

Ejes comerciales de septiembre de 2010

Febrero de 2011

Informe de resultados **448**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010

1 Resumen ejecutivo

En el mes de septiembre 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 7.678 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 93,6% en este período, lo que implicó una mínima variación negativa de 0,1% respecto del relevamiento previo, efectuado en agosto de 2010. En términos interanuales, se observó un crecimiento de 1,2%.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (6,4%), 55,1% fueron constatados como desocupados, 28,1% ofrecidos para alquiler, 12,1% en refacción o construcción y 4,7% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en septiembre de 2010, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,8%. En la zona Centro, la tasa de ocupación alcanzó el 94,3% de los locales, mientras que en el Oeste la ocupación se ubicó en 94,1%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92%, inferior a la media.

En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registró un ascenso en la zona Centro de la Ciudad (0,5%). Mientras, las zonas Norte y Sur experimentaron ligeras caídas (-0,3%, en ambos casos). Por su parte, el Oeste no mostró variaciones en la ocupación. Comparando estos resultados con los de septiembre de 2009, sólo se registraron descensos en la ocupación en el Sur de la Ciudad (-0,5%). Contrariamente, las zonas Norte, Oeste y Centro, mostraron alzas de 3,1%, 1,6% y 0,7%, respectivamente.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Cuenca (99,3%), seguido por Villa Lugano y Santa Fe (98,6% y 98,5%, respectivamente), mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (76,6%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo (agosto 2010), la suba más significativa se presentó en Forest (2,5%), mientras que en los locales de Constitución se computó el mayor descenso (-2,4%). Sin embargo, en relación con septiembre de 2009, fueron Palermo (9,4%) y Recoleta (-4%) 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 92,9%. Esta última evidenció una mínima variación negativa respecto de agosto (-0,1%), la cual ascendió a 2,3% en términos interanuales.

2 Resultados generales

En el relevamiento efectuado en septiembre de 2010 se registró un total de 7.678 locales ubicados en 37 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación 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 92,9%.

De los 7.678 locales relevados, 7.190 se encontraron en funcionamiento y 488 cerrados (55,1% sin destino aparente, 28,1% en alquiler, 12,1% en construcción o refacción y 4,7% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de ocupación general de 93,6% (el guarismo computado en septiembre fue inferior al de mayo, junio, julio y agosto pero siguió siendo superior a los alcanzados en 2008 y 2009) y una tasa de vacancia de 6,4%.

El nivel de ocupación del total de los 37 ejes calculado en el relevamiento previo (agosto 2010) había sido algo mayor (93,7%). Luego, la tasa de ocupación de septiembre bajó 0,1% respecto de agosto, aunque creció 1,2% en relación con los resultados de septiembre de 2009 (Cuadro 1).

En cuanto a los locales que se encontraron en funcionamiento durante septiembre de 2010, se observó que el 26,2% de ellos se dedicaron al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, siendo éste el de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires. En segundo lugar se colocó el componente residual Otros, que concentra a todas las actividades con menos del 2% de los locales. En el tercer puesto se ubicaron dos rubros con el 7,8% de locales ocupados: Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina y *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (ver Anexo III).

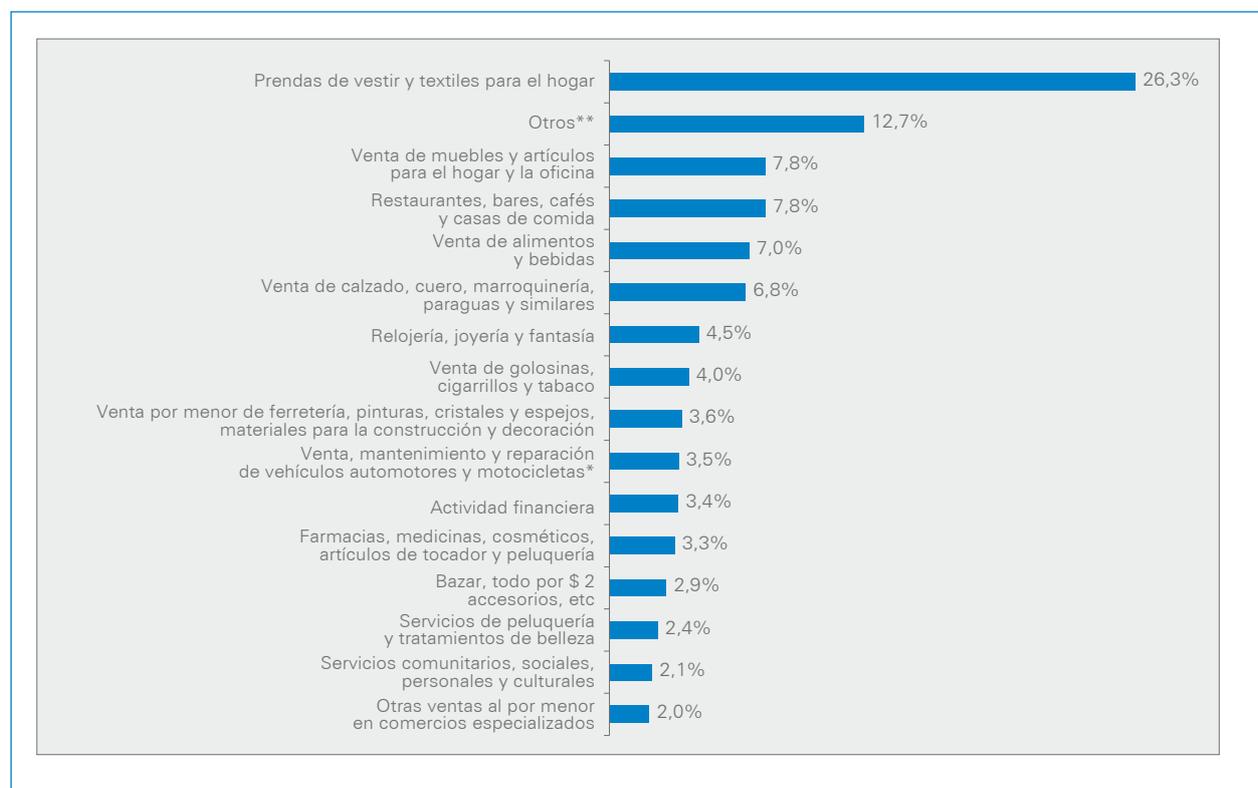
Cuadro 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007-septiembre 2010

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
Julio	94,0	0,0	.
Agosto	93,7	-0,3	.
Septiembre	93,6	-0,1	1,2

. dato no existente.

