



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 19
SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre, se contabilizaron unos 6.179 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 92,5% en el mes de septiembre, descendiendo 0,1 puntos en relación con la registrada en el mes de agosto (92,6%). Sin embargo, luego del record de ocupación del mes de agosto, es la tasa más alta desde que se realiza el relevamiento, lo que muestra la alta ocupación comercial de la Ciudad.

En lo que respecta a la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas, se aprecia un descenso de 0,4 puntos, pasando del 91,3% registrada en agosto al 90,9% en el mes de septiembre.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 93%, descendiendo un 0,1% la cantidad de locales ociosos con respecto al mes anterior (agosto 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 septiembre de 2003, el 7% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en julio el 7,1% estaban desocupados: 2.273 locales activos y unos 171 locales cerrados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 36,4% de la tasa de vacancia; pasando esta del 11% en septiembre del 2002 al 7% en septiembre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,5%, pasando del 89% al 93 en el mismo lapso temporal.

En 10 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre septiembre de 2002 y septiembre de 2003, mientras que en uno, Montes de Oca, la tasa se mantuvo estable. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av., Patricios y Av. Sáenz). En la primera la tasa pasó del 75,2% al 81,4%, evidenciándose un ascenso interanual del 8,2% en esta tasa. En la Av. Sáenz el crecimiento interanual fue de 7%, en el eje de Florida la tasa de ocupación ascendió un 5,8%, en la Av. Pueyrredón el ascenso llegó al 5,1%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso de la tasa llegó al 4,3%. Además, por primera vez, se registra un incremento interanual de la tasa de ocupación comercial en la Av. Rivadavia a la altura del barrio de Liniers, que pasó del 81,5% al 83,3% en este período.

Al analizar el tipo de locales que abrieron en estos ejes, se observa que, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales abiertos en el 2003, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 15,2% en los nueve primeros meses del 2003. En este último mes el rubro de Calzado y cuero, registró la mayor cantidad de aperturas, contabilizando el 19,2% de las nuevas aperturas.

De los 1.807 locales relevados en las "áreas temáticas", 164 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 76,6% respondían a estas características. En estos ejes, se apreció una disminución del 0,3% de la tasa de ocupación, afectada principalmente por la baja en los ejes de la calle Warnes y Avellaneda.

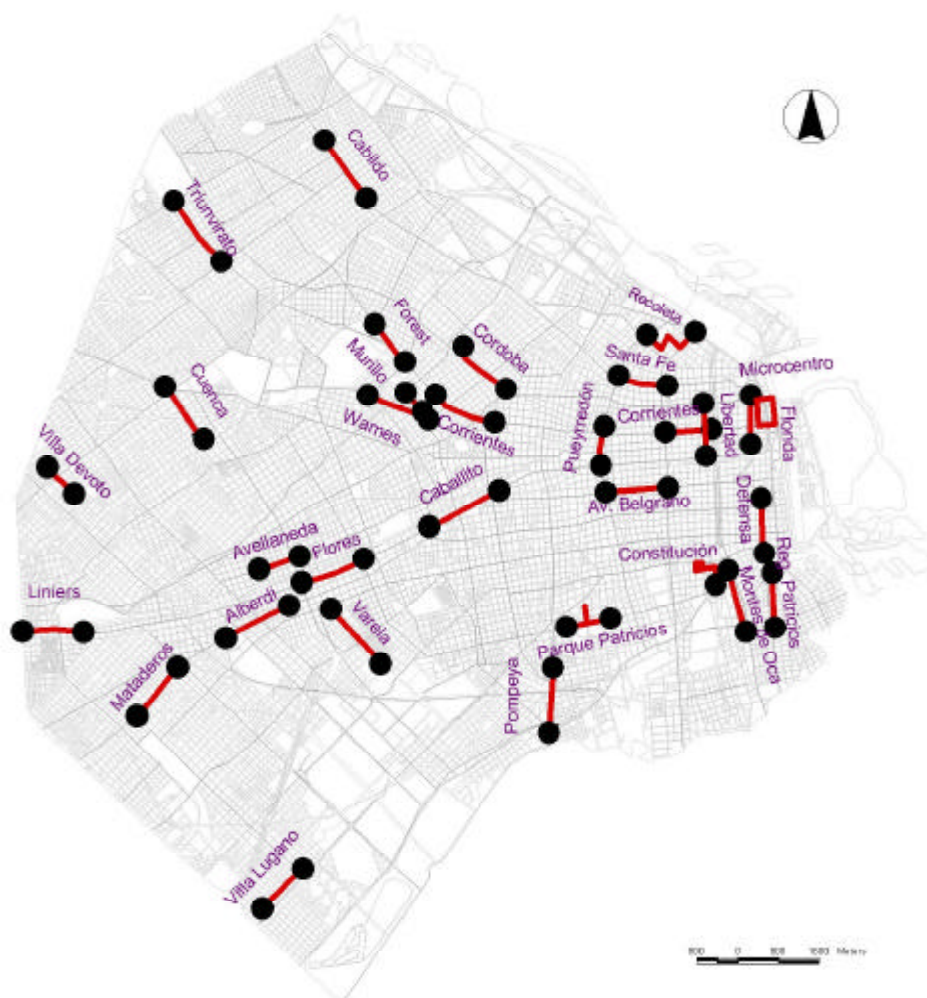
Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 9,1% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 8,1% 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 97,6% de los locales.

El relevamiento permite apreciar un gran aumento de la tasa de ocupación en las zonas sur de la Ciudad, en donde se registró un aumento de la ocupación un 0,4%. En la zona norte el aumento fue de un 0,1%, mientras que en el oeste disminuyó un 0,2% y en el centro un 0,4%, siendo el segundo mes consecutivo que se observa una disminución de locales abiertos en esta zona de la Ciudad.

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de septiembre, 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 septiembre de 2003, se contabilizaron unos 6.179¹ locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 92,5% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 90,9%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 93,3% 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 septiembre de 2003

GENERAL	Locales relevados	Locales vacíos (agosto)	Tasa de ocupación (junio) (%)	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Tasa de vacancia (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Áreas comerciales temáticas	1.807	158	91,3	164	90,9	9,1	-0,4
Áreas relevadas desde 2003	1.928	124	93,6	129	93,3	6,7	-0,3
Áreas relevadas desde 2002	2.444	174	92,9	171	93,0	7,0	0,1
TOTAL	6.179	456	92,6	464	92,5	7,5	-0,1

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

Al analizar los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación asciende al 93%, mostrando un ascenso de 0,1% en la ocupación con respecto al mes de agosto de 2003, **volviendo a presentar por sexta vez consecutiva una tendencia positiva. Esta tasa representa la mayor ocupación desde que se realiza el relevamiento** (marzo de 2002). 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, en el mes de septiembre se encuentran en estas once arterias 2.273 locales activos y unos 170 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace diecinueve meses, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 36,4%, pasando ésta del 11%, en septiembre del 2002, al 7% en septiembre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,5%, pasando del 89% al 93% en el mismo lapso temporal.

