

 **Análisis de los principales  
Ejes Comerciales de la Ciudad.  
Marzo de 2014**



Informe de resultados **737** 

Agosto de 2014

*“2014 - Año de las letras argentinas”*



# Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Marzo de 2014

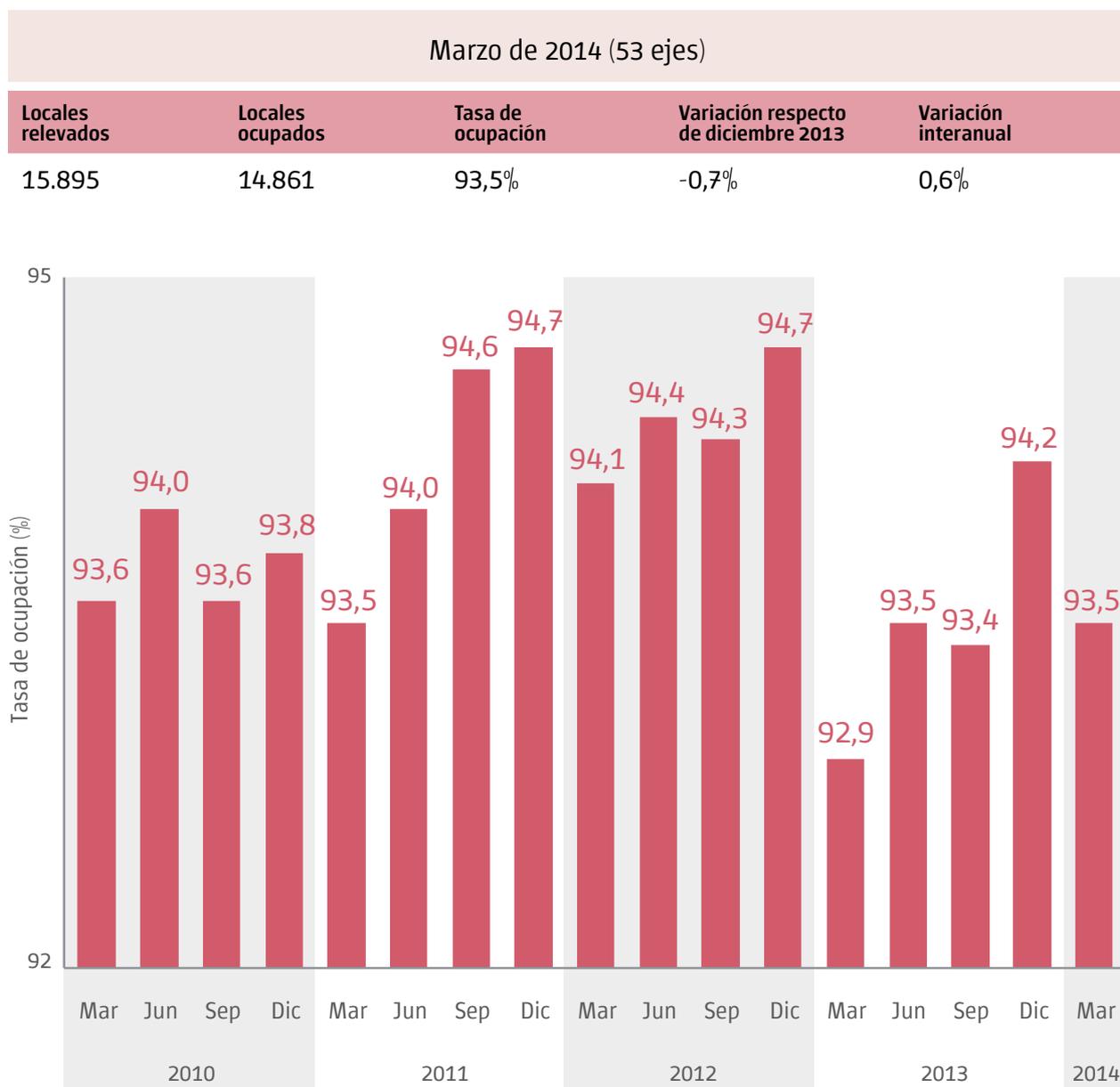
## Resultados

- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en marzo de 2014 se ubicó en el 93,5%.
- ▶ La variación respecto de diciembre de 2013 fue del -0,7%, al tiempo que la variación interanual fue positiva (0,6%). Cabe destacar que la medición de marzo de 2013 arrojó el peor registro de ocupación, con posterioridad a la crisis de 2009.
- ▶ La tasa de desocupación (6,5%) según el estado de locales estuvo compuesta por:
  - Vacante: 44%
  - En alquiler/venta: 37%
  - En construcción/refacción: 19%
- ▶ La mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad (94,8%). En la zona Norte la ocupación alcanzó el 94,1% y en el Centro se ubicó en el 93,3%. En el Sur se computó una tasa del 91,3%.
- ▶ En relación con el relevamiento previo, en todas las zonas se verificaron caídas de la ocupación, exceptuando el Sur que prácticamente no manifestó cambios.
- ▶ La suba interanual de la tasa estuvo impulsada por una mejora significativa de los niveles de ocupación en la zona Sur de la Ciudad (2%).
- ▶ Los ejes que mostraron la mayor ocupación fueron Santa Fe y Scalabrini Ortiz, Cuenca, y Santa Fe y Coronel Diaz.
- ▶ En Parque Avellaneda, Monserrat y Av. Patricios, todos ejes del Sur, se registró la tasa de ocupación de locales más baja.

## Tasa de ocupación de locales comerciales

▶ En marzo de 2014 la tasa de ocupación de locales se contrajo un 0,7% respecto del relevamiento anterior (diciembre de 2013).

▶ En cambio, se verificó un incremento del 0,6% en relación con el mismo período del año previo. De todas maneras cabe destacar que la medición correspondiente a marzo de 2013 fue el peor registro de ocupación, con posterioridad a la crisis de 2009.



**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 a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales ocupados por principales rubros de actividad

- ▶ El 24,6% de los locales ocupados estuvo orientado a la venta de *Indumentaria y textiles para el hogar* (3.649 comercios).
- ▶ En segundo lugar se colocó *Alimentos y bebidas* con 1.362 locales (9,2%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida*, que ascendieron a 1.223 unidades y representaron el 8,2% del total.

