

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



Informe de resultados **767** 

Octubre de 2014

*“2014 - Año de las letras argentinas”*



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

## Resultados

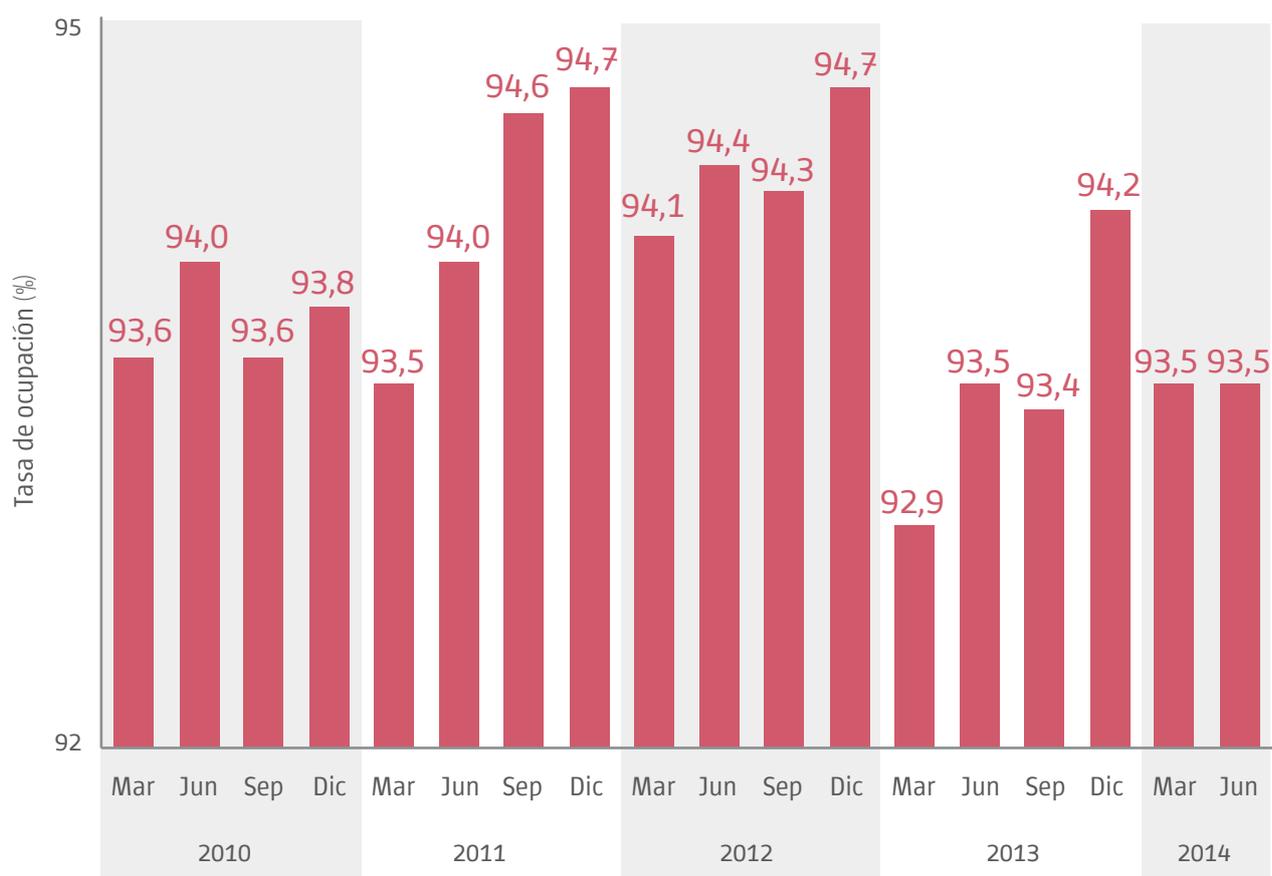
- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en junio de 2014 se ubicó en el 93,5%.
- ▶ La tasa de desocupación (6,5%) mostró la siguiente distribución: vacante (40%), en alquiler/venta (38%) y en construcción/refacción (22%).
- ▶ No se observaron variaciones en términos interanuales ni respecto del último relevamiento realizado (marzo de 2014) para el total de la Ciudad. Sin embargo, corresponde destacar que en 2013 se verificaron los peores niveles de ocupación, con posterioridad a la crisis de 2009.
- ▶ El estudio por zona indicó que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Centro de la Ciudad (94,7%), seguida por la del Oeste (94,6%). En el Norte alcanzó el 93,8% y en el Sur se computó una tasa del 91,6%.
- ▶ El Norte y el Oeste, que habían sido las zonas más dinámicas en las mediciones anteriores, verificaron caídas en el nivel de ocupación en relación con el relevamiento previo y también en términos interanuales (menores al 1% en todos los casos). Por el contrario, se observaron mejoras en el Centro y Sur.
- ▶ Los ejes en los cuales se registró una mayor vacancia fueron Parque Avellaneda (con una tasa de ocupación del 84,1%), Monserrat (84,4%) y Defensa (87,6%), todos anclados en el Sur de la Ciudad. Allí también el indicador de locales vacíos por cuadra marcó los valores más altos, con registros superiores a 3 y un máximo de 4,1 en Parque Avellaneda.
- ▶ En línea con lo anterior, se contabilizaron entre 2 y 3 locales desocupados por cuadra en los ejes Sáenz, Chacarita, Boedo, Flores Sur, Corrientes y S. Ortiz, Av. Patricios, Almagro, Parque Patricios, Florida, Triunvirato y Devoto.
- ▶ En relación con marzo de 2014, la ocupación cayó con más fuerza en Devoto (-3,5%) y Flores Sur (-2,7%). Los mismos ejes se destacaron en la comparación interanual, con bajas del 4,5% y 4,6%, respectivamente.
- ▶ En contraposición, la ocupación más alta se registró en Murillo (97,7%), Avellaneda (97,6%) y Cuenca (97,5%), de la zona Oeste.
- ▶ La rotación de locales se ubicó en el 3,3% para el total de la Ciudad, alcanzando los valores extremos en el Norte (3,5%) y Centro (2,9%).

