



Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos

Tasa de ocupación de locales en los principales nodos comerciales

Octubre de 2002



Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

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

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

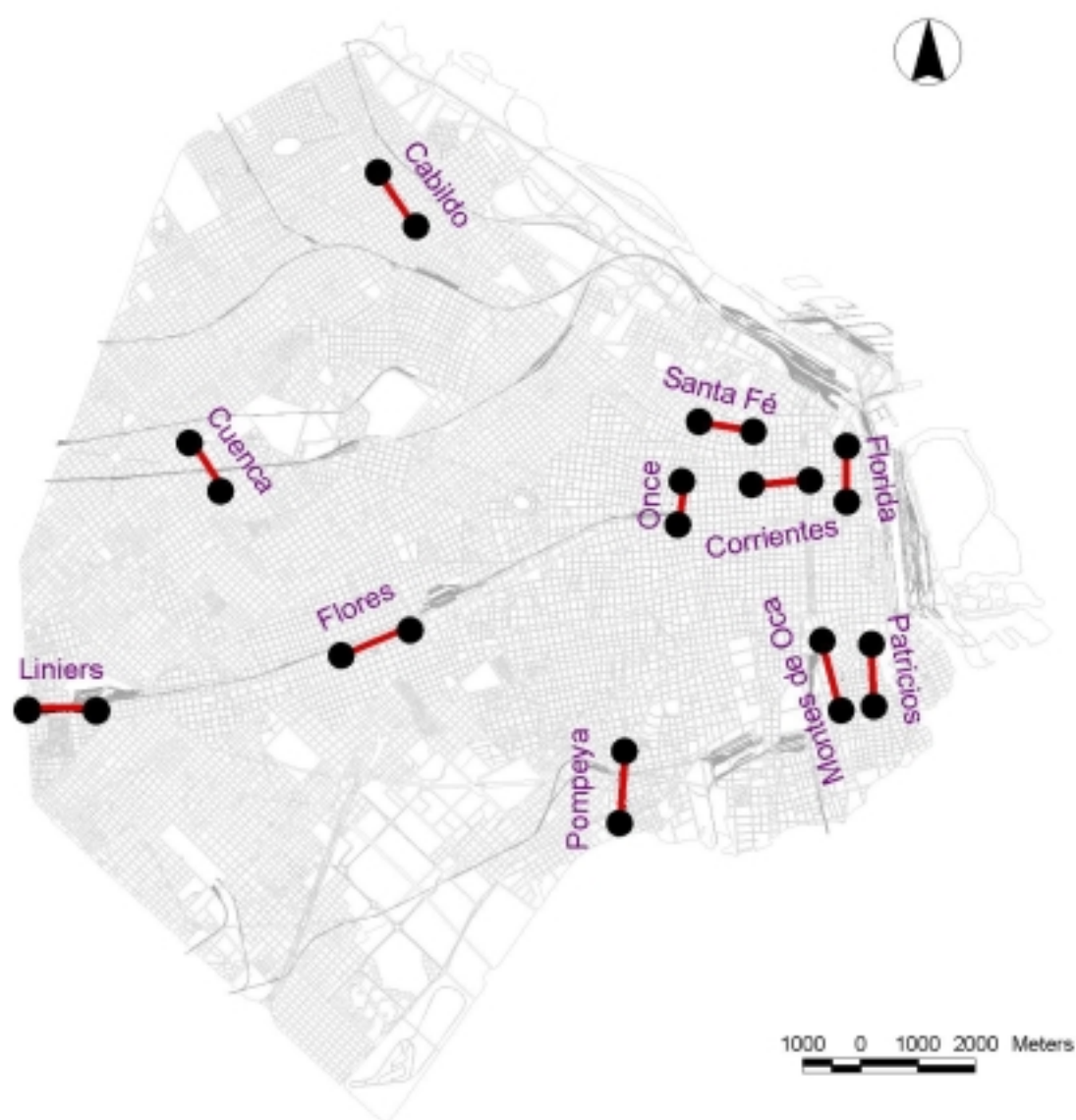
Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Héctor Rubini,
Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistente: Verónica Simone

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

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

Mapa 1. Ejes Comerciales relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

RESULTADOS OBTENIDOS

En el relevamiento efectuado en el mes de octubre, se contabilizaron unos 2445¹ locales ubicados en estos 11 ejes comerciales. En tal sentido, la tasa de vacancia general observada alcanza al 10,7% de los locales. Sin embargo y como se aprecia en el Cuadro 1, la tasa de vacancia disminuyó en la última medición respecto a los cinco registros anteriores. Esta tasa había llegado en el mes de abril a 13,5%. De esta manera, el 89,3% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran ocupados en el mes de octubre, encontrándose en este mes unos 2.184 locales funcionando y unos 261 locales cerrados.

