



**Ejes comerciales.
Ciudad de Buenos Aires.
Junio de 2012**

Noviembre de 2012

Informe de resultados **534**

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2012

1. Resumen Ejecutivo

En el mes de junio de 2012 se relevaron 39 ejes comerciales¹, ubicados en distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho procedimiento permitió contabilizar 8.563 negocios. La tasa de ocupación de locales comerciales observada alcanzó 94,4% en este período, lo que implicó una mínima variación positiva respecto del relevamiento previo (0,2%), efectuado en mayo de 2012. En términos interanuales, la suba verificada fue algo mayor (0,6%).

En cuanto a la composición de la tasa de vacancia (5,6%), de los 478 locales que no se encontraron en funcionamiento, 64,4% fueron constatados como desocupados, 23,8% ofrecidos para alquiler, 9% en refacción o construcción y 2,7% en venta.

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en junio de 2012, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,7%. En la zona Oeste, la misma alcanzó el 94,6% de los locales. Por su parte, en el Sur se ubicó en 93,7%, mientras que en el Centro se computó una tasa de 92,5%, ambos casos inferiores a la media.

Respecto del último relevamiento realizado (mayo 2012), se registraron mínimas variaciones positivas en la mayoría de las zonas (0,4% en el Centro, 0,3% en el Norte y 0,2% en el Oeste de la Ciudad). En tanto, en la zona Sur no se registraron diferencias.

Comparando estos resultados con los de junio de 2011, el mayor ascenso de la ocupación se registró en el Sur de la Ciudad (1,8%), seguido por las zonas Oeste y Centro (0,6% y 0,3%, respectivamente). Contrariamente, la zona Norte mostró una baja de 0,8%.

La ocupación de locales más alta se registró en Murillo (ocupación total de 100%), seguido por Avellaneda (99,3%), mientras que los ejes Forest y Av. Patricios mostraron las tasas más acotadas del período (76,6% y 84,8%, en cada caso). Tomando en cuenta las variaciones respecto del relevamiento previo, la suba más significativa se presentó en Murillo (2,2%), al tiempo que el eje Palermo Hollywood computó el mayor descenso intermensual de la ocupación (-1,4%). En tanto, en relación a junio de 2011, fueron Murillo (12,2%) y Palermo Hollywood (-6,2%) los que marcaron las variaciones más destacables, hacia arriba y hacia abajo (Ver Anexo II).

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 no verificó cambios respecto de mayo 2012 (0,1%), al mismo tiempo en términos interanuales evidenció una caída (-0,4%).

¹ Cabe destacar que a partir de enero 2012 fueron incluidos 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.

2. Resultados generales

En el relevamiento efectuado en junio de 2012 se registró un total de 8.563 locales radicados en los 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. La tasa de ocupación se ubicó en 94,4%, mientras que la correspondiente a las 16 áreas temáticas (subgrupo seleccionado dentro de la totalidad de la muestra, que se caracteriza por el predominio de la comercialización de algún rubro en particular) arrojó un valor inferior (94%).

De los 8.563 locales relevados, 8.085 se encontraron en funcionamiento y 478 cerrados (64,4% sin destino apa-

rente, 23,9% en alquiler, 9% en construcción o refacción y 2,7% en venta). Dichas cifras compusieron una tasa de vacancia de 5,6%.

El nivel de ocupación del total de los 39 ejes calculado en el relevamiento previo había sido mínimamente inferior (94,2%). Así, la tasa de ocupación de junio marcó una variación mínimamente positiva respecto de mayo (0,2%) y creció 0,6% en relación con los resultados de junio de 2011 (Cuadro 1).

Cuadro 1 Ocupación comercial. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. CABA. Marzo 2007-junio 2012

Período	Tasa de Ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
		%	
2007			
Marzo	93,9	-0,2	-0,1
Junio	93,9	0,0	-0,1
2008			
Junio	92,0	-2,1	-2,1
Diciembre	92,5	0,5	.
2009			
Marzo	91,7	-0,8	.
Junio	92,5	1,0	0,8
Septiembre	92,6	0,0	.
Octubre	92,9	0,3	.
Noviembre	93,1	0,2	.
Diciembre	93,5	0,4	1,1
2010			
Enero	93,5	0,0	.
Febrero	93,4	0,0	.
Marzo	93,6	0,1	2,1
Abril	93,7	0,1	.
Mayo	93,9	0,2	.
Junio	94,0	0,1	1,6
Julio	94,0	0,0	.
Agosto	93,7	-0,3	.
Septiembre	93,6	-0,1	1,2
Octubre	93,8	0,2	1,0
Noviembre	93,7	-0,1	0,6
Diciembre	93,8	0,1	0,3
2011			
Enero	94,0	0,2	0,6
Febrero	93,6	-0,4	0,2
Marzo	93,5	-0,1	0,0
Abril	93,6	0,1	-0,1
Mayo	93,8	0,3	-0,1
Junio	94,0	0,2	0,0
Julio	94,2	0,2	0,2
Agosto	94,1	-0,1	0,3
Septiembre	94,6	0,6	1,1
Octubre	94,3	-0,4	0,5
Noviembre	94,6	0,3	0,9
Diciembre	94,7	0,1	0,9

Continúa

Cuadro 1 Ocupación comercial. Tasa de ocupación y variación (%). 37 ejes comerciales. CABA. Marzo 2007-junio 2012

Período	Tasa de Ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
		%	
2012			
Enero	94,2	-0,2	0,4
Febrero	94,0	-0,2	0,6
Marzo	94,1	0,2	0,8
Abril	94,2	0,0	0,8
Mayo	94,2	0,1	0,6
Junio	94,4	0,2	0,6

. Dato no existente

Nota: el relevamiento comprende 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir enero de 2012. Con anterioridad, el operativo contemplaba 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

En cuanto a los locales que se encontraron en funcionamiento durante junio de 2012 (Gráfico 1), se observó que el 28,5% de ellos se dedicaron al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, siendo éste el de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires. En segundo lugar, con el 11,8%, se colocó el componente residual *Otros*, que concentra a

todas las actividades con menos del 2% de los locales. En el tercer y cuarto puesto con el 8% y 7,7% de sus locales ocupados se ubicaron los rubros de *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y *Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*, correspondientemente (ver Anexo III).

Gráfico 1 Ocupación de locales comerciales. Concentración comercial por rubro (%). CABA. Junio 2012



*El rubro *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas*, incluye la venta al por menor de combustibles para vehículos.

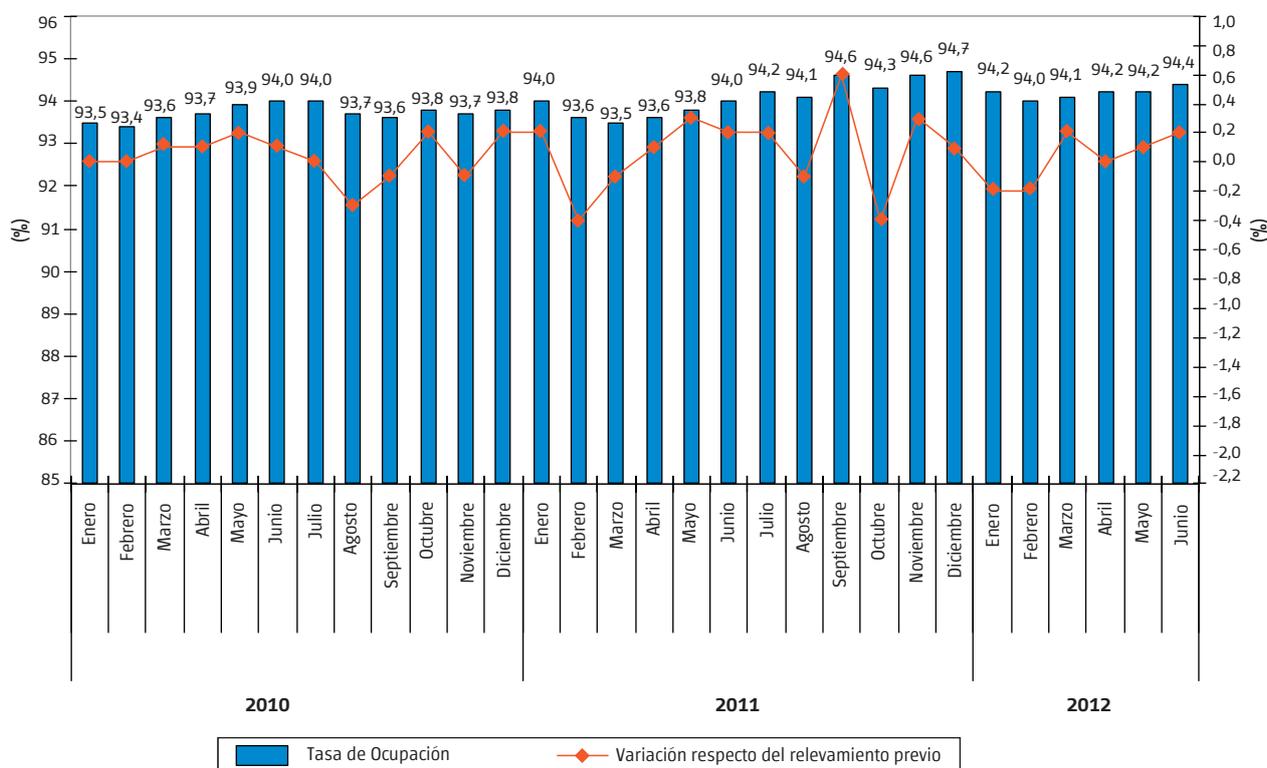
**El rubro *Otros* incluye a todas las actividades que concentran menos del 2% de los locales.

