

Ejes comerciales de septiembre de 2013 Ciudad de Buenos Aires

Enero de 2014



Informe
de resultados **639**

“2014 - Año de las letras argentinas”

Ejes comerciales de septiembre de 2013

Introducción

Este trabajo presenta información sobre la ocupación de locales en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires, a partir de datos surgidos de un relevamiento propio. Para ello se seleccionaron 53 áreas, ubicadas en diferentes zonas. En base a la información obtenida se calcula la tasa de ocupación comercial, la cual sirve como referencia significativa de la evolución del comercio en la metrópoli y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes al interior de la urbe¹.

Principales resultados

En septiembre de 2013 se registraron 15.852 locales radicados en los 53 principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires (Anexos I y II). La tasa de ocupación se ubicó en el 93,4%, mientras que la correspondiente a las 15 áreas temáticas (subgrupo seleccionado dentro de la

totalidad de la muestra, que se caracteriza por el predominio de comercios de algún rubro en particular) arrojó un valor similar (93,3%).

Del total de locales relevados, 1.047 se encontraron desocupados (el 36% en alquiler y/o venta, el 18% en construcción o refacción y el restante 46% vacante sin destino aparente). En promedio, dichas cifras significaron que 1,6 locales por cuadra se encontraron cerrados y sin actividad, arrojando una tasa de desocupación del 6,6% (Anexo III).

Al analizar los resultados para las distintas zonas en las cuales se agrupan los ejes comerciales (Cuadro 1), se constata que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad, cuyo valor fue del 95%. En la zona Centro la ocupación alcanzó el 94% de los locales, mientras que en el Norte dicho porcentaje se ubicó en un valor similar (93,9%). En tanto, en el Sur se computó una tasa del 90,8%, inferior a la media de la Ciudad.

¹ A partir de marzo de 2013, la última selección de 39 ejes fue ampliada a 53 con el objetivo de otorgar mayor cobertura geográfica al relevamiento y lograr una aproximación más cercana a la evolución de la ocupación comercial en la Ciudad. Para consultar la información referida a los 39 ejes comerciales véase en: [Banco de datos](#).

Cuadro 1 Ocupación de locales comerciales. Distribución de ejes y tasa de ocupación por zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

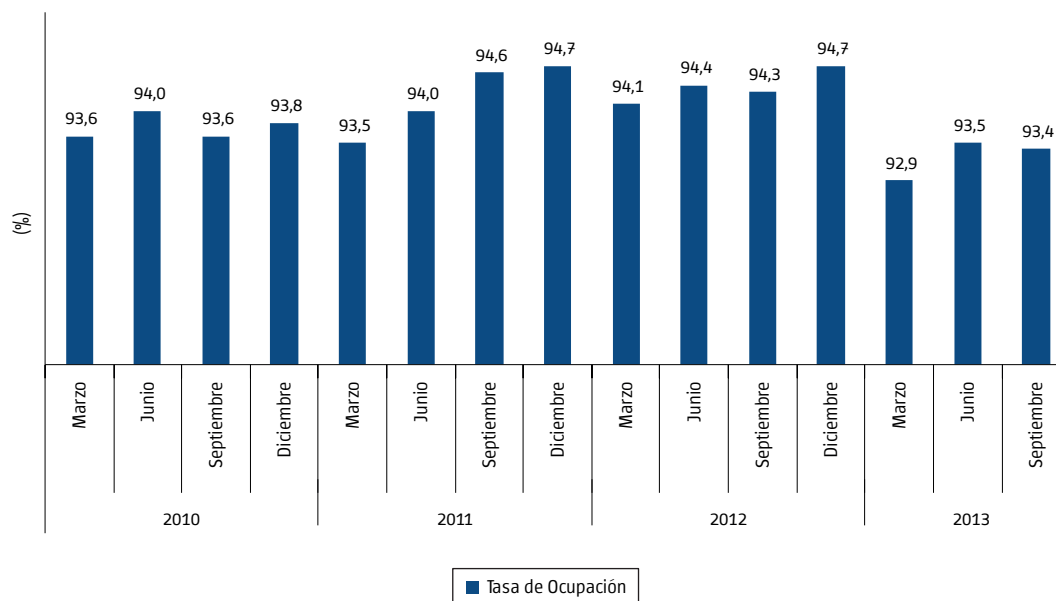
Zona	Centro (6 ejes)	Norte (13 ejes)	Oeste (17 ejes)	Sur (17 ejes)
Tasa de Ocupación (%)	94,0	93,9	95,0	90,8
Ejes	Córdoba Tribunales	Cabildo	Almagro	Alberdi
	Corrientes y Callao	Cañitas	Av. San Martín	Av. Belgrano
	Florida	Chacarita	Avellaneda	Av. Patricios
	Libertad	Colegiales	Caballito	Boedo
	Microcentro	Córdoba Facultad	Corrientes y Medrano	Chilavert
	Puerto Madero	Córdoba y Scalabrini Ortiz	Corrientes y Pueyrredón	Constitución
		Palermo Hollywood	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Defensa
		Palermo Soho	Cuenca	Entre Ríos
		Recoleta	Devoto	Flores Sur
		Santa Fe y Callao	Flores	Jujuy
		Santa Fe y Coronel Díaz	Liniers	Mataderos
		Santa Fe y Scalabrini Ortiz	Monte Castro	Montserrat
		Triunvirato	Murillo	Montes de Oca
			Nazca	Parque Avellaneda
			Once	Parque Patricios
			Villa Crespo	Riestra
			Warnes	Sáenz

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

En relación con el relevamiento previo (junio de 2013) prácticamente no se verificaron cambios en la tasa de ocupación -caída del 0,1%- (Gráfico 1). En tanto, para los 15

ejes temáticos, la disminución observada también resultó muy acotada (-0,2%).

Gráfico 1 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación general (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010-septiembre 2013



Nota: El relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo esa fecha 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.

Analizando la evolución de la ocupación comercial, los niveles alcanzados en 2013 resultaron los más bajos desde 2009. Cabe recordar que el guarismo alcanzó su máximo promedio anual en los años 2005 y 2012.

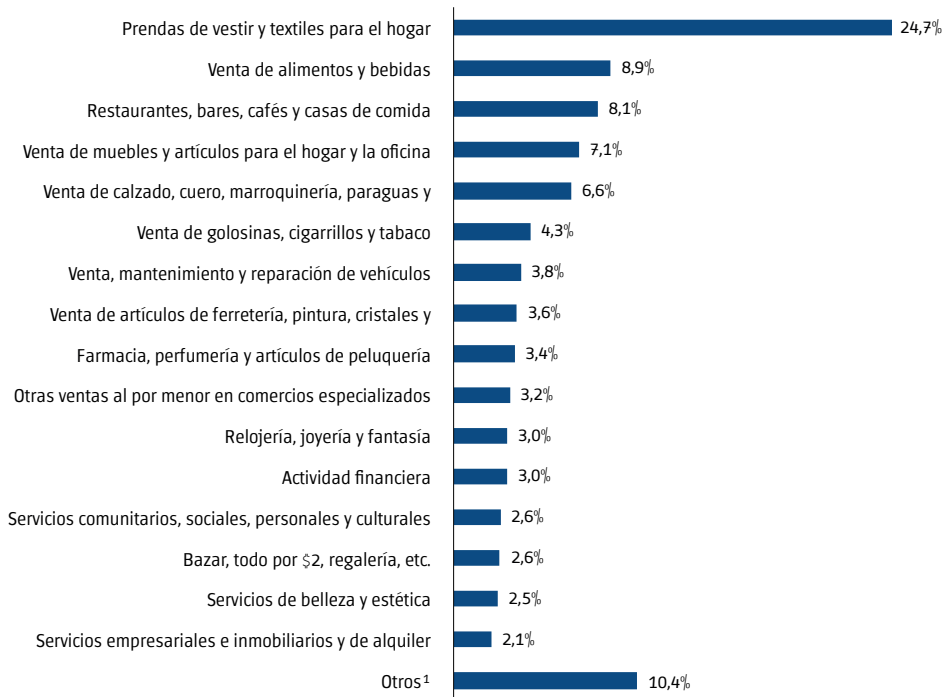
Si se observa la ocupación de locales por eje comercial, en septiembre de 2013 los valores más elevados se registraron en Murillo (en donde se constató una ocupación del 100%), seguido por Devoto, Cuenca y Colegiales (con tasas superiores al 98% en todos los casos). En contraposición, fueron Parque Avellaneda (82,2%) y Monserrat (83,6%) los que arrojaron las menores proporciones de ocupación (Anexo III).

