



# Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Septiembre de 2014



Informe de resultados **809** 

Diciembre de 2014

*“2014 - Año de las letras argentinas”*



# Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Septiembre de 2014

## Resultados

- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en septiembre de 2014 se ubicó en el 93,7%.
- ▶ La tasa de desocupación (6,3%) mostró la siguiente distribución: vacante (42%), en alquiler/venta (38%) y en construcción/refacción (20%).
- ▶ Se observó un leve incremento de la ocupación en términos interanuales (0,3%) y también respecto del último relevamiento realizado (0,2%). Sin embargo, la ocupación se encuentra en un bajo nivel en relación con las mediciones de los últimos 4 años.
- ▶ El estudio por zona indicó que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad (94,9%), seguida por la del Centro (94,1%). En el Norte alcanzó el 94% y en el Sur se computó una tasa del 91,8%.
- ▶ El Centro mostró una caída de la ocupación en relación con el relevamiento previo (-0,6%), mientras que en términos interanuales la única variación de relevancia se verificó en el Sur (1,2%).
- ▶ Los ejes en los cuales se registró una mayor vacancia fueron Parque Avellaneda (15,9%), Monserrat (15,6%) y Defensa (12,4%), todos anclados en el Sur de la Ciudad. Allí también el indicador de locales vacíos por cuadra marcó los valores más altos, con un máximo de 4,1 en Parque Avellaneda.
- ▶ En línea con lo anterior, se contabilizaron entre 2 y 3 locales desocupados por cuadra en los ejes Defensa, Sáenz, Monserrat, Corrientes y Scalabrini Ortiz, Monte Castro, Chacarita, Parque Patricios, Boedo, Almagro, Warnes, Florida y Av. Patricios.
- ▶ En contraposición, la ocupación más alta se registró en Avellaneda (98,4%), Murillo y Av. Belgrano (97,7%, en ambos casos).
- ▶ En relación con junio de 2014 (relevamiento previo), la ocupación cayó con más fuerza en Cañitas (-3,1%), que también se destacó en la comparación interanual con una baja del 5,8%.
- ▶ La rotación de locales se ubicó en el 3,5% para el total de la Ciudad, alcanzando los valores extremos en el Norte (4,2%) y Centro (2,9%).

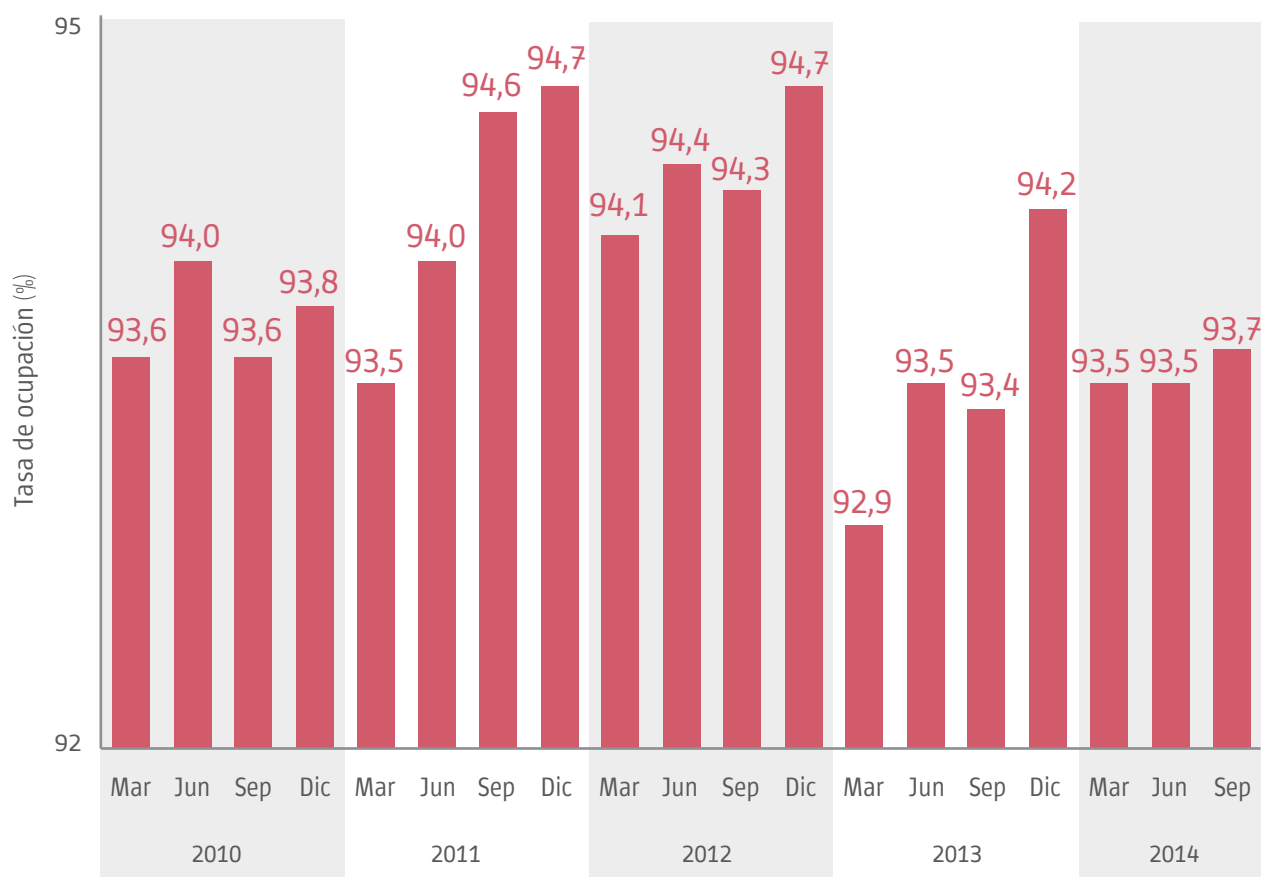
## Tasa de ocupación de locales comerciales

► En septiembre de 2014 la tasa de ocupación se incrementó levemente en relación con el relevamiento anterior realizado en junio (0,2%) y también en términos interanuales (0,3%).

► Sin embargo, cabe destacar que la ocupación se encuentra en un bajo nivel si se tiene en cuenta que las mediciones correspondientes a 2013 constituyeron los peores registros de ocupación comercial con posterioridad a la crisis de 2009.

