

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

Mayo de 2011

Informe de resultados **457**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

1. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de marzo de 2011 se relevaron 37 ejes comerciales, ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.222 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 93,5% en este período, lo que casi no implicó variación respecto del relevamiento previo, efectuado en febrero de 2011 (-0,1%). En términos interanuales, no se verificaron modificaciones.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (6,5%), de los 531 locales que no se encontraron en funcionamiento, 57,6% fueron constatados como desocupados, 27,5% ofrecidos para alquiler, 10,9% en refacción o construcción y 4% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en marzo de 2011, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Centro de la Ciudad, cuyo valor fue de 95,1%. En la zona Norte, la ocupación alcanzó el 94,9% de los locales, mientras que en el Oeste se ubicó en 93,6%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 91,7%, inferior a la media.

En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron mínimos ascensos en las zonas Sur y Centro de la Ciudad (0,1%, en ambos casos). Mientras, las zonas Norte y Oeste experimentaron ligeras

caídas (-0,2%). Comparando estos resultados con los de marzo de 2011, también se registró el mayor ascenso de la ocupación en el Centro de la Ciudad (1,4%), seguido por la zona Norte (1%). Contrariamente, las zonas Sur y Oeste, mostraron bajas de 0,9% y 0,5%, respectivamente. La ocupación de locales más alta se registró en Puerto Madero (ocupación total de 100%), seguido por Villa Lugano (99,3%), mientras que el eje Forest mostró nuevamente la tasa más acotada del período (77,6%). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo (febrero 2011), la subas más significativas se presentaron en Avenida Patricios (1,5%) y en Avellaneda (1,4%), mientras que en los locales de Corrientes y Scalabrini Ortiz y Murillo se computaron los descensos mas marcados (-2,4% y -2,3%, respectivamente). Sin embargo, en relación a marzo de 2010, fueron Forest (6,4%) y Cañitas (-5,1%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 14 áreas consideradas temáticas (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94,3%. Esta última evidenció una merma respecto de febrero (-0,3%), mientras que en términos interanuales prácticamente no se verificaron cambios (0,1%).

2. RESULTADOS GENERALES

En el relevamiento efectuado en marzo de 2011 se registró un total de 8.222 locales ubicados en 37 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación se ubicó en 93,5%, mientras que la de las 14 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 94,3%.

De los 8.222 locales relevados, 7.691 se encontraron en funcionamiento y 531 cerrados (57,6% sin destino aparente, 27,5% en alquiler, 10,9% en construcción o refacción

y 4% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de ocupación general de 93,5% (el guarismo computado en marzo fue inferior al de enero y febrero de 2011) y una tasa de vacancia de 6,5%.

El nivel de ocupación del total de los 37 ejes calculado en el relevamiento previo (febrero 2011) había sido apenas mayor (93,6%). Luego, la tasa de ocupación de marzo casi no se modificó respecto de febrero (-0,1%), y se mantuvo igual en relación con los resultados de marzo de 2010 (Cuadro 1).

¹ Cabe destacar que desde enero de 2011 fueron modificados los límites de algunos de los ejes relevados. En el caso de Palermo fueron agregadas 6 cuadras, mientras que los ejes Santa Fe y Pueyrredón se extendieron 7 y 5 cuadras, respectivamente.

² A partir del presente relevamiento se ha modificado la nómina de ejes considerados temáticos. Se recomienda consultar el correspondiente apartado para más detalles.

Cuadro 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2007-marzo 2011

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
Octubre	93,8	0,2	1,0
Noviembre	93,7	-0,1	0,6
Diciembre	93,8	0,1	0,3
2011			
Enero	94,0	0,2	0,6
Febrero	93,6	-0,4	0,2
Marzo	93,5	-0,1	0,0

. dato no existente.

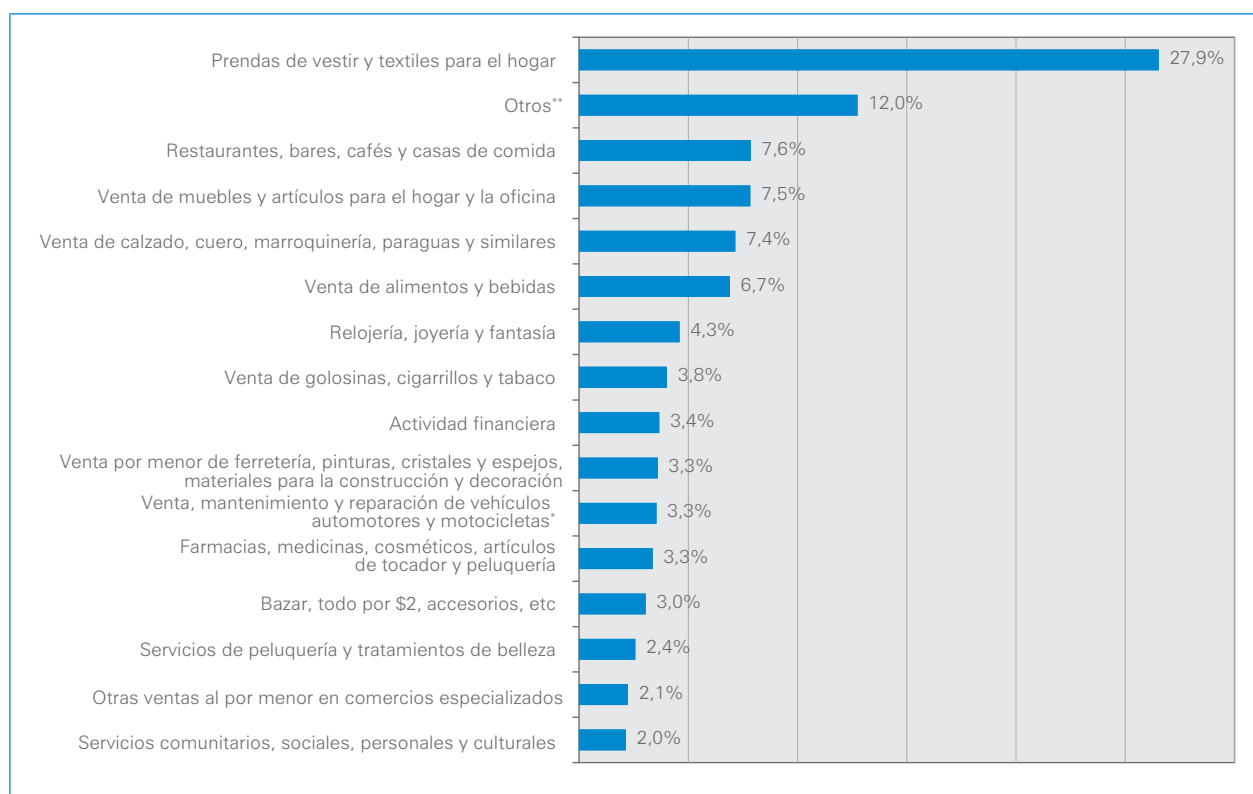
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

En cuanto a los locales que se encontraron en funcionamiento durante marzo de 2011, se observó que el 27,9% 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, con el 12%, se colocó el componente residual Otros, que concentra a todas las

actividades con menos del 2% de los locales. En el tercer y cuarto puesto se ubicaron dos rubros con el 7,6% y 7,5% de locales ocupados: Restaurantes, bares, cafés y casas de comida y Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina (ver Anexo III).

Gráfico 1

Ocupación de locales comerciales. Concentración comercial por rubro (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



* 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.

