

Ejes comerciales de diciembre de 2013 Ciudad de Buenos Aires

Mayo de 2014



Informe
de resultados **686**

“2014 - Año de las letras argentinas”

Ejes comerciales de diciembre de 2013

Introducción

Este trabajo presenta información sobre la ocupación de locales en los principales ejes comerciales de la Ciudad, a partir de información surgida de un relevamiento propio. Para ello se seleccionaron 53 áreas, ubicadas en diferentes zonas. En base a los datos obtenidos se calcula la tasa de ocupación comercial, que resulta una referencia significativa de la evolución del comercio en la metrópoli y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales porteños más importantes¹.

Principales resultados

En diciembre de 2013 se registraron 15.875 locales radicados en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires (Anexos I y II). La tasa de ocupación se ubicó en el 94,2%, mientras que la correspondiente a las

15 áreas temáticas (subgrupo seleccionado dentro de la totalidad de la muestra, que se caracteriza por el predominio de comercios de algún rubro en particular) arrojó un valor similar (94,1%).

Del total relevado, 921 locales se encontraron desocupados (126 menos que en el operativo anterior, realizado 3 meses antes). En promedio, las cifras significaron que 1,4 locales por cuadra se encontraron cerrados y sin actividad, con una tasa de desocupación general del 5,8%. En cuanto a la distribución de los locales desocupados según destino, el 37% fue registrado en alquiler y/o venta, el 19% en construcción o refacción y el restante 44% vacante sin destino aparente (Anexo III).

Para las cuatro zonas en las cuales se agrupan los ejes comerciales (Cuadro 1), se constató que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad, cuyo valor fue del 95,7%. En la zona Norte la ocupación alcanzó el 95% de los locales, mientras que en el Centro dicho porcentaje se ubicó algo por debajo (94,7%). En tanto, en el Sur se computó una tasa del 91,4%, inferior a la media porteña.

En relación con el relevamiento previo (septiembre

¹ A partir de marzo de 2013, la última selección de 39 ejes fue ampliada a 53 con el objetivo de otorgar mayor cobertura geográfica al relevamiento y lograr una aproximación más cercana a la evolución de la ocupación comercial en la Ciudad. Para consultar la información referida a los 39 ejes comerciales véase en : Banco de datos.

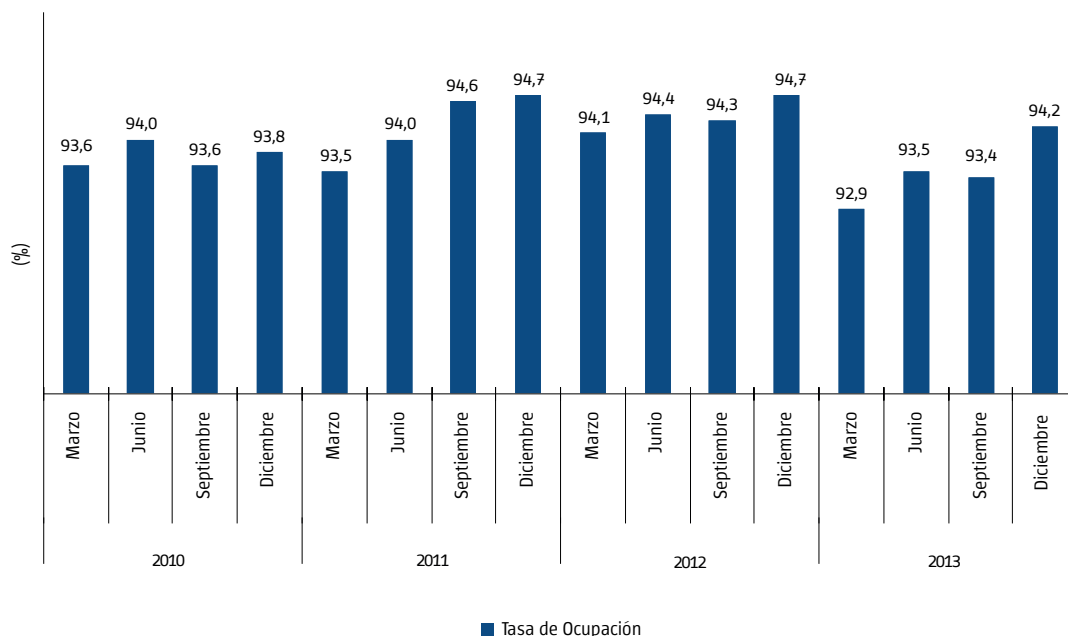
Cuadro 1 Ocupación de locales comerciales. Distribución de ejes y tasa de ocupación por zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Zona	Centro (6 ejes)	Norte (13 ejes)	Oeste (17 ejes)	Sur (17 ejes)
Tasa de Ocupación (%)	94,7	95,0	95,7	91,4
Ejes comerciales	Córdoba Tribunales	Cabildo	Almagro	Alberdi
	Corrientes y Callao	Cañitas	Av. San Martín	Av. Belgrano
	Florida	Chacarita	Avellaneda	Av. Patricios
	Libertad	Colegiales	Caballito	Boedo
	Microcentro	Córdoba Facultad	Corrientes y Medrano	Chilavert
	Puerto Madero	Córdoba y Scalabrini Ortiz	Corrientes y Pueyrredón	Constitución
		Palermo Hollywood	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Defensa
		Palermo Soho	Cuenca	Entre Ríos
		Recoleta	Devoto	Flores Sur
		Santa Fe y Callao	Flores	Jujuy
		Santa Fe y Coronel Díaz	Liniers	Mataderos
		Santa Fe y Scalabrini Ortiz	Monte Castro	Montserrat
		Triunvirato	Murillo	Montes de Oca
			Nazca	Parque Avellaneda
			Once	Parque Patricios
			Villa Crespo	Riestra
			Warnes	Sáenz

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

de 2013) se verificó un incremento de la ocupación del 0,9% (Gráfico 1). En tanto, para los 15 ejes temáticos, la suba observada resultó muy similar (0,8%).

Gráfico 1 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación general (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010-diciembre 2013



Nota: El relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo esa fecha 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.

Analizando la evolución reciente de la ocupación de locales en los ejes comerciales seleccionados, en 2013 la tasa promedio resultó la más baja desde 2009. La misma dinámica se verificó para las zonas en las que se agrupan los ejes, con excepción de la Oeste, que en el período estudiado alcanzó un promedio anual de ocupación record (95,1%).

Si se observa la tasa de ocupación de locales por eje comercial, en diciembre de 2013 el valor más elevado se registró en Santa Fe y Coronel Diaz (en donde se constató una ocupación del 99,3%), seguido por los de Avellaneda (99%) y Santa Fe y Scalabrini Ortiz (98,4%). En contraposición, fueron Parque Avellaneda (82,8%) y Monserrat (83,6%) los ejes que arrojaron los menores porcentajes de ocupación, ambos ubicados en la zona Sur (Anexo III).

En cuanto al rubro de actividad de los locales ocupados, se observó que el 24,8% se dedicó a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, siendo el rubro de mayor concentración en la Ciudad de Buenos Aires (Gráfico 2). En segundo lugar, con el 9%, se colocó *Venta de alimentos y bebidas*, seguido de *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (8,2%) y *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (7,1%) (Anexo IV)².

² Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollan dos o más actividades se clasificó al comercio tomando en cuenta a la que por observación se consideró su actividad principal.

Gráfico 2 Ocupación de locales comerciales. Rubros de actividad comercial (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



¹El 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.