### Septiembre de 2014 (53 ejes)

Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
15.899	14.899	93,7%	0,2%	0,3%



**Nota:** el relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales ocupados por principales rubros de actividad

- ▶ El 24,5% de los locales ocupados estuvo orientado a la venta de *Indumentaria y textiles para el hogar* (3.648 comercios). Esta participación se mantuvo estable tomando en cuenta las mediciones de los últimos años.
- ▶ En segundo lugar se colocó *Alimentos y bebidas* con 1.376 locales (9,2%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida*, que ascendieron a 1.234 unidades y representaron el 8,3% del total.

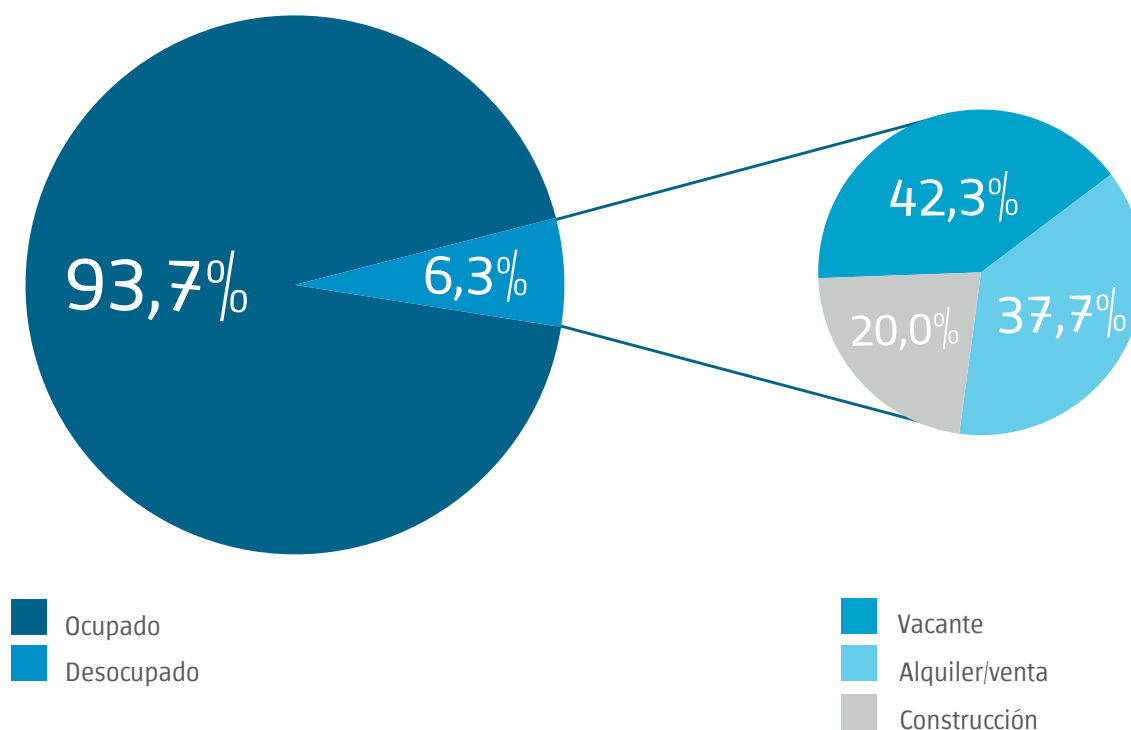


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales desocupados según estado

- ▶ Se contabilizaron 1.000 locales desocupados.
- ▶ La distribución de locales vacíos según destino se modificó levemente respecto del relevamiento previo: una mayor proporción de locales fue hallado vacante sin destino aparente, en detrimento de los encontrados en construcción o reforma.

Septiembre de 2014				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacante	Alquiler / venta	Construcción / reforma
1.000	1,5	423	377	200

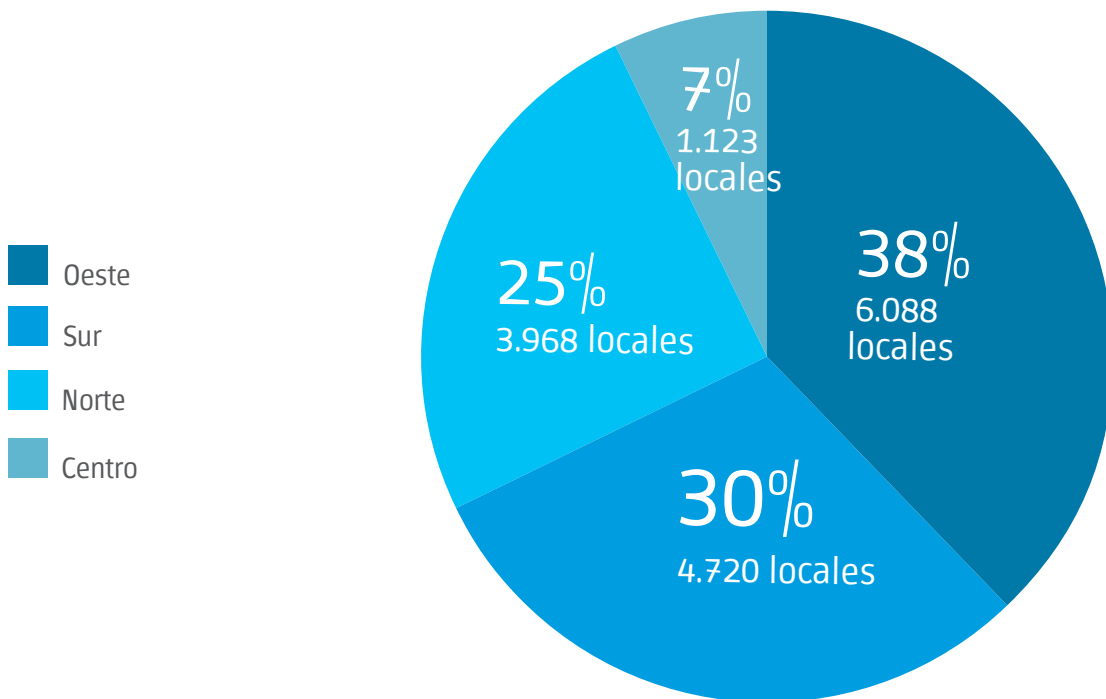


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Distribución territorial de los locales relevados

- ▶ La mayor cantidad de locales se localizó en los ejes del Oeste, seguida por los del Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Centro se encontró la menor presencia, con una densidad comercial también inferior.

