

# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2011

Abril de 2011

Informe de resultados **454**



## Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2011

En el mes de **enero de 2011** se relevaron 37<sup>1</sup> ejes comerciales, los cuales se hallan ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.218 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **94%** en dicho período, lo que implicó una expansión de 0,2% respecto del relevamiento previo, efectuado en diciembre de 2010. En términos interanuales, se observó un crecimiento de 0,6%. En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (6%), de los 491 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 58,5% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 27% ofrecido para alquiler, el 10% en refacción o construcción y el 4,5% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en enero de 2011 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95,7%. En la zona Centro, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 95% de los locales, mientras que en el Oeste la ocupación marcó 94,5%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 91,6%, inferior a la media.

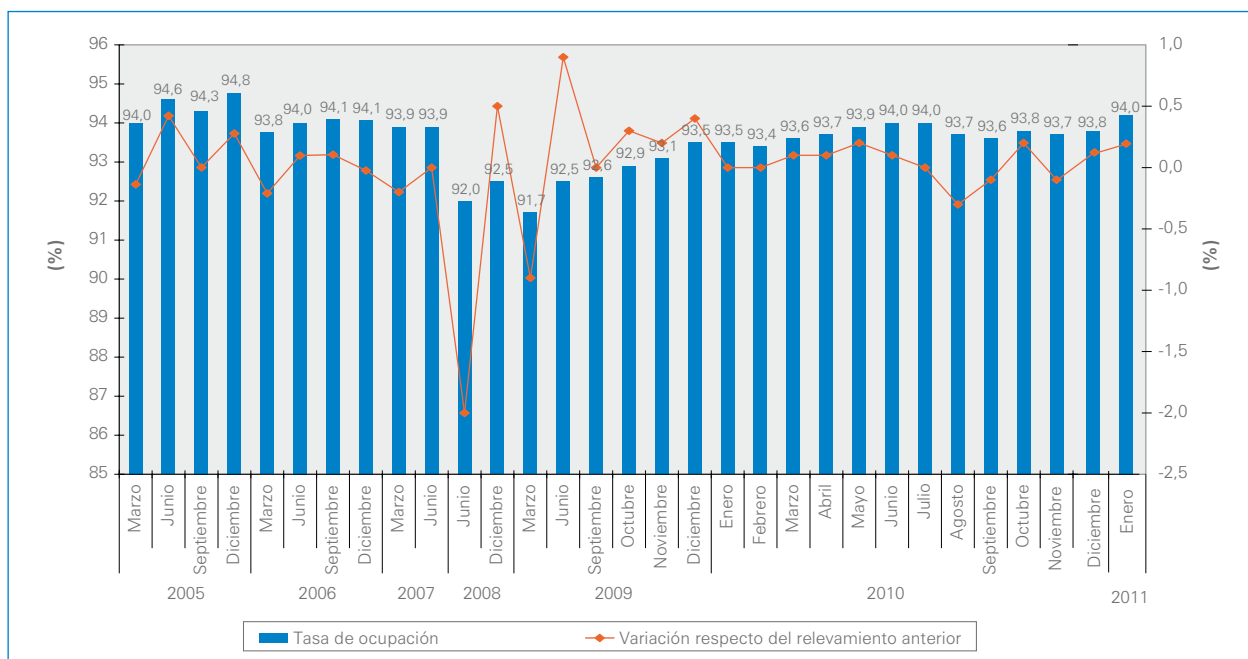
En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron ascensos en tres zonas de la

Ciudad: Norte, Oeste y Centro (0,3%, 0,2% y 0,1%, respectivamente), mientras que la zona Sur experimentó una mínima baja (-0,1%). Comparando estos resultados con los de enero de 2010 sólo se registraron descensos de la ocupación en el Sur de la Ciudad (-0,8%). Contrariamente, las zonas Norte, Centro y Oeste, mostraron alzas de 1,6%, 1,3% y 0,6%, respectivamente.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Puerto Madero (100%), seguido por Avellaneda (99,7%); mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (76,6%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, las subas más significativas se presentaron en Forest y Recoleta (con alzas respectivas de 3,8% y 1,1%), en tanto que en Devoto se computó el descenso más pronunciado (-2,1%). Sin embargo, en relación con enero de 2010, fueron Forest (10%) y Cañitas (-4%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 13 áreas consideradas temáticas (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 93,3%. Esta última evidenció una mínima variación respecto de diciembre (0,2%), la cual ascendió a 1% en términos interanuales.

