



# 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 25  
MARZO 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

El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, 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.

Las distintas ediciones del Informe Mensual de tasa de ocupación comercial se encuentran disponibles en Internet: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar)

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 y Anahí Costaguta

## INDICE

1. Resumen Ejecutivo	4
2. Introducción	6
3. Resultados Obtenidos	7
3.1. Actividad Comercial. Apertura y cierre de locales	11
3.2. Tasa de ocupación en las áreas temáticas	15
3.3. Tasa de ocupación según zonas en la ciudad de Buenos Aires	17
3.3.1. Tasa de ocupación en la zona centro	19
3.3.2. Tasa de ocupación en la zona norte	22
3.3.3. Tasa de ocupación en la zona oeste	24
3.3.4. Tasa de ocupación en la zona sur	26
Anexo metodológico	29
Anexo II	30
Anexo III	32

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de marzo 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 93,2% en el mes de marzo, registrando un aumento de 0,4% respecto del mes de febrero.

Así, luego de dos meses de retracción de la tasa de ocupación (enero y febrero), correspondiente con el período de vacaciones, la tasa del mes de marzo se sitúa sólo dos dígitos por debajo del máximo registrado, 93,4% en el mes de diciembre.

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 35,1%, pasando ésta del 10,5% en marzo de 2003, al 6,8% en marzo del corriente año. En cuanto a la tasa de ocupación se verifica un crecimiento de 4,1%, pasando del 89,5% al 93,2% en el mismo lapso temporal.

Durante el mes de marzo se registraron 63 aperturas y 37 cierres

en los 31 ejes relevados. El eje que más aperturas registró fue el de la Av. Avellaneda, en el barrio de Flores, con 8 locales; seguido por el eje de la Av. Córdoba (entre Thames y Pringles) con 6 aperturas. Ambos 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 46% de las aperturas de este mes con un total de 29 locales.

Dentro de las 10 “áreas temáticas”, se contabilizaron 1.824 locales, de los cuales 158 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 69,6% respondían a estas características. En dos de estos ejes no se registró variación en la cantidad de locales ocupados respecto del mes anterior, en otros tres se registraron pequeñas caídas. En los ejes de Libertad, Belgrano y Córdoba se apreció un aumento de 0,5%, mientras que en Avellaneda llegó a 2,2%.

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 91,5%. En la zona centro, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 92,4% 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 93,3%. Por su lado la tasa de ocupación en la zona norte aumenta al 97%.

El análisis de la variación interanual da cuenta de un importante incremento en el sur de la Ciudad, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 5,4% respecto del año anterior. En el norte la variación interanual muestra un incremento del 4,6%. En este sentido los mayores incrementos se detectaron en los siguientes ejes: Forest (16,9%), Constitución (13,5%), Villa Devoto (12,8%) y

Saenz (11,4%). Es de destacar que de los 31 ejes analizados en sólo 3 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 sur de la Ciudad (0,7% y 0,5% respectivamente). En la zona norte, en cambio, se observó un pequeño descenso intermensual del 0,2%, mientras que en el centro no se alteró la tasa.



### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de marzo de 2004 se contabilizaron unos 6.250 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 – marzo de 2004**

	Locales relevados	Tasa de ocupación (febrero) (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación (marzo) (%)	Tasa de vacancia (marzo) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Ejes Temáticos	1.824	91,1	158	91,3	8,7	0,3
Otros ejes	4.426	93,5	269	93,9	6,1	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>6.250</b>	<b>92,8</b>	<b>427</b>	<b>93,2</b>	<b>6,8</b>	<b>0,4</b>

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, alcanzando al 93,2% de los locales, un aumento de 0,4% respecto del mes anterior. En marzo de 2004 el 6,8% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados. Así, en los 31 ejes relevados se encuentran 5.823 locales en funcionamiento y 427 cerrados.

De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 35,1%, pasando ésta del 10,5% en marzo de 2003, al 6,8% en marzo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,1%, pasando del 89,5% al 93,2% en el mismo lapso temporal (ver cuadro 2).

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.



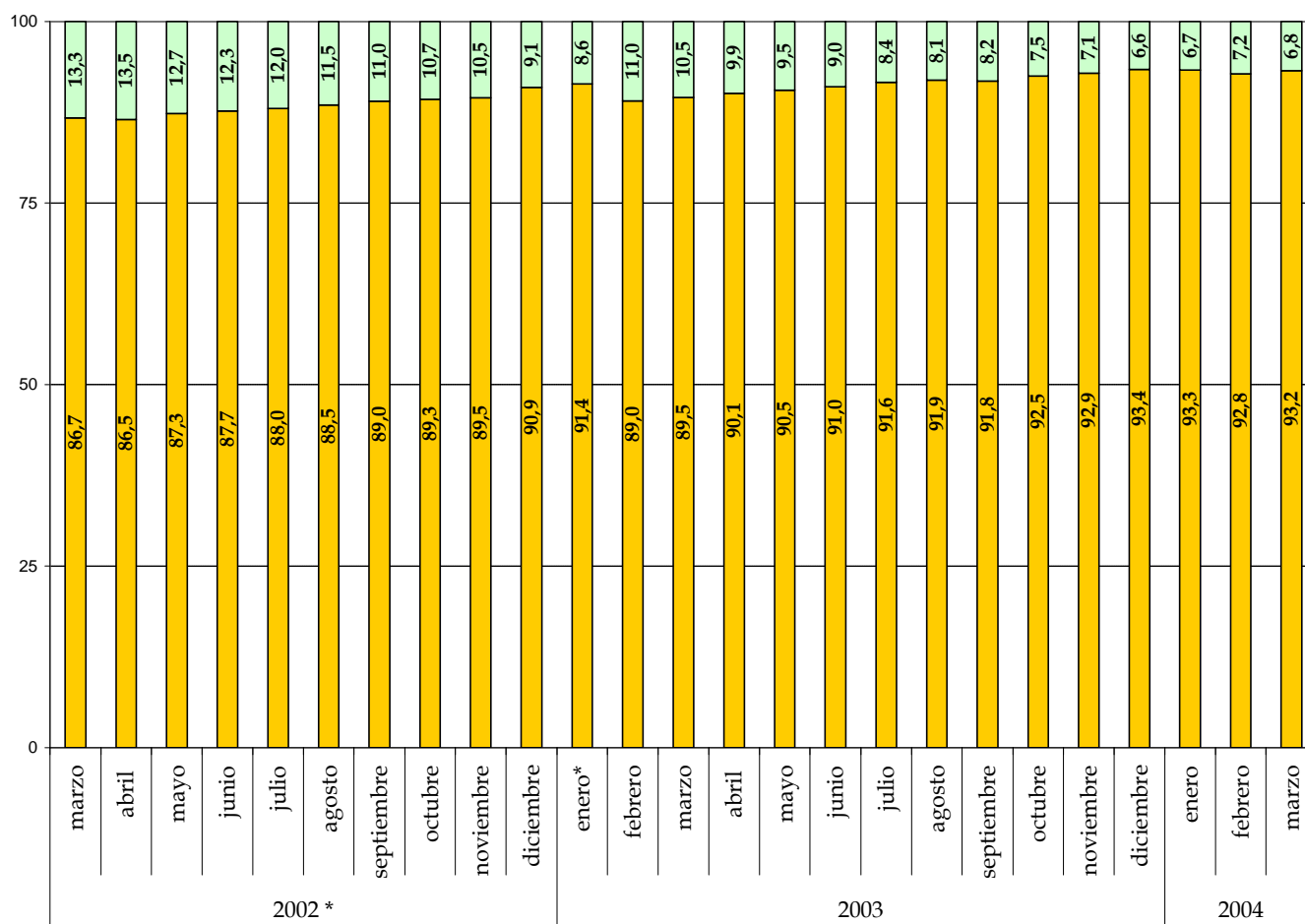
**Cuadro 2**  
**Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires**

		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	89,0	-2,6		11,0	27,5	
	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
2004	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
	marzo	93,2	0,4	4,1	6,8	-5,6	-35,1

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.)