En cuanto al rubro de los locales que se encontraron ocupados, se observó que el 24,7% se dedicó a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, siendo el rubro de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires (Gráfico 2). En segundo lugar, con el 8,9%, se colocó *Venta de alimentos y bebidas*, seguido de *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (8,1%) y *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (7,1%) (Anexo IV)².

² Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollan dos o más actividades, se clasifica al comercio tomando en cuenta a la que por observación se considera su principal actividad.

Gráfico 2

Ocupación de locales comerciales. Rubros de actividad comercial (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



¹El rubro Otros incluye a todas las actividades que concentran menos del 2% de los locales.

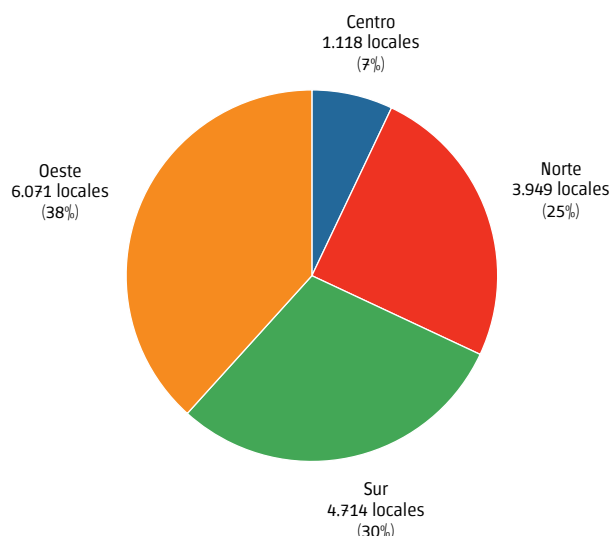
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Tasa de Ocupación según zonas geográficas

A continuación, se presenta el análisis de la distribución de los locales relevados, la densidad comercial y la evolución de la ocupación, según las zonas en que puede dividirse la Ciudad de Buenos Aires.

Cabe decir que la mayor cantidad de locales relevados se concentró en la zona Oeste, con el 38% de los comercios. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 30% del total de negocios registrados. En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se ubicó una porción del 25%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con una participación del 7% en el total (Gráfico 3).

Gráfico 3 Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

Como se mencionó anteriormente, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad, cuyo valor fue del 95%. En la zona Centro y Norte alcanzó valores similares (el 94% y el 93,9% de los locales, respectivamente). En tanto, en el Sur se computó una tasa de ocupación del 90,5%, ubicándose por debajo de la media de la Ciudad (Cuadro 2).

Si se analizan las variaciones respecto del relevamiento previo (junio de 2013), se observa que solo el Centro y el Sur registraron ascensos en la ocupación (con valores del 0,3%, en ambos casos). En contraposición, el Oeste y el Norte mostraron caídas similares en su magnitud (-1% y -0,8%, respectivamente).

En cuanto a la densidad comercial, la tasa para el total de la Ciudad se ubicó en 24,1 locales por cuadra. Al evaluar los guarismos por zona, surge que la densidad promedio más alta se presentó en la zona Oeste (con 27,6 locales por cuadra), seguida por la del Sur (24,1 locales por cuadra). Por debajo de la media se ubicaron las densidades comerciales del Norte y Centro (21,9 y 18 locales por cuadra, respectivamente). Este fenómeno se vincula con las características intrínsecas de las dos últimas zonas mencionadas, en donde abundan los comercios situados al interior de galerías (no incluidas en el presente operativo).

Cuadro 2 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), variación respecto del relevamiento previo(%), locales relevados, ocupados y desocupados, y densidad comercial, según zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

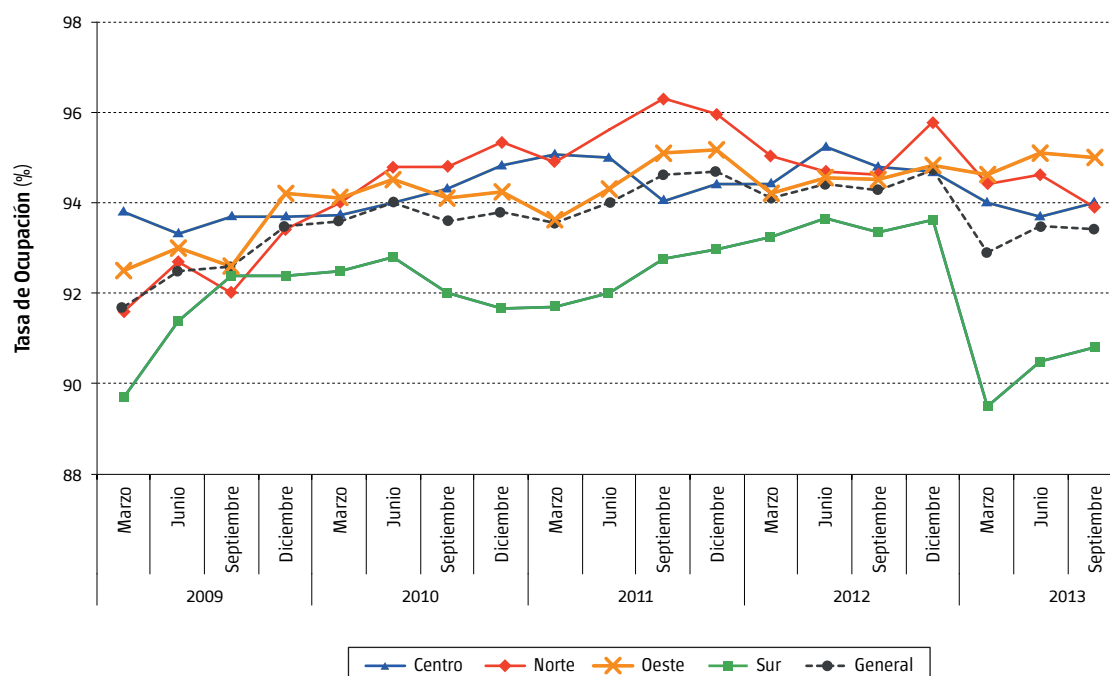
Zona	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Desocupados	Densidad comercial (locales por cuadra)
Total	93,4	-0,1	15.852	14.805	1.047	24,1
Centro	94,0	0,3	1.118	1.051	67	18,0
Norte	93,9	-0,8	3.949	3.708	241	21,9
Oeste	95,0	-1,0	6.071	5.768	303	27,6
Sur	90,8	0,3	4.714	4.278	436	24,1

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

Si se estudia la evolución de la tasa de ocupación por zonas desde 2009, se advierte en principio, la superioridad del Centro de la Ciudad, seguido por el Oeste y el Norte, cuyo ratio de ocupación comenzó a escalar a partir de septiembre de dicho año. En 2010, la dinámica ascendente de esta última zona, la ubicó primera dentro de la Ciudad hasta 2012 (con excepción de algún período), cuando después de una baja significativa, comenzó a ser superada

nuevamente por el Centro y al año siguiente, por el Oeste, que mostró un comportamiento más estable. En cuanto a la zona Sur, si bien se observa que mostró los menores registros de ocupación comercial durante todo el período estudiado, la brecha con el resto de las zonas se redujo notablemente hasta el 2012. Sin embargo, los últimos relevamientos mostraron una nueva profundización de esta diferencia (Gráfico 4).

