

Ejes Comerciales. Marzo de 2010

Agosto de 2010

Informe
de resultados **430**

Ejes comerciales Ciudad de Buenos Aires. Marzo de 2010

1. Resumen Ejecutivo

En el mes de marzo 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 7.671 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 93,6% en este período, lo que implicó un ascenso de 0,1% respecto del relevamiento previo, efectuado en febrero de 2010. En cuanto a la evolución reciente del indicador analizado, el guarismo computado en marzo resultó el más alto desde inicios de 2009. En términos interanuales, se observó un crecimiento de 2,1%.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (6,4%), de los 492 locales que no se encontraron en funcionamiento, 52% fueron constatados como vacantes, 34,1% ofrecidos para alquiler, 10,2% en refacción o construcción y 3,7% en venta.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (100%), seguido por Caballito y Santa Fe (98,5% en ambos casos), mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (72,9%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo (febrero 2010), las subas más significativas se presentaron en Forest (3,3%), mientras que en los locales de Flores se computó el mayor descenso (-0,7%). Sin embargo, en relación con marzo de 2009, fueron Av. De los Patricios (9,2%) y Recoleta (-2,2%) los que marcaron las variaciones más destacables.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en marzo de 2010, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,1%. En las zonas Norte y Centro, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general (93,6%), alcanzando el 94% y el 93,7% de los locales, respectivamente. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92,5%, inferior a la media. En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron ascensos en dos de las zonas de la Ciudad. La más significativa se dio en la zona Oeste (0,3%), mientras que la zona Sur experimentó un ligero incremento (0,1%). Cabe destacar que ninguno de los nodos que componen las zonas Sur y Centro mostraron variaciones. Comparando estos resultados con los de marzo de 2009, tampoco se registraron descensos en la ocupación, siendo la zona Sur la que presentó el mayor crecimiento (3,1%). Le

siguen las zonas Norte y Oeste, con alzas de 2,6% y 1,7% respectivamente. Los ejes del área Centro no variaron la ocupación de sus locales en ningún sentido (-1,1%).

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 13 áreas consideradas temáticas (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 92,8%. Esta última evidenció una variación positiva respecto de febrero (0,7%), la cual ascendió a 3,3% en términos interanuales.

2. Resultados Generales

En el relevamiento efectuado en marzo de 2010 se registraron un total de 7.671 locales ubicados en los 37 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación comercial se ubicó en 93,6%, mientras que la de las 13 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 un valor de 92,8%.

De los 7.671 locales relevados, 7.179 se encontraron en funcionamiento y 492 se hallaron cerrados (52% vacantes o sin destino aparente, 34,1% en alquiler, 10,2% en construcción o refacción y 3,7% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de ocupación general de 93,6% (la más alta de 2009 y de lo que va de 2010) y una tasa de vacancia de 6,4%.

El nivel de ocupación del total de los 37 ejes calculado en el relevamiento previo (febrero 2010) fue algo menor (93,4%). Así, la tasa de ocupación de marzo ascendió 0,1% respecto del relevamiento anterior, significando además un crecimiento de 2,1% en relación con los resultados de marzo de 2009 (Cuadro 1).

En cuanto a los locales que se encontraron en funcionamiento durante marzo de 2010, se observó que el 26% de ellos se dedicaron al rubro de Prendas de vestir y textiles para el hogar, siendo este el de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires. A su vez, en segundo lugar se ubicaron dos rubros con el 7,8% de locales ocupados en las actividades de: Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina y Restaurantes, bares, cafés y casas de comida (ver Anexo IV).

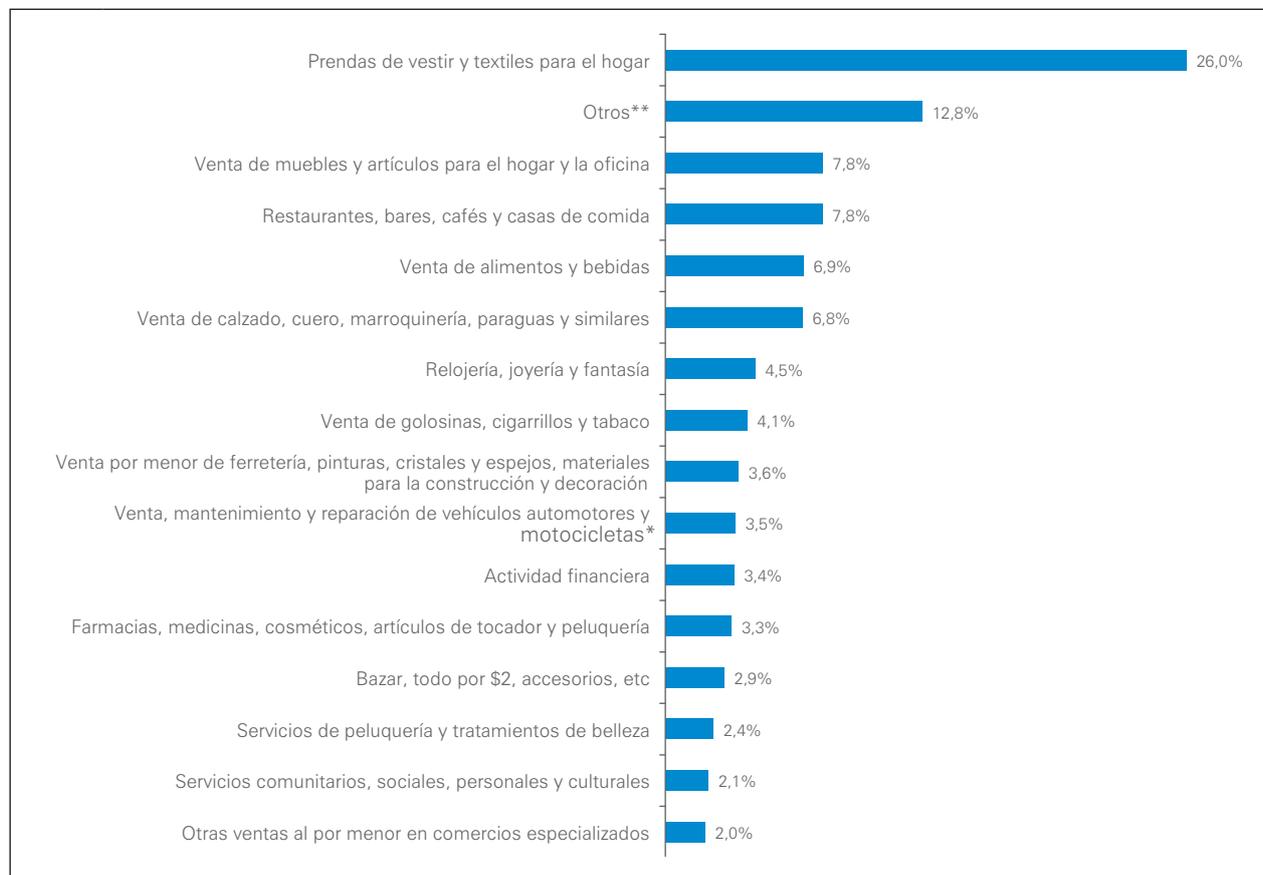
C1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007-marzo 2010

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

. dato no existente.

