



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 27 / MAYO 2004



CEDEM
Centro de Estudios
para el Desarrollo
Económico Metropolitano

UNIDAD ECONÓMICA TERRITORIAL

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
PABLO PERELMAN

Centro de Estudios Para el Desarrollo Económico Metropolitano

Dirección: Pablo Perelman.

Consultores: Fernando Álvarez de Celis, Julián Álvarez Insúa, 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 Insúa, 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. Tasas de ocupación en las áreas comerciales temáticas.....	13
3.3. Tasas de ocupación según zonas en la Ciudad de Buenos Aires.....	15
3.3.1. Tasas de natalidad, mortalidad y rotación por zona geográfica	18
3.3.2. Tasa de ocupación en la zona centro de la ciudad	20
3.3.3. Tasa de ocupación en la zona norte de la ciudad.....	22
3.3.4. Tasa de ocupación en la zona oeste de la ciudad	24
3.3.5. Tasa de ocupación en la zona sur de la ciudad	27
Anexo metodológico.....	30
Anexo II	31

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de mayo 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 desde febrero de 2003 se sumaron otras 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 alcanzó el **93,6%**, la mayor tasa registrada desde que comenzó a realizarse este relevamiento, que a su vez implica un aumento de 0,2% respecto del mes anterior.

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 32,5%, pasando ésta del 9,5% en mayo de 2003, al 6,4% en mayo del corriente año. En cuanto a la tasa de ocupación se verifica un crecimiento de 3,4%, pasando del 90,5% al 93,6% en el mismo lapso temporal.

Durante el mes de mayo se registraron 45 aperturas y 36 cierres en los 31 ejes relevados. Los ejes que más aperturas presentaron fueron el de la Av. Patricios en el barrio de Barracas; y Corrientes, entre Malabia y Yatay, ambos con 6 locales. En un segundo lote, con 5

aperturas, aparecen los nodos comerciales de Cabildo y Liniers.

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 31% de los nuevos locales, con un total de 14.

Dentro de las 10 **áreas temáticas**, se contabilizaron 1.830 locales, de los cuales 138 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 69,6% respondían a esta característica. En cuatro de estos ejes no se registró ninguna variación en la cantidad de locales ocupados. Por otra parte, se registraron caídas en los ejes Belgrano (-0,5%) y Defensa (-1,6%), mientras que en los cuatro ejes restantes se verificaron incrementos, de 0,5% en Libertad y en Warnes, 1,4% en Alberdi y 2,4% en Forest.

Al analizar la ocupación en las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al Sur de la Ciudad, (91,4%). En la zona Centro, la tasa de ocupación se ubica por debajo de la media, alcanzando al 93,4% de los locales, mientras que en la zona Oeste la tasa apenas supera la media de la Ciudad, situándose en 94%. Por su lado la tasa de ocupación en la

zona Norte aumenta al 96,9% de bs locales

El análisis de la variación interanual da cuenta de un importante incremento en el Oeste, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 4% entre mayo de 2003 y mayo de 2004, mientras que en el Sur, el incremento representó un 3,7%. En la zona Norte el aumento interanual fue de 2,5%. El menor incremento se verificó en el Centro, sólo 0,8%. En este sentido los mayores incrementos se detectaron en los siguientes ejes: Forest

(17,2%), Villa Devoto (12,9%) y Constitución (9,6%). Es de destacar que de los 31 ejes analizados en sólo 2 se observan pequeñas observaciones interanuales negativas.

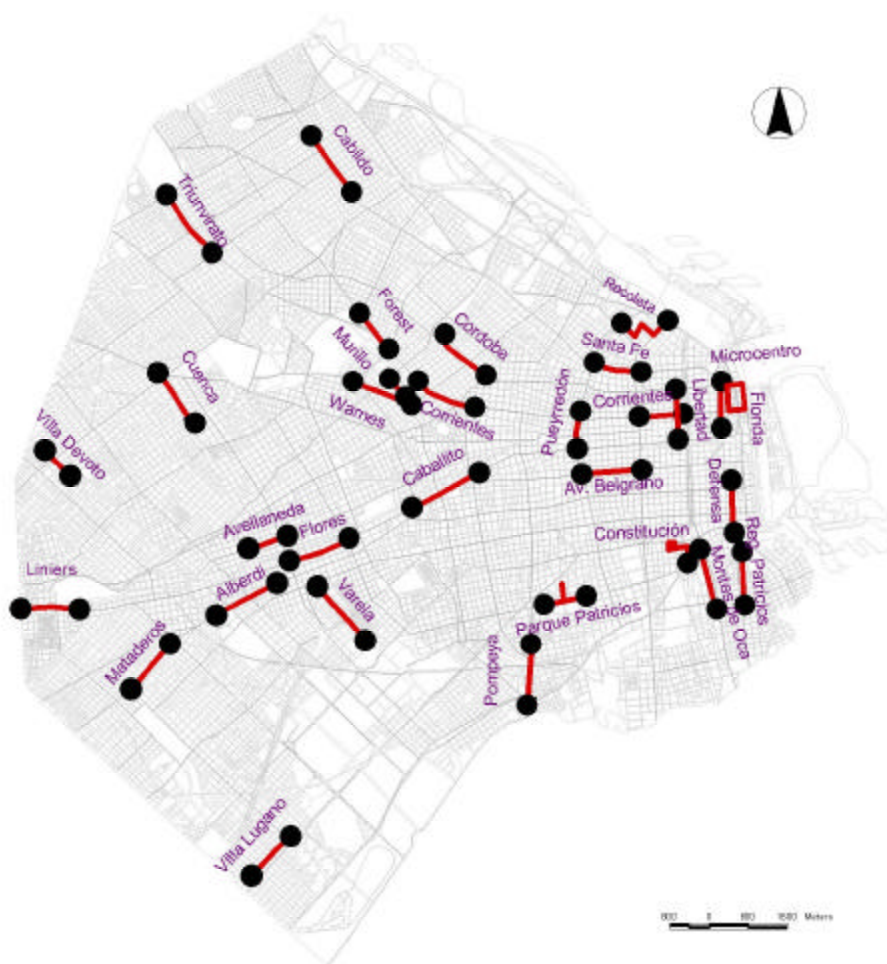
La variación mensual de la tasa de ocupación en este último mes, da cuenta de un aumento en las zonas Norte y Centro de la Ciudad (0,6% y 0,5% respectivamente). En la zona Sur, en cambio, se observó un pequeño descenso Intermensual del 0,1%, mientras que en el Oeste no se alteró la tasa.

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de mayo, 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 exhaustivamente se comenzó a relevar 11 ejes que implicaban 220 frentes de manzana. 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 456 frentes y donde se localizan 6.250 locales.

Mapa 1. Ejes Comerciales Relevados



3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de mayo 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 94% (ver cuadro 1)

Cuadro 1

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

	Locales relevados	Tasa de ocupación (abril) (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (mayo) (%)	Tasa de vacancia (mayo) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Ejes Temáticos	1.830	92,3	138	92,5	7,5	0,1
Otros ejes	4.425	93,9	264	94,0	6,0	0,2
TOTAL	6.255	93,4	402	93,6	6,4	0,2

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

Este es el tercer mes de recuperación de la tasa de ocupación, luego de las caídas verificadas en los meses de enero y febrero. La tasa en el mes de mayo alcanza 93,6%, siendo la mayor desde que se comenzó a realizar este relevamiento. A su vez, implica un aumento de 0,2% respecto del mes anterior. En este mes, el 6,4% de los locales emplazados en estas arterias se encuentran cerrados. Así, en los 31 ejes relevados se hallan 5.853 locales en funcionamiento y 402 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 32,5%, pasando del 9,5% en mayo de 2003, al 6,4% en mayo del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 3,4%, pasando del 90,5% al 93,6% en el mismo lapso temporal (ver cuadro 2).

