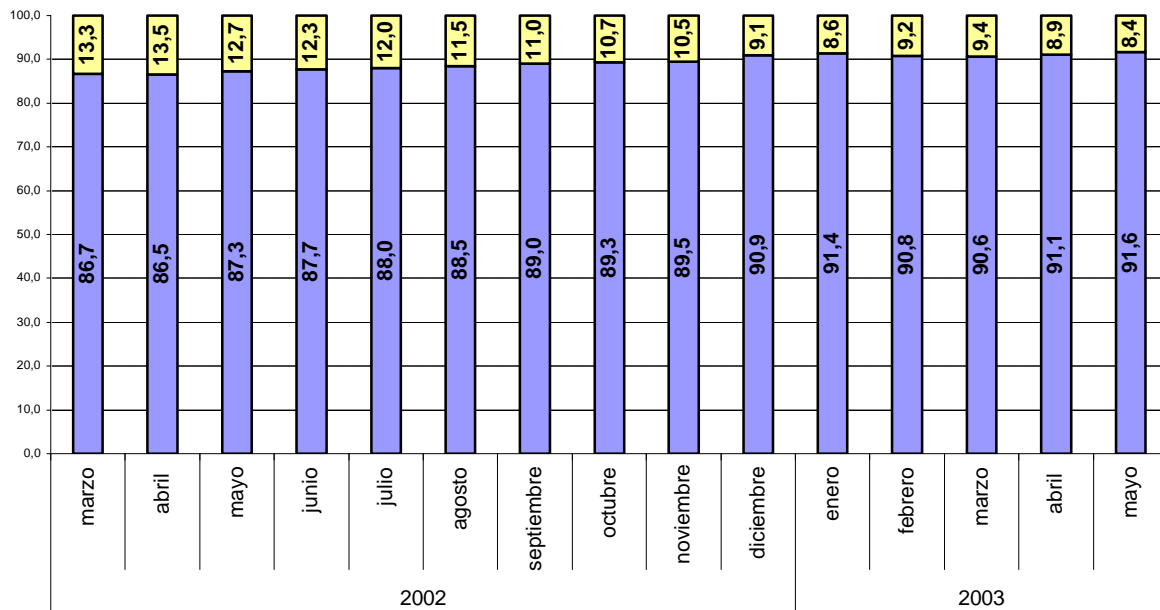
Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace un año, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. En este sentido, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 33,9%, pasando ésta del 12,7%, en mayo del 2002, al 8,4% en mayo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,9%, pasando del 87,3% al 91,6% 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

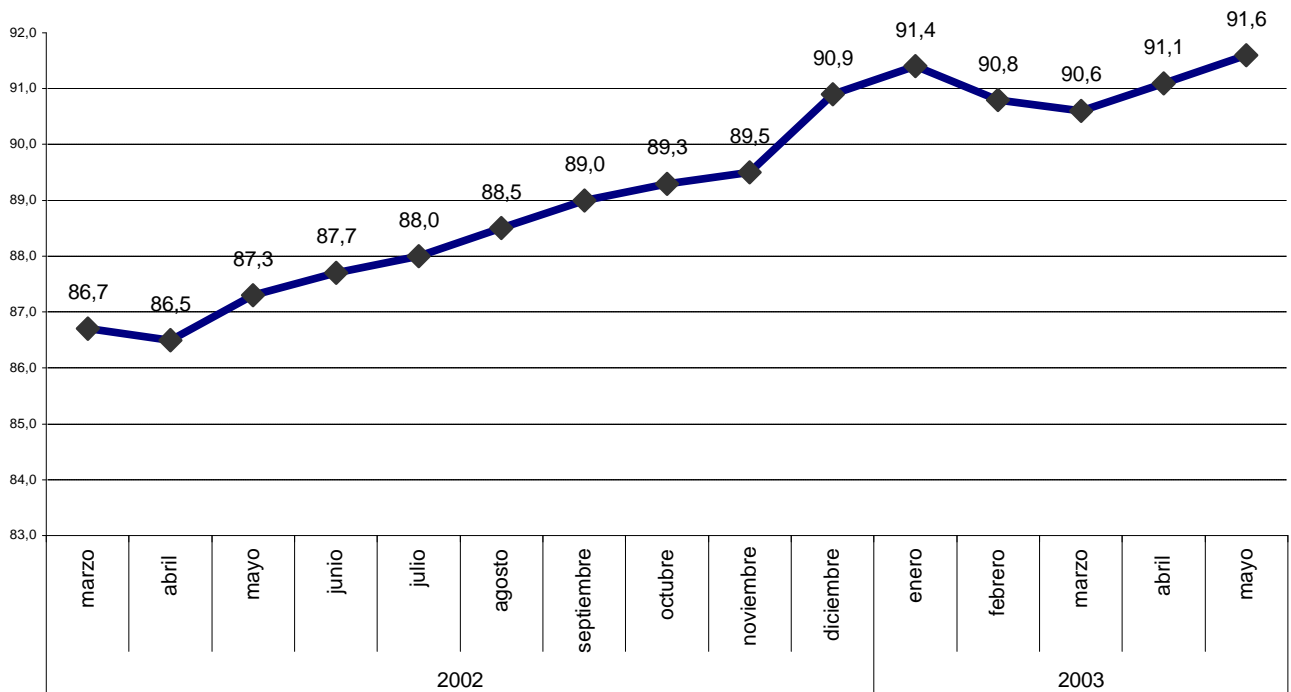
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

Gráfico 2. Evolución de la tasa de ocupación desde el mes de marzo de 2002 hasta mayo de 2003



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

Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que en 9 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre mayo de 2002 y mayo de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Pueyrredón, cuya tasa pasó del 86,9% al 96,5%, evidenciándose un ascenso interanual del 11,5% en esta tasa. En el eje de la Av. Corrientes la tasa de ocupación ascendió un 10,7%, en la calle Florida el ascenso de la tasa llegó al 6,3%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso llegó al 6%. Las únicas disminuciones de la tasa de ocupación se registraron en Liniers y en Montes de Oca. En la primera descendió un 3,3% respecto del mismo mes del 2002, mientras que en la Av. Montes de Oca el descenso fue del 0,9% aunque aquí el nivel de la tasa de vacancia es notablemente inferior.