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

Analizando la evolución de la ocupación comercial desde marzo de 2003, cuando comenzó a realizarse este relevamiento, se alcanzó la mayor tasa en diciembre de 2005 (94,8%). A partir del máximo alcanzado, el guarismo se redujo en menos de un punto porcentual y durante 2006 y 2007 se mantuvo prácticamente sin variaciones. Los valores de 2008 (92% en junio y 92,5% en diciembre) fueron los más bajos desde septiembre de 2003. Por su parte, 2009 comenzó con una tasa menor a la última arrojada en 2008, y en diciembre, el 93,5% de los locales se encontraron ocupados. El año 2010 conservó en enero la tasa de ocupación de 93,5%, se redujo apenas en febrero

(93,4%), experimentó subas constantes hasta julio (94%), cayó a 93,7% en agosto y se mantuvo prácticamente sin variaciones hasta diciembre, cuando marcó una tasa de 93,8%. A su vez, 2011 comenzó con una elevada tasa de 94%, disminuyó en febrero y marzo, y comenzó a repuntar en abril hasta llegar a su punto más alto en diciembre de 2011 cuando el 94,7% de los locales se encontraron ocupados (apenas 0,1 puntos porcentuales por debajo del valor récord), los datos de 2012, superan la *performance* de los seis primeros meses del año 2011 y la tasa de ocupación de junio ya alcanzó el 94,4% (Gráfico 2).

Gráfico 2 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación y variación respecto del relevamiento previo (%). CABA. Enero 2010-junio 2012



Nota: el relevamiento comprende 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir enero de 2012. Con anterioridad el operativo contemplaba 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

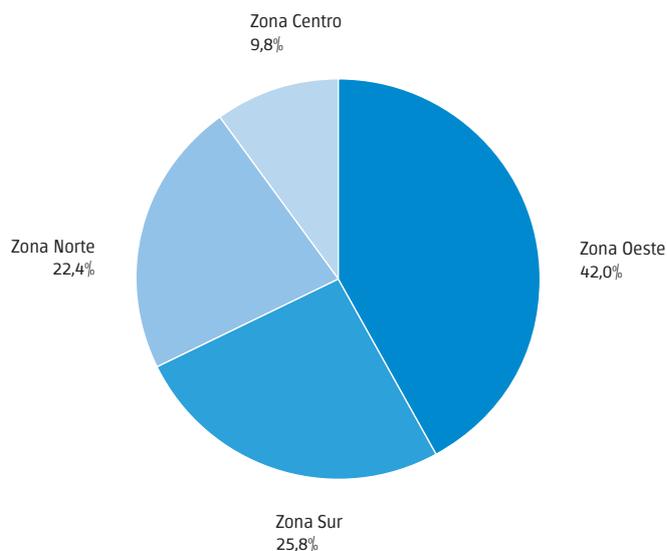
3. Tasa de Ocupación según zonas geográficas

Se analiza a continuación, la composición de la tasa de ocupación según las grandes zonas geográficas en que se divide la Ciudad de Buenos Aires.

Previamente, cabe decir que la mayor cantidad de locales relevados se concentró en la zona Oeste, representando el 42% de los comercios, lo que equivale a 3.597 bocas. El

segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 25,8% del total (2.205 negocios registrados). En tercer término se ubicó la zona Norte, en la cual se reconocieron 1.919 locales, lo que representó una porción de 22,4%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con 842 relevados y una participación del 9,8% (Gráfico 3).

Gráfico 3 Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). CABA. Junio 2012



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

El análisis de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, permitió constatar que en junio de 2012, la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte de la Ciudad, cuyo valor fue de 94,7%. En la zona Oeste, la misma alcanzó

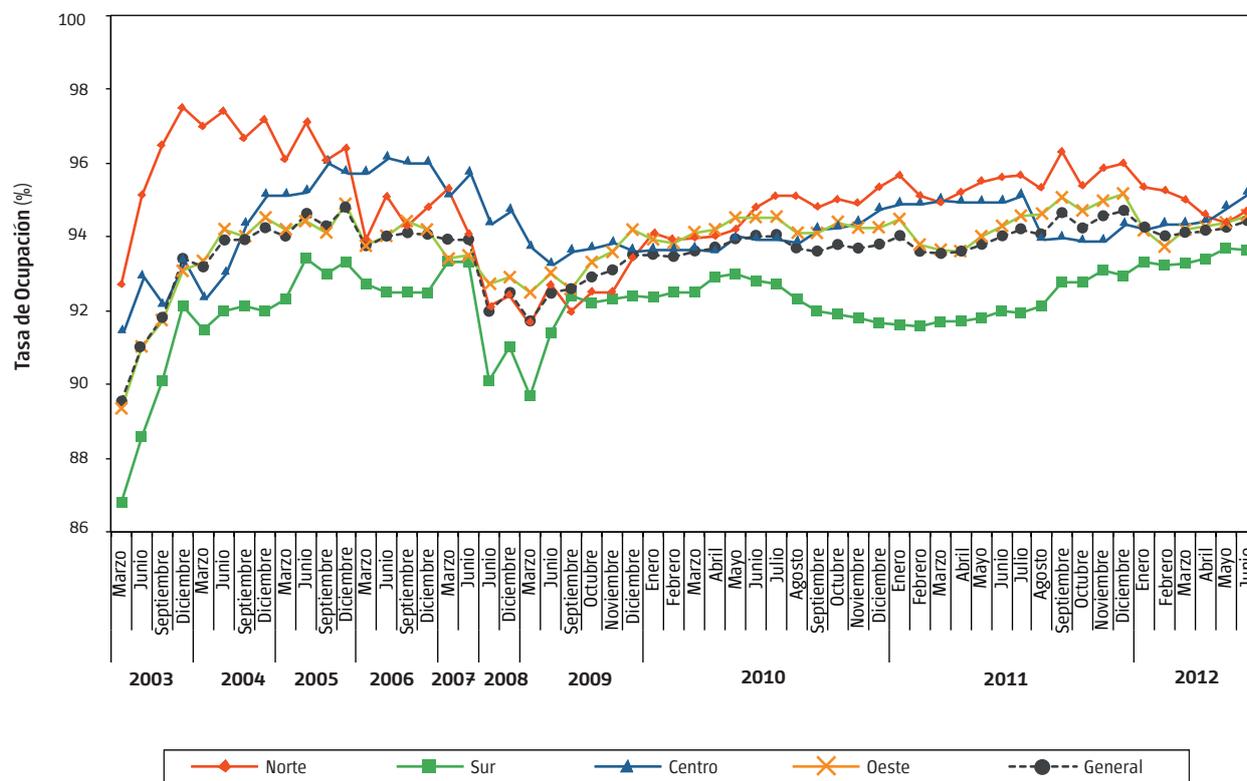
el 94,6% de los locales. Por su parte, en el Sur se ubicó en 93,7%, mientras que en el Centro se computó una tasa de ocupación de 92,5%, ambos casos inferiores a la media (Cuadro 2).