Cuadro 2

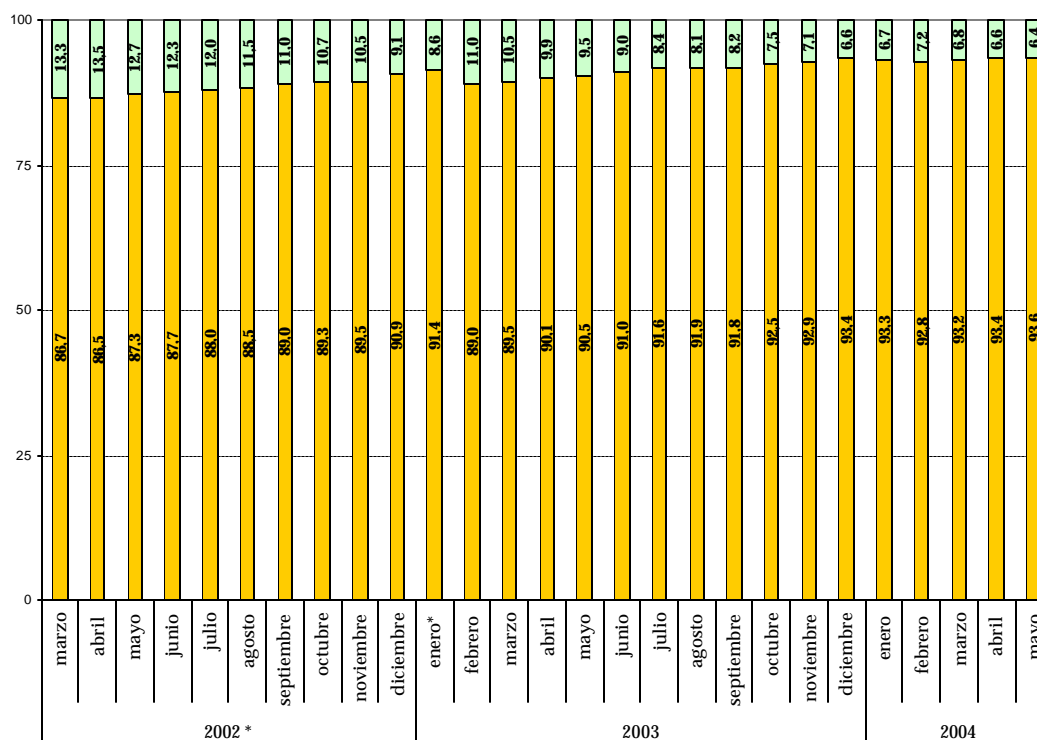
Tasa de ocupación y vacancia en la Ciudad de Buenos Aires

		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	
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
	enero	93,3	-0,1	2,1	6,7	0,9	-22,5
2004	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
	abril	93,4	0,2	3,6	6,6	-2,9	-33,2
	mayo	93,6	0,2	3,4	6,4	-3,0	-32,5

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

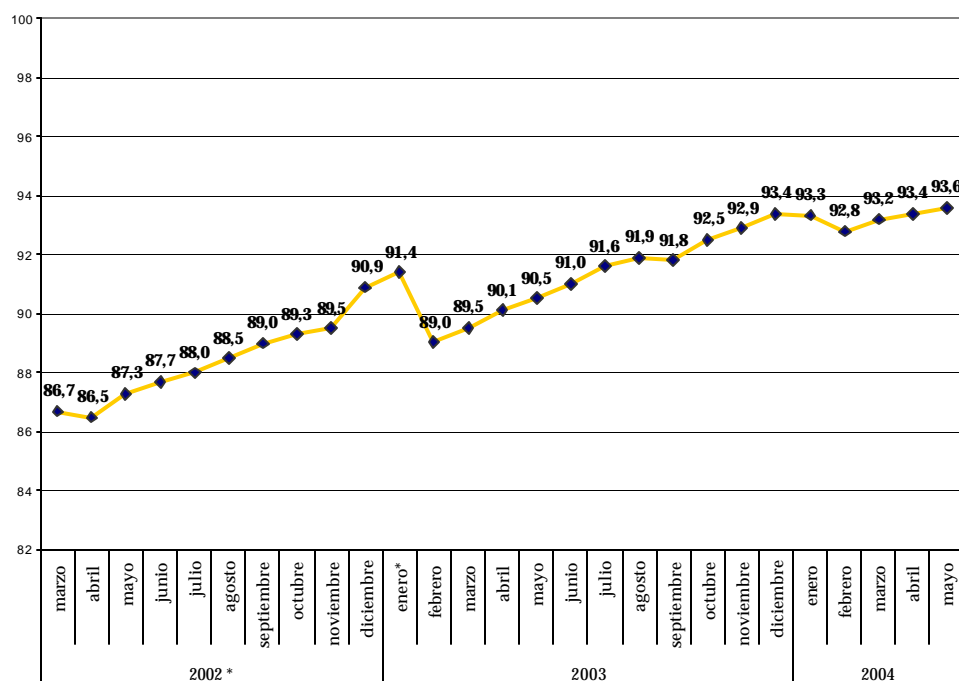
(* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia. Mayo 2003 – mayo 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. Mayo 2003 – mayo 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 mayo, se encontraron 45 aperturas en los 31 ejes, 19 en la zona Oeste, 13 en la zona Sur, 2 en el Norte y 2 en el Centro. En los ejes de la Av. Patricios, en el barrio de Barracas, y en la Av. Corrientes, entre Malabia y Yatay, se registraron la mayor cantidad de aperturas (6 locales en cada eje). Mientras que con 5 aperturas en cada eje aparecen Cabildo y Liniers.

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 31% de este mes, con un total de 14 locales.

Se destacan por otro lado las aperturas de 6 locales gastronómicos y 5 locales de venta de muebles. Este mes abrió otra sucursal de la cadena de farmacias Dr. Ahorro, de esta forma 10 de sus 28 locales se cuentan en los ejes relevados. En el anexo II se puede observar el listado completo de aperturas de locales registradas durante el mes de mayo.

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 (28,3%), seguido de locales especializados en la venta de calzado y cuero (12,6%) y locales de venta de alimentos y bebidas con el 8% de las aperturas en ese período. En el resto de las aperturas se observó una gran dispersión entre los distintos rubros de locales comerciales y de servicios. En cambio, En 2003, si bien el rubro indumentaria siguió representando la mayor proporción de locales, los de venta de productos alimenticios aumentaron su participación, pasando en dicho año del 8% al 9,4%.

Incrementos aún mayores se registraron en rubros tales como restaurantes y bares (que pasó de 4,9% a 6,7%), venta de muebles y equipos de uso doméstico (que pasó de 6,3% a 7,4%). Por su parte, farmacias, medicinas y cosméticos, junto con relojerías y joyerías tuvieron aumentos importantes en la cantidad de aperturas.