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. Septiembre 2010



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

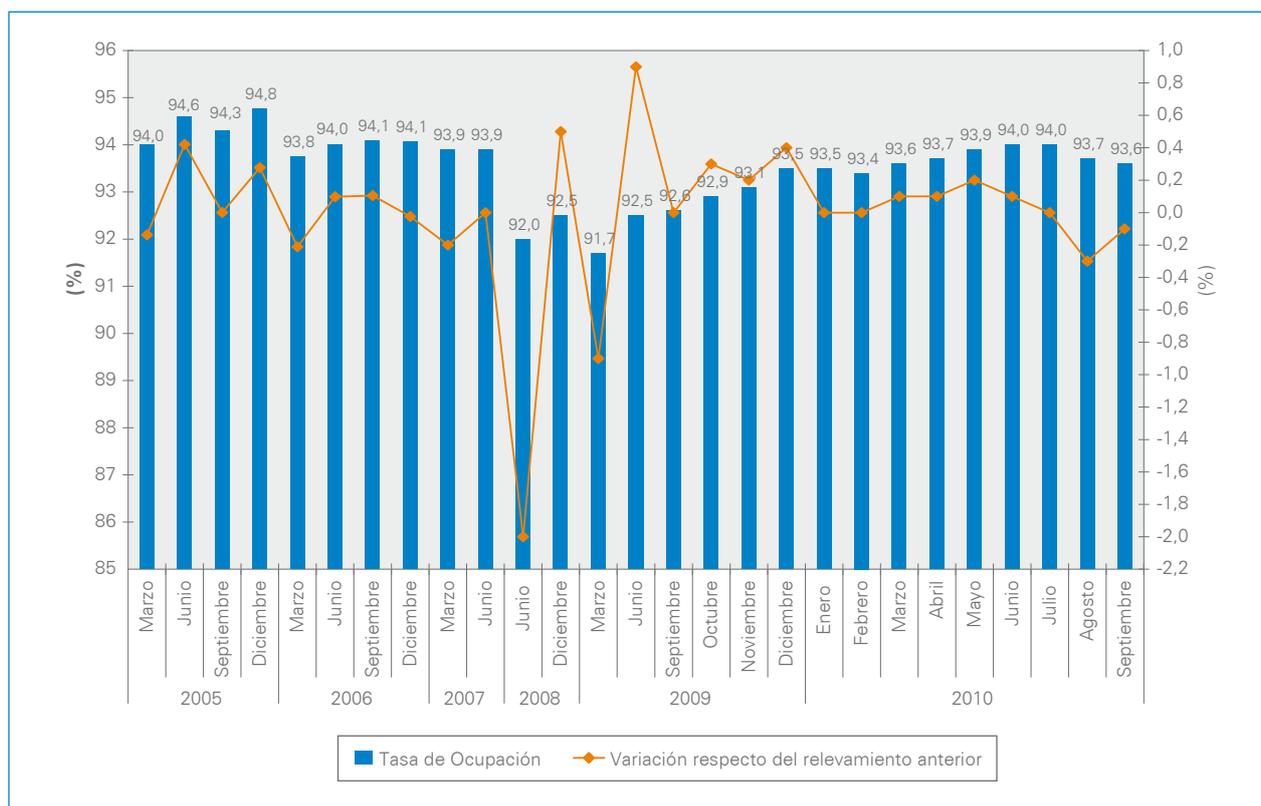
**El rubro *Otros* incluye a todas las actividades que concentran menos del 2% de los locales.

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 y durante 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, 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 2). El año 2010 conservó en enero la tasa de ocupación de 93,5%, se redujo apenas en febrero (93,4%), experimentó subas constantes hasta julio (94%), cayó a 93,7% en agosto y volvió a bajar en septiembre cuando se ubicó en 93,6%.

Gráfico 2 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005-septiembre 2010



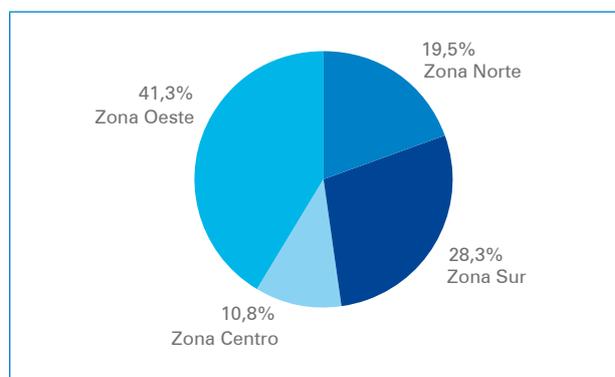
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

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 41,3% de los comercios, lo que equivale a 3.174 bocas. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 28,3% del total (2.174 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.499 locales, lo que representó una porción de 19,5%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con 831 relevados y una participación del 10,8% (Gráfico 3).

