

**CRECIMIENTO COMERCIAL
EN LA AVENIDA REGIMIENTO
DE PATRICIOS, A PARTIR DE
LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO
INTEGRAL**

2007-2013





**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrí

Director General de Planeamiento

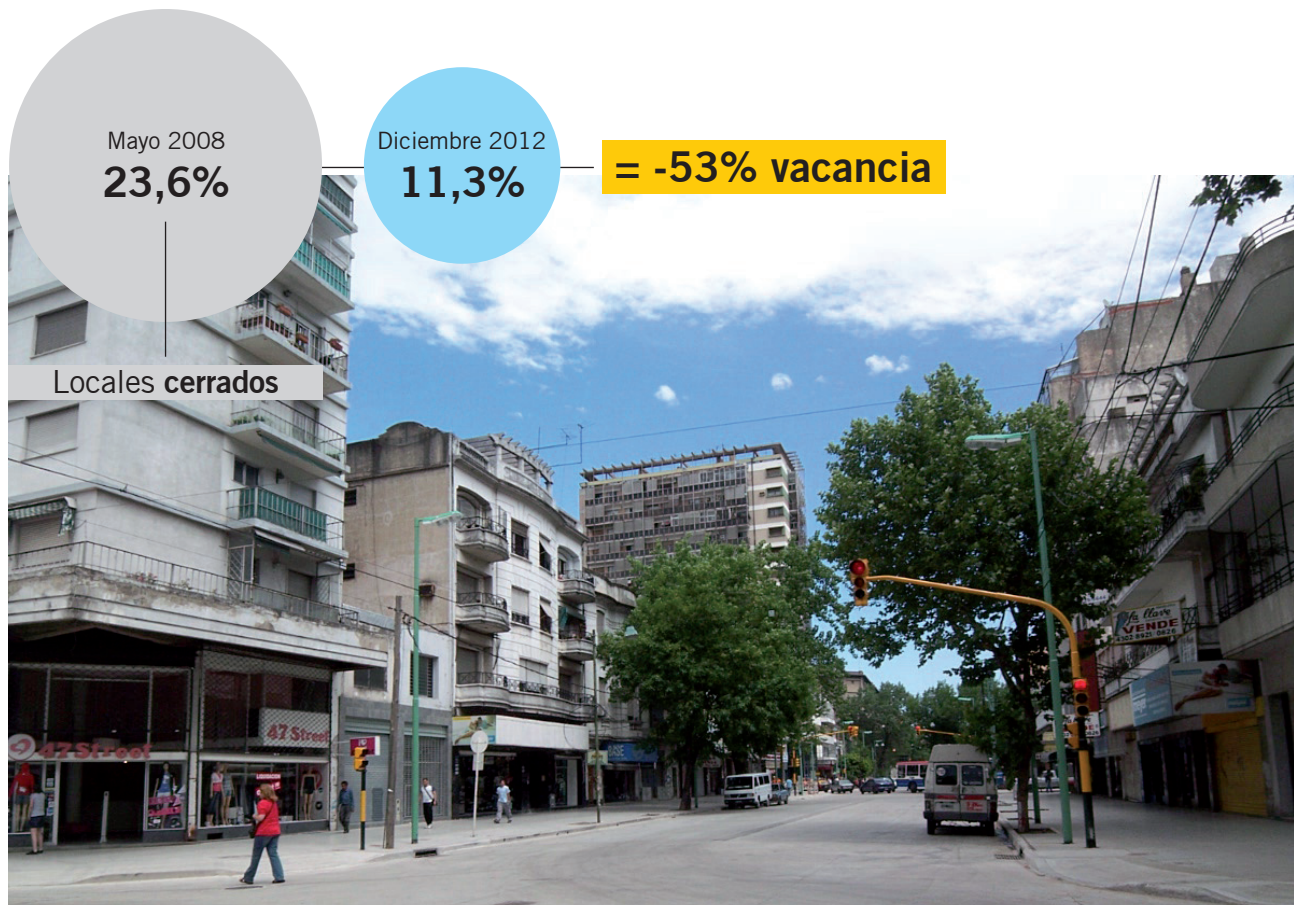
Mg. Fernando Álvarez de Celis

CRECIMIENTO COMERCIAL EN LA AVENIDA REGIMIENTO DE PATRICIOS, A PARTIR DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL 2007-2013