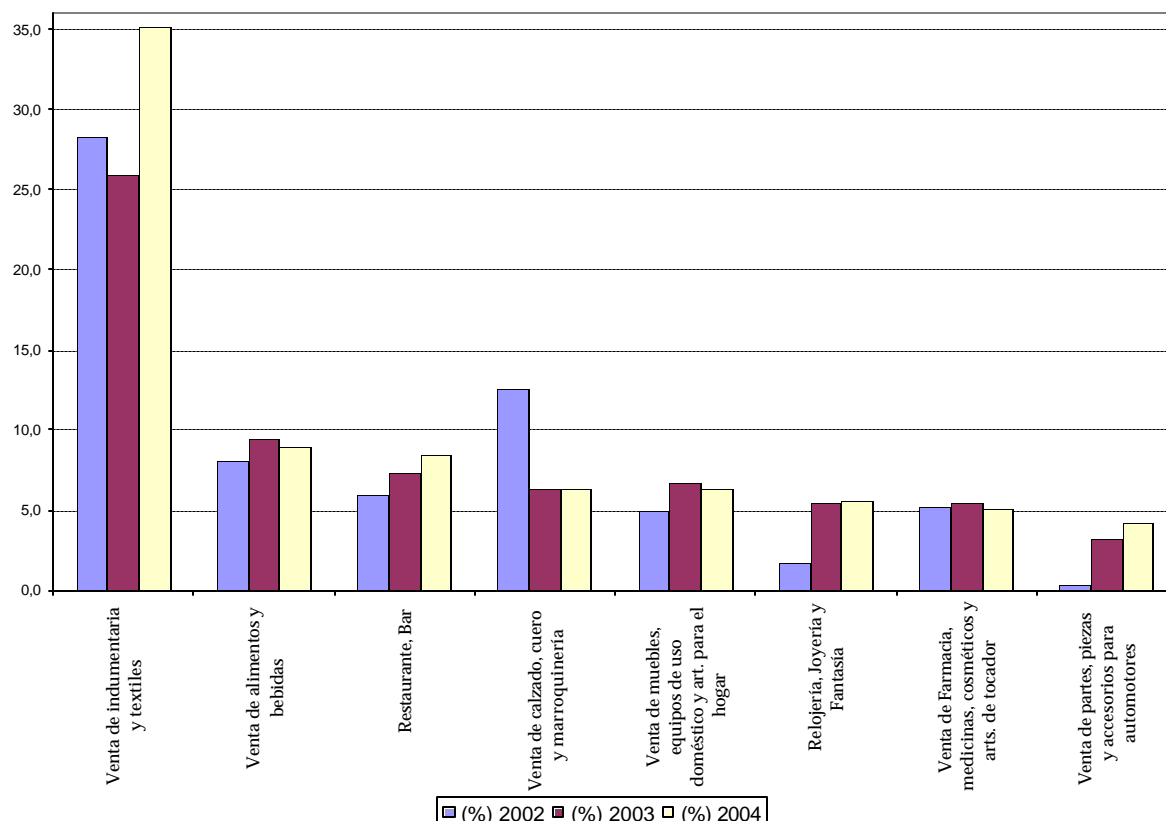
Cuadro 3
Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002		2003		2004			
					1º Trim	abr	may	Acum.
		(%)		(%)				(%)
Venta de indumentaria y textiles	81	28,3	173	25,9	41	28	14	35,2
Venta de alimentos y bebidas	23	8,0	63	9,4	15	3	3	8,9
Restaurante, Bar	17	5,9	49	7,3	12	2	6	8,5
Venta de calzado, cuero y marroquinería	36	12,6	42	6,3	7	5	3	6,4
Venta de muebles, equipos de uso doméstico y art. para el hogar	14	4,9	45	6,7	7	3	5	6,4
Relojería, Joyería y Fantasía	5	1,7	36	5,4	8	3	2	5,5
Venta de Farmacia, medicinas, cosméticos y arts. de tocador	15	5,2	36	5,4	8	2	2	5,1
Venta de partes, piezas y accesorios para automotores	1	0,3	21	3,1	5	4	1	4,2
Servicios, sociales, personales, culturales y de esparcimiento	4	1,4	29	4,3	4	3	2	3,8
Venta de golosinas y cigarrillos	17	5,9	34	5,1	4	1	2	3,0
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	7	2,4	15	2,2	4	1	1	2,5
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	16	5,6	27	4,0	4	1	0	2,1
Servicios empresariales	7	2,4	16	2,4	3	1	0	1,7
Venta de ferretería, pinturas y materiales construcción	2	0,7	17	2,5	2	0	1	1,3
Venta de artículos usados y antigüedades	4	1,4	12	1,8	2	0	1	1,3
Artículos de decoración	0	0,0	9	1,3	2	1	0	1,3
Actividad Financiera	8	2,8	4	0,6	0	1	1	0,8
Todo x \$2, Bijou, Accesorios	21	7,3	26	3,9	2	0	0	0,8
Otros no especificados previamente	3	1,0	4	0,6	2	0	0	0,8
Óptica y Fotografía	5	1,7	7	1,0	0	0	1	0,4
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	0	0,0	2	0,3	0	0	0	0,0
Total	286	100	667	100	132	59	45	100

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



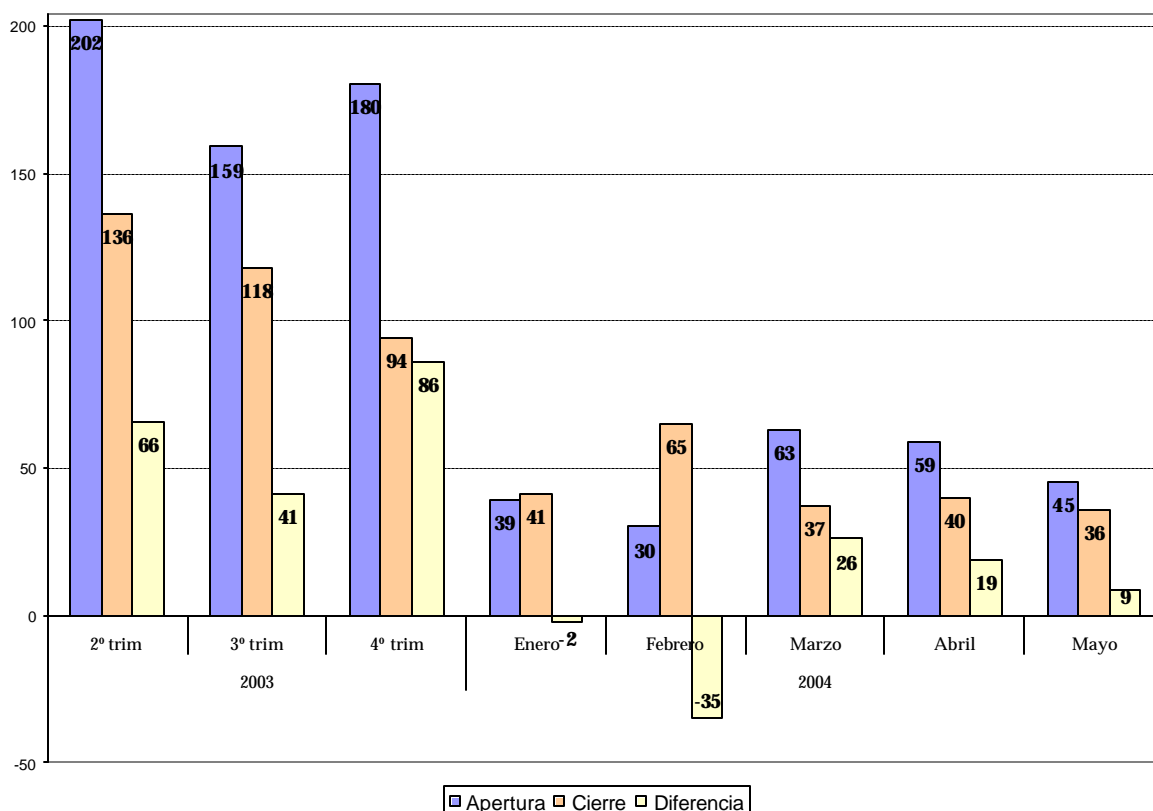
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.
 (* Entre marzo 2002 y enero 2003, las tasas fueron calculadas para 11 ejes relevados.)

Durante los primeros 5 meses del año se contabilizaron 219 cierres de locales. En el mes de mayo se registraron 36 cierres, 21 en la zona Oeste, 7 en la zona Sur, 7 en la zona Norte y 6 en el Centro. En este último mes Liniers fue el eje que más cierres registró (9 locales), le siguió Corrientes 2, también en el Oeste, con 4 locales.

En otros 6 ejes cerraron 2 locales en cada uno (Av. Avellaneda, Flores, Av. Belgrano, Av. Sáenz, Constitución y Av. Varela). En 7 ejes cerró un local en cada uno, mientras que en los 15 ejes restantes no se verificó ningún cierre.

En este mes la mayor cantidad de cierres se produjo en restaurantes y bares, con el 19% de los locales, le siguen los locales de indumentaria y textiles con el 14%. En tercer lugar aparecen 4 rubros, cada uno de los cuales representa un 8,3% de los cerrados. Ellos son venta de alimentos y bebidas, venta de muebles y equipo de uso doméstico, servicios comunitarios y sociales, servicios empresariales.

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

3.2. TASAS DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

Dentro de los ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se cuentan 10 áreas comerciales temáticas, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de mayo se relevaron 1.830 locales, 138 de los cuales se encontraban cerrados, dato que representa el 7,5% de los locales de estos ejes. Asimismo, se identificó que el 69,6% de estos locales eran temáticos, es decir correspondían al rubro más frecuente de cada eje.

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 81,7% 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, siendo su tasa de

ocupación de 84,3%. 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 91%. En este sentido, las mayores tasas en ejes temáticos se registran en la Av. Córdoba (96,9%) 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 91,6% 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 84,9% de los locales. En la Av. Belgrano, las mueblerías representan el 77,3% de los locales. En la Av. Warnes, los que están especializados en el mercado automotor, representan el 73,8%. En Murillo, los locales de cuero alcanzan al 71,4% del total, en tanto que en la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 70,7% de los comercios. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 36,5% de los mismos actúan en un mismo rubro.