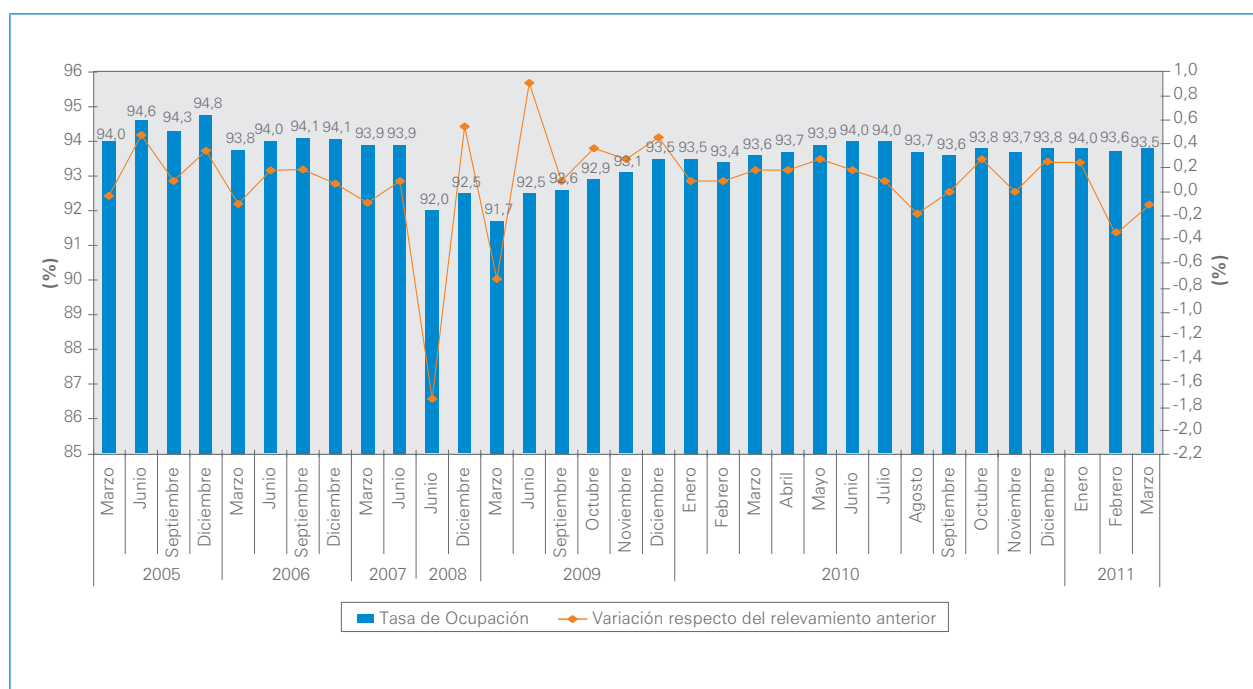
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

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 se mantuvo prácticamente sin variaciones hasta diciembre, cuando marcó una tasa de 93,8%. A su vez, 2011 comenzó con una elevada tasa de 94%, y disminuyó sucesivamente en febrero y marzo, cuando el 93,5% de los locales se encontraron ocupados.

Gráfico 2

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005-marzo 2011



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

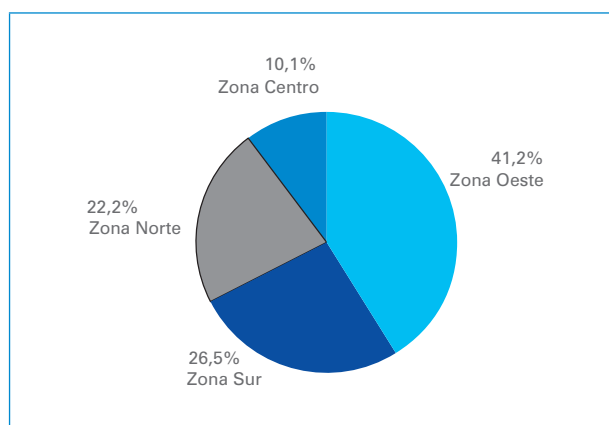
3. TASA DE OCUPACIÓN SEGÚN ZONAS GEOGRÁFICAS

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 41,2% de los comercios, lo que equivale a 3.386 bocas. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 26,5% del total (2.178 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.826 locales, lo que representó una porción de 22,2%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con 832 relevados y una participación del 10,1% (Gráfico 3).

Gráfico 3

Ocupación de locales comerciales. distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que, en marzo 2011, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Centro de la Ciudad, cuyo valor fue de 95,1%. En la zona Norte, la tasa de

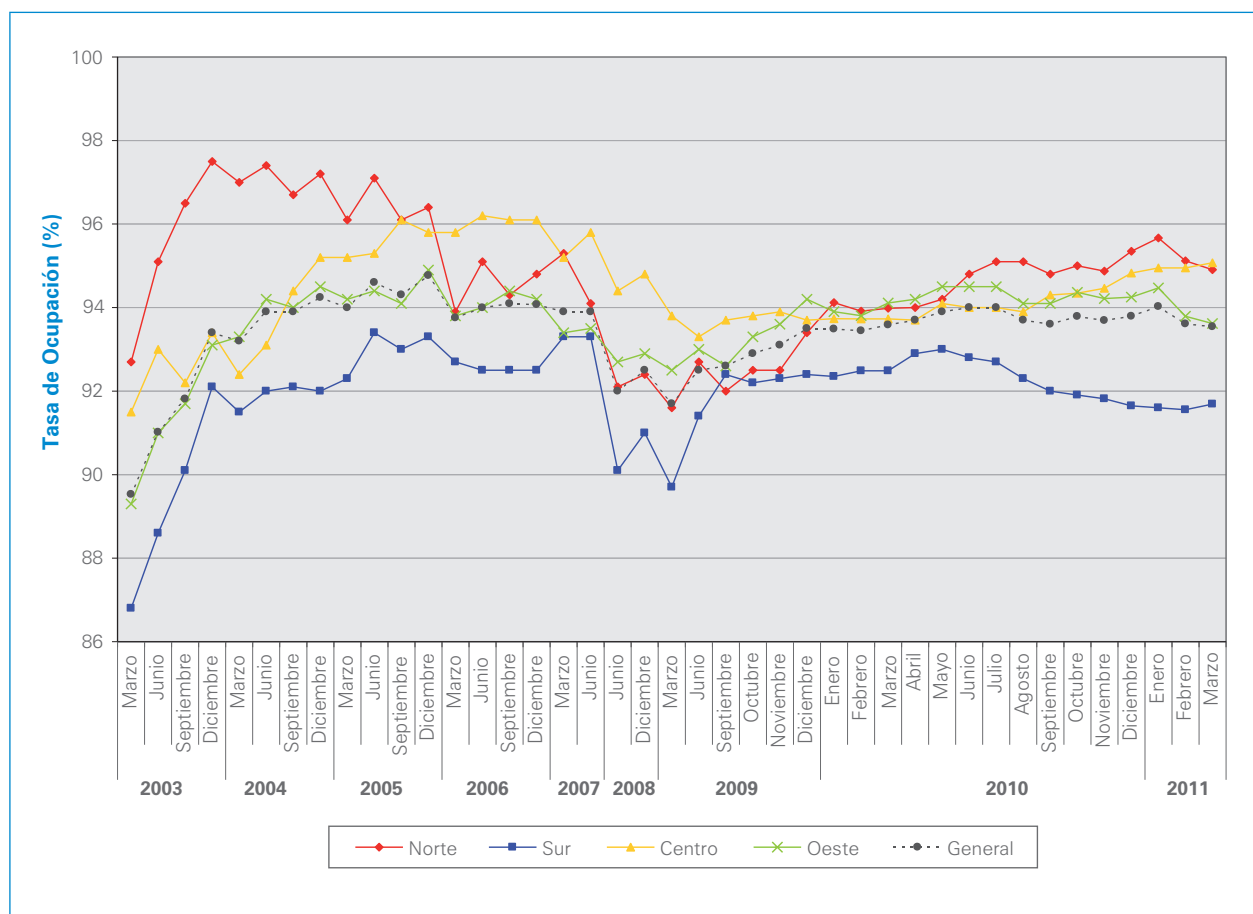
ocupación alcanzó el 94,9% de los locales, mientras que en el Oeste la ocupación se ubicó en 93,6%. Por su parte, en la zona Sur, se computó una tasa de 91,7%, inferior a la media (Cuadro 2).