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

G1 | Ocupación de locales comerciales. Concentración comercial por rubro (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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

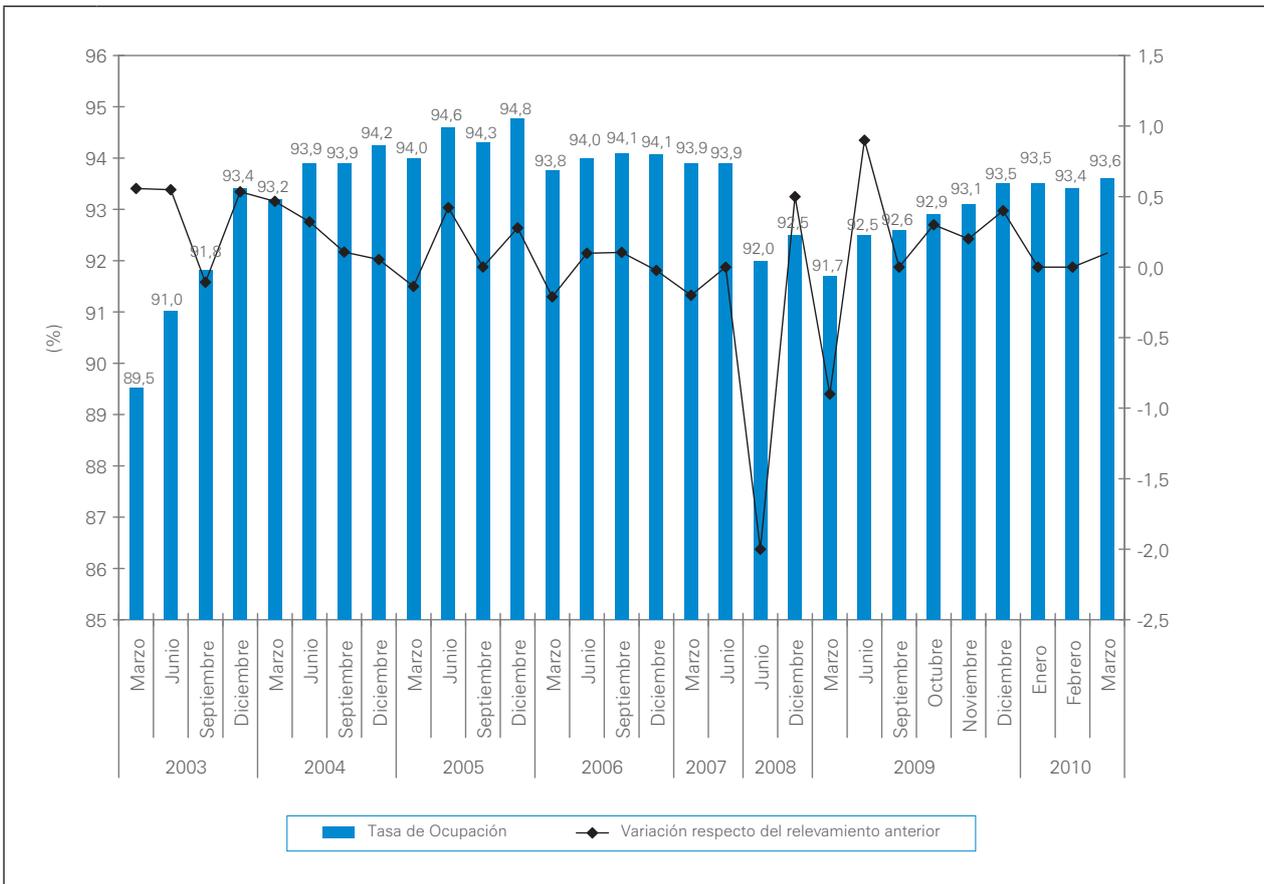
**El rubro Otros incluye a todas las actividades que concentran menos del 2% de los locales.

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 en el bienio siguiente, y durante dichos años (2006 y 2007) se mantuvo prácticamente sin variaciones. Los valores arrojados en 2008 (92% en junio y 92,5% en diciembre) fueron los más

bajos desde septiembre de 2003. Por su parte, el 2009 comenzó con una tasa menor a la última arrojada en 2008, y en diciembre, el 93,5% de los locales se encontraron ocupados (Gráfico 1). El año 2010 mantuvo en enero la tasa de ocupación de 93,5%, se redujo apenas en un punto porcentual en febrero (93,4%) y alcanzó la mayor tasa del año (93,6%) en marzo.

G2 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003-marzo 2010



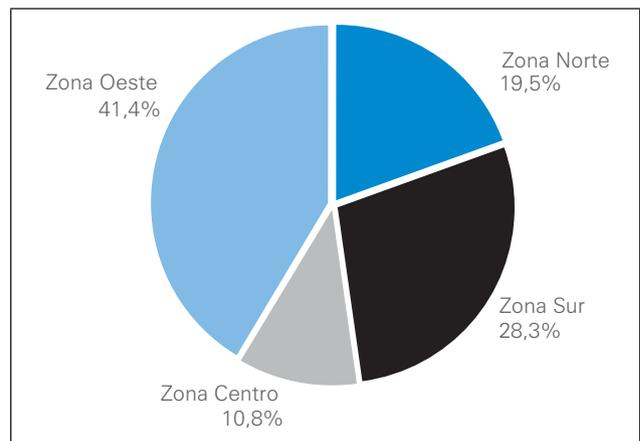
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

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.

En cuanto a la distribución de los locales relevados, la mayor cantidad se concentró en la zona Oeste, representando el 41,4% de los comercios, lo que equivale a 3.176 bocas. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 28,3% del total (2.170 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.496 locales, lo que representó una porción de 19,5%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con 829 relevados y una participación del 10,8% (Gráfico 3).

G3 | Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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 2010, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,1%. En las zonas Norte y Centro, la tasa

de ocupación se ubicó también por encima del promedio general (93,6%), alcanzando el 94% y el 93,7% de los locales, respectivamente. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92,5%, inferior a la media.

