



## 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 21  
NOVIEMBRE 2003



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

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

Dirección:	Matías Kulfas
Consultores:	Fernando Álvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Pablo Perelman, Adriana Cusmano, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian
Asistentes:	Verónica Simone María Eva Raffoul

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

---

En el mes de noviembre se relevaron 31 centros comerciales de distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. A los 11 que se relevan desde marzo de 2002 se sumaron 20 áreas en febrero de este año, 10 de ellas en arterias con locales que se especializan en ciertos rubros, a los que se denomina "ejes temáticos".

En el relevamiento efectuado en el mes de noviembre, se contabilizaron unos 6.184 locales. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 93,6% en el mes de noviembre, ascendiendo 0,5 puntos en relación con la registrada en el mes de octubre (93,2%), **marcando el record de ocupación** de locales comerciales desde que se realiza el relevamiento, lo que muestra la alta ocupación comercial de la Ciudad.

En lo que respecta a la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas, se aprecia un incremento de 0,3 puntos, pasando del 91,6% registrada en octubre al 91,8% en el mes de noviembre.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 94,2%, ascendiendo un 0,5% la cantidad de locales activos con respecto al mes anterior (**registrándose la mayor tasa de ocupación desde que se realiza el informe**). Esta tasa había llegado a su punto mínimo en abril de 2002 (86,5%). En noviembre de 2003, el 5,8% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados, mientras que en el mismo mes de 2002 el 10,5% estaban desocupados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 44,8% de la tasa de vacancia; pasando esta del 10,5% en noviembre del 2002 al 5,8% en noviembre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,7%, pasando del 89,5% al 94,2% en el mismo lapso temporal.

**En los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió entre noviembre de 2002 y noviembre de 2003.** Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av. Sáenz y Av. Patricios). En la Av. Sáenz la tasa pasó del 81,6% al 91%, evidenciándose un ascenso interanual del 9,4% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue de 6,8%, en el eje de Flores la tasa de ocupación ascendió un 6,5%, en el eje de la Av. Pueyrredón la tasa ascendió un 4,3%, en la peatonal Florida el ascenso de la tasa llegó al 3,8%, mientras en la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Liniers el ascenso llegó al 3,7%.

Al analizar el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de noviembre, se puede apreciar que los locales de indumentaria presentan la

mayor cantidad de aperturas (29,2%), volviendo a registrar valores históricos de apertura en este rubro. En los rubros de venta de productos alimenticios también se registró una importante cantidad de aperturas (25%). El resto de apertura corresponde a venta calzado y cuero, locutorio y servicios personales, que suman el 29%.

De los 1.813 locales relevados en las "áreas temáticas" 148 se encuentran cerrados, dato que representa el 8,2% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 76,3% respondían a esta categoría.

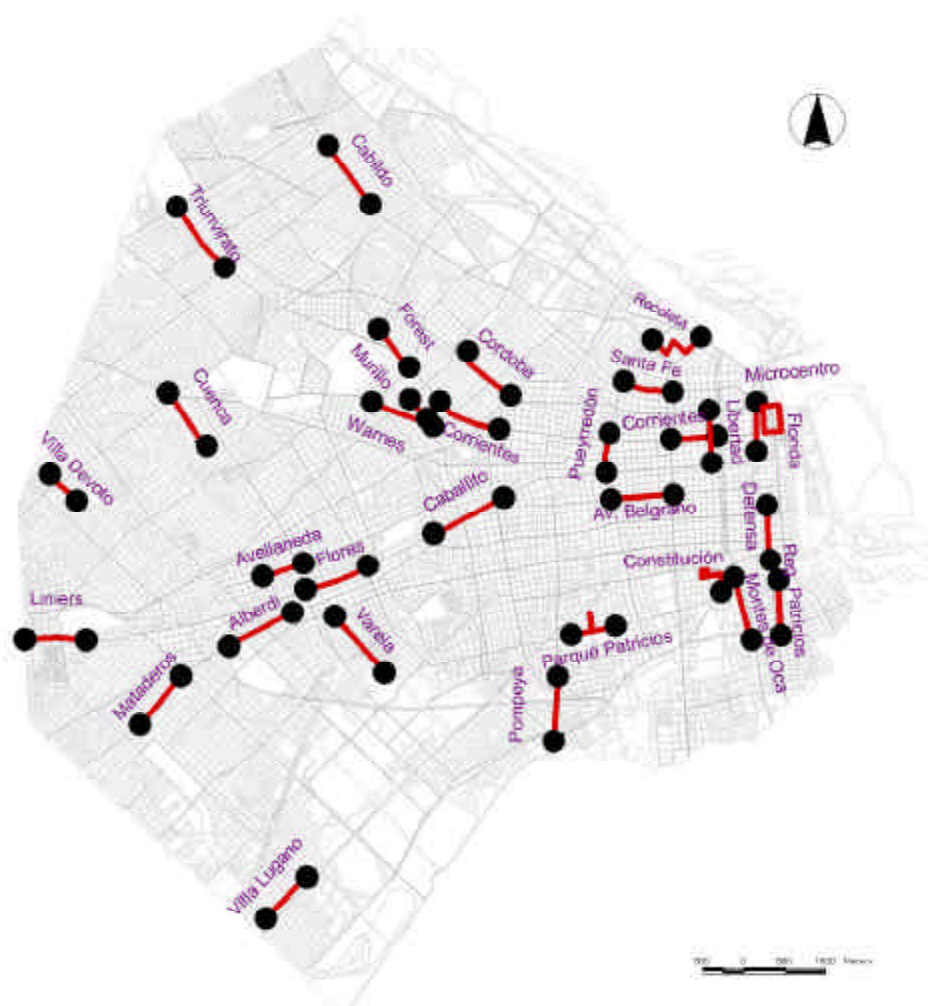
Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 7,6% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 7,2% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,2% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 98,4% de los locales.

El relevamiento permite apreciar un aumento de la tasa de ocupación en todas las zonas la Ciudad. La mayor variación se registró en la zona sur, en donde aumentó la ocupación un 1%, en la zona norte aumentó un 0,6%, mientras que en el oeste aumentó un 0,2% y en el centro un 0,1%, esto último debido a que se encuentran casi todos los locales abiertos, lo que dificulta el aumento de la tasa de ocupación.

## 2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de noviembre, en donde se registró la cantidad de locales ocupados en algunos centros comerciales de importancia de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello, se relevaron 31 áreas comerciales en distintas zonas de la Ciudad. Este indicador permite obtener una referencia más respecto a la actividad comercial de la Ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la urbe. Este informe se está realizando desde el mes de marzo de 2002 cuando se relevaban 11 ejes. A partir de febrero de 2003 se sumaron 20 áreas comerciales (10 de ellas temáticas) que suman un total de 31 áreas relevadas.