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. Marzo 2011

Zona	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Febrero 2011 (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	94,9	-0,2	1,0	1.826	1.733	93
Sur	91,7	0,1	-0,9	2.178	1.997	181
Centro	95,1	0,1	1,4	832	791	41
Oeste	93,6	-0,2	-0,5	3.386	3.170	216
General	93,5	-0,1	0,0	8.222	7.691	531

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-marzo 2011



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 94,9%, 1,4 puntos porcentuales superior a la general, lo que igualmente implicó un ascenso de 0,2% respecto de la registrada en febrero de 2011. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en marzo de 2010, la ocupación marcó un alza de 1%.

Los únicos ejes que registraron aumentos respecto de febrero de 2011 fueron Triunvirato (1,2%) y Recoleta (0,1%) (Mapa 1). Por el contrario, el resto de los nodos marcaron bajas, -siendo el caso de Cañitas (-1,1%) y Palermo (-1%) los más destacados-, o no registraron cambios en relación al relevamiento previo. En tanto, en Santa Fe se computó la mayor tasa de ocupación (98,8%), mientras que en Cañitas se registró la menor (84,9%).

En términos interanuales, también fue Triunvirato el eje que mostró la suba más importante (la ocupación comercial creció 2,4%). Inversamente, en Cañitas se computó la mayor retracción (-5,1% respecto de marzo de 2010).

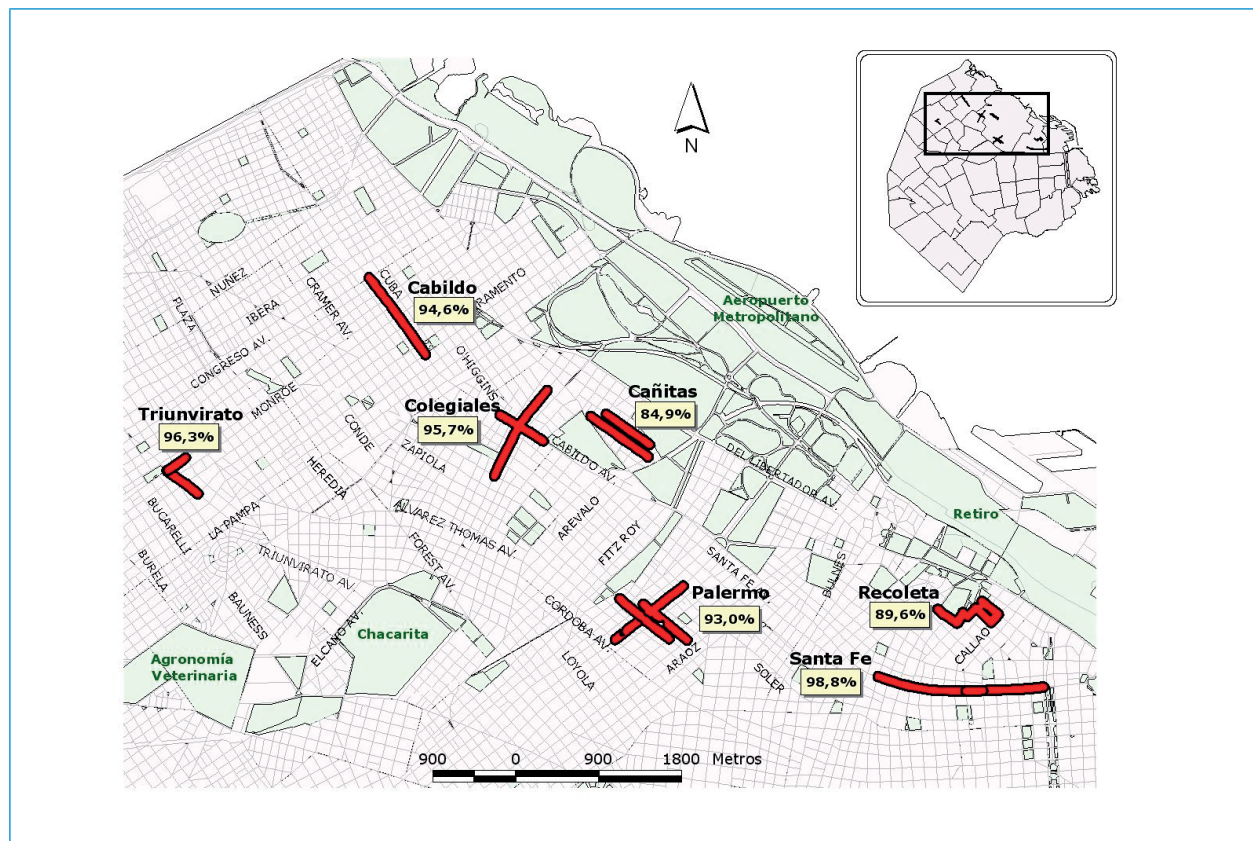
De los 1.826 negocios emplazados en esta zona, 93 de ellos se encontraron cerrados (60,2% sin destino aparente, 29% ofertados en alquiler y 10,8% en refacción o en construcción y ninguno en venta).

Analizando la evolución reciente de la serie, desde que se inició el relevamiento en marzo de 2003 (cuando se computó una tasa de ocupación de 92,7%), la proporción de locales en actividad experimentó una evolución positiva

(2,4%). En efecto, si se tiene en cuenta el promedio anual de la tasa de locales comerciales ocupados, hasta el año 2005, la zona Norte se había ubicado muy por sobre el guarismo calculado para la totalidad de los ejes, encabezando incluso las mediciones en cada uno de los períodos (95,4% en 2003, 97,1% en 2004 y 96,5% en 2005). Sin embargo, a partir de 2006 y durante 2007, la zona perdió posición en relación con el área Centro (cuya tasa de ocupación se incrementó de manera sustancial), ubicándose en segundo lugar (el promedio verificado en 2007 fue de 94,7%). Más adelante, durante 2008, continuó aumentando la vacancia en la zona Norte, computándose una tasa de ocupación promedio para todo el período de 92,2% y ubicándose en tercer lugar, superando solamente al Sur de la Ciudad. El fenómeno de disminución de la ocupación comercial en la zona Norte se revirtió levemente considerando los resultados arrojados en 2009: el promedio acumulado ubicó la tasa de ocupación comercial en 92,5%. Teniendo en cuenta el resultado para 2010, se verificó un nuevo ascenso, con una tasa promedio de 94,6%. En tanto, el promedio para el primer trimestre de 2011, arrojó un ratio de locales ocupados de 95,2%.

Dentro de esta zona se observó que el 31,1% 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 (11%).

Mapa 1 | Ocupación de locales comerciales. Zona norte. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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 91,7% en marzo de 2011, lo que implicó una variación mínima respecto del relevamiento inmediato anterior (0,1%). Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2010, la cantidad de locales ocupados marcó una contracción de 0,9%.

