



Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Marzo de 2015

Informe
de resultados

| 871



Junio de 2015

“2015: Año del bicentenario del congreso de los pueblos libres”

Tasa de ocupación de locales comerciales

▶ En marzo de 2015 la tasa de ocupación cayó el 0,4% en relación con el relevamiento anterior realizado en diciembre de 2014. En cambio, en términos interanuales mostró un incremento (0,4%).

▶ La primera medición del año da cuenta de una mejora del nivel de ocupación respecto del año previo.

Marzo de 2015 (53 ejes)

Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
15.916	14.933	93,8%	-0,4%	0,4%



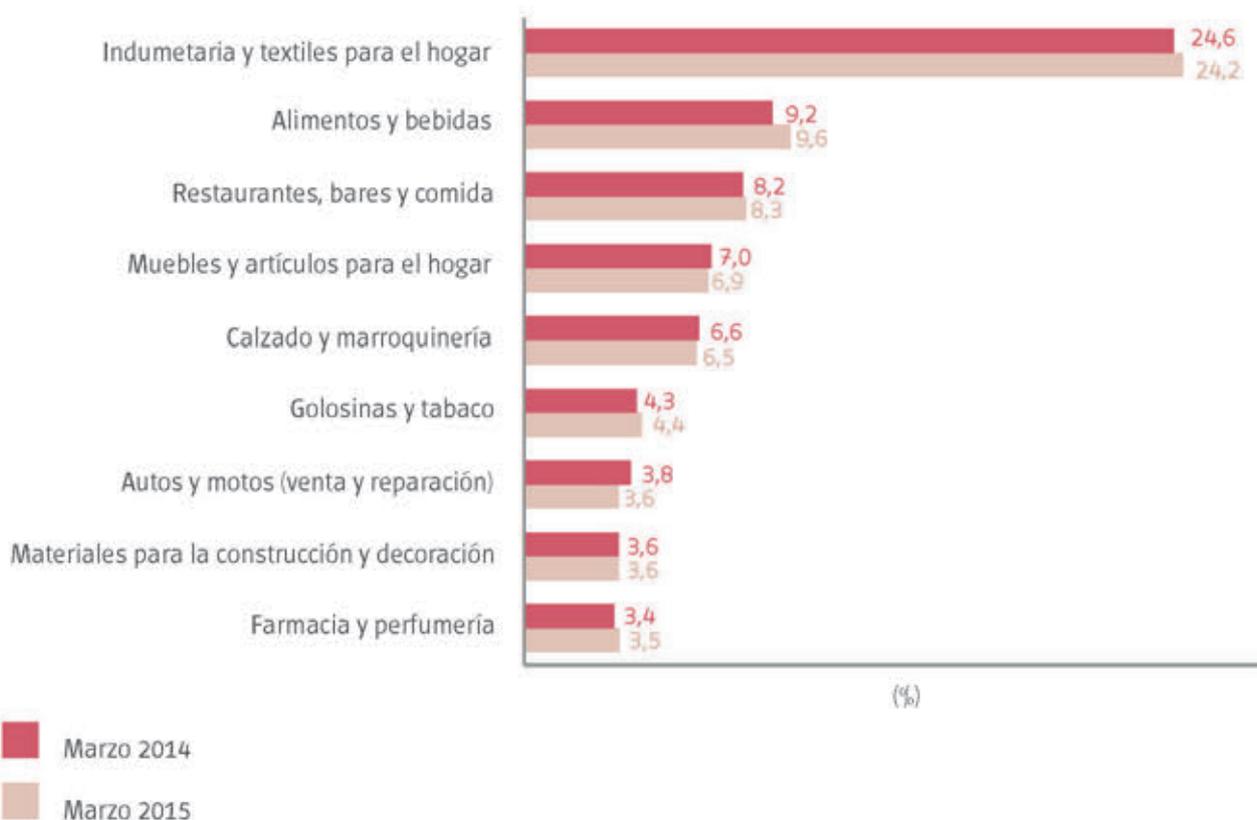
Nota: el relevamiento comprende 53 ejes comerciales a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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 24,2% de los locales ocupados estuvo orientado a la venta de *Indumentaria y textiles para el hogar* (3.616 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 1.429 locales (9,6%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida* que sumaron 1.244 unidades (8,3% del total).



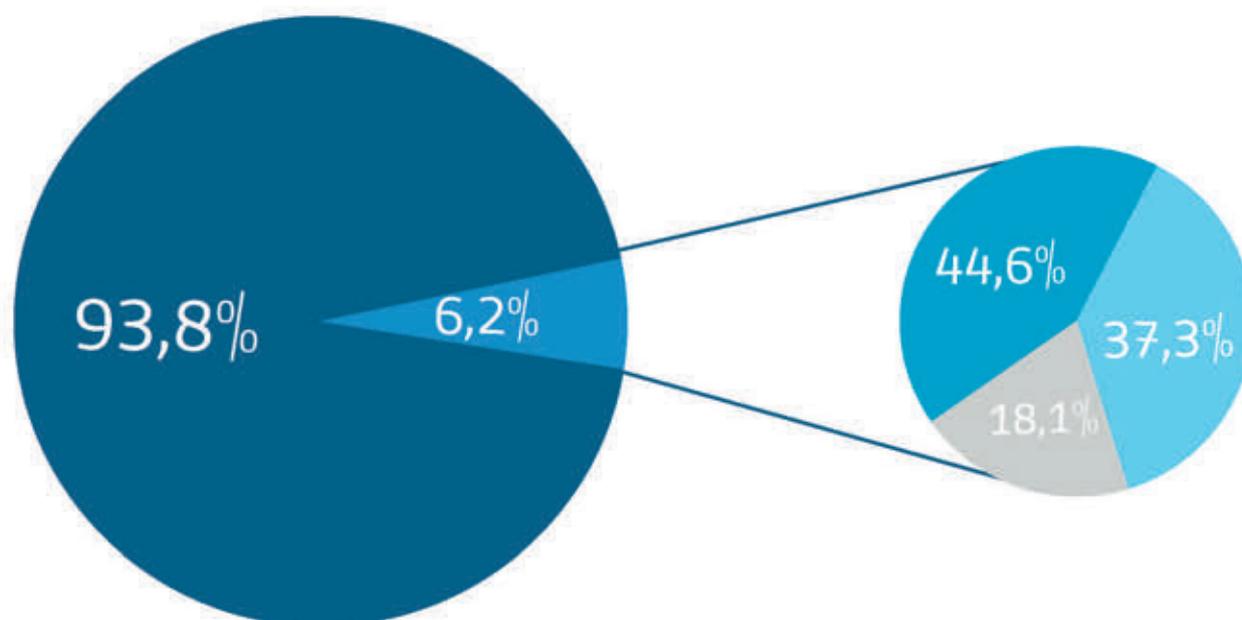
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Locales desocupados según estado

