



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2011

Junio de 2011

Informe de resultados **461**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2011

En el mes de **abril de 2011** se relevaron 37 ejes comerciales, los cuales se hallan ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.225 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **93,6%** en dicho período, lo que no implicó variaciones significativas respecto del relevamiento previo, efectuado en marzo de 2011 (0,1%), ni en términos interanuales (-0,1%).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (6,4%), de los 526 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 55,5% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 29,1% ofrecido para alquiler, el 11,2% en refacción o construcción y el 4,2% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en abril de 2011 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95,2%. En la zona Centro, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 95% de los locales, mientras que en el Oeste se ubicó en 93,6%. Por su parte, en el Sur, se computó una tasa de 91,7%, inferior a la media.

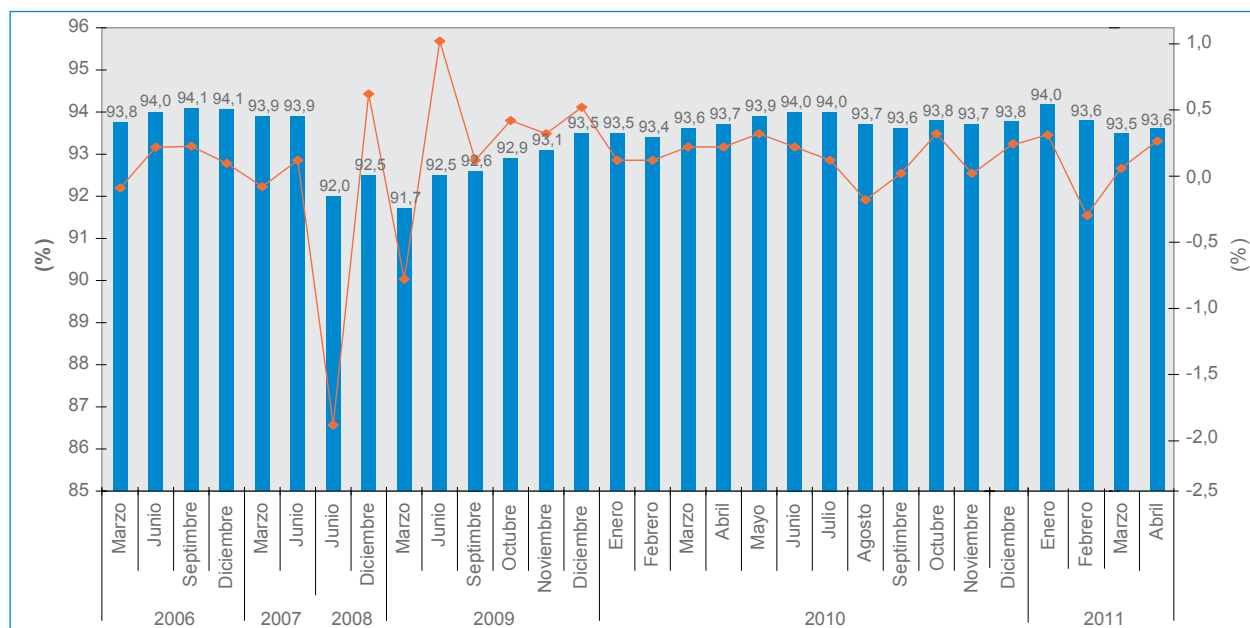
En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, se registraron mínimos aumentos en dos zonas de la Ciudad: Norte y Sur (0,3% y 0,1%, respectivamente), mientras que el Oeste no experimentó variaciones. Contrariamente, la zona Centro marcó una minúscula caída (-0,1%).

Comparando estos resultados con los de abril 2010, se registraron descensos de la ocupación tanto en el Sur (-1,2%) como en el Oeste de la Ciudad (-0,6%). Contrariamente, las zonas Norte y Centro, mostraron alzas de 1,3%, en ambos casos.

