



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 17
JULIO 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 julio 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 julio, se contabilizaron unos 6.180 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 92,3% en el mes de julio, ascendiendo 0,5 puntos en relación con la registrada en el mes de junio (91,7%). Mientras que la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas ascendió del 91% registrada en junio al 91,5% en el mes de julio.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 92,4%, descendiendo un 0,7% la cantidad de locales ociosos con respecto al mes anterior (junio 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 julio de 2003, el 7,6% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en junio el 8,2% estaban desocupados: 2.245 locales activos y unos 186 locales cerrados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 36,7% de la tasa de vacancia; pasando esta del 12% en julio del 2002 al 7,7% en julio del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,9%, pasando del 88% al 92,4% en el mismo lapso temporal.

En 9 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre julio de 2002 y julio de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Patricios, cuya tasa pasó del 75,2% al 81,5%, evidenciándose un ascenso interanual del 8,4% en esta tasa. En la Av. Corrientes el crecimiento interanual fue de 7,9%, en el eje de la Av. Rivadavia (en Flores) la tasa de ocupación ascendió un 7,3%, en las Av. Pueyrredón y Florida el ascenso llegó al 6,7%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso de la tasa llegó al 5,3%. Las únicas disminuciones de la tasa de ocupación se registraron en Liniers y en Montes de Oca. En la primera descendió un 1% respecto del mismo mes del 2002, mientras que en la Av. Montes de Oca el descenso fue del 3,9% aunque aquí el nivel de la tasa de vacancia es notablemente inferior.

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 15,9% en los siete primeros meses del 2003.

De los 1.807 locales relevados en las “áreas temáticas”, 154 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 70,1% respondían a estas características.

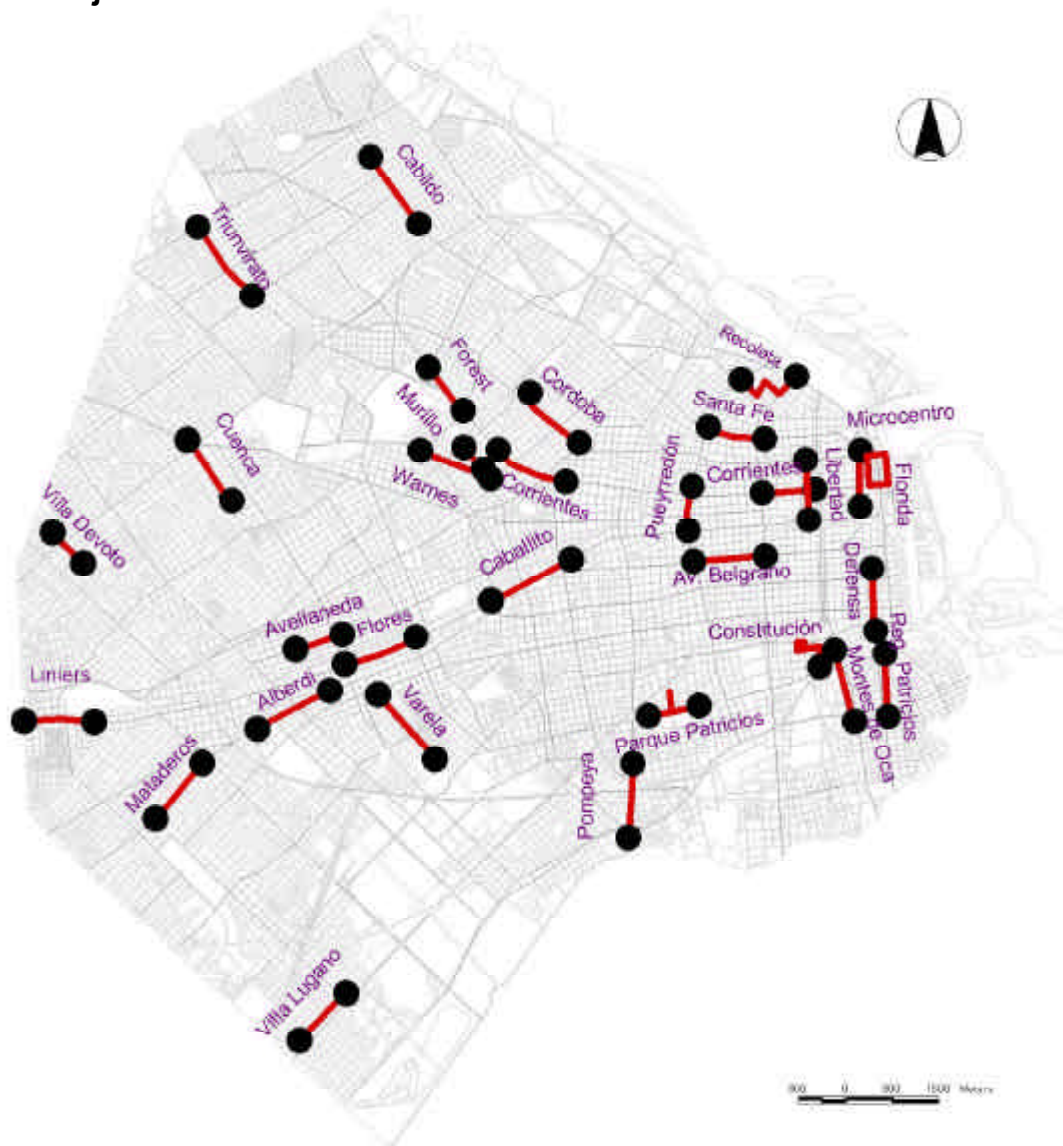
Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 9,8% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 8,3% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 97,1% de los locales.

El relevamiento permite apreciar un gran 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 0,9%, en la zona norte aumentó un 0,8%, en la zona oeste un 0,5%; mientras que en el centro disminuyó un 0,1%.

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de julio, 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 julio de 2003, se contabilizaron unos 6.180¹ locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 92,3% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 91,5%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 92,9% 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 julio de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (junio) (%)	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (julio) (%)	Tasa de vacancia (julio) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
GENERAL							
Áreas comerciales temáticas	1.807	162	91,0	154	91,5	8,5	0,5
Áreas relevadas desde 2003	1.928	147	92,4	136	92,9	7,1	0,6
Áreas relevadas desde 2002	2.445	201	91,8	186	92,4	7,6	0,7
TOTAL	6.180	510	91,7	476	92,3	7,7	0,5

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 92,4%, mostrando un ascenso de 0,7% en la ocupación con respecto al mes de junio de 2003, volviendo a presentar por cuarta 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 julio se encuentran en estas once arterias 2.259 locales activos y unos 186 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace diecisiete meses, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. En este sentido, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 36,7%, pasando ésta del 12%, en julio del 2002, al 7,6% en julio del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 5%, pasando del 88% al 92,4% en el mismo lapso temporal.