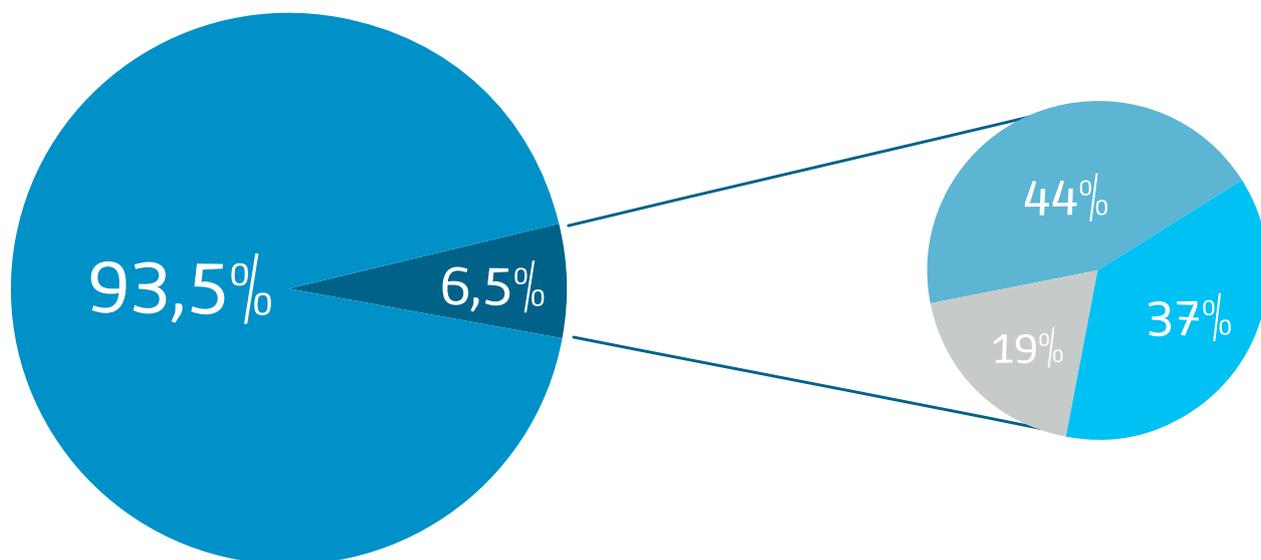


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales desocupados según estado

- ▶ Se registraron 87 locales desocupados más que en diciembre de 2013.
- ▶ Sin embargo, la distribución de locales desocupados según destino se mantuvo estable respecto del relevamiento previo.

Marzo de 2014				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacantes	Alquiler / venta	Construcción / reforma
1.034	1,6	451	383	200



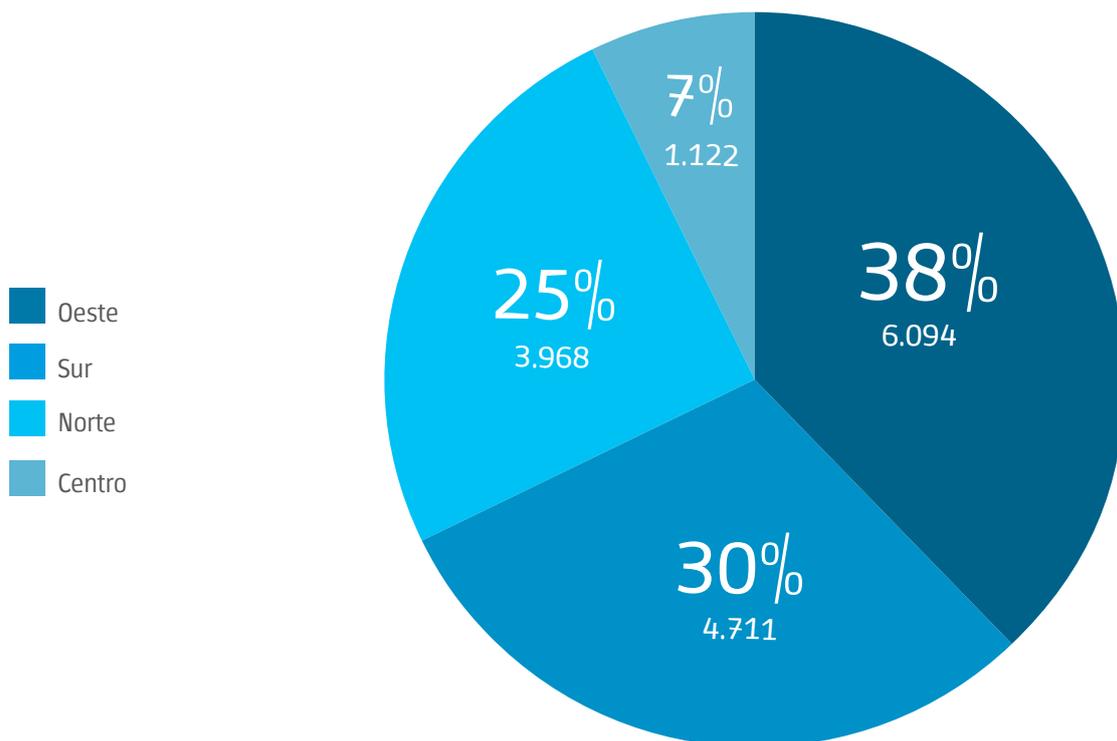
■ Ocupado  
■ Desocupado

■ Vacante  
■ Alquiler/venta  
■ Construcción

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Distribución territorial de los locales relevados

