

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Enero de 2012

Informe de resultados **483**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de septiembre de 2011 se relevaron 37 ejes comerciales, ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.271 negocios¹. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94,6% en este período, lo que casi implicó una variación positiva respecto del relevamiento previo, efectuado en agosto de 2011 (0,6%). En términos interanuales, la suba verificada alcanzó 1,1%.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (5,4%), de los 444 locales que no se encontraron en funcionamiento, 61,7% fueron constatados como desocupados, 20,5% ofrecidos para alquiler, 13,1% en refacción o construcción y 4,7% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en septiembre de 2011, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 96,3%. En la zona Oeste, la misma alcanzó el 95,1% de los locales. Por su parte, en el Centro se ubicó en 94%, mientras que en el Sur se computó una tasa de 92,8%, también inferior a la media. Respecto del último relevamiento realizado (agosto 2011), se registraron ascensos en las zonas Norte, Sur y Oeste de la Ciudad (1%, 0,7% y 0,5%, respectivamente). Mientras, la zona Centro no mostró variaciones.

Comparando estos resultados con los de septiembre de 2010, el mayor ascenso de la ocupación se registró también en el Norte de la Ciudad (1,6%), seguido por las zonas Oeste (1,1%) y Sur (0,9%). Contrariamente, la zona Centro, mostró una baja de 0,3%.

La ocupación de locales más alta se registró en Villa Lugano y Avellaneda (ocupación total de 100%), seguido por Cuenca y Santa Fe (99,3% y 99,1%, respectivamente), mientras que los ejes Forest y Av. Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (82,2% y 82,6%, en cada caso). Tomando en cuenta las variaciones respecto

del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Recoleta (7,4%), al tiempo que ningún eje computó descensos intermensuales de la ocupación. En tanto, en relación a septiembre de 2010, fueron Recoleta (7,5%) y Murillo (-4,5%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo (Ver Anexo II).

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 14 áreas consideradas temáticas² (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94,8%. Esta última verificó un alza respecto de agosto (0,6%), al mismo tiempo en términos interanuales evidenció un crecimiento de 1,1%.

2. RESULTADOS GENERALES

En el relevamiento efectuado en septiembre de 2011 se registró un total de 8.271 locales ubicados en 37 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación se ubicó en 94,6%, mientras que la de las 14 áreas temáticas (subgrupo seleccionado dentro de la totalidad de la muestra, que se caracteriza por el predominio de la comercialización de algún rubro en particular) arrojó un valor de 94,8%.

De los 8.271 locales relevados, 7.827 se encontraron en funcionamiento y 444 cerrados (61,7% sin destino aparente, 20,5% en alquiler, 13,1% en construcción o refacción y 4,7% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de ocupación general de 94,6% (el guarismo computado en septiembre fue el mayor de los nueve meses transcurridos de 2011) y una tasa de vacancia de 5,4%.

El nivel de ocupación del total de los 37 ejes calculado en el relevamiento previo (agosto 2011) había sido menor (94,1%). Así, la tasa de ocupación de septiembre marcó una variación positiva respecto de agosto (0,6%), y creció 1,1% en comparación con los resultados de septiembre de 2010 (Cuadro 1).

¹ Cabe destacar que desde enero de 2011 fueron modificados los límites de algunos de los ejes relevados. En el caso de Palermo fueron agregadas 6 cuadras, mientras que los ejes Santa Fe y Pueyrredón se extendieron 7 y 5 cuadras, respectivamente.

² A partir del presente relevamiento se ha modificado la nómina de ejes considerados temáticos. Se recomienda consultar el correspondiente apartado para más detalles.

Cuadro 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007-septiembre 2011

Período	Tasa de Ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
		%	
2007			
Marzo	93,9	-0,2	-0,1
Junio	93,9	0,0	-0,1
2008			
Junio	92,0	-2,1	-2,1
Diciembre	92,5	0,5	.
2009			
Marzo	91,7	-0,8	.
Junio	92,5	1,0	0,8
Septiembre	92,6	0,0	.
Octubre	92,9	0,3	.
Noviembre	93,1	0,2	.
Diciembre	93,5	0,4	1,1
2010			
Enero	93,5	0,0	.
Febrero	93,4	0,0	.
Marzo	93,6	0,1	2,1
Abril	93,7	0,1	.
Mayo	93,9	0,2	.
Junio	94,0	0,1	1,6
Julio	94,0	0,0	.
Agosto	93,7	-0,3	.
Septiembre	93,6	-0,1	1,2
Octubre	93,8	0,2	1,0
Noviembre	93,7	-0,1	0,6
Diciembre	93,8	0,1	0,3
2011			
Enero	94,0	0,2	0,6
Febrero	93,6	-0,4	0,2
Marzo	93,5	-0,1	0,0
Abril	93,6	0,1	-0,1
Mayo	93,8	0,3	-0,1
Junio	94,0	0,2	0,0
Julio	94,2	0,2	0,2
Agosto	94,1	-0,1	0,3
Septiembre	94,6	0,6	1,1

Dato no existente.

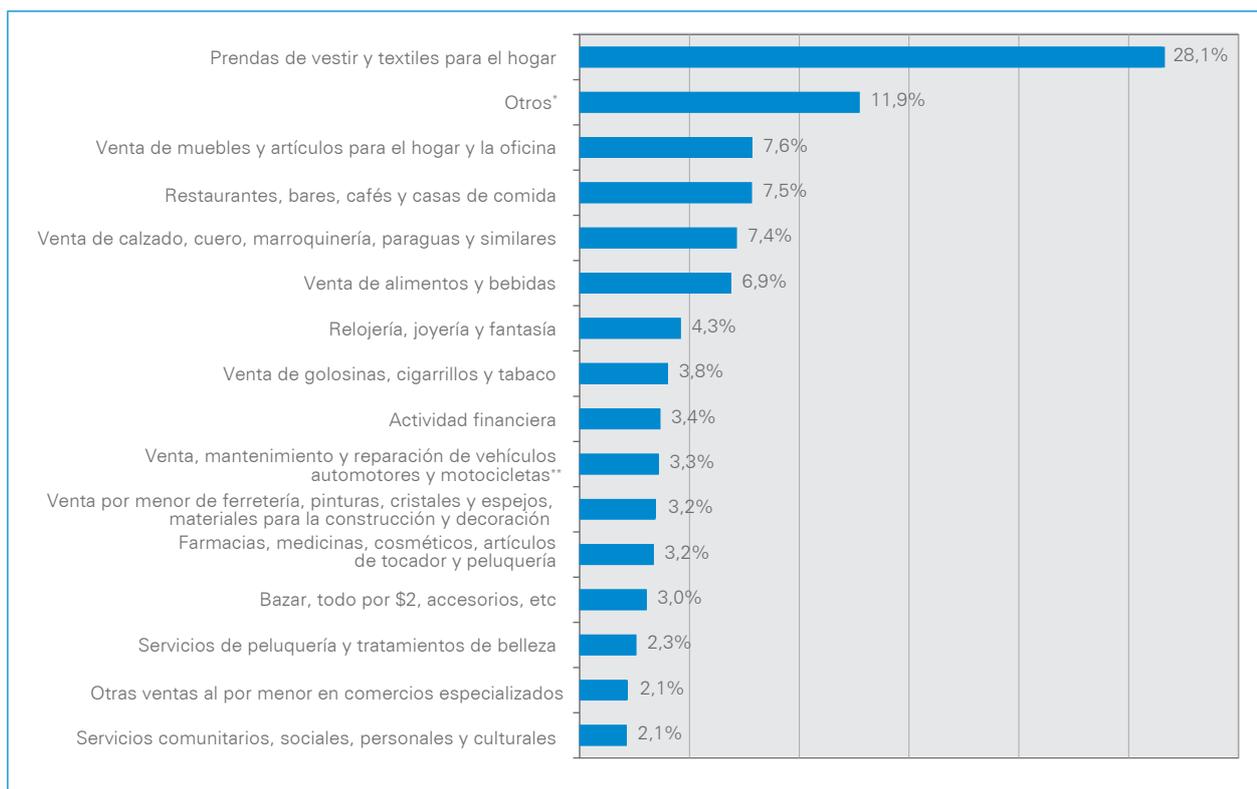
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En cuanto a los locales que se encontraron en funcionamiento durante septiembre de 2011 (Gráfico 1), se observó que el 28,1% de ellos se dedicaron al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, siendo éste el de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires. En segundo lugar, con el 11,9%, se colocó el componente residual Otros, que concentra a todas las actividades con menos

del 2% de los locales. En el tercer y cuarto puesto se ubicaron dos rubros con el 7,6% y 7,5% de locales ocupados: *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* y *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (ver Anexo III).

Gráfico 1

Ocupación de locales comerciales. Concentración comercial por rubro (%). Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



*El rubro *Otros* incluye a todas las actividades que concentran menos del 2% de los locales.

**El rubro *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas*, incluye la venta al por menor de combustibles para vehículos.