Gráfico 3 | Ocupación de locales comerciales. distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 septiembre de 2010, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,8%. En la zona Centro, la tasa

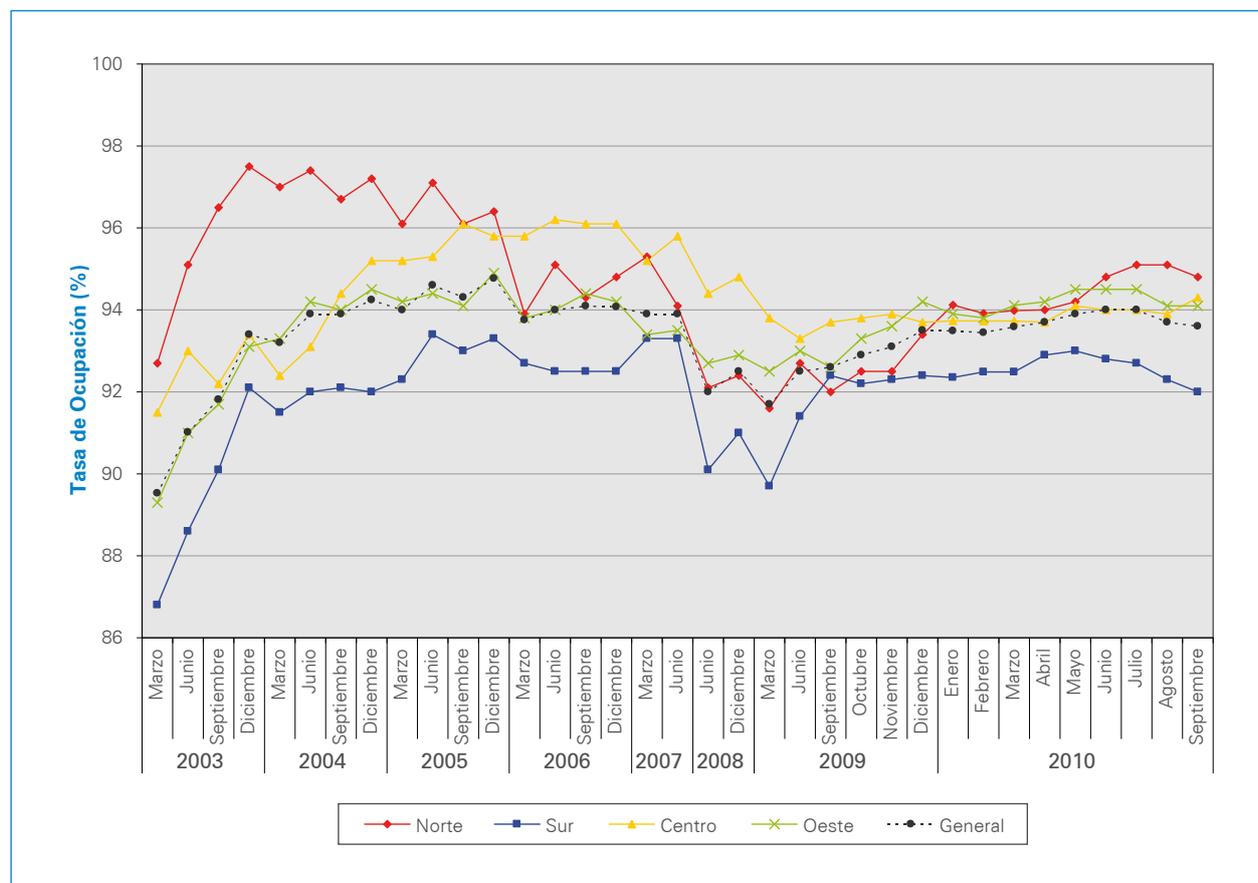
de ocupación alcanzó el 94,3% de los locales, mientras que en el Oeste la ocupación se ubicó en 94,1%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 92%, inferior a la media (Cuadro 2).

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. Septiembre 2010

	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Agosto 2010 (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	94,8	-0,3	3,1	1.499	1.421	78
Sur	92,0	-0,3	-0,5	2.174	1.999	175
Centro	94,3	0,5	0,7	831	784	47
Oeste	94,1	0,0	1,6	3.174	2.986	188
General	93,6	-0,1	1,2	7.678	7.190	488

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-septiembre 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 una retracción de 0,3% respecto de la registrada en agosto de 2010. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en septiembre de 2009, la ocupación marcó un alza de 3,1%.

El único eje que registró un ascenso respecto de agosto de 2010 fue Colegiales (0,3%) (Mapa 1). Contrariamente, los nodos que presentaron variaciones negativas fueron Cañitas y Palermo, con bajas de 1,1% y 1%, respectivamente. En tanto, en Santa Fe se computó la mayor tasa de ocupación de la zona en el período reseñado (98,5%), mientras que en Cañitas se registró la menor (87,6%).

En términos interanuales, el eje Palermo fue el que mostró la suba más importante (la ocupación comercial creció 9,4%). Inversamente, en Recoleta se computó la mayor retracción (-4% respecto de septiembre de 2009).

