

Ejes comerciales de septiembre de 2012. Ciudad de Buenos Aires

Enero de 2013



Informe
de resultados **541**

“2013 - Año Internacional de la Estadística”

Ejes comerciales de septiembre 2012. Ciudad de Buenos Aires

1. Resumen Ejecutivo

En el mes de septiembre de 2012 se relevaron 39 ejes comerciales¹, ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.576 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94,3%, lo que no implicó variaciones respecto del relevamiento previo efectuado en agosto de 2012, ni en términos interanuales.

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (5,7%), de los 491 locales que se encontraron desocupados, 66% fueron constatados como vacantes sin destino aparente, 22,6% ofrecidos para alquiler, 9% en refacción o construcción y 2,4% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en septiembre de 2012, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Centro de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,8%. En la zona Norte, la misma alcanzó el 94,6% de los locales, mientras que en el Oeste, por su parte, se ubicó en 93,5%. En tanto, en el Sur se computó una tasa de 93,4%, inferior a la media general de la Ciudad.

Respecto del último relevamiento realizado (agosto 2012), sólo se registró una variación negativa en la zona Centro (-0,2%).

Comparando estos resultados con los de septiembre de 2011, es decir, en términos interanuales, el mayor ascenso de la ocupación se registró en el Oeste de la Ciudad (1%), seguido por las zonas Centro y Sur (0,8% y 0,7%, respectivamente). Contrariamente, la zona Norte mostró una baja de 1,5%.

La ocupación de locales más alta se registró en Murillo (ocupación total de 100%), seguido por Avellaneda (99,3%), mientras que los ejes Forest y Av. Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (77,6% y 85%, en cada caso). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Santa Fe (1%), al tiempo que el eje Puerto Madero computó el mayor descenso intermensual de

la ocupación (-1,4%). En tanto, en relación a septiembre de 2011, fueron Villa Crespo (12,4%) y Forest (-5,7%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo (Ver Anexo II).

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 16 áreas consideradas temáticas² (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 93,9%. Esta última se incrementó respecto de agosto de 2012 (0,3%), al tiempo que en términos interanuales evidenció una caída (-0,9%).

² 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, incorporándose los nuevos nodos relevados Palermo Hollywood y Villa Crespo.

2. Resultados generales

En septiembre de 2012 se registró un total de 8.576 locales radicados en los 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación general se ubicó en 94,3%, mientras que la correspondiente a las 16 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 algo inferior (93,9%).

De los 8.576 locales relevados, 8.085 se encontraron en funcionamiento y 491 cerrados, sin signos de actividad (66% vacantes sin destino aparente, 22,6% en alquiler, 9% en construcción o refacción y 2,4% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de vacancia de 5,7%.

El nivel de ocupación general calculado en el relevamiento previo (agosto de 2012) había sido similar, al igual que el resultante de la medición llevada a cabo en septiembre de 2011, por lo que no se verificaron variaciones (Cuadro 1).

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

Cuadro 1 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación (%). 39 ejes comerciales. CABA. Enero 2012-septiembre 2012

Período	Tasa de Ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
		%	
2012			
Enero	94,2	-0,2	0,4
Febrero	94,0	-0,2	0,6
Marzo	94,1	0,2	0,8
Abril	94,2	0,0	0,8
Mayo	94,2	0,1	0,6
Junio	94,4	0,2	0,6
Julio	94,5	0,0	0,4
Agosto	94,3	-0,2	0,4
Septiembre	94,3	0,0	0,0

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 ocupados durante el período estudiado (Gráfico 1), se observó que el 28,4% 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 8,2%,

se colocó *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*, seguido de *Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares* (7,7%) y *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (7,5%) (ver Anexo III).

Gráfico 1 Ocupación de locales comerciales. Concentración comercial por rubro (%). 39 ejes comerciales. CABA. Septiembre 2012



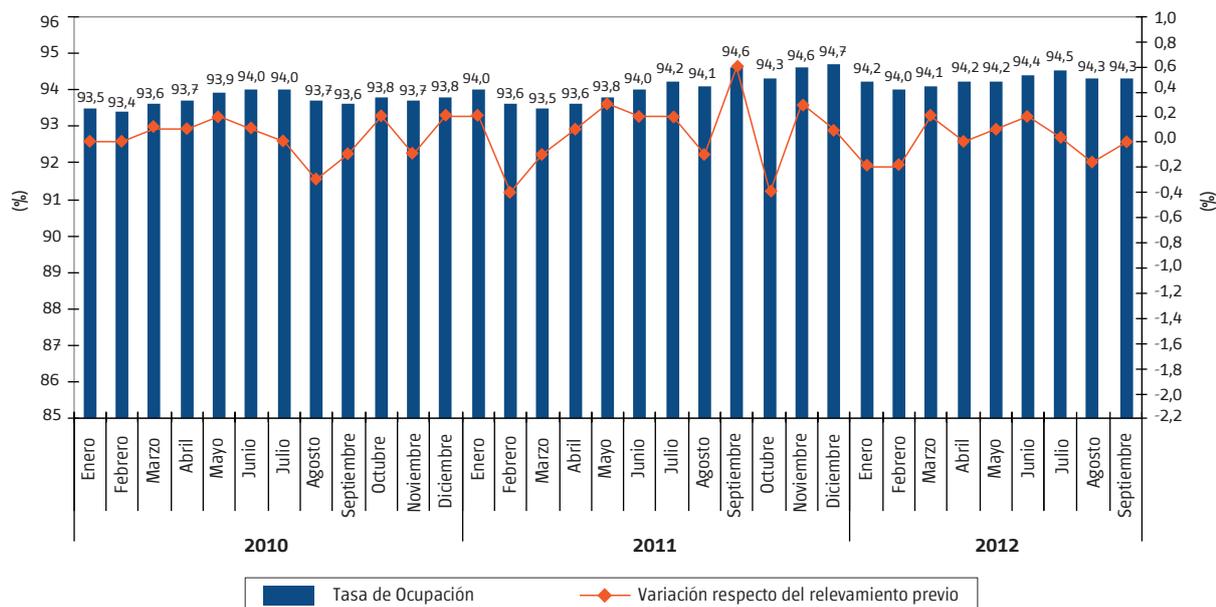
*El rubro *Otros* incluye a todas las actividades que concentran menos del 2% de los locales.