¹ En el eje del barrio de Mataderos (Av. Alberdi) se subdividió un local cerrado, registrándose la apertura de dos nuevos locales. En la calle Defensa también se subdividió un local en donde se registró la apertura de una peluquería, mientras que el otro local permanece cerrado.

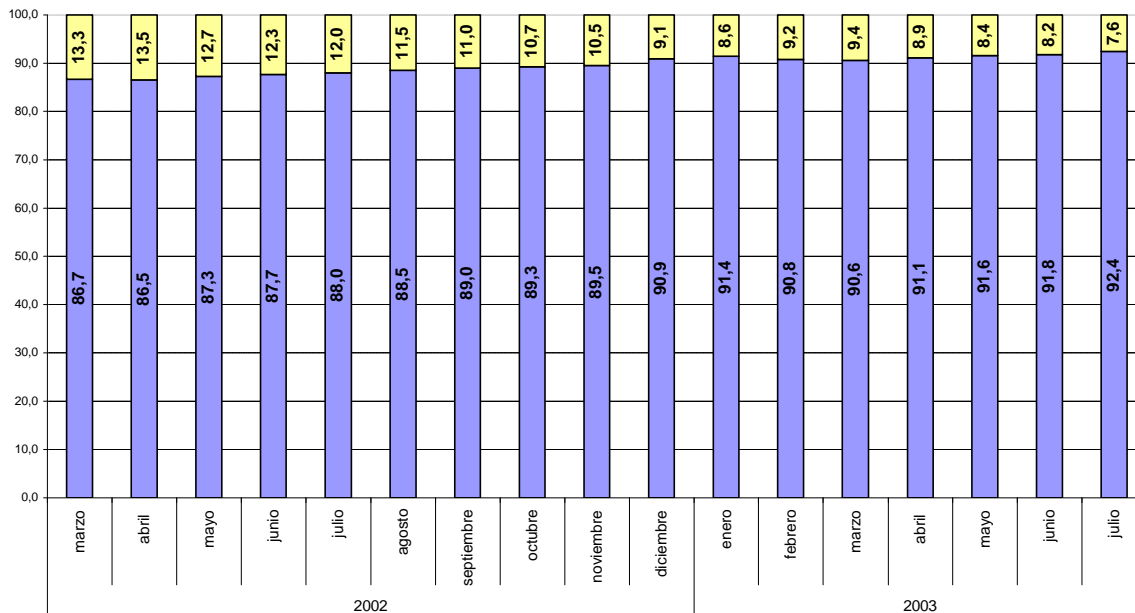
Cuadro 2

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

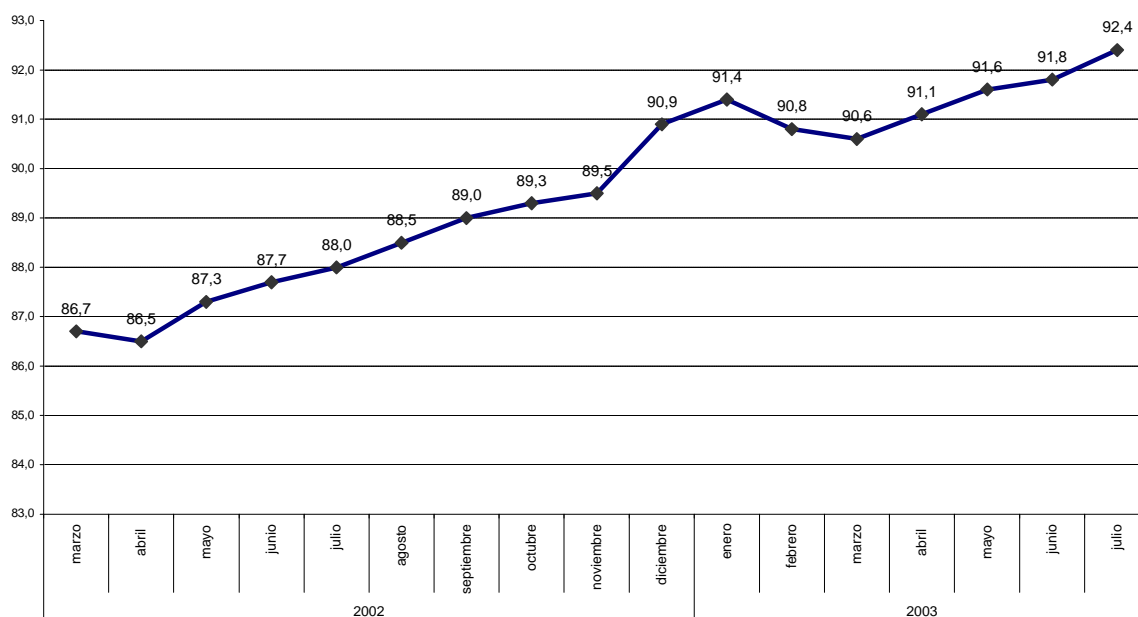
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que en 9 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre julio de 2002 y julio de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Patricios, cuya tasa pasó del 75,2% al 81,5%, evidenciándose un ascenso interanual del 8,4% en esta tasa. En la Av. Corrientes el crecimiento interanual fue de 7,9%, en el eje de la Av. Rivadavia (en Flores) la tasa de ocupación ascendió un 7,3%, en las Av. Pueyrredón y Florida el ascenso llegó al 6,7%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso de la tasa llegó al 5,3%. Las únicas disminuciones de la tasa de ocupación se registraron en Liniers y en Montes de Oca. En la primera descendió un 1% respecto del mismo mes del 2002, mientras que en la Av. Montes de Oca el descenso fue del 3,9% aunque aquí el nivel de la tasa de vacancia es notablemente inferior.

