



Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Diciembre de 2014

Informe
de resultados

835



Marzo de 2015

Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Diciembre de 2014

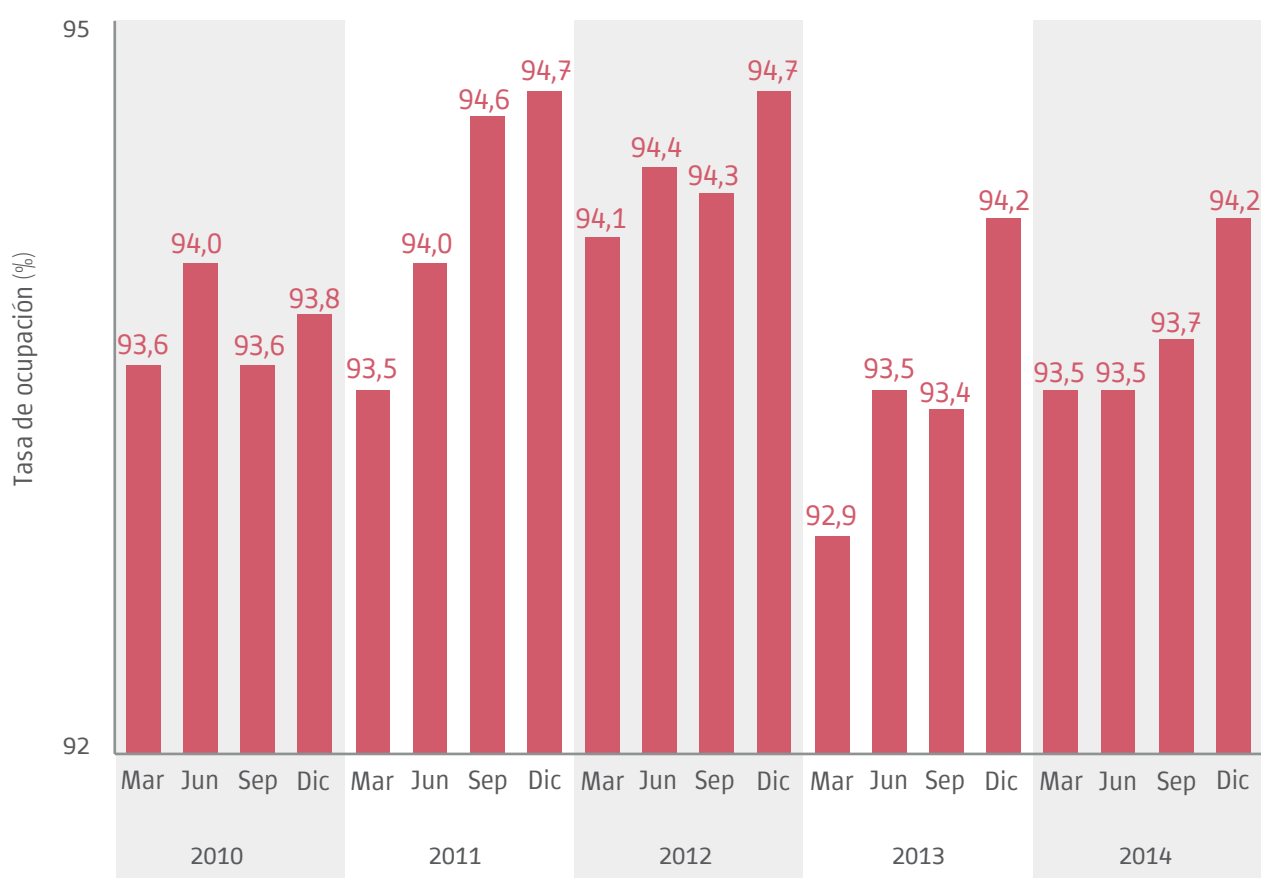
Resumen

- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en diciembre de 2014 se ubicó en el 94,2%.
- ▶ La tasa de desocupación (5,8%) mostró la siguiente distribución: vacante (45%), en alquiler/venta (37%) y en construcción/refacción (18%).
- ▶ Se observó un incremento de la ocupación respecto del último relevamiento realizado (0,5%), a la vez que no se verificaron cambios en términos interanuales. El registro se corresponde con un nivel bajo de ocupación, en relación con las mediciones de los 3 años anteriores.
- ▶ El estudio por zona indicó que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad (95,4%), seguida por la del Norte (95,1%). En el Centro alcanzó el 94,3% y en el Sur se computó una tasa del 91,8%.
- ▶ Se destaca el incremento del nivel de ocupación en el Norte, que creció el 1,2% respecto de septiembre.
- ▶ Los ejes en los cuales se registró una mayor vacancia fueron Parque Avellaneda (17,3%), Monserrat (14,8%) y Defensa (13,8%), todos anclados en el Sur de la Ciudad. Allí también el indicador de locales vacíos por cuadra marcó los valores más altos, con un máximo de 4,5 en Parque Avellaneda.
- ▶ En línea con lo anterior, se contabilizaron entre 2 y 3 locales desocupados por cuadra en los ejes Monserrat, Almagro, Parque Patricios, Corrientes y Scalabrini Ortiz, Sáenz, Warnes, Boedo, Flores Sur, Chacarita y Córdoba Facultad.
- ▶ En cambio, se registraron tasas de ocupación superiores al 99% en Santa Fe y Coronel Díaz y en Nazca.
- ▶ En relación con septiembre de 2014 (relevamiento previo), la ocupación cayó con más fuerza en Monte Castro y en Riestra (2,5%). Nazca se destacó en la comparación interanual con un alza de locales ocupados del 5%.
- ▶ La rotación de locales se ubicó en el 2,7% para el total de la Ciudad, alcanzando los valores extremos en el Norte (3,9%) y Sur (2,1%).