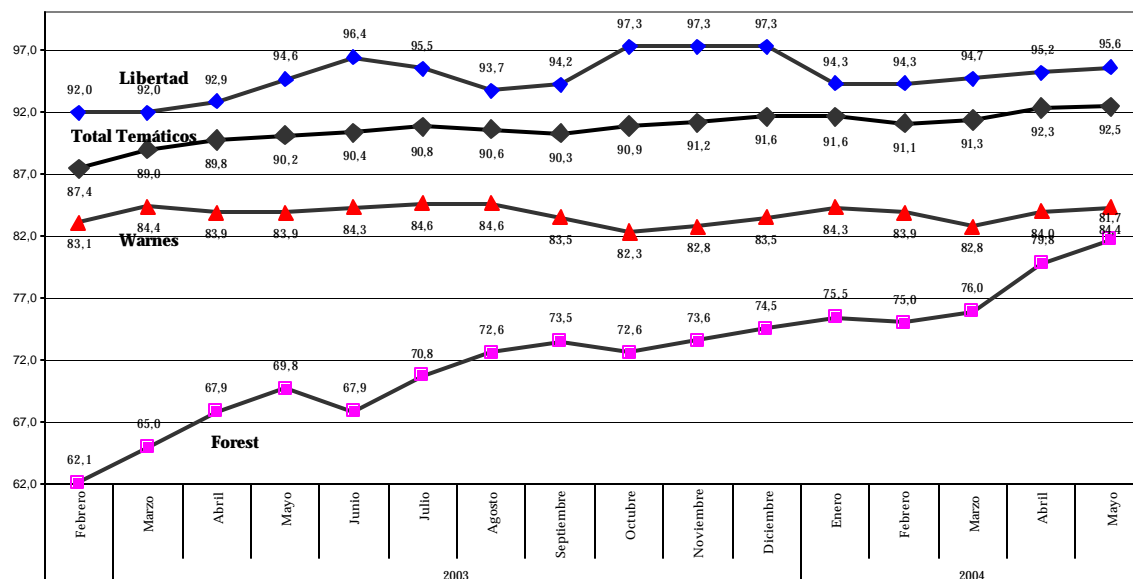
Cuadro 4

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

	Locales relevados	Temáticos Locales	Tasa de ocupación abril (%)	Tasa de ocupación mayo (%)	Locales vacíos (mayo)	Variación mensual de ocupación (%)
Córdoba (Indumentaria)	228	136	61,5	96,9	7	0,0
Murillo (artículos de cuero)	29	20	71,4	96,6	1	0,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	263	91,6	96,3	11	0,0
Belgrano (muebles)	215	160	77,3	96,7	8	-0,5
Libertad (oro y audio)	228	185	84,9	95,2	10	0,5
Alberdi (materiales)	151	99	70,7	91,4	11	1,4
Defensa (antigüedades)	198	74	40,7	93,4	16	-1,6
Microcentro (act. Bancaria)	117	47	45,6	88,0	14	0,0
Warnes (rep. automotores)	262	163	73,8	84,0	41	0,5
Forest (camperas)	104	31	36,5	79,8	19	2,4
TOTAL	1830	1178	69,6	92,3	138	0,1

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 - mayo 2004



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

3.3. TASAS 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 93,4% de los locales, mientras que en la zona Oeste la tasa apenas supera la media de la Ciudad para el mes de mayo, situándose en 94%. Por su lado la tasa de ocupación en la zona norte aumenta al 96,9% 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 Norte y Centro de la Ciudad (0,6% y

0,5% respectivamente). En la zona Sur, en cambio, se observó un pequeño descenso intermensual del 0,1%, mientras que en el Oeste 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 3,4%. La mayor variación se verifica en el Oeste, donde la cantidad de locales ocupados aumentó un 4% entre mayo de 2003 y mayo de 2004, mientras que en el Sur, el incremento representó un 3,7%. En la zona Norte el aumento interanual fue de 2,5%. El menor incremento se verifica en el centro, en dónde sólo se incrementó un 0,8% dicha tasa.

En lo que respecta a la tasa de vacancia, el mayor descenso se verificó en la zona Norte, en donde la tasa disminuyó un 43%. En el Oeste la tasa de vacancia se redujo un 37,8%, mientras que en el sur fue del

27,4%. Por su parte, en el Centro dicha tasa se contrajo tan sólo un 9,6%, mostrando un menor dinamismo en la recuperación comercial.

Cuadro 5

Variación de la tasa de ocupación zona geográfica – mayo de 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación abril (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación mayo (%)	Variación mensual (%)	Abrieron	Cerraron
Norte	859	96,3	27	96,9	0,6	7	2
Oeste	2831	94,0	169	94,0	0,0	23	19
Centro	757	92,9	50	93,4	0,5	3	2
Sur	1808	91,4	156	91,4	-0,1	12	13
TOTAL	6255	93,4	402	93,6	0,2	45	36

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

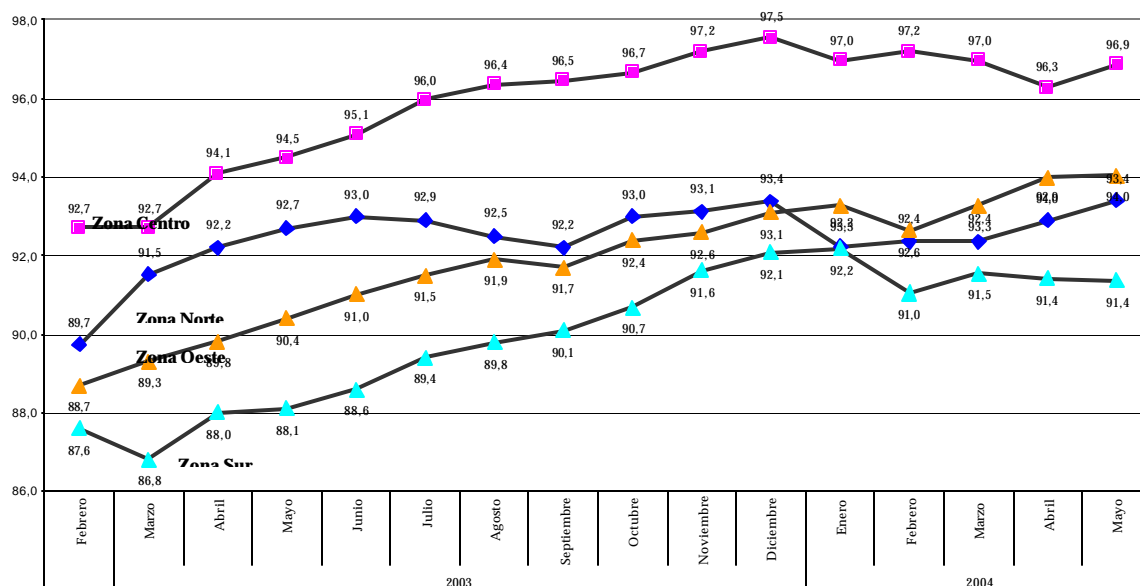
Cuadro 6

Variación interanual por zona geográfica mayo 2003 - mayo 2004

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	May-03	May-04	Variación (%)	Diferencia porcentual	May-03	May-04	Variación (%)	Diferencia porcentual
Norte	5,5	3,1	-43,0	2,4	94,5	96,9	2,5	2,4
Oeste	9,6	6,0	-37,8	3,6	90,4	94,0	4,0	3,6
Centro	7,3	6,6	-9,6	0,7	92,7	93,4	0,8	0,7
Sur	11,9	8,6	-27,4	3,3	88,1	91,4	3,7	3,3
TOTAL	9,5	6,4	-32,3	3,1	90,5	93,6	3,4	3,1

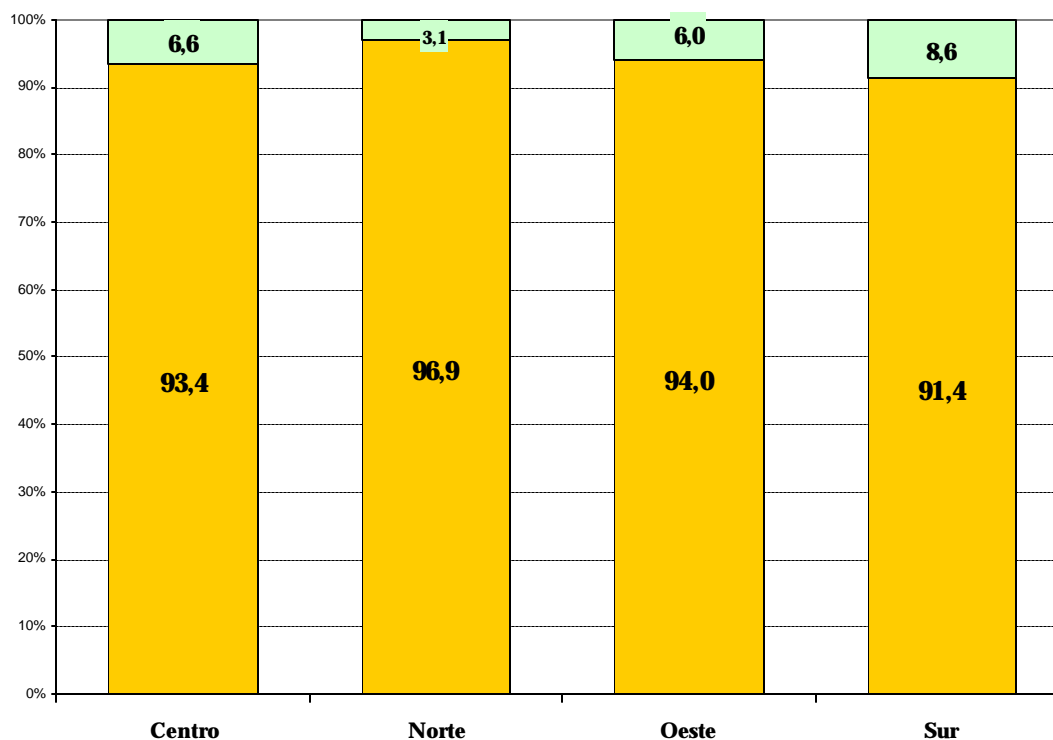
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

3.3.1. TASAS DE NATALIDAD, MORTALIDAD Y ROTACIÓN POR ZONA GEOGRÁFICA

Como indicadores complementarios para el estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporó al análisis las tasas de natalidad, mortalidad, crecimiento y rotación de locales.

