



Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad

Enero de 2014



Informe
de resultados **631** 

“2014 - Año de la letras argentinas”

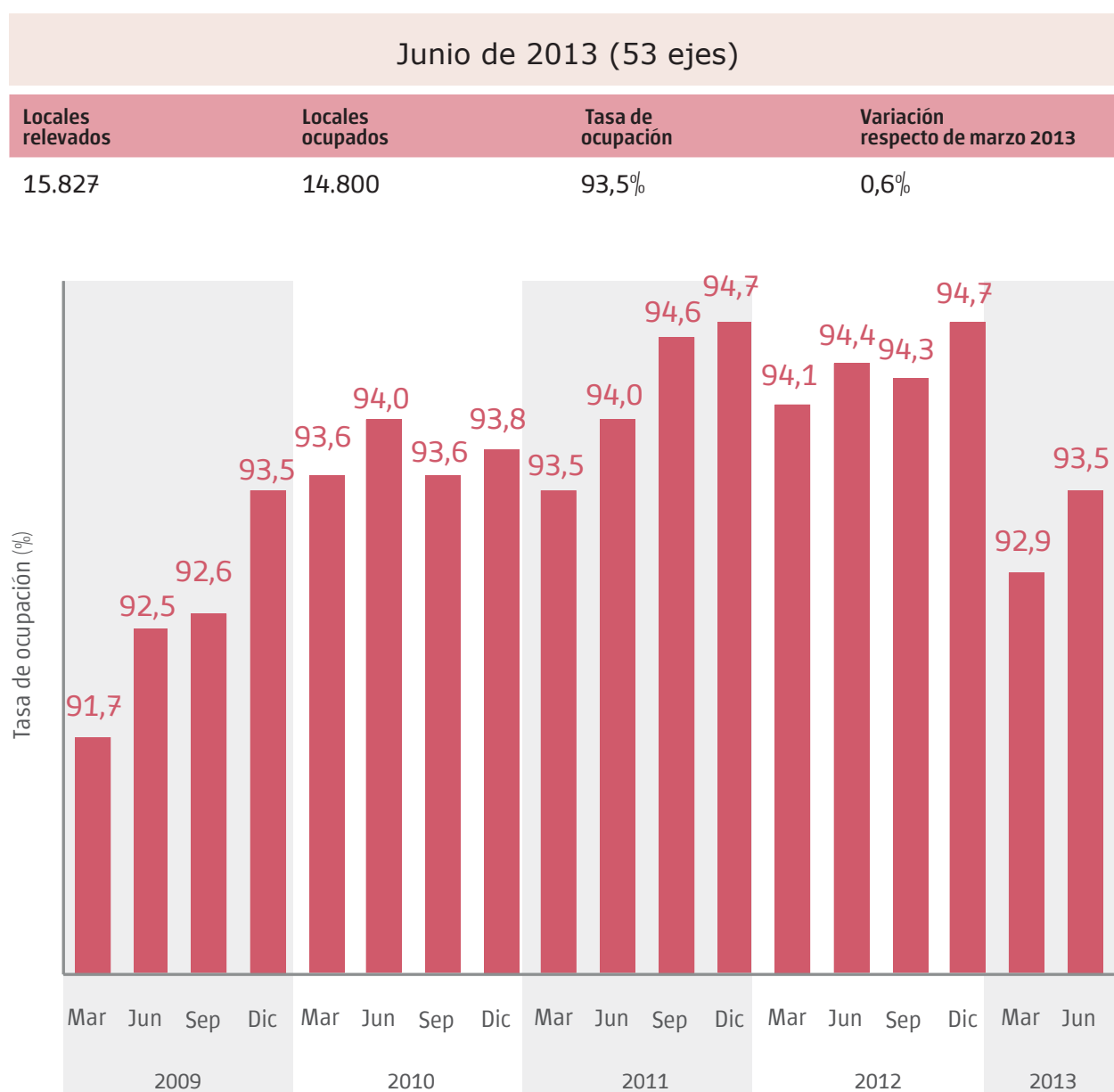
Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad

Resultados

- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en junio de 2013 se ubicó en el 93,5%.
- ▶ La variación absoluta respecto de marzo 2013 fue del +0,6%.
- ▶ La tasa de desocupación según estado de locales estuvo compuesta por:
 - Vacante: 51,9%
 - En alquiler/venta: 34,9%
 - En construcción/refacción: 13,2%
- ▶ La mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad (95,1%). En la zona Norte la ocupación alcanzó el 94,6% y en el Centro se ubicó en el 93,7%. En el Sur se computó una tasa del 90,5%.
- ▶ Los ejes que mostraron la mayor ocupación fueron Colegiales (98,7%), Avellaneda (98,6%) y Devoto (98,5%).
- ▶ En Parque Avellaneda (81,5%) se registró la ocupación de locales más baja.
- ▶ Los que incrementaron su ocupación más significativamente respecto de marzo 2013 fueron Defensa (4,4%) y Constitución (3,9%).
- ▶ La ocupación cayó en mayor medida en Recoleta (-3,9%) y Palermo Hollywood (-3,8%), respecto de marzo 2013.
- ▶ Se produjeron 298 aperturas y 168 cierres, lo que generó un crecimiento de 130 locales en los ejes de la Ciudad. A su vez, se verificaron 141 cambios de rubro.
- ▶ La rotación de locales más alta se verificó en Constitución (11,4%) y Florida (11%).