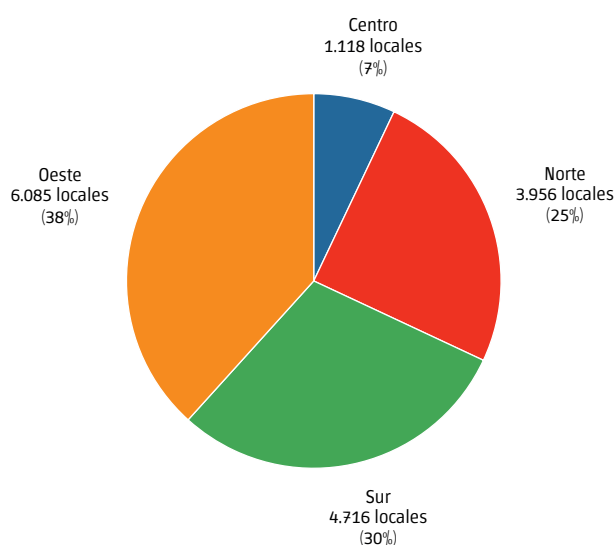
Tasa de Ocupación según zona geográfica

A continuación, se presenta el análisis de la distribución geográfica de los locales relevados, la densidad comercial y la evolución de la ocupación, según las zonas en que puede dividirse a la Ciudad de Buenos Aires.

Cabe decir que la mayor cantidad de locales relevados se concentró en la zona Oeste, con el 38% de los comercios. El segundo lugar le correspondió a la zona Sur, con el 30%

del total de los negocios registrados. En tercer término se ubicó la zona Norte, con una porción del 25%. Finalmente, el menor número de locales se encontró en la zona Centro, con una participación del 7% del total (Gráfico 3).

Gráfico 3 Ocupación de locales comerciales. Distribución territorial de locales relevados según zona geográfica (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

Como se mencionó anteriormente, la tasa de ocupación más elevada le correspondió al Oeste de la Ciudad, cuyo valor fue del 95,7%. En las zonas Norte y Centro alcanzó valores algo menores (el 95% y el 94,7% de los locales, respectivamente). En tanto, en el Sur se computó una tasa de ocupación del 91,4%, ubicándose por debajo de la media de la Ciudad (Cuadro 2).

Si se analizan las variaciones respecto del relevamiento previo (septiembre de 2013), se observa que todas las zonas registraron ascensos en la ocupación (con guarismos del 1,1% en el Norte y del 0,8% en el resto).

En cuanto a la densidad comercial, la tasa para el total de la Ciudad se ubicó en 24,1 locales por cuadra. Al evaluar los datos por zona, el registro más elevado se presentó en el Oeste (con 27,7 locales por cuadra), seguido por el del Sur (24,1 locales por cuadra). Por debajo de la media se ubicaron las densidades comerciales del Norte y Centro (22 y 18 locales por cuadra, respectivamente). Este fenómeno se vincula con las características intrínsecas de las dos últimas zonas, en donde abundan los comercios situados al interior de galerías (no relevados en el operativo de campo).

Cuadro 2 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial (%), variación respecto del relevamiento previo (%), locales relevados, ocupados y desocupados, y densidad comercial, según zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Zona	Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Desocupados	Densidad comercial (locales por cuadra)
Total	94,2	0,9	15.875	14.954	921	24,1
Centro	94,7	0,8	1.118	1.059	59	18,0
Norte	95,0	1,1	3.956	3.757	199	22,0
Oeste	95,7	0,8	6.085	5.826	259	27,7
Sur	91,4	0,8	4.716	4.312	404	24,1

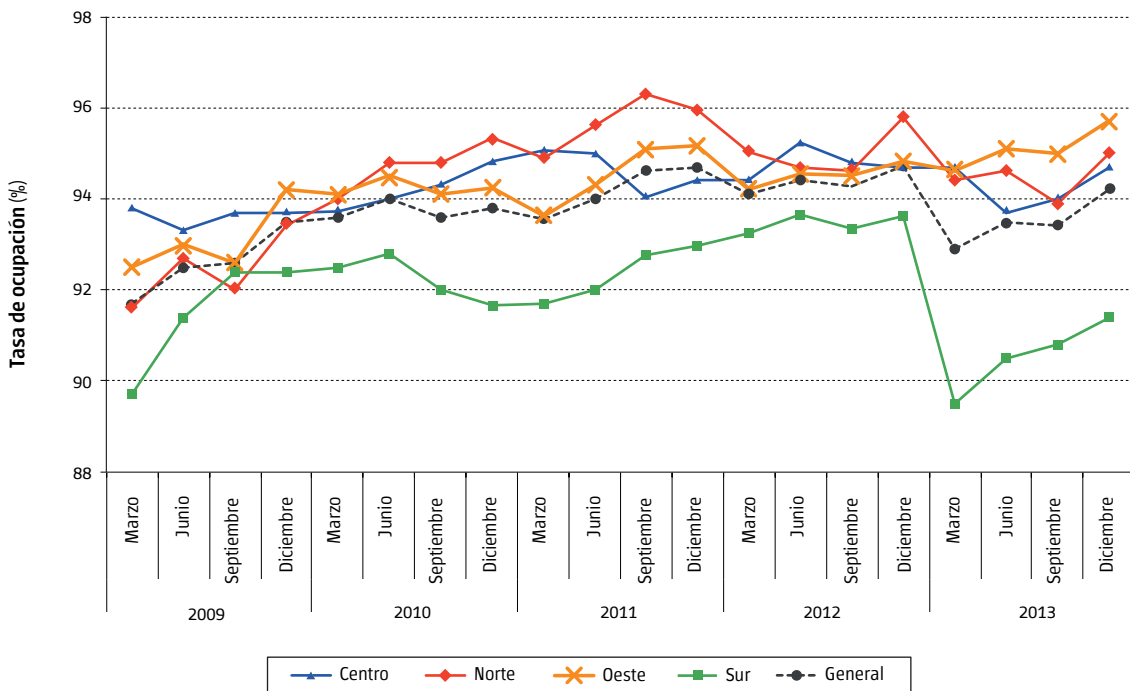
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Si se estudia la evolución relativa de la tasa de ocupación por zona desde 2009, se advierte en principio, la superioridad del Centro de la Ciudad, seguido por el Oeste y el Norte, cuyo ratio de ocupación comenzó a escalar a partir de septiembre de dicho año. En 2010, la dinámica ascendente de esta última zona la ubicó primera en la Ciudad, posición que mantuvo hasta 2012 (con excepción de algún período). A partir de allí, tras una baja significativa, el Norte comenzó a ser superado nuevamente por el Centro y al año siguiente, por el Oeste, que mostró un comportamiento más estable. En cuanto al Sur, si bien mostró los menores registros de ocupación comercial

durante todo el período estudiado, la brecha con el resto de las zonas se redujo notablemente entre 2009 y 2012. Los últimos relevamientos mostraron una nueva profundización de esta diferencia (Gráfico 4).

En términos generales y como se mencionó al comienzo del trabajo, la ocupación promedio de 2013 alcanzó su menor valor desde el año 2009. El fenómeno se replicó para todas las zonas con excepción del Oeste, que registró su valor record de ocupación desde que comenzó el operativo (95,1%).

Gráfico 4 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación comercial según zona geográfica y promedio general (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2009-diciembre 2013



Nota: El relevamiento comprende 53 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

Analizando cada una de las zonas, en los 17 ejes que componen el Oeste, se verificó una tasa de desocupación del 4,3%. Del total de locales desocupados, el 36% se constató en alquiler y/o en venta, el 21% en reforma o construcción y el restante 43% vacante (Anexo III).

Se hallaron, en promedio, 1,2 locales desocupados por cuadra, destacándose el caso de Corrientes y Scalabrini Ortiz con un indicador de 2,5.

Resulta interesante destacar que los ejes Avellaneda (99%), Devoto y Caballito (98%, en ambos casos) marcaron la ocupación de locales más alta. Asimismo debe mencionarse que Villa Crespo (90,2%) y Corrientes y Scalabrini Ortiz (91,3%) arrojaron las menores tasas de la zona (Mapa 1).