Cabe destacar que en el eje Villa Lugano el 99,3% de los locales comerciales se encontraron ocupados, marcando una de las mejores *performances* del mes estudiado (junto con Puerto Madero), 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 (79,4%). En cuanto a las variaciones respecto del relevamiento previo, la más significativa se computó en Av. de los Patricios (1,5%) mientras que la baja más marcada se produjo en Flores Sur (-0,7%).

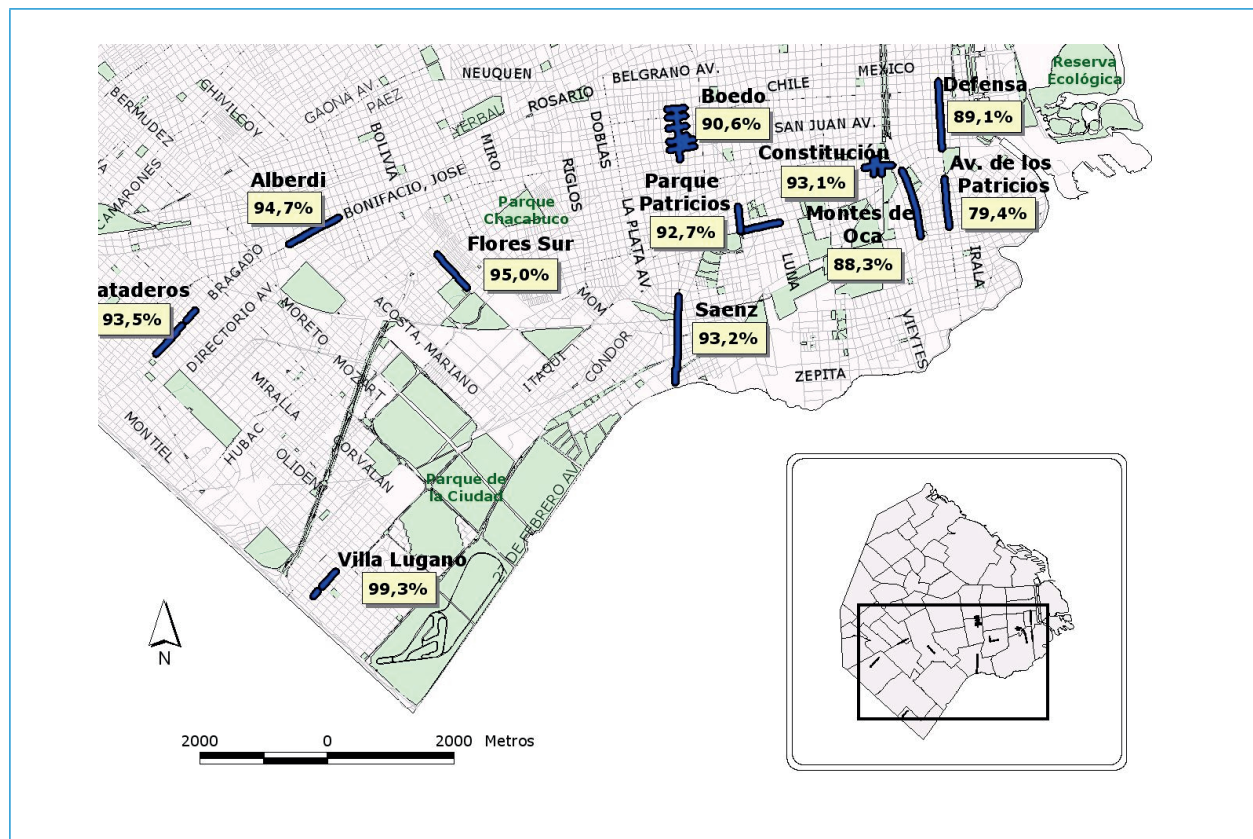
En relación a la medición correspondiente a marzo de 2010, la ocupación creció más en Mataderos (0,5%) mientras que en Constitución se registró la contracción más destacable (-4,1%).

En términos absolutos, se computaron 181 locales vacantes, sobre un total de 2.178 (58,6% de ellos sin destino aparente, 23,7% ofrecidos en alquiler, 11,6% en refacción y 6,1% 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 5,6%. 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 2010 ascendió a 92,3%. 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, a marzo de 2011, continúa ubicándose en último lugar, con un pequeño descenso promedio, alcanzando 91,6% en el primer trimestre de 2011.

Respecto de las actividades que mayoritariamente se desarrollan en la zona, también en el Sur se observó la preponderancia de locales de *Prendas de vestir* y textiles para el hogar (17,9%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,5%).

Mapa 2 | Ocupación de locales comerciales. Zona sur. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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

En los 5 ejes que componen la zona Centro se registró un mínimo alza en la tasa de ocupación (0,4%), la cual se ubicó en 95,1%. En relación con las mediciones efectuadas en marzo del año anterior, se observó una divergencia positiva de 1,4%.

La mayor proporción de locales comerciales en actividad le correspondió a Puerto Madero, con una plena ocupación de sus locales (100%) (Mapa 3). En contraposición, en Corrientes y Callao se registró la tasa mas baja de la zona (90,1%). Solo en el eje Microcentro se produjo una variación respecto de febrero de 2011 (la tasa de ocupación se incrementó 1%). El resto de los nodos no mostraron alteraciones positivas ni negativas.

En cuanto a la evolución interanual, se exhibieron los mayores incrementos en Puerto Madero (3%) y Microcentro (2,8%). En tanto, no se registraron mermas en la ocupación en relación con marzo de 2010.

De un total de 832 locales relevados, tan sólo 41 se encontraron vacantes (56,1% sin destino, 17,1% en alquiler y 26,8% en construcción).

La tasa de ocupación comercial obtenida en marzo de 2011, implicó una diferencia positiva de 3,9% en relación con el mismo mes de 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%). En tanto, se observó un leve ascenso en el promedio de 2010 (94,1%), mientras que el cálculo para el primer trimestre de 2011 arrojó una tasa de ocupación de 95%.

En los ejes de esta zona se concentraron, en su mayor parte, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (22,5%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (15%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (13,9%).

Mapa 3 | Ocupación de locales comerciales. Zona centro. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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 93,6% de locales en actividad (porcentaje apenas superior al arrojado por el promedio general de los 37 ejes). El guarismo implicó variaciones negativas tanto respecto del relevamiento previo como en términos interanuales (-0,2% y -0,5%, respectivamente).