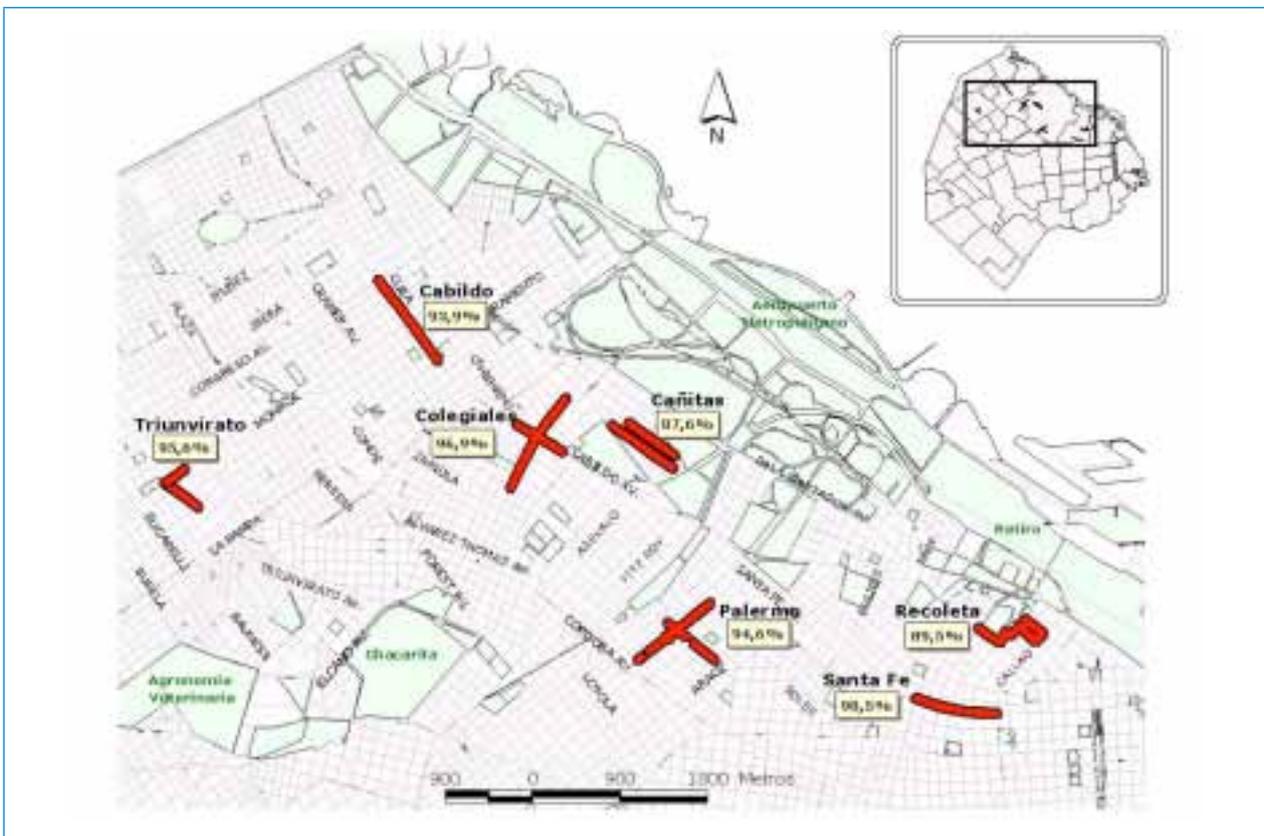
De los 1.499 negocios emplazados en esta zona, 78 de ellos se encontraron cerrados (60,3% sin destino aparente, 25,6% ofertados en alquiler y 14,1% en refacción o en construcción).

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 nueve meses de 2010, se verificó un nuevo ascenso, con una tasa promedio de 94,4%.

Dentro de esta zona se observó que el 28,1% de los negocios se dedicaron 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%).

Mapa 1 | Ocupación de locales comerciales. Zona norte. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010



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

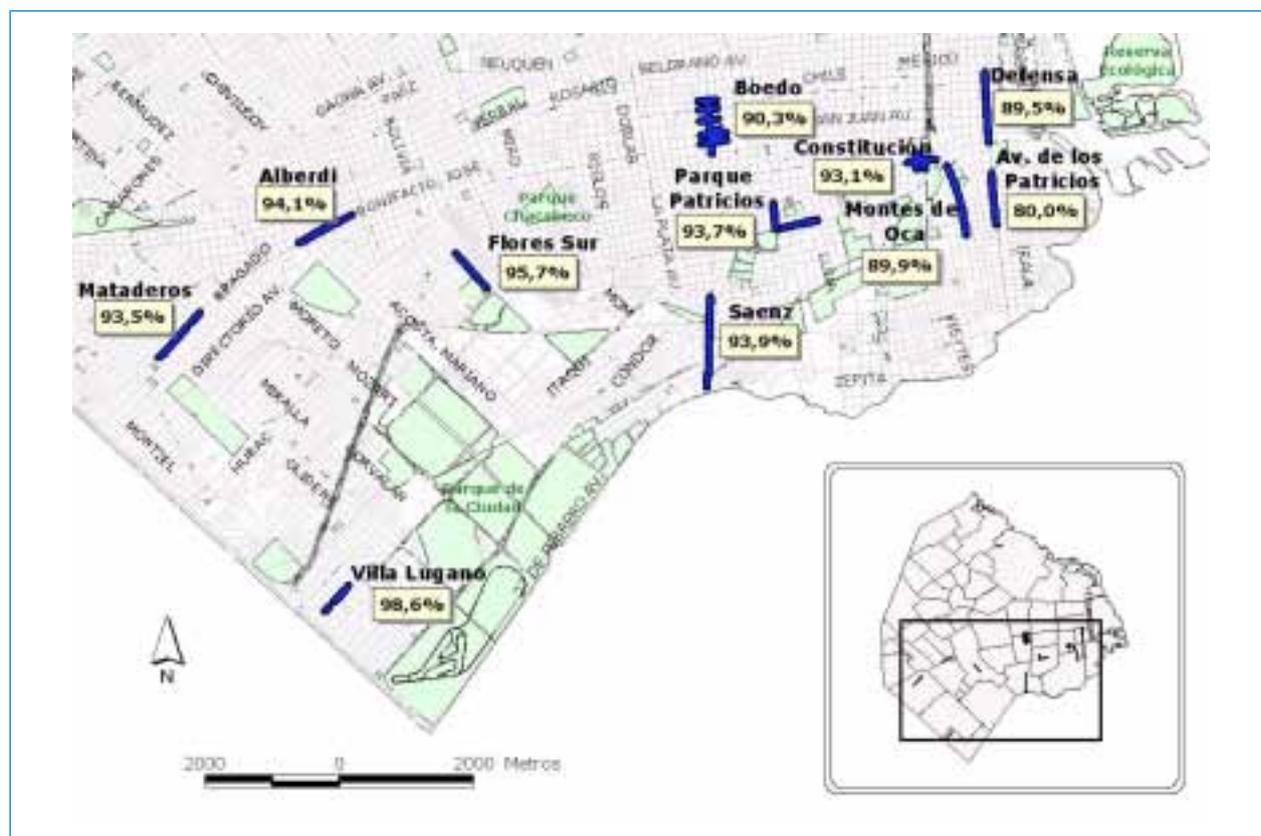
Por su parte, en la zona Sur, la cual comprende 11 ejes comerciales, se computó una tasa de ocupación de 92% en septiembre de 2010, lo que implicó un descenso respecto del relevamiento inmediato anterior (-0,3%). Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2009, la cantidad de locales ocupados marcó una contracción de 0,5%.