Cuadro 3

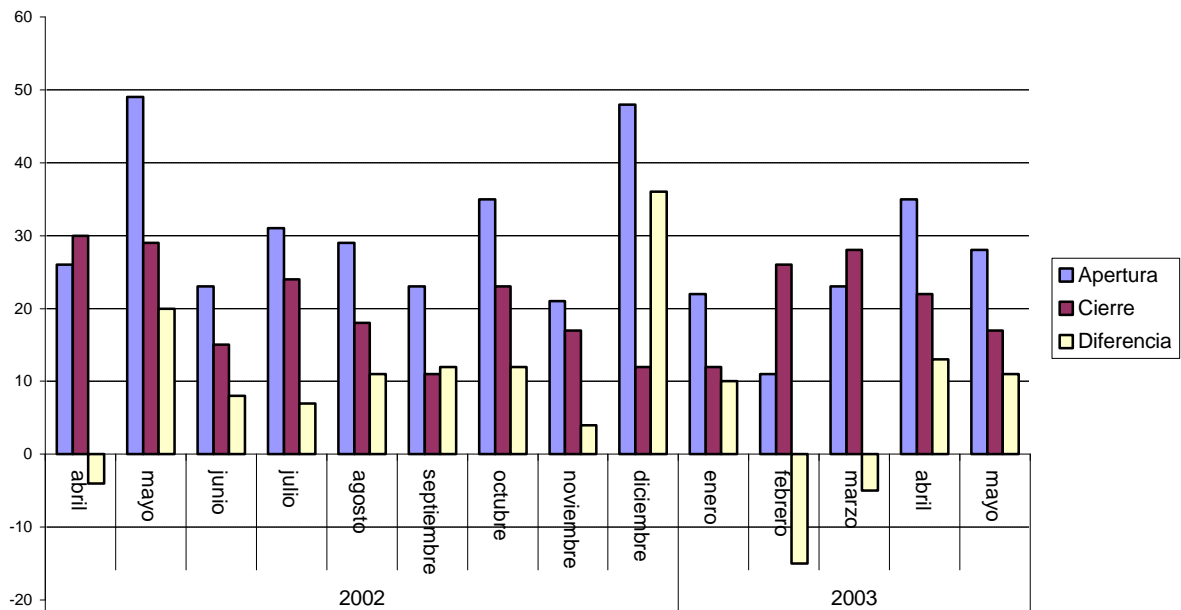
Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. mayo 2002 - mayo 2003

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	May-02	May-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	May-02	May-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Florida 100 - 700	9,1	3,4	-62,6	5,7	90,9	96,6	6,3	-5,7
Once (Pueyrredón)	13,4	3,5	-73,9	9,9	86,6	96,5	11,5	-9,9
Santa Fe 1100 - 1900	8,0	2,5	-68,9	5,5	92,0	97,5	6,0	-5,5
Flores (Rivadavia)	11,4	4,6	-59,8	6,8	88,6	95,4	7,7	-6,8
Corrientes 1100 - 1900	17,1	8,3	-51,5	8,8	82,9	91,7	10,7	-8,8
Cabildo 2000 - 2800)	8,6	5,5	-35,8	3,1	91,4	94,5	3,3	-3,1
Montes de Oca 1 - 900	5,3	6,2	16,8	-0,9	94,7	93,8	-0,9	0,9
Av. Patricios	24,2	21,0	-13,3	3,2	75,8	79,0	4,3	-3,2
Cuenca 2000 - 2700	8,6	7,0	-18,2	1,6	91,4	93,0	1,7	-1,6
Pompeya (Sáenz)	17,6	14,1	-20,1	3,5	82,4	85,9	4,3	-3,5
Liniers (Rivadavia)	18,1	20,8	15,2	-2,7	81,9	79,2	-3,3	2,7
TOTAL	12,7	8,4	-33,9	4,3	87,3	91,1	4,3	-3,8

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,6% en la cantidad de locales ocupados entre abril y mayo. En este mes reabrieron 28 locales y cerraron 17, con un saldo neto positivo de 11 locales. El Gráfico 3 permite observar la evolución 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 el mayor número de cierres (29) 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.

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.