▶ Se contabilizaron 983 locales desocupados (60 más que en el relevamiento previo).

▶ La distribución de locales vacíos según destino se modificó levemente: una mayor proporción fue hallada en construcción en relación con lo observado en el mes de diciembre de 2014.

Marzo de 2015				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacante	Alquiler / venta	Construcción / reforma
983	1,5	423	368	192



■ Ocupado
■ Desocupado

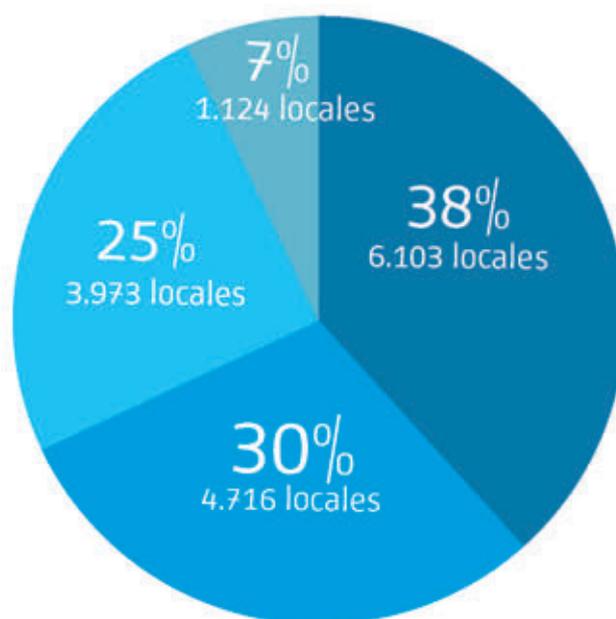
■ Vacante
■ Alquiler/venta
■ Construcción

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 proporción de locales se ubicó en los ejes del Oeste, seguida por los del Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Centro se observó una menor cantidad de comercios, con una densidad también inferior.

Marzo de 2015	
Zona	Densidad (Locales por cuadra)
Oeste	27,7
Sur	24,1
Norte	22,1
Centro	18,1

