

# **Informe sobre la actividad comercial en la Ciudad de Buenos**

Tasa de ocupación de locales en los  
principales nodos comerciales

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

Asistente: Verónica Simone

El relevamiento efectuado en el mes de mayo registra 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.

### **Metodología**

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 (centro, Norte, sur y oeste)

Para el área central se tomaron dos ejes comerciales:

- 1) Calle Florida (desde Bartolomé Mitre hasta Av. Córdoba)
- 2) Av. Corrientes (desde Av. 9 de Julio hasta Av. Callo)

Para el eje norte de la Ciudad se seleccionaron dos ejes comerciales:

- 3) Av. Santa Fe (entre Puyrredón y Callao)
- 4) Av. Cabildo (entre Echeverría y Congreso)

Para el área comercial conocida como “Once” se seleccionó:

- 5) Av. Pueyrredón (entre Av. Rivadavia y Lavalle)

Para el eje oeste de la ciudad se seleccionaron tres ejes comerciales.

- 6) Av. Rivadavia (entre Av. General Paz y Fonrouge) (Liniers)
- 7) Av. Rivadavia (entre Av. Nazca y Av. Bocayá) (Plaza Flores)
- 8) Cuenca (entre Baigorria y Navarro) (Villa del Parque)

Para el eje sur se seleccionaron tres ejes:

- 9) Av. Sáenz (entre Amancio Alcorta y Dekay)
- 10) Av. Patricios (entre Av. Martín García y Brandsen)
- 11) Av. Montes de Oca (entre Av. Caseros y Brandsen)

Mapa Nº 1. Ejes Comerciales relevados



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

### Resultados obtenidos

En el relevamiento efectuado en el mes de mayo, se contabilizaron unos 2441 locales ubicados en estos 11 ejes comerciales. En tal sentido, la tasa de vacancia general observada alcanza al 12,7% de los locales, lo que demostraría la gran cantidad de locales vacantes con lo que contaría la Ciudad producto en gran parte de la crisis socioeconómica actual. Sin embargo y como se aprecia en el Cuadro Nº 1 la tasa de vacancia disminuyó en la última medición respecto a los dos registros anteriores. Esta tasa había llegado en el mes de abril a 13,5%.

## Informe sobre la tasa de ocupación comercial – CEDEM –Mayo 2002

**Cuadro 1**

**Tasa de vacancia en la Ciudad de Buenos Aires.**

	Tasa de Vacancia
2002	
marzo	13,3
abril	13,5
Mayo	12,7

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

Sin embargo, el cuadro 2, permite apreciar 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 más alta de la Ciudad que alcanza un 24,2% en el mes de mayo. Asimismo, a unos escasos 400 metros de distancia se registró la menor tasa en este mes en el eje comercial de la Av. Sáenz que alcanza el 5,3% de los locales. En los ejes comerciales constituidos en torno a un centro de trasbordo se aprecian altas tasas de vacancia (Nueva Pompeya, Liniers y Once), posiblemente como consecuencia de la menor circulación de pasajeros en la Región Metropolitana.

**Cuadro 2**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (abril)	(%)	Locales vacíos (mayo)	(%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales (%)	Cierre de locales (%)
PATRICIOS (1 al 800)	161	43	26,7	39	24,2	9,3	6 14,0	1 0,8
SAENZ (600 al 1400)	255	45	17,6	45	17,6	0,0	3 6,7	3 1,4
RIVADAVIA (10800 al 11700)	216	39	18,1	39	18,1	0,0	3 7,7	3 1,7
CORIENTES (1100 al 1900)	181	28	15,5	31	17,1	-10,7	1 3,6	4 2,6
PUYRREDON (1 al 600)	231	33	14,3	31	13,4	6,1	6 18,2	4 2,0
FLORIDA (100 al 700)	230	29	12,6	21	9,1	27,6	9 31,0	2 1,0
RIVADAVIA (6400 al 7400)	306	36	11,8	35	11,4	2,8	5 13,9	4 1,5
CUENCA (2700 al 3500)	257	24	9,3	22	8,6	8,3	5 20,8	3 1,3
CABILDO (2000 al 2800)	292	26	8,9	25	8,6	3,8	5 19,2	4 1,5
SANTA FE (1900 al 2600)	199	19	9,5	16	8,0	15,8	4 21,1	1 0,6
MONTES DE OCA (1 al 850)	113	8	7,1	6	5,3	25,0	2 25,0	0 0,0
<b>TOTAL</b>	<b>2441</b>	<b>330</b>	<b>13,5</b>	<b>310</b>	<b>12,7</b>	<b>6,1</b>	<b>49 14,8</b>	<b>29 1,4</b>

