

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Octubre de 2010

Marzo de 2011

Informe de resultados **450**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2010

En el mes de **octubre 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 7.682 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **93,8%** en dicho período, lo que implicó una variación de 0,2% respecto del relevamiento previo, efectuado en septiembre de 2010. En términos interanuales, se observó un crecimiento de 1%.

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (6,2%), de los 477 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 56,4% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 27,5% ofrecidos para alquiler, el 11,5% en refacción o construcción y el 4,6% en venta.

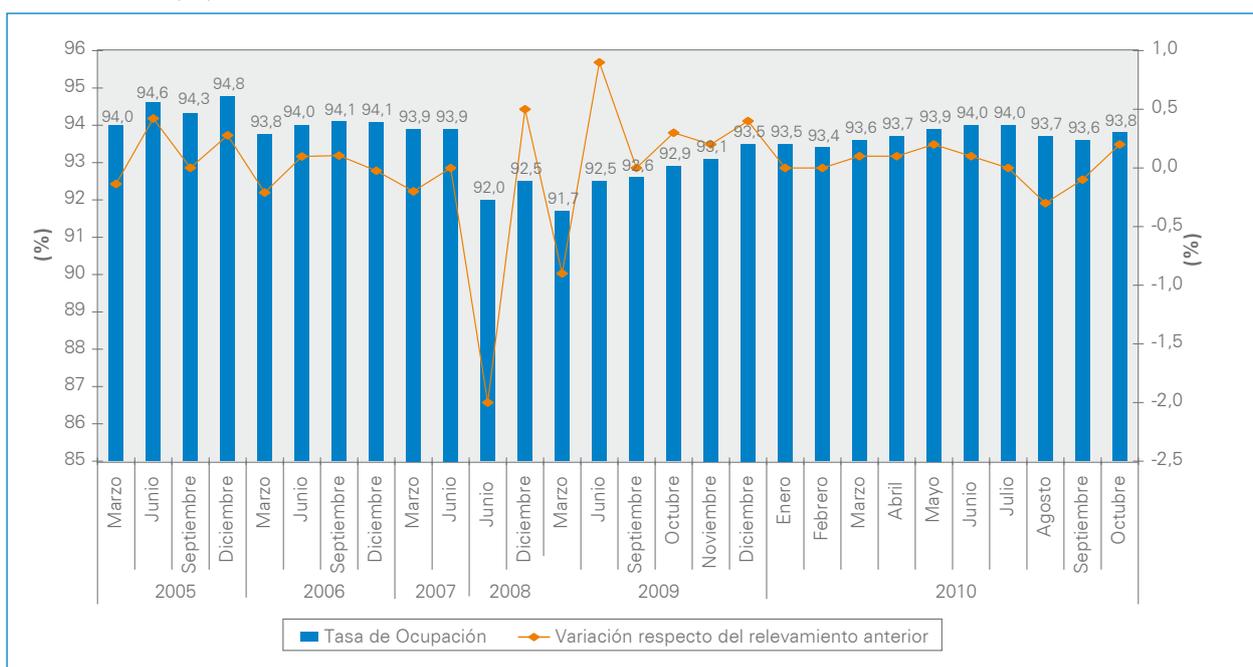
El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en octubre de 2010 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95%. En la zona Oeste, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,4% de los locales, mientras que en el Centro la ocupación marcó 94,3%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 91,9%, inferior a la media.

En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron ascensos en dos zonas de la

Ciudad: Oeste y Norte (0,3% y 0,2%, respectivamente), mientras que la zona Sur experimentó una mínima baja (-0,1). Por último, el Centro no mostró variaciones respecto de septiembre de 2010. Comparando estos resultados con los de octubre de 2009, sólo se registraron descensos de la ocupación en el Sur de la Ciudad (-0,3%). Contrariamente, las zonas Norte, Oeste y Centro, mostraron alzas de 2,7%, 1,2% y 0,5%, respectivamente.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Avellaneda (99,7%), seguido por Cuenca (99,3%); mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (76,6%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, las subas más significativas se presentaron en Puerto Madero y Monte Castro (con alzas respectivas de 1,5% y 1,4%), en tanto que en Cañitas se computó el descenso mas pronunciado (-2%). Sin embargo, en relación con octubre de 2009, fueron Murillo (10%) y Caballito (-3,7%) 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 93,1%. Esta última evidenció una mínima variación respecto de septiembre (0,2%), la cual ascendió a 2% en términos interanuales.

