



Ejes comerciales.
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2012

Agosto de 2012

Informe de resultados **519**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de marzo de 2012 se relevaron 39 ejes comerciales¹, ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.558 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94,1% en este período, lo que implicó una variación positiva respecto del relevamiento previo (0,2%), efectuado en febrero de 2012. En términos interanuales, la suba verificada fue mayor (0,8%).

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (5,9%), de los 501 locales que no se encontraron en funcionamiento, 63,1% fueron constatados como desocupados, 24,5% ofrecidos para alquiler, 9,6% en refacción o construcción y 2,8% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en marzo de 2012, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 95%. En la zona Centro, la misma alcanzó el 94,4% de los locales. Por su parte, en el Oeste se ubicó en 94,2%, mientras que en el Sur se computó una tasa de 93,3%, inferior a la media.

Respecto del último relevamiento realizado (febrero 2012), se registró una variación negativa únicamente en la zona Norte (-0,2%). Mientras, las zonas Sur y Centro no manifestaron variaciones y el Oeste de la Ciudad presentó una suba (0,5%).

Comparando estos resultados con los de marzo de 2011, el mayor ascenso de la ocupación se registró en el Sur de la Ciudad (1,7%), seguido por las zonas Oeste y Norte (0,9% y 0,4%, respectivamente). Contrariamente, la zona Centro mostró una baja de 0,7%.

La ocupación de locales más alta se registró en Villa Lugano (ocupación total de 100%), seguido por Avellaneda y Cuenca (99,7% y 99,6%, respectivamente), mientras que los ejes Forest y Av. Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (73,8% y 85,4%, en cada caso). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Avellaneda (3,1%), al tiempo que el eje Cañitas computó el mayor descenso intermensual de la ocupación (-2%). En tanto, en relación a marzo de 2011, fueron Cañitas (9,9%) y Puerto Madero (-6,8%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo (Ver Anexo II).

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 16 áreas consideradas temáticas² (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94%. Esta última verificó un alza respecto de febrero 2012 (0,3%), al mismo tiempo en términos interanuales evidenció una caída (-0,4%).

2. RESULTADOS GENERALES

En el relevamiento efectuado en marzo de 2012 se registró un total de 8.558 locales ubicados en 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación se ubicó en 94,1%, mientras que la de las 16 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 prácticamente el mismo valor (94%).

De los 8.558 locales relevados, 8.057 se encontraron en funcionamiento y 501 cerrados (63,1% sin destino aparente, 24,5% en alquiler, 9,6% en construcción o refacción y 2,8% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de vacancia de 5,9%.

El nivel de ocupación del total de los 39 ejes calculado en el relevamiento previo había sido similar (94%). Así, la tasa de ocupación de marzo marcó una variación positiva respecto de febrero (0,2%) y también creció 0,8% en comparación con los resultados de marzo de 2011 (Cuadro 1).

¹ Cabe destacar que a partir de enero 2012 fueron incluidos en el cálculo la tasa de ocupación general los nuevos nodos relevados: Palermo Hollywood y Villa Crespo, totalizando 39 ejes comerciales.

² Desde enero 2012, la nómina de áreas temáticas de la Ciudad está compuesta por: Santa Fe, Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes, a las que se suma la incorporación de los nuevos nodos relevados Palermo Hollywood y Villa Crespo.

Cuadro 1

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007-marzo 2012

| 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 |
| Octubre | 94,3 | -0,4 | 0,5 |
| Noviembre | 94,6 | 0,3 | 0,9 |
| Diciembre | 94,7 | 0,1 | 0,9 |
| 2012 | | | |
| Enero | 94,2 | -0,2 | 0,4 |
| Febrero | 94,0 | -0,2 | 0,6 |
| Marzo | 94,1 | 0,2 | 0,8 |

Dato no existente.

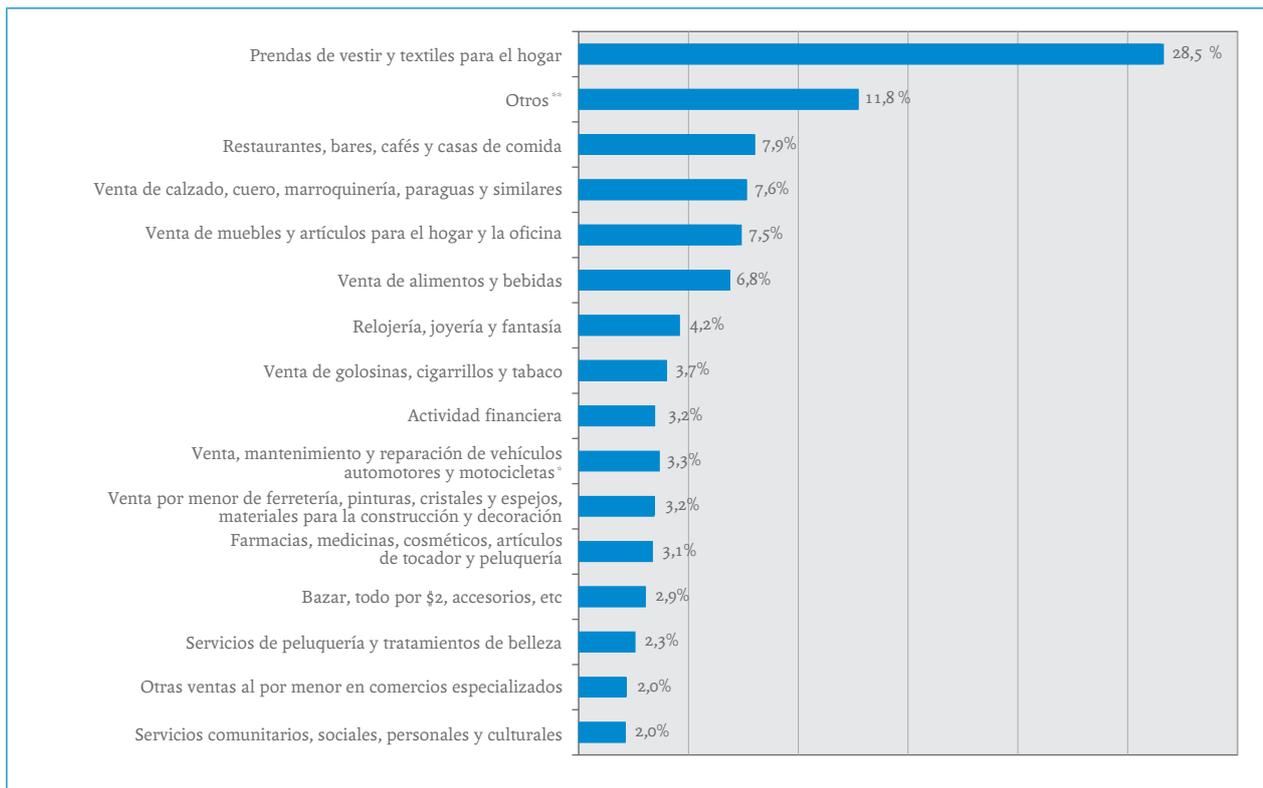
Nota: El relevamiento comprende 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir enero de 2012. Con anterioridad, el operativo contemplaba 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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 marzo de 2012 (Gráfico 1), se observó que el 28,5% 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 11,8%, 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 con el 7,9% y 7,6% de sus locales ocupados se ubicaron los rubros de *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y *Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*, correspondientemente (ver Anexo III).