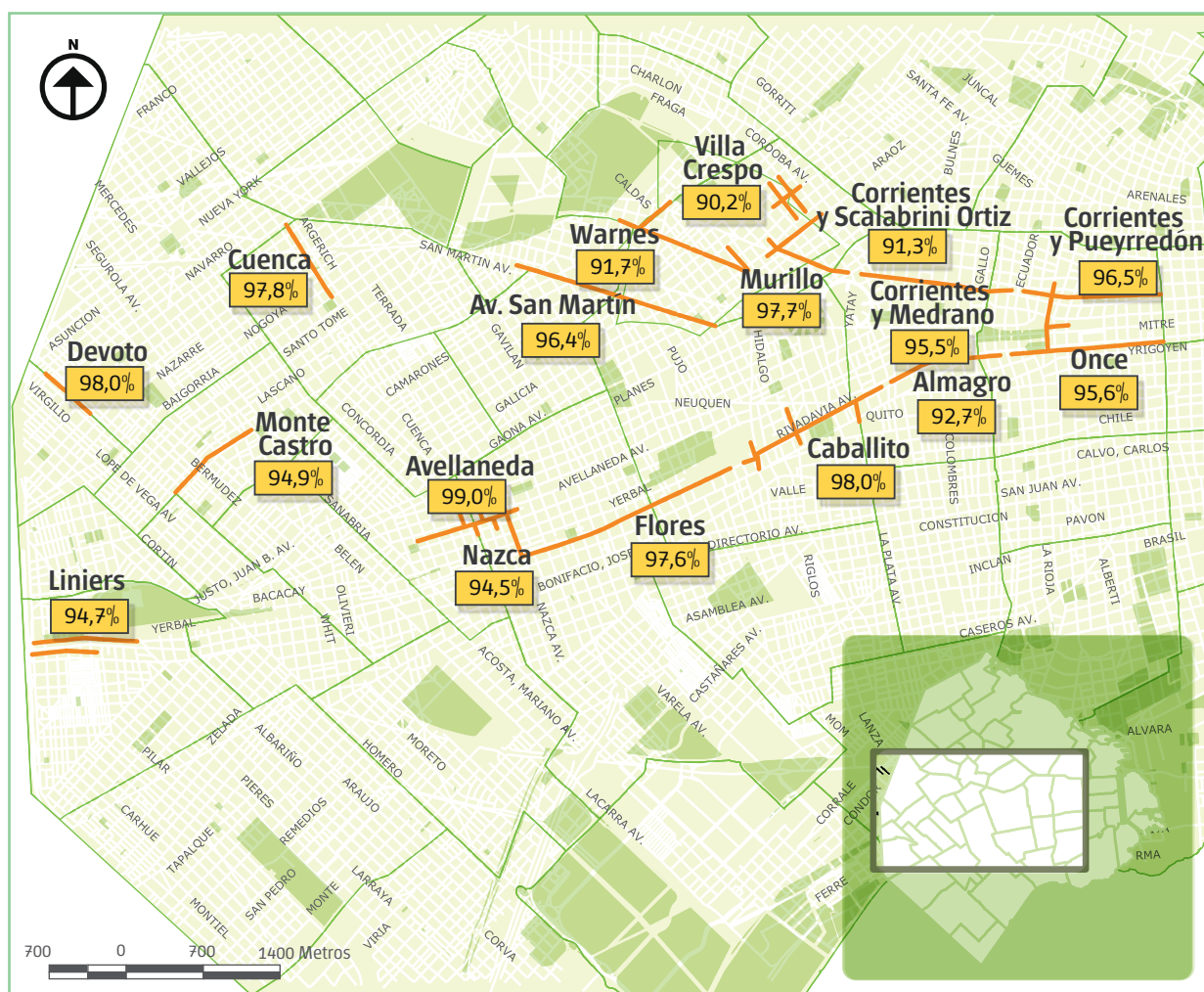
En cuanto a la evolución registrada respecto de la medición llevada a cabo en septiembre de 2013, de los ejes que componen la zona Oeste, en Avellaneda y en Corrientes y Scalabrini Ortiz se verificó el incremento

de la tasa de ocupación más significativo (1,8%), mientras que, en el otro extremo, la caída más acentuada se registró en Murillo (-2,3%) (Anexo III).

Comparando los últimos datos relevados con los de marzo de 2003, cuando se había registrado el 89,3% de los locales ocupados, se observó un notable crecimiento de la tasa de ocupación -del 7,2%-. Por su parte, en 2013, la tasa de ocupación promedio de la zona Oeste marcó la medición más alta de la Ciudad, alcanzando su propio récord histórico (95,1%).

En referencia a la distribución por rubros, los nodos comerciales radicados se dedican mayormente (y en un porcentaje que supera ampliamente al resto de la Ciudad) a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (32,3%) y, muy por detrás, a la *Venta de alimentos y bebidas* (7,9%) y *Venta de Calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares* (6,9%).

Mapa 1 Ocupación de locales comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

En la zona Sur, que también concentra 17 ejes comerciales, se computó una desocupación del 8,6% en diciembre de 2013, por encima de la media de la Ciudad y con una brecha de 4,3 puntos porcentuales respecto de la zona Oeste, que como ya se mencionó lideró las mediciones del presente relevamiento. En cuanto a su composición, el 37% se encontró ofrecido en alquiler y/o venta, el 14% en refacción o construcción y el restante 49% vacante (Anexo III).

En promedio, se hallaron 2,1 locales desocupados por cuadra. Resulta interesante destacar que el valor más alto se dio en Parque Avellaneda con 4,5 locales desocupados por cuadra.

Merece destacarse que el eje Av. Belgrano registró la mayor ocupación de la zona (96,3%). En contraposición y en línea con el párrafo anterior, Parque Avellaneda alcanzó la tasa más acotada (82,8%), seguida por la de Monserrat (83,6%) (Mapa 2).

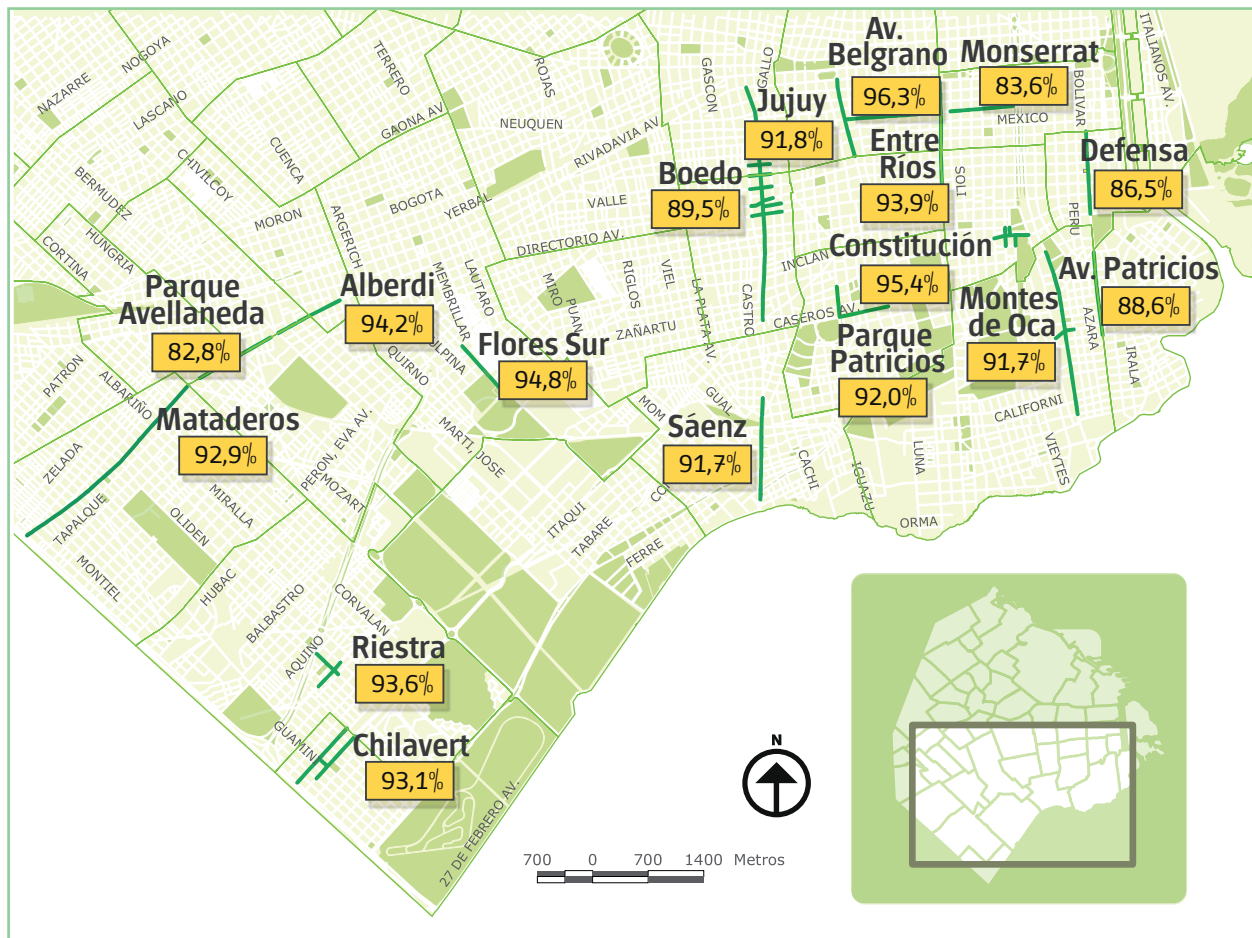
En relación con la medición anterior (septiembre de 2013), en Av. Patricios se verificó el mayor incremento (2,9%)

mientras que, en el otro extremo se ubicó Parque Patricios con una caída en la tasa de ocupación del 2% (Anexo III).