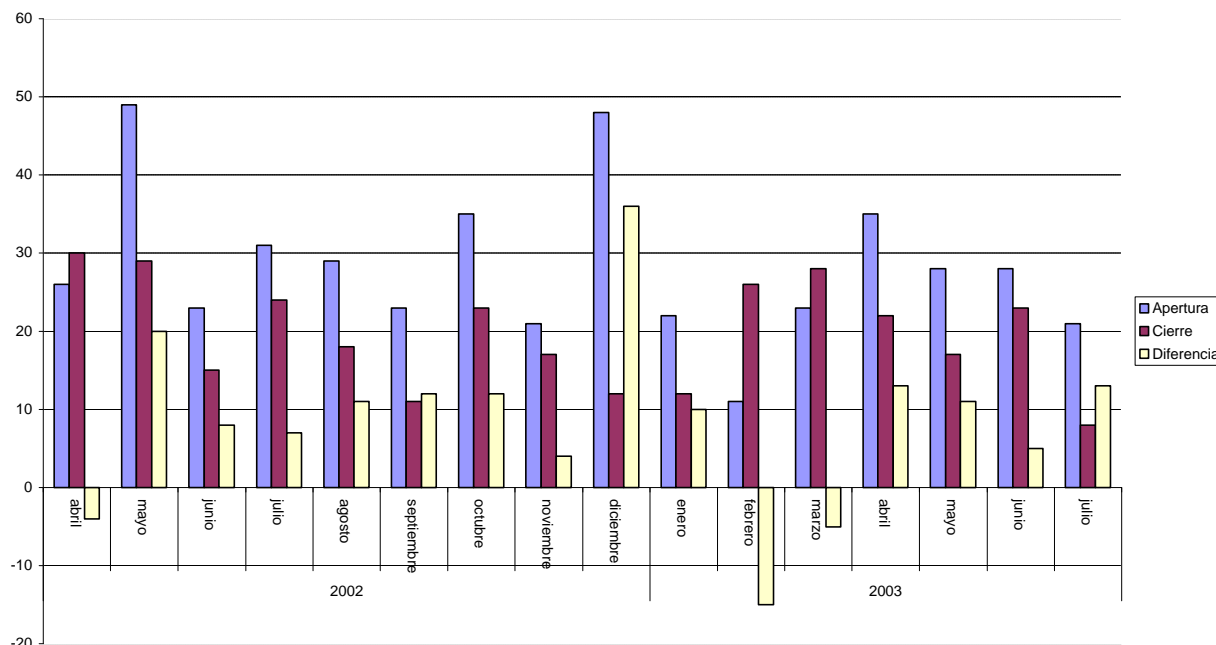
Cuadro 3**Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. julio 2002 - julio 2003**

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Jul-02	Jul-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Jul-02	Jul-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Florida 100 - 700	9,1	3,0	-67,0	6,1	90,9	97,0	6,7	-6,1
Once (Pueyrredón)	9,1	3,0	-67,0	6,1	90,9	97,0	6,7	-6,1
Santa Fe 1100 - 1900	6,0	1,0	-83,3	5,0	94,0	99,0	5,3	-5,0
Flores (Rivadavia)	11,1	4,6	-58,6	6,5	88,9	95,4	7,3	-6,5
Corrientes 1100 - 1900	15,5	8,8	-43,2	6,7	84,5	91,2	7,9	-6,7
Cabildo 2000 - 2800)	8,2	3,1	-62,2	5,1	91,8	96,9	5,6	-5,1
Montes de Oca 1 - 900	7,1	8,0	12,7	-0,9	92,9	92,0	-1,0	0,9
Av. Patricios	24,8	18,5	-25,4	6,3	75,2	81,5	8,4	-6,3
Cuenca 2000 - 2700	8,2	6,6	-19,5	1,6	91,8	93,4	1,7	-1,6
Pompeya (Sáenz)	16,9	12,2	-27,8	4,7	83,1	87,8	5,7	-4,7
Liniers (Rivadavia)	18,1	20,4	12,7	-2,3	81,9	79,6	-2,8	2,3
TOTAL	12,0	7,6	-36,7	4,4	88,0	92,4	5,0	-4,4

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,7% en la cantidad de locales ocupados entre junio y julio. En este mes reabrieron 23 locales y cerraron 8, con un saldo neto positivo de 15 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 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 REVELADOS DESDE MARZO 2002

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de julio, se puede apreciar que los locales del rubro indumentaria sigue presentando la mayor cantidad de aperturas (21,8%), empatando por primera vez, con el rubro de expendio de comidas. El resto de apertura corresponde a Calzado y Cuero (13%), Venta de productos alimenticios, Servicios personales y Farmacia (8,7% cada uno). El resto de las aperturas corresponden a locutorio, casa de fotografía, y actividad financiera. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de julio)

Cuadro 4

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

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	5	21,7
Expendio de comidas	5	21,7
Calzado y cuero	3	13,0
Venta de productos alimenticios	2	8,7
Servicios personales	2	8,7
Farmacia	2	8,7
Locutorio - Internet - telefonía	1	4,3
Artículos del hogar	1	4,3
Óptica, fotografía, relojería, joyería y fantasía	1	4,3
Actividad financiera	1	4,3
Total	23	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 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 15,9% en los siete primeros meses del 2003.

