



## INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL CIUDAD DE BUENOS AIRES

---

### TASA DE OCUPACIÓN DE LOCALES EN LOS PRINCIPALES NODOS COMERCIALES

NÚMERO 16  
JUNIO 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:	Elina López, Fernando Álvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Pablo Perelman, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian
Asistentes:	Verónica Simone María Eva Raffoul

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

---

En el mes de junio 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 junio, se contabilizaron unos 6.178 locales<sup>1</sup>. La tasa de ocupación general observada alcanzó al 91,7% en el mes de junio, ascendiendo 0,6 puntos en relación con la registrada en el mes de mayo (91,1%). Mientras que la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas ascendió del 90,8% registrada en mayo al 91% en el mes de junio.

Al analizar los ejes relevados desde marzo de 2002, se puede observar que la tasa de ocupación alcanza al 91,8%, descendiendo un 0,2% la cantidad de locales ociosos con respecto al mes anterior (mayo 2003), **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 junio de 2003, el 8,2% de los locales emplazados en estas arterias comerciales se encuentran cerrados: 2.244 locales activos y unos 201 locales cerrados.

Así, en estos 11 ejes relevados desde marzo de 2002, se puede apreciar el descenso interanual en un 33,3% de la tasa de vacancia; pasando esta del 12,3% en junio del 2002 al 8,2% en junio del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,7%, pasando del 87,7% al 91,6% en el mismo lapso temporal.

En 9 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre junio de 2002 y junio de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Corrientes, cuya tasa pasó del 83,4% al 90,6%, evidenciándose un ascenso interanual del 8,6% en esta tasa. En la Av. Patricios el crecimiento interanual fue de 8,4%, en el eje de la Av. Pueyrredón la tasa de ocupación ascendió un 7,9%, en la Av. Santa Fe el ascenso llegó al 7,7%, mientras que en la calle Florida el ascenso de la tasa llegó al 6,2%. Las únicas disminuciones de la tasa de ocupación se registraron en Liniers y en Montes de Oca. En la primera descendió un 4,5% respecto del mismo mes del 2002, mientras que en la Av. Montes de Oca el descenso fue del 1% aunque aquí el nivel de la tasa de vacancia es notablemente inferior.

---

<sup>1</sup> En el eje comercial de la Av. Belgrano se construyeron dos locales que están siendo ofrecidos en alquiler.

Al analizar el tipo de locales que abrieron en estos ejes, se observa que, si bien el rubro indumentaria sigue representando la mayor proporción de locales abiertos en el 2003, los locales de venta de productos alimenticios aumentaron notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 17% en los seis primeros meses del 2003.

De los 1.807 locales relevados en las "áreas temáticas", 162 se encontraban cerrados. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran efectivamente temáticos, detectándose que el 70% respondían a estas características.

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 10,6% de los locales permanecen cerrados. En la zona oeste, la tasa de ocupación también está por debajo de la media, alcanzando al 8,8% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,1% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta al 96,2% de los locales.

El relevamiento permite apreciar que en todas las zonas de la Ciudad aumentó la ocupación de locales en el mes de junio. La mayor variación se registró en la zona oeste, en donde aumentó la ocupación un 0,7%, en las zonas sur y norte aumentó un 0,6%; mientras que en el centro aumentó un 0,3%.

## 2. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los datos obtenidos a partir del relevamiento efectuado en el mes de junio, 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 junio de 2003, se contabilizaron unos 6.178 locales ubicados en los 31 ejes comerciales descriptos anteriormente. La tasa de ocupación general alcanzó al 91,7% de los locales. Asimismo, la tasa de ocupación de las áreas comerciales temáticas alcanza el 91%, mientras que la tasa de ocupación de las 10 nuevas áreas comerciales que empezaron a relevarse en el mes de febrero alcanza al 92,4% 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 junio de 2003**

	Locales relevados	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (mayo) (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (junio) (%)	Tasa de vacancia (junio) (%)	Variación mensual de ocupación (%)
<b>GENERAL</b>							
Áreas comerciales temáticas	1.807	166	90,8	162	91,0	9,0	0,2
Áreas relevadas desde 2003	1.926	172	91,1	147	92,4	7,6	1,4
Áreas relevadas desde 2002	2.445	206	91,6	201	91,8	8,2	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>6.178</b>	<b>544</b>	<b>91,2</b>	<b>510</b>	<b>91,7</b>	<b>8,3</b>	<b>0,6</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 91,8%, mostrando un ascenso de 0,2% en la ocupación con respecto al mes de mayo de 2003, volviendo a presentar por tercera vez una tendencia positiva, luego de dos meses en el que la tasa de ocupación presentaba una tendencia negativa. **Esta tasa representa la mayor ocupación desde que se realiza el relevamiento** (marzo de 2002). 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%. De esta manera, en el mes de mayo se encuentran en estas once arterias 2.244 locales activos y unos 201 locales cerrados.

Asimismo, y considerando que el relevamiento se está realizando desde hace dieciséis meses, es posible obtener la variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación para los 11 ejes relevados desde marzo de 2002. En este sentido, se puede apreciar el descenso interanual de la tasa de vacancia en un 33,3%, pasando ésta del 12,3%, en junio del 2002, al 8,2% en junio del corriente año. En lo que respecta a la tasa de ocupación, el crecimiento fue de 4,7%, pasando del 87,7% al 91,2% en el mismo lapso temporal.