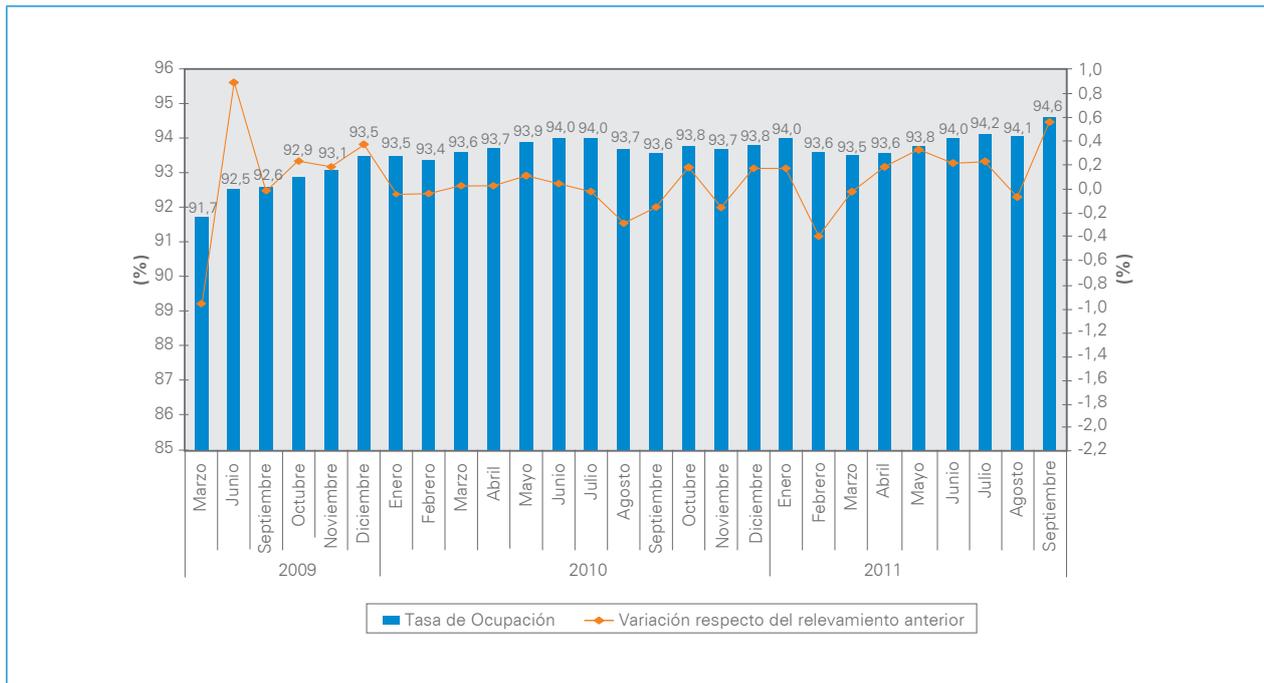
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Analizando la evolución de la ocupación comercial desde marzo de 2003, cuando comenzó a realizarse este relevamiento, se logró la mayor tasa en diciembre de 2005 (94,8%). A partir del máximo alcanzado, el guarismo se redujo en menos de un punto porcentual y durante 2006 y 2007 se mantuvo prácticamente sin variaciones. Los valores de 2008 (92% en junio y 92,5% en diciembre) fueron los más bajos desde septiembre de 2003. Por su parte, 2009 comenzó con una tasa menor a la última arrojada en 2008, y en diciembre, el 93,5% de los locales se encontraron ocupados (Gráfico 2). El año 2010 conser-

vó en enero la tasa de ocupación de 93,5%, se redujo apenas en febrero (93,4%), experimentó subas constantes hasta julio (94%), cayó a 93,7% en agosto y se mantuvo prácticamente sin variaciones hasta diciembre, cuando marcó una tasa de 93,8%. A su vez, 2011 comenzó con una elevada tasa de 94%, disminuyó en febrero y marzo, y comenzó a repuntar en abril hasta llegar a septiembre de 2011 cuando el 94,6% de los locales se encontraron ocupados (apenas 0,2 puntos porcentuales por debajo del valor record).

Gráfico 2

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2009 -septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

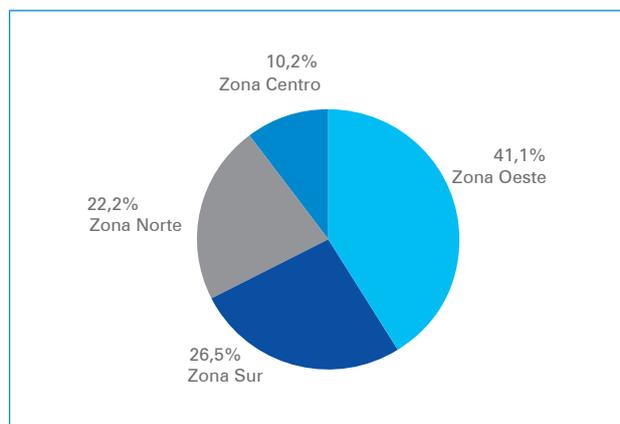
3. TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

Se analiza a continuación, la composición de la tasa de ocupación según las grandes zonas geográficas en que se divide la Ciudad de Buenos Aires.

Previamente, cabe decir que la mayor cantidad de locales relevados se concentró en la zona Oeste, representando el 41,1% de los comercios, lo que equivale a 3.400 bocas. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 26,5% del total (2.194 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.837 locales, lo que representó una porción de 22,2%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con 840 relevados y una participación del 10,2% (Gráfico 3).

Gráfico 3

Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en septiembre de 2011, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 96,3%. En la zona Oeste, la

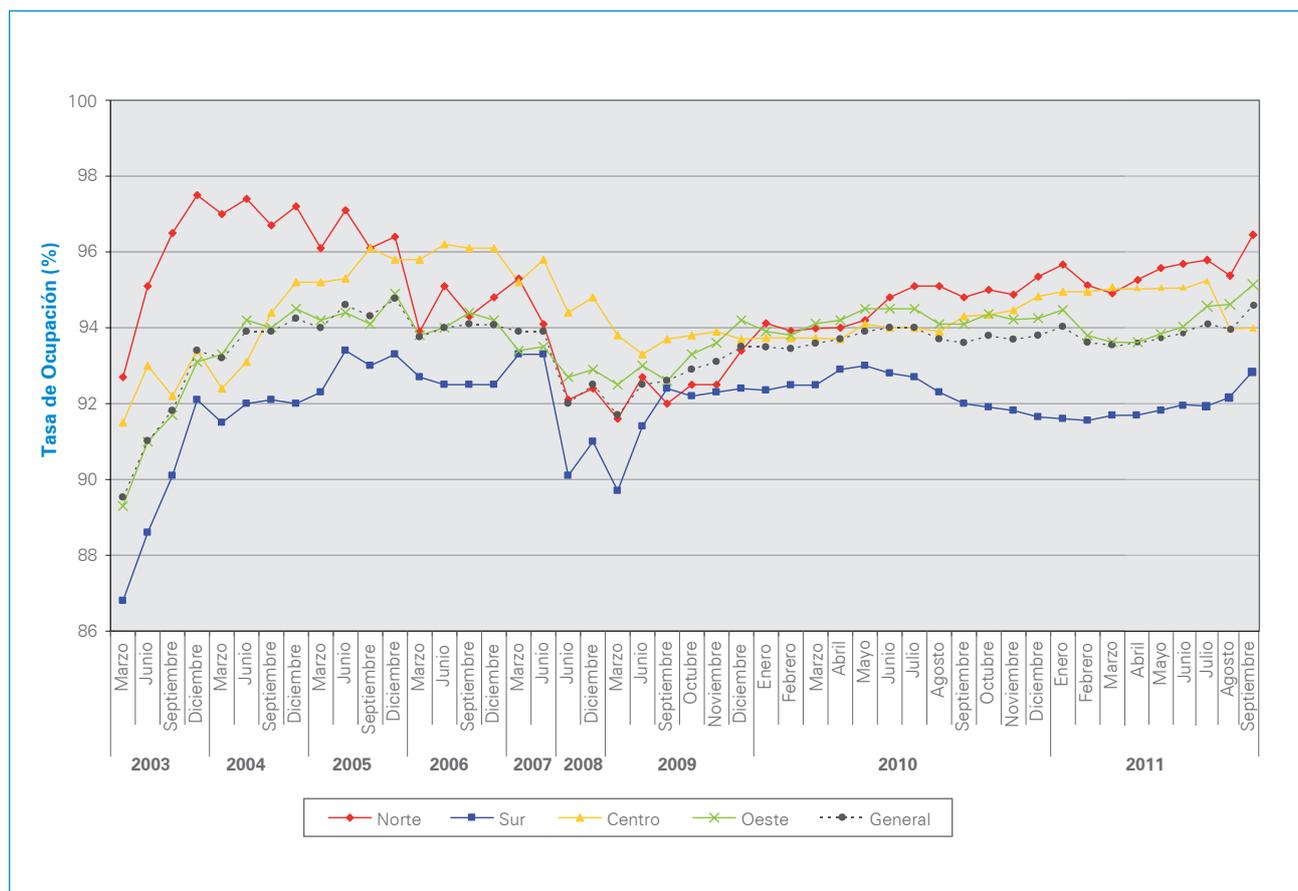
misma alcanzó el 95,1% de los locales. Por su parte, en el Centro se ubicó en 94%, mientras que en el Sur se computó una tasa de 92,8%, también inferior a la media (Cuadro 2).

