

Ejes comerciales.
Ciudad de Buenos Aires.
Octubre 2011

Marzo de 2012

Informe de resultados **495**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2011

En el mes de **octubre de 2011** se relevaron 37 ejes comerciales¹, los cuales se ubican en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.285 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **94,3%** en dicho período, lo que implicó una variación negativa respecto del relevamiento previo (-0,4%), efectuado en septiembre de 2011, mientras que en términos interanuales marcó un ascenso (0,5%).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (5,7%), de los 476 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 63,4% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 20,4% ofrecido para alquiler, el 12,2% en refacción o construcción y el 4% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en octubre de 2011 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95,3%. En la zona Oeste, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,7% de los locales. Por su parte, en el Centro y en el Sur, se computaron tasas de 93,9% y 92,8%, respectivamente, inferiores a la media.

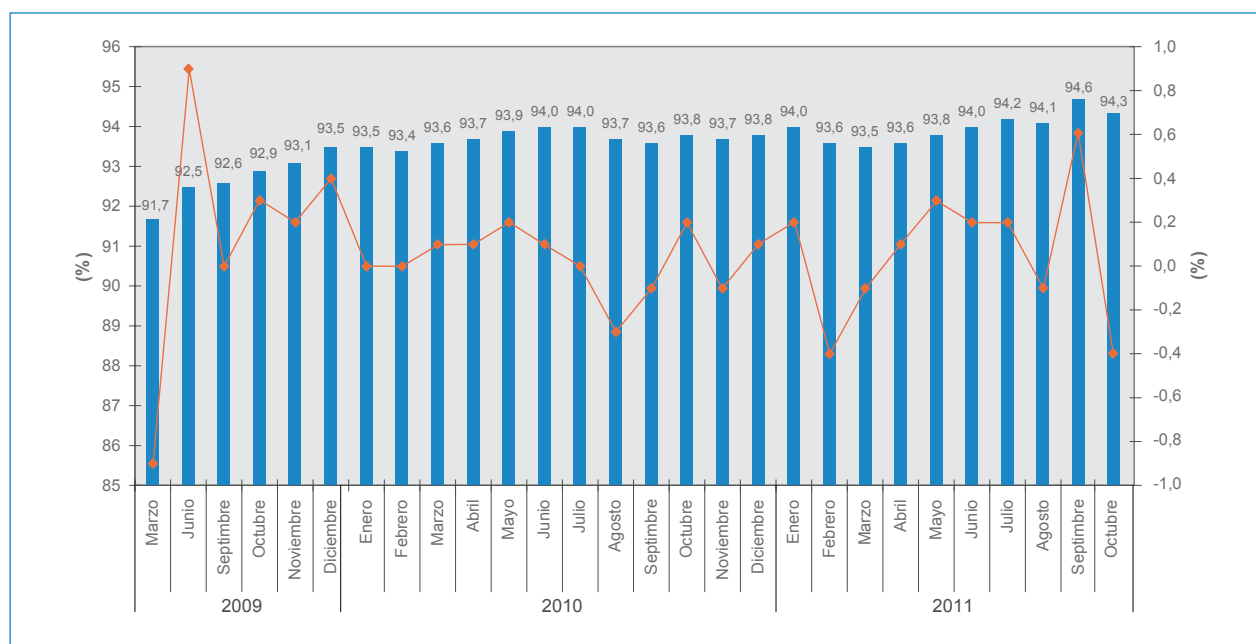
En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, no se registraron aumentos en ninguna zona de la Ciudad. Mientras que el Sur no experimentó variaciones, el resto de las zonas marcaron mermas: el Norte, el Oeste y el

Centro (-1%, -0,4% y -0,1%, respectivamente). Comparando estos resultados con los de octubre de 2010, se constataron ascensos de la ocupación tanto en el Sur (0,9%), en el Oeste (0,4%), como en el Norte de la Ciudad (0,3%). En cambio, la zona Centro mostró una mínima baja de 0,4%.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (100%), seguido por Cuenca (99,6%) y Avellaneda (98,7%). En contraposición los ejes Forest y Avenida de los Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (76,6% y 83,4%, respectivamente). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Murillo (con un alza de 4,8%), en tanto que en Forest se computó el descenso más pronunciado (-6,8%). Sin embargo, en la comparación interanual, fueron Cañitas (6,6%) y Puerto Madero (-5,5%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

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 94,2%. Esta última evidenció una variación negativa respecto de septiembre (-0,6%), mientras que en términos interanuales también se produjo un descenso (-0,2%).

Gráfico 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2009-octubre 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 **octubre 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.