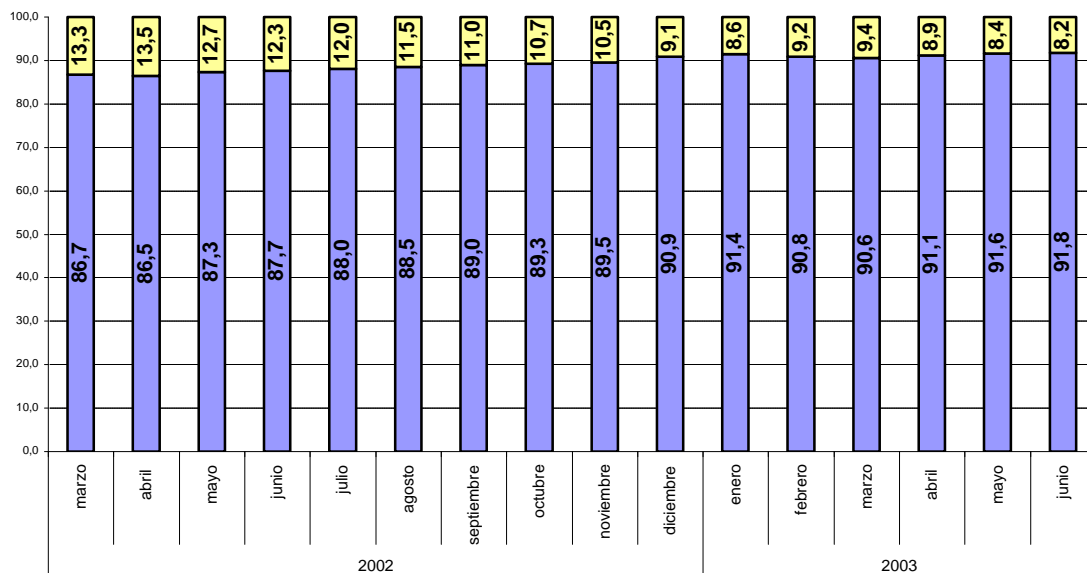
## Cuadro 2

### 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	5,2	8,2	-2,4	-35,4

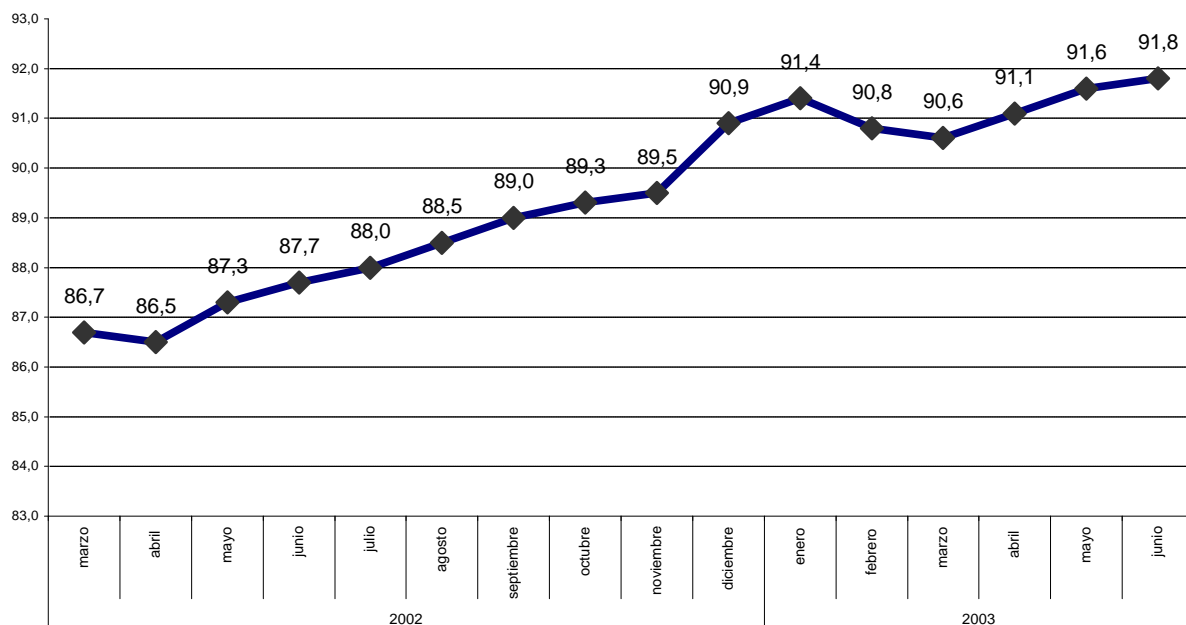
Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico, GCBA, en base a relevamiento propio.

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



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

Al analizar el cuadro 3 se puede apreciar que en 9 de los 11 ejes relevados la tasa de ocupación ascendió notablemente entre junio de 2002 y junio de 2003. El mayor ascenso se observó en la Av. Corrientes, cuya tasa pasó del 83,4% al 90,6%, evidenciándose un ascenso interanual del 8,6% en esta tasa. En el eje de la Av. Patricios la tasa de ocupación ascendió un 8,4%; en la Av. Pueyrredón el ascenso de la tasa llegó al 7,9%, mientras que en la Av. Santa Fe el ascenso llegó al 7,7%. Las únicas disminuciones de la tasa de ocupación se registraron en Liniers y en Montes de Oca. En la primera descendió un 4,5% respecto del mismo mes del 2002, mientras que en la Av. Montes de Oca el descenso fue del 1% aunque aquí el nivel de la tasa de vacancia es notablemente inferior.



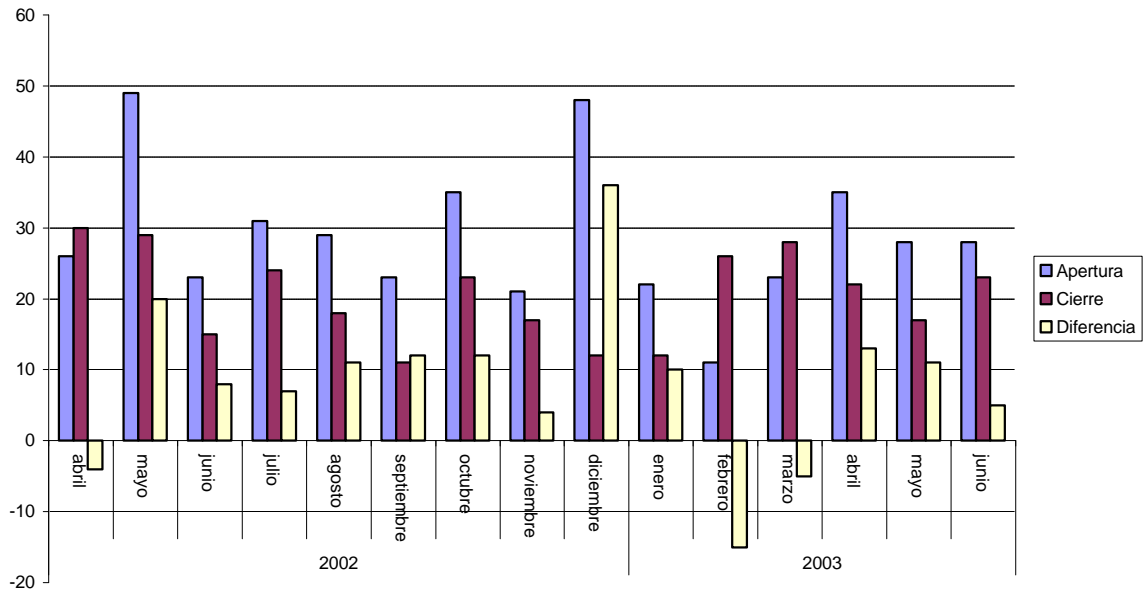
**Variación interanual de la tasa de vacancia y de ocupación por nodo comercial. junio 2002 - junio 2003**