¹ En el mes de septiembre se construyó un nuevo local sobre la calle Defensa en el barrio de San Telmo (bajo la autopista 25 de mayo) en donde se encuentra un local de formación Turística, perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Económico. En la Av. Sáenz se demolió un local pasando a construirse un edificio de vivienda, mientras que en la Av. Caseros un Supermercado anexó un local próximo.

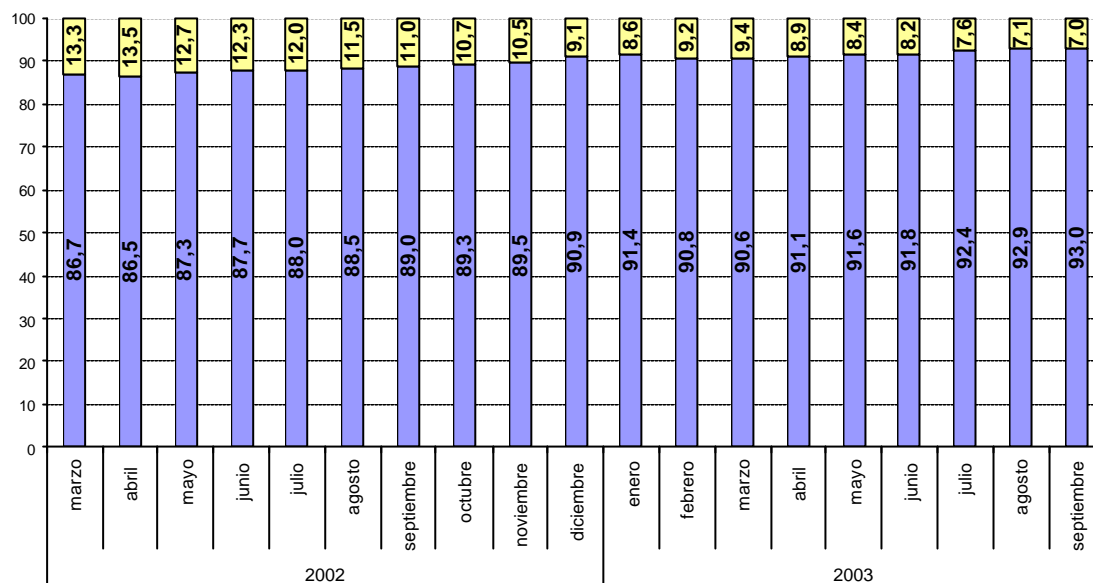
Cuadro 2

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	0,1	4,5	7,0	-1,4	-36,4

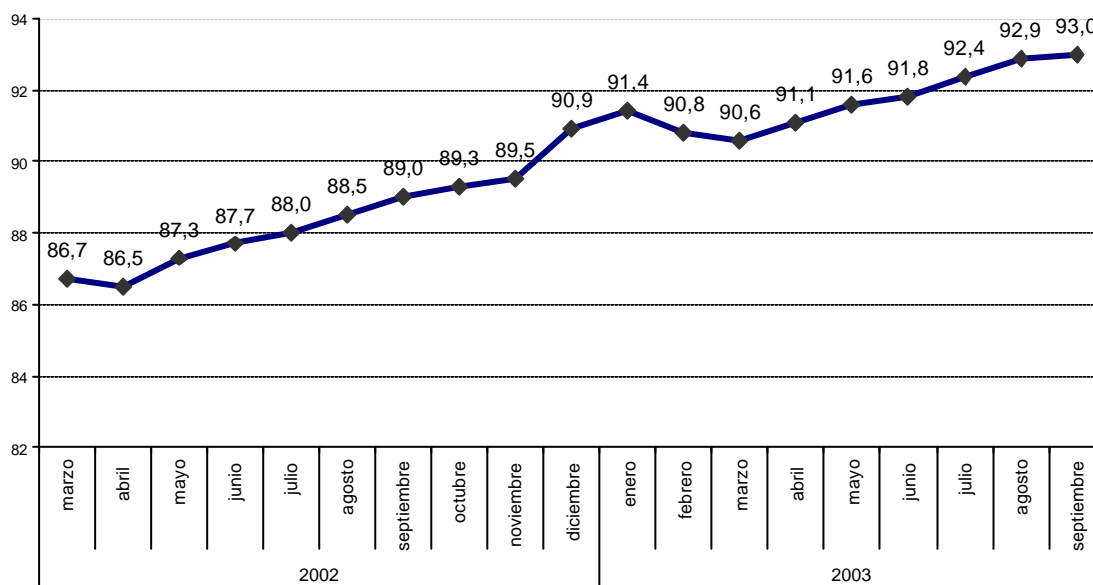
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia desde el mes de marzo de 2002 hasta septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2002 y septiembre de 2003, mientras que en uno, Montes de Oca, la tasa se mantuvo estable. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av. Patricios y Av. Sáenz). En la primera la tasa pasó del 75,2% al 81,4%, evidenciándose un ascenso interanual del 8,2% en esta tasa. En la Av. Sáenz el crecimiento interanual fue de 7%, en el eje de Florida la tasa de ocupación ascendió un 5,8%, en la Av. Pueyrredón el ascenso llegó al 5,1%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso de la tasa llegó al 4,3%. Además, por primera vez, se registra un incremento interanual de la tasa de ocupación comercial en la Av. Rivadavia a la altura del barrio de Liniers, que pasó del 81,5% al 83,3% en este período.