**Gráfico 1** | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005-enero 2011



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

<sup>1</sup> Cabe destacar que a partir de enero 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.

## Anexo Metodológico

El presente informe<sup>2</sup> contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **enero 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.

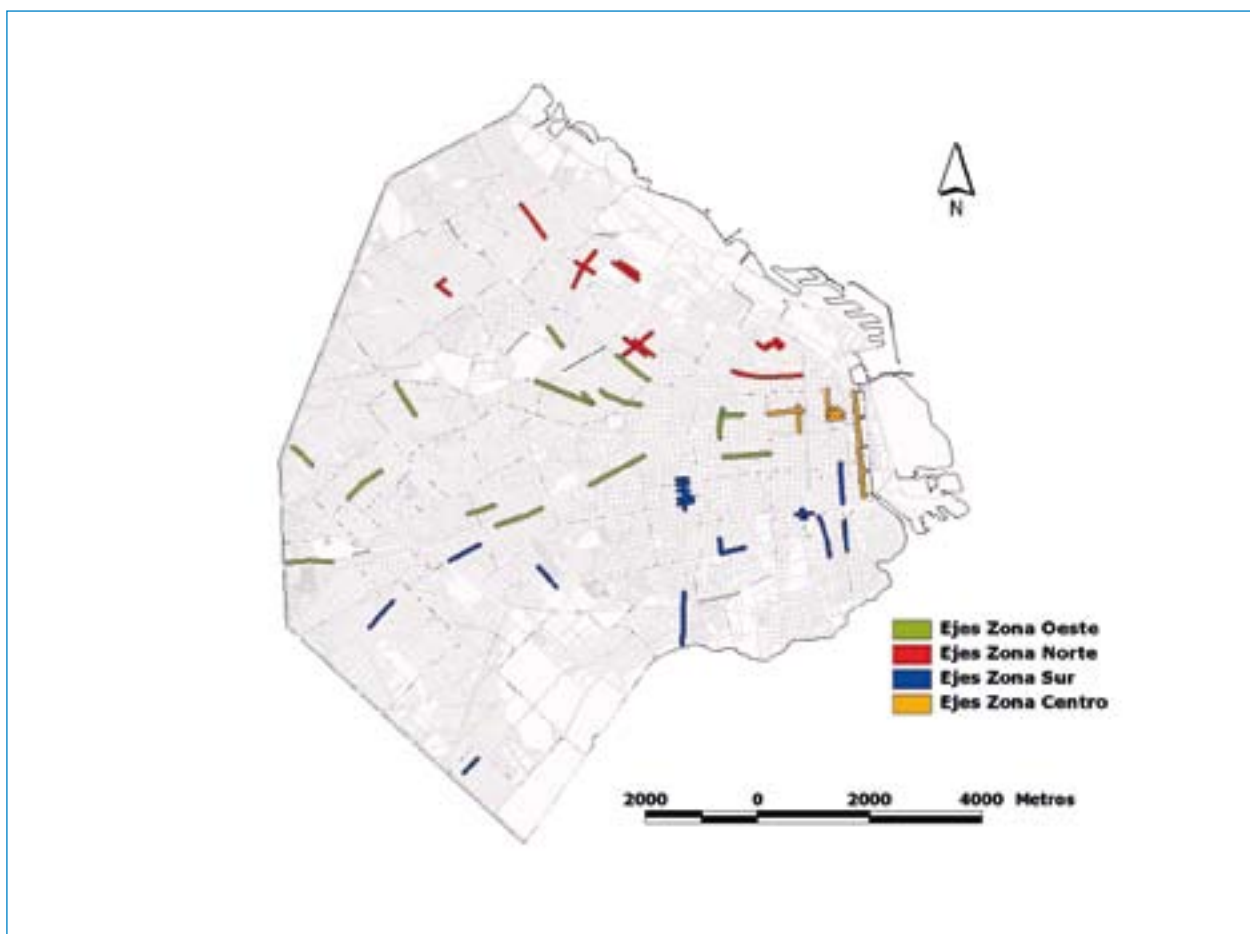
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por