**Mapa 1. Ejes Comerciales relevados**



### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de noviembre de 2003, se contabilizaron unos 6.184 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 93,6% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 91,8%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 94,7% de los locales. (ver cuadro 1)

Cuadro 1

#### Cantidad de locales vacíos, tasa de ocupación y de vacancia, en los 31 ejes relevados en el mes de noviembre de 2003

GENERAL	Locales relevados	Locales vacíos (Octubre)	Tasa de ocupación (Octubre) (%)	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (noviembre) (%)	Tasa de vacancia (noviembre) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Áreas comerciales temáticas	1.811	153	91,6	148	91,8	8,2	0,3
Áreas relevadas desde 2003	1.928	111	94,2	103	94,7	5,3	0,4
Áreas relevadas desde 2002	2.445	159	93,5	143	94,2	5,8	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>6.184</b>	<b>423</b>	<b>93,2</b>	<b>394</b>	<b>93,6</b>	<b>6,4</b>	<b>0,5</b>

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

Al analizar los 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación asciende al 94,2%, mostrando un ascenso de 0,7% en la ocupación con respecto al mes de septiembre de 2003, **volviendo a presentar por octava vez consecutiva una tendencia positiva. Esta tasa representa la mayor ocupación desde que se realiza el relevamiento** (marzo de 2002) y muestra la tendencia positiva perdurable de esta tasa en todo el 2003. Conviene señalar, sin embargo, que el mínimo nivel de ocupación se registró en abril del 2002 cuando la tasa de ocupación llegó al 86,5%, aumentado un 8,2% la tasa de ocupación desde el registro más bajo. De esta manera, en el mes de noviembre se encuentran en estas once arterias 2.302 locales activos y unos 143 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace veintiún meses, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. De tal forma, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 44,8%, pasando ésta del 10,5%, en noviembre de 2002, al 5,8% en noviembre del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 5,3%, pasando del 89,5% al 94,2% en el mismo lapso temporal.

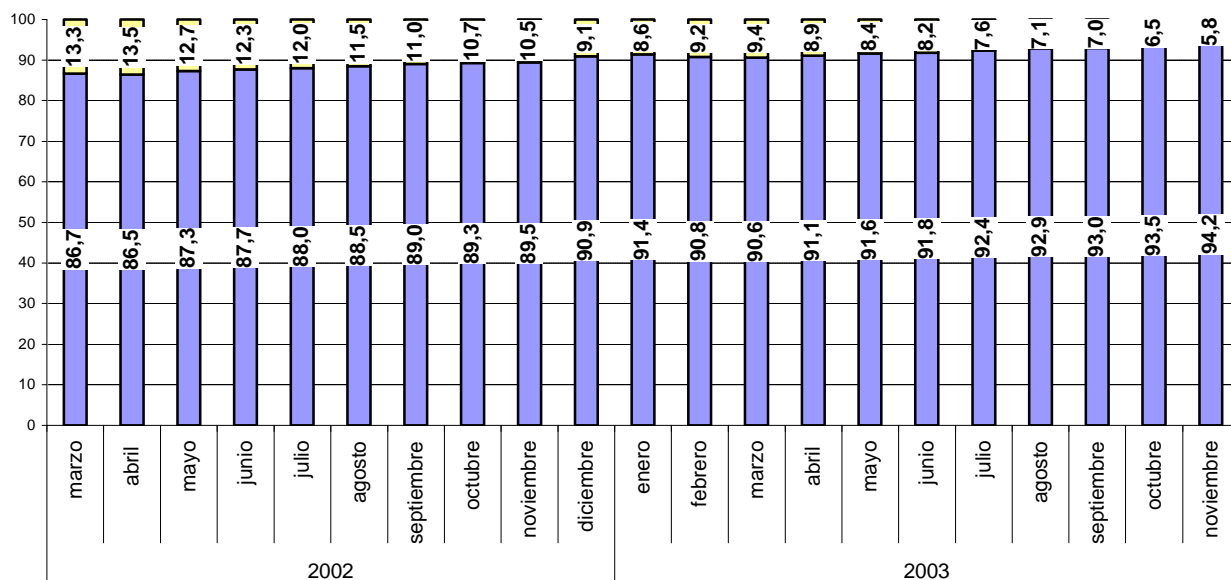
## Cuadro 2

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

	Tasa de Ocupación			Tasa de Vacancia		
	Tasa de Ocupación	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Tasa de Vacancia	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
2002						
marzo	86,7			13,3		
abril	86,5	-0,2		13,5	1,5	
mayo	87,3	0,9		12,7	-5,9	
junio	87,7	0,5		12,3	-3,1	
Julio	88,0	0,3		12,0	-2,4	
agosto	88,5	0,6		11,5	-4,2	
septiembre	89,0	0,6		11,0	-4,3	
octubre	89,3	0,3		10,7	-2,7	
noviembre	89,5	0,2		10,5	-1,9	
diciembre	90,9	1,6		9,1	-13,3	
2003						
enero	91,4	0,6		8,6	-5,5	
febrero	90,8	-0,7		9,2	7,0	
marzo	90,6	-0,2	4,5	9,4	2,2	-29,3
abril	91,1	0,6	5,3	8,9	-5,3	-34,1
mayo	91,6	0,5	4,9	8,4	-5,6	-33,9
junio	91,8	0,2	4,7	8,2	-2,4	-33,3
Julio	92,4	0,7	5,0	7,6	-7,3	-36,7
agosto	92,9	1,2	5,6	7,1	-13,4	-40,8
septiembre	93,0	0,6	5,1	7,0	-7,9	-39,1
octubre	93,5	0,5	4,7	6,5	-7,1	-39,3
noviembre	94,2	0,7	5,3	5,8	-10,8	-44,8

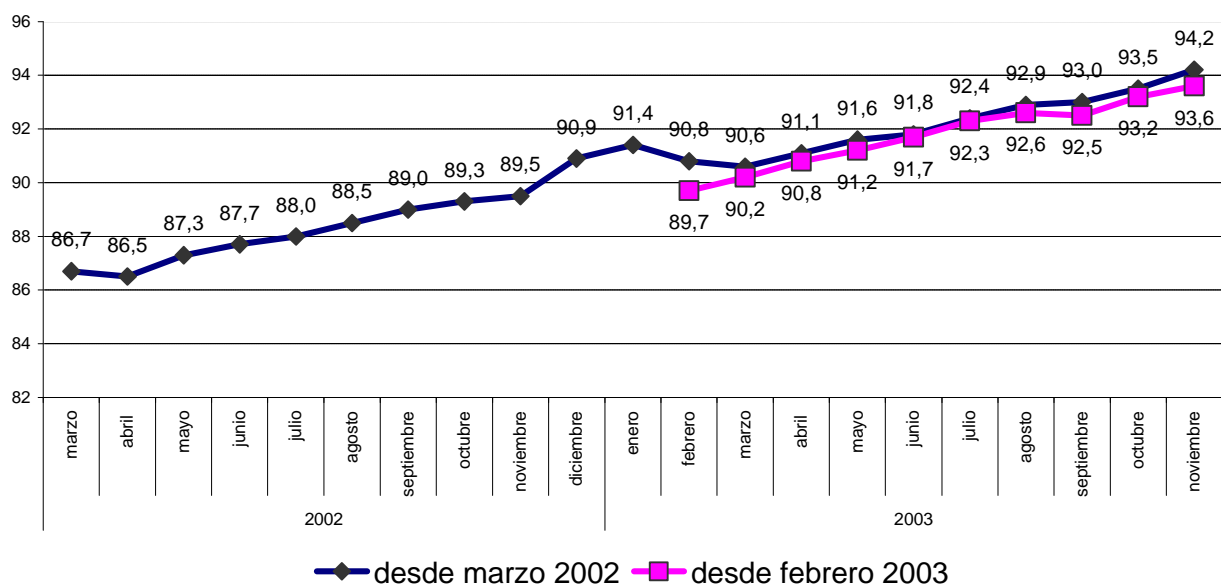
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

**Gráfico 2. Evolución de la tasa de ocupación desde el mes de marzo de 2002 hasta noviembre de 2003**



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



Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que en **los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió entre noviembre de 2002 y noviembre de 2003**. Los mayores ascensos se observaron en dos arterias del sur de la Ciudad (Av. Sáenz y Av. Patricios). En la Av. Sáenz la tasa pasó del 81,6% al 91%, evidenciándose un ascenso interanual del 9,4% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue de 6,8%, en el eje de Flores la tasa de ocupación ascendió un 6,5%, en el eje de la Av. Pueyrredón la tasa ascendió un 4,3%, en la peatonal Florida el ascenso de la tasa llegó al 3,8%, mientras en la Av. Rivadavia, a la altura del barrio de Liniers el ascenso llegó al 3,7%.

