

INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES NODOS COMERCIALES

NÚMERO 22
DICIEMBRE 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 y 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 diciembre 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 diciembre, se contabilizaron unos 6.187 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 94,1% en el mes de diciembre, ascendiendo 0,4 puntos en relación con la registrada en el mes de noviembre (93,6%), 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 ascenso de 0,5 puntos, pasando del 91,8% registrada en noviembre al 92,3% en el mes de diciembre.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 94,3%, ascendiendo un 0,1% la cantidad de locales activos con respecto al mes anterior (noviembre 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 diciembre de 2003, el 5,7% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en el mismo mes de 2002 el 9,1% estaban desocupados. Así, en diciembre en estos 11 ejes se encuentran 2.307 locales en funcionamiento y unos 140 locales cerrados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 37,4% de la tasa de vacancia; pasando esta del 9,1% en diciembre del 2002 al 5,7% en diciembre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,7%, pasando del 90,3% al 94,3 en el mismo lapso temporal.

En los 11 ejes relevados desde 2002 la tasa de ocupación ascendió entre diciembre de 2002 y diciembre de 2003. 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 85,1% al 91,8%, evidenciándose un ascenso interanual del 7,9% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue similar (7,9%), en el eje de la Av. Cabildo la tasa de ocupación ascendió un 4,7%, en la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Liniers el ascenso llegó al 4,5%, mientras que en la Av. Corrientes el ascenso de la tasa llegó al 3,7%.

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 su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 14,2% en 2003. Sin embargo, los mayores ascensos relativos se registraron en locales de despacho de comidas (que pasó de 6,7% a 10,5%), locutorios y locales de internet, que pasó de 6,3% a 7,4% y farmacias y cosméticos que pasó de 4,6% a 6,8%.

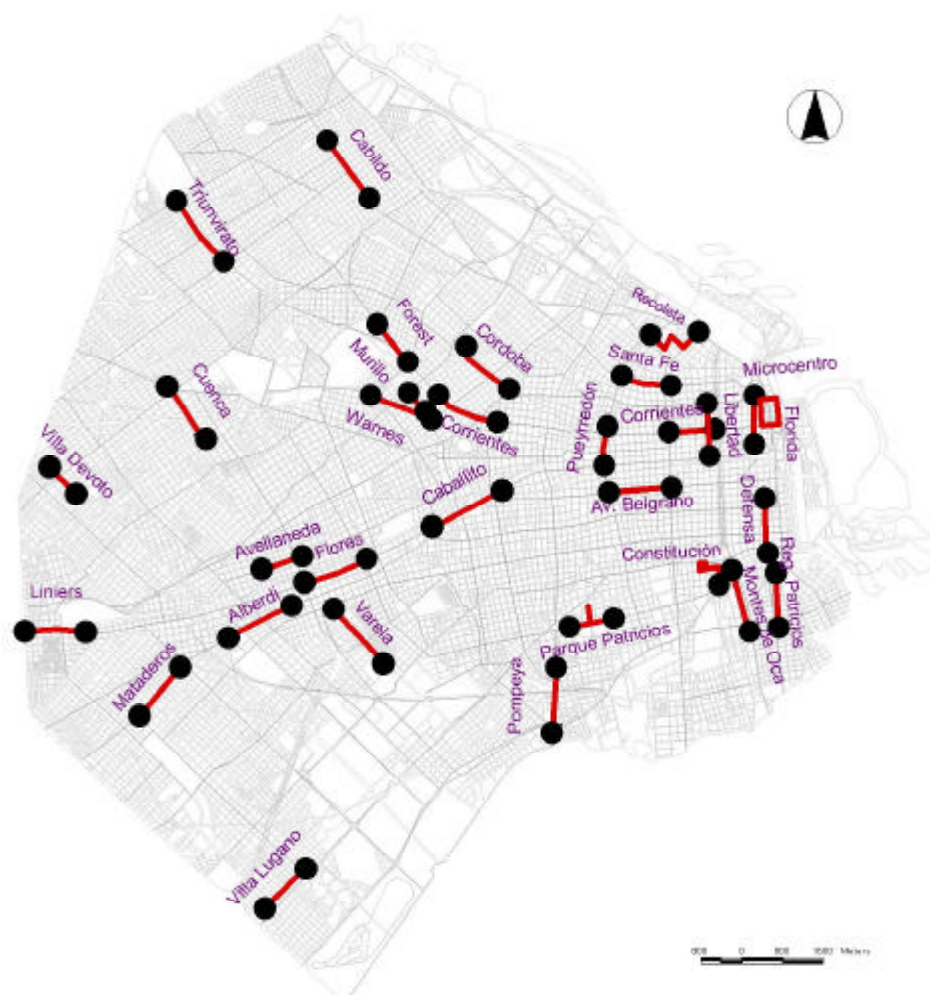
De los 1.813 locales relevados en las "áreas temáticas", 139 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 76% respondían a estas características. En estos ejes, se apreció un aumento del 0,5% de la tasa de ocupación, afectada principalmente por la suba en los ejes de Córdoba y Forest.

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 7,1% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 6,7% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,5% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 98,7% de los locales. El relevamiento permite apreciar un aumento de la tasa de ocupación en la zona Oeste de la Ciudad, en donde se registró un aumento de la ocupación un 0,5%. En la zona Sur y Norte el aumento fue de un 0,4%, mientras que en el Centro el aumento llegó al 0,3%.

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de diciembre, 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 diciembre de 2003, se contabilizaron unos 6.817 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 94,1% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 92,3%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 95,4% 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 diciembre de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (noviembre) (%)	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (diciembre) (%)	Tasa de vacancia (diciembre) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
GENERAL							
Áreas comerciales temáticas	1.812	148	91,8	139	92,3	7,7	0,5
Áreas relevadas desde 2003	1.928	103	94,7	89	95,4	4,6	0,8
Áreas relevadas desde 2002	2.447	143	94,2	140	94,3	5,7	0,1
TOTAL	6.187	394	93,6	368	94,1	5,9	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 94,3%, mostrando un ascenso de 0,1% en la ocupación con respecto al mes de noviembre de 2003, **volviendo a presentar por novena 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 8,2% la tasa de ocupación desde el registro más bajo. De esta manera, en el mes de diciembre se encuentran en estas once arterias 2.307 locales activos y unos 140 locales cerrados.