Tasa de ocupación de locales comerciales

- ▶ En diciembre de 2014 la tasa de ocupación creció en relación con el relevamiento anterior realizado en septiembre (0,5%). En términos interanuales no mostró variaciones.
- ▶ Si se analiza el promedio anual, se observa un pequeño ascenso (0,2%) respecto de los valores alcanzados en 2013, que habían constituido los peores registros con posterioridad a la crisis de 2009.

Diciembre de 2014 (53 ejes)				
Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
15.897	14.974	94,2%	0,5%	0,0%



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

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Locales ocupados por principales rubros de actividad

▶ El 24,5% de los locales ocupados estuvo orientado a la venta de *Indumentaria y textiles para el hogar* (3.666 comercios). Esta participación se mantuvo relativamente estable tomando en cuenta las mediciones de los últimos años.

▶ *Alimentos y bebidas* se colocó en segundo lugar con 1.413 locales (9,4%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida* que sumaron 1.239 unidades (8,3% del total).



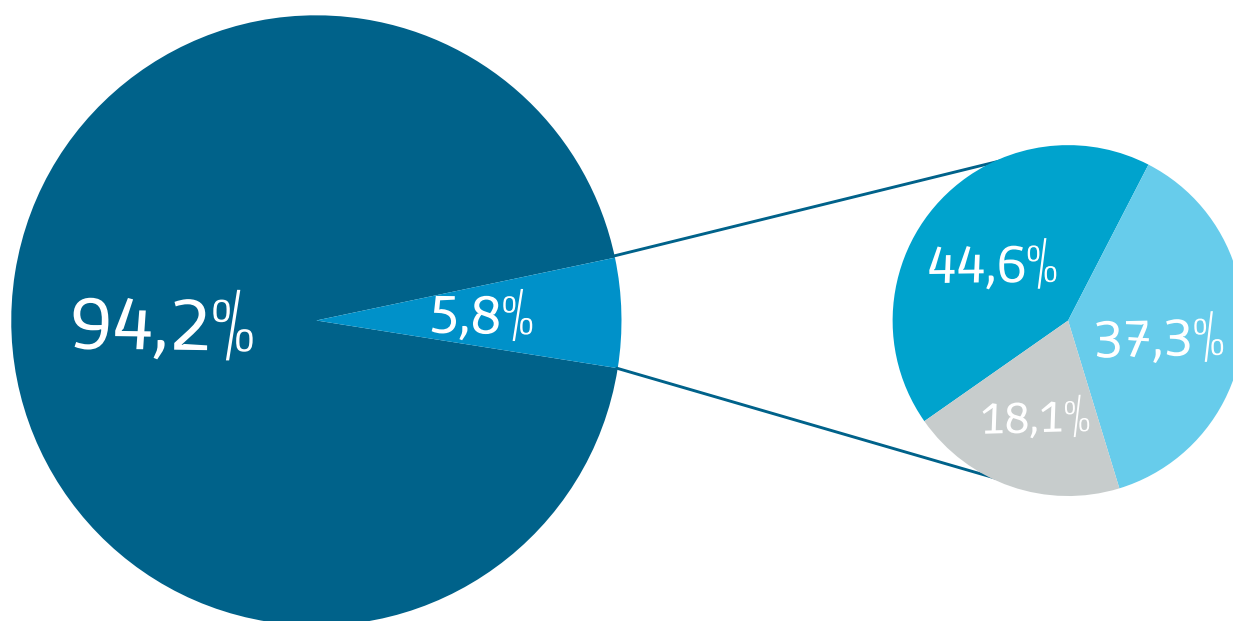
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Locales desocupados según estado

▶ Se contabilizaron 923 locales desocupados (77 menos que en el relevamiento previo).

▶ La distribución de locales vacíos según destino se modificó levemente: una mayor proporción fue hallada vacante sin destino aparente en relación con lo observado en el mes de septiembre.

Diciembre de 2014				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacante	Alquiler / venta	Construcción / reforma
923	1,4	412	344	167



■ Ocupado
■ Desocupado

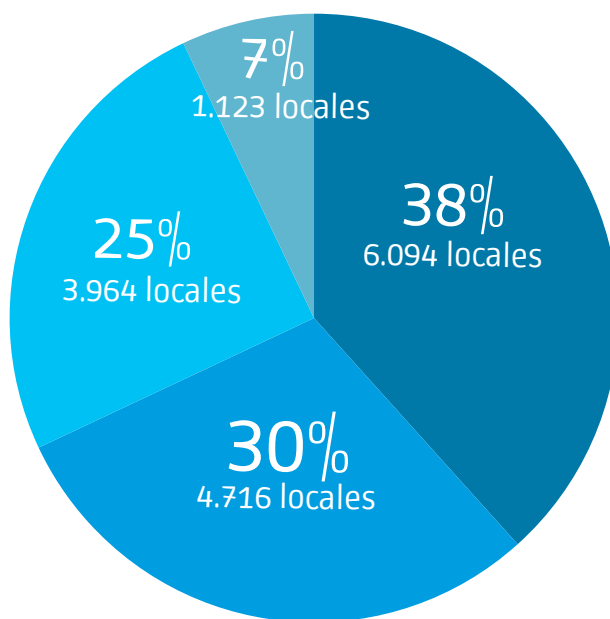
■ Vacante
■ Alquiler/venta
■ Construcción

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Distribución territorial de los locales relevados

- ▶ La mayor cantidad de locales se localizó en los ejes del Oeste, seguida por los del Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Centro se observó una menor presencia comercial, con una densidad también inferior.