Cuadro 3

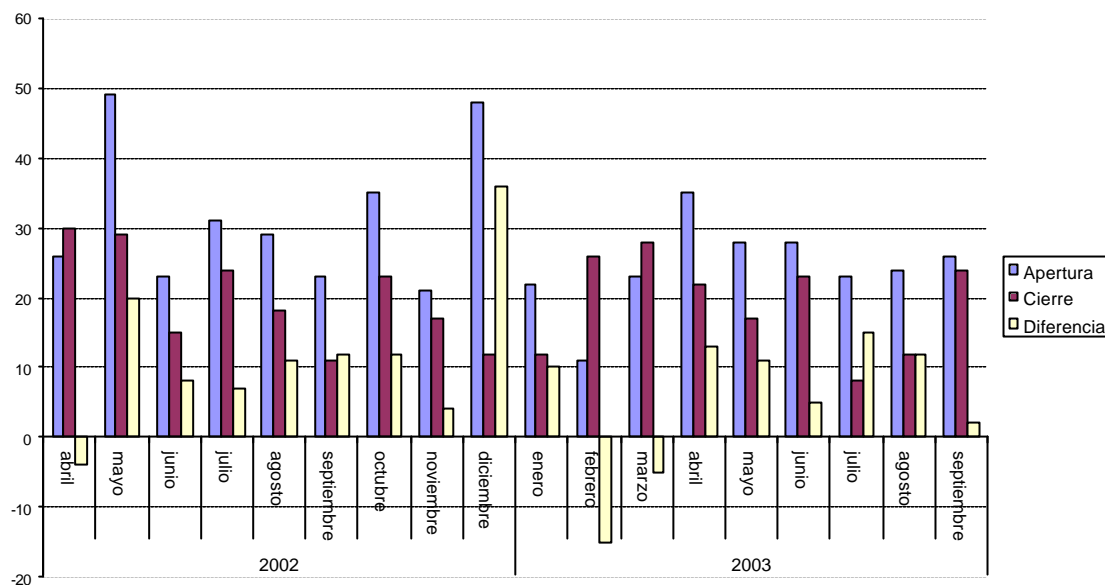
Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. septiembre 2002 - septiembre 2003

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Sep-02	Sep-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Sep-02	Sep-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Florida 100 - 700	8,7	3,4	-60,9	5,3	91,3	96,6	5,8	-5,3
Once (Pueyrredón)	8,2	3,5	-57,3	4,7	91,8	96,5	5,1	-4,7
Santa Fe 1100 - 1900	5,6	1,5	-73,2	4,1	94,4	98,5	4,3	-4,1
Flores (Rivadavia)	8,5	4,6	-45,9	3,9	91,5	95,4	4,3	-3,9
Corrientes 1100 -1900	12,8	8,8	-31,3	4,0	87,2	91,2	4,6	-4,0
Cabildo 2000 - 2800)	6,2	2,4	-61,3	3,8	93,8	97,6	4,1	-3,8
Montes de Oca 1 - 900	5,3	6,2	17,0	-0,9	94,7	93,8	-1,0	0,9
Av. Patricios	24,8	18,6	-25,0	6,2	75,2	81,4	8,2	-6,2
Cuenca 2000 - 2700	8,2	5,1	-37,8	3,1	91,8	94,9	3,4	-3,1
Pompeya (Sáenz)	17,6	11,8	-33,0	5,8	82,4	88,2	7,0	-5,8
Liniers (Rivadavia)	18,5	19,4	4,9	-0,9	81,5	80,6	-1,1	0,9
TOTAL	11,0	7,0	-36,4	4,0	89,0	93,0	4,5	-4,0

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 agosto y septiembre. En este mes reabrieron 26 locales y cerraron 24, con un saldo neto positivo de 2 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.

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 REVELADOS DESDE MARZO 2002

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de septiembre, se puede apreciar que los locales del rubro Calzado y Cueros presenta la mayor cantidad de aperturas (19,2%), siendo la primera vez desde que se realiza el relevamiento que en este rubro se registra la mayor cantidad de aperturas. El resto de apertura corresponde a venta de alimentos, artículos del hogar, farmacia y servicios personales, con cuatro locales por rubro. Además, por primera vez el rubro indumentaria no representa los guarismos de meses anteriores, detectándose solo tres aperturas en este mes. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de septiembre)

En el cuadro 5 se puede apreciar el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. En ese año la mayor proporción correspondió a locales especializados en indumentaria (29,1%), seguido de locales de despacho de alimentos y bebidas, que alcanzaba el 13,7% de los locales abiertos en este período, luego le seguían los locales especializados en la venta de calzado y cuero (12,3%). En el resto de los rubros se observó una gran dispersión entre los distintos tipos de locales comerciales y de servicios. Sin embargo, en el 2003, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron

notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 15,2% en los nueve primeros meses del 2003.

Cuadro 4

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Calzado y cuero	5	19,2
Artículos del hogar	4	15,4
Farmacia	4	15,4
Servicios personales	4	15,4
Venta de productos alimenticios	4	15,4
Indumentaria	3	11,5
Bijutería y oro	1	3,8
Expendio de comidas	1	3,8
Total	26	100

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

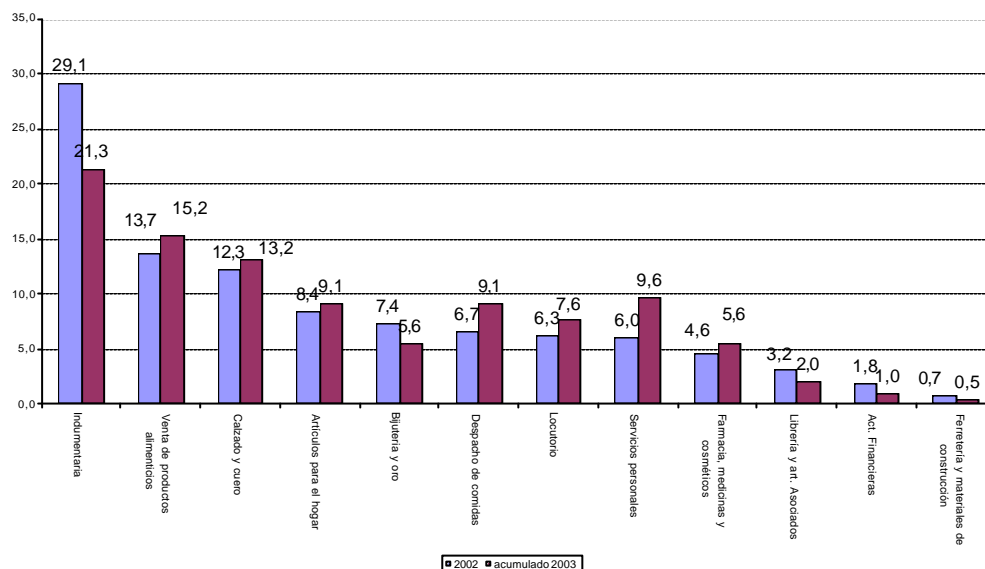
Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%)	Primer Trimestre de 2003	Segundo Trimestre de 2003	agosto de 2003	sept. de 2003	acumulado 2003	(%)
Indumentaria	83	29,1	11	21	7	3	42	21,3
Venta de productos alimenticios	39	13,7	11	14	1	4	30	15,2
Calzado y cuero	35	12,3	6	14	1	5	26	13,2
Artículos para el hogar	24	8,4	5	7	2	4	18	9,1
Bijutería y oro	21	7,4	5	4	1	1	11	5,6
Despacho de comidas	19	6,7	6	7	4	1	18	9,1
Locutorio	18	6,3	5	8	2		15	7,6
Servicios personales	17	6,0	3	9	3	4	19	9,6
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	4	2	4	11	5,6
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	2	1		4	2,0
Act. Financieras	5	1,8	1	1			2	1,0
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7	1	0			1	0,5
Total	285	100	56	91	24	26	197	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 siete meses de 2003