Tasa de ocupación de locales comerciales

- ▶ En 2013 se registraron las tasas de ocupación de locales promedio más bajas desde 2009. De todas formas, en junio la ocupación mejoró respecto del anterior relevamiento

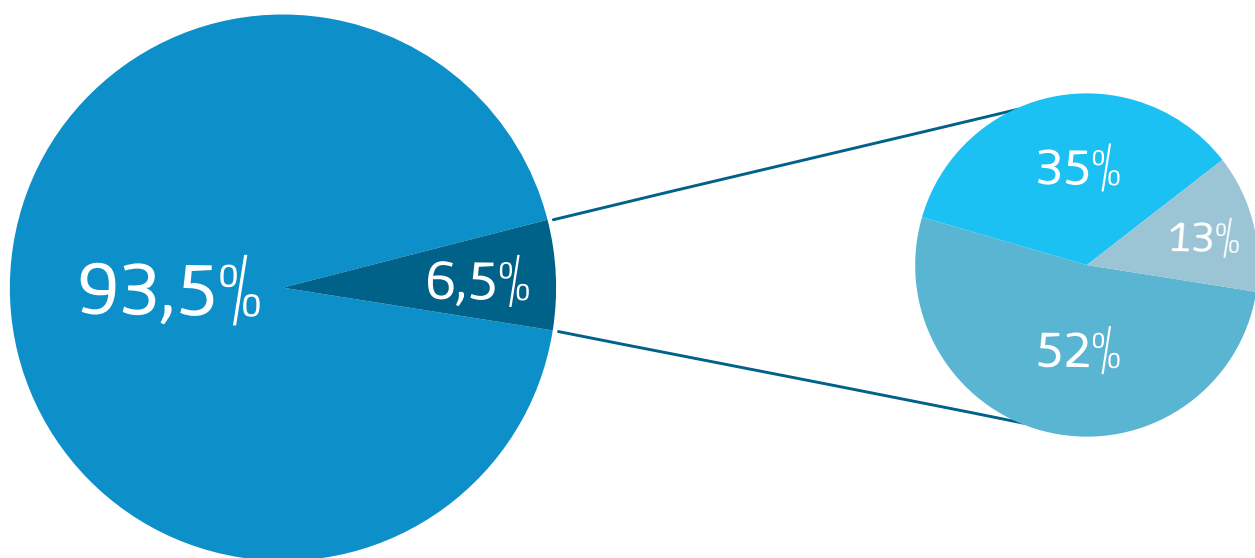


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Locales desocupados según estado

- ▶ Más de la mitad de los locales desocupados se encuentran en estado vacante, seguido del conjunto en alquiler o venta (35%)

Junio de 2013			
Locales desocupados	Locales vacantes	Locales en alquiler/venta	Locales en construcción / reforma
1.027	533	358	136



