



# Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en  
los principales nodos comerciales

Marzo 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

A partir del mes de febrero, el informe suma 20 áreas comerciales, 10 de ellas en arterias con locales que se especializan en ciertos rubros, a los que se denomina “ejes temáticos”, totalizando 31 ejes comerciales. Los 11 ejes restantes se vienen relevando desde marzo de 2002.

En el relevamiento efectuado en el mes de marzo, se contabilizaron unos 6.178 locales<sup>1</sup>. La tasa de vacancia general observada alcanzó al 9,8% en el mes de marzo, descendiendo 0,5 puntos en relación con la registrada en el mes de febrero (10,3%). Mientras que la tasa de vacancia de las áreas comerciales temáticas descendió del 11,9% registrada en febrero al 10,3% en el mes de marzo.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de vacancia alcanza al 9,4%, ascendiendo un 2,2% la cantidad de locales ociosos con respecto al mes anterior (febrero 2003). Así, por segundo mes consecutivo (desde abril de 2002) la tasa de ocupación presenta una tendencia negativa. Esta tasa había llegado en abril al 13,5%.

En marzo de 2003, el 90,4% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados: 2.214 locales activos y unos 245 locales cerrados.

En los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 30% de la tasa de vacancia; pasando esta del 13,3% en marzo del 2002 al 9,4% en marzo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,5%, pasando del 86,7% al 90,6% en el mismo lapso temporal.

En 10 de los 11 ejes relevados la tasa de vacancia descendió notablemente entre marzo de 2002 y marzo de 2003. El mayor descenso se observó en la calle Florida, cuya tasa pasó del 12,6% al 5,1%, evidenciándose un descenso interanual del 60% en esta tasa. En la Av. Santa Fe el descenso llegó al 53,2%, en el eje de la Av. Pueyrredón la tasa de vacancia descendió un 54,5%, mientras que en la Av. Corrientes el descenso de la tasa llegó al 49,9%. El único aumento de la tasa de vacancia se registró en Liniers donde la tasa de vacancia aumentó un 16% respecto del mismo mes del 2002.

De los 1.807 locales relevados en las “áreas temáticas”, 187 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales

---

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

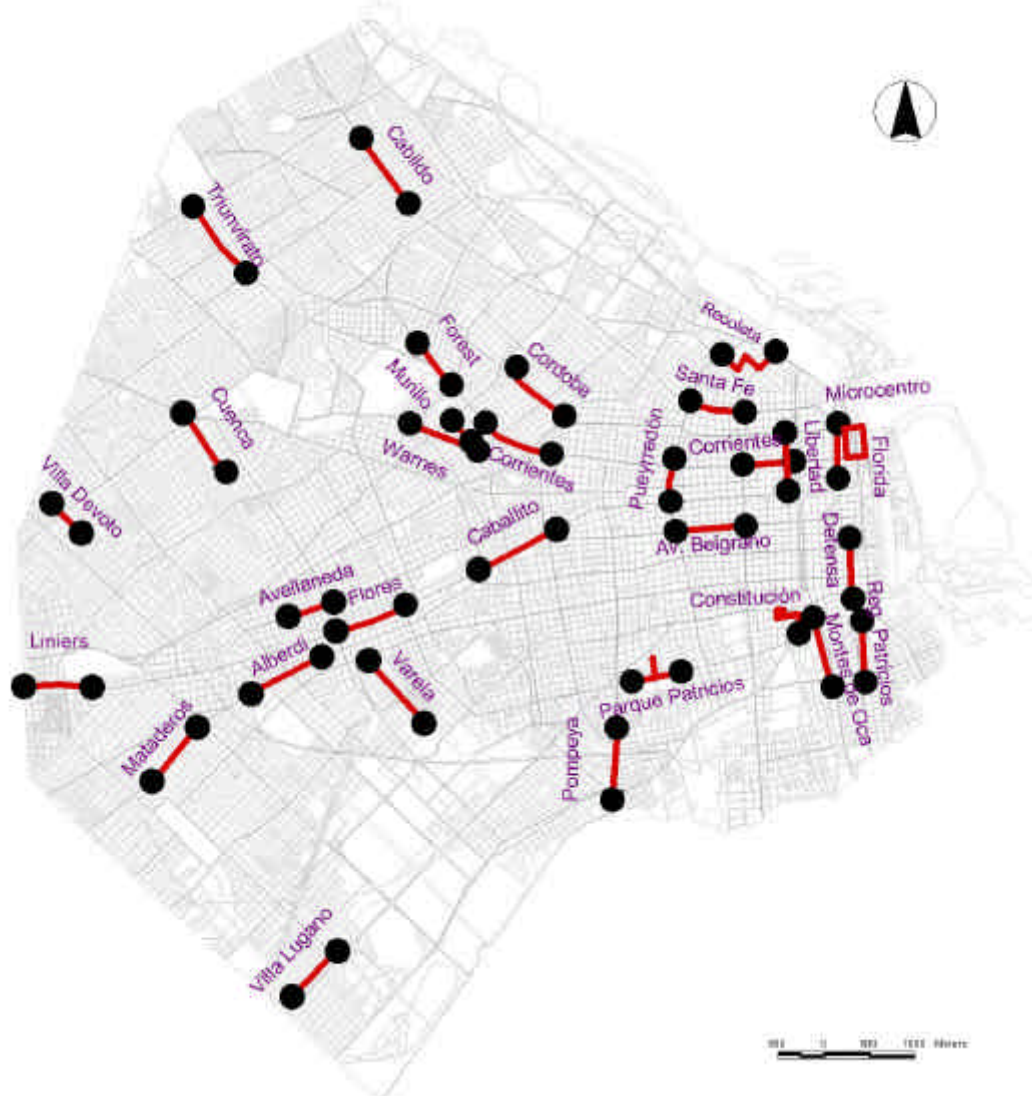
eran efectivamente temáticos, detectándose que el 68,5% respondían a estas características.