## Tasa de ocupación de locales comerciales

► En junio de 2014 la tasa de ocupación se mantuvo estable en relación con el relevamiento anterior (marzo) y también en términos interanuales.

► Cabe destacar que las mediciones correspondientes a 2013 constituyeron los peores registros de ocupación comercial luego de la crisis de 2009.

Junio de 2014 (53 ejes)		
Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación
15.906	14.877	93,5%



**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 24,5% de los locales ocupados estuvo orientado a la venta de *Indumentaria y textiles para el hogar* (3.638 comercios).
- ▶ En segundo lugar se colocó *Alimentos y bebidas* con 1.375 locales (9,2%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida*, que ascendieron a 1.226 unidades y representaron el 8,2% del total.

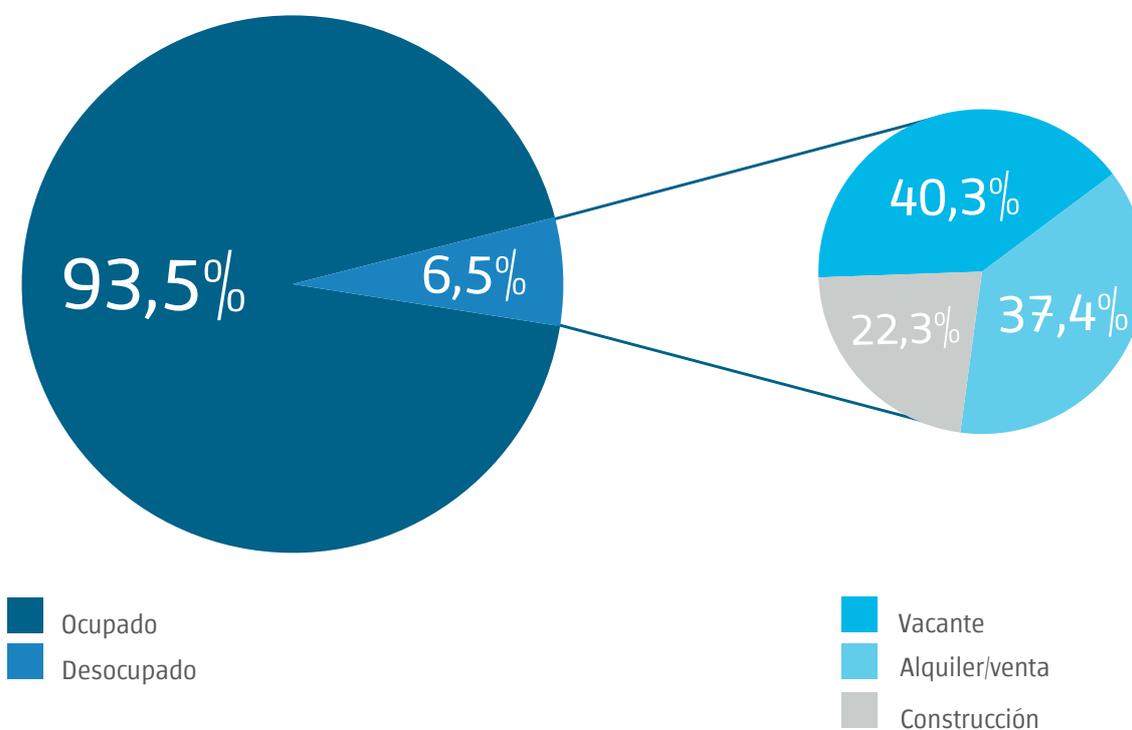


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales desocupados según estado

- ▶ Se relevaron más de 1.000 locales desocupados.
- ▶ La distribución de locales desocupados según destino se modificó levemente respecto del relevamiento previo: una mayor proporción de locales fue hallado en construcción o reforma, en detrimento de los vacantes sin destino aparente.