Gráfico 4 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial según zona geográfica y promedio general (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2009-septiembre 2013



Nota: El relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

Analizando cada una de las zonas, en los 17 ejes que componen el Oeste, se verificó una tasa de desocupación del 5%. Se hallaron, en promedio, 1,4 locales desocupados por cuadra. Del total, el 36% se constató en alquiler y/o en venta, el 11% en reforma o construcción y el restante 53% vacante (Anexo III).

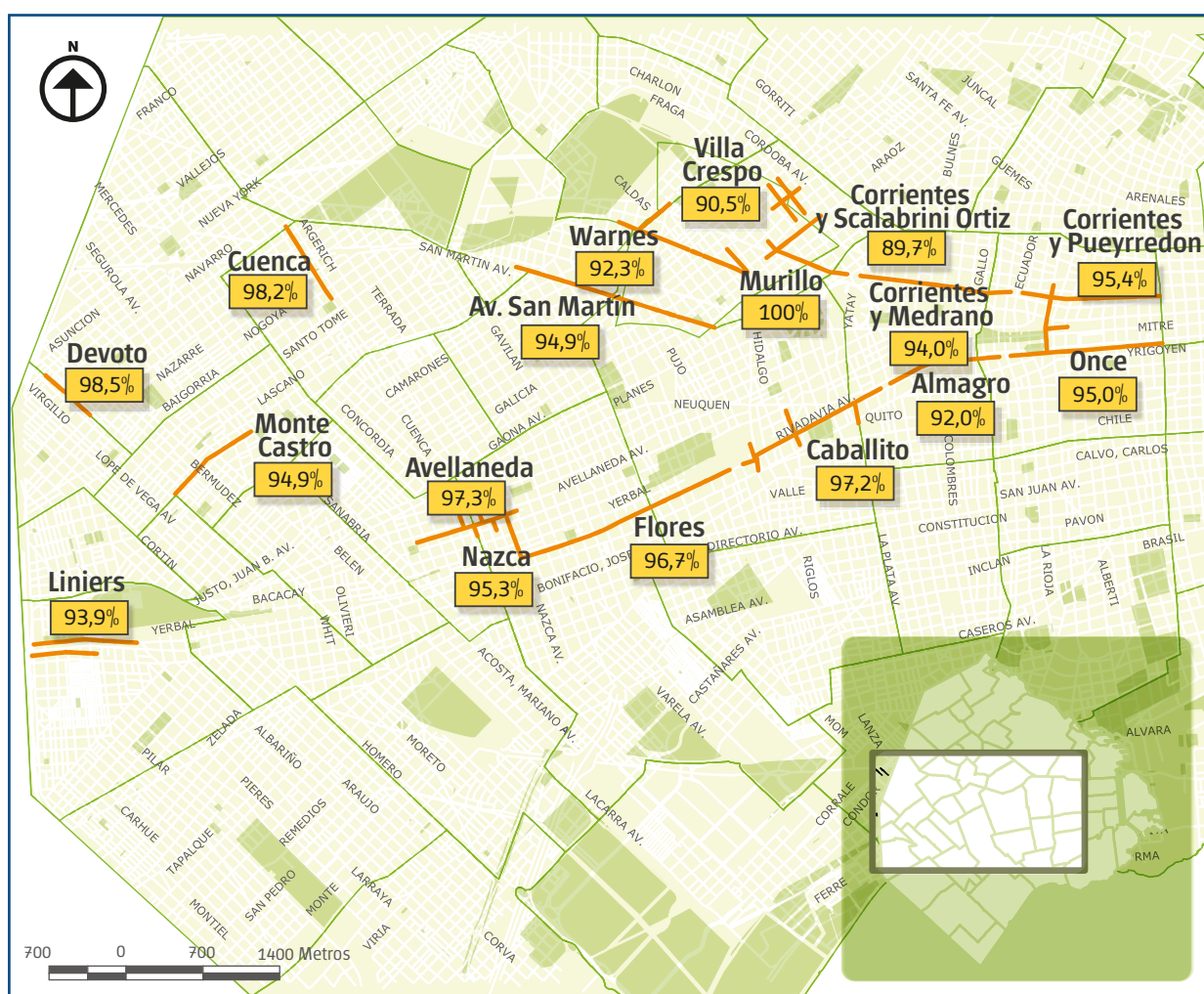
Resulta interesante destacar que los ejes Murillo (100%), Devoto (98,5%) y Cuenca (98,2%) marcaron la ocupación de locales más alta. Asimismo debe mencionarse que Corrientes y Scalabrini Ortiz arrojó la menor tasa de la zona (89,7%) (Mapa 1).

En cuanto a la evolución registrada respecto de la última medición llevada a cabo en junio de 2013, de los ejes que componen la zona Oeste, en Murillo se verificó el incremento de la tasa de ocupación más significativo (2,3%), mientras que, en el otro extremo, la caída más acentuada se registró en Avellaneda (-1,3%) (Anexo III).

Comparando los últimos datos relevados con los de marzo de 2003, cuando se había registrado el 89,3% de los locales ocupados, se observó un notable crecimiento de la tasa de ocupación -del 6,4%- . Por su parte, en los primeros nueve meses de 2013, la tasa de ocupación promedio de la zona Oeste marcó la medición más alta de la Ciudad, alcanzando su propio récord histórico (94,9%).

En referencia a la distribución por rubros, los nodos comerciales radicados se dedican mayormente (y en un porcentaje que supera ampliamente al resto de la Ciudad) a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (32,1%) y, muy por detrás, a la *Venta de alimentos y bebidas* (7,8%) y *Venta de Calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares* (7%).

Mapa 1 Ocupación de locales comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

En la zona Sur, que también concentra 17 ejes comerciales, se computó una desocupación del 9,2% en septiembre de 2013, por encima de la media de la Ciudad y con una brecha de 4,2 puntos porcentuales respecto de la zona Oeste, que como ya se mencionó lideró las mediciones del presente relevamiento. En promedio, se hallaron 2,2 locales desocupados por cuadra. En cuanto a su composición, el 35% se encontró ofrecido en alquiler y/o venta, el 14% en refacción o construcción y el restante 51% vacante (Anexo III).

Merece destacarse que en Av. Belgrano se registró la mayor ocupación de la zona (95,8%). En contraposición, en Parque Avellaneda y Monserrat las tasas calculadas fueron la más acotadas (82,2% y 83,6%, respectivamente) no solo de la zona si no del total de la Ciudad (Mapa 2).

