



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2012

Mayo de 2012

Informe de resultados **501**

Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2012

En el mes de enero de 2012 se relevaron 39 ejes comerciales¹, los cuales se ubican en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.588 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94,2% en dicho período, lo que implicó una variación negativa respecto del relevamiento previo (0,2%), efectuado en diciembre de 2011, mientras que en términos interanuales marcó un ascenso (0,4%).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (5,8%), de los 493 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 63,5% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 23,7% ofrecido para alquiler, el 9,9% en refacción o construcción y el 2,9% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en enero de 2012 la mayor le correspondió al Norte de la Ciudad, con un valor de 95,4%. En la zona Centro, la tasa de ocupación se ubicó también por encima del promedio general, alcanzando el 94,3% de los locales. Por su parte, en el Oeste la tasa alcanzó un valor equivalente a la media (94,2%). A su vez, en el Sur, se computó una tasa de 93,3%, inferior a la media.

En cuanto a su evolución respecto del último relevamiento realizado, solo se registraron ascensos de la ocupación en la zona Sur de la Ciudad (0,4%). Mientras que las demás zonas experimentaron variaciones negativas: el Oeste (0,5%), el Norte (0,4%) y el Centro (0,1%).

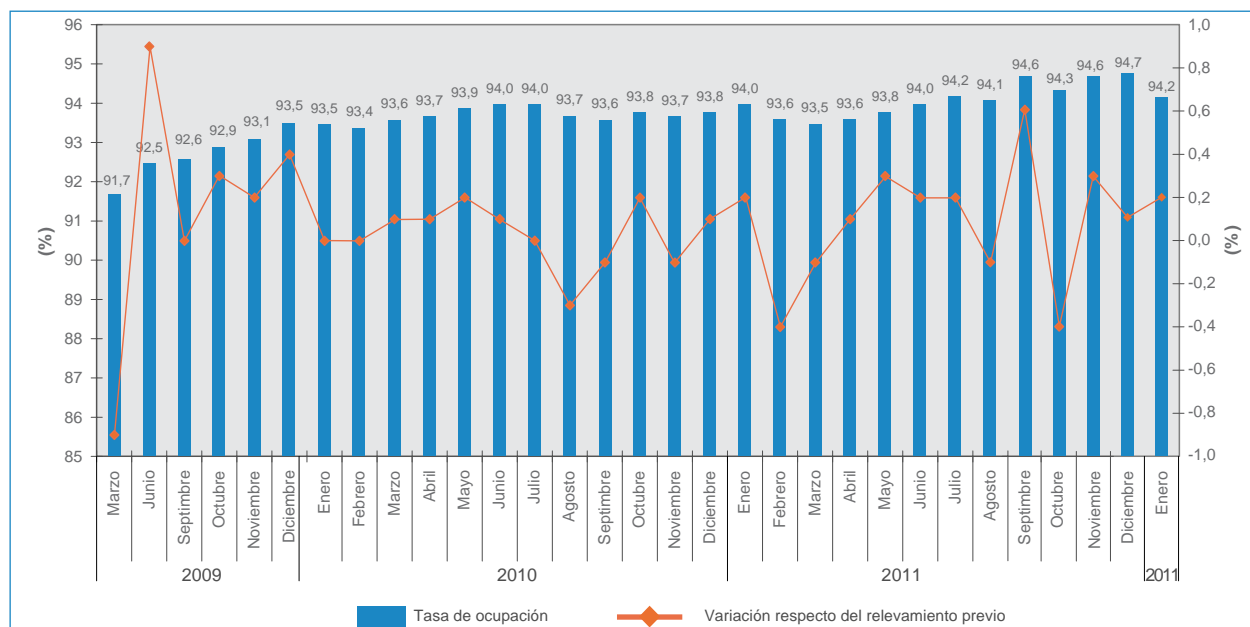
Comparando estos resultados con los de enero de 2011, se constataron ascensos de la ocupación tanto en el Sur (1,9%) como en el Oeste de la Ciudad (0,1%). Por otra parte, la zona Norte no marcó variaciones interanuales y la zona Centro mostró una baja de 0,7%.

La ocupación de locales más alta se registró en Villa Lugano (con ocupación total de locales, 100%); a su vez, los ejes Cuenca, Belgrano y Avellaneda presentaron tasas muy elevadas (99,3%, 98,1% y 98%, respectivamente). En contraposición, los ejes Forest (73,8%), Villa Crespo y Av. de los Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (86,6% en ambos nodos).

Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Av. de los Patricios (con un alza de 1,5%), en tanto que en Forest se computó el descenso más pronunciado (-1,5%). En tanto, en la comparación interanual, fueron Av. de los Patricios (10,8%) y Puerto Madero (-6,8%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo.

Si se tiene en cuenta al subconjunto de las 16 áreas consideradas temáticas² (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 94%. Esta última evidenció una variación negativa respecto de diciembre de 2011 (0,4%), mientras que en términos interanuales la caída fue más pronunciada (-0,8%).