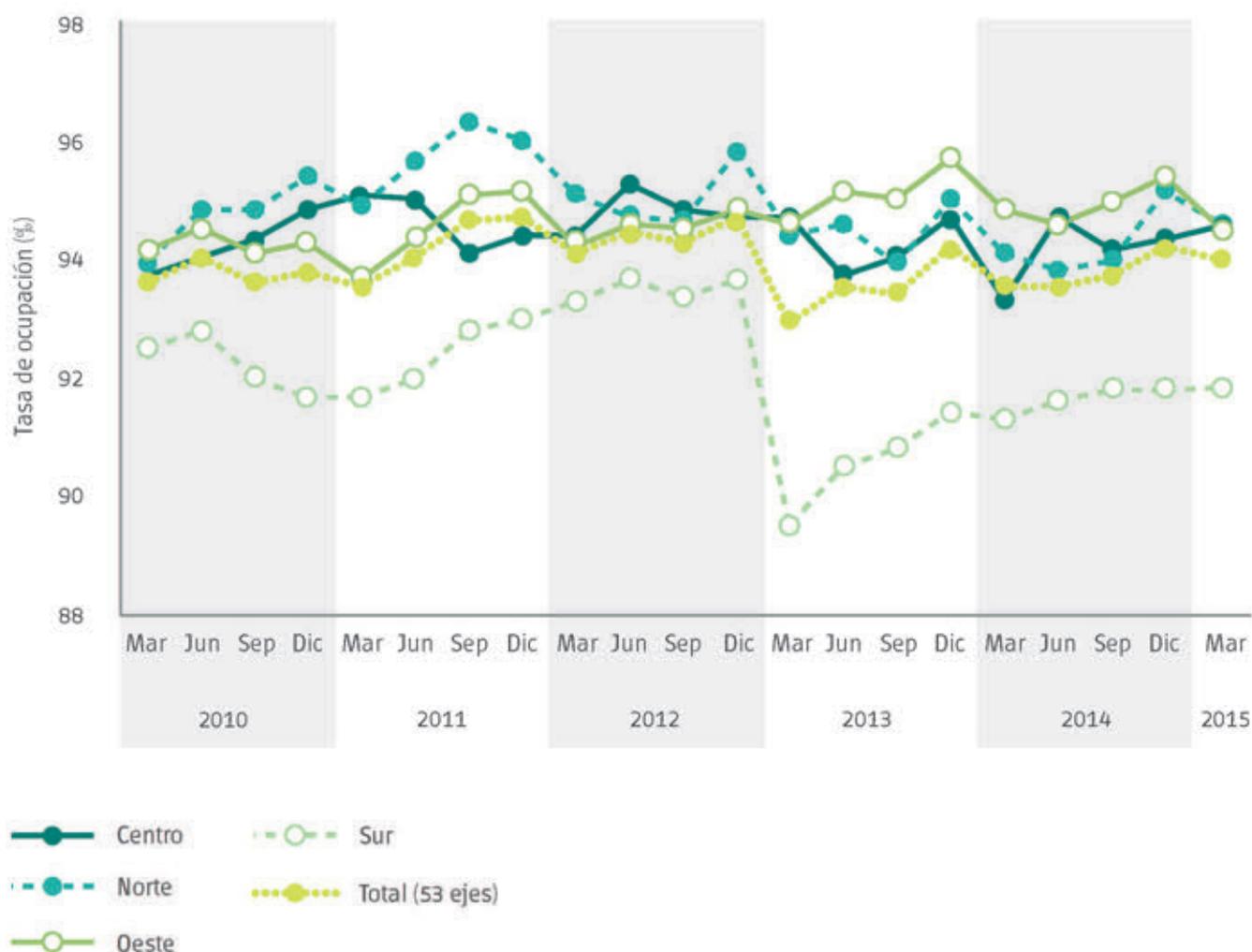


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Evolución reciente de la ocupación por zona

▶ El Norte (-0,8%) y el Oeste (-0,4%) marcaron caídas de la ocupación en relación con las últimas mediciones, mientras que en el Centro el nivel creció (0,8%) y en el Sur se mantuvo estable.

▶ En términos interanuales, solo se computó una baja en el Norte (-0,2%). Se destaca el incremento de locales ocupados en los ejes del Centro (1,8%).

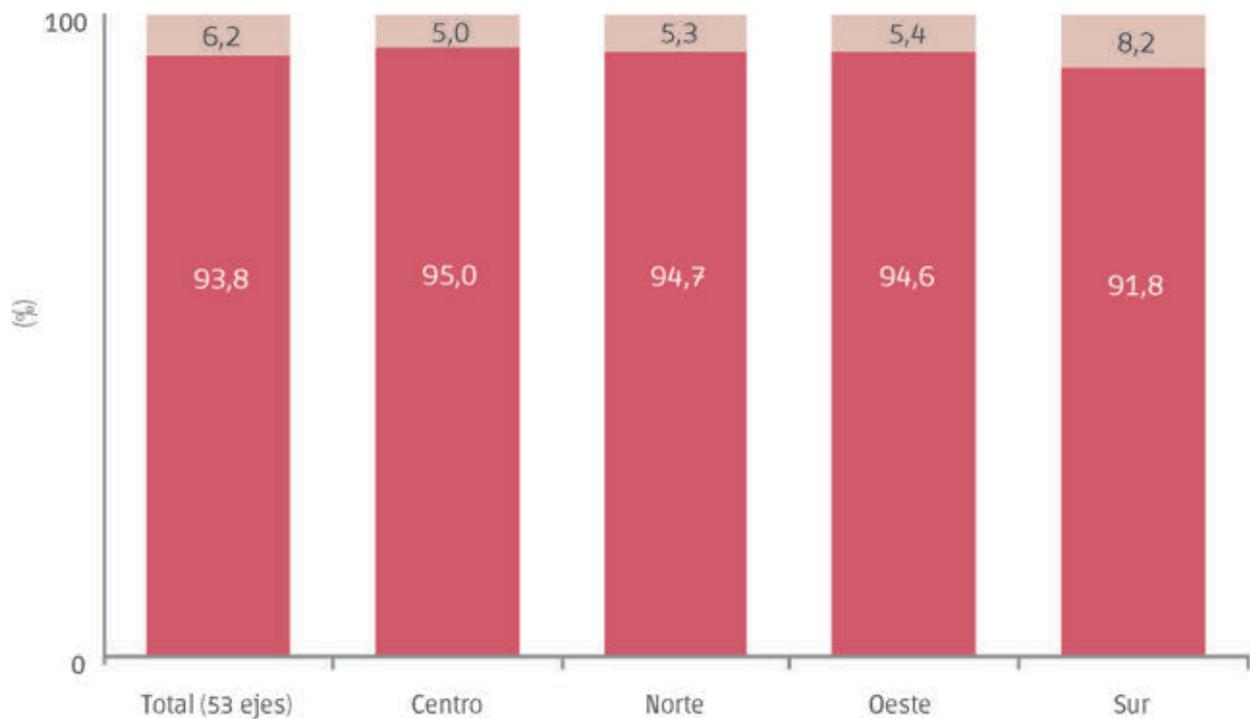


Nota: el relevamiento comprende 53 ejes comerciales a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

- ▶ El mayor nivel de ocupación se verificó, en promedio, en los ejes del Centro.
- ▶ Muy próximas se ubicaron las tasas de ocupación del Norte y el Oeste.
- ▶ En el Sur, el guarismo no superó la media para la totalidad de los ejes, como viene sucediendo desde comienzos del operativo.