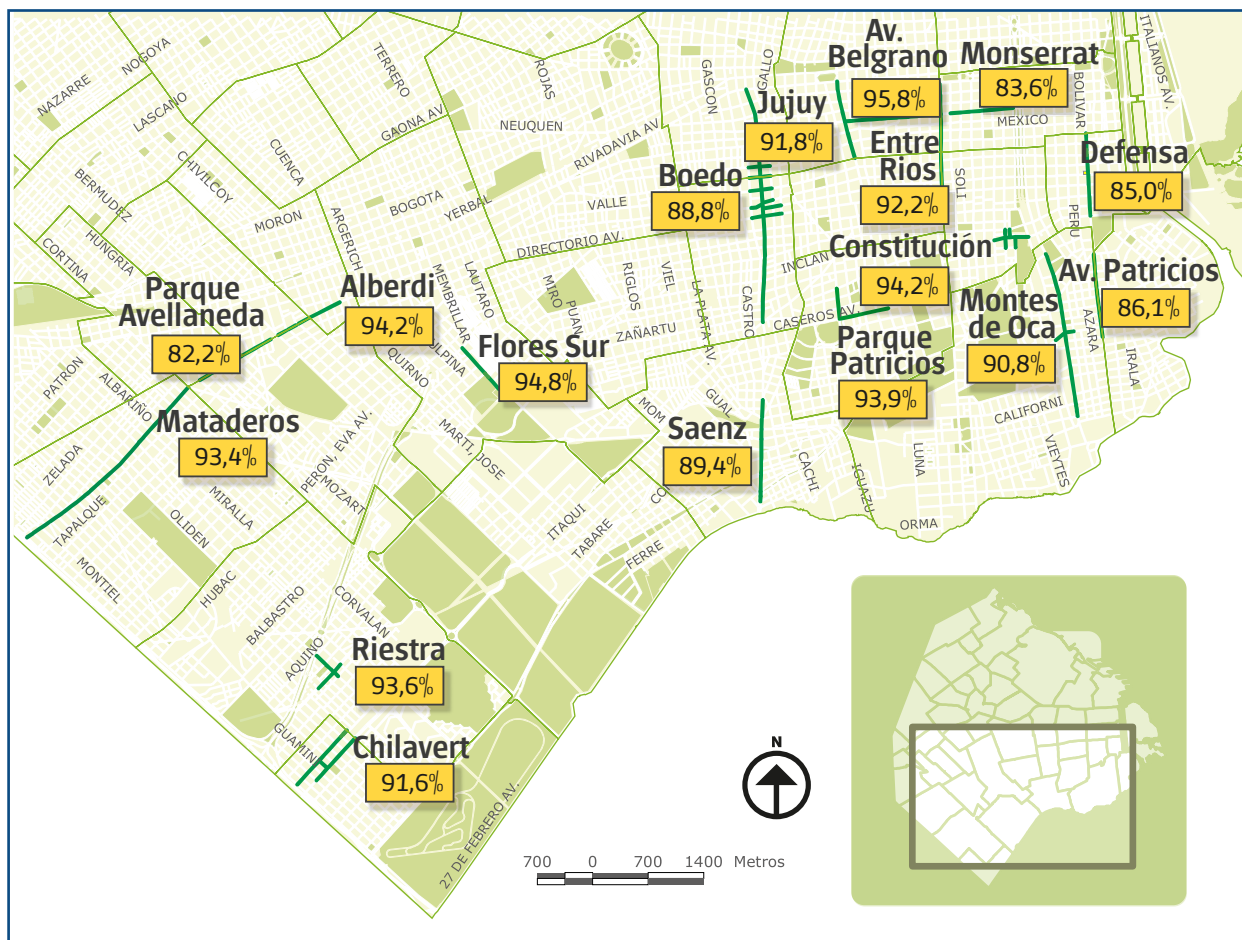
En relación con la medición anterior (junio de 2013), en Constitución se verificó el mayor incremento (3,7%)

mientras que, en el otro extremo se ubicó Monserrat con una caída en la tasa de ocupación del 4% (Anexo III).

Comparando los últimos datos recogidos en esta zona con los primeros resultados obtenidos en marzo de 2003 (ocupación comercial equivalente al 86,8%) se observó una evolución favorable, verificándose un alza del 4,6%. Sin embargo, en 2013, se registró una caída en la ocupación de locales en relación con el año anterior (con una tasa promedio del 90,2% en el período acumulado a septiembre) y la diferencia con el resto de la Ciudad volvió a profundizarse.

Respecto de las actividades que se desarrollan en la zona, también en el Sur se observó la preponderancia de locales de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,3%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (11,8%), seguido por la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (10,1%).

Mapa 2 Ocupación de locales comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

En el Norte se ubican 13 de los 53 ejes comerciales estudiados, registrándose una tasa de desocupación del 6,1%, -0,5 puntos porcentuales por debajo de la media de la Ciudad-. De total de negocios desocupados, el 37% se

encontró ofrecido en alquiler y/o venta, el 14% en refacción o en construcción, y el 49% restante se halló vacante, lo que arrojó un promedio de 1,3 locales desocupados por cuadra (Anexo III).

En Colegiales, se registró la mayor tasa de ocupación (98,1%), mientras que en Palermo Hollywood se verificó la menor (86%) (Mapa 3).

En relación con el relevamiento previo, se destaca que en la mayoría de los ejes se verificaron descensos de la ocupación. La caída más destacable fue la de Recoleta (-2%), seguida por la de Santa Fe y Coronel Díaz (-1,9%). En tanto, el mayor incremento se registró en Santa Fe y Scalabrini Ortiz (1,1%) (Anexo III).

Analizando la evolución de la serie desde que se inició el relevamiento en marzo de 2003 (cuando se computó una

tasa de ocupación del 92,7%), la proporción de locales en actividad experimentó una evolución positiva (1,3%). En efecto, si se tiene en cuenta el promedio de la tasa de locales ocupados, el guarismo de los primeros nueve meses de 2013 fue menor que el calculado para el año previo, alcanzando el 94,3%.

En cuanto al rubro de los locales, se constató que el 28,1% de los negocios se dedicó a la comercialización de Prendas de vestir y textiles para el hogar, ubicando a Restaurantes, bares, cafés y casas de comida en segundo lugar (10,6%).

Mapa 3 Ocupación de locales comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

Por último, en los 6 ejes que componen el Centro, la tasa de desocupación promedio se ubicó en el 6%, por debajo a la media de la Ciudad. Asimismo, se detectó la presencia de 1,1 locales vacíos por cuadra en esta zona. En cuanto a la fracción de locales desocupados según destino, el 46% se encontró en alquiler y/o en venta, el 12% en construcción o reforma y el 42% restante vacante (Anexo III).

La mayor proporción de locales comerciales ocupados le correspondió al eje Libertad (96,6%). En contraposición, en Puerto Madero se registró la tasa de ocupación más baja (85,2%) (Mapa 4).

En cuanto a la variación respecto del relevamiento previo, la suba más destacable se dio en Corrientes y Callao (1,8%), mientras que en Microcentro se registró la caída más pronunciada (-3%) (Anexo III).

Analizando la evolución histórica de la tasa de ocupación, el relevamiento de junio de 2013 implicó un incremento del 2,7% en relación con marzo de 2003, cuando los locales en funcionamiento representaban una proporción del

91,5%. En tanto, los relevamientos de 2013 (marzo, junio y septiembre) arrojaron un guarismo promedio (93,6%) que se ubicó por debajo del registrado para el año anterior.

En referencia a la actividad desarrollada, en los ejes del Centro se concentraron, en su mayor parte y a diferencia del resto de las zonas, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (16,7%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (15,9%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,6%).

Mapa 4 Ocupación de locales comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

Tasas de apertura, cierre y rotación de locales, según zonas geográficas

Como indicadores complementarios al estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporan al análisis las tasas de apertura, cierre, cambio de rubro y rotación de locales (Anexo I), respecto del último relevamiento realizado.

Del estudio de los datos, se observó una tasa de apertura que no superó a 2 locales nuevos por cada cien existentes para el total de la Ciudad (1,6%). Al desagregar la información por zona, el Centro y el Norte también mostraron tasas de apertura en torno al 2%. En tanto, el Norte y el Oeste se ubicaron levemente por debajo de la media (1,4%, en ambos casos) (Cuadro 3).

De igual modo, la tasa de cierre alcanzó un nivel promedio de poco más de 1 cierre por cada cien locales (1,4%), registrándose ceses de actividad en locales de todas las zonas porteñas. La tasa más alta se dio en el Norte (1,8%), seguido por el Sur (1,4%), el Oeste (1,2%) y el Centro (1,1%).

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento resultó positiva en todos los casos, exceptuando al Norte, registrándose para el total de la Ciudad, una poco significativa “creación” de locales (0,2%).

