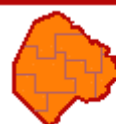


# INFORME PRELIMINAR

EJES COMERCIALES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Julio-Agosto 2004



**CEDEM**  
Centro de Estudios  
para el Desarrollo.  
Económico Metropolitano

## TASA DE OCUPACIÓN COMERCIAL DE JULIO Y AGOSTO<sup>1</sup>

La tasa de ocupación de los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de julio mostró un crecimiento de 0,3% con respecto al mes anterior, que lo ubicó en 94,2%. De este modo, luego de 5 meses consecutivos de alzas, el indicador alcanzó su máximo registro desde el comienzo de la serie. Por su parte, la variación interanual alcanzó una expansión de 2,6%, lo que refleja una cierta desaceleración del ritmo de crecimiento de esta tasa con relación a los resultados alcanzados hasta marzo de este año (que se ubicaba por encima del 4%), que se explica en razón de que la comparación se realiza contra niveles que ya eran muy altos.

Durante la medición de agosto la tasa de ocupación evidenció una contracción de 0,4%, descendiendo a 93,8%. La comparación de estos resultados con los del mismo mes del año anterior, determina una variación positiva de 1,9%, confirmando la desaceleración mencionada en el párrafo anterior.

### 1. TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA

**CUADRO 1. VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA. JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2004.**

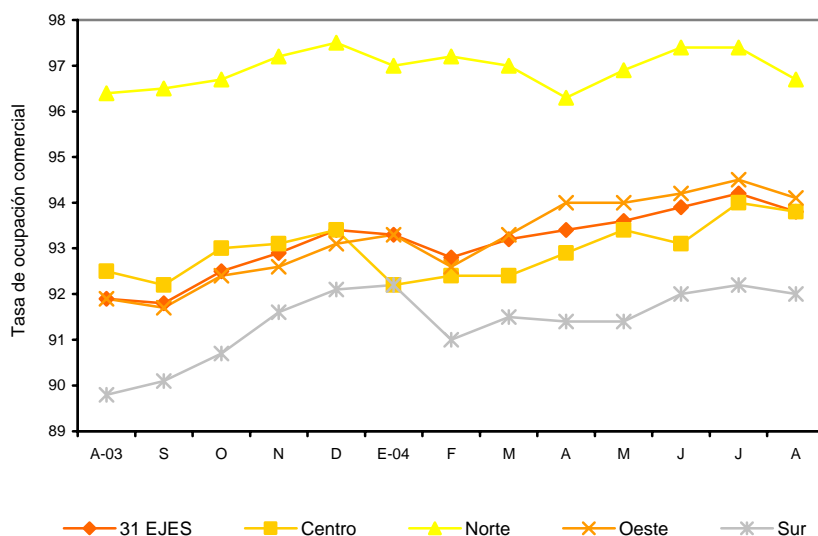
Zona	Tasa de ocupación junio	Vacantes julio	Tasa de ocupación julio	Vacantes agosto	Tasa de ocupación agosto
Centro	93,1	45	94,0	47	93,8
Norte	97,4	22	97,4	28	96,7
Sur	92	138	92,2	143	92,0
Oeste	94,2	152	94,5	167	94,1
Total	93,9	357	94,2	385	93,8

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

Con respecto a la evolución de la dinámica comercial por zonas, se observa que entre los meses de junio y agosto las tasas de ocupación de las zonas Sur y Oeste permanecieron prácticamente constantes (la primera disminuyó 0,1% al mismo tiempo que la segunda no se modificó) mientras que las zonas Norte y Centro variaron en igual magnitud pero con distinto signo (la primera pasó de 97,4% a 96,7% y la segunda aumentó de 93,1% a 93,8%). Como resultado de estas transformaciones, puede afirmarse que la brecha entre las tasas de los 4 ejes ha tendido a achicarse, pese a lo cual sigue siendo considerable la diferencia a favor del Norte.

<sup>1</sup> El nivel de ocupación de los locales emplazados en los principales ejes comerciales de la Ciudad resulta un indicador del nivel de actividad del sector comercial. En virtud de ello, el CEDEM realiza un relevamiento mensual para medir la tasa de ocupación de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires. Dicho estudio se inició en marzo de 2002, con el relevamiento de once ejes comerciales. A partir de febrero de 2003 se incorporaron veinte nodos adicionales, de los cuales la mitad son "ejes temáticos". Estos últimos se caracterizan por la alta concentración de locales especializados en ciertas actividades que les otorgan a estos ejes un perfil comercial característico y definido

**GRÁFICO 1. OCUPACIÓN COMERCIAL. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN GENERAL Y POR ZONAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AGOSTO 2003 – AGOSTO 2004**



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

## 2. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN DE LOS EJES COMERCIALES SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

### 2.1. ZONA NORTE

**CUADRO 2. VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN DE LA ZONA NORTE, JUNIO-AGOSTO DE 2004**

	Tasa de ocupación junio	Vacantes Julio	Tasa de ocupación julio	Vacantes agosto	Tasa de ocupación agosto
<b>Triunvirato</b>	97,6	5	98	6	97,7
<b>Recoleta</b>	95,4	6	94,5	5	95,4
<b>Santa Fe</b>	99	4	98	6	97
<b>Cabildo</b>	96,9	7	97,6	11	96,3
<b>Total</b>	97,4	22	97,4	28	96,7

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

En el caso de la zona Norte (ver Cuadro 2), el descenso de su tasa debe atribuirse a la caída de dos puntos porcentuales que experimentó el eje Santa Fe. Sin embargo, a pesar de estos resultados, el eje venía teniendo muy pocos locales vacantes (durante el mes de junio estuvo muy cerca de la plena ocupación), por lo cual su tasa sigue siendo la más alta de su grupo. El resto de los ejes prácticamente no tuvo cambios.