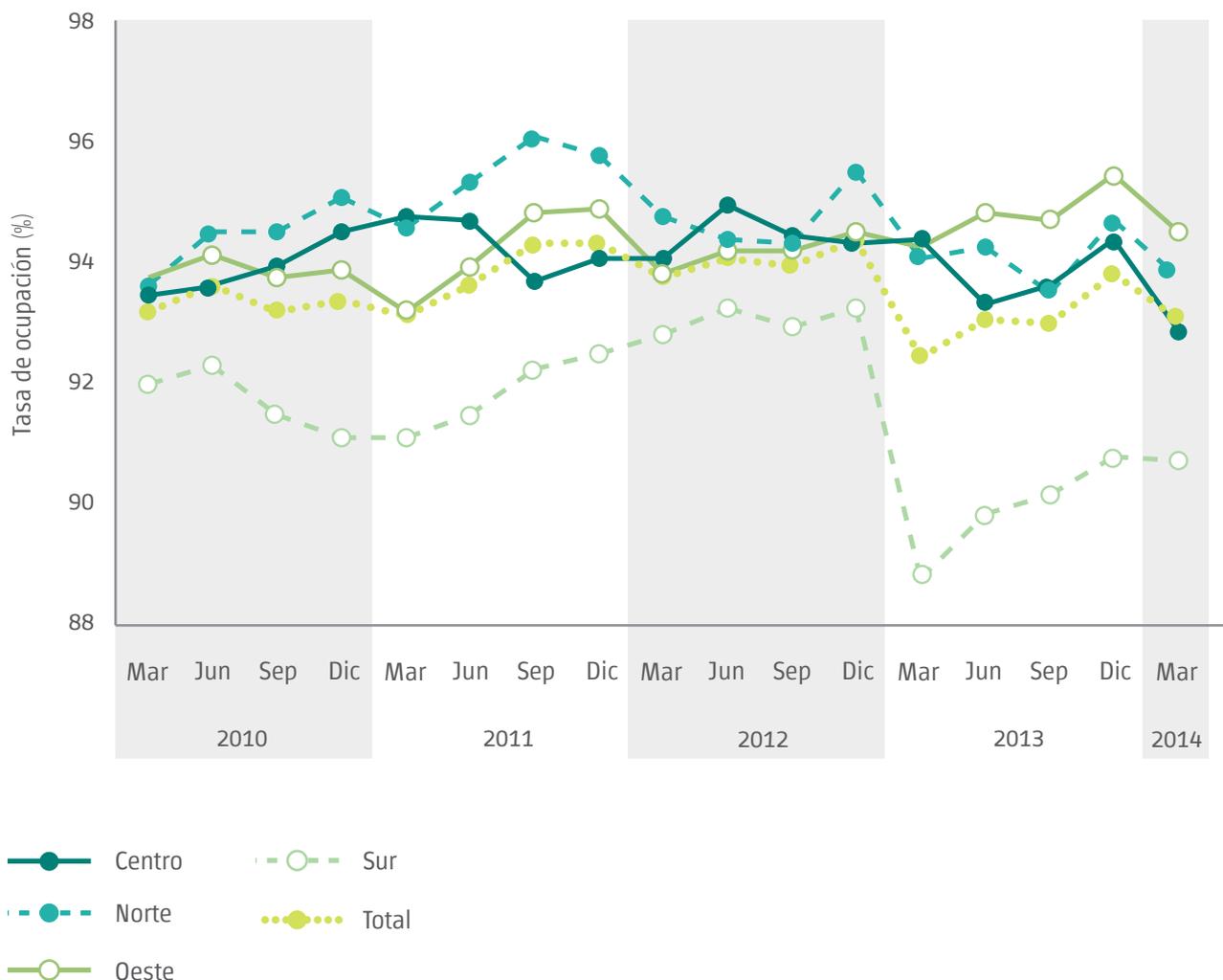
- ▶ La mayor proporción de locales se localizó en los ejes del Oeste, seguida por los del Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Norte y Centro se encontró una menor cantidad, con una densidad de comercios por cuadra también inferior.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Evolución reciente de la ocupación por zona

- ▶ En todas las zonas se registraron caídas de la ocupación en relación con el relevamiento previo, exceptuando el Sur que prácticamente no manifestó cambios.
- ▶ En términos interanuales, el incremento de la tasa estuvo impulsado por una mejora significativa de los niveles de ocupación en la zona Sur.
- ▶ En línea con lo anterior, se destaca la dinámica ascendente de la ocupación de esa zona, lo que redujo la brecha con el resto de la Ciudad en el último año.
- ▶ Se mantuvo el liderazgo del Oeste seguido por el Norte, tal como sucede desde 2013.