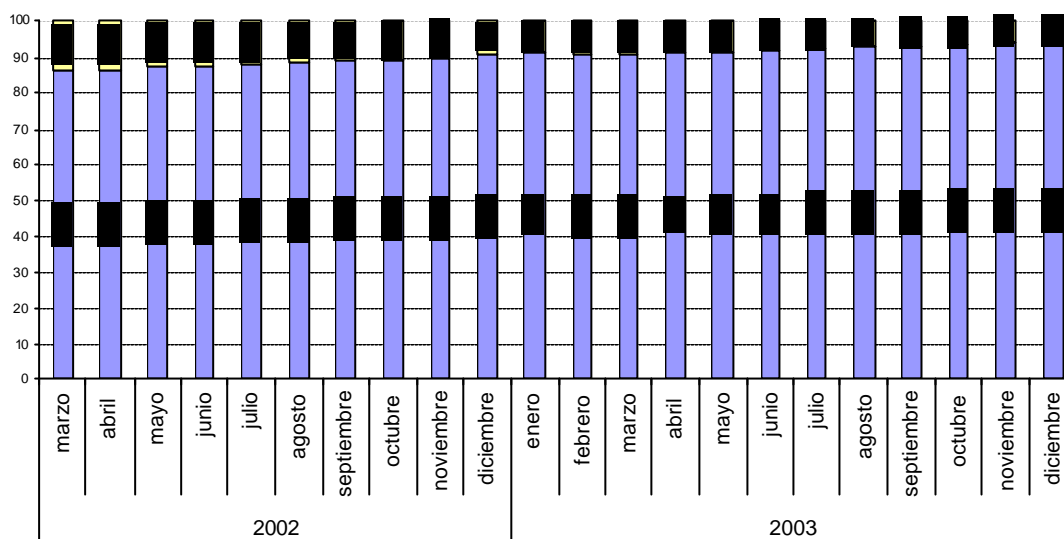
Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace veintidós meses, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 37,4%, pasando ésta del 9,1%, en diciembre de 2002, al 3,4% en diciembre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,7%, pasando del 90,9% al 94,3% 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	6,5	-7,1	-39,3
noviembre	94,2	0,7	5,3	5,8	-10,8	-44,8
diciembre	94,3	0,1	3,7	5,8	0,0	-36,3

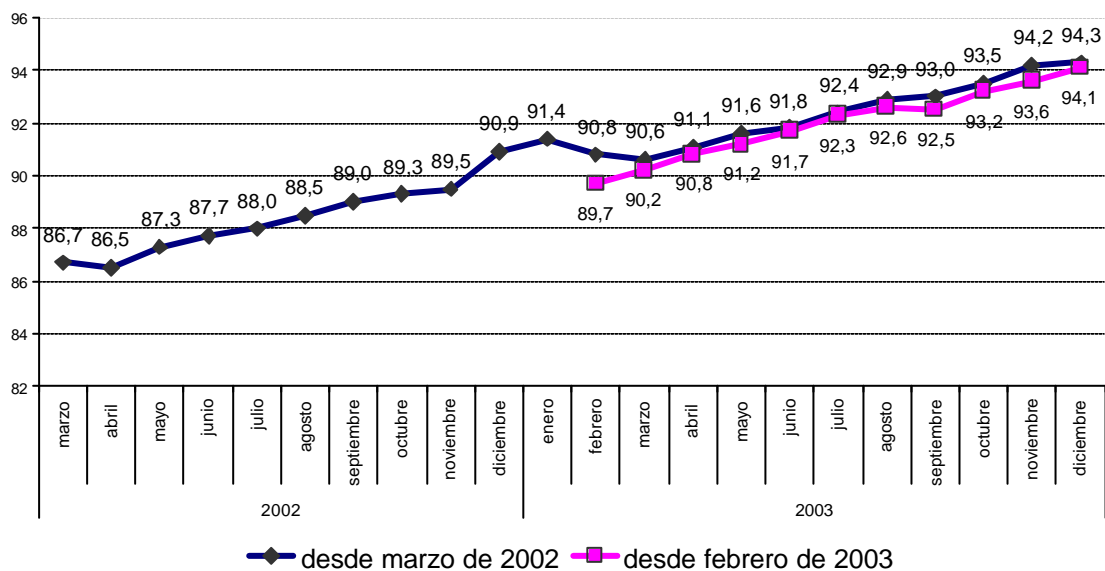
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que **en los 11 ejes relevados desde 2002 la tasa de ocupación ascendió entre diciembre de 2002 y diciembre de 2003**. 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 85,1% al 91,8%, evidenciándose un ascenso interanual del 7,9% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue similar (7,9%), en el eje de la Av. Cabildo la tasa de ocupación ascendió un 4,7%, en la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Liniers el ascenso llegó al 4,5%, mientras que en la Av. Corrientes el ascenso de la tasa llegó al 3,7%.

Cuadro 3

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

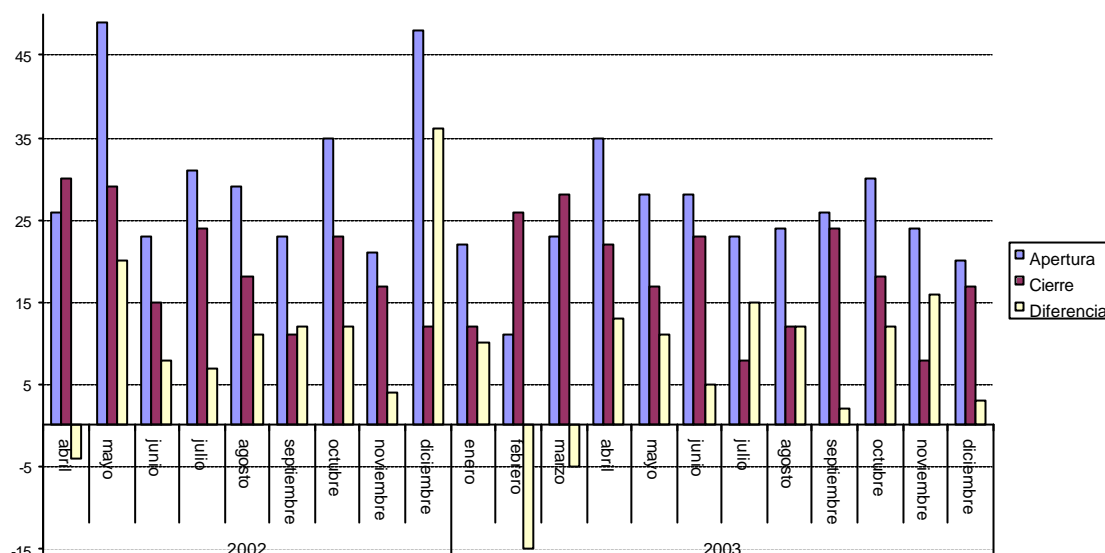
	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Dic-02	Dic-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Dic-02	Dic-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Av. Patricios	22,8	16,7	-26,8	6,1	77,2	83,3	7,9	-6,1
Pompeya (Sáenz)	14,9	8,2	-45,0	6,7	85,1	91,8	7,9	-6,7
Florida 100 - 700	5,6	4,7	-16,1	0,9	94,4	95,3	1,0	-0,9
Once (Pueyrredón)	5,6	3,0	-46,4	2,6	94,4	97,0	2,8	-2,6
Santa Fe 1100 - 1900	3,0	0,5	-83,3	2,5	97,0	99,5	2,6	-2,5
Corrientes 1100 -1900	9,9	6,6	-33,3	3,3	90,1	93,4	3,7	-3,3
Flores (Rivadavia)	6,5	3,6	-44,6	2,9	93,5	96,4	3,1	-2,9
Cabildo 2000 - 2800)	4,8	0,3	-93,8	4,5	95,2	99,7	4,7	-4,5
Cuenca 2000 - 2700	5,8	4,3	-25,9	1,5	94,2	95,7	1,6	-1,5
Liniers (Rivadavia)	19,4	15,8	-18,6	3,6	80,6	84,2	4,5	-3,6
Montes de Oca 1 - 900	5,3	3,5	-34,0	1,8	94,7	96,5	1,9	-1,8
TOTAL	9,1	5,7	-37,4	3,4	90,9	94,3	3,7	-3,4

