

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 26
ABRIL 2004



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
ANIBAL IBARRA

Vice Jefe Gobierno
JORGE TELERMAN

Secretario de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable
EDUARDO EPSZTEYN

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano

Dirección: Pablo Perelman.

Consultores: Fernando Álvarez de Celis, Julián Álvarez Insua, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Adriana Cusmano, Paulina Seivach, Marcelo Yangosian, María Eva Raffoul Sinchicay y Patricia Fernández.

Asistentes: Verónica Simone, María José Pérez de Arrilucea, Ana Florido, Anahí Costaguta y Cecilia Vitto.

El presente informe ha sido elaborado por la **Unidad Económica Territorial (UET)** del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Coordinador: Fernando Álvarez de Celis.

Consultores: Julián Álvarez Insua, y María Eva Raffoul Sinchicay.

Asistentes: Ana Florido y Anahí Costaguta.

Los distintos trabajos realizados se encuentran en Internet: www.cedem.gov.ar

INDICE

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Introducción	6
3. Resultados Obtenidos	7
3.1. Actividad Comercial. Apertura y cierre de locales	10
3.2. Tasa de ocupación en las áreas temáticas	14
3.3. Tasa de ocupación según zonas en la ciudad de Buenos Aires	16
3.3.1. Tasa de ocupación en la zona centro	18
3.3.2. Tasa de ocupación en la zona norte	20
3.3.3. Tasa de ocupación en la zona oeste	22
3.3.4. Tasa de ocupación en la zona sur	24
Anexo metodológico	27
Anexo II	28
Anexo III	30

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de abril se relevaron 31 centros comerciales de distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Once de los cuales se relevan desde marzo de 2002, mientras que en febrero de 2003 se sumaron 20 áreas, 10 de ellas en arterias con locales que se especializan en ciertos rubros, a los que se denomina “ejes temáticos”.

Dicho relevamiento permitió contabilizar un total de 6.250 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 93,4% en el mes de abril, registrando un aumento de 0,3% respecto del mes de marzo. Así, luego de dos meses de retracción de la tasa de ocupación (enero y febrero), correspondiente con el período de vacaciones, y del leve repunte de marzo, en el mes de abril se vuelve al máximo registrado (diciembre de 2003).

Dado que el relevamiento de los 31 ejes se realiza desde febrero de 2003 se puede analizar la variación interanual de las tasas de ocupación y de vacancia. De esta forma se aprecia un descenso interanual de la tasa de vacancia en un 33,2%, pasando ésta del 9,9% en abril de 2003, al 6,6% en abril del corriente año. En cuanto a la tasa de ocupación se verifica un crecimiento de 3,3%, pasando del 90,1% al 93,4% en el mismo lapso temporal.

Durante el mes de abril se registraron 59 aperturas y 40 cierres en los 31 ejes relevados. El eje que más aperturas registró fue el de la Av. Córdoba, entre Thames y

Pringles; seguido por el eje de la Av. Forest con 6 aperturas y Warnes con 5. Estos ejes se localizan en el oeste de la Ciudad.

Al analizar el tipo de locales que abrieron en los ejes relevados, se puede apreciar una gran cantidad de aperturas en el rubro venta de prendas de vestir y textiles, que alcanza el 47,4% de las aperturas de este mes con un total de 28 locales.

Dentro de las 10 “áreas temáticas”, se contabilizaron 1.827 locales, de los cuales 140 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 69,4% respondían a estas características. En tres de estos ejes no se registró variación en la cantidad de locales ocupados respecto del mes anterior, en uno se registró una pequeña caída. En los ejes de Forest y Córdoba se apreció un aumento de 5,8% y 3,1%, mientras que en Warnes llegó a 1,5%.

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, cuyo valor es de 91,4% que en la zona céntrica supera ligeramente con 92,9%. La zona oeste supera la media de la Ciudad para el mes de abril situándose en 94%. Por su lado la tasa de ocupación en la zona norte aumenta al 96,3%.

El análisis de la variación interanual da cuenta de un importante incremento en el oeste de la Ciudad, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 4,7% respecto del año anterior. En el centro la variación interanual muestra un incremento del 0,8%. En este sentido los mayores incrementos se detectaron en los siguientes ejes: Forest (17,6%), Villa Devoto (13,2%), Constitución (11%) y Sáenz (8,5%). Es de destacar que de los 31 ejes

analizados en sólo 2 se observan pequeñas observaciones interanuales negativas.

La variación mensual de la tasa de ocupación en este último mes, da cuenta de un aumento en las zonas Oeste y Centro de la Ciudad (0,8% y 0,6% respectivamente). En la zona Norte, en cambio, se observó un pequeño descenso intermensual del -0,7%, mientras que en el centro la disminución fue mínima (-0,1%).

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de abril, en donde se registró la cantidad de locales ocupados en los principales centros comerciales 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 importante respecto a la

actividad comercial de la Ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la urbe. Este informe se realiza desde 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, que se extienden a lo largo de 228 cuadras y donde se localizan 6.253 locales.

Mapa 1. Ejes Comerciales Relevados



3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de abril de 2004 se contabilizaron unos 6.253 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de

ocupación en las áreas comerciales temáticas se ubicó en el 91,3%, mientras que para los 21 ejes restantes alcanzó el 93,9% (ver cuadro 1)

Cuadro 1

Tasa de ocupación y de vacancia en los 31 ejes relevados - abril de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación (marzo) (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación (abril) (%)	Tasa de vacancia (abril) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Ejes Temáticos	1.827	91,3	140	92,3	7,7	1,1
Otros ejes	4.426	93,9	271	93,9	6,1	0,0
TOTAL	6.253	93,2	411	93,4	6,6	0,3

Fuente:: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Luego de dos meses de caída en la tasa de ocupación se observa un repunte de la misma para marzo que mantiene su ascenso en abril, alcanzando al 93,4% de los locales, un aumento de 0,3% respecto del mes anterior. En abril de 2004 el 6,6% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados. Así, en los 31 ejes relevados se encuentran 5.842 locales en funcionamiento y 411 cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento en los 31 ejes se está

realizando desde febrero de 2003, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para todos los ejes relevados. De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 33,2%, pasando ésta del 9,9% en abril de 2003, al 6,6% en marzo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,6%, pasando del 90,1% al 93,4% en el mismo lapso temporal (ver cuadro 2).

