



## INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL CIUDAD DE BUENOS AIRES

### TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES NODOS COMERCIALES

NÚMERO 20  
OCTUBRE 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.

Las distintas ediciones del Informe Mensual de tasa de ocupación comercial se encuentran disponibles en Internet: [www.cedem.org.ar](http://www.cedem.org.ar) y [www.buenosaires.gov.ar/cedem](http://www.buenosaires.gov.ar/cedem)

Dirección:	Matías Kulfas
Consultores:	Fernando Álvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Pablo Perelman, Adriana Cusmano, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian
Asistentes:	Verónica Simone María Eva Raffoul

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

---

En el mes de octubre 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 octubre, se contabilizaron unos 6.181 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 93,6% en el mes de octubre, ascendiendo 0,6 puntos en relación con la registrada en el mes de septiembre (92,6%), marcando el record de ocupación de locales comerciales desde que se realiza el relevamiento, lo que muestra la alta ocupación comercial de la Ciudad.

En lo que respecta a la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas, se aprecia un descenso de 0,7 puntos, pasando del 90,9% registrada en septiembre al 91,5% en el mes de octubre.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 93,5%, ascendiendo un 0,5% la cantidad de locales activos con respecto al mes anterior (septiembre de 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 octubre de 2003, el 6,5% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en el mismo mes de 2002 el 10,7% estaban desocupados. Así, en octubre en estos 11 ejes se encuentran 2.286 locales en funcionamiento y unos 159 locales cerrados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 35,5% de la tasa de vacancia; pasando esta del 10,7% en octubre del 2002 al 6,5% en octubre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,7%, pasando del 89,3% al 93,5 en el mismo lapso temporal.

**En 10 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre octubre de 2002 y octubre de 2003**, mientras que en uno, Montes de Oca, la tasa se mantuvo estable. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av. Sáenz y Av. Patricios). En la Av. Sáenz la tasa pasó del 80,8% al 89,4%, evidenciándose un ascenso interanual del 10,6% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue de 6,5%, en el eje de Flores la tasa de ocupación ascendió un 5,3%, en la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Liniers el ascenso llegó al 5,2%, mientras que en la peatonal Florida el ascenso de la tasa llegó al 4,7%.

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 notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 15,2% en los diez meses del 2003. Sin embargo, en este último mes, los locales de indumentaria volvieron a registrar la mayor cantidad de aperturas, contabilizando el 30% de los nuevos locales.

De los 1.811 locales relevados en las “áreas temáticas”, 153 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 76,4% respondían a estas características. En estos ejes, se apreció un aumento del 0,7% de la tasa de ocupación, afectada principalmente por la suba en los ejes de Murillo y Libertad.

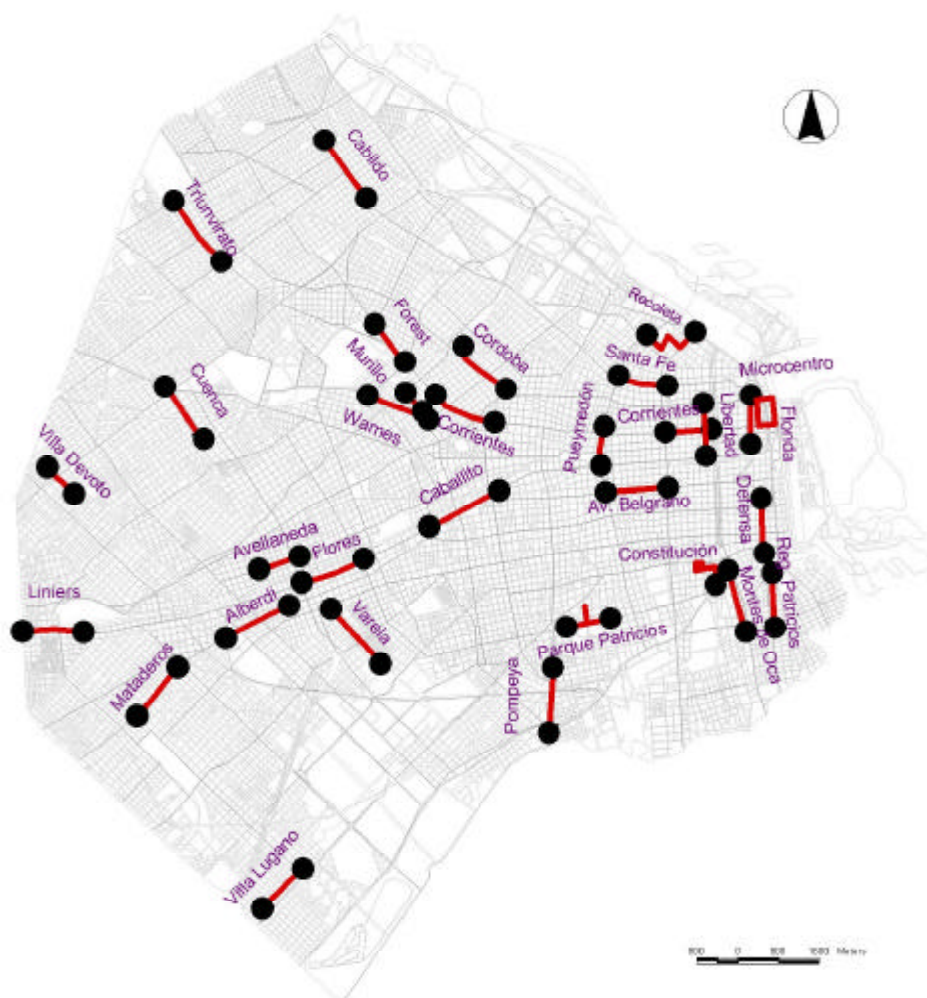
Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 8,5% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 7,4% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,1% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 97,8% de los locales.

El relevamiento permite apreciar un gran aumento de la tasa de ocupación en la zona Central de la Ciudad, en donde se registró un aumento de la ocupación un 0,8%. En la zona oeste el aumento fue de un 0,7%, mientras que en el sur el aumento llegó al 0,6% y en el Norte un 0,1%, esto último debido a que se encuentran casi todos los locales abiertos, lo que dificulta el aumento de la tasa de ocupación.