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

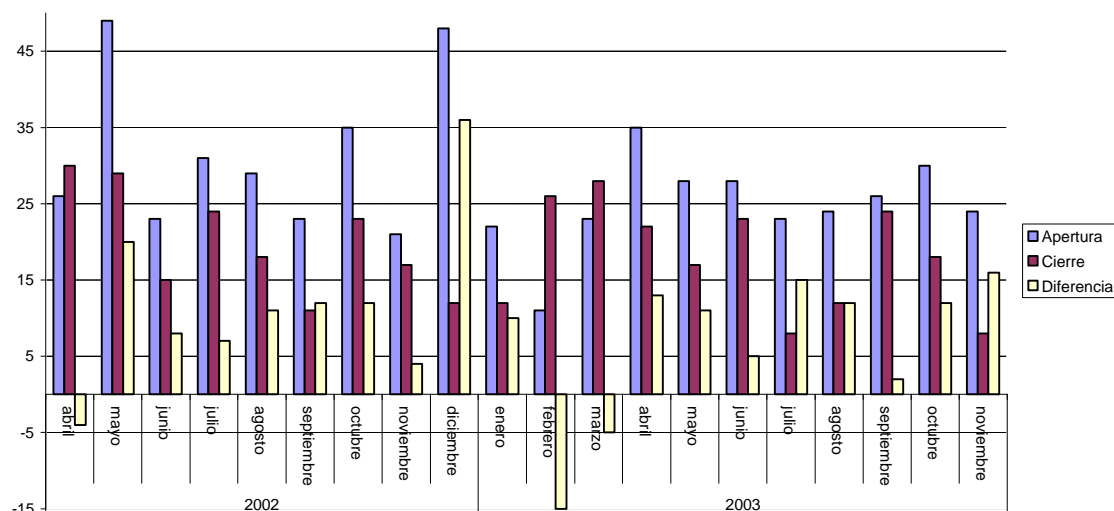
	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Nov-02	Nov-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Nov-02	Nov-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Av. Patricios	23,5	16,7	-28,8	6,8	76,5	83,3	8,8	-6,8
Pompeya (Sáenz)	18,4	9,0	-51,2	9,4	81,6	91,0	11,6	-9,4
Florida 100 - 700	8,1	4,3	-47,0	3,8	91,9	95,7	4,2	-3,8
Once (Pueyrredón)	6,9	2,6	-62,5	4,3	93,1	97,4	4,6	-4,3
Santa Fe 1100 - 1900	3,5	1,5	-57,6	2,0	96,5	98,5	2,1	-2,0
Corrientes 1100 -1900	10,5	7,7	-26,6	2,8	89,5	92,3	3,1	-2,8
Flores (Rivadavia)	8,8	2,3	-73,9	6,5	91,2	97,7	7,2	-6,5
Cabildo 2000 - 2800)	6,5	0,7	-89,2	5,8	93,5	99,3	6,2	-5,8
Cuenca 2000 - 2700	7,4	5,1	-31,0	2,3	92,6	94,9	2,5	-2,3
Liniers (Rivadavia)	19,0	15,3	-19,4	3,7	81,0	84,7	4,5	-3,7
Montes de Oca 1 - 900	5,3	4,4	-17,1	0,9	94,7	95,6	1,0	-0,9
<b>TOTAL</b>	<b>10,5</b>	<b>5,8</b>	<b>-44,8</b>	<b>4,7</b>	<b>89,5</b>	<b>94,2</b>	<b>5,3</b>	<b>-4,7</b>

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,7% en la cantidad de locales ocupados entre octubre y noviembre. En este mes reabrieron 24 locales y cerraron 8, con un saldo neto positivo de 16 locales. El Gráfico 3 permite observar la evolución de la cantidad de aperturas y cierres de locales en los 11 ejes relevados desde el mes de marzo de 2002. Tal como se observa la mayor cantidad de aperturas se observó en el mes de mayo de 2002 (49 locales), aunque este mes también registra un número elevados de cierres (24) Por este motivo, la apertura mensual neta más significativa fue la relevada en el mes de diciembre de 2002, con un saldo a favor de 36 locales.

**Gráfico 3.**

**Apertura y cierre de locales en los nodos comerciales relevados en la Ciudad de Buenos Aires**



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

**ACTIVIDAD COMERCIAL Y APERTURA DE LOCALES EN LOS NODOS REVELADOS DESDE MARZO 2002**

Si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de noviembre, se puede apreciar que los locales de indumentaria presentan la mayor cantidad de aperturas (29,2%), volviendo a registrar valores históricos de apertura en este rubro. En los rubros de venta de productos alimenticios también se registró una importante cantidad de aperturas (25%). El resto de apertura corresponde a venta calzado y cuero, locutorio y servicios personales, que suman el 29%. Además, se registró la apertura de una casa de artículos del hogar, bijutería, expendio de comidas y farmacia. (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de noviembre)

En el cuadro 5 se puede apreciar el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. En ese año la mayor proporción correspondió a locales especializados en indumentaria (29,1%), seguido de locales de despacho de alimentos y bebidas, que alcanzaba el 13,7% de los locales abiertos en este período, luego le seguían los locales especializados en la venta de calzado y cuero (12,3%). En el resto de los rubros se observó una gran dispersión entre los distintos tipos de locales comerciales y de servicios. Sin embargo, en el 2003, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 14,6% en los once meses del 2003.

#### Cuadro 4

##### Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de Noviembre

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	7	29,2
Venta de productos alimenticios	6	25,0
Calzado y cuero	3	12,5
Locutorio - internet - telefonía	2	8,3
Servicios personales	2	8,3
Artículos del hogar	1	4,2
Bijutería y oro	1	4,2
Expendio de comidas	1	4,2
Farmacia, medicinas y cosméticos	1	4,2
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>100</b>