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

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de mayo, se puede apreciar que el rubro indumentaria ha perdido la primacía de la gozó en el transcurso del 2002, siendo superado en cantidad por los comercios especializados en venta de alimentos y los locales especializados en la venta de calzado y cuero (5 locales). El resto de apertura corresponde a Servicios personales (3), Venta de artículos para el hogar (3), Bijutería y oro (3), Casas de comida (2) Farmacias (2) y Locutorios (1). (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de mayo)

Cuadro 4

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Venta de productos alimenticios	5	17,9
Calzado y cuero	5	17,9
Indumentaria	4	14,3
Servicios personales	3	10,7
Artículos del hogar	3	10,7
Bijuteria y oro	3	10,7
Despacho de comidas	2	7,1
Farmacia, medicinas y cosméticos	2	7,1
Locutorio	1	3,6
Total	28	100

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

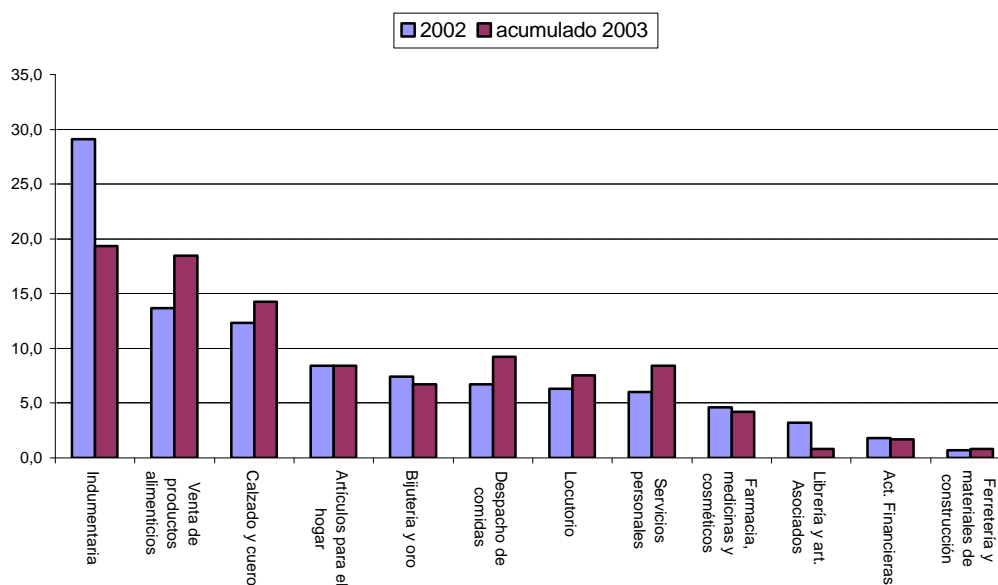
En el siguiente cuadro se puede apreciar el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. En ese año la mayor proporción correspondió a locales especializados en indumentaria (29,1%), seguido de locales que de despacho de alimentos y bebidas, que alcanzaba el 13,7% de los locales abiertos en este período, luego le seguían, los locales especializados en la venta de calzado y cuero (12,3%). En el resto de los rubros se observó una gran dispersión entre los distintos tipos de locales comerciales y de servicios. Sin embargo, en el 2003, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 18,5% en los cinco primeros meses del 2003.

Cuadro 5
Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%)	enero de 2003	febrero de 2003	marzo de 2003	abril de 2003	mayo de 2003	acumulado 2003	(%)
Indumentaria	83	29,1	5	1	5	8	4	23	19,3
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	0	5	6	5	22	18,5
Calzado y cuero	35	12,3	1	3	2	6	5	17	14,3
Artículos para el hogar	24	8,4	3	2		2	3	10	8,4
Bijutería y oro	21	7,4	1	0	4		3	8	6,7
Despacho de comidas	19	6,7	1	3	2	3	2	11	9,2
Locutorio	18	6,3	1	2	2	3	1	9	7,6
Servicios personales	17	6,0	1	0	2	4	3	10	8,4
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	0		2	2	5	4,2
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	0				1	0,8
Act. Financieras	5	1,8	1	0		1		2	1,7
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7			1			1	0,8
Total	285	100	22	11	23	35	28	119	100,0

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

Grafico 4. Participación porcentual por tipo de actividad en 2002 y en los primero cinco meses de 2003



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

TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

ÁREA COMERCIALES TEMATICAS

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 mayo se relevaron 1.809 locales de los cuales 166 se encuentran cerrados, dato que representa el 9,2% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 69,6% 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 70,2% 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 15,3% de los locales. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación que ronda el 90%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas de ocupación de ejes temáticos se registran en los ejes de la calle Murillo (92,6%), Defensa en el barrio de San Telmo (93,4%), Avellaneda (95,3%) y de la Avenida Belgrano (94,2%) en donde se localiza una gran cantidad de comercios especializados en venta de muebles.

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 93,3% 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, representando el 84% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 77,8% del total. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 69,8% de los locales, cifra similar a la registrada en la calle Warnes, especializada en la venta de repuestos para automotores. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 23,1% de los mismos actúan en un mismo rubro.