## 2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de octubre, 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**



### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de octubre de 2003, se contabilizaron unos 6.81 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 93,2% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 91,5%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 94,2% 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 octubre de 2003**

<b>GENERAL</b>	Locales relevados	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (septiembre) (%)	Locales vacíos (Octubre)	Tasa de ocupación (octubre) (%)	Tasa de vacancia (octubre) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Áreas comerciales temáticas	1.811	164	90,9	153	91,5	8,5	0,7
Áreas relevadas desde 2003	1.928	123	93,6	111	94,2	5,8	0,7
Áreas relevadas desde 2002	2.445	171	93,0	159	93,5	6,5	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>6.181</b>	<b>458</b>	<b>92,6</b>	<b>423</b>	<b>93,2</b>	<b>6,8</b>	<b>0,6</b>

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 93,5%, mostrando un ascenso de 0,5% en la ocupación con respecto al mes de septiembre de 2003, **volviendo a presentar por séptima vez consecutiva una tendencia positiva. Esta tasa representa la mayor ocupación desde que se realiza el relevamiento** (marzo de 2002) y muestra la tendencia positiva perdurable de esta tasa en todo el 2003. 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%, aumentado un 7,5% la tasa de ocupación desde el registro más bajo. De esta manera, en el mes de octubre se encuentran en estas once arterias 2.2833 locales activos y unos 159 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace diecinueve 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 36,4%, pasando ésta del 10,7%, en octubre del 2002, al 6,5% en octubre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,2%, pasando del 89,3% al 93,5% en el mismo lapso temporal.

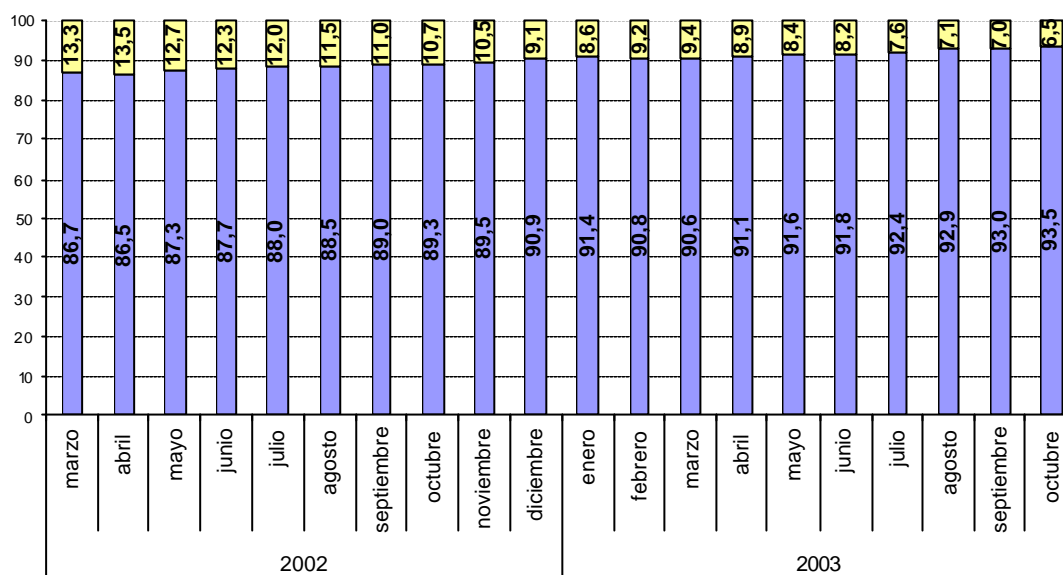
## Cuadro 2

### 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	6,9	-1,4	-35,5

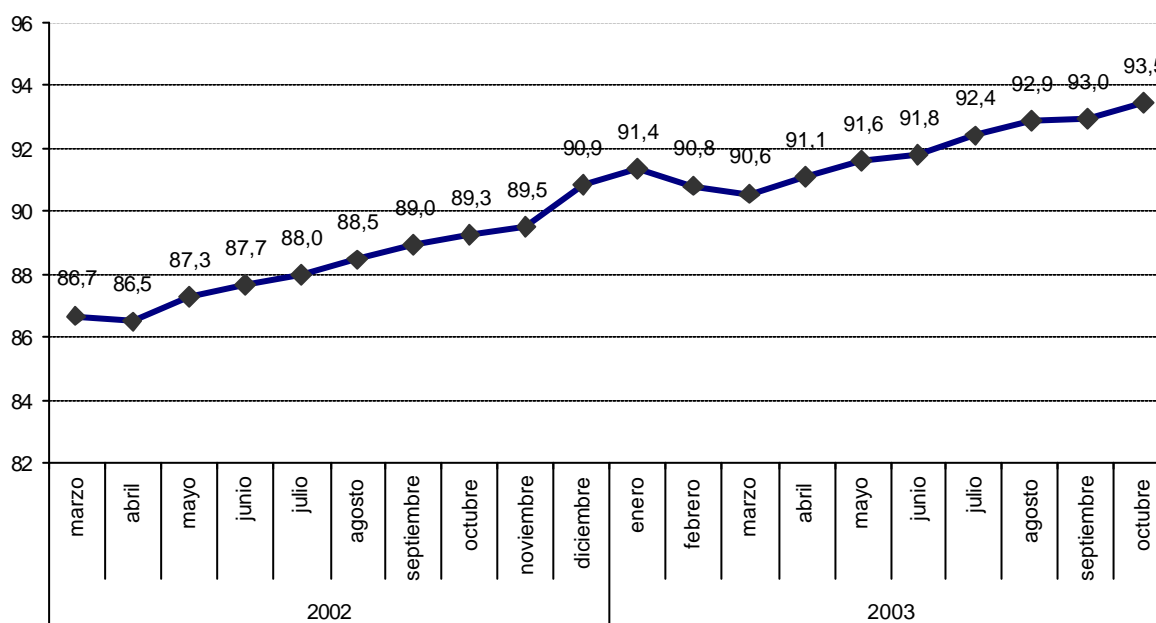
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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



Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que en **10 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre octubre de 2002 y octubre de 2003**, mientras que en uno, Montes de Oca, la tasa se mantuvo estable. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av. Sáenz y Av. Patricios). En la Av. Sáenz la tasa pasó del 80,8% al 89,4%, evidenciándose un ascenso interanual del 10,6% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue de 6,5%, en el eje de Flores la tasa de ocupación ascendió un 5,3%, en la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Liniers el ascenso llegó al 5,2%, mientras que en la peatonal Florida el ascenso de la tasa llegó al 4,7%.