Cuadro 2

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

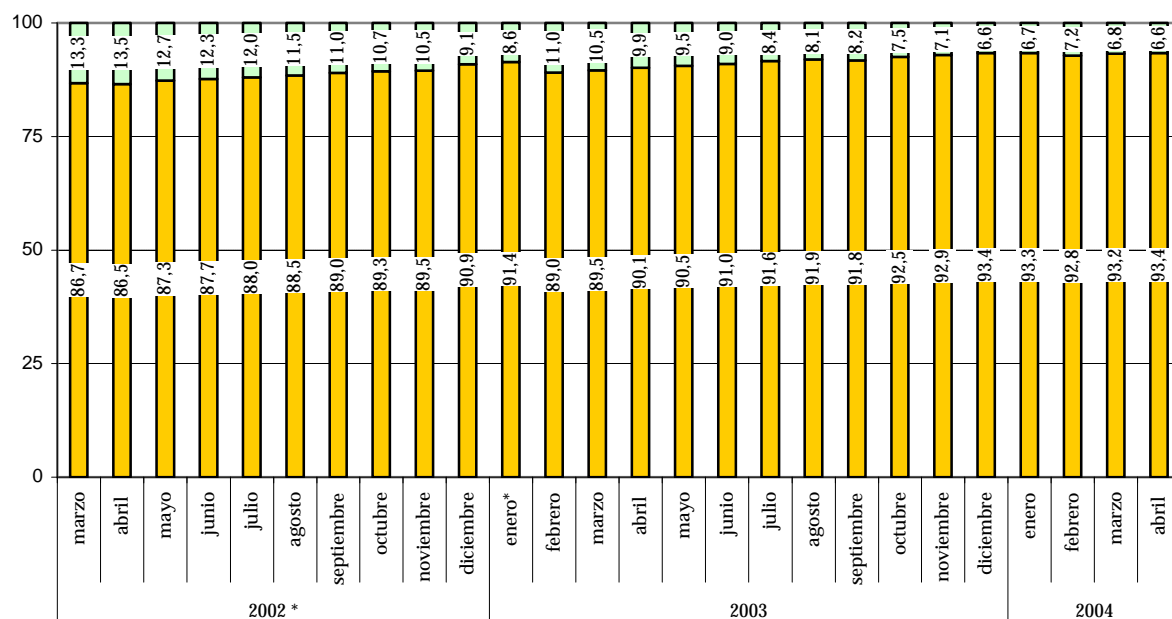
		Tasa de Ocupación			Tasa de Vacancia		
		Tasa de Ocupación	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Tasa de Vacancia	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
2002 *	marzo	86,7			13,3		
	abril	86,5	-0,2		13,5	1,5	
	mayo	87,3	0,9		12,7	-5,9	
	junio	87,7	0,5		12,3	-3,1	
	julio	88,0	0,3		12,0	-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	
	enero*	91,4	0,6		8,6	-5,5	
	febrero	89,0	-2,6		11,0	27,5	
2003	marzo	89,5	0,6	3,3	10,5	-4,5	-21,3
	abril	90,1	0,7	4,2	9,9	-5,7	-26,8
	mayo	90,5	0,4	3,7	9,5	-4,0	-25,4
	junio	91,0	0,5	3,8	9,0	-5,2	-27,0
	julio	91,6	0,7	4,1	8,4	-6,6	-30,1
	agosto	91,9	1,0	4,4	8,1	-9,9	-32,6
	septiembre	91,8	0,2	3,7	8,2	-2,4	-28,8
	octubre	92,5	0,8	3,6	7,5	-8,5	-30,0
	noviembre	92,9	0,4	3,8	7,1	-5,3	-32,4
	diciembre	93,4	0,5	2,8	6,6	-7,0	-27,5
	enero	93,3	-0,1	2,1	6,7	0,9	-22,5
	febrero	92,8	-0,6	4,2	7,2	8,1	-34,4
2004	marzo	93,2	0,4	4,1	6,8	-5,6	-35,1
	abril	93,4	0,2	3,6	6,6	-2,9	-33,2

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Gráfico 1.

Tasa de Ocupación y de vacancia, marzo 2002 – abril 2004

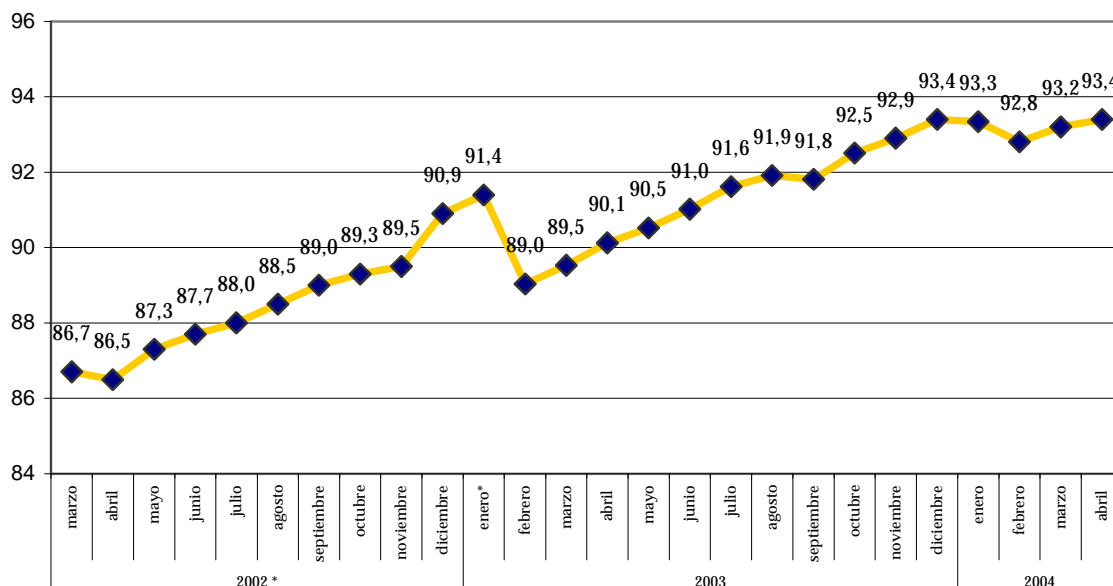


Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

(* entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Gráfico 2.

Evolución de la tasa de ocupación, marzo 2002 – marzo 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

3.1. ACTIVIDAD COMERCIAL. APERTURA Y CIERRE DE LOCALES

Durante el relevamiento realizado en el mes de abril, se encontraron 59 aperturas en los 31 ejes, 38 en la zona oeste, 4 en la zona sur, 8 en el norte y 9 en el centro. El eje que más aperturas registró fue el de la Av. Córdoba (entre Thames y Pringles), con 9 locales; seguido por el eje de Forest con 6 aperturas y Warnes con 5. Los tres ejes se localizan en el oeste de la Ciudad.

Al analizar el tipo de locales que abrieron sus puertas, se puede apreciar una gran cantidad de aperturas en el rubro venta de prendas de vestir y textiles, que alcanza el 47,5% de las aperturas de este mes con un total de 28 locales. Se destaca por otro lado la apertura de 5 locales en el rubro calzado, cuero y marroquinería, y cuatro locales en Venta de partes, piezas y accesorios para automotores. En el anexo II se puede observar el listado completo de aperturas de locales registradas durante el mes de abril.

El cuadro 3, por su parte, refleja el número de aperturas por tipo de local desde marzo de 2002. En ese año la mayor proporción correspondió a locales especializados en venta de indumentaria y textiles para el hogar (28,3%), seguido de locales de venta

de calzado, cuero y marroquinería que alcanzaban el 12,6% de los locales abiertos en este período, y los locales especializados en la venta de alimentos y bebidas (8%). En el resto de las aperturas se observó una gran dispersión entre los distintos rubros de locales comerciales y de servicios. En el 2003 en cambio, si bien el rubro indumentaria siguió representando la mayor proporción de locales, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron su participación, pasando del 8% en el 2002 al 9,4% en el 2003, y las aperturas en Calzado, cuero y marroquinería se redujeron a la mitad. Otros incrementos se registraron en rubros tales como restaurantes y bares (que pasó de 5,9% a 7,3%), venta de muebles, equipos de uso doméstico (que pasó de 4,9% a 6,7%). Farmacias, medicinas y cosméticos, junto con relojerías y joyería, tuvieron aumentos importantes en la cantidad de aperturas.