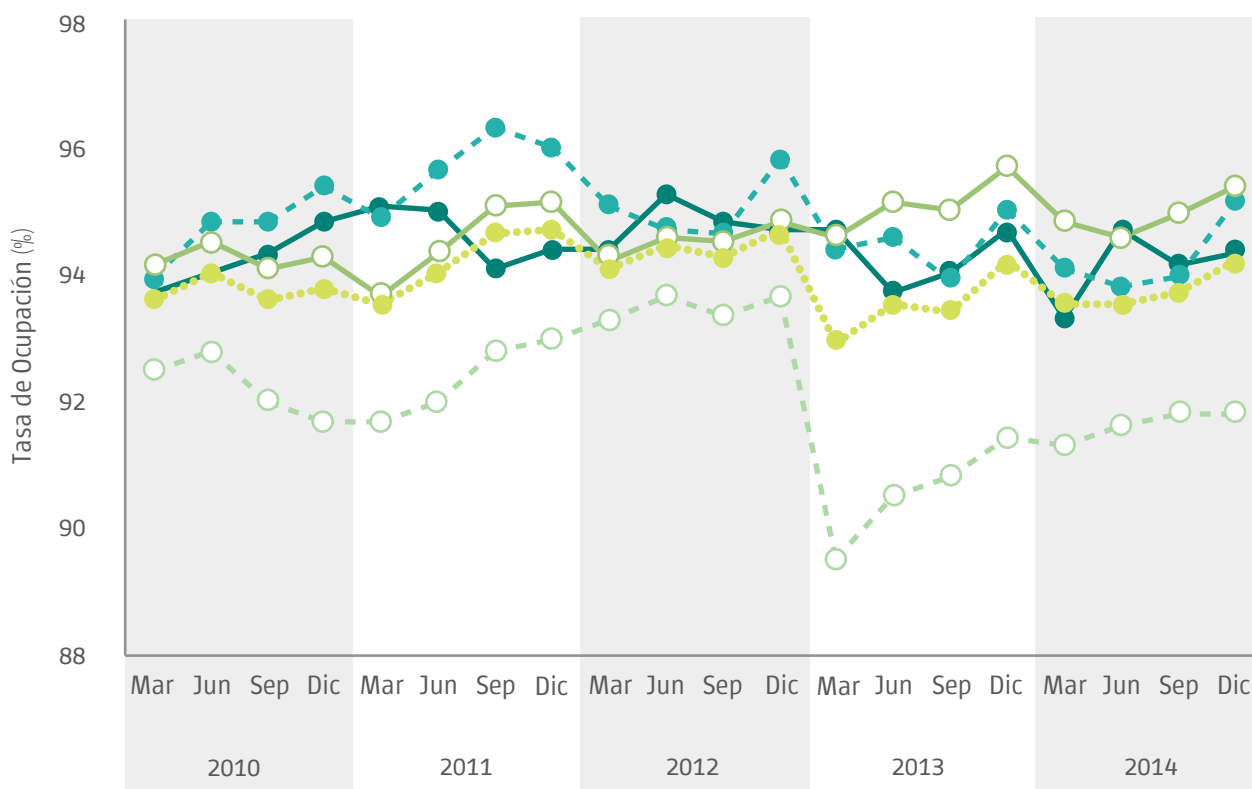
Diciembre de 2014	
Zona	Densidad (Locales por cuadra)
Oeste	27,7
Sur	24,1
Norte	22,0
Centro	18,1



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Evolución reciente de la ocupación por zona

- ▶ Prácticamente todas las zonas marcaron subas de la ocupación en relación con las últimas mediciones, destacándose el Norte (1,2%).
- ▶ En el Sur la tasa de ocupación se mantuvo estable.
- ▶ La tasa de ocupación del Oeste mantuvo el liderazgo recuperado en septiembre.
- ▶ En términos interanuales, solo se computaron bajas en el Centro y el Oeste.