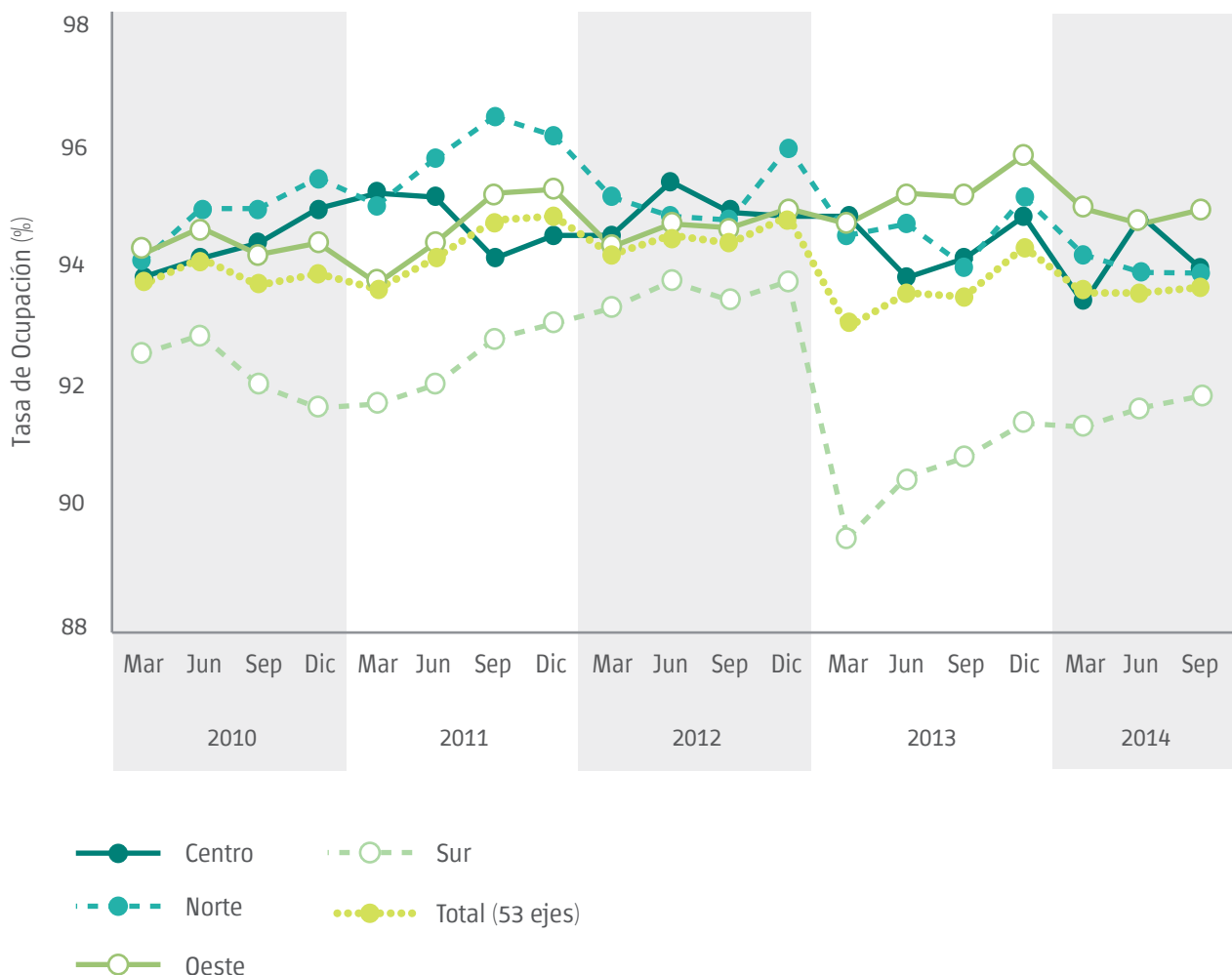
Septiembre de 2014	
Zona	Densidad (Locales por cuadra)
Centro	18,1
Norte	22,0
Sur	24,1
Oeste	27,7



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Evolución reciente de la ocupación por zona

- ▶ En el Centro se registró una caída de la ocupación en relación con el relevamiento previo (-0,6%).
- ▶ Por el contrario, en el resto de las zonas el indicador estudiado se incrementó levemente o no manifestó cambios.
- ▶ En términos interanuales, únicamente en la zona Sur se produjeron cambios significativos, en donde la proporción de locales ocupados se incrementó el 1,2%, continuando la dinámica ascendente del último año.
- ▶ La tasa de ocupación del Oeste recuperó el liderazgo que mantenía desde 2013.



**Nota:** el relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

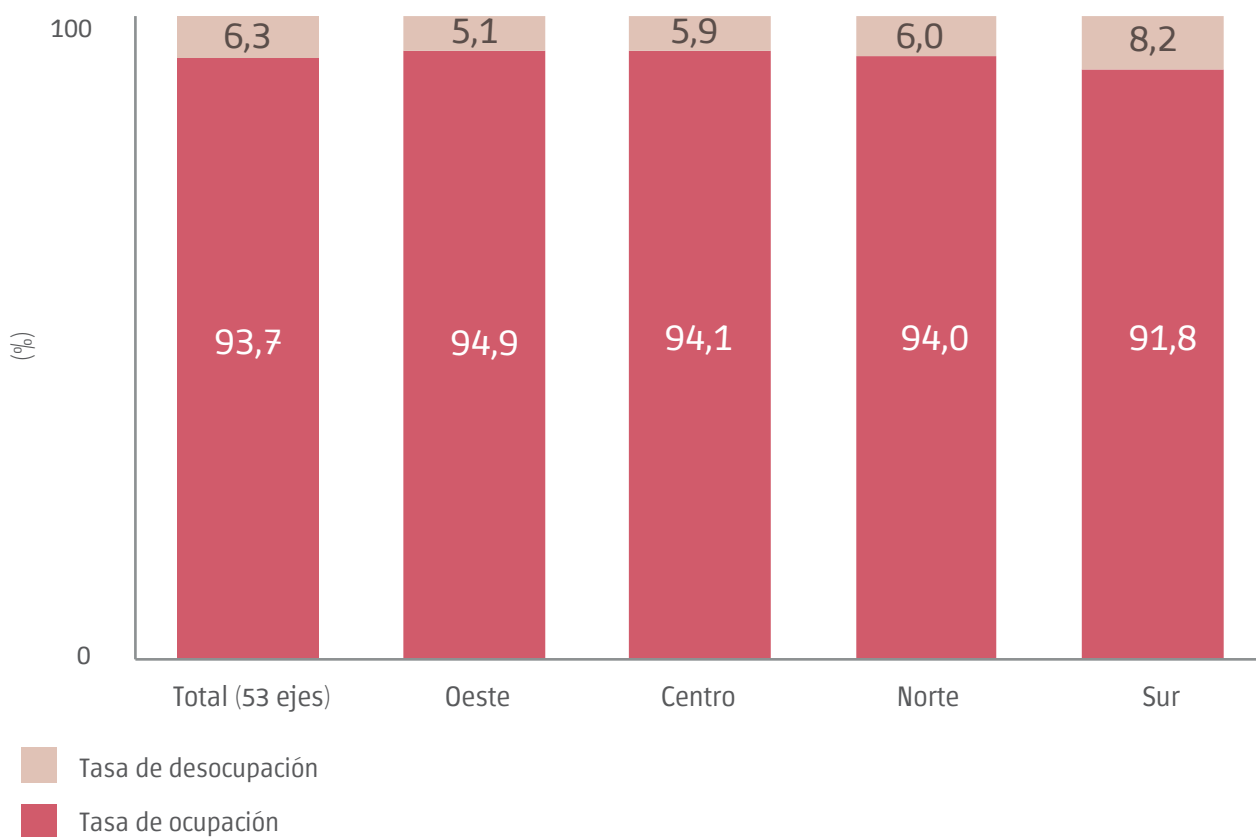
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.