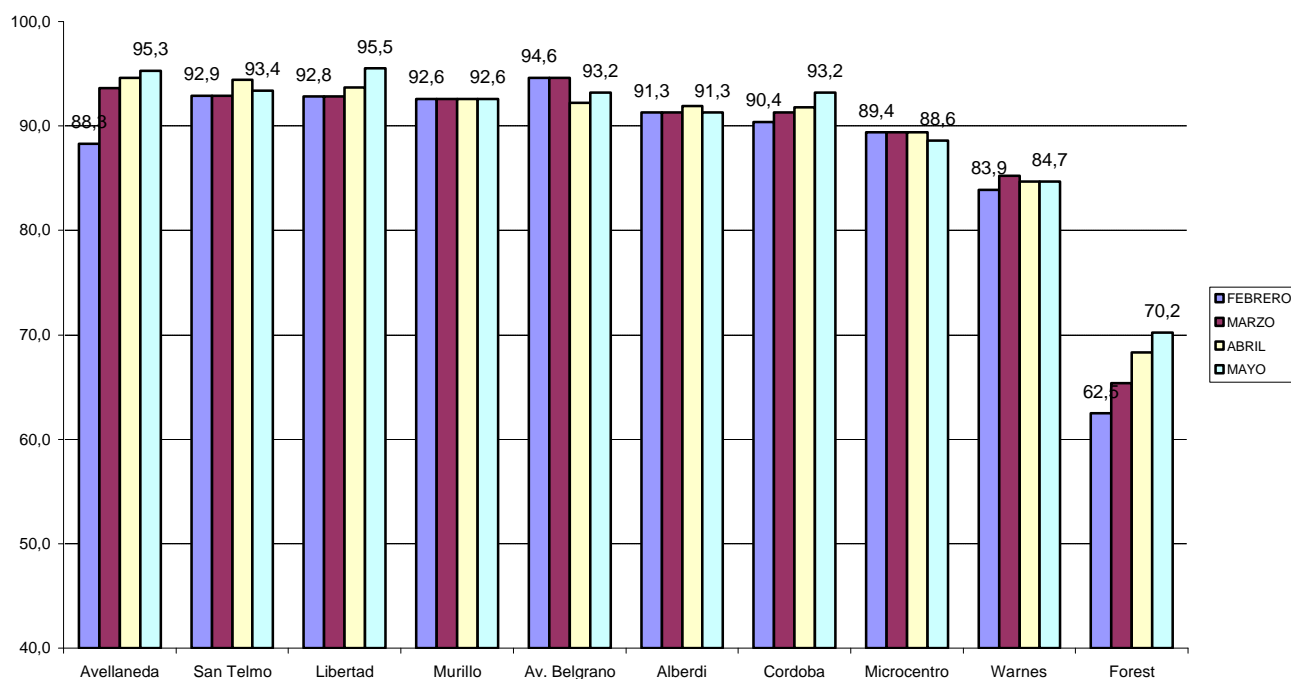
Cuadro 6

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	24	23,1	33	65,4	31	70,2
Warnes (rep. automotores)	261	182	69,7	40	84,7	40	84,7
Avellaneda (Indumentaria)	298	278	93,3	16	93,6	14	95,3
Libertad (oro y audio)	225	189	84,0	14	92,8	10	95,6
Microcentro (act. Bancaria)	123	50	40,7	13	89,4	14	88,6
Córdoba (indumentaria)	219	137	62,6	18	91,3	15	93,2
Alberdi (Materiales)	149	104	69,8	12	91,3	13	91,3
Murillo (artículos de cuero)	27	21	77,8	2	92,6	2	92,6
San Telmo (antigüedades)	197	122	61,9	11	91,4	13	93,4
Av. Belgrano (muebles)	206	152	73,8	14	94,2	14	93,2
TOTAL	1809	1259	69,6	173	89,7	166	90,8

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

Grafico 4. Tasa de vacancia en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero- mayo de 2003.



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

TASA DE VACANCIA SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Al analizar las distintas tasas de vacancia 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 88,9% de los locales permanecen abiertos. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 90,6% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 93,8% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta, concentrando al 95,6%. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar que en todas las zonas de la Ciudad aumentó la ocupación de locales en el mes de mayo. La mayor variación se registró en la zona norte, en donde aumentó la ocupación un 2%, en el centro aumentó un 1,3%, mientras que en las zonas sur y oeste aumentaron un 0,9% y un 0,8% respectivamente.

Asimismo, como se puede ver en el siguiente cuadro, la cantidad de locales relevados en el sur es superior a la suma de los locales del norte y del centro. Sin embargo, esto no representa la realidad comercial de la Ciudad, donde priman los locales en el centro y norte de la urbe. A pesar de ello, se relevaron más centros del sur y del oeste de la Ciudad por considerarse que presentan mayor disparidad (tal como se observa en los apartados siguientes). Así, si se ponderara a las distintas zonas por ejemplo tomado la distribución territorial de los mismos del Censo Económico de 1994, la tasa de vacancia seguramente sería menor a la registrada en este informe (8,8%).

Cuadro 7

Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de mayo de 2003

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1770	198	88,8	196	88,9	0,1
Oeste	2798	281	90,0	264	90,6	0,7
Norte	849	41	95,2	37	95,6	0,5
Centro	761	51	93,3	47	93,8	0,6
TOTAL	6178	571	90,8	544	91,2	0,5

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

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

En los ocho ejes relevados del centro y norte porteño durante el mes de mayo de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. En dos de estas áreas la tasa de ocupación ronda el 90%, mientras que los seis restantes se sitúan entre el 92 y el 97,5%, siendo la arteria comercial de la Av. Santa Fe la que presenta la tasa de ocupación más alta de

esta zona de la Ciudad, siendo sólo superada por la registrada en el barrio de Villa Lugano (98,4%).