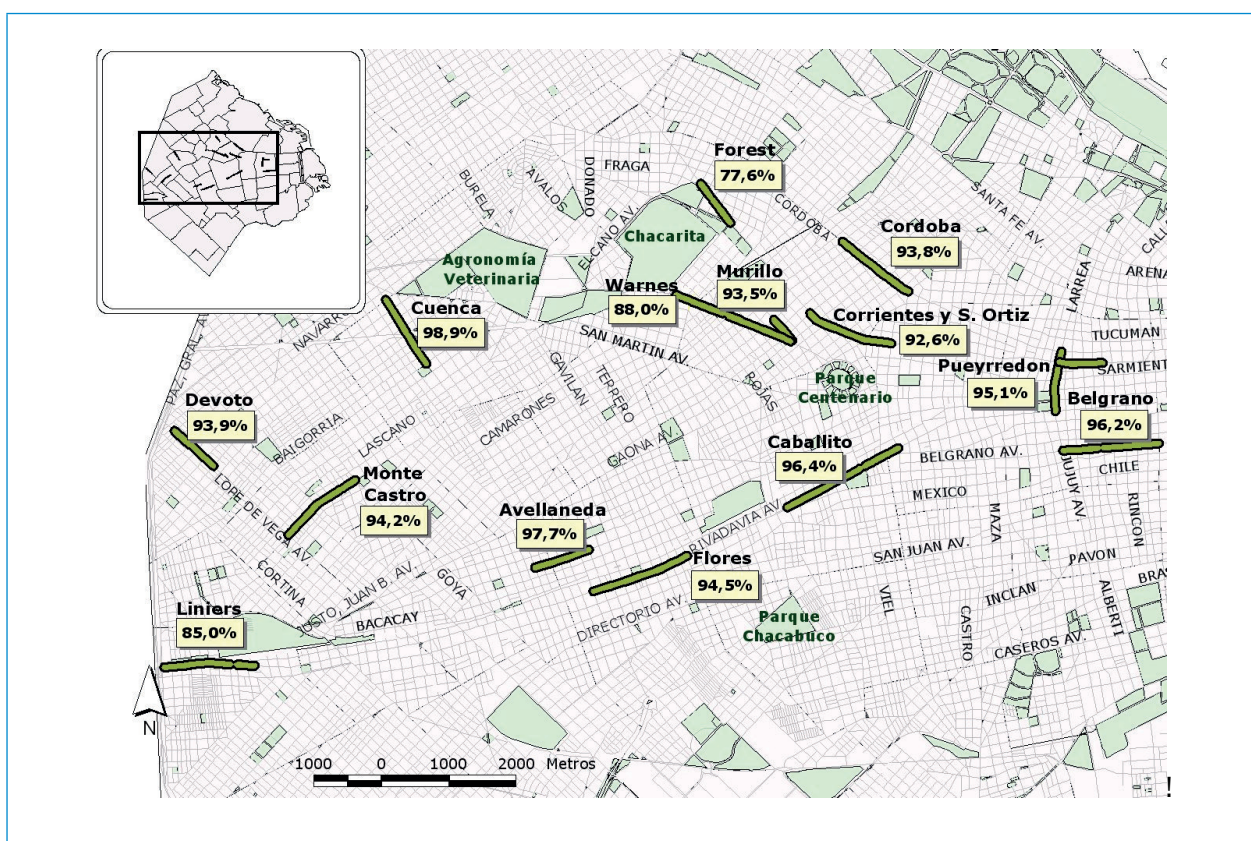
Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de este relevamiento y de la zona (77,6%), con 24 locales vacantes sobre un total de 107. Sin embargo, los ejes que mostraron las mermas más pronunciadas en relación con el relevamiento previo fueron Corrientes y Scalabrini Ortiz (-2,4%) y Murillo (-2,3%). Asimismo debe mencionarse que el eje Cuenca marcó la tasa de ocupación más alta, la cual se ubicó en 98,9% (Mapa 4), al tiempo que en Avellaneda se verificó el mayor crecimiento de la ocupación de la zona (1,4%).

Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en marzo de 2010, se registró en Murillo la merma de la ocupación más destacable (-4,4%). En oposición, el nodo en el cual creció más notablemente el porcentaje de locales ocupados fue Forest (6,4%).

De los 3.386 negocios que componen la zona Oeste, 216 se encontraron vacantes (57,6% sin destino aparente, 27,5% en alquiler, 10,9% en construcción y 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 4,8% en marzo de 2011. 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 2010 se ubicó en 94,2%, detrás del Norte y el Centro, del mismo modo que en el primer trimestre de 2011, con un promedio de 94%. En cuanto a la distribución por rubros, los nodos comerciales radicados en la zona Oeste, se dedican mayormente (y en un porcentaje que supera ampliamente al resto de la Ciudad) a la venta de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (35,9%) y a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (9,5%).

Mapa 4 Ocupación de locales comerciales. Zona oeste. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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 14 áreas comerciales temáticas³, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro principal.

Vale la pena aclarar aquí, que a partir de la presente publicación se han modificado la nómina de los ejes comerciales considerados temáticos. La nueva selección se revisó teniendo en cuenta la concentración de un determinado rubro comercial preponderante. De este modo, ha sido descartado el eje Forest, por contar con locales de diversos rubros sin que se verifique la dominancia de ninguno de ellos. Si bien la calle Forest fue popularmente conocida por dedicarse casi exclusivamente a la venta de camperas, desde hace algunos años el nodo comercial sufrió una transformación gradual, convirtiéndose en una arteria que presenta gran variedad de comercios barriales, con una significativa

dispersión en los rubros de actividad. Asimismo, fueron incorporados los ejes Santa Fe y Pueyrredón, por contar en su abanico de locales con negocios del rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar* en su mayor parte. Es decir que a partir del presente análisis, se tendrán en cuenta 14 ejes temáticos, distribuidos en diferentes áreas de la Ciudad de Buenos Aires.

Durante el último relevamiento llevado adelante en el mes de marzo de 2011 se registraron 3.109 locales en los 14 nodos. Del total, 177 se encontraron vacantes (58,8% sin destino aparente, 27,1% en alquiler, 11,9% en construcción o reforma y 2,2% en venta) y los restantes 2.932 en funcionamiento. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 94,3%, la cual presentó una variación negativa de 0,3% respecto al relevamiento previo (febrero 2011) y una diferencia positiva de 0,1% en términos interanuales (Cuadro 3).

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. Marzo 2011

Ejes temáticos	Rubro	Locales elevados	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
Santa Fe	Indumentaria	427	98,8	0,0	0,3
Cañitas	Gastronómico	106	84,9	-1,1	-5,1
Palermo	Indumentaria	301	93,0	-1,0	0,0
Defensa	Antigüedades	211	89,1	0,0	0,1
Alberdi	Materiales	152	94,7	0,0	0,0
Libertad	Relojes y joyas	232	95,3	0,0	0,9
Microcentro	Actividad bancaria	109	93,6	1,0	2,8
Puerto Madero	Gastronómico	69	100,0	0,0	3,0
Avellaneda	Indumentaria	305	97,7	1,4	0,0
Córdoba	Indumentaria	242	93,8	-1,3	-1,7
Murillo	Artículos de cuero	46	93,5	-2,3	-4,4
Pueyrredón	Indumentaria	430	95,1	-1,2	-0,1
Belgrano	Muebles	212	96,2	0,5	-1,9
Warnes	Rep. automotores	267	88,0	-0,4	-0,8
Total ejes temáticos		3.109	94,3	-0,3	0,1

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). 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. A saber, en el mes de marzo la menor tasa la presentó el eje de la calle Cañitas (84,9%). En relación a las variaciones con respecto a febrero, se observó que seis ejes presentaron retrocesos, ellos fueron: Murillo (-2,3%), Córdoba (-1,3%), Pueyrredón (-1,2%), Cañitas (-1,1%), Palermo (-1,0%) y Warnes (-0,4%). A su vez, se expandieron los ejes de Avellaneda (1,4%), Microcentro (1,0%) y Belgrano (0,5%). Asimismo, cinco de los catorce nodos (Santa Fe,