C2

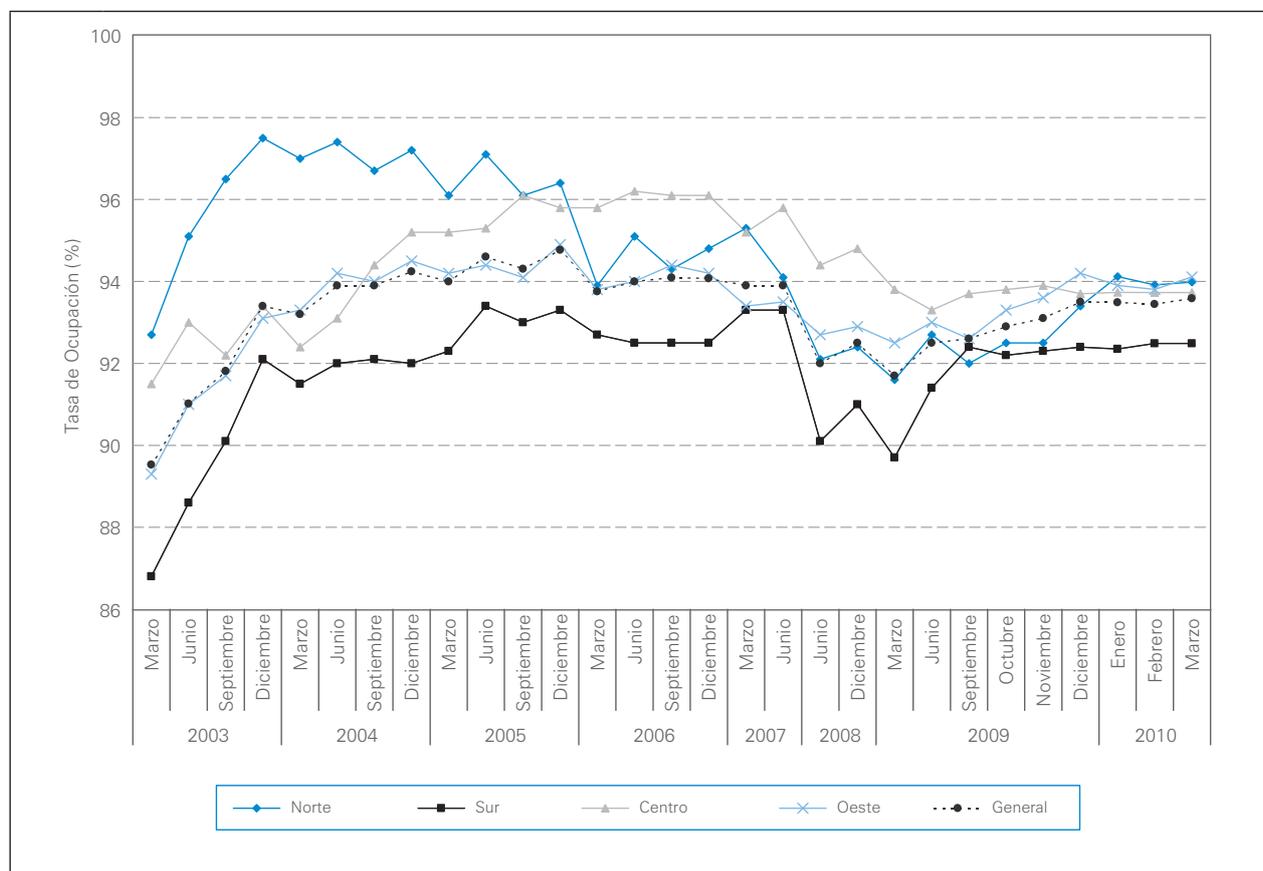
Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), variación respecto del relevamiento previo (%), variación interanual (%), locales relevados, ocupados y vacíos, según zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010

Período	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Febrero 2010 (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	94,0	0,1	2,6	1.496	1.406	90
Sur	92,5	0,0	3,1	2.170	2.007	163
Centro	93,7	0,0	0,0	829	777	52
Oeste	94,1	0,3	1,7	3.176	2.989	187
General	93,6	0,1	2,1	7.671	7.179	492

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

G4

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial según zona geográfica y promedio general (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003-marzo 2010



Nota: los datos anteriores a diciembre de 2006 corresponden al relevamiento de 31 ejes comerciales

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 7 de los ejes comerciales relevados, en los cuales se registró una tasa de ocupación promedio de 94%, superior a la general, lo que implicó un incremento de 0,1% respecto de la registrada en febrero de 2010. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en marzo de 2009, la ocupación marcó un alza de 2,6% teniendo en cuenta esta zona de la Ciudad. Cabe recordar que en dicho relevamiento la tasa había sido la más acotada desde 2003 (91,6%).

Los ejes que registraron el mayor ascenso respecto de febrero de 2010 fueron Santa Fe y Palermo (0,5%, en ambos casos), seguidos por Triunvirato, que también marcó una suba destacable (0,4%) (Mapa 2). Contrariamente, los nodos que presentaron una variación negativa fueron Cabildo y Colegiales, con una merma de locales ocupados de 0,4% y 0,3%, respectivamente. Por su parte, en el nodo comercial Cañitas se computó la menor tasa de ocupación de la zona en el período

reseñado (89,4%), sin que ello implicara variaciones respecto del relevamiento previo.

En términos interanuales, el eje Palermo fue el que mostró el mayor ascenso (la ocupación comercial creció 7,4% respecto de marzo de 2009). Inversamente, en Recoleta se computó la única retracción (-2,2%).

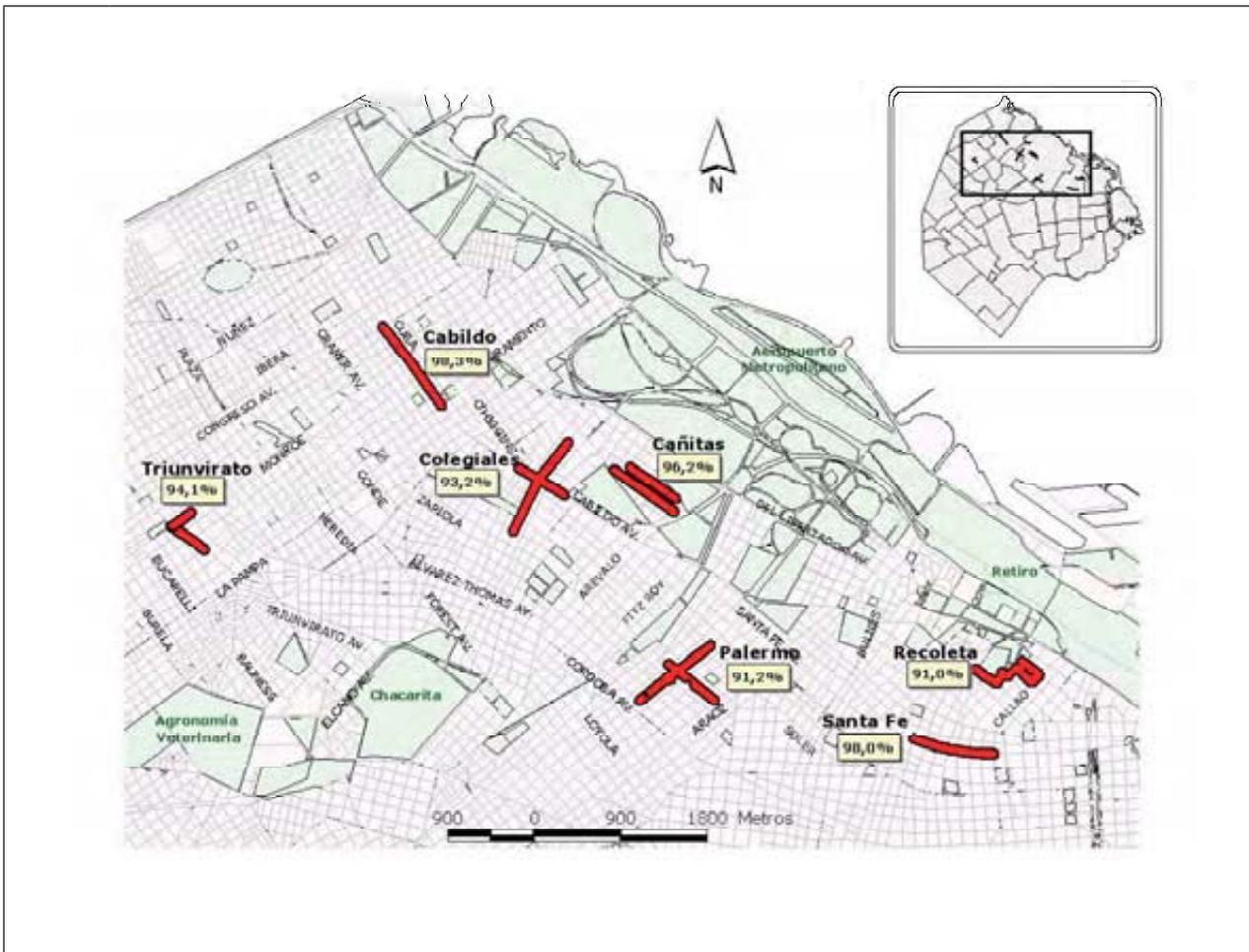
De los 1.496 negocios emplazados en esta zona, 90 de ellos se encontraron cerrados (62,2% vacantes sin destino aparente, 27,8% ofertados en alquiler, 8,9% en refacción o en construcción y tan sólo 1,1% del los locales propuestos para su venta).

