

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, showing a dense urban grid with a prominent diagonal highway (Autopista 204) cutting through the city. The title text is overlaid on the upper portion of the image.

# **Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos**

## **Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales**

Noviembre de 2002



## **Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002**

El presente informe ha sido elaborado por el **CEDEM**, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

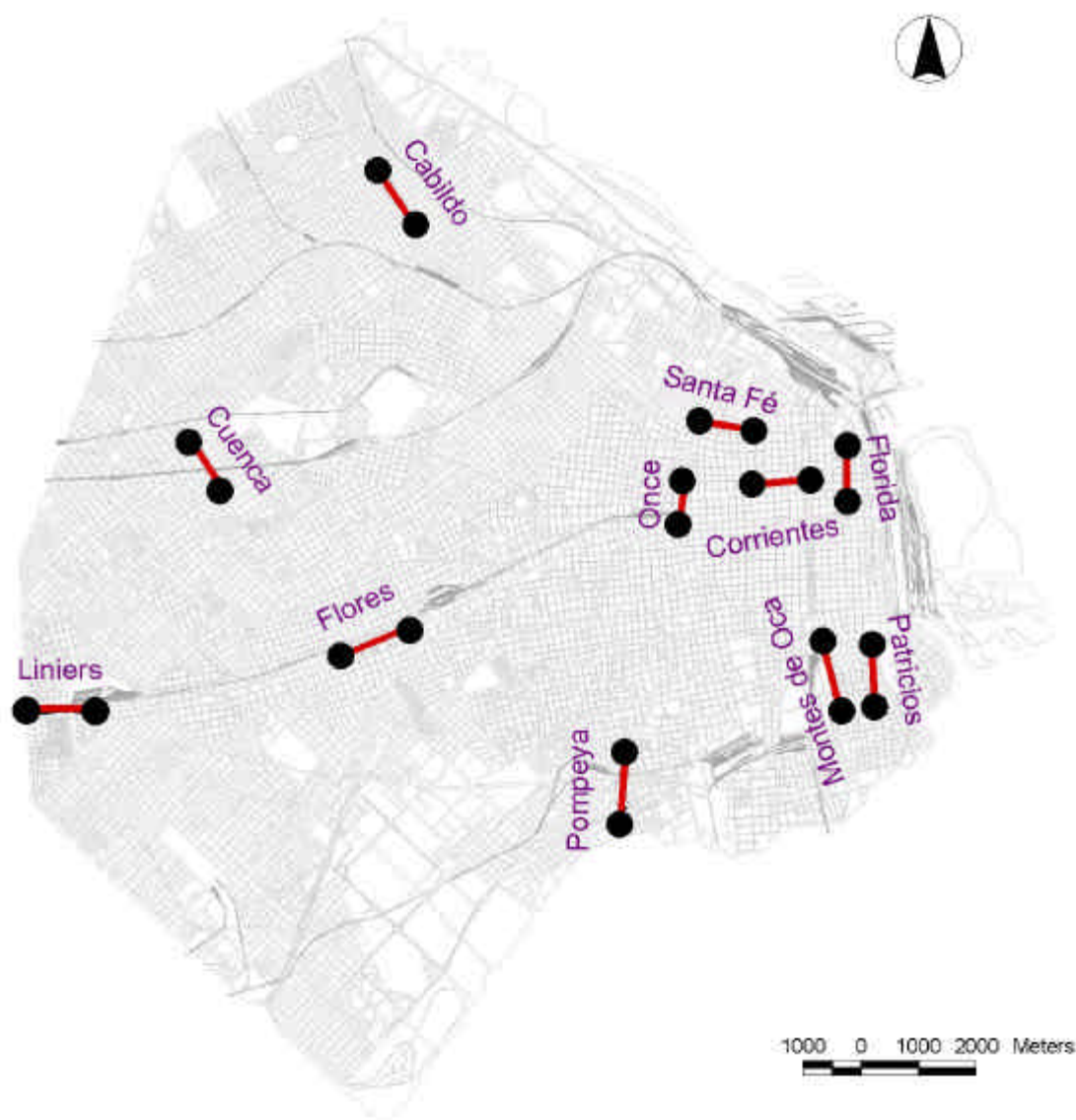
Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistente: Verónica Simone

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

El relevamiento efectuado en el mes de noviembre registró la cantidad de locales vacantes en algunos centros comerciales de importancia de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello, se relevaron once áreas comerciales en distintas zonas de la Ciudad. Este indicador permite obtener una referencia más respecto a la actividad comercial de la ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la urbe. Este informe se está realizando desde el mes de marzo de 2002.

