

# **Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Septiembre de 2013**

Abril de 2014



Informe  
de resultados **668** 

*“2014 - Año de las letras argentinas”*



# Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Septiembre de 2013

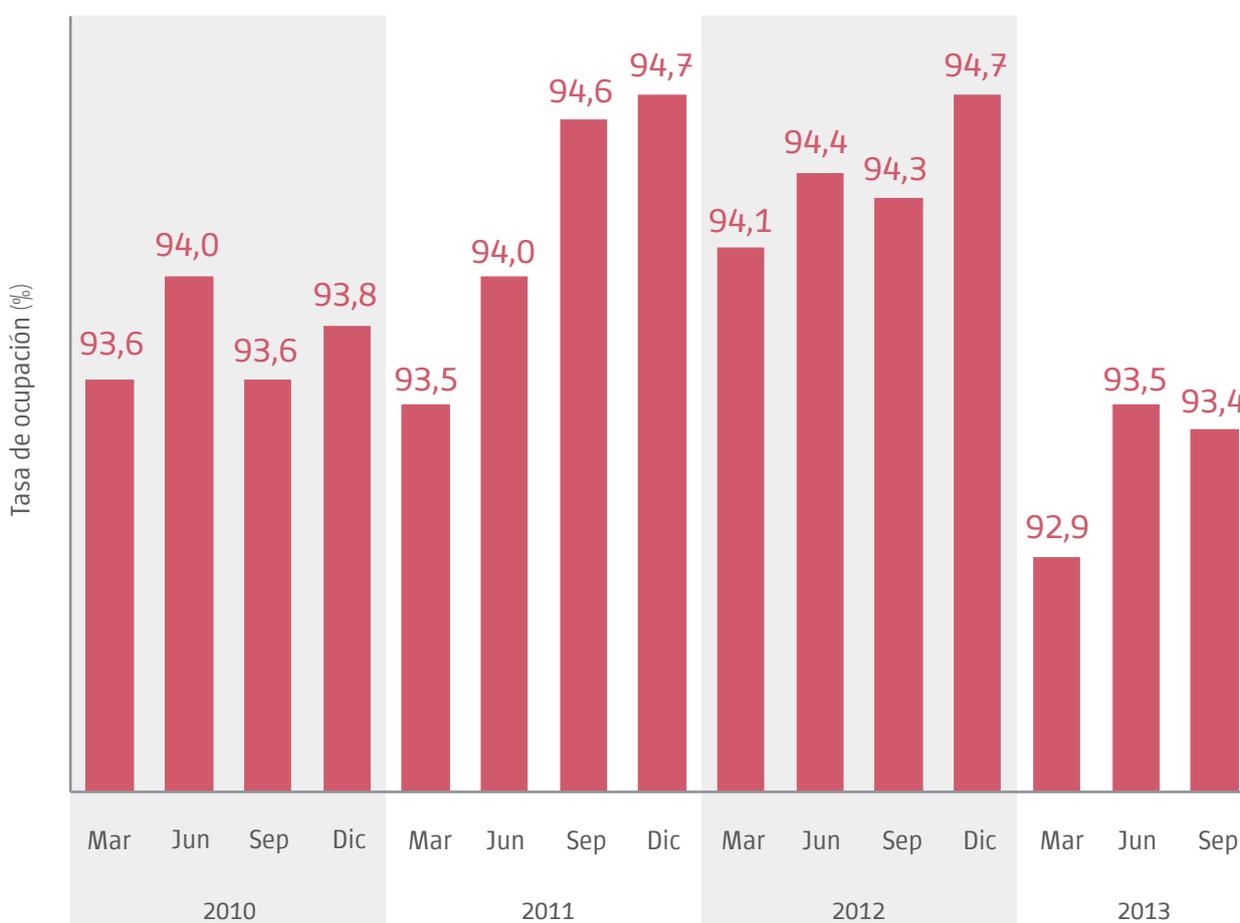
## Resultados

- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en septiembre de 2013 se ubicó en el 93,4%.
- ▶ La variación respecto de junio de 2013 fue del -0,1%.
- ▶ La tasa de desocupación según estado de locales estuvo compuesta por:
  - Vacante: 46%
  - En alquiler/venta: 36%
  - En construcción/refacción: 18%
- ▶ La mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad (95%). En la zona Centro la ocupación alcanzó el 94% y en el Norte se ubicó en el 93,9%. En el Sur se computó una tasa del 90,8%.
- ▶ Los ejes que mostraron la mayor ocupación fueron Murillo (100%), Devoto (98,5%), Cuenca (98,2%) -anclados en el Oeste- y Colegiales (98,1%), que se ubica en el Norte de la Ciudad.
- ▶ En Parque Avellaneda (82,2%) y Monserrat (83,6%) se registró la ocupación de locales más baja.
- ▶ Los que incrementaron la proporción de locales ocupados más significativamente respecto de junio de 2013 fueron Defensa (3,9%) y Constitución (3,7%), situados en el Sur de la Ciudad.
- ▶ La ocupación cayó en mayor medida en Monserrat (-4%) y Microcentro (-3,9%), respecto de junio de 2013.
- ▶ Se produjeron 248 aperturas y 224 cierres, lo que generó un crecimiento de 24 locales en los ejes de la Ciudad. A su vez, se verificaron 66 cambios de rubro.
- ▶ La rotación de locales más alta se alcanzó en Palermo Hollywood (11,6%) y Villa Crespo (10,5%).
- ▶ En cuanto al precio de los locales en venta y alquiler, se destaca el mayor valor de las unidades de las zonas Centro y Norte, que se ubicaron por encima de la media porteña.

## Tasa de ocupación de locales comerciales

- ▶ La ocupación de locales en las principales áreas comerciales de la Ciudad no mostró cambios significativos respecto del último relevamiento realizado.
- ▶ Sin embargo, las mediciones de 2013 se ubicaron por debajo de los registros de ocupación correspondientes a los tres años anteriores.

