

Ejes comerciales.

Junio de 2010

Informe de resultados **440**

Ejes comerciales

Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2010

1. Resumen ejecutivo

En el mes de junio 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 7.673 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94% en este período, lo que implicó una mínima variación de 0,1% respecto del relevamiento previo, efectuado en mayo de 2010. En cuanto a la evolución reciente del indicador analizado, el guarismo computado en junio resultó el más alto desde marzo de 2007. En términos interanuales, se observó un crecimiento de 1,6%.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (6%), de los 459 locales que no se encontraron en funcionamiento, 51,9% fueron constatados como desocupados, 31,4% ofrecidos para alquiler, 11,7% en refacción o construcción y 5% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en junio de 2010, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,8%. En la zona Oeste, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,5% de los locales, mientras que en el Centro la ocupación marcó 94%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92,8%, 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 Norte (0,6%), mientras que la zona Oeste experimentó un ligero incremento (0,1%). En contraposición, el Sur y el Centro mostraron retracciones en la ocupación (-0,2% y -0,1%, respectivamente). Comparando estos resultados con los de junio de 2009, no se registraron descensos en la ocupación, siendo la zona Norte la que presentó el mayor crecimiento (2,2%). Le siguen las zonas Oeste y Sur, con alzas de 1,7% y 1,4%, respectivamente. Los ejes del área Centro variaron la ocupación de sus locales en 0,7%.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (100%), seguido por Santa Fe y Avellaneda (99,5% y 99,3%, respectivamente), mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (74,8%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo (mayo 2010), las subas más significativas se presentaron en

Santa Fe y Colegiales (1% en ambos casos), mientras que en los locales de Forest y Sáenz se computaron los mayores descensos (-1,2% y -1,1%, respectivamente). Sin embargo, en relación con junio de 2009, fueron Palermo (9,2%) y Recoleta (-5,8%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

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 93,3%. Esta última evidenció una variación positiva respecto de mayo (0,1%), la cual ascendió a 3,1% en términos interanuales.

2. Resultados generales

En el relevamiento efectuado en junio de 2010 se registraron un total de 7.673 locales ubicados en 37 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación se ubicó en 94%, 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 93,3%.

De los 7.673 locales relevados, 7.214 se encontraron en funcionamiento y 459 cerrados (51,9% sin destino aparente, 31,4% en alquiler, 11,7% en construcción o refacción y 5% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de ocupación general de 94% (la más alta de 2007, 2008, 2009 y del primer semestre de 2010) y una tasa de vacancia de 6%.

El nivel de ocupación del total de los 37 ejes calculado en el relevamiento previo (mayo 2010) fue algo menor (93,9%). Así, la tasa de ocupación de junio varió 0,1% respecto de mayo, significando además un crecimiento de 1,6% en relación con los resultados de junio de 2009 (Cuadro 1).

En cuanto a los locales que se encontraron en funcionamiento durante junio de 2010, se observó que el 26,2% de ellos se dedicaron al rubro de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, siendo éste el de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires. A su vez, en segundo lugar se ubicaron dos rubros con el 7,9% de locales ocupados: *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* y *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (ver Anexo IV).

Cuadro 1

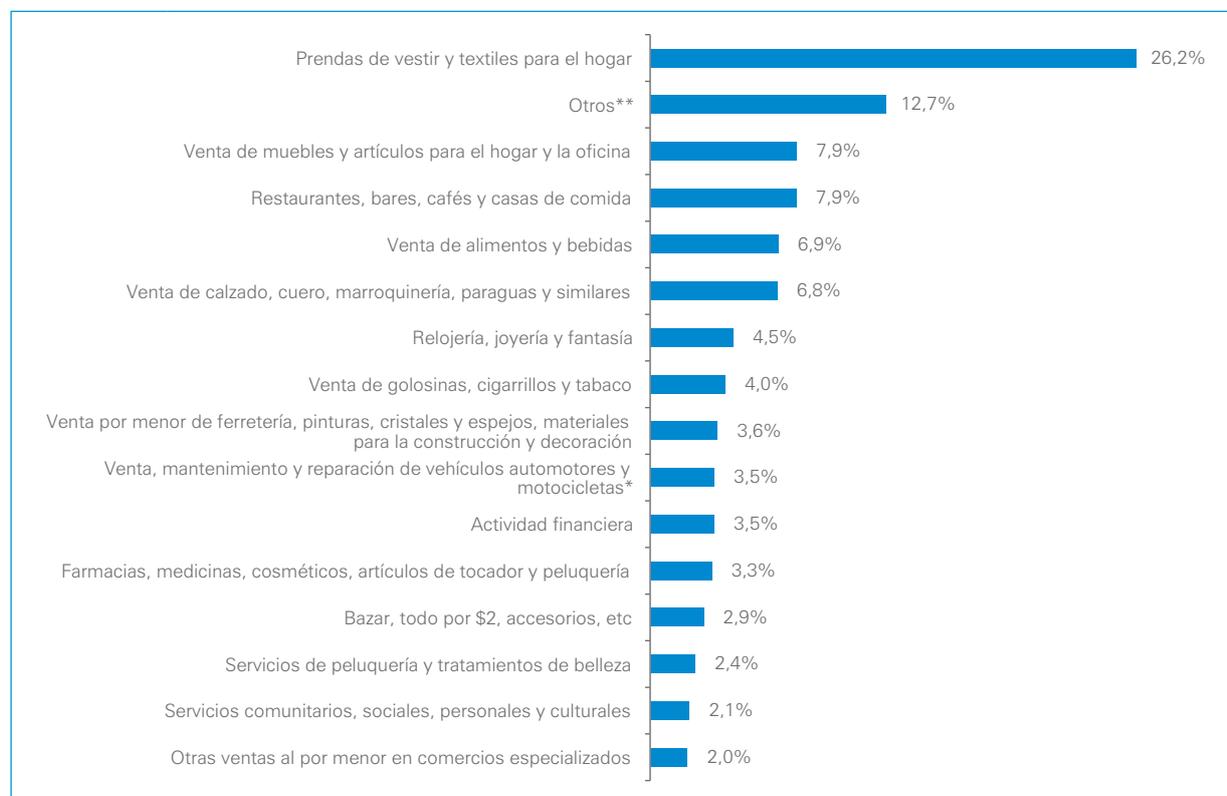
Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007-junio 2010

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
Abril	93,7	0,1	.
Mayo	93,9	0,2	.
Junio	94,0	0,1	1,6