Cuadro 2 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), variación respecto del relevamiento previo (%), variación interanual (%), locales relevados, ocupados y vacíos, según zona geográfica. CABA. Junio 2012

Zona	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos
Norte	94,7	0,3	-0,8	1.919	1.817	1.919
Sur	93,7	0,0	1,8	2.205	2.065	2.205
Centro	92,5	0,4	0,3	842	802	842
Oeste	94,6	0,2	0,6	3.597	3.401	3.597
General	94,4	0,2	0,6	8.563	8.085	8.563

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

Gráfico 4 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial según zona geográfica y promedio general (%). CABA. Marzo 2003-junio 2012



Nota: Los datos anteriores a diciembre de 2006 corresponden al relevamiento de 31 ejes comerciales, mientras que luego fueron incluidos 37 nodos en el relevamiento. Más adelante, desde enero de 2012, el operativo pasó a incluir 39 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

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

En la zona Norte se ubican 8 de los ejes comerciales estudiados, en los cuales se registró una tasa de ocupación promedio de 94,7%, 0,3 puntos porcentuales superior a la general. Respecto de la tasa registrada en mayo de 2012, se verificó un ascenso de 0,3%. Asimismo, en relación con los datos obtenidos en junio del año anterior, la ocupación marcó una baja de 0,8%.

Al interior de la zona, en Colegiales se registró la mayor tasa de ocupación (97,2%), mientras que en Palermo Hollywood se verificó la menor (85,7%) (Mapa 1).

Los ejes que registraron los aumentos más destacables respecto del relevamiento previo fueron Palermo (1,8%) y Triunvirato (0,8%). Por el contrario, los ejes Palermo Hollywood (-1,4%) y Cañitas (-1%) registraron mermas intermensuales.

En términos interanuales, fueron Recoleta y Cañitas los ejes que mostraron las subas más importantes (la ocupación comercial creció 5,3% y 3,1%, respectivamente). Inversamente, en Palermo Hollywood y Santa Fe se computaron las retracciones más pronunciadas (-6,2% y 3,5% respecto de junio de 2011, en cada caso).

De los 1.919 negocios emplazados en esta zona, 102 de ellos se encontraron cerrados (60,8% sin destino aparente, 32,4% ofertados en alquiler, 6,9% en refacción o en construcción y ninguno en venta).

Analizando la evolución reciente de la serie, desde que se inició el relevamiento en marzo de 2003 (cuando se computó una tasa de ocupación de 92,7%), la proporción de locales en actividad experimentó una evolución positiva (2,2%). En efecto, si se tiene en cuenta el promedio anual de la tasa de locales comerciales ocupados, hasta el año 2005, el Norte se había ubicado muy por sobre el guarismo calculado para la totalidad de las zonas, encabizando incluso las mediciones en cada uno de los períodos (95,4% en 2003, 97,1% en 2004 y 96,5% en 2005). Sin embargo, a partir de 2006 y durante 2007, la zona perdió posición en relación con el área Centro (cuya tasa de ocupación se incrementó de manera sustancial), ubicándose en segundo lugar (el promedio verificado en 2007 fue de 94,7%). Más adelante, durante 2008, continuó aumentando la vacancia en la zona Norte, computándose una tasa de ocupación promedio para todo el período de 92,2% y ubicándose en tercer lugar, superando solamente al Sur de la Ciudad. El fenómeno de disminución de la ocupación comercial en la

zona Norte se revirtió levemente considerando los resultados arrojados en 2009: el promedio acumulado ubicó la tasa de ocupación comercial en 92,5%. Teniendo en cuenta el resultado para 2010, se verificó un nuevo ascenso, con una tasa promedio de 94,6%. En tanto, el promedio para el año 2011, arrojó un ratio de locales ocupados de 95,5%.

Por último, el primer semestre de 2012, arrojó una tasa de ocupación promedio de 94,9%.

Dentro de esta zona se observó que el 30,3% de los negocios se dedicaron a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar, ubicando a Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* en segundo lugar (13,2%).

Mapa 1 Ocupación de locales comerciales. Zona Norte. CABA. Junio 2012



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

En la zona Sur, que comprende 11 ejes comerciales, se computó una tasa de ocupación de 93,7% en junio de 2012, lo que no implicó una variación respecto del relevamiento inmediato anterior. Si se compara este resultado con los datos referidos al mismo mes de 2011, la cantidad de locales ocupados marcó una suba de 1,8%.

Cabe destacar que en Villa Lugano se registró la mayor ocupación de la zona (98,6%) (Mapa 2). En contraposición, en Av. de los Patricios la tasa registrada fue la más acotada (84,8%).

En cuanto a las variaciones respecto del relevamiento previo, se verificaron aumentos en Flores Sur (1,5%) y Sáenz (0,4%) mientras que los nodos Parque Patricios (-1%), Villa

Lugano (-0,7%) y Alberdi (-0,7%) marcaron mermas. No se computaron alteraciones en ningún otro eje.

En relación a la medición correspondiente a junio de 2011, la mayoría de los nodos manifestaron incrementos, aunque la ocupación creció más fuertemente en Av. de los Patricios (6,9%) y Flores Sur (4,6%). En contraposición, se detectaron bajas en Montes de Oca y Villa Lugano (-1,4% en ambos casos).

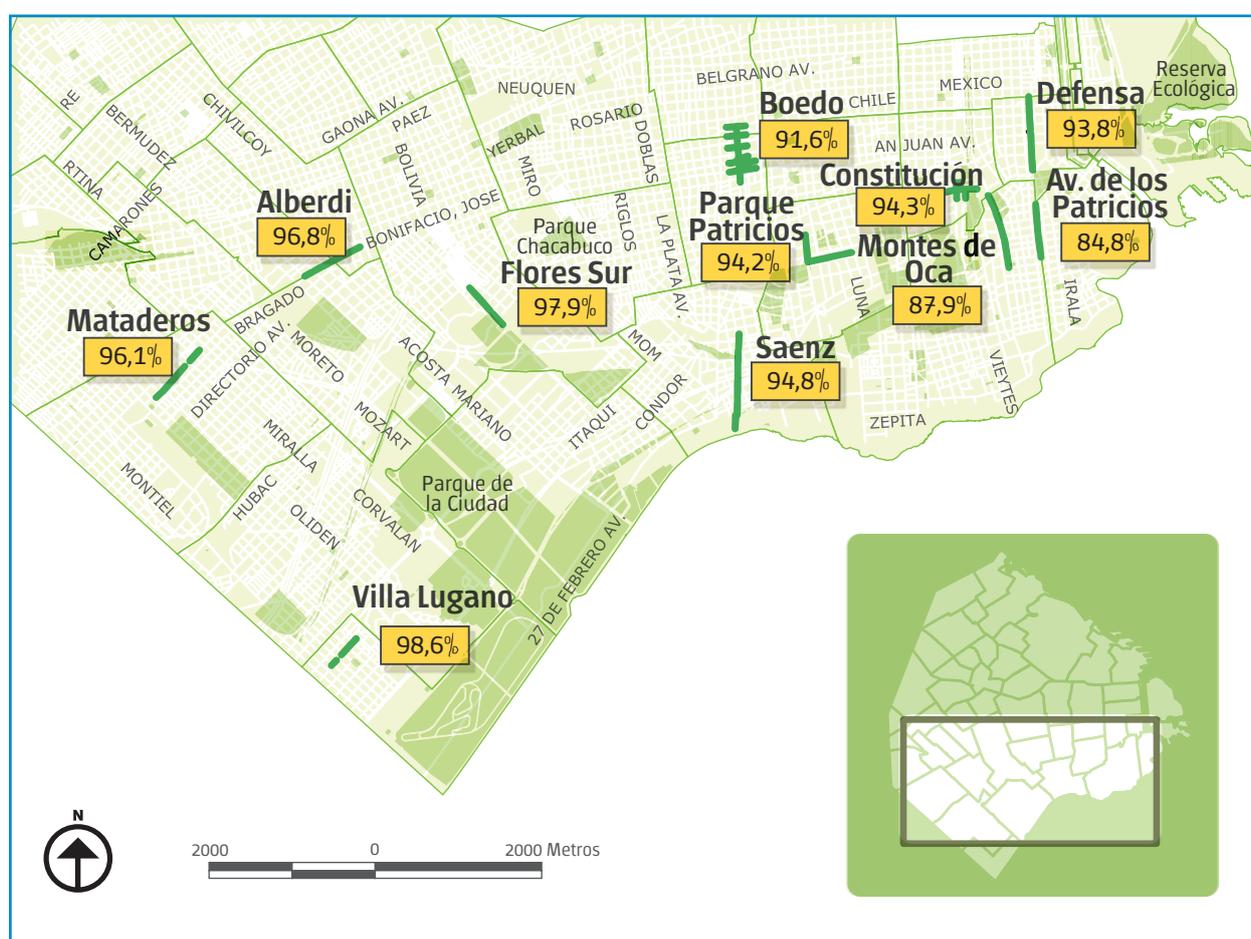
En términos absolutos, se computaron 140 locales vacantes, sobre un total de 2.205 (67,1% de ellos sin destino aparente, 15% ofrecidos en alquiler, 12,1% en refacción y 5,7% ofertados para la venta).

