

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Julio 2011

Noviembre de 2011

Informe de resultados **477**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Julio 2011

En el mes de julio de 2011 se relevaron 37 ejes comerciales¹, los cuales se hallan ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.248 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94,2% en dicho período, lo que implicó una mínima variación positiva tanto respecto del relevamiento previo, efectuado en junio de 2011, como en términos interanuales (0,2%, en ambos casos).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (5,8%), de los 496 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 60,3% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 22% ofrecido para alquiler, el 13,3% en refacción o construcción y el 4,4% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en julio 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 95,2% de los locales, mientras que en el Oeste se ubicó en 94,6%. Por su parte, en el Sur, se computó una tasa de 91,9%, inferior a la media.

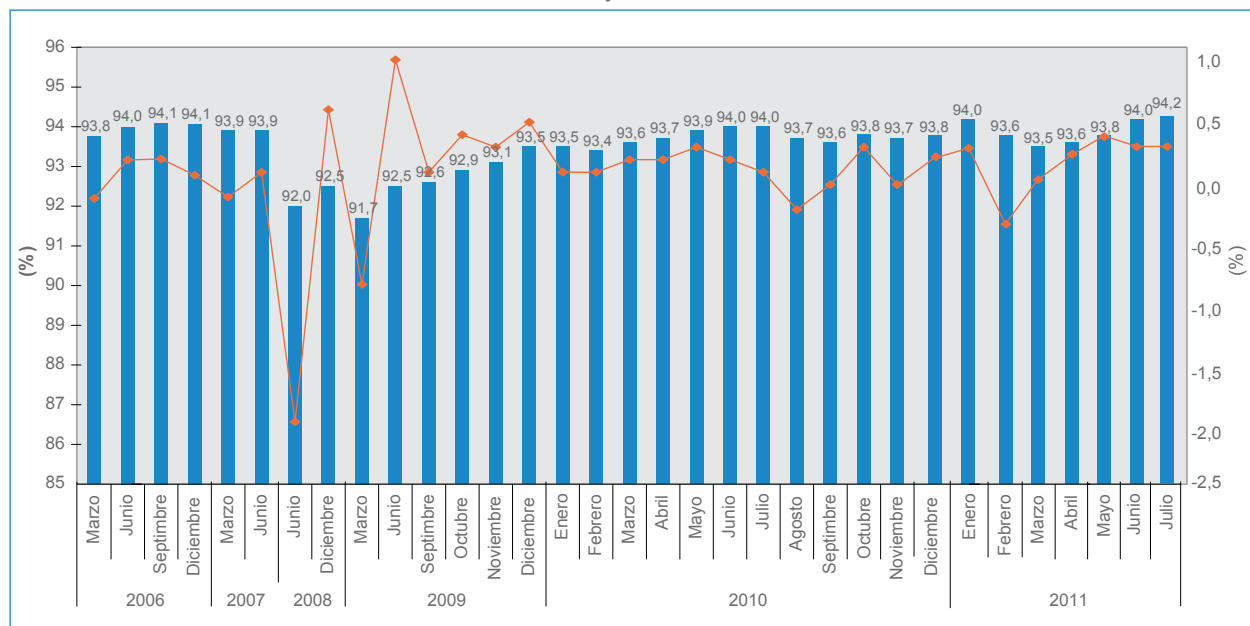
En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron aumentos en casi todas las zonas de la Ciudad: Centro, Oeste y Norte (0,3%, 0,3% y 0,1%, respectivamente), mientras que el Sur no experimentó variaciones. Comparando estos resultados con los de julio de

2010, se constataron ascensos de la ocupación tanto en el Centro (1,3%), en el Norte (0,7%), como en el Oeste de la Ciudad (0,1%). Contrariamente, la zona Sur mostró una baja de 0,8%.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (100%), seguido por Cuenca (99,6%) y Avellaneda (99,3%). En contraposición los ejes Avenida de los Patricios y Forest mostraron las tasas más acotadas del período (79,4% y 80,4%, respectivamente). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Devoto (con un alza de 3,2%), en tanto que en Alberdi se computó el descenso más pronunciado (-2,1%). Sin embargo, en la comparación interanual, fueron Forest (7,5%) y Murillo (-6,8%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 14 áreas consideradas temáticas (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94,4%. Esta última evidenció una mínima variación respecto de junio (0,1%), mientras que en términos interanuales se produjo un descenso (-0,1%).