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

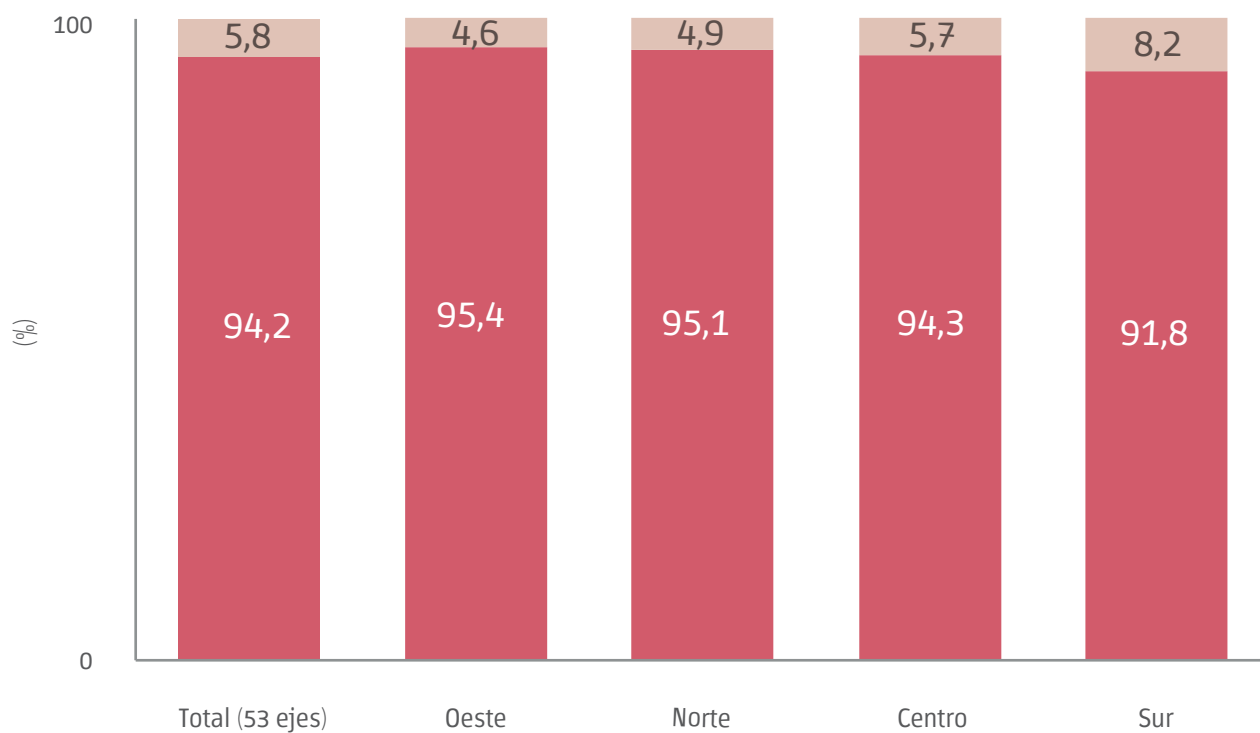
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Tasa de ocupación de locales por zona

▶ En los ejes del Oeste se verificó el promedio de ocupación más elevado.

▶ En el Norte y el Centro, el guarismo también se colocó por encima del promedio de la Ciudad.

▶ El nivel de ocupación en el Sur se ubicó por debajo del promedio, como viene sucediendo desde comienzos del operativo.



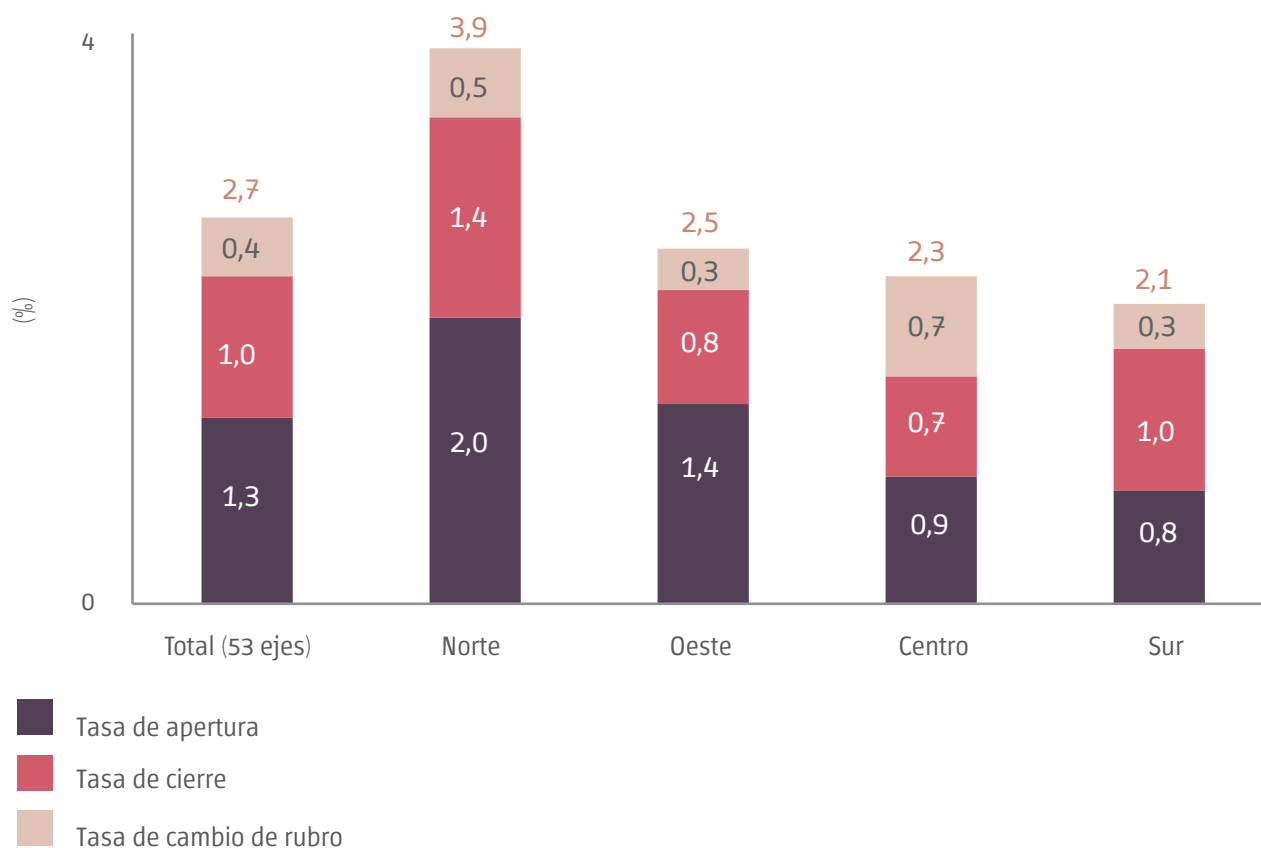
■ Tasa de ocupación

■ Tasa de desocupación

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Tasa de rotación, apertura, cierre y cambio de rubro