La tasa máxima de locales cerrados se observó en mayo de 2008 cuando alcanzó al 23,6% de los locales cerrados, llegando a diciembre de 2012 al 11,3% descendiendo 12,3 puntos porcentuales y mostrando un descenso del 53% de esta tasa lo que muestra el beneficio social producto de esta importante obra urbana. Siendo en diciembre de 2012 el mínimo de la tasa de locales cerrados desde que se registra por parte de la Ciudad (marzo de 2002),

Al mismo tiempo aumentó la complejidad y diversidad comercial de esta importante arteria, aumentando los restaurantes y bares, los locales de venta de indumentaria, de calzado y marroquinería.

Estas variaciones se vieron reflejadas en el incremento de los valores inmobiliarios de la zona, que muestran la valorización social positiva de esta intervención. Así, mientras que en promedio de la Ciudad entre 2007-2012 de 86,2%, mientras que en esta arteria el incremento fue del 391,4 %.



SITUACIÓN HISTÓRICA DE LA AVENIDA REGIMIENTO DE PATRICIOS

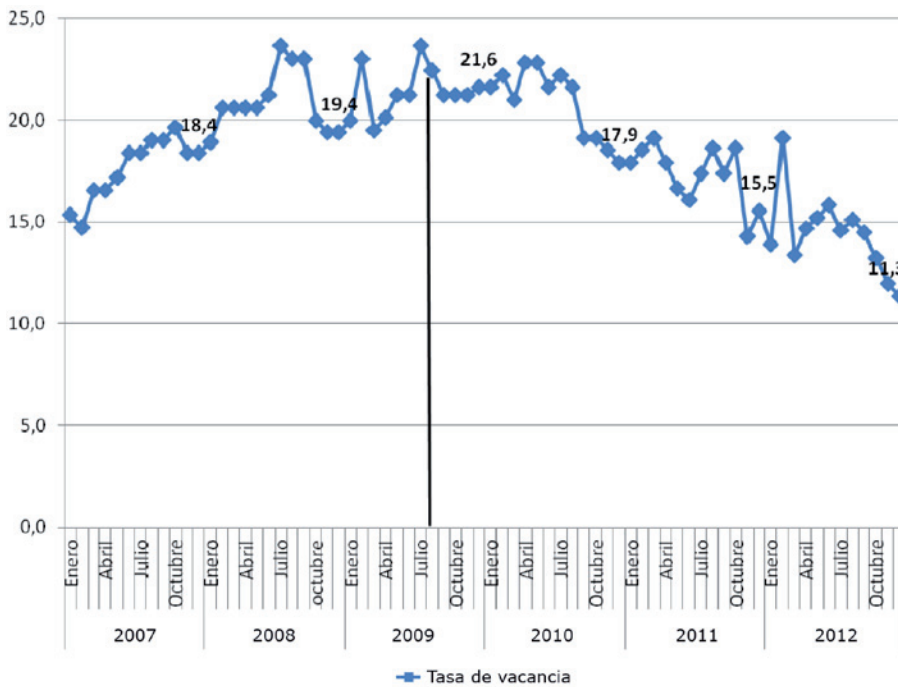
El 28 de agosto del 2010 se inauguraron las obras del Mejoramiento Integral de la avenida Regimiento Patricios ubicada en el límite de los barrios de Barraca y La Boca, cuyas obras fueron iniciadas a mediados de 2009. Esta intervención urbana consistió en el recambio del paquete estructural de la calle, un tratamiento urbanístico que revitalizó las veredas y el equipamiento urbano, y se complementó con un trabajo de adecuación hidráulica para mejorar el escurrimiento de las aguas de lluvias.

