



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en
los principales nodos comerciales

Abril 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 2002¹.

En el relevamiento efectuado en el mes de abril, se contabilizaron unos 6.178 locales². La tasa de ocupación general observada alcanzó al 90,8% en el mes de abril, ascendiendo 0,6 puntos en relación con la registrada en el mes de marzo (90,2%). Mientras que la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas ascendió del 89,7% registrada en marzo al 90,4% en el mes de abril.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 91,1%, descendiendo un 0,6% la cantidad de locales ociosos con respecto al mes anterior (marzo 2003). Así, luego de dos meses consecutivos de tendencia negativa (desde abril de 2002) la tasa de ocupación presenta una tendencia positiva. Esta tasa había llegado a su punto mínimo en abril de 2002 (86,5%). En abril de 2003, el 8,9% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados: 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 33% de la tasa de vacancia; pasando esta del 13,5% en abril del 2002 al 8,9% en abril del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 5%, pasando del 86,5% al 91,1% en el mismo lapso temporal.

En 10 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre abril de 2002 y abril de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Pueyrredón, cuya tasa pasó del 85,7% al 95,2%, evidenciándose un ascenso interanual del 11% en esta tasa. En la calle Florida la tasa de ocupación aumentó un 10%. En el eje de la Av. Santa Fe la tasa de ocupación ascendió un 6%, mientras que en la Av. Corrientes el ascenso de la tasa llegó al 8,5%. El único aumento de la tasa de vacancia se registró en Liniers donde la tasa de vacancia aumentó un 10% respecto del mismo mes del 2002.

¹ Desde marzo de .2002 se relevan los ejes comerciales de Florida, Av. Corrientes, Av. Santa Fe, Av. Cabildo, Cuenca, Liniers, Flores, Pompeya, Av. Regimiento de Patricios, Av. Montes de Oca y Av. Pueyrredón. En marzo de 2003 se agregaron los ejes temáticos de Av. Belgrano, Forest, Warnes, Av. Avellaneda, Libertad,

² En el eje comercial de la Av. Belgrano se construyeron dos locales que están siendo ofrecidos en alquiler.

Al analizar el tipo de locales que abrió en estos ejes, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 18,7% en los cuatro primeros meses del 2003.

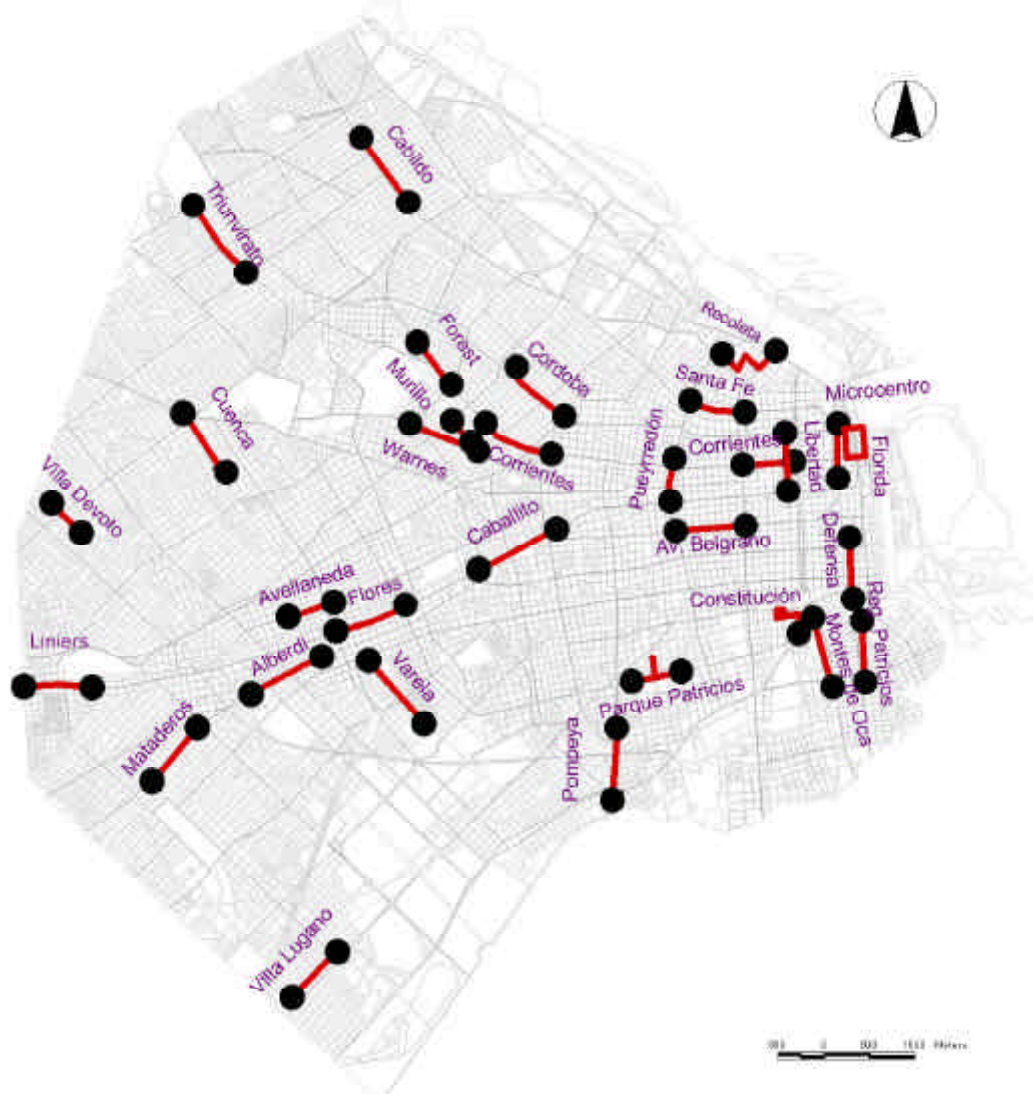
De los 1.807 locales relevados en las “áreas temáticas”, 173 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 69,4% respondían a estas características.

Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 12,4% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 10,5% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 93,3% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 93,3% 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 abril de 2003, se contabilizaron unos 6.178 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 90,8% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 90,4%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 91,1% de los locales. (ver cuadro 1)

Cuadro 1

Cantidad de locales vacíos, tasa de ocupación y de vacancia, en los 31 ejes relevados en el mes de abril de 2003

GENERAL	Locales relevados	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (marzo) (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (abril) (%)	Tasa de vacancia (abril) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Áreas comerciales temáticas	1.807	187	89,7	173	90,4	9,6	0,9
Áreas relevadas desde 2003	1.926	187	90,3	183	90,5	9,5	0,2
Áreas relevadas desde 2002	2.445	231	90,6	215	91,1	8,9	0,6
TOTAL	6.178	605	90,2	571	90,8	9,2	0,6

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

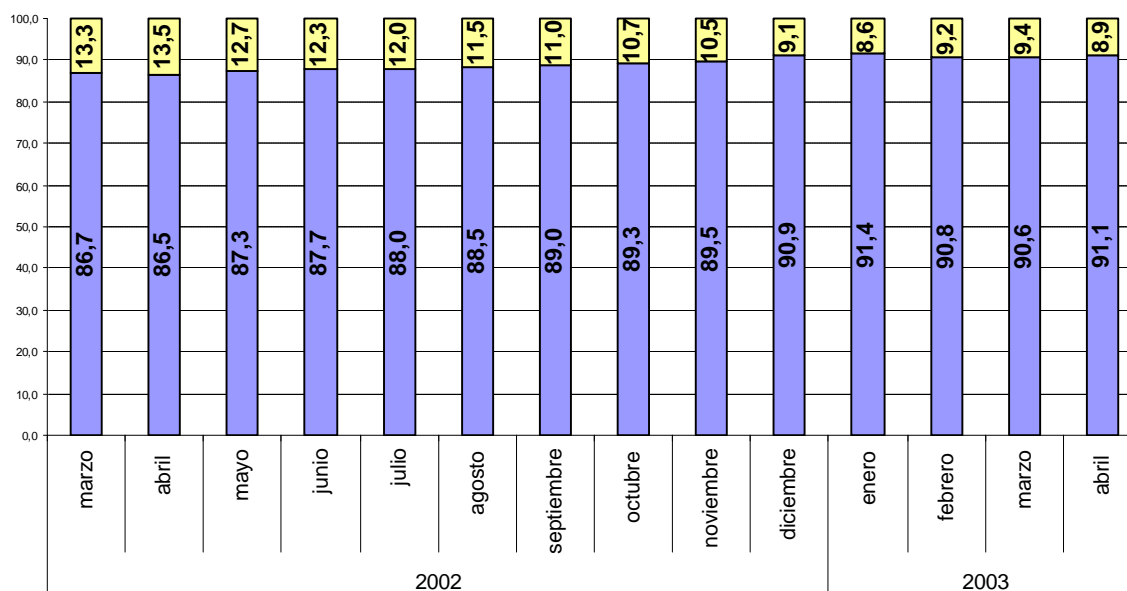
Al analizar los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación asciende al 91,1%, mostrando un ascenso de 0,6% en la ocupación con respecto al mes de marzo de 2002, volviendo a presentar una tendencia positiva, luego de dos meses consecutivos en el que la tasa de ocupación presentaba una tendencia negativa. Conviene señalar, sin embargo, que el mínimo nivel de ocupación se registró en abril del 2002 cuando la tasa de ocupación llegó al 86,5%. De esta manera, el mes de abril se encuentran en estas once arterias 2.214 locales activos y unos 215 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace un año, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. De tal manera, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 33,1%, pasando esta del 13,5% en abril del 2002 al 8,9% en marzo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 5,3%, pasando del 86,5% al 91,1% en el mismo lapso temporal.

Cuadro 2**Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires**

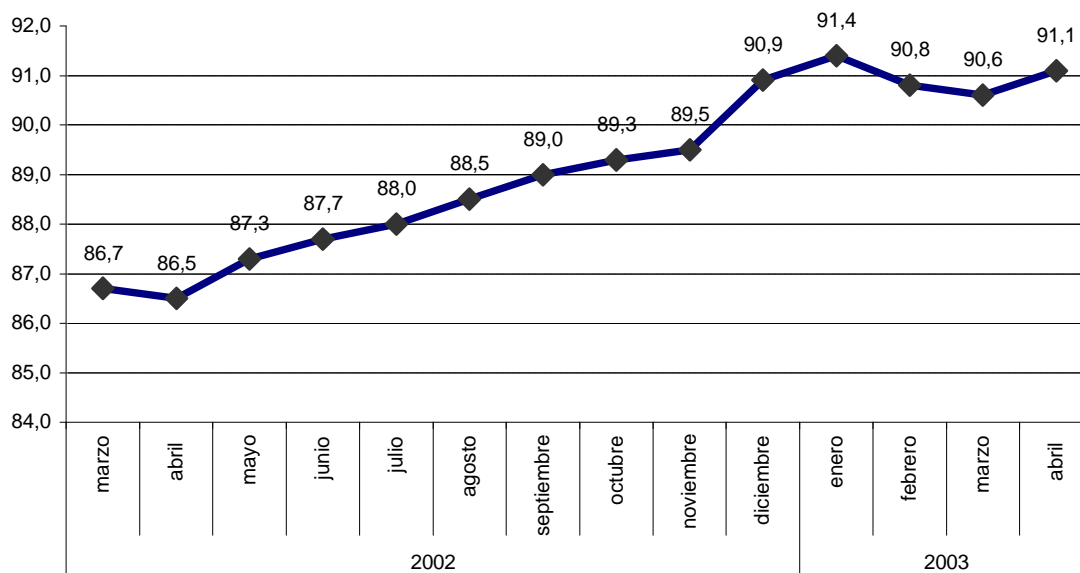
	Tasa de Ocupación			Tasa de Vacancia		
	Tasa de Ocupación	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Tasa de Vacancia	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
2002						
marzo	86,7			13,3		
abril	86,5	-0,2		13,5	1,5	
mayo	87,3	0,9		12,7	-5,9	
junio	87,7	0,5		12,3	-3,1	
julio	88,0	0,3		12,0	-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	-33,1

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 ocupación desde el mes de marzo de 2002 hasta abril 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 abril de 2002 y abril de 2003. El mayor ascenso se observó en la calle Florida, cuya tasa pasó del 87,4% al 96,2%, evidenciándose un ascenso interanual del 10% en esta tasa. En el eje de la Av. Pueyrredón la tasa de ocupación ascendió un 11,1%, en la Av. Corrientes el ascenso de la tasa llegó al 7,1%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso llegó al 6%. La única disminución de la tasa de ocupación se registró en Liniers donde descendió un 2,2% respecto del mismo mes del 2002.