## Tasa de ocupación de locales por zona

▶ Como se comentó anteriormente, en la zona Oeste se verificó la mayor tasa de ocupación, que se ubicó por encima de la registrada en el Centro.

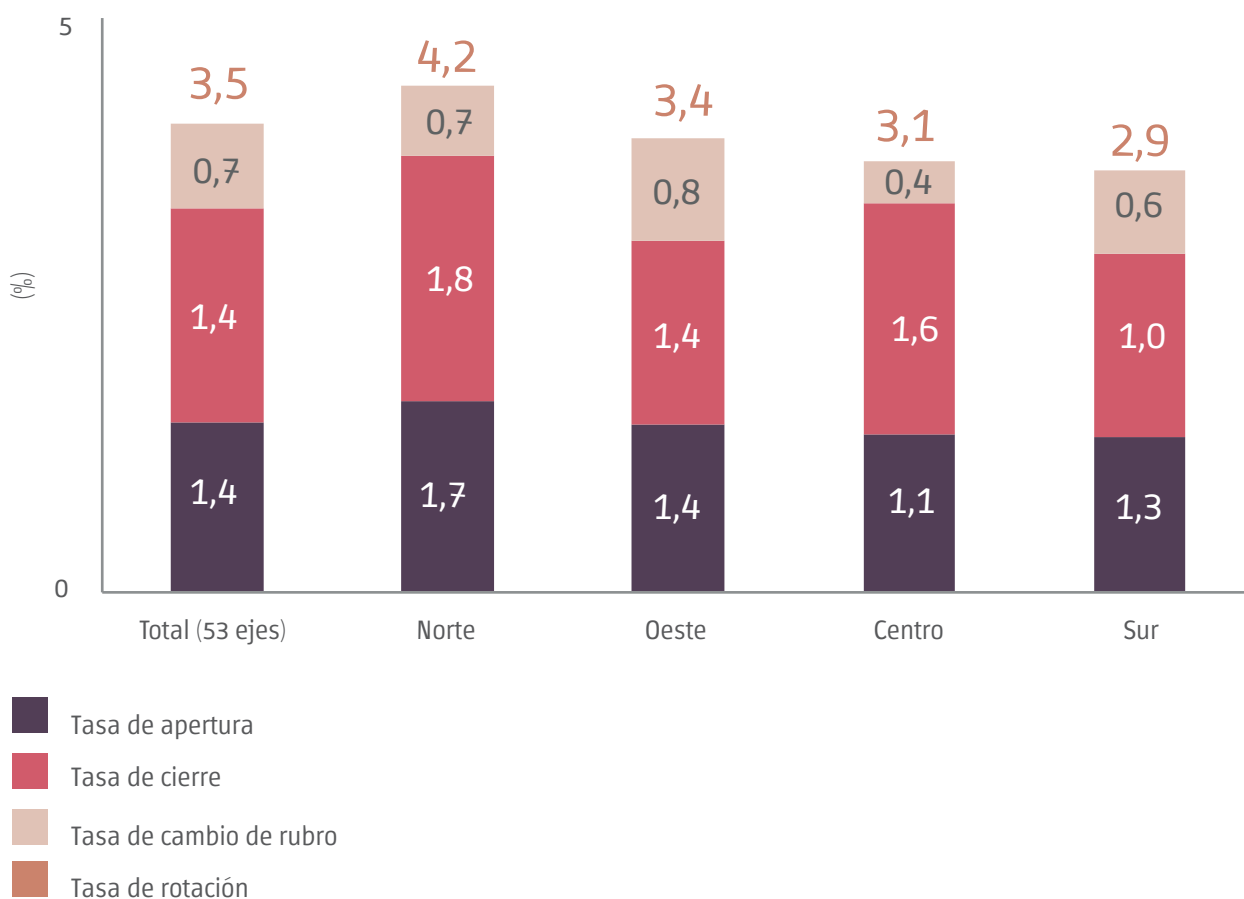
▶ En el Norte, el guarismo también se colocó por encima del promedio de la Ciudad.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Tasa de rotación, apertura, cierre y cambio de rubro

- ▶ La rotación de locales en la Ciudad fue del 3,5%, impulsada por la apertura y el cierre de comercios en magnitudes similares.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 225 aperturas, 222 cierres y 103 cambios de rubro respecto de junio de 2014, dinámica que prácticamente no generó un incremento de comercios (3 locales).
- ▶ La tasa de rotación del Norte fue la más alta (4,2%).



**Nota:** se considera apertura tanto a la creación de locales por terminación de obra civil (nueva construcción), como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados en el relevamiento anterior.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEYC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Oeste (17 ejes comerciales)