Septiembre de 2013 (53 ejes)			
Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación	Variación respecto de junio 2013
15.852	14.805	93,4%	-0,1%



**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).

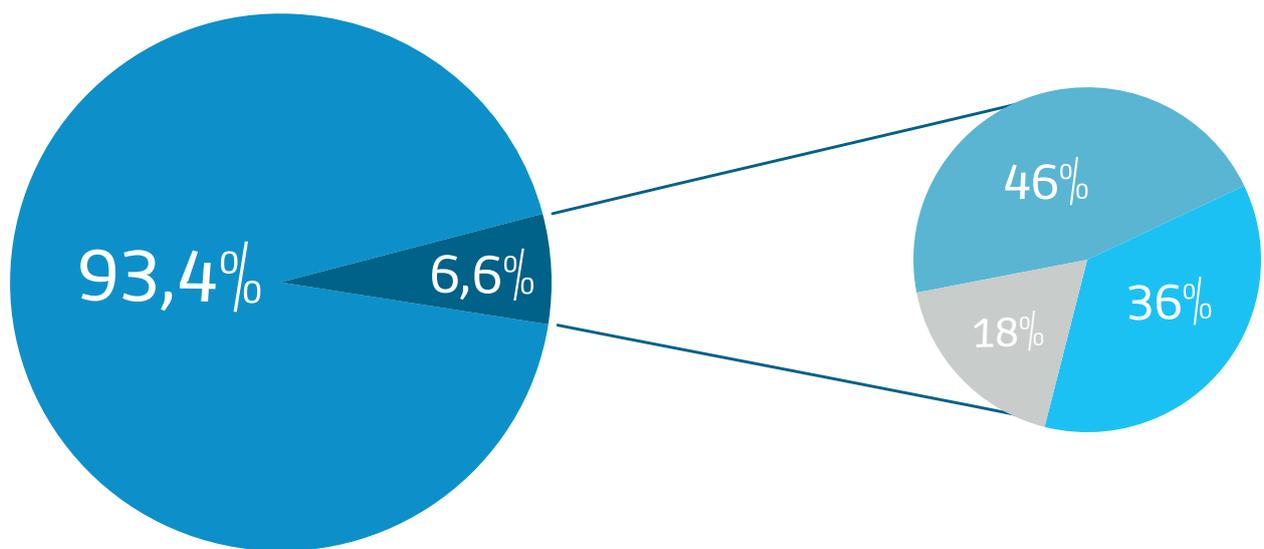
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

## Locales desocupados según estado

▶ La cantidad de locales ofrecidos para la venta o alquiler se mantuvo estable respecto del relevamiento anterior.

▶ Sin embargo, la proporción de locales en construcción o cerrado por reformas creció 4 puntos porcentuales, en detrimento de los que fueron encontrados vacantes sin destino aparente.

Septiembre de 2013				
Locales desocupados	Locales vacantes	Locales en alquiler/venta	Locales en construcción / reforma	Locales desocupados por cuadra
1.047	484	378	185	1,6



■ Ocupado  
■ Desocupado

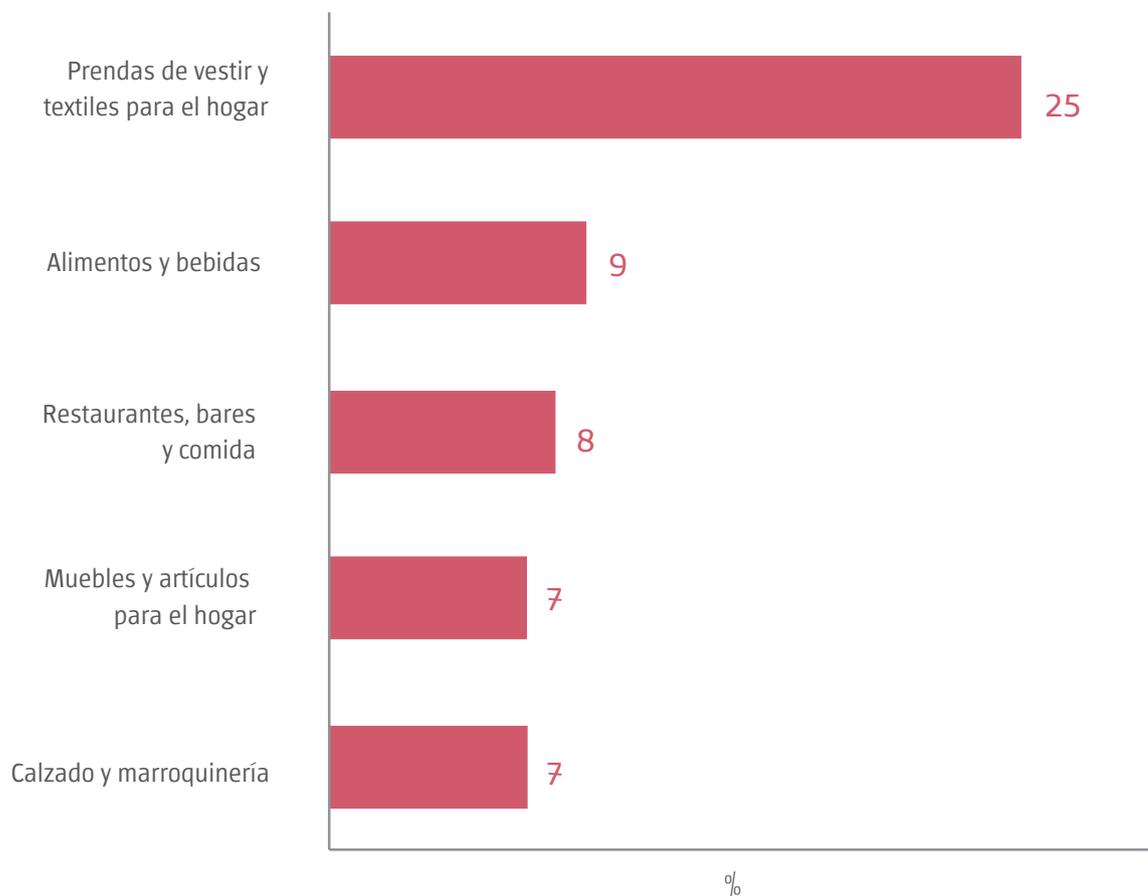
■ Vacante  
■ En alquiler/venta  
■ En construcción

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

## Locales ocupados por rubro de actividad

▶ El 25% de los locales ocupados se dedica a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (3.658 negocios).