Cuadro 8

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

	Locales relevados	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	9	96,4	9	96,4	0,0	0	0
Florida 100 – 700	234	9	96,2	8	96,6	0,4	2	1
Santa Fe 1100 - 1900	198	8	96,0	5	97,5	1,6	3	0
Cabildo 2000 - 2800)	293	15	94,9	16	94,5	-0,4	1	2
Libertad (oro y audio)	223	14	93,7	10	95,5	1,9	4	0
Corrientes 1100 -1900	181	15	91,7	15	91,7	0,0	0	0
Recoleta	106	9	91,5	7	93,4	2,1	2	0
Microcentro (act. Bancaria)	123	13	89,4	14	88,6	-0,9	0	1
TOTAL	1610	92	94,3	84	94,8	0,5	12	4

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

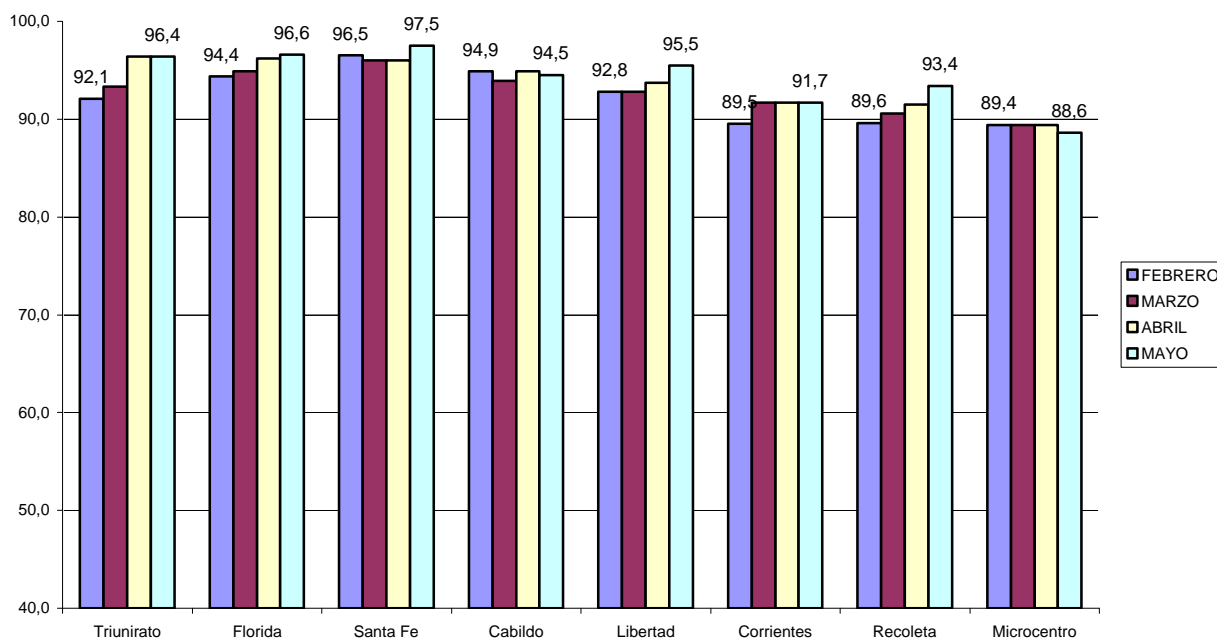
Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, en el eje de la Av. Corrientes se advierte un aumento gradual desde el mes de mayo, hasta alcanzar un nivel cercano al 90%, cifra en la que se mantiene estable entre diciembre y febrero. Desde marzo hasta la fecha, la tasa de ocupación se mantiene en 91,7%, siendo ésta la tasa más alta de la arteria desde que se realiza el relevamiento.

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 92% de ocupación 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 ocupación aumentara al 96,7%. En los meses de febrero y marzo se constató el cierre de 3 locales y la apertura de 1, lo que llevó la desocupación de locales de este eje al 94,9%, las cuatro aperturas en los últimos dos meses hicieron trepar la tasa de ocupación, situándola en un 96,6%.

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 94,5% en el eje de la Av. Cabildo y 97,5% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, volvió la tendencia de aumento de la ocupación, que se apreciaba desde el mes de julio, alcanzando su tasa los valores máximos desde que se

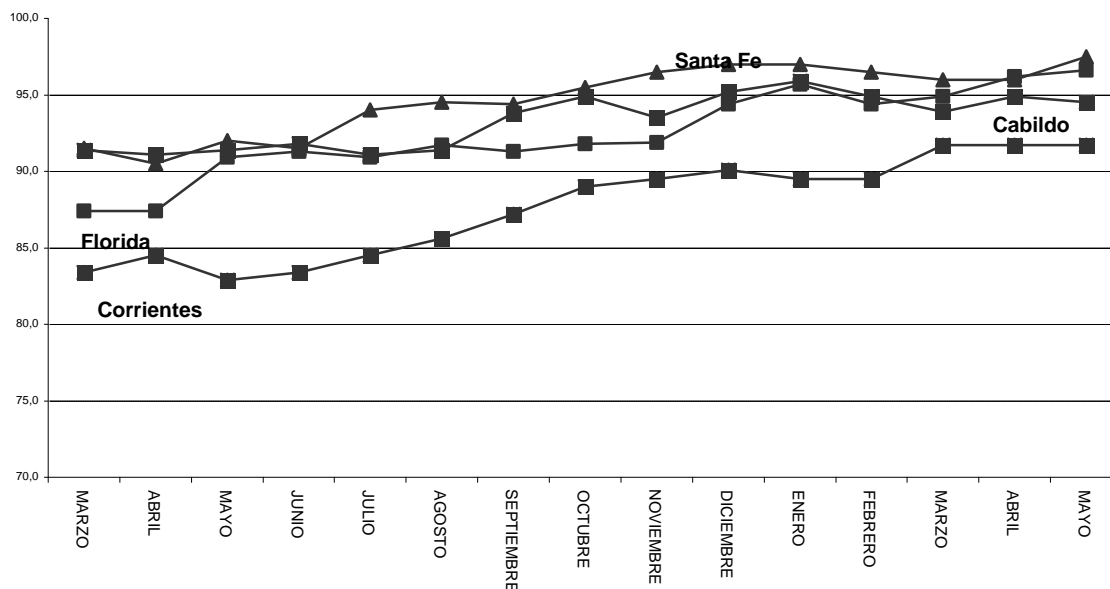
realiza este informe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra una de las tasas de ocupación más altas de la Ciudad (97,5%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue superior al 90%.