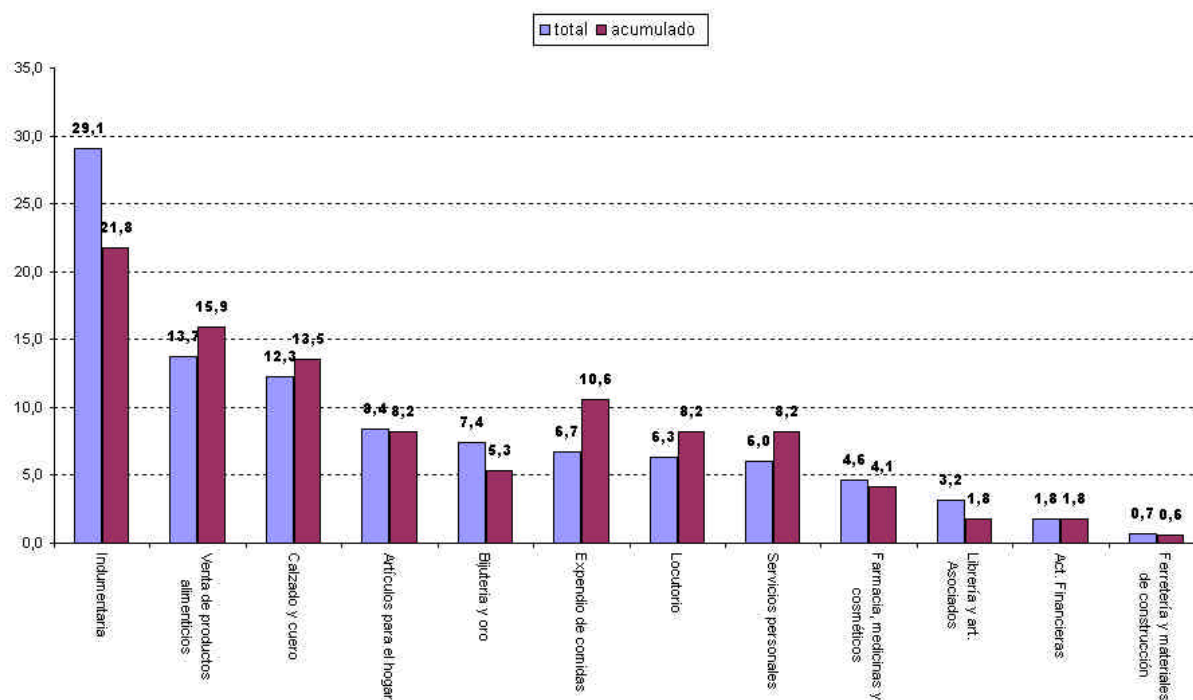
Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002		2003								Acum.	
	total	(%)	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	2003	(%)	
Indumentaria	83	29,1	5	1	5	8	4	9	5	37	21,8	
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	0	5	6	5	3	2	27	15,9	
Calzado y cuero	35	12,3	1	3	2	6	5	3	3	23	13,5	
Artículos para el hogar	24	8,4	3	2		2	3	2	2	14	8,2	
Bijuteria y oro	21	7,4	1	0	4		3	1		9	5,3	
Expendio de comidas	19	6,7	1	3	2	3	2	2	5	18	10,6	
Locutorio	18	6,3	1	2	2	3	1	4	1	14	8,2	
Servicios personales	17	6,0	1	0	2	4	3	2	2	14	8,2	
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	0		2	2		2	7	4,1	
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	0				2		3	1,8	
Act. Financieras	5	1,8	1	0		1			1	3	1,8	
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7			1					1	0,6	
Total	285	100	22	11	23	35	28	28	23	170	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 julio se relevaron 1.810 locales de los cuales 154 se encuentran cerrados, dato que representa el 8,5% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 70,1% 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 71,2% 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 14,6% 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 Libertad (96,4%), Avellaneda (95,3%), la Avenida Belgrano (95,1%), Av. Córdoba (95%); Murillo (92,6%), mientras que Defensa, en el barrio de San Telmo, alcanza una tasa de ocupación del (93,4%).

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 94,3% 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 85,8% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 77,8% del total. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 69,8% 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 22,1% de los mismos actúan en un mismo rubro.