Cabe destacar que en el eje Villa Lugano el 98,6% de los locales comerciales encontraron ocupados, marcando una de las mejores *performances* 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 (80%). En cuanto a las variaciones registradas respecto del relevamiento previo, la más significativa se computó en Constitución (-2,4%) mientras que no se produjeron incrementos en ningún eje. En relación a la medición correspondiente a septiembre de 2009, la ocupación creció en Sáenz (1,6%) mientras que en Boedo se registró la contracción más destacable (-2,5%). En términos absolutos, se computaron 175 locales vacantes, sobre un total de 2.174 (55,4% de ellos sin destino aparente, 25,7% ofrecidos en alquiler, 12,6% en refacción y 6,3% 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%. 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 los primeros nueve meses de 2010 ascendió a 92,5%. 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* (17,6%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,3%).

Mapa 2 | Ocupación de locales comerciales. Zona sur. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010



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

Contrariamente, en los 5 ejes que componen la zona Centro se registró un aumento en la tasa de ocupación (0,5%), la cual se ubicó en 94,3%. En relación con las mediciones efectuadas en septiembre 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). En los ejes Corrientes y Callao y Microcentro se produjeron variaciones positivas respecto de agosto de 2010 (la tasa de ocupación se incrementó 2% y 1,8%, respectivamente). Por el contrario, en Libertad, la ocupación se contrajo (-0,5%).

En cuanto a la evolución interanual, en Corrientes y Callao se computó la única merma en la ocupación del área Centro (-1%). Por el contrario se exhibieron los mayores incrementos en Microcentro (1,8%) y Puerto Madero (1,6%). De un total de 831 locales relevados, tan sólo 47 se encontraron vacantes (51,1% sin destino, 17% en alquiler y 31,9% en construcción).

La tasa de ocupación comercial obtenida en septiembre de 2010, implicó una diferencia positiva de 3,1% 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 los primeros nueve meses de 2010 (93,9%).

En los ejes de esta zona se concentraron, en su mayor parte, locales del rubro Relojería, joyería y fantasía (22,6%), seguido por Restaurantes, bares, cafés y casas de comida (14,5%) y Prendas de vestir y textiles para el hogar (13,9%).

Mapa 3 | Ocupación de locales comerciales. Zona centro. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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). El guarismo no implicó variaciones respecto del registrado en agosto de 2010, en tanto que sí se verificó un ascenso en términos interanuales (1,6%).

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de este relevamiento y de la zona (76,6%), con 25 locales vacantes sobre un total de 107. Sin embargo, la misma aumentó 2,5% en relación con el relevamiento previo.

Asimismo debe mencionarse que el eje Cuenca marcó la tasa de ocupación más alta, la cual se ubicó en 99,3% (Mapa 4). El eje Belgrano fue el que redujo en mayor medida su tasa de ocupación, teniendo en cuenta esta zona (-1,5%).

Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en septiembre de 2009, se registró en Caballito la merma de la ocupación más destacable (-3,3%). En oposición, los nodos en los cuales creció el porcentaje de locales ocupados fueron Forest y Murillo (8,6% y 7,3%, respectivamente).

De los 3.174 negocios que componen la zona Oeste, 188 se encontraron vacantes (53,7% sin destino aparente, 34% en alquiler, 5,9% en construcción y 6,4% 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 septiembre 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 a los primeros nueve meses 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* (34,5%) y a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (9,9%).

Mapa 4 | Ocupación de locales comerciales. Zona oeste. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 septiembre de 2010 se registraron 2.256 locales en los 13 nodos. Del total, 161 se encontraron vacantes (59,6% sin destino aparente, 24,8% en alquiler, 10,6% en construcción o reforma y 5% en venta) y los restantes 2.095 en funcionamiento. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 92,9%, la cual evidenció una variación negativa de 0,1%, respecto al relevamiento previo (agosto 2010) y una diferencia positiva de 2,3% en términos interanuales (Cuadro 3).

¹ Las 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

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

Ejes temáticos	Rubro	Locales elevados	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
Cañitas	Gastronómico	105	87,6	-1,1	3,5
Palermo	Indumentaria	204	94,6	-1,0	9,4
Defensa	Antigüedades	209	89,5	0,0	0,1
Alberdi	Materiales	152	94,1	0,0	-0,7
Libertad	Oro y audio	231	94,8	-0,5	1,4
Microcentro	Act. Bancaria	109	92,7	1,8	1,8
Puerto Madero	Gastronómico	69	97,1	0,0	1,6
Avellaneda	Indumentaria	303	98,3	0,0	0,3
Forest	Camperas	107	76,6	2,5	8,6
Córdoba	Indumentaria	242	95,5	0,0	1,8
Murillo	Artículos de cuero	46	95,7	0,0	7,3
Belgrano	Muebles	212	95,8	-1,5	-1,9
Warnes	Rep. Automotores	267	88,0	0,4	5,3
Total ejes temáticos		2.256	93,3	-0,1	2,3