Cuadro 3

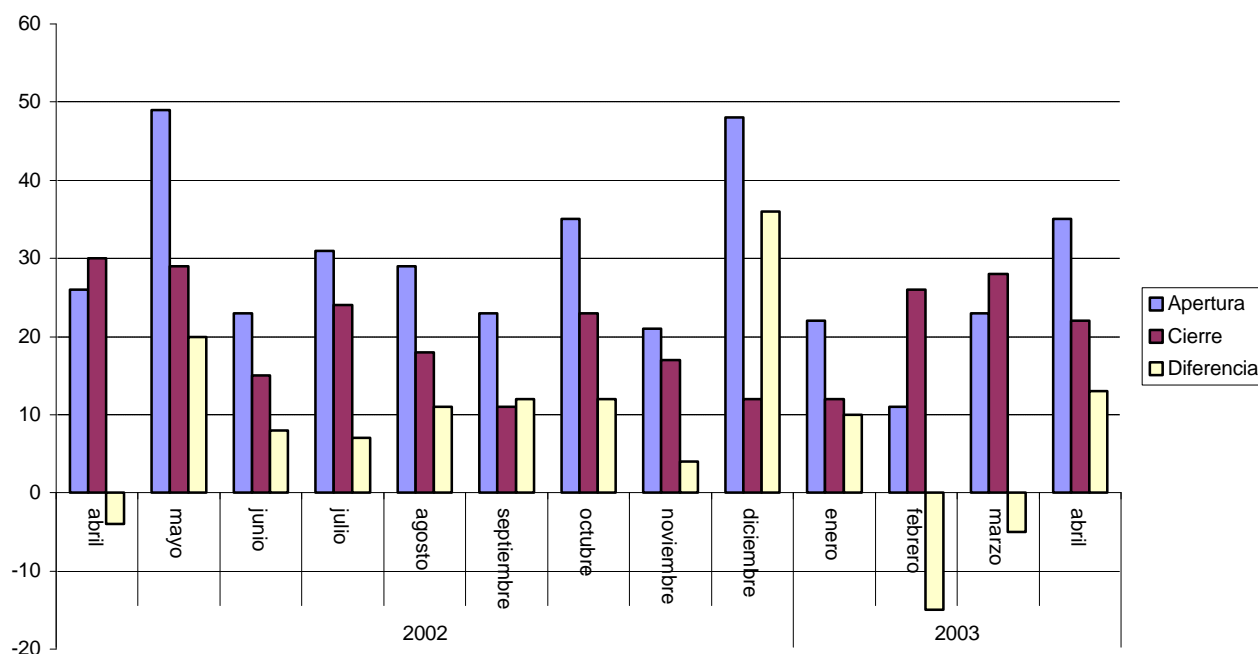
Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. abril 2002 - abril 2003

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Abr-02	Abr-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Abr-02	Abr-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Florida 100 - 700	12,6	3,8	-69,5	8,8	87,4	96,2	10,0	-8,8
Once (Pueyrredón)	14,3	4,8	-66,6	9,5	85,7	95,2	11,1	-9,5
Santa Fe 1100 - 1900	9,5	4,0	-57,5	5,5	90,5	96,0	6,0	-5,5
Flores (Rivadavia)	11,8	5,6	-52,9	6,2	88,2	94,4	7,1	-6,2
Corrientes 1100 -1900	15,5	8,3	-46,5	7,2	84,5	91,7	8,5	-7,2
Cabildo 2000 - 2800)	8,9	5,1	-42,5	3,8	91,1	94,9	4,1	-3,8
Montes de Oca 1 - 900	7,1	5,3	-25,2	1,8	92,9	94,7	1,9	-1,8
Av. Patricios	26,7	21,6	-19,1	5,1	73,3	78,4	7,0	-5,1
Cuenca 2000 - 2700	9,3	7,8	-16,3	1,5	90,7	92,2	1,7	-1,5
Pompeya (Sáenz)	17,6	15,3	-13,1	2,3	82,4	84,7	2,8	-2,3
Liniers (Rivadavia)	18,1	19,9	10,0	-1,8	81,9	80,1	-2,2	1,8
TOTAL	13,5	8,9	-34,0	4,6	86,5	91,1	5,3	-4,6

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,6% en la cantidad de locales ocupados entre marzo y abril. En este mes reabrieron 35 locales y cerraron 22, siendo éste el tercer mes que más aperturas netas se registran desde que se realiza este registro. El Gráfico 3 permite observar la evolución de la cantidad de aperturas y cierres de locales en los 11 ejes relevados desde el mes de marzo de 2002. Tal como se observa la mayor cantidad de aperturas se observó en el mes de mayo de 2002 (49 locales), aunque este mes también registra el mayor número de cierres (29) Por este motivo, la apertura mensual neta más significativa fue la relevada en el mes de diciembre de 2002, con un saldo a favor de 36 locales.