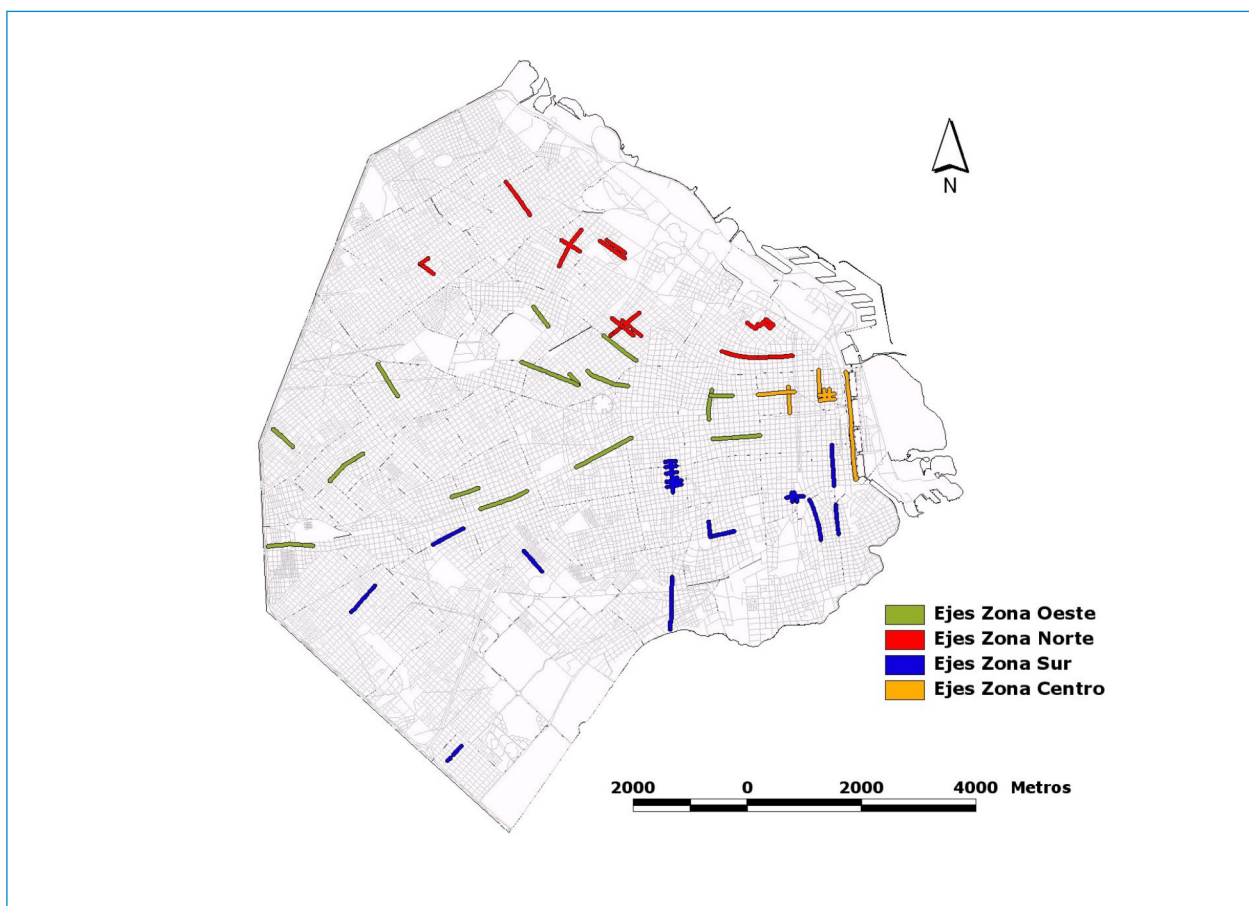
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de