▶ **94,9%**  
Tasa de ocupación

▶ **0,3%**  
Variación respecto  
de junio de 2014

▶ **-0,1%**  
Variación interanual

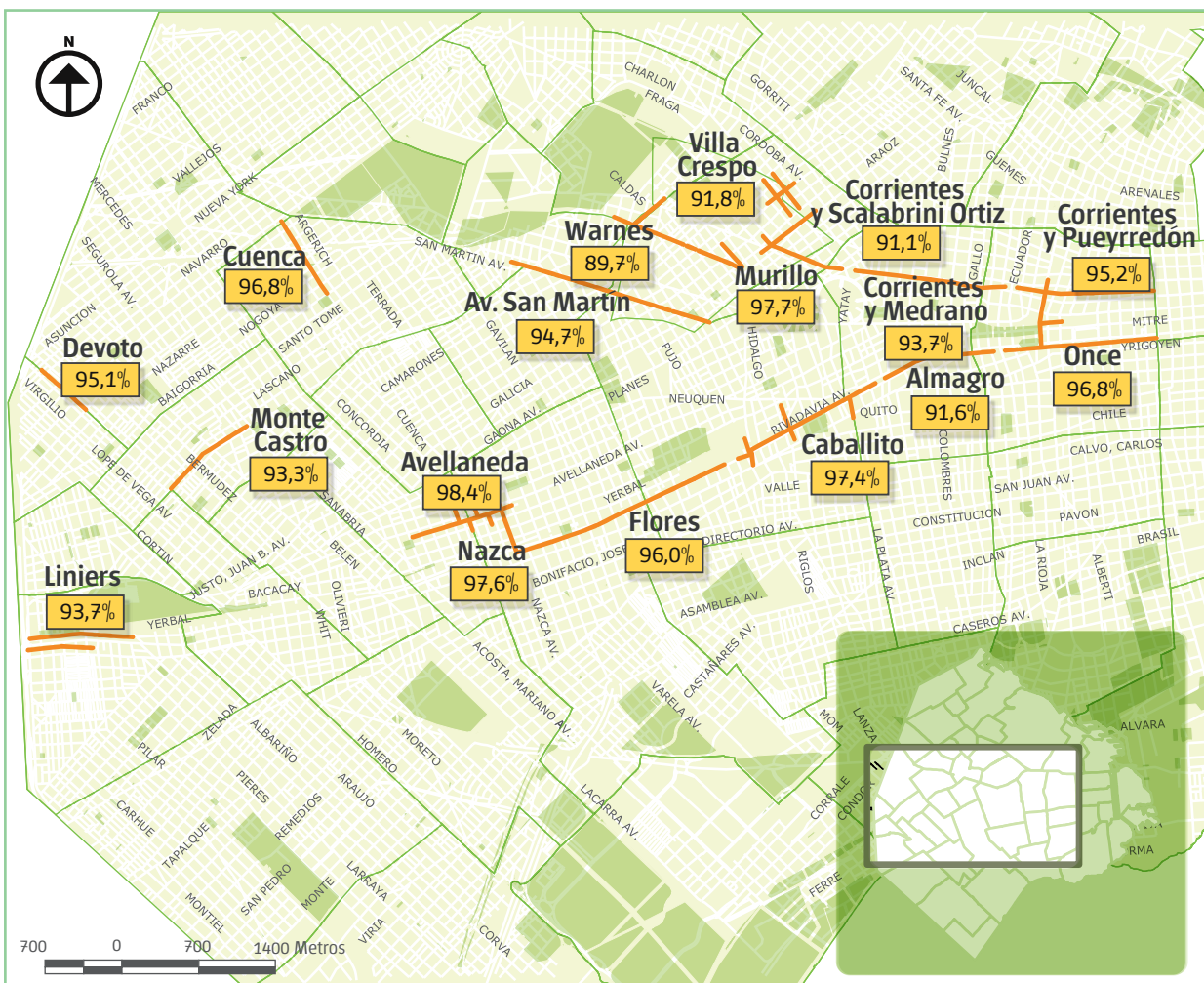
▶ **1,4**  
Locales desocupados  
por cuadra

▶ La ocupación más alta se verificó en los ejes Avellaneda (98,4%), Murillo (97,7%) y Nazca (97,6%), mientras que Warnes (89,7%) registró la más baja.

▶ En relación con los registros de junio de 2014, en Once se verificó el incremento de la tasa de ocupación más significativo (3,4%). Por el contrario, la caída más acentuada se computó en Monte Castro (-1,8%).

▶ En términos interanuales fueron Nazca (2,5%) y Devoto (-3,5%) los ejes que marcaron las variaciones más destacables.

▶ Nazca presentó además la mayor rotación de locales (10,2%), siendo además la más alta de la Ciudad.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Sur (17 ejes comerciales)

▶ **91,8%**  
Tasa de ocupación

▶ **0,3%**  
Variación respecto  
de junio de 2014

▶ **1,2%**  
Variación interanual

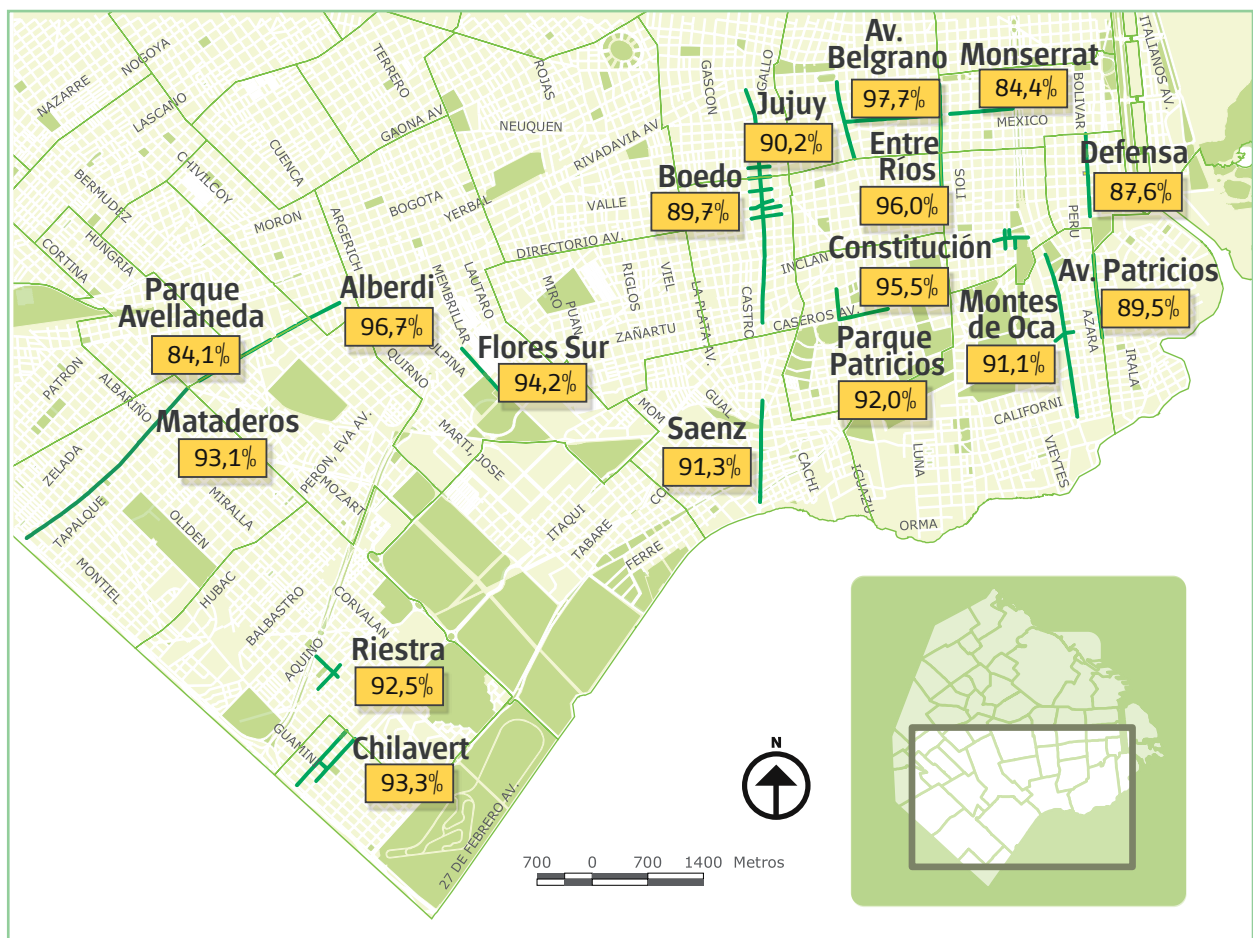
▶ **2,0**  
Locales desocupados  
por cuadra

