

# Ejes Comerciales 2010

Julio de 2010

Informe  
de resultados **427**



## Ejes comerciales Ciudad de Buenos Aires. Enero 2010

En el mes de enero de 2010 se relevaron 37 ejes comerciales, los cuales se hallan ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 7.677 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 93,5% en este período, sin que ello implicara variaciones respecto del relevamiento previo<sup>1</sup>, efectuado en diciembre de 2009. En cuanto a la evolución reciente del indicador analizado, el guarismo computado en diciembre había resultado el más alto desde junio de 2008.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (6,5%), de los 500 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 51,6% fueron constatados como vacantes, el 33% ofrecidos para alquiler, el 11% en refacción o construcción y el 4,4% en venta.

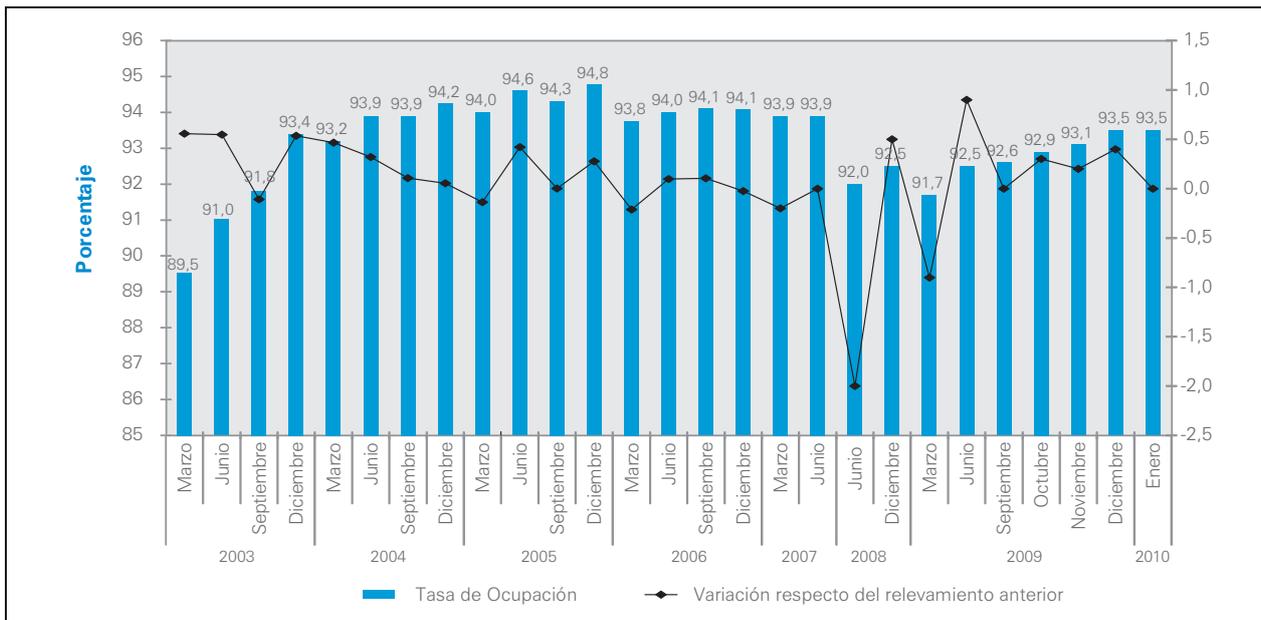
La ocupación de locales más alta se registró en los ejes Villa Lugano (100%), Caballito y Santa Fe (98,5% en ambos casos), mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (69,6%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del último relevamiento realizado (diciembre de 2009), las subas más significativas se presentaron en Cañitas (2,2%) y Palermo (1,7%), mientras

que en los locales de Córdoba y Avellaneda se computaron los mayores descensos (-1,7%), seguidos por el área comercial de Devoto (-1,6%).

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en enero de 2010, la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,1%. En la zonas Oeste y Centro, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 93,9% y el 93,7% de los locales, respectivamente. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa inferior a la media (92,4%). En cuanto a su evolución respecto del relevamiento previo, se registró un ascenso de 0,8% en la zona Norte. Los ejes de la zona Oeste, por el contrario, mostraron una retracción (-0,3%). Mientras, en las zonas Sur y Centro, no se registraron variaciones significativas.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 13 áreas consideradas temáticas<sup>2</sup> (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 92,3%. Esta última evidenció una variación negativa respecto de diciembre de 2009 (-0,1%).

