



# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2012

Mayo de 2012

Informe de resultados **505**



# Ejes Comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Febrero 2012

En el mes de **febrero de 2012** se relevaron 39 ejes comerciales<sup>1</sup>, los cuales se ubican en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.556 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó **94%** en dicho período, lo que implicó una variación negativa respecto del relevamiento previo (0,2%), efectuado en enero de 2012, mientras que en términos interanuales marcó un ascenso (0,6%).

En lo que refiere a la composición de la tasa de vacancia (6%), de los 513 locales que no se encontraron en funcionamiento, el 65,3% fueron constatados como vacíos sin destino aparente, el 23% ofrecido para alquiler, el 9% en refacción o construcción y el 2,7% en venta.

El análisis de las distintas tasas de ocupación por zonas en la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en febrero de 2012 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 94,4% de los locales. Por su parte, en el Oeste la tasa alcanzó un valor inferior a la media (93,7%). A su vez, en el Sur, se computó una tasa de 93,2%, también inferior a la media.

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

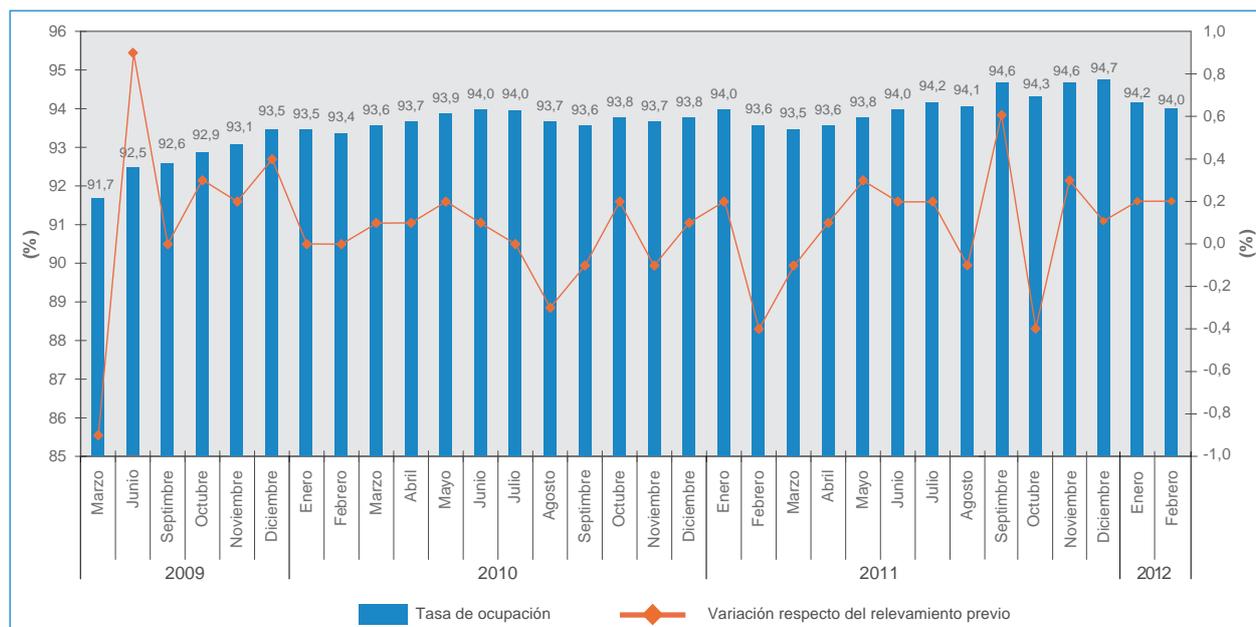
Comparando estos resultados con los de febrero de 2011, se constataron ascensos de la ocupación tanto en el Sur (1,8%) como en el Norte (0,4%) y en el Oeste de la Ciudad (0,2%). Por otra parte, la zona Centro mostró una baja de 0,6%.

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 Florida presentaron tasas muy elevadas (98,6%, 98,1% y 97,9%, respectivamente). En contraposición, los ejes Forest (73,8%), Villa Crespo y Liniers mostraron las tasas más acotadas del período (85,1% y 85,8, respectivamente).

Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Cañitas (con un alza de 1,9%), en tanto que en Villa Crespo se computó el descenso más pronunciado (-1,7%). A su vez, en la comparación interanual, fueron Cañitas (10,9%) 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 temáticas<sup>2</sup> (en función de la especialización en ciertos rubros comerciales), el procedimiento arrojó una tasa de ocupación de 93,7%. Esta última evidenció una variación negativa respecto de enero de 2012 (0,3%), mientras que en términos interanuales la caída fue apenas más pronunciada (0,4%).

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



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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 informe<sup>3</sup> contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de **febrero 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.

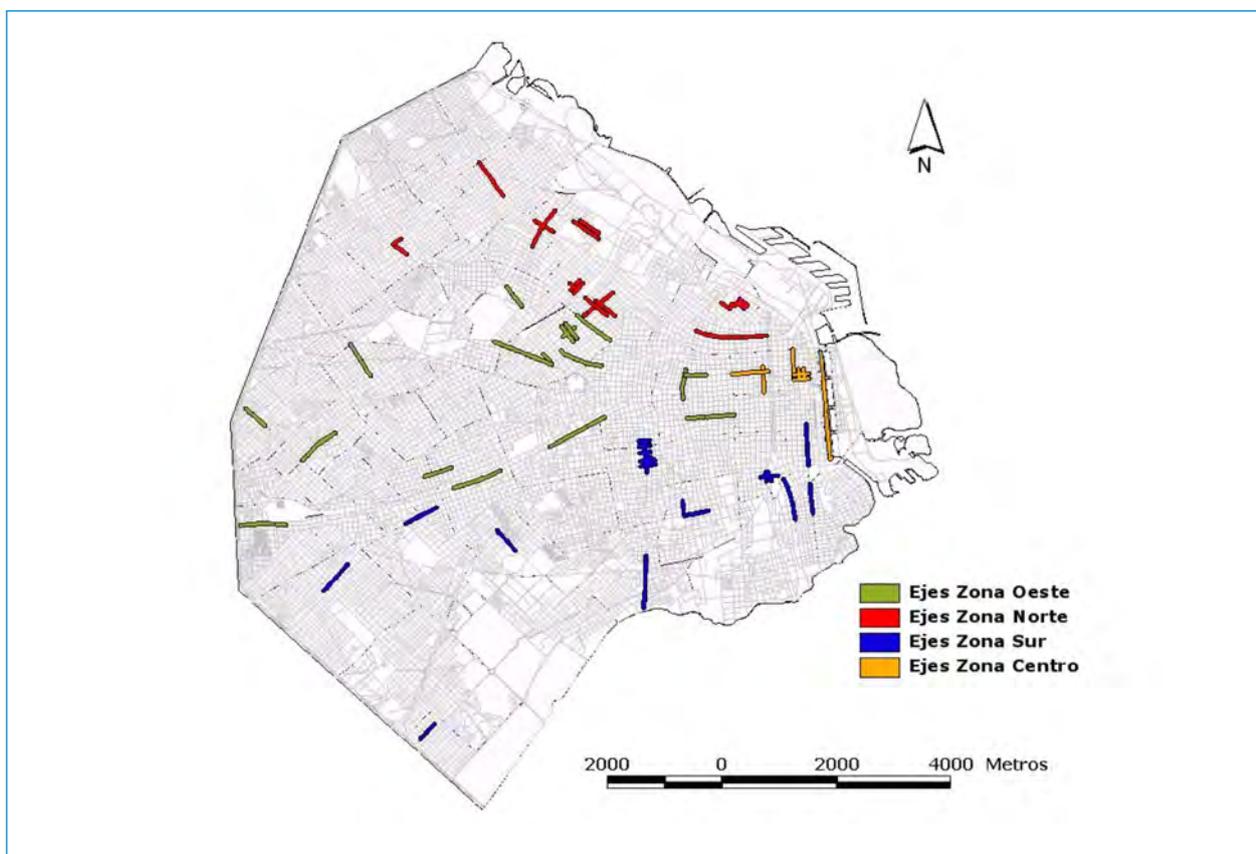
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de