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

Gráfico 1

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



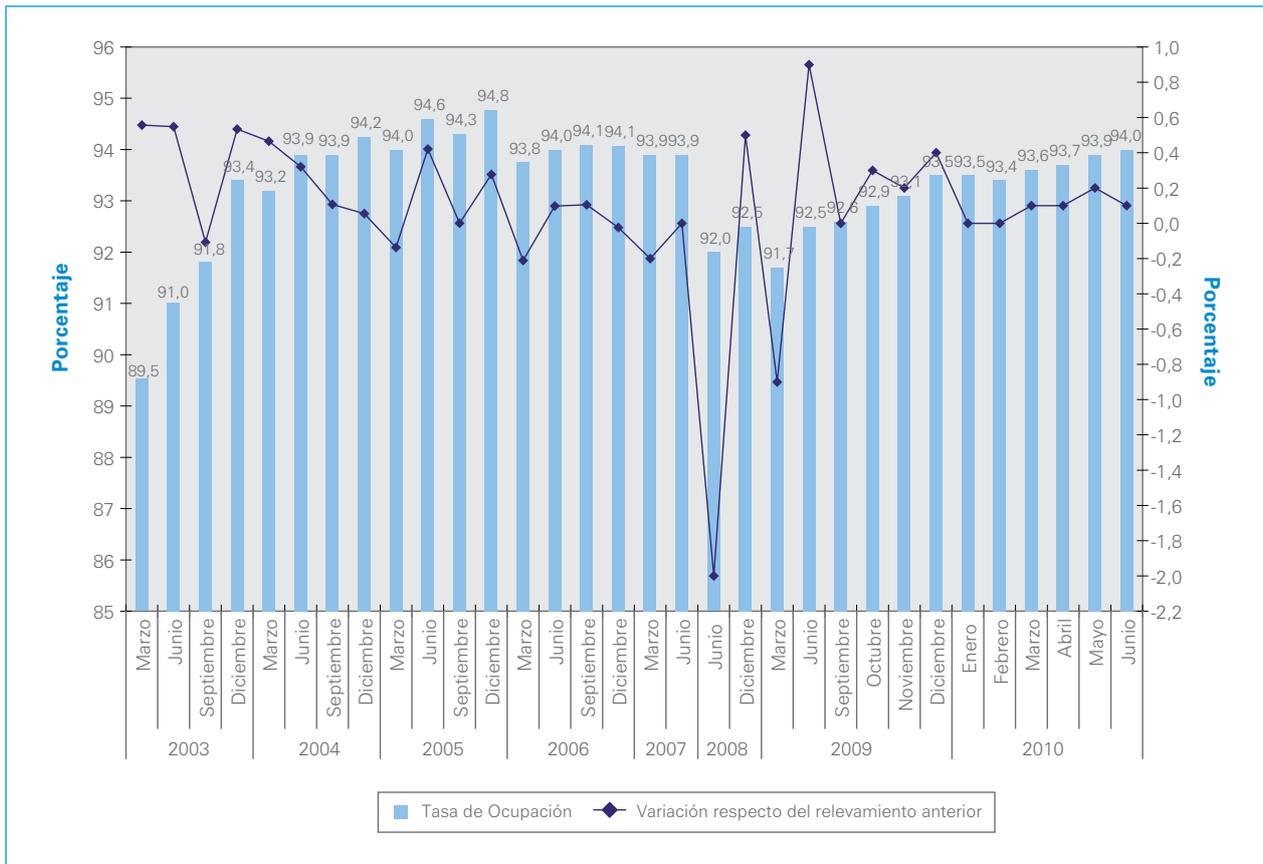
*El rubro *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas*, incluye la venta al por menor de combustibles para vehículos.

**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.

Gráfico 2

Occupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003-junio 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

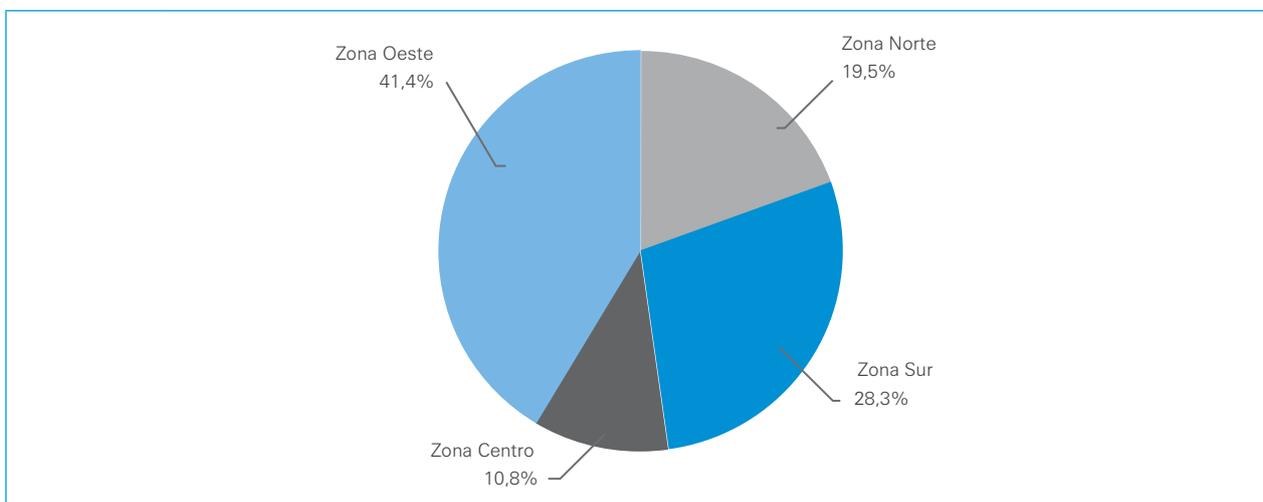
Se analiza a continuación, la composición de la tasa de ocupación según las grandes zonas geográficas en que se divide la Ciudad de Buenos Aires.

Previamente, cabe decir que la mayor cantidad de locales relevados se concentró en la zona Oeste, representando

el 41,4% de los comercios, lo que equivale a 3.178 bocas. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 28,3% del total (2.169 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 830 relevados y una participación del 10,8% (Gráfico 2).

Gráfico 3

Occupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). Ciudad de Buenos Aires. Junio 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 junio de 2010, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,8%. En la zona Oeste, la tasa de ocupación