	Tasa de vacancia				Tasa de ocupación			
	Jun-02	Jun-03	Variación (%)	Diferencia porcentual	Jun-02	Jun-03	Variación (%)	Diferencia porcentual
Florida 100 - 700	8,7	3,0	-65,5	5,7	91,3	97,0	6,2	-5,7
Once (Pueyrredón)	11,3	4,3	-61,9	7,0	88,7	95,7	7,9	-7,0
Santa Fe 1100 - 1900	8,5	1,5	-82,4	7,0	91,5	98,5	7,7	-7,0
Flores (Rivadavia)	10,8	4,2	-61,1	6,6	89,2	95,8	7,4	-6,6
Corrientes 1100 -1900	16,6	9,4	-43,4	7,2	83,4	90,6	8,6	-7,2
Cabildo 2000 - 2800)	8,2	4,8	-41,5	3,4	91,8	95,2	3,7	-3,4
Montes de Oca 1 - 900	7,1	8,0	12,7	-0,9	92,9	92,0	-1,0	0,9
Av. Patricios	24,8	18,5	-25,4	6,3	75,2	81,5	8,4	-6,3
Cuenca 2000 - 2700	8,2	7,0	-14,6	1,2	91,8	93,0	1,3	-1,2
Pompeya (Sáenz)	16,9	12,9	-23,7	4,0	83,1	87,1	4,8	-4,0
Liniers (Rivadavia)	17,6	21,3	21,0	-3,7	82,4	78,7	-4,5	3,7
<b>TOTAL</b>	<b>12,3</b>	<b>8,2</b>	<b>-33,3</b>	<b>4,1</b>	<b>87,7</b>	<b>91,8</b>	<b>4,7</b>	<b>-4,1</b>

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

En estos 11 ejes, se corroboró un ascenso del 0,2% en la cantidad de locales ocupados entre mayo y junio. En este mes reabrieron 28 locales y cerraron 23, con un saldo neto positivo de 5 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 el mayor número de cierres (29) 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.

**Grafico 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 junio, se puede apreciar que el rubro indumentaria vuelve a la primacía de la gozó en el transcurso del 2002, presentando el 32,1%. Por primera vez, Locutorio, Internet y telefonía ocupa el segundo lugar, representando el 14,3%. El resto de apertura corresponde a Venta de productos alimenticios (3), Calzado y Cuero (3), Servicios personales (2), Venta de artículos para el hogar (2), Casas de comida (2) Librería y art. asociados (2) y Bijuteria y oro (1). (En el anexo I se puede observar el listado completo de apertura de locales durante el mes de junio)

**Cuadro 4**

### **Apertura de locales en los nodos comerciales en el mes de junio**

Tipo de local	cantidad	(%)
Indumentaria	9	32,1
Locutorio - Internet - telefonía	4	14,3
Venta de productos alimenticios	3	10,7
Calzado y cuero	3	10,7
Servicios personales	2	7,1
Artículos del hogar	2	7,1
Despacho de comidas	2	7,1
Librería y art. Asociados	2	7,1
bijuteria y oro	1	3,6
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>100</b>

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

En el siguiente cuadro 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 que 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 notablemente su participación, pasando del 13,7% en el 2002 al 17% en los seis primeros meses del 2003.

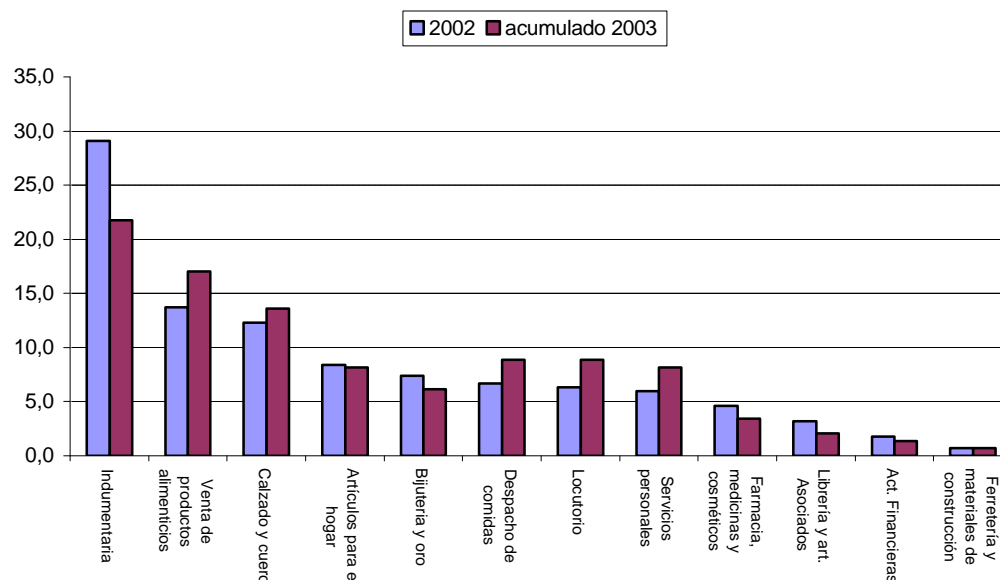
### Cuadro 5

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

Tipo de local	2002	(%)	enero de 2003	febrero de 2003	marzo de 2003	abril de 2003	mayo de 2003	junio de 2003	Acu mulado 2003	(%)
Indumentaria	83	29,1	5	1	5	8	4	9	32	21,8
Venta de productos alimenticios	39	13,7	6	0	5	6	5	3	25	17,0
Calzado y cuero	35	12,3	1	3	2	6	5	3	20	13,6
Artículos para el hogar	24	8,4	3	2		2	3	2	12	8,2
Bijutería y oro	21	7,4	1	0	4		3	1	9	6,1
Despacho de comidas	19	6,7	1	3	2	3	2	2	13	8,8
Locutorio	18	6,3	1	2	2	3	1	4	13	8,8
Servicios personales	17	6,0	1	0	2	4	3	2	12	8,2
Farmacia, medicinas y cosméticos	13	4,6	1	0		2	2		5	3,4
Librería y art. Asociados	9	3,2	1	0				2	3	2,0
Act. Financieras	5	1,8	1	0		1			2	1,4
Ferretería y materiales de construcción	2	0,7			1				1	0,7
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>100</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>147</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 primero seis 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 junio se relevaron 1.809 locales de los cuales 162 se encuentran cerrados, dato que representa el 9% de los locales de estas áreas. Asimismo, se identificó cuántos de estos locales eran temáticos detectándose que el 70% 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 68,3% 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 14,9% de los locales. El Microcentro (actividad bancaria y financiera) presenta una tasa de ocupación que ronda el 90%, mientras que el resto de los ejes exhiben una tasa superior al 90%. En este sentido, las mayores tasas de ocupación de ejes temáticos se registran en los ejes de la calle Libertad (97,3%), Avellaneda (95,3%), la Avenida Belgrano (94,2%), Av. Córdoba (93,6%); Murillo

(92,6%), mientras que Defensa, en el barrio de San Telmo, alcanza una tasa de ocupación del (92,4%).