Gráfico 1

Ocupación de locales comerciales. Concentración comercial por rubro (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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

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

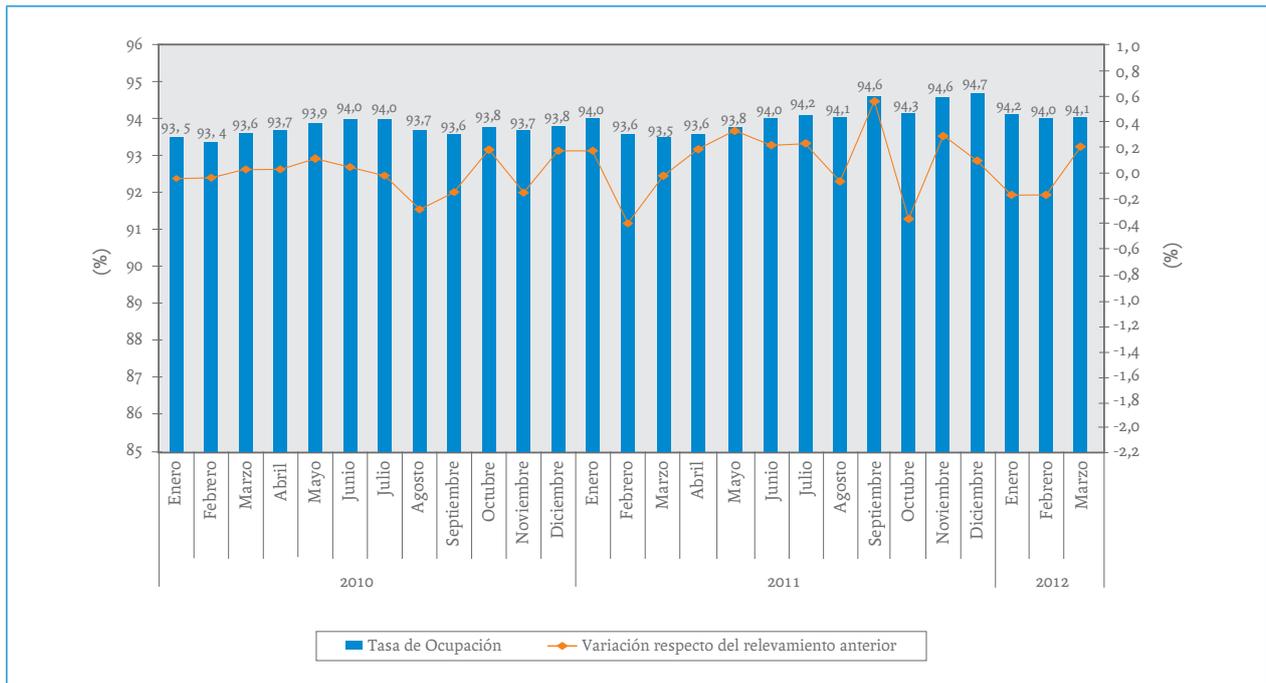
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Analizando la evolución de la ocupación comercial desde marzo de 2003, cuando comenzó a realizarse este relevamiento, se alcanzó 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. El año 2010 conservó 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 su punto más alto en diciembre de 2011 cuando el 94,7% de los locales se encontraron ocupados (apenas 0,1 puntos porcentuales por debajo del valor récord), los datos de 2012, superan la *performance* de los tres primeros meses del año 2011 y la tasa de ocupación de marzo ya alcanzó el 94,1% (Gráfico 2).

Gráfico 2

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Enero 2010 - marzo 2012



Nota: El relevamiento comprende 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir enero de 2012. Con anterioridad, el operativo contemplaba 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

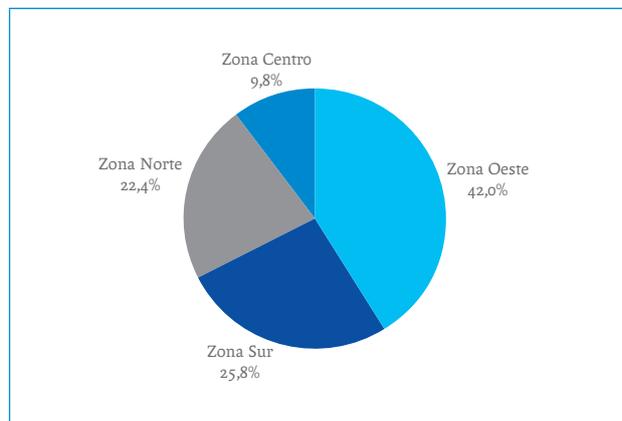
3. TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

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 42% de los comercios, lo que equivale a 3.593 bocas. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 25,8% del total (2.208 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.916 locales, lo que representó una porción de 22,4%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con 841 relevados y una participación del 9,8% (Gráfico 3).

Gráfico 3

Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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 marzo de 2012, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 95%. En la zona Centro, la misma alcanzó el 94,4% de los

locales. Por su parte, en el Oeste se ubicó en 94,2%, mientras que en el Sur se computó una tasa de 93,3%, inferior a la media (Cuadro 2).

Cuadro 2

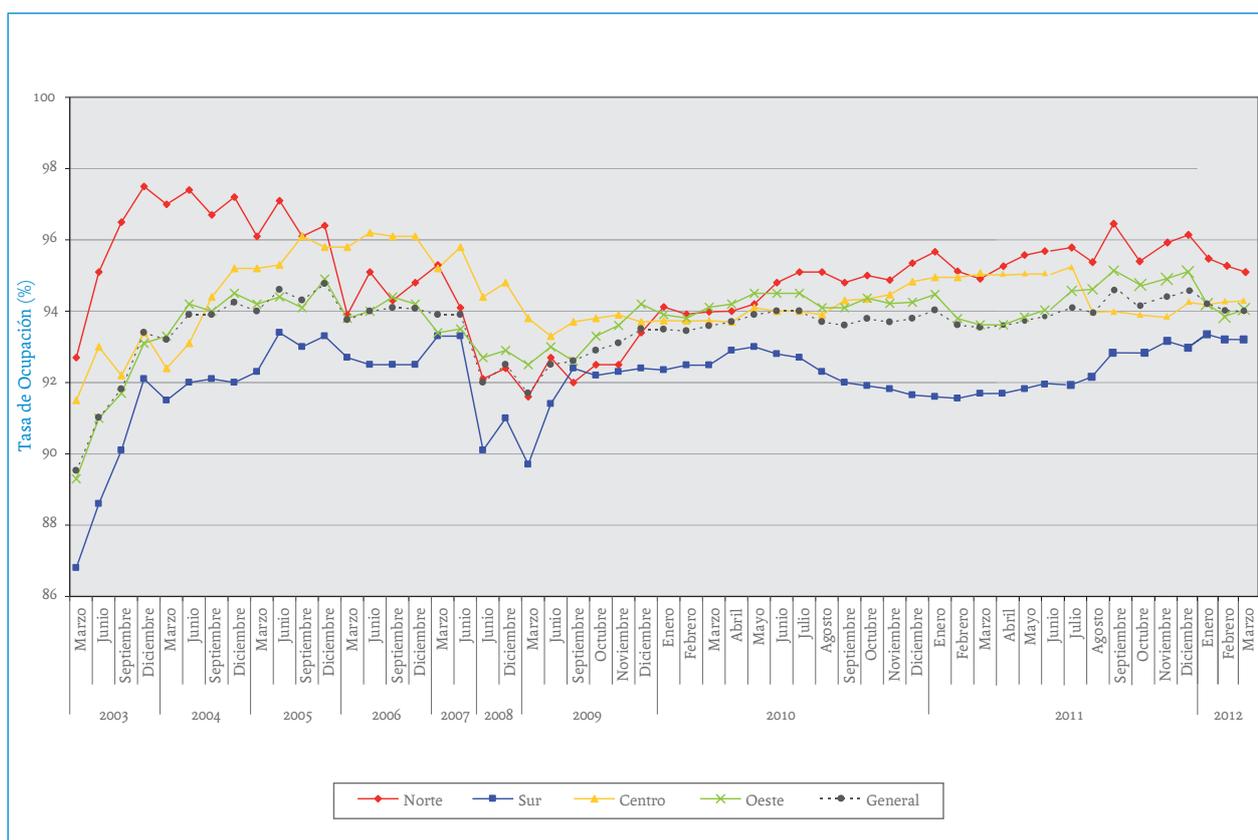
Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), variación respecto del relevamiento previo (%), variación interanual (%), locales relevados, ocupados y vacíos, según zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