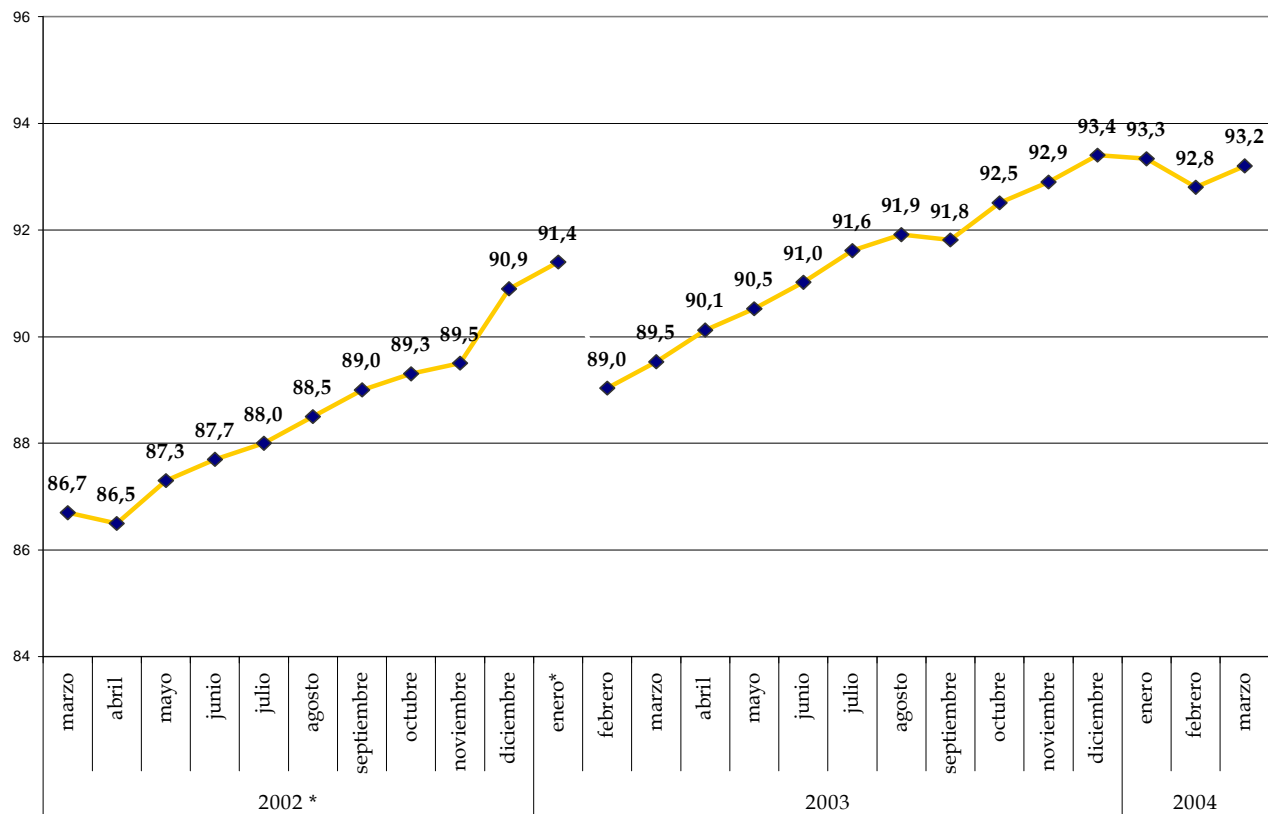
**Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia, marzo 2002 – marzo 2004**



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.)

**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 marzo, se encontraron 63 aperturas en los 31 ejes, 36 en la zona oeste, 15 en la zona sur, 7 en el norte y 5 en el centro. El eje que más aperturas registró fue el de la Av. Avellaneda, en el barrio de Flores, con 8 locales; seguido por el eje de la Av. Córdoba (entre Thames y Pringles) con 6 aperturas. Ambos 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 46% de las aperturas de este mes con un total de 29 locales. Se destaca por otro lado la apertura de 5 locales en el rubro calzado, cuero y marroquinería, y cuatro locales en cada uno de los siguientes rubros: farmacia, medicinas y cosméticos; venta de muebles y artículos para el hogar; y restaurantes y bares. En el anexo II se puede observar el listado completo de aperturas de locales registradas durante el mes de marzo.

desde marzo de 2002. En ese año la mayor proporción correspondió a locales especializados en venta de indumentaria y textiles para el hogar (29,1%), seguido de locales de venta de productos alimenticios alcanzaban el 13,7% de los locales abiertos en este período, y los locales especializados en la venta de calzado y cuero (12,3%). 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 13,7% en el 2002 al 14,2% en el 2003. Incrementos aún mayores se registraron en rubros tales como restaurantes y bares (que pasó de 6,7% a 10,5%), locutorios, servicios de internet y correo (que pasó de 6,3% a 7,4%) y farmacias, medicinas y cosméticos que pasó de 4,6% a 6,8%.

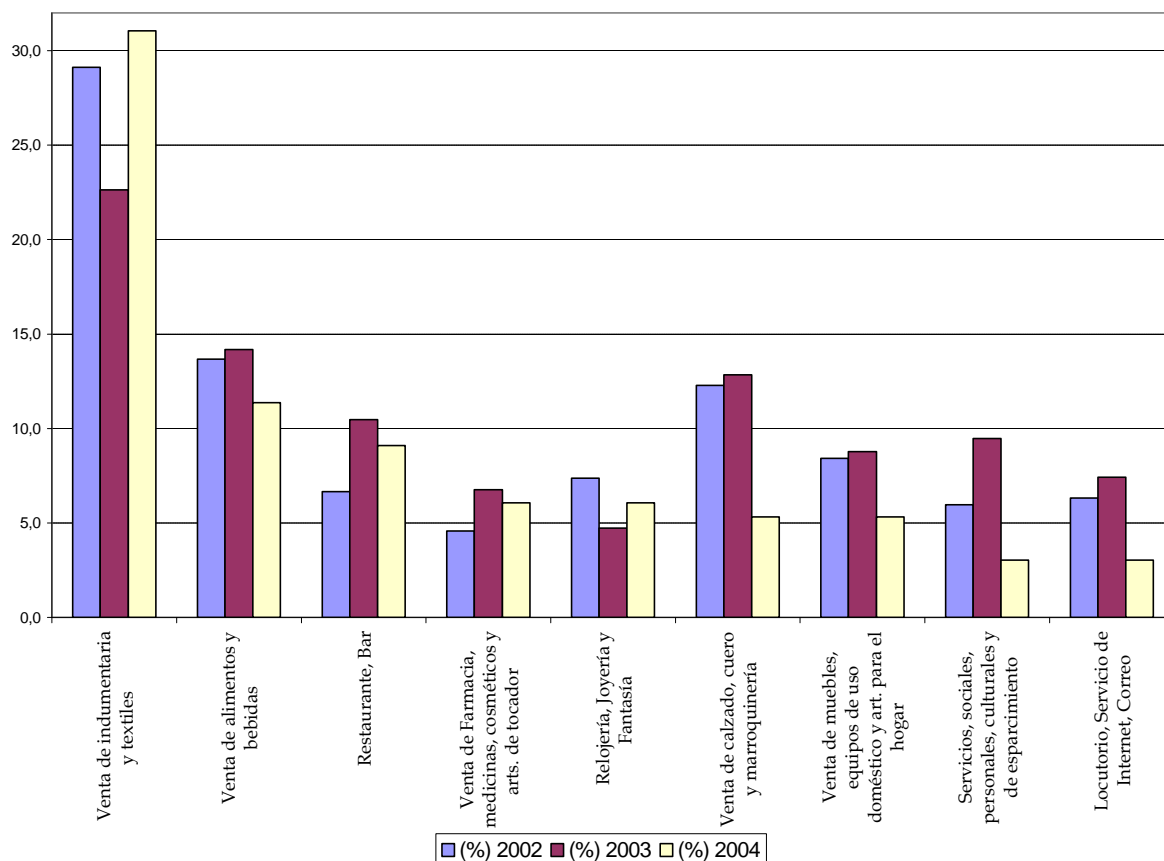
El cuadro 3, por su parte, refleja el número de aperturas por tipo de local