Cuadro 1

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

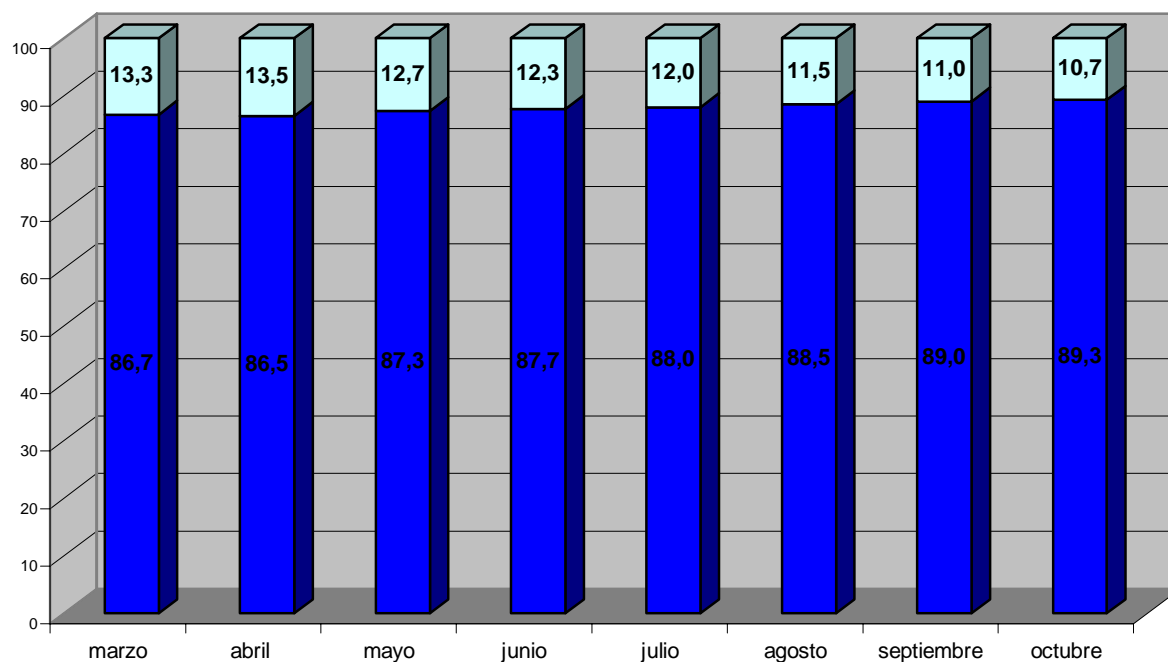
	Tasa de Ocupación	Tasa de Vacancia
2002		
marzo	86,7	13,3
abril	86,5	13,5
mayo	87,3	12,7
junio	87,7	12,3
julio	88,0	12,0
agosto	88,5	11,5
septiembre	89,0	11,0
octubre	89,3	10,7

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

¹ En el mes de octubre se subdividieron cuatro locales comerciales, aumentando de 2.141^a 2.145 comercios.