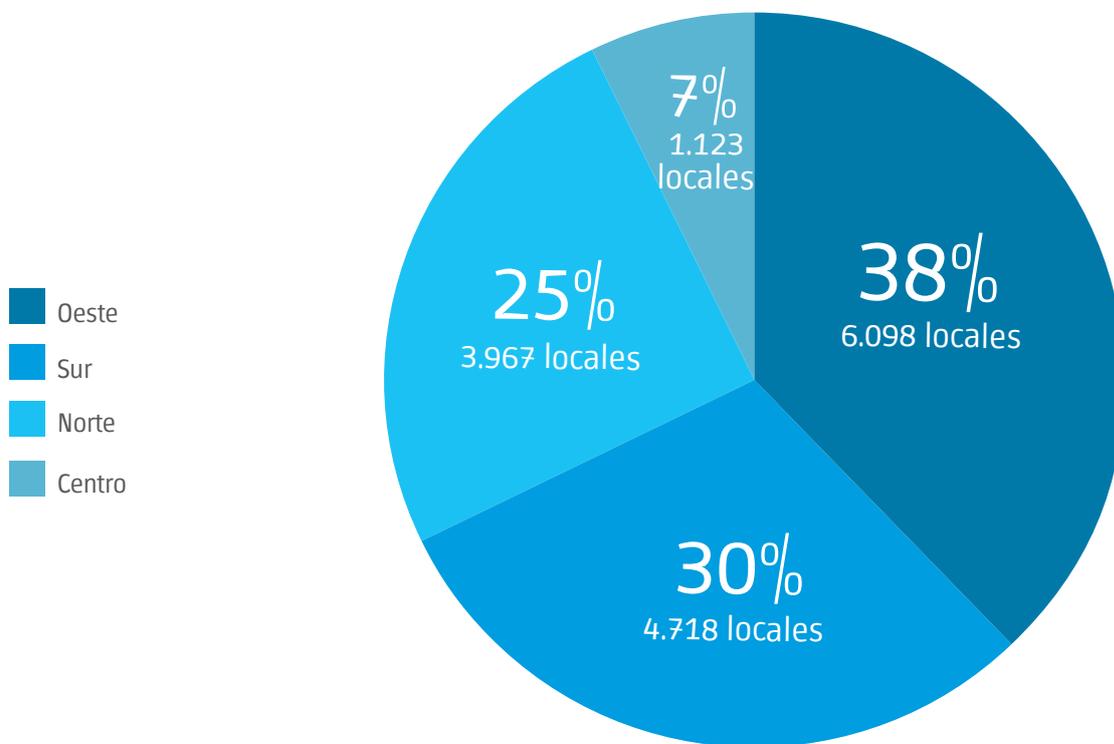
Junio de 2014				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacante	Alquiler / venta	Construcción / reforma
1.029	1,6	415	385	229



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

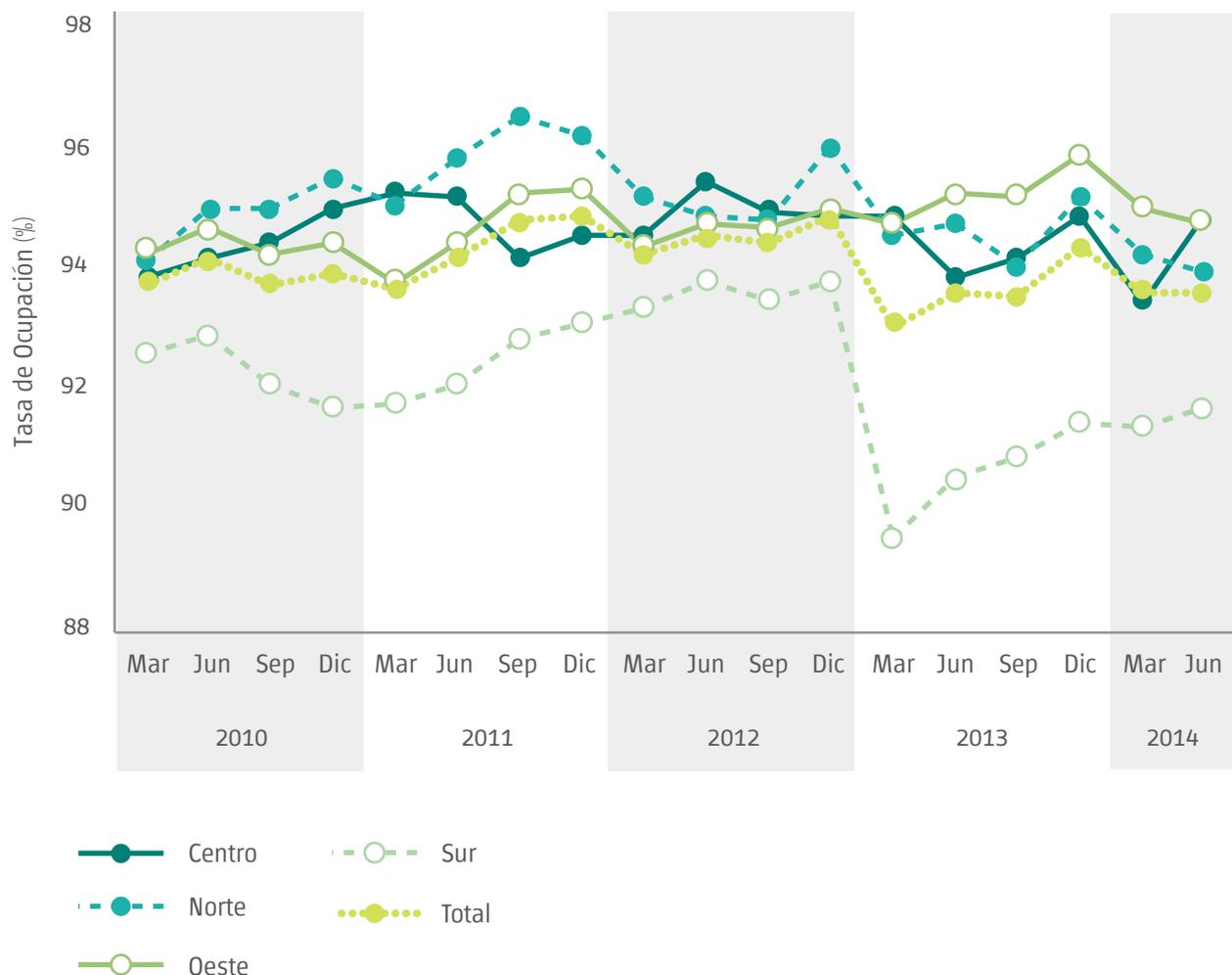
- ▶ La mayor cantidad de locales se localizó en los ejes del Oeste, seguida por los del Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Norte y Centro se encontró una menor concentración, con una densidad de comercios por cuadra también inferior.