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

TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

ÁREA COMERCIALES TEMÁTICAS

A partir del mes de febrero, es posible observar la evolución de 10 áreas comerciales temáticas de la Ciudad, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de septiembre se relevaron 1.810 locales de los cuales 164 se encuentran cerrados, dato que representa el 9,1% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 76,7% 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 72,1% 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 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 y en la Avenida Belgrano (95,1%),

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 98,9% de los locales se especializan en venta de indumentaria, cifra que la convierte en la zona con mayor aglomeración temática de los ejes relevados. En la calle Libertad los comercios temáticos también son más que representativos de esta arteria, representado el 87,9% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 84% del total, en la calle Warnes los locales temáticos representan el 82,3%. 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 30,7% de los mismos actúan en un mismo rubro.

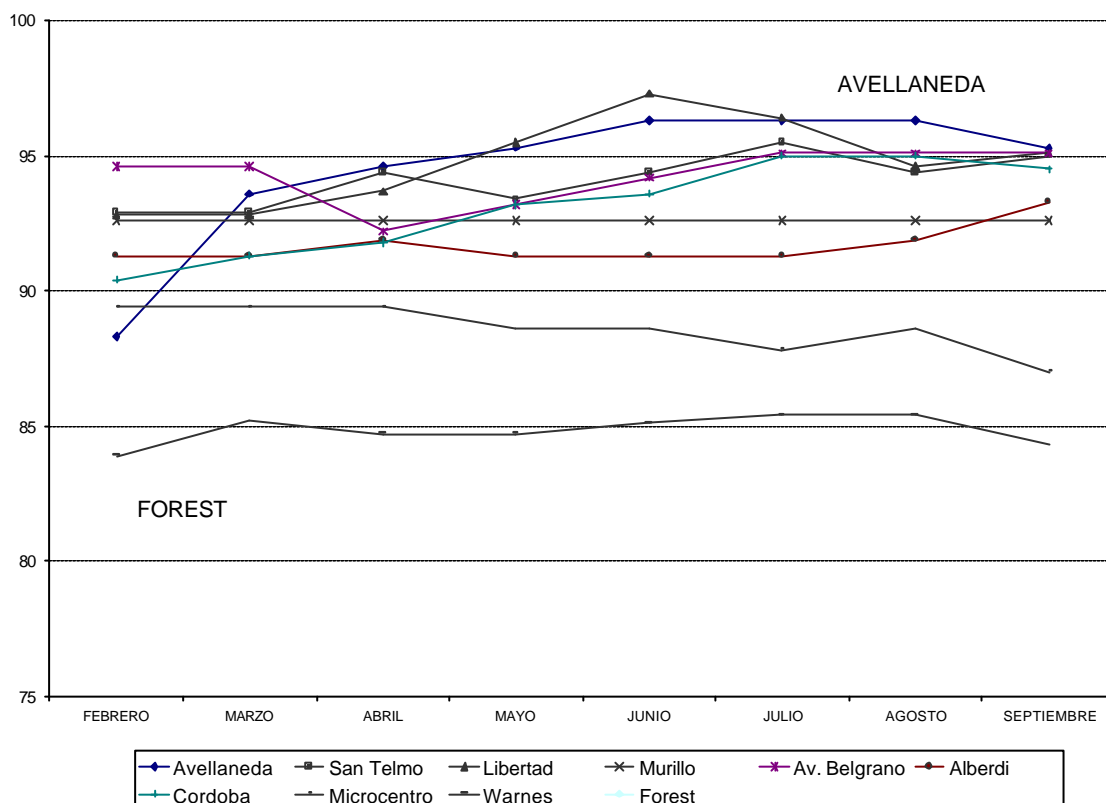
Cuadro 6

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (agosto)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	23	30,7	30	71,2	29	72,1	1,4
Warnes (rep. automotores)	261	181	82,3	38	85,4	41	84,3	-1,3
Microcentro (act. Bancaria)	123	49	45,4	14	88,6	15	87,8	-0,9
Alberdi (Materiales)	149	107	77,0	12	91,9	10	93,3	1,5
San Telmo (antigüedades)	198	123	68,0	15	92,4	17	91,4	-1,1
Murillo (artículos de cuero)	27	21	84,0	2	92,6	2	92,6	0,0
Córdoba (indumentaria)	219	139	67,1	11	95,0	12	94,5	-0,5
Av. Belgrano (muebles)	206	154	78,6	10	95,1	10	95,1	0,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	278	98,9	14	95,3	17	94,3	-1,1
Libertad (oro y audio)	225	188	87,9	12	94,7	11	95,1	0,5
TOTAL	1810	1263	76,7	158	91,3	164	90,9	-0,4

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- septiembre 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 9,1% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 8,1% 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 97,6% de los locales. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar un aumento de la tasa de ocupación en las zonas sur y norte la Ciudad. La mayor variación se registró en la zona sur, en donde aumentó la ocupación un 0,4%, en la zona norte aumentó un 0,1%, mientras que en el centro disminuyó un 0,3%, siendo el segundo tercer consecutivo que se observa una disminución de locales abiertos en esta zona de la Ciudad.