La ocupación de locales más alta se registró en el eje Villa Lugano (100%), seguido por Cuenca (98,9%) y Santa Fe (98,8%). En contraposición los ejes Forest y Avenida de los Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (76,6% y 78,7%, respectivamente). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Cañitas (con un alza de 4,3%), en tanto que en Murillo se computó el descenso más pronunciado (-4,7%). Sin embargo, en relación con abril de 2010, fueron Forest (6,5%) y Murillo (-8,9%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 14 áreas consideradas temáticas (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94,3%. Esta última no evidenció variaciones respecto de marzo, mientras que en términos interanuales se produjo una merma intrascendente (-0,1%).

Gráfico 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2006-abril 2011



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

¹ Cabe destacar que a partir de enero 2011 fueron modificados los límites de algunos de los ejes relevados. En el caso de Palermo fueron agregadas 6 cuadras, mientras que los ejes Santa Fe y Pueyrredón se extendieron 7 y 5 cuadras, respectivamente.

² Las áreas temáticas son: Santa fe, Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madro, Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y wanes.

Anexo Metodológico

El presente informe³ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **abril de 2011**, mediante el cual se registró la cantidad de locales ocupados en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello se contemplaron 37 áreas, elegidas en función de 3 variables: su densidad comercial, su ubicación geográfica y las actividades predominantes en ellos.

La tasa de ocupación comercial permite obtener una referencia importante respecto de la evolución del comercio en la metrópoli y de las disparidades que se producen entre los principales nodos comerciales de la urbe.

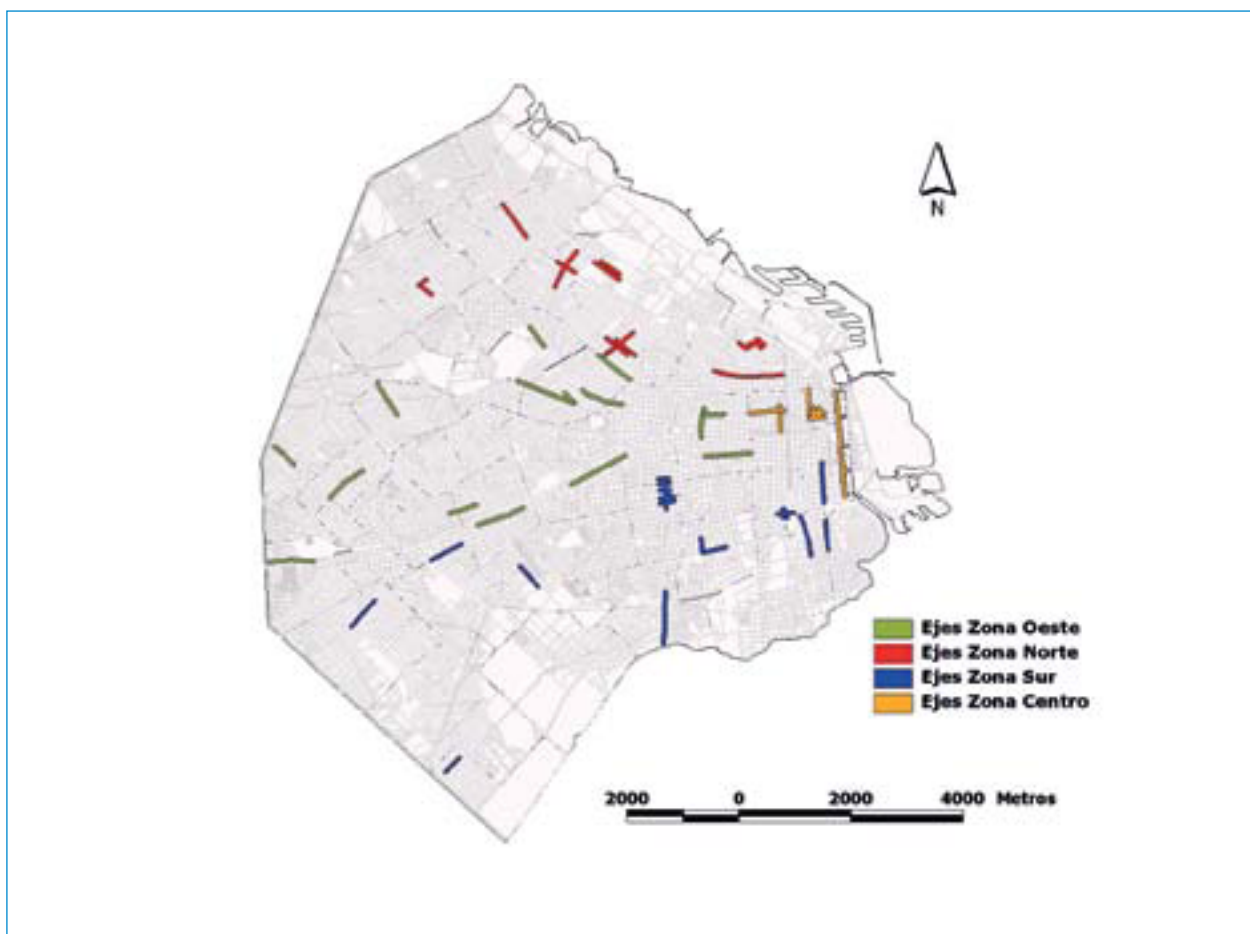
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de