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 el relevamiento, se alcanzó la mayor tasa en diciembre de 2005 (94,8%). A partir de allí, el guarismo se redujo en menos de un punto porcentual y durante 2006 y 2007 se mantuvo prácticamente sin variaciones. Los valores de 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. 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%, disminuyó en febrero y marzo, y comenzó a repuntar en abril hasta llegar a su punto más alto en diciembre de 2011 cuando el 94,7% de los locales se encontraron ocupados (apenas 0,1 puntos porcentuales por debajo del valor récord). Los datos de 2012, superan la *performance* de los ocho primeros meses del año 2011, con excepción del mes estudiado (Gráfico 2).

Gráfico 2 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). 39 ejes comerciales. CABA. Enero 2010-septiembre 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.

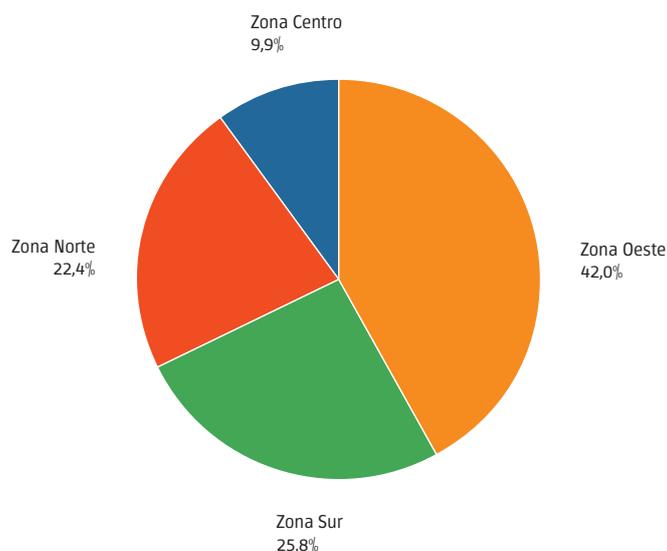
3. Tasa de Ocupación según zonas geográficas

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, con fines del análisis.

Cabe decir que la mayor cantidad de locales relevados se concentró en la zona Oeste, representando el 42% de los comercios, lo que equivale a 3.600 comercios. El segundo

lugar le correspondió a la zona Sur, con el 25,8% del total (2.213 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.918 locales, lo que representó una porción de 22,4%. Finalmente, el menor número se encontró en la zona Centro, con 842 y una participación del 9,9% en el total (Gráfico 3).

Gráfico 3 Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). 39 ejes comerciales. CABA. Septiembre 2012



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

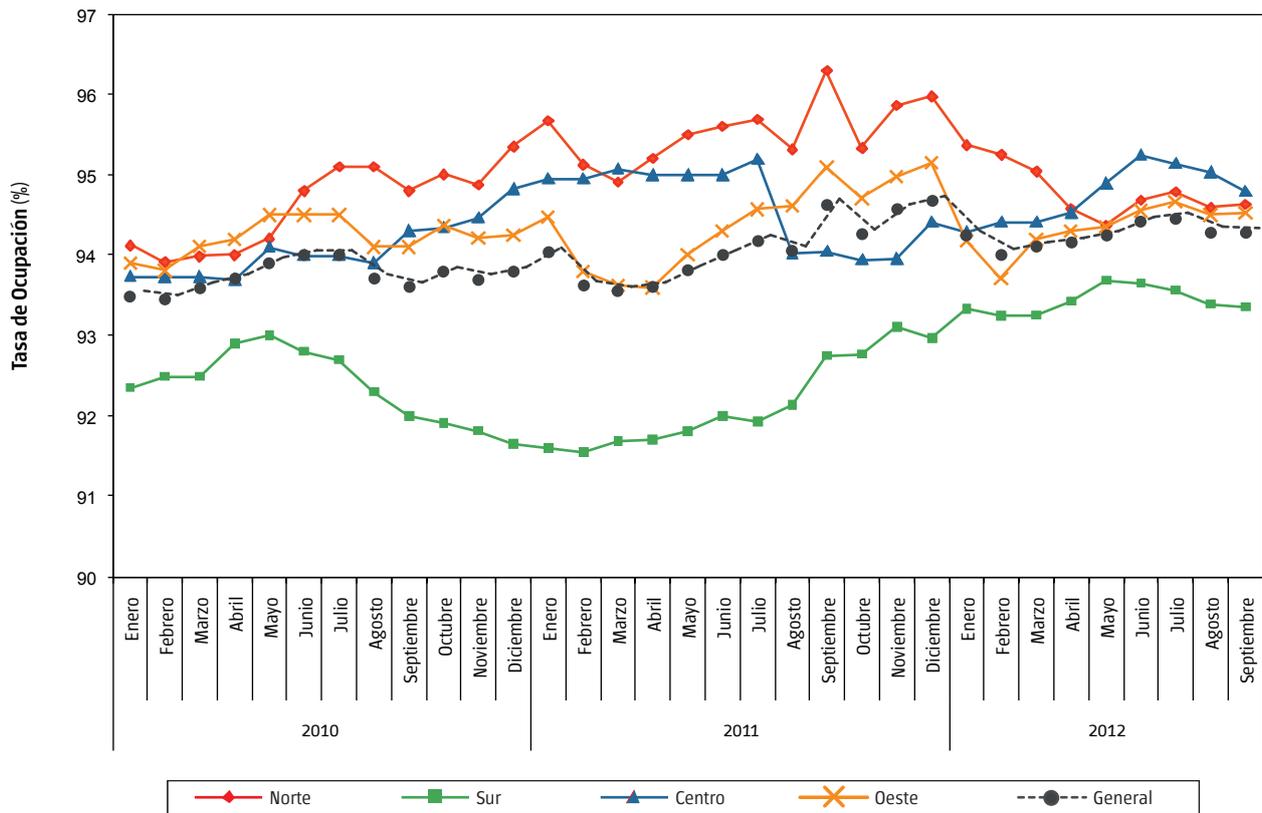
El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en septiembre de 2012, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Centro de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,8%. En la zona Norte, la misma alcanzó el 94,6% de los locales, mientras que en el Oeste, por su parte, se ubicó en 93,5%. En tanto, en el Sur se computó una tasa de 93,4%, inferior a la media general de la Ciudad (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. 39 ejes comerciales. CABA. Septiembre 2012