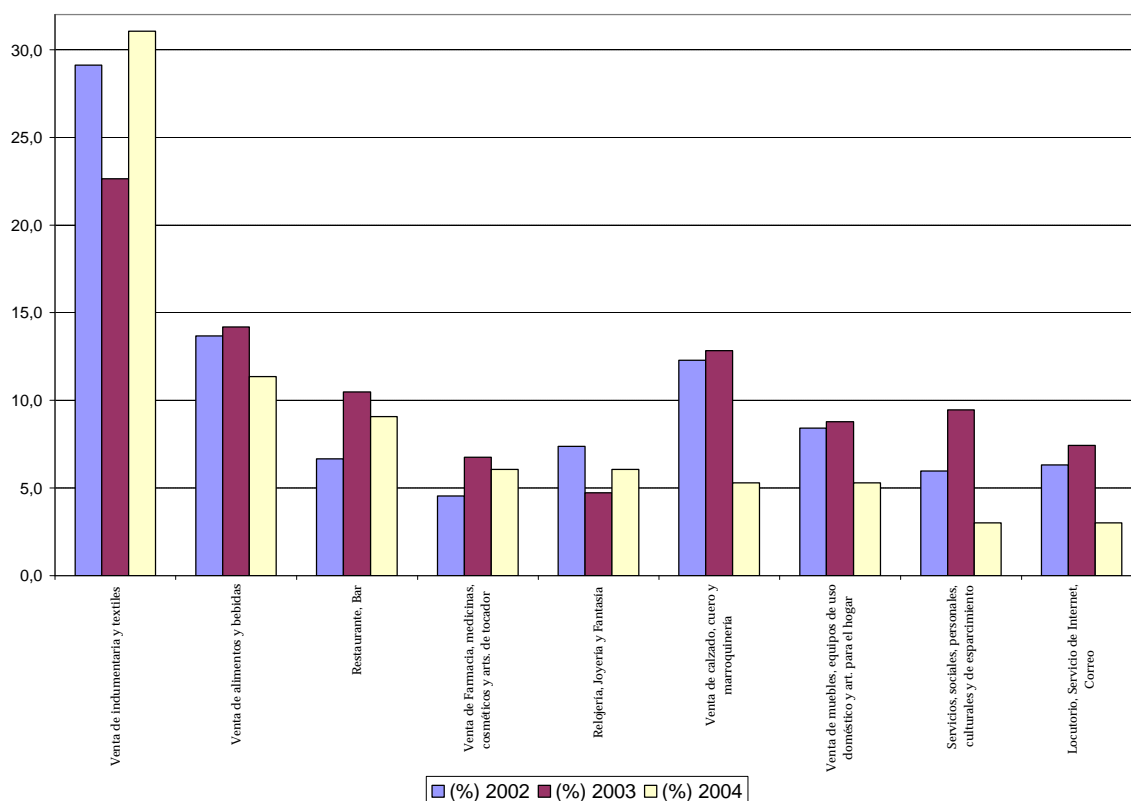
Cuadro 3
Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	<u>2002</u>		<u>2003</u>		<u>2004</u>		
		(%)		(%)	1º Trim	Abril	Acum.
Venta de indumentaria y textiles	81	28,3	173	25,9	17	28	23,6
Venta de alimentos y bebidas	23	8,0	63	9,4	41	3	23,0
Venta de calzado, cuero y marroquinería	36	12,6	42	6,3	6	5	5,8
Restaurante, Bar	17	5,9	49	7,3	9	2	5,8
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	15	5,2	36	5,4	8	2	5,2
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y art. para el hogar	14	4,9	45	6,7	6	3	4,7
Relojería, Joyería y Fantasía	5	1,7	36	5,4	6	3	4,7
Venta de golosinas y cigarrillos	17	5,9	34	5,1	6	1	3,7
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	7	2,4	15	2,2	6	1	3,7
Venta de partes, piezas y accesorios para automotores	1	0,3	21	3,1	3	4	3,7
Servicios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	4	1,4	29	4,3	4	3	3,7
Venta de ferretería, pinturas y materiales construcción	2	0,7	17	2,5	5	0	2,6
Servicios empresariales	7	2,4	16	2,4	3	1	2,1
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	16	5,6	27	4,0	3	1	2,1
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	0	0,0	2	0,3	2	0	1,0
Venta de artículos usados y antigüedades	4	1,4	12	1,8	2	0	1,0
Artículos de decoración	0	0,0	9	1,3	1	1	1,0
Otros no especificados previamente	3	1,0	4	0,6	2	0	1,0
Optica y Fotografía	5	1,7	7	1,0	1	0	0,5
Actividad Financiera	8	2,8	4	0,6	0	1	0,5
Todo x \$2, Bijou, Accesorios	21	7,3	26	3,9	1	0	0,5
Total	286	100	667	100	132	59	100

* Entre marzo 2002 y enero 2003, los datos corresponden a 11 ejes

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 3. Participación porcentual por tipo de actividad 2002, 2003 y enero-marzo 2004

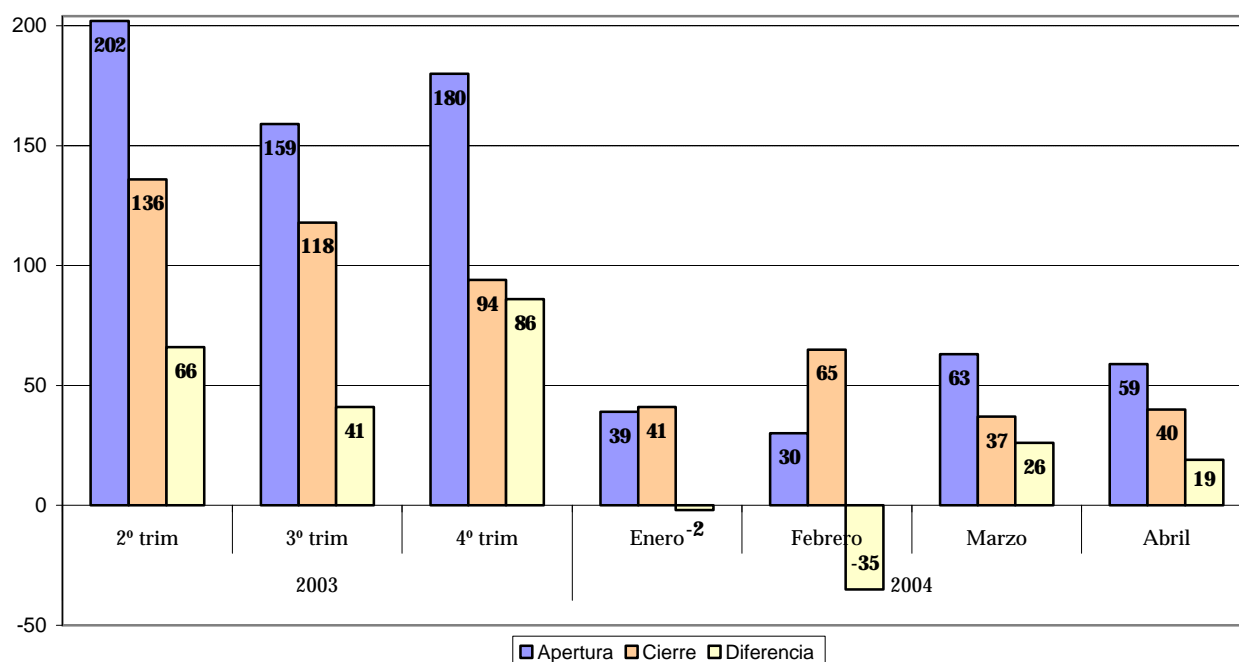


Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Durante los primeros 4 meses del año se contabilizaron 183 cierres de locales. Se registraron 40 cierres en el mes de abril, 18 en la zona oeste, 13 en el norte, 6 en el sur y 3 en el centro. El eje de la Av. Cabildo registró la mayor cantidad de cierres (6 locales). Por otro lado cerraron 3 locales en los ejes de Recoleta, Santa Fe y Liniers. Al igual que en

las aperturas el rubro predominante es el rubro venta de indumentaria y textiles, que en este caso representa al 27,5% de los cierres. En segundo lugar el 15% de los cerrados son locales de venta de muebles, equipos de uso doméstico y artículos para el hogar, luego el 10% restaurantes y bares, y 12,5% de venta de alimentos y bebidas.

Grafico 4. Apertura y cierre de locales en los 31 ejes relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

3.2. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

Dentro de los ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran 10 áreas comerciales temáticas, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de abril se relevaron 1.827 locales, 140 de los cuales se encontraban cerrados, dato que representa el 7,7% 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 79,8% de los locales, siendo – junto con Av. Patricios - la cifra más baja detectada para los 31 ejes comerciales de la Ciudad. La calle Warnes también presenta una importante cantidad de locales cerrados, por lo cual su tasa de ocupación es de 84%. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación del 88%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas en ejes temáticos se registran

en la Av. Córdoba (96,9%) y Belgrano (96,7%)

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 90,9% 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, ya que concentran el 84,8% de los

locales. En Warnes, los que están especializados en el mercado automotor representan el 73,6%. En Murillo, los locales de cuero alcanzan al 71,4% del total, en tanto que en la Av. Belgrano las mueblerías representan el 76,4%. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 71% de los comercios. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 34,6% de los mismos actúan en un mismo rubro.