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

#### Cuadro 5

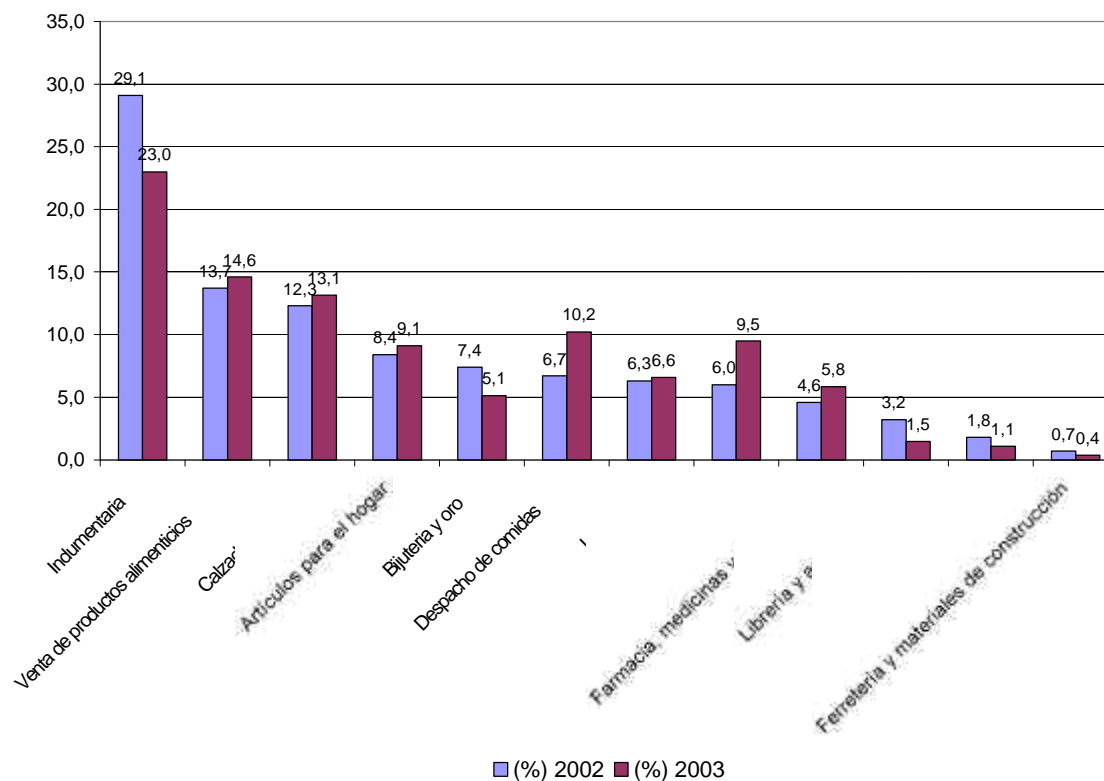
##### Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	2002	(%) 2002	Primer Trimestre 2003	Segundo Trimestre 2003	Tercer Trimestre 2003	Octubre de 2003	noviembre de 2003	acumulado 2003	(%) 2003
Indumentaria	83	29,1	11	21	15	9	7	63	23,0
Venta de productos alimenticios	39	13,7	11	14	7	2	6	40	14,6
Calzado y cuero	35	12,3	6	14	9	4	3	36	13,1
Artículos para el hogar	24	8,4	5	7	7	5	1	25	9,1
Bijutería y oro	21	7,4	5	4	3	1	1	14	5,1
Despacho de comidas	19	6,7	6	7	10	4	1	28	10,2
Locutorio	18	6,3	5	8	3	0	2	18	6,6
Servicios personales	17	6,0	3	9	9	3	2	26	9,5
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	4	8	2	1	16	5,8
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	2	1	0		4	1,5
Act. Financieras	5	1,8	1	1	1	0		3	1,1
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7	1	0	0	0		1	0,4
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>91</b>	<b>73</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>274</b>	<b>100,0</b>

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

**Grafico 4.**

**Participación porcentual por tipo de actividad en 2002 y en los diez meses de 2003**



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

## **TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO**

### **ÁREA COMERCIALES TEMÁTICAS**

A partir del mes de febrero, es posible observar la evolución de 10 áreas comerciales temáticas de la Ciudad, entendiéndose a éstos como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro comercial. Así, en el mes de noviembre se relevaron 1.813 locales de los cuales 148 se encuentran cerrados, dato que representa el 8,2% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 76,3% 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 72,2% de los locales, siendo la cifra más baja detectada para los 31 ejes comerciales de la Ciudad. La calle Warnes también presenta una tasa de vacancia importante que

llega al 16,5% de los locales. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación que llega al 87,8%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas en eje temáticos se registran en la calle Libertad (98,2%),

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 98,9% 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, representado el 88,7% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 80,8% del total, en la calle Warnes los locales temáticos representan el 78,9%. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 77% de los locales. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 29,3% de los mismos actúan en un mismo rubro.

#### Cuadro 6

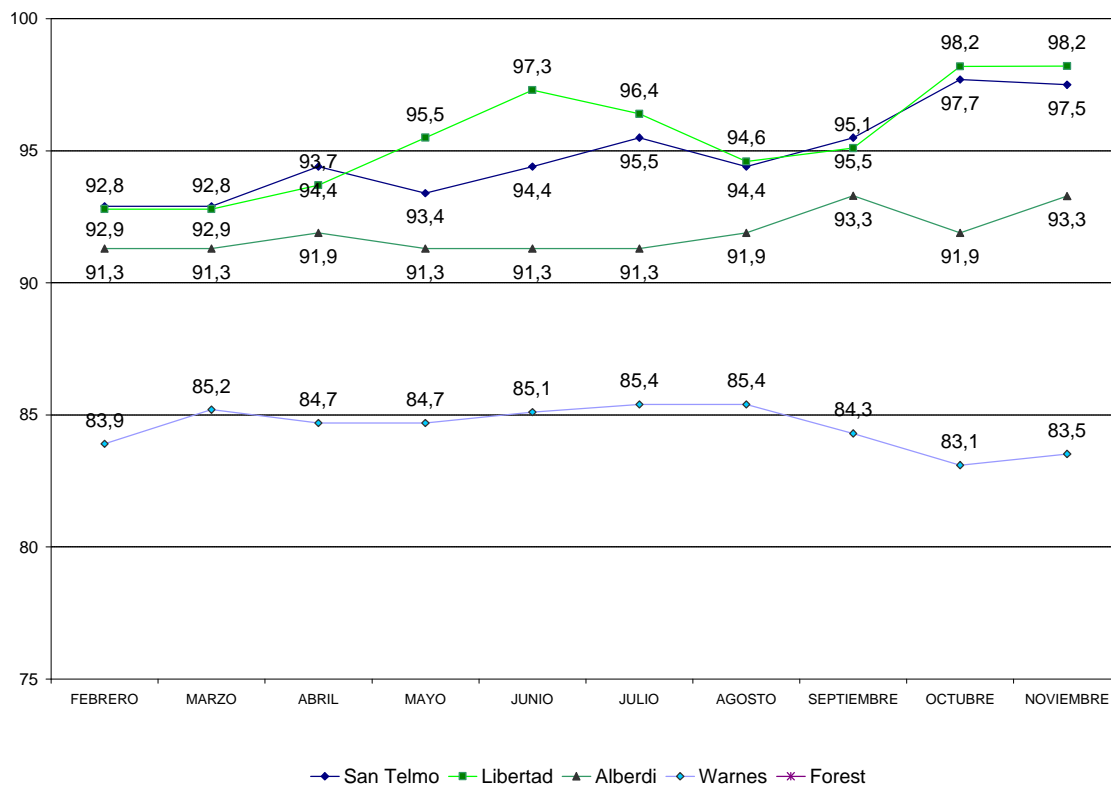
**Cantidad de locales vacíos según centros comerciales temáticos relevados en el mes de noviembre de 2003**

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (Octubre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (Nov)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	22	29,3	30	71,2	29	72,1	1,4
Microcentro (act. Bancaria)	123	49	45,4	15	87,8	15	87,8	0,0
Córdoba (indumentaria)	220	141	67,5	11	95,0	11	95,0	0,0
San Telmo (antigüedades)	200	125	66,8	14	93,0	13	93,5	0,5
Alberdi (Materiales)	149	107	77,0	12	91,9	10	93,3	1,5
Av. Belgrano (muebles)	206	157	78,9	7	96,6	7	96,6	0,0
Warnes (rep. automotores)	261	172	78,9	44	83,1	43	83,5	0,5
Murillo (artículos de cuero)	27	21	80,8	1	96,3	1	96,3	0,0
Libertad (oro y audio)	225	196	88,7	4	98,2	4	98,2	0,0
Avellaneda (Indumentaria)	298	280	98,9	15	95,0	15	95,0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>1813</b>	<b>1270</b>	<b>76,3</b>	<b>153</b>	<b>91,6</b>	<b>148</b>	<b>91,8</b>	<b>0,3</b>