Zona	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	94,6	0,0	-1,5	1.918	1.815	103
Sur	93,4	0,0	0,7	2.213	2.066	147
Centro	94,8	-0,2	0,8	845	801	44
Oeste	94,5	0,0	0,1	3.600	3.403	197
General	94,3	0,0	0,0	8.576	8.085	491

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 (%). 39 ejes comerciales. CABA. Enero 2010-Septiembre 2012



Nota: Los datos anteriores a diciembre de 2006 corresponden al relevamiento de 31 ejes comerciales, mientras que luego fueron incluidos 37 nodos en el relevamiento. Más adelante, desde enero de 2012, el operativo pasó a incluir 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

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 8 de los ejes comerciales estudiados, registrándose una tasa de ocupación promedio de 94,8%, 0,5 puntos porcentuales por encima de la general. Lo anterior, no significó variaciones en relación con la tasa registrada en agosto de 2012. En contraposición, en términos interanuales, la ocupación marcó un descenso de 1,5%.

Al interior de la zona, en Colegiales se registró la mayor tasa de ocupación (97,5%), mientras que en Palermo Hollywood se verificó la menor (88,1%) (Mapa 1).

Los ejes que registraron aumentos respecto del relevamiento previo fueron Santa Fe (1%) y Recoleta (0,9%). Por el contrario, los ejes Cabildo (-1%) y Palermo (-0,4%) registraron mermas intermensuales.

En términos interanuales, fue Cañitas el eje que mostró la suba más importante (la ocupación comercial creció 4%). Inversamente, en Palermo y Palermo Hollywood se computaron las retracciones más pronunciadas (-5,1% y -3,7% respecto de septiembre de 2011, en cada caso).

De los 1.918 negocios emplazados en esta zona, 103 de ellos se encontraron cerrados (62,1% sin destino aparente, 31,1% ofertados en alquiler, 6,8% 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 (2,1%). En efecto, si se tiene en cuenta el promedio anual de la tasa de locales comerciales ocupados, hasta el año 2005, el Norte se había ubicado muy por sobre el guarismo calculado para la totalidad de las zonas, encabezando incluso las mediciones en cada uno de los periodos (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 periodo 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 año 2011, arrojó un ratio de locales ocupados de 95,5%. Por último, los primeros nueve meses de 2012, arrojaron una tasa de ocupación promedio de 94,8%.

Dentro de esta zona se observó que el 30,5% 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 (13,4%).

Mapa 1 Ocupación de locales comerciales. Zona Norte. CABA. Septiembre 2012



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

En la zona Sur, que comprende 11 ejes comerciales, se computó una tasa de ocupación de 93,4% en septiembre de 2012, lo que no implicó una variación respecto del relevamiento inmediato anterior. Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2011, la cantidad de locales ocupados marcó una suba de 0,7%.

Cabe destacar que en Villa Lugano se registró la mayor ocupación de la zona (98,6%) (Mapa 2). En contraposición, en Av. de los Patricios la tasa registrada fue la más acotada (85%).

En cuanto a las variaciones respecto del relevamiento previo, se verificaron aumentos en Flores Sur y Alberdi (0,7%, en ambos casos) y Defensa (0,5%) mientras que los nodos Mataderos (-0,9%), Av. de los Patricios (-0,7%) y Sáenz (-0,4%) marcaron mermas. No se computaron alteraciones en ningún otro eje.

En relación a la medición correspondiente a septiembre de 2011, la ocupación creció más fuertemente en Alberdi

(4,9%) y Defensa (4,7%). En contraposición, se detectaron las bajas más destacables en Montes de Oca y Constitución (-2,5% y -2,4%, respectivamente).