Para realizar el cálculo de estas tasas se agrupó la información trimestralmente, en el cual se cuentan la cantidad de aperturas y cierres sobre el total de locales de cada zona. Así, la tasa de crecimiento surge como la diferencia entre la tasa de natalidad y la tasa de mortalidad. Por otro lado, la tasa de rotación se calculó en base a la cantidad de locales por zona que registraron por lo menos un cambio en el período analizado, tanto apertura, cierre como cambio de rubro.

En este sentido, para el tercer trimestre de 2003 se observa una tasa de crecimiento de 6,6‰, (6,6 nuevos locales por cada mil existentes) que refleja una dinámica cercana en aperturas y cierres, en la cual predominan las aperturas como demuestra la evolución positiva de la tasa de ocupación. En ese período es la zona centro la única que registra una tasa de crecimiento negativa (-11,8‰).

En el cuarto trimestre de 2003 la tasa de crecimiento duplica a la del trimestre anterior (13,9‰). Este fenómeno se explica por un incremento en la tasa de natalidad junto con un descenso de la tasa de mortalidad. En los últimos meses del 2003 las cuatro zonas verifican un importante crecimiento de locales ocupados. En el Sur se observa la mayor tasa de natalidad y una de las menores tasas de mortalidad, de forma tal que se convierte en la zona con mayor crecimiento (18‰), a pesar de que es la zona que registra la más baja tasa de ocupación. Las otras tres zonas registran tasas de crecimiento similares, cercanas al 12‰.

En el primer trimestre de 2004 la tasa de mortalidad supera a la tasa de natalidad, dando como resultado una tasa de crecimiento negativa (-1,8‰), este fenómeno es consecuencia de la importante cantidad de cierres que se registraron en los meses de enero y febrero, producto de la estacionalidad de la época de vacaciones, que dio como resultado caídas en la tasa de ocupación. En este sentido la única zona que tuvo un comportamiento distinto fue el Oeste, cuya tasa de crecimiento resultó positiva en todos los trimestres analizados.

Cuadro 7

Tasas de natalidad, mortalidad y crecimiento por zona geográfica

		Centro	Norte	Oeste	Sur	TOTAL
		(cada mil locales)				
3º trim. 2003	Tasa de natalidad	15,8	20,0	27,2	30,5	25,7
	Tasa de mortalidad	27,6	11,8	20,0	17,5	19,1
	Tasa de crecimiento	-11,8	8,2	7,1	13,0	6,6
4º trim. 2003	Tasa de natalidad	26,3	24,7	29,7	31,5	29,1
	Tasa de mortalidad	14,5	11,8	17,5	13,5	15,2
	Tasa de crecimiento	11,8	12,9	12,2	18,0	13,9
1º trim. 2004	Tasa de natalidad	15,8	18,6	24,1	19,9	21,1
	Tasa de mortalidad	21,1	21,0	23,4	23,8	22,9
	Tasa de crecimiento	-5,3	-2,3	0,7	-3,9	-1,8

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

LA TASA DE ROTACIÓN

La tasa de rotación permite conocer parcialmente el grado de consolidación de los ejes analizados. En el tercer trimestre del 2003 se pudo observar que cada mil locales 28 registraban cambios; este porcentaje disminuyó a 24 en el cuarto trimestre de ese año, y llegó a 29 en el primer trimestre del corriente año.

La zona Centro verifica por un lado una rotación menor que el promedio de la Ciudad en los 3 períodos evaluados y por otro lado va disminuyendo la rotación, lo cual indica que los ejes de la zona se están consolidando.

En la zona Norte se verifica una dinámica inversa a la del Centro, la tasa estuvo por debajo de la media de la ciudad en los primeros períodos analizados, pero la supera en el tercero, y crece al doble entre el tercer trimestre del 2003 y el primero del 2004, que indica un importante movimiento en los locales de esta zona.

Las zonas Oeste y Sur registraban en el tercer trimestre del 2003 las mayores tasas de rotación, que disminuyeron en el cuarto trimestre y volvieron a aumentar en el primero del corriente año, lo que indica que nuevamente hay un importante movimiento de locales.

Cuadro 8
Tasa de rotación de locales por zona geográfica

	Centro	Norte	Oeste	Sur	TOTAL
	(cada mil locales)				
3º trim. 2003	25,0	18,8	30,7	31,0	28,5
4º trim. 2003	22,3	20,0	22,9	27,5	23,8
1º trim. 2004	21,1	32,6	26,2	36,0	29,3

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

3.3.2. 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 93,3%; en el eje Florida llegó a 94% y en Libertad se situó en 95,6%.

En el eje Corrientes se observa un pequeño aumento en la tasa de ocupación respecto del mes anterior (1,1%), mientras que el análisis de la variación interanual arroja un incremento de 3,6%. En los ejes Libertad y Florida se observa un incremento intermensual de 0,5%, a su vez se verifica una evolución interanual positiva (1%) para el primero y una variación interanual

negativa (-1,8%) para el segundo. En el Microcentro la tasa no varía respecto del mes anterior, pero aumenta 1,1%, en relación al mismo mes del año anterior.

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 aglomera la actividad financiera. Por otro lado se observa que más del 49% 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 por(21%), por el otro.