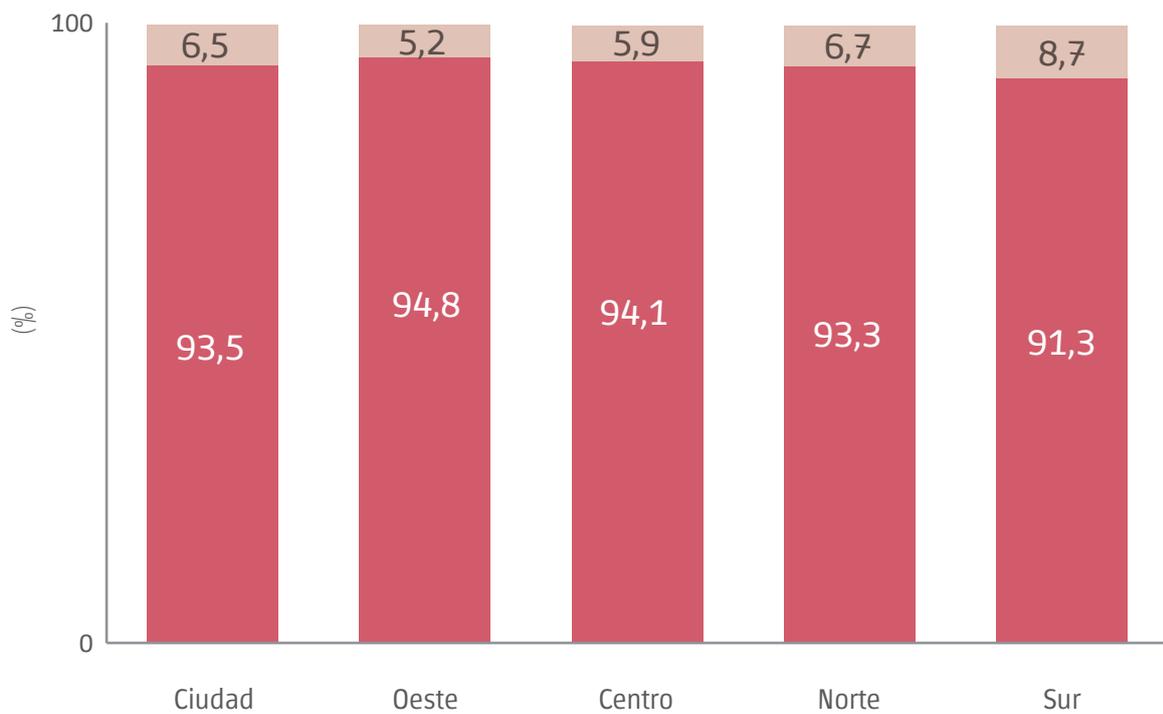


**Nota:** El relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Tasa de ocupación de locales por zona

- ▶ Como se comentó anteriormente, en el Oeste se verificó la mayor tasa de ocupación, que se ubicó por debajo de la registrada en el relevamiento previo (-1%) cuando marcó su valor récord histórico.
- ▶ En el Norte, la tasa registrada también se colocó por encima del promedio de la Ciudad.
- ▶ En cambio, la dinámica ocupacional del Centro no logró superar la media, probablemente debido al alto valor de los alquileres.

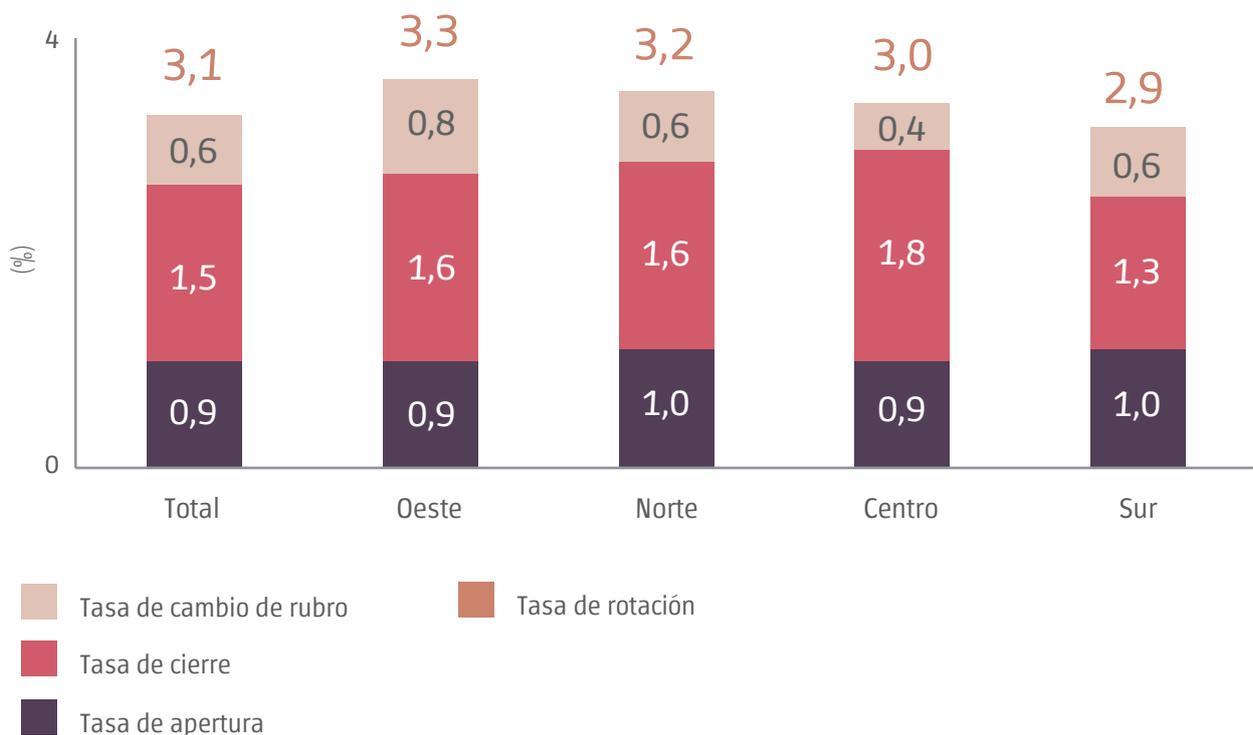


■ Tasa de desocupación  
■ Tasa de ocupación

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

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

- ▶ La rotación de locales de la Ciudad fue del 3,1%, impulsada en mayor medida por el cierre de comercios.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 150 aperturas, 243 cierres y 102 cambios de rubro respecto de diciembre de 2013, dinámica que determinó una reducción neta de comercios en la Ciudad (93 locales).
- ▶ La tasa de rotación para cada una de las zonas se ubicó en torno al 3%, destacándose también la proporción de cierres en todos los casos.
- ▶ En cuanto al crecimiento de locales, se verificaron tasas negativas en el rubro *Indumentaria y textiles para el hogar y Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*, entre otros. El rubro *Venta de alimentos y bebidas* mostró un incremento neto en la cantidad de locales.



**Nota:** Se considera apertura tanto a la creación de locales por terminación de obra civil (nueva construcción), como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados en el relevamiento anterior.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Oeste (17 ejes comerciales)