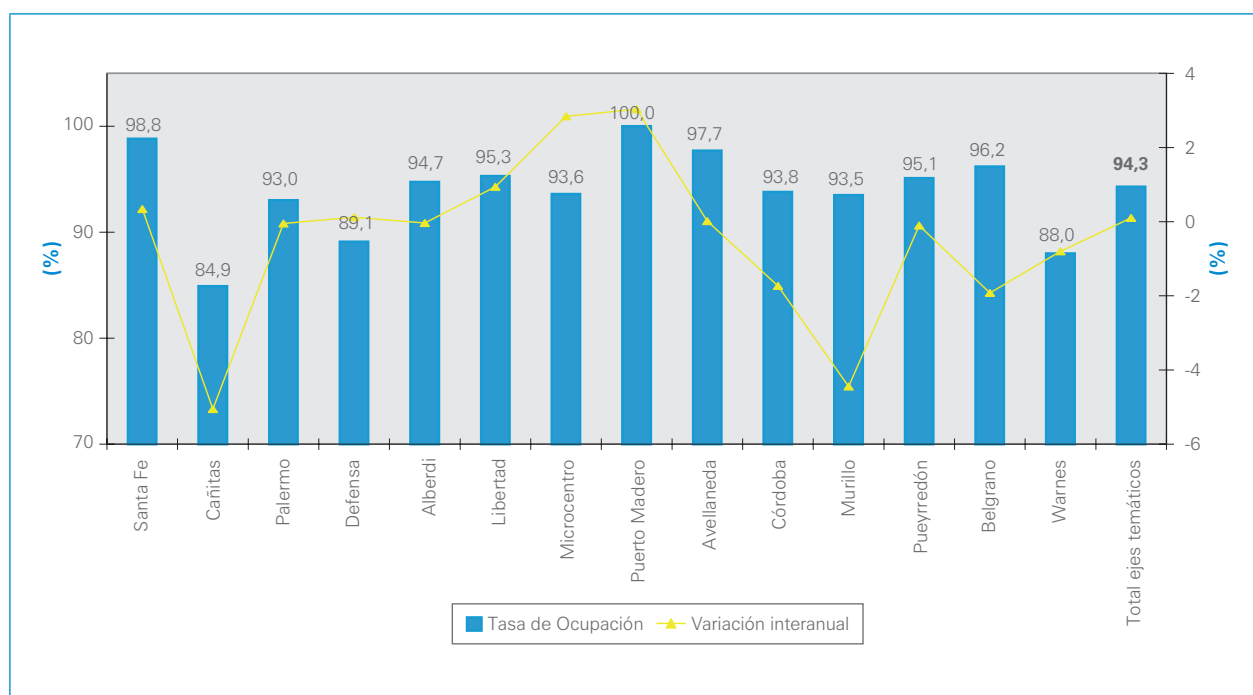
Defensa, Alberdi, Libertad y Puerto Madero), no manifestaron ningún tipo de variación respecto a febrero de 2011. El eje con plena ocupación y la mayor tasa de ocupación en marzo de 2011 fue Puerto Madero (100%).

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más fuertemente la tasa de ocupación fueron Puerto Madero y Microcentro, con alzas de 3% y 2,8%, respectivamente. En contraste, los ejes que verificaron las mayores contracciones fueron Cañitas y Murillo (-5,1% y 4,4%, correspondientemente).

³ Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 3 de ellas se encuentran en la zona Norte (Santa Fe, 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, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes).

Gráfico 5

Occupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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: Puerto Madero, Santa Fe, Avellaneda, Belgrano, Libertad y Pueyrredón las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Alberdi, Córdoba, Microcentro, Murillo y Palermo se situaron entre el 90% y el 95%. Los restantes ejes temáticos tuvieron en marzo de 2011 menos del 90% de sus locales ocupados: Defensa, Warnes y Cañitas (Mapa 5).

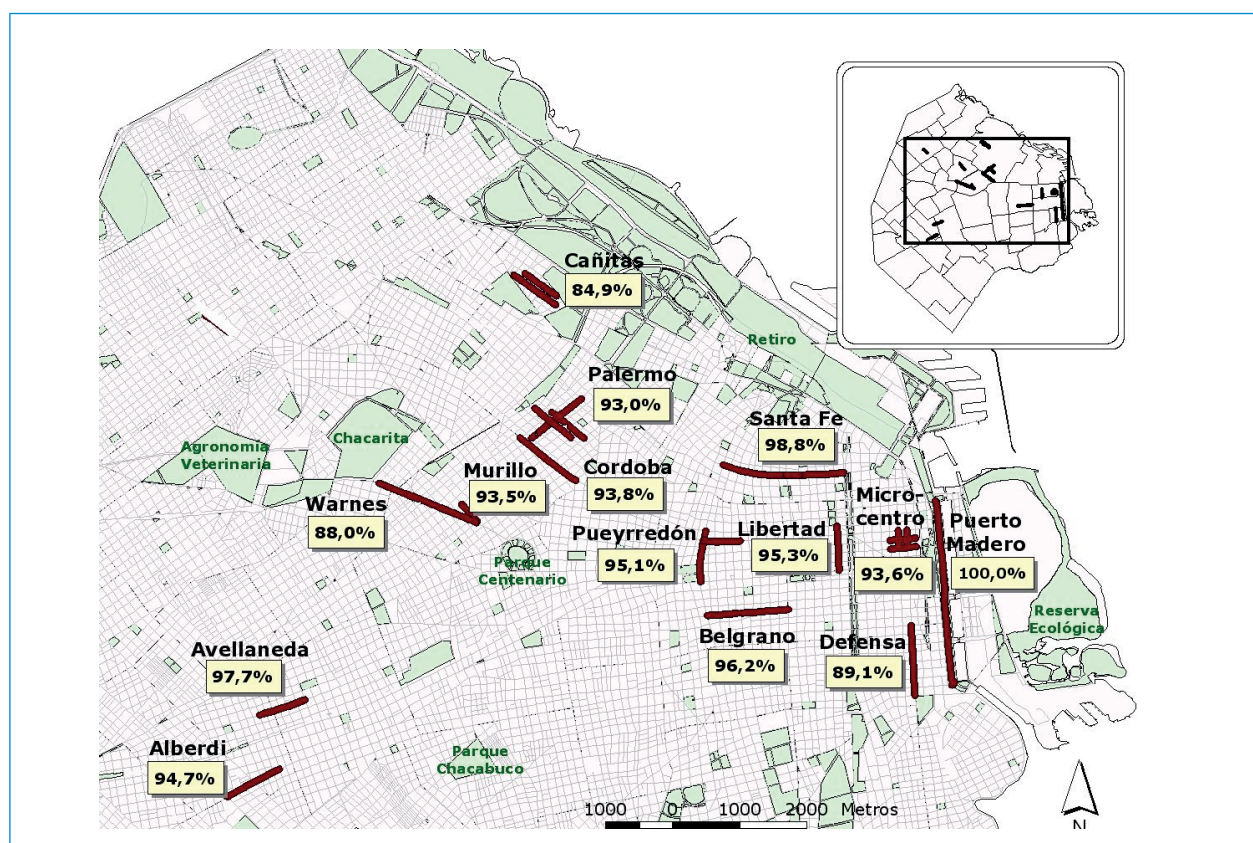
Como se mencionó anteriormente, los ejes temáticos tienen la característica particular de comercializar predominantemente un rubro particular. En el mes de marzo de 2011, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia, el nodo Avellaneda con el 90,9% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. En dicho eje, se comercializó casi exclusivamente (con un porcentaje cercano al 60% del total) indumentaria femenina. En segundo lugar se ubicó, con el 83,8% 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 81,4%. Con el 80,9% 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 72,4%. Mientras, el eje Córdoba, con el 70,5% 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 68,8% de concentración. A su vez, el eje Puerto Madero concentró el 66,7% de sus locales en el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y se colocó en octava posición. Por último, el nodo Pueyrredón aglutinó el 52,6% de sus locales en el rubro de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*.

Los demás ejes comerciales concentraron menos de la mitad de sus locales en un rubro particular. Tal es el caso de Cañitas donde predominó, con el 45,6%, el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y el eje Microcentro aglomeró el 44,1% en el rubro *Actividad financiera*. Por su parte, el eje Santa Fe (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) alcanzó el 42,7%, seguido por Palermo (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 38,2%, quedando Defensa en último lugar (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con el 30,3% de aglomeración.