En lo que respecta al porcentaje de locales temáticos en cada eje, se puede apreciar que en la Av. Avellaneda el 94,3% 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 85,8% de los locales. En Murillo, los locales de cuero representan al 77,8% del total. En la Av. Alberdi (barrio de Flores) los locales especializados en artículos para la construcción representan al 69,7% de los locales, cifra similar a la registrada en la calle Warnes, especializada en la venta de repuestos para automotores. La menor proporción de locales temáticos se registra en la calle Forest, donde sólo el 22,1% de los mismos actúan en un mismo rubro.

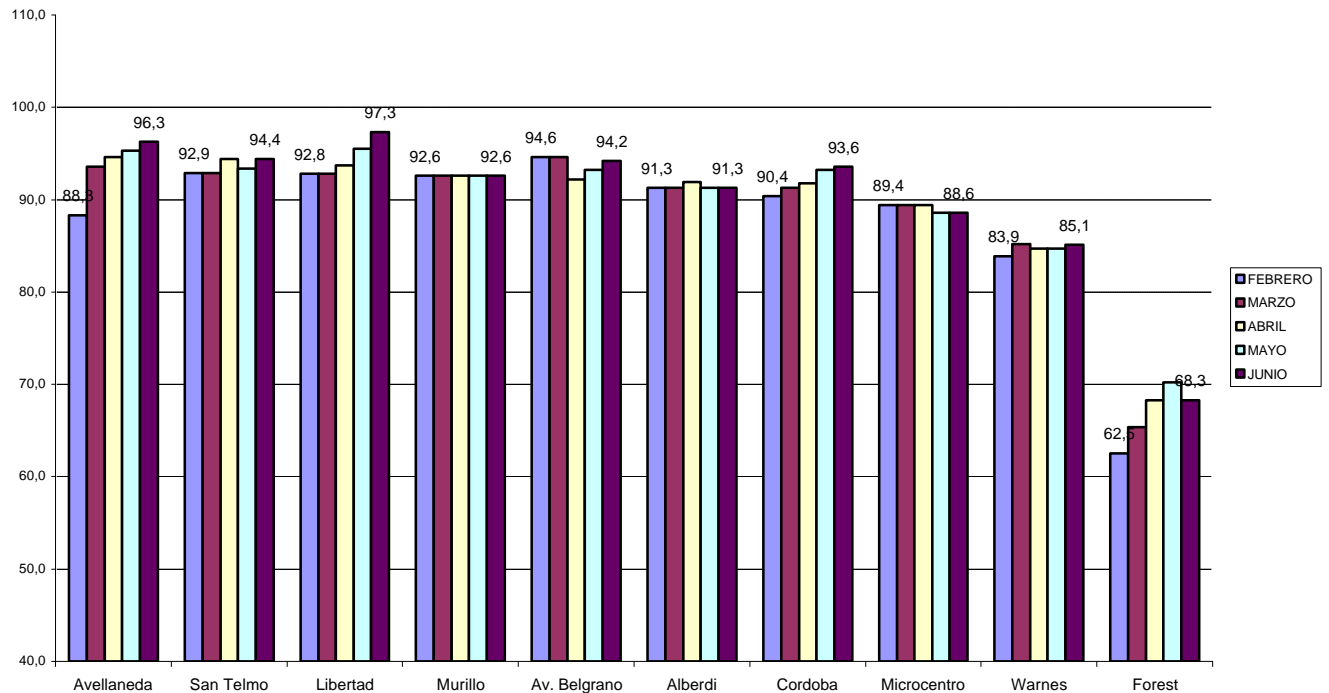
#### **Cuadro 6**

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

	Locales relevados	Locales temáticos	(%)	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)
Forest (camperas)	104	23	22,1	31	65,4	33	68,3
Warnes (rep. automotores)	261	183	70,1	40	84,7	39	85,1
Avellaneda (Indumentaria)	298	281	94,3	14	93,6	14	95,3
Libertad (oro y audio)	225	193	85,8	10	92,8	6	97,3
Microcentro (act. Bancaria)	123	50	40,7	14	89,4	14	88,6
Córdoba (indumentaria)	219	138	63,0	15	91,3	14	93,6
Alberdi (Materiales)	149	104	69,8	13	91,3	13	91,3
Murillo (artículos de cuero)	27	21	77,8	2	92,6	2	92,6
San Telmo (antigüedades)	197	120	60,9	13	91,4	15	92,4
Av. Belgrano (muebles)	206	153	74,3	14	94,2	12	94,2
<b>TOTAL</b>	<b>1809</b>	<b>1266</b>	<b>70,0</b>	<b>166</b>	<b>89,7</b>	<b>162</b>	<b>91,0</b>

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

**Grafico 4. Tasa de vacancia en los ejes temáticos relevados de la Ciudad de Buenos Aires, febrero- junio de 2003.**



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

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

Al analizar las distintas tasas de vacancia 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 89,4% de los locales permanecen abiertos. En la zona oeste, la tasa de ocupación está por debajo de la media, alcanzando al 91,2% de los locales. En el centro de la Ciudad, la tasa de ocupación representa al 94,1% de los locales, mientras que en el norte de la Ciudad la tasa aumenta, concentrando al 96,2%. (ver cuadro 7).

El relevamiento permite apreciar que en todas las zonas de la Ciudad aumentó la ocupación de locales en el mes de junio. La mayor variación se registró en la zona oeste, en donde aumentó la ocupación un 0,7%, en el norte y en el sur, aumentó un 0,6%, mientras que en las zona central de la Ciudad el aumento alcanzó el 0,3%.

Asimismo, como se puede ver en el siguiente cuadro, la cantidad de locales relevados en el sur es superior a la suma de los locales del norte y del centro. Sin embargo, esto no representa la realidad comercial de la Ciudad, donde priman los locales en el centro y norte de la urbe. A pesar de ello, se relevaron más centros del sur y del oeste de la Ciudad por considerarse que presentan mayor disparidad

(tal como se observa en los apartados siguientes). Así, si se ponderara a las distintas zonas por ejemplo tomado la distribución territorial de los mismos del Censo Económico de 1994, la tasa de vacancia seguramente sería menor a la registrada en este informe (8,2%).