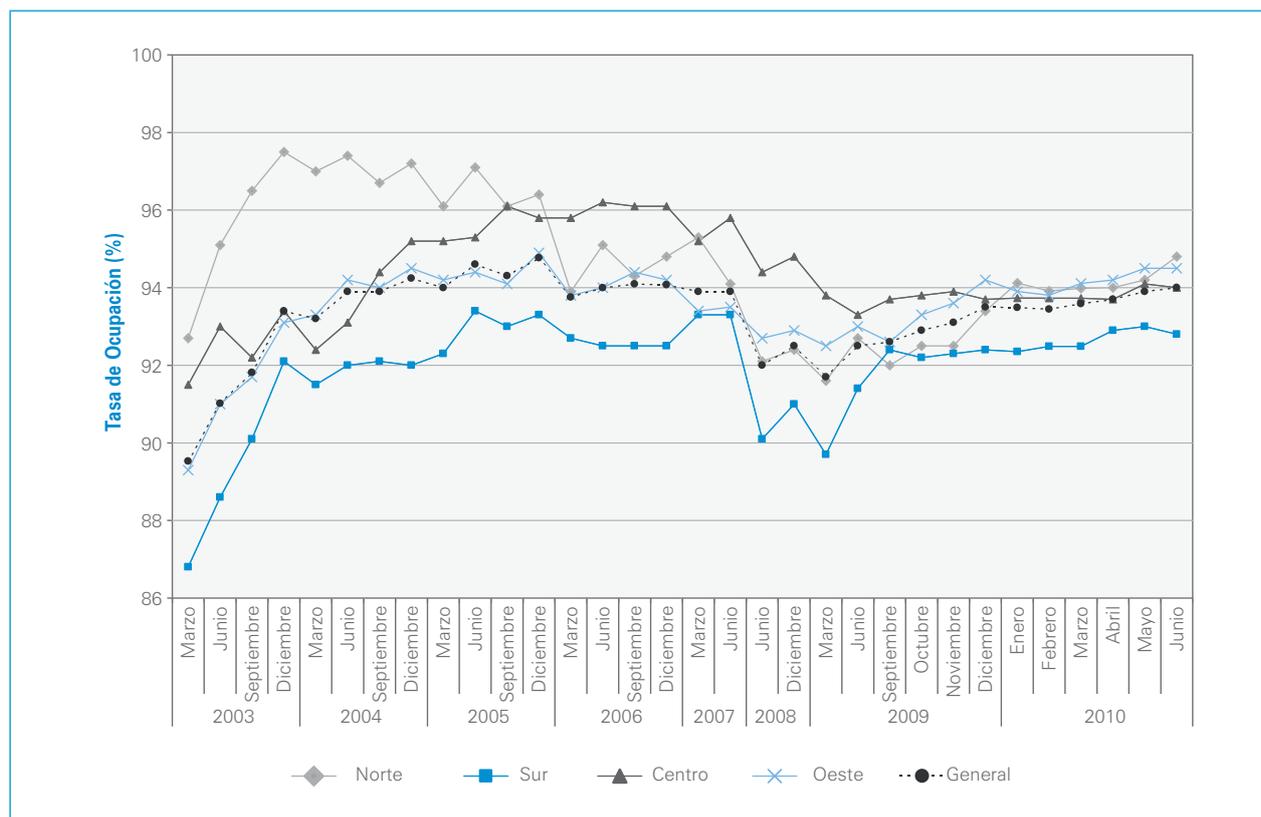
alcanzó el 94,5% de los locales, mientras que en el Centro la ocupación coincidió con el promedio general (94%). Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92,8%, inferior a la media.

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. Junio 2010

	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Mayo 2010 (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	94,8	0,6	2,2	1.496	1.418	78
Sur	92,8	-0,2	1,4	2.169	2.012	157
Centro	94,0	-0,1	0,7	830	780	50
Oeste	94,5	0,1	1,7	3.178	3.004	174
General	94,0	0,1	1,6	7.673	7.214	459

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-junio 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 estudiados, en los cuales se registró una tasa de ocupación promedio de 94,8%, superior a la general y la más alta del presente relevamiento, lo que implicó un incremento de 0,6% respecto de la registrada en mayo de 2010. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en junio de 2009, la ocupación marcó un alza de 2,2%.

Los ejes que registraron el mayor ascenso respecto de mayo de 2010 fueron Santa Fe y Colegiales (1%, en ambos casos), seguidos por Cabildo, que también marcó una suba destacable (0,7%) (Mapa 1). Contrariamente, si bien ningún nodo presentó una variación negativa, Recoleta y Cañitas, no marcaron cambios respecto del relevamiento anterior. En Santa Fe se computó la mayor tasa de ocupación de la zona en el período reseñado (99,5%), mientras que en Cañitas se registró la menor (88,5%).

En términos interanuales, el eje Palermo fue el que mostró la suba más importante (la ocupación comercial creció 9,2% respecto de junio de 2009). Inversamente, en Recoleta se computó la mayor retracción (-5,8%).

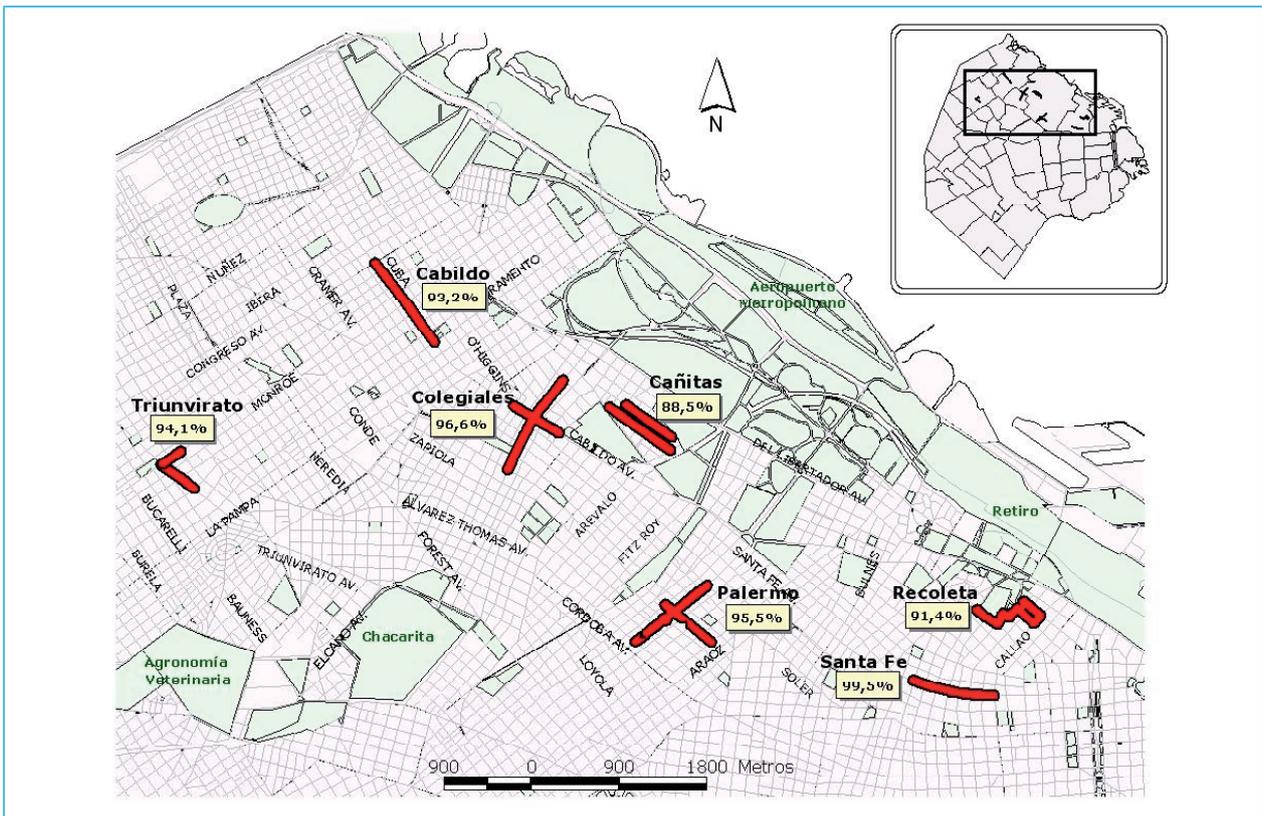
De los 1.496 negocios emplazados en esta zona, 78 de ellos se encontraron cerrados (55,1% sin destino aparente, 29,5% ofertados en alquiler y 15,4% en refacción o en construcción).

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 (2,3%). 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 seis meses de 2010, se verificó un nuevo ascenso, con una tasa promedio de 94,2%.

Dentro de esta zona se observó que el 27,9% de los negocios 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 (12,4%).