Comparando los últimos datos recogidos en esta zona con los primeros resultados obtenidos en marzo de 2003 (ocupación comercial equivalente a 86,8%) se observó una evolución muy favorable, verificándose un alza de 7,9%. Si se contempla el promedio anual de la tasa de ocupación, la misma se incrementó sucesivamente hasta 2005 (ubicándose en 89,4% en 2003, 91,9% en 2004 y 93% en 2005). Luego, disminuyó levemente en 2006 (92,5%), para acrecentarse nuevamente al año siguiente (93,3%). Sin embargo, las mediciones de 2008 volvieron a arrojar un porcentaje de ocupación comercial más acotado (90,5%). Finalmente, el promedio correspondiente a 2009 volvió a incrementarse (91,7%), mientras que en 2010 ascendió a 92,3% y en el año 2011, con un pequeño descenso del

promedio, alcanzó 92,2%. Resulta destacable que, teniendo en cuenta el promedio acumulado, la brecha entre la tasa de ocupación en esta zona y las mediciones más altas ha mermado notablemente. Así, durante el primer semestre de 2012, ascendió a 93,4% aunque continúa ubicándose en último lugar.

Respecto de las actividades que mayoritariamente se desarrollan en la zona, también en el Sur se observó la preponderancia de locales de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (18,2%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (10,7%).

Mapa 2 Ocupación de locales comerciales. Zona Sur. CABA. Junio 2012



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

En los 5 ejes que componen la zona Centro la tasa de ocupación promedio se ubicó en 92,5%, 0,4% por sobre la medición inmediata anterior. En comparación con el relevamiento llevado a cabo en junio de 2011, se observó una divergencia positiva de magnitud similar (0,3%).

La mayor proporción de locales comerciales en actividad de la zona le correspondió a Florida (98,3%) (Mapa 3). En contraposición, en Corrientes y Callao se registró la tasa más baja (93,1%).

En comparación con el relevamiento anterior, efectuado en mayo de 2012, se registraron variaciones tan solo en Corrientes y Callao (0,6%), Libertad (0,5%) y Florida (0,4%).

En cuanto a la evolución interanual, se exhibió el mayor incremento en Corrientes y Callao (2,7%). En tanto, las únicas mermas se registraron en Puerto Madero y en Libertad (-2,6% y -1,3%, en cada caso).

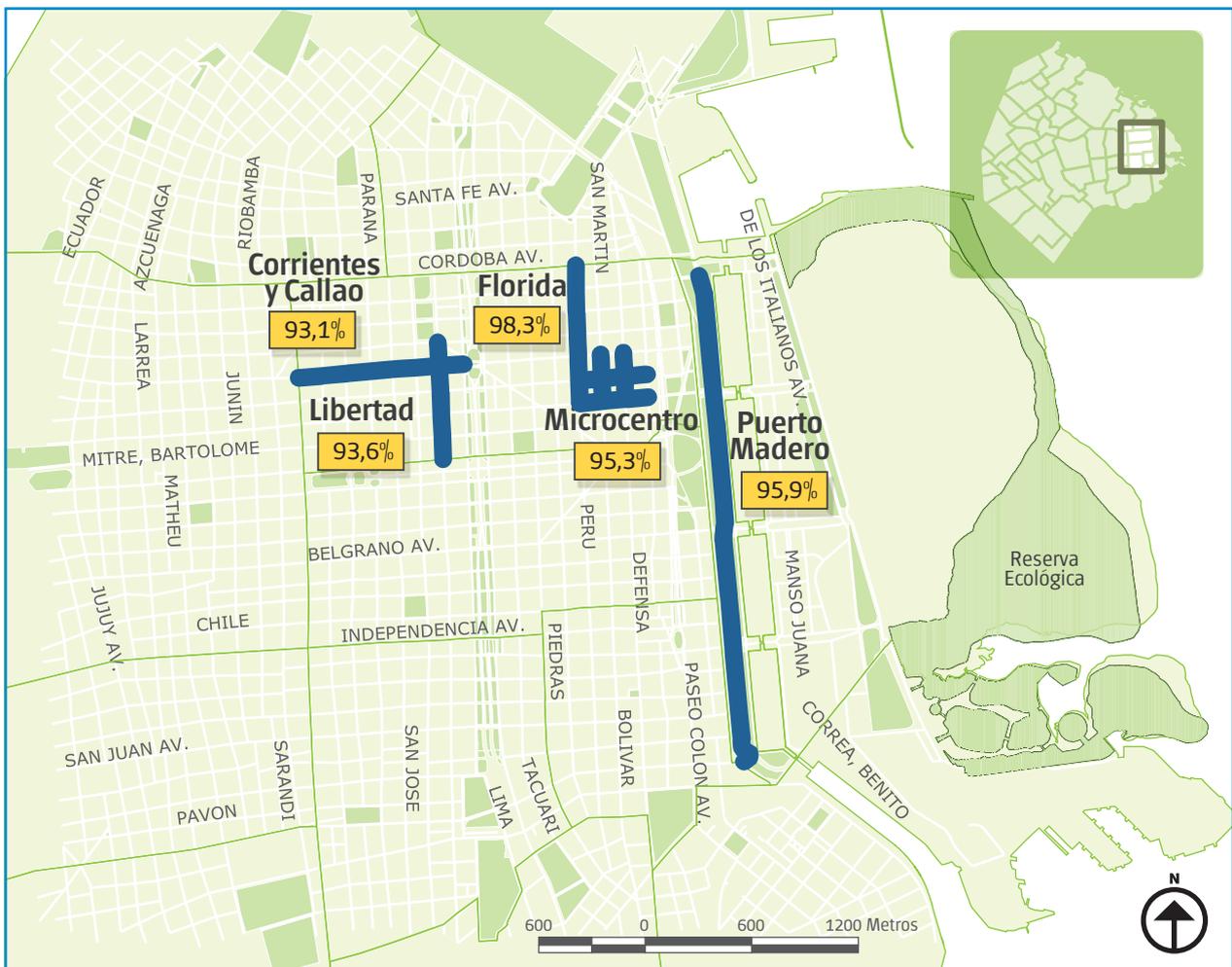
De un total de 842 locales relevados, tan sólo 40 se encontraron vacantes (80% cerrados sin destino, 5% en construcción y 15% en alquiler).

La tasa de ocupación comercial obtenida en junio de 2012, implicó una diferencia positiva de 1,1% en relación con marzo de 2003, cuando el guarismo se había ubicado en 91,5%. Desde inicios del relevamiento hasta 2006 inclusive, la ocupación de locales en esta zona se había sufrido incrementos sucesivos, arrojando un promedio anual de 92,5% en 2003, 93,8% en 2004, 95,6% en 2005 y 96,1% en 2006. Sin embargo a partir de 2007, se registraron mediciones

cada vez más acotadas (95,5% en 2007 y 94,6% en 2008), lo cual se verifica además si se tiene en cuenta el promedio acumulado en 2009 (93,7%). En tanto, se observó un leve ascenso en el promedio de 2010 (94,1%), mientras que el cálculo para 2011 arrojó una tasa de ocupación de 94,6%. A su vez, durante el primer semestre de 2012, la tasa promedio también se ubicó en 94,6%.