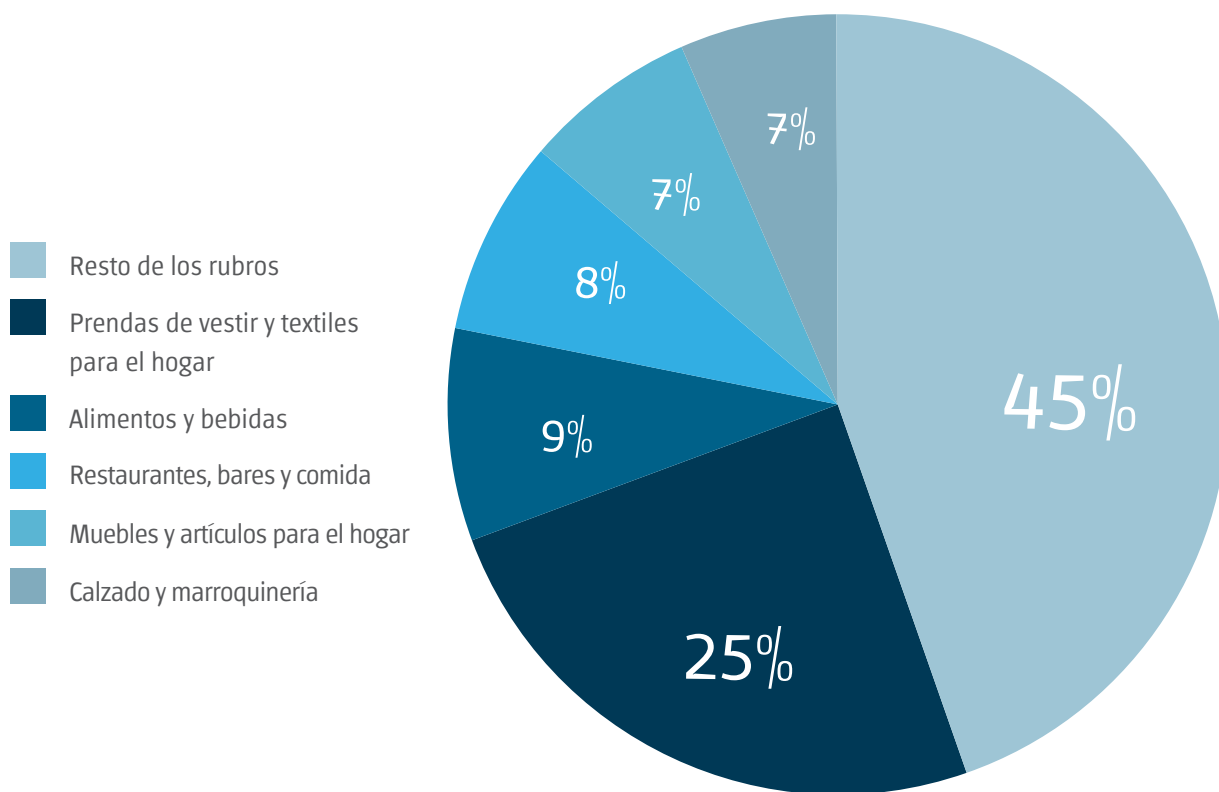
■ Ocupado
■ Desocupado

■ En alquiler/venta
■ En construcción
■ Vacante

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

Locales ocupados por rubro de actividad

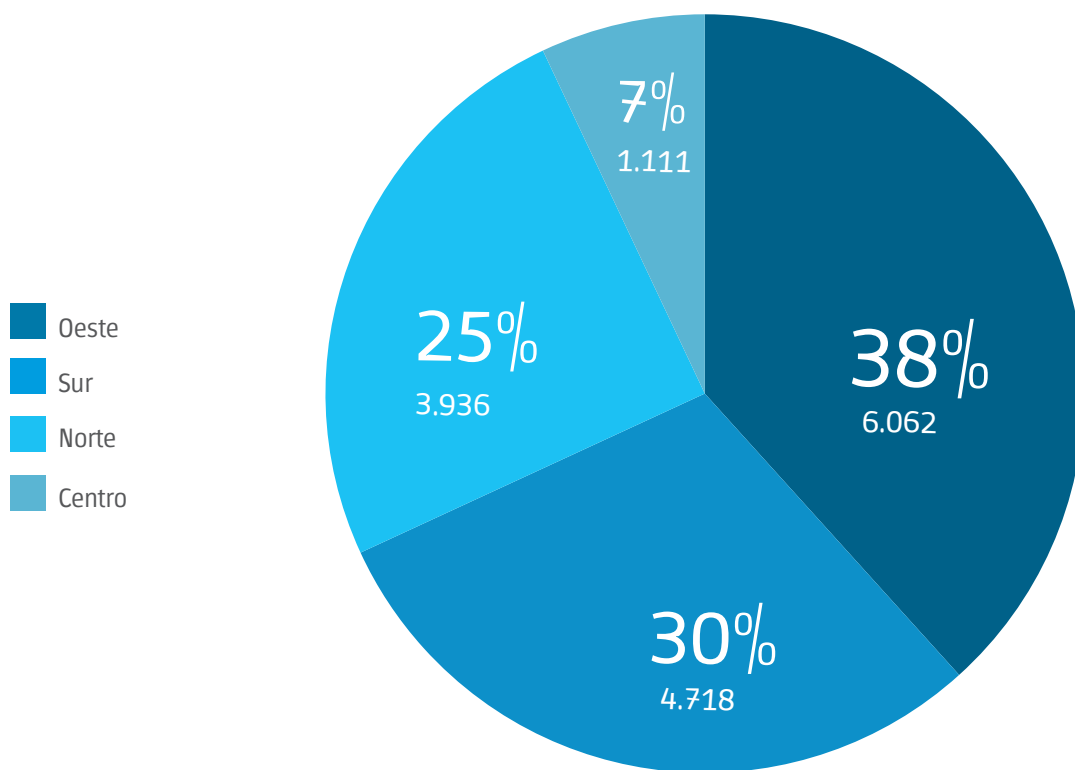
- ▶ **25%** de los locales ocupados en los ejes relevados corresponde al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (3.665 comercios)
- ▶ En correspondencia con el perfil comercial de la Ciudad, varios de los ejes comerciales se caracterizan por una alta presencia de negocios dedicados a la comercialización de indumentaria, como ser: Avellaneda, Santa Fe y Callao, Córdoba y Scalabrini Ortiz, Palermo Soho y Villa Crespo
- ▶ Los ejes que desarrollan principalmente la actividad gastronómica son Cañitas, Puerto Madero y Palermo Hollywood