| Zona | Tasa de Ocupación (%) | Variación respecto del relevamiento previo (%) | Variación interanual (%) | Locales Relevados | Locales Ocupados | Locales Vacíos |
|----------------|-----------------------|--|--------------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Norte | 95,0 | -0,2 | 0,4 | 1.916 | 1.821 | 95 |
| Sur | 93,3 | 0,0 | 1,7 | 2.208 | 2.059 | 149 |
| Centro | 94,4 | 0,0 | -0,7 | 841 | 794 | 47 |
| Oeste | 94,2 | 0,5 | 0,9 | 3.593 | 3.383 | 210 |
| General | 94,1 | 0,2 | 0,8 | 8.558 | 8.057 | 501 |

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). 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-marzo 2012



Nota: Los datos anteriores a diciembre de 2006 corresponden al relevamiento de 31 ejes comerciales, mientras que luego fueron incluidos 37 nodos en el relevamiento. Más adelante, desde enero de 2012, el operativo pasó a incluir 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

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

En la zona Norte se ubican 8 de los ejes comerciales estudiados, en los cuales se registró una tasa de ocupación promedio de 95%, casi un punto porcentual superior a la general. Respecto de la tasa registrada en febrero de 2012, se verificó un descenso de 0,2%. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en marzo de 2011, la ocupación marcó un alza de 0,4%.

En Colegiales se registró la mayor tasa de ocupación de la zona (97,2%), mientras que en Palermo Hollywood se verificó la menor (90,5%) (Mapa 1).

Los ejes que registraron los aumentos más destacables respecto de febrero de 2012 fueron Cabildo (1,1%) y Palermo (0,4%). Por el contrario, los ejes Cañitas (2%), Palermo Hollywood (1,3%), Santa Fe (1%) y Colegiales (0,3%) registraron mermas intermensuales. A su vez, el resto de los nodos no registraron cambios en relación al relevamiento previo.

En términos interanuales, fue Cañitas el eje que mostró la suba más importante (la ocupación comercial creció 9,9%). Inversamente, en Santa Fe se computó la retracción más pronunciada (-2,1% respecto de marzo de 2011).

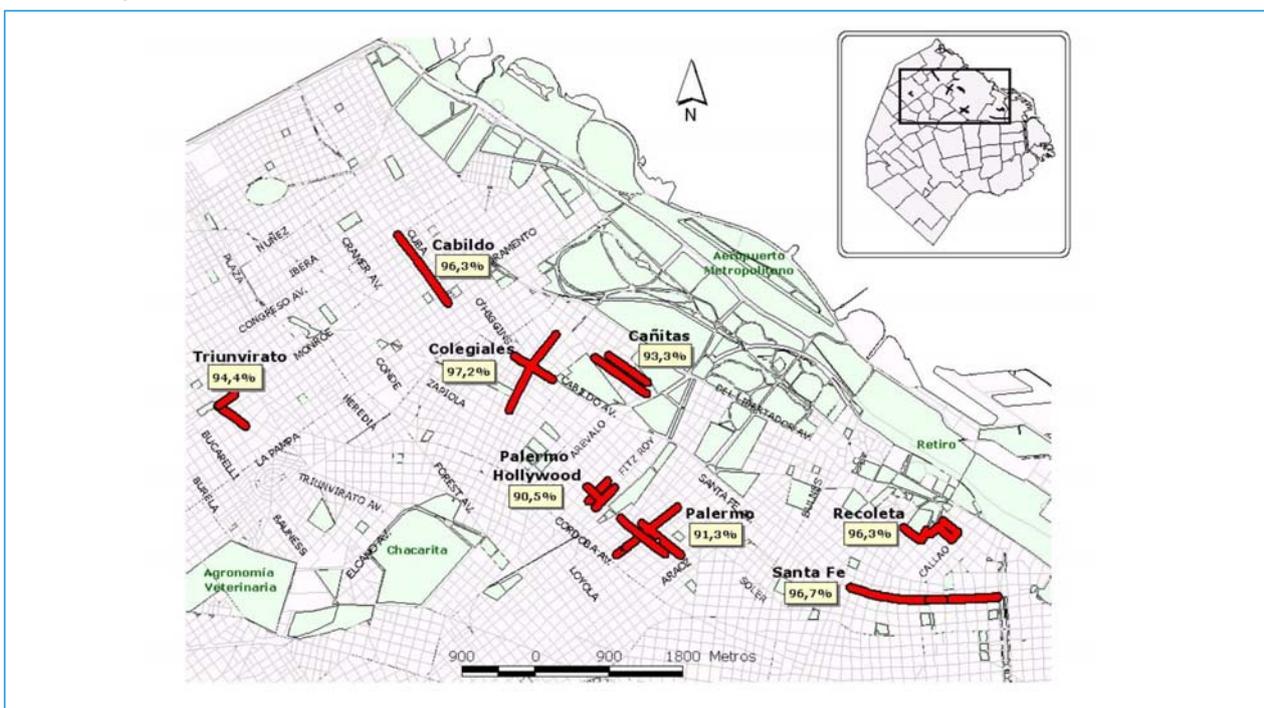
De los 1.916 negocios emplazados en esta zona, 95 de ellos se encontraron cerrados (52,6% sin destino aparente, 39% ofertados en alquiler, 8,4% en refacción o en construcción y ninguno en venta).

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 (2,5%). 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 el año 2011, arrojó un ratio de locales ocupados de 95,5%. Por último, el primer trimestre de 2012, arrojó una tasa de ocupación promedio de 95,2%.

Dentro de esta zona se observó que el 30,2% 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 (13%).

Mapa 1 | Ocupación de locales comerciales. Zona norte. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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 93,3% en marzo de 2012, lo que no implicó una variación respecto del relevamiento inmediato anterior. Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2011, la cantidad de locales ocupados marcó una suba de 1,7%.

Cabe destacar que en el eje Villa Lugano la totalidad de los locales comerciales se encontraron ocupados (100% de ocupación), marcando la mejor *performance* 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 (85,4%).

En cuanto a las variaciones respecto del relevamiento previo, las más significativas se computaron en Alberdi (0,7%) y Defensa (0,5%) mientras que los nodos Av. de los Patricios y Boedo marcaron las mermas más pronunciadas (0,7% y 0,3%). No se computaron alteraciones en ningún otro eje.