Gráfico 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005-octubre 2010



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

Anexo Metodológico

El presente informe¹ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **octubre 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.

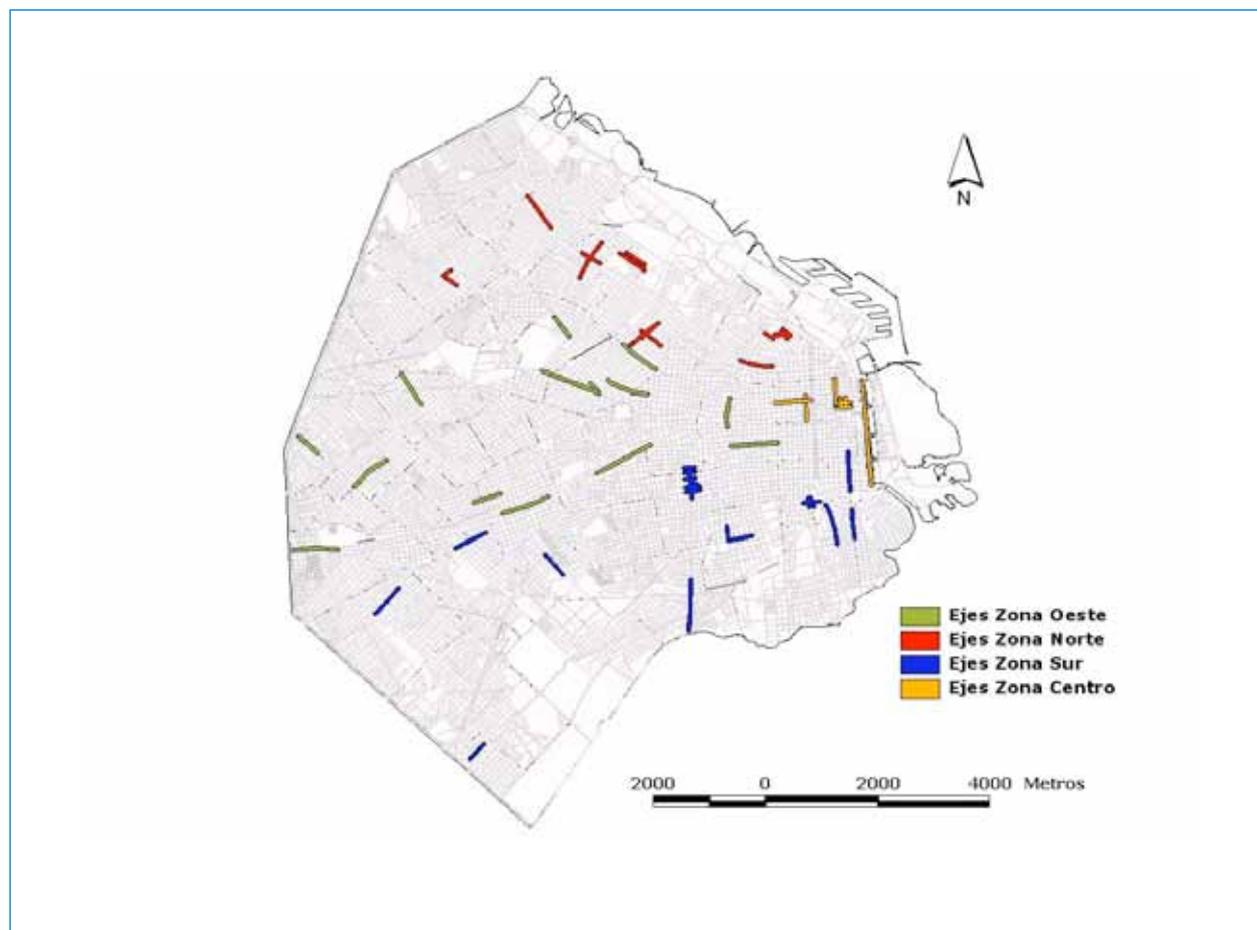
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no