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 el Norte y en el Oeste se registraron caídas de la ocupación en relación con el relevamiento previo y también en términos interanuales.
- ▶ En cambio, se verificaron incrementos en las zonas Centro y Sur.
- ▶ En línea con lo anterior, se destaca la dinámica ascendente de la ocupación en el Sur, lo que redujo la brecha con el resto de la Ciudad en el último año.
- ▶ La tasa de ocupación del Centro se ubicó apenas por encima del Oeste, zona que mantenía el liderazgo desde 2013.

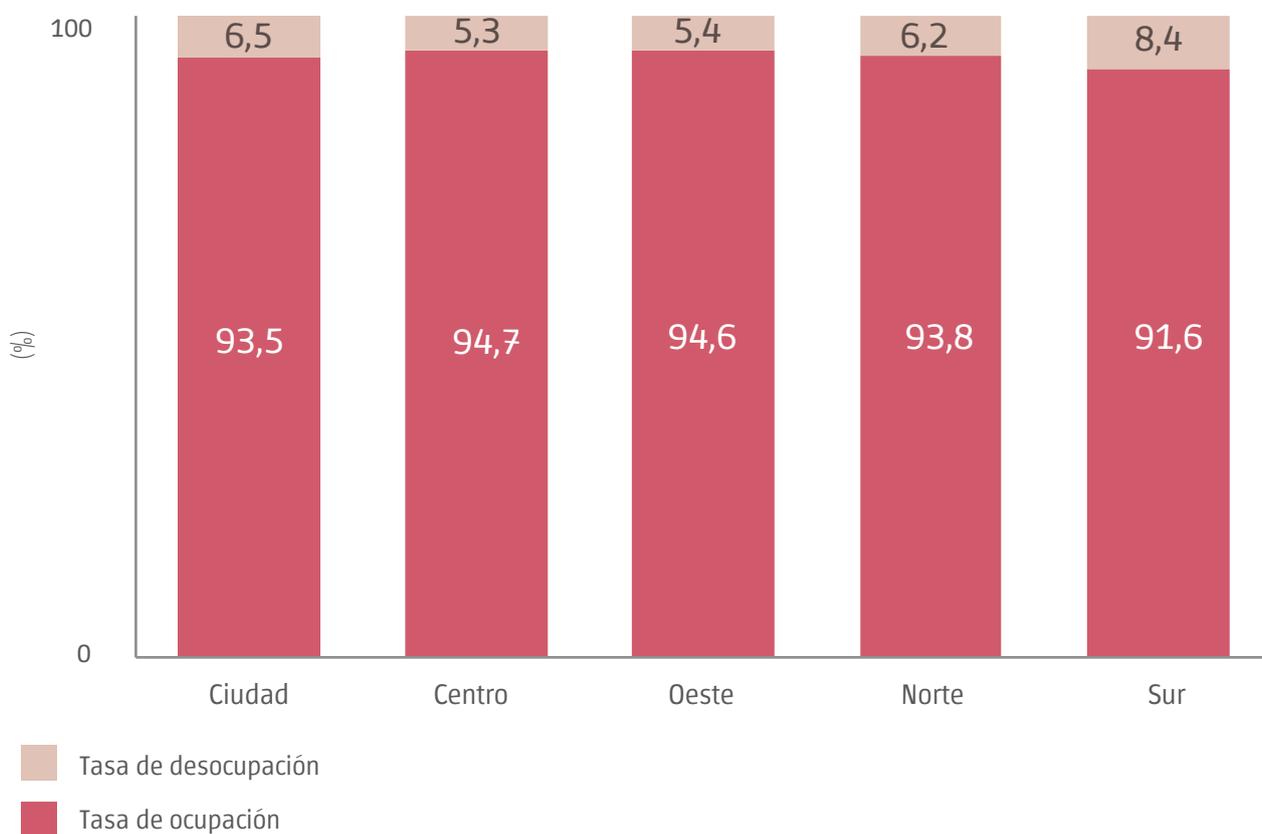


**Nota:** El relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

**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

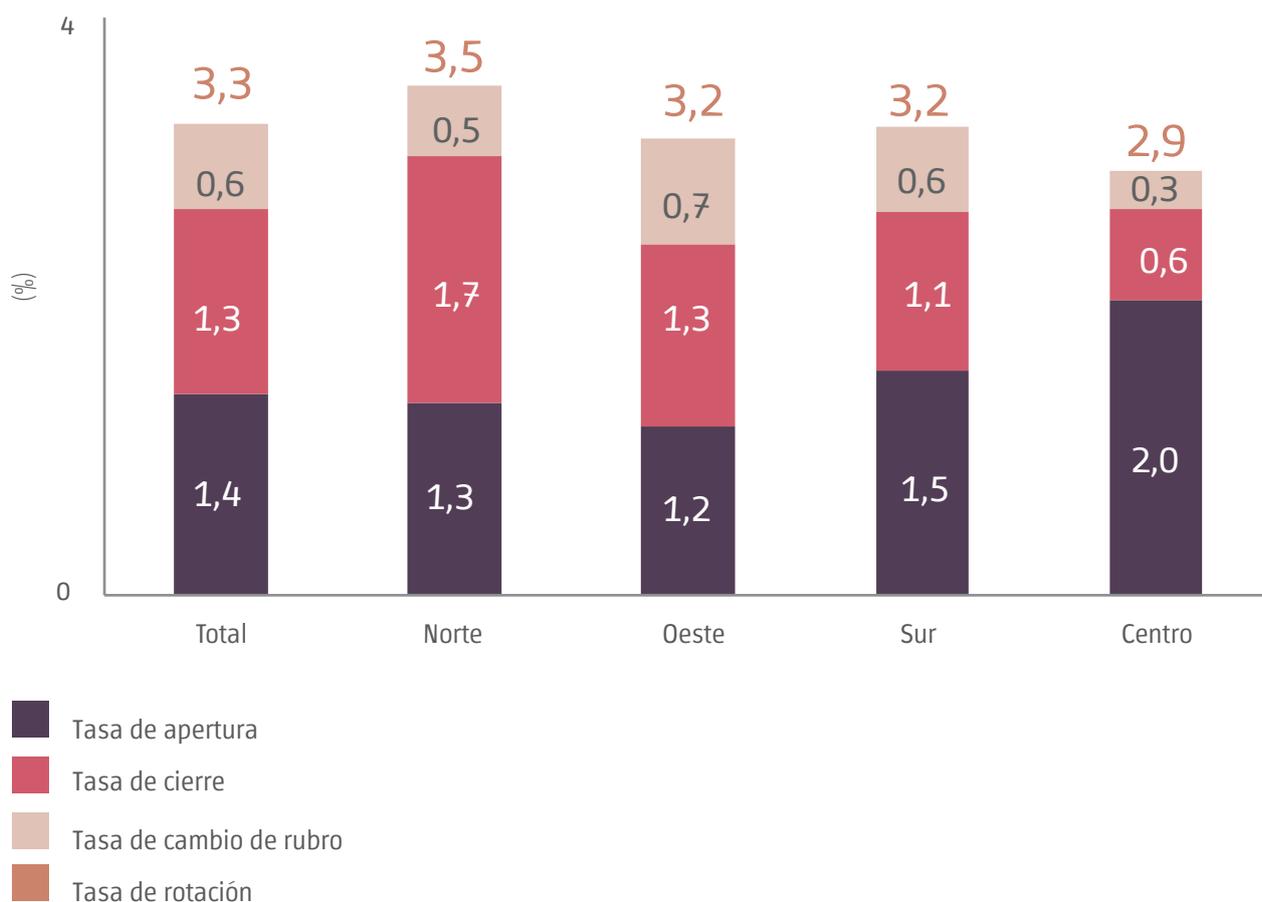
- ▶ Como se comentó anteriormente, en la zona Centro se verificó la mayor tasa de ocupación, que se ubicó apenas por encima de la registrada en el Oeste.
- ▶ En el Norte, el guarismo también se colocó por encima del promedio de la Ciudad.
- ▶ En cambio, la ocupación del Sur no logró superar la media, a pesar de la dinámica ascendente del último año.



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 3,3%, impulsada por la apertura y el cierre de comercios en magnitudes similares.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 220 aperturas, 204 cierres y 95 cambios de rubro respecto de marzo de 2014, dinámica que determinó un mínimo incremento neto de comercios en la Ciudad (16 locales).
- ▶ La tasa de rotación del Norte fue la más alta (3,5%), destacándose la proporción de cierres (1,7%).