Mapa 1 | Ocupación de locales comerciales. Zona norte. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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 92,8% en junio de 2010, lo que implicó un descenso respecto del relevamiento inmediato anterior (-0,2%). Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2009, la cantidad de locales ocupados marcó un incremento de 1,4%.

Cabe destacar que en el eje Villa Lugano todos los locales relevados se encontraron ocupados, 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 de la zona (81,9%). En cuanto a las variaciones registradas respecto del relevamiento previo, la más significativa se computó en Av. de los Patricios (0,8%) mientras que la caída más pronunciada se dio en Sáenz (-1,1%).

En relación a la medición correspondiente a junio de 2009, la ocupación creció notablemente en Sáenz (4,7%) sin mostrar retracciones en ninguno de los nodos.

En términos absolutos, se computaron 157 locales vacantes, sobre un total de 2.169 (52,9% de ellos sin destino aparente, 28,6% ofrecidos en alquiler, 11,5% en refacción y 7% ofertados para la venta).

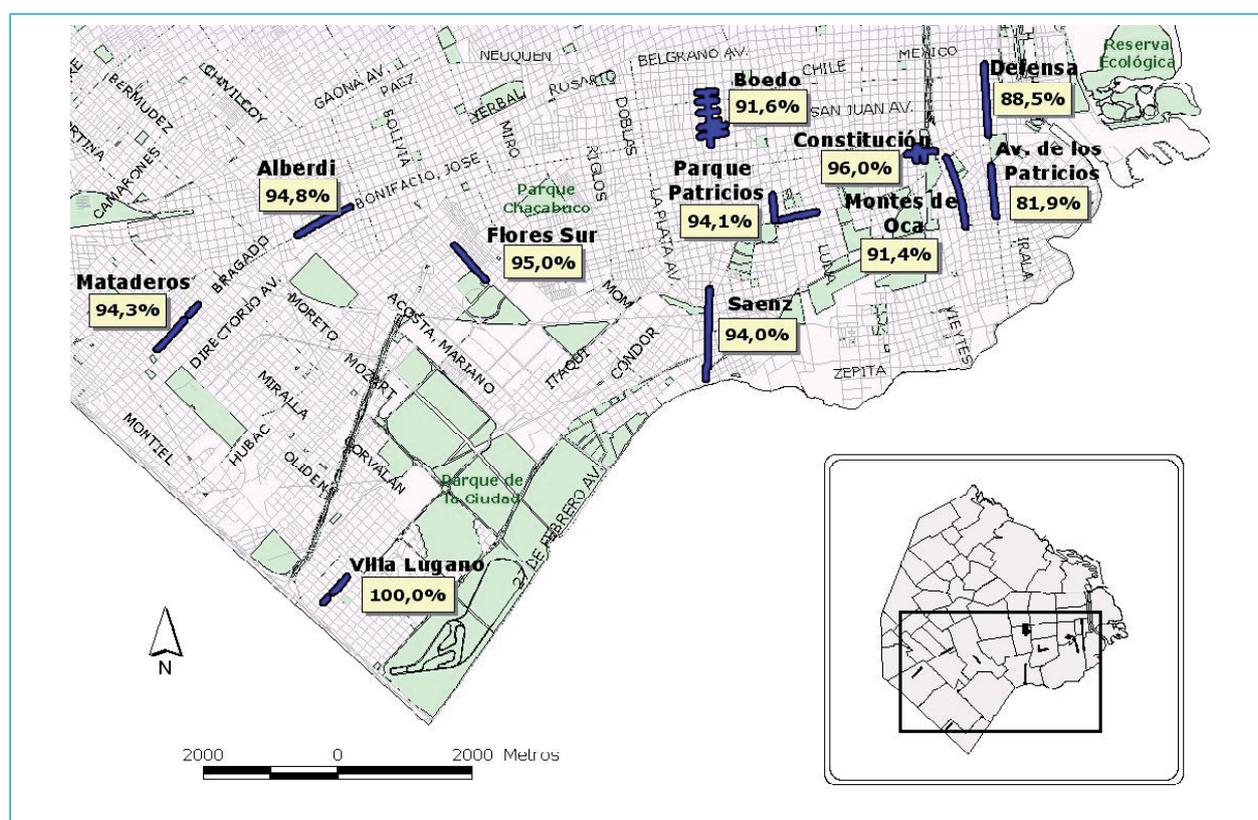
Comparando los últimos datos recogidos en esta zona, con los primeros resultados obtenidos en marzo de 2003 (ocupación comercial equivalente a 86,8%) se observó una evolución muy favorable, verificándose un alza de 6,9%. Si se contempla el promedio anual de la tasa de ocupación, la misma se incrementó 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 el primer semestre de 2010 ascendió a 92,7%. 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. Sin embargo 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* (17,8%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,1%).

Mapa 2

Ocupación de locales comerciales. Zona sur. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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 se registró una mínima caída en la tasa de ocupación (-0,1%), la cual se ubicó en 94%, en coincidencia con el promedio general. En relación con las mediciones efectuadas en el mismo mes del año anterior, se observó una divergencia positiva de 0,7%.

La mayor proporción de locales comerciales en actividad le correspondió a Florida, con una tasa de 97,9% (Mapa 3). Únicamente en el eje Libertad se produjeron variaciones respecto de mayo de 2010 (la tasa de ocupación se retrajo 0,5%).

En cuanto a la evolución interanual, en Corrientes y Callao y en Puerto Madero se computaron las únicas mermas en la ocupación del área Centro (-1,7% y -1,4%, respectivamente).

Por el contrario se exhibieron incrementos en Microcentro (2%) y Libertad (1,9%).