En los ejes de esta zona se concentraron, en su mayor parte, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (21,7%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (14,6%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,1%).

Mapa 3 Ocupación de locales comerciales. Zona Centro. CABA. Junio 2012



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

Por último, en los 15 ejes que componen la zona Oeste, se verificó un 94,6% de locales en actividad. El guarismo implicó una variación positiva respecto del relevamiento previo (0,2%), mientras que en términos interanuales la evolución fue mayor (0,6%).

Resulta interesante destacar que Forest arrojó nuevamente la menor tasa de ocupación de la Ciudad (76,6%), con 25 locales vacantes sobre un total de 107 (Mapa 4). Asimismo debe mencionarse que el eje Murillo marcó una ocupación plena de locales (100%), seguido por Avellaneda (99,3%).

Los ejes que mostraron las alzas más pronunciadas en relación con el relevamiento previo fueron Murillo y Monte Castro (2,2% y 1,4%, respectivamente), al tiempo que el nodo que marcó el mayor descenso fue Corrientes y Scalabrini Ortiz (-1,0%).

Por su parte, si se comparan los últimos datos recogidos con los computados en junio de 2011, se registró en Murillo el incremento de la ocupación más destacable (12%). En oposición, el nodo en el cual cayó más notablemente el porcentaje interanual de locales ocupados fue Forest (-4,7%).

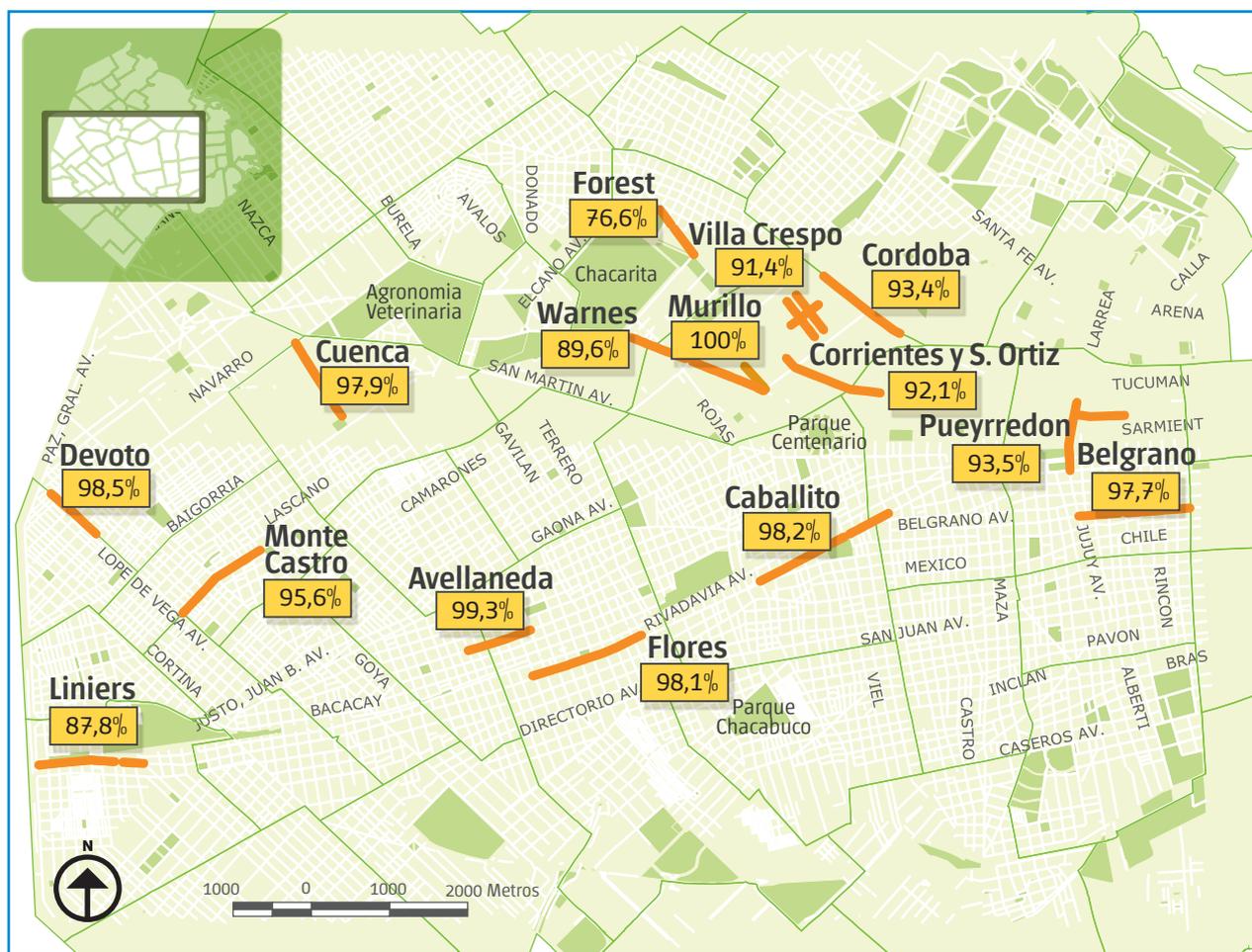
De los 3.597 negocios que componen la zona Oeste, 196 se encontraron vacantes (61,2% sin destino aparente, 29,6% en alquiler, 6,6% en construcción y 2,6% en venta).

En relación con marzo de 2003, cuando se había computado un 89,3% de locales en funcionamiento, se observó un crecimiento de 5,9% en junio de 2012. Analizando la evolución del promedio anual de esta variable, se registró una suba importante hasta 2005 (94,4%), para luego descender paulatinamente desde 2006 (94,1%) hasta 2008 (92,8%). Así, el resultado promedio de 2009 se ubicó en 93,2%, siendo sólo superado por la zona Centro de la Ciudad. Por su

parte, el promedio correspondiente a 2010 se ubicó en 94,2%, detrás del Norte y el Centro, del mismo modo que en 2011 (94,4%) y que en el promedio del primer semestre de 2012 (94,2%).

En cuanto a la distribución por rubros, los nodos comerciales radicados en la zona Oeste, se dedican mayormente (y en un porcentaje que supera ampliamente al resto de la Ciudad) a la venta de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (37,1%) y a la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (9,3%).

Mapa 4 Ocupación de locales comerciales. Zona Oeste. CABA. Junio 2012



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

4. Tasa de ocupación en las áreas comerciales temáticas

Dentro de los 39 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se cuenta con 16 áreas comerciales temáticas³, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina un determinado rubro principal⁴.

Durante el último relevamiento llevado adelante en el mes de junio de 2012 se registraron 3.403 locales en los 16 nodos temáticos. Del total, 203 se encontraron vacantes (60,1% sin destino aparente, 29% en alquiler, 9,9% en construcción o reforma y 1% en venta) y los restantes 3.200

en funcionamiento. Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación de 94%, la cual prácticamente no presentó variaciones respecto del relevamiento previo (0,1%), a la vez que marcó una diferencia negativa de 0,4% en términos interanuales (Cuadro 3).