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

Distribución territorial de los locales relevados

- ▶ La mayor cantidad de locales se ubicó en el Oeste

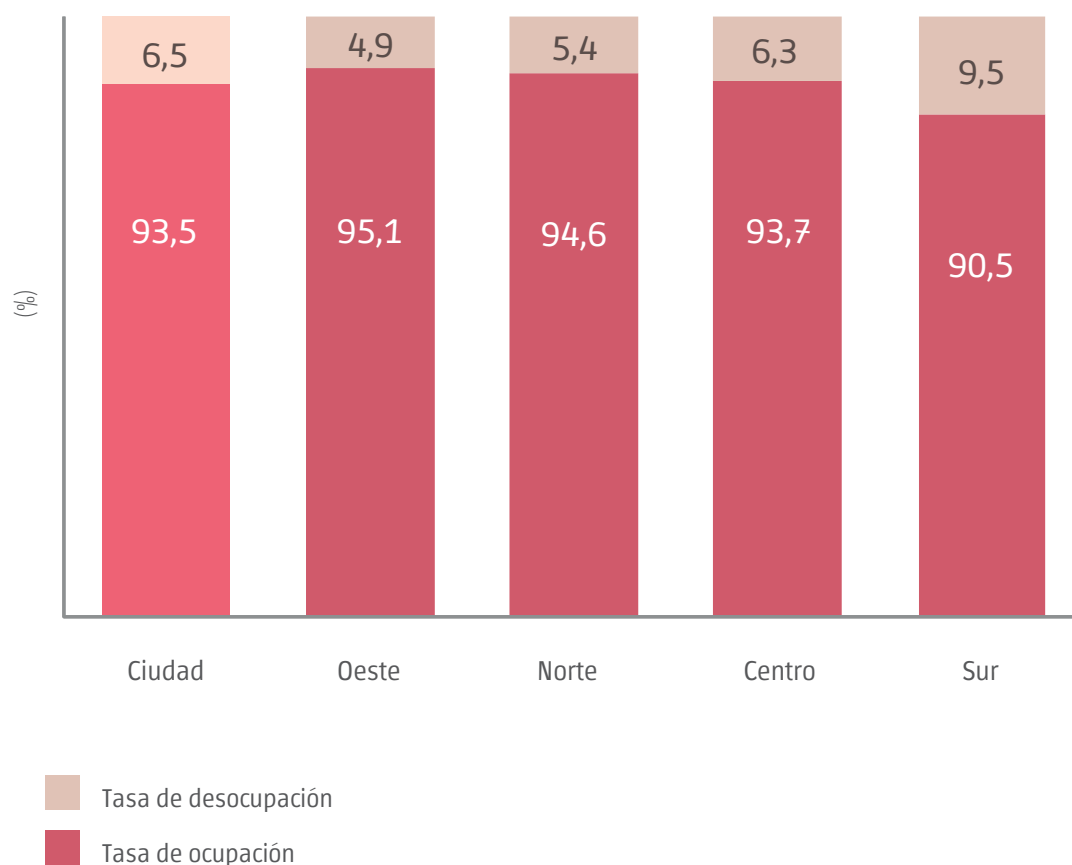


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Tasa de ocupación de locales por zona

► En el Oeste también se verificó la mayor tasa de ocupación en el período estudiado

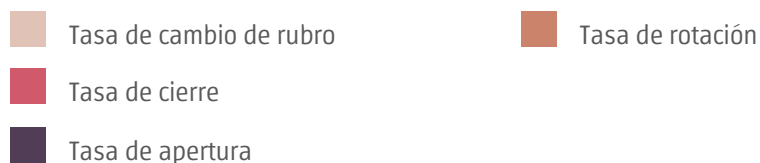
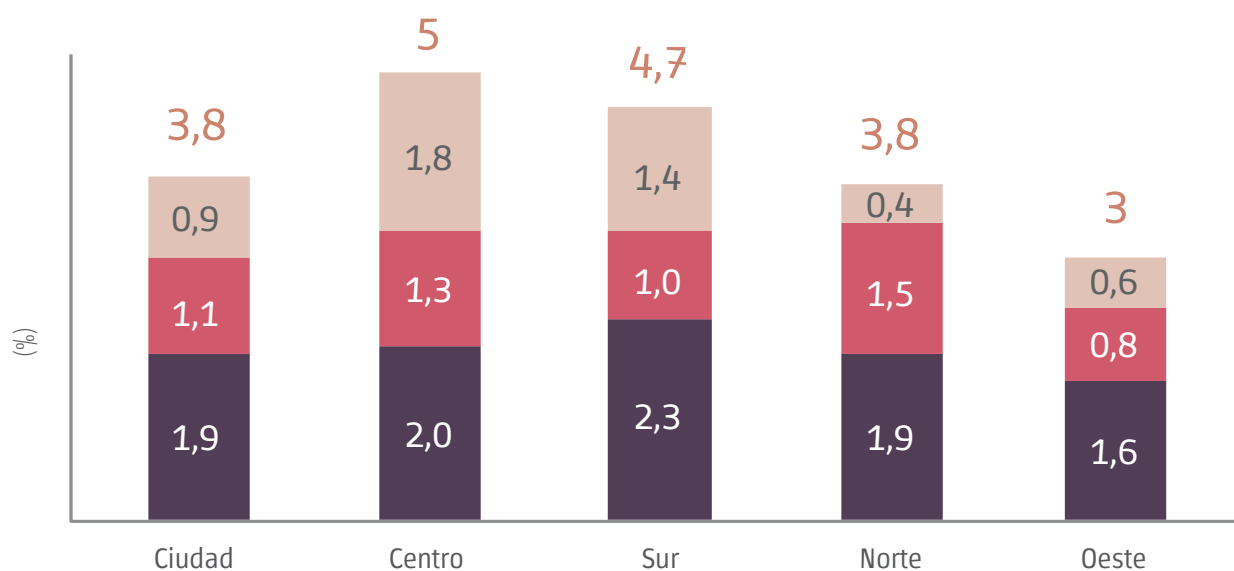
► La ocupación más baja fue la del Sur, como viene sucediendo desde los inicios del relevamiento