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

### RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de noviembre, se contabilizaron unos 2446<sup>1</sup> locales ubicados en estos 11 ejes comerciales. En tal sentido, la tasa de vacancia general observada alcanza al 10,5% de los locales. Sin embargo y como se aprecia en el Cuadro 1, la tasa de vacancia disminuyó en la última medición respecto a los seis registros anteriores. Esta tasa había llegado en el mes de abril a 13,5%. De esta manera, el 89,5% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados en el mes de noviembre, encontrándose en este mes unos 2.190 locales funcionando y unos 258 locales cerrados.

**Cuadro 1**

**Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires.**

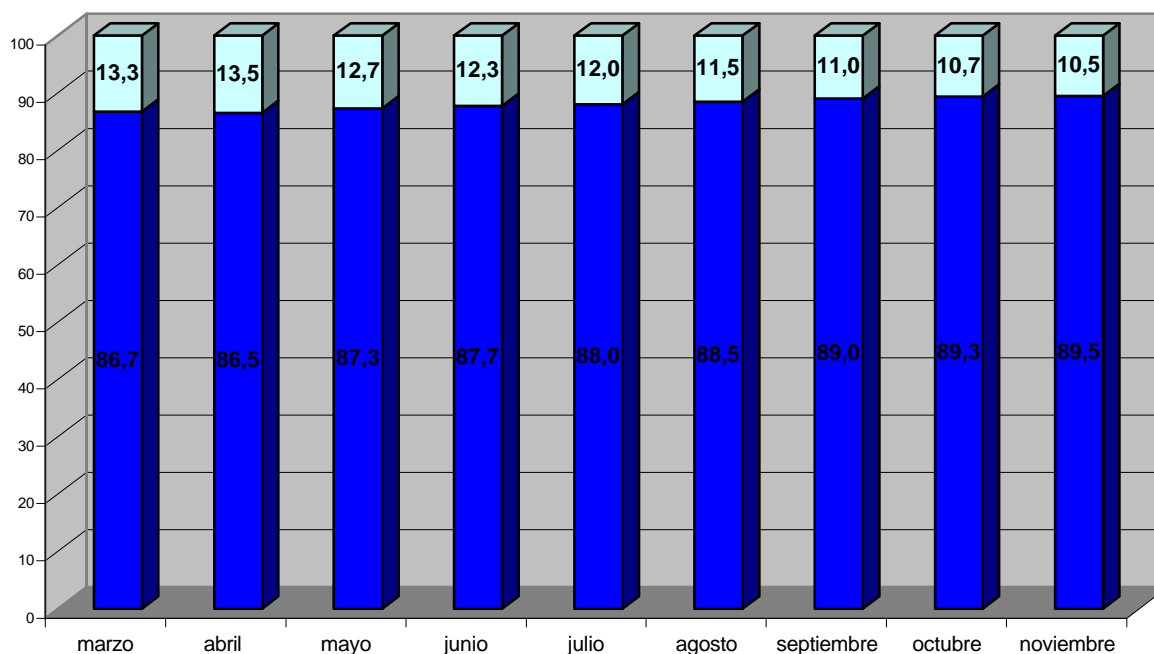
	Tasa de Ocupación	Tasa de Vacancia
2002		
marzo	86,7	13,3
abril	86,5	13,5
mayo	87,3	12,7
junio	87,7	12,3
julio	88,0	12,0
agosto	88,5	11,5
septiembre	89,0	11,0
octubre	89,3	10,7
noviembre	89,5	10,5

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

<sup>1</sup> En el mes de noviembre se registró la unificación de dos locales en la Av. Pueyrredon y la apertura por subdivisión de dos locales comerciales en la arteria comercial de la peatonal Florida.