Comparando los últimos datos recogidos en esta zona con los primeros resultados obtenidos en marzo de 2003 (ocupación comercial equivalente al 86,8%) se observó una evolución favorable, verificándose un alza del 5,3%. Sin embargo, en 2013 se registró una caída en la ocupación de locales en relación con el año anterior (con una tasa promedio anual del 90,5%) profundizando la diferencia con el resto de la Ciudad.

Respecto de las actividades que se desarrollan en la zona, también en el Sur se observó la preponderancia de locales de *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (14,4%). En segundo lugar se ubicó la *Venta de alimentos y bebidas* (11,8%), seguido por la *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina* (10,1%).

Mapa 2 Ocupación de locales comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

En el Norte se ubican 13 de los 53 ejes comerciales estudiados, registrando en diciembre de 2013 una tasa de desocupación del 5%, -0,8 puntos porcentuales por debajo de la media de la Ciudad-. De total de negocios desocupados, el 33% se encontró ofrecido en alquiler y/o venta, el 30% en refacción o en construcción, y el 37% restante se halló vacante (Anexo III).

Los guarismos relevados arrojaron un promedio de 1,1 locales desocupados por cuadra en los ejes de la zona, entre los cuales sobresale Chacarita con la mayor cantidad de locales desocupados por cuadra (2,2).

En Santa Fe y Coronel Diaz se registró la mayor tasa de ocupación (99,3%), mientras que en Recoleta se verificó la menor (87,3%) (Mapa 3).

En relación con el relevamiento previo, se destaca que en la mayoría de los ejes se verificaron ascensos de la ocupación. El mayor incremento fue el de Santa Fe

y Coronel Diaz (3,5%), seguido por el de Cabildo (3%). En tanto, la caída más destacable se registró en Colegiales (-1,3%) (Anexo III).

Analizando la evolución de la serie desde que se inició el relevamiento en marzo de 2003 (cuando se computó una tasa de ocupación del 92,7%), la proporción de locales en actividad experimentó una evolución positiva, aunque acotada en relación con el resto de las zonas (2,5%). En tanto, si se tiene en cuenta el promedio de la tasa de locales ocupados, el guarismo del acumulado anual de 2013 fue menor que el calculado para el año previo, alcanzando el 94,5%.

En cuanto al rubro de los locales, se constató que el 27,9% de los negocios se dedicó a la comercialización de *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, ubicando a *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* en segundo lugar (10,5%), seguido de *Venta de alimentos y bebidas* (9%).

Mapa 3 Ocupación de locales comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

Por último, en los 6 ejes que componen el Centro, la tasa de desocupación promedio se ubicó en el 5,3%, por debajo de la media de la Ciudad. En cuanto a la fracción de locales desocupados según destino, el 47% se encontró en alquiler y/o en venta, el 10% en construcción o reforma y el 43% restante vacante (Anexo III).

Asimismo, se detectó la presencia de 1 local vacío por cuadra en esta zona, destacándose Libertad, en donde el indicador se ubicó en 1,6.

La mayor proporción de locales comerciales ocupados le correspondió al eje Libertad (96,6%). En contraposición, en Puerto Madero se registró la tasa de ocupación más baja (88,9%) (Mapa 4).

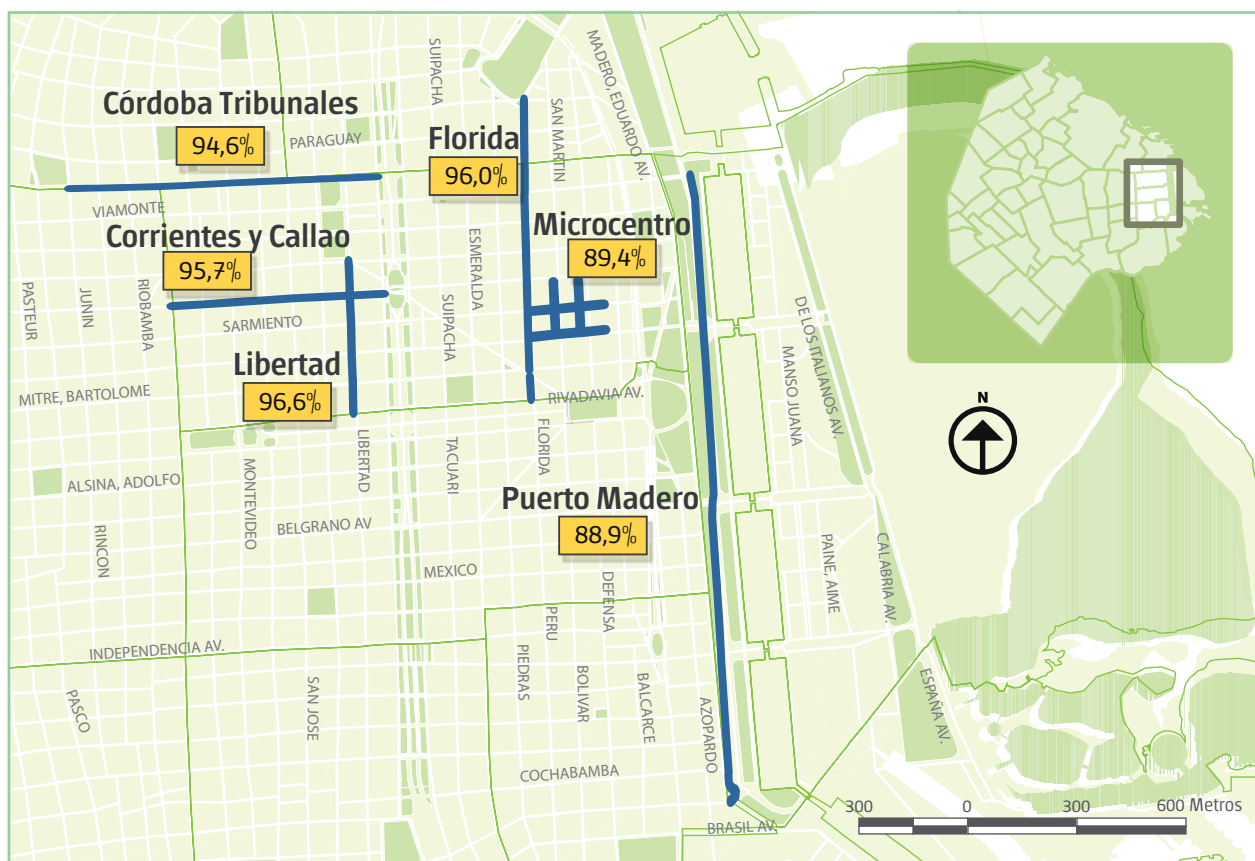
En cuanto a la variación respecto del relevamiento previo, la suba más destacable se dio en Puerto Madero (4,3%), mientras que en Córdoba Tribunales y en Microcentro se

registraron las caídas más pronunciada (-1,1%, en ambos casos) (Anexo III).