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

Tasa de rotación, apertura, cierre y cambio de rubro

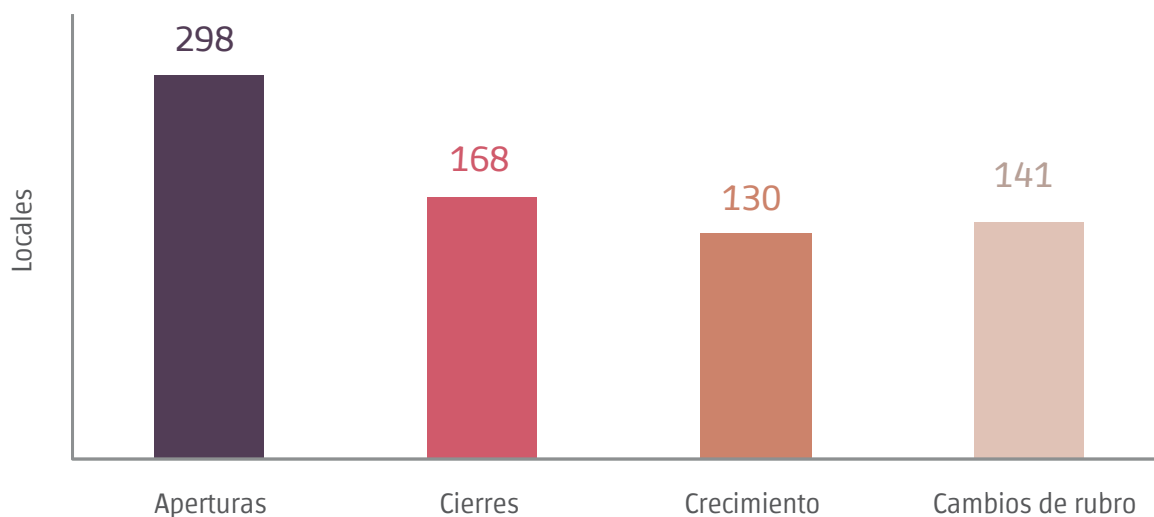
- ▶ La rotación de locales de la Ciudad fue del 3,8%, impulsada en mayor medida por la apertura de nuevos negocios
- ▶ La mayor movilidad de comercios se dio en el Centro de la Ciudad (5%) seguido por el Sur (4,7%). En esta última con una fuerte componente de creación de locales
- ▶ La proporción de cierres más significativa fue la del Norte



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

Aperturas, cierres, cambios de rubro y rotación de locales

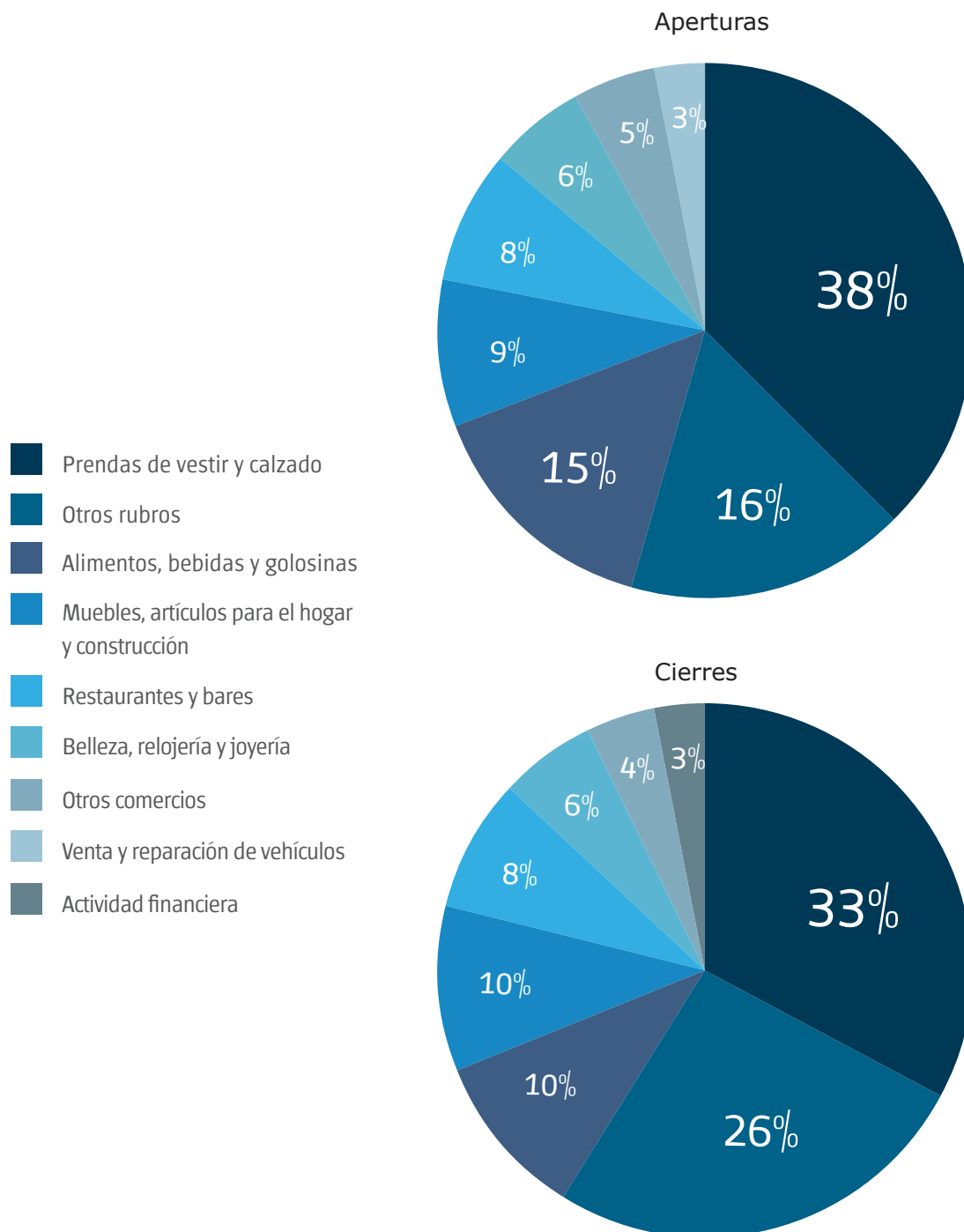
- ▶ La rotación de locales estuvo determinada por 298 aperturas, 168 cierres y 141 cambios de rubro, respecto de marzo de 2013. La dinámica de aperturas y cierres generó una creación neta de 130 comercios en la Ciudad
- ▶ La mayor creación de comercios se dió en los ejes Boedo (20 locales), Caballito (13 locales) y Mataderos (11 locales)
- ▶ Sin embargo, si se estudia el crecimiento cada 100 locales, el valor más alto fue el de Jujuy (4,1%)
- ▶ En Recoleta se verificó una tasa de crecimiento de locales negativa (-3,6%)
- ▶ Los cambios de rubro tuvieron una marcada presencia en Florida (con 19 locales, 5,8%) y en Constitución (3,4%)
- ▶ En Mataderos fueron 14 los locales que cambiaron de actividad comercial, aunque debido a la cantidad de comercios radicados, la proporción resultó menos significativa (2,2%)