Cuadro 2 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), variación respecto del relevamiento previo (%), variación interanual (%), locales relevados, ocupados y vacíos, según zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. septiembre 2011

Zona	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	95,6	-0,2	0,9	1.831	1.751	80
Sur	92,0	0,1	-0,9	2.178	2.004	175
Centro	95,0	0,0	1,0	832	790	42
Oeste	94,3	-0,3	-0,3	3.389	3.195	194
General	94,0	-0,2	0,0	8.231	7.740	491

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GGBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Gráfico 4 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial según zona geográfica y promedio general (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003-septiembre 2011



Nota: los datos anteriores a diciembre de 2006 corresponden al relevamiento de 31 ejes comerciales.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GGBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En la zona Norte se ubican 7 de los ejes comerciales estudiados, en los cuales se registró una tasa de ocupación promedio de 96,3%, 1,7 puntos porcentuales superior a la general, lo que además implicó un ascenso de 1% respecto de la registrada en agosto de 2011. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en septiembre de 2010, la ocupación marcó un alza de 1,6%.

En Santa Fe se registró la mayor tasa de ocupación de la zona (99,1%), mientras que en Cañitas se verificó la menor (92,5%).

Los ejes que registraron los aumentos más destacables respecto de agosto de 2011 fueron Recoleta (7,4%) y Cañitas (2,2%) (Mapa 1). Por el contrario, el resto de los nodos registraron cambios menores en relación al relevamiento previo, en tanto que en ninguno de ellos se registró una baja.

En términos interanuales, también fue recoleta el eje que mostró la suba más importante (la ocupación comercial creció 7,5%). Inversamente, en Palermo se computó la retracción más pronunciada (-1,5% respecto de septiembre de 2010).

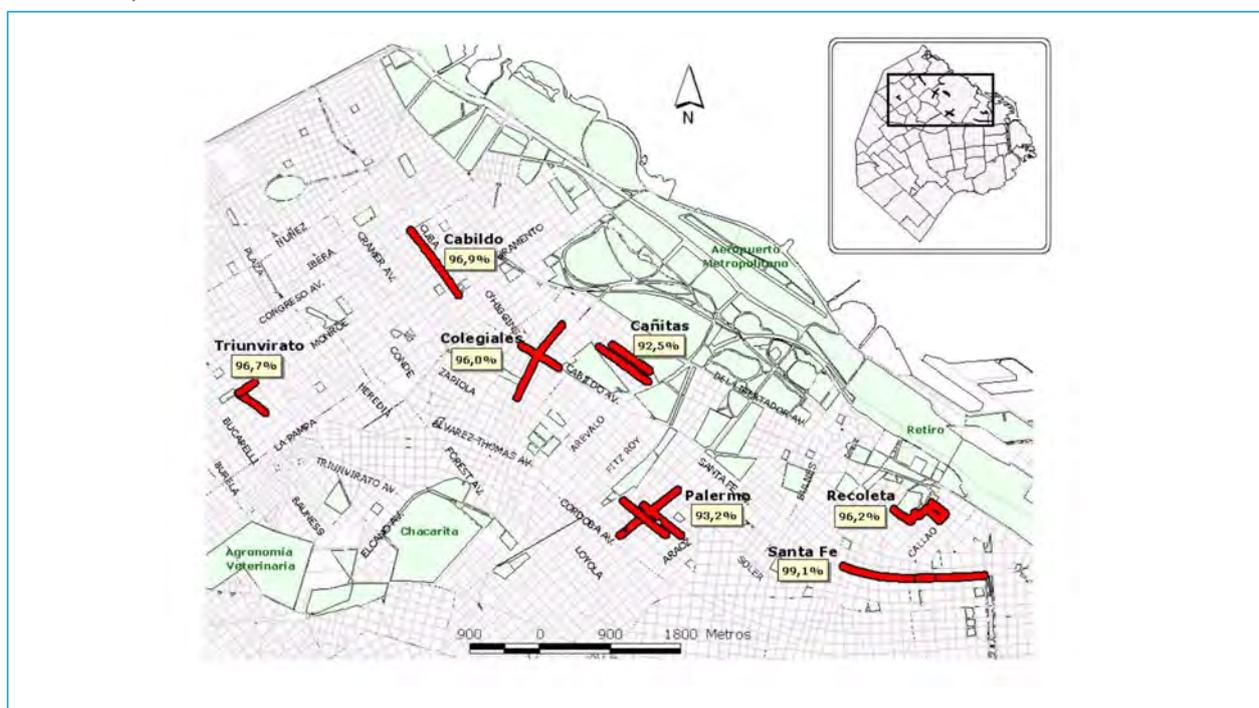
De los 1.837 negocios emplazados en esta zona, 68 de ellos se encontraron cerrados (55,9% sin destino aparente, 26,5% ofertados en alquiler, 17,6% en refacción o en construcción y ninguno en venta).

Analizando la evolución reciente de la serie, desde que se inició el relevamiento en marzo de 2003 (cuando se

computó una tasa de ocupación de 92,7%), la proporción de locales en actividad experimentó una evolución positiva (3,9%). En efecto, si se tiene en cuenta el promedio anual de la tasa de locales comerciales ocupados, hasta el año 2005, el Norte se había ubicado muy por sobre el guarismo calculado para la totalidad de las zonas, encabezando incluso las mediciones en cada uno de los períodos (95,4% en 2003, 97,1% en 2004 y 96,5% en 2005). Sin embargo, a partir de 2006 y durante 2007, la zona perdió posición en relación con el área Centro (cuya tasa de ocupación se incrementó de manera sustancial), ubicándose en segundo lugar (el promedio verificado en 2007 fue de 94,7%). Más adelante, durante 2008, continuó aumentando la vacancia en la zona Norte, computándose una tasa de ocupación promedio para todo el período de 92,2% y ubicándose en tercer lugar, superando solamente al Sur de la Ciudad. El fenómeno de disminución de la ocupación comercial en la zona Norte se revirtió levemente considerando los resultados arrojados en 2009: el promedio acumulado ubicó la tasa de ocupación comercial en 92,5%. Teniendo en cuenta el resultado para 2010, se verificó un nuevo ascenso, con una tasa promedio de 94,6%. En tanto, el promedio para los primeros nueve meses de 2011, arrojó un ratio de locales ocupados de 95,5%.

Dentro de esta zona se observó que el 31,7% de los negocios se dedicaron a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, ubicando a *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* en segundo lugar (11,1%).

Mapa 1 | Ocupación de locales comerciales. Zona norte. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Por su parte, en la zona Sur, la cual comprende 11 ejes comerciales, se computó una tasa de ocupación de 92,8% en septiembre de 2011, lo que implicó una variación positiva respecto del relevamiento inmediato anterior (0,7%). Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2010, la cantidad de locales ocupados marcó una suba de 0,9%.

Cabe destacar que en el eje Villa Lugano la totalidad de los locales comerciales se encontraron ocupados (100% de ocupación), marcando una de las mejores performances del mes estudiado, tal como viene ocurriendo desde octubre de 2009 (Mapa 2). En contraposición, en Av. de los Patricios la tasa registrada fue la más acotada (82,6%).

En cuanto a las variaciones respecto del relevamiento previo, la más significativa se computó en Av. de los Patricios y Constitución (2,6% y 2,5%, respectivamente) mientras que no se computaron bajas en ningún eje.

En relación a la medición correspondiente a septiembre de 2010, la ocupación solo creció en Av. de los Patricios (3,2%), mientras que en Flores Sur y Alberdi se registraron las contracciones más destacables (-1,5% y -1,3%, respectivamente)