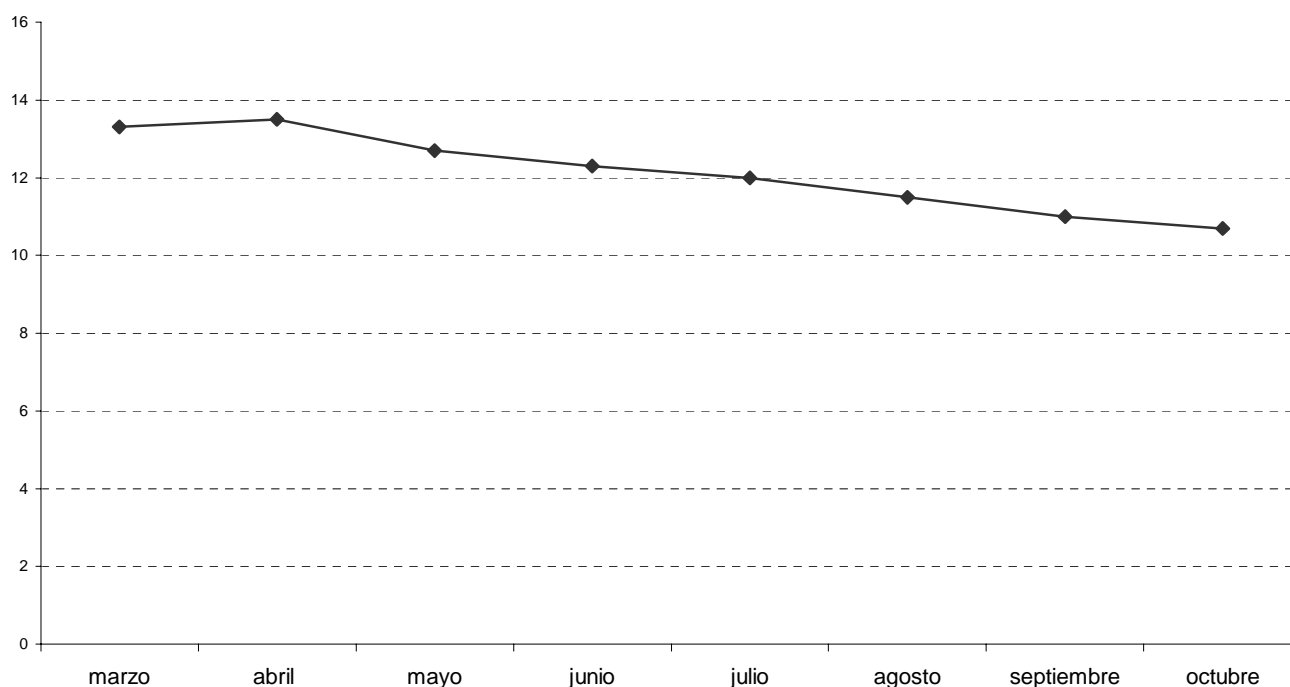
Informe sobre la tasa de ocupación comercial - octubre 2002

Gráfico 1. Tasa de Ocupación y de vacancia desde el mes de marzo de 2002



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

Gráfico 2. Evolución de la tasa de vacancia desde el mes de marzo de 2002



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

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

En el último mes se corrobora un aumento del 3% en la tasa de ocupación. En el mes de octubre se evidenció la reapertura de 35 locales y el cierre de 23 de ellos, siendo el segundo mes que más locales se abrieron desde que se realiza este registro. Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de octubre, (35) se puede apreciar que el rubro indumentaria fue la principal actividad (20%), seguidas por los comercios de artículos del hogar (17,1%) y calzados y cuero (14%). También se evidencia la apertura de cinco locutorios en este período. Asimismo, para el mes de octubre se evidencia la mayor dispersión por rubro desde que se realiza el informe.

Cuadro 3

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

	Locales abiertos	Apertura de locales	Cierre de locales
2002			
marzo	2114		
abril	2110	26	30
mayo	2131	49	29
junio	2141	23	15
julio	2148	31	24
agosto	2159	29	18
septiembre	2172	23	11
octubre	2184	35	23
Total	2184	216	150

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

Cuadro 4

Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de octubre

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	7	20,0
Artículos para el hogar	6	17,1
Calzado y cuero	5	14,3
Locutorio	5	14,3
Despacho de alimentos	4	11,4
Bijutería y oro	2	5,7
Despacho de comidas	2	5,7
Servicios personales	2	5,7
Farmacia, medicinas y cosméticos	2	5,7
Total	35	100

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

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

En el cuadro 5 se aprecia el tipo de locales comerciales que abrieron sus puertas desde el mes de marzo de 2002. La mayor proporción corresponde a locales especializados en indumentaria (28,7%), seguido de locales que se especializan en la venta de calzado y cuero (13%), despacho de alimentos y despacho de bebidas alcanzan el 17% de los locales abiertos en este periodo, mientras que en el resto de los rubros se observa una gran dispersión entre los distintos tipos de locales comerciales y de servicios.