**Cuadro 3**  
**Apertura de locales en los nodos comerciales relevados**

Tipo de local	2002	2003	2004			
			ene	feb	mar	Acum.
	(%)	(%)				(%)
Venta de indumentaria y textiles	29,1	22,6	7	5	29	31,1
Venta de calzado, cuero y marroquinería	12,3	12,8	0	2	5	5,3
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	4,6	6,8	2	2	4	6,1
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y art. para el hogar	8,4	8,8	1	2	4	5,3
Restaurante, Bar	6,7	10,5	3	5	4	9,1
Venta de alimentos y bebidas	13,7	14,2	9	3	3	11,4
Venta de partes, piezas y accesorios para automotores			2	0	3	3,8
Relojería, Joyería y Fantasía	7,4	4,7	0	5	3	6,1
Venta de golosinas y cigarrillos			2	0	2	3,0
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	3,2	1,4	2	1	1	3,0
Servicios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	6,0	9,5	3	0	1	3,0
Servicios empresariales			2	0	1	2,3
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	6,3	7,4	1	2	1	3,0
Todo x \$2, Bijou, Accesorios			0	1	1	1,5
Artículos de decoración			1	0	1	1,5
Venta de ferretería, pinturas y materiales construcción	0,7	0,3	2	0	0	1,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero			0	0	0	0,0
Optica y Fotografía			0	0	0	0,0
Actividad Financiera	1,8	1,0	0	0	0	0,0
Venta de artículos usados y antigüedades			0	2	0	1,5
Otros no especificados previamente			2	0	0	1,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>63</b>	<b>100</b>

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**



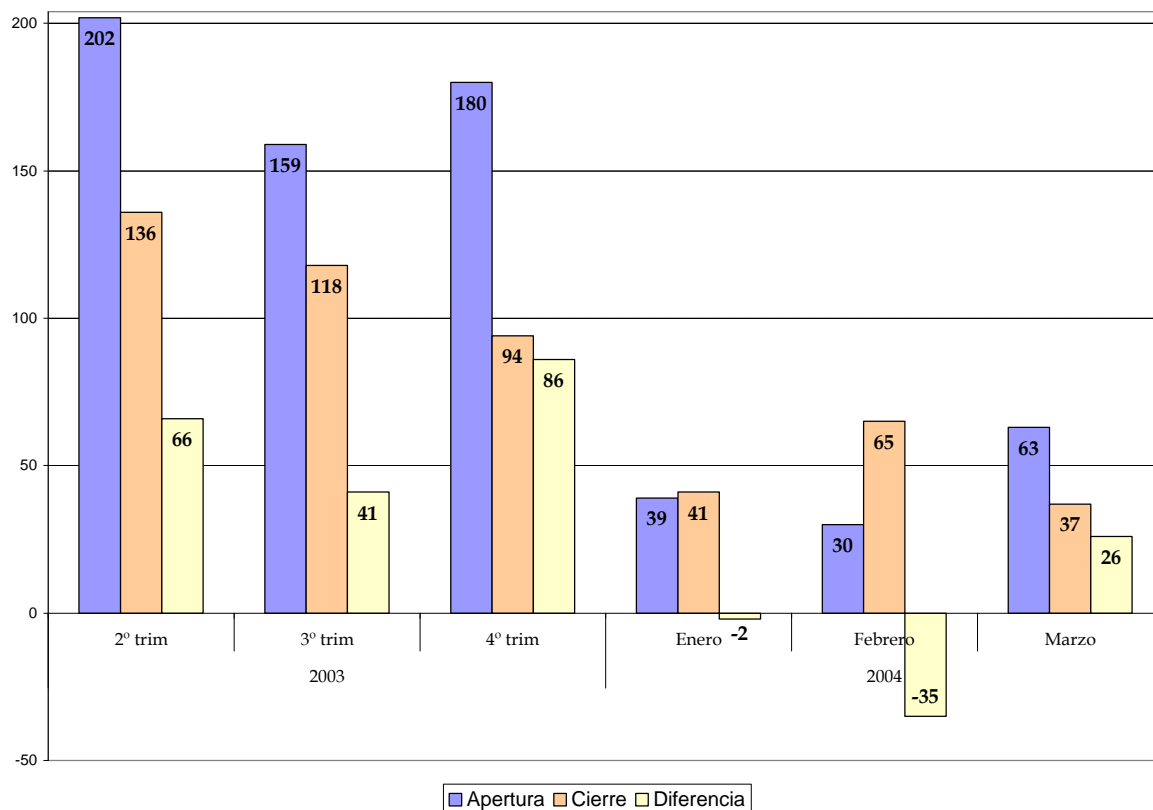
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Durante los primeros 3 meses del año se contabilizaron 146 cierres de locales. Al igual que en las aperturas el rubro predominante es el rubro venta de indumentaria y textiles, que en este caso representa al 44% de los cierres. En segundo lugar el 7,7% de los cerrados son bares y restaurantes, el 6,3% venta de alimentos y bebidas y el 5,6% venta de accesorios para el automotor.

Por otro lado se registraron 37 cierres en el mes de marzo, 18 en la zona oeste, 8 en el norte, 6 en el sur y 5 en el centro. El eje de la Av. Córdoba como se mencionó

anteriormente, registró una importante cantidad de aperturas, asimismo en este eje se observó la mayor cantidad de cierres (5 locales). Por otro lado cerraron 4 locales en el eje Florida, 3 en Liniers, 3 en Warnes y otros 3 en Mataderos. Al igual que en el mes anterior el 46% de estos cierres corresponden a locales del rubro venta de indumentaria y textiles para el hogar, mientras un 11% son cierres de comercios de venta de partes y accesorios para automotores, y un 8% responde al rubro libros, artículos de librería, papel y cartón.

**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 marzo se relevaron 1.824 locales, 158 de los cuales se encontraban cerrados, dato que representa el 8,7% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 69,6% 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 76% de los locales, siendo 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 82,8%. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación del 87,2%, 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. Belgrano (97,2%) y en el eje de indumentaria de cuero de la calle Murillo (96,6%)