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,1% en la cantidad de locales ocupados entre noviembre y diciembre. En este mes reabrieron 20 locales y cerraron 17, con un saldo neto positivo de 3 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 REVELADOS DESDE MARZO 2002

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de diciembre, se puede apreciar que los locales de indumentaria presentan la mayor cantidad de aperturas (18,2%), registrando los valores más bajos de apertura en este rubro. En los rubros de farmacias y locutorios (incluidos locales de Internet) también se registró una importante cantidad de aperturas (18,2%). El resto de apertura corresponde a expendio de comidas, venta de productos alimenticios, calzado y cuero, servicios personales y artículos del hogar. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de diciembre)

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 su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 14,2% en el 2003. Sin embargo, los

mayores ascensos relativos se registraron en locales de despacho de comidas (que pasó de 6,7% a 10,5%), locutorios y locales de internet, que pasó de 6,3% a 7,4% y farmacias y cosméticos que pasó de 4,6% a 6,8%.

Cuadro 4

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	4	18,2
Locutorio - internet - telefonía	4	18,2
Farmacia, medicinas y cosméticos	4	18,2
Expendio de comidas	3	13,6
Venta de productos alimenticios	2	9,1
Calzado y cuero	2	9,1
Servicios personales	2	9,1
Artículos del hogar	1	4,5
Total	22	100

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

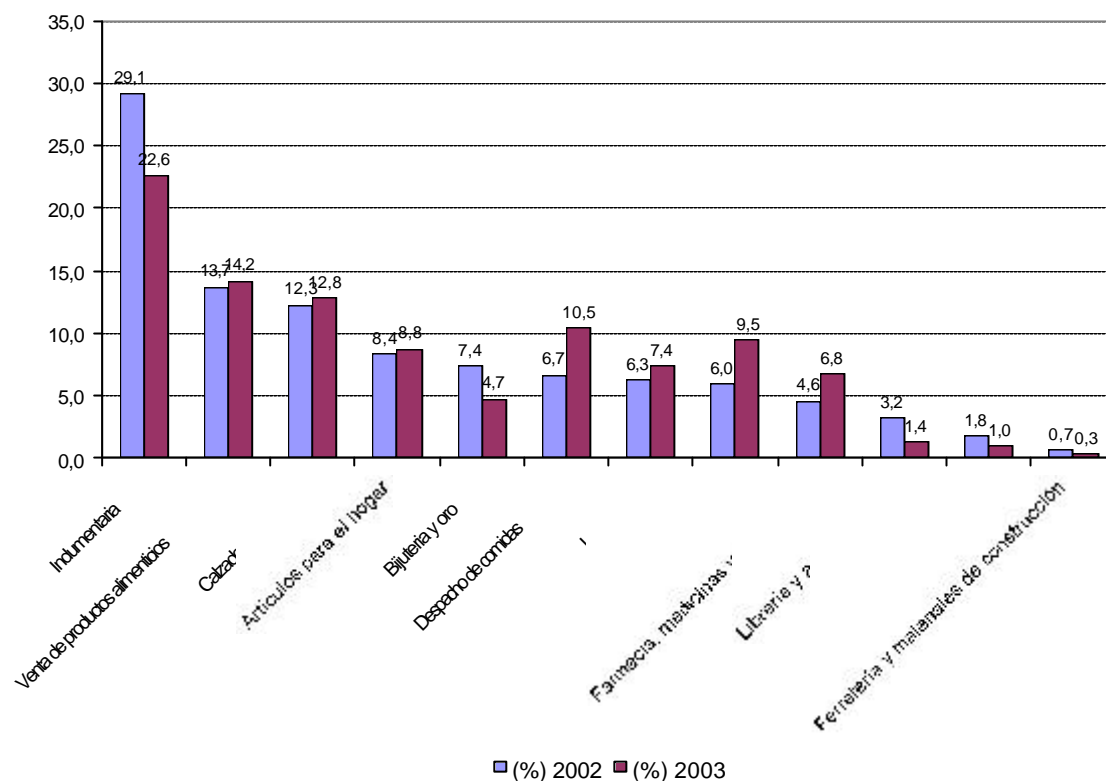
Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%) 2002	Primer Trimestre 2003	Segundo Trimestre 2003	Tercer Trimestre 2003	Cuarto Trimestre 2003	Total 2003	(%) 2003
Indumentaria	83	29,1	11	21	15	20	67	22,6
Venta de productos alimenticios	39	13,7	11	14	7	10	42	14,2
Calzado y cuero	35	12,3	6	14	9	9	38	12,8
Artículos para el hogar	24	8,4	5	7	7	7	26	8,8
Bijutería y oro	21	7,4	5	4	3	2	14	4,7
Despacho de comidas	19	6,7	6	7	10	8	31	10,5
Locutorio	18	6,3	5	8	3	6	22	7,4
Servicios personales	17	6,0	3	9	9	7	28	9,5
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	4	8	7	20	6,8
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	2	1	0	4	1,4
Act. Financieras	5	1,8	1	1	1	0	3	1,0
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7	1	0	0	0	1	0,3
Total	285	100	56	91	73	76	296	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 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 diciembre se relevaron 1.813 locales de los cuales 139 se encuentran cerrados, dato que representa el 7,7% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 76% 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 74% 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 16,7% 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%), seguidas de los eje de la calle Defensa, en San Telmo (97,5%)y el eje de indumentaria de la Av. Córdoba (96,4%)

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 97,9% 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, representado el 89,5% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 80,8% del total, en la Av. Belgrano los locales temáticos representan el 78,9%. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 77% de los locales. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 28,2% de los mismos actúan en un mismo rubro.