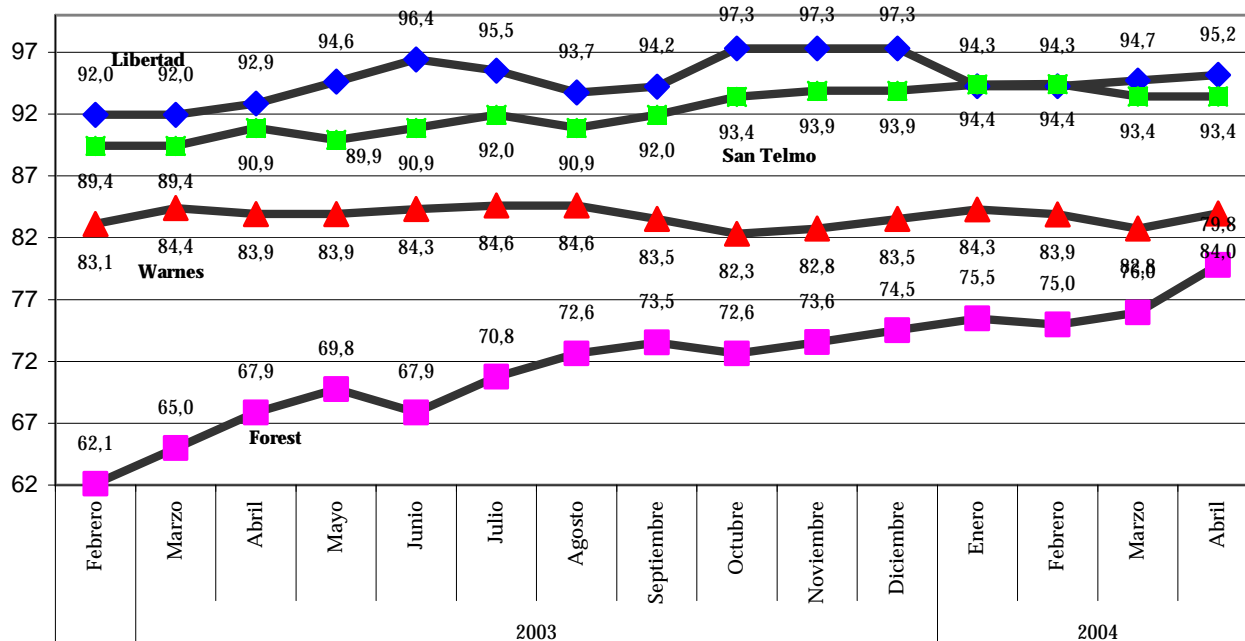
Cuadro 4

Variación de la Tasa de Ocupación según centros comerciales temáticos - abril de 2004

	Locales relevados	Temáticos Locales	(%)	Tasa de ocupación marzo (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Córdoba (Indumentaria)	225	135	61,9	93,3	7	96,9	3,8
Belgrano (muebles)	215	159	76,4	97,2	7	96,7	-0,5
Murillo (artículos de cuero)	29	20	71,4	96,6	1	96,6	0,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	261	90,9	95,6	11	96,3	0,7
Libertad (oro y audio)	228	184	84,8	94,7	11	95,2	0,5
Defensa (antigüedades)	198	76	41,1	93,4	13	93,4	0,0
Alberdi (materiales)	151	98	71,0	91,4	13	91,4	0,0
Microcentro (act. Bancaria)	117	47	45,6	87,2	14	88,0	1,0
Warnes (rep. automotores)	262	162	73,6	82,8	42	84,0	1,5
Forest (camperas)	104	29	34,9	76,0	21	79,8	5,1
TOTAL	1827	1171	69,4	91,3	140	92,3	1,1

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 5. Tasa de ocupación en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - abril 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

3.3. TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permite constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, cuyo valor es de 91,4%. En la zona centro, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 92,9% de los locales, mientras que en la zona oeste la tasa apenas supera la media de la Ciudad para el mes de marzo situándose en 94%. Por su lado la tasa de ocupación en la zona norte aumenta al 96,3% de los locales (ver cuadro 5)

Respecto a la dinámica observada respecto del mes anterior, el relevamiento arroja un aumento de la tasa de ocupación de las zonas

oeste y centro de la Ciudad (0,8% y 0,6% respectivamente). En la zona norte, en cambio, se observó un descenso intermensual del 0,7%, mientras que en el centro se dio una variación negativa de 0,1%.

En el cuadro 6 se puede apreciar la variación interanual de las tasas de ocupación y de vacancia por zonas. Para la Ciudad se observa un aumento en la tasa de ocupación del 3,7%. La mayor variación se verifica en el oeste, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 4,7% entre abril de 2003 y abril de 2004, mientras que en el sur, el incremento representó un 3,9% de la tasa de ocupación. En la zona norte el aumento interanual resultó más bajo

(2,3%). El menor incremento se verifica en el centro, sólo 0,8%.

Cuadro 5

Variación de la tasa de ocupación zona geográfica - abril de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación marzo (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación mensual (%)	Abrieron	Cerraron
Norte	859	97,0	32	96,3	-0,7	8	13
Oeste	2826	93,3	170	94,0	0,8	38	18
Centro	760	92,4	54	92,9	0,6	9	3
Sur	1808	91,5	155	91,4	-0,1	4	6
TOTAL	6253	93,2	411	93,4	0,3	59	40

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

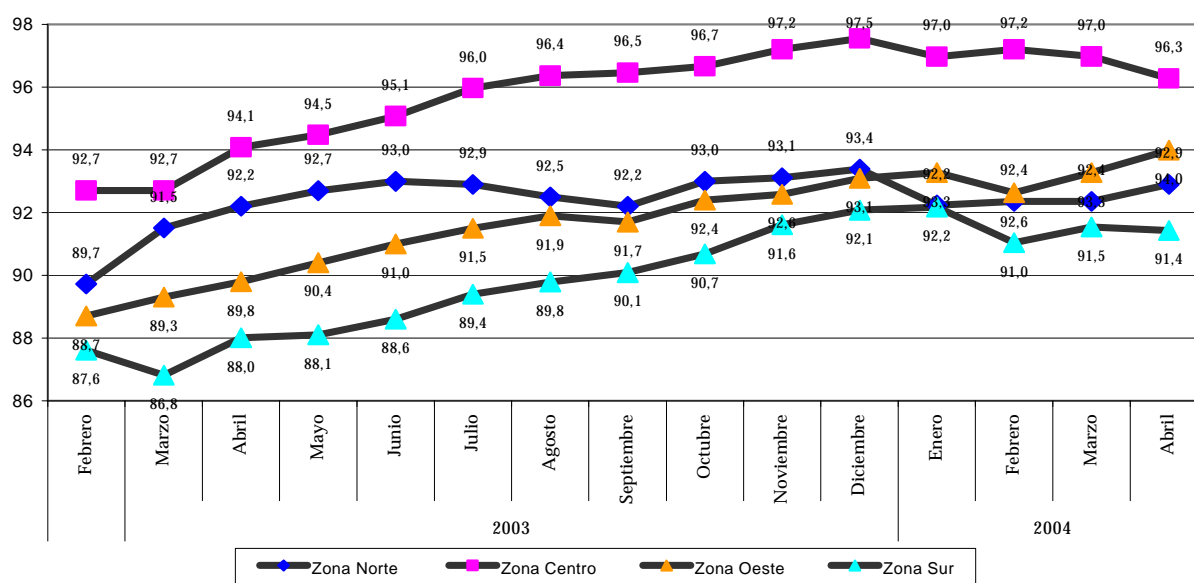
Cuadro 6

Variación interanual por zona geográfica febrero 2003 - abril 2004

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Abr-03	Abr-04	Variación (%)	Diferencia porcentual	Abr-03	Abr-04	Variación (%)	Diferencia porcentual
Norte	5,9	3,7	-37,0	2,2	94,1	96,3	2,3	-2,2
Oeste	10,2	6,0	-41,0	4,2	89,8	94,0	4,7	-4,2
Centro	7,8	7,1	-8,9	0,7	92,2	92,9	0,8	-0,7
Sur	12,0	8,6	-28,5	3,4	88,0	91,4	3,9	-3,4
TOTAL	9,9	6,6	-33,6	3,3	90,1	93,4	3,7	-3,3