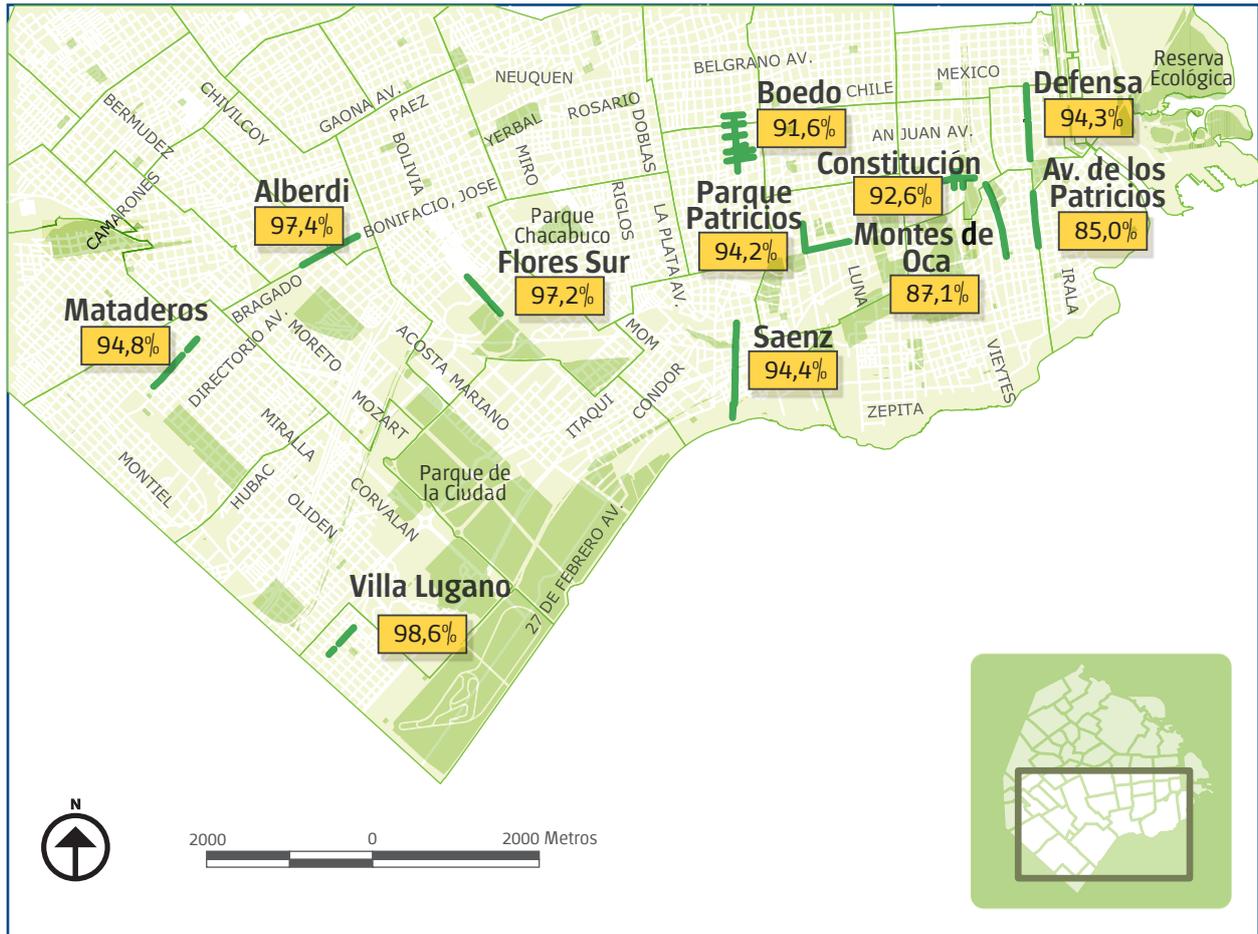
En términos absolutos, se computaron 147 locales vacantes, sobre un total de 2.213 (70,1% de ellos sin destino aparente, 12,9% ofrecidos en alquiler, 12,2% en refacción y 4,8% ofertados para la venta).

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 7,6%. 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% y en el año 2011, con un pequeño descenso del promedio, alcanzó 92,2%. 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. Así, el promedio acumulado a septiembre de 2012, ascendió a 93,4% aunque continúa ubicándose en último lugar.

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* (18%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,6%).

Mapa 2 Ocupación de locales comerciales. Zona Sur. CABA. Septiembre 2012



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 la tasa de ocupación promedio se ubicó en 94,8%, 0,2% por debajo de la medición del mes anterior. En comparación con el relevamiento llevado a cabo en septiembre de 2011, se observó una divergencia positiva (0,8%).

La mayor proporción de locales comerciales en actividad de la zona le correspondió a Puerto Madero (97,3%) (Mapa 3). En contraposición, en Corrientes y Callao se registró la tasa más baja (92,6%).

En comparación con el relevamiento anterior, efectuado en agosto de 2012, se registraron variaciones tan solo en Puerto Madero (-1,4%) y Corrientes y Callao (-0,6%).

En cuanto a la evolución interanual, se exhibió el mayor incremento en Puerto Madero (4,5%). En tanto, la única merma se registró en Florida (-1,7%).

De un total de 845 locales relevados, tan sólo 44 se encontraron vacantes (84,1% cerrados sin destino, 4,5% en construcción, 11,4% en alquiler y ninguno en venta).

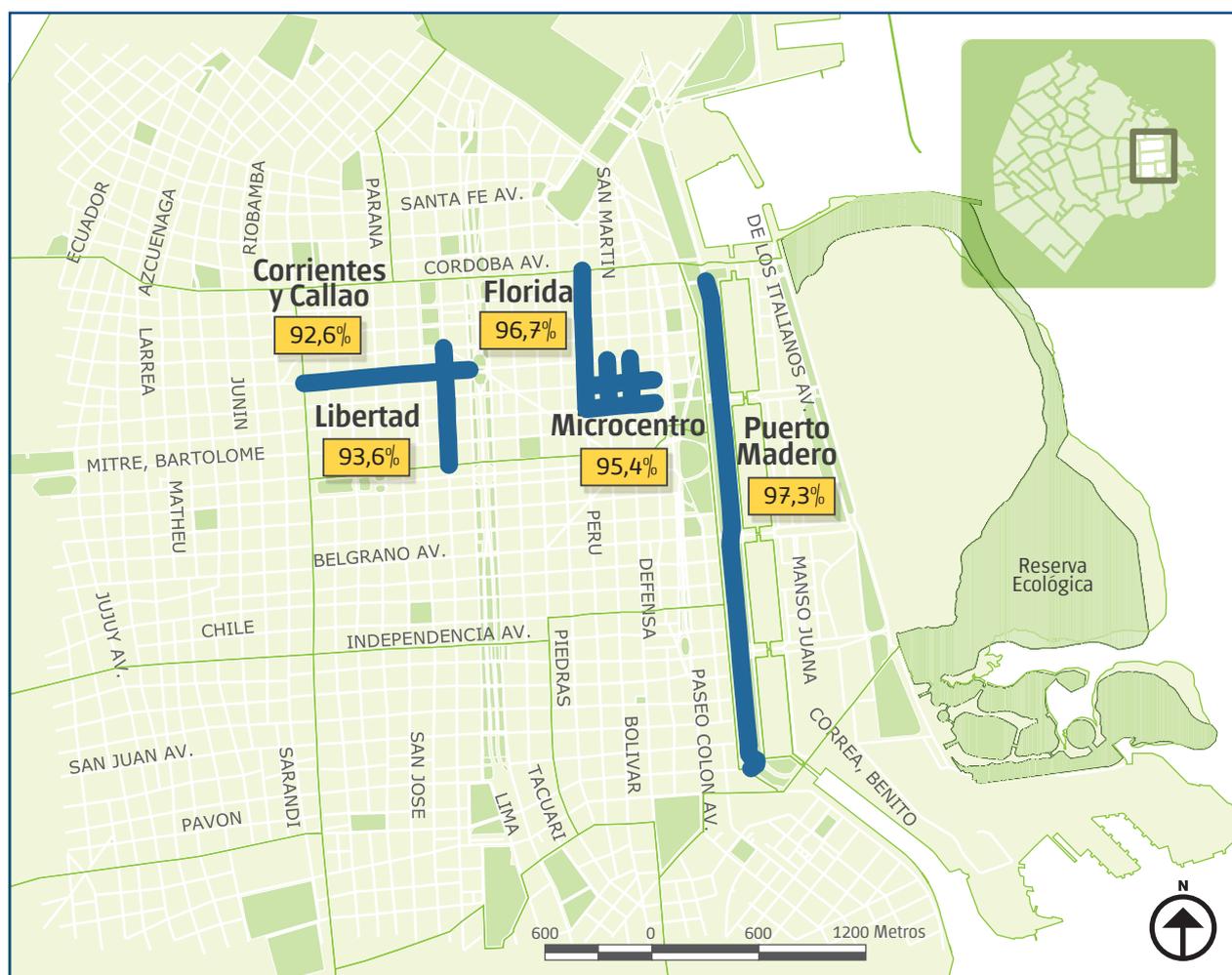
La tasa de ocupación comercial obtenida en septiembre de 2012, implicó una diferencia positiva de 3,6% en relación con marzo de 2003, cuando el guarismo se había ubicado en 91,5%. Desde inicios del relevamiento hasta 2006 inclusive, la ocupación de locales en esta zona había sufrido incrementos sucesivos, 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 2011 arrojó una tasa de ocupación de 94,6%.