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 (1,4%). En efecto, si se tiene en cuenta el promedio anual de la tasa de locales comerciales ocupados, hasta el año 2005, la zona Norte se había ubicado muy por sobre el guarismo calculado para la totalidad de los ejes, 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 los primeros tres meses de 2010, se verificó un nuevo ascenso, con una tasa promedio de 94%.

Dentro de esta zona se observó que el 28% de los negocios instalados en la zona se dedican a la comercialización de Prendas de vestir y textiles para el hogar, ubicando a Restaurantes, bares, cafés y casas de comida en segundo lugar (12,2%).

M1 | Ocupación de locales comerciales. Zona norte. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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 92,5% en marzo de 2010, sin que ello implicara variaciones significativas respecto del relevamiento realizado el mes anterior. Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes del año anterior, la cantidad de locales ocupados marcó un incremento de 3,1%.

Cabe destacar que en el eje Villa Lugano se registró una ocupación total de locales (100%), marcando la mejor performance del mes estudiado, tal como viene ocurriendo desde octubre de 2009 (Mapa 3). En cuanto a las variaciones registradas respecto del relevamiento previo, ningún eje de esta zona presentó cambios.

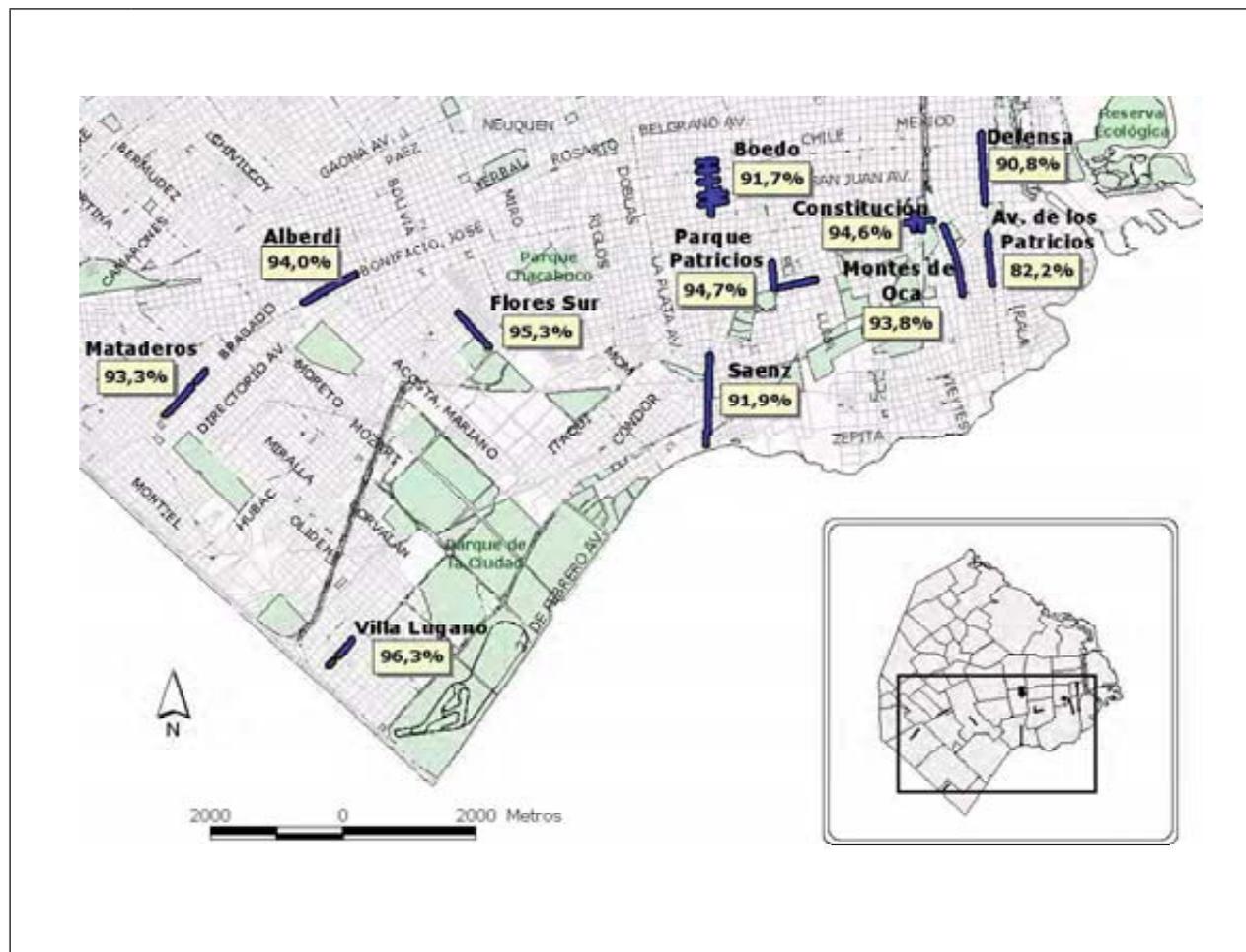
En relación a la medición correspondiente a marzo de 2009, la ocupación creció notablemente en Av. de los Patricios (9,2%) sin mostrar retracciones en ninguno de los nodos.

En términos absolutos, se computaron 163 locales sin uso, sobre un total de 2.170 (52,1% de ellos se encontraron vacantes, 31,3% ofrecidos en alquiler, 11,7% en refacción y 4,9% 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 6,6%. 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%), al igual que el correspondiente al primer trimestre de 2010 (92,4%). De todas maneras, 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, aunque continúa ubicándose en último lugar.

Respecto de las actividades que mayoritariamente se desarrollan en esta zona, también en el Sur se observó la preponderancia de locales de Prendas de vestir y textiles para el hogar (17,3%). En segundo lugar se ubicó la Venta de alimentos y bebidas (10,2%).

M2 | Ocupación de locales comerciales. Zona sur. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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

Del mismo modo, en los 5 ejes que componen la zona Centro tampoco se registraron modificaciones significativas en la tasa de ocupación, la cual se ubicó en 93,7%. Tal como se mencionara anteriormente, esta zona registró uno de los porcentajes más altos de locales en funcionamiento en marzo de 2010, junto con la zona Norte. En relación con las mediciones efectuadas en el mismo mes del año anterior, tampoco se registraron divergencias.

La mayor proporción de locales comerciales en actividad le correspondió a Florida y a Puerto Madero, con una tasa de 97,1% en ambos casos (Mapa 4). En ninguno de los ejes se produjeron variaciones respecto de febrero de 2010.

