



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales

Abril de 2002



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

Dirección: Matías Kulfas

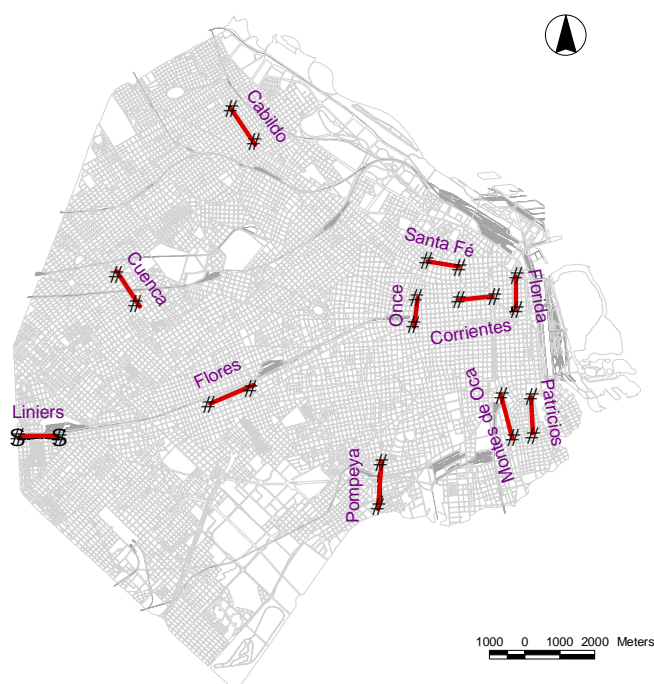
Coordinación: Elina López

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

Asistente: Verónica Simone

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

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – CEDEM – abril 2002

Resultados obtenidos

El relevamiento efectuado en el mes de abril permite apreciar una disminución de la tasa de ocupación del 1,2% respecto del mes anterior en los 11 nodos comerciales relevados.

Sin embargo, el fenómeno más destacado que permite observar este relevamiento es la alta rotación de los locales durante el mes de abril, produciéndose la apertura de 26 locales (que representan la reapertura del 8% de los locales cerrados durante el mes de marzo) y un cierre de 30 locales (que constituyen el 1,4% de los locales abiertos en el mes anterior).

De estos 11 nodos, en 6 de ellos se apreció una disminución de la tasa de ocupación, siendo las más destacadas las evidenciadas en el nodo comercial de Plaza Flores (-16,1%), en la Av. Montes de Oca (-14,3%) y en la Av. Santa Fe entre Callao y Pueyrredón (-11,8%). En 4 centros comerciales se observó una pequeña recuperación en la cantidad de locales abiertos, especialmente sobre la avenida Corrientes y sobre la Av. Patricios, que sin embargo sigue siendo el nodo relevado que cuenta con una mayor tasa de vacancia (27,5%)

Cuadro 1

Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de abril de 2002 en la Ciudad de Buenos Aires.

	Locales relevados	Locales vacíos (marzo)	(%)	Locales vacíos (abril)	(%)	Variación mensual de ocupación (%) *	Apertura de locales	(%)	Cierre de locales	(%)
PATRICIOS (1 al 800)	160	47	29,4	44	27,5	6,4	5	10,6	2	1,8
SAENZ (600 al 1400)	255	44	17,3	45	17,6	-2,3	1	2,3	2	0,9
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	38	17,6	39	18,1	-2,6	1	2,6	2	1,1
CORIENTES (1100 al 1900)	181	30	16,6	28	15,5	6,7	2	6,7	0	0,0
PUYRREDON (1 al 600)	231	33	14,3	32	13,9	3,0	5	15,2	4	2,0
FLORIDA (100 al 700)	230	29	12,6	29	12,6	0,0	1	3,4	1	0,5
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	31	10,1	36	11,8	-16,1	2	6,5	7	2,5
CUENCA (2700 al 3500)	257	25	9,7	24	9,3	4,0	5	20,0	4	1,7
CABILDO (2000 al 2800)	292	25	8,6	26	8,9	-4,0	2	8,0	3	1,1
SANTA FE (1900 al 2600)	199	17	8,5	19	9,5	-11,8	2	11,8	4	2,2
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	7	6,2	8	7,1	-14,3	0	0,0	1	0,9
TOTAL	2440	326	13,4	330	13,5	-1,2	26	8,0	30	1,4

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

* la tasa de ocupación es la tasa complementaria a la tasa de vacancia. Se incorpora en la variación mensual para facilitar la comprensión del lector.

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



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

Mapa 3. Variación de la tasa de ocupación entre marzo y abril en los nodos comerciales relevados

Informe sobre la tasa de ocupación comercial - CEDEM - abril 2002



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

Anexo metodológico

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

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