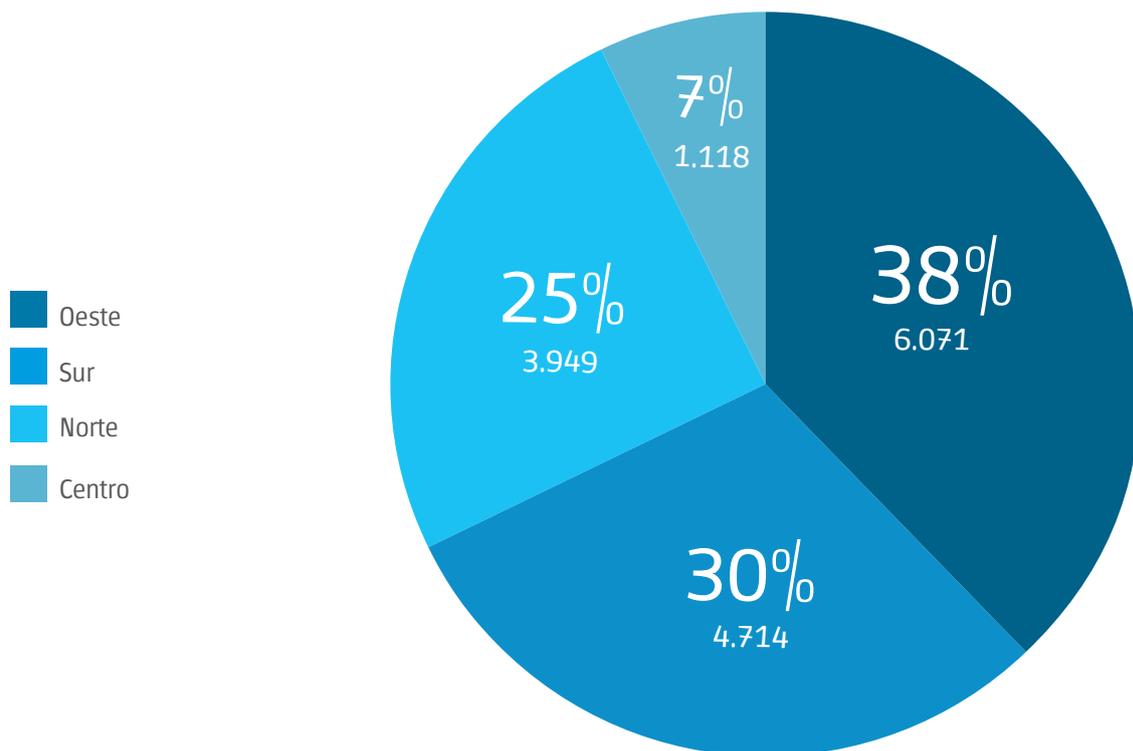
▶ En segundo lugar se colocó *Alimentos y bebidas* con 1.313 locales (9%), seguido por los comercios del rubro *Restaurantes, bares y comida*, que ascendieron a 1.205 y representaron el 8% del total.



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

## Distribución territorial de los locales relevados

- ▶ La mayor cantidad de locales se ubicó en el Oeste, seguido por el Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Norte y Centro se encontró una menor cantidad, con una densidad de comercios por cuadra inferior.
- ▶ Lo anterior se explica por la menor extensión del territorio y por las características propias de cada zona. En el Centro, la presencia de locales está limitada por la función administrativa, financiera y de negocios que se desarrolla en el área. Asimismo, el Norte cuenta con una gran cantidad de comercios ubicados al interior de galerías (no contempladas en el relevamiento).

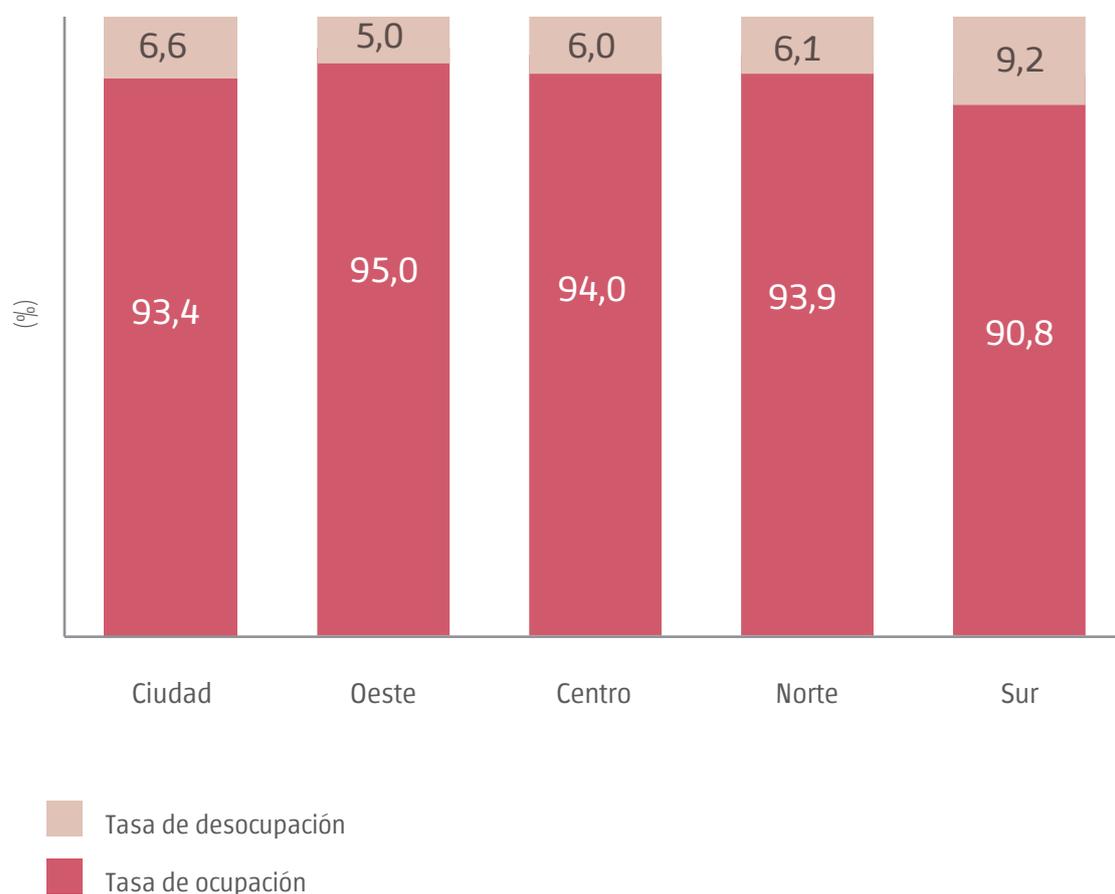


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

## Tasa de ocupación de locales por zona

▶ En el Oeste también se verificó la mayor tasa de ocupación, aunque se ubicó por debajo de la registrada en el relevamiento previo (-0,8%).

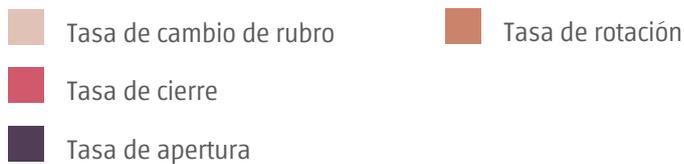
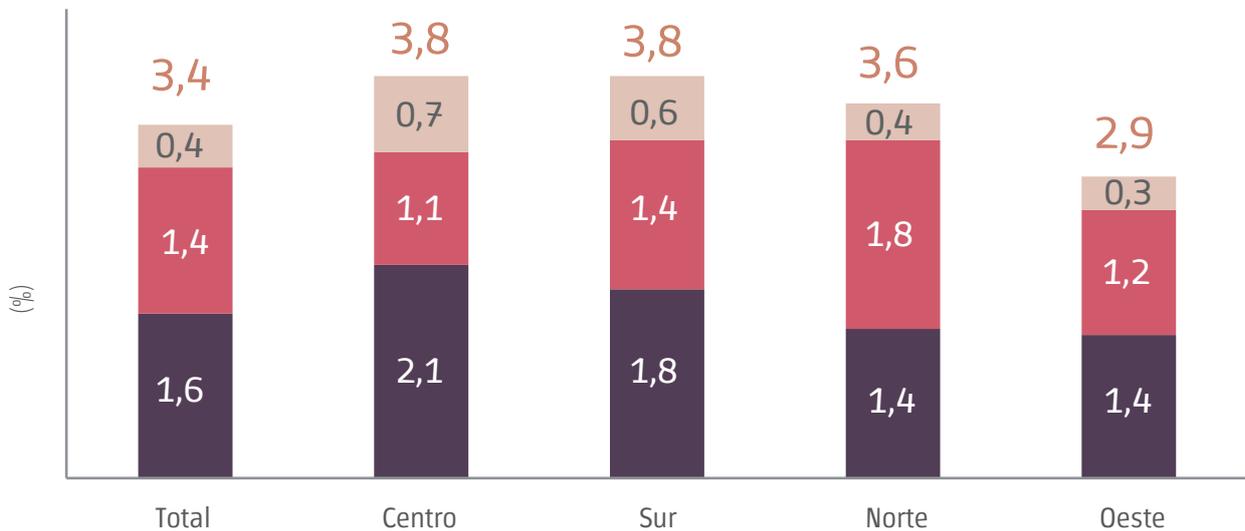
▶ La ocupación más baja fue la del Sur, como viene sucediendo desde que comenzó a realizarse el operativo.