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

Aperturas y cierres por rubro de actividad

- ▶ La mayor parte de los locales que abrieron y cerraron en los ejes analizados (considerando también cambios de rubro) se dedican a la comercialización de Prendas de vestir y calzado

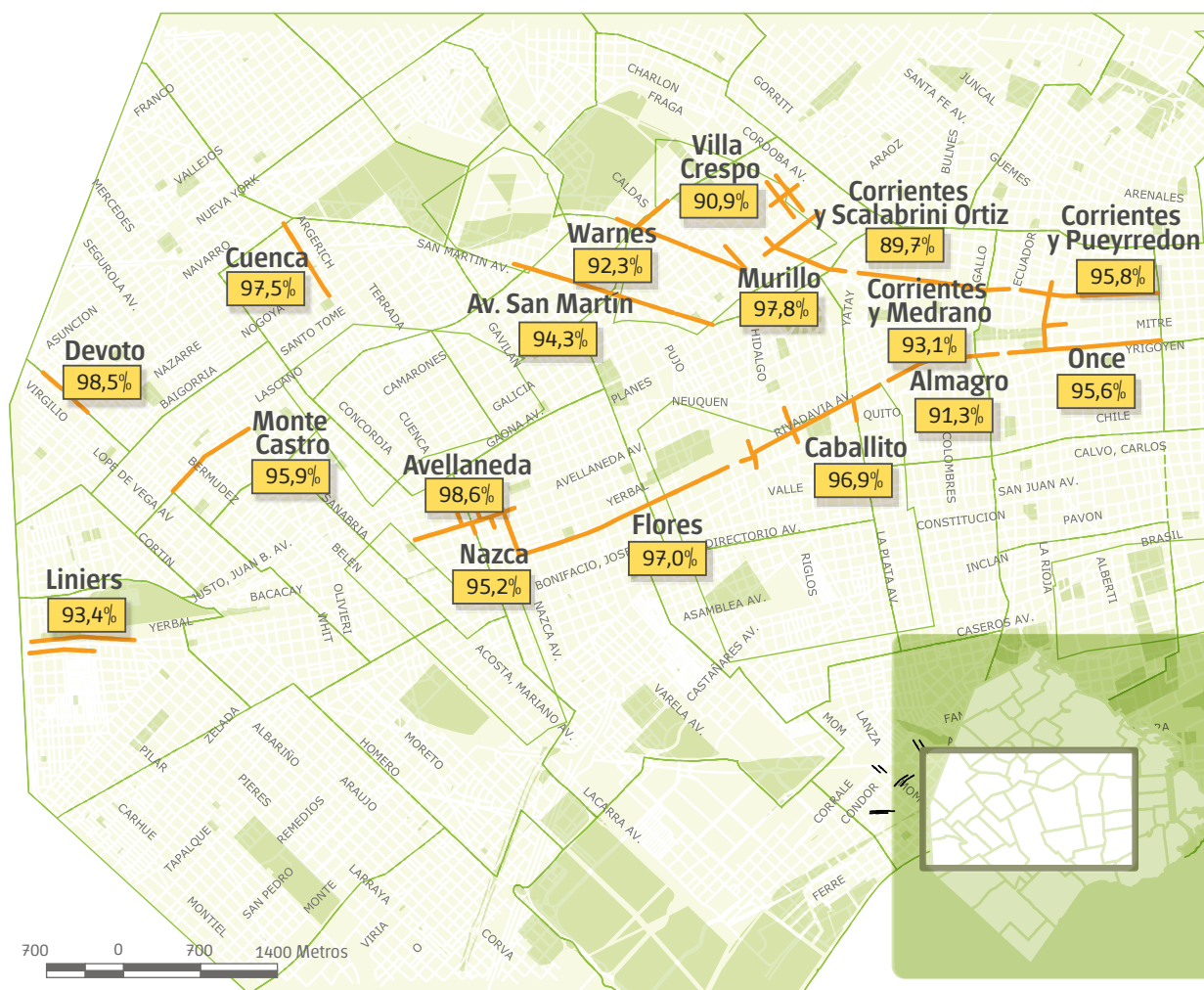


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Ejes Oeste (17 ejes comerciales)

▶ **95,1%** Tasa de Ocupación ▶ **6.062** Locales relevados ▶ **5.765** Locales ocupados ▶ **27,6** locales/cuadra Densidad comercial