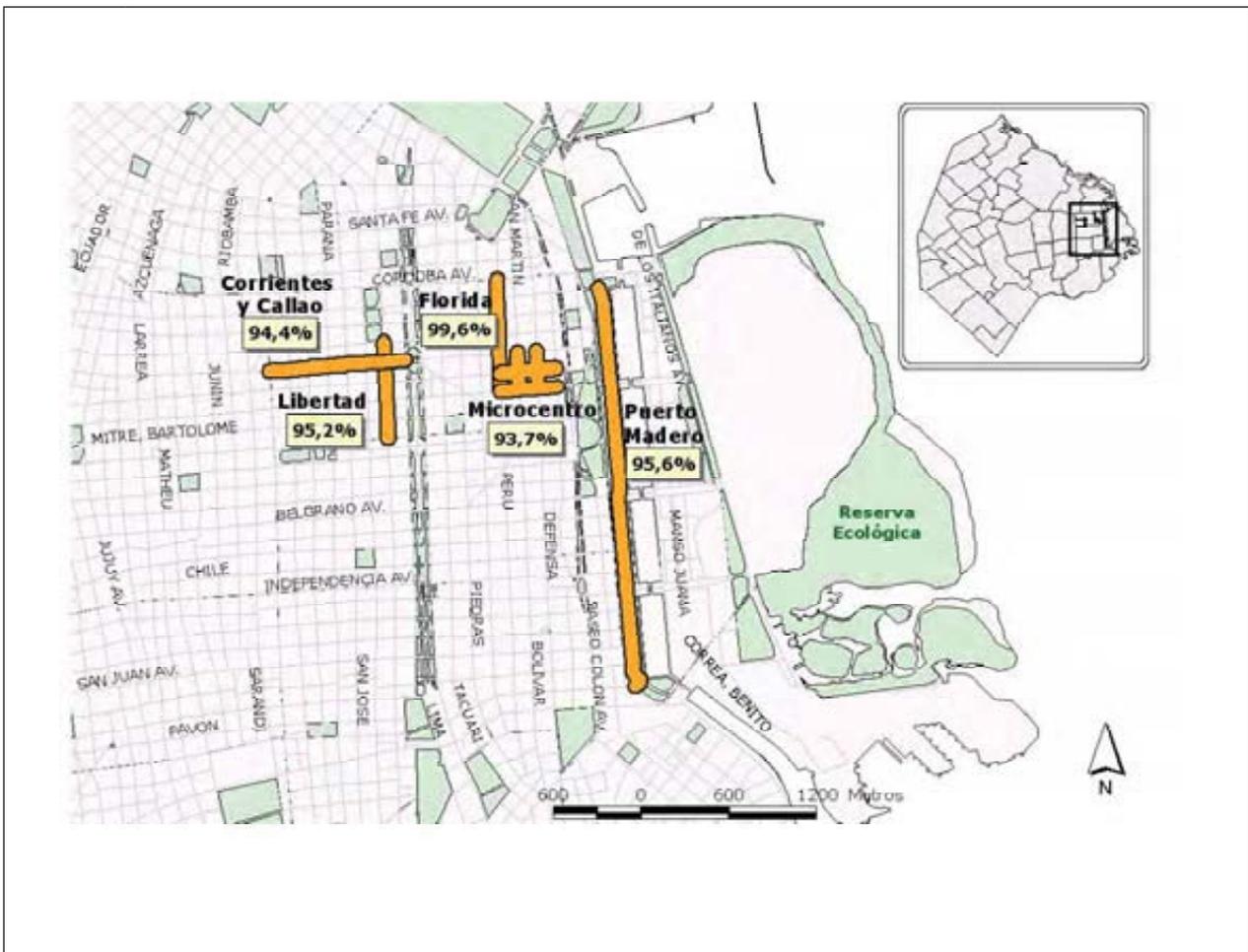
En cuanto a la evolución interanual, en Puerto Madero y en Corrientes y Callao se computaron las únicas mermas en la ocupación del área Centro (-1,5% y -1,1%, respectivamente). Por el contrario se exhibieron incrementos en Libertad (0,9%) y Microcentro (0,8%).

De un total de 829 locales relevados, tan sólo 52 se encontraron vacantes (48,1% vacíos, 23,1% en alquiler y 28,8% en construcción).

La tasa de ocupación comercial obtenida en marzo de 2010, implicó una diferencia positiva de 2,4% en relación con marzo del año 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 y en el primer trimestre de 2010 (93,7% en ambos casos).

En los ejes de esta zona se concentran, en su mayor parte, locales del rubro Relojería, joyería y fantasía (22, 5%), seguido por Restaurantes, bares, cafés y casas de comida (14,8%).

M3 | Ocupación de locales comerciales. Zona centro. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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

Por último, en los 14 ejes que componen la zona Oeste, se verificó un 94,1% de locales en actividad (porcentaje superior al arrojado por el promedio general de los 37 ejes y el más alto del presente relevamiento). Este guarismo implicó un ascenso de 0,3% (el más significativo del período) respecto del registrado en febrero de 2010 y de 1,7% en términos interanuales.

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de este relevamiento (72,9%), con 29 locales vacantes sobre un total de 107. Sin embargo, la misma se incrementó 3,3% en relación con el relevamiento previo. Asimismo debe mencionarse que el eje Caballito marcó la tasa de ocupación más alta de la zona, la cual se ubicó en 98,5% (Mapa 5). Los ejes Flores y Corrientes y Scalabrini Ortiz fueron los que redujeron en mayor medida su tasa de ocupación, no sólo teniendo en cuenta esta zona sino la totalidad de los mismos (-0,7% y -0,5%, respectivamente).

Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en marzo de 2009, se registró en Liniers la merma de la ocupación más destacable de la zona (-1,9%).

En oposición, los nodos en los cuales creció el porcentaje de locales ocupados fueron Forest y Warnes (8,4% y 7,5%, respectivamente).

De los 3.176 negocios que componen esta zona, 187 se encontraron sin uso, (90 se hallaron vacantes, 80 en alquiler, 8 en construcción y 9 en venta).

En relación con marzo de 2003, cuando se había computado un 89,3% de locales en funcionamiento, se observó un crecimiento de 5,4% en marzo de 2010. Analizando la evolución del promedio anual de esta variable, se registró un crecimiento 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 al primer trimestre de 2010 se ubicó en 93,9%.

En cuanto a la distribución por rubros, los nodos comerciales radicados en la zona oeste, se dedican mayormente a la venta de Prendas de vestir y textiles para el hogar (34%) y a la Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina (10%).

M4 | Ocupación de locales comerciales. Zona oeste. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010



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 37 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se cuenta con 13 áreas comerciales temáticas¹, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro principal.

Durante el último relevamiento llevado adelante en el mes de marzo de 2010 se registraron 2.254 locales en los 13 nodos. Del total, 163 se encontraron cerrados (93 de ellos vacantes, 51 en alquiler, 13 en construcción o reforma y 6 en venta) y los restantes 2.091 en funcionamiento. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 92,8%, la cual evidenció una variación positiva de 0,7%, respecto al relevamiento previo (febrero 2010) y de 3,3% en términos interanuales (Cuadro 3).

Como se observa en el Cuadro 3, existe gran disparidad en la ocupación comercial de las áreas consideradas temáticas. Al igual que en los relevamientos anteriores, en el mes de marzo la menor tasa la presentó el eje comercial de la calle Forest (72,9%), a pesar de haber sido el nodo que presentó el mayor crecimiento (3,3%) respecto de febrero 2010. Como característica saliente del presente relevamiento se observó que ningún eje presentó retrocesos respecto al relevamiento anterior. Sin embargo, siete de los trece nodos (Cañitas, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Murillo y Belgrano), no manifestaron ningún tipo de variación respecto febrero de 2010 (Cuadro 3).