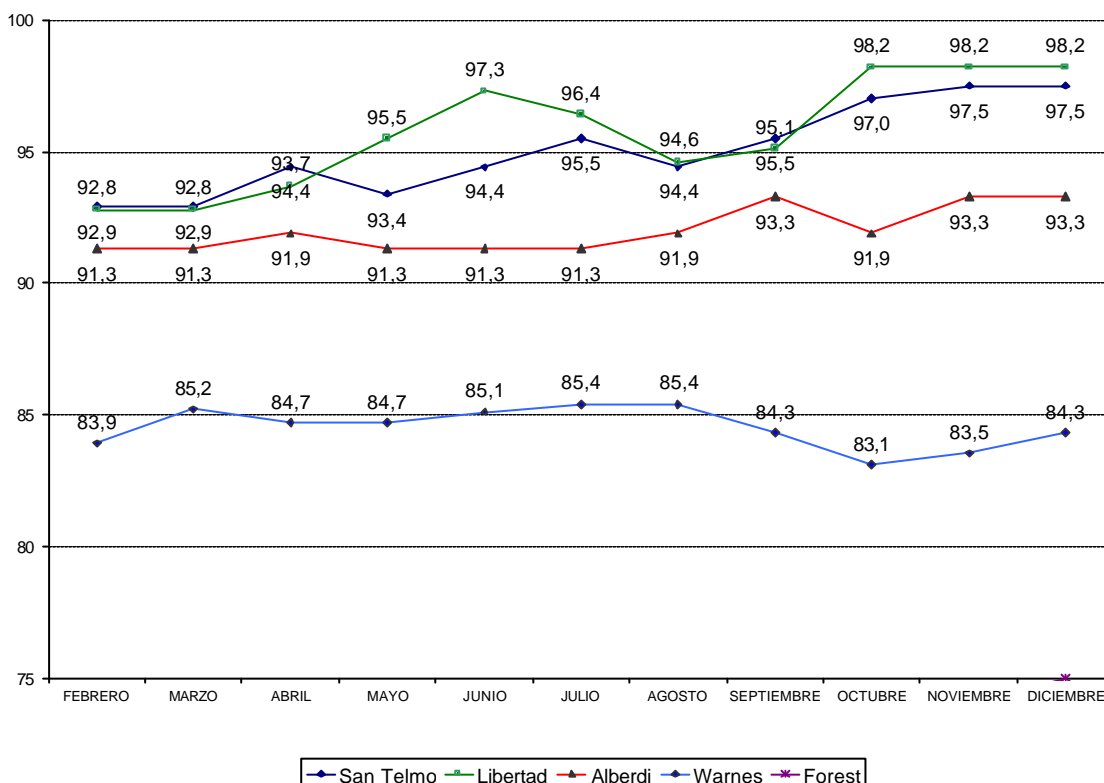
Cuadro 6

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (Noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (Diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	22	28,2	27	74,0	26	75,0	1,3
Microcentro (act. Bancaria)	123	49	45,4	16	87,0	15	87,8	0,9
Córdoba (indumentaria)	221	141	66,2	11	95,0	8	96,4	1,4
San Telmo (antigüedades)	201	125	63,8	5	97,5	5	97,5	0,0
Alberdi (Materiales)	149	107	77,0	10	93,3	10	93,3	0,0
Av. Belgrano (muebles)	206	157	78,9	7	96,6	7	96,6	0,0
Warnes (rep. automotores)	261	172	78,2	43	83,5	41	84,3	0,9
Murillo (artículos de cuero)	27	21	80,8	1	96,3	1	96,3	0,0
Libertad (oro y audio)	223	196	89,5	4	98,2	4	98,2	0,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	282	97,9	12	96,0	10	96,6	0,7
TOTAL	1813	1272	76,0	148	91,8	139	92,3	0,5

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- diciembre 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 7,1% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 6,7% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,5% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 98,7% de los locales. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar un aumento de la tasa de ocupación en todas las zonas la Ciudad. Así, desde febrero de 2003 la mayor variación se registró en la zona Norte, en donde aumentó la ocupación un 5%, en la zona Sur aumentó un 4,8%, mientras que en el Oeste aumentó un 4,7% y en el Centro un 3,9%.

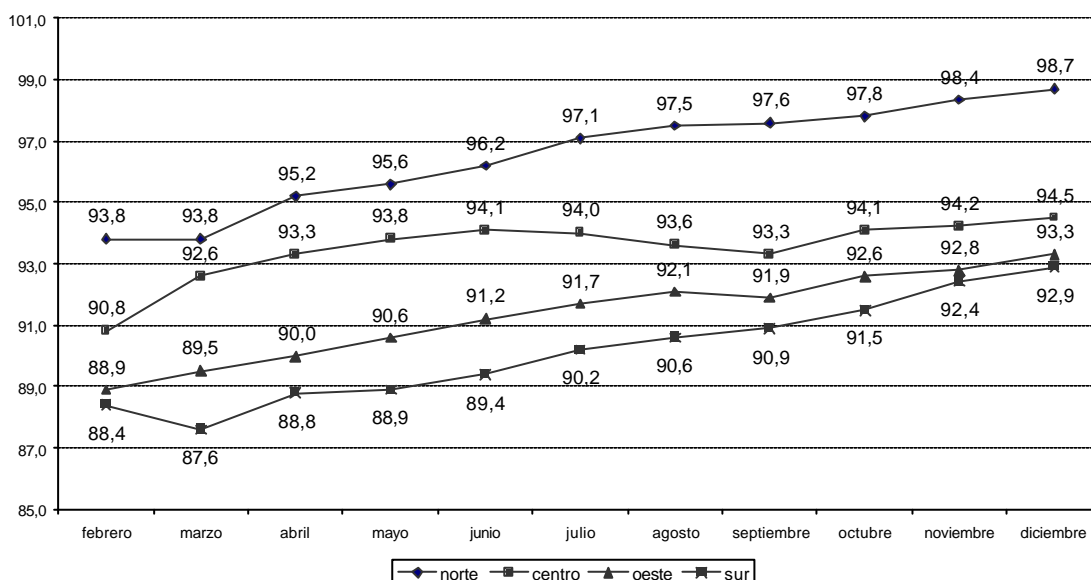
Cuadro 7

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

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1779	134	92,5	127	92,9	0,4
Oeste	2797	202	92,8	188	93,3	0,5
Norte	850	14	98,4	11	98,7	0,4
Centro	761	44	94,2	42	94,5	0,3
TOTAL	6187	394	93,6	368	94,1	0,4