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

Sin embargo, en el último mes se corrobora un aumento del 6,1% en la tasa de ocupación. Así, en el último mes se evidenciaron la reapertura de 49 locales y el cierre de 29 de ellos. En el eje de la calle Florida se observó el principal incremento de la tasa de ocupación (27,6%) producto de la apertura de 9 locales y del cierre de solo 2, motorizados por comercios destinados a compradores extranjeros (artículos de cuero y calzado principalmente) reflejando cierta reactivación en el turismo. En el único eje en donde se constató una disminución de la tasa de ocupación fue en el nodo de la Av. Corrientes (-10,7%).

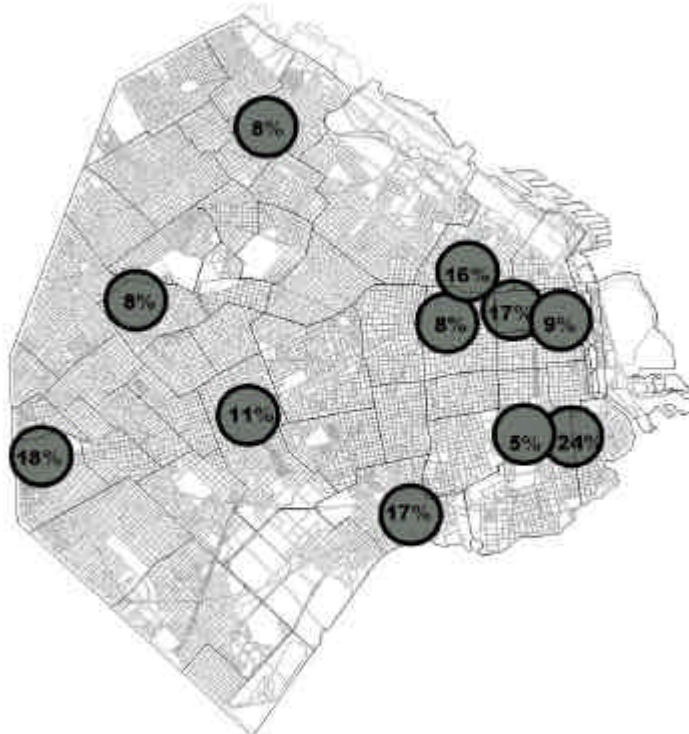
Asimismo, si se analiza el tipo de locales que abrieron sus puertas en el mes de mayo (49) se puede apreciar que el rubro indumentaria fue la principal actividad (22%), dato que aumenta al 53% si se le suma indumentaria deportiva, bijutería, artículos de cuero y zapaterías. Asimismo, se observó la apertura de 10 locales para el rubro de servicios de los cuales el 35% correspondía a la apertura de casas de Cambio. En lo que respecta a alimentos, se observó la apertura de 4 casas de despacho de bebida, 1 supermercado, 2 kiosco y tres almacenes.

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

Tipo de local	Cantidad	(%)
Indumentaria	11	22,4
Servicios	10	20,4
Calzado	6	12,2
Despacho de comidas	4	8,2
Indumentaria deportiva	3	6,1
Artículos de cuero	3	6,1
Bijutería	3	6,1
Despacho de alimentos	3	6,1
Librería	2	4,1
Kiosco	2	4,1
Otros comercios	2	4,1
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>100</b>

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

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



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

Mapa 3. Variación de la tasa de ocupación entre abril y mayo en los nodos comerciales relevados



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