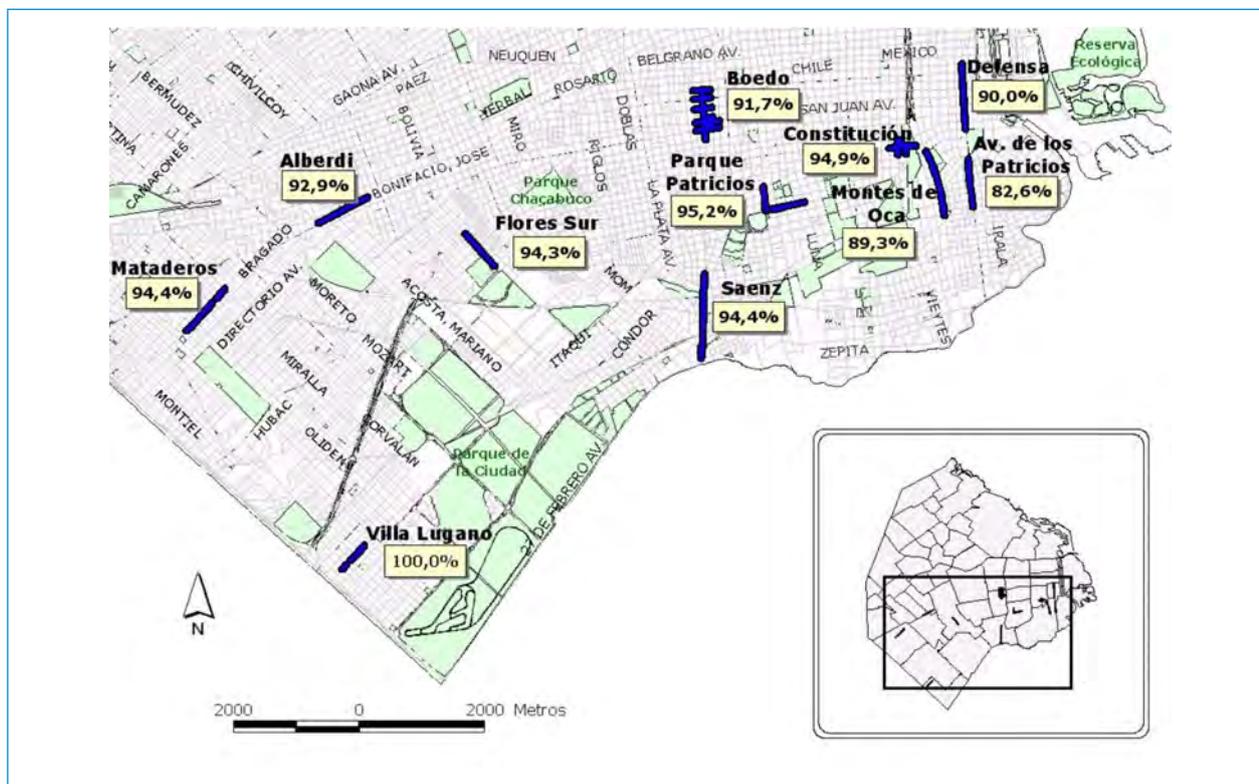
En términos absolutos, se computaron 159 locales vacantes, sobre un total de 2.194 (61,6% de ellos sin destino

aparente, 17,6% ofrecidos en alquiler, 13,2% en refacción y 7,5% ofertados para la venta).

Comparando los últimos datos recogidos en esta zona, con los primeros resultados obtenidos en marzo de 2003 (ocupación comercial equivalente a 86,8%) se observó una evolución muy favorable, verificándose un alza de 6,9%. Si se contempla el promedio anual de la tasa de ocupación, la misma se incrementó sucesivamente hasta 2005 (ubicándose en 89,4% en 2003, 91,9% en 2004 y 93% en 2005). Luego, disminuyó levemente en 2006 (92,5%), para acrecentarse nuevamente al año siguiente (93,3%). Sin embargo, las mediciones de 2008 volvieron a arrojar un porcentaje de ocupación comercial más acotado (90,5%). Finalmente, el promedio correspondiente a 2009 volvió a incrementarse (91,7%), mientras que en 2010 ascendió a 92,3%. Resulta destacable que, teniendo en cuenta el promedio acumulado, la brecha entre la tasa de ocupación en esta zona y las mediciones más altas ha mermado notablemente. Sin embargo, a septiembre de 2011, continúa ubicándose en último lugar, con un pequeño descenso del promedio, alcanzando 91,9%.

Respecto de las actividades que mayoritariamente se desarrollan en la zona, también en el Sur se observó la preponderancia de locales de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (18%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,6%).

Mapa 2 | Ocupación de locales comerciales. Zona sur. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En los 5 ejes que componen la zona Centro la tasa de ocupación promedio se ubicó en 94%, sin que se observaran cambios en relación con la medición inmediata anterior. En comparación con el relevamiento llevado a cabo en septiembre del año anterior, se observó una divergencia negativa de 0,3%.

La mayor proporción de locales comerciales en actividad de la zona le correspondió a Florida (98,3%) (Mapa 3). En contraposición, en Corrientes y Callao se registró la tasa más baja de la zona (90,8%).

Solamente en los nodos Corrientes y Callao y Puerto Madero, se registraron alteraciones respecto del relevamiento de agosto de 2011 (0,1% en ambos casos).

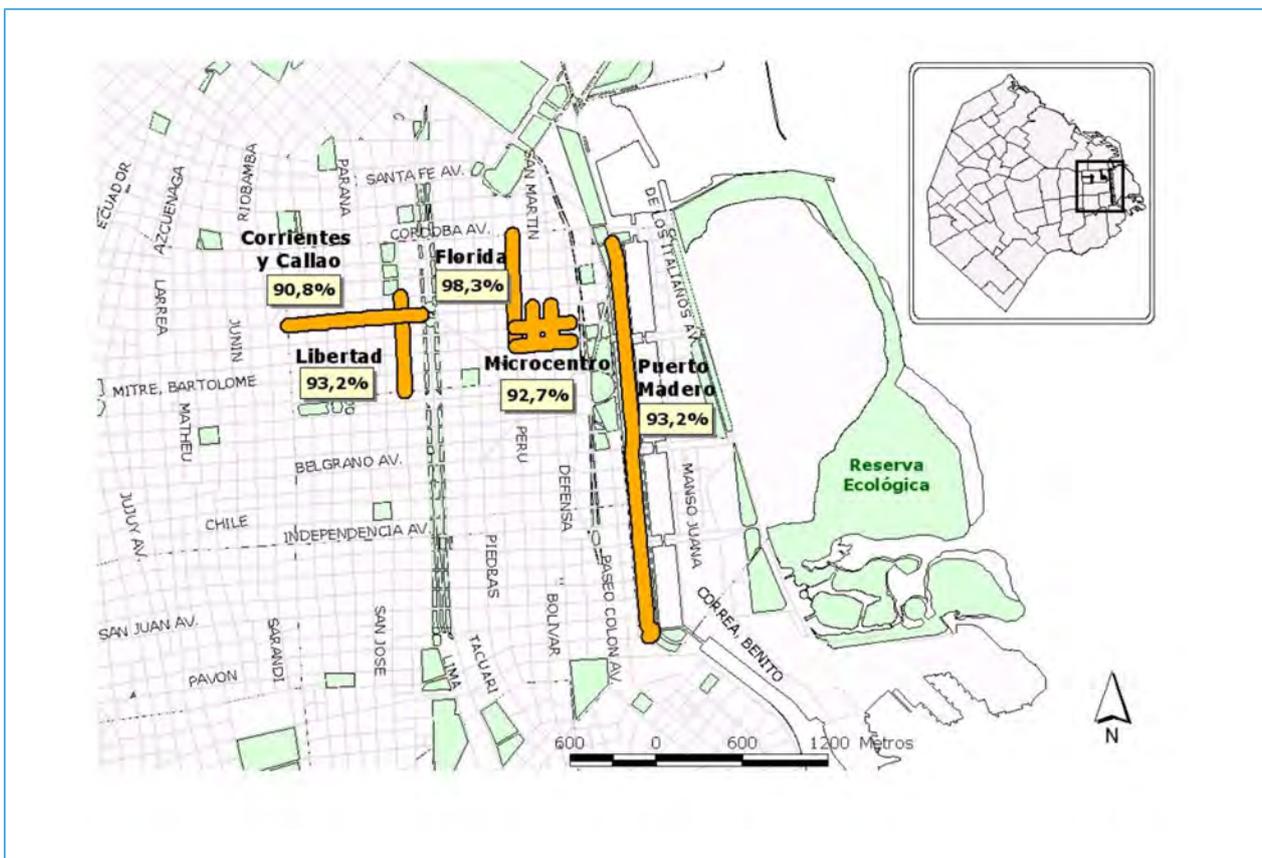
En cuanto a la evolución interanual, se exhibió el mayor incremento en Corrientes y Callao (2%). En tanto, las únicas mermas se registraron en Puerto Madero y en Libertad (-4,1% y -1,7%, en cada caso).

De un total de 840 locales relevados, tan sólo 50 se encontraron vacantes (76% cerrados sin destino, 18% en construcción y 6% en alquiler).

La tasa de ocupación comercial obtenida en septiembre de 2011, implicó una diferencia positiva de 2,7% en relación con marzo de 2003, cuando el guarismo se había ubicado en 91,5%. Desde inicios del relevamiento hasta 2006 inclusive, la ocupación de locales en esta zona se incrementó sucesivamente, arrojando un promedio anual de 92,5% en 2003, 93,8% en 2004, 95,6% en 2005 y 96,1% en 2006. Sin embargo a partir de 2007, se registraron mediciones cada vez más acotadas (95,5% en 2007 y 94,6% en 2008), lo cual se verifica además si se tiene en cuenta el promedio acumulado en 2009 (93,7%). En tanto, se observó un leve ascenso en el promedio de 2010 (94,1%), mientras que el cálculo para el acumulado a septiembre de 2011 arrojó una tasa de ocupación de 94,8%.

En los ejes de esta zona se concentraron, en su mayor parte, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (22,3%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (14,8%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,1%).

Mapa 3 | Ocupación de locales comerciales. Zona centro. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Por último, en los 14 ejes que componen la zona Oeste, se verificó un 95,1% de locales en actividad (porcentaje algo superior al arrojado por el promedio general de los 37 ejes). El guarismo implicó una variación positiva respecto del relevamiento previo (0,5%), mientras que en términos interanuales la evolución fue mayor (1,1%).