Al analizar las distintas tasas de vacancia por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la mayor tasa de vacancia corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 12,4% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de vacancia también está por encima de la media, alcanzando al 10,5% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de vacancia representa al 7,4% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa disminuye a tan sólo el 6,2% de los locales.

## INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir de un relevamiento efectuado en el mes de marzo se registró la cantidad de locales vacantes 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 marzo de 2003, se contabilizaron unos 6.178 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de vacancia general observada alcanzó al 9,8% de los locales. Asimismo, la tasa de vacancia de las áreas comerciales temáticas alcanza el 10,3%, mientras que la tasa de vacancia de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 9,7% (ver cuadro 1)

**Cuadro 1**

**Cantidad de locales vacíos en los 31 ejes relevados en el mes de marzo de 2003**

<b>GENERAL</b>	Locales relevados	Locales vacíos (febrero)	(%)	Locales vacíos (marzo)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)
Áreas comerciales temáticas	1807	215	11,9	187	10,3	13,0
Áreas relevadas desde 2003	1926	197	10,2	187	9,7	5,1
Áreas relevadas desde 2002	2445	226	9,2	231	9,4	-2,2
<b>TOTAL</b>	<b>6178</b>	<b>638</b>	<b>10,3</b>	<b>605</b>	<b>9,8</b>	<b>5,2</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 vacancia asciende al 9,4%, mostrando un descenso de 2,2% en la ocupación con respecto al mes de febrero de 2002 y siendo el segundo mes consecutivo en el que la tasa de ocupación presenta una tendencia negativa, tal como se aprecia en el Cuadro 1. Conviene señalar, sin embargo, que el máximo nivel de vacancia fue alcanzado en abril del 2002 cuando llegó al 13,5%. De esta manera, el 90,8% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados en el mes de marzo, encontrándose 2.214 locales activos y unos 245 locales cerrados. En el relevamiento efectuado en el mes marzo de 2003, se observa un aumento de la tasa de ocupación en dos de los once ejes relevados. En siete de ellos, se aprecia una disminución de la tasa de ocupación, mientras que en dos de estos ejes (Av. Montes de oca y Av. Patricios) no se observaron variaciones.

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. Así, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 30%, pasando esta del 13,3% en marzo del 2002 al 9,4% en marzo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,5%, pasando del 86,7% al 90,6% en el mismo lapso temporal.