Gráfico 5. Tasa de vacancia sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos Aires, febrero- mayo de 2003.



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

Gráfico 6. Variación de la tasa de vacancia en la zona norte y centro de la Ciudad, marzo de 2002 - mayo de 2003.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. 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 entre las distintas tasas de ocupación, observándose un mínimo del 70,2% para el eje de la calle Forest y un máximo de 96,5% para el eje de la Av. Pueyrredón en la zona de la estación ferroviaria “Once de Septiembre de 1888”.

En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación de Once, Flores y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de mayo una tasa cercana al 96,2%. 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 ocupación menor a la registrada en el mes de marzo de 2002.

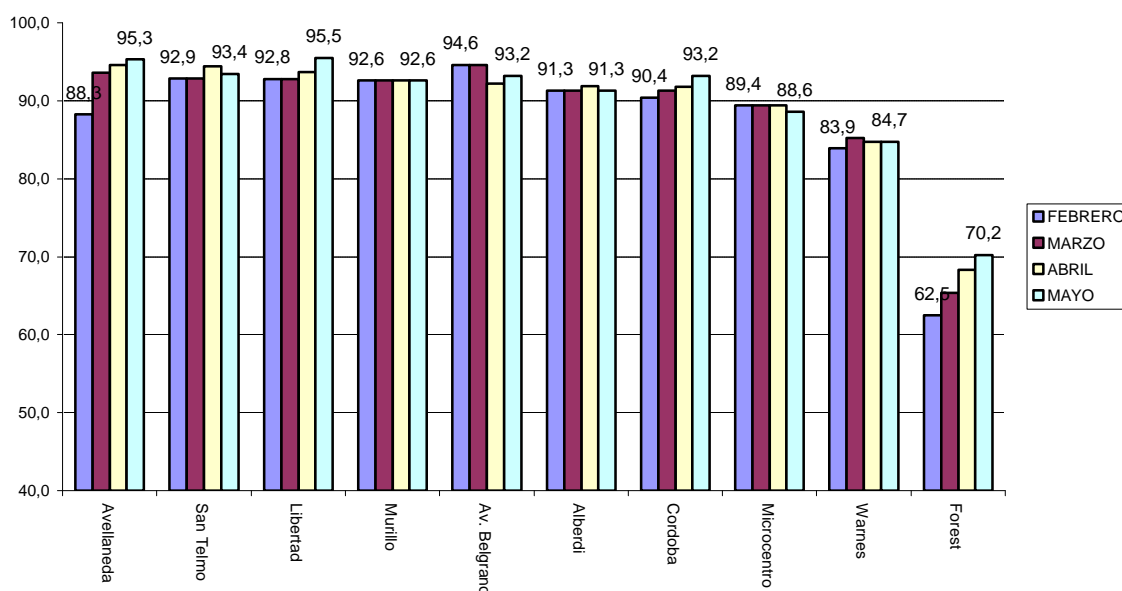
Cuadro 9

Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros comerciales relevados en la zona oeste, en el mes de mayo de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	11	95,2	8	96,5	1,4	5	2
Avellaneda (Indumentaria)	298	16	94,6	14	95,3	0,7	3	1
Flores (Rivadavia)	306	17	94,4	14	95,4	1,0	6	3
Caballito (Av. Rivadavia)	271	17	93,7	17	93,7	0,0	0	0
Av. Belgrano (muebles)	206	14	93,2	14	93,2	0,0	1	1
Murillo (artículos de cuero)	27	2	92,6	2	92,6	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	257	20	92,2	18	93,0	0,8	3	1
Córdoba (indumentaria)	219	18	91,8	15	93,2	1,5	3	0
Corrientes y S. Ortiz	208	21	89,9	19	90,9	1,1	5	3
Villa Devoto (L. de Vega)	195	29	85,1	27	86,2	1,2	2	0
Warnes (rep. automotores)	261	40	84,7	40	84,7	0,0	0	0
Liniers (Rivadavia)	216	43	80,1	45	79,2	-1,2	1	3
Forest (camperas)	104	33	68,3	31	70,2	2,8	3	1
TOTAL	2798	281	90,0	264	90,6	0,7	32	15