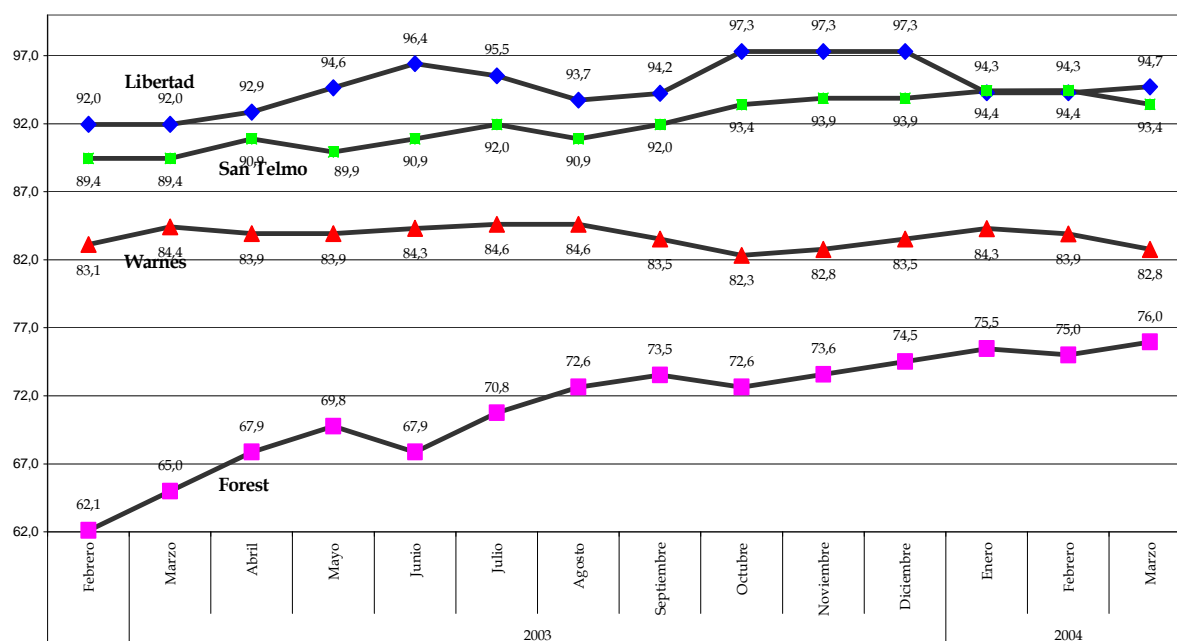
En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 90,9% de los locales se especializan en venta de indumentaria, cifra que la convierte en la zona con mayor aglomeración temática de los ejes relevados. En la calle Libertad los comercios temáticos también son más que representativos de esta arteria, ya que concentran el 85,1% 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 76,9%. 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 34,2% de los mismos actúan en un mismo rubro.



**Cuadro 4****Variación de la Tasa de Ocupación según centros comerciales temáticos - marzo de 2004**

	Locales relevados	Temáticos Locales	(%)	Tasa de ocupación febrero (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación marzo (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Belgrano (muebles)	214	160	76,9	96,7	6	97,2	0,5
Murillo (artículos de cuero)	29	20	71,4	96,6	1	96,6	0,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	259	90,9	93,6	13	95,6	2,2
Libertad (oro y audio)	227	183	85,1	94,3	12	94,7	0,5
Defensa (antigüedades)	198	77	41,6	94,4	13	93,4	-1,1
Córdoba (Indumentaria)	225	130	61,9	92,9	15	93,3	0,5
Alberdi (materiales)	151	98	71,0	91,4	13	91,4	-0,1
Microcentro (act. Bancaria)	117	47	46,1	87,2	15	87,2	0,0
Warnes (rep. automotores)	261	159	73,6	83,9	45	82,8	-1,4
Forest (camperas)	104	27	34,2	75,0	25	76,0	1,3
<b>TOTAL</b>	<b>1824</b>	<b>1160</b>	<b>69,6</b>	<b>91,1</b>	<b>158</b>	<b>91,3</b>	<b>0,3</b>

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 - marzo 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 91,5%. En la zona centro, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 92,4% 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 93,3%. Por su lado la tasa de ocupación en la zona norte aumenta al 97% 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 sur de la Ciudad (0,7% y

0,5% respectivamente). En la zona norte, en cambio, se observó un pequeño descenso intermensual del 0,2%, mientras que en el centro no se alteró la tasa.

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 4,1%. La mayor variación se verifica en el sur, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 5,4% entre marzo de 2003 y marzo de 2004. En las zonas norte y oeste el aumento interanual resultó muy similar, 4,6% y 4,4% respectivamente. El menor incremento se verifica en el centro, sólo 9%.

**Cuadro 5**

**Variación de la tasa de ocupación zona geográfica – marzo de 2004**

	Locales relevados	Tasa de ocupación febrero (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación marzo (%)	Variación mensual (%)	Abrieron	Cerraron
Norte	859	97,2	26	97,0	-0,2	7	8
Oeste	2824	92,6	190	93,3	0,7	36	18
Centro	759	92,4	58	92,4	0,0	5	5
Sur	1808	91,0	153	91,5	0,5	15	6
<b>TOTAL</b>	<b>6250</b>	<b>92,8</b>	<b>427</b>	<b>93,2</b>	<b>0,4</b>	<b>63</b>	<b>37</b>

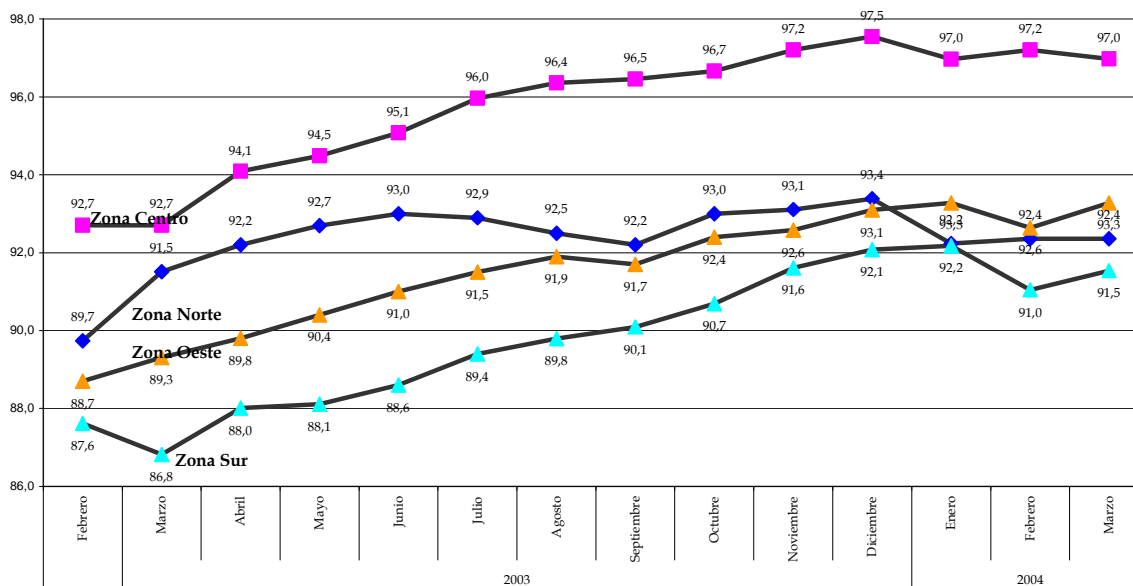
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

**Cuadro 6**  
**Variación interanual por zona geográfica marzo 2003 – marzo 2004**

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Mar-03	Mar-04	Variación (%)	Diferencia porcentual	Mar-03	Mar-04	Variación (%)	Diferencia porcentual
Norte	7,3	3,0	-58,5	4,3	92,7	97,0	4,6	-4,3
Oeste	10,7	6,7	-37,1	4,0	89,3	93,3	4,4	-4,0
Centro	8,5	7,6	-10,0	0,8	91,5	92,4	0,9	-0,8
Sur	13,2	8,5	-35,8	4,7	86,8	91,5	5,4	-4,7
<b>TOTAL</b>	<b>10,5</b>	<b>6,8</b>	<b>-34,9</b>	<b>3,7</b>	<b>89,5</b>	<b>93,2</b>	<b>4,1</b>	<b>-3,7</b>