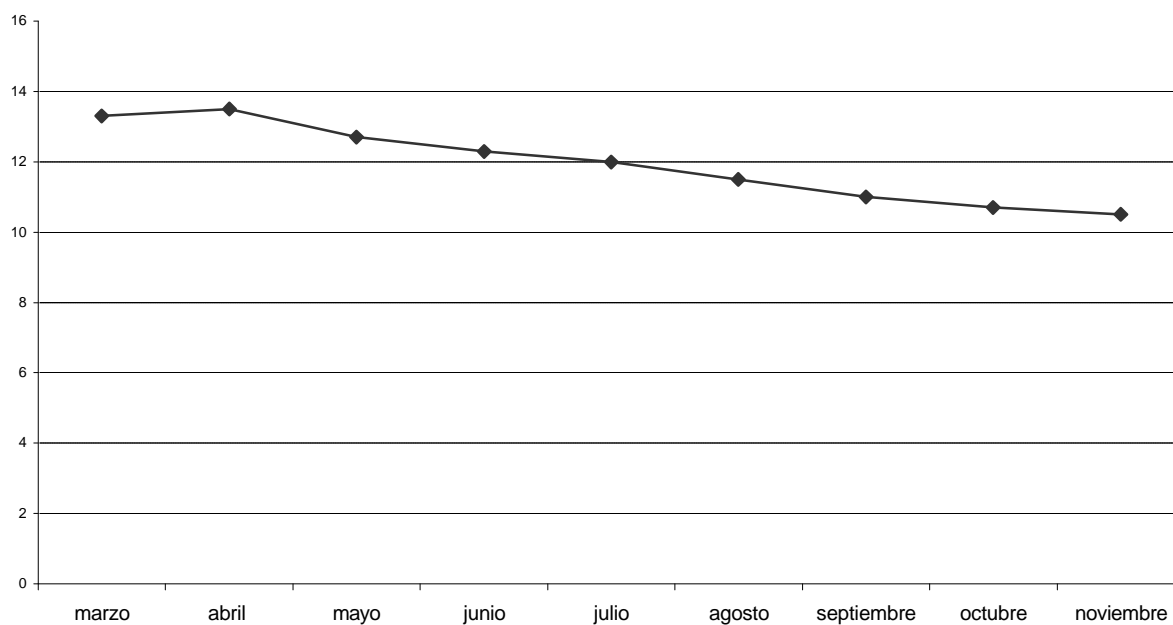
## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

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



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**



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

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

En el último mes se corrobora un aumento del 1,1% en la tasa de ocupación. En el mes de noviembre se evidenció la reapertura de 21 locales y el cierre de 17 de ellos, siendo el segundo mes que menos locales se abrieron desde que se realiza este registro. Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de noviembre, (21) se puede apreciar que el rubro indumentaria fue la principal actividad (24%), igual guarismo que el de los comercios de despacho de alimentos. También se evidencia la apertura de dos locutorios en este período. Asimismo, para el mes de noviembre se evidencia una gran dispersión por rubro, similar a la registrada en el mes de octubre.

**Cuadro 3**

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

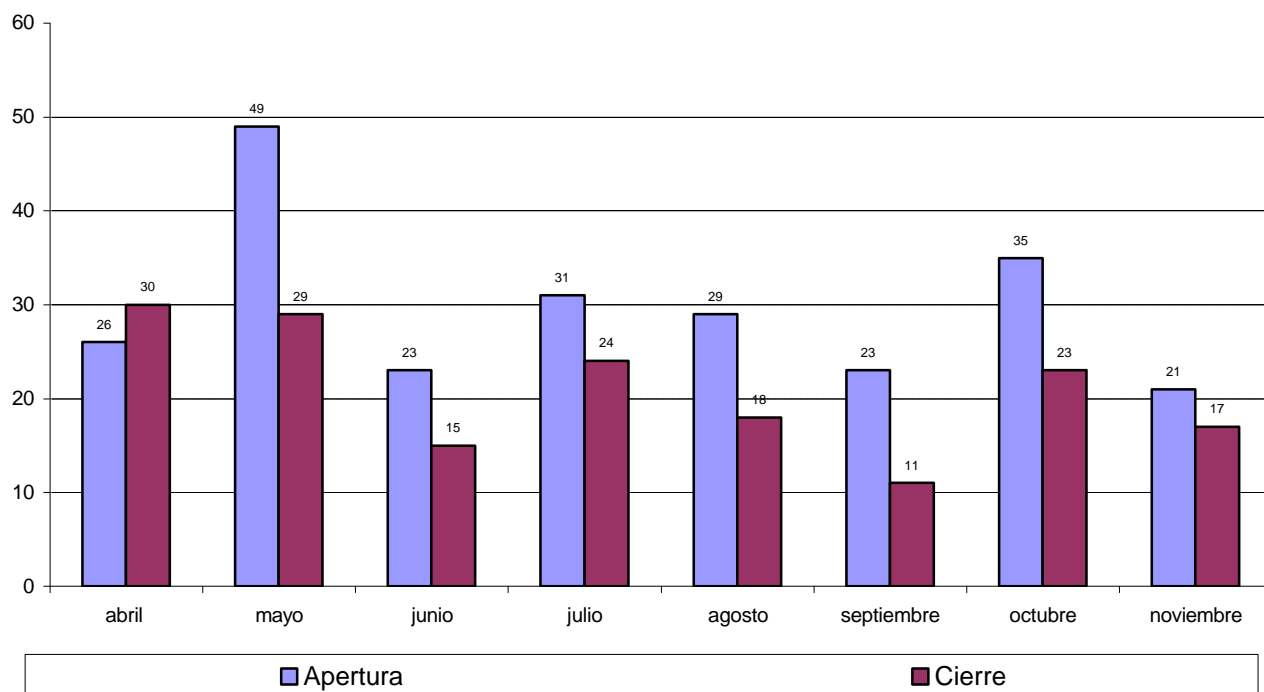
	Locales abiertos	Apertura de locales	Cierre de locales
2002			
marzo	2114		
abril	2110	26	30
mayo	2131	49	29
junio	2141	23	15
julio	2148	31	24
agosto	2159	29	18
septiembre	2172	23	11
octubre	2184	35	23
noviembre	2190	21	17
<b>Total</b>	<b>2190</b>	<b>237</b>	<b>167</b>