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

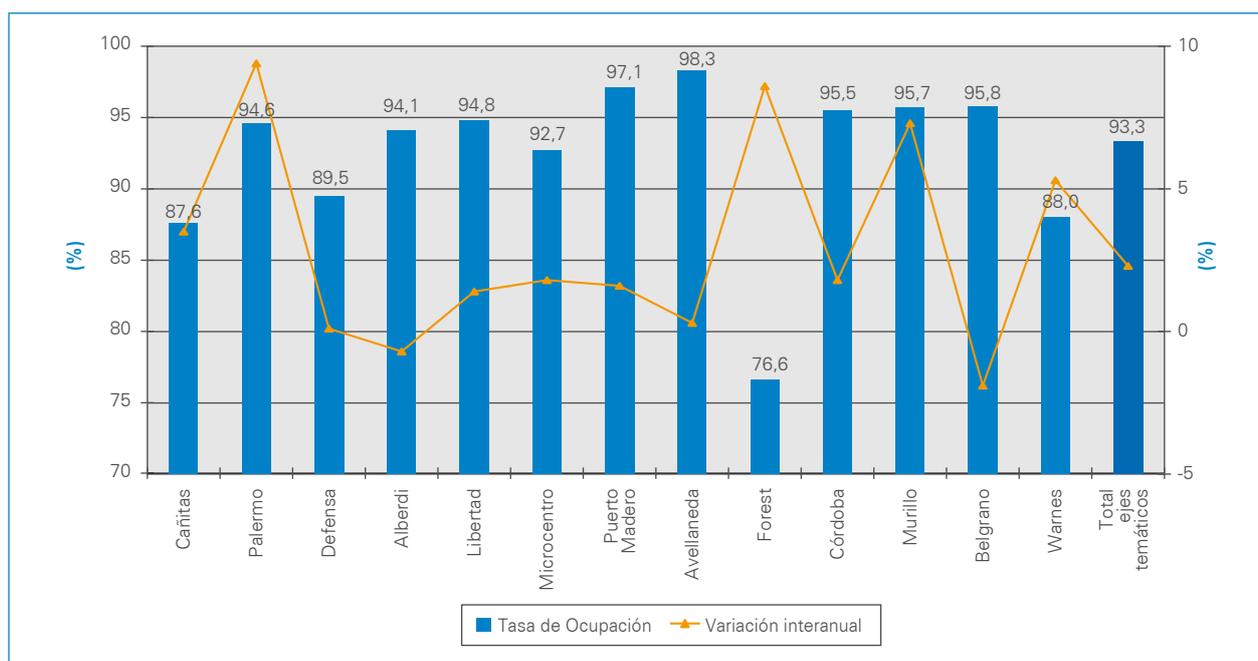
Como se observa en el Cuadro 3, existe gran disparidad en la ocupación comercial de las áreas consideradas temáticas. Al igual que en los relevamientos anteriores, en el mes de septiembre la menor tasa la presentó el eje de la calle Forest (76,6%). Con respecto a las variaciones respecto a agosto, se observó que cuatro ejes presentaron retrocesos, ellos fueron: Belgrano (-1,5%), Cañitas (-1,1%), Palermo (-1%) y Libertad (-0,5%). A su vez, se expandieron los ejes de Forest (2,5%), Microcentro (1,8%) y Warnes (0,4%). Asimismo, seis de los trece nodos (Defensa,

Alberdi, Puerto Madero, Avellaneda, Córdoba y Murillo), no manifestaron ningún tipo de variación respecto a agosto de 2010. El eje que mostró la mayor tasa de ocupación en septiembre de 2010 fue Avellaneda (98,3%).

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más fuertemente la tasa de ocupación fueron Palermo y Forest, con alzas de 9,4% y 8,6%, respectivamente. En contraste, sólo se verificaron contracciones en Belgrano y Alberdi (-1,9% y -0,7%, correspondientemente).

Gráfico 5

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



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

Las tasas de ocupación más elevadas se dieron en los ejes de: Avellaneda, Puerto Madero, Belgrano, Murillo y Córdoba las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Libertad, Palermo, 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).

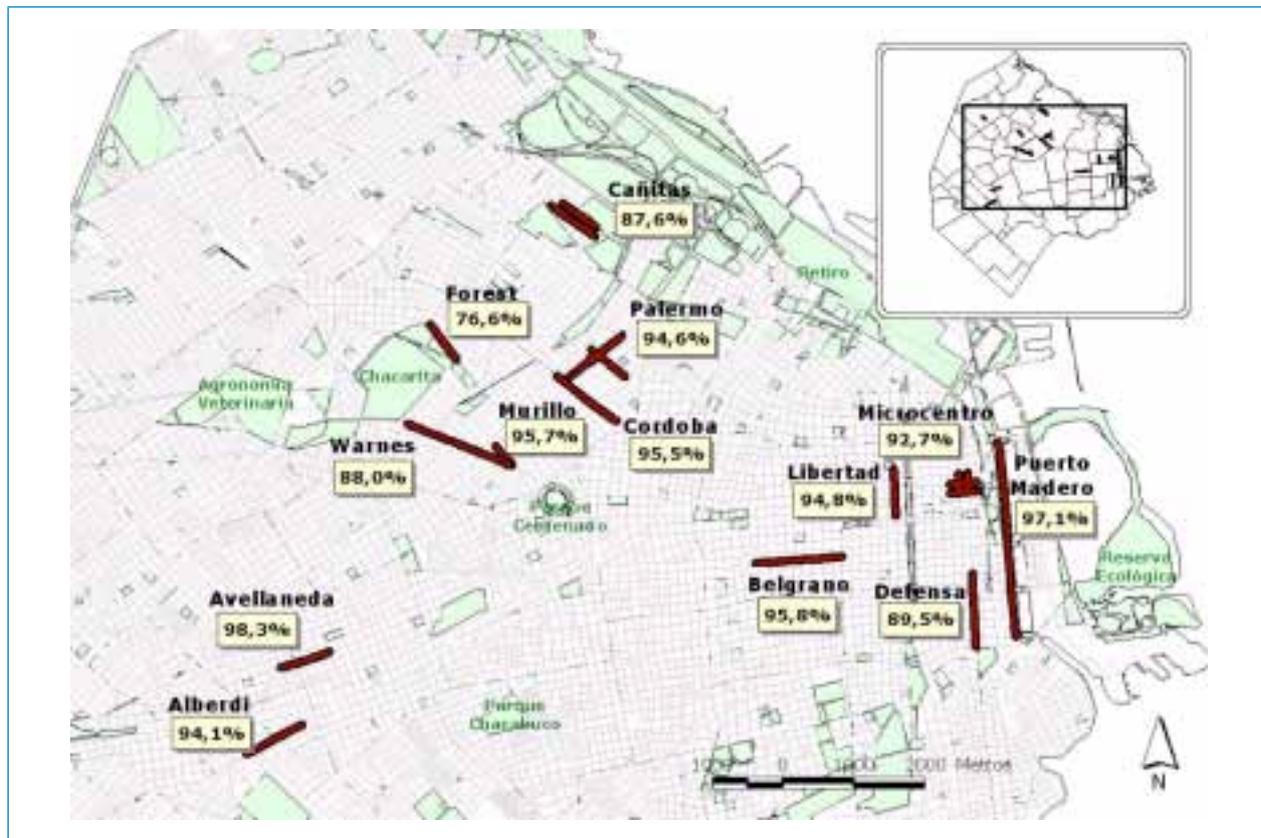
Como se mencionó anteriormente, los ejes temáticos tienen la característica particular de comercializar predominantemente un rubro particular. En el mes de septiembre de 2010, los ejes con mayor aglomeración temática, fue, en orden de preponderancia, el nodo Avellaneda con el 91,3% de los locales en 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 82,6% de aglomeración, el eje Warnes (*Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas*) y apenas por detrás se halló Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) con el 81,8%. Con el 80,3% 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 72,6%. Mientras, el eje Av. Córdoba, con el 70,6% 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 68,5% 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 de sus locales en un rubro particular. Tal es el caso de Cañitas donde predominó, con el 47,8%, 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 Forest (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 35,4%, quedando Defensa en último lugar (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con el 31,6% de aglomeración.