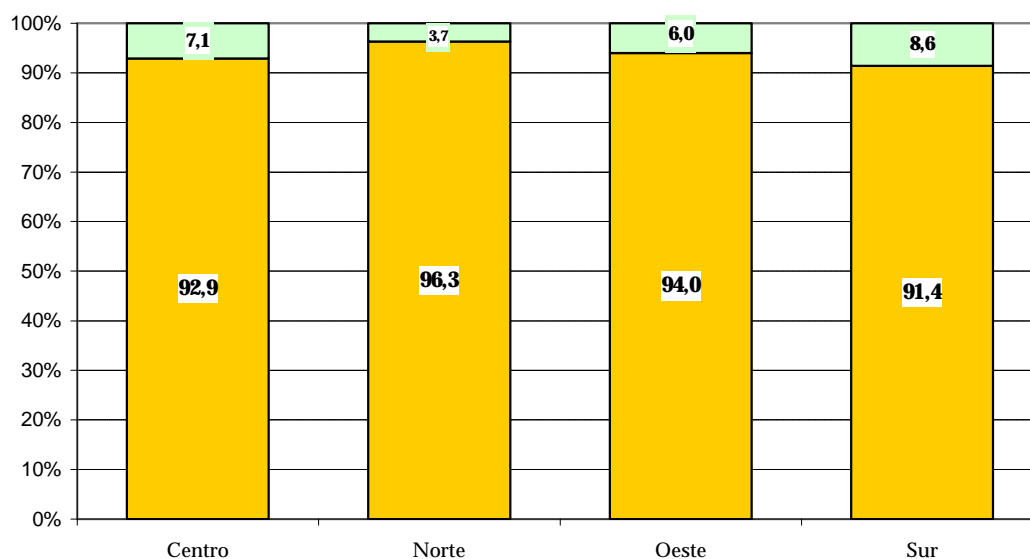
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - abril 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 7. Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, abril de 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

3.3.1. Tasa de ocupación en la zona centro de la Ciudad

En la zona centro se relevan cuatro ejes, en los cuales se aprecia una disparidad en sus tasas de ocupación. La menor tasa se registró en el Microcentro (88%), en la Av. Corrientes ésta alcanzó el 92,3%, en el eje Florida llegó a 93,6% y en Libertad se situó en 95,2%.

En el eje Corrientes y Callao se observa un pequeño aumento en la tasa de ocupación respecto del mes

anterior (0,6%), mientras que el análisis de la variación interanual arroja un incremento de 2,5%. El eje Libertad verifica una variación mensual de 0,5%, y un incremento interanual del 2,5%. En el Microcentro la tasa varía 1% respecto del mes anterior, pero 0,2%, en relación al mismo mes del año anterior. Por último en Florida la variación mensual es levemente positiva (0,5%), mientras que la

Cuadro 7

Variación de la tasa de ocupación en la zona centro - abril 2004

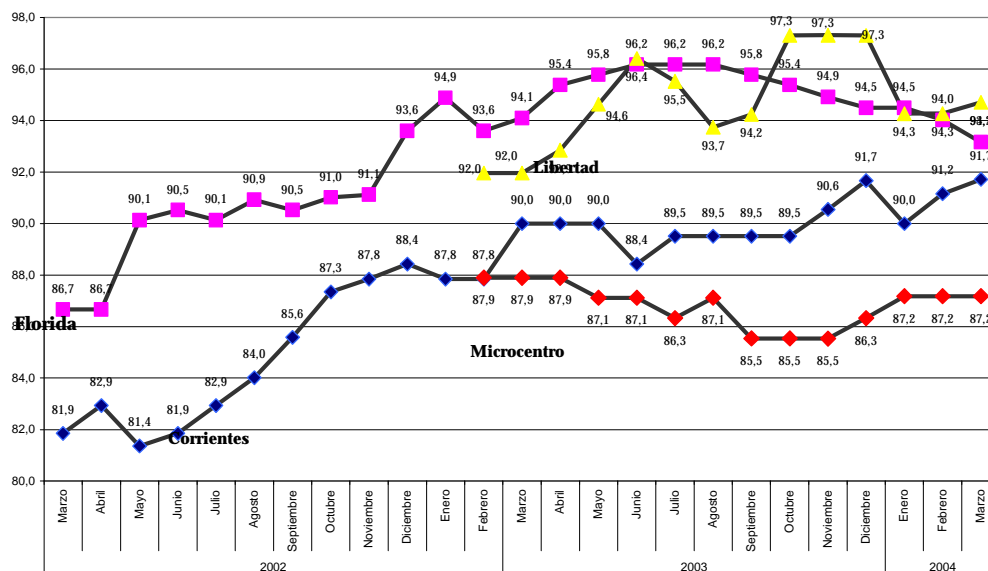
	Locales relevados	Tasa de ocupación marzo (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Libertad	228	94,7	11	95,2	0,5	2,5
Florida	234	93,2	15	93,6	0,5	-1,9
Corrientes Y Callao	181	91,7	14	92,3	0,6	2,5
Microcentro	117	87,2	14	88,0	1,0	0,2
TOTAL	760	92,4	54	92,9	0,6	0,8

variación interanual cayó – 1,9%.

Dentro de esta zona se localizan dos ejes temáticos, el eje Libertad concentra locales del tipo de relojerías y joyerías, y en el Microcentro se localiza la actividad financiera. Por otro lado se observa

que más del 46% de los locales ubicados sobre el eje Florida responden a los rubros indumentaria, calzado y cuero. En el caso de Corrientes, se verifica la fuerte presencia de librerías y disquerías (17,1%) por un lado, y bares y restaurantes (19,3%) por otro.

Gráfico 8. Variación de la tasa de ocupación en zona centro de la Ciudad, marzo de 2002 – marzo de 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Otros cuatro ejes se relevan en el norte, en los cuales se registra una tasa de ocupación mayor al promedio de la Ciudad. La ocupación en el eje Santa Fe alcanza al 98,5% de sus locales, (sólo 3 locales vacantes), siendo detrás de la Av. Rivadavia, en el barrio de Caballito, el sitio con la

mayor tasa de ocupación de la Ciudad.

El resto de los ejes supera el 94% de ocupación, Triunvirato 96,9%, Cabildo 94,9% y Recoleta 94,4%.

La tasa de ocupación respecto del mes anterior se mantuvo igual en el

caso de Santa Fé, mientras que mostró descensos en los otros tres ejes de la zona. En Triunvirato cayó un 0,4%, en Recoleta 1% y en Cabildo un 1,4%. En cuanto al análisis de la variación interanual se detectan incrementos en la tasa de ocupación en los cuatro ejes: 3,1% en Santa Fé, 2,2% en Cabildo y Recoleta, y 2,1% en Triunvirato.

En cuanto a la composición de los locales comerciales ubicados en estas arterias, se verifica que más del 40% de los locales de Santa Fe y Cabildo responden a los rubros de indumentaria y calzado, mientras que en Recoleta una cifra similar representa a los restaurantes y bares.

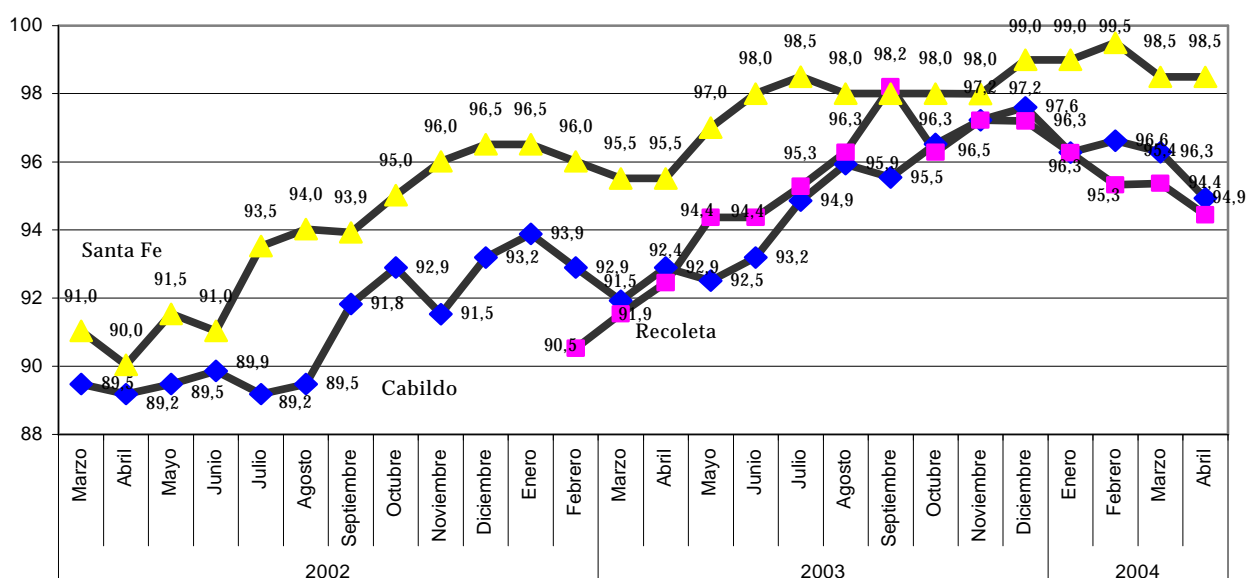
Cuadro 8

Variación de la tasa de ocupación en la zona norte - abril 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación marzo (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Santa Fe	200	98,5	3	98,5	0,0	3,1
Triunvirato	255	97,3	8	96,9	-0,4	2,1
Cabildo	296	96,3	15	94,9	-1,4	2,2
Recoleta	108	95,4	6	94,4	-1,0	2,2
TOTAL	859	97,0	32	96,3	-0,7	2,3