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 1** | Ocupación de locales comerciales. 37 ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2011



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

<sup>2</sup> 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. Enero 2011

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Diciembre 2010 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	258	11	1	0	0	95,6	-0,4	2,8
Recoleta	105	95	1	2	7	0	90,5	1,1	0,0
Santa Fe	427	425	0	2	0	0	99,5	-0,5	1,1
Cabildo	294	281	12	1	0	0	95,6	0,3	1,1
Cañitas	106	91	8	5	2	0	85,8	0,0	-4,0
Palermo	300	283	10	7	0	0	94,3	-1,4	1,9
Colegiales	322	312	5	3	2	0	96,9	0,0	1,3
<b>Zona Norte</b>	<b>1.824</b>	<b>1.745</b>	<b>47</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>95,7</b>	<b>0,3</b>	<b>1,6</b>
Constitución	175	163	6	5	1	0	93,1	0,0	-1,7
Av. de los Patricios	156	122	25	6	1	2	78,2	-0,8	-2,2
Flores Sur	140	133	4	1	0	2	95,0	-0,7	-0,7
Sáenz	264	249	10	3	0	2	94,3	0,0	0,8
Defensa	211	188	19	2	1	1	89,1	0,5	0,1
Montes de Oca	129	114	5	10	0	0	88,4	0,0	-2,5
Mataderos	230	214	7	4	4	1	93,0	0,0	0,0
Villa Lugano	145	143	0	0	2	0	98,6	0,0	-1,4
Alberdi	152	143	4	0	5	0	94,1	0,0	-0,8
Parque Patricios	205	190	10	3	1	1	92,7	0,0	-0,6
Boedo	372	337	19	9	5	2	90,6	0,0	-1,3
<b>Zona Sur</b>	<b>2.179</b>	<b>1.996</b>	<b>109</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>91,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,8</b>
Corrientes y Callao	182	164	8	1	9	0	90,1	0,6	1,3
Libertad	232	221	8	3	0	0	95,3	0,0	0,9
Florida	240	235	3	2	0	0	97,9	0,0	0,9
Microcentro	109	101	4	1	3	0	92,7	0,0	1,8
Puerto Madero	69	69	0	0	0	0	100,0	0,0	3,0
<b>Zona Centro</b>	<b>832</b>	<b>790</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>95,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,3</b>
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	204	6	5	0	1	94,4	0,0	0,1
Cuenca	278	276	0	2	0	0	99,3	0,0	1,1
Devoto	196	186	6	4	0	0	94,9	-2,1	1,2
Flores	308	292	9	7	0	0	94,8	1,0	-0,7
Avellaneda	305	304	0	0	0	1	99,7	0,0	2,4
Forest	107	82	17	5	0	3	76,6	3,8	10,0
Córdoba	242	231	3	8	0	0	95,5	-0,4	0,4
Liniers	207	174	17	12	0	4	84,1	-0,6	-2,4
Murillo	46	44	1	1	0	0	95,7	0,0	0,0
Pueyrredón	430	418	8	3	1	0	97,2	-0,2	2,1
Belgrano	212	204	5	0	2	1	96,2	0,5	-1,9
Caballito	276	265	6	2	3	0	96,0	0,0	-2,5
Warnes	266	238	19	8	0	1	89,5	0,4	1,3
Monte Castro	294	278	11	5	0	0	94,6	0,0	-0,4
<b>Zona Oeste</b>	<b>3.383</b>	<b>3.196</b>	<b>108</b>	<b>62</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>94,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
<b>General</b>	<b>8.218</b>	<b>7.727</b>	<b>287</b>	<b>133</b>	<b>49</b>	<b>22</b>	<b>94,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>

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

## Anexo III

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales.  
Ciudad de Buenos Aires. Enero 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	
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	Sáez	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	San Juan	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.