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



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

¹Este 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. Octubre 2010

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Septiembre 2010 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	258	9	2	1	0	95,6	0,0	2,8
Recoleta	105	94	0	4	7	0	89,5	0,0	-1,0
Santa Fe	199	196	2	1	0	0	98,5	0,0	2,1
Cabildo	295	280	13	2	0	0	94,9	1,1	0,0
Cañitas	106	91	9	4	2	0	85,8	-2,0	1,5
Palermo	204	194	6	4	0	0	95,1	0,5	8,1
Colegiales	321	312	4	4	1	0	97,2	0,3	4,0
Zona Norte	1.500	1.425	43	21	11	0	95,0	0,2	2,7
Constitución	175	163	6	5	1	0	93,1	0,0	-1,7
Av. de los Patricios	155	123	22	7	1	2	79,4	-0,8	-0,8
Flores Sur	140	134	3	1	0	2	95,7	0,0	0,0
Sáenz	264	249	10	3	0	2	94,3	0,4	2,0
Defensa	209	187	17	3	1	1	89,5	0,0	0,5
Montes de Oca	129	116	5	8	0	0	89,9	0,0	-0,8
Mataderos	230	215	6	4	4	1	93,5	0,0	0,5
Villa Lugano	143	141	0	0	2	0	98,6	0,0	-1,4
Alberdi	152	143	4	0	5	0	94,1	0,0	-0,1
Parque Patricios	205	191	9	3	1	1	93,2	-0,5	0,0
Boedo	372	336	19	10	5	2	90,3	0,0	-1,9
Zona Sur	2.174	1.998	101	44	20	11	91,9	-0,1	-0,3
Corrientes y Callao	182	161	9	1	11	0	88,5	-0,6	-1,0
Libertad	231	219	8	3	1	0	94,8	0,0	0,5
Florida	240	235	3	2	0	0	97,9	0,0	0,9
Microcentro	109	101	4	1	3	0	92,7	0,0	1,8
Puerto Madero	69	68	0	1	0	0	98,6	1,5	1,5
Zona Centro	831	784	24	8	15	0	94,3	0,0	0,5
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	205	5	5	0	1	94,9	-0,5	2,1
Cuenca	277	275	1	1	0	0	99,3	0,0	1,9
Devoto	196	189	5	2	0	0	96,4	0,0	2,4
Flores	308	295	5	8	0	0	95,8	0,3	2,1
Avellaneda	303	302	0	0	0	1	99,7	1,3	1,3
Forest	107	82	14	8	0	3	76,6	0,0	6,0
Córdoba	242	232	8	2	0	0	95,9	0,4	2,7
Liniers	205	172	16	11	2	4	83,9	0,0	-1,4
Murillo	46	44	0	2	0	0	95,7	0,0	10,0
Pueyrredón	230	220	3	5	2	0	95,7	0,0	1,9
Belgrano	212	203	6	0	2	1	95,8	0,0	-2,4
Caballito	274	263	6	2	3	0	96,0	0,0	-3,7
Warnes	267	235	20	11	0	1	88,0	0,0	3,2
Monte Castro	294	281	12	1	0	0	95,6	1,4	0,0
Zona Oeste	3.177	2.998	101	58	9	11	94,4	0,3	1,2
General	7.682	7.205	269	131	55	22	93,8	0,2	1,0

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. Octubre 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	Ortiz	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.