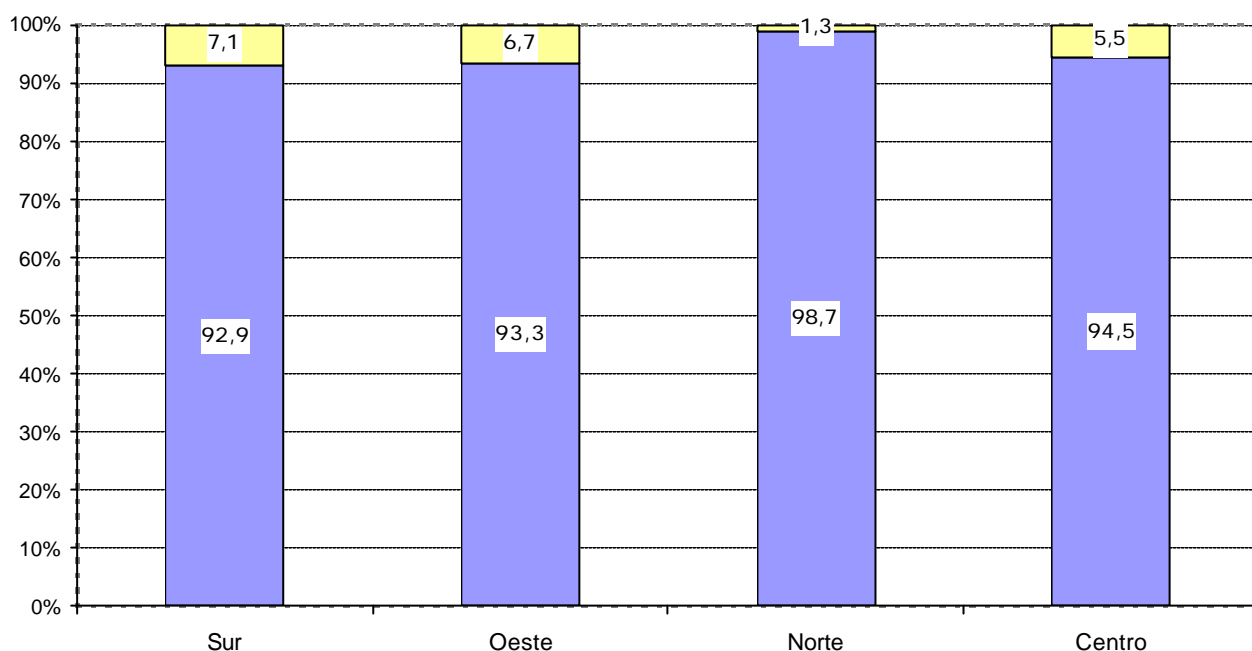
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero - diciembre 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, diciembre 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 diciembre 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 (87,8%), en el eje de la Av. Corrientes la tasa alcanza el 93,4% 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 (99,7% y 99,5% 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 diciembre de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	5	98,0	5	98,0	0,0	0	0
Florida 100 - 700	234	10	95,7	11	95,3	-0,4	1	2
Santa Fe 1100 - 1900	199	3	98,5	1	99,5	1,0	2	0
Cabildo 2000 - 2800)	293	2	99,3	1	99,7	0,3	2	1
Libertad (oro y audio)	223	4	98,2	4	98,2	0,0	1	1
Corrientes 1100 -1900	181	14	92,3	12	93,4	1,2	2	0
Recoleta	106	4	96,2	4	96,2	0,0	0	0
Microcentro (act. Bancaria)	123	16	87,0	15	87,8	0,9	1	0
TOTAL	1611	58	96,4	53	96,7	0,3	9	4

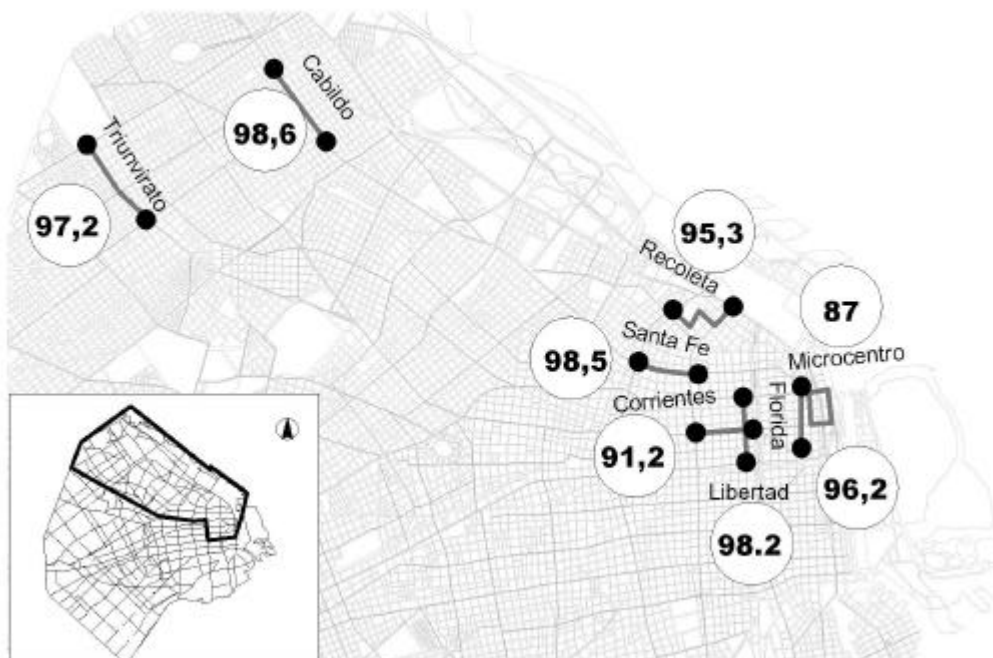
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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 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 93,4%.

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 95,2%.

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 99,7% en el eje de la Av. Cabildo y 99,5% 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 (99,7%), seguida muy de cerca de la registrada en el eje de la Av. Santa Fe (99,5%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue superior al 90%.