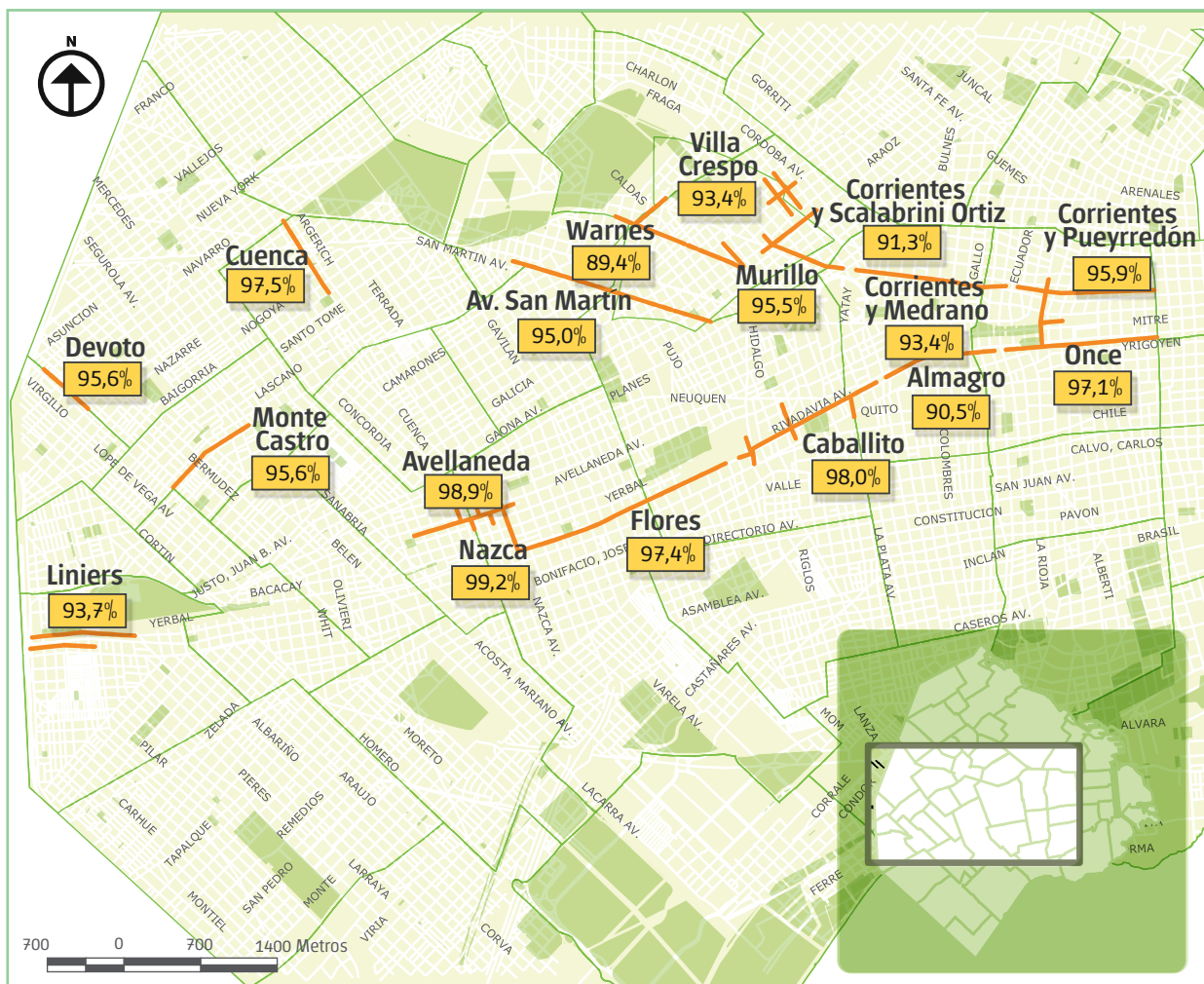
- ▶ La rotación de locales en los 53 ejes comerciales promedió el 2,7%. Se trata de un registro bajo si se tiene en cuenta que el indicador había arrojado valores superiores al 3% desde que comenzó a estudiarse en junio de 2013.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 213 aperturas, 163 cierres y 59 cambios de rubro respecto de septiembre de 2014, dinámica que generó un incremento de 50 comercios.
- ▶ La rotación más alta fue la del Norte, con una tasa de casi 4 locales por cada 100 relevados (3,9%).