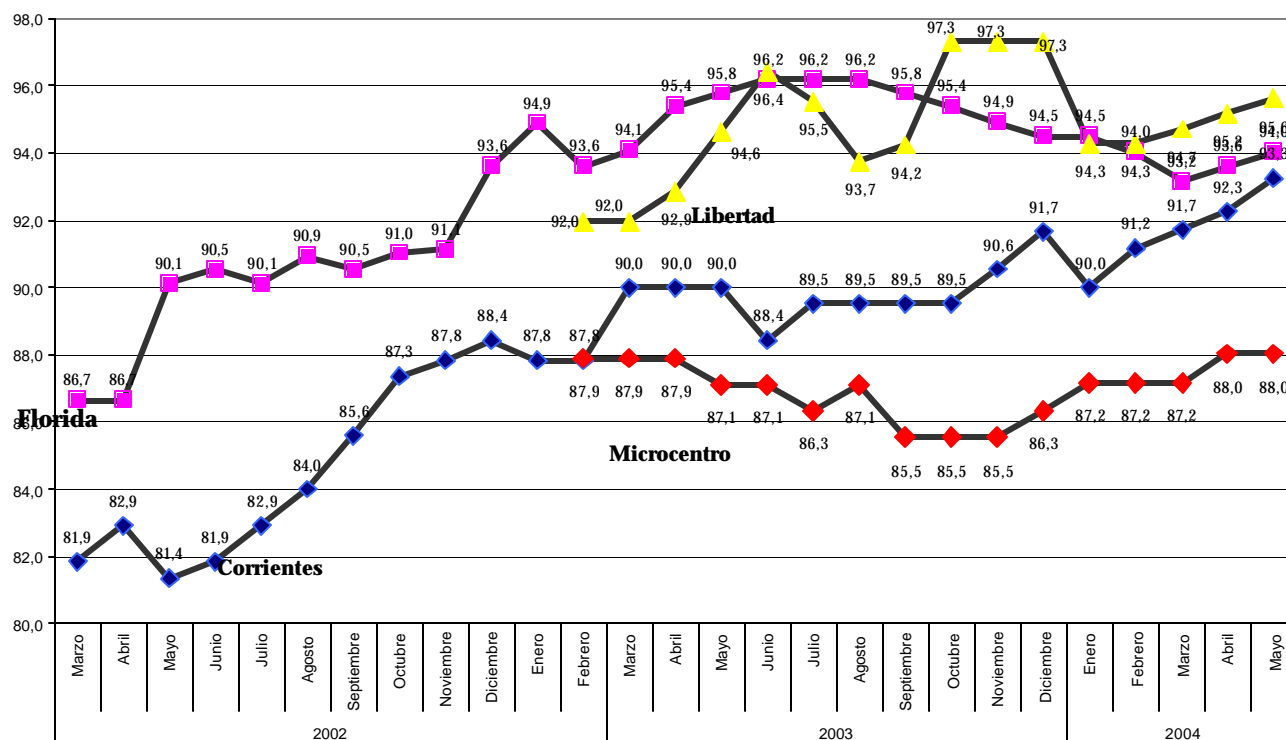
Cuadro 9

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

	Locales relevados	Tasa de ocupación abril (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación mayo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Libertad	228	95,2	10	95,6	0,5	1,0
Florida	234	93,6	14	94,0	0,5	-1,8
Corrientes y Callao	178	92,3	12	93,3	1,1	3,6
Microcentro	117	88,0	14	88,0	0,0	1,1
TOTAL	757	92,9	50	93,4	0,5	0,8

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 – mayo 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 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 mayores tasas de ocupación de la Ciudad.

El resto de los ejes supera el 95% de ocupación, Triunvirato 96,9%, cabildo 96,3% y Recoleta 95,4%.

La tasa de ocupación respecto del mes anterior se mantuvo sin cambios

en Santa Fe y Triunvirato, aumentó en Cabildo (1,4%) y también en Recoleta (1%). En cuanto al análisis de la variación interanual se detectan incrementos en la tasa de ocupación en los cuatro ejes: 4,1% en Cabildo, 2,1% en Triunvirato, 1,5% en Santa Fe y 1,1% en Recoleta

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.

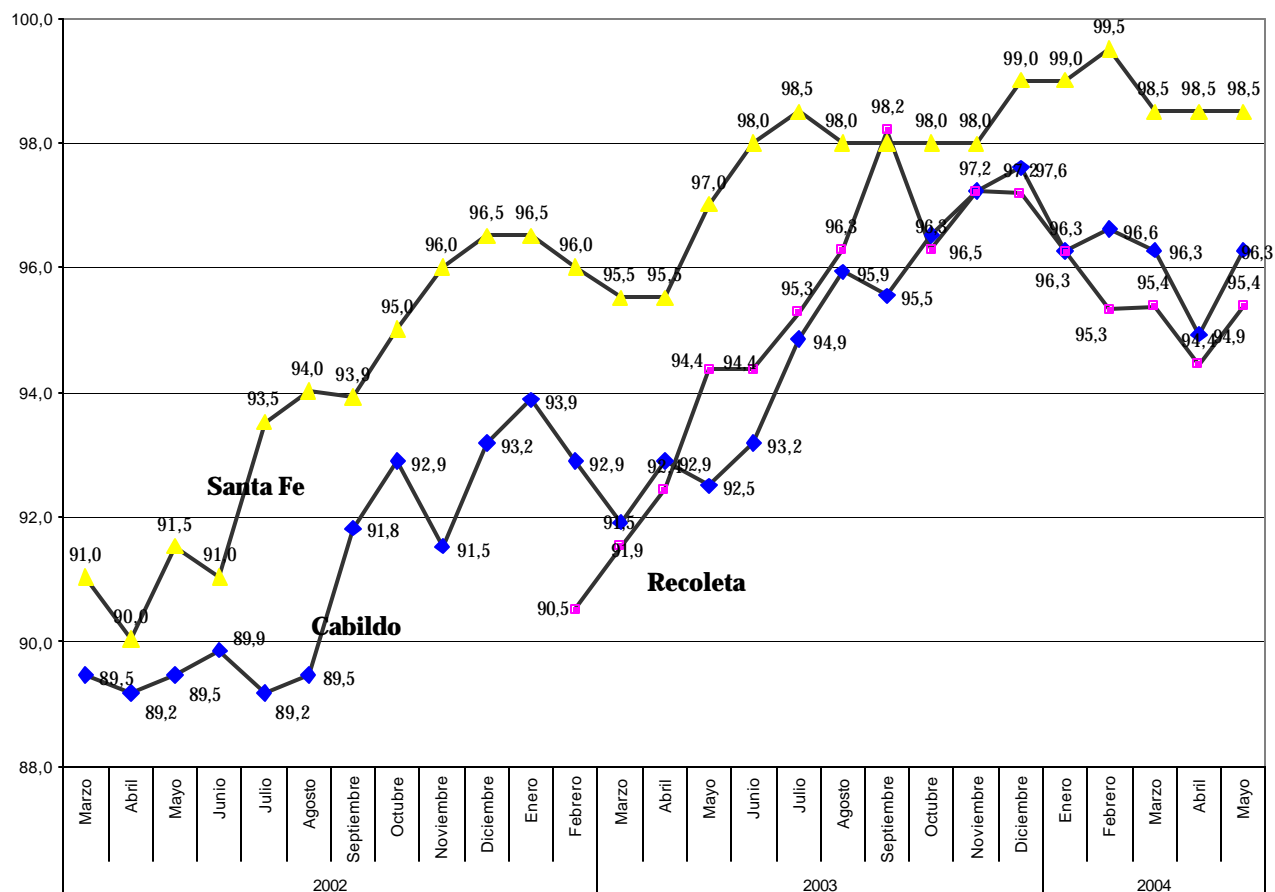
Cuadro 10

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

	Locales relevados	Tasa de ocupación abril (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación mayo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Santa Fe	200	98,5	3	98,5	0,0	1,5
Triunvirato	255	96,9	8	96,9	0,0	2,1
Cabildo	296	94,9	11	96,3	1,4	4,1
Recoleta	108	94,4	5	95,4	1,0	1,1
TOTAL	859	96,3	27	96,9	0,6	2,5

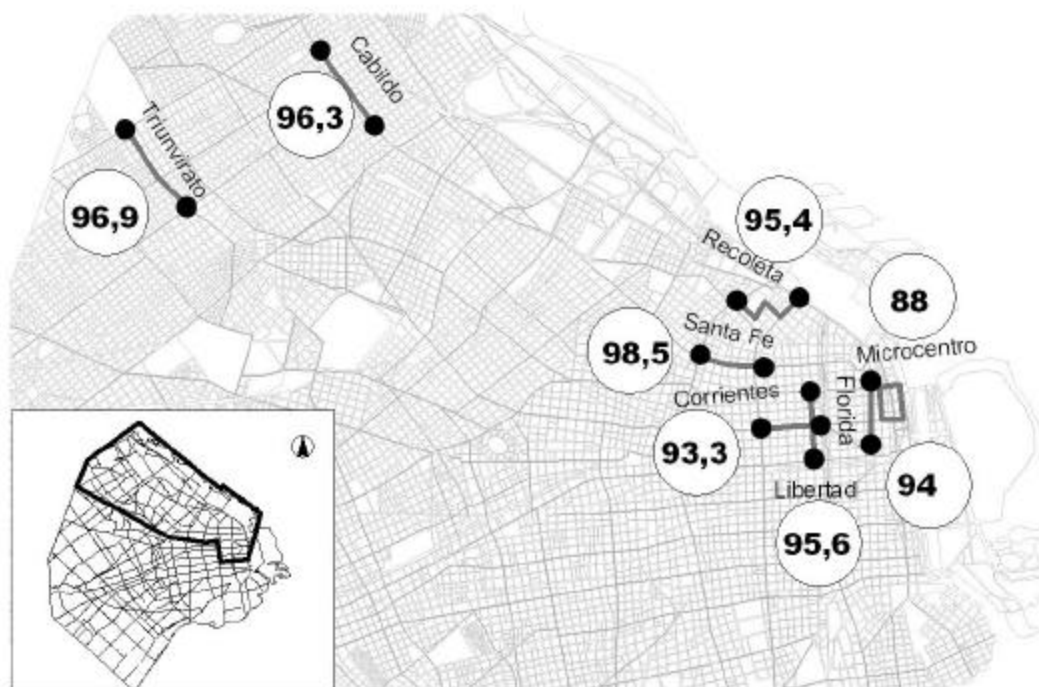
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 9. Variación en la tasa de ocupación en la zona norte de la Ciudad, marzo de 2002 – mayo 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 mayo 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 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 81,7% para el eje de la calle Forest, y un máximo de 99,2% para el eje de Caballito.