### Cuadro 3

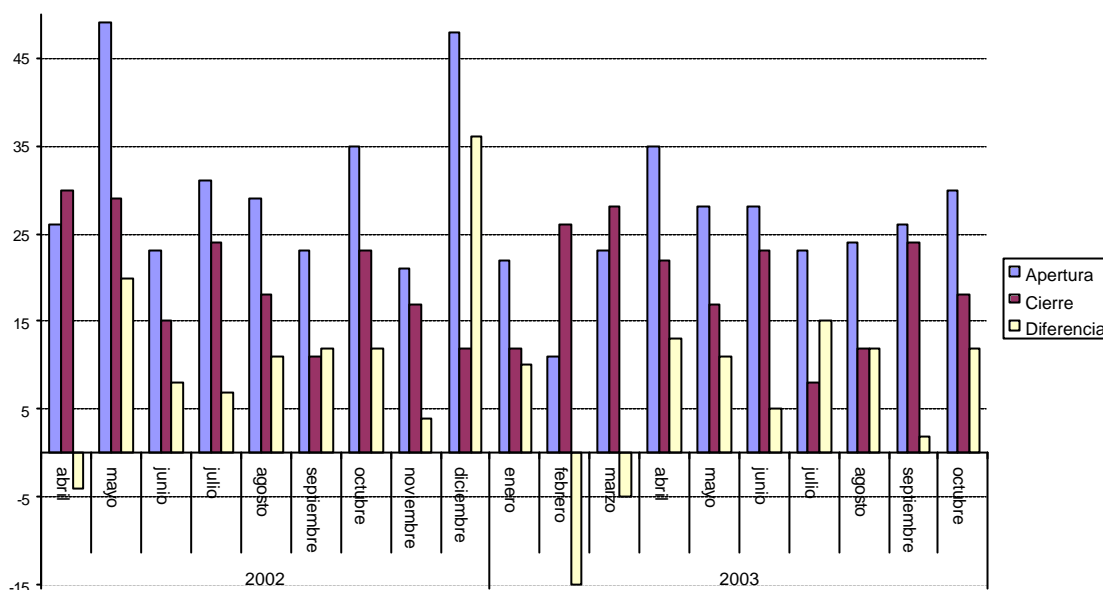
**Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. Octubre 2002 - Octubre 2003**

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Oct-02	Oct-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Oct-02	Oct-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Av. Patricios	24,1	19,1	-20,6	5,0	75,9	80,9	6,5	-5,0
Pompeya (Sáenz)	19,2	10,6	-44,6	8,6	80,8	89,4	10,6	-8,6
Florida 100 – 700	8,2	3,8	-53,1	4,4	91,8	96,2	4,7	-4,4
Once (Pueyrredón)	6,9	3,0	-55,9	3,9	93,1	97,0	4,1	-3,9
Santa Fe 1100 - 1900	4,5	1,5	-66,3	3,0	95,5	98,5	3,1	-3,0
Corrientes 1100 -1900	11,0	8,8	-19,6	2,2	89,0	91,2	2,4	-2,2
Flores (Rivadavia)	8,8	3,9	-55,4	4,9	91,2	96,1	5,3	-4,9
Cabildo 2000 - 2800	5,1	1,4	-73,2	3,7	94,9	98,6	3,9	-3,7
Cuenca 2000 - 2700	7,8	4,3	-45,1	3,5	92,2	95,7	3,8	-3,5
Liniers (Rivadavia)	19,0	14,8	-22,0	4,2	81,0	85,2	5,2	-4,2
Montes de Oca 1 - 900	4,5	6,2	37,7	-1,7	95,5	93,8	-1,8	1,7
<b>TOTAL</b>	<b>10,7</b>	<b>6,5</b>	<b>-39,3</b>	<b>4,2</b>	<b>89,3</b>	<b>93,5</b>	<b>4,7</b>	<b>-4,2</b>

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,5% en la cantidad de locales ocupados entre septiembre y octubre. En este mes reabrieron 30 locales y cerraron 18, con un saldo neto positivo de 12 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 un número elevado 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**



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

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

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de octubre, se puede apreciar que los locales de indumentaria presentan la mayor cantidad de aperturas (30%), volviendo a registrar valores históricos de apertura en este rubro. El resto de apertura corresponde a venta de artículos del hogar, calzado y cuero y expendio de comidas que suman el 43,3% de las aperturas. Además, por primera vez el rubro de venta de productos alimenticios no representa los guarismos de meses anteriores, detectándose solo dos aperturas en este mes. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de octubre)

En el cuadro 5 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 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 15,2% en los diez meses del 2003.

#### Cuadro 4

##### Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de Octubre

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	9	30,0
Artículos del hogar	5	16,7
Calzado y cuero	4	13,3
Expendio de comidas	4	13,3
Servicios personales	3	10,0
Farmacia	2	6,7
Venta de productos alimenticios	2	6,7
Bijuteria y oro	1	3,3
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100</b>