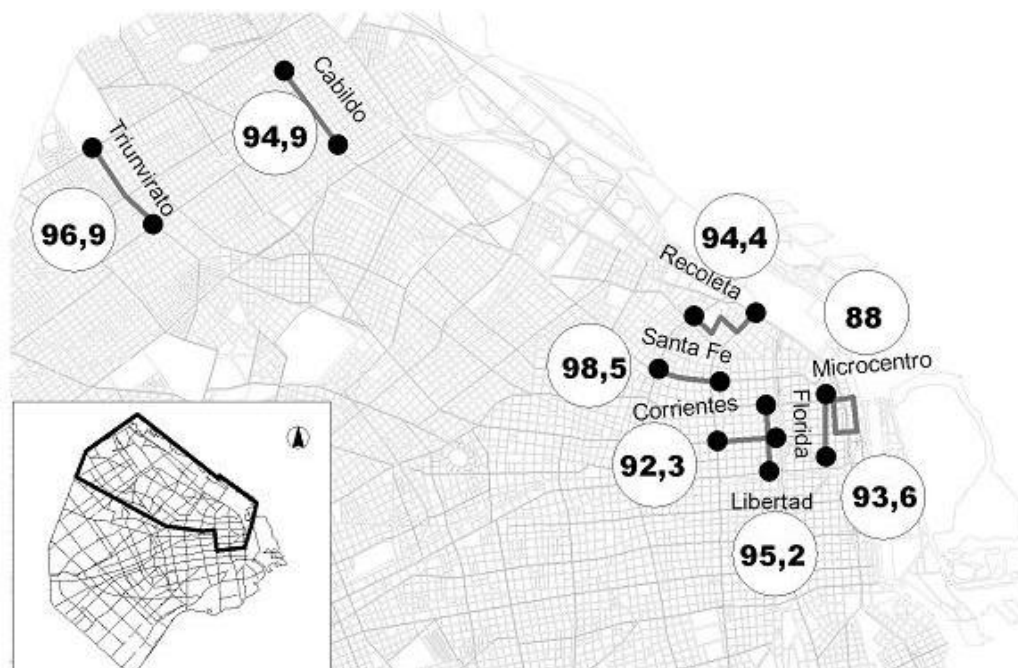
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 9. Variación en la tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad, marzo de 2002 – abril de 2004



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Mapa 2. Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos Aires. Abril de 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

3.3.3. Tasa de ocupación 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 en sus respectivas tasas de ocupación, observándose un mínimo de 76% para el eje de la calle Forest, y un máximo de 98,5% para el eje de Caballito.

Respecto del mes anterior los ejes en que más creció la tasa de ocupación fueron Avellaneda, Caballito y Forest, con variaciones positivas de 2,2%, 1,6% y 1,3% respectivamente. Mientras que se detectaron caídas de 1,4% en el eje Warnes y de 0,5% en Corrientes.

Por otro lado la variación interanual indica un destacable crecimiento en la cantidad de los locales ocupados en el eje Forest de 16,9% y en el eje de Villa Devoto de 12,8%, mientras que el único eje en que la variación interanual resultó negativa es Warnes (-2%).

Dentro de esta zona se encuentran seis ejes temáticos, Avellaneda, Córdoba y Forest especializados en la venta de indumentaria, Belgrano definido por locales de venta de muebles, Murillo por su oferta de productos de cuero y Warnes donde se localiza un importante centro de servicios y venta de accesorios para el automotor. En los ejes restantes

se verifica una característica común en la cual los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y

bebidas, con la única excepción del eje Pueyrredón donde a los locales de indumentaria se suman los de venta de calzado y cuero.

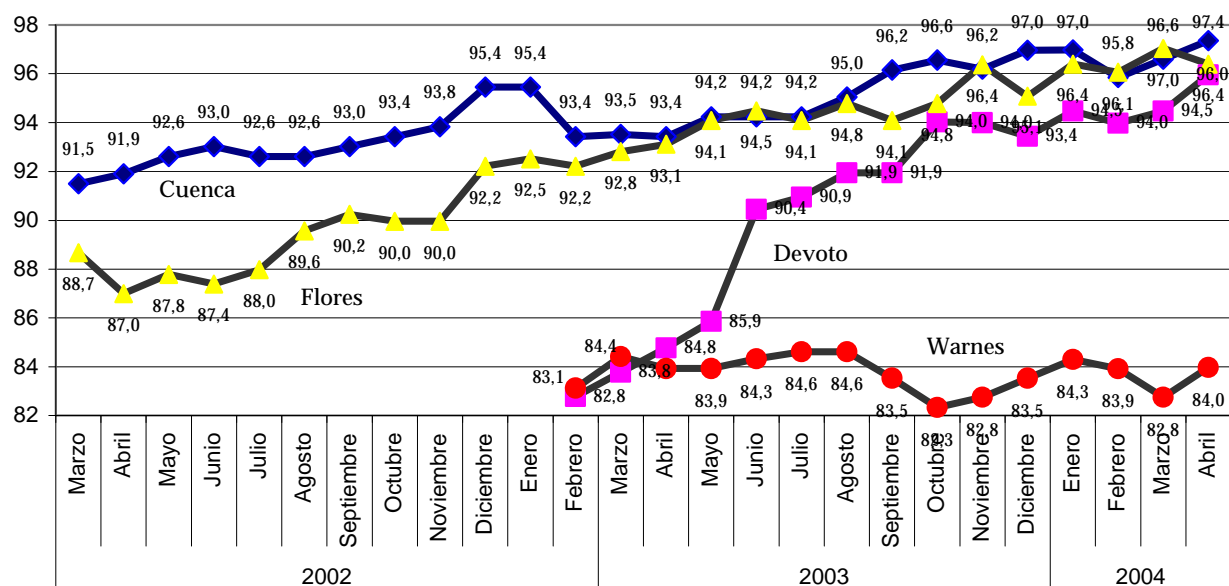
Cuadro 9

Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste - abril 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación marzo (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Caballito	265	98,5	2	99,2	0,8	5,5
Cuenca	265	96,6	7	97,4	0,8	4,2
Córdoba	225	93,3	7	96,9	3,8	8,0
Belgrano	215	97,2	7	96,7	-0,5	6,4
Murillo	29	96,6	1	96,6	0,0	4,0
Pueyrredón	232	97,0	8	96,6	-0,4	1,9
Flores	305	97,0	11	96,4	-0,7	3,5
Avellaneda	298	95,6	11	96,3	0,7	1,4
Devoto	198	94,5	8	96,0	1,6	13,2
Corrientes y S. Ortiz	209	91,3	19	90,9	-0,5	1,6
Liniers	219	87,7	26	88,1	0,5	6,2
Warnes	262	82,8	42	84,0	1,5	0,1
Forest	104	76,0	21	79,8	5,1	17,6
TOTAL	2826	93,3	170	94,0	0,8	4,7