▶ **94,8%**  
Tasa de ocupación

▶ **-1,0%**  
Variación inter-relevamiento

▶ **0,2%**  
Variación interanual

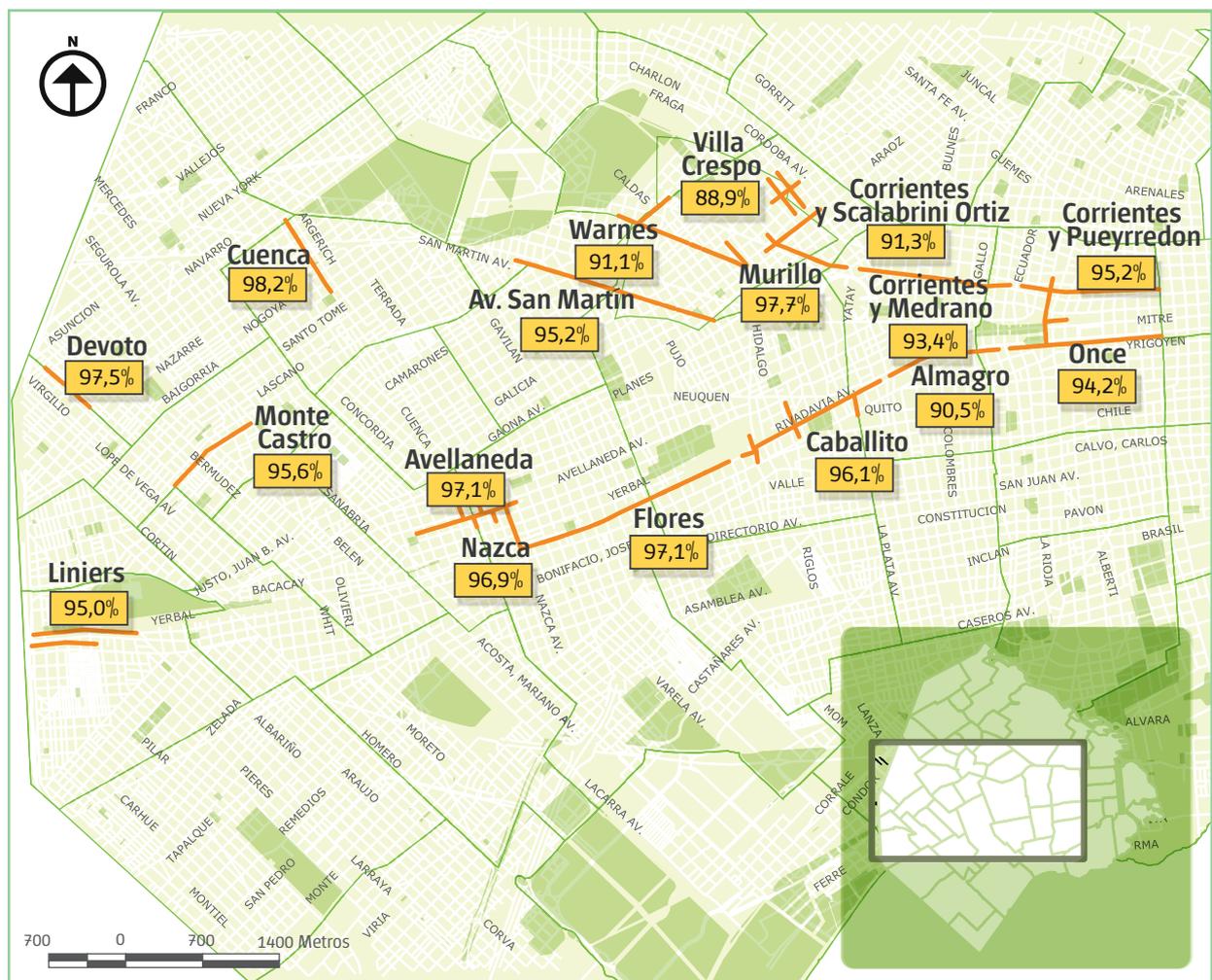
▶ **1,4**  
Locales desocupados por cuadra

▶ La ocupación más alta se verificó en los ejes Cuenca (98,2%) y Murillo (97,7%), mientras que Villa Crespo (88,9%) registró la más baja.

▶ En relación con los registros de diciembre de 2013, en Nazca se verificó el incremento de la tasa de ocupación más significativo (2,5%). Por el contrario, la caída más acentuada se computó en Almagro (-2,4%).

▶ En términos interanuales fueron los mismos ejes los que marcaron los valores más destacables.

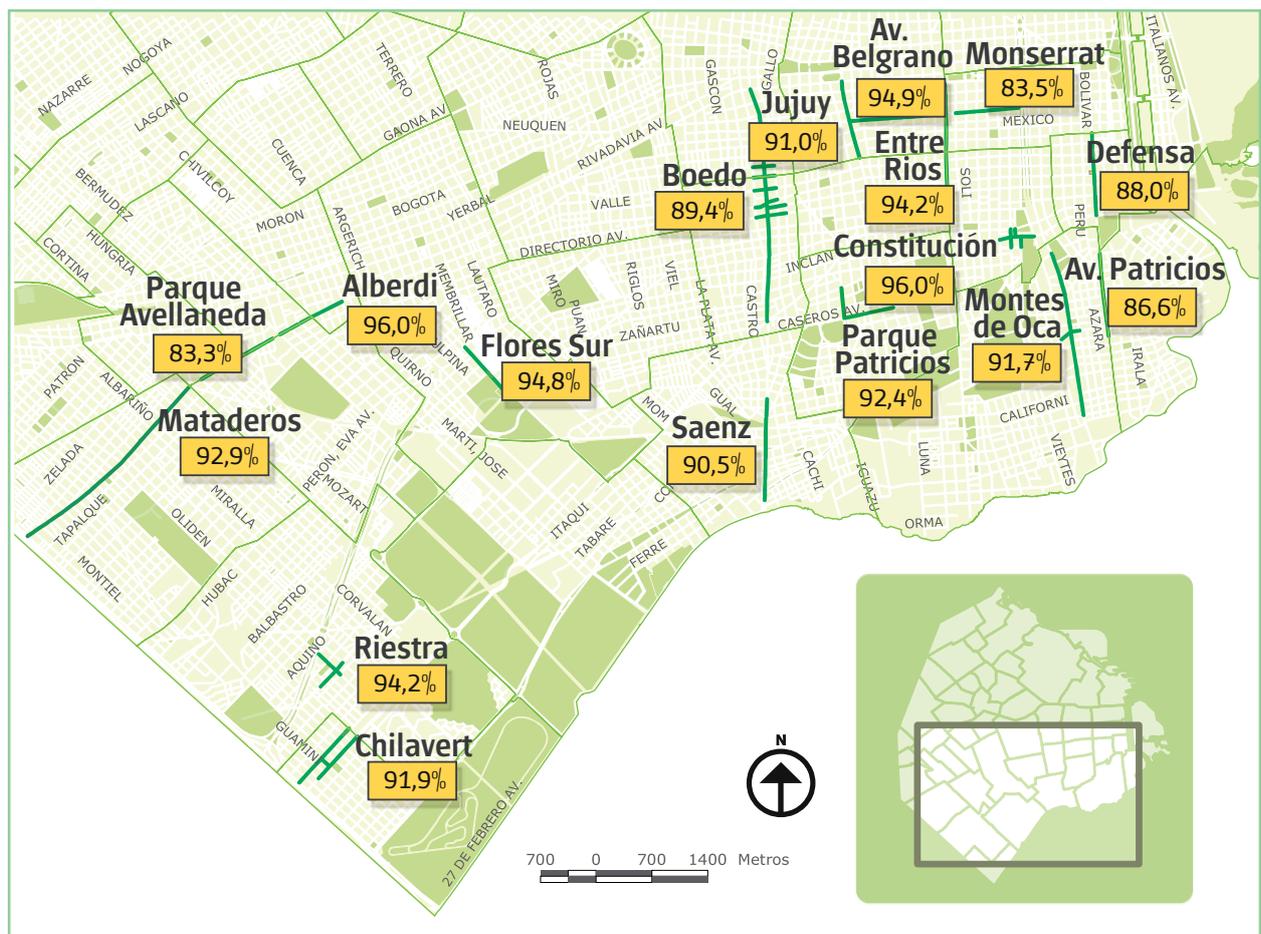
▶ Villa Crespo presentó la mayor rotación de locales (8,2%), impulsada tanto por la apertura como por el cierre de negocios (8 y 7 unidades, respectivamente). El fenómeno puede vincularse al surgimiento reciente de la zona como nodo comercial y al alto valor de los alquileres.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Sur (17 ejes comerciales)