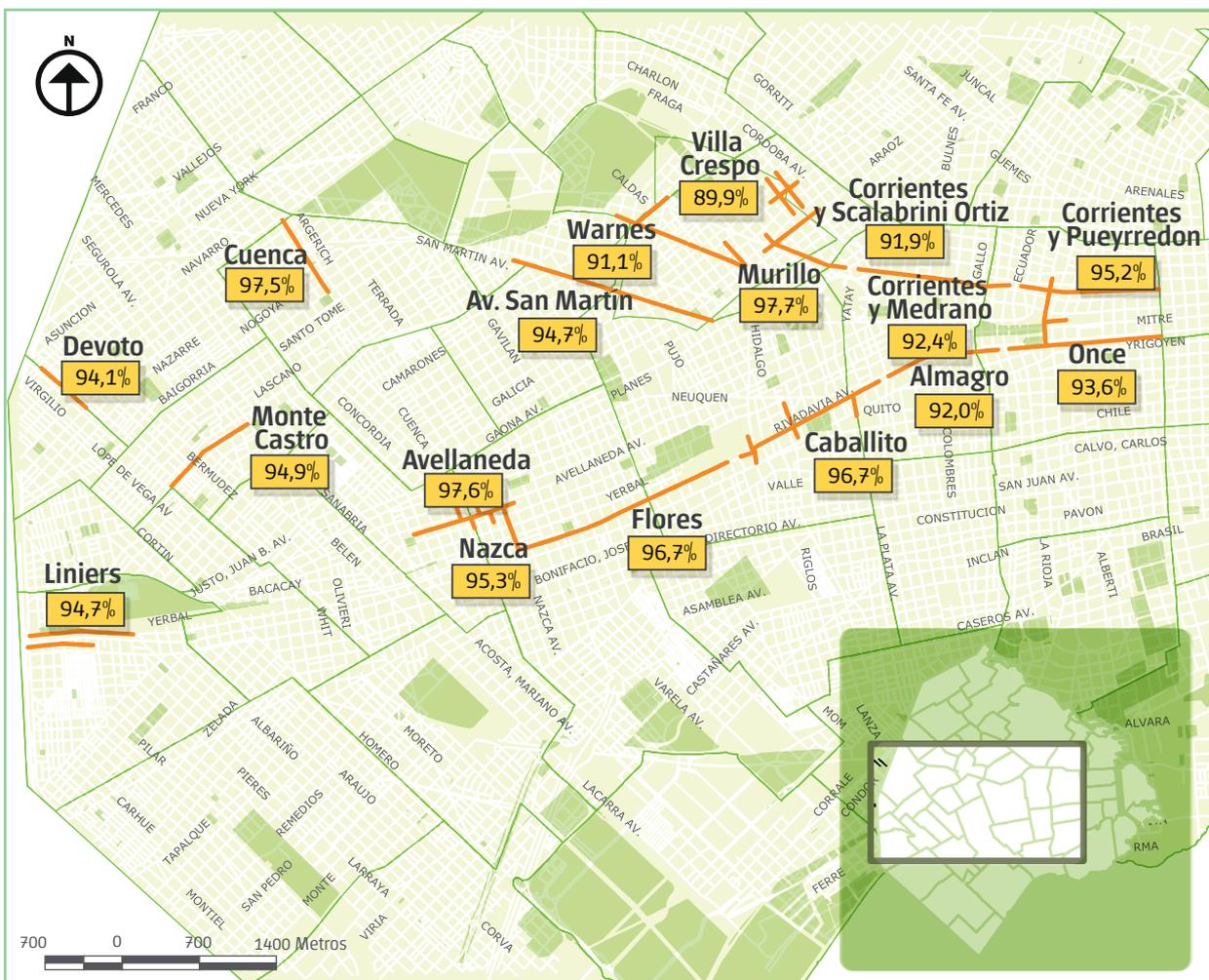


**Nota:** se considera apertura tanto a la creación de locales por terminación de obra civil (nueva construcción), como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados en el relevamiento anterior.

**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)

- ▶ **94,6%**  
Tasa de ocupación
  - ▶ **-0,2%**  
Variación respecto de marzo 2014
  - ▶ **-0,5%**  
Variación interanual
  - ▶ **1,5**  
Locales desocupados por cuadra
- ▶ La ocupación más alta se verificó en los ejes Murillo (97,7%), Avellaneda (97,6%) y Cuenca (97,5%), mientras que Villa Crespo (89,9%) registró la más baja.
  - ▶ En relación con los registros de marzo de 2014, en Almagro se verificó el incremento de la tasa de ocupación más significativo (1,6%). Por el contrario, la caída más acentuada se computó en Devoto (-3,5%).
  - ▶ En términos interanuales fueron Corrientes y Scalabrini Ortiz (2,5%) y Devoto (-4,5%) los ejes los que marcaron los valores más destacables.
  - ▶ Devoto además presentó la mayor rotación de locales (5,9%), impulsada fundamentalmente por el cierre de negocios (8 en total).