▶ La ocupación más elevada se registró en Av. Belgrano (97,7%) y Alberdi (97,6%). En Parque Avellaneda se computó la menor (84,1%), además de la máxima proporción de locales vacíos (4,1 por cuadra).

▶ En la comparación interanual cabe destacar la dinámica ascendente de la ocupación registrada en Entre Ríos (4,1%) y en Av. Patricios (3,9%). Por el contrario, Parque Patricios marcó una baja significativa (-2,0%).

▶ En relación con la medición anterior (junio de 2014), en Flores Sur se verificó el mayor incremento de la ocupación (2,1%) y en Riestra la caída más pronunciada (-1,8%).

▶ La tasa de rotación más alta fue la de Alberdi (6,7%).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Norte (13 ejes comerciales)

▶ **94,0%**  
Tasa de ocupación

▶ **0,1%**  
Variación respecto de junio de 2014

▶ **0,1%**  
Variación interanual

▶ **1,3**  
Locales desocupados por cuadra

▶ En Cabildo y en Santa Fe y Coronel Diaz se registró la mayor tasa de ocupación (97,7% en ambos casos), mientras que en Chacarita se verificó la menor (87,8%).

▶ En relación con el relevamiento previo el mayor aumento se computó en Córdoba y Scalabrini Ortiz (1,6%), en tanto que la caída más importante fue la de Cañitas (-3,1%).

▶ En términos interanuales, sobresale Palermo Hollywood cuya ocupación se incrementó el 6,9%. En contraposición, en Cañitas se produjo la caída más destacable (-5,8%).

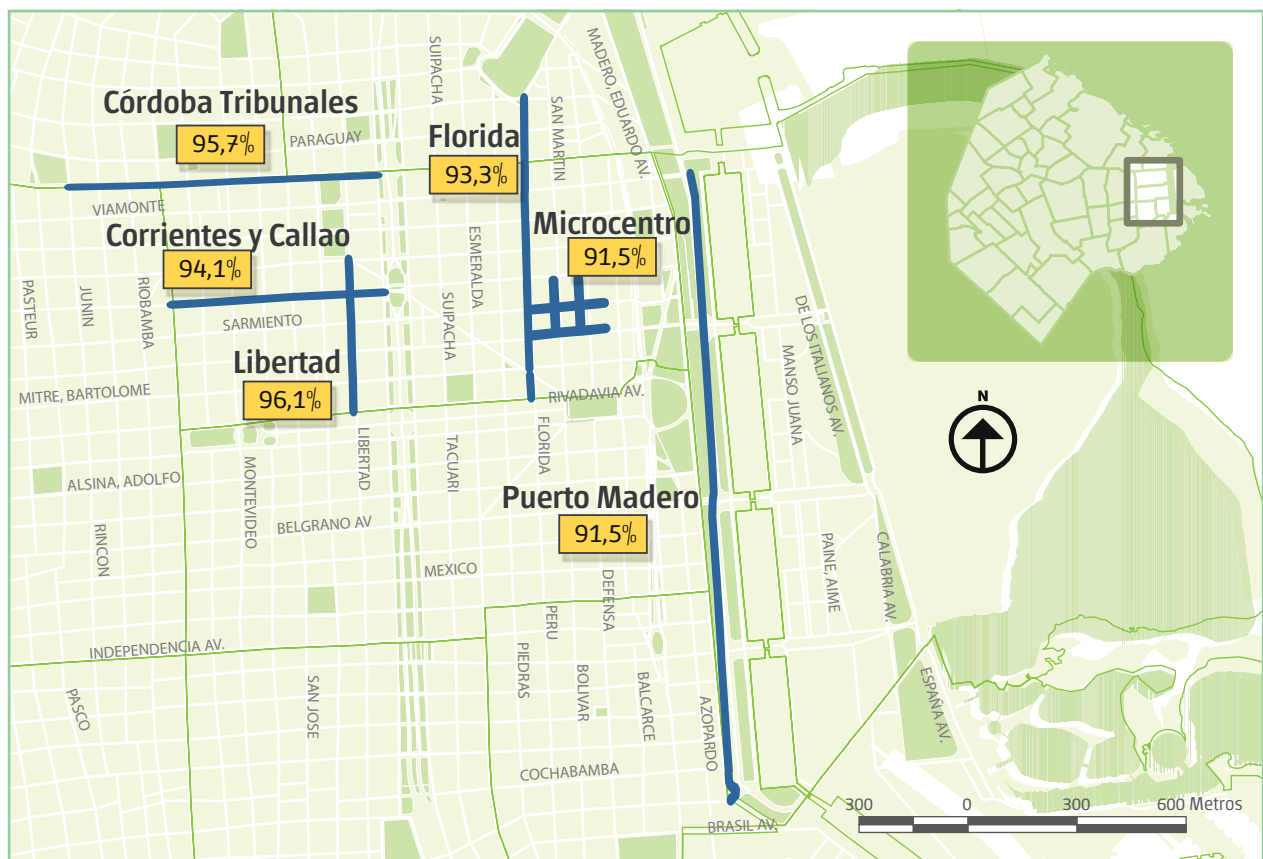
▶ En Palermo Soho se observó un gran movimiento de negocios, con una tasa de rotación del 6,8%.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Centro (6 ejes comerciales)