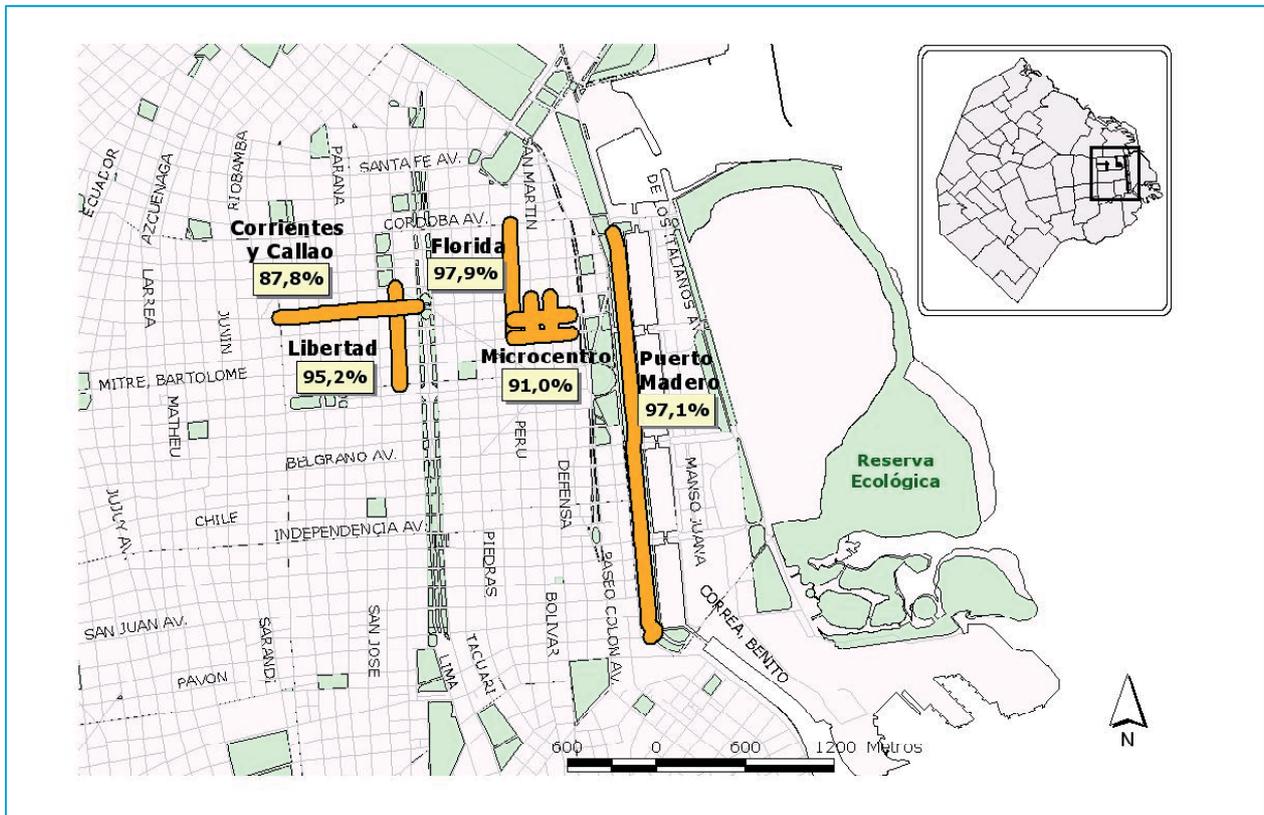
De un total de 829 locales relevados, tan sólo 50 se encontraron vacantes (50% sin destino, 16% en alquiler y 34% en construcción).

La tasa de ocupación comercial obtenida en junio de 2010, implicó una diferencia positiva de 2,7% 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 (93,7%) y en el primer trimestre de 2010 (93,8%).

En los ejes de esta zona se concentran, en su mayor parte, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (22,6%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (14,7%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,1%).

Mapa 3 | Ocupación de locales comerciales. Zona centro. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010



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

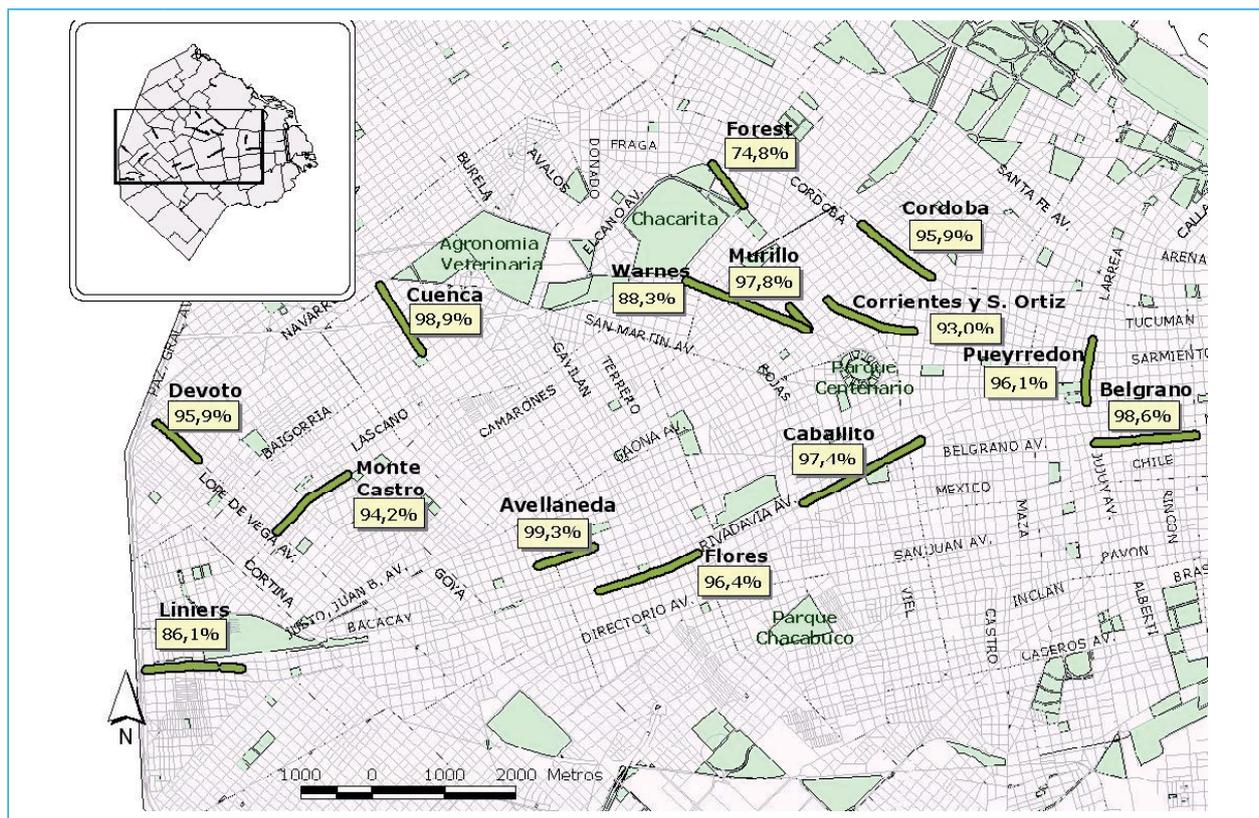
Por último, en los 14 ejes que componen la zona Oeste, se verificó un 94,5% de locales en actividad (porcentaje superior al arrojado por el promedio general de los 37 ejes). Este guarismo implicó un ascenso de 0,1% respecto del registrado en mayo de 2010 y de 1,7% en términos interanuales.

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de este relevamiento y de la zona (74,8%), con 27 locales vacantes sobre un total de 107. A su vez, la misma cayó 1,2% en relación con el relevamiento previo. Asimismo debe mencionarse que el eje Avellaneda marcó la tasa de ocupación más alta de la zona, la cual se ubicó en 99,3% (Mapa 4). Los ejes Flores y Belgrano fueron los que incrementaron en mayor medida su tasa de ocupación, teniendo en cuenta esta zona (0,7% y 0,5%, respectivamente).

Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en junio de 2009, se registró en Liniers la merma de la ocupación más destacable (-1,3%). En oposición, los nodos en los cuales creció el porcentaje de locales ocupados fueron Warnes y Forest (7,6% y 6%, respectivamente). De los 3.178 negocios que componen esta zona, 174 se encontraron vacantes (50% sin destino aparente, 39,1% en alquiler, 4% en construcción y 6,9% en venta).

En relación con marzo de 2003, cuando se había computado un 89,3% de locales en funcionamiento, se observó un crecimiento de 5,8% en junio 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 semestre de 2010 se ubicó en 94,2%.

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* (34,1%) y a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (10,1%).