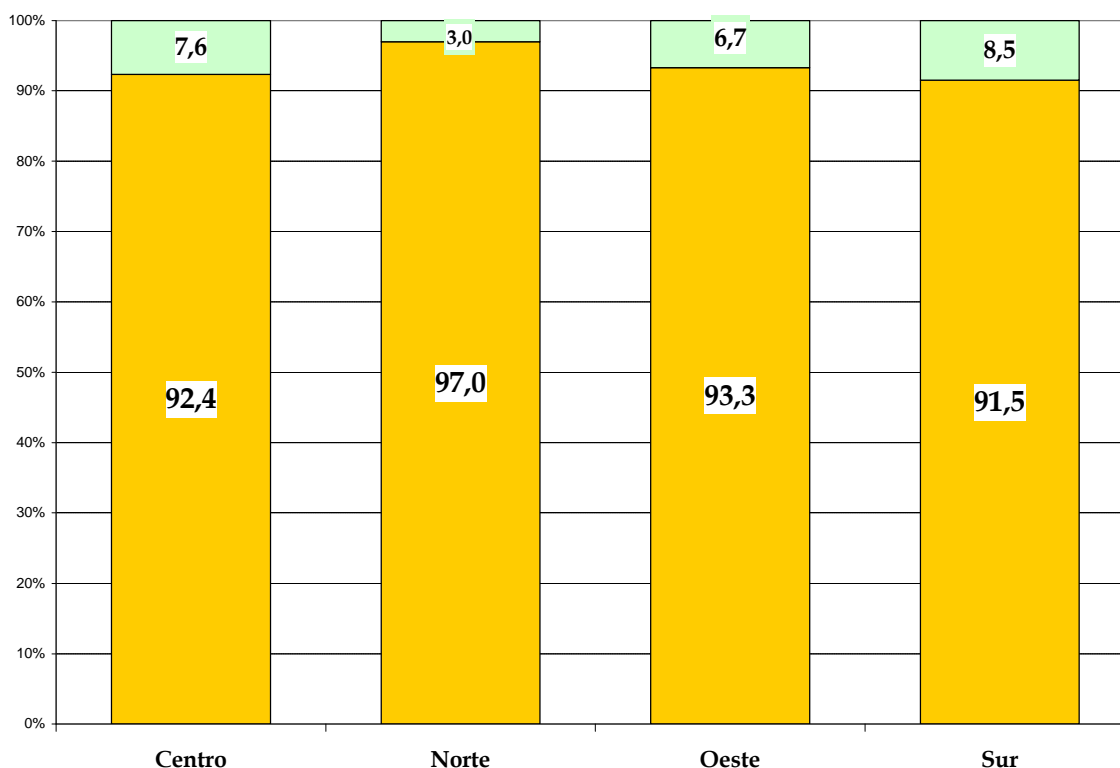
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

**Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero 2003 - marzo 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, marzo 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 (87,2%), en la Av. Corrientes ésta alcanzó el 91,7%, en el eje Florida llegó a 93,2% y en Libertad se situó en 94,7%.

En el eje Libertad se observa un pequeño aumento en la tasa de ocupación respecto del mes anterior (0,5%), mientras que el análisis de la variación interanual arroja un

incremento de 3%. El eje Corrientes verifica la mayor variación mensual 0,6%, y un incremento interanual del 1,9%. En el Microcentro la tasa no varía respecto del mes anterior, pero cae 0,8%, en relación al mismo mes del año anterior. Por último en Florida tanto la variación mensual como la interanual, dan cuenta de un decrecimiento dicha tasa.

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 45% 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 (19%) por una lado, y bares y restaurantes (21%) por otro.

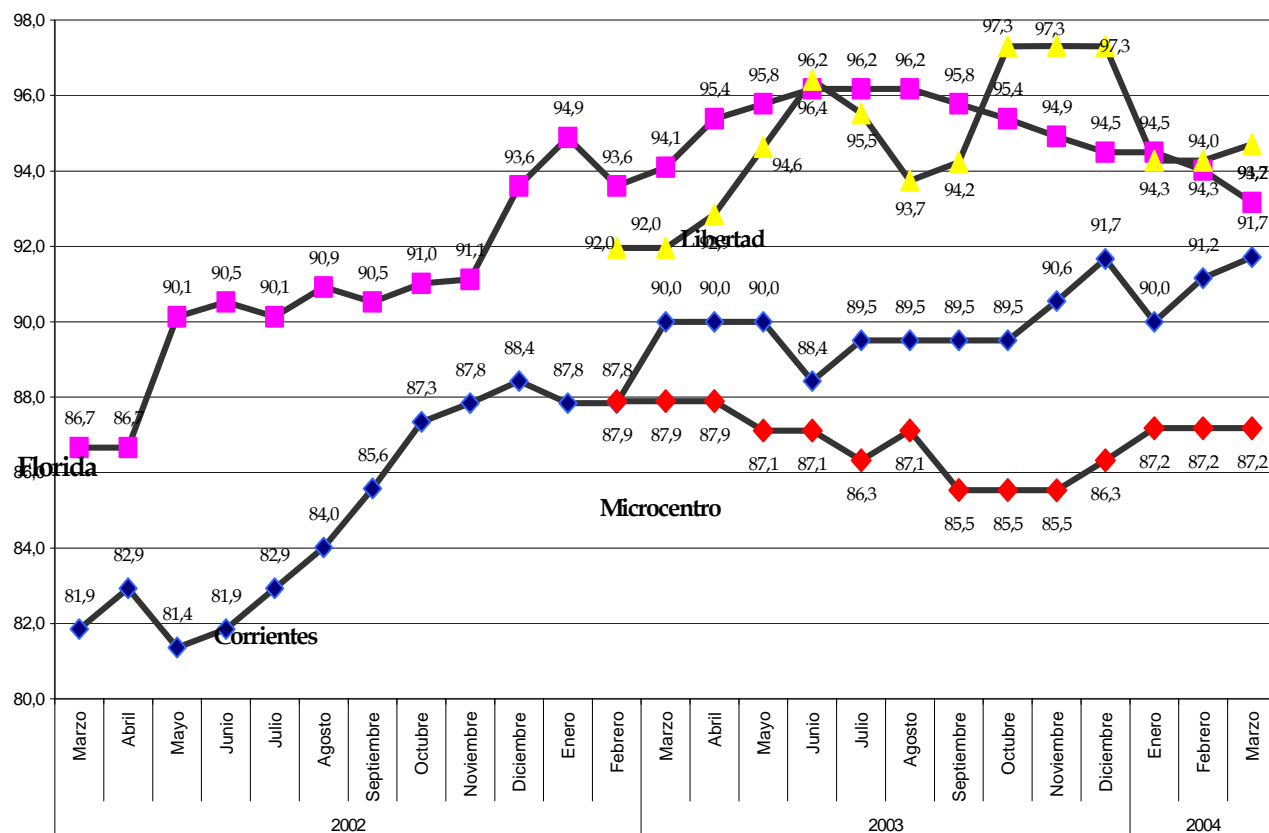
#### **Cuadro 7**

##### **Variación de la tasa de ocupación en la zona centro - marzo de 2004**

	Locales relevados	Tasa de ocupación febrero (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación marzo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Libertad	227	94,3	12	94,7	0,5	3,0
Florida	234	94,0	16	93,2	-0,9	-1,0
Corrientes Y Callao	181	91,2	15	91,7	0,6	1,9
Microcentro	117	87,2	15	87,2	0,0	-0,8
<b>TOTAL</b>	<b>759</b>	<b>92,4</b>	<b>58</b>	<b>92,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>

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

**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.

### 3.3.2. Tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad

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 junto con el eje de la Av. Rivadavia, en el barrio de Caballito, los sitios en donde se registran las menores tasas de ocupación de la Ciudad.

El resto de los ejes supera el 95% de ocupación, Triunvirato 97,3%, cabildo 96,3% y Recoleta 95,4%.

La tasa de ocupación respecto del mes anterior aumentó en Triunvirato (0,4%), cayó en Santa Fe (1%) y

Cabildo (0,3%) y no sufrió modificaciones en Recoleta. En cuanto al análisis de la variación interanual se detectan incrementos en la tasa de ocupación en los cuatro ejes: cercano al 6% en Triunvirato, superior al 4% en Cabildo y Recoleta, y de 3,1% en Santa Fe.