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

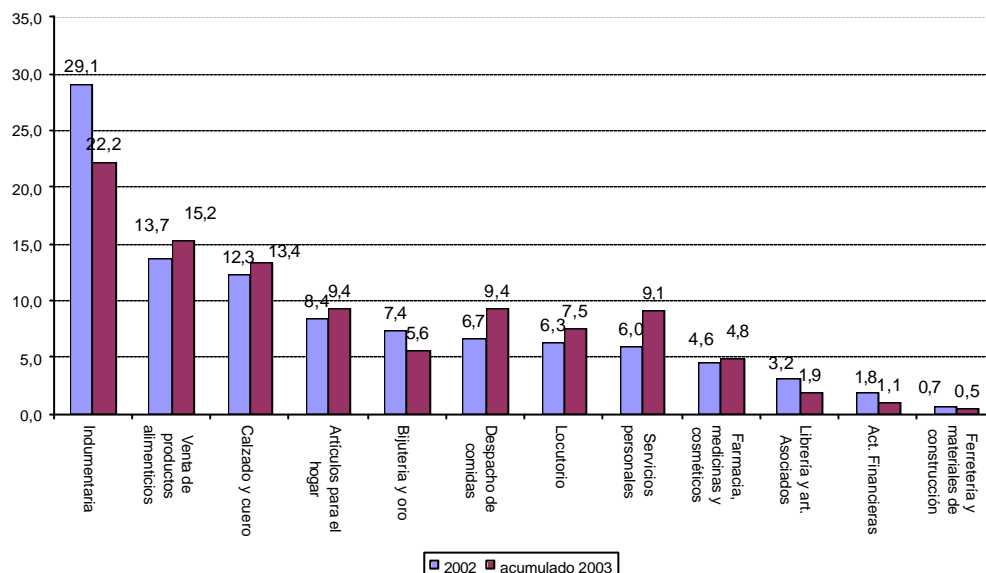
#### Cuadro 5

##### Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%) 2002	Primer Trimestre 2003	Segundo Trimestre 2003	Tercer Trimestre 2003	acumulado 2003	(%) 2003
Indumentaria	83	29,1	11	21	51	83	22,2
Venta de productos alimenticios	39	13,7	11	14	32	57	15,2
Calzado y cuero	35	12,3	6	14	30	50	13,4
Artículos para el hogar	24	8,4	5	7	23	35	9,4
Bijutería y oro	21	7,4	5	4	12	21	5,6
Despacho de comidas	19	6,7	6	7	22	35	9,4
Locutorio	18	6,3	5	8	15	28	7,5
Servicios personales	17	6,0	3	9	22	34	9,1
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	4	13	18	4,8
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	2	4	7	1,9
Act. Financieras	5	1,8	1	1	2	4	1,1
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7	1	0	1	2	0,5
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>91</b>	<b>227</b>	<b>374</b>	<b>100,0</b>

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 diez 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 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 octubre se relevaron 1.811 locales de los cuales 153 se encuentran cerrados, dato que representa el 8,4% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 76,4% 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 71,2% 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 16,9% de los locales. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación llega al 87,8%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas en eje temáticos se registran en la calle Libertad (98,2%),

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 98,9% 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, representando el 88,2% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 80,8% del total, en la calle Warnes los locales temáticos representan el 79,7%. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 77,4% de los locales. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 29,7% de los mismos actúan en un mismo rubro.

#### **Cuadro 6**

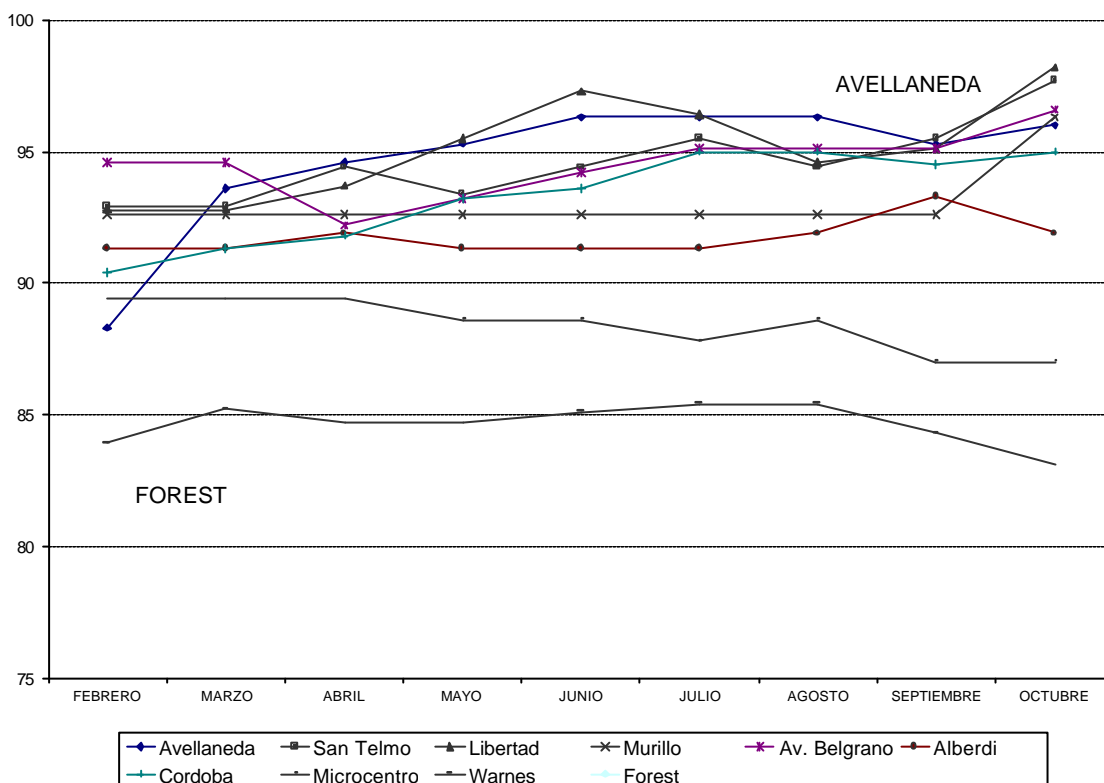
**Cantidad de locales vacíos según centros comerciales temáticos relevados en el mes de octubre de 2003**

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (Octubre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	22	29,7	29	72,1	30	71,2	-1,3
Microcentro (act. Bancaria)	123	49	45,4	15	87,8	15	87,8	0,0
Córdoba (indumentaria)	220	141	67,5	12	94,5	11	95,0	0,5
San Telmo (antigüedades)	198	123	66,8	17	91,4	14	92,9	1,7
Alberdi (Materiales)	149	106	77,4	10	93,3	12	91,9	-1,4
Av. Belgrano (muebles)	206	157	78,9	10	95,1	7	96,6	1,5
Warnes (rep. automotores)	261	173	79,7	41	84,3	44	83,1	-1,4
Murillo (artículos de cuero)	27	21	80,8	2	92,6	1	96,3	4,0
Libertad (oro y audio)	225	195	88,2	11	95,1	4	98,2	3,3
Avellaneda (Indumentaria)	298	280	98,9	17	94,3	15	95,0	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>1811</b>	<b>1267</b>	<b>76,4</b>	<b>164</b>	<b>90,9</b>	<b>153</b>	<b>91,6</b>	<b>0,7</b>

164

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

**Grafico 5. Tasa de ocupación en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero- octubre de 2003.**



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

#### TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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 8,5% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 7,4% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,1% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 97,8% de los locales. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar un aumento de la tasa de ocupación en todas las zonas la Ciudad. La mayor variación se registró en la zona centro, en donde aumentó la ocupación un 0,8%, en la zona oeste aumentó un 0,7%, mientras que en el sur aumentó un 0,6% y en el Norte un 0,1%, esto último debido a que se encuentran casi todos los locales abiertos, lo que dificulta el aumento de la tasa de ocupación.