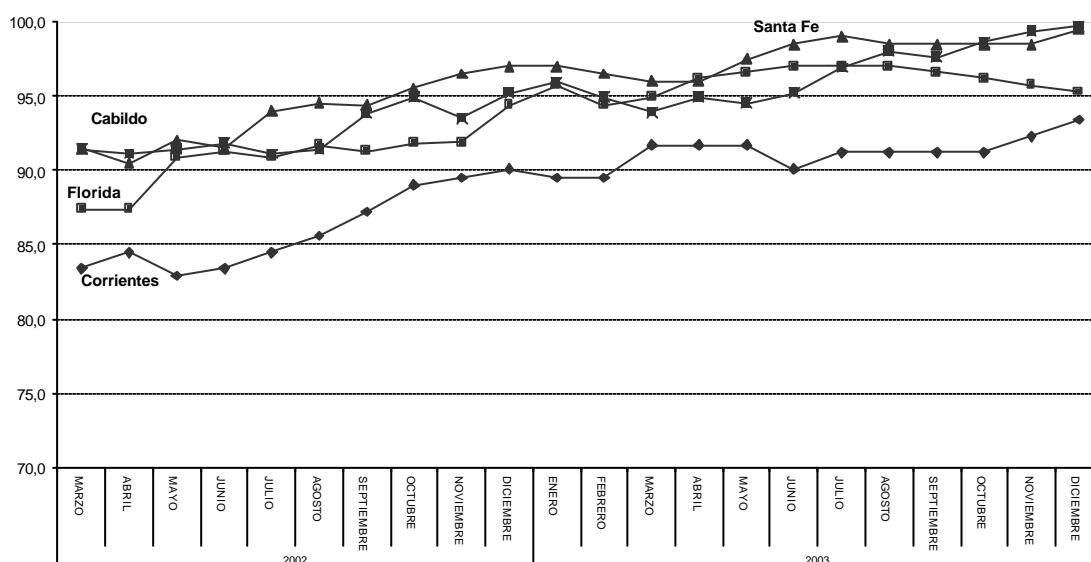
Mapa 2.
Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos
diciembre de 2003.



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 - diciembre 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 75% para el eje de la calle Forest y un máximo de 97% para el eje de la Av. Pueyrredón.

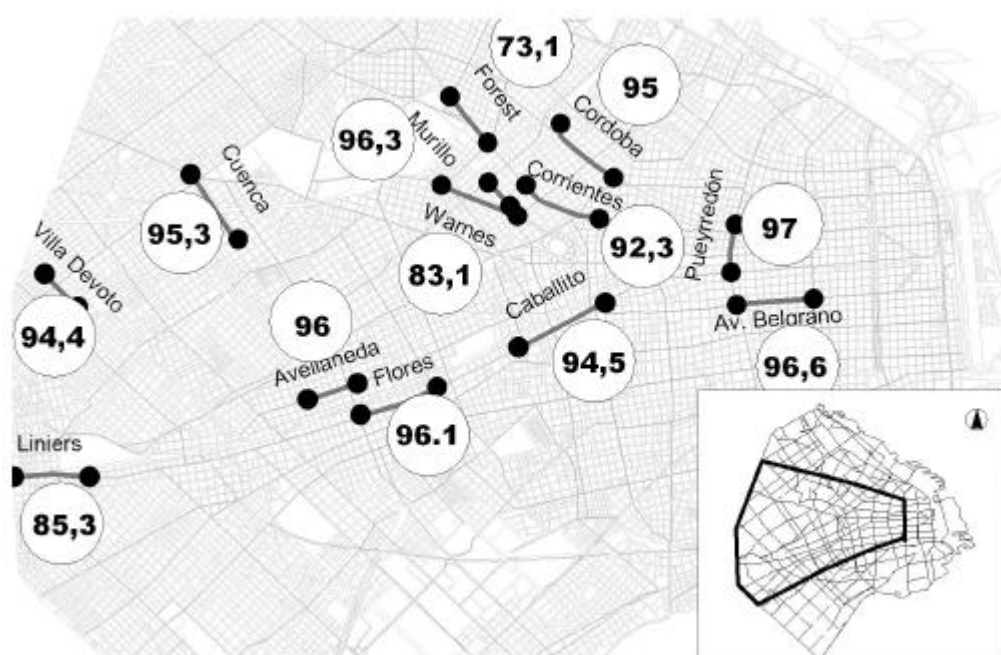
En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación de Once, Flores y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de diciembre una tasa cercana al 95%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, que provocó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

Cuadro 9
Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros
comerciales relevados en la zona oeste, en el mes de diciembre de
2003

	Locales relevados	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertur a de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	6	97,4	7	97,0	-0,4	0	1
Avellaneda (Indumentaria)	298	12	96,0	10	96,6	0,7	2	0
Flores (Rivadavia)	306	7	97,7	11	96,4	-1,3	0	4
Caballito (Av. Rivadavia)	268	9	96,6	5	98,1	1,5	4	0
Av. Belgrano (muebles)	206	7	96,6	7	96,6	0,0	1	1
Murillo (artículos de cuero)	27	1	96,3	1	96,3	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	258	13	95,0	11	95,7	0,8	5	3
Córdoba (indumentaria)	221	11	95,0	8	96,4	1,4	7	4
Corrientes y S. Ortiz	208	18	91,3	15	92,8	1,6	3	0
Villa Devoto (L. de Vega)	195	11	94,4	12	93,8	-0,5	0	1
Warnes (rep. automotores)	261	43	83,5	41	84,3	0,9	2	0
Liniers (Rivadavia)	215	33	84,7	34	84,2	-0,5	1	2
Forest (camperas)	104	27	74,0	26	75,0	1,3	1	0
TOTAL	2797	198	92,9	188	93,3	0,4	26	16

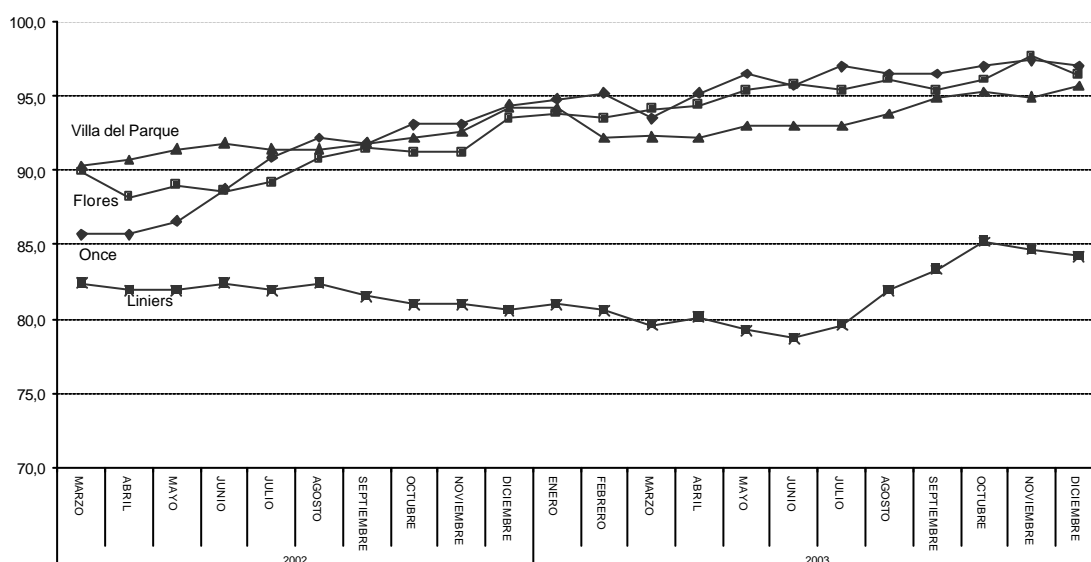
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, diciembre 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 - diciembre 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 diciembre de 2002 al 89% en el mes de diciembre.