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de la zona (82,2%), con 19 locales vacantes sobre un total de 107 (Mapa 4). Asimismo debe mencionarse que el eje Avellaneda marcó plena ocupación de sus comercios (100%), componiendo la tasa más alta del relevamiento (junto con Villa Lugano en la zona sur), seguido por Cuenca (99,3%).

Los ejes que mostraron las alzas más pronunciadas en relación con el relevamiento previo fueron Warnes y Córdoba (1,3%, en ambos casos), al tiempo que no se verificaron mermas en ningún nodo.

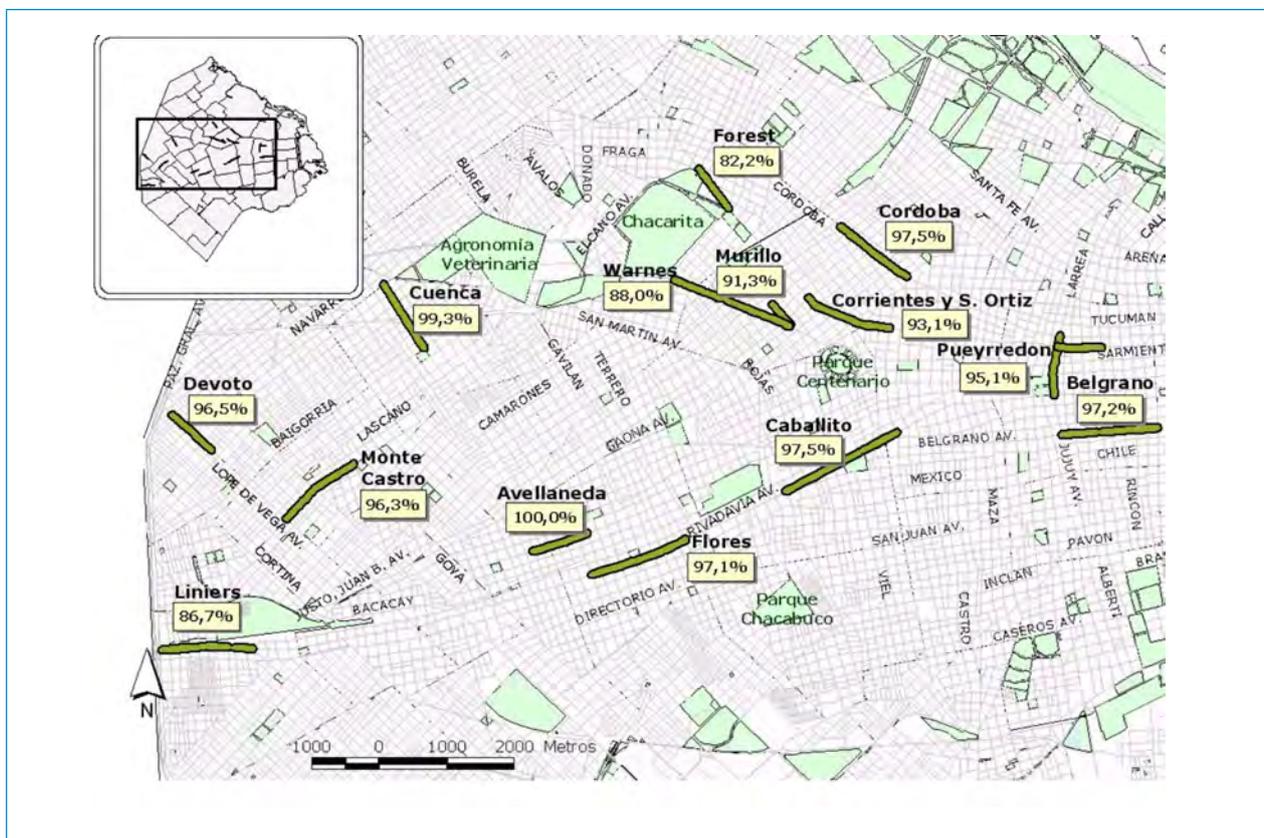
Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en septiembre de 2010, se registró en Forest el incremento de la ocupación más destacable (7,3%). En oposición, el nodo en el cual cayó más notablemente el porcentaje interanual de locales ocupados fue Murillo (-4,5%).

De los 3.400 negocios que componen la zona Oeste, 167 se encontraron vacantes (59,9% sin destino aparente, 25,1% en alquiler, 9,6% en construcción y 5,4% en venta).

En relación con marzo de 2003, cuando se había computado un 89,3% de locales en funcionamiento, se observó un crecimiento de 6,5% en septiembre de 2011. Analizando la evolución del promedio anual de esta variable, se registró una suba importante hasta 2005 (94,4%), para luego descender paulatinamente desde 2006 (94,1%) hasta 2008 (92,8%). Así, el resultado promedio de 2009 se ubicó en 93,2%, siendo sólo superado por la zona Centro de la Ciudad. Por su parte, el promedio correspondiente a 2010 se ubicó en 94,2%, detrás del Norte y el Centro, del mismo modo que en los primeros nueve meses de 2011, con un promedio de 93,6%.

En cuanto a la distribución por rubros, los nodos comerciales radicados en la zona Oeste, se dedican mayormente (y en un porcentaje que supera ampliamente al resto de la Ciudad) a la venta de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (36%) y a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (9,6%).

Mapa 4 | Ocupación de locales comerciales. Zona oeste. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

4. TASA DE OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS COMERCIALES TEMÁTICAS

Dentro de los 37 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se cuenta con 14 áreas comerciales temáticas, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro principal.

Durante el último relevamiento llevado adelante en el mes de septiembre de 2011 se registraron 3.128 locales en los 14 nodos temáticos. Del total, 163 se encontraron vacantes (62,6% sin destino aparente, 20,3% en alquiler, 15,3% en construcción o reforma y 1,8% en venta) y los restantes 2.965 en funcionamiento. Dichos valores arrojan una tasa de ocupación de 94,8%, la cual presentó una variación positiva de 0,6% respecto al relevamiento previo (agosto 2011) y una diferencia positiva de 0,6% en términos interanuales (Cuadro 3).

Como se observa en el Cuadro 3, existe gran disparidad en la ocupación comercial de las áreas consideradas temáticas. A saber, en el mes de septiembre la menor

tasa la presentó el eje de la calle Warnes (88%). En relación a las variaciones con respecto a agosto, no se observó ningún retroceso. A su vez, se expandieron los ejes de Cañitas 2,2%), Warnes (1,3%), Córdoba (1,3%), Alberdi (0,8%), Santa Fe (0,7%) Pueyrredón (0,5%), Defensa (0,5%), Palermo (0,4%), Avellaneda (0,3%), y Puerto Madero (0,2%). Asimismo, cuatro de los catorce nodos (Libertad, Microcentro, Murillo y Belgrano), no manifestaron ningún tipo de variación. El eje con la mayor tasa de ocupación en junio de 2011 fue Avellaneda (100%).

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más fuertemente la tasa de ocupación fueron Cañitas y Córdoba, con alzas de 5,5% y 2,2%, respectivamente. En contraste, los ejes que verificaron las mayores contracciones fueron Murillo y Puerto Madero (4,5% y 4,1%, correspondientemente).

Cuadro 3

Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Ejes temáticos	Rubro	Locales elevados	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
Santa Fe	Indumentaria	428	99,1	0,7	-0,6
Cañitas	Gastronomía	106	92,5	2,2	5,5
Palermo	Indumentaria	310	93,2	0,4	-1,5
Defensa	Antigüedades	211	90,0	0,5	0,6
Alberdi	Materiales	154	92,9	0,8	-1,3
Libertad	Relojes y joyas	234	93,2	0,0	-1,7
Microcentro	Actividad bancaria	109	92,7	0,0	0,0
Puerto Madero	Gastronomía	73	93,2	0,1	-4,1
Avellaneda	Indumentaria	304	100,0	0,3	1,7
Córdoba	Indumentaria	242	97,5	1,3	2,2
Murillo	Artículos de cuero	46	91,3	0,0	-4,5
Pueyrredón	Indumentaria	431	95,1	0,5	-0,5
Belgrano	Muebles	213	97,2	0,0	1,5
Warnes	Rep. automotores	267	88,0	1,3	0,0
Total ejes temáticos		3.128	94,8	0,6	0,6