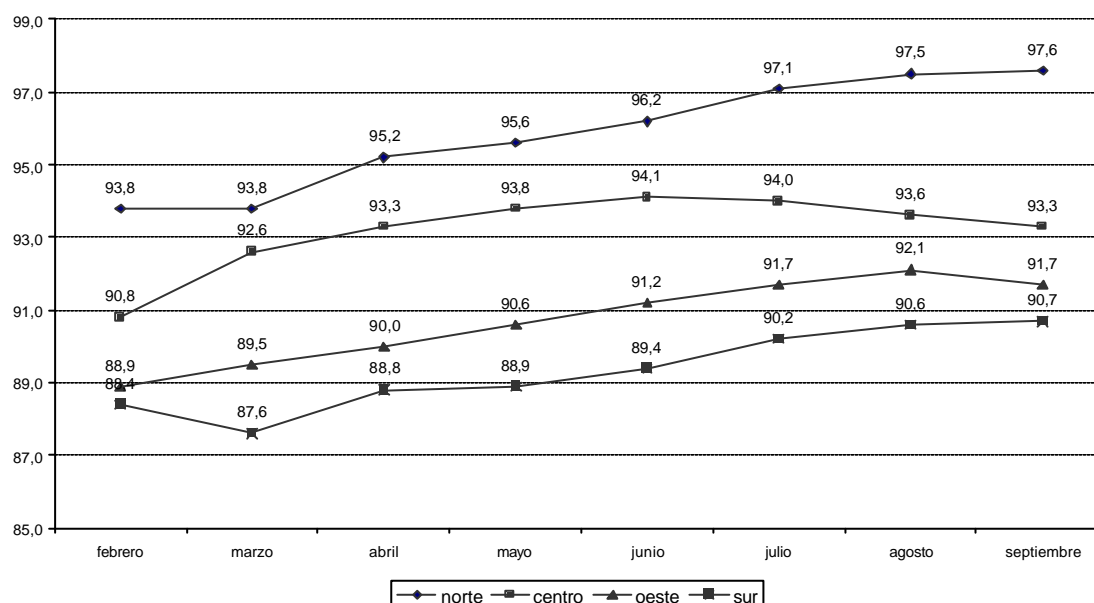
Cuadro 7

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

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (agosto)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1771	167	90,6	161	90,9	0,4
Oeste	2798	220	92,1	232	91,7	-0,5
Norte	849	21	97,5	20	97,6	0,1
Centro	761	49	93,6	51	93,3	-0,3
TOTAL	6179	457	92,6	464	92,5	-0,1

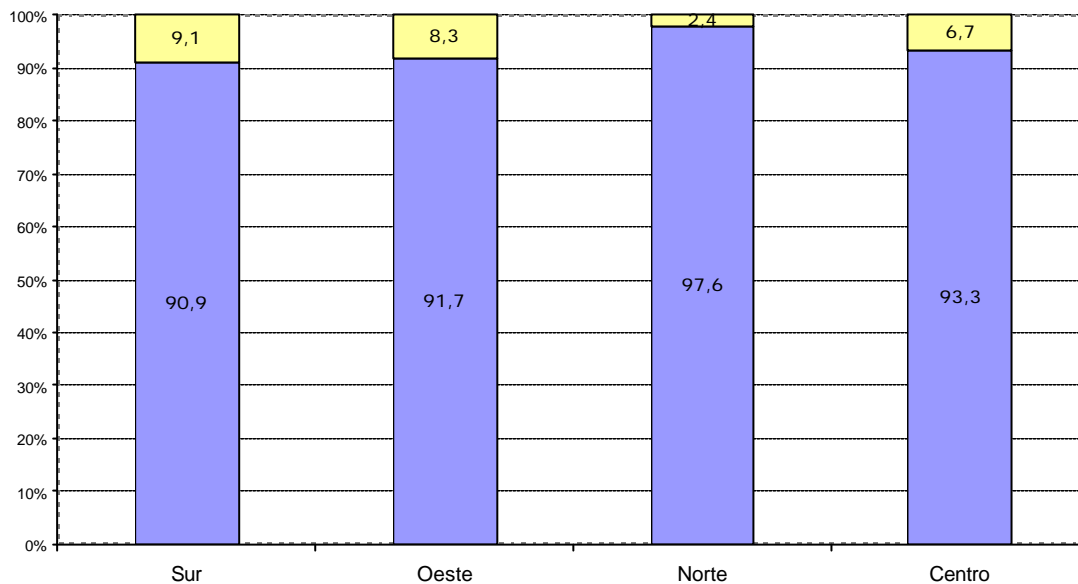
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero - septiembre 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, septiembre 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 septiembre de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. En dos de estas áreas la tasa de ocupación ronda el 90%, mientras que los seis restantes se sitúan entre el 92 y el 98,5%, siendo la arteria comercial de la Av. Santa Fe la que presenta la tasa de ocupación más alta de la Ciudad con una plena ocupación de sus locales.

Cuadro 8

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

	Locales relevados	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (agosto)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	8	96,8	7	97,2	0,4	2	1
Florida 100 - 700	234	7	97,0	7	97,0	0,0	0	0
Santa Fe 1100 - 1900	198	2	99,0	3	98,5	-0,5	0	1
Cabildo 2000 - 2800)	293	9	96,9	6	98,0	1,1	4	1
Libertad (oro y audio)	223	8	96,4	12	94,6	-1,9	1	5
Corrientes 1100 -1900	181	16	91,2	16	91,2	0,0	1	1
Recoleta	106	6	94,3	5	95,3	1,0	1	0
Microcentro (act. Bancaria)	123	15	87,8	14	88,6	0,9	2	1
TOTAL	1610	71	95,6	70	95,7	0,1	11	10