Gráfico 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2006-julio 2011



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

¹ 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.

² Las áreas temáticas son: Santa Fe, Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes.

Anexo Metodológico

El presente informe³ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **julio 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 ellas.

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.

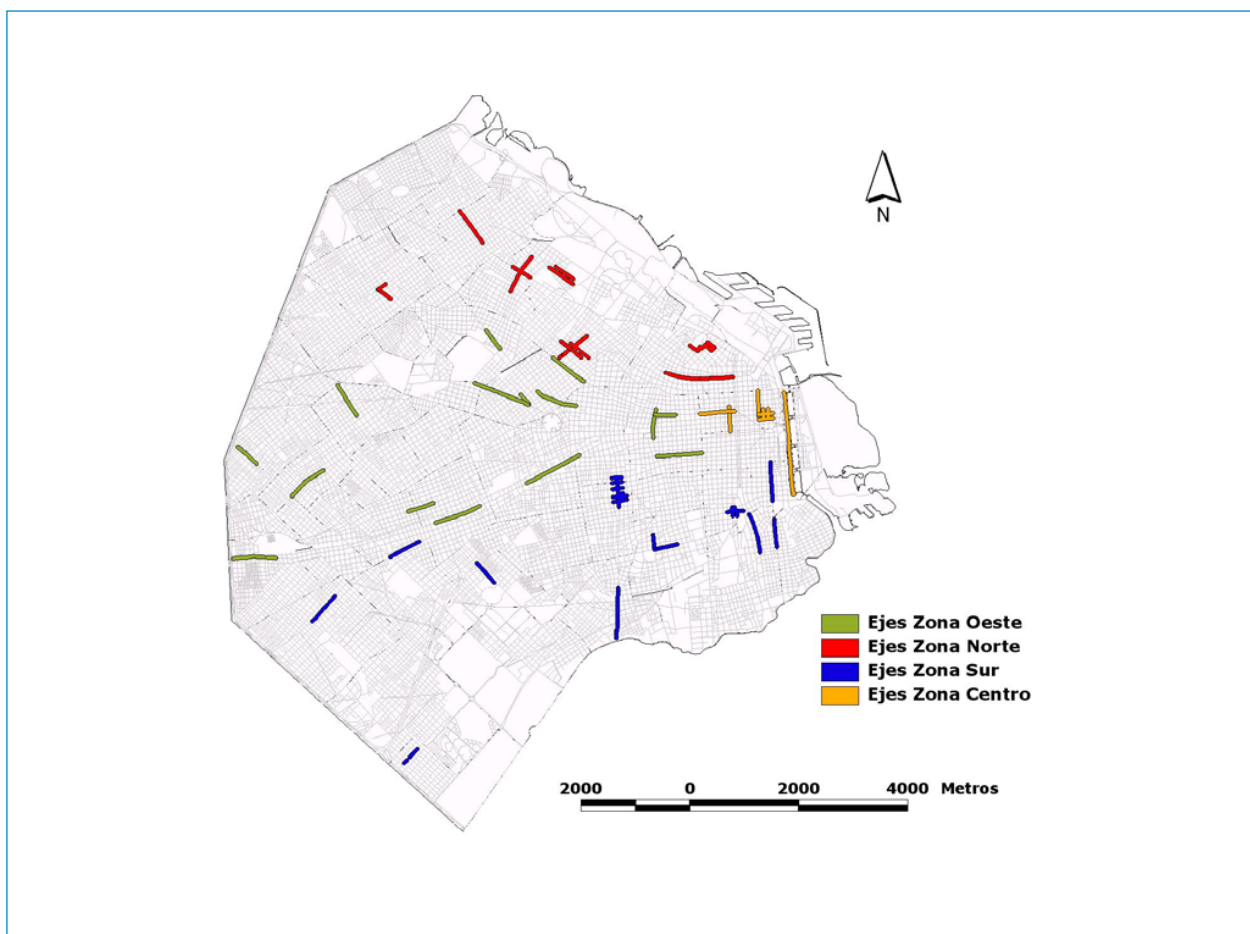
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de