un edificio de departamentos, o una casa), este criterio dejó fuera de análisis a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés y hoteles familiares, entre otros.

Se considera como locales cerrados o vacantes a todos los que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de: locales que estén en proceso de reformas edilicias que no hayan cambiado de manos, y, en segundo lugar, locales cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencias de empleados, etc.

Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollan dos o más actividades (por ejemplo, un caso frecuente es el de los kioscos con cabinas telefónicas), se clasifica al comercio tomando en cuenta a la principal actividad.

Mapa 1 | Ocupación de locales comerciales. 37 ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2011



³ Este informe se realiza desde marzo de 2002, cuando comenzaron a relevarse exhaustivamente 11 ejes que implicaban 220 frentes de manzana. A partir de febrero de 2003 se anexaron otras 20 áreas comerciales (10 de ellas temáticas) que sumaron un total de 31 ejes, las cuales se extendían a lo largo de 456 frentes, comprendiendo aproximadamente 6.242 locales. Desde diciembre de 2006, se incorporaron 6 nuevos nodos, totalizando 37 ejes comerciales en la Ciudad de Buenos Aires.

Anexo II

Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, ocupados y vacíos, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). 37 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2011

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto de Marzo 2011 (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	270	261	7	2	0	0	96,7	0,4	2,8
Recoleta	106	97	0	1	8	0	91,5	2,1	1,1
Santa Fe	427	422	1	4	0	0	98,8	0,0	0,3
Cabildo	294	282	11	1	0	0	95,9	1,4	2,9
Cañitas	105	93	5	4	3	0	88,6	4,3	-1,0
Palermo	303	279	14	10	0	0	92,1	-1,0	-1,1
Colegiales	322	306	7	8	1	0	95,0	-0,6	0,0
Zona Norte	1.827	1.740	45	30	12	0	95,2	0,3	1,3
Constitución	175	163	6	5	1	0	93,1	0,0	-3,0
Av. de los Patricios	155	122	24	6	0	3	78,7	-0,8	-3,2
Flores Sur	140	133	4	1	0	2	95,0	0,0	-0,7
Sáenz	264	246	8	4	4	2	93,2	0,0	-0,4
Defensa	211	189	18	2	1	1	89,6	0,5	0,6
Montes de Oca	129	114	5	10	0	0	88,4	0,1	-3,3
Mataderos	230	215	7	4	3	1	93,5	0,0	-0,9
Villa Lugano	145	145	0	0	0	0	100,0	0,7	0,0
Alberdi	152	144	4	0	4	0	94,7	0,0	0,0
Parque Patricios	206	191	10	2	2	1	92,7	0,0	-1,5
Boedo	372	337	19	9	5	2	90,6	0,0	-1,6
Zona Sur	2.179	1.999	105	43	20	12	91,7	0,1	-1,2
Corrientes y Callao	182	164	8	1	9	0	90,1	0,0	1,3
Libertad	232	221	8	3	0	0	95,3	0,0	0,9
Florida	240	235	3	2	0	0	97,9	0,0	0,9
Microcentro	109	102	4	1	2	0	93,6	0,0	2,8
Puerto Madero	69	68	1	0	0	0	98,6	-1,4	1,5
Zona Centro	832	790	24	7	11	0	95,0	-0,1	1,3
Corrientes y Scalabrini Ortiz	216	200	9	7	0	0	92,6	0,0	-0,9
Cuenca	278	275	1	2	0	0	98,9	0,0	1,1
Devoto	196	185	6	4	1	0	94,4	0,5	-2,1
Flores	308	292	8	8	0	0	94,8	0,3	-1,0
Avellaneda	305	299	5	0	0	1	98,0	0,3	-0,7
Forest	107	82	17	5	0	3	76,6	-1,2	6,5
Córdoba	242	227	4	10	1	0	93,8	0,0	-1,7
Liniers	207	176	16	11	0	4	85,0	0,0	-1,3
Murillo	46	41	2	2	1	0	89,1	-4,7	-8,9
Pueyrredón	430	411	8	3	8	0	95,6	0,5	-0,1
Belgrano	212	203	6	0	2	1	95,8	-0,5	-2,4
Caballito	278	268	6	1	3	0	96,4	0,0	-1,0
Warnes	268	234	18	15	0	1	87,3	-0,8	-1,2
Monte Castro	294	277	12	5	0	0	94,2	0,0	0,0
Zona Oeste	3.387	3.170	118	73	16	10	93,6	0,0	-0,6
General	8.225	7.699	292	153	59	22	93,6	0,1	-0,1