A su vez, en los primeros nueve meses de 2012, la tasa promedio se ubicó en 94,7%.

En los ejes de esta zona se concentraron, en su mayor parte, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (21,7%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (15,1%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,1%).

Mapa 3 Ocupación de locales comerciales. Zona Centro. CABA. Septiembre 2012



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

Por último, en los 15 ejes que componen la zona Oeste, se verificó un 94,5% de locales en actividad. El guarismo no implicó diferencias respecto del relevamiento previo, mientras que en términos interanuales la evolución fue prácticamente nula (0,1%).

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de la Ciudad (77,6%), con 24 locales vacantes sobre un total de 107 (Mapa 4). Asimismo debe mencionarse que el eje Murillo marcó una ocupación plena de locales (100%), seguido por Avellaneda (99,3%).

El eje que mostró el alza más pronunciada en relación con el relevamiento previo fue Avellaneda (1%), al tiempo que Forest marcó el mayor descenso (-0,9%).

Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en septiembre de 2011, se registró en Villa Crespo el incremento de la ocupación más destacable (12,4%). En oposición, el nodo en el cual cayó más notablemente el porcentaje interanual de locales ocupados fue Forest (-5,7%).

De los 3.600 negocios que componen la zona Oeste, 197 se encontraron vacantes (60,9% sin destino aparente, 29,6% en alquiler, 7,1% en construcción y 2,5% en venta).

En relación con marzo de 2003, cuando se había computado un 89,3% de locales en funcionamiento, se observó un crecimiento de 5,9% en junio de 2012. Analizando la evolución del promedio anual de esta variable, se registró una suba 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 2011 (94,4%) y que en el promedio de los primeros nueve meses de 2012 (94,3%).

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* (36,9%) y, bastante por detrás, a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (9,3%).

Mapa 4 Ocupación de locales comerciales. Zona Oeste. CABA. Septiembre 2012



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 39 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se cuenta con 16 áreas comerciales temáticas³, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro principal⁴.

³ A partir de marzo de 2011 se modificó 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. Por último, en enero de 2012, fueron incluidos en el cálculo de la tasa de ocupación de los ejes considerados temáticos, los nuevos nodos comerciales: Palermo Hollywood y Villa Crespo.

⁴ Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 4 en la zona Norte (Santa Fe, Cañitas, Palermo y Palermo Hollywood), 2 en la zona Sur (Defensa y Alberdi), 3 en la zona Centro (Libertad, Microcentro y Puerto Madero) y 7 en la zona Oeste (Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano, Warnes y Villa Crespo).

Durante el último relevamiento llevado adelante en el mes de septiembre de 2012 se registraron 3.409 locales en los 16 nodos temáticos. Del total, 207 se encontraron vacantes (59,9% sin destino aparente, 30% en alquiler, 9,2% en construcción o reforma y 1% en venta) y los restantes 3.202 ocupados. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 93,9%, la cual se incrementó respecto del relevamiento previo (0,3%), a la vez que marcó una diferencia negativa de 0,9% 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. CABA. Septiembre 2012

Ejes temáticos	Rubro	Locales relevados	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
Santa Fe	Indumentaria	427	95,8	1,0	-3,3
Cañitas	Gastronomía	104	96,2	0,0	4,0
Palermo	Indumentaria	313	88,5	-0,4	-5,1
Palermo Hollywood	Gastronomía	84	88,1	0,0	-3,7
Defensa	Antigüedades	209	94,3	0,5	4,7
Alberdi	Materiales	155	97,4	0,7	4,9
Libertad	Relojes y joyas	235	93,6	0,0	0,5
Microcentro	Actividad bancaria	109	95,4	0,0	3,0
Puerto Madero	Gastronomía	74	97,3	-1,4	4,5
Avellaneda	Indumentaria	304	99,3	1,0	-0,7
Córdoba	Indumentaria	243	92,2	0,0	-5,5
Murillo	Artículos de cuero	45	100,0	0,0	9,5
Pueyrredón	Indumentaria	432	93,3	-0,2	-1,9
Belgrano	Muebles	216	96,8	0,5	-0,4
Villa Crespo	Indumentaria	191	91,6	0,7	12,4
Warnes	Rep. automotores	268	89,6	0,0	1,7
Total ejes temáticos		3.409	93,9	0,3	-0,9