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más fuertemente la tasa de ocupación fueron Forest y Warnes, con alzas de 8,4% y 7,5%, respectivamente. En contraste, en Puerto Madero se verificó la contracción más pronunciada (-1,5%).

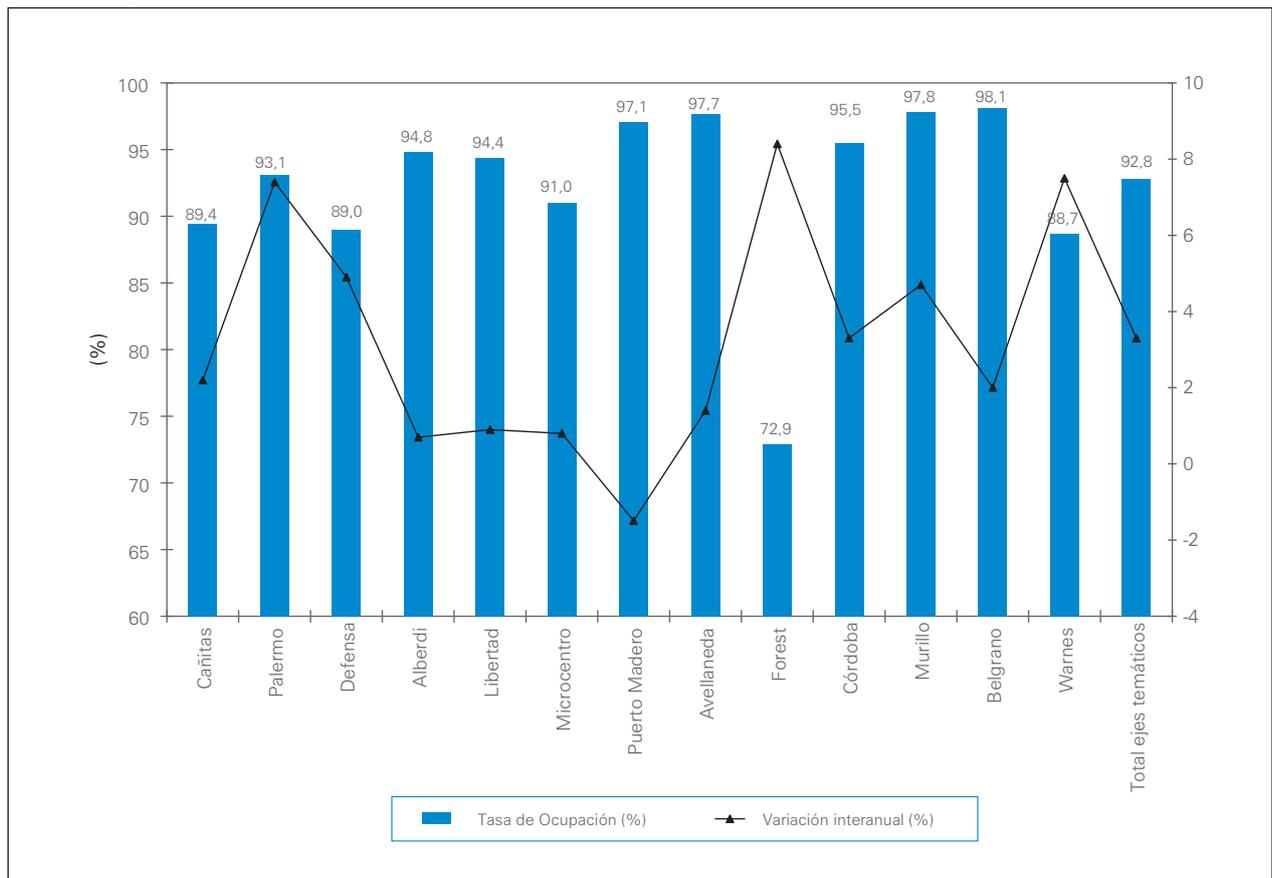
C3

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 2010

Período	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Febrero 2010 (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados
Cañitas	Gastronómico	104	89,4	0,0	2,2
Palermo	Indumentaria	202	93,1	0,5	7,4
Defensa	Antigüedades	209	89,0	0,0	4,9
Alberdi	Materiales	153	94,8	0,0	0,7
Libertad	Oro y audio	231	94,4	0,0	0,9
Microcentro	Act. Bancaria	111	91,0	0,0	0,8
Puerto Madero	Gastronómico	68	97,1	0,0	-1,5
Avellaneda	Indumentaria	303	97,7	3,1	1,4
Forest	Camperas	107	72,9	3,3	8,4
Córdoba	Indumentaria	242	95,5	0,4	3,3
Murillo	Artículos de cuero	46	97,8	0,0	4,7
Belgrano	Muebles	212	98,1	0,0	2,0
Warnes	Rep. Automotores	266	88,7	0,4	7,5
Total ejes temáticos		2.254	92,8	0,7	3,3

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

¹ Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 2 de ellas se encuentran en la zona Norte, 2 en la zona Sur, 3 en la zona Centro y 6 en zona Oeste.



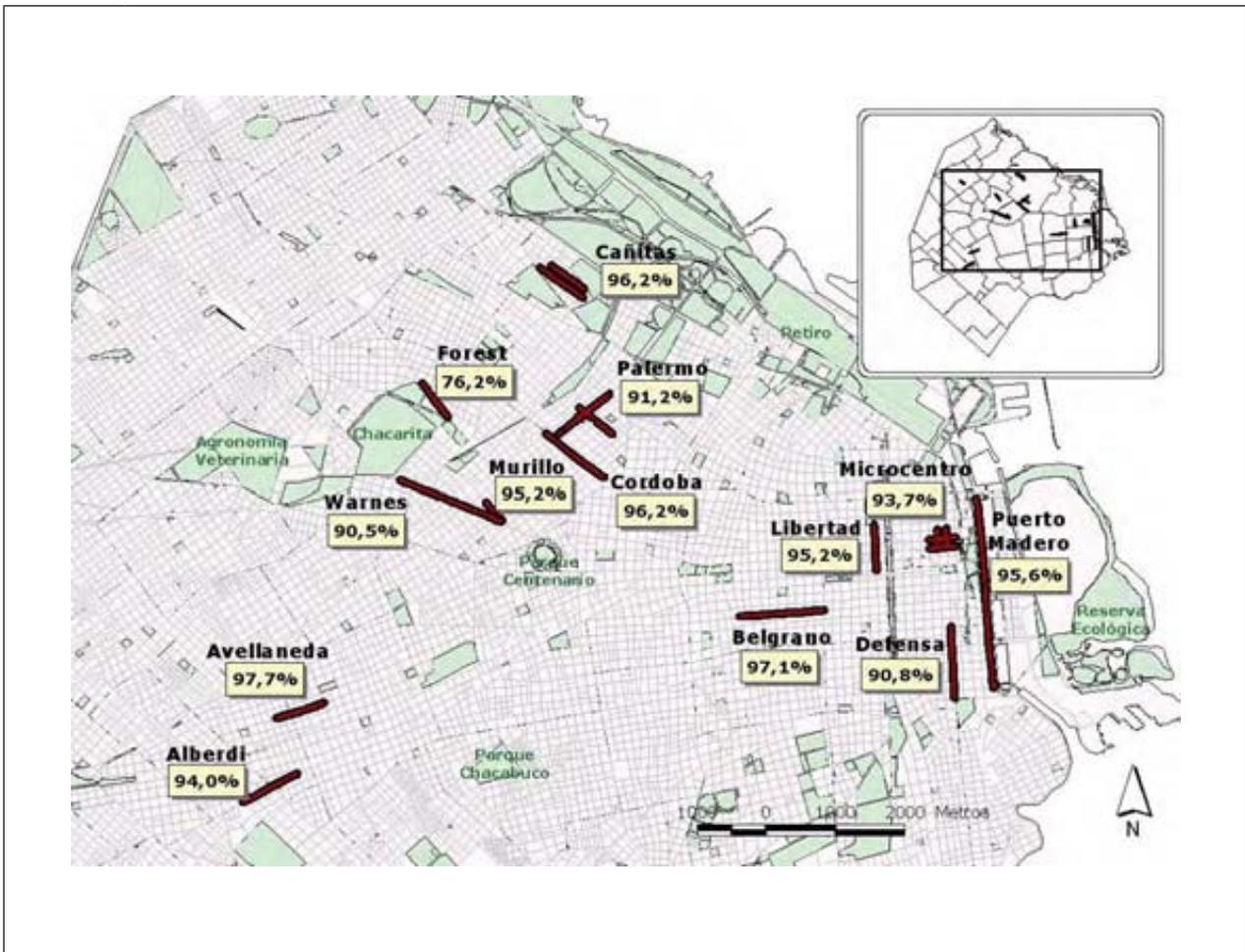
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Las tasas de ocupación más elevadas se dieron en los ejes de: Belgrano, Murillo, Avellaneda, Puerto Madero y Córdoba, las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Alberdi, Libertad, Palermo y Microcentro se situaron entre el 90% y el 95%. Los restantes ejes temáticos tuvieron en marzo de 2010 menos del 90% de sus locales ocupados: Cañitas, Defensa, Forest y Warnes (Mapa 6).