En cuanto a los cambios de rubro, la tasa general se ubicó en el 0,4%. Al estudiar el indicador por zona, el guarismo más alto fue el del Centro (0,7%) y el más bajo, el de la zona Oeste (0,3%). En todos los casos la proporción de cambios de rubro alcanzó a menos de 1 local cada cien.

Por su parte, la tasa de rotación arrojó en septiembre de 2013 un valor del 3,4%, lo que significa que de cada cien locales, más de 3 verificaron modificaciones en su situación (surgieron como nuevos, se ocuparon, cambiaron su rubro de actividad, cerraron sus puertas, temporaria o

definitivamente). Del análisis por zona surge que la mayor movilidad fue manifestada por el Centro y Sur (3,8%, en ambos casos). Por su parte, el Norte de la Ciudad mostró una tasa similar (3,6%), mientras que el Oeste reveló la mayor estabilidad relativa del período (2,9%).

Cuadro 3 Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento, cambio de rubro y rotación (%), según zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de cambio de rubro	Tasa de rotación
	(a)	(b)	(a)-(b)	(c)	(a)+(b)+(c)
	(%)				
Total	1,6	1,4	0,2	0,4	3,4
Centro	2,1	1,1	1,0	0,7	3,8
Norte	1,4	1,8	-0,4	0,4	3,6
Oeste	1,4	1,2	0,2	0,3	2,9
Sur	1,8	1,4	0,4	0,5	3,8

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

Si se estudian los cambios desde el punto de vista de las actividades comerciales, la mayor rotación se dio en locales pertenecientes al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*, *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* y *Venta de alimentos y bebidas*. Asimismo, si bien los movimientos no implicaron variaciones estructurales en la composición por rubro de actividad de los ejes comerciales relevados, se destaca que en la actividad gastronómica las aperturas superaron a los cierres (10 locales), mientras que en el caso de la venta de mobiliario y artículos para el hogar sucedió lo inverso (se produjo el cierre neto de 14 comercios). Este fenómeno podría estar relacionado con las dificultades para la importación, que pudieron haber motivado el cierre de algunos negocios o su reconversión a otra actividad comercial.

A nivel de los ejes comerciales (Anexo V), y en relación con lo comentado en el párrafo anterior respecto a los movimientos de cierres y aperturas del rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*, fue Palermo Hollywood el que presentó la mayor rotación (11,6%), donde las tasas de apertura y cierre arrojaron valores del 5,8% en ambos casos (las más altas del relevamiento). En línea con la característica temática del eje, no se verificaron cambios de rubro.

Le siguió Villa Crespo, que también mostró una tasa de rotación elevada (10,5%), la cual fue resultante de aperturas (11 locales, lo que significó una tasa del 5,5%), cierres (6 locales, equivalente al 3% del total registrado en el eje) y cambios de rubro de los locales allí radicados (2%). Este fenómeno puede vincularse con el surgimiento reciente de la zona como nodo comercial, -donde han proliferado los *outlets* de las grandes marcas-, y que se encuentra en continuo movimiento de expansión: los cambios mencionados arrojaron la creación neta de 5 locales.

En contraposición, la menor rotación se dio en los ejes Córdoba Facultad, Cuenca, Once, Montes de Oca, Almagro, Av. Patricios, Jujuy, Colegiales, Córdoba Tribunales, Libertad, Warnes, Riestra, Recoleta y Parque Avellaneda con registros inferiores al 2%, en todos los casos.

Tasa de ocupación en las áreas comerciales temáticas

Dentro de los 53 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se localizan las 15 áreas comerciales temáticas³, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina la comercialización de artículos pertenecientes a un determinado rubro.

Durante el relevamiento de septiembre de 2013 se registraron 3.624 locales en los 15 nodos temáticos. Del total, 241 se encontraron desocupados (el 48% en alquiler y/o venta, 17% en construcción o reforma y el 35% restante vacante sin destino aparente). Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación del 93,3% (Cuadro 4).

³ A partir de marzo de 2013 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, ya sea por su densidad o por ser la única área de la Ciudad que aglutina comercios de ese rubro específico.

Cuadro 4 Ocupación de locales comerciales. Rubro predominante, locales relevados, tasa de ocupación (%) y concentración temática (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

Ejes temáticos	Rubro predominante	Locales relevados	Tasa de Ocupación (%)	Concentración temática (%)
Total		3.624	93,3	///
Murillo	Artículos de cuero	45	100,0	82,2
Avellaneda	Indumentaria	625	97,3	92,8
Libertad	Relojes y joyas	232	96,6	68,8
Av. Belgrano	Muebles	216	95,8	85,0
Santa Fe y Callao	Indumentaria	428	95,6	42,5
Cañitas	Gastronomía	107	94,4	42,6
Alberdi	Materiales	154	94,2	70,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	Indumentaria	469	93,6	39,4
Warnes	Rep. automotores	350	92,3	81,1
Villa Crespo	Indumentaria	200	90,5	64,6
Microcentro	Actividad financiera	104	90,4	33,0
Palermo Soho	Indumentaria	320	90,0	36,5
Palermo Hollywood	Gastronomía	86	86,0	48,6
Puerto Madero	Gastronomía	81	85,2	69,9
Defensa	Antigüedades	207	85,0	25,0

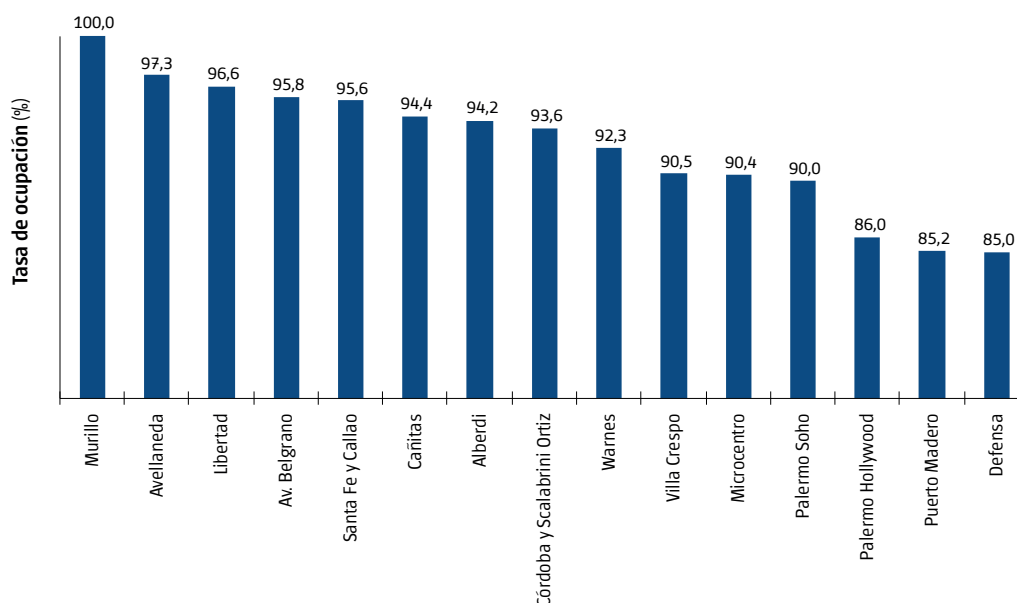
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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

Existe mucha disparidad en la ocupación comercial de las áreas temáticas. A saber, en septiembre de 2013 la menor fracción la presentó el eje Defensa (85%), mientras que la

mayor se verificó en Murillo (100%), lo que representó una brecha de 15 puntos porcentuales (Gráfico 5).