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 junio de 2010 se registraron 2.255 locales en los 13 nodos. Del total, 150 se encontraron vacantes (57,3% sin destino aparente, 28% en alquiler, 9,3% en construcción o reforma y 5,3% en venta) y los restantes 2.105 en funcionamiento. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 93,3%, la cual evidenció una variación positiva de 0,1%, respecto al relevamiento previo (mayo 2010) y de 3,1% en términos interanuales (Cuadro 3).

Como se observa en el Cuadro 3, existe gran disparidad en la ocupación comercial de las áreas consideradas te-

máticas. Al igual que en los relevamientos anteriores, en el mes de junio la menor tasa la presentó el eje de la calle Forest (74,8%). Con respecto a las variaciones respecto a mayo, se observó que sólo dos ejes presentaron retrocesos, ellos fueron: Forest (-1,2%) y Libertad (-0,5%). A su vez, se expandieron los ejes de Palermo (0,5%), Belgrano (0,5%), Córdoba (0,4%) y Avellaneda (0,3%); asimismo, siete de los trece nodos (Cañitas, Defensa, Alberdi, Microcentro, Puerto Madero, Murillo y Warnes), no manifestaron ningún tipo de variación respecto a mayo de 2010. El eje que mostró la mayor tasa de ocupación en junio de 2010 fue Avellaneda (99,3%)

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más fuertemente la tasa de ocupación fueron Palermo y Warnes, con alzas de 9,2% y 7,6%, respectivamente. En contraste, en Puerto Madero y Cañitas se verificaron las contracciones más pronunciadas (-1,4% y -1,1%, correspondientemente).

¹Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 2 de ellas se encuentran en la zona Norte (Cañitas y Palermo), 2 en la zona Sur (Defensa y Alberdi), 3 en la zona Centro (Libertad, Microcentro y Puerto Madero) y 6 en zona Oeste (Avellaneda, Forest, Córdoba, Murillo, Belgrano y Warnes).

Cuadro 3

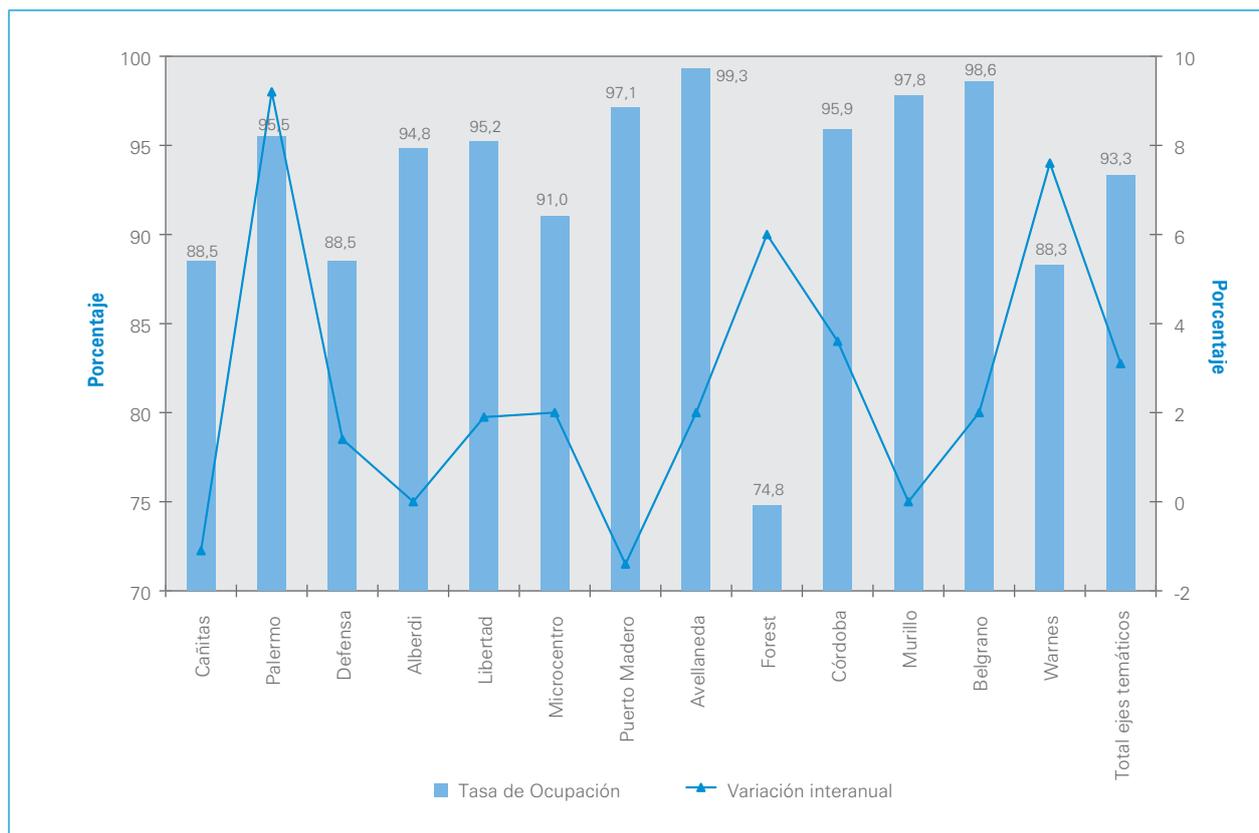
Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010

Ejes temáticos	Rubro	Locales relevados	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
Cañitas	Gastronómico	104	88,5	0,0	-1,1
Palermo	Gastronómico	202	95,5	0,5	9,2
Defensa	Antigüedades	209	88,5	0,0	1,4
Alberdi	Materiales	153	94,8	0,0	0,0
Libertad	Oro y audio	231	95,2	-0,5	1,9
Microcentro	Act. Bancaria	111	91,0	0,0	2,0
Puerto Madero	Gastronómico	69	97,1	0,0	-1,4
Avellaneda	Indumentaria	303	99,3	0,3	2,0
Forest	Camperas	107	74,8	-1,2	6,0
Córdoba	Indumentaria	242	95,9	0,4	3,6
Murillo	Artículos de cuero	46	97,8	0,0	0,0
Belgrano	Muebles	212	98,6	0,5	2,0
Warnes	Rep. Automotores	266	88,3	0,0	7,6
Total ejes temáticos		2.255	93,3	0,1	3,1

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

Gráfico 5

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010



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: Avellaneda, Belgrano, Murillo, Puerto Madero, Córdoba, Palermo y Libertad, las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Alberdi y Microcentro se situaron entre el 90% y el 95%. Los restantes ejes temáticos tuvieron en junio 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 junio de 2010, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia: el nodo Avellaneda con el 91,4% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *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 ubicó, con el 82,2% de aglomeración, el eje Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) y apenas por detrás se halló Warnes con el 82,1% (*Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas*). Con el 80,4% de sus locales del rubro *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*, el eje Belgrano se posicionó en el cuarto lugar y en el quinto puesto se ubicó el eje Libertad (*Relojería, joyería y fantasía*) que concentró el 72,3%, mientras que el eje Av. Córdoba, con el 70,7% de sus locales dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles*