- ▶ **91,3%**  
Tasa de ocupación
  - ▶ **-0,1%**  
Variación inter-relevamiento
  - ▶ **2,0%**  
Variación interanual
  - ▶ **2,1**  
Locales desocupados por cuadra
- ▶ La ocupación más alta se registró en Alberdi y Constitución (96%, en ambos casos), seguida de Av. Belgrano (94,9%). Parque Avellaneda registró la menor (83,3%). Este eje sobresale además por su mayor proporción de locales vacíos (4,4 por cuadra).
  - ▶ En la comparación interanual, cabe destacar la dinámica ascendente de la ocupación registrada en Defensa (11,2%), Constitución (9,8%) y Alberdi (5,4%).
  - ▶ Alberdi mostró además, la tasa de rotación más significativa (6,6%).
  - ▶ En relación con la medición anterior (diciembre de 2013), en Alberdi se verificó el mayor incremento (2%) mientras que, en el otro extremo se ubicó Av. Patricios con una caída en la tasa de ocupación del 2,2%.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Norte (13 ejes comerciales)

▶ **94,1%**  
Tasa de ocupación

▶ **-0,9%**  
Variación inter-relevamiento

▶ **-0,3%**  
Variación interanual

▶ **1,3**  
Locales desocupados por cuadra

▶ En Santa Fe y Scalabrini Ortiz se registró la mayor tasa de ocupación (98,4%), mientras que en Recoleta se verificó la menor (87,6%).

▶ La rotación de locales más alta (7%) fue la de Palermo Hollywood.

▶ En relación con el relevamiento previo se destaca que, en la mayoría de los ejes, se verificaron descensos de la ocupación. La caída más pronunciada se computó en Córdoba y Scalabrini Ortiz (-2,2%). En relación con marzo de 2013, sobresale Recoleta cuya ocupación se retrajo el 5,8%.

▶ En Córdoba y Scalabrini Ortiz, Cañitas y Palermo Soho también se observó una gran cantidad de movimiento de negocios, con una tasa de rotación del 4,6% en todos los casos.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Centro (6 ejes comerciales)

▶ **93,3%**  
Tasa de ocupación

▶ **-1,5%**  
Variación inter-relevamiento

▶ **0,2%**  
Variación interanual

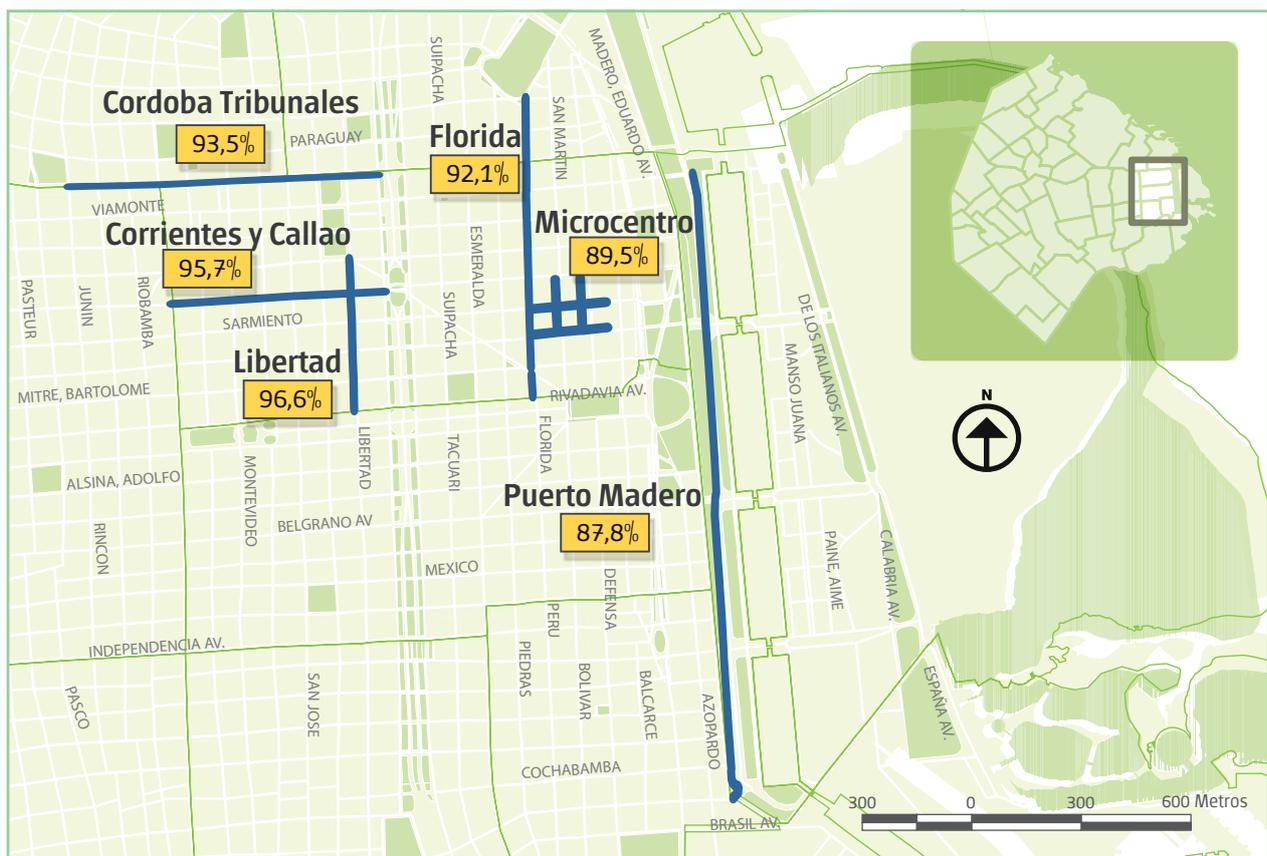
▶ **1,2**  
Locales desocupados por cuadra