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

**Grafico 5.**

**Tasa de ocupación en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero- noviembre de 2003.**



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

#### TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Al analizar las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, se puede constatar que la menor tasa de ocupación corresponde al sur de la Ciudad, en donde el 7,6% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 7,2% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,2% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 98,4% de los locales. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar un aumento de la tasa de ocupación en todas las zonas la Ciudad. La mayor variación se registró en la zona sur, en donde aumentó la ocupación un 1%, en la zona norte aumentó un 0,6%, mientras que en el oeste aumentó un 0,2% y en el centro un 0,1%, esto último debido a que se encuentran casi todos los locales abiertos, lo que dificulta el aumento de la tasa de ocupación.

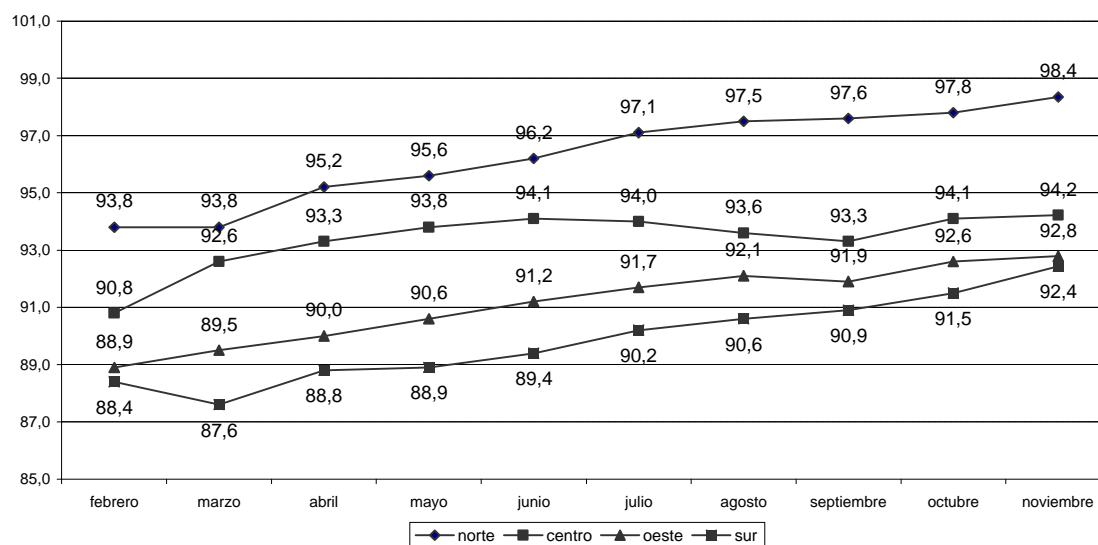
## Cuadro 7

### Cantidad de locales vacíos por zona geográfica en el mes de noviembre de 2003

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1771	151	91,5	134	92,4	1,0
Oeste	2800	208	92,6	202	92,8	0,2
Norte	849	19	97,8	14	98,4	0,6
Centro	761	45	94,1	44	94,2	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>6181</b>	<b>423</b>	<b>93,2</b>	<b>394</b>	<b>93,6</b>	<b>0,5</b>

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

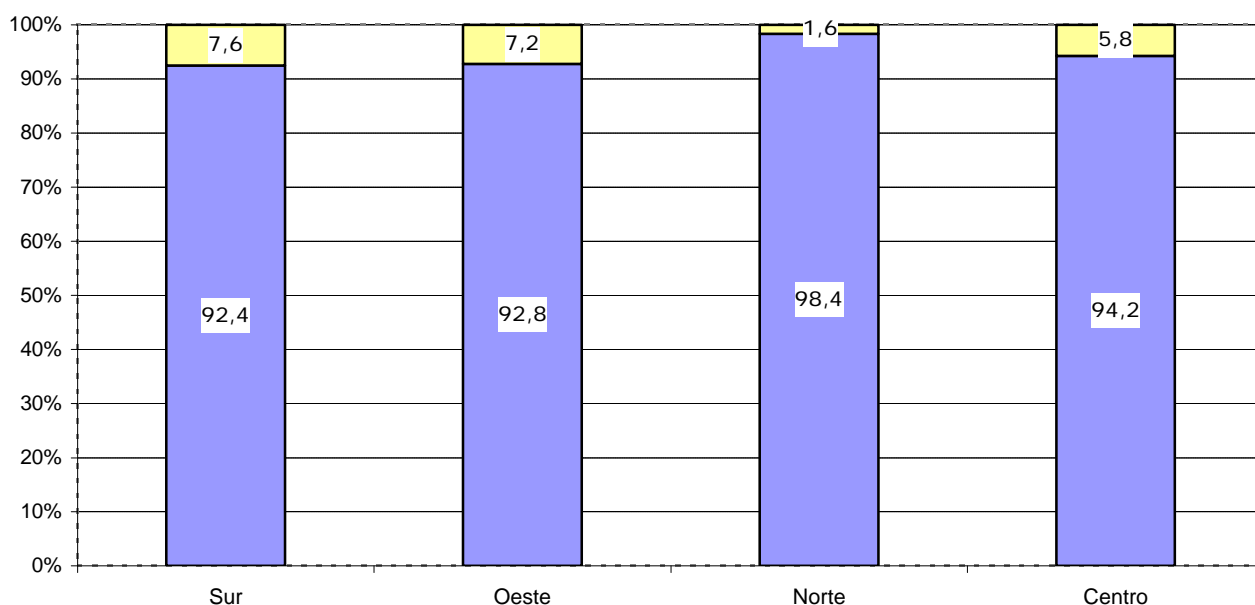
### Grafico 6. Variación de la Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, febrero - noviembre de 2003



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

### Cuadro 7.

#### Tasa de ocupación en por zonas de la Ciudad de Buenos Aires, noviembre de 2003



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

#### *Tasa de ocupación en las zonas centro y norte de la Ciudad*

En los ocho ejes relevados del centro y norte porteño durante el mes de noviembre de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. La menor tasa se registra en el eje del Microcentro (87%), en el eje de la Av. Corrientes la tasa alcanza el 92,3% de los locales. En las otros seis ejes la tasa de ocupación supera el 95%, siendo la arteria comercial de las Av. Cabildo y Santa Fe las que presenta la tasa de ocupación más alta de la Ciudad con una plena ocupación de sus locales (99,3% y 98,5% respectivamente).