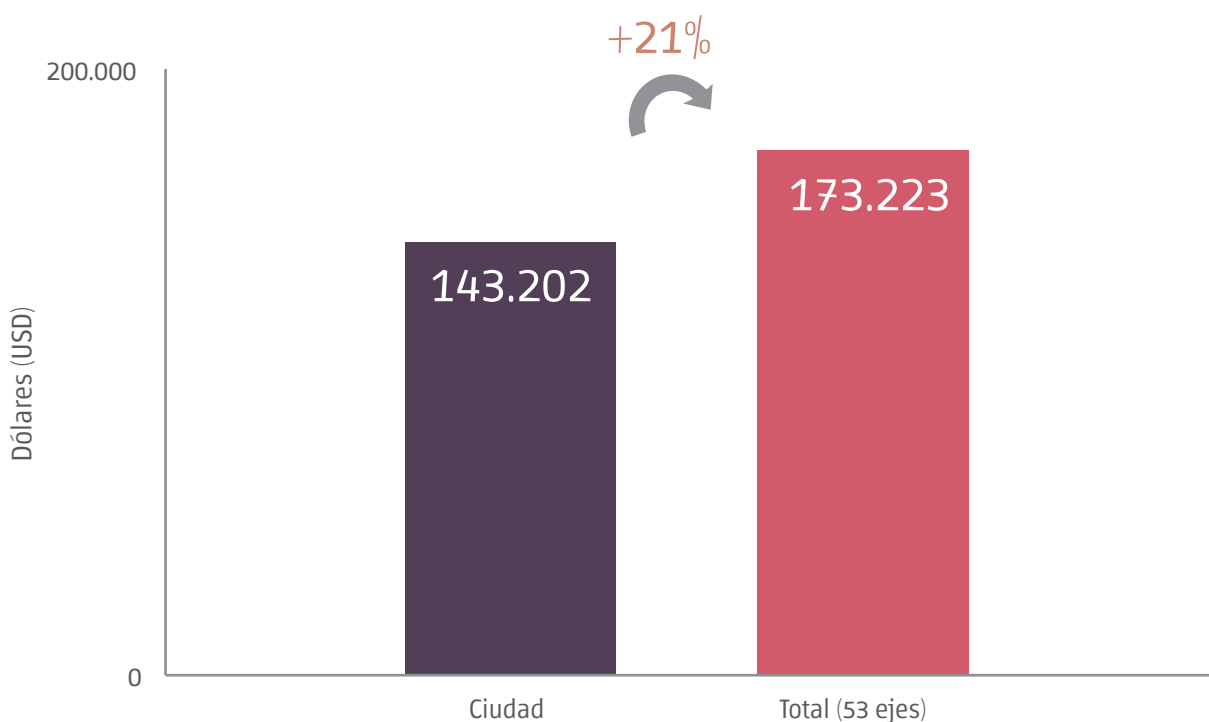
- ▶ **94,1%**  
Tasa de ocupación
  - ▶ **-0,6%**  
Variación respecto de junio de 2014
  - ▶ **0,1%**  
Variación interanual
  - ▶ **1,1**  
Locales desocupados por cuadra
- 
- ▶ La ocupación más alta se verificó en Libertad (96,1%), en tanto que Puerto Madero y Microcentro tuvieron la tasa de ocupación más baja (91,5% en ambos casos).
  - ▶ Corrientes y Callao mostró un deterioro de su nivel de ocupación, tanto en relación con el relevamiento previo (-1,1%) como en términos interanuales (-1,7%).
  - ▶ Los únicos nodos que marcaron un alza respecto de septiembre de 2013 fueron Puerto Madero (7,4%) y Microcentro (1,2%). En relación con el relevamiento previo, no se verificaron subas.
  - ▶ En Florida se registró la máxima rotación de la zona (5,5%).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales en venta

- ▶ El valor de venta de un local promedió USD 143.202, con un precio de USD 2.203 por m<sup>2</sup> en el período agosto-octubre de 2014<sup>1</sup>.
- ▶ El valor del metro cuadrado de los locales ubicados sobre los Ejes Comerciales fue 21% más elevado.
- ▶ En cuanto a la distribución geográfica de las unidades ofrecidas, el 46% se ubicó en la zona Oeste.
- ▶ El precio promedio del metro cuadrado en la zona Norte superó al del Sur en un 66%.

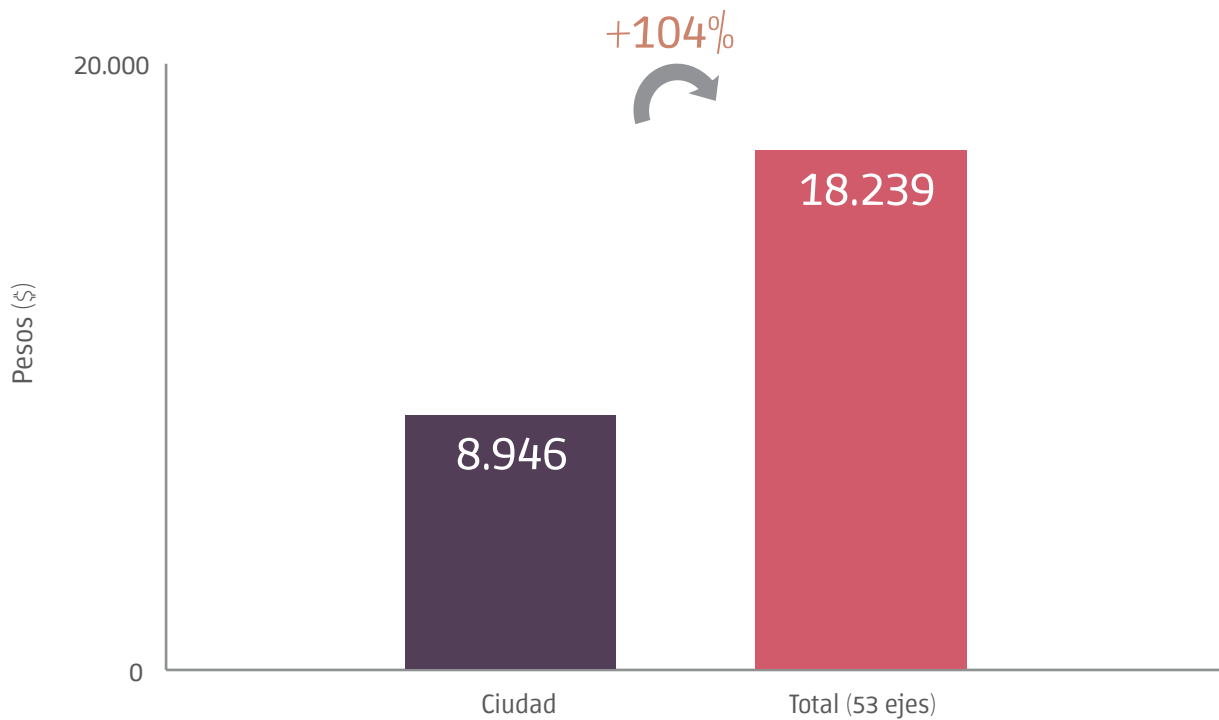


<sup>1</sup>El análisis incluye solo la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado en el período agosto-octubre de 2014 (238 registros). Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de los datos de Argenprop.