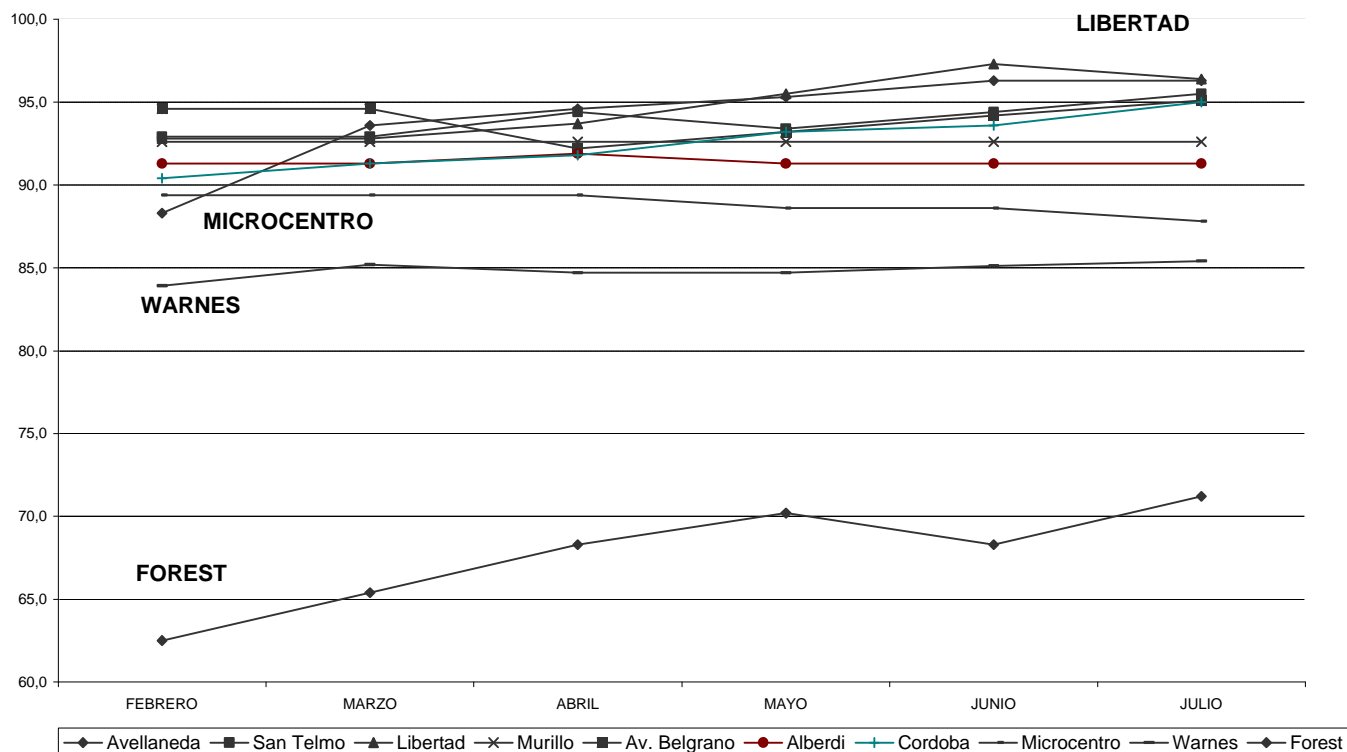
Cuadro 6

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	23	22,1	33	68,3	30	71,2	4,2
Warnes (rep. automotores)	261	183	70,1	39	85,1	38	85,4	0,5
Microcentro (act. Bancaria)	123	50	40,7	14	88,6	15	87,8	-0,9
Alberdi (Materiales)	149	104	69,8	13	91,3	13	91,3	0,0
San Telmo (antigüedades)	198	123	62,1	15	92,4	13	93,4	1,1
Murillo (artículos de cuero)	27	21	77,8	2	92,6	2	92,6	0,0
Córdoba (indumentaria)	219	140	63,0	14	93,6	11	95,0	1,5
Av. Belgrano (muebles)	206	154	74,3	12	94,2	10	95,1	1,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	281	94,3	14	95,3	14	95,3	0,0
Libertad (oro y audio)	225	191	85,8	6	97,3	8	96,4	-0,9
TOTAL	1810	1270	70,1	162	91,0	154	91,5	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- julio 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 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 90,2% de los locales permanecen abiertos. En la zona oeste, la tasa de ocupación está por debajo de la media, alcanzando al 91,7% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta, concentrando al 97,1%. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar un gran 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 0,9%, en la zona norte aumentó un 0,8%, en la zona oeste un 0,5%; mientras que en el centro disminuyó un 0,1%.

Cuadro 7

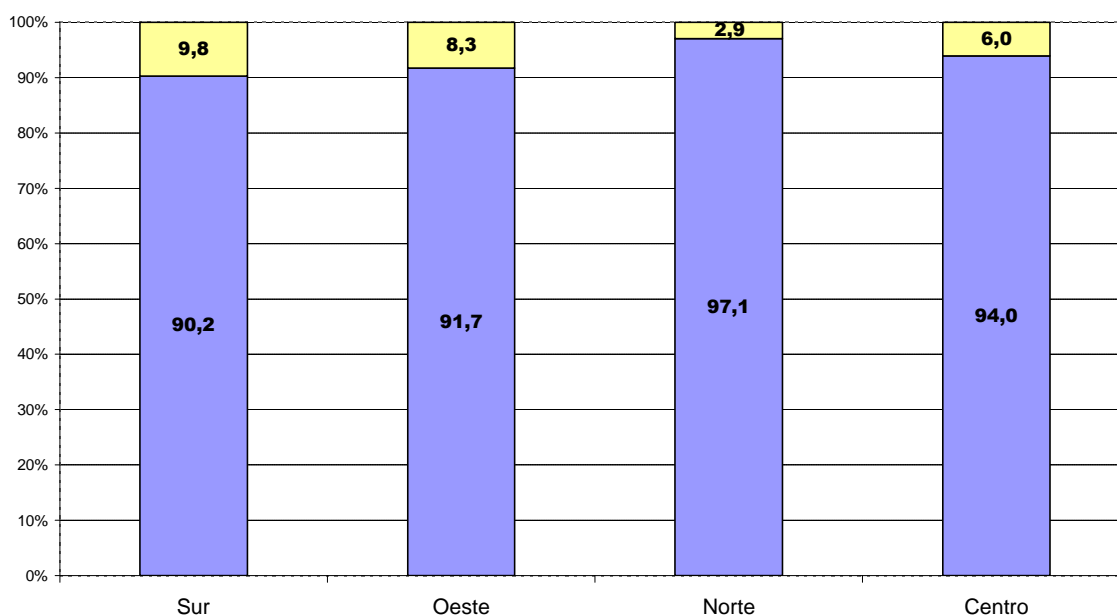
Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de julio de 2003

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1772	187	89,4	173	90,2	0,9
Oeste	2798	246	91,2	232	91,7	0,5
Norte	849	32	96,2	25	97,1	0,8
Centro	761	45	94,1	46	94,0	-0,1
TOTAL	6180	510	91,8	476	92,3	0,5

510

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

Grafico 6. Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, julio 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 julio 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 99%, 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 julio de 2003**

	Locales relevados	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	8	96,8	8	96,8	0,0	1	1
Florida 100 - 700	234	7	97,0	7	97,0	0,0	0	0
Santa Fe 1100 - 1900	198	3	98,5	2	99,0	0,5	1	0
Cabildo 2000 - 2800)	293	14	95,2	9	96,9	1,8	5	0
Libertad (oro y audio)	223	6	97,3	8	96,4	-0,9	1	3
Corrientes 1100 -1900	181	18	90,1	16	91,2	1,2	2	0
Recoleta	106	7	93,4	6	94,3	1,0	1	0
Microcentro (act. Bancaria)	123	14	88,6	15	87,8	-0,9	2	3
TOTAL	1610	77	95,2	71	95,6	0,4	13	7

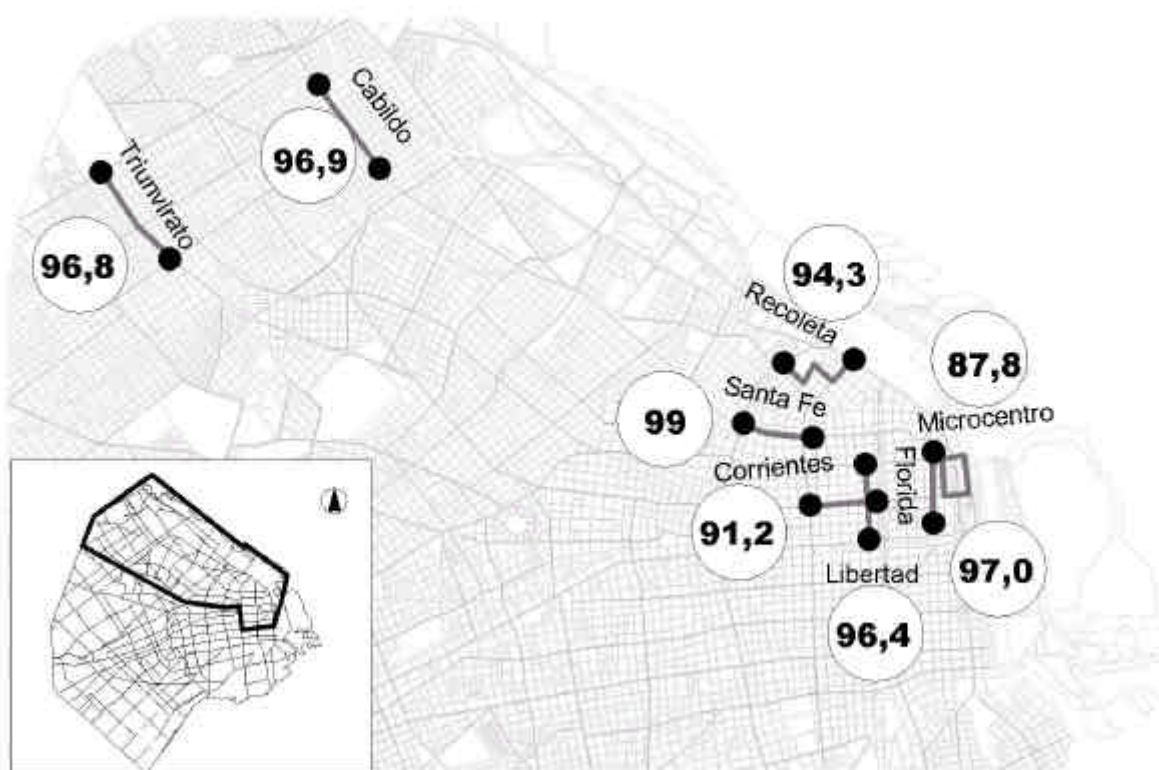
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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 julio, 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 julio en 90,1%.