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

## Tasa de rotación, apertura, cierre y cambio de rubro

- ▶ La rotación de locales de la Ciudad fue del 3,4%, impulsada en mayor medida por la apertura y el cierre de comercios.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 248 aperturas, 224 cierres y 66 cambios de rubro, respecto de junio de 2013, dinámica que generó un acotado crecimiento neto de comercios en la Ciudad (24).
- ▶ La mayor movilidad se dio en el Centro y en el Sur (3,8% en ambos casos), al igual que en el relevamiento anterior.
- ▶ La proporción de cierres más significativa fue la de la zona Norte (1,8%).

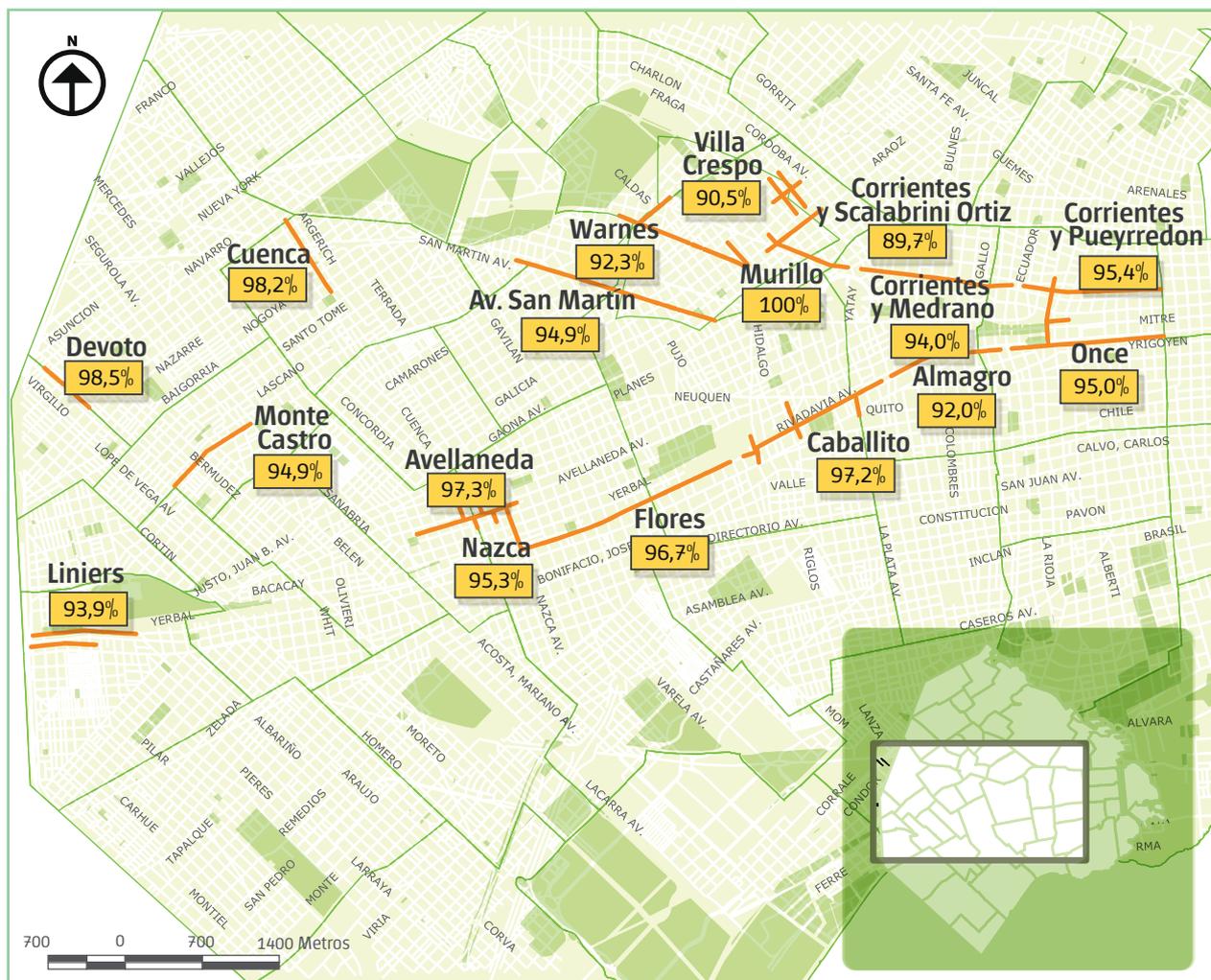


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

## Ejes Oeste (17 ejes comerciales)

- ▶ **95%**  
Tasa de Ocupación
- ▶ **6.071**  
Locales relevados
- ▶ **5.768**  
Locales ocupados
- ▶ **27,6** locales/cuadra  
Densidad comercial

- ▶ La ocupación más alta se verificó en los ejes Murillo (100%), Devoto (98,5%) y Cuenca (98,2%).
- ▶ En Villa Crespo (90,5%) se registró la proporción de locales ocupados más baja.
- ▶ Sin embargo, Villa Crespo presentó la mayor rotación de locales (10,5%), impulsada en gran parte por la apertura de nuevos negocios (5,5%). El fenómeno puede vincularse al surgimiento reciente de la zona como nodo comercial, en constante expansión.
- ▶ Los menores cambios se dieron en Cuenca y Once.

