



**Ejes comerciales.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Mayo 2012**

Octubre de 2012

Informe de resultados **533**



## Ejes comerciales Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2012

En el mes de **mayo de 2012** se relevaron 39 ejes comerciales<sup>1</sup>, los cuales se ubican en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.558 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **94,2%** en dicho período, lo que implicó una mínima variación positiva (0,1%) respecto del relevamiento previo efectuado en abril de 2012. En términos interanuales la variación marcó un ascenso mayor (0,6%).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (5,8%), de los 493 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 65,7% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 22,5% ofrecido para alquiler, el 8,9% en refacción o construcción y el 2,9% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en mayo de 2012 la mayor le correspondió al Centro de la Ciudad, con un valor de 94,9%. En las zonas Norte y Centro, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,4% de los locales, en ambos casos. A su vez, en el Sur, se computó una tasa de 93,7%, inferior a la media.

En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron ascensos de la ocupación en el Centro, Sur y Oeste de la Ciudad (0,4%, 0,3% y 0,1%, para cada caso). Mientras que la zona Norte experimentó una variación negativa de 0,2%.

Comparando estos resultados con los de mayo de 2011, se constataron subas de la ocupación tanto en el Sur (2%) como en el Oeste (0,7%). Por otra parte, en el Norte y Centro de la Ciudad se manifestaron bajas interanuales de 0,9% y 0,1%, respectivamente.

La ocupación de locales más alta se registró en Villa Lugano y Avellaneda (con una tasa de ocupación de 99,3%, en ambos casos). A su vez, los ejes Devoto, Cuenca, Florida y Caballito presentaron tasas muy elevadas (98% en el primer caso y 97,9% en los tres siguientes). En contraposición, Forest (75,7%), Av. de los Patricios (84,8%) y Liniers (86,4%) mostraron las tasas más acotadas del período.

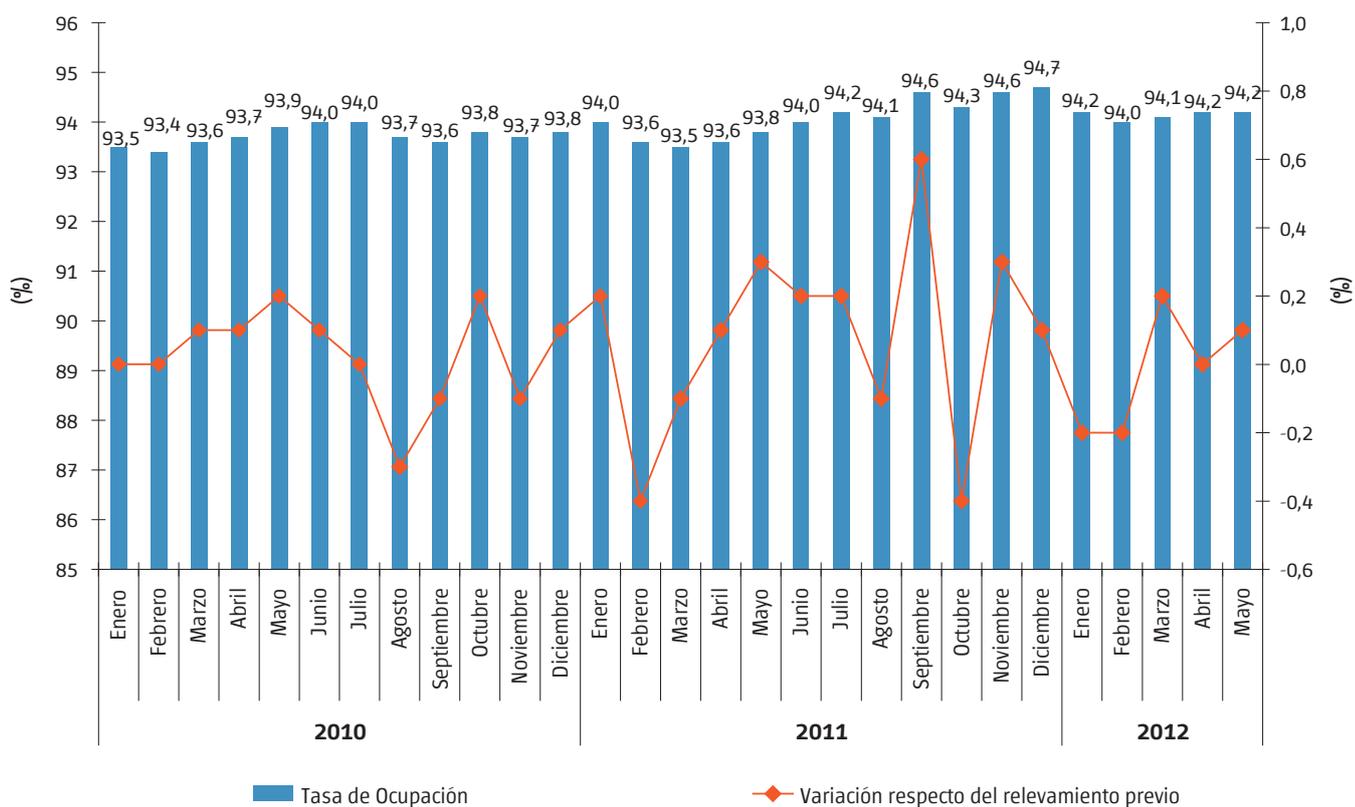
Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Forest (con un alza de 2,5%), en tanto que en Palermo Hollywood se computó el descenso más pronunciado (-2,7%). En la comparación interanual, fueron Murillo (9,8%), Palermo Hollywood y Forest (-3,6%, en ambos casos) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 16 áreas consideradas temáticas<sup>2</sup> (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94%. Esta última evidenció una variación negativa respecto de abril de 2012 (-0,1%). En términos interanuales la caída fue mayor (-0,3%).