Como se mencionó anteriormente, los ejes temáticos tienen la característica particular de comercializar predominantemente un rubro particular. En el mes de marzo de 2010, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia: el nodo Avellaneda con el 90,2% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro de Prendas de vestir y textiles para el hogar. En dicho eje, se comercializó exclusivamente (con más del 60% del total) indumentaria femenina. En segundo lugar se ubicaron, con el 82,2% de aglomeración, los ejes Murillo (Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares) y Warnes (Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas). Con el 80,3% de sus locales concentrado en el rubro Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina, el eje de Belgrano se posicionó en el tercer lugar y en el cuarto puesto se ubicó el eje Libertad (Relojería, joyería y fantasía) que concentró el 72,5%. El eje de la Av. Córdoba, con el 70,6% de sus locales dedicados al rubro de Prendas de vestir y textiles para el hogar quedó en quinto lugar. Detrás se colocó Alberdi (Venta por menor

de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración) con el 69% de concentración. Los demás nodos comerciales concentraron menos del 50% en algún rubro particular, tal es el caso de Cañitas donde predominó, con el 49,5%, el rubro de Restaurantes, bares, cafés y casas de comida; el eje Microcentro aglomeró el 45,5% en el rubro de Actividad financiera. Por su parte, el eje Palermo (Prendas de vestir y textiles para el hogar) alcanzó el 38,3%, seguido por el nodo Forest (Prendas de vestir y textiles para el hogar) con el 34,6% y en último lugar se encontró Defensa (Venta de artículos usados y antigüedades) con el 32,8% de aglomeración.

Durante los últimos relevamientos, se dio un hecho particular: en Palermo, donde la actividad que caracterizaba al eje como temático era Restaurantes, bares, cafés y casas de comida, ya no se concentraron mayormente este tipo de locales. En marzo de 2010, la actividad principal del eje, con el 38,3%, pasó a ser Prendas de vestir y textiles para el hogar, relegando a la gastronomía al segundo lugar (19,1%). Es decir que dicho eje sigue siendo considerado temático, aunque con un cambio de actividad.



Fuente: CEDEM, 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 para el estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporaron al análisis las tasas de apertura, cierre y rotación de locales.

Para realizar el cálculo de dichas tasas se observó la información de marzo de 2010, 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 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 en el período analizado (tanto apertura, cierre, como cambio de rubro).

Del análisis de los datos de marzo de 2010, se observa una tasa de apertura general de 3,9 nuevos locales por cada mil existentes. Las zonas Sur y Centro no presentaron ninguna inauguración, mientras que las áreas Norte y Oeste mostraron tasas de apertura de 5,3 por mil y 6,9 por mil, respectivamente.

En el mismo período, la tasa de cierre arrojó un valor de 3,8 por mil. Las zonas Sur y Centro tampoco presentaron cierres, mientras que el Oeste mostró la tasa de cierre más alta (6,9 por mil), dejando a la zona Norte en segundo lugar, con 4,7 locales cerrados por cada mil.

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento arrojó un valor de apenas 0,1 por mil, en marzo de 2010, lo que reflejó una dinámica similar de aperturas y cierres (30 y 29, respectivamente). El análisis por zona, reflejó una tasa de crecimiento nula en el Oeste (debido a que se verificó la misma cantidad de aperturas y de cierres). Por su parte, en el Sur y Centro de la Ciudad, no se verificó crecimiento alguno, aunque debido a la ausencia de cambios. Contrariamente, la zona Norte mostró una evolución de 0,7 por mil, con un registro de 8 aperturas y 7 cierres.

	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de rotación
	(cada mil locales)			
Norte	5,3	4,7	0,7	10,7
Sur	0,0	0,0	0,0	0,0
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0
Oeste	6,9	6,9	0,0	14,8
General	3,9	3,8	0,1	8,2

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 de 2010, una tasa de 8,2 por mil, lo que significa que de cada mil locales 8,2 realizaron cambios (abrieron como nuevos, cerraron sus puertas definitivamente o modificaron su rubro). Del análisis por zonas surge que las áreas Sur y Centro no han tenido ningún tipo de cambio, mostrando tasas de rotación nulas. En contraposición, la mayor movilidad la manifestó la zona Oeste (14,8 por mil), ubicándose por detrás la zona Norte, con una tasa de rotación de 10,7 por mil.

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.