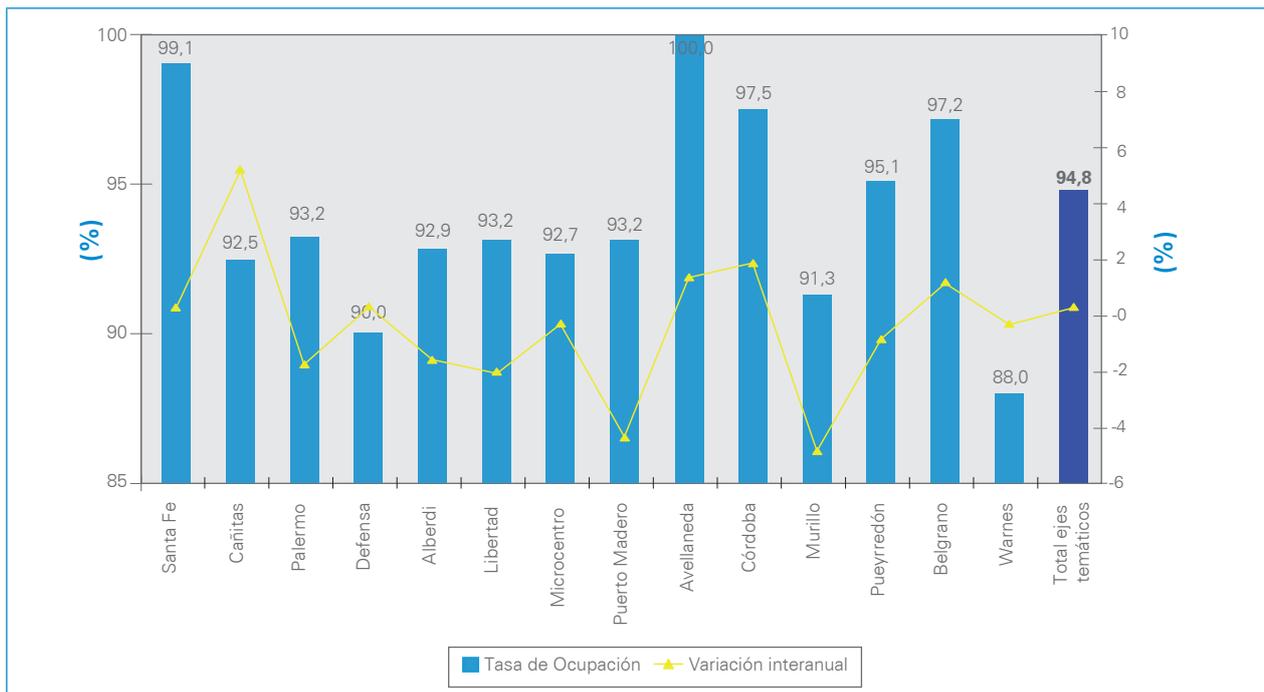
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

³ A partir de marzo de 2011 se ha modificado la nómina de los ejes comerciales considerados temáticos. La nueva selección se revisó teniendo en cuenta la concentración de un determinado rubro comercial preponderante. De este modo, ha sido descartado el eje Forest por contar con locales de diversos rubros sin que se verifique la dominancia de ninguno de ellos. Si bien la calle Forest fue popularmente conocida por dedicarse casi exclusivamente a la venta de camperas, desde hace algunos años el nodo comercial sufrió una transformación gradual, convirtiéndose en una arteria que presenta gran variedad de comercios barriales, con una significativa dispersión en los rubros de actividad. Asimismo, fueron incorporados los ejes Santa Fe y Pueyrredón, por contar en su abanico de locales con negocios del rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar* en su mayor parte.

⁴ Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 3 de ellas se encuentran en la zona Norte (Santa Fe, Cañitas y Palermo), 2 en la zona Sur (Defensa y Alberdi), 3 en la zona Centro (Libertad, Microcentro y Puerto Madero) y 6 en zona Oeste (Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes).

Gráfico 5

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Las tasas de ocupación más elevadas se dieron en los ejes: Avellaneda, Santa Fe, Córdoba, Belgrano y Pueyrredón, las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Puerto Madero, Palermo, Libertad, Alberdi, Microcentro, Cañitas, Defensa y Murillo se situaron entre el 90% y 95%, por último, solo el eje Warnes tuvo menos del 90% de sus locales ocupados (Mapa 5).

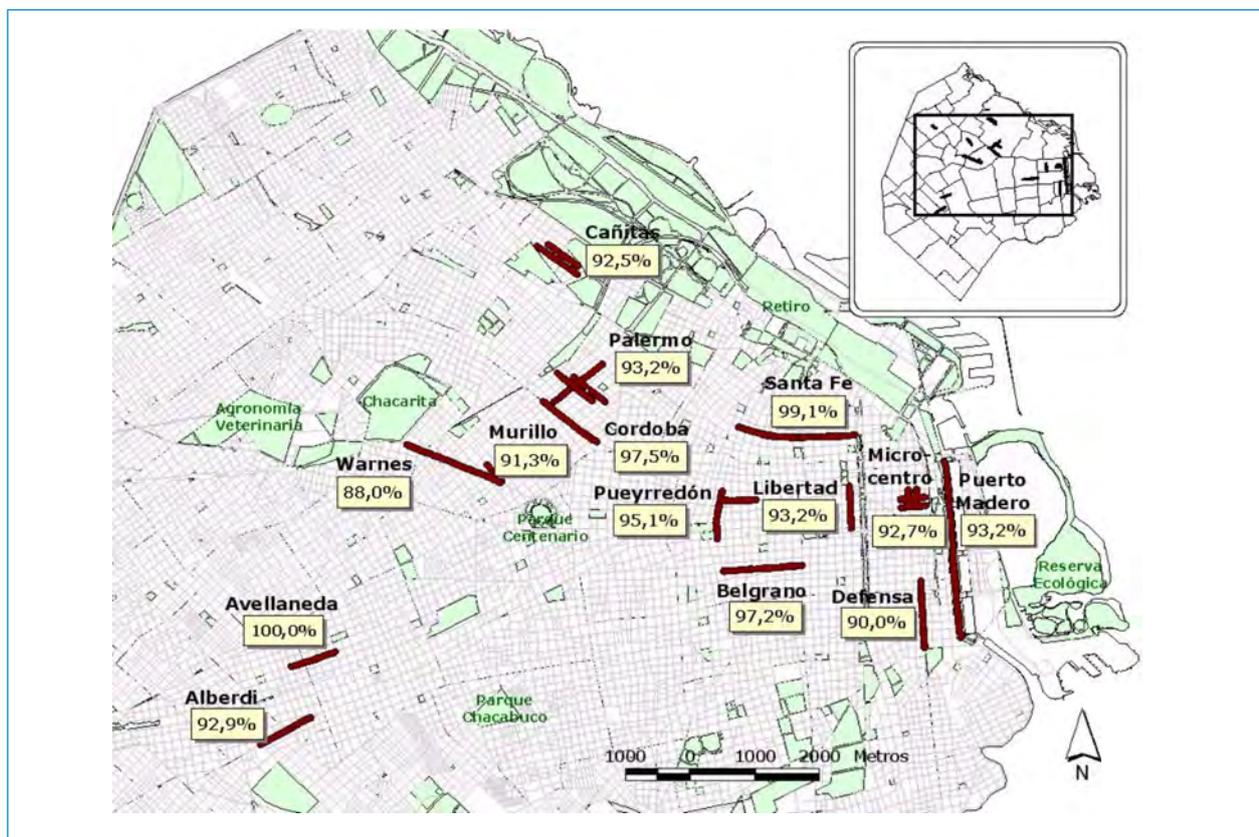
Como se mencionó anteriormente, los ejes temáticos tienen la característica particular de comercializar predominantemente un rubro particular. En el mes de septiembre de 2011, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia, el nodo Avellaneda con el 90,8% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Allí, se comercializó casi exclusivamente (con un porcentaje cercano al 61% del total) indumentaria femenina. En segundo lugar se ubicó, con el 83,3% de aglomeración, el eje Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) y apenas por detrás se halló Warnes (*Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas*) con el 82,1%. Con el 80,7% de sus locales del rubro *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*, el eje Belgrano se posicionó en el cuarto lugar y en el quinto puesto se ubicó el eje Libertad

(*Relojería, joyería y fantasía*) que concentró el 72,5%. Mientras, el eje Córdoba, con el 71,6% de sus locales dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar* quedó en sexto lugar. Detrás se colocó Alberdi (*Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración*) con el 69,2% de concentración. A su vez, el eje Puerto Madero concentró el 67,6% de sus locales en el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y se colocó en octava posición. Por último, el nodo Pueyrredón aglutinó el 52% de sus locales en el rubro de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*.

Los demás ejes comerciales concentraron menos de la mitad de sus locales en un rubro particular. Tal es el caso de Cañitas donde predominó, con el 45,9%, el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y el eje Santa Fe aglomeró el 43,4% en el rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Por su parte, Microcentro (*Actividad financiera*) alcanzó el 42,6%, seguido por Palermo (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 38,4%, quedando Defensa en último lugar (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con el 29,5% de aglomeración.

Mapa 5

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

5. APERTURAS, CIERRES Y TASA DE ROTACIÓN, SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

Como indicadores complementarios al estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporaron al análisis las tasas de apertura, cierre y rotación de locales (Cuadro 4).

Para realizar el cálculo de dichas tasas en septiembre de 2011, se contabilizaron la cantidad de aperturas y cierres sobre el total de locales de cada zona, y se calcularon las tasas por cada mil locales. De esta manera la aproximación a la tasa de crecimiento surge como la diferencia entre la tasa de apertura y la tasa de cierre.

Por otro lado, la tasa de rotación fue calculada en base a la cantidad de locales por zona que registraron por lo menos un cambio de situación en el período analizado (sea apertura, cierre, o cambio de rubro).