Como se observa en el Cuadro 3, existe gran disparidad en la ocupación comercial de las áreas consideradas temáticas. A saber, en el mes de junio la menor tasa la presentó el

Cuadro 3 Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, tasa de ocupación (%), variación respecto del relevamiento previo (%) y variación interanual (%). Ejes comerciales temáticos. CABA. Junio 2012

Ejes temáticos	Rubro	Locales relevados	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
Santa Fe	Indumentaria	410	95,6	0,2	-3,5
Cañitas	Gastronomía	97	93,3	-1,0	3,1
Palermo	Indumentaria	284	90,7	1,8	-1,5
Palermo Hollywood	Gastronomía	72	85,7	-1,4	-6,2
Defensa	Antigüedades	196	93,8	0,0	4,7
Alberdi	Materiales	149	96,8	-0,7	2,1
Libertad	Relojes y joyas	220	93,6	0,5	-1,3
Microcentro	Actividad bancaria	101	95,3	0,0	1,8
Puerto Madero	Gastronomía	71	95,9	0,0	-2,6
Avellaneda	Indumentaria	302	99,3	0,0	-0,0
Córdoba	Indumentaria	227	93,4	-0,9	-2,1
Murillo	Artículos de cuero	45	100,0	2,2	12,2
Pueyrredón	Indumentaria	404	93,5	0,0	-1,2
Belgrano	Muebles	211	97,7	0,0	1,5
Villa Crespo	Indumentaria	171	91,4	0,6	5,6
Warnes	Rep. automotores	240	89,6	-0,8	3,4
Total ejes temáticos		3.200	94,0	0,1	-0,4

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

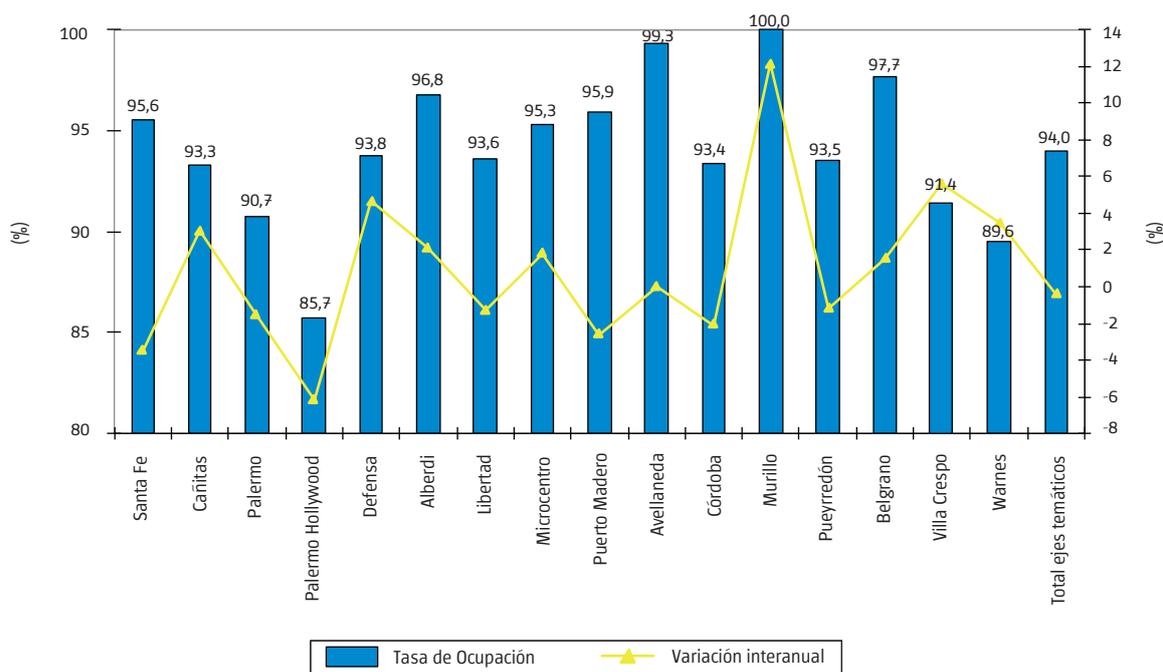
³ A partir de marzo de 2011 se ha modificado la nómina de los ejes comerciales considerados temáticos. La nueva selección se revisó teniendo en cuenta la concentración de un determinado rubro comercial preponderante. De este modo, ha sido descartado el eje Forest por contar con locales de diversos rubros sin que se verifique la dominancia de ninguno de ellos. Si bien la calle Forest fue popularmente conocida por dedicarse casi exclusivamente a la venta de camperas, desde hace algunos años el nodo comercial sufrió una transformación gradual, convirtiéndose en una arteria que presenta gran variedad de comercios barriales, con una significativa dispersión en los rubros de actividad. Asimismo, fueron incorporados los ejes Santa Fe y Pueyrredón, por contar en su abanico de locales con negocios del rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar* en su mayor parte. Por último, en enero de 2012, fueron incluidos en el cálculo de la tasa de ocupación de los ejes considerados temáticos los nuevos nodos comerciales: Palermo Hollywood y Villa Crespo.

⁴ Las áreas están distribuidas en diferentes zonas de la Ciudad: 4 de ellas se encuentran en la zona Norte (Santa Fe, Cañitas, Palermo y Palermo Hollywood), 2 en la zona Sur (Defensa y Alberdi), 3 en la zona Centro (Libertad, Microcentro y Puerto Madero) y 7 en zona Oeste (Avellaneda, Córdoba, Murillo, Pueyrredón, Belgrano, Warnes y Villa Crespo).

nuevo eje Palermo Hollywood (85,7%). En relación a las variaciones con respecto a mayo de 2012, también el eje Palermo Hollywood (-1,4%) presentó el mayor retroceso. A su vez, los ejes que más se expandieron fueron los de Murillo (2,2%) y Palermo (1,8%). Asimismo, seis de los dieciséis nodos (Defensa, Microcentro, Puerto Madero, Avellaneda, Pueyrredón y Belgrano), no manifestaron ningún tipo de variación. El eje con la mayor tasa de ocupación en junio de 2012 fue Murillo (100%).

Analizando la evolución interanual, las arterias en las cuales se incrementó más fuertemente la tasa de ocupación fueron Murillo y Villa Crespo, con alzas de 12,2% y 5,6%, respectivamente. En contraste, los ejes que verificaron las mayores contracciones fueron Palermo Hollywood y Puerto Madero (6,2% y 3,5%, correspondientemente).

Gráfico 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). Ejes comerciales temáticos. CABA. Junio 2012



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

Las tasas de ocupación más elevadas se dieron en los ejes: Murillo, Avellaneda, Belgrano, Alberdi, Puerto Madero, Microcentro y Santa Fe, las cuales superaron el 95%, mientras que en los nodos Defensa, Libertad, Pueyrredón, Córdoba, Cañitas, Villa Crespo y Palermo se situaron entre el 90% y 95%, por último, solo los ejes Palermo Hollywood y Warnes tuvieron menos del 90% de sus locales ocupados (Mapa 5).