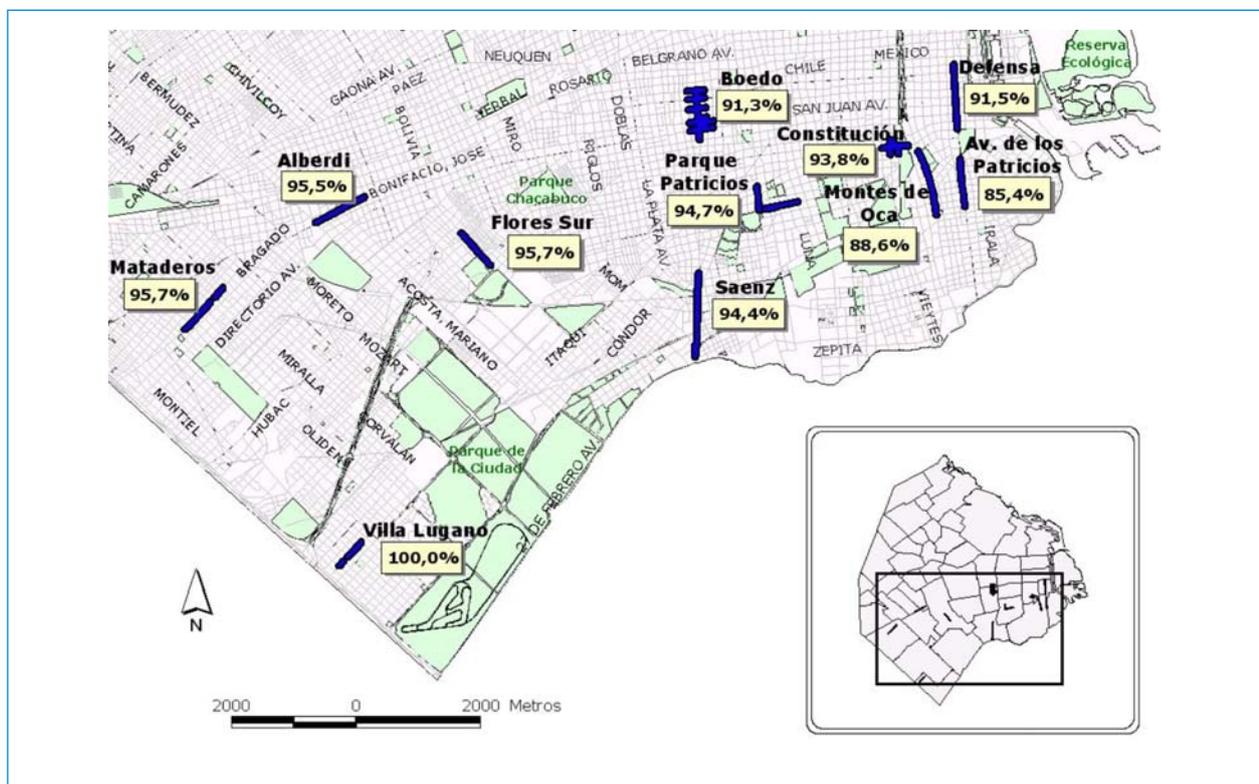
En relación a la medición correspondiente a marzo de 2011, todos los nodos de la zona manifestaron incrementos, aunque la ocupación creció más fuertemente en Av. de los Patricios (7,7%) y Defensa (2,7%).

En términos absolutos, se computaron 149 locales vacantes, sobre un total de 2.208 (67,8% de ellos sin destino aparente, 14,1% ofrecidos en alquiler, 12,1% en refacción y 6% 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 7,5%. 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% y en el año 2011, con un pequeño descenso del promedio, alcanzó 92,2%. 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. Así, durante el primer trimestre de 2012, ascendió a 93,3% aunque continúa ubicándose en último lugar.

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* (18,2%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,2%).

Mapa 2 | Ocupación de locales comerciales. Zona sur. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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 94,4%, sin marcar variaciones en relación con la medición inmediata anterior. En comparación con el relevamiento llevado a cabo en marzo de 2011, se observó una divergencia negativa de 0,7%.

La mayor proporción de locales comerciales en actividad de la zona le correspondió a Florida (97,9%) (Mapa 3). En contraposición, en Corrientes y Callao se registró la tasa más baja (91,4%).

En ninguno de los nodos de la zona Centro se registraron alteraciones respecto del relevamiento de febrero de 2012.

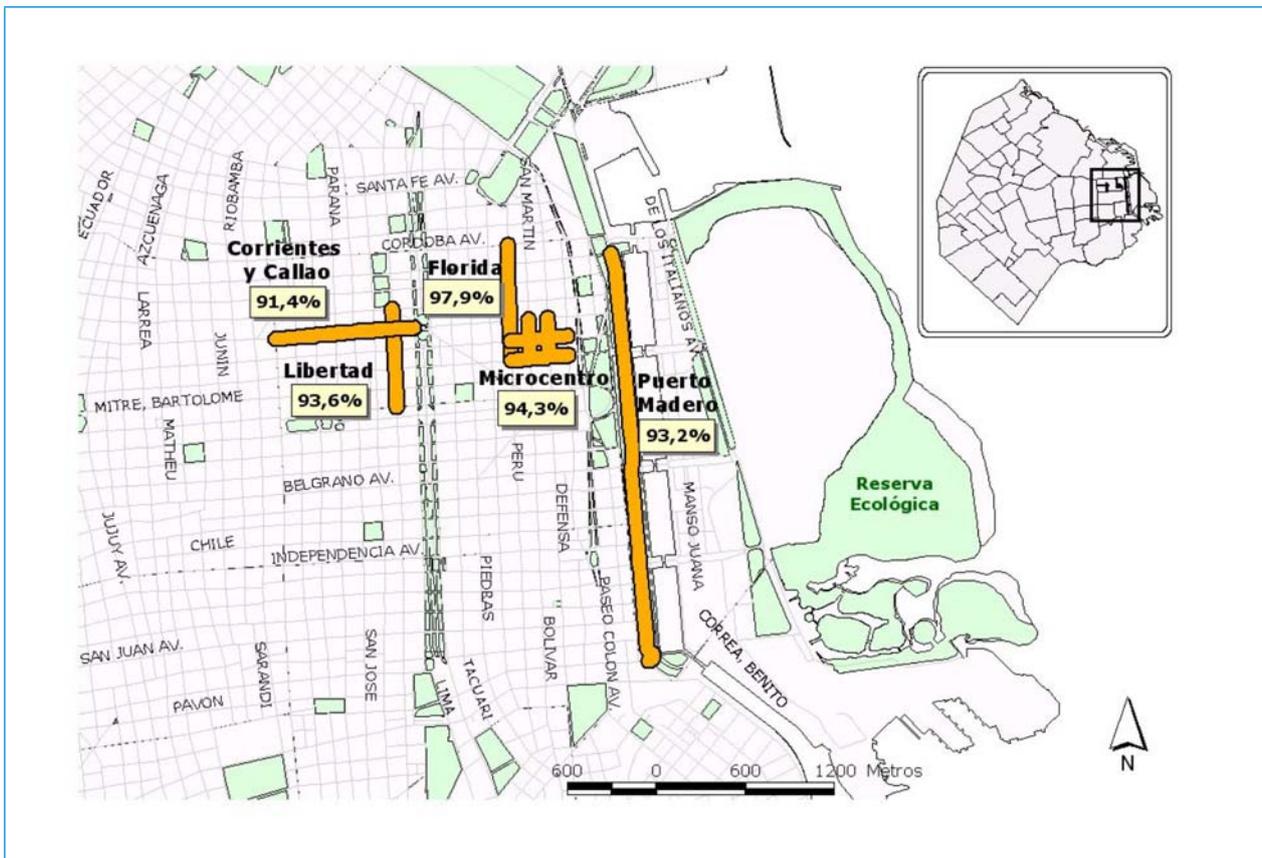
En cuanto a la evolución interanual, se exhibió el mayor incremento en Corrientes y Callao (1,5%). En tanto, las únicas mermas se registraron en Puerto Madero y en Libertad (-6,8% y -1,7%, en cada caso).

De un total de 841 locales relevados, tan sólo 47 se encontraron vacantes (80,9% cerrados sin destino, 6,4% en construcción y 12,7% en alquiler).

La tasa de ocupación comercial obtenida en marzo de 2012, implicó una diferencia positiva de 3,2% 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 del año 2011 arrojó una tasa de ocupación de 94,6%; a su vez, durante el primer trimestre de 2012, la tasa promedio se ubicó en 94,4%.