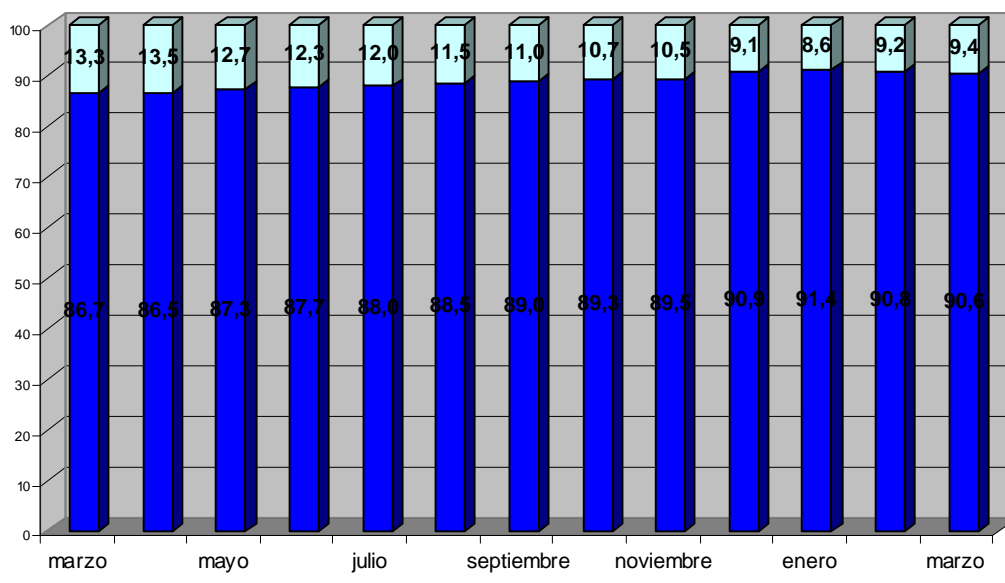
## Cuadro 2

### 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

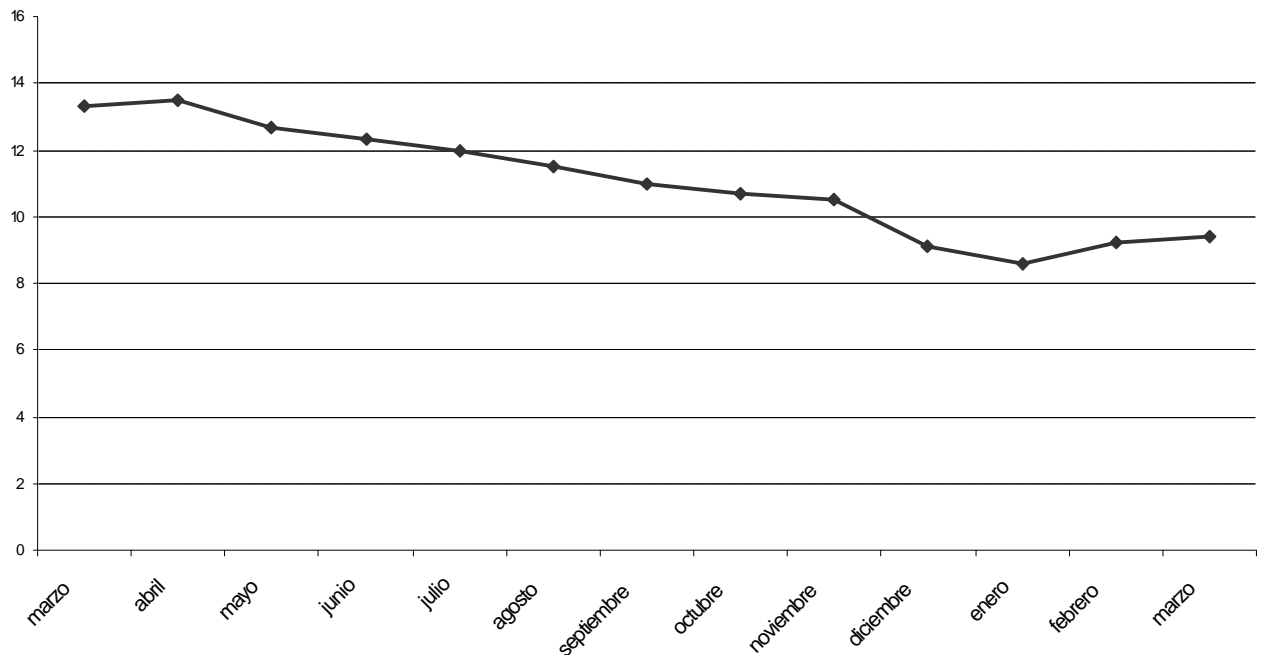
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

En estos 11 ejes, se corroboró un descenso del 2,2% en la cantidad de locales ocupados entre febrero y marzo. En este mes reabrieron 23 locales y cerraron 28, siendo éste el tercer mes en el que fueron más los locales cerrados que los abiertos, desde que se realiza este registro. Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de marzo (13 en los 11 ejes), se puede apreciar que el rubro indumentaria no tiene el mismo peso que había tenido en el transcurso del 2002, siendo alcanzado por la apertura de comercios especializados en despacho de comidas (5 locales) seguidos de locales de venta bijutería y oro que registraron 4 aperturas.



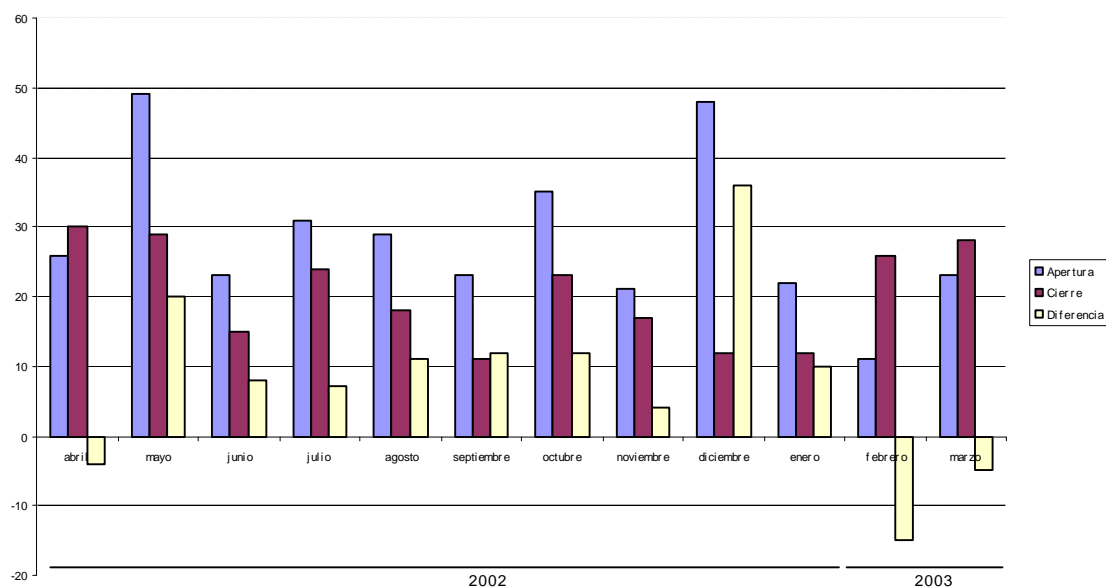
**Cuadro 3****Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires**

	Locales abiertos	Apertura de locales	Cierre de locales
2002			
marzo	2114	Apertura	Cierre
abril	2110	26	30
mayo	2131	49	29
junio	2141	23	15
julio	2148	31	24
agosto	2159	29	18
septiembre	2172	23	11
octubre	2184	35	23
noviembre	2190	21	17
diciembre	2226	48	12
2003			
enero	2234	22	12
febrero	2219	11	26
marzo	2214	23	28
<b>Total</b>	<b>2214</b>	<b>341</b>	<b>245</b>

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

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 abril. 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

En el Cuadro 5 se aprecia el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. La mayor proporción corresponde a locales especializados en indumentaria (29,1%), seguido de locales que se especializan en la venta de calzado y cuero (12,3%). 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 marzo)

**Cuadro 4**

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Venta de productos alimenticios	5	21,7
Indumentaria	5	21,7
Bijutería y oro	4	17,4
Calzado y cuero	2	8,7
Despacho de comidas	2	8,7
Locutorio	2	8,7
Servicios personales	2	8,7
Ferretería y materiales de la construcción	1	4,3
<b>Total</b>	<b>23</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		2003				(%)
	total	(%)	enero	febrero	marzo	acumulado	
Indumentaria	83	29,1	5	1	5	11	18,2
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	0	5	11	18,2
Calzado y cuero	35	12,3	1	3	2	6	12,1
Artículos para el hogar	24	8,4	3	2		5	15,2
Bijutería y oro	21	7,4	1	0	4	5	3,0
Despacho de comidas	19	6,7	1	3	2	6	12,1
Locutorio	18	6,3	1	2	2	5	9,1
Servicios personales	17	6	1	0	2	3	3,0
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	0		1	3,0
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	0		1	3,0
Act. Financieras	5	1,8	1	0		1	3,0
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7			1	1	3,0
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>56</b>	<b>100</b>

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 febrero se relevaron 1.807 locales de los cuales 187 se encuentran cerrados, dato que representa el 10,3% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 68,5% respondían a esta categoría.