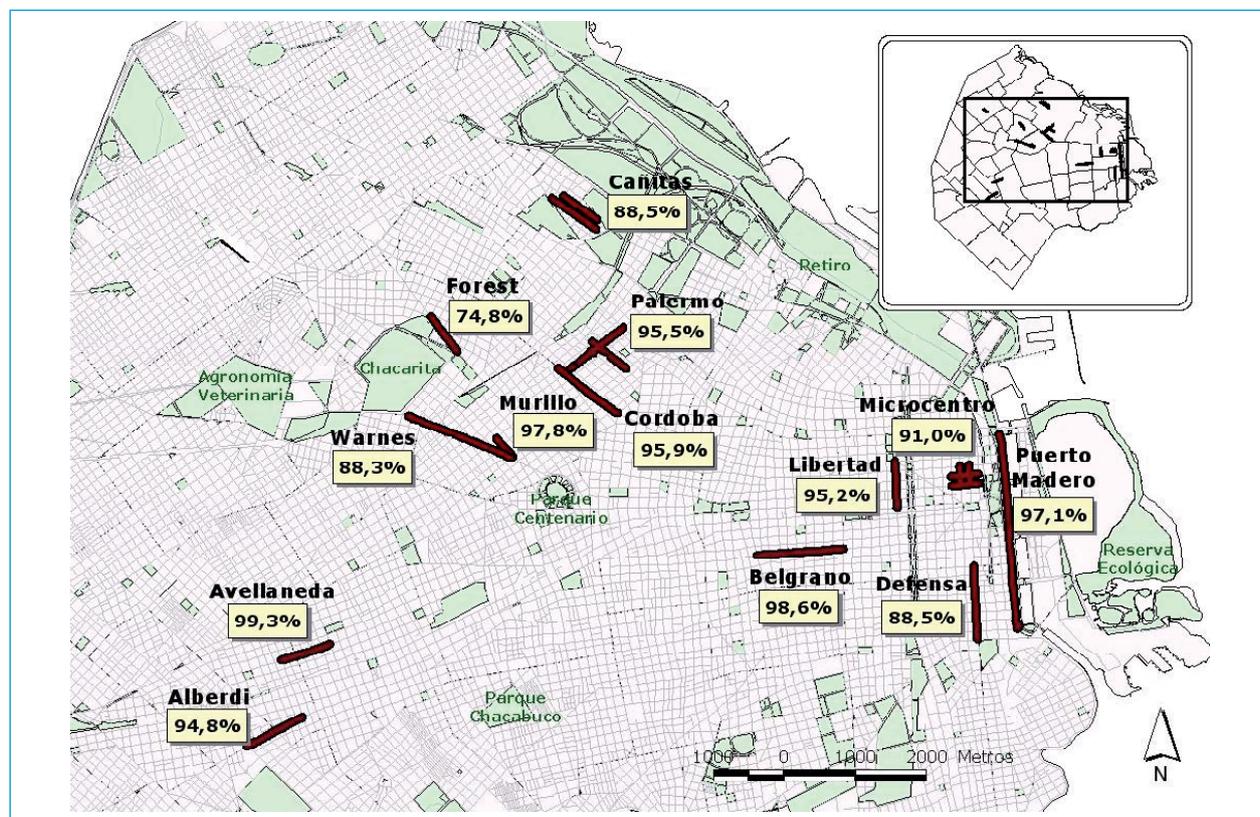
para el hogar quedó en sexto lugar. Detrás se colocó Alberdi (*Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración*) con el 69% de concentración. Por último, el eje Puerto Madero concentró el 65,7% de sus locales en el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y se colocó en octava posición.

Los demás nodos comerciales concentraron menos de la mitad en algún rubro particular, tal es el caso de Cañitas donde predominó, con el 48,9%, el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*; el eje Microcentro aglomeró el 45,5% en el rubro *Actividad financiera*. Por su parte, el eje Palermo (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) alcanzó el 37,3%, seguido por el nodo Forest (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 36,3% y en último lugar se encontró Defensa (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con el 32,4% de aglomeración.

Durante los últimos relevamientos, se verificó que en Palermo, donde la actividad que caracterizaba al eje como temático solía ser *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*, ya no se concentraron mayormente este tipo de locales. Así, en junio de 2010, la actividad principal del eje, con el 37,3%, fue *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, relegando a la gastronomía al segundo lugar (20,7%).

Mapa 6

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010



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 en junio 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 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 (tanto apertura, cierre, como cambio de rubro).

Del análisis de los datos de junio de 2010, se observa una tasa de apertura general de 3 nuevos locales por cada mil existentes. Las zonas Norte, Oeste y Sur mostraron tasas de apertura de 8 por mil, 2,8 por mil y 0,9 por mil, respectivamente. Por su parte, en la zona Centro no se verificaron inauguraciones.

En el mismo período, no se verificaron cierres en ninguna zona de la Ciudad. Se aclara que se consideran cerrados a los espacios que dejan de funcionar como locales, destinándose a otros usos (edificio, casa de familia, espacio público, etc.).

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento arrojó un valor de apenas 3 por mil, en junio de 2010, coincidiendo en cada zona con la tasa de apertura, debido a que no se registraron cierres.

Cuadro 4 | Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento y rotación, (por mil), según zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010

Ejes temáticos	Rubro	Locales relevados	Tasa de Ocupación (%)	
			(cada mil locales)	
Norte	8,0	0,0	8,0	8,7
Sur	0,9	0,0	0,9	4,6
Centro	0,0	0,0	0,0	0,0
Oeste	2,8	0,0	2,8	5,0
General	3,0	0,0	3,0	5,1

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 junio de 2010, una tasa de 5,1 por mil, lo que significa que de cada mil locales 5,1 verificaron cambios (abrieron como nuevos, cerraron sus puertas definitivamente dejando de existir como locales comerciales o cambiaron su rubro de actividad). Del análisis por zonas surge que la mayor movilidad la manifestó la zona Norte (8,7 por mil), seguido por las áreas Oeste y Sur (5 por mil y 4,6 por mil, respectivamente). En contraposición, el Centro no mostró cambio alguno, es decir que no se produjeron aperturas, cierres, ni cambios de rubro en los ejes que la componen.

Anexo metodológico

El presente informe² contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de junio 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