Analizando la evolución histórica de la tasa de ocupación, el relevamiento de diciembre de 2013 implicó un incremento del 3,5% en relación con marzo de 2003, cuando los locales en funcionamiento representaban una proporción del 91,5%. En tanto, los relevamientos de 2013 arrojaron un guarismo promedio (93,9%) que se ubicó por debajo del registrado para el año anterior.

En referencia a las actividades desarrolladas, en los ejes del Centro se concentraron, en su mayor parte y a diferencia del resto de las zonas, locales del rubro *Relojería, joyería y fantasía* (16,5%), seguido por *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* (15,7%) y *Prendas de vestir y textiles para el hogar* (15,1%).

Mapa 4 Ocupación de locales comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

Tasas de apertura, cierre y rotación de locales, según zona geográfica

Como indicadores complementarios al estudio de la dinámica de la actividad comercial se incorporan al análisis las tasas de apertura, cierre, cambio de rubro y rotación de locales (Anexo I), respecto del último relevamiento realizado.

Del estudio de los datos, se observó una tasa de apertura que no superó a 2 locales nuevos por cada cien existentes para el total de la Ciudad (1,7%). Al desagregar la información por zona, se destaca el Norte que mostró un guarismo superior al promedio (2,4%) (Cuadro 3).

Asimismo, la tasa de cierre alcanzó un nivel promedio de poco menos de 1 cierre por cada cien locales (0,8%), registrándose ceses de actividad en locales de todas las zonas porteñas. La tasa más alta también se dio en el Norte (1,2%).

En línea con lo anterior, la tasa de crecimiento resultó positiva en todos los casos, registrándose, para el total de la Ciudad, una “creación” de locales del 1%.

En cuanto a los cambios de rubro, la tasa general se ubicó en el 0,7%. Al estudiar el indicador por zona, el guarismo más alto fue nuevamente el del Norte (1%) y el más bajo, el de la zona Centro (0,1%).

Por su parte, la tasa de rotación arrojó en diciembre de 2013 un valor del 3,2%, lo que significa que de cada cien locales, más de 3 verificaron modificaciones en su situación (surgieron como nuevos, se ocuparon, cambiaron su rubro de actividad, cerraron sus puertas, temporaria o definitivamente). Del análisis por zona surge que la mayor movilidad fue manifestada por el Norte (4,6%). Por su parte, el Centro reveló la mayor estabilidad relativa del período (2,2%).

Cuadro 3 Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento, cambio de rubro y rotación (%), según zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Zona	Tasa de apertura	Tasa de cierre	Tasa de crecimiento	Tasa de cambio de rubro	Tasa de rotación
	(a)	(b)	(a)-(b)	(c)	(a)+(b)+(c)
	(%)				
Total	1,7	0,8	1,0	0,7	3,2
Centro	1,4	0,7	0,7	0,1	2,2
Norte	2,4	1,2	1,1	1,0	4,6
Oeste	1,6	0,5	1,0	0,7	2,7
Sur	1,5	0,8	0,8	0,5	2,8

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

Si se estudian los cambios desde el punto de vista de las actividades comerciales, la mayor rotación se dio en locales pertenecientes al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*, seguido por *Venta de alimentos y bebida*, *Restaurantes, bares, cafés y casas de comida* y *Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*.

A nivel de los ejes comerciales (Anexo V), fueron Recoleta y Palermo Hollywood los que presentaron la mayor rotación de locales (10% y 9,3%, respectivamente). En el caso de Recoleta las aperturas y los cierres alcanzaron el 3,6% en ambos casos, lo que no implicó crecimiento de locales, con una tasa de cambio de rubro equivalente al 2,7%. La situación fue diferente en Palermo Hollywood donde, en línea con su característica temática (gastronomía), los movimientos de apertura superaron a los cierres, con una creación de locales del 2,3%, sin que se verificaran cambios de rubro.

Le siguió Villa Crespo, que también mostró una tasa de rotación elevada (6,9%), la cual fue resultante de aperturas (9 locales), cierres (4 locales) y cambios de rubro de los locales allí radicados (1 local). Este fenómeno, que se viene observando ya en relevamientos anteriores, puede vincularse con el surgimiento reciente de la zona como nodo comercial -donde han proliferado los *outlets* de las grandes marcas- y con un continuo movimiento de expansión: los cambios mencionados arrojaron la creación neta de 5 locales.

En contraposición, en Corrientes y Callao, Flores Sur y Riestra no se verificaron cambios respecto del operativo anterior. Por su parte, la menor rotación se dio en los ejes Libertad, Córdoba Facultad, Santa Fe y Scalabrini Ortiz, Almagro, Caballito, Liniers, Alberdi, Boedo, Jujuy y Monserrat, con registros inferiores al 2%, en todos los casos.

Tasa de ocupación en las áreas comerciales temáticas

Dentro de los 53 ejes relevados en la Ciudad de Buenos Aires se localizan las 15 áreas comerciales temáticas, entendiéndose a éstas como centros comerciales en donde predomina la comercialización de artículos pertenecientes a un determinado rubro.

Durante el relevamiento de diciembre de 2013 se registraron 3.634 locales en los 15 nodos temáticos. Del total, 215 se encontraron desocupados (el 46% en alquiler y/o venta, el 19% en construcción o reforma y el 35% restante vacante sin destino aparente). Dichos valores arrojaron una tasa de ocupación del 94,1% (Cuadro 4).

Cuadro 4 Ocupación de locales comerciales. Rubro predominante, locales relevados, tasa de ocupación (%) y concentración temática (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Ejes temáticos	Rubro predominante	Locales relevados	Tasa de Ocupación (%)	Concentración temática (%)
Total		3.634	94,1	///
Avellaneda	Indumentaria	625	99,0	92,6
Murillo	Artículos de cuero	44	97,7	83,7
Santa Fe y Callao	Indumentaria	428	97,0	42,7
Libertad	Relojes y joyas	232	96,6	68,8
Av. Belgrano	Muebles	216	96,3	84,6
Cañitas	Gastronomía	108	94,4	41,2
Alberdi	Materiales	154	94,2	70,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	Indumentaria	473	94,1	38,4
Warnes	Rep. automotores	350	91,7	81,0
Palermo Soho	Indumentaria	321	91,0	36,0
Villa Crespo	Indumentaria	204	90,2	64,1
Microcentro	Actividad financiera	104	89,4	33,3
Puerto Madero	Gastronomía	81	88,9	69,4
Palermo Hollywood	Gastronomía	86	88,4	50,0
Defensa	Antigüedades	208	86,5	24,4

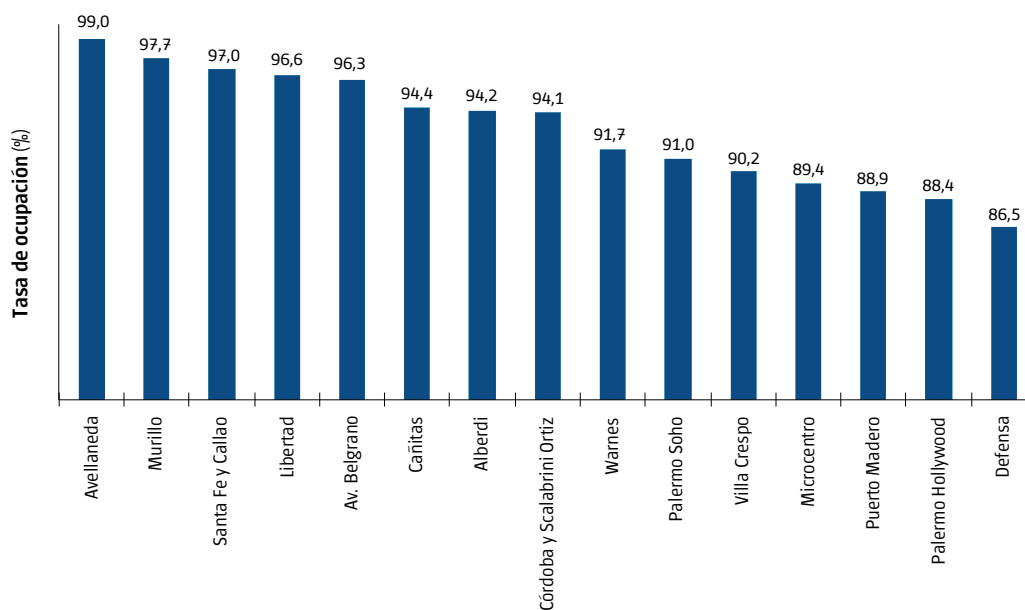
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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

Existe mucha disparidad en la ocupación comercial de las áreas temáticas. La menor fracción la presentó el eje Defensa (86,5%), mientras que la mayor se verificó

en Avellaneda (99%), lo que representó una brecha de 12,5 puntos porcentuales (Gráfico 5).