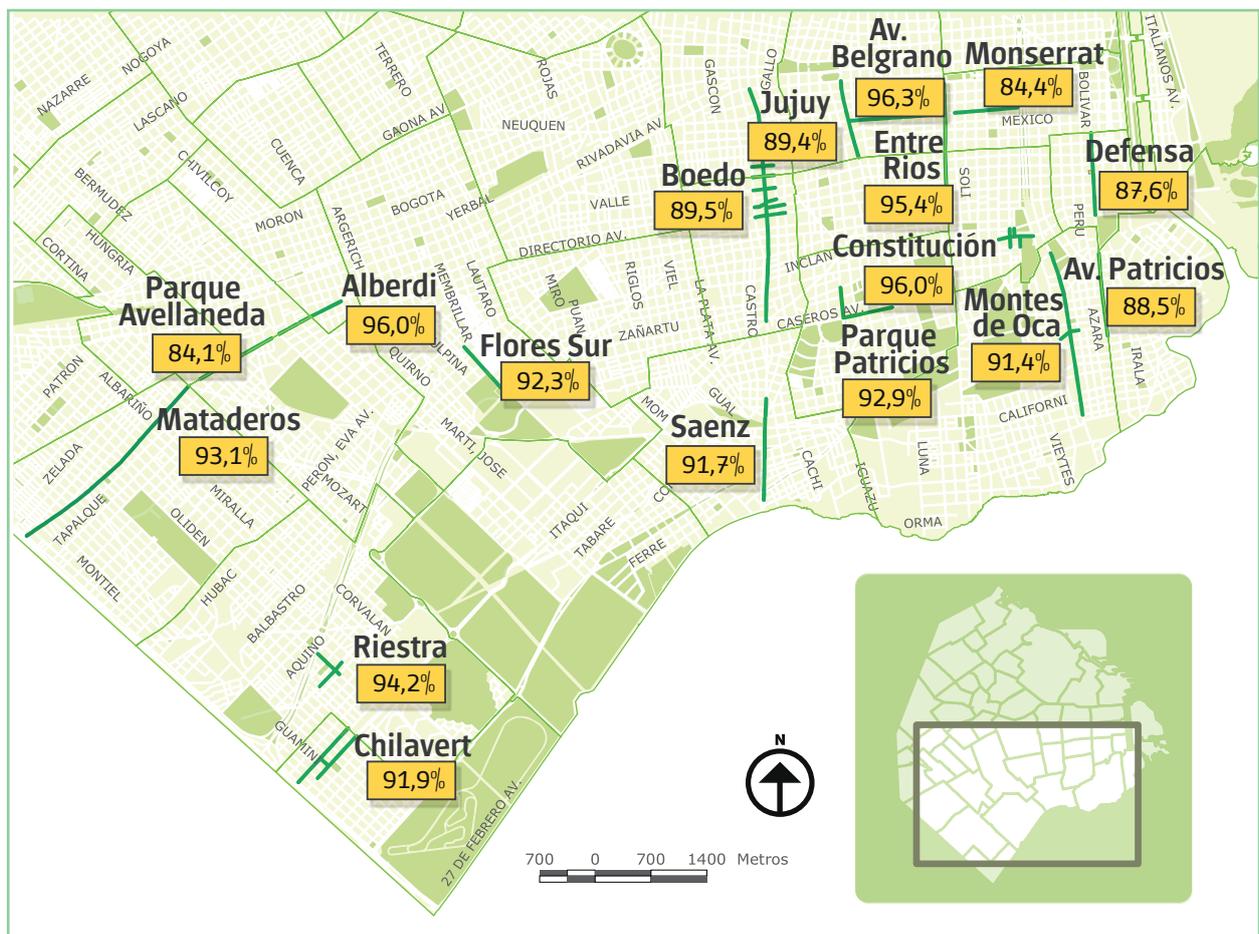


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Sur (17 ejes comerciales)

- ▶ **91,6%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **0,3%**  
Variación respecto de marzo 2014
- ▶ **1,2%**  
Variación interanual
- ▶ **2,0**  
Locales desocupados por cuadra

- ▶ La ocupación más elevada se registró en Av. Belgrano (96,3%), seguida por la de Alberdi y Constitución (96%, en ambos casos). En Parque Avellaneda se computó la menor (84,1%), además de la máxima proporción de locales vacíos (4,1 por cuadra).
- ▶ En la comparación interanual, cabe destacar la dinámica ascendente de la ocupación registrada en Defensa (6,0%) y Constitución (5,7%).
- ▶ En Flores Sur se verificaron las caídas de la ocupación más destacables (2,7% respecto del último relevamiento y 4,6% en términos interanuales). Además, la tasa de rotación fue la más significativa (9%).
- ▶ En relación con la medición anterior (marzo de 2014), en Av. Patricios se verificó el mayor incremento de la ocupación (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)

▶ **93,8%**  
Tasa de ocupación

▶ **-0,3%**  
Variación respecto de marzo 2014

▶ **-0,8%**  
Variación interanual

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

▶ En Santa Fe y Coronel Díaz se registró la mayor tasa de ocupación (97,4%), seguido por el eje Cabildo (97%), mientras que en Recoleta se verificó la menor (89,9%).

▶ En relación con el relevamiento previo el mayor aumento se computó en Recoleta (2%), en tanto que la caída más importante fue la de Córdoba Facultad (-2,6%).

▶ En relación con junio de 2013, sobresale Palermo Hollywood cuya ocupación se incrementó el 5,6%. En contraposición, en Cañitas (-3,7%), Colegiales (-3,5%) y Córdoba y Scalabrini Ortiz (-3,4%) se produjeron las caídas más destacables.

▶ Se observó un gran movimiento de negocios en Palermo Soho, con una tasa de rotación del 7,7%.