#### Cuadro 7

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

Zonas	Locales relevados	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)
Sur	1770	196	88,9	187	89,4	0,6
Oeste	2798	264	90,6	246	91,2	0,7
Norte	849	37	95,6	32	96,2	0,6
Centro	761	47	93,8	45	94,1	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>6178</b>	<b>544</b>	<b>91,2</b>	<b>510</b>	<b>91,7</b>	<b>0,6</b>

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

#### Tasa de vacancia en las zonas centro y norte de la Ciudad

En los ocho ejes relevados del centro y norte porteño durante el mes de junio de 2003, se puede apreciar la disparidad de la tasa de ocupación entre las distintas áreas comerciales. En dos de estas áreas la tasa de ocupación ronda el 90%, mientras que los seis restantes se sitúan entre el 92 y el 98,5%, siendo la arteria comercial de la Av. Santa Fe la que presenta la tasa de ocupación más alta de la Ciudad.

#### Cuadro 8

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

	Locales relevados	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Triunvirato	252	9	96,4	8	96,8	0,4	1	0
Florida 100 - 700	234	8	96,6	7	97,0	0,4	1	0
Santa Fe 1100 - 1900	198	5	97,5	3	98,5	1,0	3	1
Cabildo 2000 - 2800)	293	16	94,5	14	95,2	0,7	4	2
Libertad (oro y audio)	223	10	95,5	6	97,3	1,9	4	0
Corrientes 1100 -1900	181	15	91,7	18	90,1	-1,8	1	4
Recoleta	106	7	93,4	7	93,4	0,0	1	1
Microcentro (act. Bancaria)	123	14	88,6	14	88,6	0,0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>1610</b>	<b>84</b>	<b>94,8</b>	<b>77</b>	<b>95,2</b>	<b>0,5</b>	<b>17</b>	<b>10</b>

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

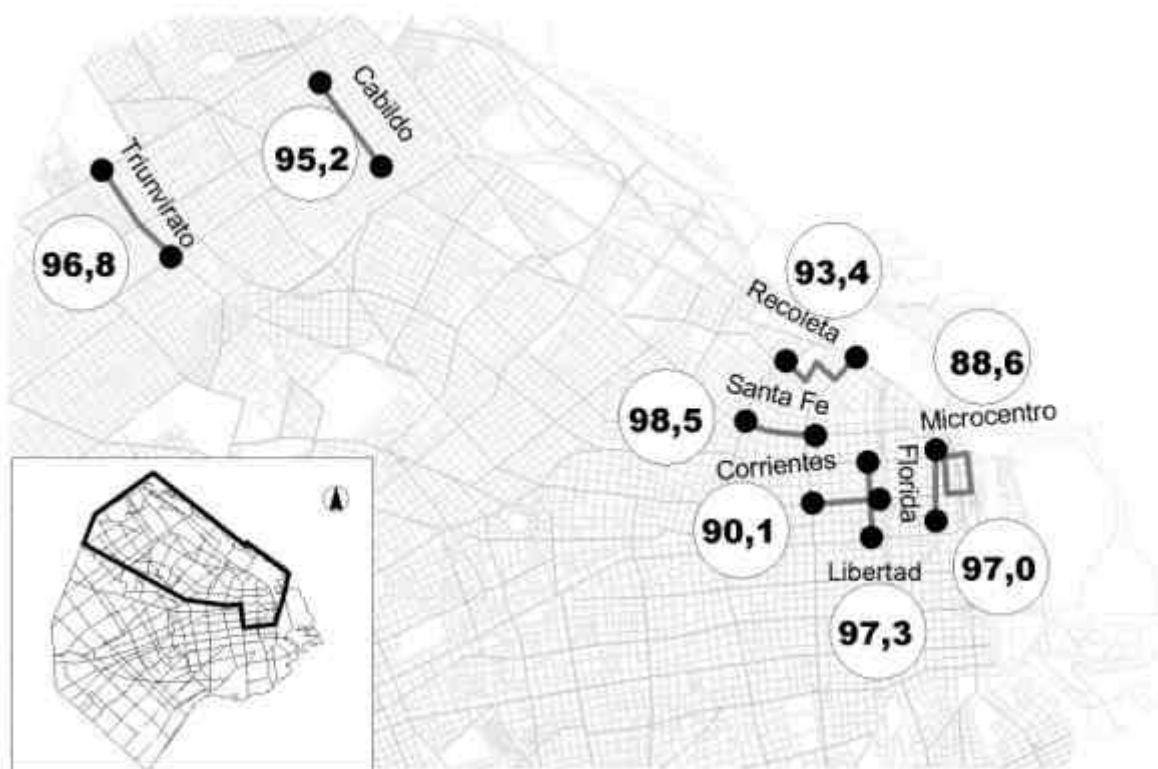
Al analizar la variación en los ejes relevados desde marzo de 2002, en el eje de la Av. Corrientes se advierte un aumento gradual desde el mes de junio, hasta alcanzar un nivel cercano al 90%, cifra en la que se mantiene estable entre diciembre y febrero. Desde marzo hasta mayo, la tasa de ocupación se mantiene en 91,7%, siendo la tasa más alta de la arteria desde que se realiza el relevamiento; en este mes se advierte una pequeña retracción, situándose en junio en 90,1%. .

Mientras que, por su parte, el eje comercial de la calle Florida presentó una fuerte disminución entre mayo y junio, para luego situarse en torno al 92% de ocupación comercial en los meses sucesivos del 2002. Sin embargo, en los meses de diciembre de 2002 y enero de 2003 se registraron 11 aperturas en la zona, lo que posibilitó que la ocupación aumentara al 96,7%. En los meses de febrero y marzo se constató el cierre de 3 locales y la apertura de 1, lo que llevó la desocupación de locales de este eje al 94,9%, las cinco aperturas en los últimos tres meses hicieron trepar la tasa de ocupación, situándola en un 97%.

Al analizar la tasa de ocupación en los dos ejes relevados de la zona norte de la Ciudad, se aprecia que en esta oportunidad, la misma resultó de 95,2% en el eje de la Av. Cabildo y 98,5% en el eje de la Av. Santa Fe. En el primer eje mencionado, volvió la tendencia de aumento de la ocupación, que se apreciaba desde el mes de julio, alcanzando su tasa los valores máximos desde que se realiza este informe. En el eje de la Av. Santa Fe se registra la tasa de ocupación más altas de la Ciudad (98,5%). Cabe destacar que estos dos centros comerciales, dicha tasa siempre fue superior al 90%.