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



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

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

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de abril, se puede apreciar que el rubro indumentaria no tiene el mismo peso que había tenido en el transcurso del 2002, siendo casi igual a la cantidad de aperturas de comercios especializados en venta de alimentos (6 locales) y de locales especializados en la venta de calzado y cuero, el resto de apertura se reparte entre servicios personales (4), casas de comida (3) y locutorios (3). Venta de artículos para el hogar (2), más algunos rubros en donde se registraron tan sólo una apertura (relojería, Farmacia y actividad financiera). (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de abril)

Cuadro 4

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	8	22,9
Venta de productos alimenticios	6	17,1
Calzado y cuero	6	17,1
Servicios personales	4	11,4
Despacho de comidas	3	8,6
Locutorio	3	8,6
Artículos del hogar	2	5,7
Óptica, fotografía, relojería, joyería y fantasía	1	2,9
Farmacia, medicinas y cosméticos	1	2,9
Actividad financiera	1	2,9
Total	35	100

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

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

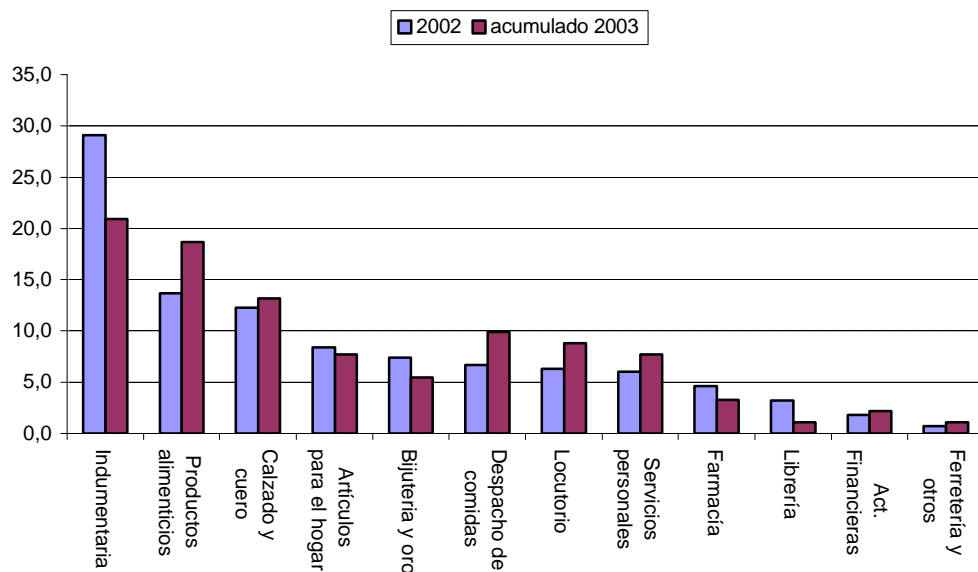
Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%)	enero de 2003	febrero de 2003	marzo de 2003	abril de 2003	acumulado 2003	(%)
Indumentaria	83	29,1	5	1	5	8	19	20,9
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	0	5	6	17	18,7
Calzado y cuero	35	12,3	1	3	2	6	12	13,2
Artículos para el hogar	24	8,4	3	2		2	7	7,7
Bijutería y oro	21	7,4	1	0	4		5	5,5
Despacho de comidas	19	6,7	1	3	2	3	9	9,9
Locutorio	18	6,3	1	2	2	3	8	8,8
Servicios personales	17	6,0	1	0	2	4	7	7,7
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	0		2	3	3,3
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	0			1	1,1
Act. Financieras	5	1,8	1	0		1	2	2,2
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7			1		1	1,1
Total	285	100	22	11	23	35	91	100,0

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

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



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 abril se relevaron 1.809 locales de los cuales 173 se encuentran cerrados, dato que representa el 9,6% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 69,4% 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 68,3% de los locales, siendo la cifra más baja detectada para los 31 ejes comerciales de la Ciudad. La calle Warnes también presenta una tasa de vacancia importante que llega al 15,3% de los locales El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación que ronda el 90%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas de ocupación de ejes temáticos se registran en los ejes de la calle Murillo (92,6%), de la calle Defensa en el barrio de San Telmo (94,4%), Avellaneda (94,6%) y de la Avenida Belgrano (93,2%) en donde se localiza una gran cantidad de comercios especializados en venta de muebles.

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 94% 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 22% de los mismos actúan en un mismo rubro.

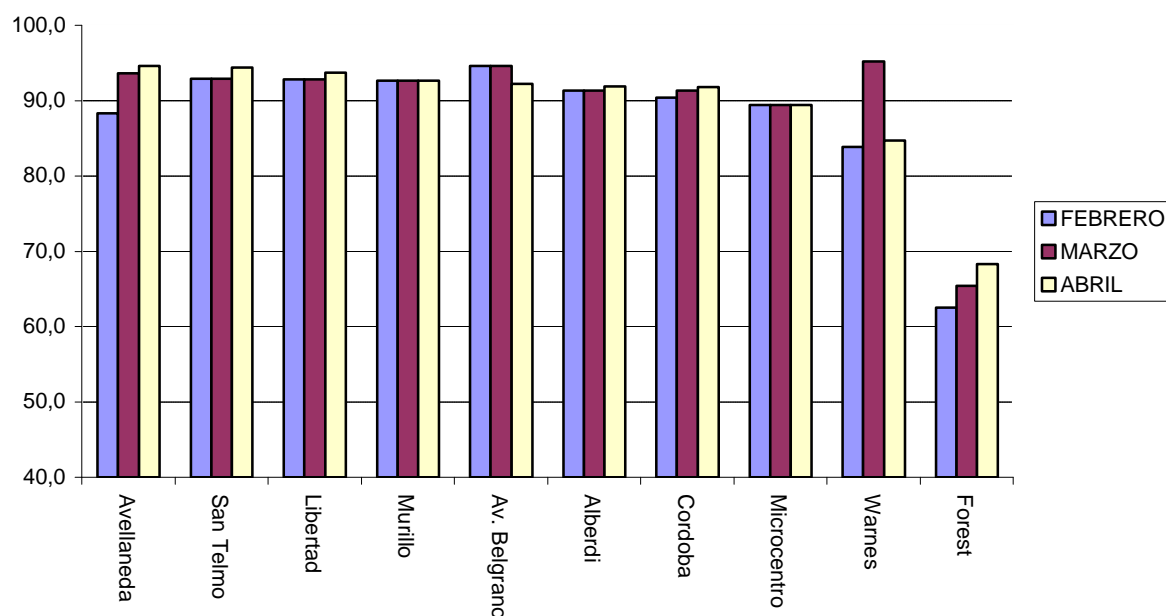
Cuadro 6

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	23	22,1	36	65,4	33	68,3
Warnes (rep. automotores)	261	182	69,7	40	84,7	40	84,7
Avellaneda (Indumentaria)	298	280	94,0	19	93,6	16	94,6
Libertad (oro y audio)	225	185	82,2	16	92,8	14	93,8
Microcentro (act. Bancaria)	123	51	41,5	13	89,4	13	89,4
Córdoba (indumentaria)	219	136	62,1	19	91,3	18	91,8
Alberdi (Materiales)	149	104	69,8	13	91,3	12	91,9
Murillo (artículos de cuero)	27	21	77,8	2	92,6	2	92,6
San Telmo (antigüedades)	197	122	61,9	14	91,4	11	94,4
Av. Belgrano (muebles)	206	152	73,8	12	94,2	14	93,2
TOTAL	1809	1256	69,4	184	89,7	173	90,4

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 y abril de 2003.