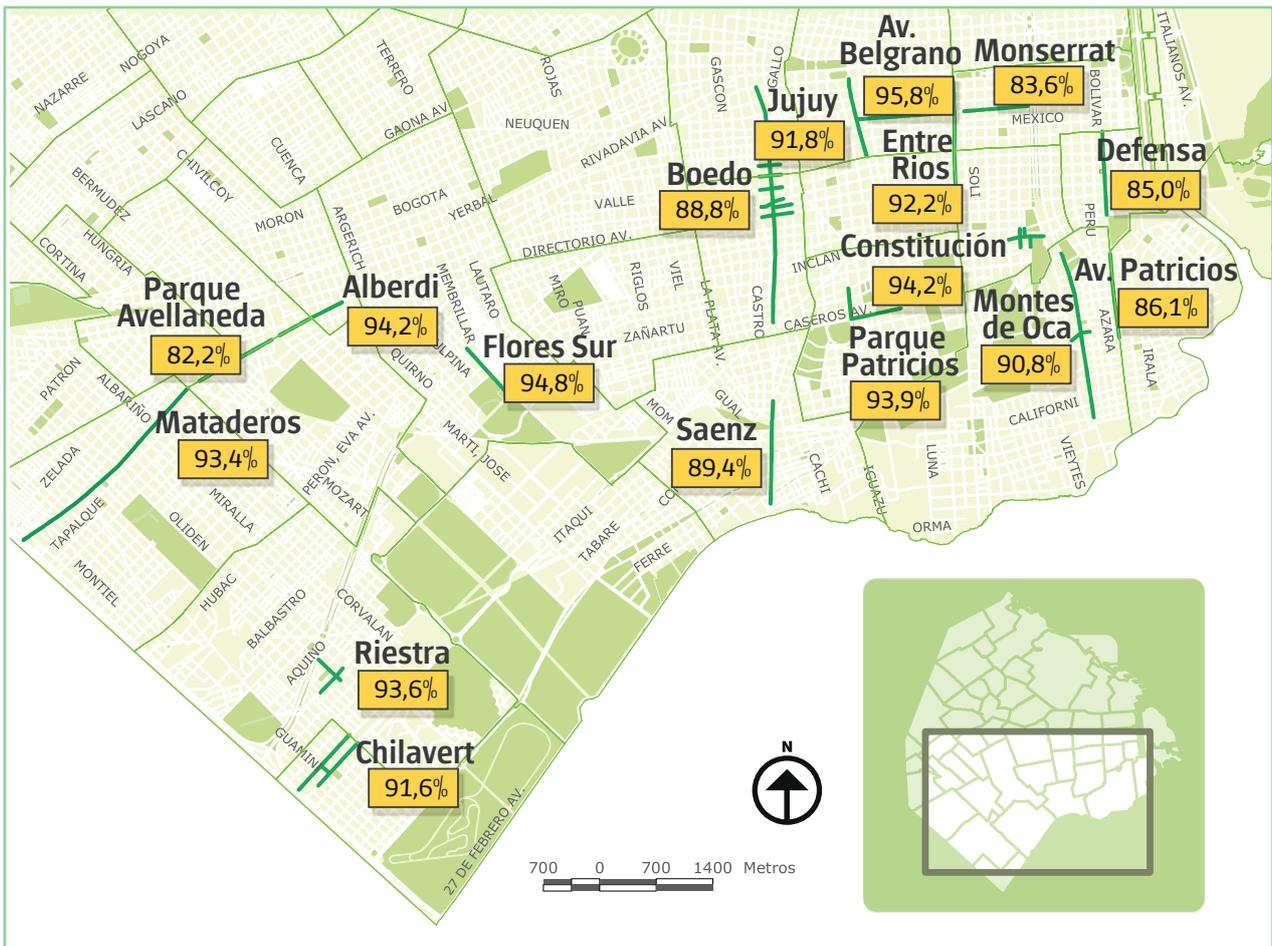


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

## Ejes Sur (17 ejes comerciales)

▶ **90,8%** Tasa de Ocupación      ▶ **4.714** Locales relevados      ▶ **4.278** Locales ocupados      ▶ **24,1** locales/cuadra Densidad comercial

- ▶ La ocupación más alta fue la de Av. Belgrano (95,8%).
- ▶ Chilavert mostró la rotación más significativa (6,7%) con 17 aperturas, 7 cierres y 3 cambios de rubro.
- ▶ Parque Avellaneda registró la menor tasa de ocupación (82,2%).
- ▶ En Montes de Oca se registró poco movimiento (1,4% de los locales mostró algún cambio respecto del relevamiento anterior).



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

## Ejes Norte (13 ejes comerciales)

▶ **93,9%** Tasa de Ocupación      ▶ **3.949** Locales relevados      ▶ **3.708** Locales ocupados      ▶ **21,9** locales/cuadra Densidad comercial

- ▶ Al igual que en el relevamiento anterior, la ocupación más alta se verificó en Colegiales (98,1%).
- ▶ En Córdoba Facultad se observó escasa dinámica (1,2%).
- ▶ De igual modo, la menor ocupación volvió a registrarse en Palermo Hollywood (86%), que tuvo a su vez la rotación de locales más alta (11,6%), con 5 aperturas y 5 cierres.