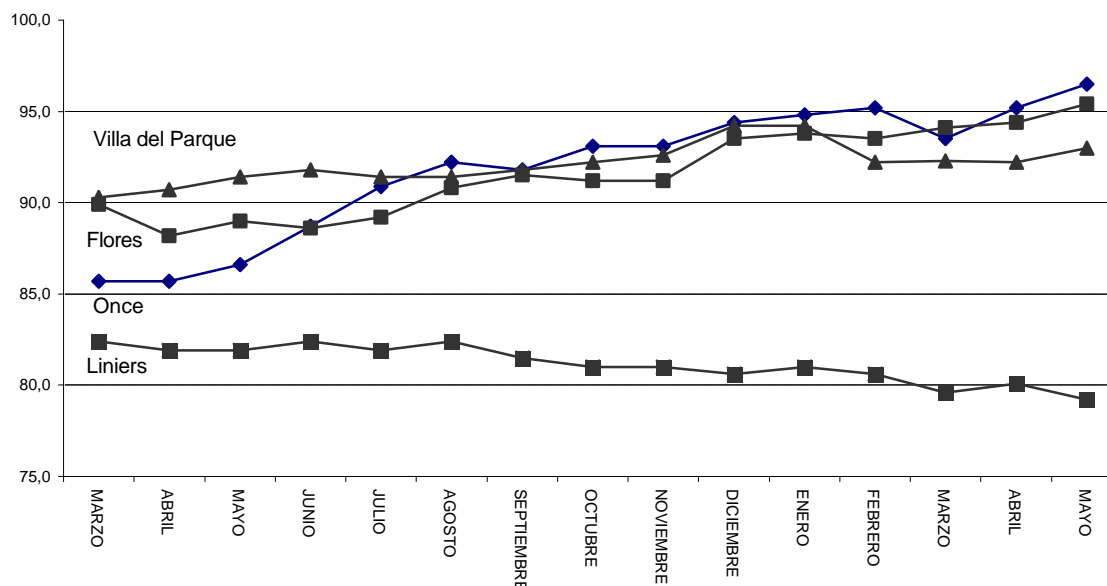
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Gráfico 7. Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, febrero - mayo de 2003.



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

Gráfico 8. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - mayo de 2003.



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

Tasa de vacancia 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 y en las proximidades de la estación Constitución, que en la actualidad presenta una gran densidad comercial y una baja notable en la cantidad de pasajeros que ingresan del conurbano. Por otro lado, la Av. Montes de Oca 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. Sin embargo, la mayor ocupación se observa sobre la calle Chilavert en el barrio de Villa Lugano donde se localiza un centro barrial consolidado cerca de áreas residenciales de alta densidad. Allí, la tasa es del 98,4%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales en los últimos dos meses del 2002 que provoca un ascenso de la tasa de ocupación del 81,6% de noviembre al 85,1% en el mes de diciembre y al 86,1% en el mes de enero de 2003. Sin embargo, en febrero y marzo se registró una disminución de la tasa de ocupación que llegó al 85,3%. Con cuatro aperturas y dos cierres, la tasa llega al 85,9%.

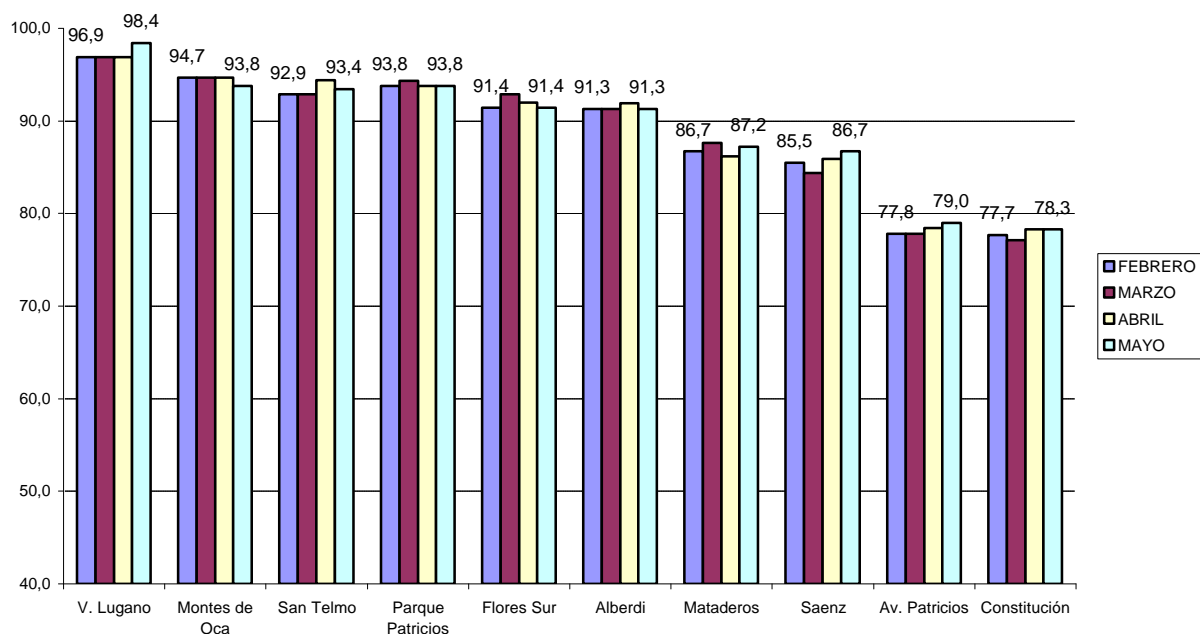
Cuadro 10

Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros comerciales relevados en la zona sur, en el mes de mayo de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	128	4	96,9	2	98,4	1,6	2	0
Montes de Oca 1 – 900	113	6	94,7	7	93,8	-0,9	0	1
San Telmo (antigüedades)	197	11	94,4	13	93,4	-1,1	1	3
Parque Patricios	210	13	93,8	13	93,8	0,0	0	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	13	92,0	14	91,4	-0,7	3	4
Alberdi (Materiales)	149	12	91,9	13	91,3	-0,7	1	2
Mataderos (Av. Alberdi)	218	30	86,2	28	87,2	1,1	4	2
Pompeya (Sáenz)	255	36	85,9	34	86,7	0,9	4	2
Av. Patricios	162	35	78,4	34	79,0	0,8	3	2
Estación Constitución	175	38	78,3	38	78,3	0,0	2	2
TOTAL	1770	198	88,8	196	88,9	0,1	20	18