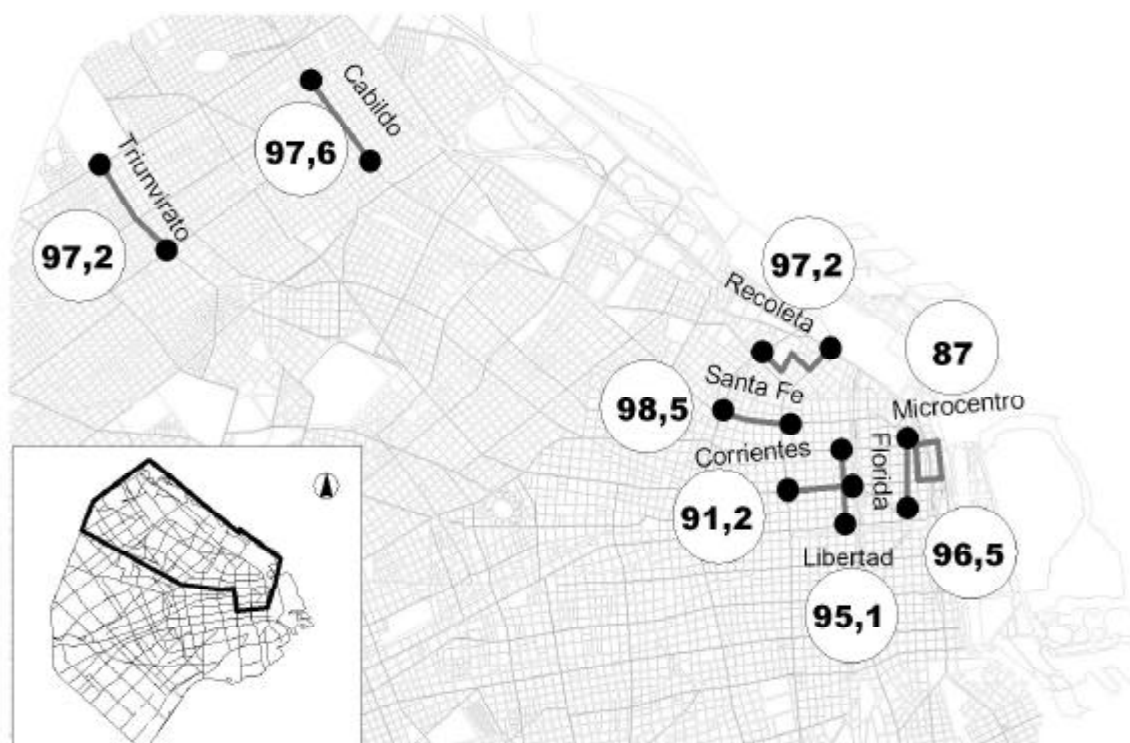
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, en el eje de la Av. Corrientes se advierte un aumento gradual desde el mes de septiembre 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; en este mes se advierte una pequeña retracción, situándose en septiembre en 91,2%.

Mientras que, por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentó una fuerte disminución entre mayo y junio de 2002, para luego situarse en torno al 97% de ocupación comercial en los meses sucesivos del 2002. Sin embargo, en los meses de diciembre de 2002 y enero de 2003 se registraron 11 aperturas en la zona, lo que posibilitó que la ocupación aumentara al 96,7%. En los últimos meses, y debido a la gran cantidad de aperturas, las variaciones resultan entonces menores.

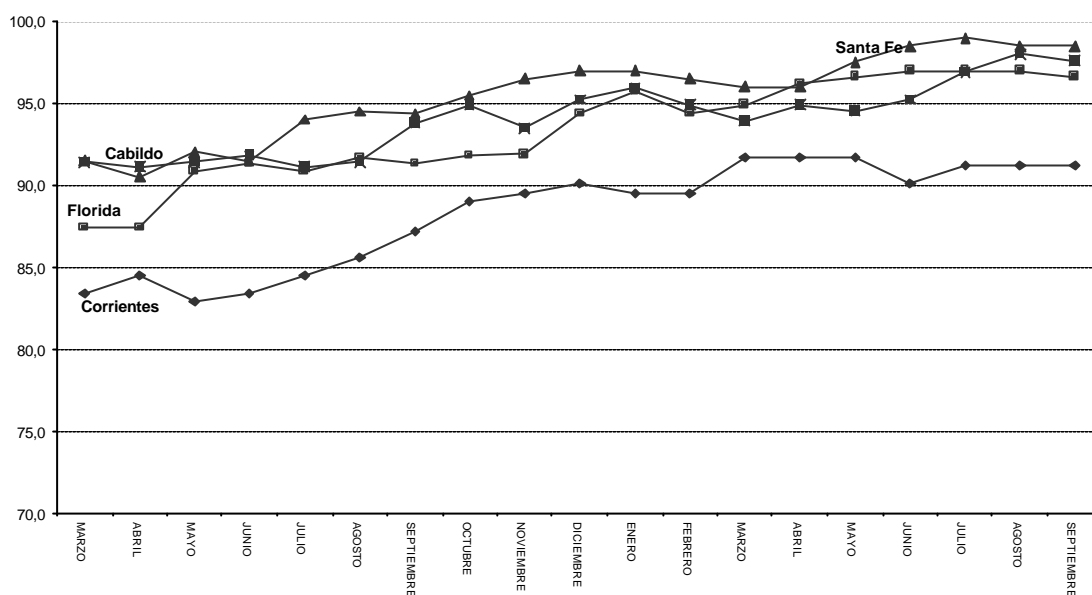
Al analizar la tasa de ocupación en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 97,6% en el eje de la Av. Cabildo y 98,5% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, si bien se observa una pequeña disminución, está dentro de la tendencia de aumento de la ocupación que se apreciaba desde el mes de marzo, alcanzando su tasa los valores máximos desde que se realiza este informe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra la tasa de ocupación más altas de la Ciudad (98,5%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue superior al 90%.

Mapa 2.
Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos
septiembre 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 - septiembre 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 74% para el eje de la calle Forest y un máximo de 96,5% para el eje de la Av. Pueyrredón.