Gráfico 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

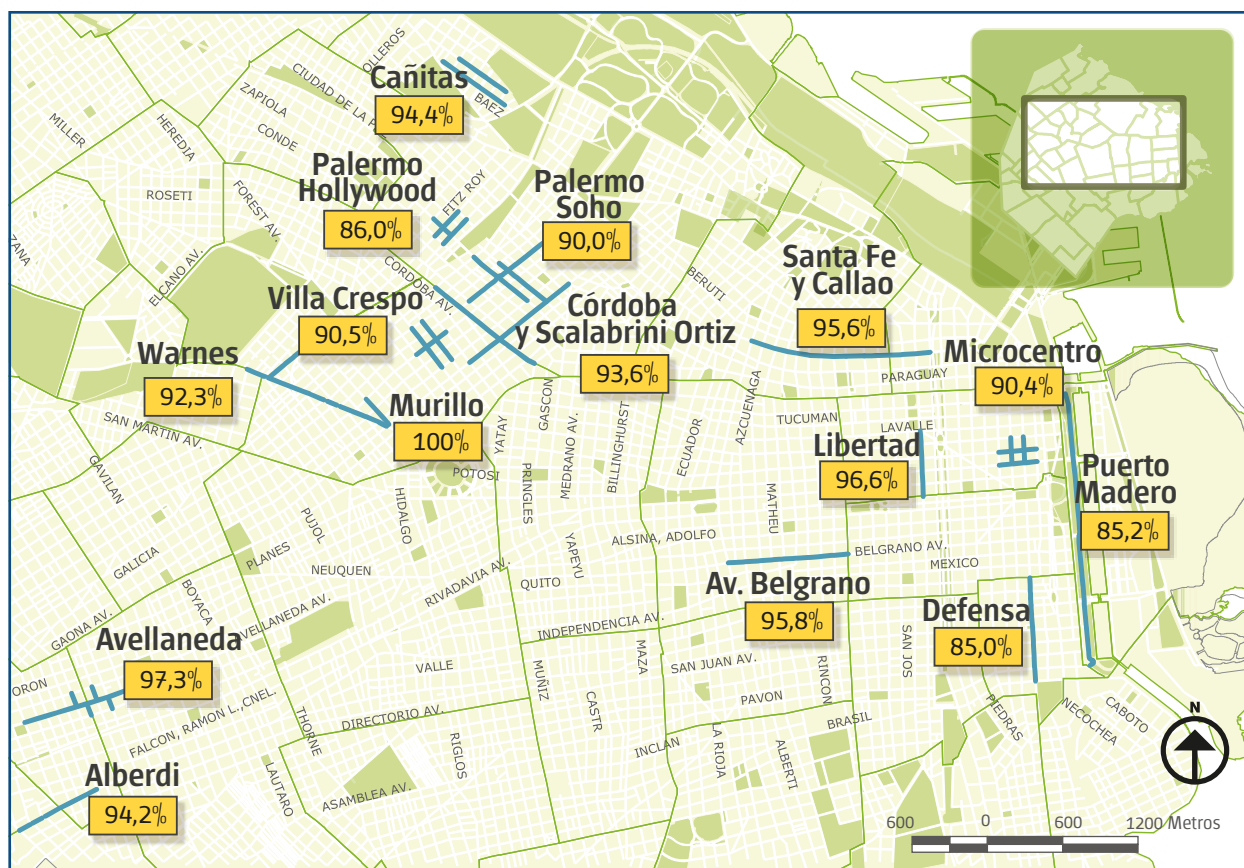
Las tasas de ocupación más elevadas (que superaron al promedio general) se dieron en los ejes: Murillo, Avellaneda, Libertad, Av. Belgrano, Santa Fe y Callao, Cañitas,

Alberdi y Córdoba y Scalabrini Ortiz. En tanto, el resto se situó por debajo (Mapa 5).

Si se analiza la concentración temática de los 15 nodos, el que presentó un mayor porcentaje fue Avellaneda, con el 92,8% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. En segundo lugar

se ubicó, con el 85% de aglomeración, el eje Av. Belgrano (*Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*) y por detrás se colocó Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) con el 82,2%.

Mapa 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

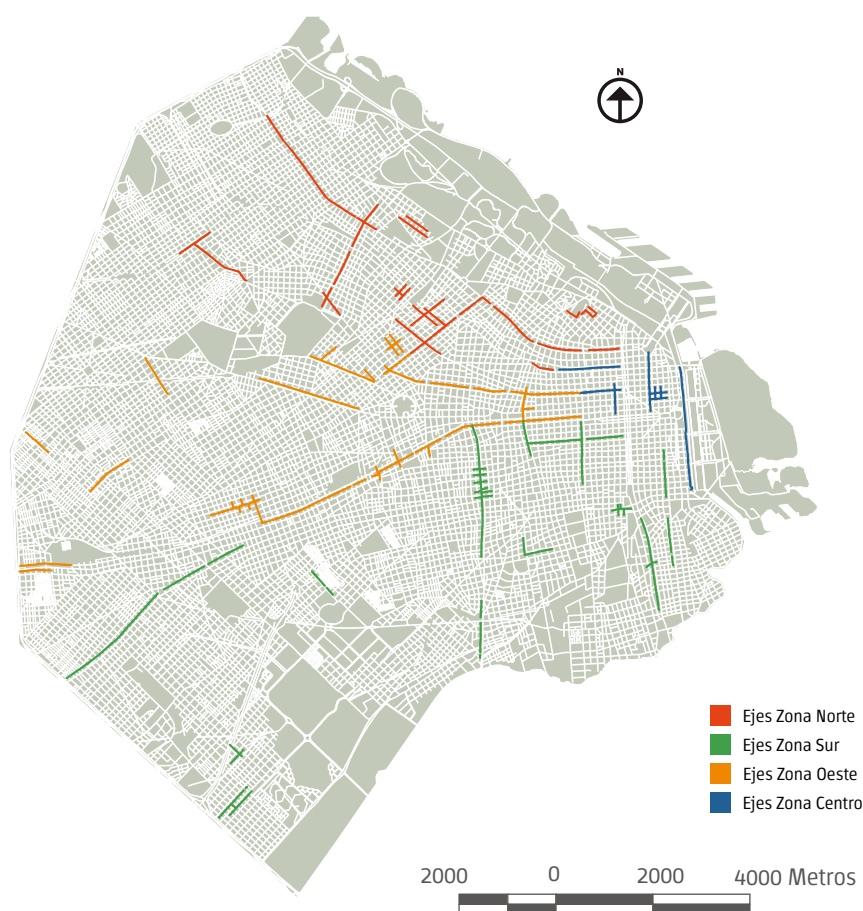
Anexo I

El presente informe contiene los datos obtenidos a través del relevamiento visual efectuado en el mes de septiembre de 2013, mediante el cual se registró la cantidad de locales ocupados y desocupados en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello se contemplaron 53 áreas, elegidas en función de tres variables: densidad comercial, ubicación territorial y actividades predominantes en ellas. A efectos analíticos, las mismas

se agrupan en cuatro zonas geográficas: Centro, Norte, Oeste y Sur (Mapa AI.1)⁴.

⁴ Este operativo 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 luego, 2 más en enero de 2012, totalizando 39 ejes comerciales y más de 8.500 locales en la Ciudad de Buenos Aires. Finalmente, en marzo de 2013 se decidió ampliar la cobertura geográfica del relevamiento de Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires, con lo que el operativo pasó a incluir 53 ejes comerciales y más de 15.800 locales.

Mapa AI.1 Ocupación de locales comerciales. 53 ejes relevados, por zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013



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

Definiciones

Locales: El concepto incluye tanto a los comercios 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 típicos locales de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos o una casa), este criterio deja fuera del análisis a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés y hoteles familiares, entre otros. Tampoco se consideran los negocios que se encuentran al interior de las galerías, es decir, solo se relevan los que tienen vidriera a la calle.

Locales Ocupados: Comercios que se encuentran abiertos o prestando servicios el día del relevamiento.