- ▶ La ocupación más alta se verificó en los ejes Avellaneda (98,6%) y Devoto (98,5%)
- ▶ La tasa de ocupación más baja se registró en Corrientes y Scalabrini Ortiz (89,7%)
- ▶ Villa Crespo fue el eje con mayor rotación de locales (6,1%), impulsada en gran parte por la apertura de nuevos negocios (3,6%)
- ▶ El menor cambio fue el del eje Devoto, en donde sólo se produjo la apertura de un comercio

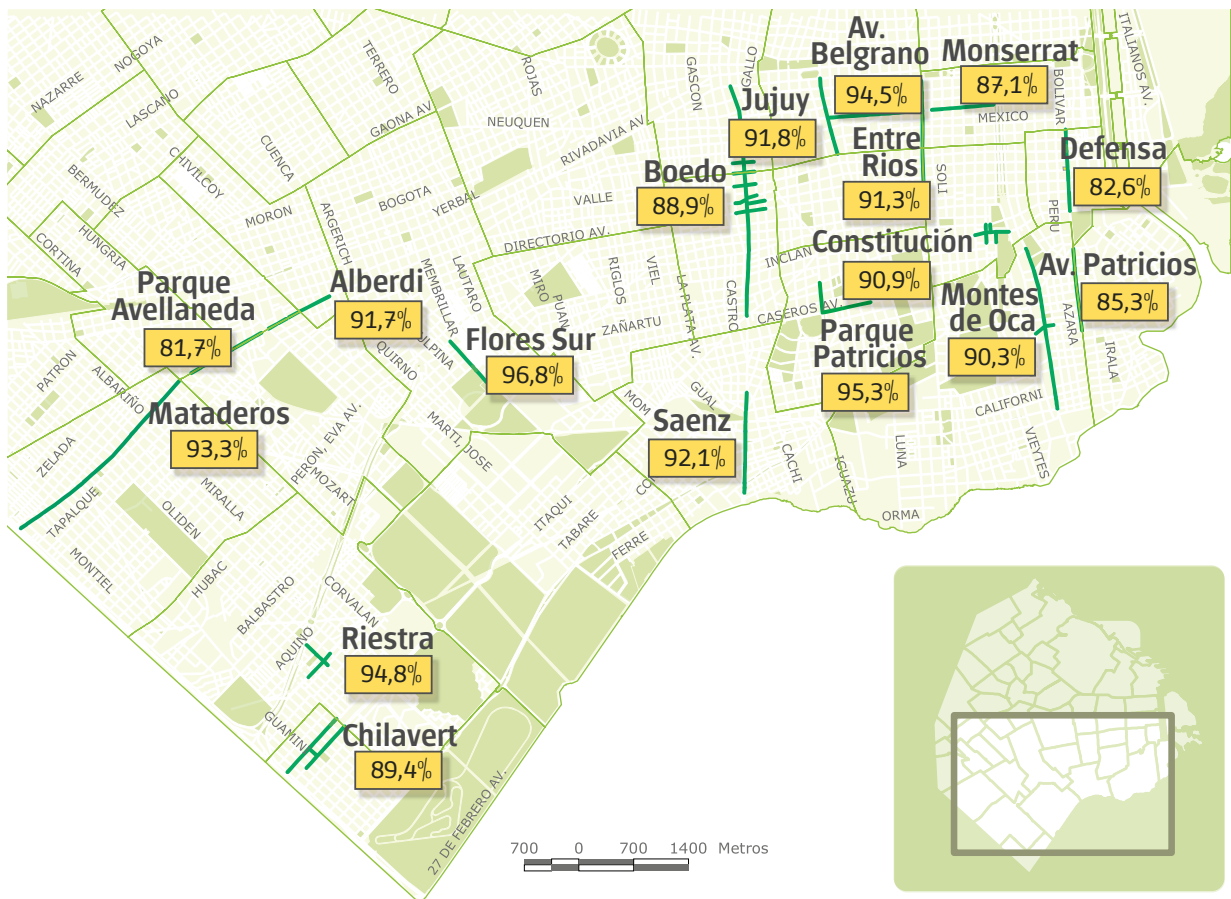


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Ejes Sur (17 ejes comerciales)