▶ La ocupación más alta se verificó en Libertad (96,6%) y Puerto Madero tuvo la tasa de ocupación más baja (87,8%), al igual que en los relevamientos del año anterior.

▶ En Florida se observó el descenso de la ocupación más pronunciado respecto de diciembre de 2013 (-4,1%).

▶ En términos interanuales el mayor incremento fue el de Corrientes y Callao (4,2%), en tanto que la caída más destacable fue la de Microcentro (-3,8%).

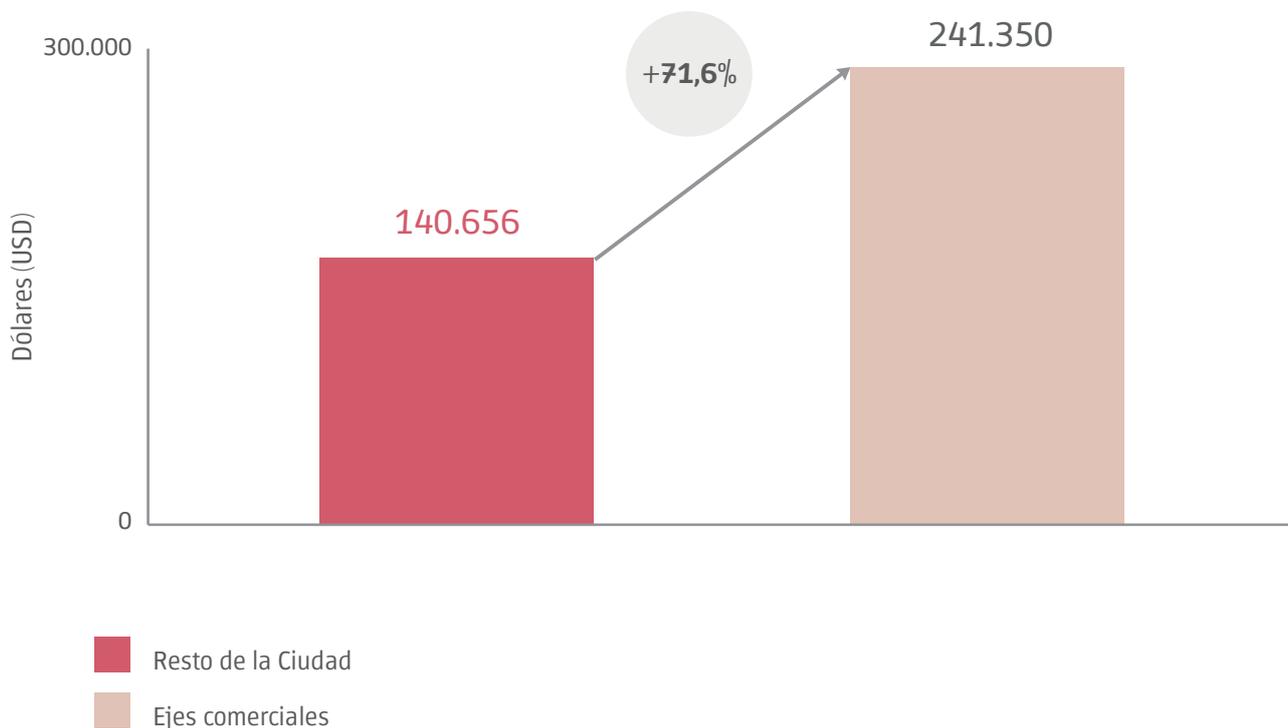
▶ Florida sobresalió por la alta rotación de locales (6,1%), destacándose el cierre neto de 10 unidades.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales en venta

- ▶ El valor de venta de un local promedió los USD 157.990 en el período febrero-abril de 2014, con un precio de USD 2.431 por m<sup>2</sup>.
- ▶ En cuanto a la distribución geográfica de las unidades ofrecidas, más de la mitad se ubicó en la zona Oeste.
- ▶ El precio promedio del metro cuadrado en la zona Norte duplicó al del Sur.
- ▶ El valor del metro cuadrado de los locales ubicados sobre los ejes comerciales fue un 70% más elevado.