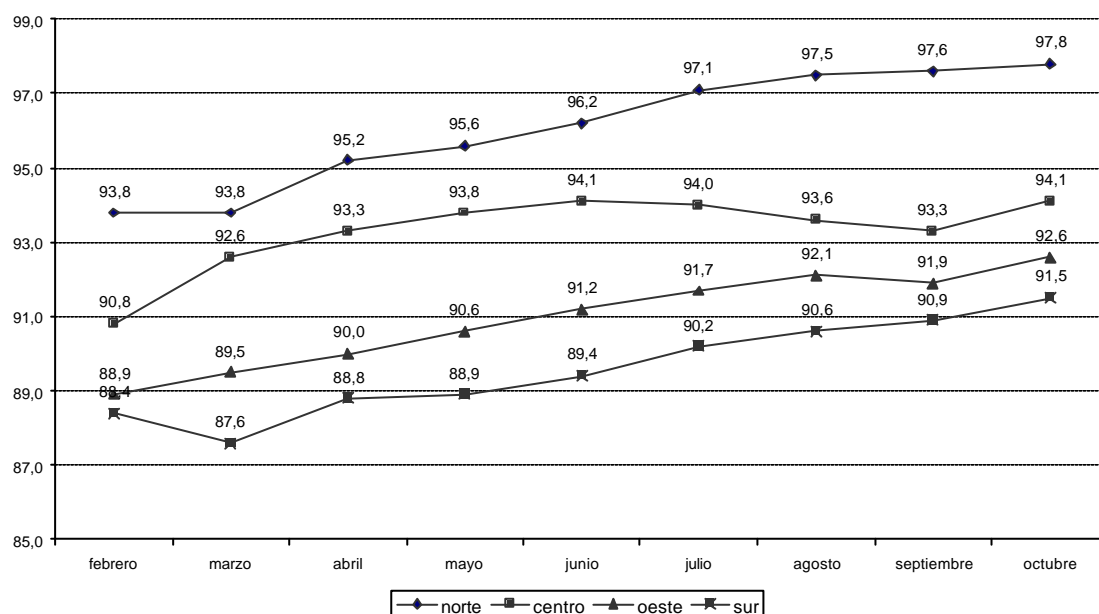
**Cuadro 7**

**Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de octubre de 2003**

<b>Zonas</b>	<b>Locales relevados</b>	<b>Locales vacíos (septiembre)</b>	<b>Tasa de ocupación (%)</b>	<b>Locales vacíos (octubre)</b>	<b>Tasa de ocupación (%)</b>	<b>Variación mensual de ocupación (%)</b>
Sur	1771	161	90,9	151	91,5	0,6
Oeste	2800	226	91,9	208	92,6	0,7
Norte	849	20	97,6	19	97,8	0,1
Centro	761	51	93,3	45	94,1	0,8
<b>TOTAL</b>	<b>6181</b>	<b>458</b>	<b>92,6</b>	<b>423</b>	<b>93,2</b>	<b>0,6</b>

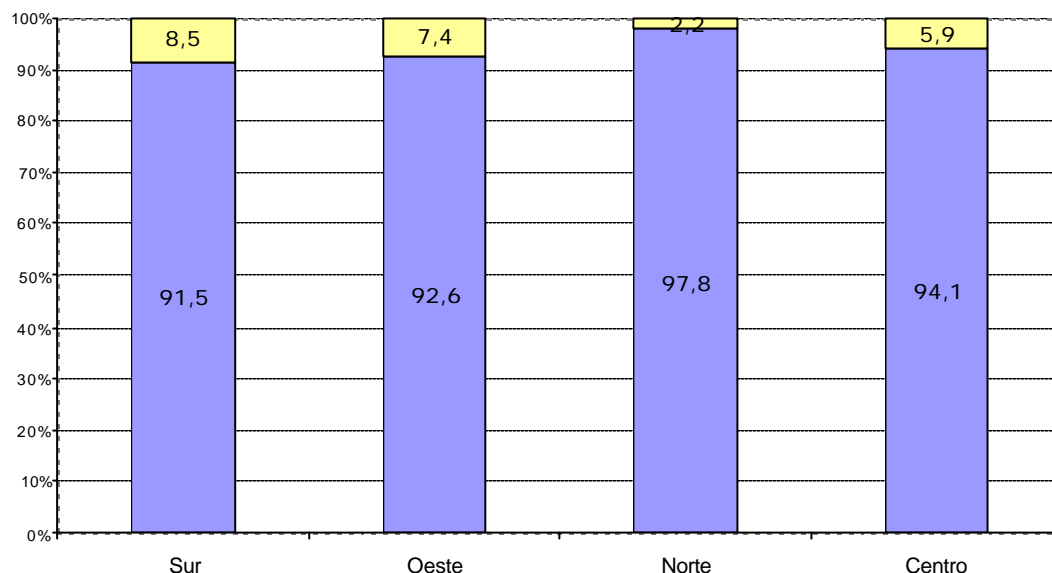
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

**Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero - octubre de 2003**



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

**Cuadro 7. Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, octubre de 2003**



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, 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 octubre de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. La menor tasa se registra en el eje del Microcentro (87%), en el eje de la Av. Corrientes la tasa alcanza el 91,2% de los locales. En las otros seis ejes la tasa de ocupación supera el 95%, siendo la arteria comercial de las Av. Cabildo y Santa Fe las que presenta la tasa de ocupación más alta de la Ciudad con una plena ocupación de sus locales (98,6% y 98,5% respectivamente).



## Cuadro 8

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

	Locales relevados	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	7	97,2	7	97,2	0,0	2	2
Florida 100 - 700	234	8	96,6	9	96,2	-0,4	2	3
Santa Fe 1100 - 1900	198	3	98,5	3	98,5	0,0	1	1
Cabildo 2000 - 2800)	293	7	97,6	4	98,6	1,0	4	1
Libertad (oro y audio)	223	11	95,1	4	98,2	3,3	8	1
Corrientes 1100 -1900	181	16	91,2	16	91,2	0,0	1	1
Recoleta	106	3	97,2	5	95,3	-1,9	0	2
Microcentro (act. Bancaria)	123	16	87,0	16	87,0	0,0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1610</b>	<b>71</b>	<b>95,6</b>	<b>64</b>	<b>96,0</b>	<b>0,5</b>	<b>18</b>	<b>11</b>