Mientras que, por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentó una fuerte disminución entre mayo y junio, 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 cinco aperturas en los últimos tres meses hicieron trepar la tasa de ocupación, situándola en un 97%.

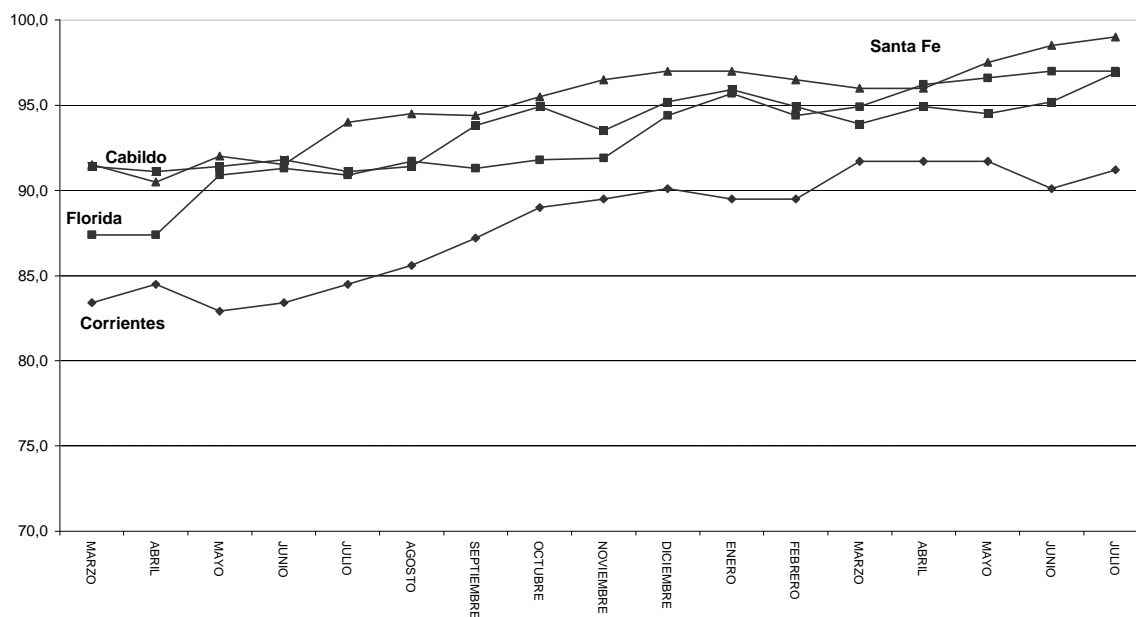
Al analizar la tasa de ocupación en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 95,2% en el eje de la Av. Cabildo y 98,5% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, volvió la tendencia de aumento de la ocupación, que se 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 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 julio de 2003.



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

Gráfico 7. Variación de la tasa de ocupación en la zona norte y centro de la Ciudad, marzo de 2002 - julio 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 71,2% para el eje de la calle Forest y un máximo de 96,4% para el eje de la calle Libertad, área de joyería y audio de gran importancia de la Ciudad de Buenos Aires.

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 julio una tasa cercana al 95%. 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.