## 2.2. ZONA CENTRO

**CUADRO 3. VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN DE LA ZONA CENTRO, JUNIO-AGOSTO DE 2004**

	Tasa de ocupación junio	Vacantes Julio	Tasa de ocupación julio	Vacantes agosto	Tasa de ocupación agosto
<b>Microcentro</b>	87,2	13	89,1	11	90,8
<b>Libertad</b>	94,7	12	94,7	13	94,3
<b>Corrientes y Callao</b>	93,9	11	93,8	12	93,2
<b>Florida</b>	94	9	96,1	11	95,3
<b>Total</b>	93,1	45	94	47	93,8

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

La variación positiva de la ocupación en la zona Centro (Cuadro 3) se explica por el desempeño de los ejes Microcentro y Florida. La tasa del primero creció un 3,6% durante el bimestre, mientras que la del eje Florida también experimentó un aumento de 1,3%, a raíz de la reducción entre junio y agosto de sus locales vacantes. Por su parte, la evolución de la tasa de ocupación de Corrientes y Callao (-0,7%) y Libertad (-0,4%) fue ligeramente negativa.

## 2.3. ZONA OESTE

**CUADRO 4. VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN DE LA ZONA OESTE, JUNIO-AGOSTO DE 2004.**

	Tasa de ocupación junio	Vacantes Julio	Tasa de ocupación julio	Vacantes agosto	Tasa de ocupación agosto
<b>Belgrano</b>	96,3	7	96,7	7	96,7
<b>Caballito</b>	98,9	4	98,5	4	98,5
<b>Córdoba</b>	97,4	8	96,5	9	96,1
<b>Flores</b>	96,4	10	96,7	14	95,4
<b>Pueyrredón</b>	95,3	10	95,7	10	95,7
<b>Forest</b>	78,1	25	76,2	24	77,1
<b>Avellaneda</b>	98,3	9	97	11	96,3
<b>Warnes</b>	84,7	30	88,7	31	88,3
<b>Cuenca</b>	97	6	97,7	8	97
<b>Devoto</b>	96	5	97,4	5	97,4
<b>Liniers</b>	87,8	25	87,6	28	86,1
<b>Corrientes y Scalabrini Ortiz</b>	93,8	13	93,8	16	92,4
<b>Murillo</b>	96,6	0	100	0	100
<b>Total</b>	94,2	152	94,6	167	94,1

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

Analizando la tasa de ocupación de la zona oeste, se destacan las variaciones positivas entre junio y agosto de los ejes Warnes (3,6%), Murillo (3,4%) y Devoto (1,4%); así como también los descensos experimentados, en el mismo período, en Avellaneda (-2%), Liniers (-1,7%) y Corrientes y Scalabrini Ortiz (-1,4%), Córdoba (-1,3%). El resto de los ejes sufrió variaciones menores o iguales al 1%.

## 2.4. ZONA SUR

**CUADRO 5. VARIACIÓN DE LA TASA DE OCUPACIÓN DE LA ZONA SUR, JUNIO-AGOSTO DE 2004.**

	Tasa de ocupación junio	Vacantes Julio	Tasa de ocupación julio	Vacantes agosto	Tasa de ocupación agosto
<b>Parque Patricios</b>	92,4	12	94,1	12	94,1
<b>Defensa</b>	92,4	13	93,4	13	93,4
<b>Constitución</b>	85,6	20	88,2	21	87,6
<b>Montes de oca</b>	96,3	4	96,3	3	97,2
<b>Flores sur</b>	96	7	95,3	7	95,3
<b>Mataderos</b>	93	16	92,9	19	91,6
<b>Villa Lugano</b>	97,1	3	97,8	6	95,6
<b>Av. de los Patricios</b>	84	32	79,6	29	81,5
<b>Sáenz</b>	92	21	92,3	21	92,3
<b>Alberdi</b>	93,3	10	93,3	12	92,1
<b>Total</b>	92	138	92,2	143	92

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

Con respecto a la zona Sur (Cuadro 5), los cambios más relevantes en el bimestre, fueron los ascensos de los ejes Constitución (2%) y Parque Patricios (1,7%), y los descensos de Avenida de los Patricios (-2,5%), Villa Lugano (-1,5%), Mataderos (-1,4%) y Alberdi (-1,2%). Los ejes restantes – Defensa (1%), Montes de Oca (0,9%), Flores Sur (-0,7%), Sáenz (0,3%)- no mostraron transformaciones superiores al punto porcentual.