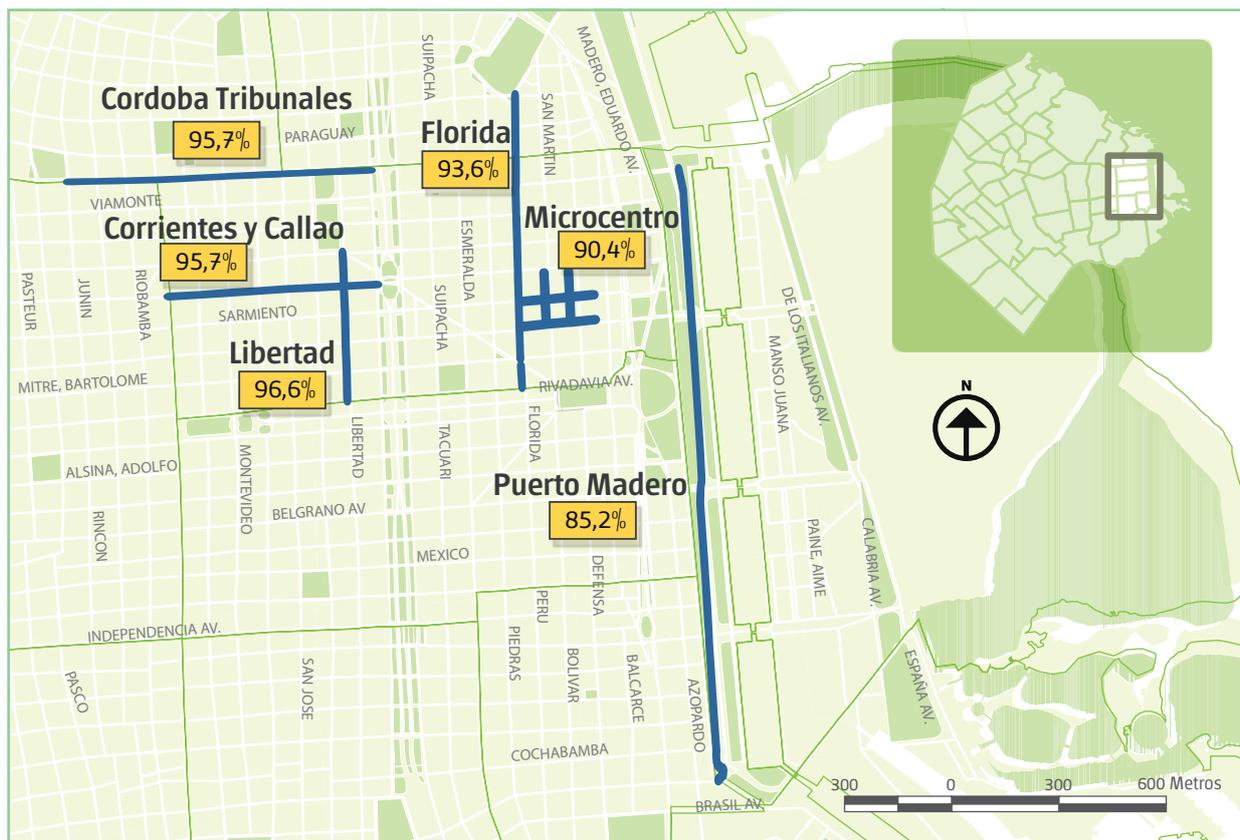


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

## Ejes Centro (6 ejes comerciales)

▶ **94%** Tasa de Ocupación      ▶ **1.118** Locales relevados      ▶ **1.051** Locales ocupados      ▶ **18** locales/cuadra Densidad comercial

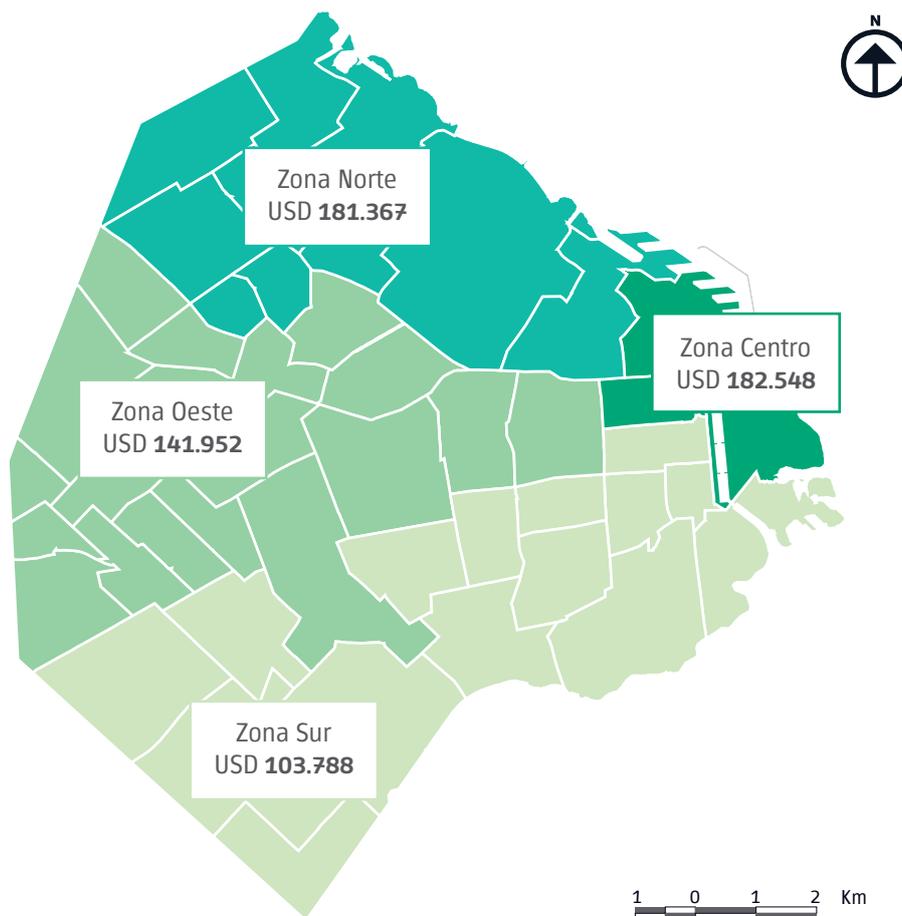
- ▶ La ocupación más alta se verificó nuevamente en Libertad (96,6%).
- ▶ Puerto Madero sobresalió además por la rotación de locales (6,2%), destacándose 2 aperturas y 3 cierres.
- ▶ Puerto Madero tuvo la tasa de ocupación más baja (85,2%), al igual que en el relevamiento previo, probablemente debido al alto valor de los alquileres.
- ▶ Los movimientos fueron muy pocos en Córdoba Tribunales (1,6%), con únicamente 3 aperturas.



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

## Locales en venta. Precio promedio por zona

- ▶ En la Ciudad, el valor de venta de un local promedió los USD 148.146 en octubre de 2013.
- ▶ El precio de las unidades ofrecidas en las zonas Centro y Norte se ubicó por encima de la media porteña (23% y 22%, respectivamente).
- ▶ En el Oeste, los precios se situaron por debajo, con una diferencia acotada en relación al promedio general (-3%). El precio en el Sur fue sensiblemente menor a la media de la Ciudad (la brecha alcanzó el 30%).
- ▶ En cuanto a la distribución geográfica de las unidades ofrecidas, tres cuartas partes se ubicaron en las áreas Oeste y Norte.