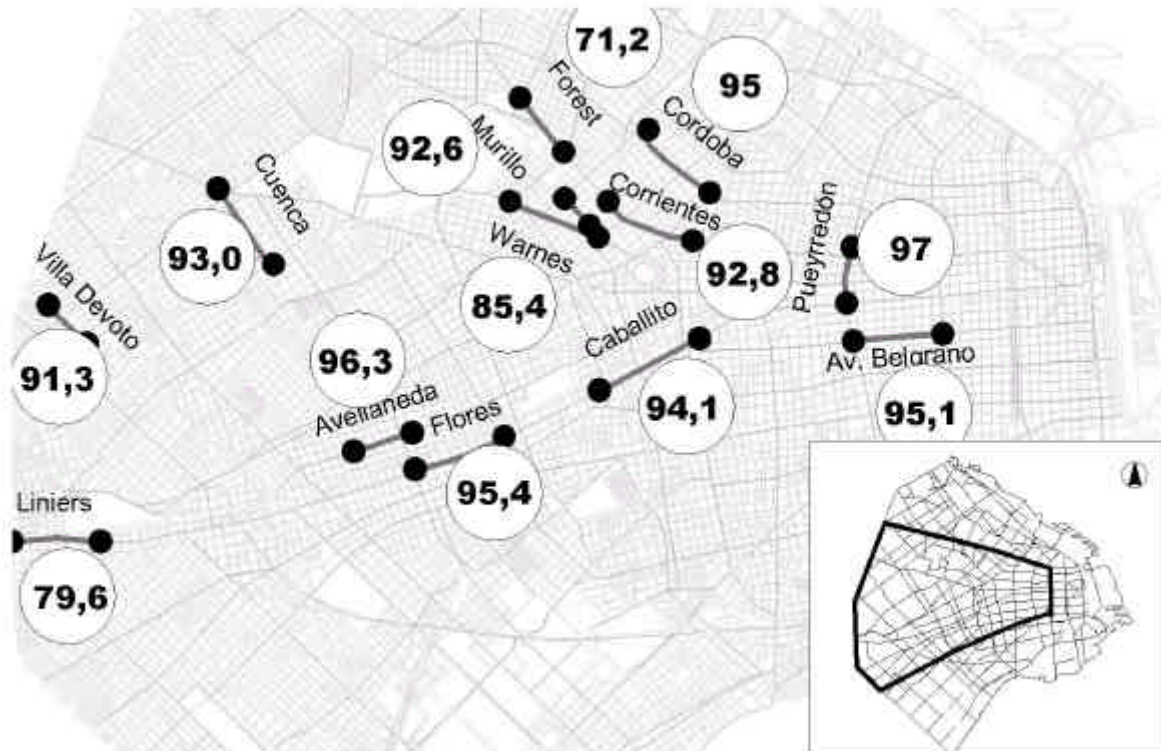
Cuadro 9

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

	Locales relevados	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (julio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	10	95,7	7	97,0	1,4	3	0
Avellaneda (Indumentaria)	298	11	96,3	11	96,3	0,0	0	0
Flores (Rivadavia)	306	13	95,8	14	95,4	-0,3	3	4
Caballito (Av. Rivadavia)	271	16	94,1	15	94,5	0,4	2	1
Av. Belgrano (muebles)	206	12	94,2	10	95,1	1,0	3	1
Murillo (artículos de cuero)	27	2	92,6	2	92,6	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	257	18	93,0	18	93,0	0,0	1	1
Córdoba (indumentaria)	219	14	93,6	11	95,0	1,5	4	1
Corrientes y S. Ortiz	208	14	93,3	15	92,8	-0,5	0	1
Villa Devoto (L. de Vega)	195	18	90,8	17	91,3	0,6	2	1
Warnes (rep. automotores)	261	39	85,1	38	85,4	0,5	1	0
Liniers (Rivadavia)	216	46	78,7	44	79,6	1,2	4	2
Forest (camperas)	104	33	68,3	30	71,2	4,2	5	2
TOTAL	2798	246	91,2	232	91,7	0,5	28	14

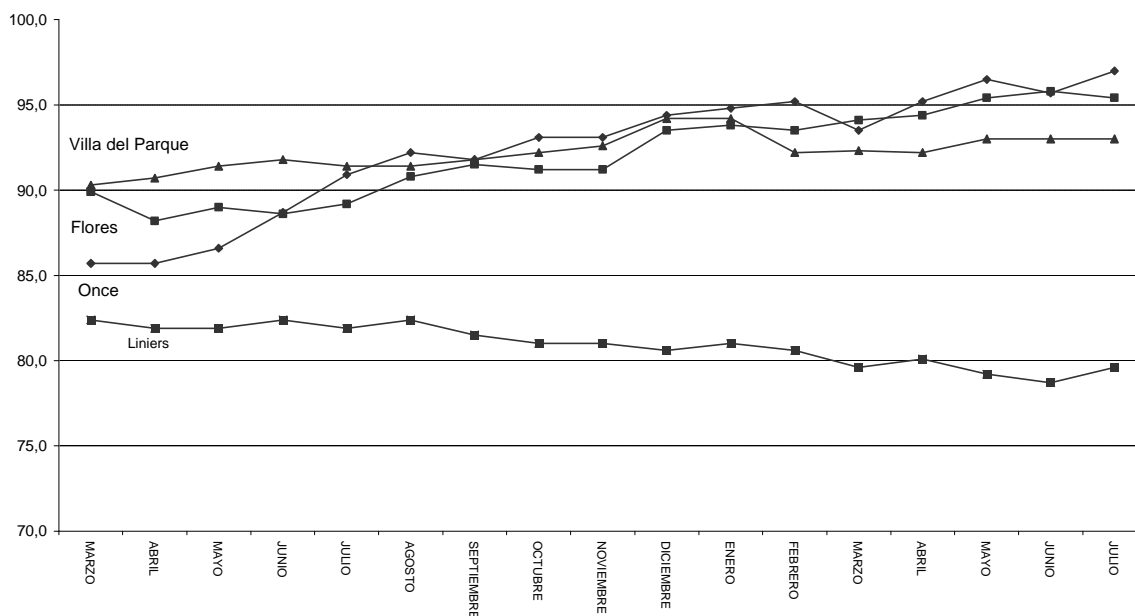
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, julio 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 oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - julio 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 87,8% en el mes de julio.