En cuanto a la composición de los locales comerciales ubicados en estas arterias, se verifica que cerca 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.

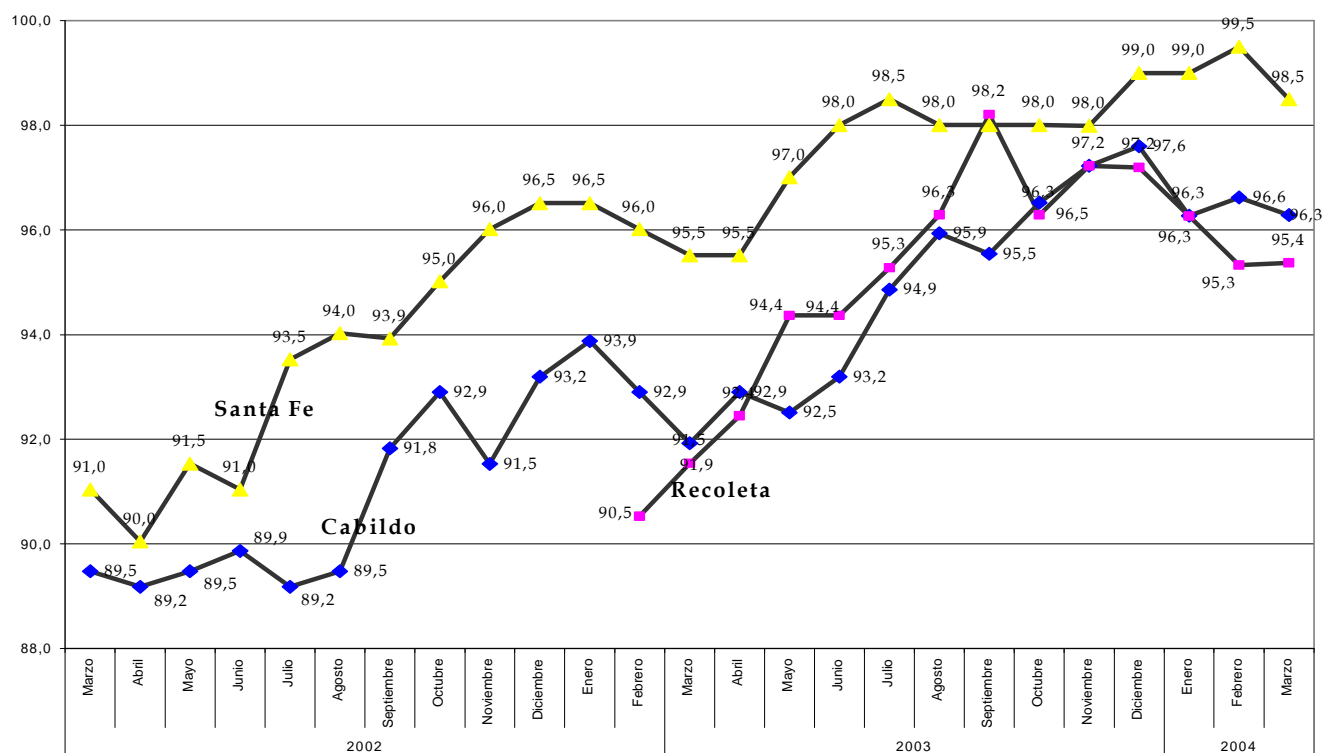
#### Cuadro 8

##### Variación de la tasa de ocupación en la zona norte - marzo de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación febrero (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación marzo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Santa Fe	200	99,5	3	98,5	-1,0	3,1
Triunvirato	255	96,9	7	97,3	0,4	5,9
Cabildo	296	96,6	11	96,3	-0,3	4,7
Recoleta	108	95,3	5	95,4	0,0	4,2
<b>TOTAL</b>	<b>859</b>	<b>97,2</b>	<b>26</b>	<b>97,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,6</b>

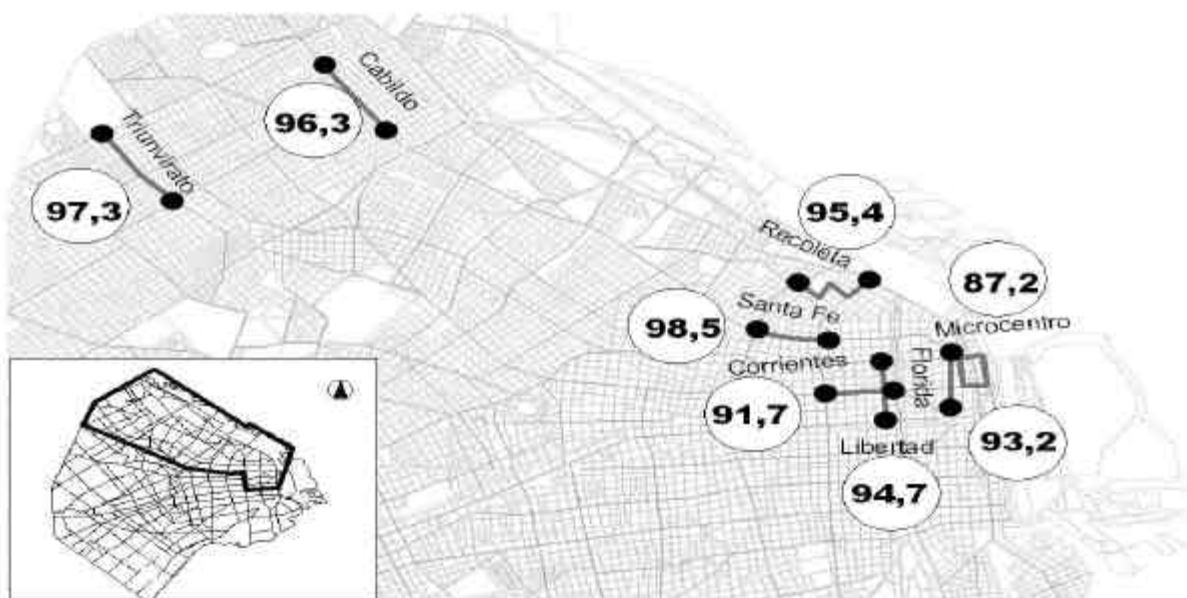
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

**Gráfico 9. Variación en la tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad, marzo de 2002 – marzo 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 marzo 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%).