Cuadro 5

Apertura de locales en los nodos comerciales relevados

Tipo de local	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiem- bre	octubre	Total acumulado (%)
Indumentaria	11	12	6	10	12	4	7	62 28,7
Calzado y cuero	1	11	2	4	5		5	28 13,0
Despacho de alimentos	4	4	2	3	2	4	4	23 10,6
Despacho de comidas	1	5	5	2			2	15 6,9
Servicios personales		6	3	2		3	2	16 7,4
Artículos para el hogar	1	2	2	4	3	1	6	19 8,8
Bijutería y oro	2	3	1	3	3	3	2	17 7,9
Librería y art. Asociados	2	2		2		3		9 4,2
Locutorio		1	2	1	2	3	5	14 6,5
Act. Financieras	1	3				1		5 2,3
Farmacia, medicinas y cosméticos	2				2	1	2	7 3,2
Ferretería y materiales de construcción	1							1 0,5
Total	26	49	23	31	29	23	35	216 100

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

TASAS DE OCUPACIÓN Y DE VACANCIA POR EJE COMERCIAL RELEVADO

En el relevamiento efectuado en el mes de octubre, se observa el aumento de la tasa de ocupación en siete de los once ejes relevados. En tres de ellos, se aprecia una disminución de la tasa de ocupación, mientras que en uno de estos ejes (Av. Montes de Oca) no se observó variación alguna. En este sentido, la mayor variación en la tasa de ocupación se observó en los ejes comerciales de la Av. Cabildo (17%) y de la Av. Santa Fe (18%), mientras que en los ejes de Liniers, Plaza Flores y Av. Sáenz la tasa de ocupación disminuyó entre un 3 y un 9%.

Asimismo, en el cuadro 6, se puede preciar la disparidad territorial en la ocupación de los locales en los distintos puntos comerciales de la Ciudad. En tal sentido, en la zona sur (Av. Patricios) se registra la tasa de vacancia más alta, que alcanza un 24.1% en el mes de octubre². Asimismo, a unos escasos 400 metros de distancia se registra una de las menores tasas de vacancias de los 11 ejes relevados. En el eje comercial de la Av. Montes de Oca la tasa de vacancia alcanza al 5,3% de los locales. En el eje comercial de la Av.

² Sin embargo, desde el mes de marzo la tasa de vacancia disminuyó un 19%, pasando de 47 locales cerrados en marzo a 38 en el mes de julio.

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

Santa Fe se registra la tasa de desocupación más baja registrada (4,5%) En los ejes comerciales de Liniers y Pompeya se aprecia una tasa de vacancia bastante elevada. En este último mes se cerraron seis locales en el eje comercial de Sáenz, mientras que en el eje de Plaza Flores se relevaron el cierre de 5 locales.

Cuadro 6

Cantidad de locales vacíos según centros comerciales relevados en el mes de octubre de 2002

	Locales relevados	Locales vacíos septiembre	(%)	Locales vacíos (octubre)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	(%)	Cierre de locales	(%)
PATRICIOS (1 al 800)	162	40	24,8	39	24,1	2,5	3	7,7	1	0,8
SAENZ (600 al 1400)	255	45	17,6	49	19,2	-8,9	2	4,1	6	2,9
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	40	18,5	41	19,0	-2,5	0	0,0	1	0,6
CORRIENTES (1100 al 1900)	181	23	12,8	20	11,0	13,0	4	20,0	0	0,0
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	26	8,5	27	8,8	-3,8	4	14,8	5	1,8
CABILDO (2000 al 2800)	293	18	6,2	15	5,1	16,7	7	46,7	3	1,1
CUENCA (2700 al 3500)	257	21	8,2	20	7,8	4,8	3	15,0	2	0,8
FLORIDA (100 al 700)	232	20	8,7	19	8,2	5,0	4	21,1	2	0,9
PUEYREDON (1 al 600)	232	19	8,2	16	6,9	15,8	4	25,0	1	0,5
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6	5,3	6	5,3	0,0	0	0,0	0	0,0
SANTA FE (1900 al 2600)	198	11	5,6	9	4,5	18,2	4	44,4	2	1,1
TOTAL	2445	269	11,0	261	10,7	3,0	35	13,4	23	1,1