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

Anexo III

Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 37 ejes comerciales.
Ciudad de Buenos Aires. Abril 2011

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2001	2899
		Av. Alvear	1801	1999
	Recoleta	Quintana	401	599
		Ortiz	1801	1899
		Junín	1701	1799
		Callao	1801	1899
	Santa Fe	Vicente López	2001	2199
		Santa Fe	1101	2499
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4699
		Monroe	4901	5099
	Cañitas	Arce	201	699
		Báez	101	799
	Colegiales	Cabildo	501	1099
		Lacroze	2001	2899
Palermo	Serrano / Borges	1301	2099	
	El Salvador	4501	4999	
Centro	Florida	Florida	4701	5299
		Sarmiento	101	799
	Microcentro	Perón	301	599
		San Martín	301	599
		Reconquista	201	399
	Libertad	Libertad	201	399
	Corrientes y Callao	Corrientes	1	499
Puerto Madero	A. M. De Justo	1101	1799	
Sur	Constitución	Salta	101	2099
		Brasil	1601	1799
		Lima	1101	1299
	Montes de Oca	Montes de Oca	1601	1799
	Defensa	Defensa	1	899
	Flores Sur	Varela	701	1499
	Alberdi	Alberdi	1001	1499
	Av. Patricios	Patricios	3401	4099
	Parque Patricios	Caseros	1	799
		La Rioja	2601	2999
	Sáenz	Sáenz	1901	2199
	Villa Lugano	Chilavert	601	1399
		Boedo	6301	6799
	Boedo	Carlos Calvo	601	1099
		Estados Unidos	3501	3699
		Humberto Primo	3501	3699
		Independencia	3401	3599
México		3501	3699	
San Juan		3501	3699	
Mataderos	Alberdi	3401	3699	
Oeste	Belgrano	Belgrano	5401	6199
	Caballito	Rivadavia	1801	2799
	Avellaneda	Avellaneda	4401	5499
	Córdoba	Córdoba	2801	3399
	Cuenca	Cuenca	4201	5099
	Devoto	Lope de Vega	2701	3499
	Forest	Forest	301	699
	Murillo	Murillo	501	799
		Pueyrredón	1	599
	Pueyrredón	Corrientes	2301	2799
		Warnes	401	1599
	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4501	5299
	Flores	Rivadavia	6401	7399
	Liniers	Rivadavia	10801	11699
	Monte Castro	Álvarez Jonte	4501	5299

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