Tasa de ocupación comercial: Se calcula como el cociente de los locales ocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

Locales desocupados: Comercios que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de los negocios cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencia de empleados,

etcétera. Este concepto se subdivide en las siguientes categorías:

- En alquiler / venta: Locales desocupados que cuentan con el correspondiente cartel que anuncia su ofrecimiento para la venta o el alquiler. En los casos en que un local cerrado está ofrecido simultáneamente en venta y en alquiler, se registra la última de las dos opciones.
- En construcción / reforma: Locales desocupados que se encuentran en proceso de construcción o reforma.
- Vacantes: Locales desocupados sin destino aparente.

Densidad: Se calcula como el cociente de la cantidad de locales observada (teniendo en cuenta ambas aceras), sobre el total de cuadras relevadas.

Tasa de apertura: Se calcula como el cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se considera apertura tanto a la creación de establecimientos comerciales como a la ocupación de locales ya existentes que se encontraban desocupados.

Tasa de cierre: Se calcula como el cociente de la cantidad de cierres sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se entiende como cierre a los comercios

que dejaron de funcionar, pasando a estar desocupados (vacantes, en venta o alquiler o en construcción) o destinándose a usos no comerciales (residencia familiar, espacio público, etc.).

Tasa de cambio: Se calcula como el cociente de la cantidad de locales que verificaron un cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

Tasa de rotación: Se calcula como la sumatoria de la tasa apertura, cierre y rotación, expresada en porcentaje.

Concentración temática: Se calcula como el cociente de la cantidad de locales de un determinado rubro de actividad comercial, sobre el total de negocios ocupados, expresado en porcentaje.

Anexo II

Cuadro AII.1 Ocupación de locales comerciales. Ejes, calles y alturas, por zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

Zona	Eje	Calle	Altura
Centro	1	Córdoba Tribunales	Av. Córdoba
	2	Corrientes y Callao	Av. Corrientes
	3	Florida	Florida
	4	Libertad	Libertad
	5	Microcentro	Perón
			Reconquista
Norte			San Martín
			Sarmiento
	6	Puerto Madero	A. M De Justo
	7	Cabildo	Av. Cabildo
	8	Cañitas	Arce
			Báez
	9	Chacarita	Av. Forest
			Lacroze
	10	Colegiales	Av. Cabildo
			Lacroze
	11	Córdoba Facultad	Av. Córdoba
	12	Córdoba y Scalabrini Ortiz	Av. Córdoba
			Scalabrini Ortiz
	13	Palermo <i>Hollywood</i>	Fitz Roy
			Honduras
			Humboldt
	14	Palermo Soho	El Salvador
			Honduras
			Serrano / Borges
	15	Recoleta	Av. Alvear
			Av. Callao
			Junín
			Ortiz
			Quintana
			Vicente López
	16	Santa Fe y Callao	Av. Santa Fe
	17	Santa Fe y Coronel Díaz	Av. Santa Fe
	18	Santa Fe y Scalabrini Ortiz	Av. Santa Fe
			Scalabrini Ortiz
	19	Triunvirato	Av. Triunvirato
			Monroe
Oeste	20	Almagro	Av. Rivadavia
	21	Av. San Martín	Av. San Martín
	22	Avellaneda	Argerich
			Avellaneda
			Campana
			Cuenca
			Helguera
	23	Caballito	Acoyte
			Av La Plata
			Av. Rivadavia
			Centenera
			José María Moreno
			Rojas
	24	Corrientes y Medrano	Av. Corrientes
	25	Corrientes y Pueyrredón	Av. Corrientes
	26	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Av. Corrientes
			Scalabrini Ortiz
	27	Cuenca	Av. Cuenca

Continúa

Cuadro AII.1 Conclusión

Zona	Eje	Calle	Altura
Oeste	28	Devoto	Lope de Vega
			2801-3399
	29	Flores	Av. Rivadavia
			5501-7399
	30	Liniers	Av. Rivadavia
			10801-11699
			Ramon Falcón
			6701-7299
	31	Monte Castro	Álvarez Jonte
			4501-5299
	32	Murillo	Murillo
			501-799
	33	Nazca	Av. Nazca
			1-599
	34	Once	Av. Rivadavia
			1801-3199
			Perón
			2601-2799
			Pueyrredón
			1-599
	35	Villa Crespo	Aguirre
			601-999
			Gurruchaga
			701-999
			Loyola
			501-899
	36	Warnes	Dorrego
			1-399
			Warnes
			401-1599
Sur	37	Alberdi	Alberdi
			3401-4099
	38	Av. Belgrano	Av. Belgrano
			1801-2799
	39	Av. Patricios	Av. Reg. de los Patricios
			1-999
	40	Boedo	Av. Boedo
			1-1999
			Av. San Juan
			3401-3699
			Carlos Calvo
			3501-3699
			Estados Unidos
			3501-3699
			Humberto Primo
			3401-3599
			Independencia
			3501-3699
			México
			3501-3699
	41	Chilavert	Chilavert
			6101-6999
			Fernandez de la Cruz
			6101-6799
			Guaminí
			4901-4999
	42	Constitución	Brasil
			1101-1299
			Lima
			1601-1799
			Salta
			1601-1799
	43	Defensa	Defensa
			701-1499
	44	Entre Ríos	Av. Entre Ríos
			101-1199
	45	Flores Sur	Varela
			1001-1499
	46	Jujuy	Av. Jujuy
			1-699
	47	Mataderos	Av. Alberdi
			4901-7499
	48	Montserrat	Av. Belgrano
			1101-1799
	49	Montes de Oca	Montes de Oca
			101-1799
			Suarez
			1601-1799
	50	Parque Avellaneda	Av. Alberdi
			4101-4899
	51	Parque Patricios	Av. Caseros
			2601-2999
			La Rioja
			1901-2199
	52	Riestra	Murguiondo
			4001-4299
			Riestra
			5601-5999
	53	Sáenz	Sáenz
			601-1399

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

Anexo III

Cuadro AIII.1 Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, ocupados y desocupados, tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Desocupados			Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)
			Vacante	Alquiler / Venta	Construcción / Reforma		
Total	15.852	14.805	484	378	185	93,4	-0,1
Zona Centro	1.118	1.051	28	31	8	94,0	0,3
Córdoba Tribunales	186	178	4	3	1	95,7	1,7
Corrientes y Callao	187	179	4	0	4	95,7	1,8
Florida	328	307	10	11	0	93,6	-0,6
Libertad	232	224	3	5	0	96,6	1,8
Microcentro	104	94	3	6	1	90,4	-3,0
Puerto Madero	81	69	4	6	2	85,2	-2,6
Zona Norte	3.949	3.708	96	82	63	93,9	-0,8
Cabildo	731	695	13	8	15	95,1	-1,5
Cañitas	107	101	2	2	2	94,4	-0,9
Chacarita	319	282	23	10	4	88,4	-0,9
Colegiales	319	313	1	4	1	98,1	-0,6
Córdoba Facultad	83	76	3	3	1	91,6	-1,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	469	439	14	12	4	93,6	-1,1
Palermo Hollywood	86	74	3	4	5	86,0	-1,2
Palermo Soho	320	288	11	15	6	90,0	-1,3
Recoleta	110	97	2	5	6	88,2	-2,0
Santa Fe y Callao	428	409	7	9	3	95,6	0,3
Santa Fe y Coronel Díaz	267	256	5	4	2	95,9	-1,9
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	185	181	1	1	2	97,8	1,1
Triunvirato	525	497	11	5	12	94,7	0,4
Zona Oeste	6.071	5.768	137	114	52	95,0	-0,1
Almagro	275	253	11	6	5	92,0	0,8
Av. San Martín	390	370	14	4	2	94,9	0,6
Avellaneda	625	608	5	6	6	97,3	-1,3
Caballito	539	524	9	2	4	97,2	0,4
Corrientes y Medrano	331	311	7	10	3	94,0	1,0
Corrientes y Pueyrredón	481	459	12	10	0	95,4	-0,4
Corrientes y Scalabrini Ortiz	379	340	21	13	5	89,7	0,0
Cuenca	279	274	3	1	1	98,2	0,7
Devoto	201	198	1	2	0	98,5	0,0
Flores	543	525	5	10	3	96,7	-0,4
Liniers	378	355	10	10	3	93,9	0,6
Monte Castro	294	279	8	4	3	94,9	-1,1
Murillo	45	45	0	0	0	100,0	2,3
Nazca	127	121	2	2	2	95,3	0,1
Once	634	602	12	10	10	95,0	-0,7
Villa Crespo	200	181	4	12	3	90,5	-0,4
Warnes	350	323	13	12	2	92,3	0,0
Zona Sur	4.714	4.278	223	151	62	90,8	0,3
Alberdi	154	145	4	4	1	94,2	2,7
Av. Belgrano	216	207	1	5	3	95,8	0,5
Av. Patricios	202	174	11	8	9	86,1	1,0
Boedo	776	689	57	14	16	88,8	-0,1
Chilavert	405	371	14	16	4	91,6	2,5
Constitución	173	163	4	5	1	94,2	3,7
Defensa	207	176	11	17	3	85,0	2,9
Entre Ríos	347	320	9	14	4	92,2	1,0
Flores Sur	155	147	5	2	1	94,8	-2,0
Jujuy	122	112	3	6	1	91,8	0,0
Mataderos	623	582	21	17	3	93,4	0,1
Montserrat	128	107	9	6	6	83,6	-4,0
Montes de Oca	348	316	17	15	0	90,8	0,6
Parque Avellaneda	208	171	22	8	7	82,2	0,6
Parque Patricios	212	199	10	2	1	93,9	-1,5
Riestra	173	162	4	5	2	93,6	-1,2
Sáenz	265	237	21	7	0	89,4	-2,9