## Locales en alquiler

- ▶ Si se consideran los locales ofrecidos en alquiler, el precio promedio se ubicó en \$8.946 en el período agosto-octubre de 2014<sup>2</sup>.
- ▶ La diferencia de precio entre los locales ubicados sobre los Ejes Comerciales y el promedio de la Ciudad alcanzó el 104%.
- ▶ También en este caso, un gran parte de las unidades correspondieron a la zona Oeste (45%).

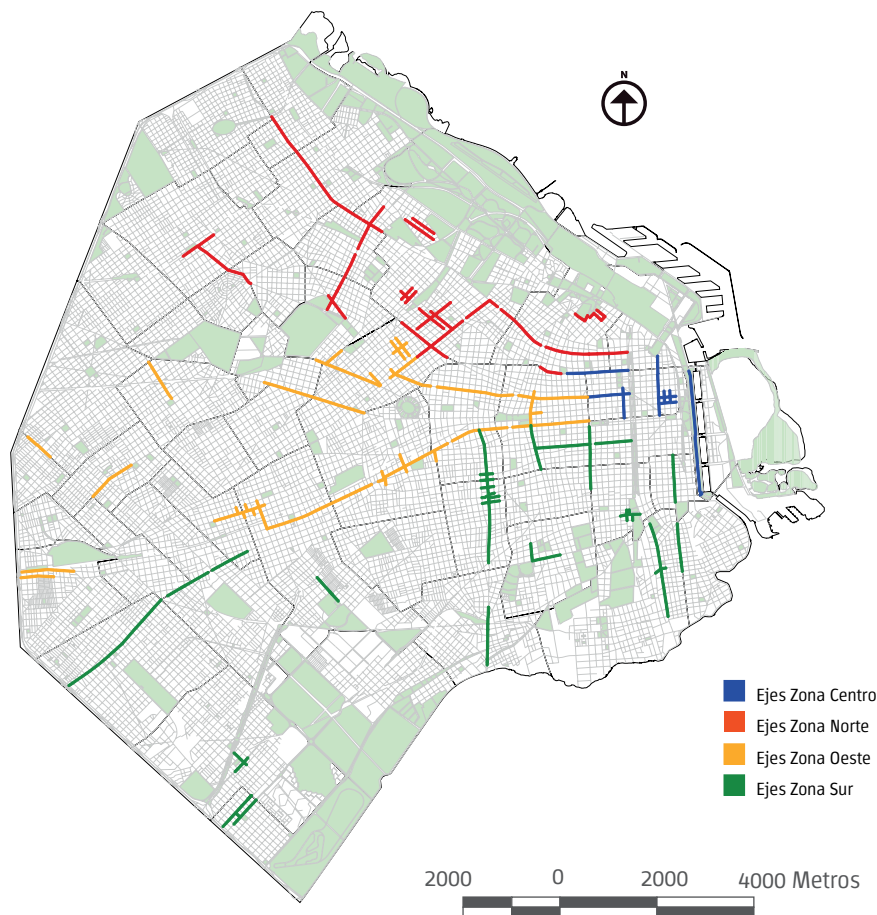


<sup>2</sup> El análisis incluye solo la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado en el período agosto-octubre de 2014 (668 registros). Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de los datos de Argenprop.



## Metodología utilizada

- ▶ Este trabajo presenta información sobre la **ocupación de locales en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires** a partir de datos surgidos de relevamientos visuales.
- ▶ **Período:** Septiembre de 2014.
- ▶ **Muestra:** 53 ejes comerciales, elegidos en función de tres variables (densidad de locales, ubicación territorial y rubro comercial predominante). A efectos analíticos, los mismos se agrupan en cuatro zonas geográficas: Centro, Norte, Oeste y Sur.
- ▶ A partir de la información obtenida se calcula la **tasa de ocupación comercial**, que sirve como referencia significativa de la evolución del comercio y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes de la Ciudad.



**Nota:** Para acceder a mayor información consulte **Banco de Datos** disponible en nuestra página web.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

# Glosario

## Locales

El concepto incluye tanto a los comercios dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son típicos locales de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos o una casa), este criterio deja fuera del análisis a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés y hoteles familiares, entre otros. Tampoco se consideran los negocios que se encuentran al interior de las galerías; es decir que solo se relevan los que poseen vidriera a la calle.

## Locales ocupados

Comercios que se encuentran abiertos o prestando servicios el día del relevamiento.

## Tasa de ocupación comercial

Cociente de los locales ocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

## Locales desocupados

Comercios que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de los negocios cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencia de empleados, etcétera. Este concepto se subdivide en las siguientes categorías:

- **Alquiler / venta**

Locales desocupados que cuentan con el correspondiente cartel que anuncia su ofrecimiento para la venta o el alquiler. En los casos en que un local cerrado está ofrecido simultáneamente en venta y en alquiler, se registra la última de las dos opciones.

- **Construcción / reforma**

Locales desocupados que se encuentran en proceso de construcción o reforma.

- **Vacante**

Locales desocupados sin destino aparente.

## Densidad

Cociente de la cantidad de locales observada (teniendo en cuenta ambas aceras) sobre el total de cuadras relevadas.

## Tasa de apertura

Cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se considera apertura tanto a la creación de establecimientos comerciales por finalización de obra civil como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados.

## Tasa de cierre

Cociente de la cantidad de cierres sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se entiende como cierre a los comercios que dejaron de funcionar, pasando a estar desocupados (vacantes, en venta o alquiler o en construcción) o destinándose a usos no comerciales (residencia familiar, espacio público, etc.).

## Tasa de cambio de rubro

Cociente de la cantidad de locales que verificaron cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

## Tasa de rotación

Sumatoria de las tasas de apertura, cierre y cambio de rubro, expresada en porcentaje.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)