Gráfico 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

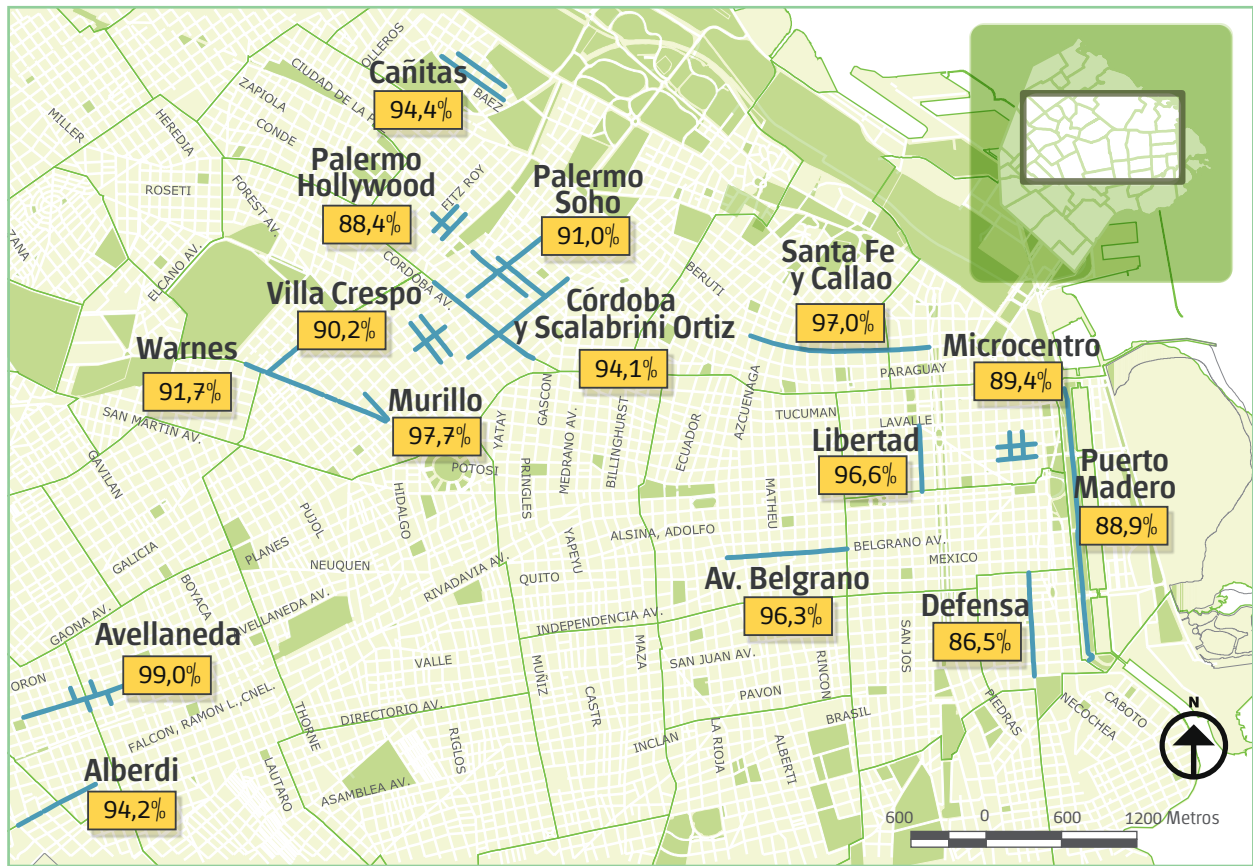


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Elaboración sobre la base de relevamiento propio.

Las tasas de ocupación más elevadas (que alcanzaron o superaron al promedio general) se dieron en los ejes: Avellaneda, Murillo, Santa Fe y Callao, Libertad, Av. Belgrano, Cañitas, Alberdi y Córdoba y Scalabrini Ortiz. En tanto, el resto se situó por debajo de la media (Mapa 5).

Si se analiza la concentración temática de los 15 nodos, el que presentó un mayor porcentaje fue Avellaneda, con el 92,6% de los locales en funcionamiento dedicados al rubro *Prendas de vestir y textiles para el hogar*. En segundo lugar se ubicó, con el 84,6% de aglomeración, el eje Av. Belgrano (*Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina*) y por detrás se colocó Murillo (*Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares*) con el 83,7%.

Mapa 5 Ocupación de locales comerciales. Tasa de ocupación (%). Ejes comerciales temáticos. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

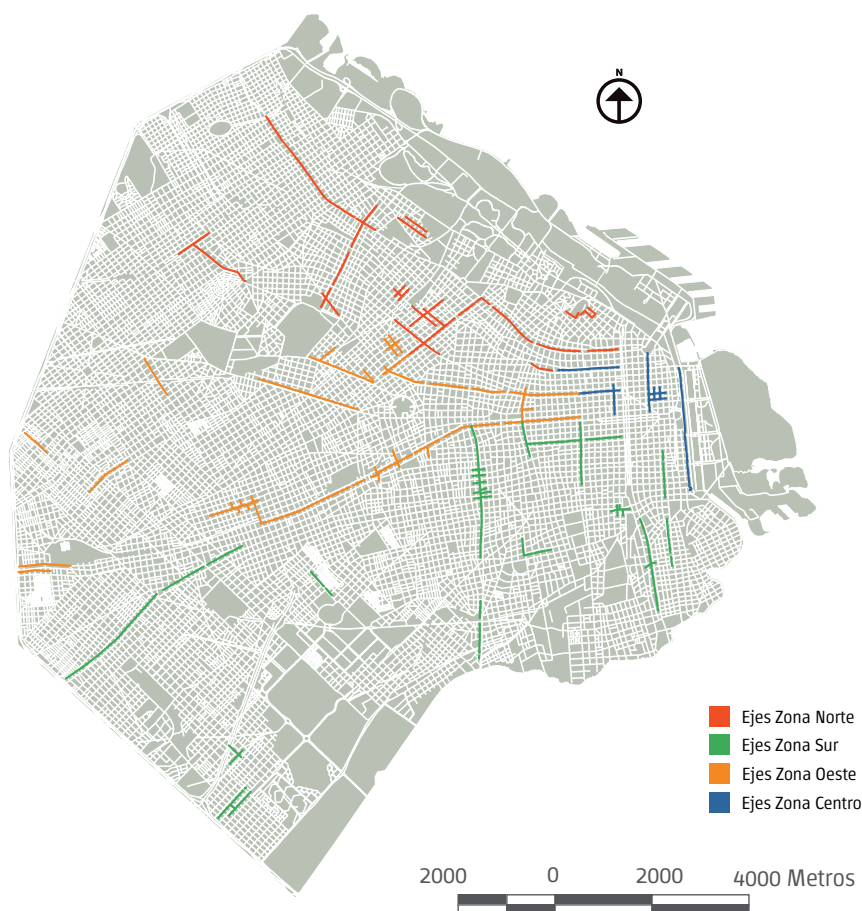
Anexo I

El presente informe contiene los datos obtenidos a través del relevamiento visual efectuado en el mes de diciembre de 2013, mediante el cual se registró la cantidad de locales ocupados y desocupados en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires. Para ello se contemplaron 53 áreas, elegidas en función de tres variables:

densidad comercial, ubicación territorial y actividades predominantes en ellas. A efectos analíticos, las mismas se agrupan en cuatro zonas geográficas: Centro, Norte, Oeste y Sur (Mapa AI.1)³.