**Gráfico 1** | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003-enero 2010



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

<sup>1</sup> Se calcula aquí la tasa de variación respecto de diciembre de 2009, debido a que en el mes de enero de dicho año no se realizó el relevamiento que permita hacer una comparación interanual.

<sup>2</sup> Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Forest, Córdoba, Murillo, Belgrano y Warnes.

## Anexo Metodológico

El presente informe<sup>3</sup> contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de enero de 2010, mediante el cual se registró la cantidad de locales comerciales 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.

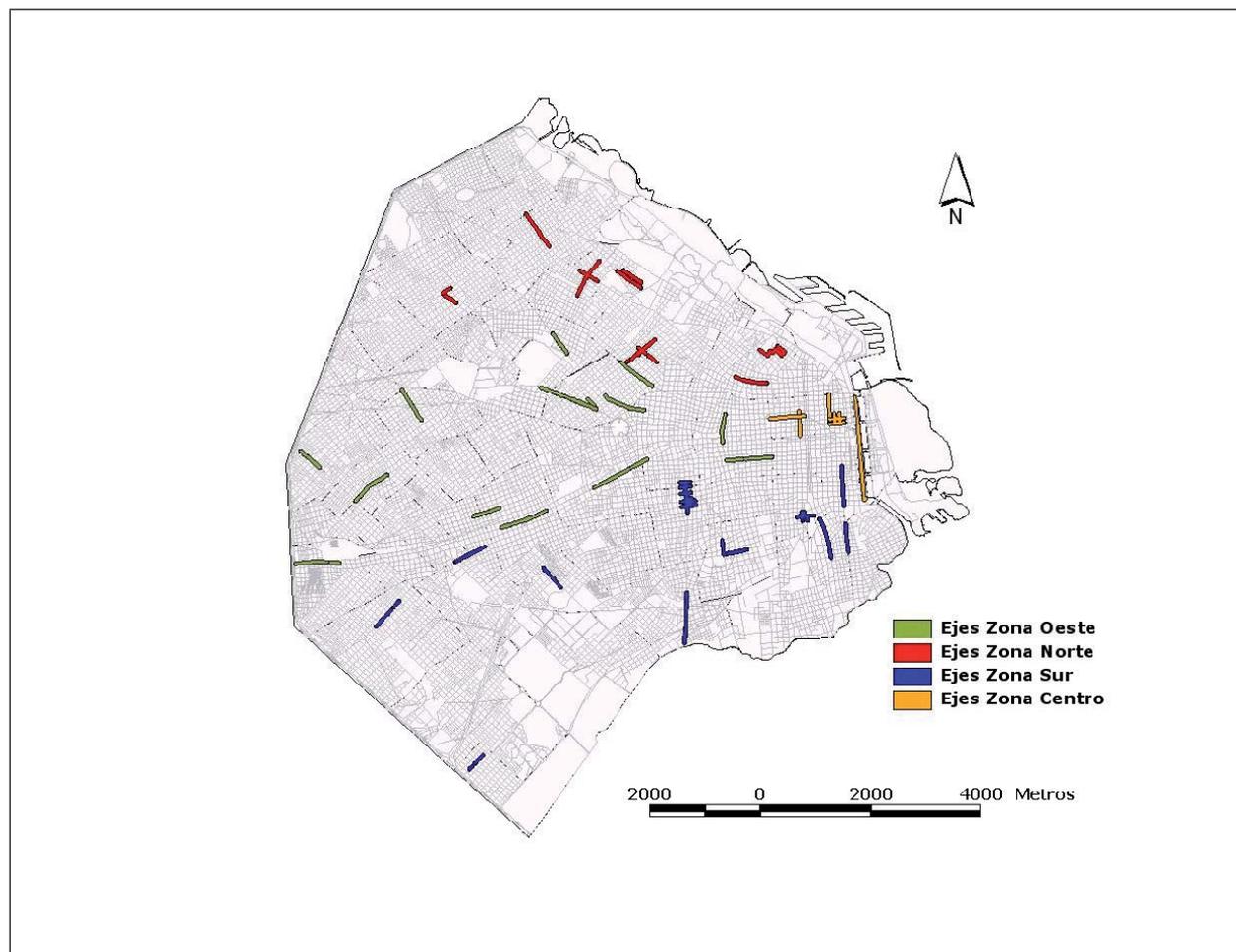
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta

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 | Ocupación de locales comerciales. 37 ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2010



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

<sup>3</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, los 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. A su vez, y dentro del total de los 37 ejes se encuentran 13 áreas temáticas, en las cuales se comercializa preferentemente un rubro específico.