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

Cuadro 6

Tasa de vacancia en los nodos comerciales relevados, entre marzo y octubre 2002

	Locales relevados	Tasa de vacancia							
		marzo	Abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre
PATRICIOS (1 al 800)	161	29,4	26,7	24,2	24,8	23,6	24,8	24,8	24,1
SAENZ (600 al 1400)	255	17,3	17,6	17,6	16,9	17,6	18,4	17,6	19,2
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	17,6	18,1	18,1	17,6	18,1	17,6	18,5	19,0
CORRIENTES (1100 al 1900)	1800	16,6	15,5	17,1	16,6	15,5	14,4	12,8	11,0
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	10,1	11,8	11,4	10,8	11,1	9,2	8,5	8,8
CABILDO (2000 al 2800)	292	8,6	8,9	8,6	8,2	8,9	8,6	6,2	5,1
CUENCA (2700 al 3500)	257	9,7	9,3	8,6	8,2	8,6	8,6	8,2	7,8
FLORIDA (100 al 700)	231	12,6	12,6	9,1	8,7	9,1	8,3	8,7	8,2
PUYREDON (1 al 600)	232	14,3	14,3	13,4	11,3	9,1	7,8	8,2	6,9
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	6,2	7,1	5,3	7,1	6,2	6,2	5,3	5,3
SANTA FE (1900 al 2600)	198	8,5	9,5	8,0	8,5	6,0	5,5	5,6	4,5
TOTAL	2441	13,3	13,5	12,7	12,3	12,0	11,5	11,0	10,7

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

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

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



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

Mapa 3. Variación mensual de la tasa de ocupación en los nodos comerciales relevados

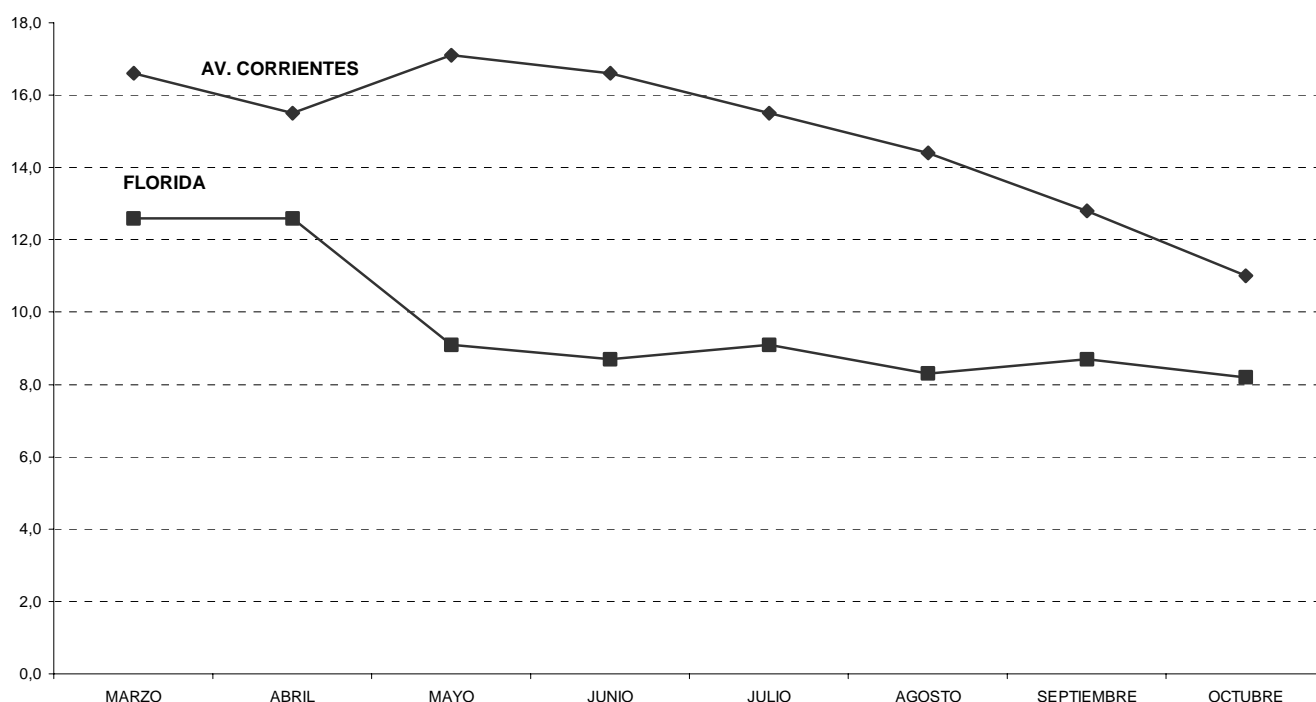


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

TASA DE VACANCIA SEGÚN ZONAS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En los dos ejes relevados desde el mes de marzo en el centro porteño, se aprecia una baja sustancial en la tasa de vacancia. En el eje de la Av. Corrientes se advierte una disminución gradual de esta tasa desde el mes de mayo, que llega al 11% en el mes de octubre; mientras que en el eje comercial de la calle Florida se observa una fuerte disminución entre abril y mayo, para luego situarse en torno al 5% de vacancia comercial.