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

TASA DE VACANCIA SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Al analizar las distintas tasas de vacancia por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde 88,8% de los locales permanecen abiertos. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 90% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 93,3% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta, concentrando al 95,5%. (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 abril de 2003

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1770	208	88,2	198	88,8	0,6
Oeste	2798	288	89,7	281	90,0	0,3
Norte	849	53	93,8	41	95,2	1,5
Centro	761	56	92,6	51	93,3	0,7
TOTAL	6178	605	90,2	571	90,8	0,6

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 abril de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. En cuatro de estas áreas la tasa de ocupación ronda el 90%, mientras que los cuatro restantes se sitúan entre el 92 y el 96,4%, siendo la arteria comercial de la Av. Santa Fe la que presenta la tasa de ocupación más alta de estas zonas de la Ciudad, siendo sólo superada por la registrada en el barrio de Villa Lugano (96,9%).

Cuadro 8

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

	Locales relevados	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	17	93,3	9	96,4	3,4	8	0
Florida 100 – 700	234	12	94,9	9	96,2	1,4	3	0
Santa Fe 1100 – 1900	198	8	96,0	8	96,0	0,0	2	2
Cabildo 2000 - 2800)	293	18	93,9	15	94,9	1,1	6	3
Libertad (oro y audio)	223	16	92,8	14	93,7	1,0	2	0
Corrientes 1100 -1900	181	15	91,7	15	91,7	0,0	2	2
Recoleta	106	10	90,6	9	91,5	1,0	3	2
Microcentro (act. Bancaria)	123	13	89,4	13	89,4	0,0	1	1
TOTAL	1610	109	93,2	92	94,3	1,1	27	10

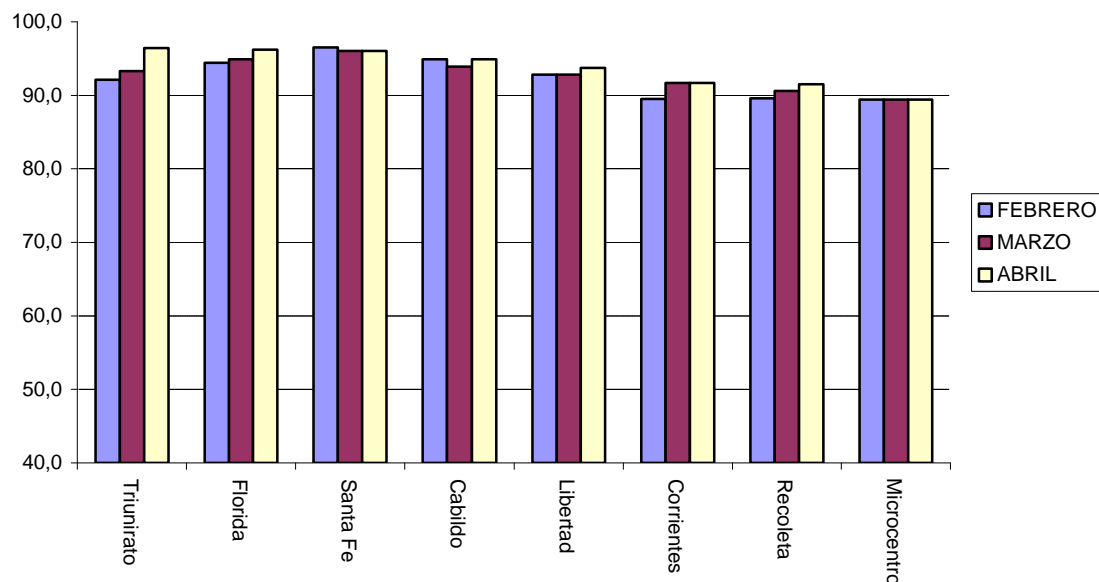
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, se advierte en el eje de la Av. Corrientes una aumento gradual de este indicador desde el mes de mayo, que llega al 89,9% en diciembre, aunque sube levemente en el mes de enero (90,5%) y se mantiene sin cambios durante febrero. En este último mes la tasa de ocupación asciende al 91,7%, siendo la más alta 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 92% de ocupación comercial en los meses sucesivos del 2002. Sin embargo, en los meses de diciembre de 2002 y enero de 2003 se registraron 11 aperturas en la zona, lo que posibilitó que la ocupación aumentara al 96,7%. En los meses de febrero y marzo se constató el cierre de 3 locales y la apertura de 1, lo que llevó la desocupación de locales de este eje al 94,9%, las tres aperturas de este último mes hicieron trepar la tasa de ocupación, situándola en un 96,2%.