Como se puede observar en el cuadro siguiente, existe gran disparidad entre los distintos centros comerciales temáticos. La tasa de vacancia más elevada 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 de vacancia alcanza al 34,6% de los locales, siendo la cifra más elevada 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 vacancia que ronda el 10%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa inferior al 10%. En este sentido, las menores tasas de vacancia de ejes temáticos se registran en los ejes de la calle Murillo (7,4%), de la calle Defensa en el barrio de San Telmo (8,6%), Avellaneda

(6,4%) y de la Avenida Belgrano (5,8%) 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% 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, representado el 82% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 78% del total. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 70% 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 20% de los mismos actúan en un mismo rubro.

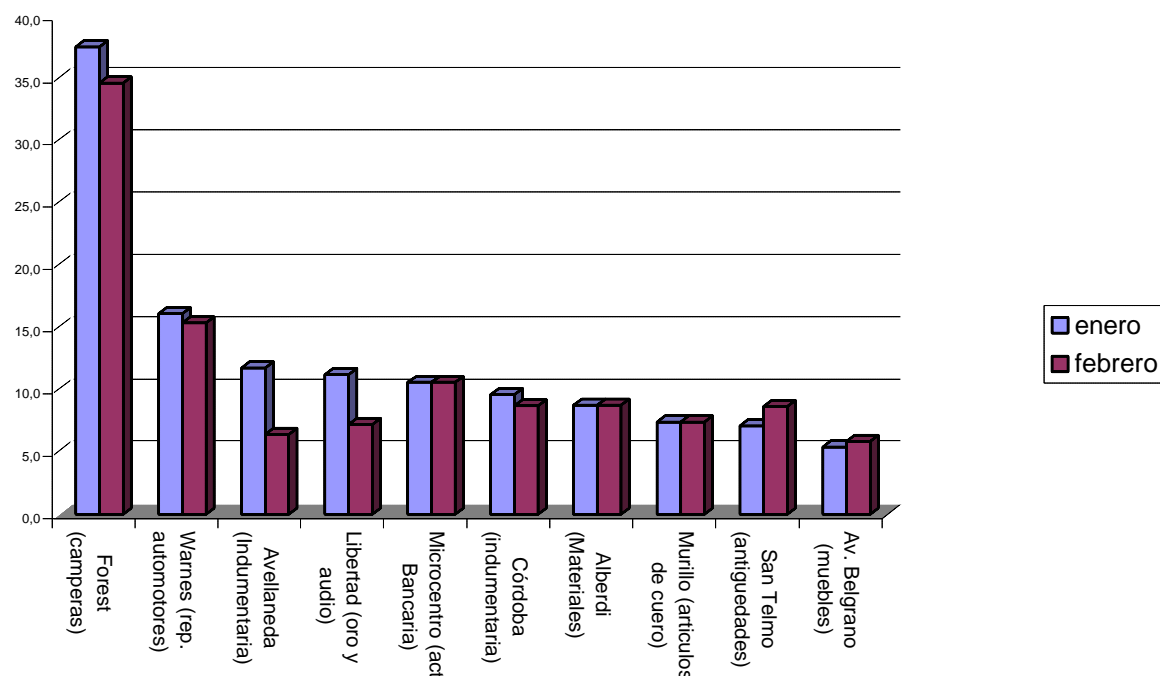
#### **Cuadro 6**

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (febrero)	(%)	Locales vacíos (marzo)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Forest (camperas)	104	20	19,2	39	37,5	36	34,6	7,7	3	0
Warnes (rep. automotores)	261	182	69,7	42	16,1	40	15,3	4,8	2	0
Avellaneda (Indumentaria)	298	276	92,6	35	11,7	19	6,4	45,7	24	8
Libertad (oro y audio)	223	183	82,1	25	11,2	16	7,2	36,0	9	0
Microcentro (act. Bancaria)	123	51	41,5	13	10,6	13	10,6	0,0	0	0
Córdoba (indumentaria)	219	131	59,8	21	9,6	19	8,7	9,5	2	0
Alberdi (Materiales)	149	103	69,1	13	8,7	13	8,7	0,0	0	0
Murillo (artículos de cuero)	27	21	77,8	2	7,4	2	7,4	0,0	0	0
San Telmo (antigüedades)	197	119	60,4	14	7,1	17	8,6	-21,4	2	5
Av. Belgrano (muebles)	206	152	73,8	11	5,4	12	5,8	-9,1	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>1807</b>	<b>1238</b>	<b>68,5</b>	<b>215</b>	<b>11,9</b>	<b>187</b>	<b>10,3</b>	<b>13,0</b>	<b>43</b>	<b>13</b>

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 – marzo 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 mayor tasa de vacancia corresponde al sur de la Ciudad, en donde 11,6% de los locales permanece cerrados. En la zona oeste, la tasa de vacancia también está por encima de la media, alcanzando 11,1% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de vacancia representa 7,4% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa disminuye a tan sólo 6,2%. (ver cuadro 7).

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 (10,1%).