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* (14,6%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,1%).

Mapa 3 | Ocupación de locales comerciales. Zona centro. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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

Por último, en los 15 ejes que componen la zona Oeste, se verificó un 94,2% de locales en actividad. El guarismo implicó una variación positiva respecto del relevamiento previo (0,5%), mientras que en términos interanuales la evolución fue mayor (0,9%).

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de la zona (73,8%), con 28 locales vacantes sobre un total de 107 (Mapa 4). Asimismo debe mencionarse que el eje Avellaneda marcó la tasa de ocupación más alta (99,7%), seguido por Cuenca (99,6%).

Los ejes que mostraron las alzas más pronunciadas en relación con el relevamiento previo fueron Avellaneda y Villa Crespo (3,1% y 1,9%, respectivamente), al tiempo que el nodo que marcó el mayor descenso fue Devoto (-0,5%).

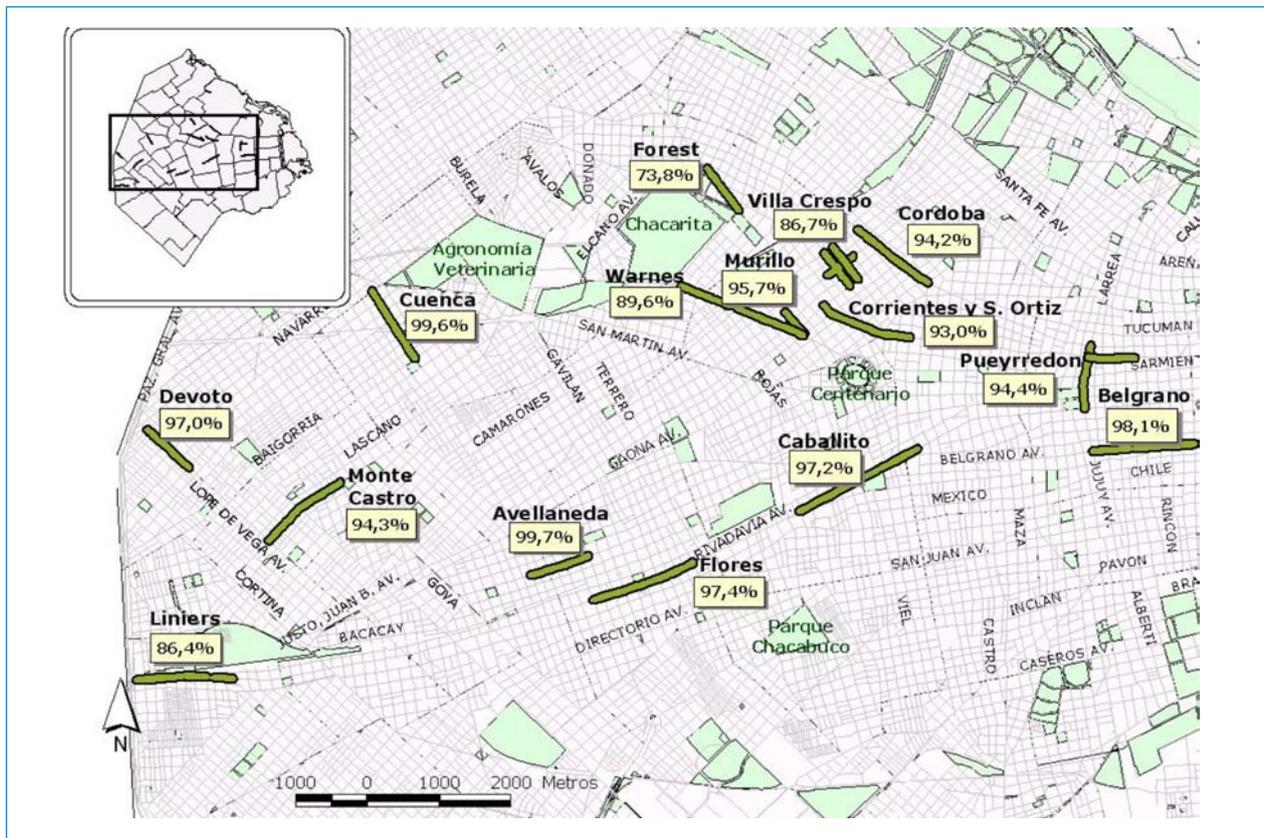
Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en marzo de 2011, se registró en Devoto y Flores el incremento de la ocupación más destacable (3,3% y 3,1%, respectivamente). En oposición, el nodo en el cual cayó más notablemente el porcentaje interanual de locales ocupados fue Forest (-4,8%).

De los 3.593 negocios que componen la zona Oeste, 210 se encontraron vacantes (60,5% sin destino aparente, 29,5% en alquiler, 7,6% en construcción y 2,4% en venta).

En relación con marzo de 2003, cuando se había computado un 89,3% de locales en funcionamiento, se observó un crecimiento de 5,5% en marzo de 2012. 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 2011 (94,4%) y que en el promedio del primer trimestre de 2012 (94%).

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* (37,2%) y a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (9,3%).

Mapa 4 | Ocupación de locales comerciales. Zona oeste. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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 39 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se cuenta con 16 áreas comerciales temáticas³, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro principal⁴.

Durante el último relevamiento llevado adelante en el mes de marzo de 2012 se registraron 3.402 locales en los 16 nodos temáticos. Del total, 205 se encontraron vacantes (57,5% sin destino aparente, 29,8% en alquiler, 11,7% en construcción o reforma y 1%

en venta) y los restantes 3.197 en funcionamiento. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 94%, la cual presentó una variación positiva de 0,3% respecto al relevamiento previo (febrero 2012) y una diferencia negativa de 0,4% en términos interanuales (Cuadro 3).

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. Marzo 2012

| Ejes temáticos | Rubro | Locales elevados | Tasa de Ocupación (%) | Variación respecto del relevamiento previo (%) | Variación interanual (%) |
|-----------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--|--------------------------|
| Santa Fe | Indumentaria | 428 | 96,7 | -1,0 | -2,1 |
| Cañitas | Gastronomía | 104 | 93,3 | -2,0 | 9,9 |
| Palermo | Indumentaria | 311 | 91,3 | 0,4 | -1,8 |
| Palermo Hollywood | Gastronomía | 84 | 90,5 | -1,3 | 1,8 |
| Defensa | Antigüedades | 212 | 91,5 | 0,5 | 2,7 |
| Alberdi | Materiales | 154 | 95,5 | 0,7 | 0,8 |
| Libertad | Relojes y joyas | 235 | 93,6 | 0,0 | -1,7 |
| Microcentro | Actividad bancaria | 106 | 94,3 | 0,0 | 0,8 |
| Puerto Madero | Gastronomía | 74 | 93,2 | 0,0 | -6,8 |
| Avellaneda | Indumentaria | 304 | 99,7 | 3,1 | 2,0 |
| Córdoba | Indumentaria | 243 | 94,2 | -0,4 | 0,5 |
| Murillo | Artículos de cuero | 46 | 95,7 | 0,0 | 2,3 |
| Pueyrredón | Indumentaria | 431 | 94,4 | 0,2 | -0,7 |
| Belgrano | Muebles | 214 | 98,1 | 0,0 | 2,0 |
| Villa Crespo | Indumentaria | 188 | 86,7 | 1,9 | 1,7 |
| Warnes | Rep. automotores | 268 | 89,6 | 0,4 | 1,7 |
| Total ejes temáticos | | 3.402 | 94,0 | 0,3 | -0,4 |