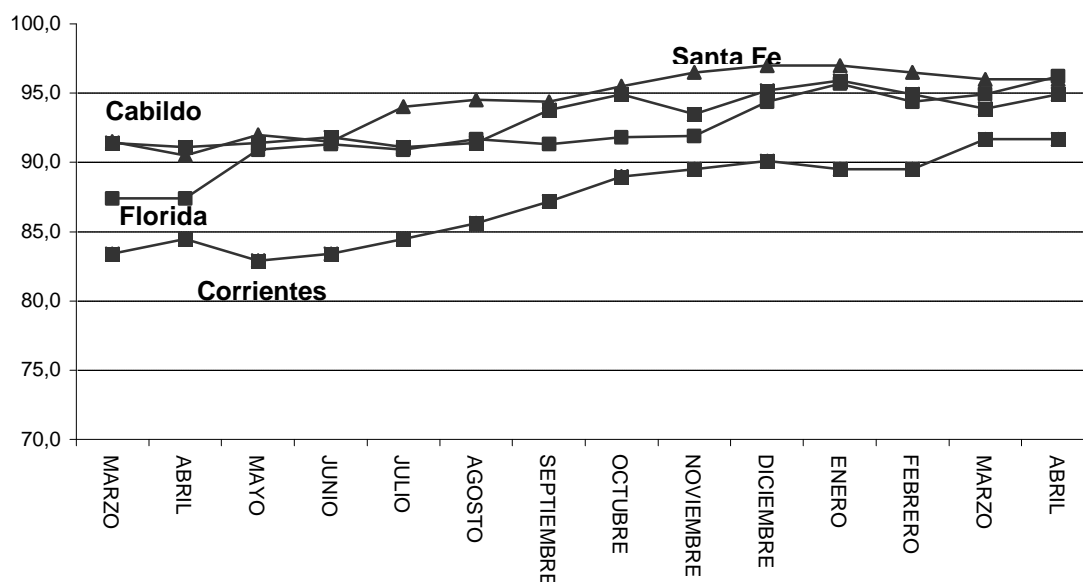
Al analizar la tasa de ocupación en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 94,9% en el eje de la Av. Cabildo y 96% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, volvió la tendencia de aumento de la ocupación, que se apreciaba desde el mes de julio, alcanzando su tasa los valores máximos desde que se realiza este informe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra una de las tasas de ocupación más altas de la Ciudad (96%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue superior al 90%.

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



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

Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad

En la zona oeste de la Ciudad se relevaron trece centros comerciales que abarcan desde Liniers hasta el barrio de Once y desde Villa Devoto hasta la Av. Belgrano. Estos ejes presentan una gran variabilidad entre las distintas tasas de ocupación, observándose un mínimo del 68,3% para el eje de la calle Forest y un máximo de 95,2% para el eje de la Av. Pueyrredón en la zona del ferrocarril Once de Septiembre.

En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación de Once y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de abril una tasa cercana al 95,2%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, siendo el único eje que tiene una tasa de ocupación menor a la registrada en el mes de marzo de 2002.

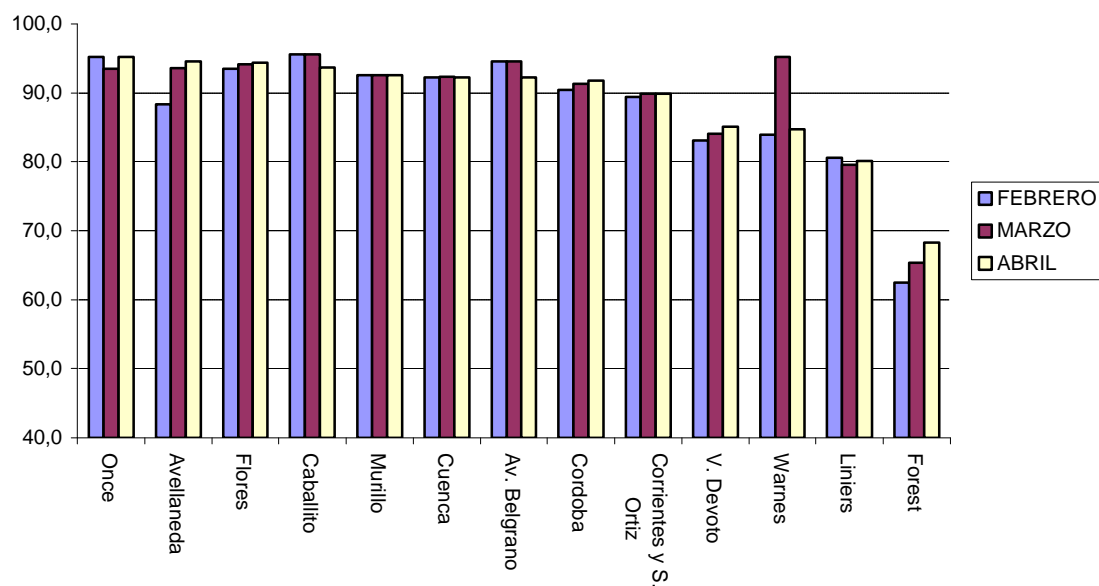
Cuadro 9

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

	Locales relevados	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	15	93,5	11	95,2	1,9	6	2
Avellaneda (Indumentaria)	298	19	93,6	16	94,6	1,1	6	3
Flores (Rivadavia)	306	18	94,1	17	94,4	0,3	3	2
Caballito (Av. Rivadavia)	271	12	95,6	17	93,7	-1,9	0	5
Av. Belgrano (muebles)	206	12	94,2	14	93,2	-1,0	4	6
Cuenca 2000 - 2700	257	19	92,6	20	92,2	-0,4	1	2
Murillo (artículos de cuero)	27	2	92,6	2	92,6	0,0	0	0
Córdoba (indumentaria)	219	19	91,3	18	91,8	0,5	2	1
Corrientes y S. Ortiz	208	21	89,9	21	89,9	0,0	1	1
Villa Devoto (L. de Vega)	195	31	84,1	29	85,1	1,2	3	1
Warnes (rep. automotores)	261	40	84,7	40	84,7	0,0	0	0
Liniers (Rivadavia)	216	44	79,6	43	80,1	0,6	3	2
Forest (camperas)	104	36	65,4	33	68,3	4,4	3	0
TOTAL	2798	288	89,7	281	90,0	0,3	32	25