<sup>1</sup> Cabe destacar que a partir de enero 2012 fueron incluidos en el cálculo la tasa de ocupación general los nuevos nodos relevados: Palermo Hollywood y Villa Crespo, totalizando 39 ejes comerciales.

<sup>2</sup> Desde enero 2012, la nómina de áreas temáticas de la Ciudad está compuesta por: Santa Fe, Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes, a las que se suma la incorporación de los nuevos nodos relevados Palermo Hollywood y Villa Crespo.

**Gráfico 1** Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). 39 ejes comerciales. CABA. Marzo 2009-mayo 2012



**Nota:** el relevamiento comprende 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir enero de 2012. Con anterioridad el operativo contemplaba 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

## Anexo Metodológico

El presente informe<sup>3</sup> contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **mayo de 2012**, 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 39 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.

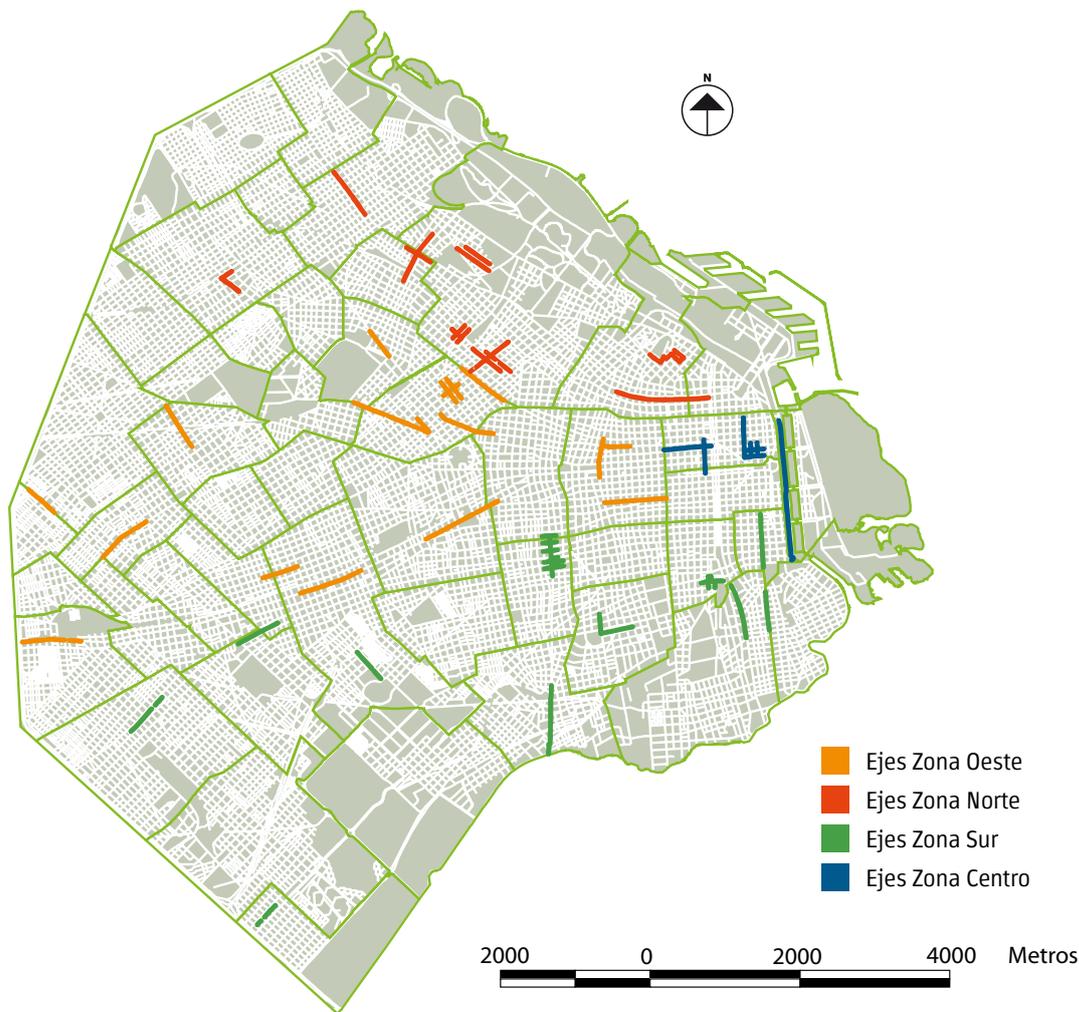
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo,

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. 39 ejes relevados. CABA. Mayo 2012



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. En diciembre de 2006, se incorporaron 6 nuevos nodos y por último, 2 más en enero de 2012, totalizando 39 ejes comerciales y más de 8.500 locales 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 (%). 39 ejes comerciales. CABA. Mayo 2012

Eje	Locales reservados	Locales ocupados	Locales vacíos				Tasa de ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	267	253	11	2	1	0	94,8	0,8	-2,0
Recoleta	109	105	2	1	1	0	96,3	0,0	5,3
Santa Fe	429	409	11	6	3	0	95,3	-1,0	-3,5
Cabildo	295	285	8	2	0	0	96,6	0,7	0,0
Cañitas	103	97	5	0	1	0	94,2	1,0	4,1
Palermo	312	278	19	15	0	0	89,1	-1,4	-2,5
Palermo Hollywood	84	73	6	4	1	0	86,9	-2,7	-3,6
Colegiales	318	309	6	3	0	0	97,2	0,3	1,6
<b>Zona Norte</b>	<b>1.917</b>	<b>1.809</b>	<b>68</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>94,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,9</b>