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

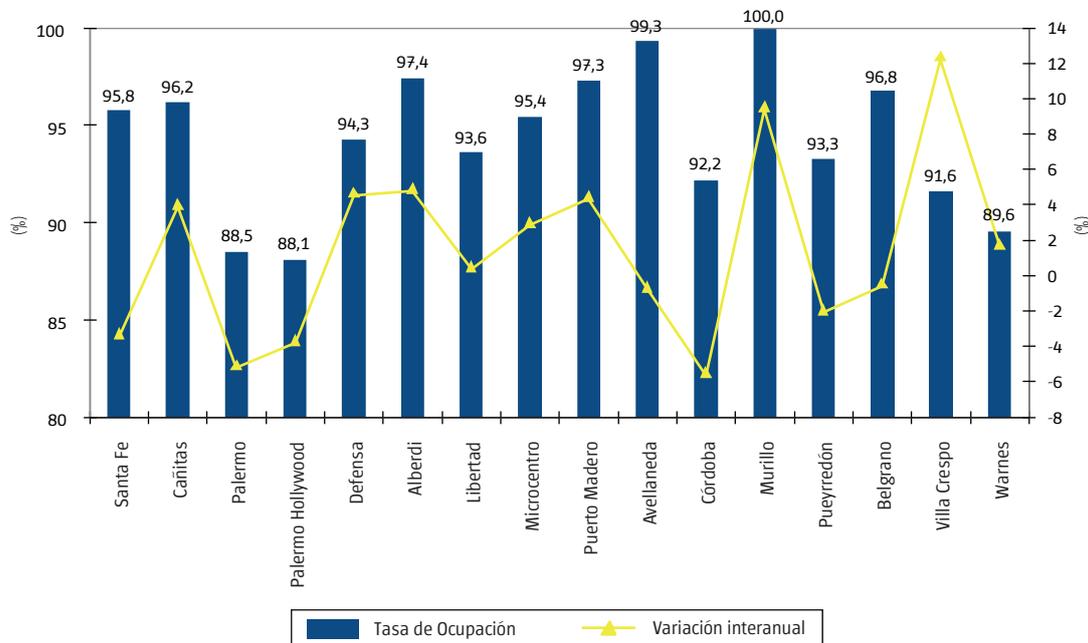
Como se observa en el Cuadro 3, existe gran disparidad en la ocupación comercial de las áreas consideradas temáticas. A saber, en el mes de junio la menor tasa la presentó el nuevo eje Palermo Hollywood (88,1%). En relación a las variaciones con respecto a agosto de 2012, fue Puerto Madero el que presentó el mayor retroceso (-1,4%). A su vez, los ejes cuya ocupación comercial se acre-

centó más fuertemente fueron Santa Fe y Avellaneda (1%, en ambos casos). Asimismo, siete de los dieciséis nodos (Cañitas, Palermo Hollywood, Libertad, Microcentro, Córdoba, Murillo y Warnes), no manifestaron ningún tipo de variación. El eje con la mayor tasa de ocupación en septiembre de 2012 fue Murillo (100%).

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más la tasa de ocupación fueron Villa Crespo y Murillo, con alzas de 12,4% y 9,5%, res-

pectivamente. En contraposición, los ejes que verificaron las mayores contracciones fueron Córdoba y Palermo (-5,5% y -5,1%, correspondientemente).

Gráfico 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes comerciales temáticos. CABA. Septiembre 2012