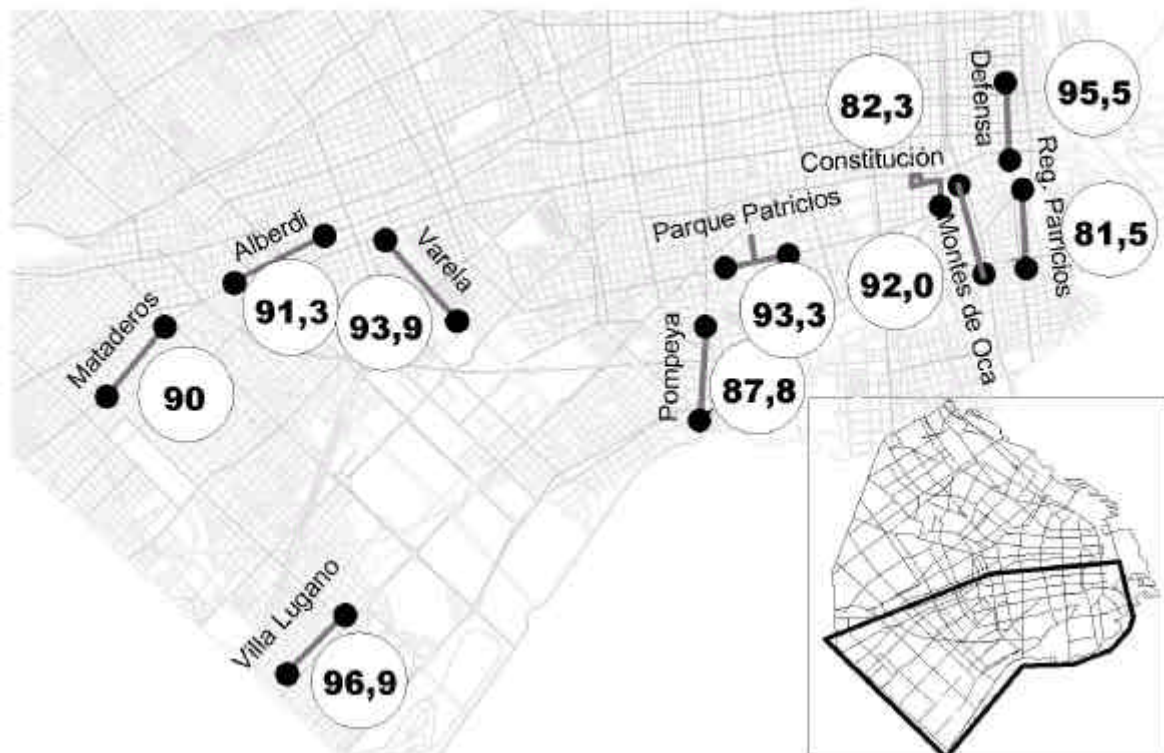
Cuadro 10

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

	Locales relevados	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (julio)	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	1	1
Montes de Oca 1 - 900	113	9	92,0	9	92,0	0,0	0	0
San Telmo (antigüedades)	198	11	94,4	9	95,5	1,1	3	1
Parque Patricios	210	15	92,9	14	93,3	0,5	1	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	13	92,0	10	93,9	2,0	3	0
Alberdi (Materiales)	149	13	91,3	13	91,3	0,0	0	0
Mataderos (Av. Alberdi)	219	25	88,5	22	90,0	1,6	3	0
Pompeya (Sáenz)	255	31	87,8	31	87,8	0,0	2	2
Av. Patricios	162	30	81,5	30	81,5	0,0	2	2
Estación Constitución	175	36	79,4	31	82,3	3,6	5	0
TOTAL	1772	187	89,4	173	90,2	0,9	20	6

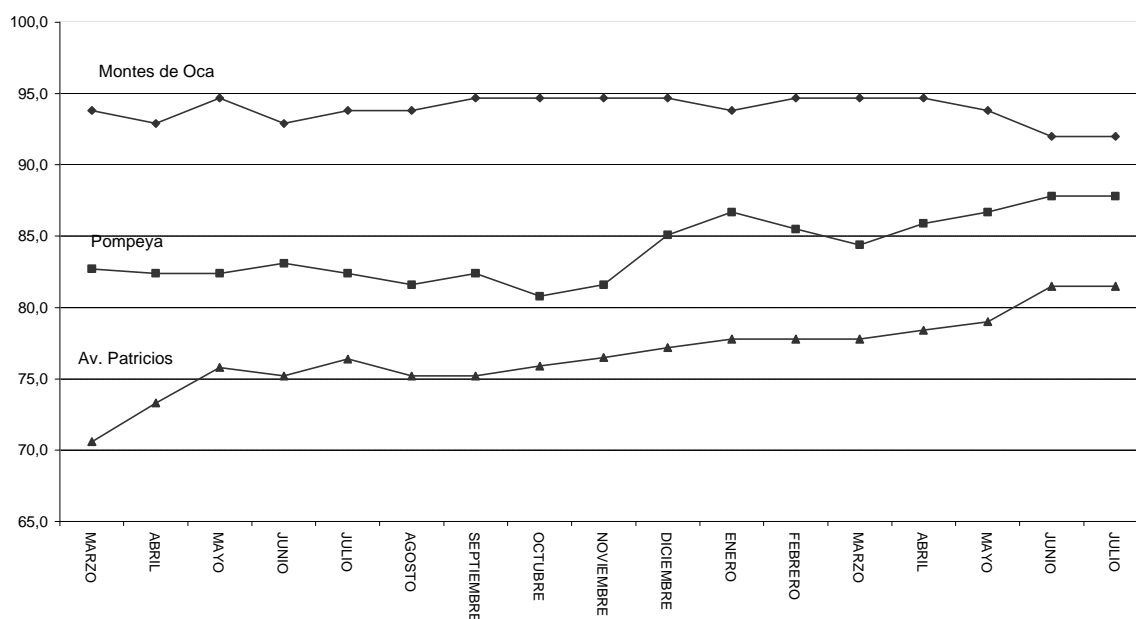
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

Mapa4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, julio de 2003.



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

Gráfico 9 Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - julio de 2003.



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

Anexo I

Apertura de locales en el mes de julio de 2003.

Dirección		Actividad
Corrientes	1790	Banco Citibank
Cabildo	2221	Bazar
Pueyrredón	452	Calzado
Pueyrredón	97	Calzado
Cabildo	2573	Calzado
Rivadavia	11033	Panchería
Rivadavia	6901	Pizzería
Rivadavia	7168	Café - Bar
Rivadavia	7324	Pizzería
Cabildo	2812	Café Havanna
Rivadavia	11546	Farmacia Dr. Ahorro
Rivadavia	11548	Farmacia Dr. Ahorro
Sáenz	847	Indumentaria
Patricios	523	Indumentaria
Cuenca	2793	Ropa de niños
Cabildo	2474	Indumentaria Infantil
Santa fe	1931	Indumentaria Femenina
Corrientes	1699	Locutorio
Cabildo	2590	Fotografía
Pueyrredón	382	Fotografía
Patricios	288	Inmobiliaria
Sáenz	695	Verdulería
Rivadavia	11610	Verdulería
Forest	444	Venta de aceite suelto por litro
Vicente López	2142	Kiosco
Triunvirato	4210	video-Púb.
Forest	656	Internet
Libertad	137	Joyería
Defensa	1084	Relojería
Córdoba	4849	Ropa Femenina
Cordoba	4739	Open Sports
Córdoba	4206	Ropa Unisex
Forest	383	Venta de camperas
Rivadavia	5070	Indumentaria Femenina
Perón	321	Farmacia
Brasil	1259	Farmacia
Lima	1759	Farmacia
Lope de vega	2820	Parrilla para llevar
Triunvirato	4485	Insumos para computación
Córdoba	5043	Venta de Muebles
Defensa	754	Antigüedades
Lope de vega	2872	Artículos Ortopédicos

Warnes	799	Calcomanías
Sarmiento	586	Servicio Técnico p/control remoto y celulares
Forest	410	Agencia de Lotería
Forest	478	Maxiquiosco y venta de bijouterie y accesorios
Brasil	1225	Música
Brasil	1230	Lotería
Salta	1748	Usados
Rivadavia	5418	Cerrajería
Belgrano	2701	Mueblería
Belgrano	2186	Mueblería
Belgrano	2080	Colchonería
Caseros	2735	Verdulería
Chilavert	6394	Panadería
Alberdi	5984	Indumentaria
Alberdi	5559	Pañalera
Alberdi	5557	Granja
Varela	1078	Autoservicio
Varela	1216	Indumentaria
Varela	1247	Panadería
Defensa	1376	Peluquería

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).