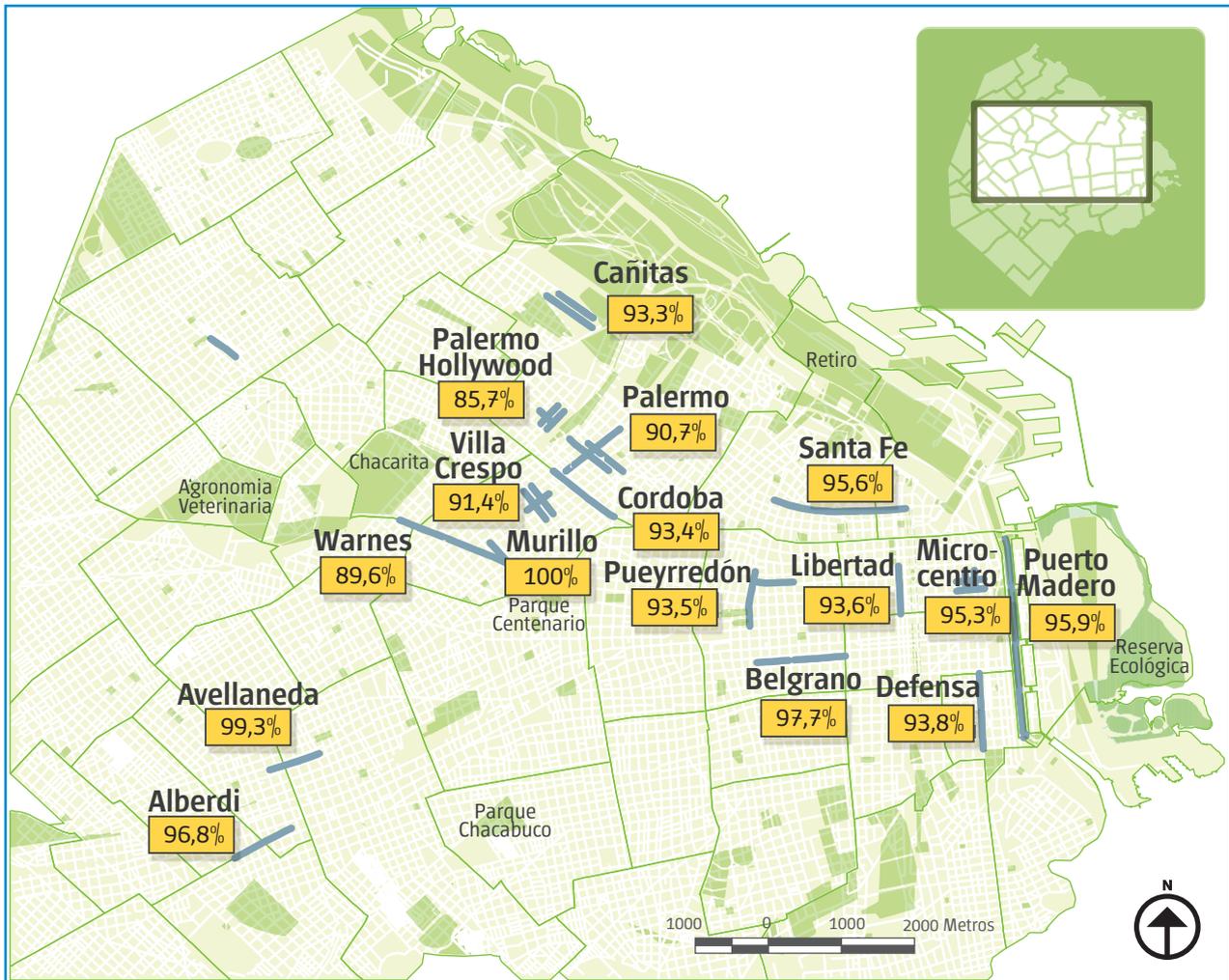
Como se mencionó anteriormente, los ejes temáticos tienen la característica particular de comercializar predominantemente un rubro particular. En el mes de junio de 2012, los ejes con mayor aglomeración temática, fueron, en orden de preponderancia, el nodo Avellaneda con el 91,4% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Allí, se comercializó casi exclusivamente (con un porcentaje cercano al 62,9% del total) indumentaria femenina. En segundo lugar se ubicó, con el 82,2% de aglomeración, el eje Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) y apenas por

detrás se halló Belgrano (*Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*) con el 80,6%. Con el 80% de sus locales del rubro *Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas* el eje Warnes se posicionó en el cuarto lugar y en el quinto puesto se ubicó el eje Libertad (*Relojería, joyería y fantasía*) que concentró el 71,4%. Mientras, el eje Alberdi, con el 70,5% de sus locales dedicados al rubro *Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración* quedó en sexto lugar. Detrás se colocó Córdoba (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 69,6% de concentración. A su vez, el eje Puerto Madero concentró el 67,6% de sus locales en el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y se colocó en octava posición. Por detrás, el nodo Villa Crespo aglutinó el 64,3% de sus locales en el rubro de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. Finalmente en décima y décimo primera ubicación se situaron los ejes Pueyrredón (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) y Palermo Hollywood (*Restaurantes, bares, cafés y casas de comida*)

Los demás ejes comerciales concentraron menos de la mitad de sus locales en un rubro particular. Tal es el caso de Cañitas donde predominó, con el 44,3%, el rubro *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y el eje Santa Fe aglomeró el 43,4% en el rubro *Prendas de vestir y textiles para*

el hogar. Por su parte, Microcentro (*Actividad financiera*) alcanzó el 41,6%, seguido por Palermo (*Prendas de vestir y textiles para el hogar*) con el 37%, quedando Defensa en último lugar (*Venta de artículos usados y antigüedades*) con el 29,6% de aglomeración.

Mapa 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. CABA. Junio 2012



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

5. Aperturas, Cierres y Tasa de rotación, según zonas geográficas

Como indicadores complementarios al estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporaron al análisis las tasas de apertura, cierre y rotación de locales (Cuadro 4).

Para realizar el cálculo de dichas tasas en junio de 2012, se contabilizaron la cantidad de aperturas y cierres sobre el total de locales de cada zona, y se calcularon las tasas por cada mil locales. De esta manera la aproximación a la tasa de crecimiento surge como la diferencia entre la tasa de apertura y la tasa de cierre.

Por otro lado, la tasa de rotación fue calculada en base a la cantidad de locales por zona que registraron por lo

menos un cambio de situación en el período analizado (sea apertura, cierre, o cambio de rubro).

Del análisis de los datos de junio de 2012, se observó una tasa de apertura general de casi 7 locales nuevos (6,9) por cada mil existentes (teniendo en cuenta tanto la inauguración de establecimientos comerciales como la apertura de locales cerrados preexistentes). Teniendo en cuenta las zona, el Norte mostró una tasa de apertura de 13 por mil, mientras que el resto de las zonas se ubicaron por debajo de la media (6,4 por mil en el Oeste, 4,8 por mil en el Centro y 3,2 por mil en el Sur).

De igual modo, los cierres alcanzaron un nivel general de 4,1 por mil, con cierres efectivos en tres de las cuatro zonas de la Ciudad, verificándose la mayor tasa en la zona Norte (6,8 por mil), seguida por las zonas Oeste (4,7 por mil) y Sur (2,3 por mil). En la zona Centro la tasa de cierre fue nula. Se aclara aquí que se consideran cerrados a los espacios que dejan de funcionar como locales, quedando vacantes (vacíos, en venta o alquiler) o destinándose a otros usos (edificio, casa de familia, espacio público, etc.).

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento resultó superior en la zona Norte, registrándose una “creación” de locales de 6,3 por mil. A continuación se situó la zona Centro (4,8 por mil), seguida por el Oeste de la Ciudad (1,7 por mil). En el caso del Sur, la tasa de crecimiento fue menor (0,9 por mil). En tanto, teniendo en cuenta el nivel general, la tasa de crecimiento resultó positiva (2,8 aperturas cada mil locales).

Cuadro 4 Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento y rotación (por mil), según zona geográfica. CABA. Junio 2012

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de rotación
	(cada mil locales)			
Norte	13,0	6,8	6,3	21,9
Sur	3,2	2,3	0,9	11,3
Centro	4,8	0,0	4,8	5,9
Oeste	6,4	4,7	1,7	13,1
General	6,9	4,1	2,8	13,9

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

Por su parte, la tasa de rotación, que permite conocer parcialmente el grado de consolidación de los ejes analizados, arrojó en junio una tasa de 13,9 por mil, lo que significa que de cada mil locales, casi de 148 verificaron cambios (abrieron como nuevos, cambiaron su rubro de actividad o cerraron sus puertas, temporaria o definitivamente, dejando de existir como locales comerciales). Del análisis

por zonas surge que la mayor movilidad fue manifestada por las zonas Norte y Oeste (21,9 y 13,1 locales por mil en cada caso, respectivamente). Por su parte, el Sur de la Ciudad también mostró una tasa de cambio elevada (11,3 por mil). Por último, el Centro reveló nuevamente mayores grados de consolidación en el período, siendo que solo 5,9 locales de cada mil mostraron algún cambio.

Anexo Metodológico

El presente informe⁵ contiene los datos obtenidos en el relevamiento efectuado en el mes de junio 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 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.