**Cuadro 7*****Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de marzo de 2003***

<b>Zonas</b>	<b>Locales relevados</b>	<b>Locales vacíos (febrero)</b>	<b>(%)</b>	<b>Locales vacíos (marzo)</b>	<b>(%)</b>
Sur	1770	205	11,6	219	12,4
Oeste	2798	310	11,1	295	10,5
Norte	849	53	6,2	53	6,2
Centro	761	70	9,2	56	7,4
<b>TOTAL</b>	<b>6178</b>	<b>638</b>	<b>10,3</b>	<b>623</b>	<b>10,1</b>

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

**Cuadro 8*****Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de marzo de 2003  
(ejes relevados desde marzo de 2002)***

	<b>Locales relevados</b>	<b>Locales vacíos (febrero)</b>	<b>(%)</b>	<b>Locales vacíos (marzo)</b>	<b>(%)</b>	<b>Variación mensual de ocupación (%)</b>	<b>Apertura de locales</b>	<b>Cierre de locales</b>
Av. Patricios	162	36	22,2	36	22,2	0,0	0	0
Liniers (Rivadavia)	216	42	19,4	44	20,4	-4,8	6	8
Pompeya (Sáenz)	255	37	14,5	40	15,7	-8,1	2	5
Corrientes 1100 -1900	181	19	10,5	15	8,3	21,1	4	0
Flores (Rivadavia)	306	20	6,5	18	5,9	10,0	5	3
Florida 100 - 700	234	13	5,6	12	5,1	7,7	1	0
Cuenca 2000 - 2700	257	20	7,8	19	7,4	5,0	1	0
Once (Pueyrredón)	230	11	4,8	15	6,5	-36,4	1	5
Cabildo 2000 - 2800)	293	15	5,1	18	6,1	-20,0	2	5
Montes de Oca 1 - 900	113	6	5,3	6	5,3	0,0	0	0
Santa Fe 1100 - 1900	198	7	3,5	8	4,0	-14,3	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>2445</b>	<b>226</b>	<b>9,2</b>	<b>231</b>	<b>9,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>23</b>	<b>28</b>

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

Al analizar el cuadro 9 se puede apreciar que en 10 de los 11 ejes relevados la tasa de vacancia descendió notablemente entre marzo de 2002 y marzo de 2003. El mayor descenso se observó en la calle Florida, cuya tasa pasó del 12,6% al 5,1%, evidenciándose un descenso interanual del 60% en esta tasa. En la Av. Santa Fe el descenso llegó al 53,2%, en el eje de la Av. Pueyrredón la tasa de vacancia descendió un 54,5%, mientras que en la Av. Corrientes el descenso de la tasa llegó al 49,9%. El único aumento de la tasa de vacancia se registró en Liniers donde la tasa de vacancia aumentó un 16% respecto del mismo mes del 2002.

#### Cuadro 9

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

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Mar-02	Mar-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Mar-02	Mar-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Cabildo 2000 - 2800)	8,6	6,1	-28,8	2,5	91,4	93,9	2,7	-2,5
Corrientes 1100 -1900	16,6	8,3	-49,9	8,3	83,4	91,7	9,9	-8,3
Cuenca 2000 - 2700	9,7	7,4	-23,9	2,3	90,3	92,6	2,6	-2,3
Florida 100 - 700	12,6	5,1	-59,6	7,5	87,4	94,9	8,6	-7,5
Montes de Oca 1 - 900	6,2	5,3	-14,4	0,9	93,8	94,7	1,0	-0,9
Av. Patricios	29,4	22,2	-24,4	7,2	70,6	77,8	10,2	-7,2
Once (Pueyrredón)	14,3	6,5	-54,5	7,8	85,7	93,5	9,1	-7,8
Liniers (Rivadavia)	17,6	20,4	16,0	-2,8	82,4	79,6	-3,4	2,8
Flores (Rivadavia)	10,1	5,9	-41,8	4,2	89,9	94,1	4,7	-4,2
Pompeya (Sáenz)	17,3	15,7	-9,0	1,6	82,7	84,3	1,9	-1,6
Santa Fe 1100 - 1900	8,5	4,0	-53,2	4,5	91,5	96,0	5,0	-4,5
<b>TOTAL</b>	<b>13,3</b>	<b>9,4</b>	<b>-29,3</b>	<b>3,9</b>	<b>86,7</b>	<b>90,6</b>	<b>4,5</b>	<b>-3,9</b>

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



**Cuadro 10**

**Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de marzo de 2003**  
**(ejes relevados desde febrero de 2003)**

	Locales relevados	Locales vacíos (febrero)	(%)	Locales vacíos (marzo)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Estación Constitución	175	39	22,3	40	22,9	-2,6	4	5
Villa Devoto (L. de Vega)	195	33	16,9	31	15,9	6,1	2	0
Mataderos (Av. Alberdi)	218	29	13,3	27	12,4	6,9	3	1
Corrientes y S. Ortiz	208	22	10,6	21	10,1	4,5	1	0
Recoleta	106	11	10,4	10	9,4	9,1	2	1
Flores Sur (Av. Varela)	163	14	8,6	13	8,0	7,1	2	1
Triunvirato	252	20	7,9	17	6,7	15,0	3	0
Parque Patricios	210	13	6,2	12	5,7	7,7	1	0
Caballito (Av. Rivadavia)	271	12	4,4	12	4,4	0,0	3	3
Villa Lugano (Chilavert)	128	4	3,1	4	3,1	0,0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1926</b>	<b>197</b>	<b>10,2</b>	<b>187</b>	<b>9,7</b>	<b>5,1</b>	<b>21</b>	<b>11</b>