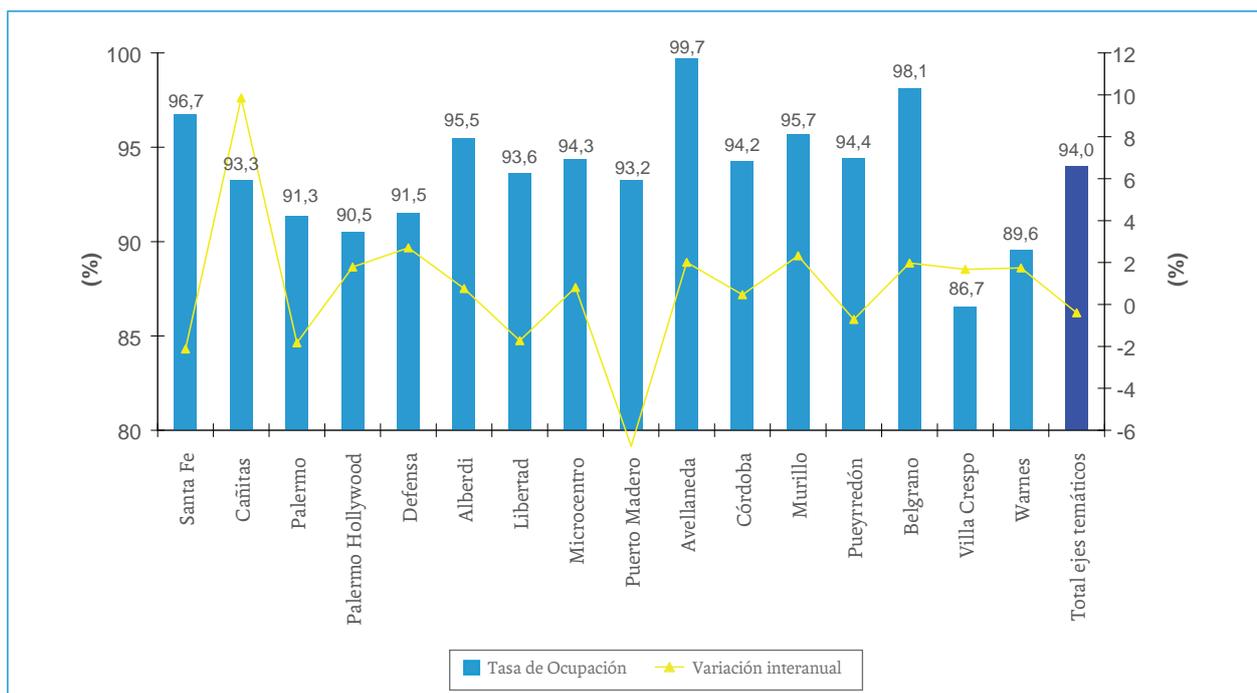
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

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. Por último, en enero de 2012, fueron incluidos en el cálculo de la tasa de ocupación de los ejes considerados temáticos los nuevos nodos comerciales: Palermo Hollywood y Villa Crespo

⁴ Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 4 de ellas se encuentran en la zona Norte (Santa Fe, Cañitas, Palermo y Palermo Hollywood), 2 en la zona Sur (Defensa y Alberdi), 3 en la zona Centro (Libertad, Microcentro y Puerto Madero) y 7 en zona Oeste (Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano, Warnes y Villa Crespo).

Gráfico 5

Occupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



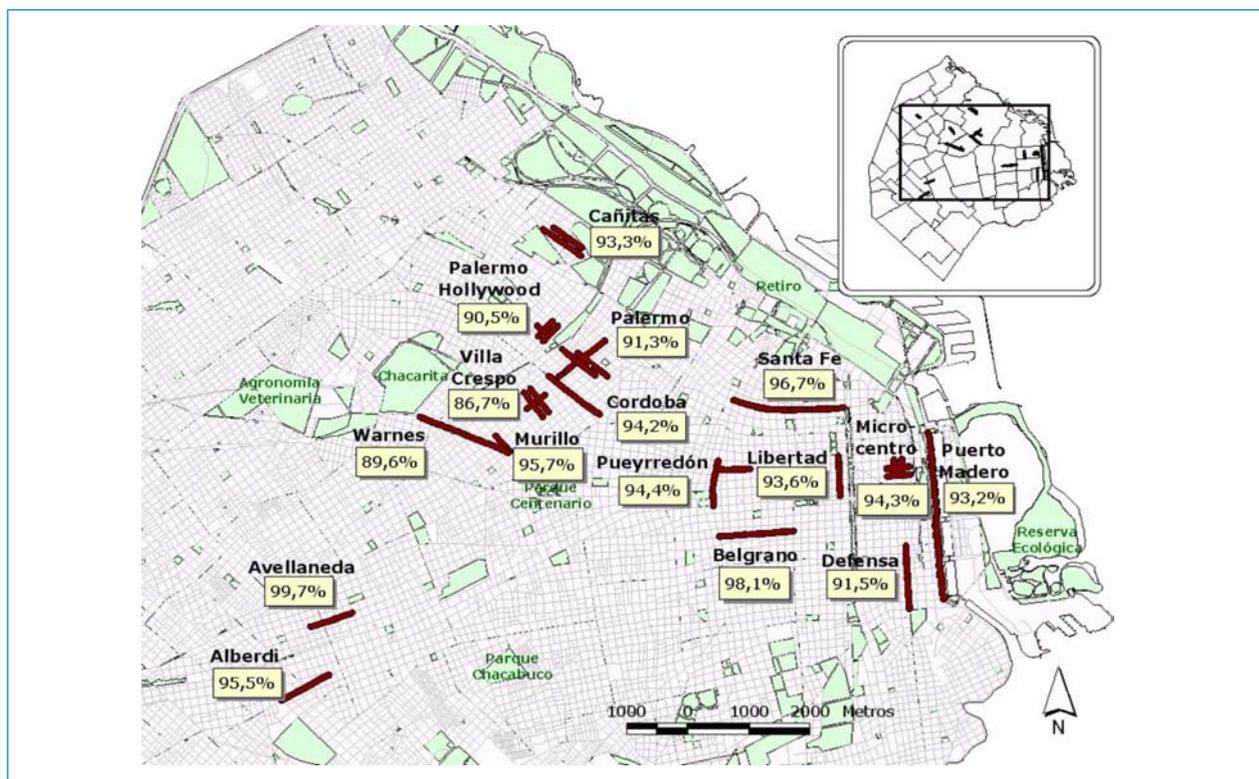
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Las tasas de ocupación más elevadas se dieron en los ejes: Avellaneda, Belgrano, Santa Fe, Murillo y Alberdi, las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Pueyrredón, Microcentro, Córdoba, Libertad, Cañitas, Puerto Madero, Defensa, Palermo y Palermo Hollywood se situaron entre el 90% y 95%, por último, solo los ejes Warnes y Villa Crespo tuvieron 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 marzo de 2012, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia, el nodo Avellaneda con el 90,1% 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 61,7% del total) indumentaria femenina. En segundo lugar se ubicó, con el 84,1% de aglomeración, el eje Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) y apenas por detrás se halló Belgrano (*Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*) con el 81%. Con el 80% de sus locales del rubro *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas* el eje Warnes se posicionó en el cuarto lugar y en el quinto puesto se ubicó el eje Libertad (*Relojería, joyería y fantasía*) que concentró el 72,1%. Mientras, el eje Córdoba, con el 70,7% 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 70,1% de concentración. A su vez, el eje Puerto Madero concentró el 66,7% de sus locales en el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y se colocó en octava posición. Por detrás, el nodo Villa

Crespo aglutinó el 65,6% de sus locales en el rubro de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Finalmente en décima y décimo primera ubicación se situaron los ejes Pueyrredón (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) y Palermo Hollywood (*Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*).