Nota: se considera apertura tanto a la creación de locales por terminación de obra civil (nueva construcción), como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados en el relevamiento anterior.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Ejes Oeste (17 ejes comerciales)

- ▶ **95,4%**
Tasa de ocupación
 - ▶ **0,5%**
Variación respecto de septiembre de 2014
 - ▶ **-0,3%**
Variación interanual
 - ▶ **1,3**
Locales desocupados por cuadra
- ▶ Los máximos niveles de ocupación se verificaron en los ejes Nazca (99,2%) y Avellaneda (98,9%), mientras que Warnes (89,4%) registró el más bajo.
 - ▶ En relación con los registros de septiembre de 2014, en Monte Castro se observó el incremento de la ocupación más significativo (2,5%). Por el contrario, la caída más acentuada fue la de Murillo (-2,3%).
 - ▶ En términos interanuales, los ejes Nazca (5%) y Devoto (-2,5%) marcaron las variaciones más destacables.
 - ▶ Villa Crespo presentó la mayor rotación de locales (9,4%), siendo además la más alta de la Ciudad.

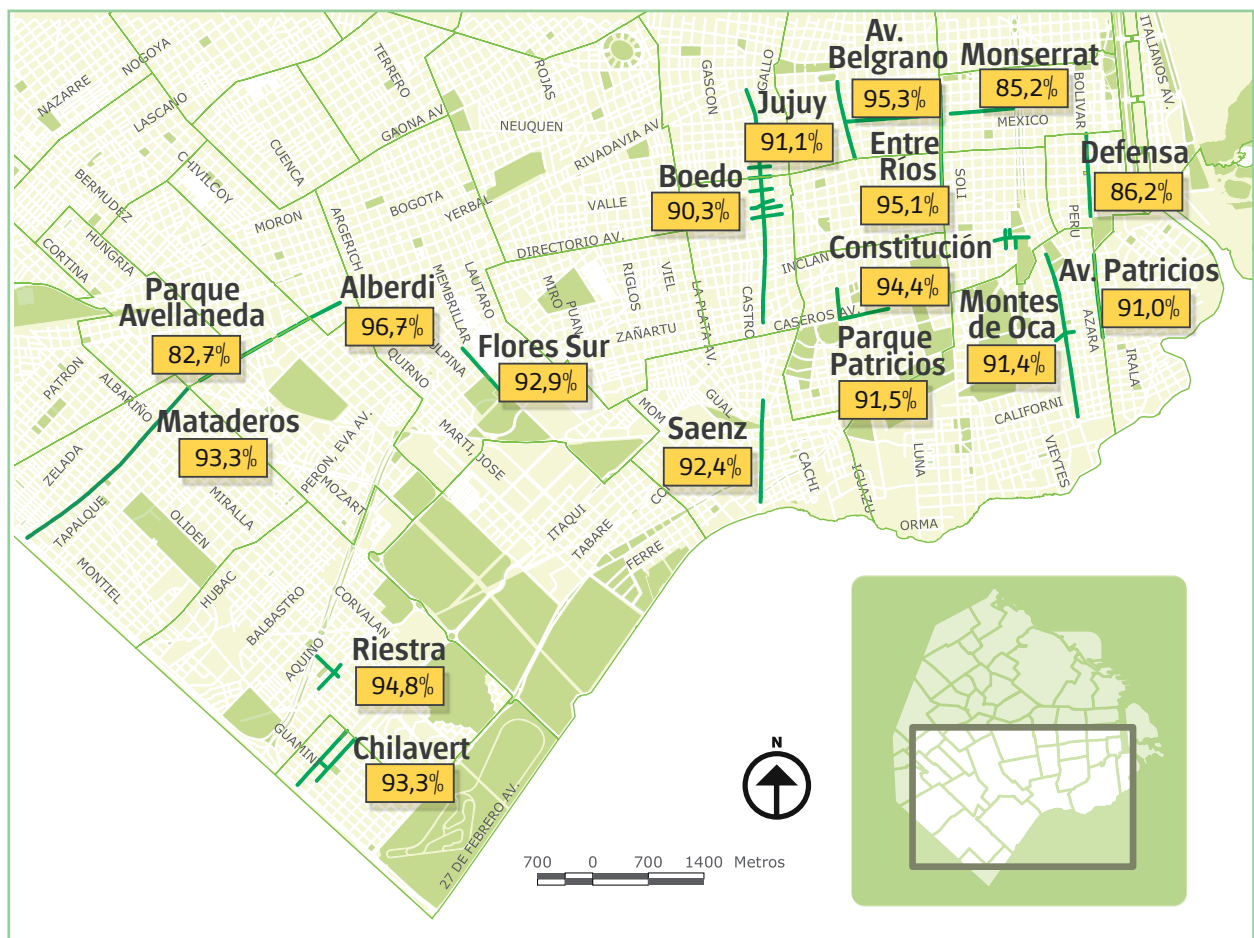


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Ejes Sur (17 ejes comerciales)

- ▶ **91,8%**
Tasa de ocupación
- ▶ **0,0%**
Variación respecto de
septiembre de 2014
- ▶ **0,4%**
Variación interanual
- ▶ **2,0**
Locales desocupados
por cuadra

- ▶ La ocupación más elevada se registró en Alberdi (96,7%) y Av. Belgrano (95,3%). En Parque Avellaneda se computó la menor (82,7%), además de la máxima proporción de locales vacíos (4,5 por cuadra).
- ▶ En la comparación interanual cabe destacar la dinámica ascendente de la ocupación registrada en Alberdi (2,7%) y en Av. Patricios (2,6%). Por el contrario, Flores Sur marcó una baja significativa (-2,0%).
- ▶ En relación con la medición anterior (septiembre de 2014), se verificó en Riestra un incremento elevado de la ocupación (2,5%) y en Av. Belgrano la caída más pronunciada (-2,4%).
- ▶ Flores Sur también presentó la tasa de rotación más alta de la zona (5,8%).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Ejes Norte (13 ejes comerciales)