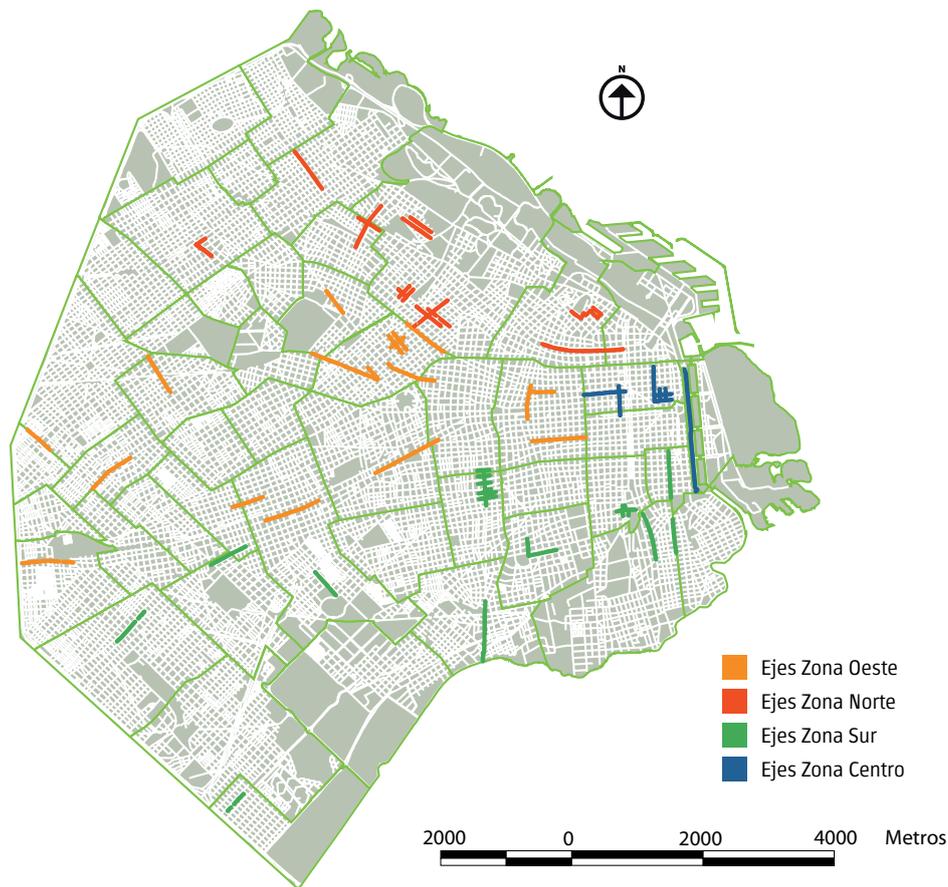
El relevamiento incluye tanto locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que al no tomarse en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el

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 6 Ocupación de locales comerciales. 39 ejes relevados. CABA. Junio 2012



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

⁵ 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. En diciembre de 2006, se incorporaron 6 nuevos nodos y por último, 2 más en enero de 2012, totalizando 39 ejes comerciales y más de 8.500 locales 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 (%). 39 ejes comerciales. CABA. Junio 2012

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Vacíos				Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Variación interanual (%)
			Vacante	Alquiler	Construcción	Venta			
Triunvirato	266	254	10	1	1	0	95,5	0,8	-1,2
Recoleta	109	105	2	1	1	0	96,3	0,0	5,3
Santa Fe	429	410	14	2	3	0	95,6	0,2	-3,5
Cabildo	296	286	8	2	0	0	96,6	0,0	0,4
Cañitas	104	97	6	0	1	0	93,3	-1,0	3,1
Palermo	313	284	13	16	0	0	90,7	1,8	-1,5
Palermo Hollywood	84	72	5	6	1	0	85,7	-1,4	-6,2
Colegiales	318	309	4	5	0	0	97,2	0,0	1,3
Zona Norte	1.919	1.817	62	33	7	0	94,7	0,3	-0,8
Constitución	174	164	8	1	1	0	94,3	0,0	1,2
Av. de los Patricios	158	134	14	4	5	1	84,8	0,0	6,9
Flores Sur	140	137	2	0	0	1	97,9	1,5	4,6
Sáenz	269	255	9	2	1	2	94,8	0,4	0,9
Defensa	209	196	10	2	0	1	93,8	0,0	4,7
Montes de Oca	132	116	9	7	0	0	87,9	0,0	-1,4
Mataderos	233	224	6	2	0	1	96,1	0,0	2,4
Villa Lugano	147	145	2	0	0	0	98,6	-0,7	-1,4
Alberdi	154	149	1	0	4	0	96,8	-0,7	2,1
Parque Patricios	208	196	8	1	2	1	94,2	-1,0	0,6
Boedo	381	349	25	2	4	1	91,6	0,0	1,1
Zona Sur	2.205	2.065	94	21	17	8	93,7	0,0	1,8
Corrientes y Callao	188	175	9	0	4	0	93,1	0,6	2,7
Libertad	235	220	14	1	0	0	93,6	0,5	-1,3
Florida	239	235	4	0	0	0	98,3	0,4	0,4
Microcentro	106	101	3	1	1	0	95,3	0,0	1,8
Puerto Madero	74	71	2	0	1	0	95,9	0,0	-2,6
Zona Centro	842	802	32	2	6	0	95,2	0,4	0,3
Corrientes y Scalabrini Ortiz	215	198	8	8	1	0	92,1	-1,0	-2,0
Cuenca	280	274	3	3	0	0	97,9	0,0	-1,8
Devoto	201	198	2	0	1	0	98,5	0,5	4,3
Flores	308	302	2	4	0	0	98,1	0,3	2,0
Avellaneda	304	302	1	1	0	0	99,3	0,0	-0,0
Forest	107	82	19	5	0	1	76,6	1,2	-4,7
Córdoba	243	227	3	13	0	0	93,4	-0,9	-2,1
Liniers	213	187	18	5	0	3	87,8	1,6	1,5
Murillo	45	45	0	0	0	0	100,0	2,2	12,2
Pueyrredón	432	404	17	3	8	0	93,5	0,0	-1,2
Belgrano	216	211	4	0	1	0	97,7	0,0	1,5
Caballito	281	276	3	0	2	0	98,2	0,4	1,5
Warnes	268	240	20	7	0	1	89,6	-0,8	3,4
Villa Crespo	187	171	9	7	0	0	91,4	0,6	5,6
Monte Castro	297	284	11	2	0	0	95,6	1,4	0,4
Zona Oeste	3.597	3.401	120	58	13	5	94,6	0,2	0,6
General	8.563	8.085	308	114	43	13	94,4	0,2	0,6

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. Rubros. Locales y porcentaje. 39 ejes comerciales. CABA. Junio 2012

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Prendas de vestir y textiles para el hogar	2302	28,5
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	614	7,6
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	621	7,7
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	647	8,0
Venta de alimentos y bebidas	541	6,7
Relojería, joyería y fantasía	333	4,1
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	304	3,8
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	263	3,3
Farmacias, medicinas, cosméticos, artículos de tocador y peluquería	248	3,1
Actividad financiera	262	3,2
Venta por menor de ferretería, pinturas, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	260	3,2
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	163	2,0
Locutorio, servicio de Internet, correo	77	1,0
Bazar, todo por \$2, accesorios, etc	229	2,8
Otras venta al por menor en comercios especializados	162	2,0
Otros servicios	99	1,2
Servicios de peluquería y tratamiento de belleza	181	2,2
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	136	1,7
Libros, revistas, arts de librería papel y cartón	130	1,6
Fotografía y óptica	103	1,3
Venta de artículos usados y antigüedades	77	1,0
Servicios relacionados al transporte	92	1,1
Venta al por menor de instrumentos musicales, cassetes, discos y CD de audio y video	36	0,4
Servicios de salud	69	0,9
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	31	0,4
Establecimientos educativos	39	0,5
Servicios de hotelería	34	0,4
Servicios para el mantenimiento físico	25	0,3
Servicios públicos	7	0,1
Total	8.085	100

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

ANEXO IV Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 39 ejes comerciales. CABA.
Junio 2012

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2001	2899
	Recoleta	Av. Alvear	1801	1999
		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
		Baez	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
	Microcentro	Sarmiento	301	599
		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
	Sáez	Sáez	601	1399
	Villa Lugano	Chilavert	6301	6799
	Boedo	Boedo	601	1099
		Carlos Calvo	3501	3699
		Estados Unidos	3501	3699
		Humberto Primo	3401	3599
		Independencia	3501	3699
Mexico		3501	3699	
San Juan		3401	3699	
Mataderos	Alberdi	5401	6199	

Continúa

ANEXO IV Ocupación de locales comerciales. Ejes, calle y altura, por zona geográfica. 39 ejes comerciales. CABA.
Junio 2012

Zona	Nombre del Eje	Calle	Altura	
			Desde	Hasta
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
	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	Alvarez Jonte	4501	5299
	Villa Crespo	Gurruchaga	701	999
		Aguirre	601	999
Loyola		501	899	

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