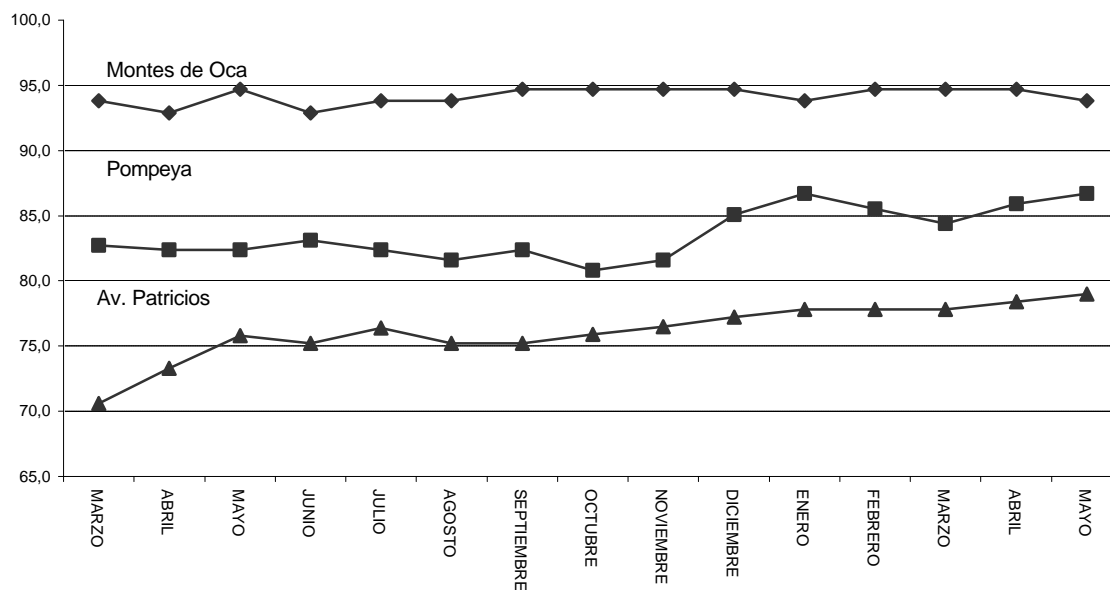
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

Gráfico 9. Tasa de vacancia sobre la zona sur de la Ciudad, febrero - mayo de 2003.



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

Gráfico 10. Variación de la tasa de vacancia en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - mayo de 2003.



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

Anexo I

Apertura de locales en el mes de mayo de 2003.

Cuenca	3428	Supermercado
Pueyrredón	413	kiosco
Rivadavia	7384	Panadería
Rivadavia	11097	kiosco
Sáenz	1197	Fiambrería
Av. Regimiento de Patricios	740	Instituto Universitario de Arte
Av. Regimiento de Patricios	687	Gimnasio
Cuenca	3259	Peluquería
Av. Regimiento de Patricios	802	locutorio - Internet
Pueyrredón	232	Indumentaria
Rivadavia	6889	Indumentaria
Sáenz	1137	Ropa para Hombre
Santa Fe	2273	Indumentaria
Rivadavia	7166	Farmacia
Sáenz	955	Farmacia
Rivadavia	7160	Comida al paso
Rivadavia	7378	Venta de panchos
Cuenca	3327	Venta de calzado
Florida	142	Venta de calzado
Florida	152	Venta de calzado
Pueyrredón	457	Venta de calzado
Sáenz	1190	Venta de calzado
Pueyrredón	434	Compra y venta de oro
Rivadavia	6589	Bijuterie
Santa Fe	2237	Bijuterie
Cabido	2834	Venta de colchones
Pueyrredón	247	Compra y venta de audio y T.V.
Santa Fe	1883	Venta de compact
Dirección		Actividad
Alvear	1824	Indumentaria
Quintana	740	Maxi quiosco
Libertad	287	Compra y venta de oro
Libertad	227	Compra y venta de oro
Libertad	269	Compra y venta de oro
Libertad	476	compra y venta de audio y T.V.
Forest	388	Venta de camperas
Forest	417	Venta de camperas
Forest	474	Venta de camperas
Av. Belgrano	2344	Mueblería
Avellaneda	3117	Indumentaria
Avellaneda	3002	Indumentaria
Avellaneda	2900	Indumentaria
Av. Corrientes	4545	Veterinaria

Av. Corrientes	4555	peluquería
Av. Corrientes	4591	Comidas rápidas
Av. Corrientes	4739	Almacén
Av. Corrientes	4735	Restaurante
Lope de Vega	3122	Kiosco
Lope de Vega	3046	Venta de marcos y cerámicas
Defensa	1326	Espacio de arte
Av. Alberdi	3836	materiales de construcción
Chilavert	6729	Indumentaria
Chilavert	6418	Indumentaria
Av. Varela	1015	Deposito
Av. Varela	1185	Servicio de Internet - juegos en red
Av. Varela	1238	Agencia de lotería
Av. Alberdi	6169	Supermercado
Av. Alberdi	6151	Restaurante - parrilla
Av. Alberdi	5893	Local partidario
Av. Alberdi	5806	Fiambrería

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 31 ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes, 11 de ellos se vienen relevando desde el mes de marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se comenzaron a relevar los 20 restantes, de los cuales 10 áreas fueron elegidas por la aglomeración de locales del 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).