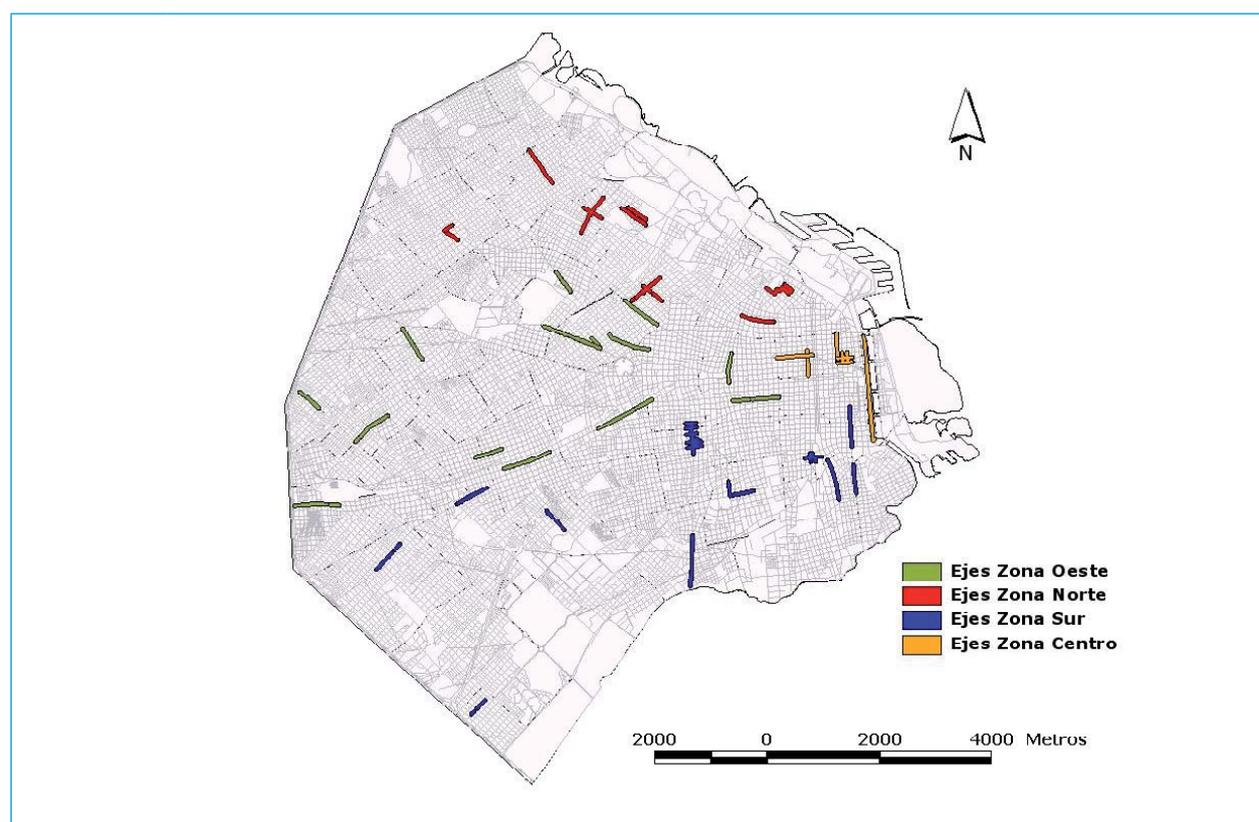
que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos, o una casa), este criterio dejó fuera de análisis a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés y hoteles familiares, entre otros.

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 5

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



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

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.

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. Junio 2010

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Mayo 2010 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	254	11	3	2	0	94,1	0,4	0,4
Recoleta	105	96	0	2	7	0	91,4	0,0	-5,8
Santa Fe	199	198	0	1	0	0	99,5	1,0	4,8
Cabildo	295	275	12	8	0	0	93,2	0,7	0,8
Cañitas	104	92	7	3	2	0	88,5	0,0	-1,1
Palermo	202	193	6	3	0	0	95,5	0,5	9,2
Colegiales	321	310	7	3	1	0	96,6	1,0	3,0
Zona Norte	1.496	1.418	43	23	12	0	94,8	0,6	2,2
Constitución	174	167	2	4	1	0	96,0	0,0	1,2
Av. de los Patricios	155	127	16	8	2	2	81,9	0,8	2,8
Flores Sur	140	133	3	1	0	3	95,0	-0,7	0,0
Sáenz	265	249	10	4	0	2	94,0	-1,1	4,7
Defensa	209	185	18	5	0	1	88,5	0,0	1,4
Montes de Oca	128	117	2	9	0	0	91,4	0,0	0,9
Mataderos	230	217	5	4	3	1	94,3	0,0	1,9
Villa Lugano	144	144	0	0	0	0	100,0	0,0	1,4
Alberdi	153	145	2	0	6	0	94,8	0,0	0,0
Parque Patricios	204	192	7	3	1	1	94,1	0,0	0,5
Boedo	367	336	18	7	5	1	91,6	-0,6	0,5
Zona Sur	2.169	2.012	83	45	18	11	92,8	-0,2	1,4
Corrientes y Callao	181	159	9	1	12	0	87,8	0,0	-1,7
Libertad	231	220	7	3	1	0	95,2	-0,5	1,9
Florida	238	233	3	2	0	0	97,9	0,0	1,3
Microcentro	111	101	6	1	3	0	91,0	0,0	2,0
Puerto Madero	69	67	0	1	1	0	97,1	0,0	-1,4
Zona Centro	830	780	25	8	17	0	94,0	-0,1	0,7
Corrientes y Scalabrini Ortiz	214	199	6	8	0	1	93,0	0,0	0,0
Cuenca	277	274	2	1	0	0	98,9	0,0	-0,3
Devoto	193	185	5	3	0	0	95,9	0,0	-0,4
Flores	308	297	4	7	0	0	96,4	0,7	2,8
Avellaneda	303	301	0	1	0	1	99,3	0,3	2,0
Forest	107	80	15	8	0	4	74,8	-1,2	6,0
Córdoba	242	232	6	4	0	0	95,9	0,4	3,6
Liniers	216	186	14	11	1	4	86,1	0,0	-1,3
Murillo	46	45	0	1	0	0	97,8	0,0	0,0
Pueyrredón	230	221	2	5	2	0	96,1	-0,5	0,9
Belgrano	212	209	1	0	1	1	98,6	0,5	2,0
Caballito	270	263	2	2	3	0	97,4	0,0	-0,4
Warnes	266	235	18	12	0	1	88,3	0,0	7,6
Monte Castro	294	277	12	5	0	0	94,2	-0,4	1,5
Zona Oeste	3.178	3.004	87	68	7	12	94,5	0,1	1,7
General	7.673	7.214	238	144	54	23	94,0	0,1	1,6

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. Junio 2010

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	1888	26,2
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	568	7,9
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	567	7,9
Venta de alimentos y bebidas	497	6,9
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	492	6,8
Relojería, joyería y fantasía	322	4,5
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	291	4,0
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	261	3,6
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	249	3,5
Actividad financiera	249	3,5
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	239	3,3
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	207	2,9
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	174	2,4
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	152	2,1
Otras venta al por menor en comercios especializados	141	2,0
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	137	1,9
Libros, revistas, arts. de librería papel y cartón	121	1,7
Fotografía y óptica	98	1,4
Locutorio, servicio de Internet, correo	93	1,3
Otros servicios	86	1,2
Servicios relacionados al transporte	82	1,1
Venta de artículos usados y antigüedades	79	1,1
Servicios de salud	57	0,8
Establecimientos educativos	41	0,6
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassettes, discos y CD de audio y video	38	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	7214	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. Junio 2010

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2001	2899
		Av. Alvear	1801	1999
		Quintana	401	599
	Recoleta	Ortiz	1801	1899
		Junín	1701	1799
		Callao	1801	1899
		Vicente López	2001	2199
	Santa Fe	Santa Fe	1801	2499
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	Cañitas	Arce	201	699
		Báez	101	799
	Colegiales	Cabildo	501	1099
		Federico 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	Sáenz	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
México		3501	3699	
San Juan		3401	3699	
Mataderos	Alberdi	5401	6199	

continúa ➡

Anexo IV

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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	Álvarez Jonte	4501	5299	

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