³ Este operativo se realiza desde marzo de 2002, cuando comenzaron a relevarse 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, que se extendían a lo largo de 456 frentes, comprendiendo aproximadamente 6.242 locales. En diciembre de 2006, se incorporaron 6 nuevos nodos y luego 2 más, en enero de 2012, totalizando 39 ejes comerciales y más de 8.500 locales en la Ciudad de Buenos Aires. Finalmente, en marzo de 2013 se decidió ampliar la cobertura geográfica del relevamiento de Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires, con lo que el operativo pasó a incluir 53 ejes comerciales y más de 15.800 locales.

Mapa AI.1 Ocupación de locales comerciales. 53 ejes relevados, por zona geográfica. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013



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

Definiciones

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: 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 apertura, cierre y rotación, expresada en porcentaje.

Concentración temática: Se calcula como el cociente de la cantidad de locales de un determinado rubro de actividad comercial sobre el total de negocios ocupados, expresado en porcentaje.

Anexo II

Cuadro AII.1 Ocupación de locales comerciales. Ejes, calles y alturas, por zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Zona	Eje	Calle	Altura	
Centro	1	Córdoba Tribunales	Av. Córdoba	1101-2099
	2	Corrientes y Callao	Av. Corrientes	1101-1799
	3	Florida	Florida	1-999
	4	Libertad	Libertad	1-499
	5	Microcentro	Perón	301-599
			Reconquista	201-399
San Martín			201-399	
Sarmiento			301-599	
6			Puerto Madero	A. M De Justo
Norte	7	Cabildo	Av. Cabildo	1101-3799
	8	Cañitas	Arce	201-699
			Báez	101-799
	9	Chacarita	Av. Forest	301-699
			Lacroze	3001-4199
	10	Colegiales	Av. Cabildo	501-1099
			Lacroze	2001-2899
	11	Córdoba Facultad	Av. Córdoba	2201-2599
	12	Córdoba y Scalabrini Ortiz	Av. Córdoba	4201-5299
			Scalabrini Ortiz	801-1899
	13	<i>Palermo Hollywood</i>	Fitz Roy	1601-1899
			Honduras	5501-5699
			Humboldt	1601-1899
	14	Palermo Soho	El Salvador	4501-4999
			Honduras	4701-5299
			Serrano / Borges	1301-2099
	15	Recoleta	Av. Alvear	1801-1999
			Av. Callao	1801-1899
			Junín	1701-1799
Ortiz			1801-1899	
Quintana			401-599	
Vicente López			2001-2199	
16			Santa Fe y Callao	Av. Santa Fe
17	Santa Fe y Coronel Díaz	Av. Santa Fe	2501-3399	
18	Santa Fe y Scalabrini Ortiz	Av. Santa Fe	3401-3699	
		Scalabrini Ortiz	1901-2499	
19	Triunvirato	Av. Triunvirato	3701-4699	
		Monroe	4801-5399	
Oeste	20	Almagro	Av. Rivadavia	3201-4199
	21	Av. San Martín	Av. San Martín	1201-3299
	22	Avellaneda	Argerich	401-499
			Avellaneda	2801-3799
			Campana	401-499
			Cuenca	301-399
			Helguera	401-499
	23	Caballito	Acoyte	1-199
			Av La Plata	1-199
			Av. Rivadavia	4201-5499
			Centenera	1-199
			José María Moreno	1-99
	24	Corrientes y Medrano	Rojas	1-99
			Av. Corrientes	3201-4499
25	Corrientes y Pueyrredón	Av. Corrientes	1801-3199	
26	Corrientes y Scalabrini Ortiz	Av. Corrientes	4501-5299	
		Scalabrini Ortiz	301-799	
27	Cuenca	Av. Cuenca	2701-3499	

Continúa

Cuadro AII.1 Conclusión

Zona	Eje	Calle	Altura
Oeste	28	Devoto	Lope de Vega 2801-3399
	29	Flores	Av. Rivadavia 5501-7399
	30	Liniers	Av. Rivadavia 10801-11699
			Ramon Falcón 6701-7299
	31	Monte Castro	Álvarez Jonte 4501-5299
	32	Murillo	Murillo 501-799
	33	Nazca	Av. Nazca 1-599
	34	Once	Av. Rivadavia 1801-3199
			Perón 2601-2799
			Pueyrredón 1-599
	35	Villa Crespo	Aguirre 601-999
			Gurruchaga 701-999
			Loyola 501-899
36	Warnes	Dorrego 1-399	
		Warnes 401-1599	
Sur	37	Alberdi	Alberdi 3401-4099
	38	Av. Belgrano	Av. Belgrano 1801-2799
	39	Av. Patricios	Av. Reg. de los Patricios 1-999
	40	Boedo	Av. Boedo 1-1999
			Av. San Juan 3401-3699
			Carlos Calvo 3501-3699
			Estados Unidos 3501-3699
			Humberto Primo 3401-3599
			Independencia 3501-3699
			México 3501-3699
	41	Chilavert	Chilavert 6101-6999
			Fernandez de la Cruz 6101-6799
			Guaminí 4901-4999
	42	Constitución	Brasil 1101-1299
			Lima 1601-1799
			Salta 1601-1799
	43	Defensa	Defensa 701-1499
	44	Entre Rios	Av. Entre Rios 101-1199
	45	Flores Sur	Varela 1001-1499
	46	Jujuy	Av. Jujuy 1-699
	47	Mataderos	Av. Alberdi 4901-7499
	48	Montserrat	Av. Belgrano 1101-1799
	49	Montes de Oca	Montes de Oca 101-1799
Suarez 1601-1799			
50	Parque Avellaneda	Av. Alberdi 4101-4899	
51	Parque Patricios	Av. Caseros 2601-2999	
		La Rioja 1901-2199	
52	Riestra	Murguiondo 4001-4299	
		Riestra 5601-5999	
53	Sáenz	Sáenz 601-1399	

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

Anexo III

Cuadro AIII.1 Ocupación de locales comerciales. Locales relevados, ocupados y desocupados, tasa de ocupación (%) y variación respecto del relevamiento previo (%). 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Eje	Locales Relevados	Locales Ocupados	Locales Desocupados			Tasa de Ocupación (%)	Variación respecto del relevamiento previo (%)
			Vacante	Alquiler / Venta	Construcción / Reforma		
Total	15.875	14.954	409	337	175	94,2	0,9
Zona Centro	1.118	1.059	25	28	6	94,7	0,8
Córdoba Tribunales	186	176	4	6	0	94,6	-1,1
Corrientes y Callao	187	179	4	0	4	95,7	0,0
Florida	328	315	7	6	0	96,0	2,6
Libertad	232	224	2	6	0	96,6	0,0
Microcentro	104	93	4	6	1	89,4	-1,1
Puerto Madero	81	72	4	4	1	88,9	4,3
Zona Norte	3.956	3.757	74	66	59	95,0	1,1
Cabildo	728	713	3	6	6	97,9	3,0
Cañitas	108	102	2	1	3	94,4	0,1
Chacarita	320	285	23	9	3	89,1	0,7
Colegiales	319	309	2	5	3	96,9	-1,3
Córdoba Facultad	83	77	3	2	1	92,8	1,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	473	445	7	13	8	94,1	0,5
Palermo Hollywood	86	76	4	1	5	88,4	2,7
Palermo Soho	321	292	9	14	6	91,0	1,1
Recoleta	110	96	4	5	5	87,3	-1,0
Santa Fe y Callao	428	415	6	4	3	97,0	1,5
Santa Fe y Coronel Díaz	268	266	1	0	1	99,3	3,5
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	185	182	1	1	1	98,4	0,6
Triunvirato	527	499	9	5	14	94,7	0,0
Zona Oeste	6.085	5.826	111	93	55	95,7	0,8
Almagro	275	255	10	6	4	92,7	0,8
Av. San Martín	392	378	8	5	1	96,4	1,6
Avellaneda	625	619	1	3	2	99,0	1,8
Caballito	538	527	6	3	2	98,0	0,8
Corrientes y Medrano	331	316	2	7	6	95,5	1,6
Corrientes y Pueyrredón	483	466	9	4	4	96,5	1,1
Corrientes y Scalabrini Ortiz	381	348	18	9	6	91,3	1,8
Cuenca	279	273	1	2	3	97,8	-0,4
Devoto	204	200	2	2	0	98,0	-0,5
Flores	543	530	4	6	3	97,6	1,0
Liniers	378	358	10	7	3	94,7	0,8
Monte Castro	296	281	7	5	3	94,9	0,0
Murillo	44	43	1	0	0	97,7	-2,3
Nazca	127	120	1	4	2	94,5	-0,8
Once	635	607	11	8	9	95,6	0,7
Villa Crespo	204	184	6	12	2	90,2	-0,3
Warnes	350	321	14	10	5	91,7	-0,6
Zona Sur	4.716	4.312	199	150	55	91,4	0,8
Alberdi	154	145	4	5	0	94,2	0,0
Av. Belgrano	216	208		6	2	96,3	0,5
Av. Patricios	202	179	10	5	8	88,6	2,9
Boedo	774	693	50	14	17	89,5	0,8
Chilavert	406	378	13	14	1	93,1	1,6
Constitución	174	166	3	5	0	95,4	1,3
Defensa	208	180	12	14	2	86,5	1,8
Entre Ríos	347	326	6	11	4	93,9	1,9
Flores Sur	155	147	6	2	0	94,8	0,0
Jujuy	122	112	2	7	1	91,8	0,0
Mataderos	623	579	23	19	2	92,9	-0,5
Montserrat	128	107	8	8	5	83,6	0,0
Montes de Oca	348	319	13	14	2	91,7	0,9
Parque Avellaneda	209	173	16	14	6	82,8	0,7
Parque Patricios	213	196	13	2	2	92,0	-2,0
Riestra	173	162	4	5	2	93,6	0,0
Sáenz	264	242	16	5	1	91,7	2,5