Gráfico 1 | Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto al relevamiento previo (%). 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2009-enero 2012



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 2012 fueron incluidas en el cálculo la tasa de ocupación general los nuevos nodos relevados: Palermo Hollywood y Villa Crespo, totalizando 39 ejes comerciales.

² Desde enero 2012, la nómina de áreas temáticas de la Ciudad está compuesta por: Santa Fe, Cañitas, Palermo, Defensa, Alberdi, Libertad, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano y Warnes, a las que se suma la incorporación de los nuevos nodos relevados Palermo Hollywood y Villa Crespo.

Anexo Metodológico

El presente informe³ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de enero de 2012, 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 39 áreas, elegidas en función de 3 variables: su densidad comercial, su ubicación geográfica y las actividades predominantes en ellas.

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.

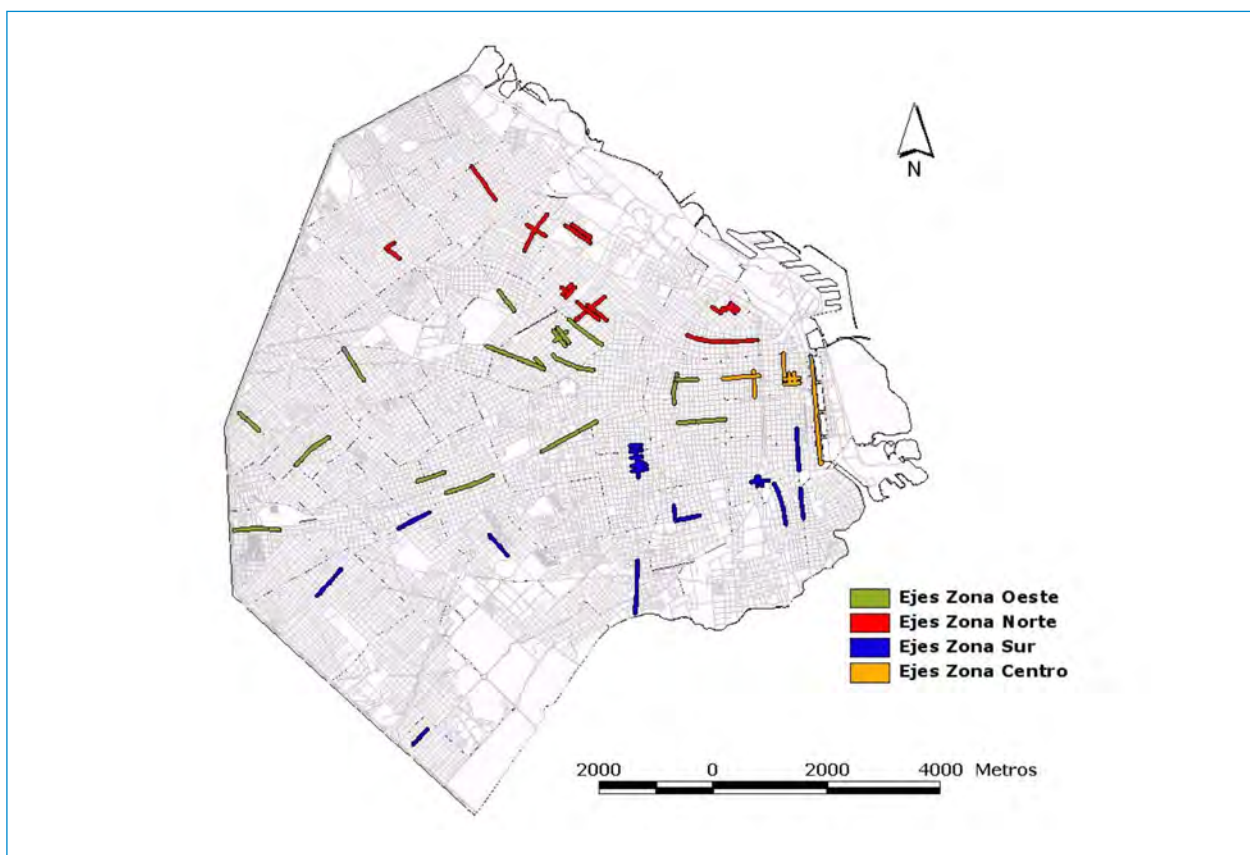
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de

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. 39 ejes relevados. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2012



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

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. Por último, a partir de enero 2011, se sumaron al relevamiento dos arterias, las que pasaron a tenerse en cuenta dentro de la tasa general de ocupación en enero de 2012, alcanzándose los 39 ejes.