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

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

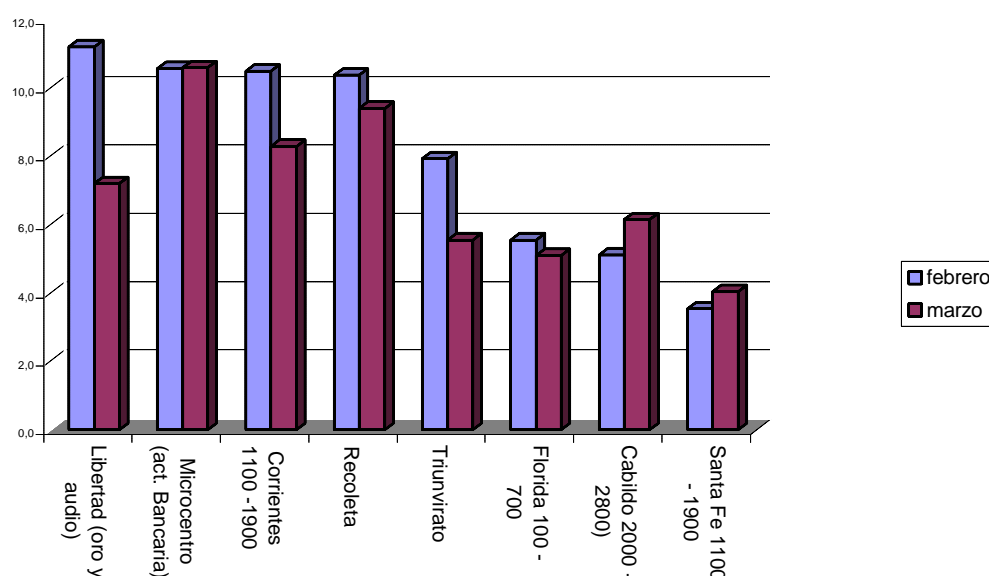
En los ocho ejes relevados del centro y norte porteño durante el mes de marzo de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de vacancia entre las distintas áreas comerciales. En cuatro de estas áreas la tasa de vacancia ronda el 10%, mientras que los cuatro restantes se sitúan entre el 8 y el 3,5%, siendo la arteria comercial de la Av. Santa Fe la que presenta la tasa de vacancia más baja de estas zonas de la Ciudad, superando sólo la registrada en el barrio de Villa Lugano (3,1%).

Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, se advierte en el eje de la Av. Corrientes una disminución gradual de este indicador desde el mes de mayo, que llega al 9,9% en diciembre, aunque sube levemente en el mes de enero (10,5%) y se mantiene sin cambios durante febrero. En este último mes la tasa de vacancia desciende al 8,3%, siendo la más baja de esta 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 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 vacancia disminuyera al 4,3%. 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 5,1%.

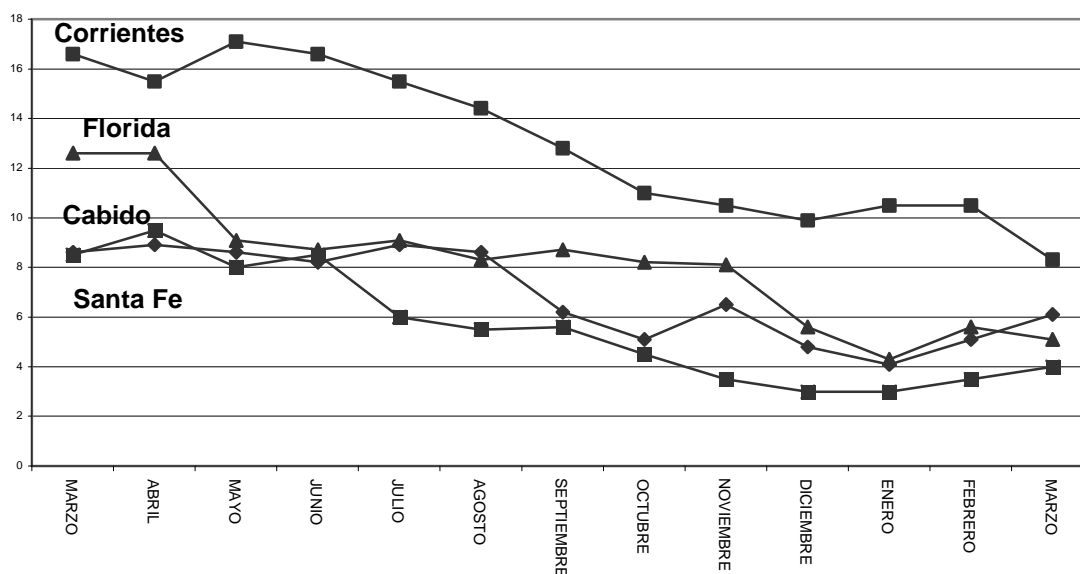
Al analizar la tasa de vacancia en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 6,1% en el eje de la Av. Cabildo y 4% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, volvió la tendencia de disminución de la vacancia, que se apreciaba desde el mes de julio, alcanzando su tasa 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 (4%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue menor al 10%.

**Grafico 5. Tasa de vacancia sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos Aires, febrero - marzo 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 - marzo de 2003.**