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 45,4%, el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y el eje Santa Fe aglomeró el 43,2% en el rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Por su parte, Microcentro (*Actividad financiera*) alcanzó el 42%, seguido por Palermo (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 38%, quedando Defensa en último lugar (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con el 29,9% de aglomeración.



Fuente: CENDEM, 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 marzo de 2012, 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 marzo de 2012, se observó una tasa de apertura general de 7,9 locales nuevos por cada mil existentes (teniendo en cuenta tanto la inauguración de establecimientos comerciales como la apertura de locales cerrados preexistentes). Las zonas Oeste, Norte y Sur mostraron tasas de apertura de 12,5 por mil, 8,9 por mil y 2,7 por mil, respectivamente, mientras que la zona del Centro de la Ciudad mostró una tasa de apertura nula.

De igual modo, los cierres alcanzaron un nivel general de 6,8 por mil, con cierres efectivos en tres de las cuatro zonas de la Ciudad,

verificándose la mayor tasa en la zona Norte (13 por mil), seguida por las zonas Centro (8,1 por mil) y Sur (1,8 por mil); en la zona Sur la tasa de cierre fue nula. 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 Oeste, registrándose una “creación” de locales de 4,5 por mil, a continuación se situó la zona Sur (0,9 por mil). En el caso de la zona Centro, la tasa de crecimiento fue nula y la zona Norte arrojó una tasa negativa (-4,2 por mil). En tanto, teniendo en cuenta el nivel general, la tasa de crecimiento resultó positiva (1,2 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. Marzo 2012

| Zona | Tasa de apertura | Tasa de cierre | Tasa de crecimiento | Tasa de rotación |
|----------------|--------------------|----------------|---------------------|------------------|
| | (cada mil locales) | | | |
| Norte | 8,9 | 13,0 | -4,2 | 22,4 |
| Sur | 2,7 | 1,8 | 0,9 | 8,2 |
| Centro | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,8 |
| Oeste | 12,5 | 8,1 | 4,5 | 24,2 |
| General | 7,9 | 6,8 | 1,2 | 17,8 |

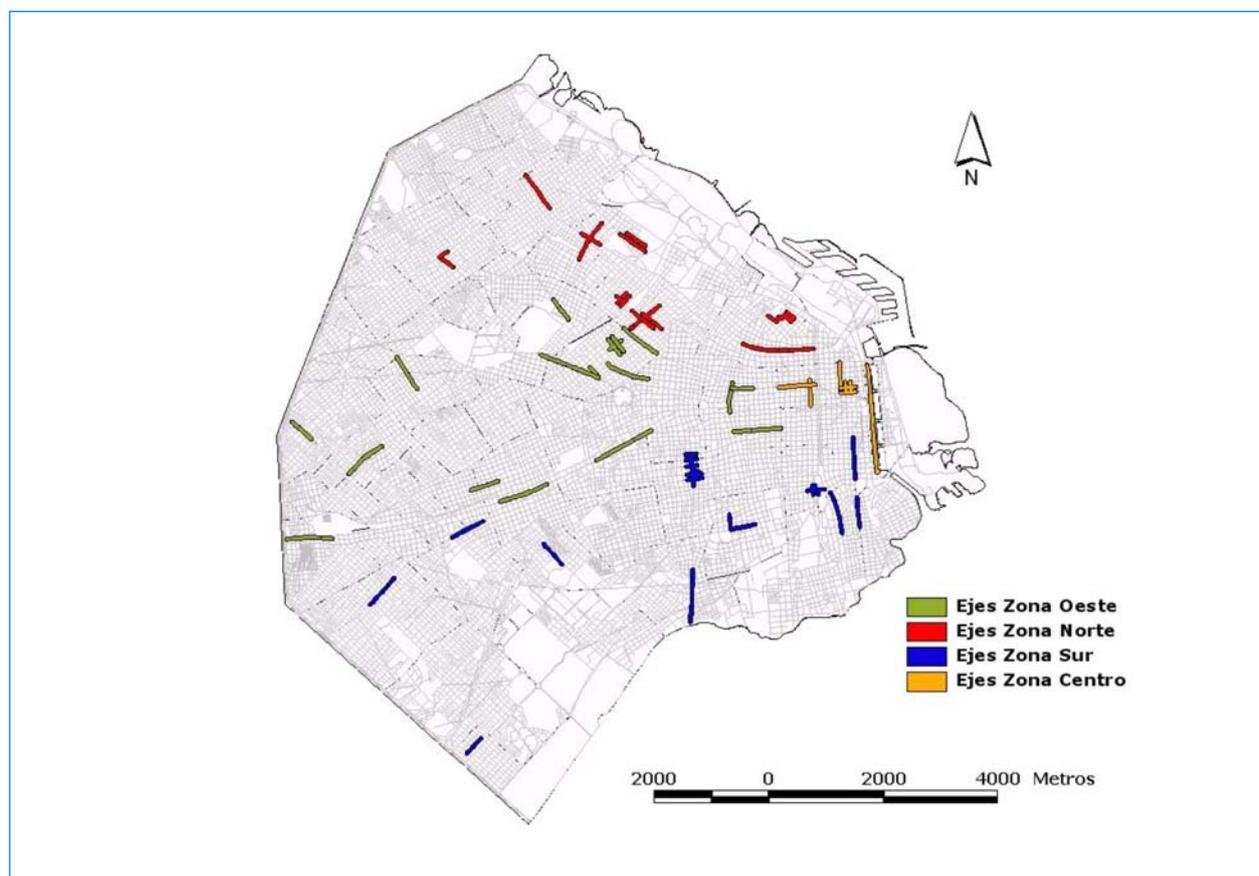
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Por su parte, la tasa de rotación, que permite conocer parcialmente el grado de consolidación de los ejes analizados, arrojó en marzo una tasa de 17,8 por mil, lo que significa que de cada mil locales, casi de 18 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 Oeste y Norte (24,2 y 22,4 locales por mil en cada caso, respectivamente). Por su parte, el Sur de la Ciudad también mostró una tasa de cambio elevada (8,2 por mil). Por último, el Centro reveló mayores grados de consolidación en el período, siendo que solo 4,8 locales por mil mostraron algún cambio.

Mapa 6

Ocupación de locales comerciales. 39 ejes relevados. Tasa de ocupación (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012



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

ANEXO METODOLÓGICO

El presente informe⁵ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de marzo de 2012, 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 39 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.

⁵ 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. En diciembre de 2006 se incorporaron 6 nuevos nodos y luego 2 más en enero de 2012, totalizando 39 ejes comerciales y más de 8.500 locales 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 (%). 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