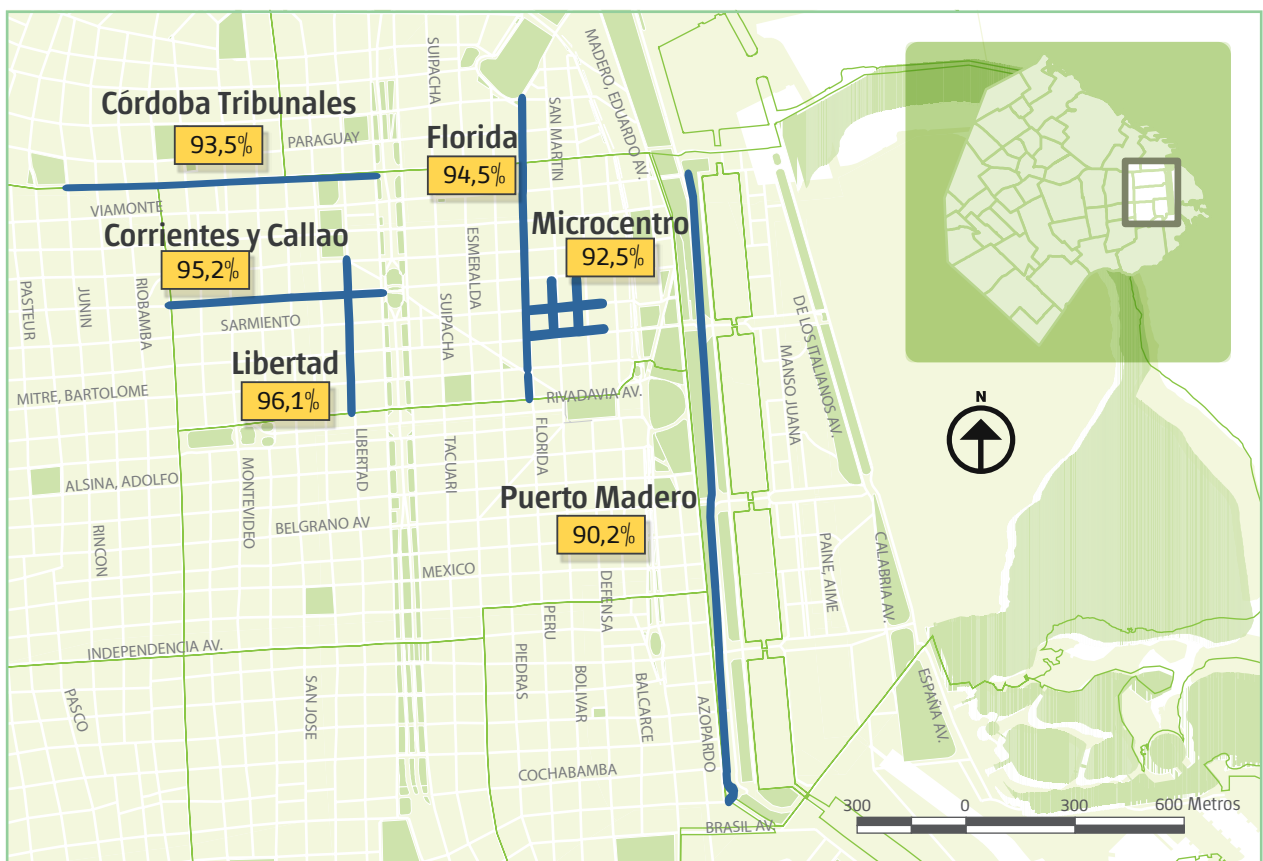
- ▶ **95,1%**
Tasa de ocupación
 - ▶ **1,2%**
Variación respecto de
septiembre de 2014
 - ▶ **0,1%**
Variación interanual
 - ▶ **1,1**
Locales desocupados
por cuadra
-
- ▶ En Santa Fe y Coronel Díaz se registró el mayor nivel de ocupación (99,3%), mientras que en Chacarita se verificó el más bajo (89,8%).
 - ▶ En relación con el relevamiento previo el mayor aumento se computó en Palermo Soho (2,4%), en contraste con el eje Córdoba Facultad, que tuvo la caída más importante (-1,3%).
 - ▶ En la comparación con diciembre de 2013 sobresale Recoleta cuya ocupación se incrementó el 4%. En contraposición, en Cañitas se produjo la caída más destacable (-4,9%).
 - ▶ En Palermo Hollywood se observó un gran movimiento de negocios, con una tasa de rotación del 7,8%.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Ejes Centro (6 ejes comerciales)