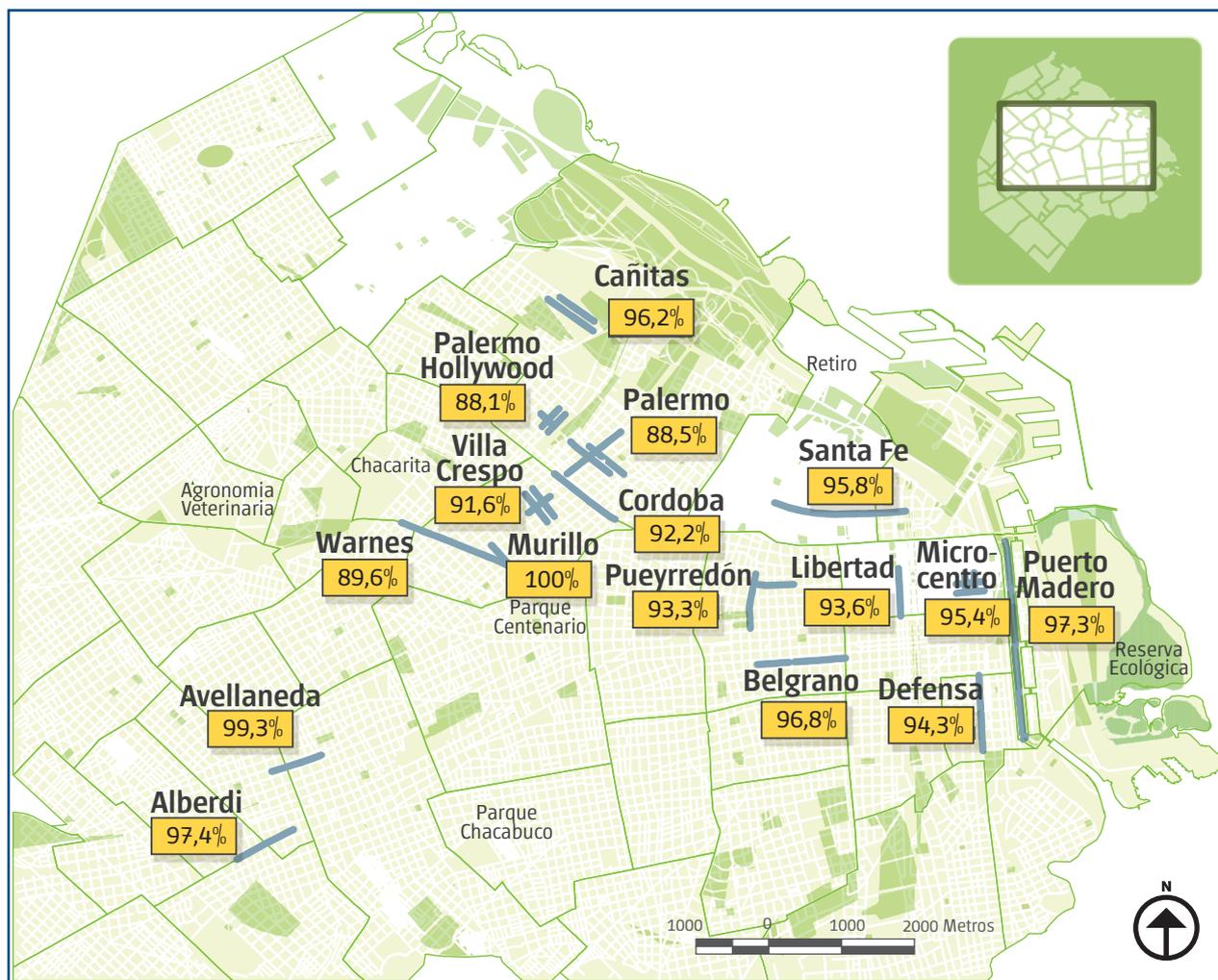
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Las tasas de ocupación más elevadas se dieron en los ejes: Murillo, Avellaneda, Alberdi, Puerto Madero, Belgrano, Cañitas, Santa Fe, Microcentro y Defensa, las cuales superaron el promedio general para este subgrupo. En tanto, los nodos Libertad, Pueyrredón, Córdoba, Villa Crespo, Warnes, Palermo y Palermo Hollywood se situaron por debajo. Cabe destacar que los tres últimos ejes mencionados compusieron una tasa de ocupación que se encontró por debajo del 90% en cada caso (Mapa 5).

Como se mencionó anteriormente, los ejes temáticos tienen la característica particular de comercializar predominantemente un rubro particular. En el mes de septiembre de 2012, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia, el nodo Avellaneda con el 91,7% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Allí, se comercializó casi exclusivamente (con un porcentaje cercano al 63,2% del total) indumentaria femenina. En segundo lugar se ubicó, con el 82,2% de aglomeración, el eje Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) y apenas por detrás se colocó Belgrano (*Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*) con el 80,4%. Con el 80% de sus locales del rubro *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas* el eje Warnes se posicionó en el cuarto lugar y en el quinto puesto se ubicó el eje Libertad (*Relojería, joyería y*

fantasía) que concentró el 71,4%. Mientras, el eje Alberdi, con el 70,2% de sus locales dedicados al rubro *Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración* quedó en sexto lugar. Detrás se colocó Córdoba (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 68,3% de concentración. A su vez, el eje Puerto Madero concentró el 68,1% de sus locales en el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y se colocó en octava posición. Por detrás, el nodo Villa Crespo aglutinó el 63,4% de sus locales en el rubro de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Finalmente en décima y décimo primera ubicación se situaron los ejes Pueyrredón (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) y Palermo Hollywood (*Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*).

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 44%, el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y Santa Fe, que aglomeró el 43,3% en el rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Por su parte, Microcentro (*Actividad financiera*) alcanzó el 40,4%, seguido por Palermo (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 37,9%, quedando Defensa en último lugar (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con una presencia de 29,4%.



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

5. Tasas de apertura, cierre y rotación de locales, 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 2012, 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, se observó una tasa de apertura general de 5,5 locales nuevos por cada mil existentes (teniendo en cuenta tanto la inauguración de establecimientos comerciales como la apertura de locales cerrados preexistentes). Al desagregar la información por zonas, el Norte mostró una tasa de apertura de 7,8 por mil y el Oeste de casi 7 por mil (6,9). El Sur, contrariamente, se ubicó por debajo de la media (3,2 por mil), mientras que en el Centro no se verificaron aperturas.

De igual modo, los cierres alcanzaron un nivel general de 6,3 por mil, con cierres en las cuatro zonas de la Ciudad, verificándose la mayor tasa en la zona Norte (9,4 por mil), seguida por las zonas Oeste (8,1 por mil), Centro (2,4 por mil) y Sur (2,3 por mil). 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 solo resultó positiva en el Sur, registrándose una “creación” de locales de casi 1 por mil. En el resto de las zonas se registró crecimiento negativo en línea con que la tasa de cierre

superó a la de apertura. En tanto, teniendo en cuenta el nivel general, la tasa de crecimiento también resultó negativa (0,8 cierres cada mil locales).

Cuadro 4 Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento y rotación (por mil), según zona geográfica. 39 ejes comerciales. CABA. Septiembre 2012

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de rotación
(cada mil locales)				
Norte	7,8	9,4	-1,6	18,8
Sur	3,2	2,3	0,9	7,7
Centro	0,0	2,4	-2,4	9,5
Oeste	6,9	8,1	-1,1	16,7
General	5,5	6,3	-0,8	14,1

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 una tasa de 14,1 por mil, lo que significa que de cada mil locales, 14 verificaron cambios (abrieron como nuevos, cambiaron su rubro de actividad o cerraron sus puertas, temporaria 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 (18,8 y 16,7 locales por mil en cada caso, respectivamente). Por su parte, el Centro de la Ciudad también mostró una tasa de cambio elevada (9,5 por mil), al igual que el Sur, que de todas maneras reveló nuevamente el mayor grado de consolidación relativa en el período, siendo que solo 7,7 locales de cada mil mostraron algún cambio.

Anexo Metodológico

El presente informe⁵ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de septiembre 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 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, etcétera.