Mapa 5

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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 marzo de 2011, 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 marzo de 2011, se observó una tasa de apertura general de 7,1 nuevos locales por cada mil existentes (teniendo en cuenta tanto la inauguración de establecimientos comerciales como la apertura de locales cerrados preexistentes). Las zonas Norte y Oeste mostraron tasas de apertura de 9,9 por mil y 9,7 por mil, respectivamente, siendo las mismas muy superiores a las del resto de la Ciudad. En tanto, en las zonas Centro (2,4

por mil) y Sur (2,3 por mil) se verificaron inauguraciones bastante por debajo del promedio general.

De igual modo, los cierres alcanzaron un nivel general de 7,3 por mil, con registros ampliamente superiores tanto en el Norte (11,5 por mil) como en el Oeste (10 por mil). Por el contrario, la tasa de cierres alcanzó valores más bajos en el Sur, así como en el Centro porteño (1,8 por mil y 1,2 por mil, respectivamente). Se aclara aquí que se consideran cerrados a los espacios que dejan de funcionar como locales, quedando vacantes (vacíos, en venta o alquiler) o destinándose a otros usos (edificio, casa de familia, espacio público, etc.).

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento resultó negativa en los casos del Norte y el Centro de la Ciudad, en consonancia con que la tasa de cierre superó con creces a la de aperturas, marcando mermas de 1,6 por mil y 1,3 por mil, en cada caso. En cambio, se registró una "creación" de locales en el Centro (1,2 por mil) y en el Sur (0,5 por mil). En tanto, de acuerdo con la variación negativa de la tasa de ocupación respecto del relevamiento previo, la tasa de crecimiento general también resultó negativa (0,2 cierres cada mil locales).

Cuadro 4 | Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento y rotación, (por mil), según zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de rotación
	(cada mil locales)			
Norte	9,9	11,5	-1,6	23,0
Sur	2,3	1,8	0,5	5,1
Centro	2,4	1,2	1,2	8,4
Oeste	9,7	10,0	-0,3	23,0
General	7,1	7,3	-0,2	16,8

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

Por su parte, la tasa de rotación, que permite conocer parcialmente el grado de consolidación de los ejes analizados, arrojó en marzo una tasa de 16,8 por mil, lo que significa que de cada mil locales, casi 17 verificaron cambios (abrieron como nuevos, cambiaron su rubro de actividad o cerraron sus puertas, temporalmente o definitivamente, dejando de existir como locales comerciales).

Del análisis por zonas surge que la mayor movilidad fue manifestada por las zonas Norte y Oeste (23 locales por mil en ambos casos). Por su parte, el Centro y el Sur de la Ciudad mostraron mayores grados de consolidación en el período, siendo que tan solo 8,4 locales por mil y 5,1 locales por mil, respectivamente, mostraron algún cambio.

6. NUEVOS EJES RELEVADOS

A partir del mes de diciembre de 2010, se realizó un primer relevamiento en dos áreas comerciales de la Ciudad, con el propósito de tener una visión aun más completa de

la actividad comercial, a partir de la inclusión de nuevos barrios como Palermo Hollywood y Villa Crespo. En tanto, en marzo de 2011 se levantó el cuarto dato de la serie.

Mapa 6 | Ocupación de locales comerciales. Nuevos ejes relevados. Tasa de ocupación (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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

En Palermo Hollywood, se relevaron un total de 16 frentes, ubicados sobre las calles Fitz Roy y Humboldt (desde el 1601 al 1899) y Honduras (del 5501 al 5699) (Mapa 6). Se observó en marzo de 2011, un total de 81 locales, de los cuales 72 se encontraron ocupados, lo que redundó en una tasa de ocupación de 88,9%. Si se tiene en cuenta la variación respecto del relevamiento anterior, realizado

en febrero de 2011, se detectó una diferencia positiva en la ocupación comercial de 0,2% (Cuadro 5).

En cuanto a los rubros de actividad, se destaca *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* con una presencia que supera a la mitad de los locales (51,4%), equivalente a 37 negocios (Cuadro 6).

Cuadro 5

Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), locales relevados, ocupados, vacíos y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes Palermo Hollywood y Villa Crespo. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

Eje Comercial	Tasa de Ocupación (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos	Variación respecto de febrero 2011(%)
Palermo Hollywood	88,9	81	72	9	0,2
Villa Crespo	85,3	129	110	19	-1,4

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

Por su parte, en Villa Crespo se identificó un nuevo circuito comercial (el cual se encuentra en constante crecimiento, desde sus inicios a mediados de 2008), de lo que derivó su reciente inclusión en el relevamiento. Allí, la presencia casi exclusiva de outlets de primeras marcas, atrae tanto a clientes residentes como al turismo extranjero. Incluso, los visitantes del exterior han incorporado la zona en sus habituales tours de compras, debido a la oferta de artículos de temporadas pasadas, productos discontinuos, de segunda selección y remanentes, con importantes descuentos. En tal sentido, fueron relevados 129 locales, en 14 frentes

de manzana (Gurruchaga entre el 701 y el 999 y Aguirre entre el 601 y el 999). A su vez, se encontraron 110 locales ocupados, lo que se tradujo en una tasa de ocupación de 85,3% (1,4% por debajo de la medición efectuada en febrero de 2011).

Al interior del eje, se verificó que el 64,5% de los locales ocupados responde al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, mientras que *Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares* ocupa la segunda posición (17,3%), comprendiendo un total de 90 locales entre ambos.

Cuadro 6

Ocupación de locales comerciales. Rubros. Locales y porcentaje. Ejes Palermo Hollywood y Villa Crespo. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

Rubro	Palermo Hollywood		Villa Crespo	
	Locales	(%)	Locales	(%)
Prendas de vestir y textiles para el hogar	4	5,6	71	64,5
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	6	8,3	0	0,0
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	2	2,8	19	17,3
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	37	51,4	3	2,7
Venta de alimentos y bebidas	3	4,2	1	0,9
Relojería, joyería y fantasía	1	1,4	0	0,0
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	2	2,8	4	3,6
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	0	0,0	1	0,9
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	0	0,0	1	0,9
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	5	6,9	1	0,9
Otras venta al por menor en comercios especializados	0	0,0	2	1,8
Otros servicios	2	2,8	1	0,9
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	3	4,2	0	0,0
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	2	2,8	2	1,8
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	1	1,4	1	0,9
Servicios relacionados al transporte	2	2,8	1	0,9
Servicios de salud	1	1,4	0	0,0
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	0	0,0	2	1,8
Servicios de hotelería	1	1,4	0	0,0
Total	72	100	110	100

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

ANEXO METODOLÓGICO

El presente informe⁴ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de marzo de 2011, 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.