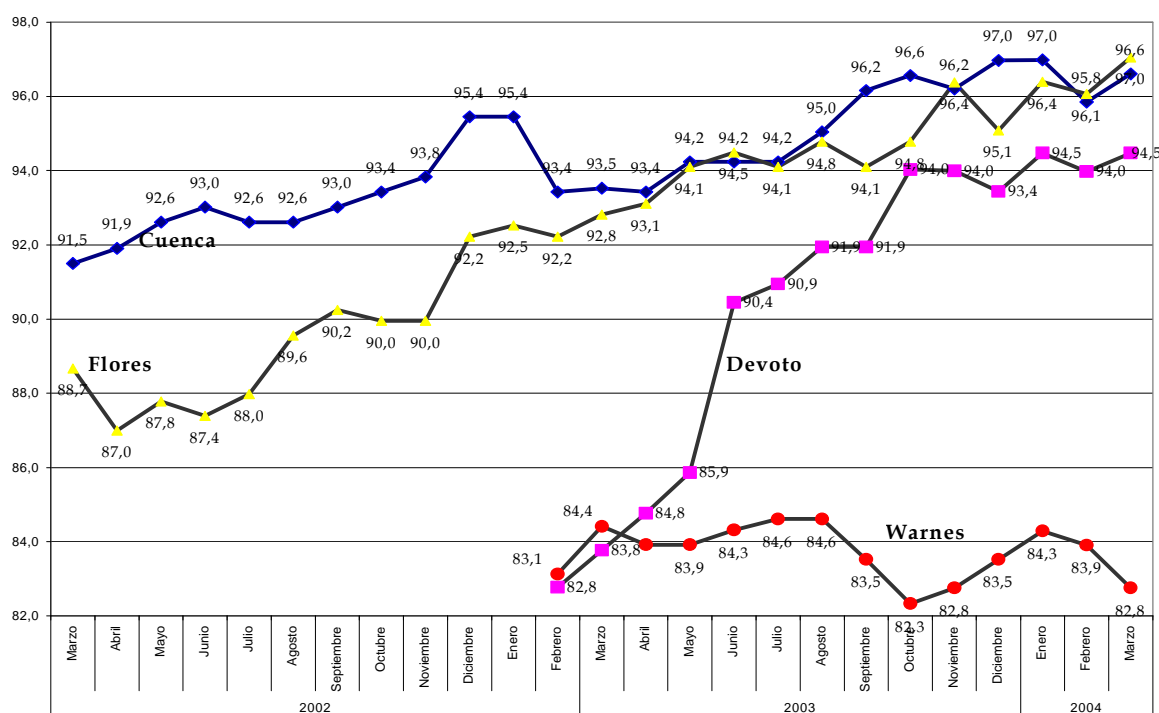
Dentro de esta zona se encuentran seis ejes temáticos, Avellaneda, Córdoba y Forest especializados en la venta de indumentaria, Belgrano definido por locales de venta de muebles, Murillo por su oferta de productos de cuero y Warnes donde se localiza un importante centro de servicios y venta de accesorios 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 - marzo de 2004**

	Locales relevados	Tasa de ocupación febrero (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación marzo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Caballito	265	97,0	4	98,5	1,6	2,6
Belgrano	214	96,7	6	97,2	0,5	4,1
Flores	305	96,1	9	97,0	1,0	4,6
Pueyrredón	232	96,6	7	97,0	0,4	4,2
Cuenca	265	95,8	9	96,6	0,8	3,3
Murillo	29	96,6	1	96,6	0,0	4,0
Avellaneda	298	93,6	13	95,6	2,2	1,8
Devoto	199	94,0	11	94,5	0,5	12,8
Córdoba	225	92,9	15	93,3	0,5	4,6
Corrientes y S. Ortiz	208	91,8	18	91,3	-0,5	2,1
Liniers	219	86,8	27	87,7	1,1	6,3
Warnes	261	83,9	45	82,8	-1,4	-2,0
Forest	104	75,0	25	76,0	1,3	16,9
<b>TOTAL</b>	<b>2824</b>	<b>92,6</b>	<b>190</b>	<b>93,3</b>	<b>0,7</b>	<b>4,4</b>

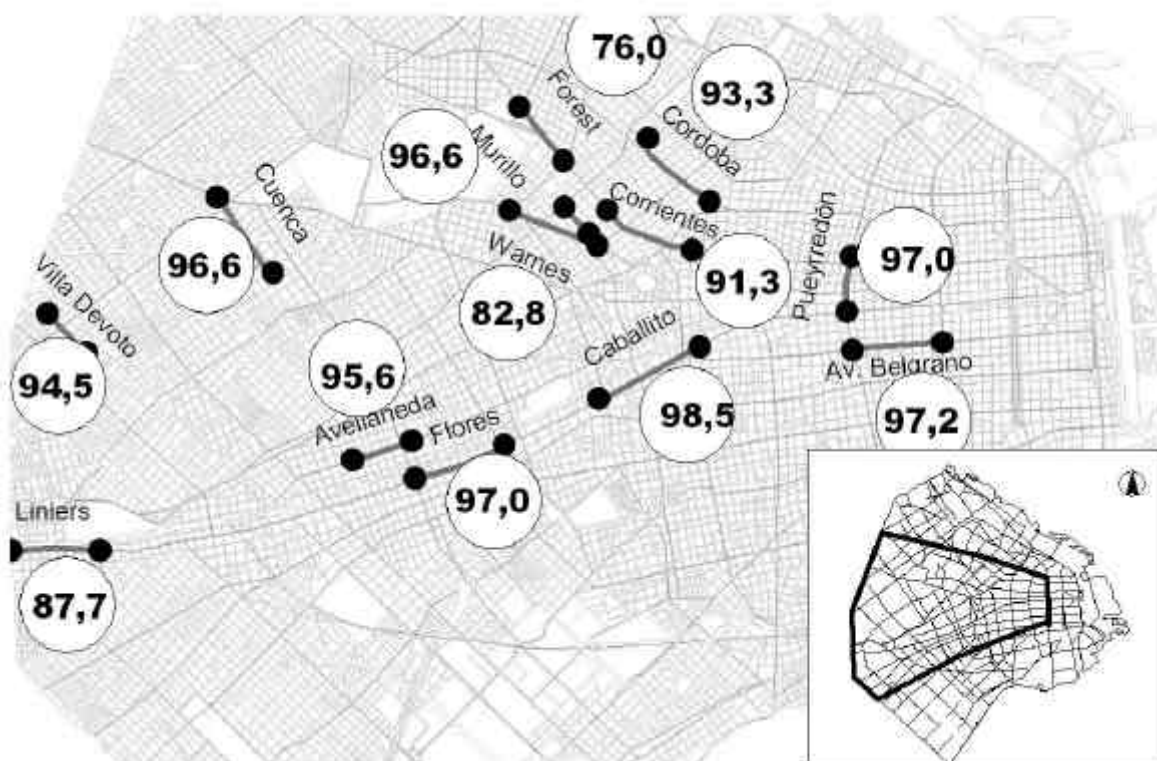
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

**Gráfico 10. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - marzo 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, marzo 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 no se advierte ningún patrón que pueda explicar tanta 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 96,3%, 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 cercanos al 1% en Saenz, Constitución, Flores Sur, Parque Patricios y Montes de Oca y una caída de cuantía similar en el eje Defensa.

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 13,5% y 11,4% 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

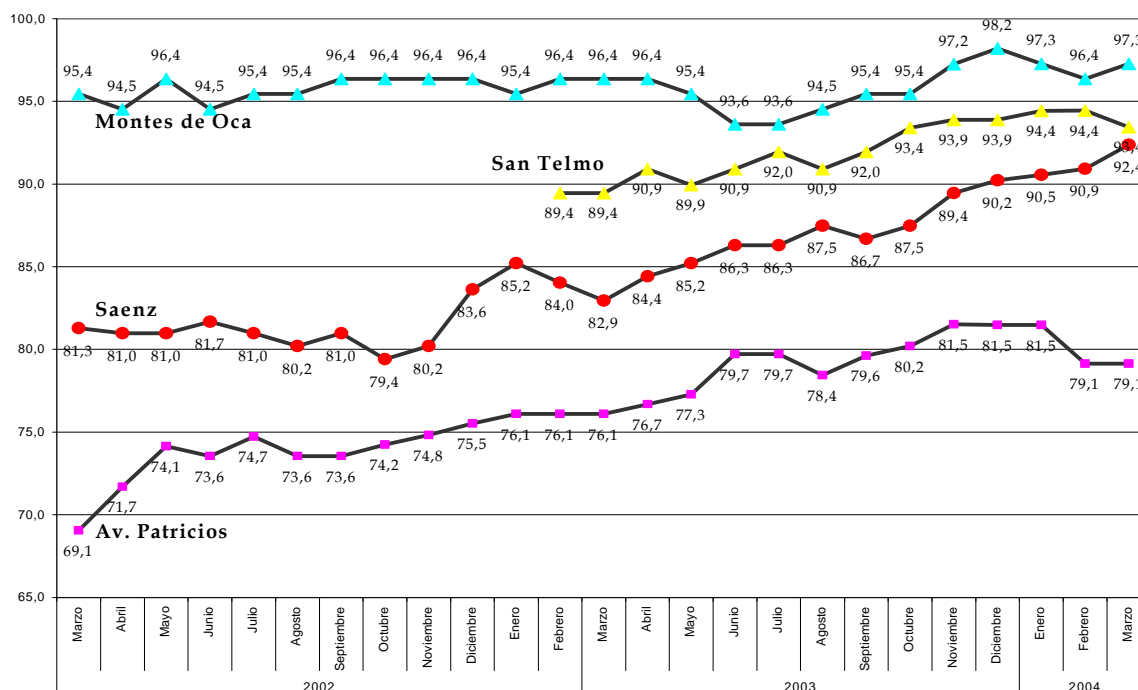
venta de materiales y muebles para la construcción. Así como en la zona oeste, los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas. El eje Constitución se distingue por ser un eje de trasbordo, cuyos locales se distribuyen en venta de indumentaria 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 - marzo de 2004**