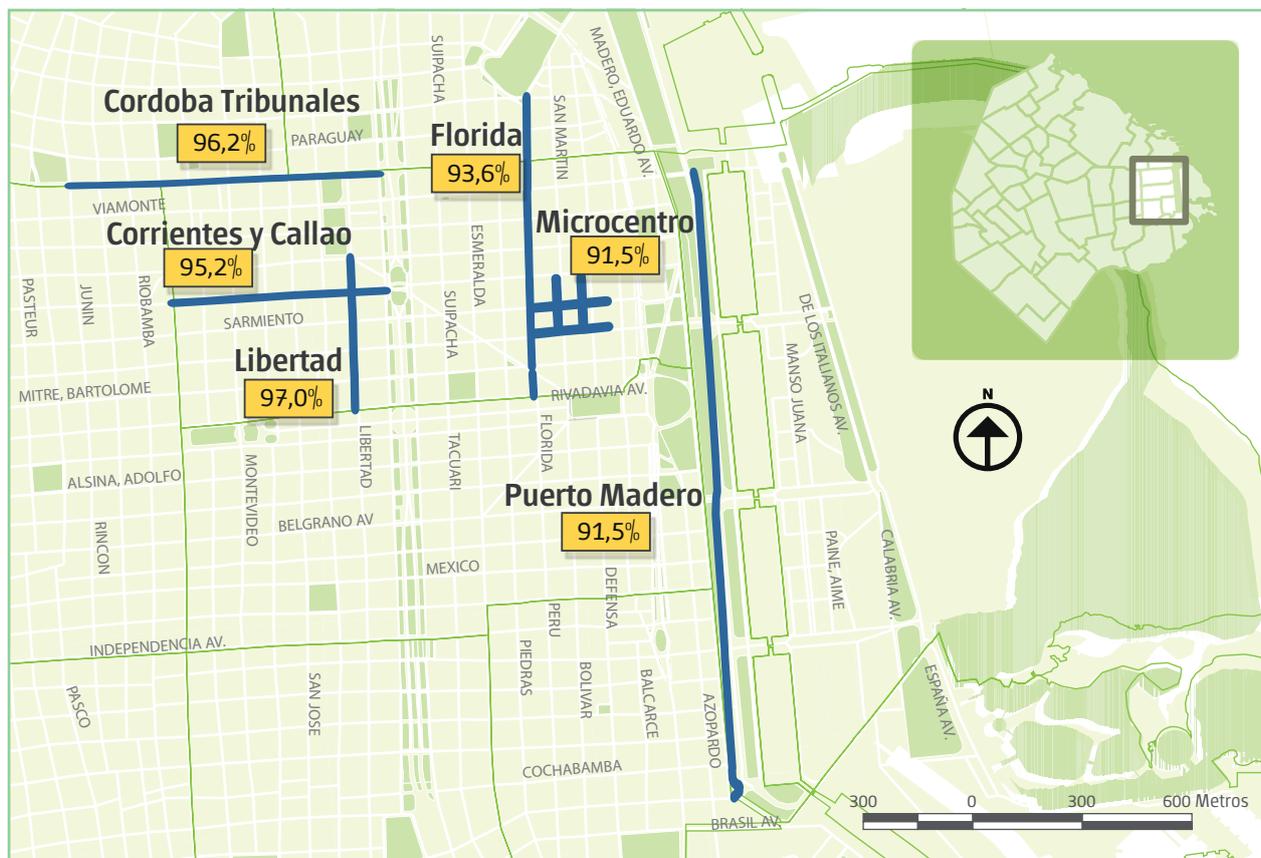


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes Centro (6 ejes comerciales)

- ▶ **94,7%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **1,4%**  
Variación respecto de marzo 2014
- ▶ **1,0%**  
Variación interanual
- ▶ **1,0**  
Locales desocupados por cuadra

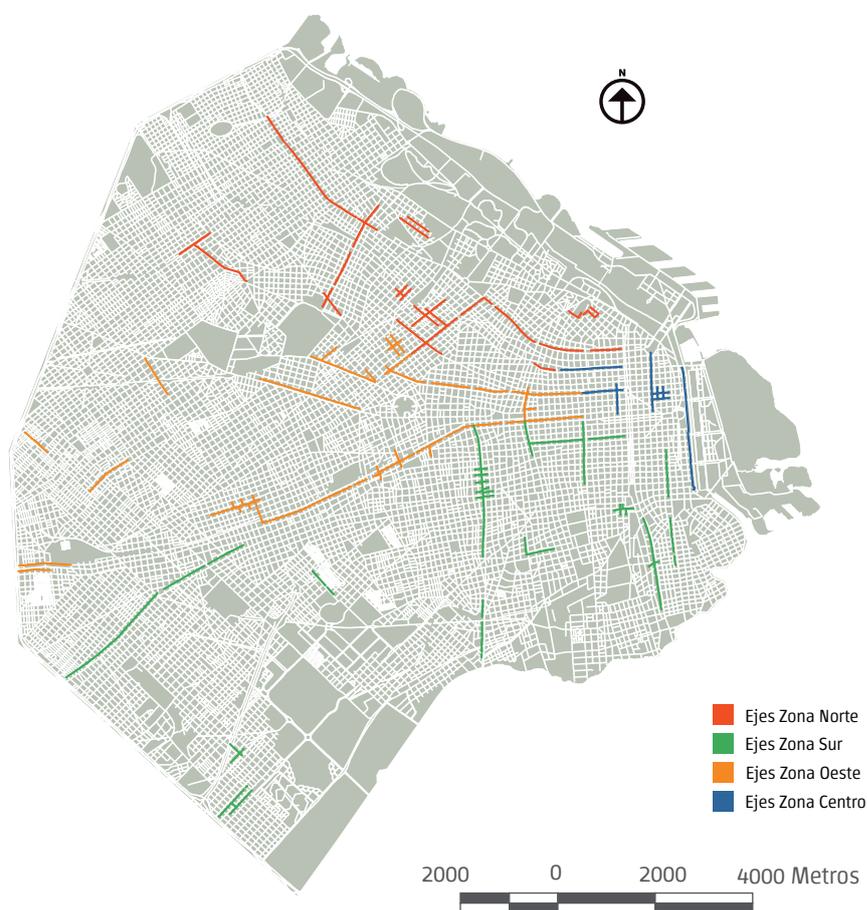
- ▶ La ocupación más alta se verificó en Libertad (97%), en tanto que Puerto Madero y Microcentro tuvieron la tasa de ocupación más baja (91,5% en ambos casos).
- ▶ De todas maneras Puerto Madero mostró una mejora en su nivel de ocupación, tanto en relación con el relevamiento previo (4,2%) como en términos interanuales (4,5%). El eje también se destacó por la alta rotación de locales (8,5%), con 5 aperturas y 2 cierres.
- ▶ El único nodo comercial que marcó una caída respecto de marzo de 2014 fue Corrientes y Callao (-0,6%).
- ▶ En términos interanuales, Microcentro (-1,7%) mostró la máxima variación negativa de la zona.



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.

## Metodología utilizada

- ▶ 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 relevamientos visuales.
- ▶ **Período analizado:** Junio 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 y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes de la Ciudad.



**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)