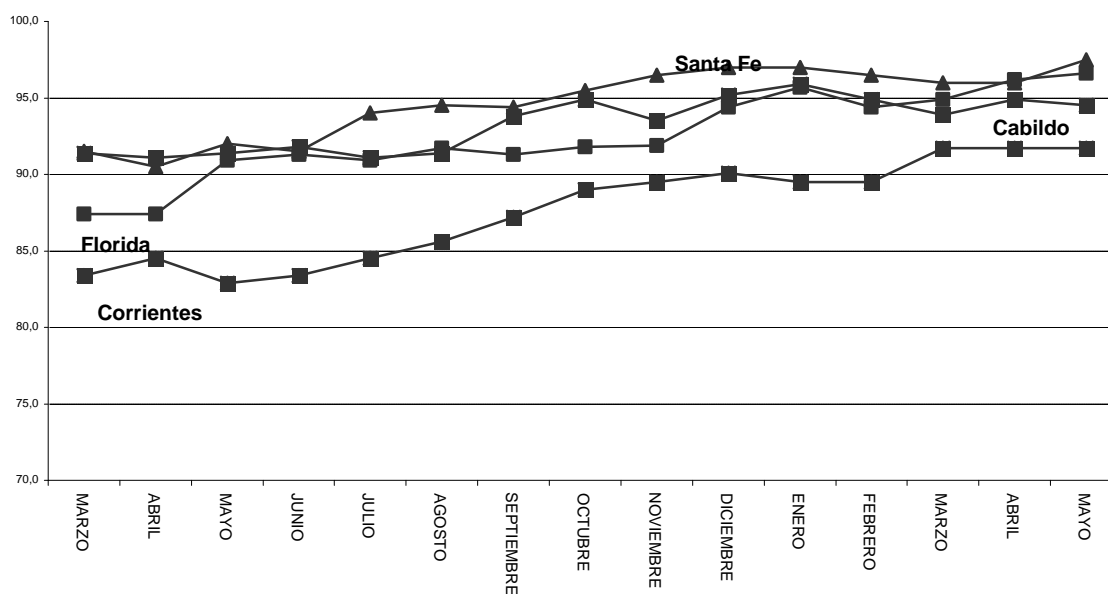


**Mapa 1. Tasa de vacancia sobre el centro y norte de la Ciudad de Buenos junio de 2003.**



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

**Gráfico 6. Variación de la tasa de vacancia en la zona norte y centro de la Ciudad, marzo de 2002 - junio 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 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 entre las distintas tasas de ocupación, observándose un mínimo del 68,3% para el eje de la calle Forest y un máximo de 96,3% para el eje de la Av. Avellaneda, área textil de gran importancia de la Ciudad de Buenos Aires.

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 junio una tasa cercana al 95%. Sin embargo en el eje de Liniers, se advierte un aumento paulatino de la desocupación de locales, siendo el único eje que tiene una tasa de ocupación menor a la registrada en el mes de marzo de 2002.

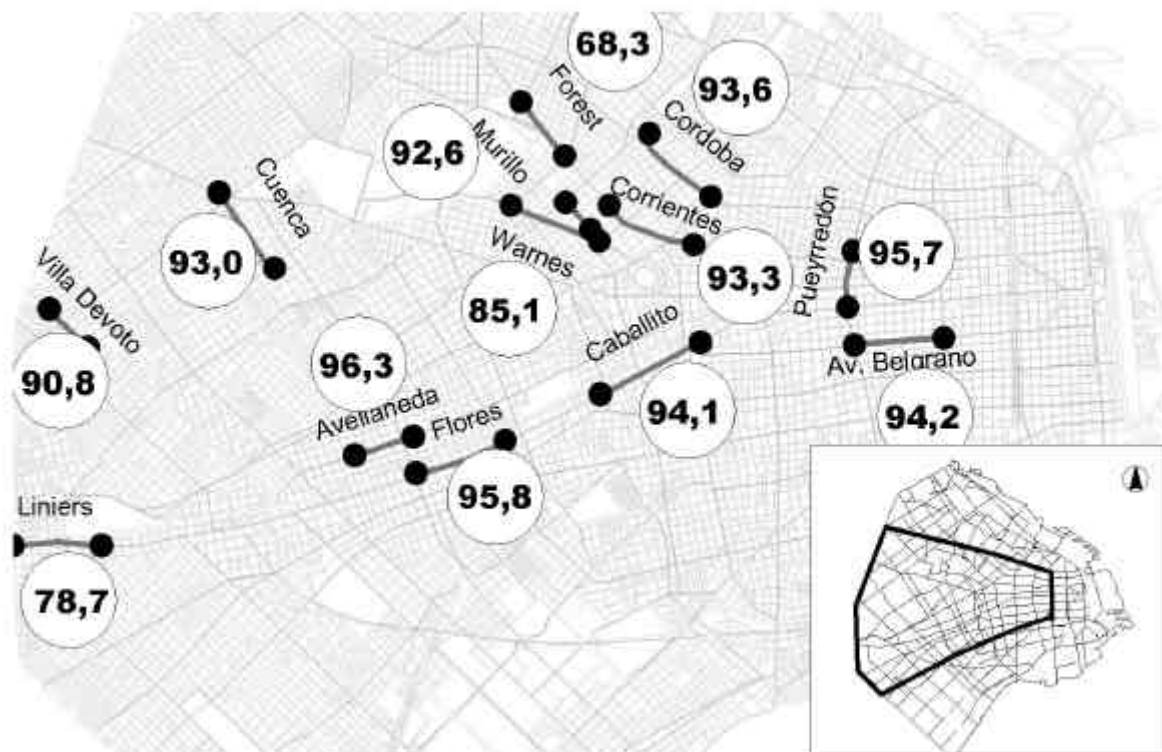
#### **Cuadro 9**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Once (Pueyrredón)	230	8	96,5	10	95,7	-0,9	2	4
Avellaneda (Indumentaria)	298	14	95,3	11	96,3	1,1	3	0
Flores (Rivadavia)	306	14	95,4	13	95,8	0,3	2	1
Caballito (Av. Rivadavia)	271	17	93,7	16	94,1	0,4	2	1
Av. Belgrano (muebles)	206	14	93,2	12	94,2	1,0	2	0
Murillo (artículos de cuero)	27	2	92,6	2	92,6	0,0	0	0
Cuenca 2000 - 2700	257	18	93,0	18	93,0	0,0	3	3
Córdoba (indumentaria)	219	15	93,2	14	93,6	0,5	2	1
Corrientes y S. Ortiz	208	19	90,9	14	93,3	2,6	7	2
Villa Devoto (L. de Vega)	195	27	86,2	18	90,8	5,4	13	4
Warnes (rep. automotores)	261	40	84,7	39	85,1	0,5	6	5
Liniers (Rivadavia)	216	45	79,2	46	78,7	-0,6	4	5
Forest (camperas)	104	31	70,2	33	68,3	-2,7	3	5
<b>TOTAL</b>	<b>2798</b>	<b>264</b>	<b>90,6</b>	<b>246</b>	<b>91,2</b>	<b>0,7</b>	<b>49</b>	<b>31</b>