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

El grafico 1 permite observar la cantidad de apertura y cierre de locales desde el mes de marzo, en tal sentido es posible evidenciar que la mayor cantidad de apertura se observó en el mes de mayo (49 locales), mientras que la menor cantidad de reapertura se registró en este último relevamiento (21 locales). En lo que respecta al cierre, en el mes de noviembre se apreciaron el cierre de 17 locales, que se sitúa en la media desde que se realiza el informe. En tal sentido, la mayor cantidad de cierre se observó en el mes de mayo (29) y la menor cantidad de cierres se registró en el mes de septiembre (11 locales).

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

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



### Cuadro 4

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	5	23,8
Despacho de alimentos	5	23,8
Farmacia, medicinas y cosméticos	3	14,3
Calzado y cuero	2	9,5
Locutorio	2	9,5
Bijutería y oro	2	9,5
Artículos para el hogar	1	4,8
Servicios personales	1	4,8
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>100</b>

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 (28,3%), seguido de locales que se especializan



## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

en la venta de calzado y cuero (12,7%), despacho de alimentos y despacho de bebidas alcanzan el 18,1% de los locales abiertos en este periodo, 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 d noviembre)

**Cuadro 5**

### Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiem- bre	octubre	noviem- bre	Total acumulado (%)
Indumentaria	11	12	6	10	12	4	7	5	67 28,3
Calzado y cuero	1	11	2	4	5		5	2	30 12,7
Despacho de alimentos	4	4	2	3	2	4	4	5	28 11,8
Despacho de comidas	1	5	5	2			2		15 6,3
Servicios personales		6	3	2		3	2	1	17 7,2
Artículos para el hogar	1	2	2	4	3	1	6	1	20 8,4
Bijutería y oro	2	3	1	3	3	3	2	2	19 8,0
Librería y art. Asociados	2	2		2		3			9 3,8
Locutorio		1	2	1	2	3	5	2	16 6,8
Act. Financieras	1	3				1			5 2,1
Farmacia, medicinas y cosméticos	2				2	1	2	3	10 4,2
Ferretería y materiales de construcción	1								1 0,4
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>237 100</b>

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

### TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

En el relevamiento efectuado en el mes de noviembre, se observa el aumento de la tasa de ocupación en cuatro de los once ejes relevados. En dos de ellos, se aprecia una disminución de la tasa de ocupación, mientras que en cuatro de estos ejes (Av. Montes de Oca, Flores, Florida) no se observó variación alguna. En este sentido, la mayor variación en la tasa de ocupación se observó en el eje comercial de la Av. Santa Fe (22%), mientras que en el de la Av. Cabildo la tasa de ocupación disminuyó casi un 27%<sup>2</sup>.

Asimismo, en el cuadro 6, se puede preciar la disparidad territorial en la ocupación de los locales en los distintos puntos comerciales de la Ciudad. En tal sentido, en la zona sur (Av. Patricios) se registra la tasa de vacancia más alta, que alcanza un 23.5% en el mes de noviembre. Asimismo, a unos escasos 400 metros de distancia se registra una de las menores tasas de vacancias de los 11 ejes

<sup>2</sup> En el mes de noviembre cerró el local de Tower Records situado en Cabildo y Juramento (en esa misma manzana cerraron 3 locales más en el mes de octubre).



## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

relevados. En el eje comercial de la Av. Montes de Oca la tasa de vacancia alcanza al 5,3% de los locales. En el eje comercial de la Av. Santa Fe se registra la tasa de desocupación más baja registrada, que alcanzó en el mes de noviembre el piso más bajo alcanzando una tasa de desocupación del 3.5%. En los ejes comerciales de Liniers y Pompeya se aprecia una tasa de vacancia bastante elevada. En este último mes se abrieron dos locales en el eje comercial de Sáenz, mientras que en el eje de Liniers se relevaron el cierre de 5 locales.

**Cuadro 6**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (octubre)	(%)	Locales vacíos (noviembre)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	(%)	Cierre de locales	(%)
PATRICIOS (1 al 800)	162	39	24,1	38	23,5	2,6	1	2,6	0	0,0
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	41	19,0	41	19,0	0,0	1	2,4	1	0,6
SAENZ (600 al 1400)	255	49	19,2	47	18,4	4,1	2	4,1	0	0,0
CORRIENTES (1100 al 1900)	181	20	11,0	19	10,5	5,0	2	10,0	1	0,6
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	27	8,8	27	8,8	0,0	2	7,4	2	0,7
FLORIDA (100 al 700)	234	19	8,2	19	8,1	0,0	4	21,1	2	0,9
CUENCA (2700 al 3500)	257	20	7,8	19	7,4	5,0	1	5,0	0	0,0
PUEYRREDON (1 al 600)	231	16	6,9	16	6,9	0,0	3	18,8	4	1,9
CABILDO (2000 al 2800)	293	15	5,1	19	6,5	-26,7	3	20,0	7	2,5
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6	5,3	6	5,3	0,0	0	0,0	0	0,0
SANTA FE (1900 al 2600)	198	9	4,5	7	3,5	22,2	2	22,2	0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>2446</b>	<b>261</b>	<b>10,7</b>	<b>258</b>	<b>10,5</b>	<b>1,1</b>	<b>21</b>	<b>8,0</b>	<b>17</b>	<b>0,8</b>