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

Anexo IV

Cuadro AIV.1 Ocupación de locales comerciales. Rubros. Locales y porcentaje. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Total	14.805	100
Prendas de vestir y textiles para el hogar	3.658	24,7
Venta de alimentos y bebidas	1.313	8,9
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	1.205	8,1
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	1.047	7,1
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	982	6,6
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	640	4,3
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	559	3,8
Venta de artículos de ferretería, pintura, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	532	3,6
Farmacia, perfumería y artículos de peluquería	508	3,4
Otras ventas al por menor en comercios especializados	468	3,2
Relojería, joyería y fantasía	449	3,0
Actividad financiera	448	3,0
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	389	2,6
Bazar, todo por \$2, regalería, etc.	388	2,6
Servicios de belleza y estética	368	2,5
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	314	2,1
Libros, revistas, artículos de librería, papel y cartón	275	1,9
Otros servicios	217	1,5
Servicios relacionados al transporte	203	1,4
Fotografía y óptica	185	1,2
Locutorio, servicio de internet y correo	151	1,0
Servicios de salud	137	0,9
Venta de usados y antigüedades	84	0,6
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	76	0,5
Servicios educativos	57	0,4
Venta de instrumentos musicales, discos y CD de audio y video	50	0,3
Servicios de hotelería	48	0,3
Servicios para el mantenimiento físico	47	0,3
Servicios públicos	7	0,0

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

Anexo V

Cuadro AV.1 Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento, cambio de rubro y rotación (%) por eje y por zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2013

Eje	Tasa de apertura (a)	Tasa de cierre (b)	Tasa de crecimiento (a)-(b)	Tasa de cambio de rubro (c)	Tasa de rotación (a)+(b)+(c)
	(%)				
Total	1,6	1,4	0,2	0,4	3,4
Zona Centro	2,1	1,1	1,0	0,7	3,8
Córdoba Tribunales	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6
Corrientes y Callao	3,2	0,0	3,2	0,5	3,7
Florida	1,8	1,8	0,0	2,1	5,8
Libertad	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7
Microcentro	1,9	2,9	-1,0	0,0	4,8
Puerto Madero	2,5	3,7	-1,2	0,0	6,2
Zona Norte	1,4	1,8	-0,4	0,4	3,6
Cabildo	0,5	1,8	-1,2	0,4	2,7
Cañitas	0,9	0,9	0,0	0,0	1,9
Chacarita	2,2	1,6	0,6	0,0	3,8
Colegiales	0,3	0,9	-0,6	0,3	1,6
Córdoba Facultad	0,0	1,2	-1,2	0,0	1,2
Córdoba y Scalabrini Ortiz	1,1	1,7	-0,6	0,6	3,4
Palermo Hollywood	5,8	5,8	0,0	0,0	11,6
Palermo Soho	2,8	3,8	-0,9	0,9	7,5
Recoleta	0,0	1,8	-1,8	0,0	1,8
Santa Fe y Callao	1,9	1,4	0,5	0,2	3,5
Santa Fe y Coronel Díaz	1,1	3,0	-1,9	0,4	4,5
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	1,6	0,5	1,1	0,5	2,7
Triunvirato	1,9	1,3	0,6	0,2	3,4
Zona Oeste	1,4	1,2	0,2	0,3	2,9
Almagro	0,7	0,4	0,4	0,4	1,5
Av. San Martín	1,5	0,5	1,0	0,0	2,1
Avellaneda	1,0	2,1	-1,1	0,0	3,0
Caballito	1,7	1,3	0,4	0,2	3,2
Corrientes y Medrano	2,7	1,8	0,9	0,6	5,1
Corrientes y Pueyrredón	1,2	1,2	0,0	0,8	3,3
Corrientes y Scalabrini Ortiz	1,8	1,6	0,3	0,0	3,4
Cuenca	1,1	0,4	0,7	0,0	1,4
Devoto	1,0	1,0	0,0	0,5	2,5
Flores	1,3	1,5	-0,2	0,0	2,8
Liniers	1,9	1,1	0,8	0,0	2,9
Monte Castro	0,3	1,4	-1,0	0,3	2,0
Murillo	2,2	0,0	2,2	0,0	2,2
Nazca	1,6	0,0	1,6	0,8	2,4
Once	0,3	0,8	-0,5	0,3	1,4
Villa Crespo	5,5	3,0	2,5	2,0	10,5
Warnes	0,6	0,6	0,0	0,6	1,7

Continúa

Cuadro AV.1 Conclusión

Eje	Tasa de apertura (a)	Tasa de cierre (b)	Tasa de crecimiento (a)-(b)	Tasa de cambio de rubro (c)	Tasa de rotación (a)+(b)+(c)
	(%)				
Zona Sur	1,8	1,4	0,4	0,5	3,8
Alberdi	1,3	1,3	0,0	1,9	4,5
Av. Belgrano	1,9	1,4	0,5	0,0	3,2
Av. Patricios	0,0	1,0	-1,0	0,5	1,5
Boedo	1,7	1,7	0,0	0,4	3,7
Chilavert	4,2	1,7	2,5	0,7	6,7
Constitución	2,9	0,6	2,3	0,6	4,0
Defensa	2,9	0,5	2,4	0,0	3,4
Entre Ríos	3,2	2,0	1,2	0,6	5,8
Flores Sur	0,6	1,9	-1,3	1,3	3,9
Jujuy	0,8	0,0	0,8	0,8	1,6
Mataderos	1,6	1,4	0,2	0,6	3,7
Montserrat	5,5	0,8	4,7	0,0	6,3
Montes de Oca	0,6	0,0	0,6	0,9	1,4
Parque Avellaneda	1,0	0,5	0,5	0,5	1,9
Parque Patricios	1,9	1,4	0,5	0,0	3,3
Riestra	0,0	1,2	-1,2	0,6	1,7
Sáenz	0,4	4,5	-4,2	0,0	4,9

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

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires

en www.estadistica.buenosaires.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)