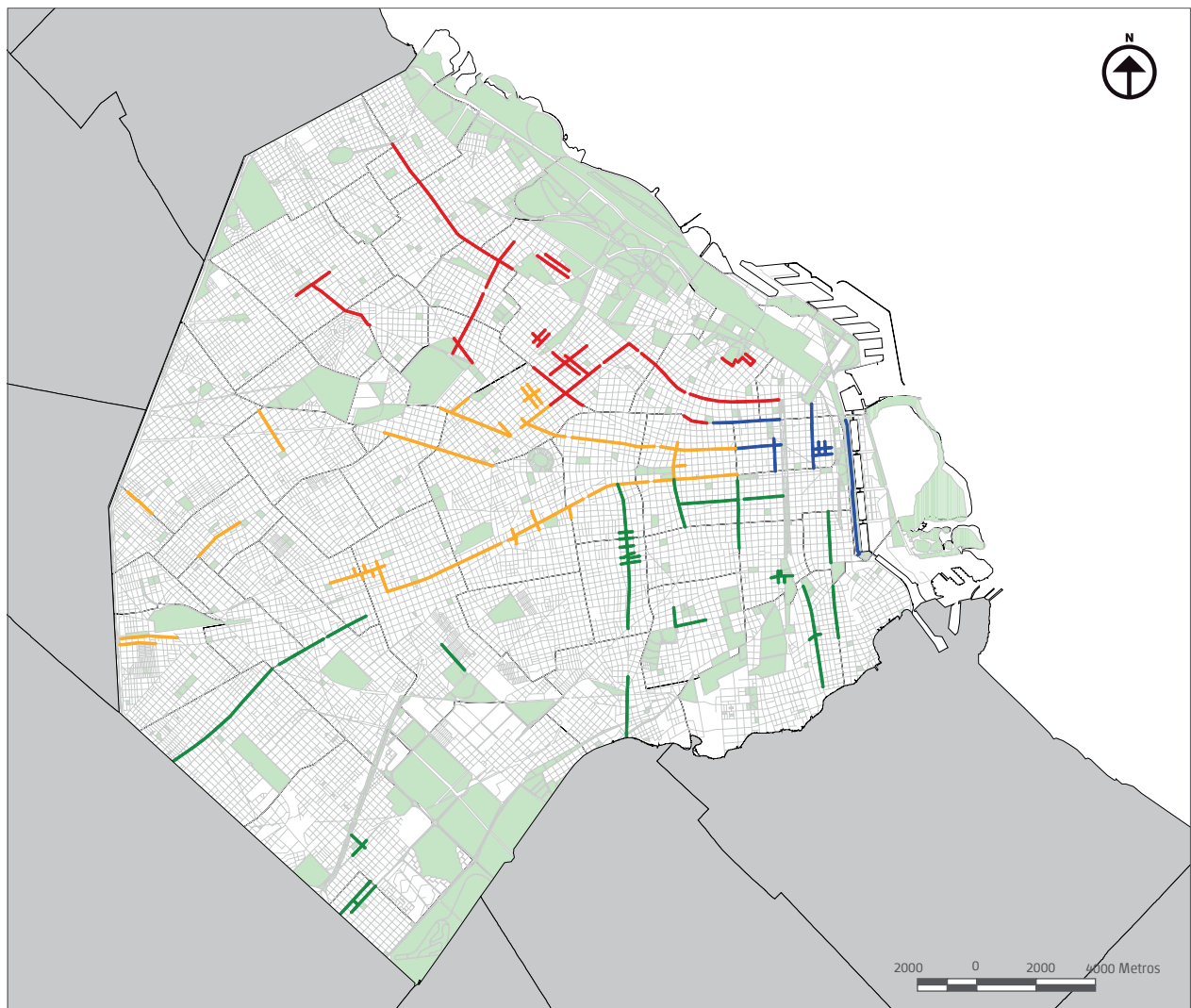
- ▶ **94,3%**
Tasa de ocupación
 - ▶ **0,2%**
Variación respecto de septiembre de 2014
 - ▶ **-0,4%**
Variación interanual
 - ▶ **1,0**
Locales desocupados por cuadra
-
- ▶ Libertad registró la ocupación más alta (96,1%), en tanto que Puerto Madero tuvo la tasa más baja (90,2%).
 - ▶ Florida mejoró su nivel de ocupación en relación con el relevamiento previo (1,3%), en tanto que en Córdoba Tribunales se observó un deterioro (-2,2%).
 - ▶ Los únicos nodos que marcaron un alza interanual fueron Microcentro (3,4%) y Puerto Madero (1,5%). La mayor caída fue la de Florida (-1,6%).
 - ▶ Florida registró a su vez la máxima rotación en el Centro (4,8%).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Metodología utilizada

- ▶ Este trabajo presenta información sobre la **ocupación de locales en los principales ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires** a partir de datos surgidos de relevamientos visuales.
- ▶ **Período:** Diciembre de 2014.
- ▶ **Muestra:** 53 ejes comerciales, elegidos en función de tres variables (densidad de locales, ubicación territorial y rubro comercial predominante). 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**, que sirve como referencia significativa de la evolución del comercio y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes de la Ciudad.



■ Ejes Zona Centro ■ Ejes Zona Norte ■ Ejes Zona Oeste ■ Ejes Zona Sur

Nota: Para acceder a mayor información consulte [Banco de Datos](#) disponible en nuestra página web.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Glosario

Locales

El concepto incluye tanto a los comercios dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. 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 que solo se relevan los que poseen vidriera a la calle.

Locales ocupados

Comercios que se encuentran abiertos o prestando servicios el día del relevamiento.

Tasa de ocupación comercial

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:

- **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.

- **Construcción / reforma**

Locales desocupados que se encuentran en proceso de construcción o reforma.

- **Vacante**

Locales desocupados sin destino aparente.

Densidad

Cociente de la cantidad de locales observada (teniendo en cuenta ambas aceras) sobre el total de cuadras relevadas.

Tasa de apertura

Cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. Se considera apertura tanto a la creación de establecimientos comerciales por finalización de obra civil como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados.

Tasa de cierre

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

Cociente de la cantidad de locales que verificaron cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

Tasa de rotación

Sumatoria de las tasas de apertura, cierre y cambio de rubro, 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)