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

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

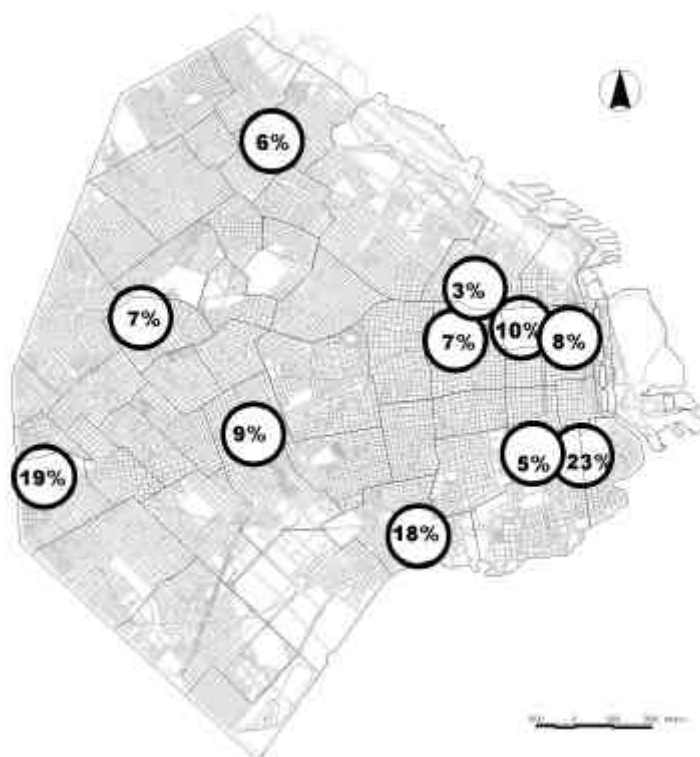
### Cuadro 7

#### Tasa de vacancia en los nodos comerciales relevados, entre marzo y noviembre 2002

	Locales relevados	Tasa de vacancia								
		marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	sept.	octubre	nov
CABILDO (2000 al 2800)	292	8,6	8,9	8,6	8,2	8,9	8,6	6,2	5,1	6,5
CORRIENTES (1100 al 1900)	1800	16,6	15,5	17,1	16,6	15,5	14,4	12,8	11,0	10,5
CUENCA (2700 al 3500)	257	9,7	9,3	8,6	8,2	8,6	8,6	8,2	7,8	7,4
FLORIDA (100 al 700)	231	12,6	12,6	9,1	8,7	9,1	8,3	8,7	8,2	8,1
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6,2	7,1	5,3	7,1	6,2	6,2	5,3	5,3	5,3
PATRICIOS (1 al 800)	161	29,4	26,7	24,2	24,8	23,6	24,8	24,8	24,1	23,5
PUYREDON (1 al 600)	232	14,3	14,3	13,4	11,3	9,1	7,8	8,2	6,9	6,9
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	17,6	18,1	18,1	17,6	18,1	17,6	18,5	19,0	19,0
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	10,1	11,8	11,4	10,8	11,1	9,2	8,5	8,8	8,8
SAENZ (600 al 1400)	255	17,3	17,6	17,6	16,9	17,6	18,4	17,6	19,2	18,4
SANTA FE (1900 al 2600)	198	8,5	9,5	8,0	8,5	6,0	5,5	5,6	4,5	3,5
<b>TOTAL</b>	<b>2441</b>	<b>13,3</b>	<b>13,5</b>	<b>12,7</b>	<b>12,3</b>	<b>12,0</b>	<b>11,5</b>	<b>11,0</b>	<b>10,7</b>	<b>10,5</b>

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

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



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

**Mapa 3. Variación mensual de la tasa de ocupación en los nodos comerciales relevados**



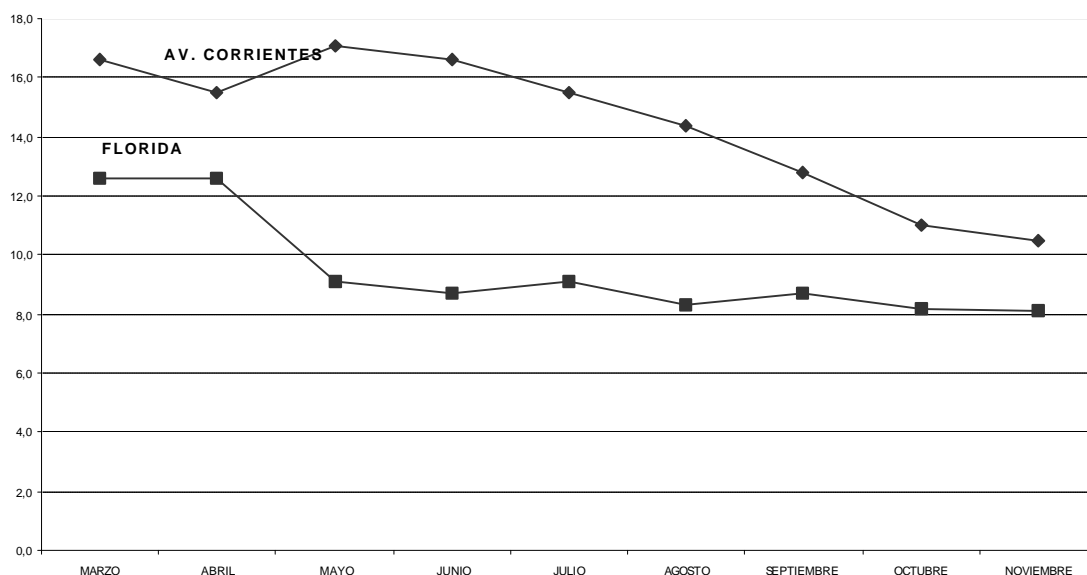
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

### **Tasa de vacancia según zonas en la Ciudad de Buenos Aires**

En los dos ejes relevados desde el mes de marzo en el centro porteño, se aprecia una baja sustancial en la tasa de vacancia. En el eje de la Av. Corrientes se advierte una disminución gradual de esta tasa desde el mes de mayo, que llega al 10.5% en el mes de noviembre; mientras que en el eje comercial de la calle Florida se observa una fuerte disminución entre abril y mayo, para luego situarse en torno al 8% de vacancia comercial.