## Cuadro 8

### Cantidad de locales vacíos y tasa de ocupación, según centros comerciales relevados en la zona centro y norte, en el mes de noviembre de 2003

	Locales relevados	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	7	97,2	5	98,0	0,8	3	1
Florida 100 - 700	234	9	96,2	10	95,7	-0,4	0	1
Santa Fe 1100 - 1900	198	3	98,5	3	98,5	0,0	1	1
Cabildo 2000 - 2800	293	4	98,6	2	99,3	0,7	3	1
Libertad (oro y audio)	223	4	98,2	4	98,2	0,0	2	2
Corrientes 1100 -1900	181	16	91,2	14	92,3	1,2	2	0
Recoleta	106	5	95,3	4	96,2	1,0	1	0
Microcentro (act. Bancaria)	123	16	87,0	16	87,0	0,0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1610</b>	<b>64</b>	<b>96,0</b>	<b>58</b>	<b>96,4</b>	<b>0,4</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

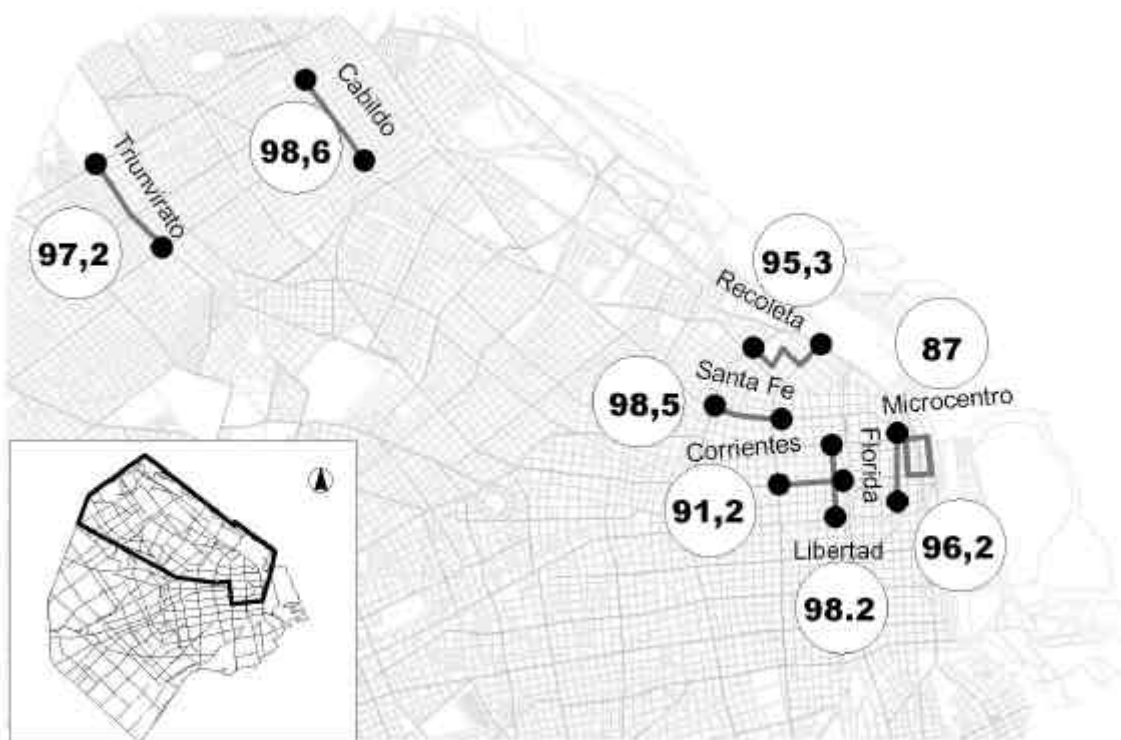
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, en el eje de la Av. Corrientes se advierte un aumento gradual desde el mes de octubre de 2002, hasta alcanzar un nivel cercano al 90%, cifra en la que se mantiene estable entre diciembre y febrero. Desde marzo hasta mayo, la tasa de ocupación se mantuvo en 91,7%, sin embargo en el mes de noviembre llega a su máximo alcanzado al 92,3% de los locales.

El eje comercial de la calle Florida presentaba una baja tasa de ocupación cuando se comenzó el relevamiento, situándose en el 87,4% en marzo de 2002. En septiembre comenzó a subir los locales ocupados llegando en noviembre de ese año a 91,9%. En 2003, fue aumentado progresivamente su ocupación hasta llegar en agosto a su pico máximo (97%) desde esa fecha se registran pequeñas bajas que hacen que en noviembre la tasa de ocupación se ubique en el 95,7%.

## Mapa 2.

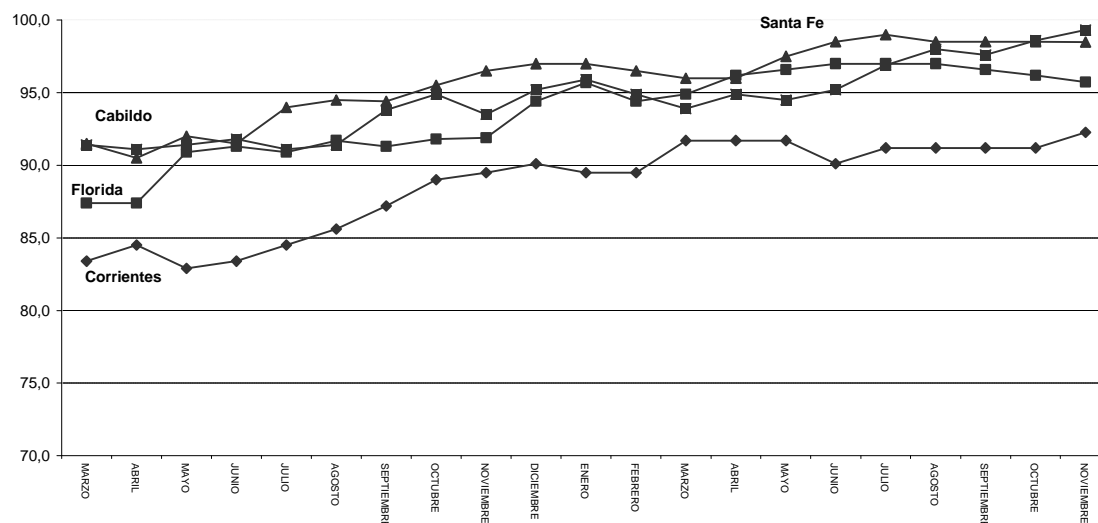
Tasa de ocupación sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos  
noviembre de 2003.



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

## Gráfico 8.

Variación de la tasa de ocupación en la zona norte y centro de la Ciudad,  
marzo de 2002 - noviembre de 2003.



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

### *Tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad*

En la zona oeste de la Ciudad se releen trece centros comerciales que abarcan desde Liniers hasta el barrio de Once, y desde Villa Devoto hasta la Av. Belgrano. Estos ejes presentan una gran variabilidad entre las distintas tasas de ocupación, observándose un mínimo del 74% para el eje de la calle Forest y un máximo de 97,4% para el eje de la Av. Pueyrredón.

En los ejes que se relevan desde marzo de 2002, se observa un aumento de la tasa de ocupación de Once, Flores y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de noviembre una tasa cercana al 95%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, que provocó que por tercera vez tuviera una tasa de ocupación interanual positiva.