Constitución	174	164	9	1	0	0	94,3	0,6	1,8
Avenida de los Patricios	158	134	14	4	5	1	84,8	0,0	7,8
Flores Sur	140	135	2	0	1	2	96,4	0,0	2,3
Sáenz	269	254	10	2	1	2	94,4	0,0	1,3
Defensa	209	196	10	2	0	1	93,8	2,0	4,7
Montes de Oca	132	116	9	7	0	0	87,9	-0,9	-1,4
Mataderos	233	224	5	2	1	1	96,1	0,0	2,4
Villa Lugano	147	146	1	0	0	0	99,3	-0,7	-0,7
Alberdi	154	150	0	0	4	0	97,4	0,7	2,8
Parque Patricios	208	198	8	1	0	1	95,2	0,5	1,6
Boedo	379	347	25	2	4	1	91,6	0,3	1,1
<b>Zona Sur</b>	<b>2.203</b>	<b>2.064</b>	<b>93</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>93,7</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>
Corrientes y Callao	187	173	10	0	4	0	92,5	1,2	2,0
Libertad	235	219	15	1	0	0	93,2	0,0	-1,7
Florida	239	234	5	0	0	0	97,9	0,0	0,0
Microcentro	106	101	3	1	1	0	95,3	0,0	1,8
Puerto Madero	74	71	2	0	1	0	95,9	1,4	-2,6
<b>Zona Centro</b>	<b>841</b>	<b>798</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>94,9</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,1</b>
Corrientes y Scalabrini Ortiz	215	200	8	6	1	0	93,0	-0,5	-0,5
Cuenca	280	274	5	1	0	0	97,9	-0,7	-1,8
Devoto	202	198	2	0	2	0	98,0	0,5	3,3
Flores	308	301	3	4	0	0	97,7	0,0	2,7
Avellaneda	304	302	2	0	0	0	99,3	-0,7	1,7
Forest	107	81	18	7	0	1	75,7	2,5	-3,6
Córdoba	243	229	4	10	0	0	94,2	-0,9	0,0
Liniers	213	184	20	6	0	3	86,4	0,0	-0,1
Murillo	46	45	0	0	1	0	97,8	2,3	9,8
Pueyrredón	432	404	16	4	8	0	93,5	-0,7	-1,4
Belgrano	215	210	4	0	1	0	97,7	0,0	1,5
Caballito	281	275	4	0	2	0	97,9	0,4	1,5
Warnes	268	242	18	7	0	1	90,3	0,8	3,0
Villa Crespo	187	170	10	7	0	0	90,9	2,4	7,4
Monte Castro	296	279	14	3	0	0	94,3	0,4	-1,4
<b>Zona Oeste</b>	<b>3.597</b>	<b>3.394</b>	<b>128</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>94,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>
<b>General</b>	<b>8.558</b>	<b>8.065</b>	<b>324</b>	<b>111</b>	<b>44</b>	<b>14</b>	<b>94,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</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. 39 ejes comerciales. CABA. Mayo 2012