	Locales relevados	Tasa de ocupación febrero (%)	Locales vacíos (marzo)	Tasa de ocupación marzo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Montes de Oca	110	96,4	3	97,3	0,9	1,0
Flores Sur	161	95,0	6	96,3	1,3	3,0
V. Lugano	136	94,9	7	94,9	0,0	-1,5
Defensa	198	94,4	13	93,4	-1,1	4,5
Pque. Patricios	211	91,9	15	92,9	1,0	-0,1
Saenz	275	90,9	21	92,4	1,6	11,4
Mataderos	229	91,7	19	91,7	0,0	3,4
Alberdi	151	91,4	13	91,4	-0,1	0,7
Constitución	174	86,2	22	87,4	1,3	13,5
Av. Patricios	163	79,1	34	79,1	0,0	4,0
<b>TOTAL</b>	<b>1808</b>	<b>91,0</b>	<b>153</b>	<b>91,5</b>	<b>0,5</b>	<b>5,4</b>

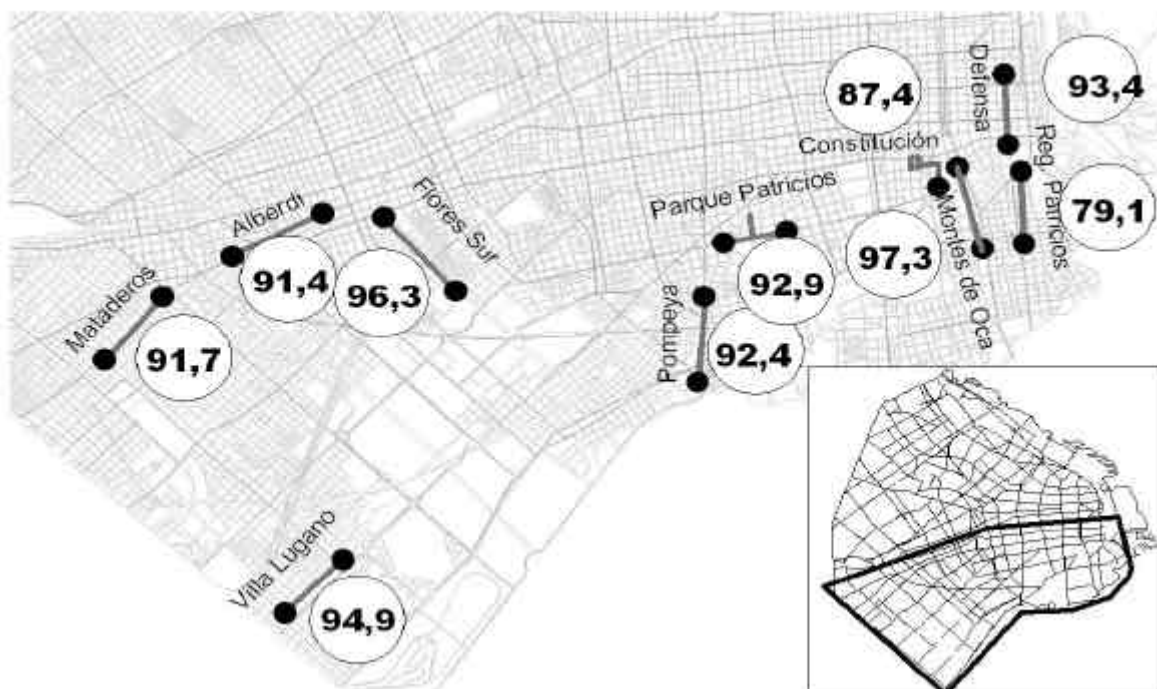
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

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

Eje	Dirección	Nro	Actividad
Caballito	Rivadavia	4660	Café Havanna
Caballito	Rivadavia	4955	Indumentaria niños
Caballito	Rivadavia	5032	Indumentaria niños
Caballito	Rivadavia	5149	Telefonía celular
Caballito	Rivadavia	5378	Indumentaria
Cabildo	Cabildo	2002	Indumentaria femenina
Cabildo	Cabildo	2754	Insumos de Computación
Constitución	Brasil	1228	Indumentaria femenina
Constitución	Brasil	1297	Calzado
Córdoba	Córdoba	4300	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4363	Supermercado
Córdoba	Córdoba	4400	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4452	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4453	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	5100	Concesionaria de autos
Corrientes1	Corrientes	1295	Locutorio
Cuenca	Cuenca	2834	Indumentaria
Cuenca	Cuenca	3002	Indumentaria niños
Cuenca	Cuenca	3344	Indumentaria masculina
Devoto	Lope de Vega	2974	Artesanías
Devoto	Lope de Vega	2987	Concesionaria de autos
Flores	Rivadavia	6741	Telefonía celular
Flores	Rivadavia	6881	Huevos de Pascua
Flores	Rivadavia	7303	Librería - Juguetería
Flores	Rivadavia	7339	Peluquería
Flores Sur	Varela	1151	Carteras
Flores Sur	Varela	1302	Lotería
Florida	Florida	360	Calzado
Florida	Florida	544	Calzado
Forest	Forest	464	Indumentaria
Libertad	Libertad	77	Audio
Libertad	Libertad	348	Relojes antiguos
Mataderos	Mataderos	5873	Farmacia
Mataderos	Mataderos	6153	Calzado
Mataderos	Mataderos	6281	Joyería
Montes de Oca	Montes de Oca	721	Peluquería
Parque Patricios	Caseros	2847	Indumentaria
Parque Patricios	Caseros	2919	Indumentaria femenina
Saenz	Saenz	713	Maxikiosco
Saenz	Saenz	826	Carnicería y verdulería
Saenz	Saenz	853	Indumentaria
Saenz	Saenz	1210	Todo por 2 pesos
Triunvirato	Monroe	5099	Farmacia
Triunvirato	Triunvirato	4357	Indumentaria
V. Lugano	Chilavert	6274	Indumentaria femenina
Recoleta	Ortiz	1817	Restaurante

Recoleta	Vicente López	2142	Bar
Santa Fe	Santa Fe	2400	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3309	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3193	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3188	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3136	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3013	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	3010	Indumentaria femenina
Avellaneda	Avellaneda	2943	Indumentaria
Avellaneda	Avellaneda	3158	Indumentaria femenina
Belgrano	Belgrano	2425	Venta de Muebles
Liniers	Rivadavia	11368	Casa de deportes
Liniers	Rivadavia	13324	Bijouterie
Liniers	Rivadavia	11095	Parrilla
Liniers	Rivadavia	11086	Kiosco
Liniers	Rivadavia	10932	Imprenta
Pueyrredón	Pueyrredón	500	Casa de deportes

---

Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Productivo, 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 Albarrío 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.