



# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Agosto 2011

Noviembre de 2011

Informe de resultados **478**



# Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Agosto 2011

En el mes de **agosto de 2011** se relevaron 37 ejes comerciales<sup>1</sup>, los cuales se ubican en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.255 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **94,1%** en dicho período, lo que casi no implicó variaciones respecto del relevamiento previo (-0,1%), efectuado en julio de 2011, mientras que en términos interanuales marcó un mínimo ascenso (0,3%).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (5,9%), de los 491 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 61,3% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 20,8% ofrecido para alquiler, el 13,6% en refacción o construcción y el 4,3% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en agosto de 2011 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95,3%. En la zona Oeste, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,6% de los locales. Por su parte, en el Centro y en el Sur, se computaron tasas de 94% y 92,1%, respectivamente, inferiores a la media.

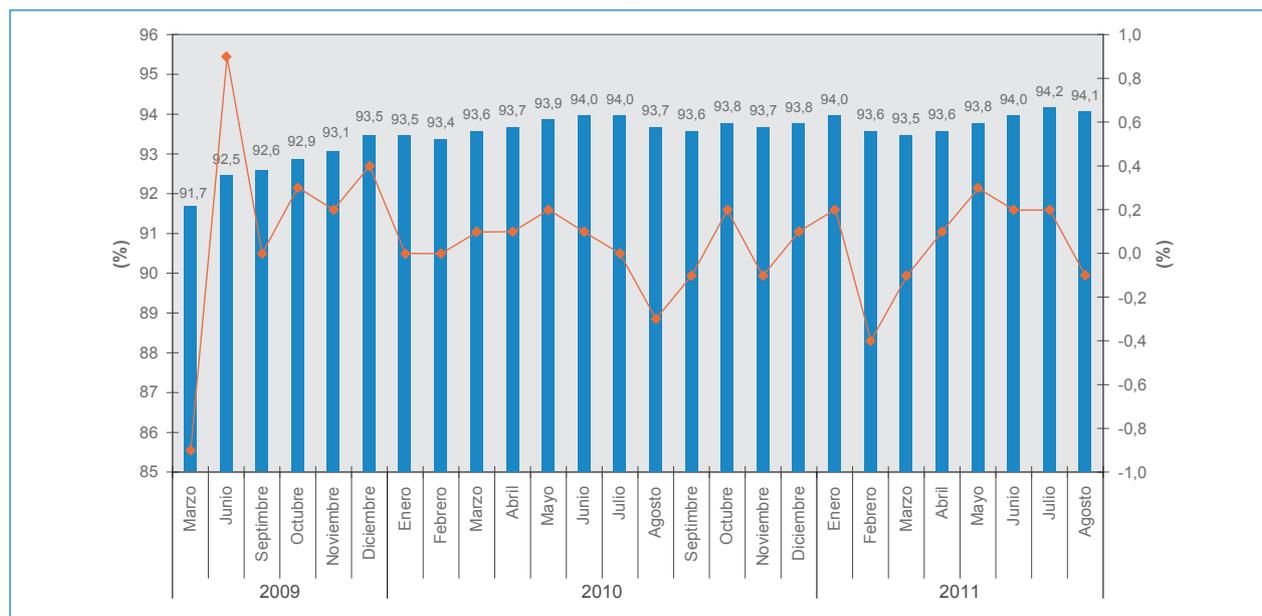
En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registró un aumento en la zona Sur de la Ciudad (0,2%), mientras que el Oeste no experimentó variaciones.

En contraposición, el Centro y el Norte marcaron mermas (-1,2% y -0,4%, respectivamente). Comparando estos resultados con los de agosto de 2010, se constataron ascensos de la ocupación tanto en el Oeste (0,6%), en el Norte (0,3%), como en el Centro de la Ciudad (0,2%). En cambio, la zona Sur mostró una mínima baja de 0,1%.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (100%), seguido por Avellaneda (99,7%) y Cuenca (99,3%). En contraposición los ejes Avenida de los Patricios y Forest mostraron las tasas más acotadas del período (80,5% y 82,2%, respectivamente). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Murillo (con un alza de 2,4%), en tanto que en Puerto Madero se computó el descenso más pronunciado (-4,2%). Sin embargo, en la comparación interanual, fueron Forest (10%) y Murillo (-4,5%) 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 94,2%. Esta última evidenció una variación negativa respecto de julio (-0,2%), mientras que en términos interanuales también se produjo un descenso (-0,1%).