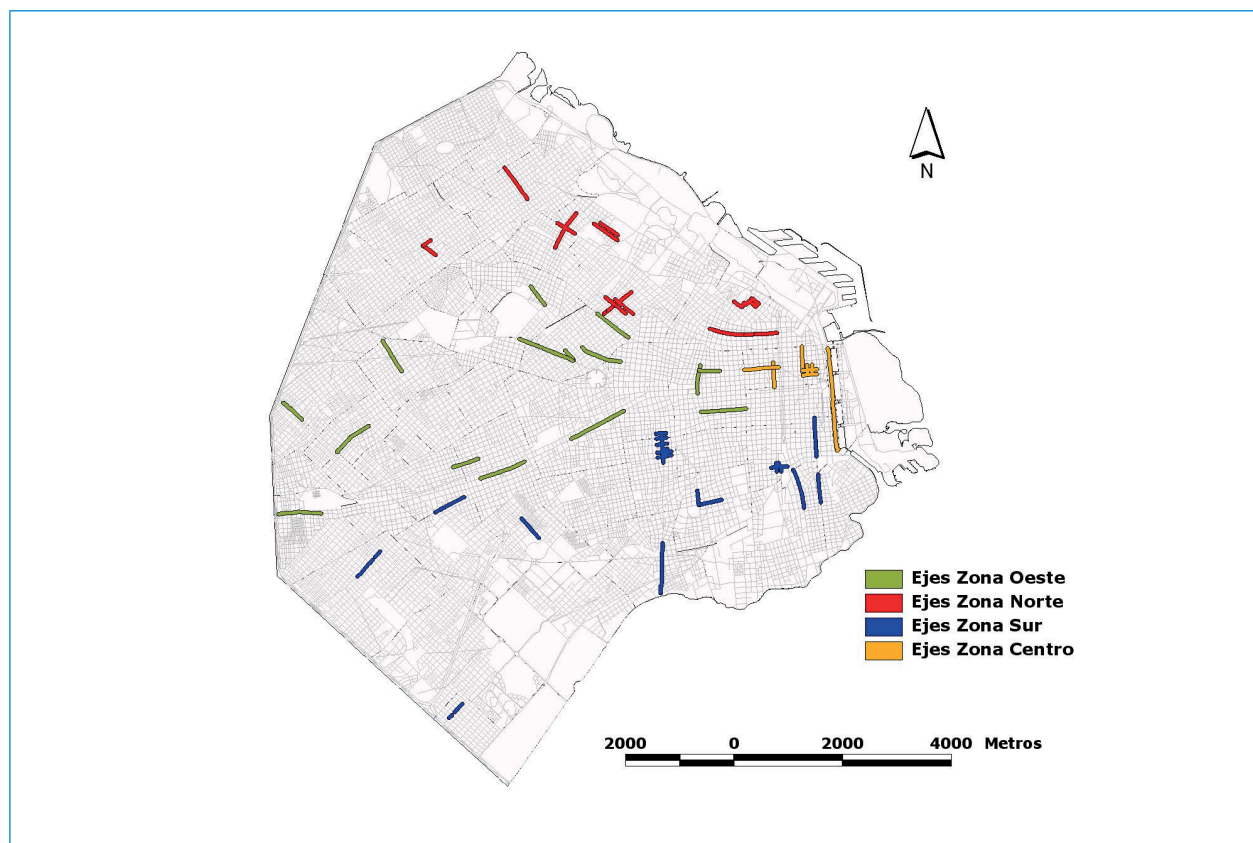
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo,

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 7 | Ocupación de locales comerciales. 37 ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011



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

⁴ 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.

ANEXO II

Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, ocupados y vacíos, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Febrero 2011 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	260	7	3	0	0	96,3	1,2	2,4
Recoleta	106	95	2	2	7	0	89,6	0,1	-2,0
Santa Fe	427	422	2	3	0	0	98,8	0,0	0,3
Cabildo	294	278	13	3	0	0	94,6	-0,4	1,8
Cañitas	106	90	9	5	2	0	84,9	-1,1	-5,1
Palermo	301	280	14	7	0	0	93,0	-1,0	0,0
Colegiales	322	308	9	4	1	0	95,7	-0,6	0,7
Zona Norte	1.826	1.733	56	27	10	0	94,9	-0,2	1,0
Constitución	175	163	6	5	1	0	93,1	0,0	-4,1
Av. de los Patricios	155	123	24	6	0	2	79,4	1,5	-0,8
Flores Sur	140	133	4	1	0	2	95,0	-0,7	-0,7
Sáenz	264	246	8	4	4	2	93,2	0,0	-0,4
Defensa	211	188	19	2	1	1	89,1	0,0	0,1
Montes de Oca	128	113	5	10	0	0	88,3	-0,1	-2,6
Mataderos	230	215	7	4	3	1	93,5	0,5	0,5
Villa Lugano	145	144	0	0	1	0	99,3	0,7	-0,7
Alberdi	152	144	4	0	4	0	94,7	0,0	0,0
Parque Patricios	206	191	10	2	2	1	92,7	0,0	0,0
Boedo	372	337	19	9	5	2	90,6	0,0	-1,3
Zona Sur	2.178	1.997	106	43	21	11	91,7	0,1	-0,9
Corrientes y Callao	182	164	8	1	9	0	90,1	0,0	1,3
Libertad	232	221	8	3	0	0	95,3	0,0	0,9
Florida	240	235	3	2	0	0	97,9	0,0	0,9
Microcentro	109	102	4	1	2	0	93,6	1,0	2,8
Puerto Madero	69	69	0	0	0	0	100,0	0,0	3,0
Zona Centro	832	791	23	7	11	0	95,1	0,1	1,4
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	200	8	8	0	0	92,6	-2,4	-1,4
Cuenca	278	275	2	1	0	0	98,9	-0,4	1,1
Devoto	196	184	8	3	1	0	93,9	0,0	-0,4
Flores	308	291	9	8	0	0	94,5	0,7	-1,0
Avellaneda	305	298	3	3	0	1	97,7	1,4	0,0
Forest	107	83	15	6	0	3	77,6	1,2	6,4
Córdoba	242	227	3	11	1	0	93,8	-1,3	-1,7
Liniers	207	176	16	11	0	4	85,0	1,1	-1,3
Murillo	46	43	2	0	1	0	93,5	-2,3	-4,4
Pueyrredón	430	409	11	2	8	0	95,1	-1,2	-0,1
Belgrano	212	204	5	0	2	1	96,2	0,5	-1,9
Caballito	278	268	6	1	3	0	96,4	0,4	-2,1
Warnes	267	235	20	11	0	1	88,0	-0,4	-0,8
Monte Castro	294	277	13	4	0	0	94,2	-0,4	-0,4
Zona Oeste	3.386	3.170	121	69	16	10	93,6	-0,2	-0,5
General	8.222	7.691	306	146	58	21	93,5	-0,1	0,0

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. Rubros. Locales y porcentaje. 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	2.145	27,9
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	585	7,6
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	576	7,5
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	569	7,4
Venta de alimentos y bebidas	515	6,7
Relojería, joyería y fantasía	334	4,3
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	295	3,8
Actividad financiera	263	3,4
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas;		
venta al por menor de combustibles para vehículos automotores y motocicletas	255	3,3
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos,		
materiales para la construcción y decoración	253	3,3
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	250	3,3
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc.	229	3,0
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	182	2,4
Otras venta al por menor en comercios especializados	161	2,1
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	153	2,0
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	132	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	130	1,7
Fotografía y óptica	99	1,3
Servicios relacionados al transporte	88	1,1
Otros servicios	87	1,1
Locutorio, servicio de <i>Internet</i> , correo	85	1,1
Venta de artículos usados y antigüedades	77	1,0
Servicios de salud	62	0,8
Establecimientos educativos	41	0,5
Venta al por menor de instrumentos musicales, <i>cassettes</i> ,		
discos y CD de audio y video	37	0,5
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	31	0,4
Servicios de hotelería	29	0,4
Servicios para el mantenimiento físico	22	0,3
Servicios públicos	5	0,1
Sin especificar	1	0,0
Total	7.691	100,0

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

Anexo IV

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales.
Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2011

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
	Santa Fe	Vicente López	2001	2199
		Santa Fe	1101	2499
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	Cañitas	Arce	201	699
		Báez	101	799
Centro	Colegiales	Cabildo	501	1099
		Lacroze	2001	2899
	Palermo	Serrano / Borges	1301	2099
		El Salvador	4501	4999
		Honduras	4701	5299
	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	601	1099
	Boedo	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
		Corrientes	2301	2799
	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.