- ▶ **90,5%**
Tasa de Ocupación
- ▶ **4.718**
Locales relevados
- ▶ **4.269**
Locales ocupados
- ▶ **24,1** locales/cuadra
Densidad comercial

- ▶ La ocupación más alta se verificó en Flores Sur (98,6%)
- ▶ La tasa de ocupación más baja se registró en Parque Avellaneda (81,7%)
- ▶ Constitución mostró la mayor rotación (11,4%), con 10 aperturas, 4 cierres y 6 cambios de rubro
- ▶ En Monserrat, apenas se registró movimiento (0,8%), con la apertura de un único local



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

Ejes Norte (13 ejes comerciales)

- ▶ **94,6%**
Tasa de Ocupación
- ▶ **3.936**
Locales relevados
- ▶ **3.725**
Locales ocupados
- ▶ **21,9** locales/cuadra
Densidad comercial

- ▶ La ocupación más alta se verificó en Colegiales (98,7%)
- ▶ En Colegiales se observó escasa dinámica (2,2%), con apenas 4 aperturas y 3 cambios de rubro
- ▶ La tasa de ocupación más baja se registró en Palermo Hollywood (87,1%), que tuvo a su vez la mayor rotación de locales (7,1%), destacándose el cierre de 4 negocios



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

Ejes Centro (6 ejes comerciales)

▶ **93,7%** Tasa de Ocupación ▶ **1.111** Locales relevados ▶ **1.041** Locales ocupados ▶ **17,9** locales/cuadra Densidad comercial

- ▶ La ocupación más alta se verificó en Libertad (94,8%)
- ▶ En Florida la rotación de locales fue muy importante (11%), destacándose 10 aperturas, 7 cierres y 19 cambios de rubro
- ▶ La tasa de ocupación más baja se registró en Puerto Madero (87,5%)
- ▶ Los movimientos fueron muy pocos en Libertad (1,7%), con 2 aperturas, 1 cierre y 1 cambio de rubro



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

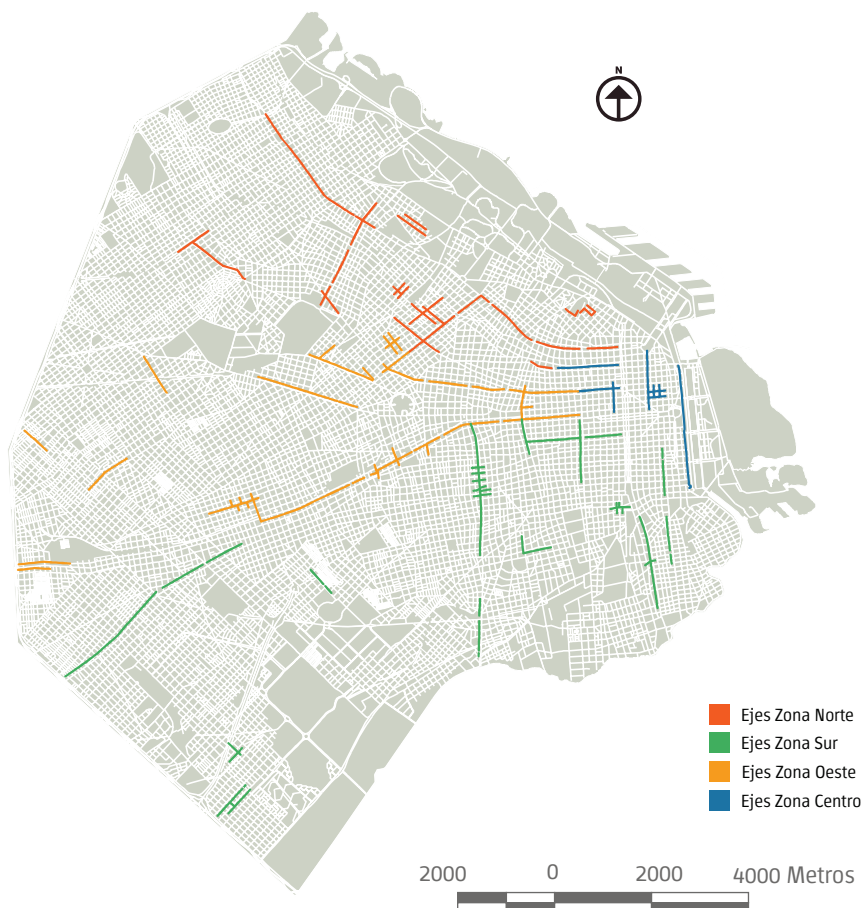
Metodología utilizada

Este trabajo presenta información **sobre la ocupación de locales en los principales ejes comerciales de la CABA**, a partir de datos surgidos de relevamientos visuales¹.

Período analizado: Junio de 2013.

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, la cual sirve como referencia significativa de la evolución del comercio en la metrópoli y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes al interior de la urbe.



¹ Para mayor información, véase Dirección Nacional de Estadística y Censos, *Informe de Resultados 591, Ejes Comerciales de Junio 2013*, Buenos Aires, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), disponible en nuestra página web.

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

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.
- **Vacantes:** 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 como a la ocupación de locales ya existentes 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 un cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

Tasa de rotación: Se calcula como la sumatoria de la tasa 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
Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)