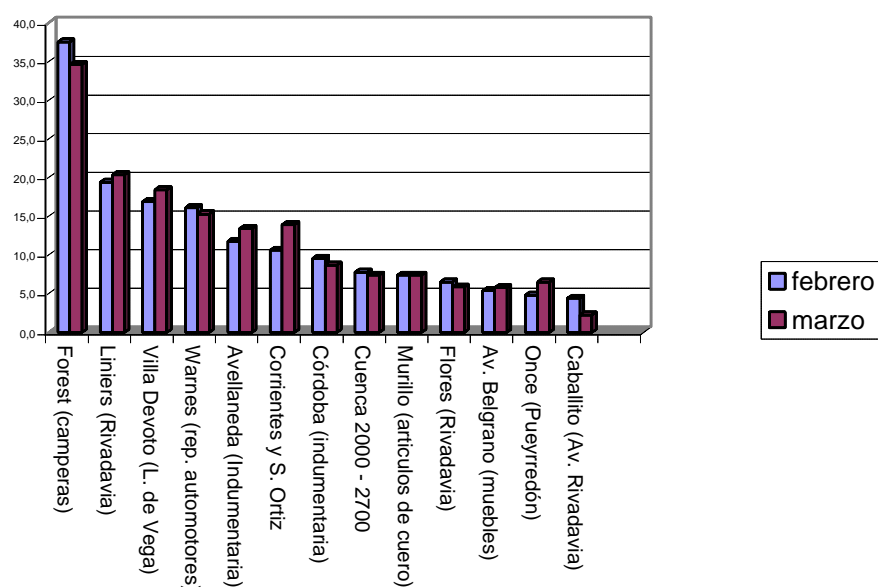


#### *Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad*

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 vacancia, observándose un máximo del 34,% para el eje de la calle Forest y un mínimo de 4,4% para el eje de la Av. Rivadavia en el barrio de Caballito.

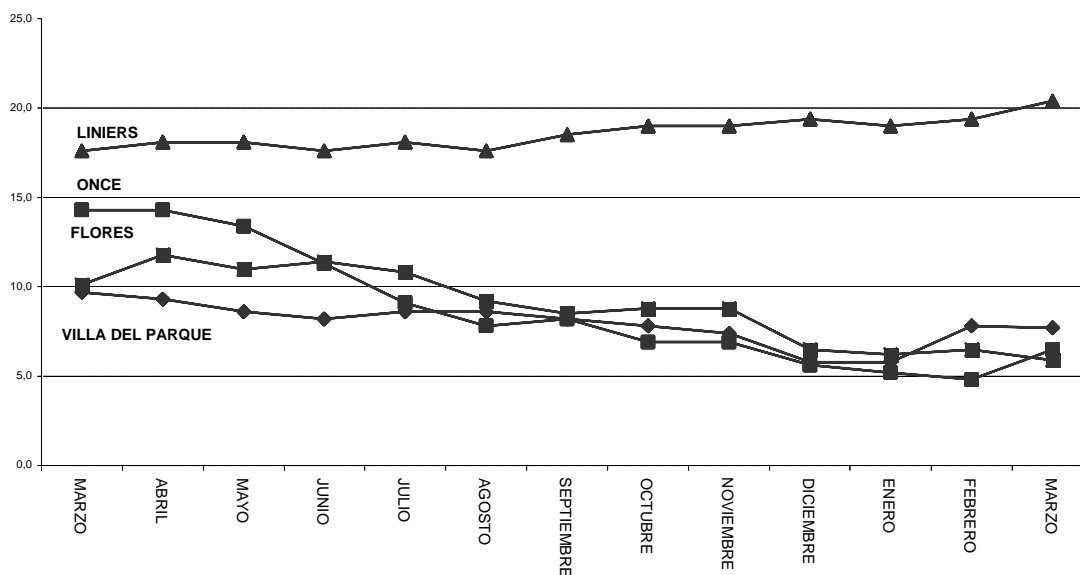
En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa una disminución de la tasa de vacancia de Once y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de marzo una tasa cercana al 6%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, siendo el único eje que tiene una tasa de vacancia mayor a la registrada en el mes de marzo de 2002.

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



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

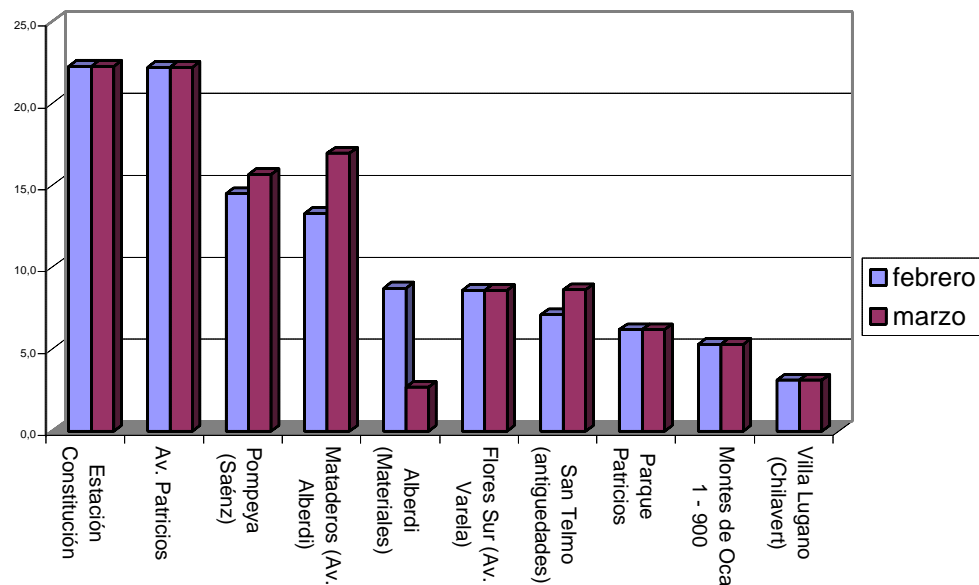
**Gráfico 8. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - marzo de 2003.**