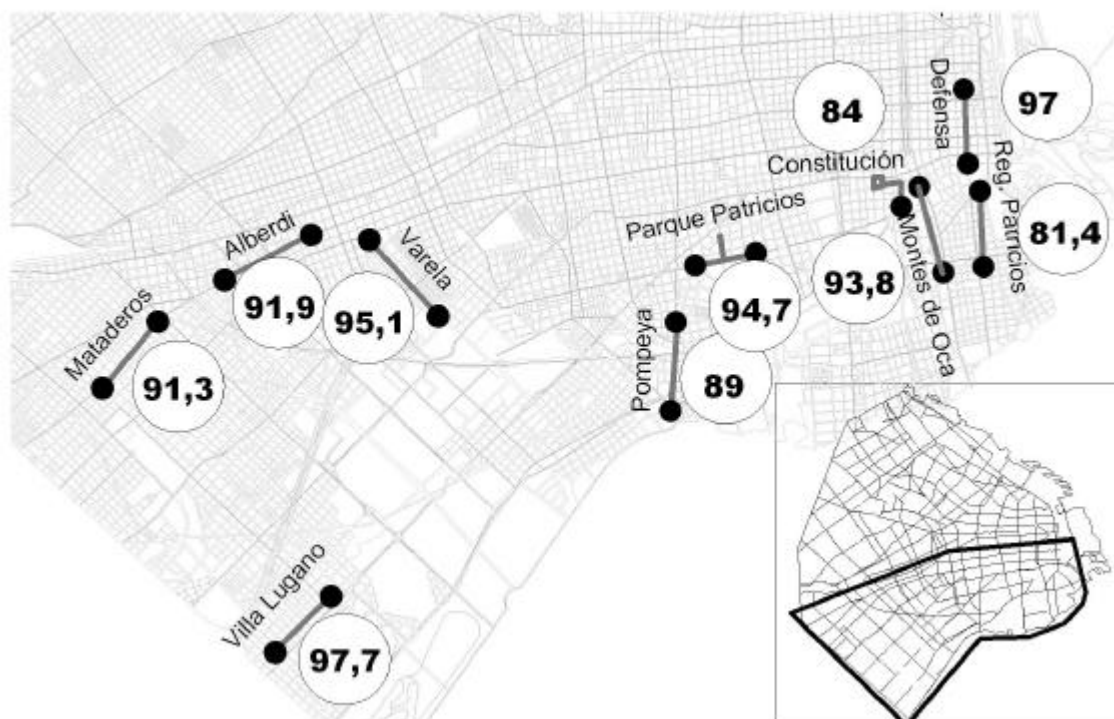
Cuadro 10

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

	Locales relevados	Locales vacíos (noviemb re)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (diciembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	131	1	99,2	4	96,9	-2,3	2	5
Montes de Oca 1 - 900	113	5	95,6	4	96,5	0,9	1	0
San Telmo (antigüedades)	201	5	97,5	5	97,5	0,0	0	0
Parque Patricios	209	11	94,7	10	95,2	0,5	1	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	7	95,7	7	95,7	0,0	0	0
Alberdi (Materiales)	149	10	93,3	10	93,3	0,0	0	0
Mataderos (Av. Alberdi)	220	19	91,4	19	91,4	0,0	2	2
Pompeya (Sáenz)	256	23	91,0	21	91,8	0,9	5	3
Av. Patricios	162	27	83,3	27	83,3	0,0	1	1
Estación Constitución	176	26	85,2	20	88,6	4,0	6	0
TOTAL	1780	134	92,5	127	92,9	0,4	18	11

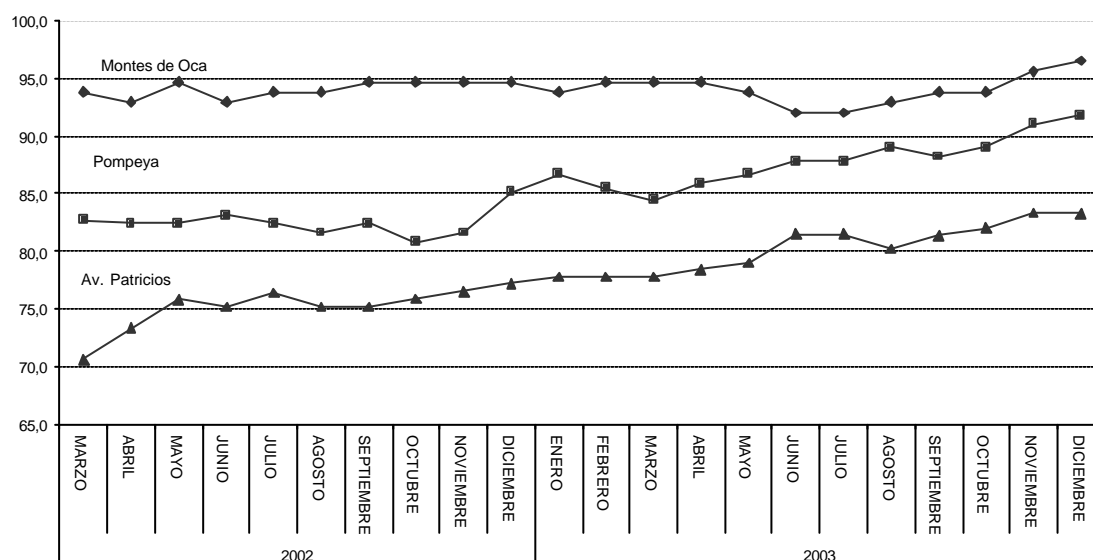
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

Mapa 4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, diciembre 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 - diciembre de 2003.