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Norte	<b>Cabildo</b>	Cabildo	2001	2899
	<b>Recoleta</b>	Av. Alvear	1801	1999
		Quintana	401	599
		Ortiz	1801	1899
		Junín	1701	1799
		Callao	1801	1899
		Vicente López	2001	2199
		<b>Santa Fe</b>	Santa Fe	1101
	<b>Triunvirato</b>	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	<b>Cañitas</b>	Arce	201	699
		Báez	101	799
	<b>Colegiales</b>	Cabildo	501	1099
		Lacroze	2001	2899
	<b>Palermo</b>	Serrano / Borges	1301	2099
		El Salvador	4501	4999
		Honduras	4701	5299
	<b>Palermo Hollywood</b>	Fitz Roy	1601	1899
		Honduras	5501	5699
Humboldt		1601	1899	
Centro	<b>Florida</b>	Florida	101	799
	<b>Microcentro</b>	Sarmiento	301	599
		Perón	301	599
		San Martín	201	399
		Reconquista	201	399
	<b>Libertad</b>	Libertad	1	499
	<b>Corrientes y Callao</b>	Corrientes	1101	1799
	<b>Puerto Madero</b>	A. M De Justo	101	2099
Sur	<b>Constitución</b>	Salta	1601	1799
		Brasil	1101	1299
		Lima	1601	1799
	<b>Montes de Oca</b>	Montes de Oca	1	899
	<b>Defensa</b>	Defensa	701	1499
	<b>Flores Sur</b>	Varela	1001	1499
	<b>Alberdi</b>	Alberdi	3401	4099
	<b>Av. Patricios</b>	Patricios	1	799
	<b>Parque Patricios</b>	Caseros	2601	2999
		La Rioja	1901	2199
	<b>Sáez</b>	Sáez	601	1399
<b>Villa Lugano</b>	Chilavert	6301	6799	

Continúa

Anexo III Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura por zona geográfica. 39 ejes comerciales. CABA. Mayo 2012

Zona	Nombre del eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Sur	Boedo	Boedo	601	1099
		Carlos Calvo	3501	3699
		Estados Unidos	3501	3699
		Humberto Primo	3401	3599
		Independencia	3501	3699
		México	3501	3699
		San Juan	3401	3699
		Mataderos	Alberdi	5401
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	Alvarez Jonte	4501	5299
	Villa Crespo	Gurruchaga	701	999
		Aguirre	601	999
		Loyola	501	899

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