Respecto del mes anterior, los ejes en que más creció la tasa de ocupación fueron Forest y Devoto con variaciones positivas de 2,4% y 1,1% respectivamente. Por otro lado se detectaron caídas de 2% en Liniers y

de 0,5% en Belgrano, mientras que en 7 ejes no se verificaron variaciones en la tasa de ocupación respecto del mes anterior.

Por otro lado la variación interanual indica un destacable crecimiento en la cantidad de los locales ocupados en el eje Forest de 17,2% y en el eje de Villa Devoto de 12,9%, mientras que el resto de los ejes verifican incrementos interanuales que oscilan entre 0,5% y 6,4%.

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

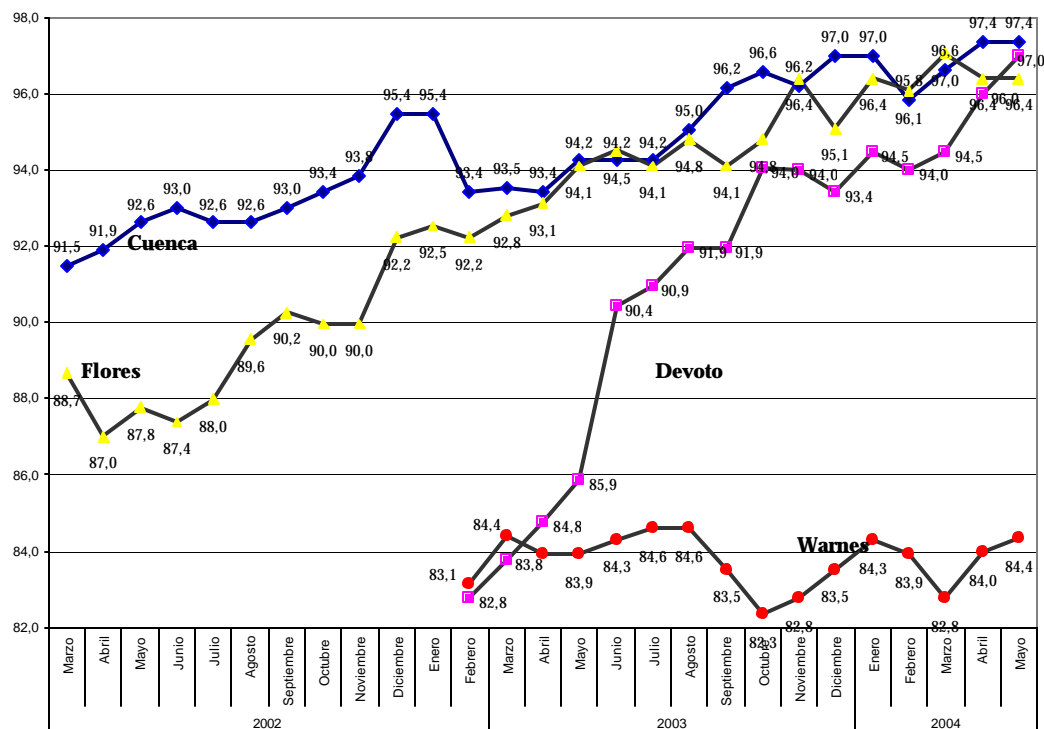
la cual los rubros predominantes son venta de indumentaria y textiles para el hogar y venta de alimentos y bebidas, con la única excepción del eje Pueyrredón, donde a los locales de indumentaria se suman los de venta de calzado y cuero.

Cuadro 11
Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste - mayo 2004

	Locales relevados	Tasa de ocupación abril (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación mayo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Caballito	265	99,2	2	99,2	0,0	5,5
Cuenca	265	97,4	7	97,4	0,0	3,3
Devoto	198	96,0	6	97,0	1,1	12,9
Córdoba	228	96,9	7	96,9	0,0	6,4
Murillo	29	96,6	1	96,6	0,0	4,0
Pueyrredón	232	96,6	8	96,6	0,0	0,5
Flores	305	96,4	11	96,4	0,0	2,4
Avellaneda	298	96,3	11	96,3	0,0	0,7
Belgrano	215	96,7	8	96,3	-0,5	4,7
Corrientes y S. Ortiz	210	90,9	18	91,4	0,6	1,1
Liniers	220	88,1	30	86,4	-2,0	5,3
Warnes	262	84,0	41	84,4	0,5	0,5
Forest	104	79,8	19	81,7	2,4	17,2
TOTAL	2831	94,0	169	94,0	0,0	4,0

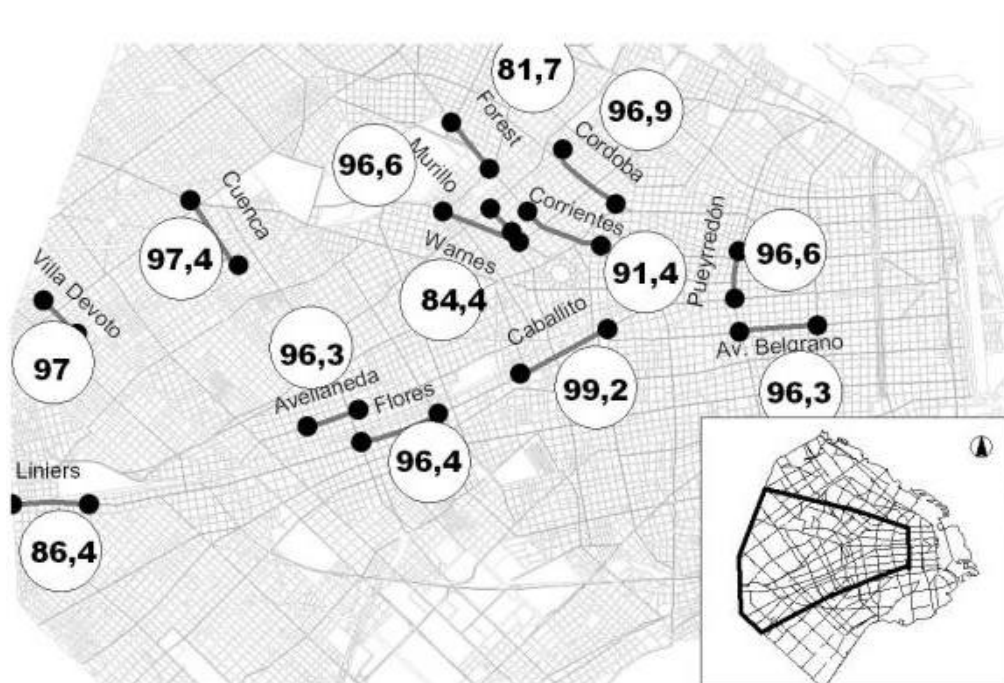
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

3.3.5. 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 y más estables 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 95,7%, 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 registra un importante aumento en la Av. Patricios (3,8%), y un crecimiento de 1,4% en Alberdi. Mientras que 4 ejes verificaron caídas en dicha tasa, -1,6% en Defensa, 1,3% en Flores Sur y Constitución, y 0,4 en Sáenz.

Por otro lado, otros 4 ejes no registran modificación de la tasa respecto del mes anterior.

Al analizar la cantidad de locales ocupados en este relevamiento respecto del mismo período del año anterior, se observa un importante incremento en Constitución de 9,6%, a su vez se destacan incrementos del 7% en Sáenz y en la Av. Patricios. En el resto de los ejes también se detectan variaciones interanuales positivas, con excepción de Parque Patricios que verifica la misma tasa en ambos períodos y, Villa Lugano, donde ésta cae en un 3%.

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.