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. Julio 2011



³ 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. Julio 2011

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Junio 2011 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	260	9	1	0	0	96,3	-0,4	0,8
Recoleta	106	96	2	0	8	0	90,6	-1,0	-0,9
Santa Fe	427	423	4	0	0	0	99,1	0,0	-0,4
Cabildo	295	286	8	1	0	0	96,9	0,7	4,0
Cañitas	105	95	3	3	4	0	90,5	0,0	3,4
Palermo	306	285	15	6	0	0	93,1	1,1	-2,5
Colegiales	323	307	3	6	7	0	95,3	-0,6	-1,6
Zona Norte	1.832	1.752	44	17	19	0	95,7	0,1	0,7
Constitución	176	161	7	5	3	0	92,0	-1,2	-3,6
Av. de los Patricios	154	123	17	6	5	3	79,4	0,0	-3,1
Flores Sur	140	131	4	2	1	2	93,6	0,0	-1,5
Sáenz	264	249	10	2	1	2	94,3	0,4	0,4
Defensa	211	189	19	2	0	1	89,6	0,0	0,1
Montes de Oca	130	114	8	8	0	0	88,4	-0,9	-2,5
Mataderos	231	216	9	3	2	1	93,9	0,0	-0,5
Villa Lugano	145	145	0	0	0	0	100,0	0,0	0,0
Alberdi	153	141	5	0	7	0	92,8	-2,1	-1,4
Parque Patricios	208	195	9	2	1	1	94,7	1,0	0,6
Boedo	373	339	22	6	4	2	91,1	0,6	-0,2
Zona Sur	2.185	2.003	110	36	24	12	91,9	0,0	-0,8
Corrientes y Callao	184	168	8	1	7	0	92,3	1,8	5,1
Libertad	233	219	13	1	0	0	94,4	-0,5	-0,9
Florida	240	236	4	0	0	0	98,3	0,4	0,4
Microcentro	109	102	4	1	2	0	93,6	0,0	2,8
Puerto Madero	70	67	3	0	0	0	97,1	-1,5	0,0
Zona Centro	836	792	32	3	9	0	95,2	0,3	1,3
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	201	9	6	0	0	93,1	-1,0	-0,4
Cuenca	278	277	0	1	0	0	99,6	0,0	0,4
Devoto	199	192	6	0	1	0	97,5	3,2	0,1
Flores	308	295	8	5	0	0	95,8	-0,3	-0,7
Avellaneda	305	303	0	1	0	1	99,3	0,0	0,0
Forest	107	86	14	4	0	3	80,4	0,0	7,5
Córdoba	242	232	4	6	0	0	95,9	0,4	-0,4
Liniers	208	178	19	7	0	4	86,0	-0,6	0,6
Murillo	46	41	2	2	1	0	89,1	0,0	-6,8
Pueyrredón	430	408	11	3	8	0	94,9	0,2	-0,8
Belgrano	213	206	5	0	1	1	97,2	1,0	-0,5
Caballito	280	272	6	0	2	0	97,5	0,7	1,6
Warnes	268	232	20	15	0	1	86,6	0,0	-2,0
Monte Castro	295	282	9	3	1	0	95,9	0,7	1,4
Zona Oeste	3.395	3.205	113	53	14	10	94,6	0,3	0,1
General	8.248	7.752	299	109	66	22	94,2	0,2	0,2

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. Julio 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	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	Sáez	601	1399
	Villa Lugano	Chilavert	6301	6799
		Boedo	601	1099
		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.