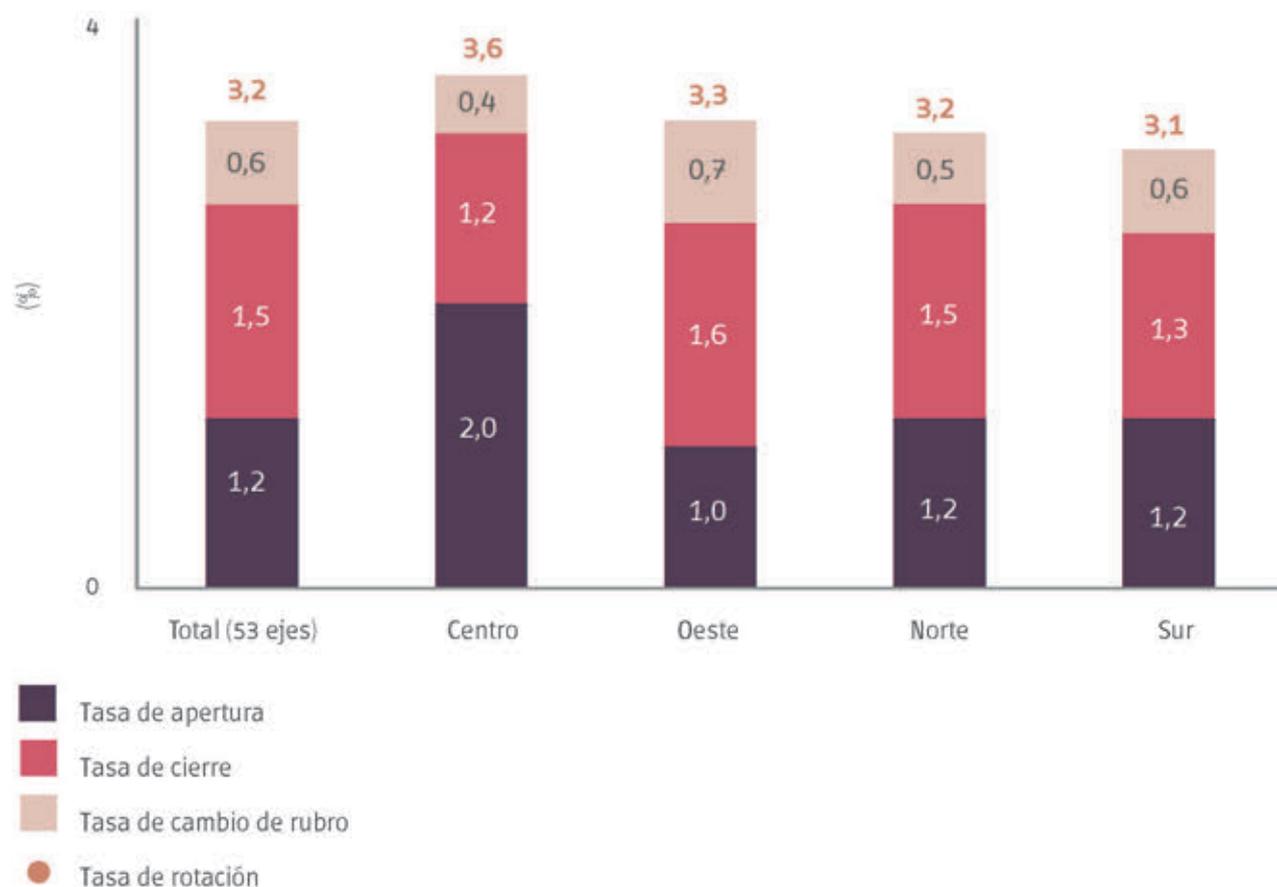


- Tasa de ocupación
- Tasa de desocupación

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 3,2%.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 185 aperturas, 233 cierres y 96 cambios de rubro respecto de diciembre de 2014, dinámica que generó la "destrucción" de 48 comercios.
- ▶ La rotación más alta fue la del Norte, con una tasa de 3,6 locales por cada 100 relevados.



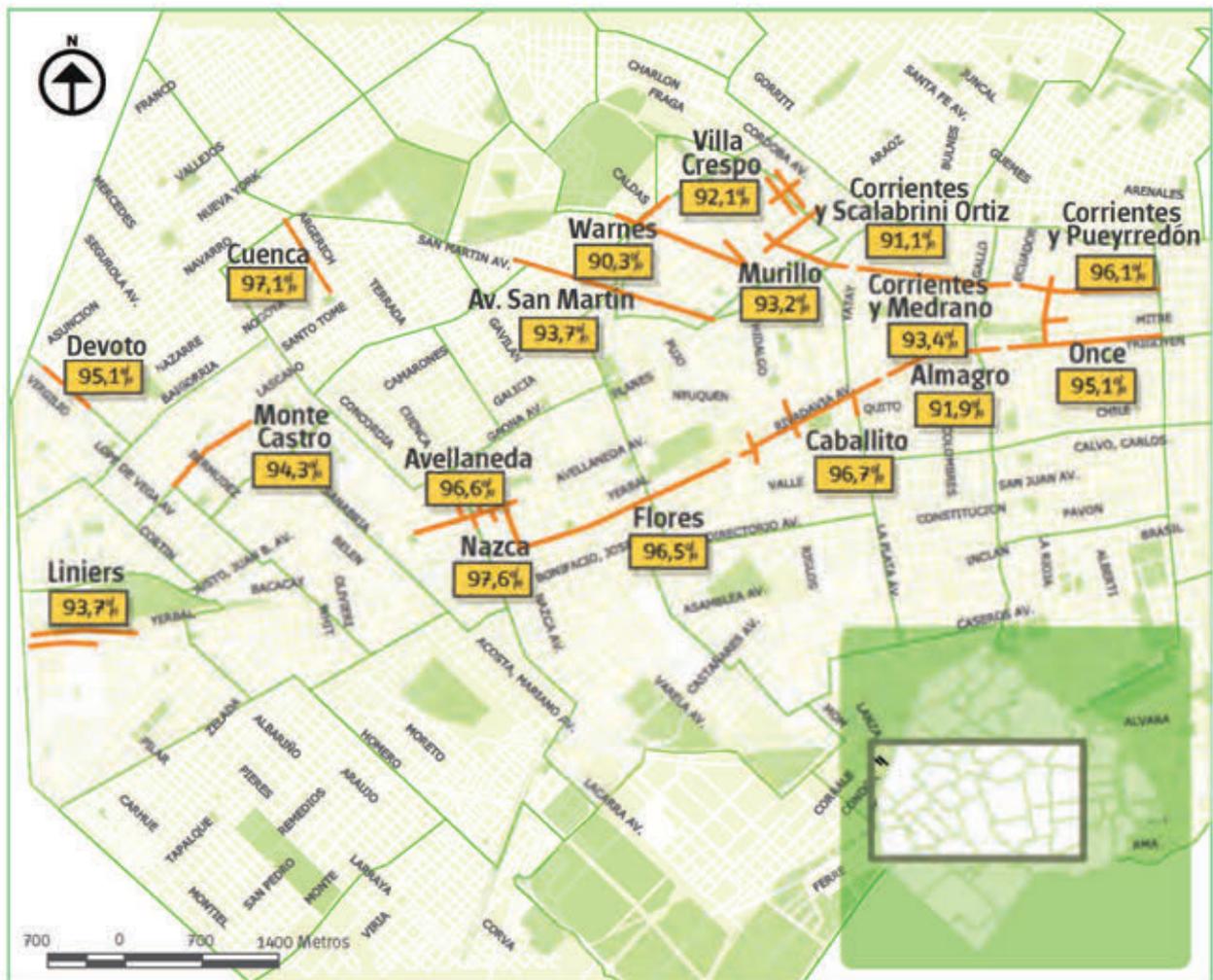
Nota: se considera apertura tanto a la creación de locales por terminación de obra civil (nueva construcción), como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados en el relevamiento anterior.