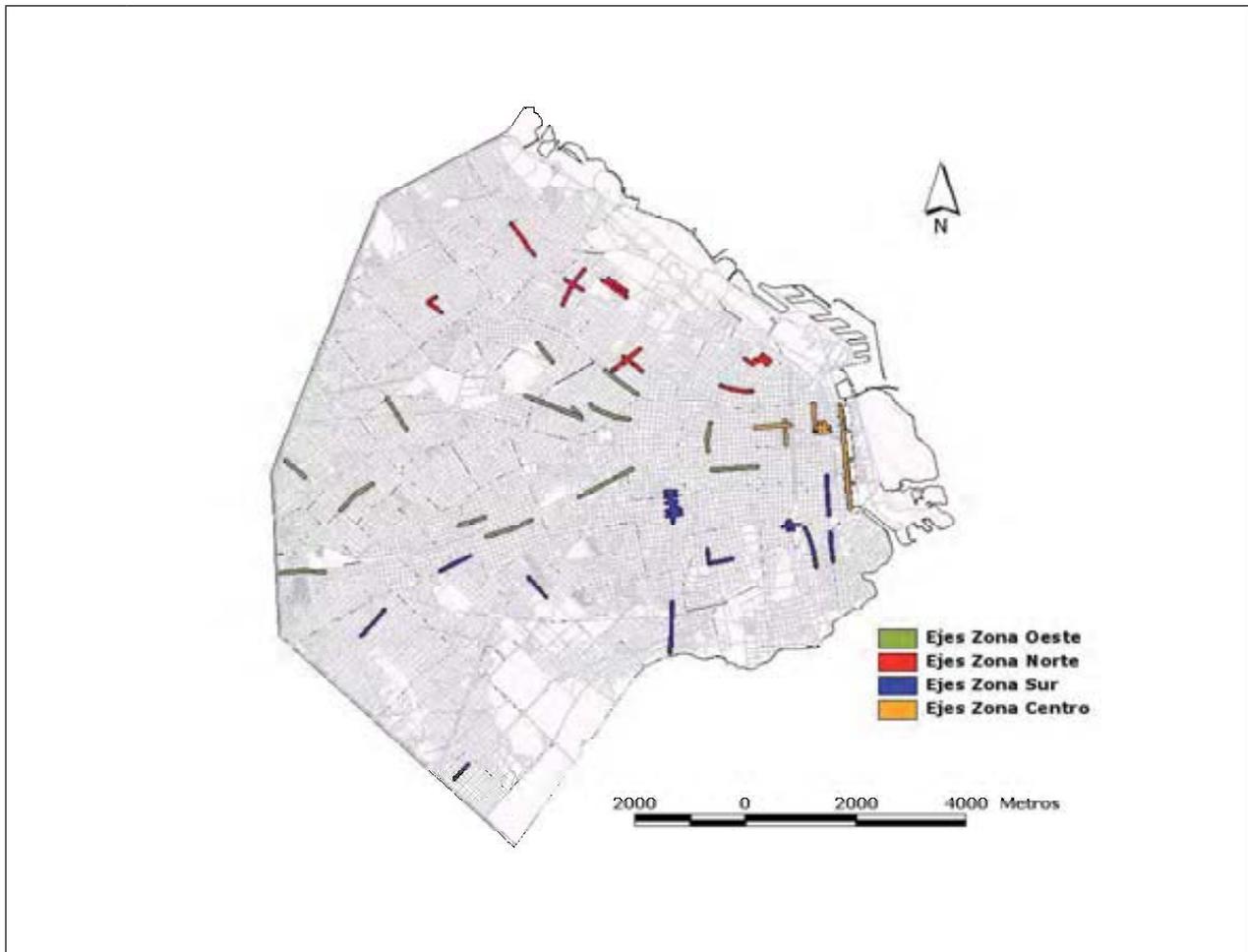
Anexo metodológico

El presente informe² contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de marzo de 2010, 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 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.

² 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. 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.



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

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. Marzo 2010

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (porcentaje)	Variación respecto de Febrero 2010 (porcentaje)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	254	9	6	1	0	94,1	0,4	0,8
Recoleta	105	96	1	3	5	0	91,4	0,0	-2,2
Santa Fe	199	196	2	1	0	0	98,5	0,5	2,7
Cabildo	294	273	17	4	0	0	92,9	-0,4	0,1
Cañitas	104	93	8	2	1	0	89,4	0,0	2,2
Palermo	202	188	11	3	0	0	93,1	0,5	7,4
Colegiales	322	306	8	6	1	1	95,0	-0,3	5,3
Zona Norte	1.496	1.406	56	25	8	1	94,0	0,1	2,6
Constitución	174	169	1	4	0	0	97,1	0,0	4,6
Av. de los Patricios	155	124	18	8	3	2	80,0	0,0	9,2
Flores Sur	140	134	3	3	0	0	95,7	0,0	2,3
Sáenz	265	248	10	4	1	2	93,6	0,0	4,0
Defensa	209	186	16	6	0	1	89,0	0,0	4,9
Montes de Oca	128	116	2	10	0	0	90,6	0,0	3,8
Mataderos	229	213	7	5	3	1	93,0	0,0	2,3
Villa Lugano	144	144	0	0	0	0	100,0	0,0	3,7
Alberdi	153	145	2	0	6	0	94,8	0,0	0,7
Parque Patricios	206	191	9	4	1	1	92,7	0,0	0,1
Boedo	367	337	17	7	5	1	91,8	0,0	1,8
Zona Sur	2.170	2.007	85	51	19	8	92,5	0,0	3,1
Corrientes y Callao	181	161	7	1	12	0	89,0	0,0	-1,1
Libertad	231	218	8	5	0	0	94,4	0,0	0,9
Florida	238	231	4	3	0	0	97,1	0,0	0,0
Microcentro	111	101	6	1	3	0	91,0	0,0	0,8
Puerto Madero	68	66	0	2	0	0	97,1	0,0	-1,5
Zona Centro	829	777	25	12	15	0	93,7	0,0	0,0
Corrientes y Scalabrini Ortiz	214	201	5	8	0	0	93,9	-0,5	2,0
Cuenca	276	270	3	3	0	0	97,8	-0,4	0,4
Devoto	192	181	7	4	0	0	94,3	0,0	1,3
Flores	308	294	4	9	1	0	95,5	-0,7	0,7
Avellaneda	303	296	5	2	0	0	97,7	3,1	1,4
Forest	107	78	13	11	1	4	72,9	3,3	8,4
Córdoba	242	231	7	4	0	0	95,5	0,4	3,3
Liniers	216	186	14	11	1	4	86,1	0,0	-1,9
Murillo	46	45	0	1	0	0	97,8	0,0	4,7
Pueyrredón	230	219	2	7	2	0	95,2	0,5	-0,9
Belgrano	212	208	1	0	2	1	98,1	0,0	2,0
Caballito	270	266	3	0	1	0	98,5	0,0	0,8
Warnes	266	236	16	14	0	0	88,7	0,0	7,5
Monte Castro	294	278	10	6	0	0	94,6	-0,4	1,5
Zona Oeste	3.176	2.989	90	80	8	9	94,1	0,3	1,7
General	7.671	7.179	256	168	50	18	93,6	0,1	2,1

Anexo III

Ocupación de locales comerciales. Rubros. locales y porcentaje. Marzo 2010

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	1866	26,0
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	563	7,8
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	562	7,8
Venta de alimentos y bebidas	494	6,9
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	490	6,8
Relojería, joyería y fantasía	321	4,5
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	293	4,1
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	262	3,6
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	250	3,5
Actividad financiera	246	3,4
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	237	3,3
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	210	2,9
Servicios de peluquería y tratamientos de belleza	171	2,4
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	153	2,1
Otras venta al por menor en comercios especializados	142	2,0
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	136	1,9
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	122	1,7
Fotografía y óptica	99	1,4
Locutorio, servicio de Internet, correo	96	1,3
Otros servicios	86	1,2
Servicios relacionados al transporte	80	1,1
Ventas de artículos usados y antigüedades	80	1,1
Servicios de salud	56	0,8
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	40	0,6
Establecimientos educativos	39	0,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	33	0,5
Servicios de hotelería	27	0,4
Servicios para el mantenimiento físico	21	0,3
Servicios públicos	3	0,0
Sin especificar	1	0,0
Total	7179	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. 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 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. Marzo 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	