| Eje | Locales Relevados | Locales Ocupados | Locales Vacíos | | | | Tasa de Ocupación (%) | Variación respecto del relevamiento previo (%) | Variación interanual (%) |
|-------------------------------|-------------------|------------------|----------------|------------|--------------|-----------|-----------------------|--|--------------------------|
| | | | Vacante | Alquiler | Construcción | Venta | | | |
| Triunvirato | 267 | 252 | 12 | 2 | 1 | 0 | 94,4 | 0,0 | -2,0 |
| Recoleta | 109 | 105 | 2 | 1 | 1 | 0 | 96,3 | 0,0 | 7,5 |
| Santa Fe | 428 | 414 | 5 | 6 | 3 | 0 | 96,7 | -1,0 | -2,1 |
| Cabildo | 295 | 284 | 8 | 3 | 0 | 0 | 96,3 | 1,1 | 1,8 |
| Cañitas | 104 | 97 | 4 | 2 | 1 | 0 | 93,3 | -2,0 | 9,9 |
| Palermo | 311 | 284 | 11 | 16 | 0 | 0 | 91,3 | 0,4 | -1,8 |
| Palermo Hollywood | 84 | 76 | 4 | 3 | 1 | 0 | 90,5 | -1,3 | 1,8 |
| Colegiales | 318 | 309 | 4 | 4 | 1 | 0 | 97,2 | -0,3 | 1,6 |
| Zona Norte | 1.916 | 1.821 | 50 | 37 | 8 | 0 | 95,0 | -0,2 | 0,4 |
| Constitución | 177 | 166 | 10 | 1 | 0 | 0 | 93,8 | 0,0 | 0,7 |
| Av. de los Patricios | 158 | 135 | 14 | 4 | 4 | 1 | 85,4 | -0,7 | 7,7 |
| Flores Sur | 140 | 134 | 3 | 0 | 1 | 2 | 95,7 | 0,0 | 0,8 |
| Sáenz | 269 | 254 | 10 | 2 | 1 | 2 | 94,4 | 0,0 | 1,3 |
| Defensa | 212 | 194 | 15 | 2 | 0 | 1 | 91,5 | 0,5 | 2,7 |
| Montes de Oca | 132 | 117 | 8 | 7 | 0 | 0 | 88,6 | 0,0 | 0,4 |
| Mataderos | 233 | 223 | 6 | 2 | 1 | 1 | 95,7 | 0,0 | 2,4 |
| Villa Lugano | 147 | 147 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100,0 | 0,0 | 0,7 |
| Alberdi | 154 | 147 | 0 | 0 | 7 | 0 | 95,5 | 0,7 | 0,8 |
| Parque Patricios | 208 | 197 | 9 | 1 | 0 | 1 | 94,7 | 0,0 | 2,1 |
| Boedo | 378 | 345 | 26 | 2 | 4 | 1 | 91,3 | -0,3 | 0,7 |
| Zona Sur | 2.208 | 2.059 | 101 | 21 | 18 | 9 | 93,3 | 0,0 | 1,7 |
| Corrientes y Callao | 187 | 171 | 11 | 1 | 4 | 0 | 91,4 | 0,0 | 1,5 |
| Libertad | 235 | 220 | 14 | 1 | 0 | 0 | 93,6 | 0,0 | -1,7 |
| Florida | 239 | 234 | 5 | 0 | 0 | 0 | 97,9 | 0,0 | 0,0 |
| Microcentro | 106 | 100 | 4 | 1 | 1 | 0 | 94,3 | 0,0 | 0,8 |
| Puerto Madero | 74 | 69 | 4 | 0 | 1 | 0 | 93,2 | 0,0 | -6,8 |
| Zona Centro | 841 | 794 | 38 | 3 | 6 | 0 | 94,4 | 0,0 | -0,7 |
| Corrientes y Scalabrini Ortiz | 215 | 200 | 9 | 6 | 0 | 0 | 93,0 | -0,1 | 0,5 |
| Cuenca | 278 | 277 | 1 | 0 | 0 | 0 | 99,6 | 1,1 | 0,7 |
| Devoto | 201 | 195 | 2 | 1 | 3 | 0 | 97,0 | -0,5 | 3,3 |
| Flores | 308 | 300 | 3 | 5 | 0 | 0 | 97,4 | 0,0 | 3,1 |
| Avellaneda | 304 | 303 | 1 | 0 | 0 | 0 | 99,7 | 3,1 | 2,0 |
| Forest | 107 | 79 | 17 | 10 | 0 | 1 | 73,8 | 0,0 | -4,8 |
| Córdoba | 243 | 229 | 8 | 6 | 0 | 0 | 94,2 | -0,4 | 0,5 |
| Liniers | 213 | 184 | 20 | 6 | 0 | 3 | 86,4 | 0,6 | 1,6 |
| Murillo | 46 | 44 | 1 | 0 | 1 | 0 | 95,7 | 0,0 | 2,3 |
| Pueyrredón | 431 | 407 | 13 | 3 | 8 | 0 | 94,4 | 0,2 | -0,7 |
| Belgrano | 214 | 210 | 3 | 0 | 1 | 1 | 98,1 | 0,0 | 2,0 |
| Caballito | 281 | 273 | 6 | 0 | 2 | 0 | 97,2 | 0,0 | 0,8 |
| Warnes | 268 | 240 | 19 | 8 | 0 | 1 | 89,6 | 0,4 | 1,7 |
| Villa Crespo | 188 | 163 | 12 | 13 | 0 | 0 | 86,7 | 1,9 | 1,7 |
| Monte Castro | 296 | 279 | 12 | 4 | 1 | 0 | 94,3 | 0,0 | 0,0 |
| Zona Oeste | 3.593 | 3.383 | 127 | 62 | 16 | 5 | 94,2 | 0,5 | 0,9 |
| General | 8.558 | 8.057 | 316 | 123 | 48 | 14 | 94,1 | 0,2 | 0,8 |

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. Rubros. Locales y porcentaje. 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

| Rubro | Cantidad de locales ocupados | % |
|--|------------------------------|-------|
| Prendas de vestir y textiles para el hogar | 2.297 | 28,5 |
| Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina | 603 | 7,5 |
| Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares | 615 | 7,6 |
| Restaurantes, bares, cafés y casas de comida | 633 | 7,9 |
| Venta de alimentos y bebidas | 544 | 6,8 |
| Relojería, joyería y fantasía | 340 | 4,2 |
| Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco | 302 | 3,7 |
| Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; | | |
| venta al por menor de combustibles para vehículos | 264 | 3,3 |
| Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería | 249 | 3,1 |
| Actividad financiera | 261 | 3,2 |
| Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, | | |
| materiales para la construcción y decoración | 258 | 3,2 |
| Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales | 164 | 2,0 |
| Locutorio, servicio de Internet, correo* | 78 | 1,0 |
| Bazar, todo por \$2, accesorios, etc. | 232 | 2,9 |
| Otras venta al por menor en comercios especializados | 159 | 2,0 |
| Otros servicios | 100 | 1,2 |
| Servicios de peluquería y tratamiento de belleza | 185 | 2,3 |
| Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler | 136 | 1,7 |
| Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón | 129 | 1,6 |
| Fotografía y óptica | 100 | 1,2 |
| Venta de artículos usados y antigüedades | 76 | 0,9 |
| Servicios relacionados al transporte | 93 | 1,2 |
| Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, | | |
| discos y CD de audio y video | 37 | 0,5 |
| Servicios de salud | 68 | 0,8 |
| Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero | 31 | 0,4 |
| Establecimientos educativos | 39 | 0,5 |
| Servicios de hotelería | 34 | 0,4 |
| Servicios para el mantenimiento físico | 24 | 0,3 |
| Servicios públicos | 6 | 0,1 |
| Total | 8.057 | 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. 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

| Zona | Nombre del Eje | Calle | Altura | |
|-------------------|---------------------|------------------|--------|-------|
| | | | Desde | Hasta |
| Norte | Cabildo | Cabildo | 2001 | 2899 |
| | | Av. Alvear | 1801 | 1999 |
| | Recoleta | Quintana | 401 | 599 |
| | | 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 |
| Fitz Roy | | 1601 | 1899 | |
| Palermo Hollywood | Honduras | 5501 | 5699 | |
| | Humboldt | 1601 | 1899 | |
| Centro | Florida | Florida | 101 | 799 |
| | Microcentro | Sarmiento | 301 | 599 |
| | | 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 | | Alberdi | 5401 | 6199 |
| 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 | |

Anexo IV (Continuación)

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

| Zona | Nombre del Eje | Calle | Altura | |
|--------|-------------------------------|---------------|--------|-------|
| | | | Desde | Hasta |
| Oeste | 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 |
| | | Gurruchaga | 701 | 999 |
| | Villa Crespo | Aguirre | 601 | 999 |
| Loyola | | 501 | 899 | |

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