**Gráfico 1** | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2009-agosto 2011



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

<sup>1</sup> Cabe destacar que a partir de enero 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.

<sup>2</sup> Las áreas temáticas son: Santa Fe, Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes.

## Anexo Metodológico

El presente informe <sup>3</sup> contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de agosto 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 ellas.

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.

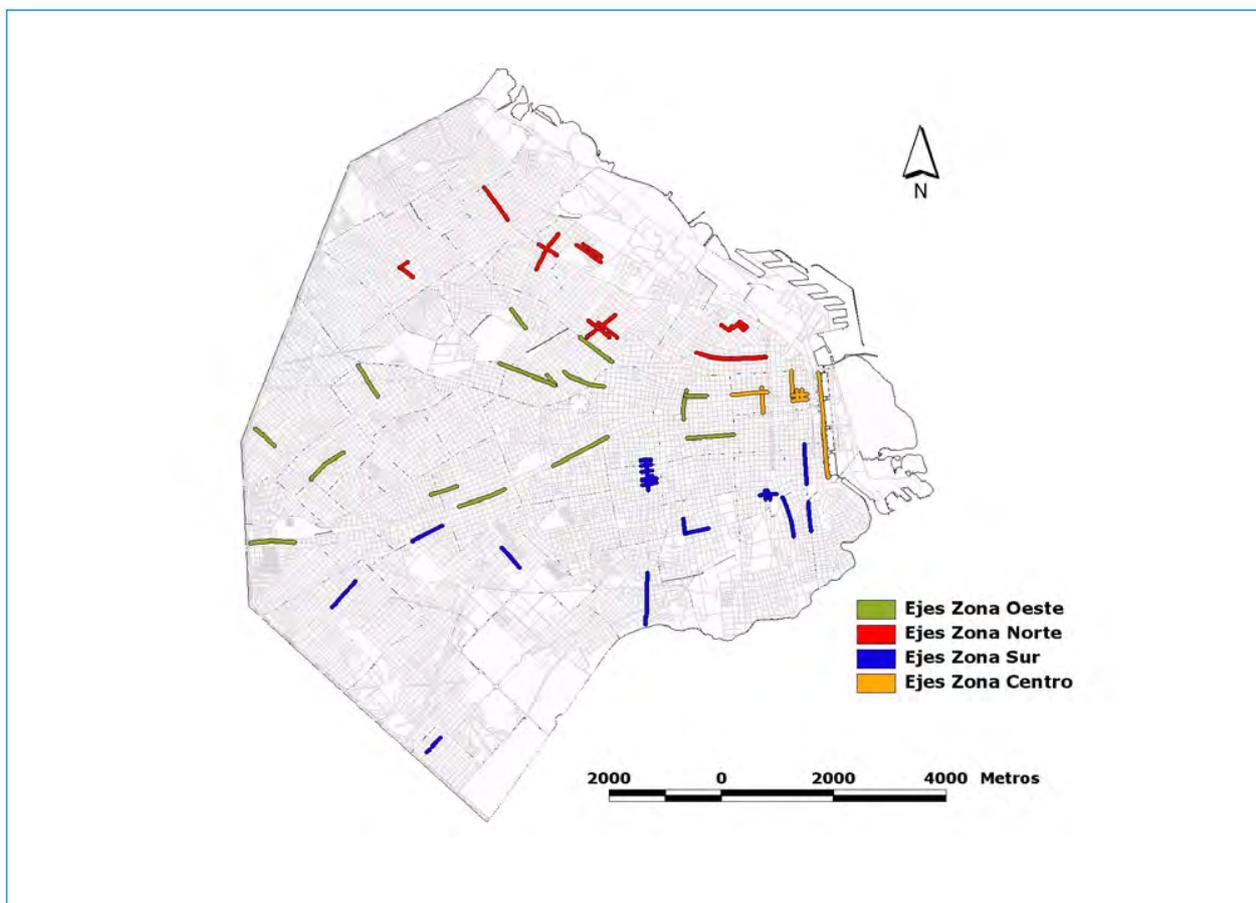
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de