Anexo II

Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, ocupados y vacíos, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2012

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	268	252	12	3	1	0	94,0	-0,4	-1,6
Recoleta	109	104	3	1	1	0	95,4	0,0	5,5
Santa Fe	428	419	3	3	3	0	97,9	-0,7	-1,6
Cabildo	295	285	8	2	0	0	96,6	0,0	1,1
Cañitas	106	99	3	1	3	0	93,4	1,0	8,8
Palermo	312	285	12	15	0	0	91,3	-1,0	-3,2
Palermo Hollywood	84	76	3	4	1	0	90,5	-1,3	1,9
Colegiales	318	311	4	2	1	0	97,8	-0,3	0,9
Zona Norte	1.920	1.831	48	31	10	0	95,4	-0,4	0,0
Constitución	177	168	8	1	0	0	94,9	0,0	1,9
Av. de los Patricios	157	136	12	4	4	1	86,6	1,5	10,8
Flores Sur	140	134	3	0	1	2	95,7	0,0	0,8
Sáenz	269	254	10	2	1	2	94,4	-0,4	0,1
Defensa	212	192	17	2	0	1	90,6	0,5	1,6
Montes de Oca	132	117	8	7	0	0	88,6	0,0	0,3
Mataderos	232	222	6	2	1	1	95,7	0,9	2,8
Villa Lugano	147	147	0	0	0	0	100,0	0,0	1,4
Alberdi	154	146	1	0	7	0	94,8	0,7	0,8
Parque Patricios	208	198	8	1	0	1	95,2	0,0	2,7
Boedo	377	344	25	3	4	1	91,2	0,9	0,7
Zona Sur	2.205	2.058	98	22	18	9	93,3	0,4	1,9
Corrientes y Callao	187	171	11	1	4	0	91,4	-0,6	1,5
Libertad	235	219	15	1	0	0	93,2	0,0	-2,2
Florida	239	234	5	0	0	0	97,9	0,0	0,0
Microcentro	106	100	4	1	1	0	94,3	0,0	1,8
Puerto Madero	74	69	4	0	1	0	93,2	0,0	-6,8
Zona Centro	841	793	39	3	6	0	94,3	-0,1	-0,7
Corrientes y Scalabrini Ortiz	217	201	11	5	0	0	92,6	-1,5	-1,9
Cuenca	278	276	1	1	0	0	99,3	-0,7	0,0
Devoto	201	196	2	2	1	0	97,5	1,0	2,8
Flores	308	301	3	4	0	0	97,7	-0,3	3,1
Avellaneda	304	298	6	0	0	0	98,0	-1,3	-1,7
Forest	107	79	18	9	0	1	73,8	-1,3	-3,7
Córdoba	243	233	4	6	0	0	95,9	-1,3	0,5
Liniers	212	184	18	7	0	3	86,8	-0,5	3,3
Murillo	46	44	0	1	1	0	95,7	0,0	0,0
Pueyrredón	431	409	12	2	8	0	94,9	-0,7	-2,4
Belgrano	214	210	3	0	1	0	98,1	0,0	2,0
Caballito	281	273	6	0	2	0	97,2	0,0	1,2
Warnes	268	238	22	7	0	1	88,8	0,4	-0,7
Villa Crespo	186	161	10	14	1	0	86,6	0,7	1,9
Monte Castro	296	280	12	3	1	0	94,6	-1,4	0,0
Zona Oeste	3.592	3.383	128	61	15	5	94,2	-0,5	0,1
General	8.558	8.065	313	117	49	14	94,2	-0,2	0,4

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. 39 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2012

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
		Vicente López	2001	2199
	Santa Fe	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
		Honduras	4701	5299
Palermo Hollywood	Fitz Roy	1601	1899	
	Honduras	5501	5699	
	Humboldt	1601	1899	
Centro	Florida	Florida	101	799
		Sarmiento	301	599
	Microcentro	Perón	301	599
		San Martín	201	399
		Reconquista	201	399
	Libertad	Libertad	1	499
	Corrientes y Callao	Corrientes	1101	1799
Puerto Madero	A. M. De Justo	101	2099	
Sur	Constitución	Salta	1601	1799
		Brasil	1101	1299
		Lima	1601	1799
	Montes de Oca	Montes de Oca	1	899
	Defensa	Defensa	701	1499
	Flores Sur	Varela	1001	1499
	Alberdi	Alberdi	3401	4099
	Av. Patricios	Patricios	1	799
	Parque Patricios	Caseros	2601	2999
		La Rioja	1901	2199
	Sáenz	Sáenz	601	1399
	Villa Lugano	Chilavert	6301	6799
		Boedo	601	1099
	Boedo	Carlos Calvo	3501	3699
		Estados Unidos	3501	3699
Humberto Primo		3401	3599	
Independencia		3501	3699	
México		3501	3699	
San Juan		3401	3699	
Mataderos	Alberdi	5401	6199	
Oeste	Belgrano	Belgrano	1801	2799
	Caballito	Rivadavia	4401	5499
	Avellaneda	Avellaneda	2801	3399
	Córdoba	Córdoba	4201	5099
	Cuenca	Cuenca	2701	3499
	Devoto	Lope de Vega	2801	3399
	Forest	Forest	301	699
	Murillo	Murillo	501	799

Anexo III (continuación)

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Oeste	Pueyrredón	Pueyrredón	1	599
		Corrientes	2301	2799
	Warnes	Warnes	401	1599
	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Corrientes	4501	5299
	Flores	Rivadavia	6401	7399
	Liniers	Rivadavia	10801	11699
	Monte Castro	Álvarez Jonte	4501	5299
	Villa Crespo	Gurruchaga	701	999
		Aguirre	601	999

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