Debido a procedimientos de redondeo, la suma de las tasas de apertura, cierre y cambio de rubro puede no coincidir con el valor expresado para la tasa de rotación.

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 de la zona Oeste (17 ejes comerciales)

- ▶ **94,6%**
Tasa de ocupación
 - ▶ **-0,8%**
Variación respecto de diciembre de 2014
 - ▶ **-0,2%**
Variación interanual
 - ▶ **1,5**
Locales desocupados por cuadra
- ▶ Los máximos niveles de ocupación se verificaron en los ejes Nazca (97,6%) y Cuenca (97,1%), mientras que Warnes (90,3%) registró el más bajo.
 - ▶ En relación con los registros de diciembre de 2014, en Almagro se observó el incremento de la ocupación más significativo (1,6%). Por el contrario, la caída más acentuada fue la de Murillo (-2,4%).
 - ▶ En términos interanuales, Villa Crespo (3,6%) y Murillo (-4,7%) marcaron las variaciones más destacables.
 - ▶ Murillo sobresale además por la mayor rotación de locales (9,1%).

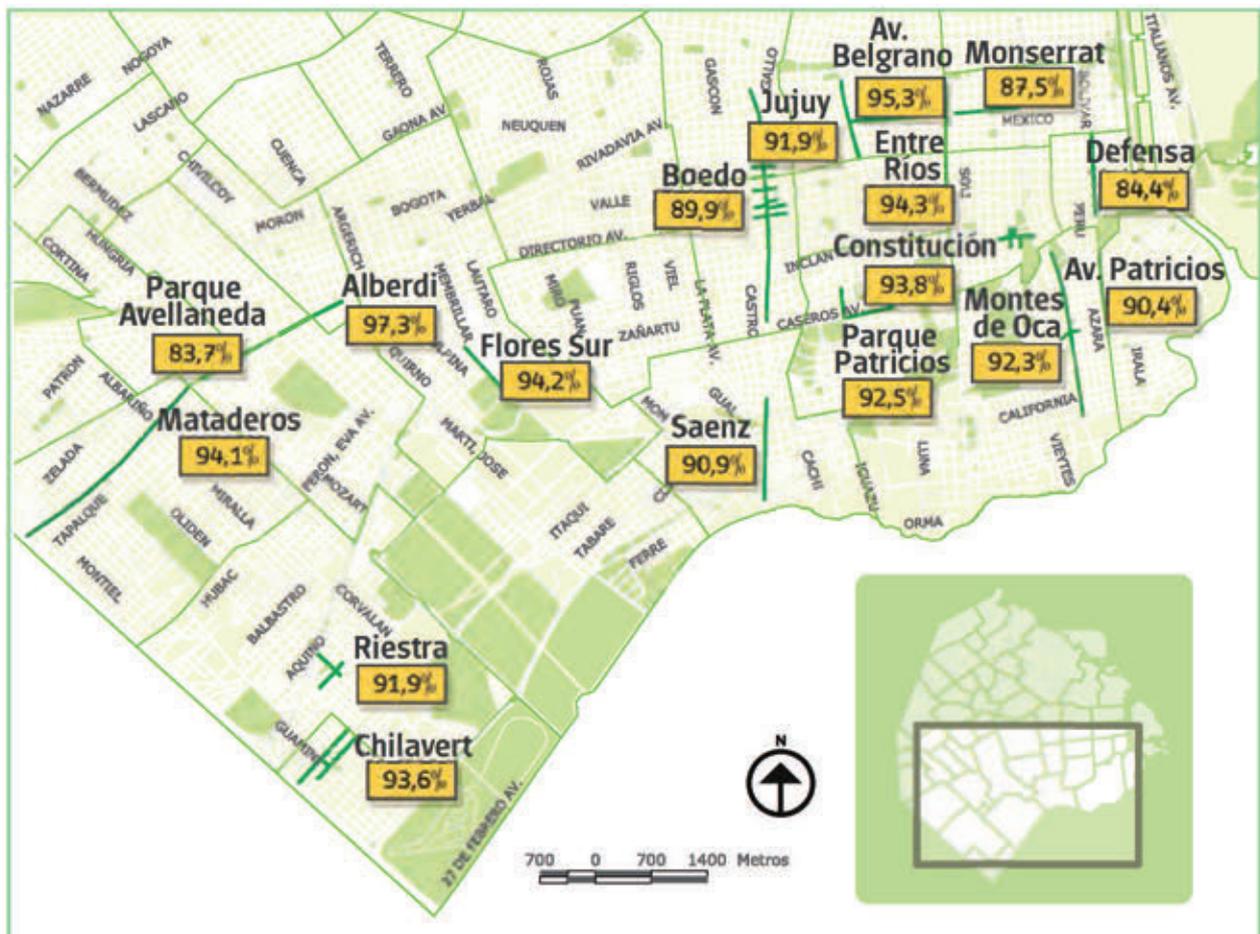


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Ejes de la zona Sur (17 ejes comerciales)