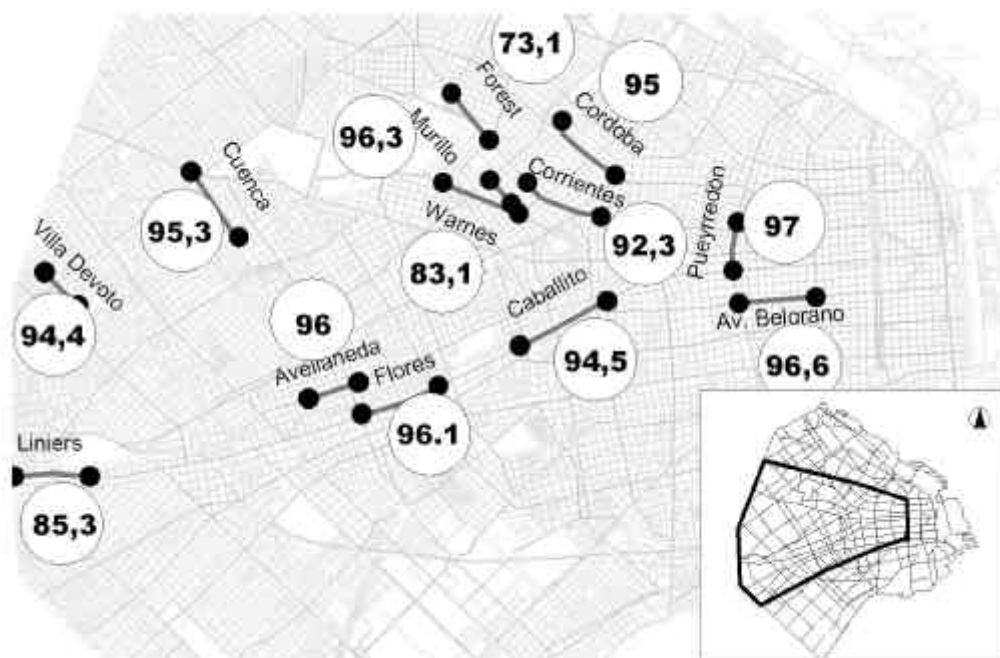
#### **Cuadro 9**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	7	97,0	6	97,4	0,4	1	0
Avellaneda (Indumentaria)	298	12	96,0	12	96,0	0,0	0	0
Flores (Rivadavia)	306	12	96,1	7	97,7	1,7	6	1
Caballito (Av. Rivadavia)	271	15	94,5	13	95,2	0,8	3	1
Av. Belgrano (muebles)	206	7	96,6	7	96,6	0,0	0	0
Murillo (artículos de cuero)	27	1	96,3	1	96,3	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	257	12	95,3	13	94,9	-0,4	2	3
Córdoba (indumentaria)	220	11	95,0	11	95,0	0,0	0	0
Corrientes y S. Ortiz	208	16	92,3	18	91,3	-1,0	1	3
Villa Devoto (L. de Vega)	195	11	94,4	11	94,4	0,0	1	1
Warnes (rep. automotores)	261	44	83,1	43	83,5	0,5	2	1
Liniers (Rivadavia)	215	32	85,1	33	84,7	-0,5	0	1
Forest (camperas)	104	28	73,1	27	74,0	1,3	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>2798</b>	<b>208</b>	<b>92,6</b>	<b>202</b>	<b>92,8</b>	<b>0,2</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

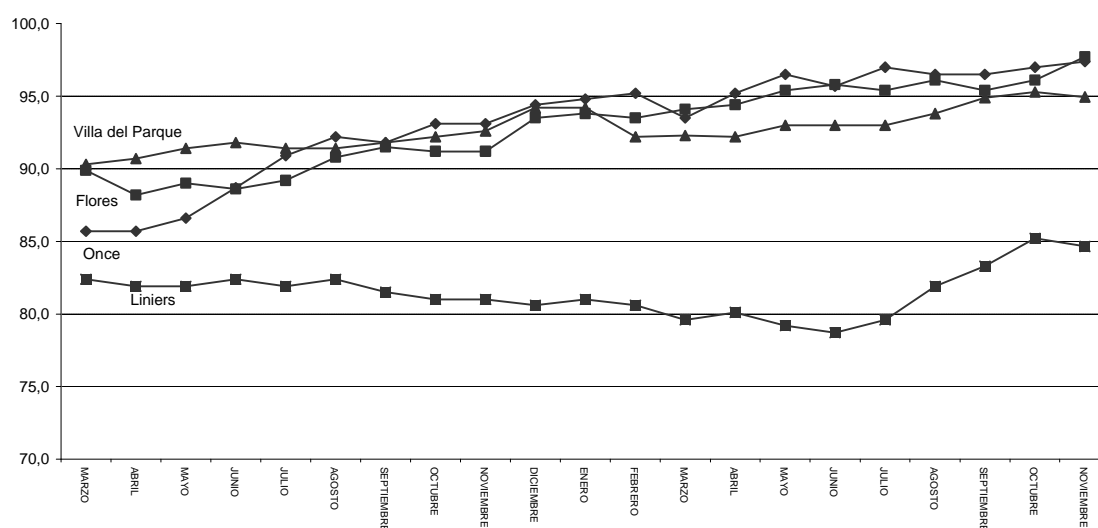
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

**Mapa 3. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, noviembre de 2003.**



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

**Gráfico 9. Variación de la tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - noviembre de 2003.**



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

### *Tasa de ocupación en la zona sur de la Ciudad*

En la zona sur no se advierte ningún patrón que pueda explicar tanta disparidad entre los trece centros relevados. Por un lado, las menores tasas de ocupación se producen sobre la Av. Patricios, que en los '90 había conseguido cierto impulso a partir del emplazamiento de locales de venta de artículos de segunda selección. Sin embargo, es el eje comercial en donde mayor recuperación se registro desde que se realiza el relevamiento. En las proximidades de la estación Constitución, también se registró una gran cantidad de locales cerrados, siendo un área con una gran densidad comercial y una baja notable en la cantidad de pasajeros que ingresan del conurbano. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se observa una de las mayores tasas de ocupación de la Ciudad, posiblemente debido a que es un centro comercial de escala barrial consolidado en una de las mejores áreas del sur de la Ciudad. Sin embargo, la mayor ocupación se observa sobre la calle Chilavert en el barrio de Villa Lugano donde se localiza un centro barrial consolidado cerca de áreas residenciales de alta densidad. Allí, la tasa es del 99,2%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales que provoca un ascenso de la tasa de ocupación de 81,6% en noviembre de 2002 a 91% en el mes de noviembre.