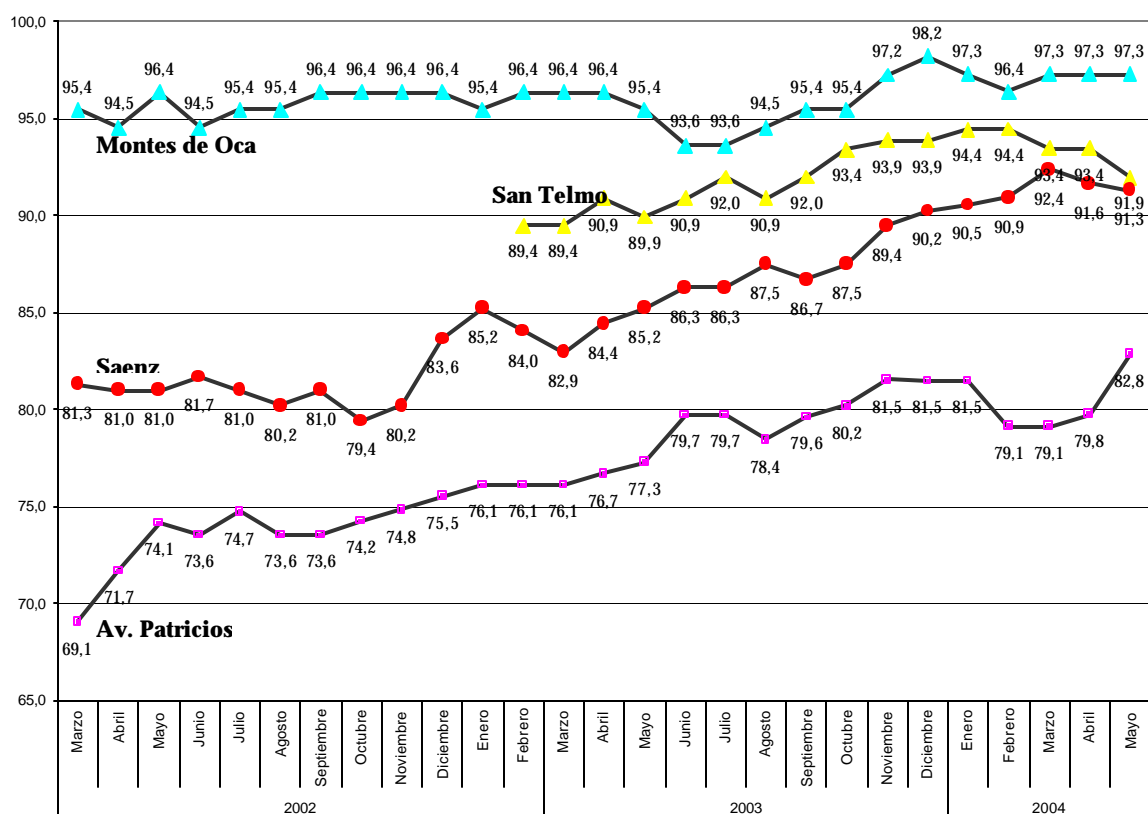
Cuadro 12

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

	Locales relevados	Tasa de ocupación abril (%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación mayo (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Variación interanual de ocupación (%)
Montes de Oca	110	97,3	3	97,3	0,0	1,9
Flores Sur	161	96,9	7	95,7	-1,3	4,0
V. Lugano	136	94,9	7	94,9	0,0	-3,0
Alberdi	151	91,4	11	92,7	1,4	2,2
Pque. Patricios	211	92,4	16	92,4	0,0	0,0
Defensa	198	93,4	16	91,9	-1,6	2,2
Mataderos	229	91,7	19	91,7	0,0	3,8
Sáenz	275	91,6	24	91,3	-0,4	7,1
Constitución	174	86,8	25	85,6	-1,3	9,6
Av. Patricios	163	79,8	28	82,8	3,8	7,2
TOTAL	1808	91,4	156	91,4	-0,1	3,7

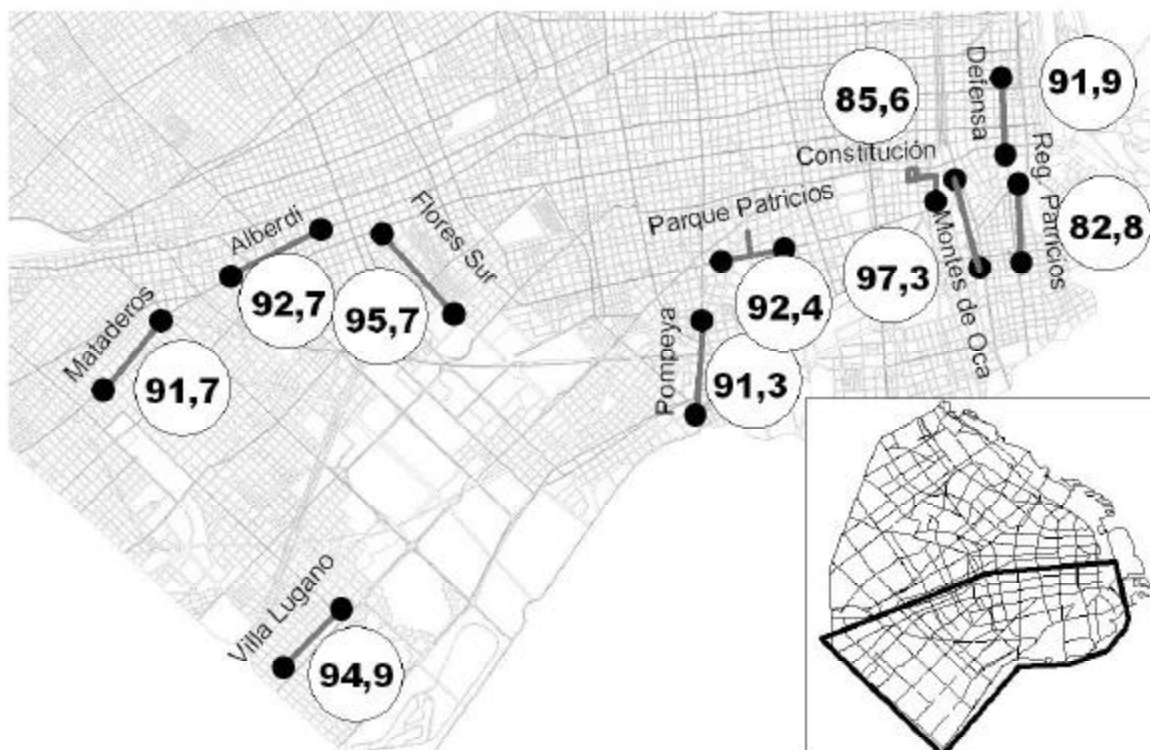
Fuente: CEDEM, Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, GCBA, en base a relevamiento propio.

Gráfico 11. Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - mayo 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 de 2004 se realizó una revisión del relevamiento, el cual llevó a una corrección de las tasas de ocupación y de vacancia.

ANEXO II

APERTURAS MAYO DE 2004

Eje	Dirección	Nro	Actividad
Av. Patricios	Av. Patricios	571	Panadería
Liniers	Rivadavia	11035	Panchos
Corrientes2	Corrientes	4860	Quesería
Cabildo	Cabildo	2417	Indumentaria
Cabildo	Cabildo	2606	Indumentaria
Santa Fe	Santa Fe	2112	Indumentaria
Avellaneda	Avellaneda	3377	Indumentaria
Avellaneda	Avellaneda	3055	Indumentaria
Córdoba	Córdoba	4413	Indumentaria
Flores	Rivadavia	6467	Indumentaria
Flores	Rivadavia	7055	Indumentaria
Forest	Forest	364	Indumentaria
Forest	Forest	382	Indumentaria
Defensa	Defensa	1215	Indumentaria
Parque. Patricios	Caseros	2979	Indumentaria
Florida	Florida	166	Indumentaria para hombres
Cabildo	Cabildo	2106	Lencería
Cabildo	Cabildo	2198	Calzado
Córdoba	Córdoba	4867	Calzado
Liniers	Rivadavia	11278	Calzado
Av. Patricios	Av. Patricios	575	Farmacia
Corrientes2	Corrientes	4699	Farmacia Dr. Ahorro
Corrientes2	Corrientes	4697	Kiosco
Liniers	Rivadavia	11400	Kiosco
Cabildo	Cabildo	2875	Colchones
Alberdi	Alberdi	3702	Muebles de cocina
Belgrano	Belgrano	2479	Venta de muebles
Corrientes2	Corrientes	4967	Venta de muebles
Corrientes2	Corrientes	5022	Venta de muebles
Alberdi	Alberdi	3963	Materiales para la construcción
Devoto	Lope de vega	2819	Instrumentos musicales
Warnes	Warnes	1289	Repuestos para automóviles
Sáenz	Sáenz	910	Casa de fotografía
Mataderos	Alberdi	5968	Bijouterie
Libertad	Libertad	388	Joyería
Av. Patricios	Av. Patricios	474	Bar
Liniers	Rivadavia	11400	Bar al paso
Recoleta	Quintana	424	Confitería
Devoto	Lope de vega	3043	Parrilla
Corrientes2	Corrientes	5200	Pizzería
Liniers	Rivadavia	11346	Pizzería
Av. Patricios	Av. Patricios	712	Enseñanza
Av. Patricios	Av. Patricios	587	Fiscalía
Microcentro	Sarmiento	355	Entidad Financiera
Av. Patricios	Av. Patricios	296	Artículos usados

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