

Ejes Comerciales de Agosto de 2010

Enero de 2011

Informe
de resultados **445**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Agosto 2010

En el mes de **agosto 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 **93,7%** en este período, lo que implicó una variación negativa de 0,3% respecto del relevamiento previo, efectuado en julio de 2010¹. En cuanto a la evolución reciente del indicador analizado, el guarismo computado en agosto fue inferior al de mayo, junio y julio, pero siguió siendo superior a los alcanzados en 2008 y 2009.

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (6,3%), de los 481 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 54% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 29,1% ofrecidos para alquiler, el 12,3% en refacción o construcción y el 4,6% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en agosto de 2010 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95,1%. En la zona Oeste, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,1% de los locales, mientras que en el Centro la ocupación marcó 93,9%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92,3%, inferior a la media.

En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron descensos en tres zonas de la Ciudad. Las más significativas se dieron en las zonas Oeste y Sur (-0,4% en ambos casos), mientras que la zona Centro experimentó una mínima baja (-0,1). Por último, el Norte no mostró variaciones respecto de julio de 2010.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (99,3%), seguido por Santa Fe (99%) y Cuenca (98,9%); mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (74,8%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, las subas más significativas se presentaron en Cañitas y Corrientes y Scalabrini Ortiz (con alzas respectivas de 1,2% y 1,1%), mientras que en los locales de Avenida de los Patricios y Recoleta se computaron los mayores descensos (-2,2% y -2,1%, respectivamente).

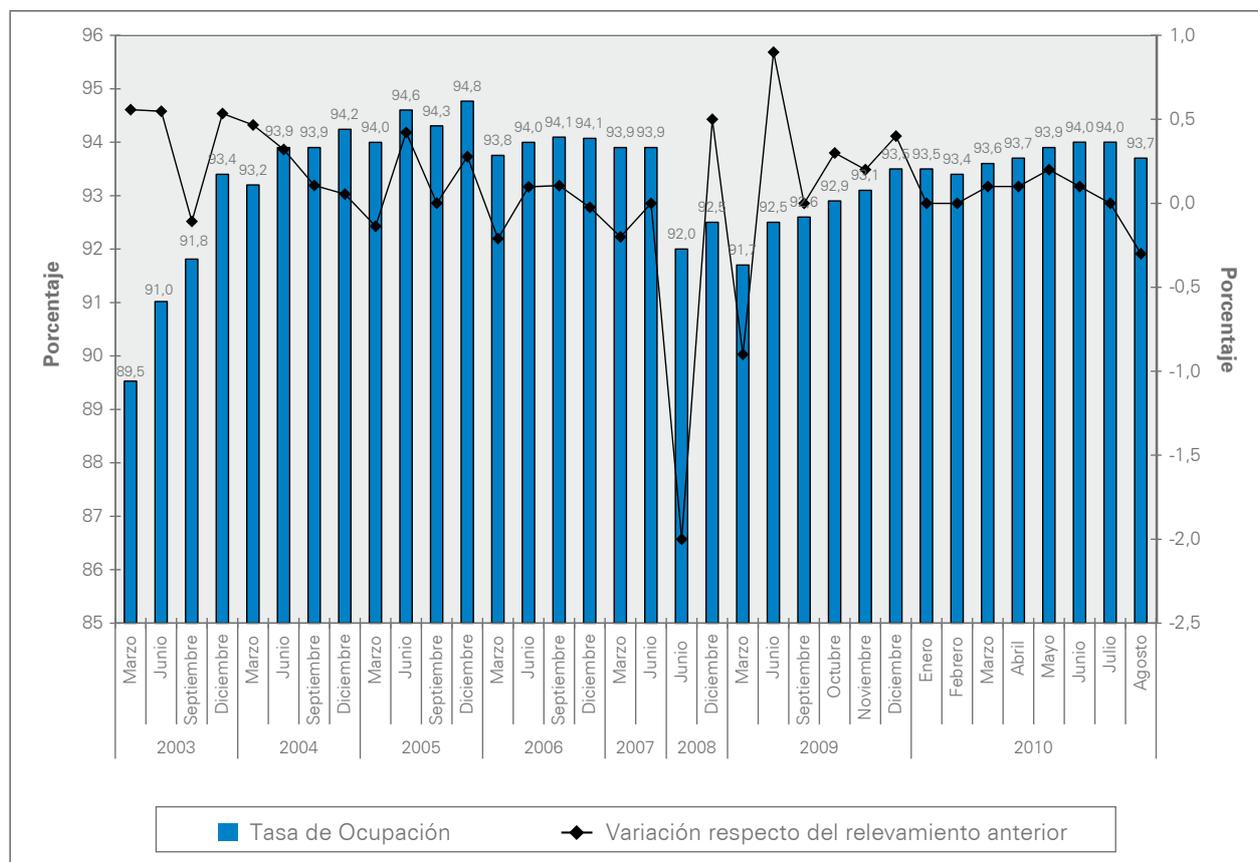
Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 13 áreas consideradas temáticas² (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 93%. Esta última, del mismo modo que la tasa general, evidenció una variación negativa (-0,3%) respecto de julio de 2010.