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. Octubre 2011



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

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. Octubre 2011

| Eje | Locales Relevados | Locales Ocupados | Locales Vacíos | | | | Tasa de Ocupación (%) | Variación respecto del relevamiento previo(%) | Variación interanual (%) |
|-------------------------------|-------------------|------------------|----------------|-----------|--------------|-----------|-----------------------|---|--------------------------|
| | | | Vacante | Alquiler | Construcción | Venta | | | |
| Triunvirato | 269 | 255 | 13 | 1 | 0 | 0 | 94,8 | -1,9 | -0,8 |
| Recoleta | 109 | 104 | 2 | 2 | 1 | 0 | 95,4 | -0,8 | 6,6 |
| Santa Fe | 429 | 419 | 6 | 4 | 0 | 0 | 97,7 | -1,4 | -0,8 |
| Cabildo | 295 | 284 | 10 | 1 | 0 | 0 | 96,3 | -0,7 | 1,4 |
| Cañitas | 106 | 97 | 3 | 2 | 4 | 0 | 91,5 | -1,0 | 6,6 |
| Palermo | 311 | 286 | 13 | 12 | 0 | 0 | 92,0 | -1,4 | -3,3 |
| Colegiales | 323 | 311 | 3 | 2 | 7 | 0 | 96,3 | 0,3 | -0,9 |
| Zona Norte | 1.842 | 1.756 | 50 | 24 | 12 | 0 | 95,3 | -1,0 | 0,3 |
| Constitución | 177 | 168 | 6 | 2 | 1 | 0 | 94,9 | 0,0 | 1,9 |
| Av. de los Patricios | 157 | 131 | 13 | 5 | 5 | 3 | 83,4 | 1,0 | 5,1 |
| Flores Sur | 140 | 133 | 3 | 1 | 1 | 2 | 95,0 | 0,8 | -0,7 |
| Sáenz | 268 | 255 | 8 | 2 | 1 | 2 | 95,1 | 0,8 | 0,9 |
| Defensa | 212 | 191 | 18 | 2 | 0 | 1 | 90,1 | 0,1 | 0,7 |
| Montes de Oca | 131 | 116 | 8 | 7 | 0 | 0 | 88,5 | -0,9 | -1,5 |
| Mataderos | 231 | 219 | 7 | 2 | 2 | 1 | 94,8 | 0,5 | 1,4 |
| Villa Lugano | 146 | 146 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100,0 | 0,0 | 1,4 |
| Alberdi | 154 | 143 | 4 | 0 | 7 | 0 | 92,9 | 0,0 | -1,3 |
| Parque Patricios | 208 | 198 | 7 | 2 | 0 | 1 | 95,2 | 0,0 | 2,2 |
| Boedo | 375 | 340 | 25 | 4 | 4 | 2 | 90,7 | -1,2 | 0,4 |
| Zona Sur | 2.199 | 2.040 | 99 | 27 | 21 | 12 | 92,8 | 0,0 | 0,9 |
| Corrientes y Callao | 187 | 170 | 9 | 1 | 7 | 0 | 90,9 | 0,1 | 2,8 |
| 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 | 100 | 6 | 1 | 2 | 0 | 91,7 | -1,0 | -1,0 |
| Puerto Madero | 73 | 68 | 4 | 0 | 1 | 0 | 93,2 | 0,0 | -5,5 |
| Zona Centro | 842 | 791 | 38 | 3 | 10 | 0 | 93,9 | -0,1 | -0,4 |
| Corrientes y Scalabrini Ortiz | 218 | 202 | 11 | 5 | 0 | 0 | 92,7 | -0,5 | -2,4 |
| Cuenca | 278 | 277 | 1 | 0 | 0 | 0 | 99,6 | 0,4 | 0,4 |
| Devoto | 201 | 193 | 6 | 1 | 1 | 0 | 96,0 | -0,5 | -0,4 |
| Flores | 308 | 300 | 6 | 2 | 0 | 0 | 97,4 | 0,3 | 1,7 |
| Avellaneda | 304 | 300 | 4 | 0 | 0 | 0 | 98,7 | -1,3 | -1,0 |
| Forest | 107 | 82 | 16 | 8 | 0 | 1 | 76,6 | -6,8 | 0,0 |
| Córdoba | 242 | 235 | 3 | 4 | 0 | 0 | 97,1 | -0,4 | 1,3 |
| Liniers | 211 | 183 | 17 | 7 | 0 | 4 | 86,7 | 0,0 | 3,4 |
| Murillo | 46 | 44 | 1 | 0 | 1 | 0 | 95,7 | 4,8 | 0,0 |
| Pueyrredón | 431 | 409 | 11 | 2 | 9 | 0 | 94,9 | -0,2 | -0,8 |
| Belgrano | 213 | 207 | 4 | 0 | 1 | 1 | 97,2 | 0,0 | 1,5 |
| Caballito | 281 | 273 | 6 | 0 | 2 | 0 | 97,2 | -0,3 | 1,2 |
| Warnes | 267 | 233 | 20 | 13 | 0 | 1 | 87,3 | -0,9 | -0,9 |
| Monte Castro | 295 | 284 | 9 | 1 | 1 | 0 | 96,3 | 0,0 | 0,7 |
| Zona Oeste | 3.402 | 3.222 | 115 | 43 | 15 | 7 | 94,7 | -0,4 | 0,4 |
| General | 8.285 | 7.809 | 302 | 97 | 58 | 19 | 94,3 | -0,4 | 0,5 |

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. Octubre 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.