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. Agosto 2011



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

<sup>3</sup> 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. Agosto 2011

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Julio 2011 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	258	11	1	0	0	95,6	-0,8	-0,4
Recoleta	106	95	2	1	8	0	89,6	-1,0	0,1
Santa Fe	428	421	4	3	0	0	98,4	-0,7	-0,6
Cabildo	295	286	9	0	0	0	96,9	0,0	3,2
Cañitas	105	95	4	2	4	0	90,5	0,0	2,2
Palermo	307	285	14	8	0	0	92,8	-0,3	-2,8
Colegiales	323	308	2	6	7	0	95,4	0,0	-1,3
<b>Zona Norte</b>	<b>1.834</b>	<b>1.748</b>	<b>46</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>95,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,3</b>
Constitución	176	163	7	3	3	0	92,6	0,7	-2,9
Av. de los Patricios	154	124	17	5	5	3	80,5	1,5	0,6
Flores Sur	140	132	3	2	1	2	94,3	0,8	-1,5
Sáenz	264	249	10	2	1	2	94,3	0,0	0,4
Defensa	211	189	19	2	0	1	89,6	0,0	0,1
Montes de Oca	130	114	8	8	0	0	87,7	-0,8	-2,5
Mataderos	231	218	8	2	2	1	94,4	0,5	1,0
Villa Lugano	146	146	0	0	0	0	100,0	0,0	0,7
Alberdi	153	141	5	0	7	0	92,2	-0,7	-2,0
Parque Patricios	208	197	8	2	0	1	94,7	0,1	1,2
Boedo	374	342	22	4	4	2	91,4	0,3	0,6
<b>Zona Sur</b>	<b>2.187</b>	<b>2.015</b>	<b>107</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>92,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,1</b>
Corrientes y Callao	184	167	9	1	7	0	90,8	-1,7	4,0
Libertad	233	217	15	1	0	0	93,1	-1,3	-2,2
Florida	239	235	4	0	0	0	98,3	0,0	0,4
Microcentro	109	101	5	1	2	0	92,7	-1,0	1,8
Puerto Madero	72	67	5	0	0	0	93,1	-4,2	-4,2
<b>Zona Centro</b>	<b>837</b>	<b>787</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>94,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,2</b>
Corrientes y Scalabrini Ortiz	218	202	11	5	0	0	92,7	-0,4	-1,9
Cuenca	278	276	1	1	0	0	99,3	-0,4	0,4
Devoto	200	191	7	1	1	0	95,5	-2,0	-1,5
Flores	308	297	7	4	0	0	96,4	0,7	0,3
Avellaneda	304	303	1	0	0	0	99,7	0,3	1,3
Forest	107	88	11	5	0	3	82,2	2,3	10,0
Córdoba	242	233	5	4	0	0	96,3	0,4	0,9
Liniers	209	181	17	7	0	4	86,6	0,7	3,2
Murillo	46	42	1	1	2	0	91,3	2,4	-4,5
Pueyrredón	431	408	11	3	9	0	94,7	-0,2	-0,1
Belgrano	213	207	4	0	1	1	97,2	0,0	0,0
Caballito	279	272	5	0	2	0	97,5	0,0	1,6
Warnes	267	232	19	15	0	1	86,9	0,4	-0,9
Monte Castro	295	282	10	2	1	0	95,6	-0,3	0,7
<b>Zona Oeste</b>	<b>3.397</b>	<b>3.214</b>	<b>110</b>	<b>48</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>94,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>
<b>General</b>	<b>8.255</b>	<b>7.764</b>	<b>301</b>	<b>102</b>	<b>67</b>	<b>21</b>	<b>94,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>

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

## Anexo III

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

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura		
			Desde	Hasta	
Norte	Cabildo	Cabildo	2001	2899	
		Av. Alvear	1801	1999	
	Recoleta	Quintana	401	599	
		Ortiz	1801	1899	
		Junín	1701	1799	
		Callao	1801	1899	
		Vicente López	2001	2199	
	Santa Fe	Santa Fe	1101	2499	
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699	
		Monroe	4901	5099	
	Cañitas	Arce	201	699	
		Báez	101	799	
	Colegiales	Cabildo	501	1099	
		Lacroze	2001	2899	
	Palermo	Serrano / Borges	1301	2099	
El Salvador		4501	4999		
Honduras		4701	5299		
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	Sáez	601	1399	
	Villa Lugano	Chilavert	6301	6799	
		Boedo	601	1099	
		Carlos Calvo	3501	3699	
		Estados Unidos	3501	3699	
		Boedo	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.