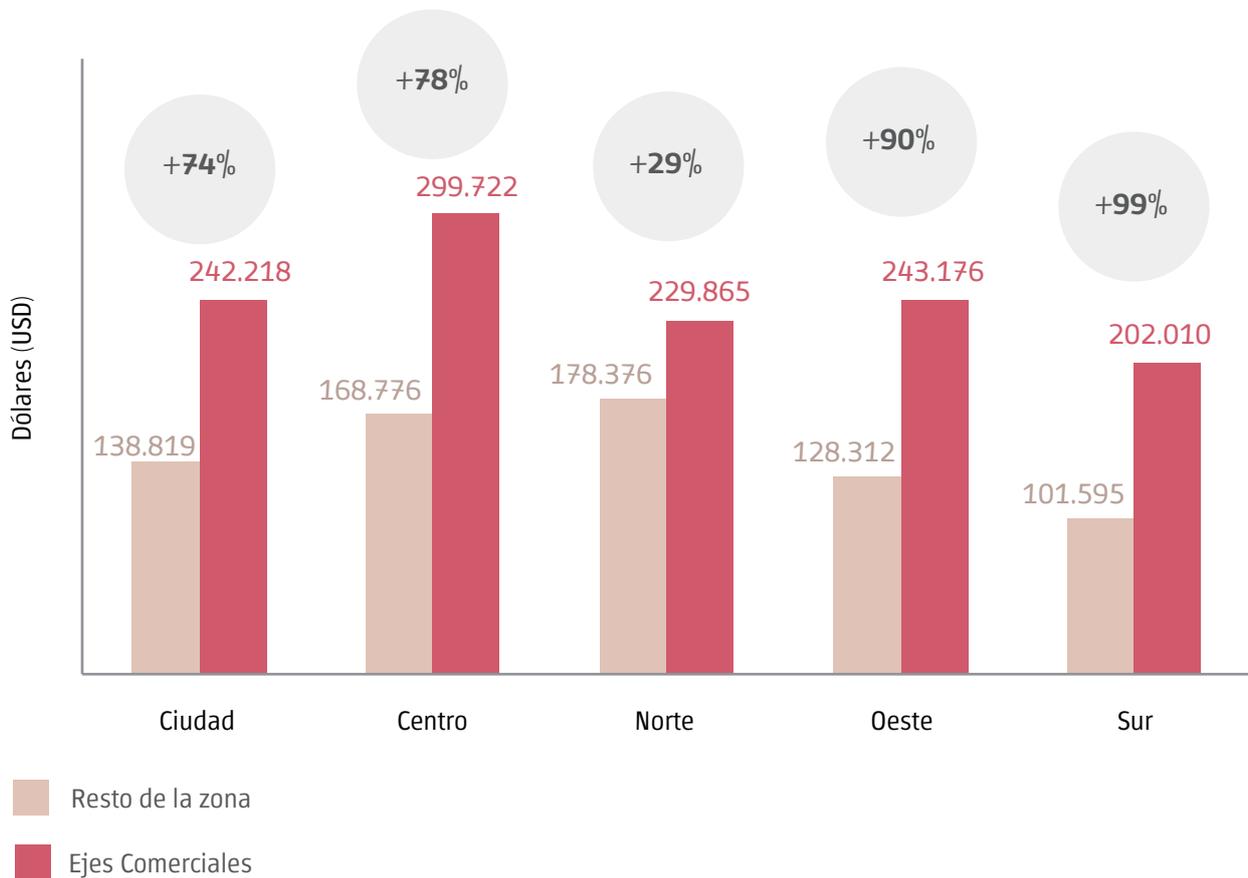


**Nota:** El análisis incluye solo la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado al mes de octubre de 2013. Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

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

## Locales en venta. Precio promedio dentro y fuera de los Ejes Comerciales

- ▶ En la Ciudad, la brecha de precios entre los locales ubicados sobre los Ejes Comerciales y el resto alcanzó el 74%.
- ▶ La diferencia encontró su máximo valor en el Sur (99%), seguido por el Oeste (90%).

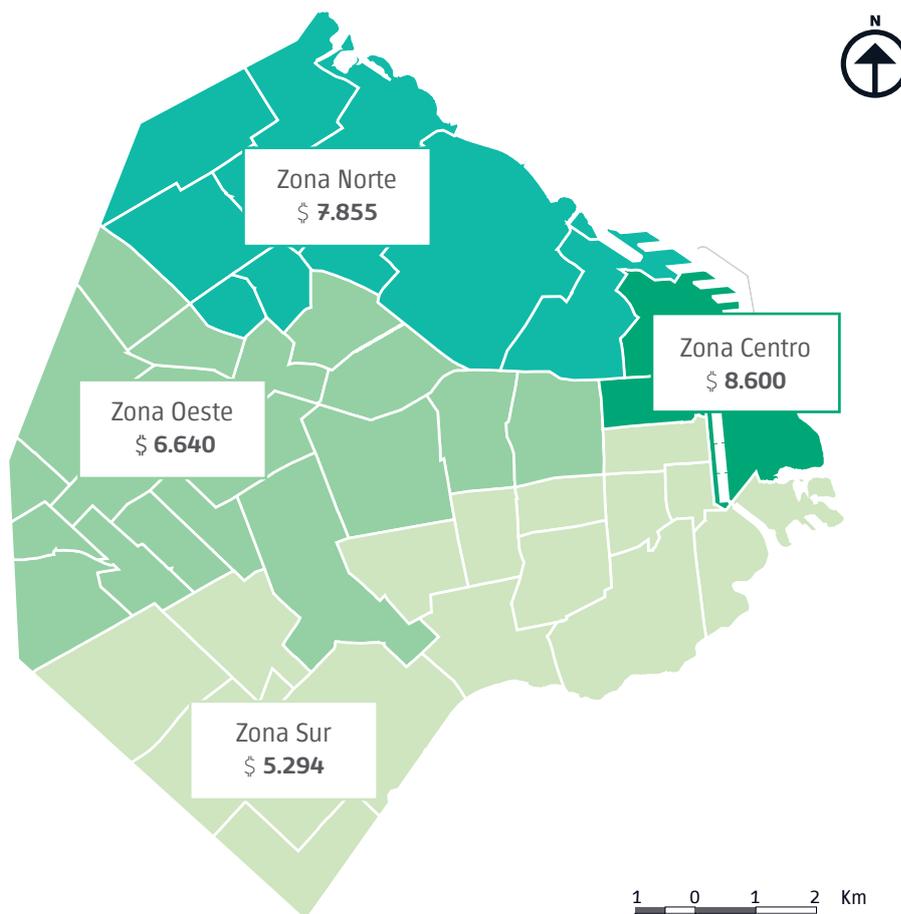


**Nota:** El análisis incluye solo la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado al mes de octubre de 2013. Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

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

## Locales en alquiler. Precio promedio por zona

- ▶ Si se consideran los locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad, el precio promedio se ubicó en \$ 6.962, en octubre de 2013.
- ▶ Al igual que para el caso de locales en venta, las zonas Centro y Norte arrojaron precios promedio superiores a la media de la Ciudad (24% y 13%, respectivamente).
- ▶ También en el caso del alquiler, la distribución geográfica de las unidades ofrecidas se concentró mayormente en el Oeste y Norte (75%).
- ▶ Los precios fueron menores en el Oeste (-5%), y en el Sur, con una diferencia significativa en este último (-24%).