La avenida Regimiento de Patricios presentó un desafío particular debido a los desniveles que presentaban sus aceras, ya que los propietarios se vieron obligados, con el transcurrir de las décadas, a elevar el nivel de acceso a sus viviendas o comercios para protegerse de las inundaciones. En cuanto al desarrollo comercial, la avenida se caracterizó históricamente por ser una de las arterias más importantes del barrio de La Boca, que tuvo entre sus cambios más importantes una recomposición gradual desde algunos comercios muy tradicionales como cantinas y teatros, hacia algunos comercios mayoristas y outlets de indumentaria más recientes. Sin embargo, la actividad comercial en general en ésta arteria se mantuvo con un dinamismo inferior al resto de la Ciudad, e incluso de otras más consolidadas como la av. Montes de Oca que se encuentra a pocas cuadras.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE VACANCIA (2007-2012)

A partir de la tasa de vacancia se estudia el porcentaje de locales que se encuentran cerrados en espera de ser utilizados. Observando los resultados actuales con los de años previos a la obra se registra que de los 159 locales que se encuentran en la arteria en diciembre de 2012, 18 se encontraban cerrados. En tanto que, el mismo mes del año 2007 se encontraban 155 locales de los cuales 22 estaban cerrados, lo que significa por un lado que abrieron 4 locales nuevos y reabrieron otros 4 locales bajando la tasa de vacancia comercial del 15,3% al 11,3%, es decir una variación del 26,1%.

Cabe destacar que durante el año 2008 y 2009 se registran los mayores valores de la tasa de vacancia, lo que significa un alto número de locales se encontraban cerrados, esto se explica por un lado por atravesar una de las últimas crisis económicas; por el otro en el año 2009 muchos de los locales de la avenida cerraron durante los meses que duró la obra para luego ser reabiertos, es por ello en parte que luego de agosto de ese año los valores comenzaron a descender.



Tasa de Vacancia de locales en Avenida Regimiento de Patricios. Julio 2007 – Diciembre 2012.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

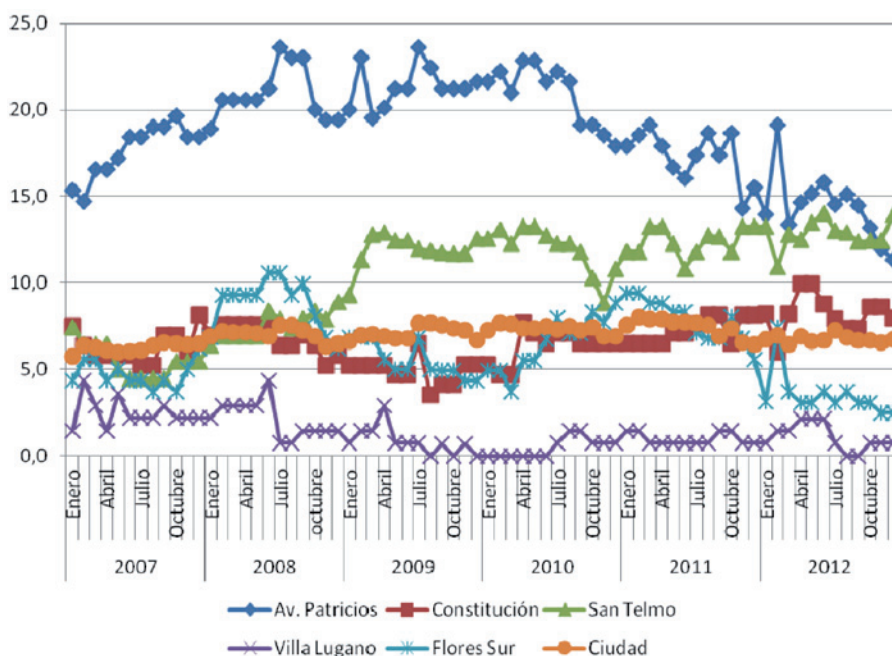
Al estudiar la evolución de la tasa de vacancia de avenida Regimiento de Patricios en relación con las arterias comerciales de la zona, se observa que ésta es la una de las que más bajo sus valores entre los años 2007 y 2012; luego de Villa Lugano y Flores Sur, con una variación porcentual de -50,3% y 42,8%, respectivamente. A diferencia de San Telmo y Constitución, las cuales han subido su cantidad de locales vacantes, en especial la primera con un 87,6%.