Grafico 3. Variación de la tasa de vacancia sobre el centro urbano de Buenos Aires, marzo - octubre de 2002.

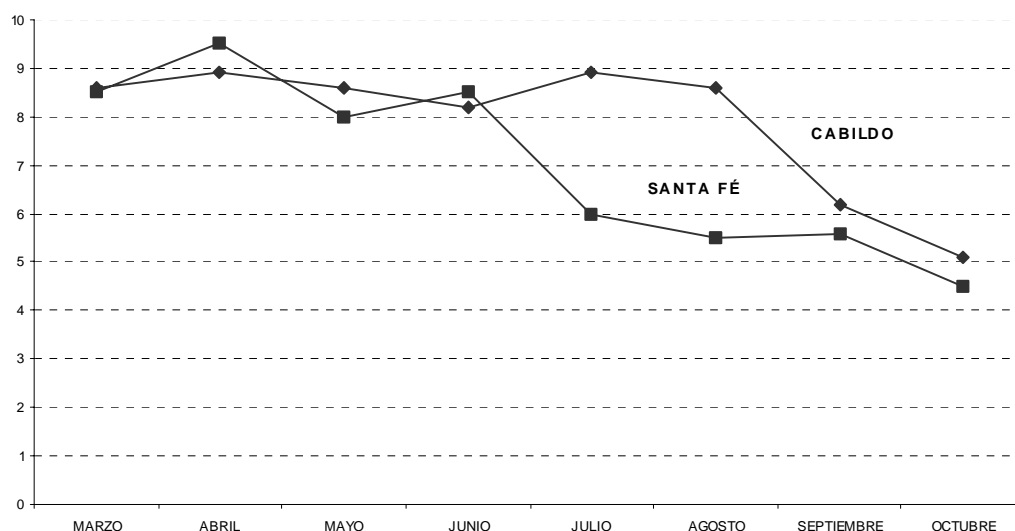


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En los dos ejes relevados en la zona norte de la Ciudad se aprecia una disminución constante de la tasa de vacancia desde el mes de marzo. En tal sentido, en el eje de la Av. Santa Fe, se registra una de las tasas de vacancia más bajas de la Ciudad (4,5%). En el eje comercial de la Av. Cabido, se advierte una disminución de la tasa de vacancia desde el mes de julio, con una disminución muy marcada en el último mes. En estos dos centros comerciales la tasa de vacancia siempre fue menor al 10%, alcanzado en el mes de octubre el 6,2% en el eje de Cabildo y el 4,5% en el eje de la Av. Santa Fe. (ver gráfico 4)

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

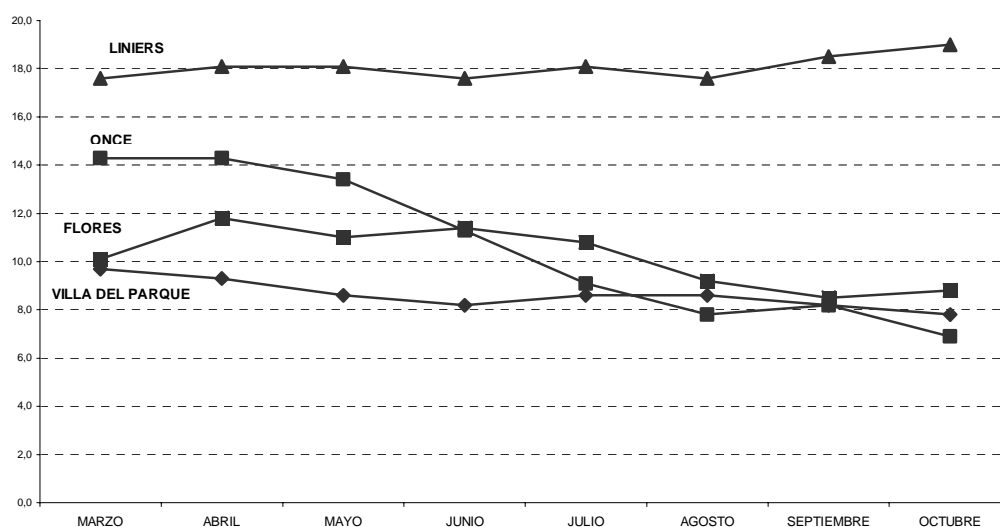
Gráfico 4. Variación de la tasa de vacancia en la zona norte, marzo octubre de 2002.