¹ Se calcula aquí la tasa de variación respecto de julio de 2010, debido a que en el mes de agosto de 2009 no se realizó el relevamiento que permite hacer una comparación interanual.

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

Gráfico 1

Occupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2003-agosto 2010



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

Anexo Metodológico

El presente informe³ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **agosto 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.

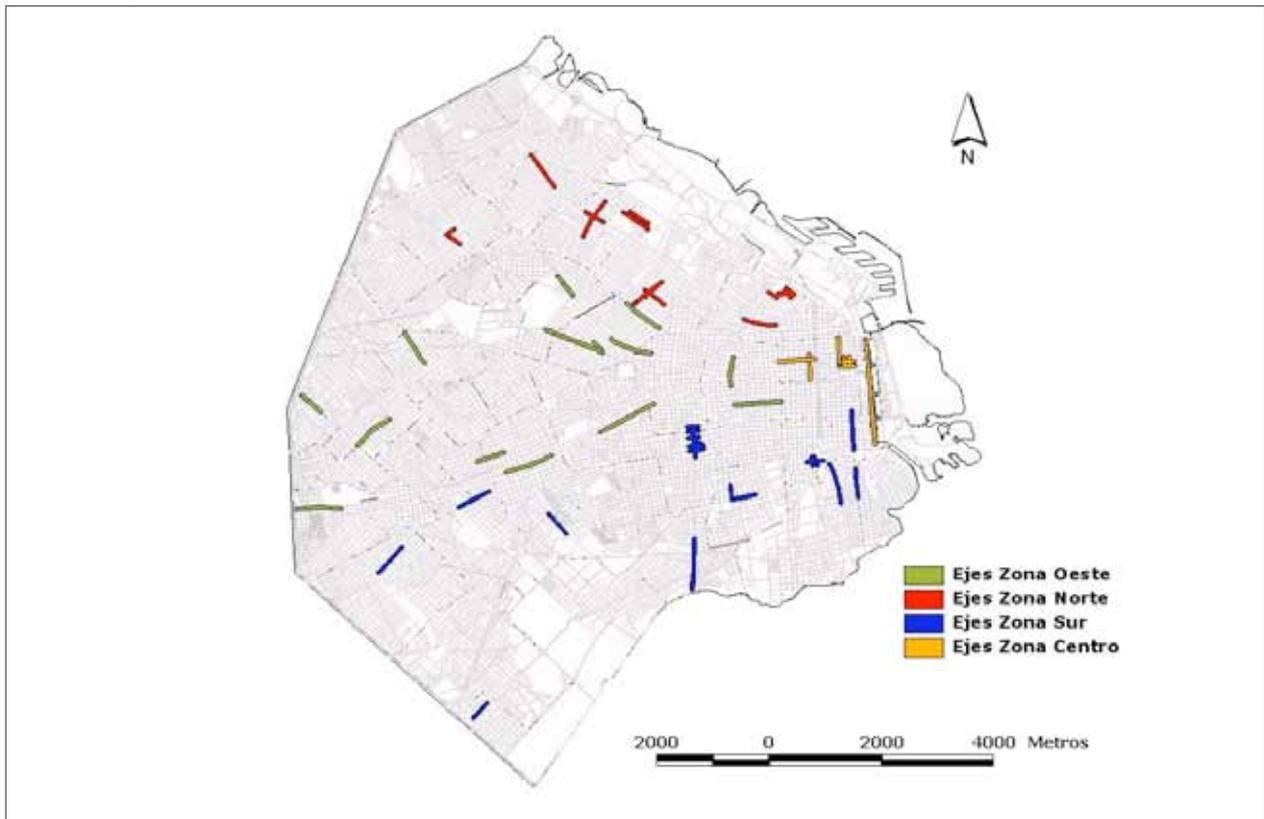
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un 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.