### *Tasa de vacancia en la zona sur de la Ciudad*

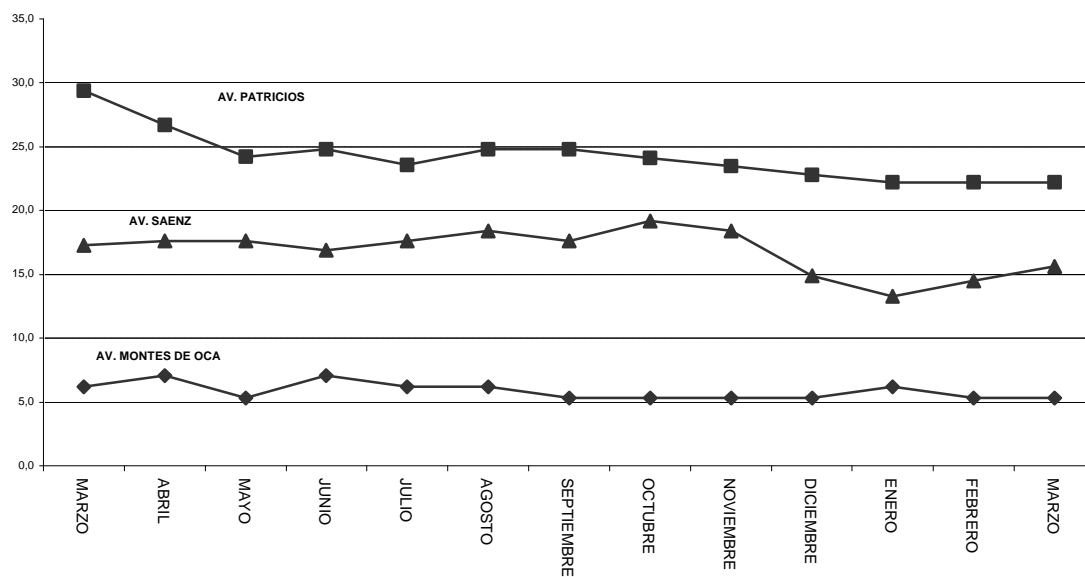
En la zona sur no se advierte ningún patrón que pueda explicar tanta disparidad entre los trece centros relevados. Por un lado, las mayores tasas de vacancia se producen sobre la Av. Patricios, que en los 90' había conseguido cierto impulso a partir del emplazamiento de locales de venta de artículos de segunda selección 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, en la Av. Montes de Oca se distinguen una de las menores tasas de vacancia 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 tan sólo del 3%. 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 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. Sin embargo, en febrero y marzo se registró un aumento de la tasa de vacancia que llega al 15,7%.

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



## Anexo I

### Apertura de locales en el mes de marzo de 2003.

Dirección		Actividad
Corrientes	1463	Accesorios
Rivadavia	6876	bijuteria
Rivadavia	7077	bijuteria, accesorios
Cabildo	2606	bijuterie
Rivadavia	10655	Bolsos, carteras
Rivadavia	11236	Bolsos, carteras
Corrientes	1206	Comidas rápidas
Rivadavia	11051	Café, bar
Rivadavia	7093	Pinturería
Florida	557	Indumentaria
Cuenca	3382	Indumentaria
Rivadavia	6605	Indumentaria
Santa Fe	2017	Indumentaria
Cabildo	2808	Indumentaria
Corrientes	1239	Locutorio
Rivadavia	10648	Locutorio
Corrientes	1740	Lotería
Rivadavia	10866	Sala de ensayo
Sáenz	863	Carnicería
Sáenz	733	Maxiquiosco
Rivadavia	11400	Kiosco
Rivadavia	7137	Kiosco
Pueyrredón	212	Maxiquiosco
Lima	1775	Venta de especies
Salta	1772	Indumentaria
Salta	1776	Maxiquiosco
Defensa	1840	Antigüedades
Defensa	1420	Panadería
Corrientes	4607	Compostura de calzado
Varela	1015	Vidriería
Varela	1184	Indumentaria
Alberdi	6258	Veterinaria
Alberdi	5726	Fiambrería
Alberdi	5625	Maxiquiosco
Warnes	794	Aire acondicionado para el auto
Warnes	831	Art. de neumáticos para el auto
Forest	429	Venta de camperas
Forest	457	Venta de camperas
Forest	611	Nebulizadores
Córdoba	5049	Maniqués y accesorios
Córdoba	4650	Indumentaria



Libertad	360	compra y venta de oro
Libertad	320	Venta de relojes
Libertad	252	Fabricantes de bijuteria y plata
Libertad	206	compra y venta de oro
Libertad	136	compra y venta de oro
Libertad	86	Venta de equipos de video
Libertad	205	compra y venta de oro
Libertad	269	Venta de relojes
Libertad	311	Venta de relojes
Lope de Vega	3799	Café, pizzería
Lope de Vega	3330	Indumentaria
Avellaneda	3285	Indumentaria
Avellaneda	3233	Indumentaria
Avellaneda	3221	Indumentaria
Avellaneda	3215	Indumentaria
Avellaneda	3209	Indumentaria
Avellaneda	3200	Indumentaria
Avellaneda	3198	Indumentaria
Avellaneda	3188	Indumentaria
Avellaneda	3186	Indumentaria
Avellaneda	3158	Indumentaria
Avellaneda	3104	Indumentaria
Avellaneda	3079	Indumentaria
Avellaneda	3077	Indumentaria
Avellaneda	2978	Indumentaria
Avellaneda	2970	Indumentaria
Avellaneda	2930	Indumentaria
Avellaneda	2824	Indumentaria
Avellaneda	2853	Indumentaria
Avellaneda	3331	Indumentaria
Avellaneda	3345	Indumentaria
Avellaneda	3383	Indumentaria
Avellaneda	3322	Indumentaria
Avellaneda	3344	Indumentaria
Avellaneda	3348	Indumentaria
Belgrano	2769	Venta de Muebles
Rivadavia	4626	Indumentaria
Rivadavia	5398	Farmacia
Rivadavia	8437	Heladería
Vicente López	2180	Local de música
Quintana	286	Art. De decoración
Triunvirato	4327	Kiosco
Triunvirato	4471	Indumentaria
Monroe	5176	Indumentaria

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).