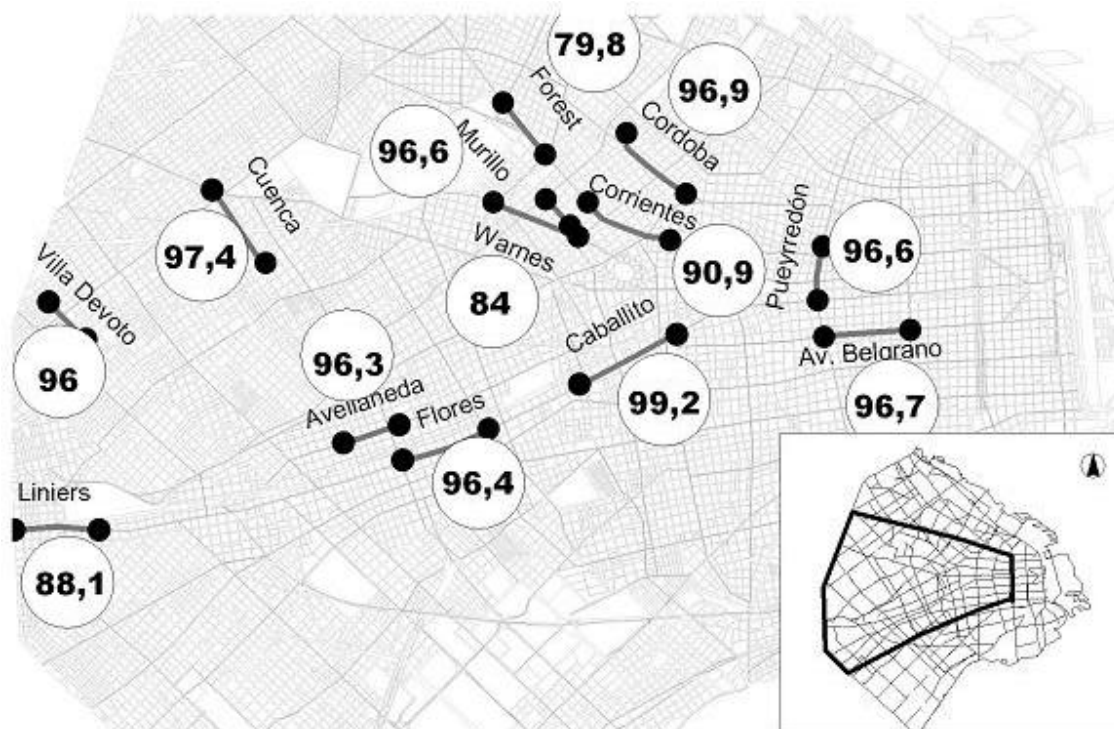
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 10. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - abril de 2004.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, abril de 2004.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA. En base a relevamiento propio

3.3.4. Tasa de ocupación en la zona sur de la Ciudad

En la zona sur se advierte una gran disparidad entre los diez 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. Pese a ello, este eje comercial es el que registra la mayor recuperación desde que se realiza el relevamiento. 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. Una importante ocupación se observa sobre la Avenida Varela en

el sur del barrio de Flores, allí la tasa es del 96,9%, la cual es muy similar a las encontradas en los ejes del norte de la ciudad.

En cuanto a la variación mensual de la tasa de ocupación, se registran aumentos en Av. Patricios y Flores Sur, con 0,8% y 0,6%, respectivamente. Se observan descensos en los ejes de Sáenz con -0,8%, Constitución con -0,7% y Parque Patricios que tiene una baja de -0,5%. Mientras que el resto de los ejes del sur carecen de variación mensual.

Al analizar la cantidad de locales ocupados en este relevamiento respecto del mismo período del año

anterior, se observa un importante incremento en Constitución y en Saenz, de 11% y 8,5% respectivamente. Estos dos ejes junto con Forest y Devoto, son los que mayor variación positiva verificaron respecto del año anterior.

En la zona sur se localizan dos ejes temáticos. Defensa que se caracteriza por la presencia de comercios de venta de antigüedades,

y Alberdi que agrupa locales de venta de materiales y muebles para la construcción. Así como en la zona oeste, los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas. El eje Constitución se distingue por ser un eje de trasbordo, cuyos locales se distribuyen en venta de indumentaria y textiles para el hogar, venta de muebles y artículos para el hogar, y restaurantes y bares.

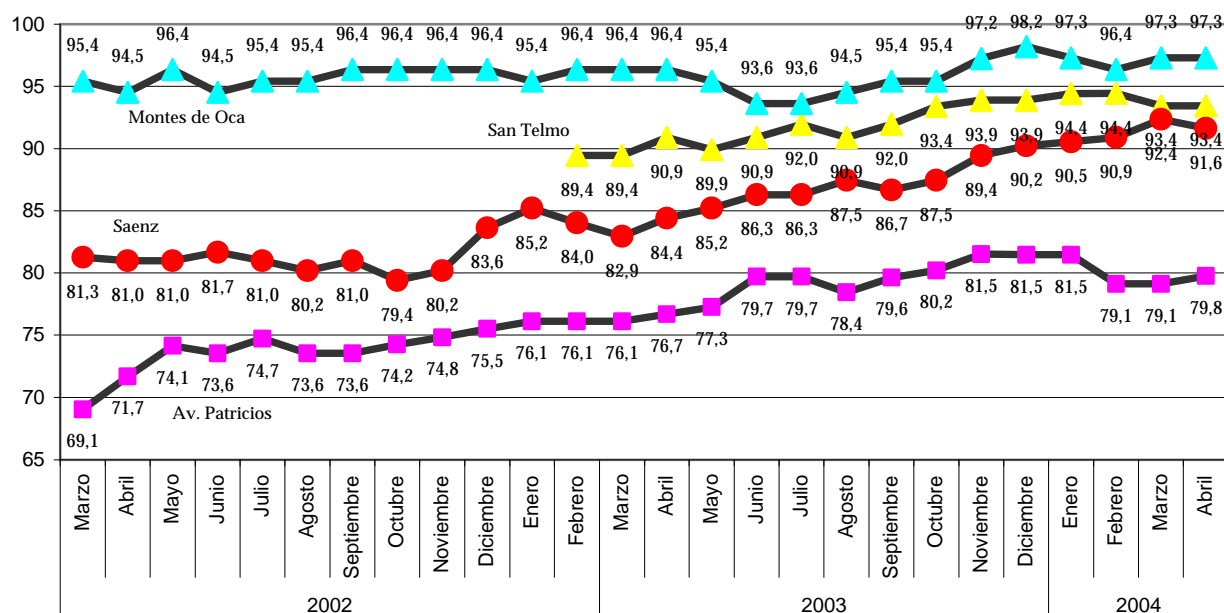
Cuadro 10

Variación de la tasa de ocupación en la zona sur - abril 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación marzo (%)	Locales vacíos (abril)	Tasa de ocupación abril (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Montes de Oca	110	97,3	3	97,3	0,0	1,0
Flores Sur	161	96,3	5	96,9	0,6	4,7
V. Lugano	136	94,9	7	94,9	0,0	-1,5
Defensa	198	93,4	13	93,4	0,0	2,8
Pque. Patricios	211	92,9	16	92,4	-0,5	0,0
Mataderos	229	91,7	19	91,7	0,0	5,0
Saenz	275	92,4	23	91,6	-0,8	8,5
Alberdi	151	91,4	13	91,4	0,0	0,1
Constitución	174	87,4	23	86,8	-0,7	11,0
Av. Patricios	163	79,1	33	79,8	0,8	4,0
TOTAL	1808	91,5	155	91,4	-0,1	3,9