³ 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. Agosto 2010

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos			Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Julio 2010 (%)	Variación interanual (%)	
			Vacante	Alquiler	Construcción				Venta
Triunvirato	270	259	8	2	1	0	95,9	0,4	.
Recoleta	105	94	0	4	7	0	89,5	-2,1	.
Santa Fe	199	197	1	1	0	0	99,0	-0,5	.
Cabildo	295	277	14	4	0	0	93,9	0,7	.
Cañitas	105	93	7	3	2	0	88,6	1,2	.
Palermo	202	193	7	2	0	0	95,5	0,0	.
Colegiales	321	310	6	4	1	0	96,6	-0,3	.
Zona Norte	1.497	1.423	43	20	11	0	95,1	0,0	.
Constitución	174	166	2	5	1	0	95,4	0,0	.
Av. de los Patricios	155	124	21	7	1	2	80,0	-2,4	.
Flores Sur	140	134	3	1	0	2	95,7	0,8	.
Sáenz	263	247	10	4	0	2	93,9	0,0	.
Defensa	209	187	17	3	1	1	89,5	0,0	.
Montes de Oca	129	116	5	8	0	0	89,9	-0,8	.
Mataderos	230	215	6	4	4	1	93,5	-0,9	.
Villa Lugano	144	143	0	0	1	0	99,3	-0,7	.
Alberdi	152	143	3	0	6	0	94,1	0,0	.
Parque Patricios	204	191	7	3	2	1	93,6	-0,5	.
Boedo	372	338	18	10	5	1	90,9	-0,5	.
Zona Sur	2.172	2.004	92	45	21	10	92,3	-0,4	.
Corrientes y Callao	181	158	9	2	12	0	87,3	-0,6	.
Libertad	231	220	7	3	1	0	95,2	0,0	.
Florida	239	234	3	2	0	0	97,9	0,0	.
Microcentro	111	101	6	1	3	0	91,0	0,0	.
Puerto Madero	69	67	0	1	1	0	97,1	0,0	.
Zona Centro	831	780	25	9	17	0	93,9	-0,1	.
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	204	6	5	0	1	94,4	1,1	.
Cuenca	277	274	2	1	0	0	98,9	-0,4	.
Devoto	194	188	4	2	0	0	96,9	-0,5	.
Flores	308	296	4	8	0	0	96,1	-0,3	.
Avellaneda	303	298	3	1	0	1	98,3	-1,0	.
Forest	107	80	16	7	0	4	74,8	0,0	.
Córdoba	242	231	6	5	0	0	95,5	-0,9	.
Liniers	205	172	16	11	2	4	83,9	-1,8	.
Murillo	46	44	0	2	0	0	95,7	0,0	.
Pueyrredón	230	218	4	6	2	0	94,8	-0,9	.
Belgrano	212	206	3	0	2	1	97,2	-0,5	.
Caballito	272	261	5	2	4	0	96,0	0,0	.
Warnes	267	234	20	12	0	1	87,6	-0,8	.
Monte Castro	294	279	11	4	0	0	94,9	0,4	.
Zona Oeste	3.173	2.985	100	66	10	12	94,1	-0,4	.
General	7.673	7.192	260	140	59	22	93,7	-0,3	.

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. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Agosto 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 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 III

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