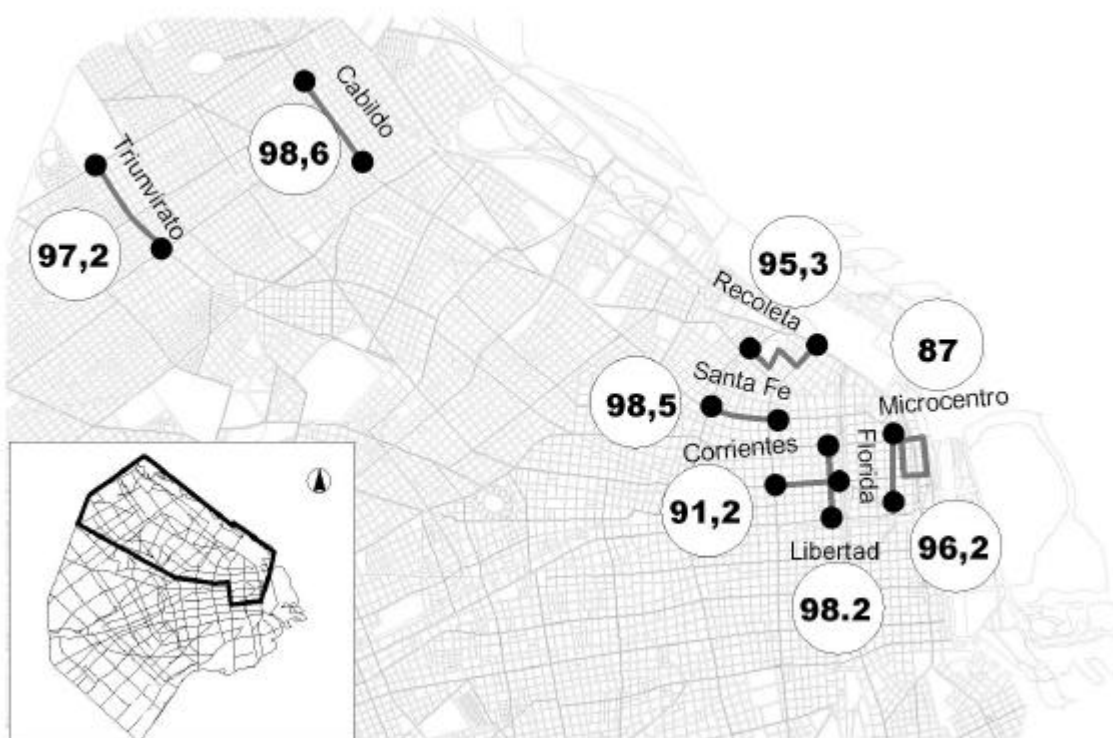
71

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%, siendo la tasa más alta de la arteria desde que se realiza el relevamiento; desde julio la tasa se mantiene en el 91,2%.

Mientras que, por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentó una fuerte disminución entre mayo y junio de 2002, para luego situarse en torno al 97% 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 la actualidad la tasa se sitúa en el 96,2%.

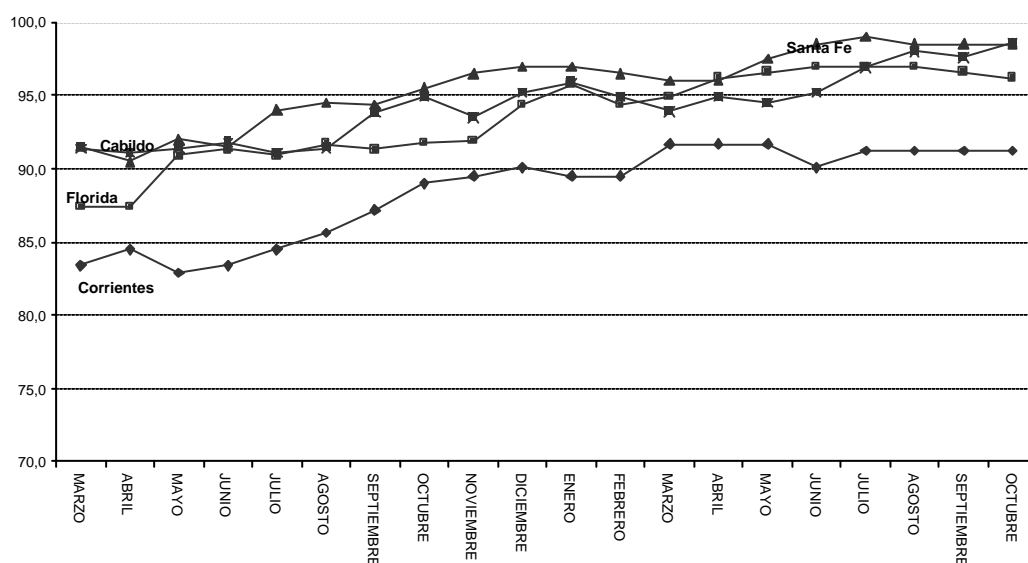
Al analizar la tasa de ocupación en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 98,6% en el eje de la Av. Cabildo y 98,5% en el eje de la Av. Santa Fe. En el eje de la Av. Cabildo se registra la tasa de ocupación más altas de la Ciudad (98,6%), seguida muy de cerca de la registrada en el eje de la Av. Santa Fe (98,5%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue superior al 90%.

**Mapa 2.**  
**Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos octubre de 2003.**



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. 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 - octubre 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 relevó 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 73,1% para el eje de la calle Forest y un máximo de 97% para el eje de la Av. Pueyrredón.

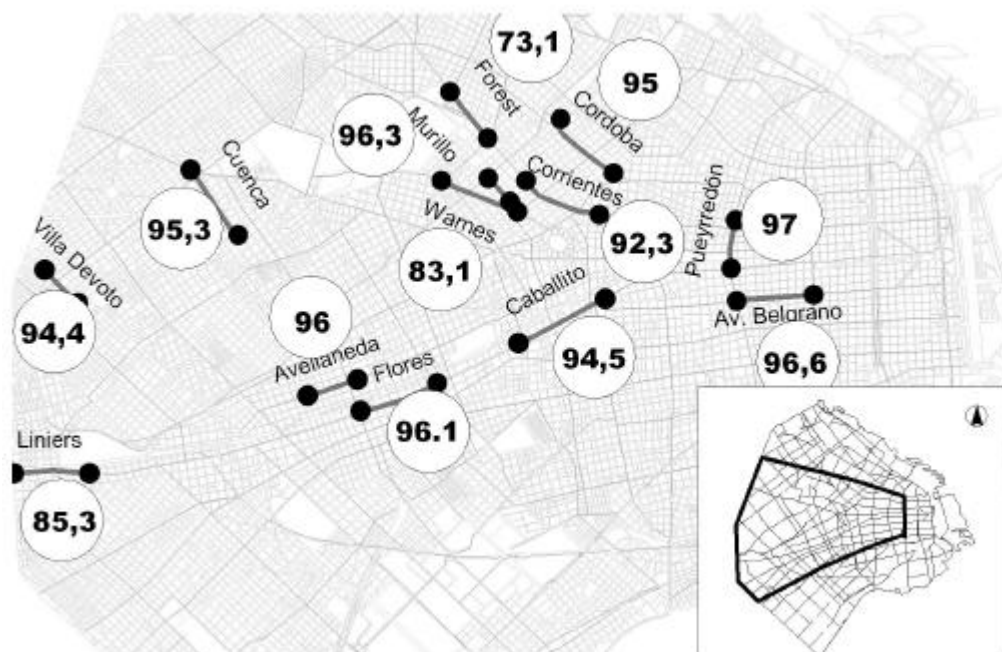
En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación de Once, Flores y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de octubre una tasa cercana al 95%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, que provocó que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