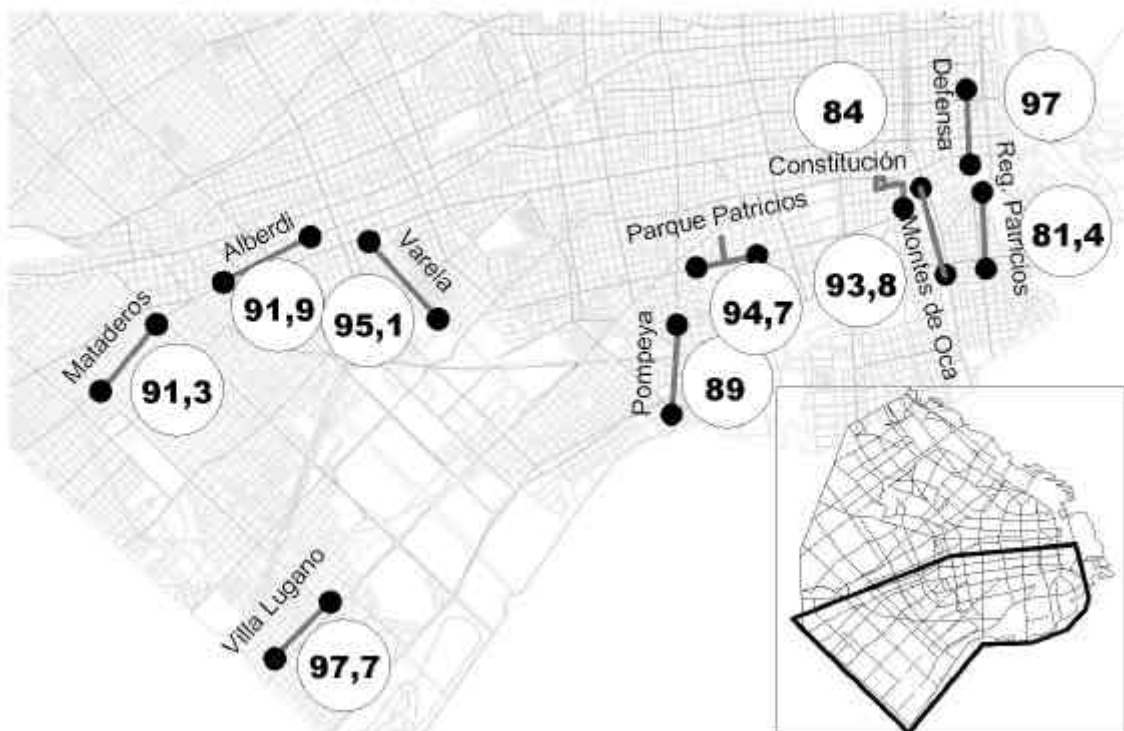
#### **Cuadro 10**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (octubre)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (noviembre)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	130	3	97,7	1	99,2	1,6	3	1
Montes de Oca 1 - 900	113	7	93,8	5	95,6	1,9	2	0
San Telmo (antigüedades)	201	6	97,0	5	97,5	0,5	1	0
Parque Patricios	209	11	94,7	11	94,7	0,0	0	0
Flores Sur (Av. Varela)	163	8	95,1	7	95,7	0,6	1	0
Alberdi (Materiales)	149	12	91,9	10	93,3	1,5	2	0
Mataderos (Av. Alberdi)	219	19	91,3	19	91,3	0,0	0	0
Pompeya (Sáenz)	256	28	89,1	23	91,0	2,2	5	0
Av. Patricios	162	29	82,1	27	83,3	1,5	2	0
Estación Constitución	175	28	84,0	26	85,1	1,4	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>1777</b>	<b>151</b>	<b>91,5</b>	<b>134</b>	<b>92,5</b>	<b>1,0</b>	<b>18</b>	<b>1</b>

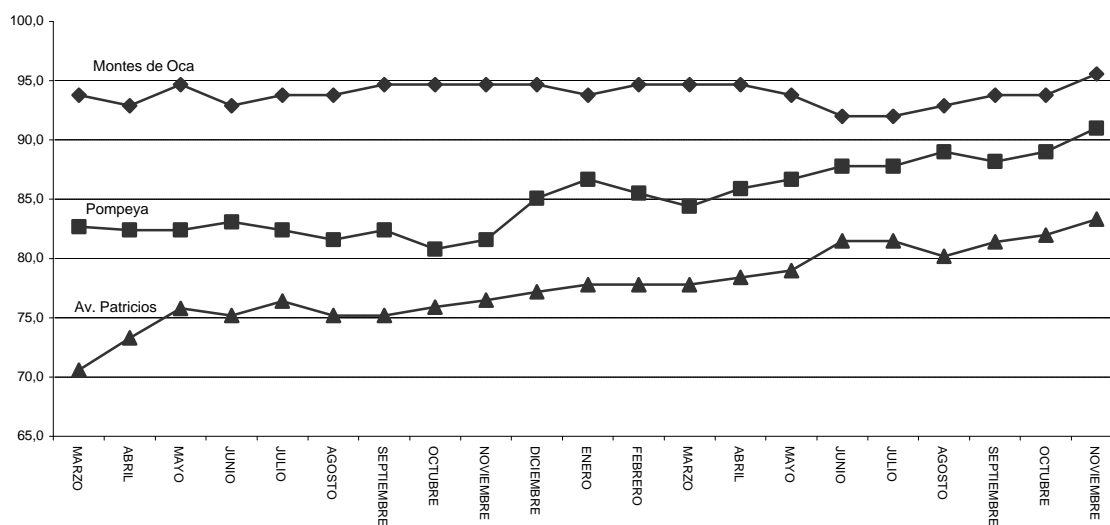
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

**Mapa 4. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, noviembre de 2003.**



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

**Gráfico 10 Variación de la tasa de ocupación en el sur de la Ciudad, marzo de 2002 - noviembre de 2003.**



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

## Anexo I

Dirección	Nro Actividad
Alberdi	3996 Cerámicos
Alberdi	4089 Iluminación
Alvear	1885 Joyería
Av. Patricios	376 Venta de cuadros
Av. Patricios	616 Estacionamiento
Brasil	1245 Armado de bijouterie
Cabildo	2044 Indumentaria femenina
Cabildo	2247 Casa de deportes
Cabildo	2669 Insumos de computación
Chilavert	6419 Venta de telas
Chilavert	6480 Indumentaria infantil
Chilavert	6701 Unidad Básica
Corrientes	1208 Calzado
Corrientes	1252 Bijou y accesorios
Corrientes	4555 Café - Havanna
Cuenca	3308 Indumentaria
Cuenca	3385 Heladería
Defensa	1251 Antigüedades
Forest	581 Centro Odontológico
Libertad	176 Compra-venta de plata
Libertad	310 Joyería
Lope de Vega	2970 Indumentaria
Montes de Oca	325 Supermercado
Montes de Oca	517 Lencería
Pueyrredón	259 Venta de anteojos
Rivadavia	4615 Carnicería
Rivadavia	4893 Restaurante
Rivadavia	5439 Heladería
Rivadavia	6402 Indumentaria masculina
Rivadavia	6845 Calzado
Rivadavia	7127 Calzado
Rivadavia	7159 Internet
Rivadavia	7300 Kiosco - Pool
Rivadavia	7390 Café - Bar
Sáenz	695 Heladería
Sáenz	817 Granja
Sáenz	892 Heladería
Sáenz	1150 Unifon
Sáenz	1288 Sandwichería
Salta	1717 Fuegos artificiales
Santa Fe	2416 Indumentaria femenina
Triunvirato	4382 Indumentaria
Triunvirato	4392 Indumentaria
Triunvirato	4400 Inmobiliaria

Varela	1265 Indumentaria
Warnes	496 Ropa de cuero
Warnes	909 Calcomanías

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

## Anexo metodológico

El estudio sobre la tasa de vacancia de locales en algunos ejes comerciales significativos se efectuó a partir de relevar la cantidad de locales existentes en 31 ejes, contabilizando la cantidad de locales que estuvieran vacantes, 11 de ellos se vienen relevando desde el mes de marzo de 2002, mientras que a partir de febrero de 2003 se comenzaron a relevar los 20 restantes, de los cuales 10 áreas fueron elegidas por la aglomeración de locales del mismo rubro (ejes temáticos). Para seleccionar los locales se utilizó el parcelario de la Ciudad de Buenos Aires con el fin de enumerar e identificar todos los locales de estos centros comerciales. A partir de este relevamiento se podrá reconocer la apertura de nuevos locales, la subdivisión de los existentes y fundamentalmente la tasa de rotación de los mismos.

Para realizar este relevamiento, se seleccionaron 31 áreas comerciales con fuerte centralidad en la Ciudad. En tal sentido, la intención de esta selección fue la de analizar el conjunto de la urbe pero también observar las particularidades de las distintas zonas comerciales de la misma (ver Mapa 1).

### 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 - Reconquista 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	feb 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.