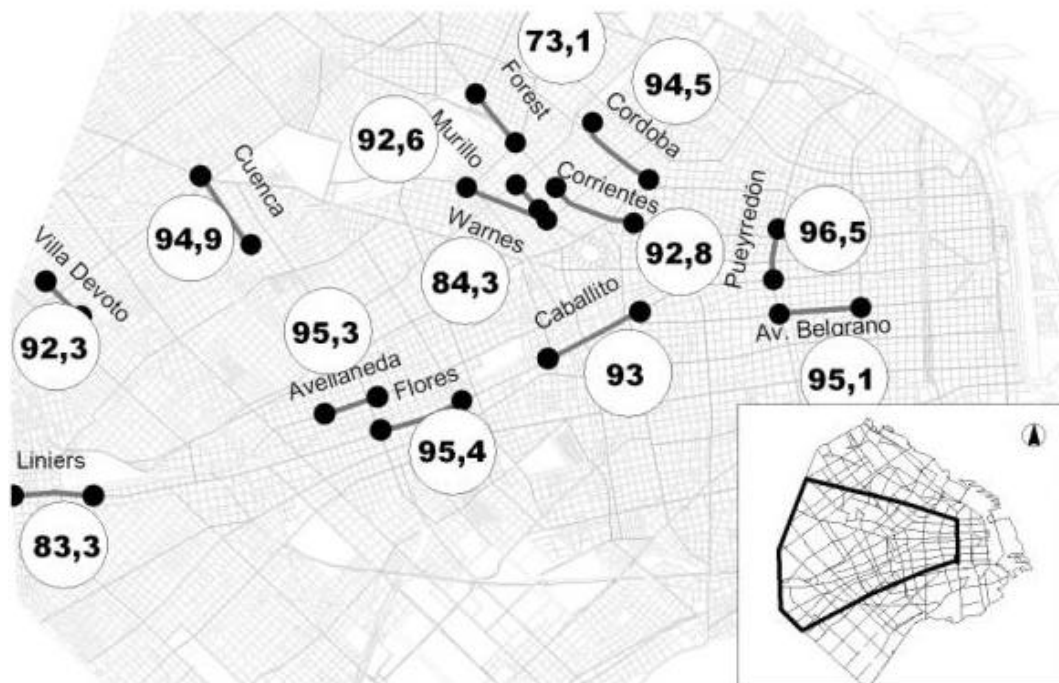
En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación de Once, Flores y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de septiembre una tasa cercana al 95%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, que provocó que por primera 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 septiembre de
2003

	Locales relevados	Locales vacíos (agosto)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	8	96,5	8	96,5	0,0	2	2
Avellaneda (Indumentaria)	298	11	96,3	14	95,3	-1,0	1	4
Flores (Rivadavia)	306	12	96,1	14	95,4	-0,7	5	7
Caballito (Av. Rivadavia)	271	15	94,5	19	93,0	-1,6	2	6
Av. Belgrano (muebles)	206	10	95,1	10	95,1	0,0	0	0
Murillo (artículos de cuero)	27	2	92,6	2	92,6	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	257	16	93,8	13	94,9	1,2	4	1
Córdoba (indumentaria)	219	11	95,0	12	94,5	-0,5	0	1
Corrientes y S. Ortiz	208	15	92,8	15	92,8	0,0	1	1
Villa Devoto (L. de Vega)	195	15	92,3	15	92,3	0,0	1	1
Warnes (rep. automotores)	261	38	85,4	41	84,3	-1,3	2	5
Liniers (Rivadavia)	216	39	81,9	42	80,6	-1,7	2	5
Forest (camperas)	104	28	73,1	27	74,0	1,3	1	0
TOTAL	2798	220	92,1	232	91,7	-0,5	21	33

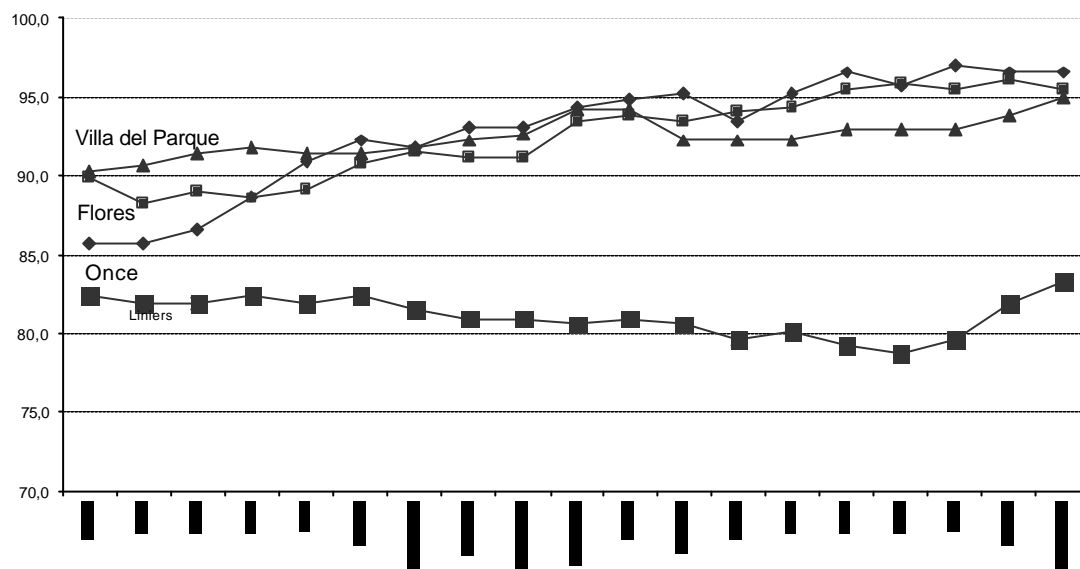
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, septiembre 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 - septiembre 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 96,9%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales provoca un ascenso de la tasa de ocupación del 81,6% de noviembre al 88,2% en el mes de septiembre.