**Cuadro 10**  
**Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros**  
**comerciales relevados en la zona oeste, en el mes de octubre de**  
**2003**

	Locales relevados	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	8	96,5	7	97,0	0,5	2	1
Avellaneda (Indumentaria)	298	14	95,3	12	96,0	0,7	4	2
Flores (Rivadavia)	306	14	95,4	12	96,1	0,7	6	4
Caballito (Av. Rivadavia)	271	19	93,0	15	94,5	1,6	7	3
Av. Belgrano (muebles)	206	10	95,1	7	96,6	1,5	3	0
Murillo (artículos de cuero)	27	2	92,6	1	96,3	4,0	1	0
Cuenca 2000 - 2700	257	13	94,9	12	95,3	0,4	1	0
Córdoba (indumentaria)	220	12	94,5	11	95,0	0,5	2	1
Corrientes y S. Ortiz	208	15	92,8	16	92,3	-0,5	1	2
Villa Devoto (L. de Vega)	195	15	92,3	11	94,4	2,2	4	0
Warnes (rep. automotores)	261	41	84,3	44	83,1	-1,4	2	5
Liniers (Rivadavia)	217	36	83,4	32	85,3	2,2	6	2
Forest (camperas)	104	27	74,0	28	73,1	-1,3	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>2800</b>	<b>226</b>	<b>91,9</b>	<b>208</b>	<b>92,6</b>	<b>0,7</b>	<b>40</b>	<b>22</b>

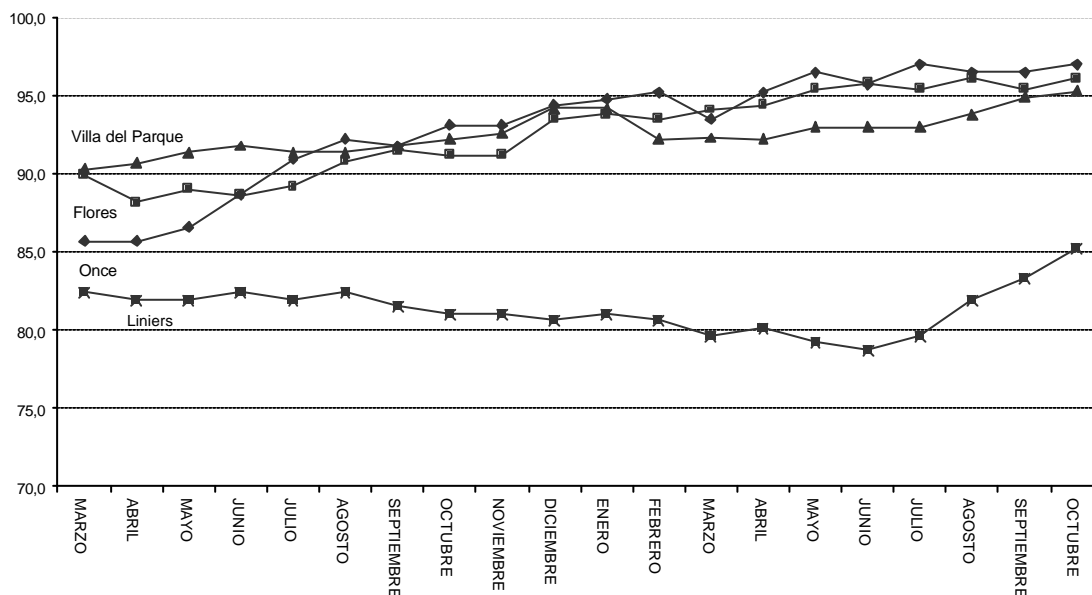
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

**Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, octubre de 2003.**



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

**Gráfico 9. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - octubre de 2003.**



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. 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. Sin embargo, es eje comercial en donde mayor recuperación se registro 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 y una baja notable en la cantidad de pasajeros que ingresan del conurbano. 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. 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 97,7%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales provoca un ascenso de la tasa de ocupación del 81,6% de noviembre de 2002 al 89% en el mes de octubre.