Del análisis de los datos de septiembre de 2011, se observó una tasa de apertura general de 8,9 locales nuevos por cada mil existentes (teniendo en cuenta tanto la inauguración de establecimientos comerciales como la apertura de locales cerrados preexistentes). Las zonas

Norte, Sur y Oeste mostraron tasas de apertura de 13,1 por mil, 8,7 por mil y 8,2 por mil, respectivamente, siendo las mismas muy superiores a las del Centro de la Ciudad (3,6 por mil).

De igual modo, los cierres alcanzaron un nivel general de 0,1 por mil, con cierres efectivos solo en el Norte (0,5 por mil). Por el contrario, la tasa adquirió valores nulos en el resto de las zonas de la Ciudad. Se aclara aquí que se consideran cerrados a los espacios que dejan de funcionar como locales, quedando vacantes (vacíos, en venta o alquiler) o destinándose a otros usos (edificio, casa de familia, espacio público, etc.).

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento resultó superior en la zona Norte, registrándose una "creación" de locales de 12,5 por mil. En el resto de los casos, la tasa de crecimiento coincidió con la de aperturas. En tanto, teniendo en cuenta el nivel general, de acuerdo con la variación positiva de la tasa de ocupación respecto del relevamiento previo, la tasa de crecimiento también resultó positiva (8,8 aperturas cada mil locales).

Cuadro 4 | Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento y rotación, (por mil), según zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de rotación
(cada mil locales)				
Norte	13,1	0,5	12,5	13,6
Sur	8,7	0,0	8,7	8,7
Centro	3,6	0,0	3,6	3,6
Oeste	8,2	0,0	8,2	8,2
General	8,9	0,1	8,8	9,1

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Por su parte, la tasa de rotación, que permite conocer parcialmente el grado de consolidación de los ejes analizados, arrojó en septiembre una tasa de 9,1 por mil, lo que significa que de cada mil locales, más de 9 verificaron cambios (abrieron como nuevos, cambiaron su rubro de actividad o cerraron sus puertas, temporaria o definitivamente, dejando de existir como locales comerciales). Del análisis por zonas surge que la mayor movilidad fue manifestada por las zonas Norte y Sur (13,6 y 8,7 locales por mil en cada caso, respectivamente). Por su parte, el Oeste de la Ciudad también mostró una tasa de cambios elevada (8,2 por mil). En cambio, el Centro reveló mayores

grados de consolidación en el período, siendo que tan solo 3,6 locales por mil mostraron algún cambio.

6. NUEVOS EJES RELEVADOS

A partir del mes de diciembre de 2010, se realizó un primer relevamiento en dos áreas comerciales de la Ciudad, con el propósito de tener una visión aun mas completa de la actividad comercial, a partir de la inclusión de nuevos barrios como Palermo Hollywood y Villa Crespo. En tanto, en septiembre de 2011 se levantó el décimo dato de la serie.

Mapa 6 | Ocupación de locales comerciales. Nuevos ejes relevados. Tasa de ocupación (%). Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En Palermo Hollywood, se relevaron un total de 16 frentes, ubicados sobre las calles Fitz Roy y Humboldt (desde el 1601 al 1899) y Honduras (del 5501 al 5699) (Mapa 6). Se observó en septiembre de 2011, un total de 82 locales, de los cuales 75 se encontraron ocupados, lo que redundó en una tasa de ocupación de 91,5%. Si se tiene en cuenta la variación respecto del relevamiento

anterior, realizado en agosto de 2011, se detectó una mínima diferencia positiva de 0,1% (Cuadro 5).

En cuanto a los rubros de actividad, se destaca *Restaurants, bares, cafés y casas de comida* con una presencia que supera a la mitad de los locales (52%), equivalente a 39 negocios (Cuadro 6).

Cuadro 5 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), locales relevados, ocupados, vacíos y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes Palermo Hollywood y Villa Crespo. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Eje Comercial	Tasa de Ocupación (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos	Variación respecto del relevamiento previo (%)
Palermo Hollywood	91,5	82	75	7	0,1
Villa Crespo	81,5	184	150	34	-3,5

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Por su parte, en Villa Crespo se identificó un nuevo circuito comercial (el cual se encuentra en constante crecimiento, desde sus inicios a mediados de 2008), de lo que derivó su reciente inclusión en el relevamiento. Allí, la presencia casi exclusiva de *outlets* de primeras marcas, atrae tanto a clientes residentes como al turismo extranjero. Incluso, los visitantes del exterior han incorporado la zona en sus habituales *tours de compras*, debido a la oferta de artículos de temporadas pasadas, productos discontinuos, de segunda selección y remanentes, con importantes descuentos. En tal sentido, fueron relevados 184 locales, en 22 frentes de manzana (Gurruchaga entre

el 701 y el 999, Aguirre entre el 601 y el 999 y Loyola entre el 501 y el 899). A su vez, se encontraron 150 locales ocupados, lo que se tradujo en una tasa de ocupación de 81,5% (3,5% por debajo de la medición efectuada en agosto de 2011).

Al interior del eje, se verificó que el 61,3% de los locales ocupados responde al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, mientras que *Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares* ocupa la segunda posición (16%), comprendiendo un total de 116 locales entre ambos.

Cuadro 6 | Ocupación de locales comerciales. Rubros. Locales y porcentaje. Ejes Palermo Hollywood y Villa Crespo. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Rubro	Palermo Hollywood		Villa Crespo	
	Locales	(%)	Locales	(%)
Prendas de vestir y textiles para el hogar	4	5,3	92	61,3
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	2	2,7	24	16,0
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	39	52,0	9	6,0
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	3	4,0	4	2,7
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	0	0,0	4	2,7
Otras venta al por menor en comercios especializados	0	0,0	3	2,0
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	6	8,0	2	1,3
Otros servicios	2	2,7	2	1,3
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	2	2,7	2	1,3
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	0	0,0	2	1,3
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	0	0,0	2	1,3
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	1	1,3	1	0,7
Relojería, joyería y fantasía	0	0,0	1	0,7
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	0	0,0	1	0,7
Fotografía y óptica	0	0,0	1	0,7
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	5	6,7	0	0,0
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	4	5,3	0	0,0
Venta de alimentos y bebidas	3	4,0	0	0,0
Servicios relacionados al transporte	2	2,7	0	0,0
Servicios de salud	1	1,3	0	0,0
Servicios de hotelería	1	1,3	0	0,0
Total	75	100	150	100

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

ANEXO METODOLÓGICO

El presente informe⁶ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de septiembre de 2011, mediante el cual se registró la cantidad de locales ocupados en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello se contemplaron 37 áreas, elegidas en función de 3 variables: su densidad comercial, su ubicación geográfica y las actividades predominantes en ellos.

La tasa de ocupación comercial permite obtener una referencia importante respecto de la evolución del comercio en la metrópoli y de las disparidades que se producen entre los principales nodos comerciales de la urbe.

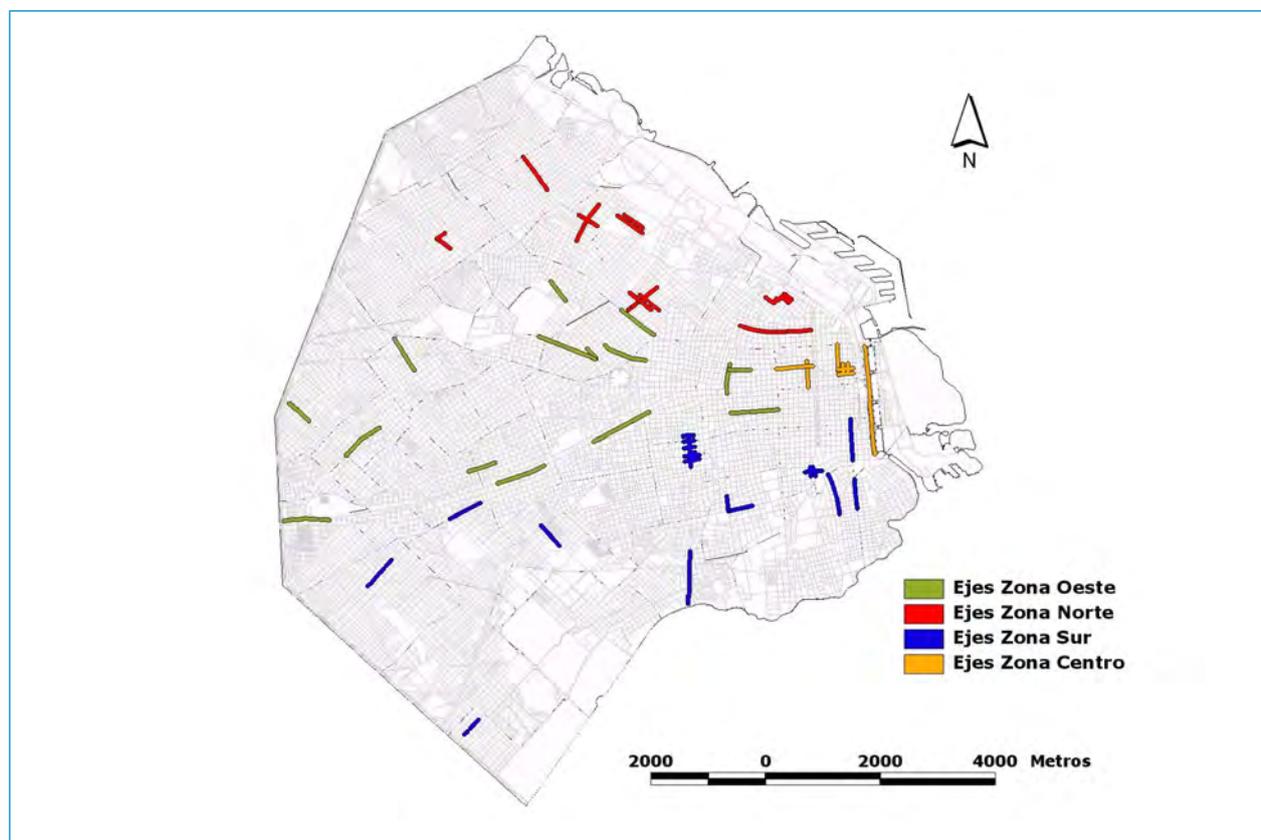
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no

son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos, o una casa), este criterio dejó fuera de análisis a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés y hoteles familiares, entre otros.