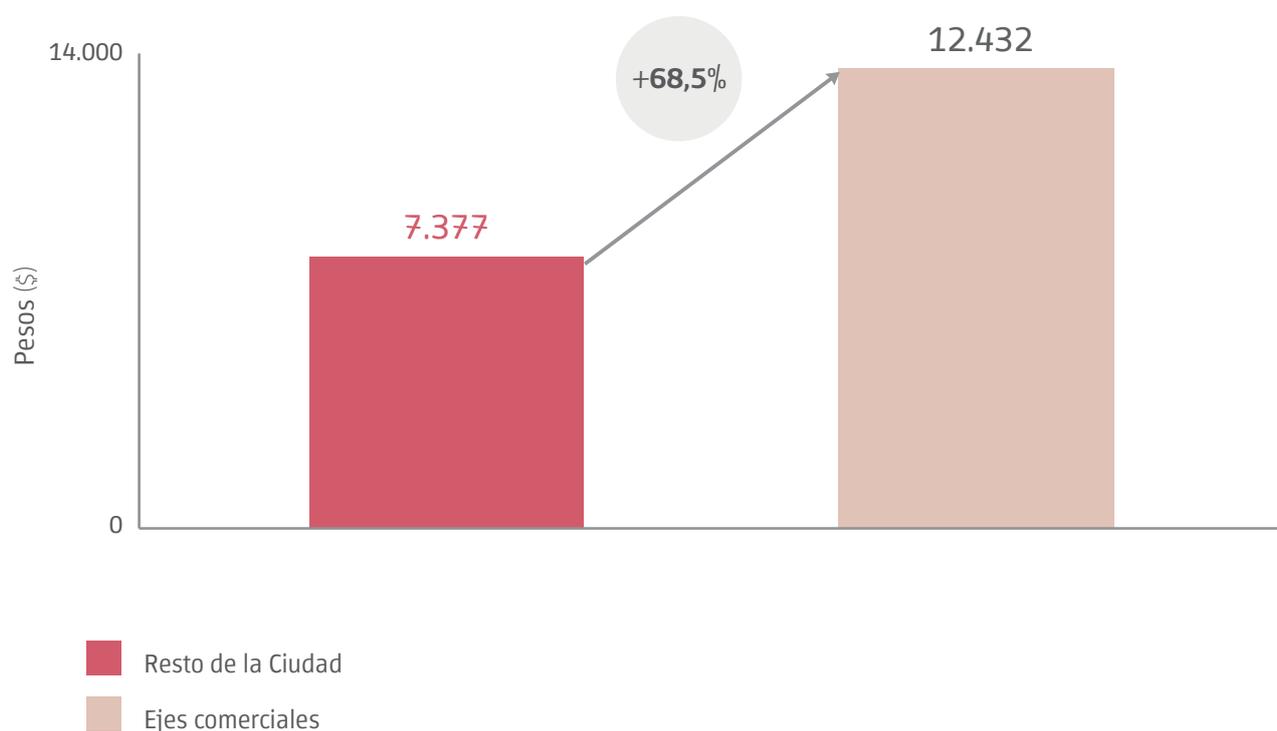


**Nota:** El análisis incluye solo la oferta de locales de hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado en el período febrero-abril de 2014. Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

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

## Locales en alquiler

- ▶ Si se consideran los locales ofrecidos en alquiler, el precio promedio se ubicó en \$ 8.358 en el período febrero-abril de 2014.
- ▶ También en este caso, un gran parte (46%) de las unidades correspondieron a la zona Oeste.
- ▶ La brecha de precio entre los locales ubicados sobre los Ejes Comerciales y en el resto de la Ciudad alcanzó poco menos del 69%.

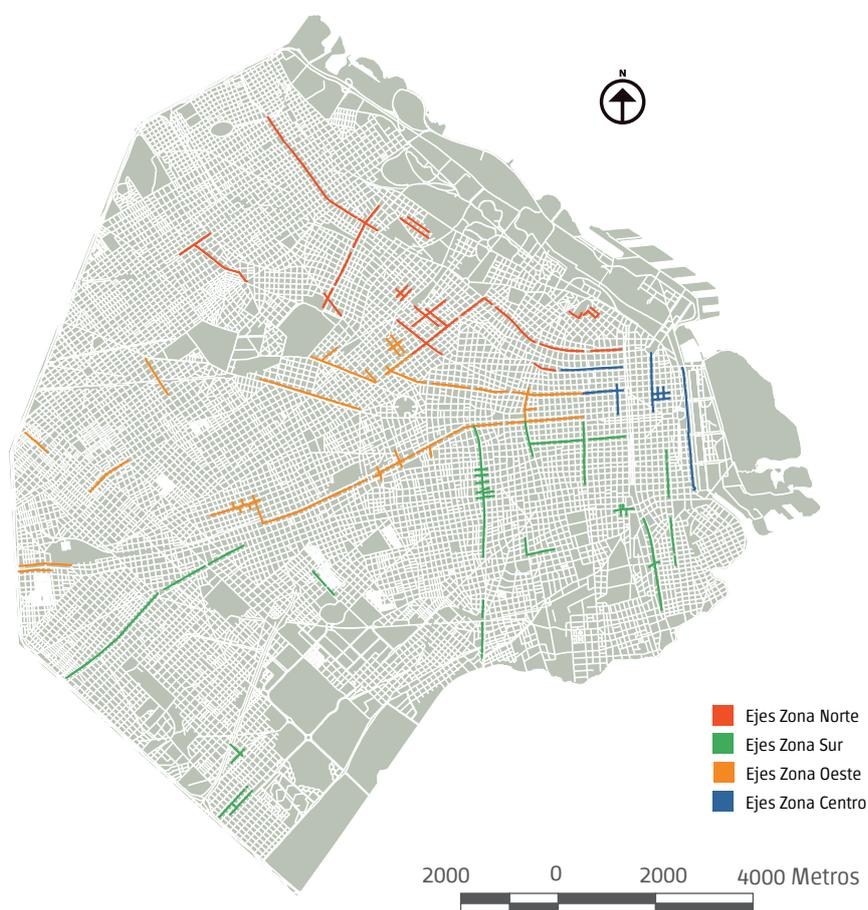


**Nota:** El análisis incluye solo la oferta de locales de hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado en el período febrero-abril de 2014. Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

**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.
- ▶ **Período analizado:** Marzo de 2014
- ▶ **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.



**Nota:** Para acceder a mayor información consulte **Banco de Datos** disponible en nuestra página web.

**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

# 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 por finalización de obra civil como a la ocupación de locales 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 cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

## Tasa de rotación

Se calcula como la sumatoria de las tasas de 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 dirijase 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)