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

Anexo IV

Cuadro AIV.1 Ocupación de locales comerciales. Rubros. Locales y porcentaje. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Rubro	Cantidad de locales ocupados	%
Total	14.954	100
Prendas de vestir y textiles para el hogar	3.713	24,8
Venta de alimentos y bebidas	1.343	9,0
Restaurantes, bares, cafés y casas de comida	1.224	8,2
Venta de muebles y artículos para el hogar y la oficina	1.064	7,1
Venta de calzado, cuero, marroquinería, paraguas y similares	982	6,6
Venta de golosinas, cigarrillos y tabaco	642	4,3
Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustibles para vehículos	556	3,7
Venta de artículos de ferretería, pintura, cristales y espejos, materiales para la construcción y decoración	533	3,6
Farmacia, perfumería y artículos de peluquería	512	3,4
Otras ventas al por menor en comercios especializados	475	3,2
Relojería, joyería y fantasía	452	3,0
Actividad financiera	447	3,0
Servicios comunitarios, sociales, personales y culturales	395	2,6
Bazar, todo por \$2, regalería, etc.	394	2,6
Servicios de belleza y estética	366	2,4
Servicios empresariales e inmobiliarios y de alquiler	315	2,1
Libros, revistas, artículos de librería, papel y cartón	276	1,8
Otros servicios	218	1,5
Servicios relacionados al transporte	202	1,4
Fotografía y óptica	190	1,3
Locutorio, servicio de internet y correo	150	1,0
Servicios de salud	138	0,9
Venta de usados y antigüedades	84	0,6
Lavado y limpieza de prendas de tela y cuero	74	0,5
Servicios educativos	58	0,4
Venta de instrumentos musicales, discos y CD de audio y video	48	0,3
Servicios de hotelería	48	0,3
Servicios para el mantenimiento físico	48	0,3
Servicios públicos	7	0,0

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

Anexo V

Cuadro AV.1 Ocupación de locales comerciales. Tasas de apertura, cierre, crecimiento, cambio de rubro y rotación (%) por eje y por zona geográfica. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2013

Eje	Tasa de apertura (a)	Tasa de cierre (b)	Tasa de crecimiento (a)-(b)	Tasa de cambio de rubro (c)	Tasa de rotación (a)+(b)+(c)
	(%)				
Total	1,7	0,8	1,0	0,7	3,2
Zona Centro	1,4	0,7	0,7	0,1	2,2
Córdoba Tribunales	0,5	1,6	-1,1	0,5	2,7
Corrientes y Callao	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Florida	2,4	0,0	2,4	0,0	2,4
Libertad	0,9	0,9	0,0	0,0	1,7
Microcentro	1,9	2,9	-1,0	0,0	4,8
Puerto Madero	3,7	0,0	3,7	0,0	3,7
Zona Norte	2,4	1,2	1,1	1,0	4,6
Cabildo	2,7	0,8	1,9	1,5	5,1
Cañitas	2,8	1,9	0,9	0,9	5,6
Chacarita	2,5	1,9	0,6	1,3	5,6
Colegiales	0,6	1,9	-1,3	0,9	3,4
Córdoba Facultad	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2
Córdoba y Scalabrini Ortiz	2,7	1,5	1,3	0,4	4,7
Palermo Hollywood	5,8	3,5	2,3	0,0	9,3
Palermo Soho	2,5	1,2	1,2	1,9	5,6
Recoleta	3,6	3,6	0,0	2,7	10,0
Santa Fe y Callao	2,1	0,7	1,4	0,2	3,0
Santa Fe y Coronel Díaz	4,1	0,4	3,7	1,5	6,0
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	1,1	0,5	0,5	0,0	1,6
Triunvirato	1,3	0,9	0,4	0,8	3,0
Zona Oeste	1,6	0,5	1,0	0,7	2,7
Almagro	1,1	0,4	0,7	0,0	1,5
Av. San Martín	2,3	0,3	2,0	0,5	3,1
Avellaneda	2,1	0,3	1,8	0,5	2,9
Caballito	0,9	0,4	0,6	0,0	1,3
Corrientes y Medrano	1,8	0,3	1,5	0,0	2,1
Corrientes y Pueyrredón	1,9	0,0	1,9	0,2	2,1
Corrientes y Scalabrini Ortiz	2,6	0,5	2,1	0,5	3,7
Cuenca	0,4	0,7	-0,4	2,9	3,9
Devoto	2,0	1,0	1,0	1,0	3,9
Flores	1,3	0,4	0,9	0,9	2,6
Liniers	0,8	0,0	0,8	0,5	1,3
Monte Castro	1,4	0,3	1,0	2,4	4,1
Murillo	0,0	4,5	-4,5	0,0	4,5
Nazca	0,8	1,6	-0,8	0,8	3,1
Once	1,4	0,6	0,8	0,8	2,8
Villa Crespo	4,4	2,0	2,5	0,5	6,9
Warnes	0,6	1,1	-0,6	0,3	2,0

Continúa

Cuadro AV.1 Conclusión

Eje	Tasa de apertura (a)	Tasa de cierre (b)	Tasa de crecimiento (a)-(b)	Tasa de cambio de rubro (c)	Tasa de rotación (a)+(b)+(c)
	(%)				
Zona Sur	1,5	0,8	0,8	0,5	2,8
Alberdi	0,6	0,6	0,0	0,6	1,9
Av. Belgrano	1,4	0,9	0,5	0,0	2,3
Av. Patricios	3,0	0,5	2,5	0,0	3,5
Boedo	1,3	0,5	0,8	0,0	1,8
Chilavert	3,0	1,2	1,7	0,5	4,7
Constitución	2,3	0,6	1,7	4,0	6,9
Defensa	2,4	1,0	1,4	0,0	3,4
Entre Ríos	2,0	0,6	1,4	0,6	3,2
Flores Sur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jujuy	0,8	0,8	0,0	0,0	1,6
Mataderos	1,0	1,4	-0,5	0,6	3,0
Montserrat	0,8	0,8	0,0	0,0	1,6
Montes de Oca	1,1	0,3	0,9	0,6	2,0
Parque Avellaneda	1,4	0,5	1,0	1,0	2,9
Parque Patricios	0,9	1,9	-0,9	0,5	3,3
Riestra	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sáenz	2,7	0,4	2,3	1,5	4,5

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

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)