Mapa 5

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 al estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporaron al análisis las tasas de apertura, cierre y rotación de locales (Cuadro 4).

Para realizar el cálculo de dichas tasas en septiembre 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 (sea apertura, cierre, o cambio de rubro).

Del análisis de los datos de septiembre de 2010, se observó una tasa de apertura general de 6 nuevos locales por cada mil existentes. Las zonas Norte, Centro y Oeste mostraron tasas de apertura de 9,3 por mil, 8,4 por mil y 6,9 por mil, respectivamente. Por su parte, en la zona Sur se verificaron 1,4 inauguraciones cada mil locales.

En el mismo período, el Centro y el Sur presentaron 2,4 y 0,5 cierres cada mil locales, respectivamente. Por el contrario, no se verificaron cierres en las zonas Norte y Oeste de la Ciudad. Se aclara aquí que se consideraron cerrados a los espacios que dejaron 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 5,6 por mil, en septiembre de 2010, siendo superiores al promedio las registradas en el Norte (9,3 por mil), en el Oeste (6,9 por mil) y en el Centro (6 por mil). En el Sur de la Ciudad, la tasa de crecimiento se ubicó en 0,9 por mil.

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

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de rotación
(cada mil locales)				
Norte	9,3	0,0	9,3	11,3
Sur	1,4	0,5	0,9	2,8
Centro	8,4	2,4	6,0	15,6
Oeste	6,9	0,0	6,9	11,3
General	6,0	0,4	5,6	9,4

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 septiembre de 2010 una tasa de 9,4 por mil, lo que significa que de cada mil locales 9,4 verificaron cambios (abrieron sus nuevas, cambiaron su rubro de actividad o cerraron sus puertas definitivamente dejando de existir como locales comerciales). Del análisis por zonas surge que la mayor movilidad la manifestó la zona Centro (15,6 por mil), seguido por las áreas Oeste y Norte (11,3%, en ambos casos). Por su parte, el Sur mostró una consolidación mayor, siendo que 2,8 locales por mil mostraron cambios.

Anexo metodológico

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

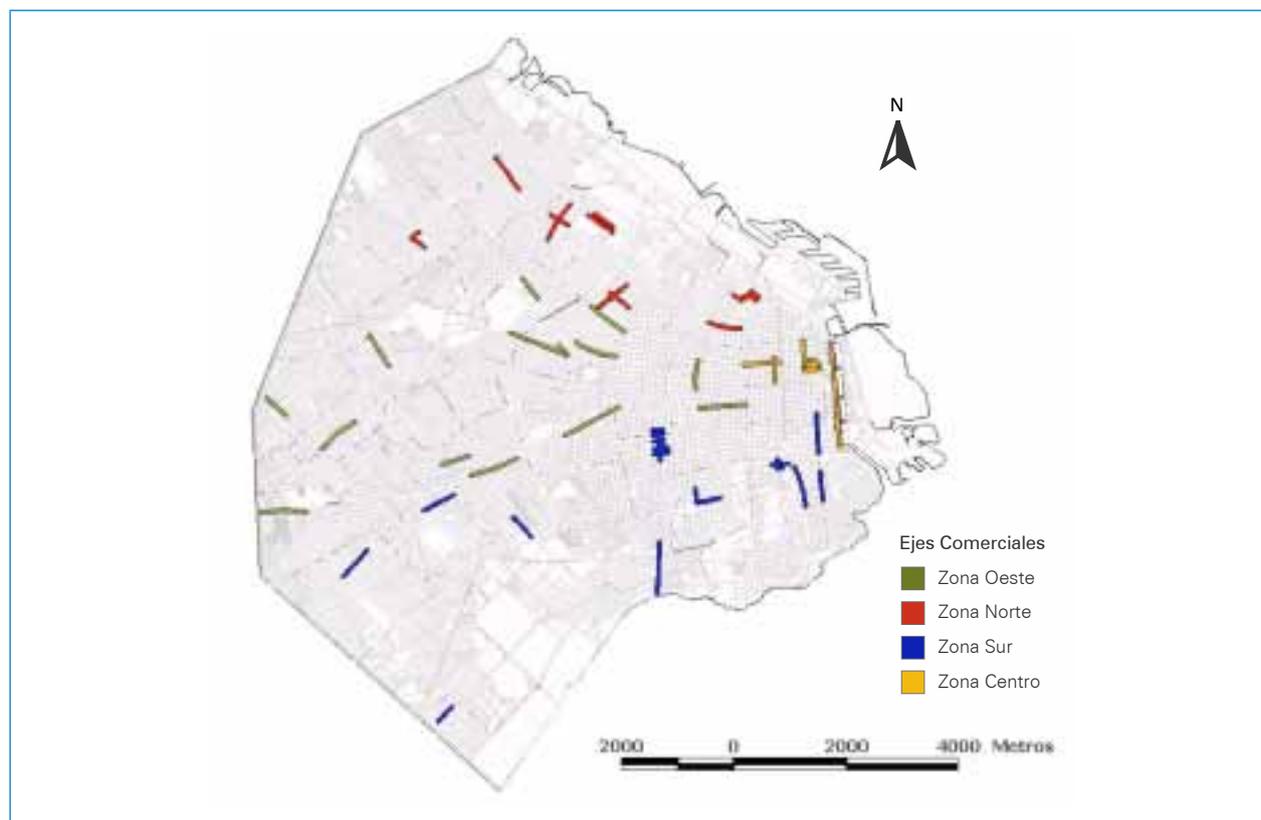
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no