**Tasa de vacancia de locales en
Avenida Regimiento de Patricios y
arterias comerciales
de la zona Sur.**

Julio 2007 – Diciembre 2012.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN (2007-2012)

En el estudio de los cambios en la composición, desde enero de 2007, reflejan un incremento en el índice de complejidad, siendo actualmente de 0.91. Las mejoras en la circulación inciden en una mayor rotación de potenciales clientes y usuarios, por lo que se comprende que se incorporen nuevos locales y abran aquellos locales que se encuentren cerrados. En cuanto a las características de los rubros existe un incremento de restaurantes y bares, venta de indumentaria y venta de calzado y marroquinería. Por lo contrario, disminuyeron los rubros de servicios, otros no especificado, etc.

A partir de estos datos, damos cuenta de la importancia cobrada por la arteria como una que tiende a asimilarse a una arteria de fuerte jerarquía tal como avenida Santa Fé o Cabildo, diferenciándose de una arteria diversificada sin identidad.



Rubros	2007	2012	Aperturas	Cierres
Venta de indumentaria y textiles para el hogar	33	36	3	
Local Cerrado	22	18		4
Venta de alimentos y bebidas	18	24		
Servicios Comunitarios, culturales y de esparcimiento	13	10		3
Servicios empresariales	13	10		3
Venta de Farmacia, medicinas y cosméticos	11	9		2
Venta de golosinas y cigarrillos	8	7		1
Venta de muebles y artículos para el hogar	7	7		
Venta por menor de ferretería y materiales construcción	6	6		
Restaurante, Bar	5	9	4	
Libros, revistas, diarios, arts. de librería, papel y cartón	4	4		
Locutorio, Servicio de Internet, Correo	4	2		2
Venta de partes y piezas vehículo automotor	3	3		
Otros no especificados previamente	3	1		2
Venta de calzado, cuero y marroquinería	1	6	5	
Lavado y limpieza de prendas de tela y de cuero	1	0		1
Actividad Financiera	1	3	2	
Bazar, Bijou, Accesorios, etc.	1	1		
Venta de artículos usados y antigüedades	1	-		1
Artículos de decoración	-	2		
Relojería, Joyería y Fantasía	-	1		
TOTAL	155	159	14	19

TASA DE ROTACIÓN COMERCIAL

Otro indicador de importancia es la tasa rotación comercial refiere a los cambios que tuvieron los locales ya sean a través de cierres, aperturas o cambios de rubros, la cual indica una tasa del 64,8%, número similar a los valores de las principales arterias de la Ciudad.

EVOLUCIÓN DE OFERTA ALQUILER

A través de los datos de mercado inmobiliario, es posible estudiar la evolución de los valores del mercado de la ciudad como así de las zonas deseadas. En este caso, se observa una evolución incremental de los valores de alquiler de los locales en Avenida Patricios, iniciando la serie en el 2007 con un precio promedio de \$ 14,0 m² y el último dato con el que contamos de diciembre 2012 \$ 68.8 m², es decir una variación positiva del 391.4%.

Aumento de la complejidad.

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Evolución de oferta alquiler en locales de Avenida Regimiento de Patricios, 2007-2012.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Si comparamos el crecimiento del precio de alquiler de la Avenida Regimiento de Patricios con el de la Ciudad, el cual fue de 86,2%, observamos una diferencia de 305.2 puntos, corroborando un importante impulso del crecimiento comercial y en valor de mercado de la avenida en cuestión.