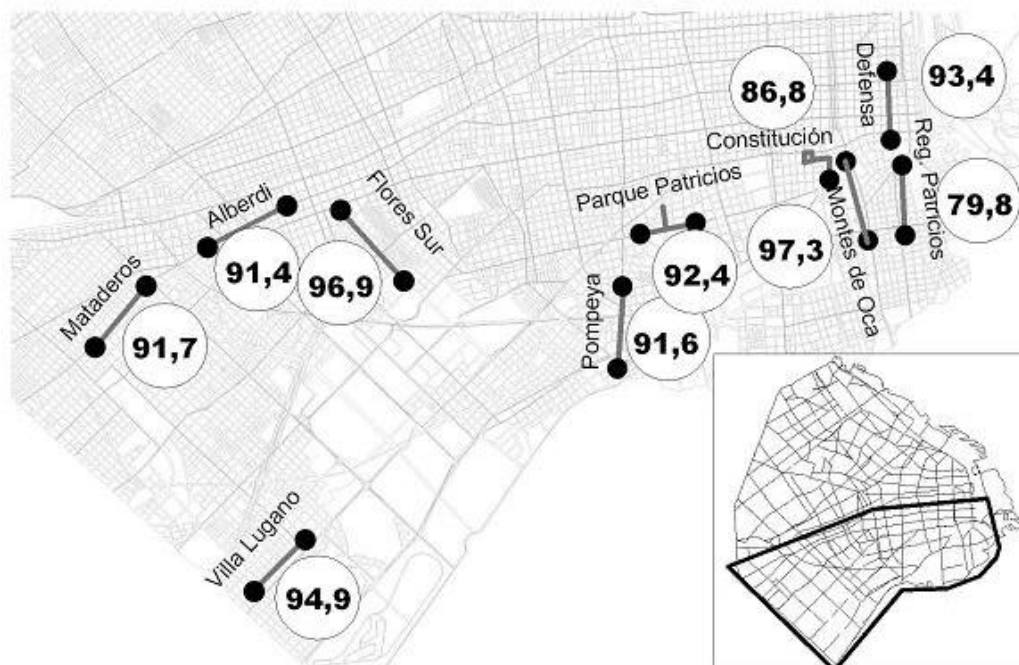
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 11. Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - abril de 2004.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA. En base a relevamiento propio

Mapa 4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, abril de 2004.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable. GCBA. En base a relevamiento propio.

Anexo metodológico

El estudio sobre la tasa de ocupación de locales en los principales ejes comerciales de esta Ciudad se efectuó a partir de relevar la cantidad de locales existentes en 31 ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes. En 11 de estos ejes dicho relevamiento se remonta al mes de marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se comenzaron a relevar los 20 restantes, 10 de los cuales fueron elegidos por la aglomeración de locales de un 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).

Durante el mes de febrero se realizó una revisión del relevamiento, el cual llevó a una corrección de las tasas de ocupación y de vacancia.

Anexo II

APERTURAS ABRIL DE 2004

Eje	Dirección	Nro	Actividad
Devoto	Lope de Vega	3347	Indumentaria
Devoto	Lope de Vega	3296	Indumentaria
Devoto	Lope de Vega	3012	Internet
Cuenca	Cuenca	3029	Indumentaria
Cuenca	Cuenca	3308	Indumentaria
Corrientes1	Corrientes	1666	Indumentaria
Florida	Florida	403	Casa de deportes
Florida	Florida	596	Indumentaria
Florida	Florida	239	Disquería
Libertad	Libertad	224	Relojería
Libertad	Libertad	137	Joyería
Libertad	Libertad	62	Joyería
Libertad	Libertad	56	Audio
Cabildo	Cabildo	2190	Indumentaria
Cabildo	Cabildo	2230	Indumentaria
Cabildo	Cabildo	2462	Indumentaria
Recoleta	Alvear	1847	Artículos regionales de cuero
Recoleta	Vicente López	2168	Bar
Santa Fe	Santa Fe	1957	Casa de deportes
Santa Fe	Santa Fe	2076	Indumentaria
Santa Fe	Santa Fe	2080	Indumentaria
Avellaneda	Avellaneda	3157	Indumentaria

Avellaneda	Avellaneda	3200	Indumentaria
Avellaneda	Avellaneda	3097	Indumentaria
Avellaneda	Avellaneda	2967	Indumentaria
Caballito	Rivadavia	4630	Indumentaria
Caballito	Rivadavia	5441	Regalos
Flores	Rivadavia	6822	Indumentaria
Liniers	Rivadavia	al 11500	Bar
Liniers	Rivadavia	11332	Calzado
Liniers	Rivadavia	11109	Servicios médicos
Alberdi	Alberdi	3519	Muebles para la construcción
Av. Patricios	Av. Patricios	299	Carnicería
V. Lugano	Chilavert	6652	Peluquería
Flores Sur	Varela	937	Maxikiosco
Belgrano	Belgrano	2425	Venta de muebles
Córdoba	Córdoba	5011	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4934	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4818	Calzado
Córdoba	Córdoba	4736	Calzado
Córdoba	Córdoba	4685	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4571	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4406	Banco Nación
Córdoba	Córdoba	4419	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4386	Indumentaria
Corrientes2	Corrientes	4507	Centro Gráfico
Corrientes2	Corrientes	5272	Productos naturales
Forest	Forest	342	Indumentaria
Forest	Forest	422	Venta de camperas
Forest	Forest	428	Cueros
Forest	Forest	457	Venta de camperas
Forest	Forest	615	Pañalera
Forest	Forest	631	Rotisería
Warnes	Warnes	560	Fotocopias
Warnes	Warnes	717	Concesionaria de autos
Warnes	Warnes	950	Gráfica-Autoadhesivos
Warnes	Warnes	960	Venta de fundas p/autos
Warnes	Warnes	1439	Autopartes
Microcentro	Sarmiento	389	Telefonía celular

Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Anexo III

Clasificación y área de relevamiento de los 31 ejes comerciales

Zona	Eje	Área de relevamiento	Relevamiento desde
Centro	Corrientes y Callao	Entre Cerrito y Callao	marzo 2002
Centro	Florida	entre Bme. Mitre y Córdoba	marzo 2002
Centro	Libertad	entre Lavalle y Rivadavia	Febrero 2003
Centro	Microcentro	Sarmiento entre Florida y 25 de mayo - Perón entre Florida y 25 de Mayo - Reconsquista entre Corrientes y Perón - San Martín entre Corrientes y Perón.	Febrero 2003
Norte	Cabildo	entre Echeverría y Congreso	marzo 2002
Norte	Recoleta	Alvear entre Av. Ortiz y Callao - Callao entre Alvear y Quintana - Quintana entre Callao y Av. Ortiz - Av. Ortiz entre Quintana y Guido - Junín entre Guido y Vte. López - Vte. López entre Junín y Azcuénaga	Febrero 2003
Norte	Santa Fe	entre Callao y Pueyrredón	marzo 2002
Norte	Triunvirato	Monroe entre Pacheco y Triunvirato - Triunvirato entre Monroe y La Pampa.	Febrero 2003
Oeste	Avellaneda	entre Concordia y Terrada	Febrero 2003
Oeste	Belgrano	entre Jujuy y Entre Ríos	Febrero 2003
Oeste	Caballito	Rivadavia entre Rojas y Yatay	Febrero 2003
Oeste	Córdoba	entre Thames y Pringles	Febrero 2003
Oeste	Corrientes y S. Ortiz	entre Yatay y Malabia	Febrero 2003
Oeste	Cuenca	entre Baigorria y Av. Beiró	marzo 2002
Oeste	Devoto	L.de Vega entre P. Morán y J.P. Varela	Febrero 2003
Oeste	Flores	Rivadavia entre Boyacá y Nazca	marzo 2002
Oeste	Forest	entre Corrientes y Teodoro García	Febrero 2003
Oeste	Liniers	Rivadavia entre E. Saguí y Cuzco	marzo 2002
Oeste	Murillo	entre Gurruchaga y S. Ortiz	Febrero 2003
Oeste	Pueyrredón	entre Tucumán y Rivadavia	marzo 2002
Oeste	Warnes	entre S. Ortiz y Fragata Sarmiento	Febrero 2003
Sur	Alberdi	entre Azul y Benedetti	Febrero 2003
Sur	Av. Patricios	entre Av. Martín García y Olavarría	marzo 2002
Sur	Constitución	Lima 1600-1800 - Brasil 1100-1300 - Salta 1600-1800.	febrero 2003
Sur	Defensa	entre Chile y J. de Garay	febrero 2003
Sur	Mataderos	Alberdi entre Albariño y M. Leguizamón	febrero 2003
Sur	Montes de Oca	entre Caseros y Brandsen	marzo 2002
Sur	Pque. Patricios	Caseros entre Jujuy y La Rioja - La Rioja entre Caseros y Brasil	febrero 2003
Sur	Sáenz	entre Dekay y Del Barco Centenera	marzo 2002
Sur	Villa Lugano	Chilavert entre J.L. Suárez y Cañada de Gómez	febrero 2003
Sur	Flores Sur	Varela entre A. Díaz y Primera Junta	febrero 2003

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