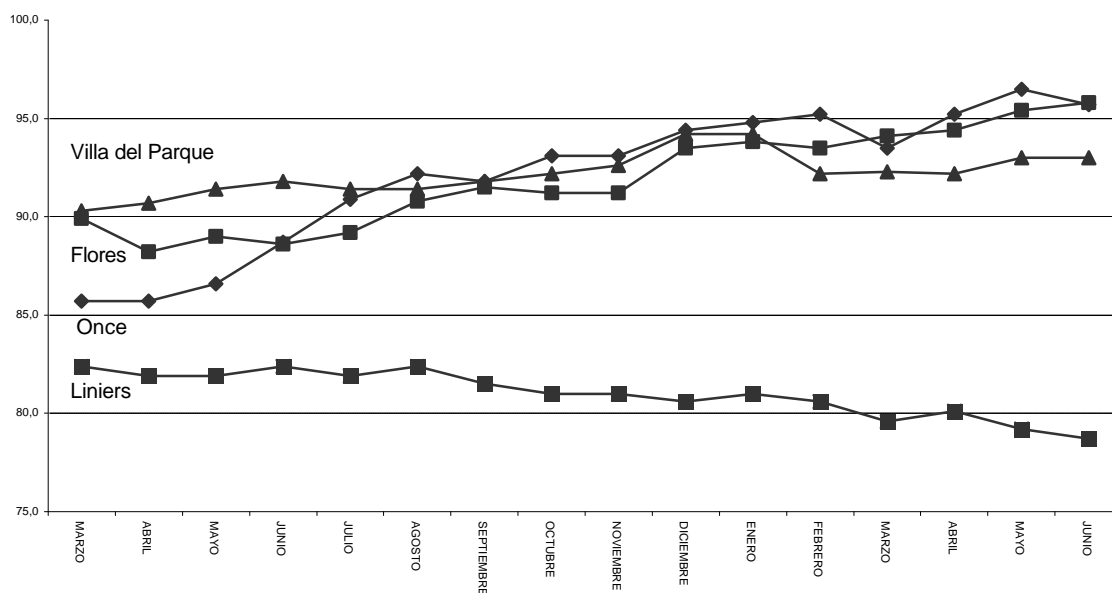
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

**Mapa 2. Tasa de ocupación en la zona oeste de la Ciudad, junio de 2003.**



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

**Gráfico 8. Variación de la tasa de vacancia en la zona oeste de la Ciudad, marzo de 2002 - junio de 2003.**



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

### *Tasa de vacancia 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 y en las proximidades de la estación Constitución, que en la actualidad presenta una gran densidad comercial y una baja notable en la cantidad de pasajeros que ingresan del conurbano. Por otro lado, la Av. Montes de Oca 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 96,9%. En el eje comercial de la Av. Sáenz se advierte una notable apertura de locales en los últimos dos meses del 2002 que provoca un ascenso de la tasa de ocupación del 81,6% de noviembre al 85,1% en el mes de diciembre y al 86,1% en el mes de enero de 2003. Sin embargo, en febrero y marzo se registró una disminución de la tasa de ocupación que llegó al 85,3%. En mayo y junio, con ocho aperturas y tres cierres, la tasa llega al 87,8%.

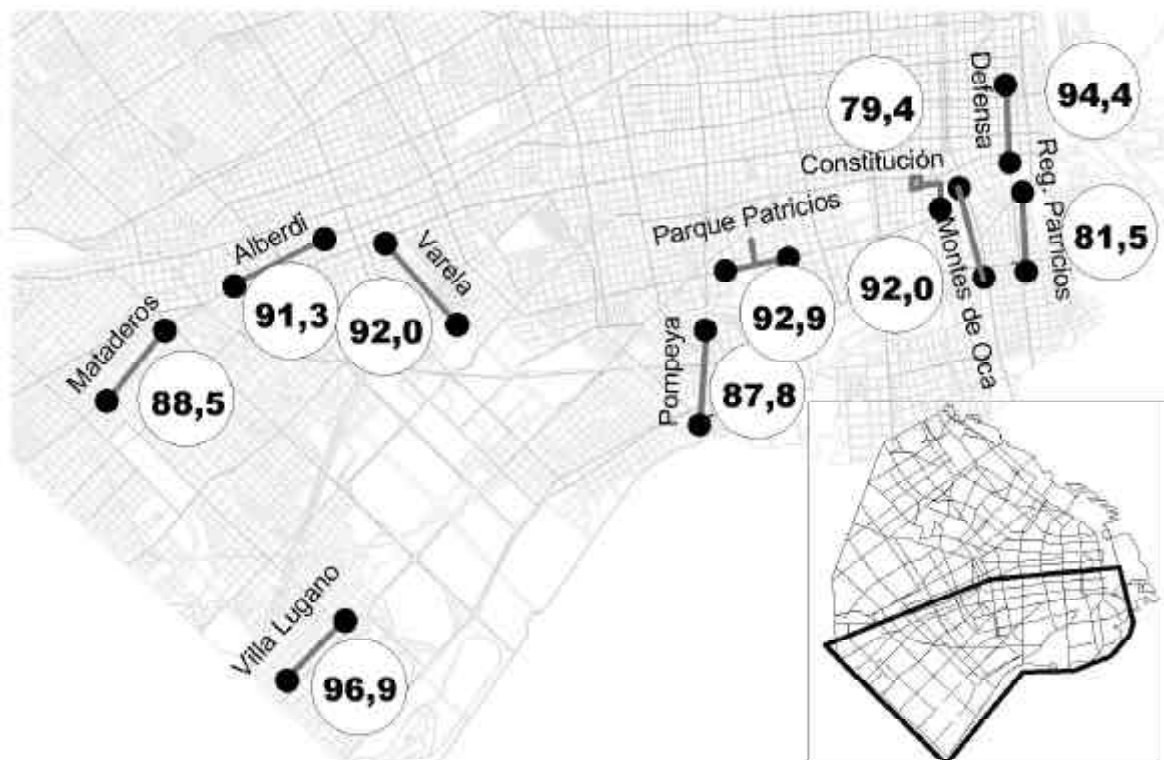
#### **Cuadro 10**

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

	Locales relevados	Locales vacíos (mayo)	Tasa de ocupación (%)	Locales vacíos (junio)	Tasa de ocupación (%)	Variación mensual de ocupación (%)	Apertura de locales	Cierre de locales
Villa Lugano (Chilavert)	128	2	98,4	4	96,9	-1,6	0	2
Montes de Oca 1 - 900	113	7	93,8	9	92,0	-1,9	0	2
San Telmo (antigüedades)	197	13	93,4	11	94,4	1,1	3	1
Parque Patricios	210	13	93,8	15	92,9	-1,0	1	3
Flores Sur (Av. Varela)	163	14	91,4	13	92,0	0,7	5	4
Alberdi (Materiales)	149	13	91,3	13	91,3	0,0	1	1
Mataderos (Av. Alberdi)	218	28	87,2	25	88,5	1,6	6	3
Pompeya (Sáenz)	255	34	86,7	31	87,8	1,4	4	1
Av. Patricios	162	34	79,0	30	81,5	3,1	4	0
Estación Constitución	175	38	78,3	36	79,4	1,5	4	2
<b>TOTAL</b>	<b>1770</b>	<b>196</b>	<b>88,9</b>	<b>187</b>	<b>89,4</b>	<b>0,6</b>	<b>28</b>	<b>19</b>