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 6 | Ocupación de locales comerciales. 37 Ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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. Septiembre 2010

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Agosto 2010 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	258	10	1	1	0	95,6	-0,4	2,8
Recoleta	105	94	0	4	7	0	89,5	0,0	-4,0
Santa Fe	199	196	2	1	0	0	98,5	-0,5	3,2
Cabildo	295	277	14	4	0	0	93,9	0,0	0,4
Cañitas	105	92	8	3	2	0	87,6	-1,1	3,5
Palermo	204	193	7	4	0	0	94,6	-1,0	9,4
Colegiales	321	311	6	3	1	0	96,9	0,3	4,3
Zona Norte	1.499	1.421	47	20	11	0	94,8	-0,3	3,1
Constitución	175	163	6	5	1	0	93,1	-2,4	-1,7
Av. de los Patricios	155	124	21	7	1	2	80,0	0,0	-1,1
Flores Sur	140	134	3	1	0	2	95,7	0,0	0,8
Sáenz	264	248	10	4	0	2	93,9	0,0	1,6
Defensa	209	187	17	3	1	1	89,5	0,0	0,1
Montes de Oca	129	116	5	8	0	0	89,9	0,0	-1,6
Mataderos	230	215	6	4	4	1	93,5	0,0	0,0
Villa Lugano	143	141	0	0	2	0	98,6	-0,7	-0,7
Alberdi	152	143	3	0	6	0	94,1	0,0	-0,7
Parque Patricios	205	192	7	3	2	1	93,7	0,0	0,6
Boedo	372	336	19	10	5	2	90,3	-0,6	-2,5
Zona Sur	2.174	1.999	97	45	22	11	92,0	-0,3	-0,5
Corrientes y Callao	182	162	9	1	10	0	89,0	2,0	-1,0
Libertad	231	219	8	3	1	0	94,8	-0,5	1,4
Florida	240	235	3	2	0	0	97,9	0,0	0,4
Microcentro	109	101	4	1	3	0	92,7	1,8	1,8
Puerto Madero	69	67	0	1	1	0	97,1	0,0	1,6
Zona Centro	831	784	24	8	15	0	94,3	0,5	0,7
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	206	4	5	0	1	95,4	1,0	3,1
Cuenca	277	275	1	1	0	0	99,3	0,4	3,5
Devoto	195	188	4	3	0	0	96,4	-0,5	4,3
Flores	308	294	4	10	0	0	95,5	-0,7	2,5
Avellaneda	303	298	1	3	0	1	98,3	0,0	0,3
Forest	107	82	14	7	0	4	76,6	2,5	8,6
Córdoba	242	231	9	2	0	0	95,5	0,0	1,8
Liniers	205	172	16	11	2	4	83,9	0,0	-2,0
Murillo	46	44	0	2	0	0	95,7	0,0	7,3
Pueyrredón	230	220	2	6	2	0	95,7	0,9	1,9
Belgrano	212	203	5	0	3	1	95,8	-1,5	-1,9
Caballito	272	261	5	2	4	0	96,0	0,0	-3,3
Warnes	267	235	20	11	0	1	88,0	0,4	5,3
Monte Castro	294	277	16	1	0	0	94,2	-0,7	-0,3
Zona Oeste	3.174	2.986	101	64	11	12	94,1	0,0	1,6
General	7.678	7.190	269	137	59	23	93,6	-0,1	1,2

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. Septiembre 2010

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	1889	26,3
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	561	7,8
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	560	7,8
Venta de alimentos y bebidas	502	7,0
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	490	6,8
Relojería, joyería y fantasía	321	4,5
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	286	4,0
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	260	3,6
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	249	3,5
Actividad financiera	248	3,4
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	235	3,3
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	205	2,9
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	174	2,4
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	153	2,1
Otras venta al por menor en comercios especializados	143	2,0
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	135	1,9
Libros, revistas, <i>arts.</i> de librería papel y cartón	122	1,7
Fotografía y óptica	98	1,4
Locutorio, servicio de <i>Internet</i> , correo*	87	1,2
Otros servicios	86	1,2
Servicios relacionados al transporte	83	1,2
Venta de artículos usados y antigüedades	78	1,1
Servicios de salud	60	0,8
Establecimientos educativos	41	0,6
Venta al por menor de instrumentos musicales, <i>cassettes</i> , discos y cd de audio y video	35	0,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	32	0,4
Servicios de hotelería	27	0,4
Servicios para el mantenimiento físico	23	0,3
Servicios públicos	6	0,1
Sin especificar	1	0,0
Total	7.190	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. Septiembre 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
		Sarmiento	301	599
	Microcentro	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	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	
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	Corrientes	4501	5299
		Ortiz	Corrientes	4501
	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.