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

En la zona oeste de la Ciudad se observa una disminución de la tasa de vacancia en los ejes de Once, y Villa del Parque, que alcanzan en el mes de octubre una tasa de vacancia cercana al 8%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la tasa de vacancia, siendo junto al eje de Sáenz, las únicas dos arterias relevadas en que aumenta la desocupación de locales desde el mes de marzo.³

Gráfico 5. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo octubre de 2002.



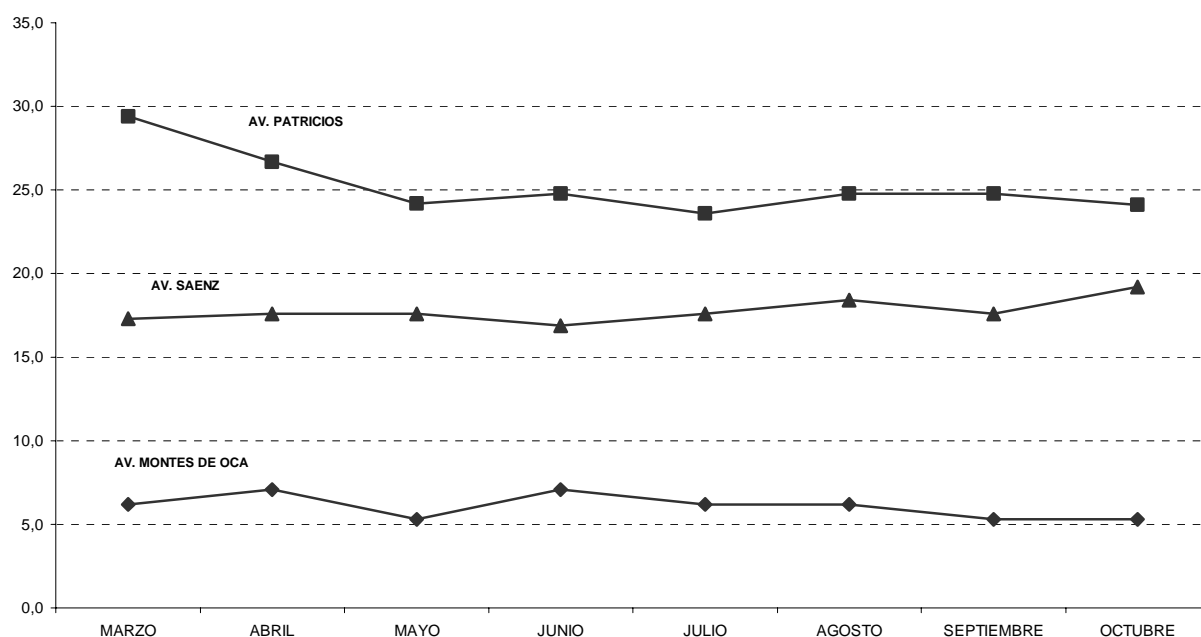
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

³ Estos dos ejes corresponden a centro de trasbordo de pasajeros provenientes del Gran Buenos Aires, lo que explicaría este fenómeno.

Informe sobre la tasa de ocupación comercial – octubre 2002

En la zona sur no se advierte ningún patrón homogéneo que pueda explicar tanta disparidad entre los tres centros relevados. Por un lado, las mayores tasas de vacancia 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. Por otro lado, en la Av. Montes de Oca se distinguen una de las menores tasas de vacancia de la Ciudad, producto de ser un centro comercial a escala barrial consolidado en una de las mejores áreas del sur de la Ciudad.

Gráfico 6. Variación de la tasa de vacancia sobre la zona sur de la Ciudad, marzo octubre de 2002.



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

Anexo metodológico

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

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