- ▶ **91,8%**
Tasa de ocupación
- ▶ **0,0%**
Variación respecto de diciembre de 2014
- ▶ **0,5%**
Variación interanual
- ▶ **2,0**
Locales desocupados por cuadra

- ▶ La ocupación más elevada se registró en Alberdi (97,3%). En Parque Avellaneda se computó la menor (83,7%), además de la máxima proporción de locales vacíos (4,3 por cuadra).
- ▶ En la comparación interanual también se destacó la dinámica ascendente de la ocupación en Monserrat (4,8%) y en Av. Patricios (4,4%). Por el contrario, Defensa marcó una baja significativa (-4,1%).
- ▶ En relación con la medición anterior (diciembre de 2014), en Monserrat se verificó un elevado incremento de la ocupación (2,8%) y en Riestra la caída más pronunciada (-3%).
- ▶ Flores Sur 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 de la zona Norte (13 ejes comerciales)

- ▶ **94,7%**
Tasa de ocupación
- ▶ **-0,5%**
Variación respecto de diciembre de 2014
- ▶ **0,6%**
Variación interanual
- ▶ **1,2**
Locales desocupados por cuadra

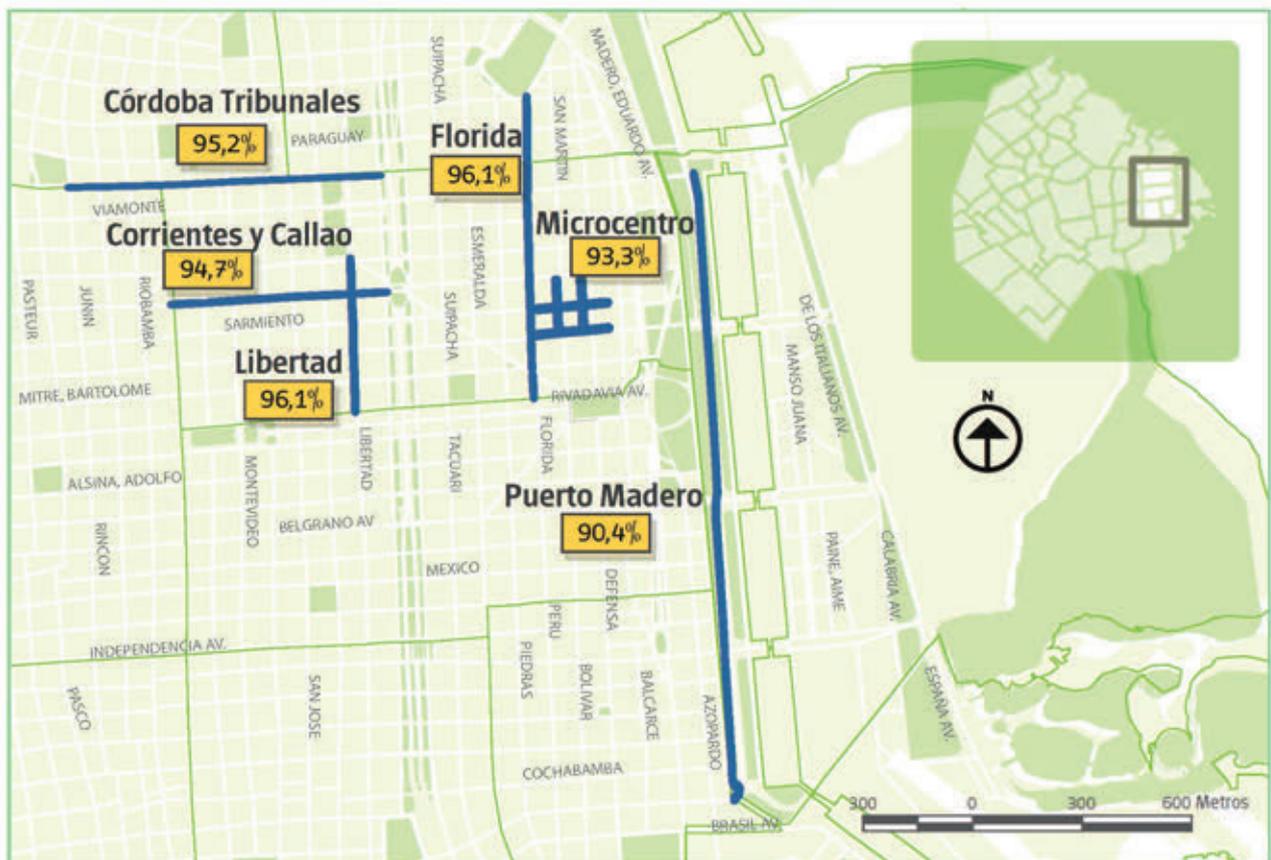
- ▶ En Santa Fe y Scalabrini Ortiz se verificó el mayor nivel de ocupación (98,4%), mientras que en Recoleta se registró el más bajo (89,8%).
- ▶ En relación con el relevamiento previo el mayor aumento se computó en Chacarita y en Cañitas (1% en ambos casos). En contraste, el eje Santa Fe y Coronel Díaz tuvo la caída más importante (-2,2%).
- ▶ En la comparación con marzo de 2014 sobresale Chacarita cuya ocupación se incrementó el 3,5%. En contraposición, en Córdoba Facultad se produjo la caída más destacable (-3,8%).
- ▶ En Palermo Hollywood se observó un gran movimiento de negocios, con una tasa de rotación del 9,8%, 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 de la zona Centro (6 ejes comerciales)