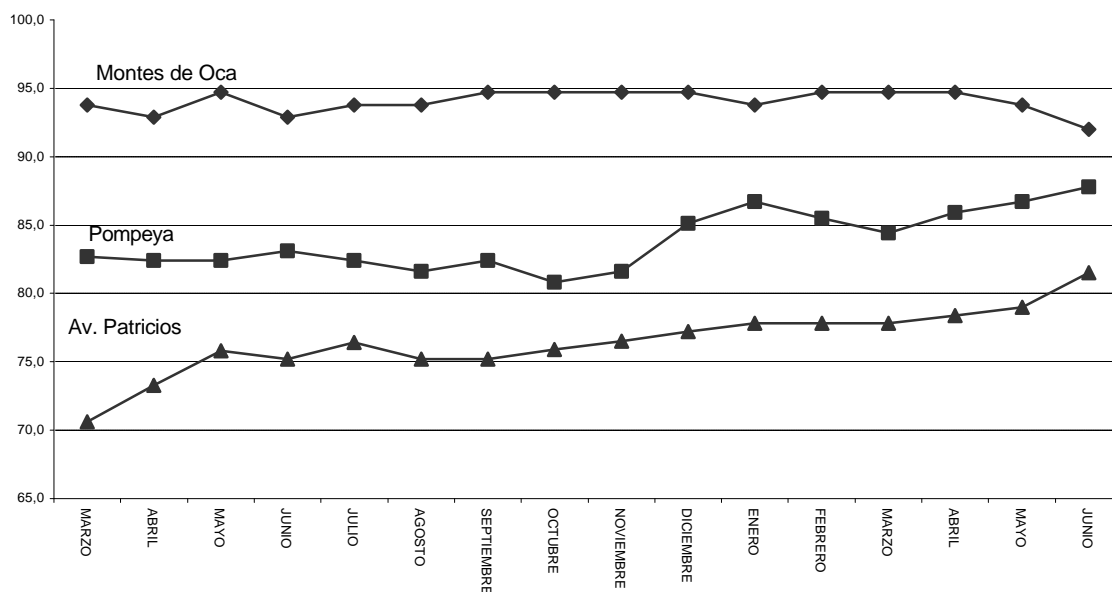
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. Sobre la base de relevamiento propio.

**Mapa 3. Tasa de ocupación sobre la zona sur de la Ciudad, junio de 2003.**



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

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



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

## Anexo I

### Apertura de locales en el mes de junio de 2003.

Dirección		Actividad
Defensa	702	Artículos regionales, regalos
Av. Belgrano	2025	Mueblería
Av. Belgrano	1990	Mayorista de golosinas
Avellaneda	3130	Indumentaria femenina
Avellaneda	3039	Indumentaria niños
Avellaneda	2889	Venta de carteras
Alberdi	4027	Materiales de construcción
Warnes	558	Bar
Warnes	901	Radiadores para automóviles
Warnes	1198	Iluminación
Warnes	1200	Amortiguadores para autos
Warnes	1264	Equipamiento para camionetas
Warnes	1423	Repuestos para automóviles
Libertad	425	Joyería
Libertad	137	Joyería
Libertad	76	Venta de equipos de audio
Libertad	99	Antigüedad
Córdoba	4901	Bar
Córdoba	4202	Pinturería
Forest	401	Indumentaria
Forest	370	Indumentaria
Forest	424	Repuestos y accesorios maquina de coser
Sarmiento	528	Banco
Sarmiento	410	Indumentaria masculino
Rivadavia	6666	Bazar
Rivadavia	7027	Telefonía
Rivadavia	11664	Calzado
Rivadavia	11652	Calzado
Rivadavia	11550	Parrilla
Rivadavia	11560	Bazar
Rivadavia	5261	Indumentaria femenina
Rivadavia	5300	Calzado
Corrientes	4658	Heladería
Corrientes	4925	Indumentaria femenina
Corrientes	4768	muebles
Corrientes	5002	Servicio de Internet
Corrientes	5223	Bazar
Corrientes	5285	Farmacia
Corrientes	5012	Maxiquiosco
Cuenca	2959	Heladería
Cuenca	3279	Indumentaria

Cuenca	3281	indumentaria bebe
Lope de vega	3302	Granja
Lope de vega	3229	Indumentaria femenina
Lope de vega	3270	Indumentaria
Lope de vega	2994	equipamiento para GNC
Lope de vega	2936	Bijutería
Lope de vega	2930	Santería
Lope de vega	2959	Lavadero de automóviles
Lope de vega	2941	Salón de fiestas infantiles
Lope de vega	2844	Lavadero de automóviles
Lope de vega	2816	Kiosco
Lope de vega	2808	Lotería
Lope de vega	2859	Fábrica de pastas
Lope de vega	2964	Fotografía
Triunvirato	4441	Indumentaria
Florida	596	Indumentaria
Cabildo	2060	Indumentaria
Cabildo	2086	Indumentaria deportiva
Cabildo	2041	Indumentaria femenina
Cabildo	2555	juguetería
Regimientos de Patricios	335	Servicio de Internet
Regimientos de Patricios	366	video juegos
Regimientos de Patricios	677	Parrilla
Regimientos de Patricios	768	Maxiquiosco
Pueyrredón	576	Peluquería
Pueyrredón	131	Calzado
Santa Fe	1201	Joyería
Santa Fe	1922	indumentaria bebe
Santa Fe	2052	Indumentaria femenina
Alberdi	6041	Bar
Alberdi	6061	Peluquería
Alberdi	5900	Pinturería
Alberdi	5424	Peluquería
Alberdi	5410	Indumentaria femenina
Alberdi	5790	Indumentaria
Sáenz	1040	Librería
Sáenz	1175	Fiambrería
Sáenz	607	Indumentaria
Sáenz	1280	locutorio - Internet
Varela	1130	Regalos
Varela	1372	Lotería
Varela	1290	Panadería y confitería
Varela	1069	Locutorio
Varela	998	Maxiquiosco
Caseros	2981	Servicio de Internet
Brasil	1180	Farmacia
Brasil	1188	Calzado
Brasil	1170	locutorio y kiosco

Brasil	1231	Instrumentos musicales
Alvear	2004	Joyería
Corrientes	1205	

## 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).