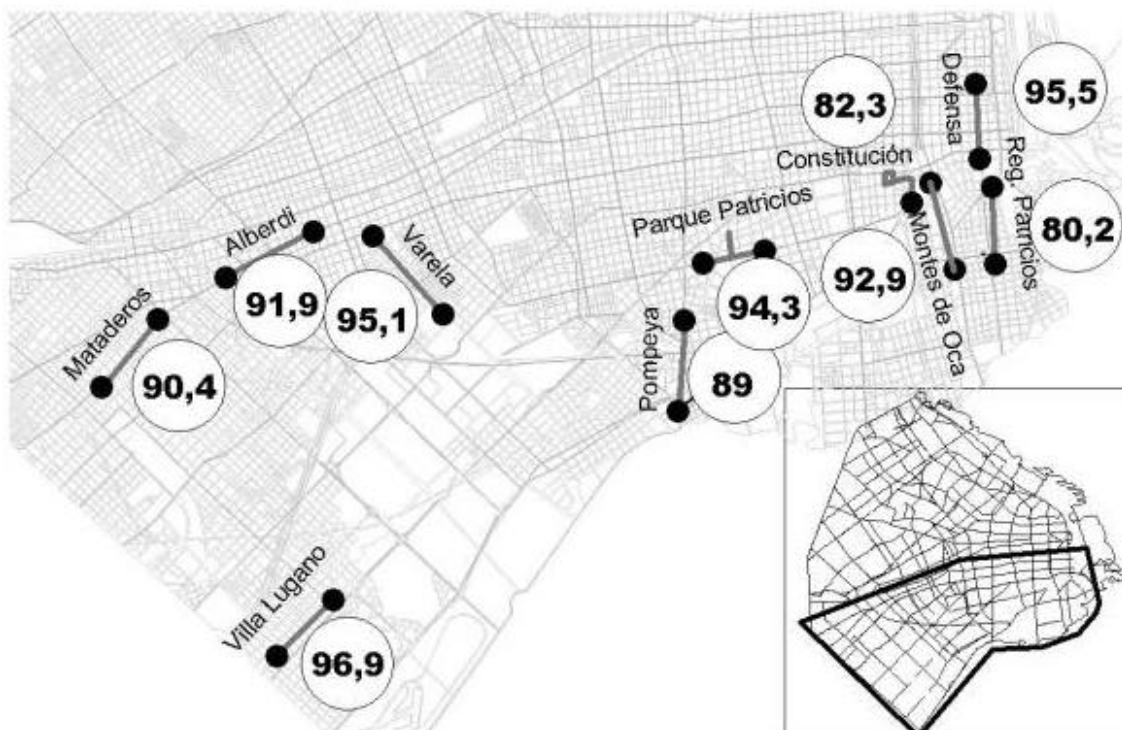
Cuadro 10

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

	Locales relevados	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (septiembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual 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	9	92,0	8	92,9	1,0	1	0
San Telmo (antigüedades)	198	9	94,4	11	94,4	0,0	1	3
Parque Patricios	210	14	92,9	12	94,3	1,5	3	1
Flores Sur (Av. Varela)	163	10	92,0	8	95,1	3,3	2	0
Alberdi (Materiales)	149	13	91,3	12	91,9	0,7	1	0
Mataderos (Av. Alberdi)	219	22	88,5	21	90,4	2,1	2	1
Pompeya (Sáenz)	255	31	87,8	28	89,0	1,3	4	1
Av. Patricios	162	30	81,5	32	80,2	-1,5	0	2
Estación Constitución	175	31	79,4	31	82,3	3,6	1	1
TOTAL	1772	173	89,4	167	90,6	1,3	15	9

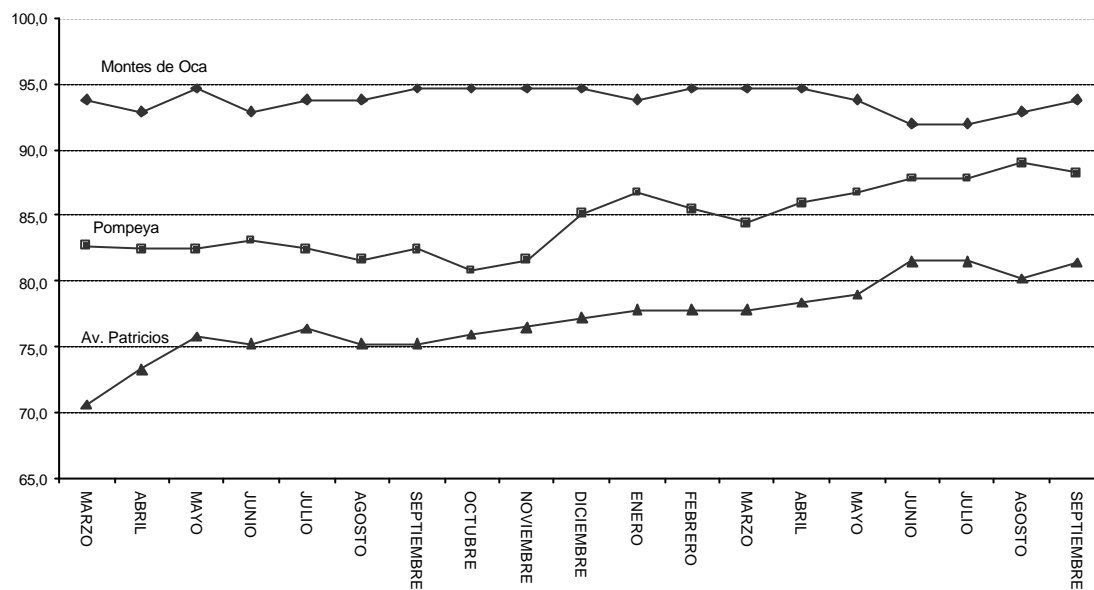
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

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



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

Anexo I

Apertura de locales en el mes de septiembre de 2003

Dirección	Actividad
Cabildo	2375 Electrodomésticos GM
Cuenca	2701 Venta de Muebles y Objetos
Rivadavia	6851 Electrodomésticos
Rivadavia	6861 Electrodomésticos
Pueyrredón	417 Compra-Venta de oro
Av. Patricios	662 Calzado
Cuenca	2739 Reparación de calzado
Rivadavia	11410 Calzado
Rivadavia	6443 Calzado
Sáenz	1225 Calzado
Florida	102 Bar - Café
Cuenca	3351 Perfumería Pigmento
Rivadavia	11420 Perfumería
Sáenz	1028 Farmacia Social
Santa Fe	1817 Perfumería
Cuenca	3279 Venta de ropa
Pueyrredón	309 Casa de deportes - Dexter
Rivadavia	6425 Lencería
Av. Patricios	566 Peluquería y Maxikiosco
Av. Patricios	417 Service Electrodomésticos
Montes de Oca	252 Lavadero - Tintorería
Sáenz	607 Imprenta
Rivadavia	11079 Carnicería
Rivadavia	11286 Granja
Rivadavia	11356 Supermercado chino
Rivadavia	7320 Kiosco
Brasil	1225 Música
Defensa	870 Antigüedades
Defensa	881 Antigüedades
Caseros	2079 Joyería
Corrientes	4564 Bijou y accesorios
Libertad	100 Compra-Venta de oro
Libertad	309 Joyería
Warnes	423 Marroquinería
Ortiz	1863 Restaurante - Parrilla La Cirila
Ortiz	1771 Restaurante Bar Uno Siete Uno
Alberdi	3880 Aberturas para construcción
Avellaneda	3225 Ropa
Rivadavia	5153 Ropa
Varela	1225 Indumentaria
Brasil	1298 Locutorio

Brasil	1234 Telefonía
Forest	411 Internet
Lope de Vega	2803 Arreglo de Televisores
Alberdi	6164 Peluquería
Rivadavia	3450 Internet
Salta	1744 Bailanta
Triunvirato	4632 Internet
Alberdi	4002 Materiales para la Construcción
Defensa	1234 Turismo Ciudad
Warnes	734 Accesorios para casas rodantes

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).