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.

⁵ 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.

Mapa 6 Ocupación de locales comerciales. 39 ejes relevados. CABA. Septiembre 2012



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

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. Septiembre 2012

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	266	254	9	2	1	0	95,5	0,0	-1,2
Recoleta	110	107	1	1	1	0	97,3	0,9	1,1
Santa Fe	427	409	11	4	3	0	95,8	1,0	-3,3
Cabildo	296	284	9	3	0	0	95,9	-1,0	-1,0
Cañitas	104	100	3	0	1	0	96,2	0,0	4,0
Palermo	313	277	22	14	0	0	88,5	-0,4	-5,1
Palermo Hollywood	84	74	4	5	1	0	88,1	0,0	-3,7
Colegiales	318	310	5	3	0	0	97,5	0,0	1,6
Zona Norte	1.918	1.815	64	32	7	0	94,6	0,0	-1,5
Constitución	176	163	11	1	1	0	92,6	0,0	-2,4
Av. de los Patricios	160	136	15	3	5	1	85,0	-0,7	2,9
Flores Sur	141	137	4	0	0	0	97,2	0,7	3,1
Sáenz	269	254	10	2	1	2	94,4	-0,4	0,1
Defensa	209	197	10	1	0	1	94,3	0,5	4,7
Montes de Oca	132	115	9	7	1	0	87,1	0,0	-2,5
Mataderos	233	221	9	2	0	1	94,8	-0,9	0,5
Villa Lugano	147	145	2	0	0	0	98,6	0,0	-1,4
Alberdi	155	151	0	0	4	0	97,4	0,7	4,9
Parque Patricios	208	196	8	1	2	1	94,2	0,0	-1,0
Boedo	383	351	25	2	4	1	91,6	0,0	-0,1
Zona Sur	2.213	2.066	103	19	18	7	93,4	0,0	0,7
Corrientes y Callao	188	174	10	0	4	0	92,6	-0,6	1,9
Libertad	235	220	14	1	0	0	93,6	0,0	0,5
Florida	239	231	8	0	0	0	96,7	0,0	-1,7
Microcentro	109	104	3	1	1	0	95,4	0,0	3,0
Puerto Madero	74	72	2	0	0	0	97,3	-1,4	4,5
Zona Centro	845	801	37	2	5	0	94,8	-0,2	0,8
Corrientes y Scalabrini Ortiz	215	201	5	8	1	0	93,5	0,5	0,4
Cuenca	280	276	3	1	0	0	98,6	-0,7	-0,7
Devoto	202	199	2	0	1	0	98,5	0,0	2,1
Flores	308	302	2	4	0	0	98,1	-0,7	1,0
Avellaneda	304	302	1	1	0	0	99,3	1,0	-0,7
Forest	107	83	19	4	0	1	77,6	-0,9	-5,7
Córdoba	243	224	8	11	0	0	92,2	0,0	-5,5
Liniers	213	185	21	4	0	3	86,9	-0,5	0,1
Murillo	45	45	0	0	0	0	100,0	0,0	9,5
Pueyrredón	432	403	15	6	8	0	93,3	-0,2	-1,9
Belgrano	216	209	6	0	1	0	96,8	0,5	-0,4
Caballito	282	277	3	0	2	0	98,2	0,0	0,8
Warnes	268	240	19	8	0	1	89,6	0,0	1,7
Villa Crespo	191	175	6	10	0	0	91,6	0,7	12,4
Monte Castro	294	282	10	1	1	0	95,9	0,7	-0,4
Zona Oeste	3.600	3.403	120	58	14	5	94,5	0,0	0,1
General	8.576	8.085	324	111	44	12	94,3	0,0	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. 39 ejes comerciales. CABA. Septiembre 2012

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	2295	28,4
Restaurantes, bares, cafés y casas de comidas	660	8,2
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	619	7,7
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	608	7,5
Venta de alimentos y bebidas	541	6,7
Relojería, joyería y fantasía	329	4,1
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	306	3,8
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	266	3,3
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	262	3,2
Actividad financiera	260	3,2
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	249	3,1
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	226	2,8
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	181	2,2
Otras venta al por menor en comercios especializados	165	2,0
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	163	2,0
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	135	1,7
Libros, revistas, artículos de librería papel y cartón	130	1,6
Fotografía y óptica	103	1,3
Otros servicios	96	1,2
Servicios relacionados al transporte	94	1,2
Venta de artículos usados y antigüedades	76	0,9
Locutorio, servicio de Internet, correo*	75	0,9
Servicios de salud	70	0,9
Establecimientos educativos	40	0,5
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassetes, discos y CD de audio y video	38	0,5
Servicios de hotelería	34	0,4
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	31	0,4
Servicios para el mantenimiento físico	26	0,3
Servicios públicos	7	0,1
Total	8.085	100

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. 39 ejes comerciales. CABA. Septiembre 2012

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2001	2899
		Recoleta	Av. Alvear	1801
	Santa Fe	Quintana	401	599
		Ortiz	1801	1899
		Junín	1701	1799
		Callao	1801	1899
		Vicente López	2001	2199
		Santa Fe	Santa Fe	1101
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	Cañitas	Arce	201	699
		Baez	101	799
	Colegiales	Cabildo	501	1099
		Lacroze	2001	2899
	Palermo	Serrano / Borges	1301	2099
		El Salvador	4501	4999
		Honduras	4701	5299
	Palermo Hollywood	Fitz Roy	1601	1899
Honduras		5501	5699	
Humboldt		1601	1899	
Centro	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
	Sáez	Sáez	601	1399
	Villa Lugano	Chilavert	6301	6799
	Boedo	Boedo	601	1099
		Carlos Calvo	3501	3699
		Estados Unidos	3501	3699
		Humberto Primo	3401	3599
		Independencia	3501	3699
		Mexico	3501	3699
San Juan		3401	3699	
Mataderos	Alberdi	5401	6199	

Continúa

ANEXO IV Continuación

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
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