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

**Grafico 4. Variación de la tasa de vacancia sobre el centro urbano de Buenos Aires, marzo - noviembre de 2002.**

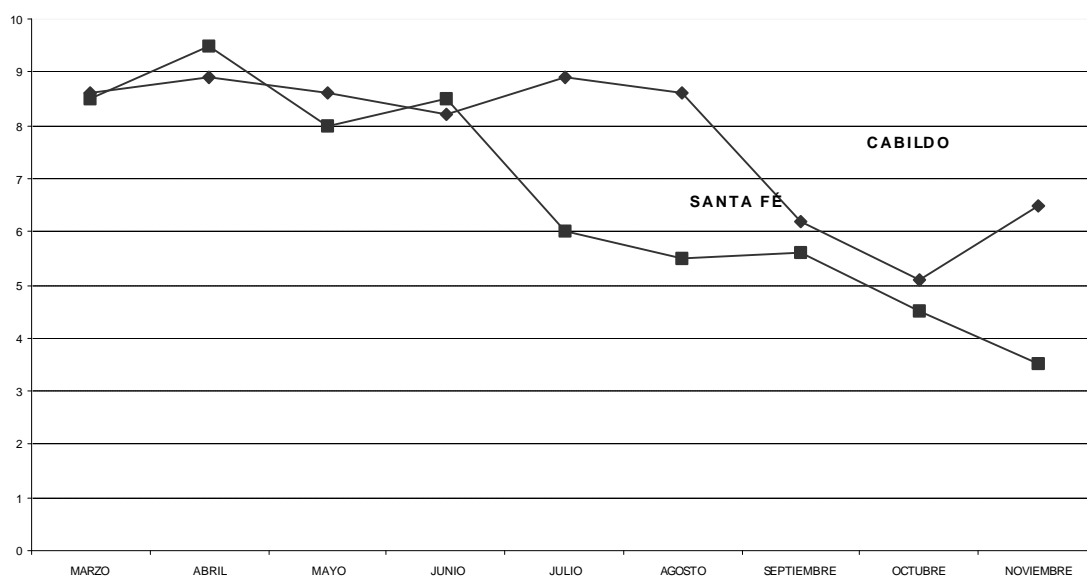


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al analizar la tasa de vacancia en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad se aprecia que en el eje de la Av. Cabildo cambió la tendencia de disminución de la tasa de vacancia que se apreciaba desde el mes de julio, sin embargo no alcanza los valores máximos registrados en dicho mes. En el eje de la Av. Santa Fe se registra una de las tasas de vacancia más bajas de la Ciudad (3,5%). En estos dos centros comerciales la tasa de vacancia siempre fue menor al 10%, alcanzado en el mes de noviembre el 6,5% en el eje de Cabildo y el 3,5% en el eje de la Av. Santa Fe. (ver gráfico 4)

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

**Gráfico 5. Variación de la tasa de vacancia en la zona norte, marzo a noviembre de 2002.**

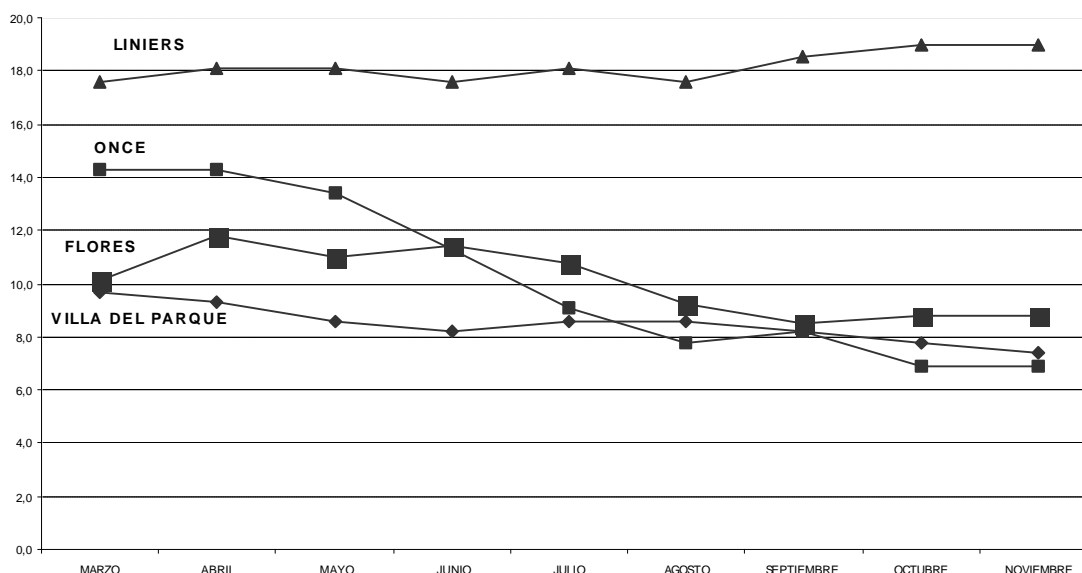


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En la zona oeste de la Ciudad se observa una disminución de la tasa de vacancia en los ejes de Once, y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de noviembre una tasa de vacancia cercana al 8%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la tasa de vacancia, siendo junto al eje de Sáenz, las únicas dos arterias relevadas en que aumenta la desocupación de locales desde el mes de marzo.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Estos dos ejes corresponden a centro de trasbordo de pasajeros provenientes del Gran Buenos Aires, lo que explicaría este fenómeno.