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. Febrero 2012



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

<sup>3</sup> 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. Febrero 2012

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	267	252	10	4	1	0	94,4	0,4	-0,8
Recoleta	109	105	2	1	1	0	96,3	1,0	7,6
Santa Fe	428	418	5	2	3	0	97,7	-0,2	-1,2
Cabildo	295	281	12	2	0	0	95,3	-1,4	0,4
Cañitas	104	99	3	1	1	0	95,2	1,9	10,9
Palermo	310	282	15	13	0	0	91,0	-0,4	-3,2
Palermo Hollywood	84	77	4	2	1	0	91,7	1,3	3,3
Colegiales	318	310	4	3	1	0	97,5	-0,3	1,3
<b>Zona Norte</b>	<b>1.915</b>	<b>1.824</b>	<b>55</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>95,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>
Constitución	177	166	10	1	0	0	93,8	-1,2	0,7
Av. de los Patricios	158	136	13	4	4	1	86,1	-0,6	10,1
Flores Sur	140	134	3	0	1	2	95,7	0,0	0,0
Sáenz	269	254	10	2	1	2	94,4	0,0	1,3
Defensa	212	193	16	2	0	1	91,0	0,5	2,2
Montes de Oca	132	117	8	7	0	0	88,6	0,0	0,3
Mataderos	232	222	6	2	1	1	95,7	0,0	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	0,0	0,1
Parque Patricios	208	197	9	1	0	1	94,7	-0,5	2,2
Boedo	377	345	24	3	4	1	91,5	0,3	1,0
<b>Zona Sur</b>	<b>2.206</b>	<b>2.057</b>	<b>100</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>93,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,8</b>
Corrientes y Callao	187	171	11	1	4	0	91,4	0,0	1,5
Libertad	235	220	14	1	0	0	93,6	0,5	-1,7
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
<b>Zona Centro</b>	<b>841</b>	<b>794</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>94,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,6</b>
Corrientes y Scalabrini Ortiz	217	202	9	6	0	0	93,1	0,5	-1,9
Cuenca	278	274	4	0	0	0	98,6	-0,7	-0,7
Devoto	201	196	2	2	1	0	97,5	0,0	3,9
Flores	308	300	4	4	0	0	97,4	-0,3	3,8
Avellaneda	304	294	9	1	0	0	96,7	-1,3	0,3
Forest	107	79	18	9	0	1	73,8	0,0	-3,7
Córdoba	243	230	8	5	0	0	94,7	-1,3	-0,4
Liniers	212	182	20	7	0	3	85,8	-1,1	2,1
Murillo	46	44	0	1	1	0	95,7	0,0	0,0
Pueyrredón	431	406	14	3	8	0	94,2	-0,7	-2,2
Belgrano	214	210	3	0	1	0	98,1	0,0	2,5
Caballito	281	273	6	0	2	0	97,2	0,0	1,2
Warnes	268	239	20	8	0	1	89,2	0,4	0,9
Villa Crespo	188	160	12	16	0	0	85,1	-1,7	-1,6
Monte Castro	296	279	13	3	1	0	94,3	-0,4	-0,3
<b>Zona Oeste</b>	<b>3.594</b>	<b>3.368</b>	<b>142</b>	<b>65</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>93,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,2</b>
<b>General</b>	<b>8.556</b>	<b>8.043</b>	<b>335</b>	<b>118</b>	<b>46</b>	<b>14</b>	<b>94,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,6</b>

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. Febrero 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
		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
	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
<b>Oeste</b>	<b>Pueyrredón</b>	Pueyrredón	1	599
		Corrientes	2301	2799
	<b>Warnes</b>	Warnes	401	1599
	<b>Corrientes y Scalabrini Ortiz</b>	Corrientes	4501	5299
	<b>Flores</b>	Rivadavia	6401	7399
	<b>Liniers</b>	Rivadavia	10801	11699
	<b>Monte Castro</b>	Álvarez Jonte	4501	5299
	<b>Villa Crespo</b>	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.