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

Anexo I

N	Eje	Dirección	Nro Actividad
1	Caballito	Rivadavia	53 Artesanías (Paseo)
1	Corrientes2	Corrientes	4937 Bazar
1	Córdoba	Córdoba	5025 Bazar y accesorios
1	Caballito	Rivadavia	5247 Bijou
1	Constitución	Brasil	1270 Santería y Bazar
1	Constitución	Lima	1711 Todo por \$2
1	Warnes	Warnes	480 Cotillón
1	Caballito	Rivadavia	4648 Venta de libros
0	Montes de Oca	Montes de Oca	273 Internet
0	Saenz	Saenz	848 Internet
1	Mataderos	Alberdi	6071 Internet
1	Mataderos	Alberdi	5594 Bicerletería
1	Libertad	Libertad	269 Relojería
0	Liniers	Rivadavia	11491 Bar al paso
0	Cuenca	Cuenca	3398 Café-Bar Piaccere
0	Corrientes1	Corrientes	1279 Restaurante
1	Caballito	Rivadavia	4925 Restaurante-Bar
1	Córdoba	Córdoba	5099 Restaurante-Parrilla
1	Corrientes2	Corrientes	4755 Lotería
1	Constitución	Brasil	1765 Service Computación
0	Cuenca	Cuenca	2773 Quesería-Fiambrería
0	Sáenz	Sáenz	653 Supermercado
1	V. Lugano	Chilavert	6399 Carnicería
1	V. Lugano	Chilavert	6394 Fiambrería
0	Corrientes1	Corrientes	1256 Calzado
0	Sáenz	Sáenz	1321 Calzado
0	Cuenca	Cuenca	3396 Accesorios para peluquería
0	Cabildo	Cabildo	2047 Farmacia
0	Cabildo	Cabildo	1685 Farmacia
0	Sáenz	Sáenz	1087 Farmacia Dr. Ahorro
0	Av. Patricios	Av. Patricios	341 Peluquería
0	Sáenz	Sáenz	1254 Peluquería - Paulina Costa
1	Constitución	Brasil	1200 Maxikiosco
1	Microcentro	San Martín	318 Maxikiosco
1	Constitución	Brasil	1154 Maxikiosco e Internet
0	Santa Fe	Santa Fe	1981 Movicom
0	Florida	Florida	498 Personal - Telefonía celular
1	Pque. Patricios	Caseros	2864 Muebles
1	Warnes	Warnes	401 Muebles y colchones de cuero
1	Constitución	Brasil	1234 Telefonía
1	Belgrano	Belgrano	2455 Venta de muebles
0	Cuenca	Cuenca	2997 Ropa
0	Cabildo	Cabildo	2104 Ropa femenina
0	Cabildo	Cabildo	2842 Ropa femenina

0	Santa Fe	Santa Fe	2085 Ropa mujer
0	Cuenca	Cuenca	3373 Toallas
1	Córdoba	Córdoba	4654 Ropa
1	Córdoba	Córdoba	4585 Ropa
1	Córdoba	Córdoba	4368 Ropa
1	Córdoba	Córdoba	4299 Ropa
1	Corrientes2	Corrientes	4570 Ropa
1	Forest	Forest	461 Ropa
1	Avellaneda	Avellaneda	2884 Ropa mujer
1	Avellaneda	Avellaneda	2999 Ropa niños
1	Córdoba	Córdoba	4745 Ferretería

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).

Anexo 1

Clasificación y área de relevamiento de los 31 ejes comerciales

Zona	Eje	Área de relevamiento	Relevamiento desde
Centro	Corrientes y Callao	entre Cerrito y Callao	marzo 2002
Centro	Florida	entre Bme. Mitre y Córdoba	marzo 2002
Centro	Libertad	entre Lavalle y Rivadavia	febrero 2003
Centro	Microcentro	Sarmiento entre Florida y 25 de mayo - Perón entre Florida y 25 de Mayo - Reconquista entre Corrientes y Perón - San Martín entre Corrientes y Perón.	febrero 2003
Norte	Cabildo	entre Echeverría y Congreso	marzo 2002
Norte	Recoleta	Alvear entre Av. Ortiz y Callao - Callao entre Alvear y Quintana - Quintana entre Callao y Av. Ortiz - Av. Ortiz entre Quintana y Guido - Junín entre Guido y Vte. López - Vte. López entre Junín y Azcuénaga	febrero 2003
Norte	Santa Fe	entre Callao y Pueyrredón	marzo 2002
Norte	Triunvirato	Monroe entre Pacheco y Triunvirato - Triunvirato entre Monroe y La Pampa.	febrero 2003
Oeste	Avellaneda	entre Concordia y Terrada	febrero 2003
Oeste	Belgrano	entre Jujuy y Entre Ríos	febrero 2003
Oeste	Caballito	Rivadavia entre Rojas y Yatay	febrero 2003
Oeste	Córdoba	entre Thames y Pringles	febrero 2003
Oeste	Corrientes y S. Ortiz	entre Yatay y Malabia	febrero 2003
Oeste	Cuenca	entre Baigorria y Av. Beiró	marzo 2002
Oeste	Devoto	L.de Vega entre P. Morán y J.P. Varela	febrero 2003
Oeste	Flores	Rivadavia entre Boyacá y Nazca	marzo 2002
Oeste	Forest	entre Corrientes y Teodoro García	febrero 2003
Oeste	Liniers	Rivadavia entre E. Saguí y Cuzco	marzo 2002
Oeste	Murillo	entre Gurruchaga y S. Ortiz	febrero 2003
Oeste	Pueyrredón	entre Tucumán y Rivadavia	marzo 2002
Oeste	Warnes	entre S. Ortiz y Fragata Sarmiento	febrero 2003
Sur	Alberdi	entre Azul y Benedetti	feb 2003
Sur	Av. Patricios	entre Av Martín García y Olavarria	marzo 2002
Sur	Constitución	Lima 1600-1800 - Brasil 1100-1300 - Salta 1600-1800.	febrero 2003
Sur	Defensa	entre Chile y J. de Garay	febrero 2003
Sur	Mataderos	Alberdi entre Albariño y M. Leguizamón	febrero 2003
Sur	Montes de Oca	entre Caseros y Brandsen	marzo 2002
Sur	Pque. Patricios	Caseros entre Jujuy y La Rioja - La Rioja entre Caseros y Brasil	febrero 2003
Sur	Sáenz	entre Dekay y Del Barco Centenera	marzo 2002
Sur	Villa Lugano	Chilavert entre J.L. Suárez y Cañada de Gómez	febrero 2003
Sur	Flores Sur	Varela entre A. Díaz y Primera Junta	febrero 2003

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