**Gráfico 6. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo a noviembre de 2002.**

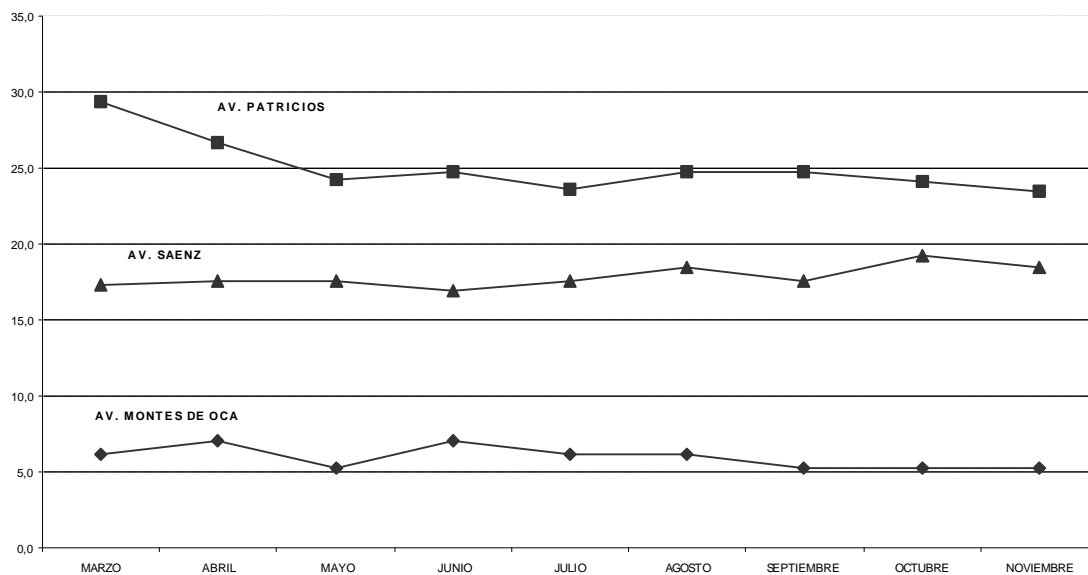


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En la zona sur no se advierte ningún patrón homogéneo que pueda explicar tanta disparidad entre los tres 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. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se distinguen una de las menores tasas de vacancia de la Ciudad, producto de ser un centro comercial a escala barrial consolidado en una de las mejores áreas del sur de la Ciudad. A la vez, en la zona sur se advierte las menores variaciones de las tasas de vacancia, producto fundamentalmente de la escasa rotación en la actividad de los locales comerciales.

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

**Gráfico 7. Variación de la tasa de vacancia sobre la zona sur de la Ciudad, marzo a noviembre de 2002.**



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



## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – noviembre 2002

### Anexo I

#### Cuadro Anexo

Apertura de locales en el mes de noviembre de 2002.

Dirección	Actividad
Cabildo 2285	Accesorios para peluquería
Cabildo 2394	Ropa femenina
Cabildo 2010	Ropa infantil
Cuenca 3362	Kiosco
Rivadavia 11107	Carnicería
Rivadavia 6889	Ropa femenina
Rivadavia 7159	Compra y venta de oro
Sáenz 1151	Óptica
Sáenz 860	Heladería y Agencia de lotería
Pueyrredon 202	Farmacia
Pueyrredon 210	venta de calzado
Pueyrredon 308	Venta de relojes
Santa Fe 2370	venta de calzado
Santa Fe 2384	Casa de deportes
Corrientes 1688	kiosco
Corrientes 1690	Estacionamiento
Av. Patricios 300	Alimento para mascotas
Florida 235	Óptica
Florida 327	Locutorio
Florida 600	Ropa masculina
Florida 284	Locutorio

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 once ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes. Para ello, se utilizó el parcelario de la Ciudad con el fin de enumerar e identificar todos los locales de estos centros comerciales. A partir de esto se podrá reconocer la apertura de nuevos locales, la subdivisión de los existentes y fundamentalmente la tasa de rotación de los locales.

Para realizar el relevamiento se seleccionaron once ejes lineales con fuerte centralidad en la ciudad. En tal sentido, la intención de esta selección fue la de analizar el conjunto de la ciudad pero también observar las particularidades de las distintas zonas comerciales de la urbe (ver Mapa 1)