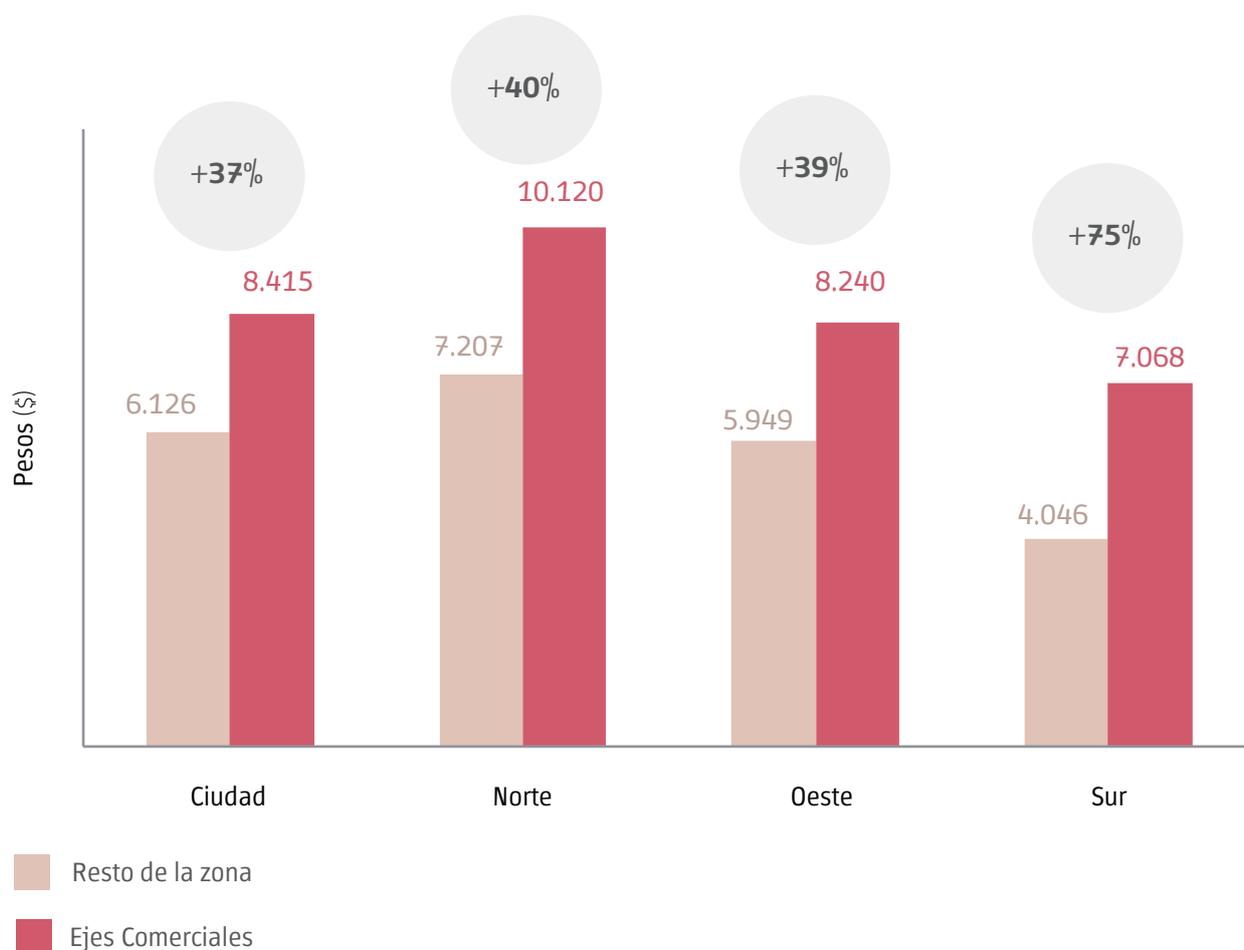


**Nota:** El análisis incluye solo la oferta de locales de hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado al mes de octubre de 2013. Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

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

## Locales en alquiler. Precio promedio dentro y fuera de los Ejes Comerciales

- ▶ La brecha de precios entre los locales ubicados sobre los Ejes Comerciales y el resto alcanzó el 37%.
- ▶ En el Sur esta diferencia se amplió al 75%, mientras que en las zonas Norte y Oeste se ubicó en torno al 40%.



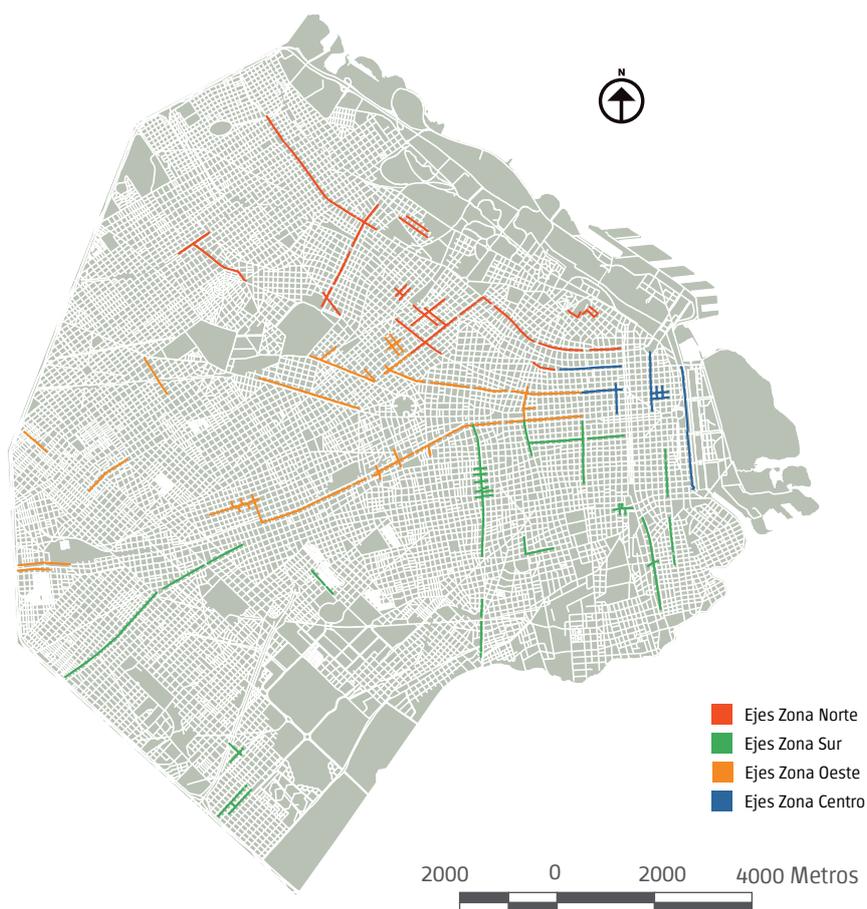
**Nota 1:** Se excluye del análisis a la zona Centro debido a que la cantidad de registro resulta insuficiente.

**Nota 2:** El análisis incluye solo la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado al mes de octubre de 2013. Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

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

## Metodología utilizada

- ▶ Este trabajo presenta información **sobre la ocupación de locales en los principales ejes comerciales de la CABA**, a partir de datos surgidos de relevamientos visuales<sup>1</sup>.
- ▶ **Período analizado:** Septiembre de 2013.
- ▶ **Muestra:** 53 Ejes Comerciales, elegidos en función de tres variables (densidad comercial, ubicación territorial y actividades predominantes en ellos). A efectos analíticos, los mismos se agrupan en cuatro zonas geográficas: Centro, Norte, Oeste y Sur.
- ▶ A partir de la información obtenida se calcula *la tasa de ocupación comercial*, que 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 de la urbe.



<sup>1</sup> Para mayor información, véase Dirección Nacional de Estadística y Censos, *Informe de Resultados 639, Ejes Comerciales de Septiembre 2013*, Buenos Aires, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), disponible en nuestra página web.

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

# Glosario

## 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.

## Vacante

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 de rubro

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.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)



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



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