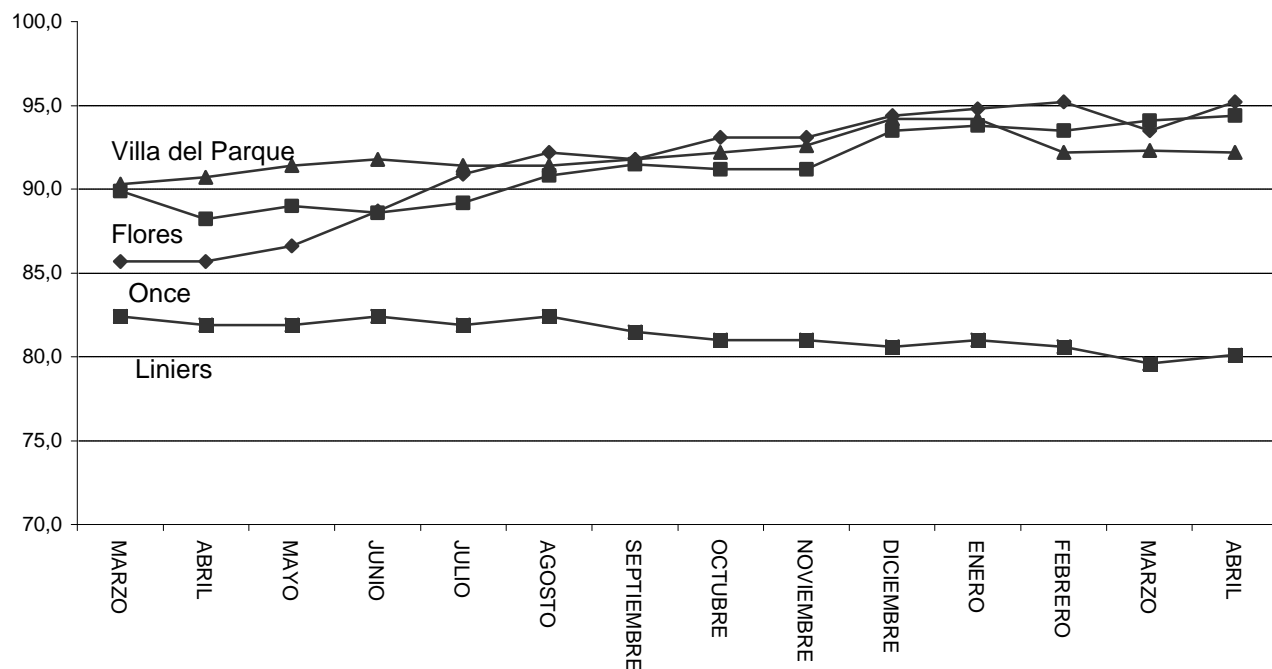
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Gráfico 7. Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, febrero, marzo y abril 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 - abril de 2003.



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

Tasa de vacancia en la zona sur de la Ciudad

En la zona sur no se advierte ningún patrón que pueda explicar tanta disparidad entre los trece centros relevados. Por un lado, las menores tasas de ocupación se producen sobre la Av. Patricios, que en los 90' había conseguido cierto impulso a partir del emplazamiento de locales de venta de artículos de segunda selección y en las proximidades de la estación Constitución, que en la actualidad presenta una gran densidad comercial y una baja notable en la cantidad de pasajeros que ingresan del conurbano. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se distinguen 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%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales en los últimos dos meses del 2002 que provoca un ascenso de la tasa de ocupación del 81,6% de noviembre al 85,1% en el mes de diciembre y al 86,1% en el mes de enero de 2003. Sin embargo, en febrero y marzo se registró un aumento de la e vacancia que llegó al 85,3%, actualmente la tasa llega al 85,9%.

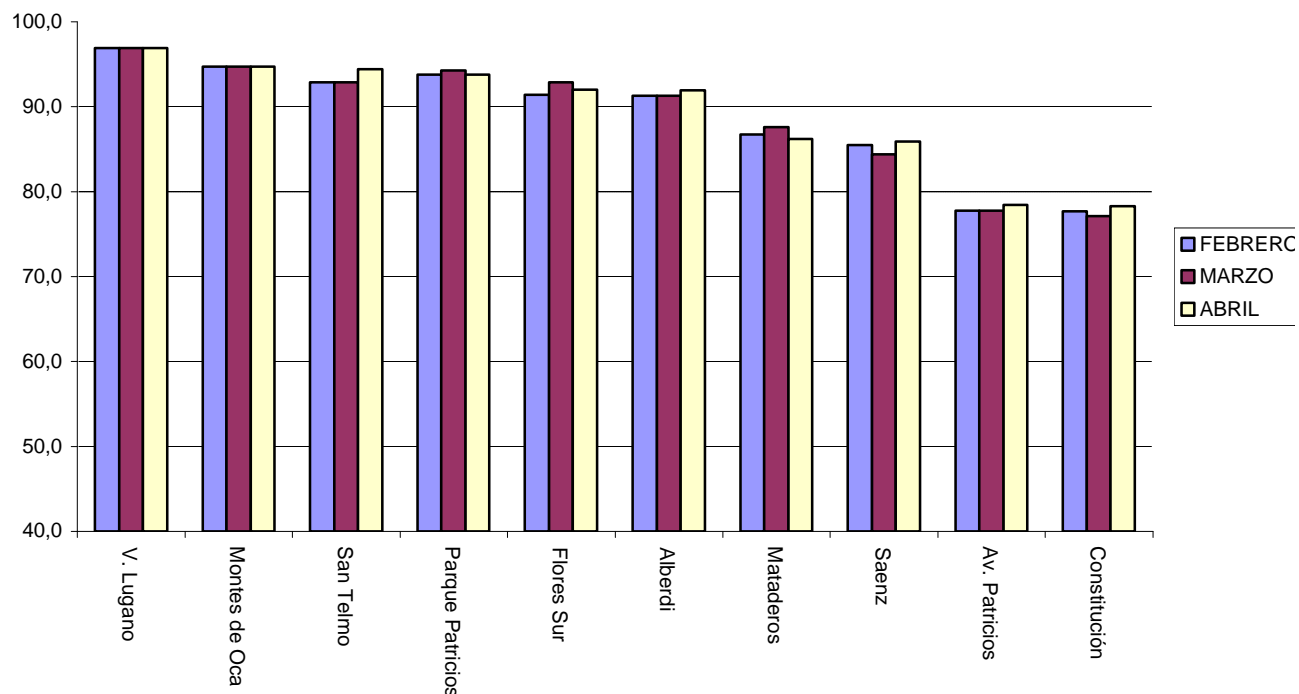
Cuadro 10

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

	Locales relevados	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual tasa de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	128	4	96,9	4	96,9	0,0	0	0
Montes de Oca 1 - 900	113	6	94,7	6	94,7	0,0	3	3
San Telmo (antigüedades)	197	14	92,9	11	94,4	1,6	5	2
Parque Patricios	210	13	93,8	13	93,8	0,0	0	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	14	91,4	13	92,0	0,7	1	0
Alberdi (Materiales)	149	13	91,3	12	91,9	0,7	1	0
Mataderos (Av. Alberdi)	218	29	86,7	30	86,2	-0,5	0	1
Pompeya (Sáenz)	255	37	85,5	36	85,9	0,5	5	4
Av. Patricios	162	36	77,8	35	78,4	0,8	1	0
Estación Constitución	175	39	77,7	38	78,3	0,7	8	7
TOTAL	1770	205	88,4	198	88,8	0,4	24	17