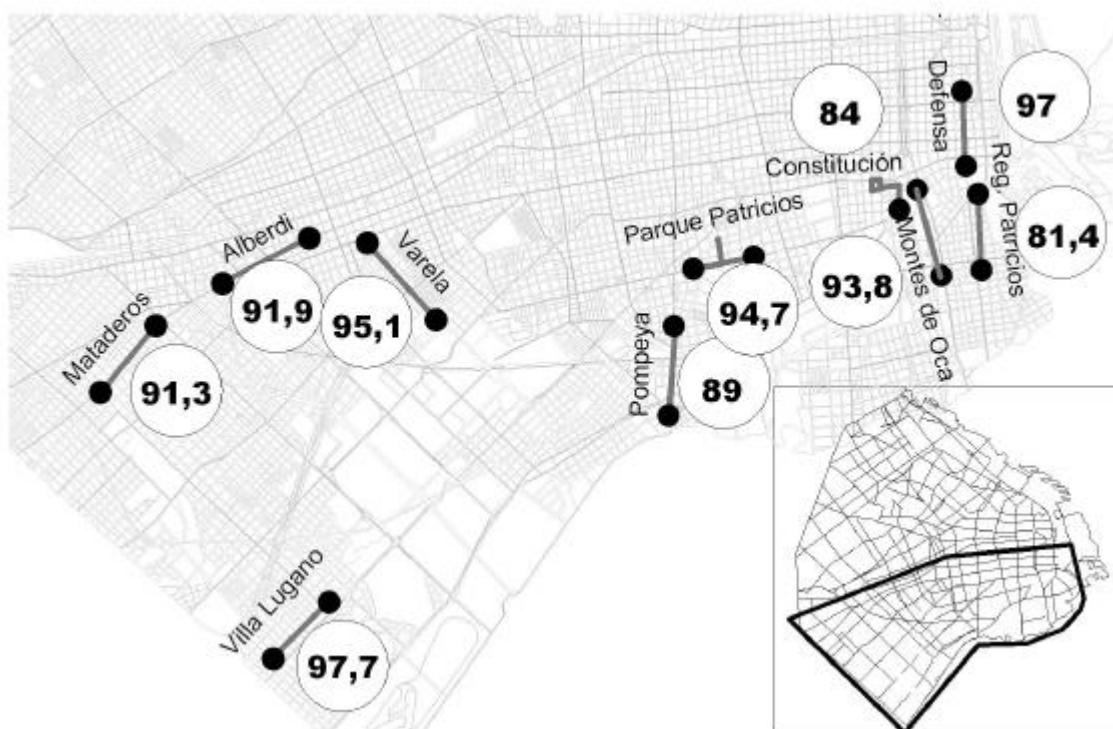
#### **Cuadro 10**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	128	4	96,9	3	97,7	0,8	2	1
Montes de Oca 1 - 900	113	7	93,8	7	93,8	0,0	0	0
San Telmo (antigüedades)	199	9	95,5	6	97,0	1,6	4	1
Parque Patricios	209	14	93,3	11	94,7	1,5	2	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	7	95,7	8	95,1	-0,6	0	1
Alberdi (Materiales)	149	10	93,3	12	91,9	-1,4	0	2
Mataderos (Av. Alberdi)	219	20	90,9	19	91,3	0,5	2	1
Pompeya (Sáenz)	255	30	88,2	28	89,0	0,9	6	4
Av. Patricios	161	30	81,4	29	82,0	0,8	1	1
Estación Constitución	175	30	82,9	28	84,0	1,4	3	1
<b>TOTAL</b>	<b>1771</b>	<b>161</b>	<b>90,9</b>	<b>151</b>	<b>91,5</b>	<b>0,6</b>	<b>20</b>	<b>12</b>

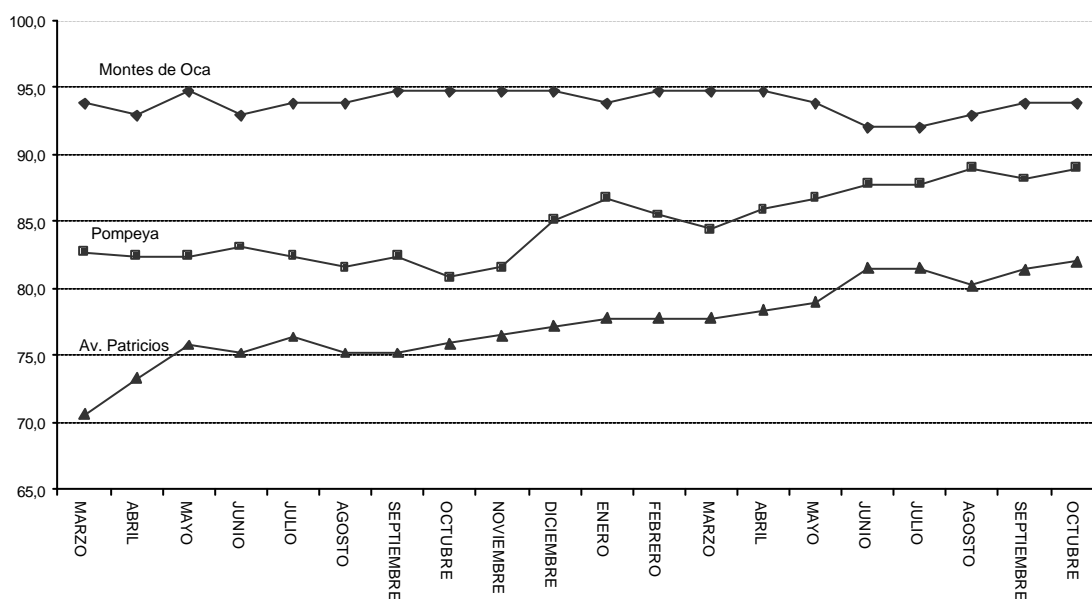
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

**Mapa 4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, octubre de 2003.**



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

**Gráfico 10 Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - octubre de 2003.**



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

## Anexo I

<b>Dirección</b>	<b>Nro Actividad</b>	<b>Rubro</b>
Pueyrredón	581 Telefonía celular	Artículos para el hogar
Rivadavia	6568 Bazar Sheshi	Artículos para el hogar
Rivadavia	6912 Pinturería	Artículos para el hogar
Rivadavia	7322 Bazar Colombraro	Artículos para el hogar
Sáenz	757 Muebles para niños	Artículos para el hogar
Pueyrredón	267 Joyería y Relojería	Bijouteria y oro
Cabildo	2644 Outlet de zapatos	Calzado y cuero
Rivadavia	6581 Casa de deportes	Calzado y cuero
Sáenz	963 Calzado	Calzado y cuero
Sáenz	1115 Calzado deportiva	Calzado y cuero
Florida	798 Bar-Café IL GRAN CAFFE	Expendio de comidas
Rivadavia	11282 Bar-Pool-Kiosco	Expendio de comidas
Rivadavia	11530 Ranchería	Expendio de comidas
Sáenz	680 Merendero	Expendio de comidas
Cabildo	2056 Cosméticos "Japan Life"	Farmacia
Rivadavia	6401 Perfumería	Farmacia
Cabildo	2503 Indumentaria infantil	Indumentaria
Corrientes	1156 Lencería	Indumentaria
Florida	681 Lencería	Indumentaria
Rivadavia	6814 Outlet de ropa	Indumentaria
Rivadavia	11292 Indumentaria	Indumentaria
Rivadavia	11598 Indumentaria	Indumentaria
Sáenz	1305 Indumentaria	Indumentaria
Santa Fe	1926 Indumentaria femenina	Indumentaria
Av. Patricios	393 Arreglo de zapatos	Servicios personales
Rivadavia	11040 Cyber-Café	Servicios personales
Rivadavia	11600 Casa de fotografía	Servicios personales
Cabildo	2302 Maxikiosco	Venta de productos alimenticios
Sáenz	1111 Maxikiosco	Venta de productos alimenticios

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 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).