## 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 2010

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (porcentaje)	Variación respecto de Diciembre 2009 (porcentaje)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta		
Triunvirato	270	251	12	6	1	0	93,0	0,0
Recoleta	105	95	1	4	5	0	90,5	1,1
Santa Fe	199	196	3	0	0	0	98,5	0,0
Cabildo	294	278	11	5	0	0	94,6	0,4
Cañitas	104	93	8	1	2	0	89,4	2,2
Palermo	202	187	9	4	1	1	92,6	1,7
Colegiales	322	308	6	6	1	1	95,7	1,3
<b>Zona Norte</b>	<b>1.496</b>	<b>1.408</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>94,1</b>	<b>0,8</b>
Constitución	173	164	3	4	2	0	94,8	0,0
Av. de los Patricios	155	124	18	8	3	2	80,0	0,0
Flores Sur	140	134	3	0	0	3	95,7	0,0
Sáenz	265	248	10	4	1	2	93,6	0,0
Defensa	209	186	16	6	0	1	89,0	0,0
Montes de Oca	128	116	2	10	0	0	90,6	0,0
Mataderos	229	213	7	5	3	1	93,0	0,0
Villa Lugano	144	144	0	0	0	0	100,0	0,0
Alberdi	154	146	2	0	6	0	94,8	0,0
Parque Patricios	206	192	8	4	1	1	93,2	0,0
Boedo	367	337	17	7	5	1	91,8	-0,3
<b>Zona Sur</b>	<b>2.170</b>	<b>2.004</b>	<b>86</b>	<b>48</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>92,4</b>	<b>0,0</b>
Corrientes y Callao	181	161	7	1	12	0	89,0	0,0
Libertad	231	218	8	5	0	0	94,4	0,0
Florida	239	232	4	3	0	0	97,1	0,0
Microcentro	111	101	6	1	3	0	91,0	0,0
Puerto Madero	68	66	0	2	0	0	97,1	0,0
<b>Zona Centro</b>	<b>830</b>	<b>778</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>93,7</b>	<b>0,0</b>
Corrientes y Scalabrini Ortiz	214	202	5	7	0	0	94,4	1,0
Cuenca	276	271	3	2	0	0	98,2	0,0
Devoto	192	180	6	6	0	0	93,8	-1,6
Flores	308	294	6	8	0	0	95,5	0,0
Avellaneda	303	295	6	2	0	0	97,4	-1,7
Forest	112	78	17	10	3	4	69,6	-1,3
Córdoba	242	230	5	7	0	0	95,0	-1,7
Liniers	216	186	14	11	1	4	86,1	0,0
Murillo	46	44	1	1	0	0	95,7	0,0
Pueyrredón	230	219	1	8	2	0	95,2	-0,5
Belgrano	212	208	1	0	2	1	98,1	0,0
Caballito	270	266	3	0	1	0	98,5	0,0
Warnes	266	235	18	13	0	0	88,3	0,9
Monte Castro	294	279	11	4	0	0	94,9	0,0
<b>Zona Oeste</b>	<b>3.181</b>	<b>2.987</b>	<b>97</b>	<b>79</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>93,9</b>	<b>-0,3</b>
<b>General</b>	<b>7.677</b>	<b>7.177</b>	<b>258</b>	<b>165</b>	<b>55</b>	<b>22</b>	<b>93,5</b>	<b>0,0</b>

## Anexo III

Ocupación de locales comerciales. ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales.  
Ciudad de Buenos Aires. Enero 2010

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 Fé	Santa Fé	1801	2499
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	Cañitas	Arce	201	699
		Baez	101	799
	Colegiales	Cabildo	501	1099
		Lacroze	2001	2899
	Palermo	Serrano / Borges	1301	2099
El Salvador		4501	4999	
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	Boedo	601	1099
		Carlos Calvo	3501	3699
		Estados Unidos	3501	3699
Humberto Primo		3401	3599	
Independencia		3501	3699	
Mexico		3501	3699	
San Juan		3401	3699	
Mataderos	Alberdi	5401	6199	

continúa ➔

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales.  
Ciudad de Buenos Aires.Enero 2010

continuación

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
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
	Warnes	Warnes	401	1599
	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4501	5299
	Flores	Rivadavia	6401	7399
	Liniers	Rivadavia	10801	11699
Monte Castro	Alvarez Jonte	4501	5299	