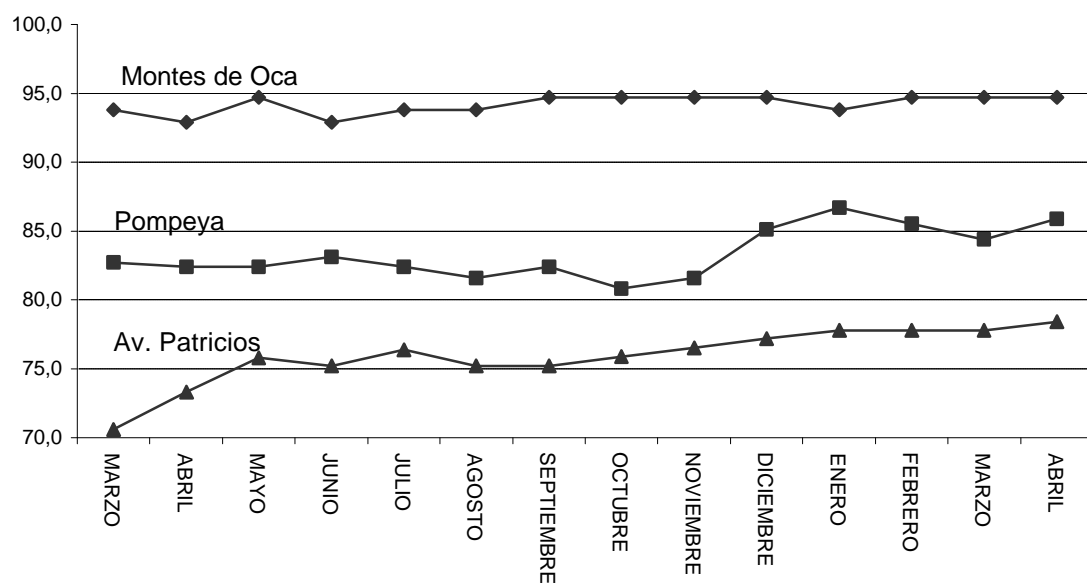
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

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



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

Anexo I

Apertura de locales en el mes de abril de 2003.

Dirección		Actividad
Cabildo	2399	Kiosco
Montes de Oca	745	Panadería y Confitería
Montes de Oca	367	Granja
Montes de Oca	254	Maxiquiosco
Pueyrredón	576	Venta de huevos de pascua
Rivadavia	11064	Kiosco
Av. Patricios	254	Herrería
Cabildo	2776	Juegos electrónicos
Sáenz	555	Estudio Jurídico
Sáenz	680	Fletes
Pueyrredón	581	Casa de Fotografía
Pueyrredón	214	Locutorio-Internet
Sáenz	829	Locutorio
Sáenz	949	Locutorio y Kiosco
Cabildo	2045	Indumentaria infantil
Cabildo	2189	Indumentaria deportiva
Cuenca	3300	Venta de ropa
Florida	748	Venta de ropa para hombres
Florida	598	Venta de Pullovers
Pueyrredón	189	Venta de ropa
Pueyrredón	31	Venta de ropa
Rivadavia	6833	Venta de Ropa
Rivadavia	7289	Farmacia
Corrientes	1382	Bar
Corrientes	1604	Restaurante
Santa Fe	2200	Bar
Cabildo	2322	Venta de calzado
Cabildo	2330	Venta de calzado
Florida	604	Venta de Ropa de cuero
Pueyrredón	57	Venta de calzado
Rivadavia	11508	Venta de calzado
Santa Fe	2150	marroquinería
Rivadavia	10900	Pinturería
Sáenz	969	Bazar
Rivadavia	7054	Banco
Alberdi	3451	Venta de Muebles
Alvear	1864	Venta de calzado
Alvear	1882	Indumentaria
Avellaneda	2972	Venta de ropa
Avellaneda	3021	Venta de ropa
Avellaneda	3127	Venta de ropa
Avellaneda	3261	Venta de ropa

Avellaneda	3249	Venta de ropa
Avellaneda	3227	Venta de ropa
Belgrano	2017	Venta de Muebles
Belgrano	2111	Venta de colchones
Belgrano	2377	Venta de Muebles
Belgrano	2103	Bar
Brasil	1178	Carnicería
Córdoba	4898	Ferretería
Córdoba	4656	Venta de ropa para hombres
Corrientes	4778	Kiosco
Defensa	771	Antigüedades
Defensa	753	Objetos de Arte
Defensa	914	Antigüedades
Defensa	1018	Antigüedades
Defensa	1053	Antigüedades
Forest	388	Venta de camperas
Forest	417	Venta de camperas
Forest	474	Venta de camperas
Libertad	363	Compra y venta de oro
Libertad	174	Compra y venta de oro
Lima	1867	Depósito de papeles
Lope de Vega	3069	Venta de Artículos de computación
Lope de Vega	3336	Venta de Ropa
Lope de Vega	3102	Kiosco
Monroe	4911	Fábrica de pastas
Salta	1773	Artículos de limpieza
Salta	1771	Bijouterie
Salta	1734	Bar
Salta	1779	Repuestos para automotor
Salta	1749	Librería
Salta	1735	Telefonía Celular
Sarmiento	594	Indumentaria
Triunvirato	4418	Pinturería
Triunvirato	4134	Blanco y mantelería
Triunvirato	4500	bar
Triunvirato	4327	Peluquería
Triunvirato	4358	Servicios de televisión por cable
Triunvirato	4311	Clases de arte
Triunvirato	4135	Kiosco
Varela	1185	Internet
Vicente López	2124	Pizzería

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).