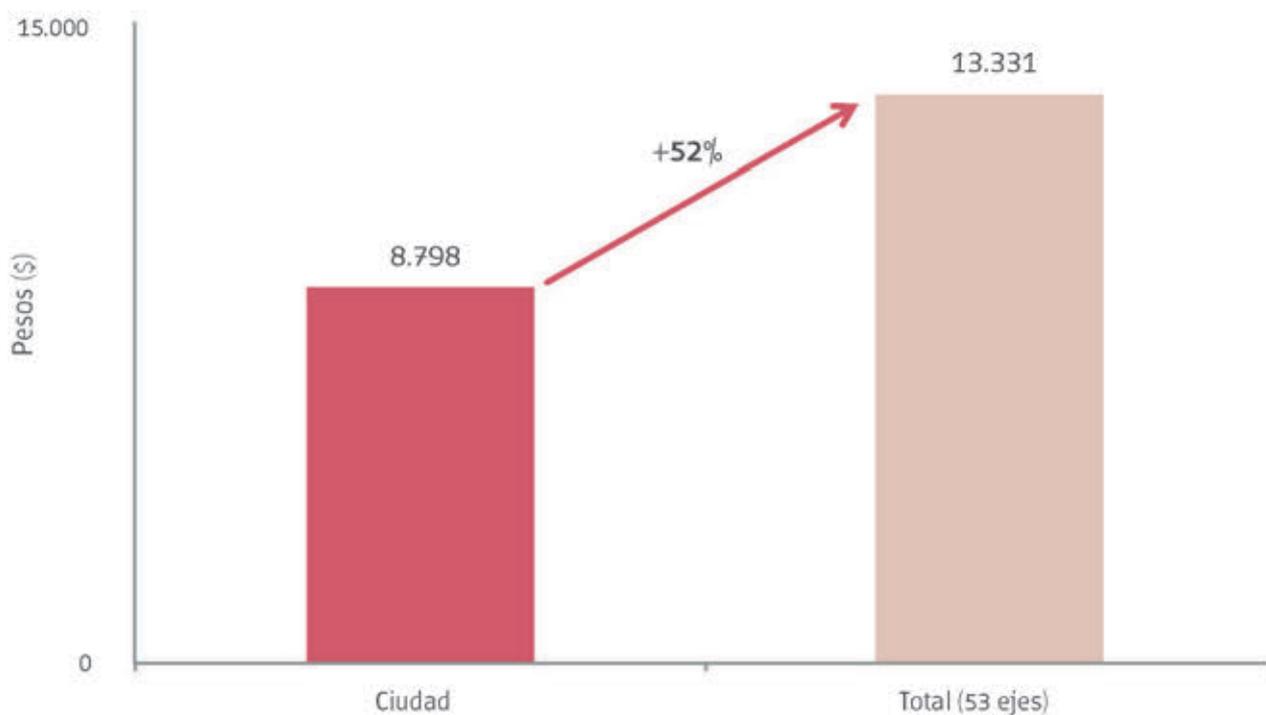
- ▶ **95%**
Tasa de ocupación
 - ▶ **0,8%**
Variación respecto de diciembre de 2014
 - ▶ **1,8%**
Variación interanual
 - ▶ **0,9**
Locales desocupados por cuadra
-
- ▶ Libertad y Florida registraron la ocupación más alta (96,1%), en tanto que Puerto Madero tuvo la tasa más baja (90,4%).
 - ▶ Córdoba Tribunales (1,7%) y Florida (1,6%) mejoraron su nivel de ocupación en relación con el relevamiento previo, mientras que en Corrientes y Callao se observó un deterioro (-0,6%).
 - ▶ Los nodos que se destacaron por el crecimiento interanual de la ocupación fueron Microcentro y Florida (4,3%, en ambos casos). La mayor caída fue la de Corrientes y Callao (-1,1%).
 - ▶ Córdoba Tribunales registró también la máxima rotación en la zona Centro (7,5%).



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 en alquiler

- ▶ Si se considera la oferta de locales en alquiler, el precio promedio se ubicó en \$ 8.798 en el período febrero-abril de 2015.
- ▶ La diferencia de precio entre los locales ubicados sobre los ejes comerciales y el promedio de la Ciudad alcanzó el 52%.
- ▶ La mayor proporción de las unidades correspondió a la zona Oeste (52%).