Se considera como locales cerrados o vacantes a todos los que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de: locales que estén en proceso de reformas edilicias que no hayan cambiado de manos, y, en segundo lugar, locales cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencias de empleados, etc.

Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollan dos o más actividades (por ejemplo, un caso frecuente es el de los kioscos con cabinas telefónicas), se clasifica al comercio tomando en cuenta a la principal actividad.

Mapa 7 | Ocupación de locales comerciales. 37 ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

⁶ Este informe se realiza desde marzo de 2002, cuando comenzaron a relevarse exhaustivamente 11 ejes que implicaban 220 frentes de manzana. A partir de febrero de 2003 se anexaron otras 20 áreas comerciales (10 de ellas temáticas) que sumaron un total de 31 ejes, las cuales se extendían a lo largo de 456 frentes, comprendiendo aproximadamente 6.242 locales. Desde diciembre de 2006, se incorporaron 6 nuevos nodos, totalizando 37 ejes comerciales en la Ciudad de Buenos Aires.

ANEXO II

Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, ocupados y vacíos, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	269	260	8	1	0	0	96,7	1,1	1,1
Recoleta	106	102	2	1	1	0	96,2	7,4	7,5
Santa Fe	428	424	1	3	0	0	99,1	0,7	0,6
Cabildo	295	286	9	0	0	0	96,9	0,0	3,2
Cañitas	106	98	3	1	4	0	92,5	2,2	5,5
Palermo	310	289	14	7	0	0	93,2	0,4	-1,5
Colegiales	323	310	1	5	7	0	96,0	0,6	-0,9
Zona Norte	1.837	1.769	38	18	12	0	96,3	1,0	1,6
Constitución	177	168	6	2	1	0	94,9	2,2	1,9
Av. de los Patricios	155	128	14	5	5	3	82,6	2,6	3,2
Flores Sur	140	132	3	2	1	2	94,3	0,0	-1,5
Sáenz	266	251	10	2	1	2	94,4	0,0	0,4
Defensa	211	190	18	2	0	1	90,0	0,5	0,6
Montes de Oca	131	117	7	7	0	0	89,3	1,8	-0,7
Mataderos	231	218	8	2	2	1	94,4	0,0	1,0
Villa Lugano	146	146	0	0	0	0	100,0	0,0	1,4
Alberdi	154	143	4	0	7	0	92,9	0,8	-1,3
Parque Patricios	208	198	7	2	0	1	95,2	0,5	1,6
Boedo	375	344	21	4	4	2	91,7	0,3	1,6
Zona Sur	2.194	2.035	98	28	21	12	92,8	0,7	0,9
Corrientes y Callao	185	168	9	1	7	0	90,8	0,1	2,0
Libertad	234	218	15	1	0	0	93,2	0,0	-1,7
Florida	239	235	4	0	0	0	98,3	0,0	0,4
Microcentro	109	101	5	1	2	0	92,7	0,0	0,0
Puerto Madero	73	68	5	0	0	0	93,2	0,1	-4,1
Zona Centro	840	790	38	3	9	0	94,0	0,0	-0,3
Corrientes y Scalabrini Ortiz	218	203	10	5	0	0	93,1	0,5	-2,4
Cuenca	278	276	1	1	0	0	99,3	0,0	0,0
Devoto	201	194	5	1	1	0	96,5	1,1	0,1
Flores	308	299	5	4	0	0	97,1	0,7	1,7
Avellaneda	304	304	0	0	0	0	100,0	0,3	1,7
Forest	107	88	11	5	0	3	82,2	0,0	7,3
Córdoba	242	236	4	2	0	0	97,5	1,3	2,2
Liniers	211	183	17	7	0	4	86,7	0,1	3,4
Murillo	46	42	1	1	2	0	91,3	0,0	-4,5
Pueyrredón	431	410	9	3	9	0	95,1	0,5	-0,5
Belgrano	213	207	4	0	1	1	97,2	0,0	1,5
Caballito	279	272	5	0	2	0	97,5	0,0	1,6
Warnes	267	235	19	12	0	1	88,0	1,3	0,0
Monte Castro	295	284	9	1	1	0	96,3	0,7	2,2
Zona Oeste	3.400	3.233	100	42	16	9	95,1	0,5	1,1
General	8.271	7.827	274	91	58	21	94,6	0,6	1,1

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda - GGBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Anexo III

Ocupación de locales comerciales. Rubros. Locales y porcentaje. 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	2.203	28,1
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	591	7,6
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	582	7,4
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	588	7,5
Venta de alimentos y bebidas	539	6,9
Relojería, joyería y fantasía	334	4,3
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	296	3,8
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas;		
venta al por menor de combustibles para vehículos	258	3,3
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	249	3,2
Actividad financiera	264	3,4
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos,		
materiales para la construcción y decoración	250	3,2
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	161	2,1
Locutorio, servicio de <i>Internet</i> , correo	76	1,0
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	233	3,0
Otras venta al por menor en comercios especializados	165	2,1
Otros servicios	92	1,2
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	180	2,3
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	131	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	133	1,7
Fotografía y óptica	102	1,3
Venta de artículos usados y antigüedades	74	0,9
Servicios relacionados al transporte	87	1,1
Venta al por menor de instrumentos musicales, <i>cassettes</i> ,		
discos y CD de audio y video	38	0,5
Servicios de salud	68	0,9
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	30	0,4
Establecimientos educativos	43	0,5
Servicios de hotelería	31	0,4
Servicios para el mantenimiento físico	23	0,3
Servicios públicos	5	0,1
Sin especificar	1	0,0
Total	7.827	100,0

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Anexo IV

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales.
Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2001	2899
		Av. Alvear	1801	1999
		Quintana	401	599
	Recoleta	Ortiz	1801	1899
		Junín	1701	1799
		Callao	1801	1899
		Vicente López	2001	2199
	Santa Fe	Santa Fe	1101	2499
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	Cañitas	Arce	201	699
		Báez	101	799
	Colegiales	Cabildo	501	1099
		Lacroze	2001	2899
Palermo	Serrano / Borges	1301	2099	
	El Salvador	4501	4999	
	Honduras	4701	5299	
Centro	Florida	Florida	101	799
		Sarmiento	301	599
	Microcentro	Perón	301	599
		San Martín	201	399
		Reconquista	201	399
	Libertad	Libertad	1	499
	Corrientes y Callao	Corrientes	1101	1799
Puerto Madero	A. M. De Justo	101	2099	
Sur	Constitución	Salta	1601	1799
		Brasil	1101	1299
		Lima	1601	1799
	Montes de Oca	Montes de Oca	1	899
	Defensa	Defensa	701	1499
	Flores Sur	Varela	1001	1499
	Alberdi	Alberdi	3401	4099
	Av. Patricios	Patricios	1	799
	Parque Patricios	Caseros	2601	2999
		La Rioja	1901	2199
	Sáenz	Sáenz	601	1399
	Villa Lugano	Chilavert	6301	6799
		Boedo	601	1099
	Boedo	Carlos Calvo	3501	3699
		Estados Unidos	3501	3699
		Humberto Primo	3401	3599
		Independencia	3501	3699
México		3501	3699	
San Juan		3401	3699	
Mataderos		Alberdi	5401	6199
Oeste	Belgrano	Belgrano	1801	2799
	Caballito	Rivadavia	4401	5499
	Avellaneda	Avellaneda	2801	3399
	Córdoba	Córdoba	4201	5099
	Cuenca	Cuenca	2701	3499
	Devoto	Lope de Vega	2801	3399
	Forest	Forest	301	699
	Murillo	Murillo	501	799
	Pueyrredón	Pueyrredón	1	599
		Corrientes	2301	2799
	Warnes	Warnes	401	1599
	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4501	5299
	Flores	Rivadavia	6401	7399
	Liniers	Rivadavia	10801	11699
Monte Castro	Álvarez Jonte	4501	5299	

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.