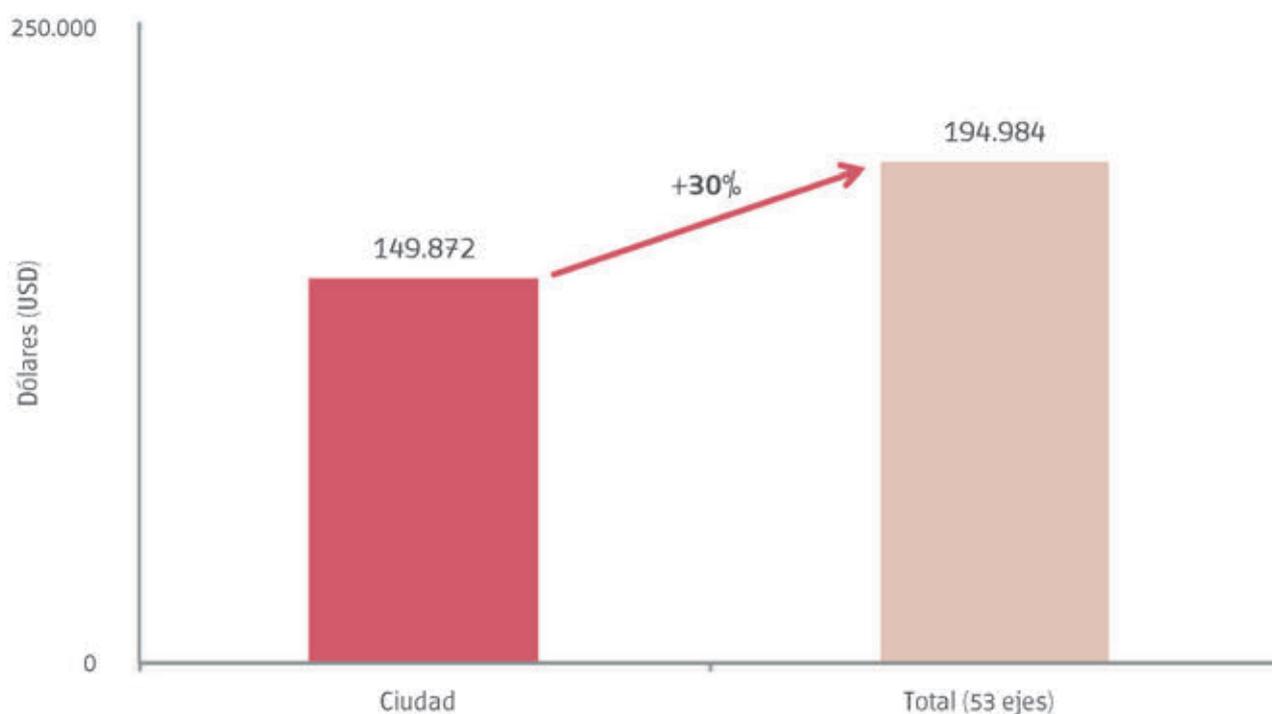


Nota: el análisis incluye únicamente la oferta de locales hasta 150 m², correspondiente al stock publicado en el período febrero-abril de 2015 (384 registros). Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m² para un local base de 65 m².

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de los datos de Argenprop.

Locales en venta

- ▶ El valor de venta de un local promedió USD 149.872 con un precio de USD 2.306 por m² en el período febrero-abril de 2015.
- ▶ El valor del metro cuadrado de los locales ubicados sobre los ejes comerciales fue un 30% más elevado que el correspondiente a la media de la Ciudad.
- ▶ En cuanto a la distribución geográfica de las unidades ofrecidas, el 49% se ubicó en la zona Oeste.
- ▶ El precio promedio del metro cuadrado en la zona Norte superó al del Sur en un 45%.

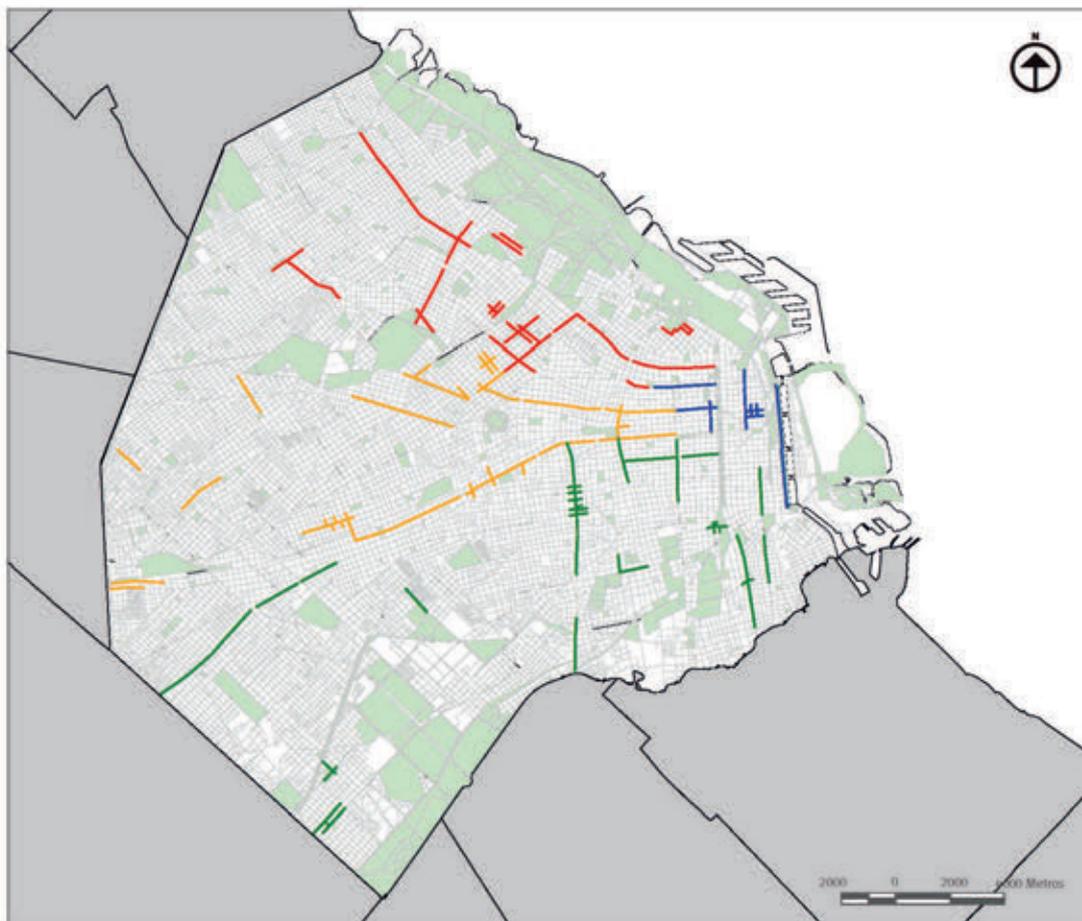


Nota: el análisis incluye únicamente la oferta de locales hasta 150 m², correspondiente al stock publicado en el período febrero-abril de 2015 (242 registros). Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m² para un local base de 65 m².

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de los datos de *Argenprop*.

Metodología utilizada

- ▶ El 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:** Marzo de 2015.
- ▶ **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)