



# Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Junio de 2015

Informe  
de resultados

| 923



Septiembre de 2015

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



# Análisis de los principales Ejes Comerciales de la Ciudad. Junio de 2015

## Resultados

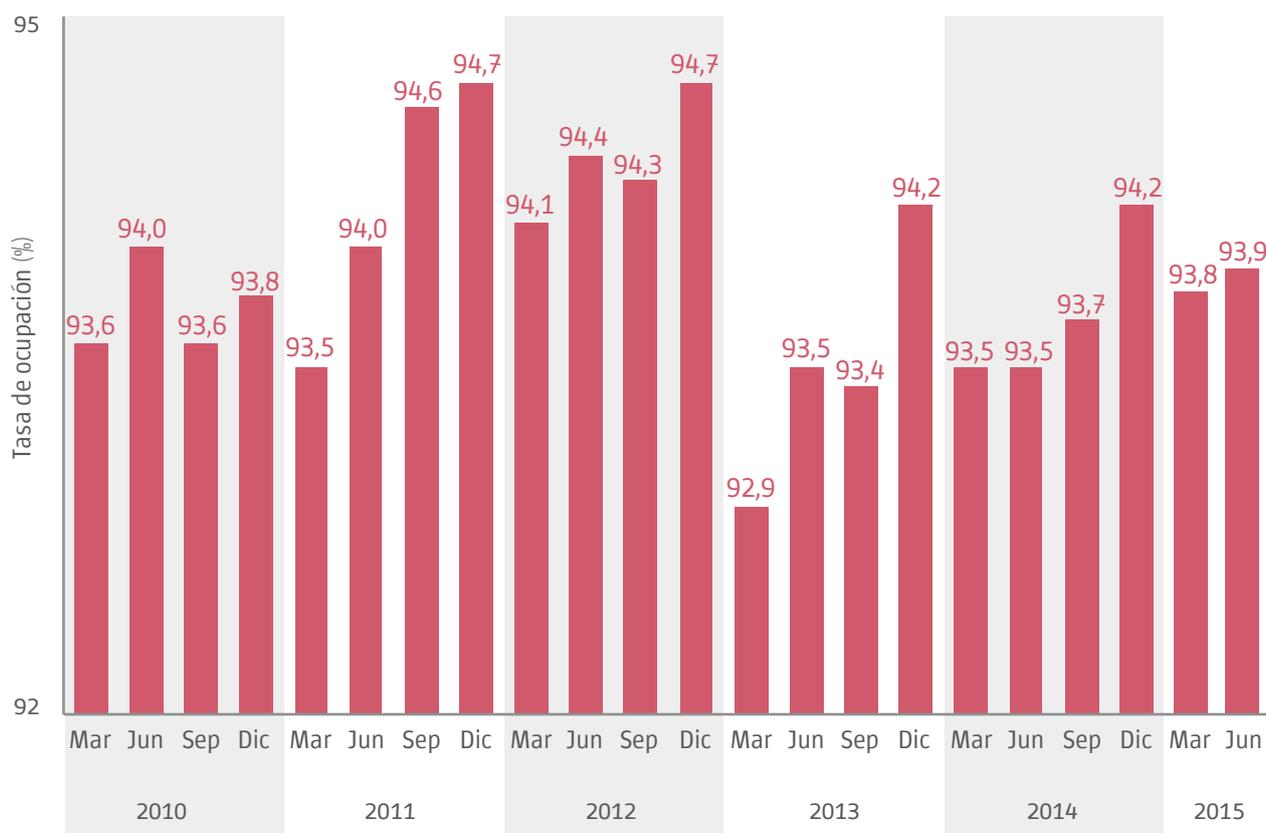
- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en junio de 2015 se ubicó en el 93,9%.
- ▶ La tasa de desocupación (6,1%) mostró la siguiente distribución: vacante (43%), en alquiler/venta (37%) y en construcción/refacción (20%).
- ▶ La ocupación se mantuvo prácticamente estable respecto del último relevamiento realizado (subió apenas el 0,1%). En términos interanuales se registró un incremento leve (0,4%).
- ▶ El estudio por zona indicó que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Oeste de la Ciudad (95%), seguida por la del Centro (94,9%) y el Norte (94,7%). En el Sur se computó una tasa del 91,7%, por debajo del promedio para el total de los 53 ejes.
- ▶ Se verificó un ligero incremento del nivel de ocupación en el Oeste, que creció el 0,4% respecto de marzo de 2015. Por su parte, en el Norte no hubo cambios mientras que en el Centro y Sur se observaron mínimos descensos (-0,1% en ambos casos).
- ▶ Los ejes en los cuales se registró una mayor vacancia fueron Parque Avellaneda (16,8%) y Defensa (16,0%), ambos 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 4,4 en Parque Avellaneda.
- ▶ En línea con lo anterior, se contabilizaron entre 2 y 3 locales desocupados por cuadra en los ejes Corrientes y Scalabrini Ortiz, Constitución, Sáenz, Monserrat, Boedo, Entre Ríos, Almagro y Warnes.
- ▶ En cambio, se registraron tasas de ocupación superiores al 97,5% en Avellaneda, Santa Fe y Scalabrini Ortiz, Cabildo y Santa Fe y Coronel Díaz.
- ▶ La ocupación creció con más fuerza en Palermo Hollywood (3,4%), en relación con el relevamiento previo.
- ▶ Palermo Soho, en la zona Norte, se destacó en la comparación interanual con un alza de locales ocupados del 4,5%.
- ▶ En cambio, el eje Constitución marcó el deterioro más importante respecto de marzo (-2,4%) y en términos interanuales (-4,7%).
- ▶ La rotación de locales se ubicó en el 3,6% para el total de la Ciudad, alcanzando su valor máximo en el Norte (4,3%).

## Tasa de ocupación de locales comerciales

▶ En junio de 2015 la tasa de ocupación subió apenas el 0,1% en relación con el relevamiento anterior realizado en marzo de 2015. En términos interanuales el incremento fue algo mayor (0,4%).

▶ La primera medición del año da cuenta de una mejora del nivel de ocupación respecto de los dos años previos.

Junio de 2015 (53 ejes)				
Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
15.916	14.950	93,9%	0,1%	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* (3.615 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 1.437 locales (9,6%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida* que sumaron 1.249 unidades (8,4% del total).



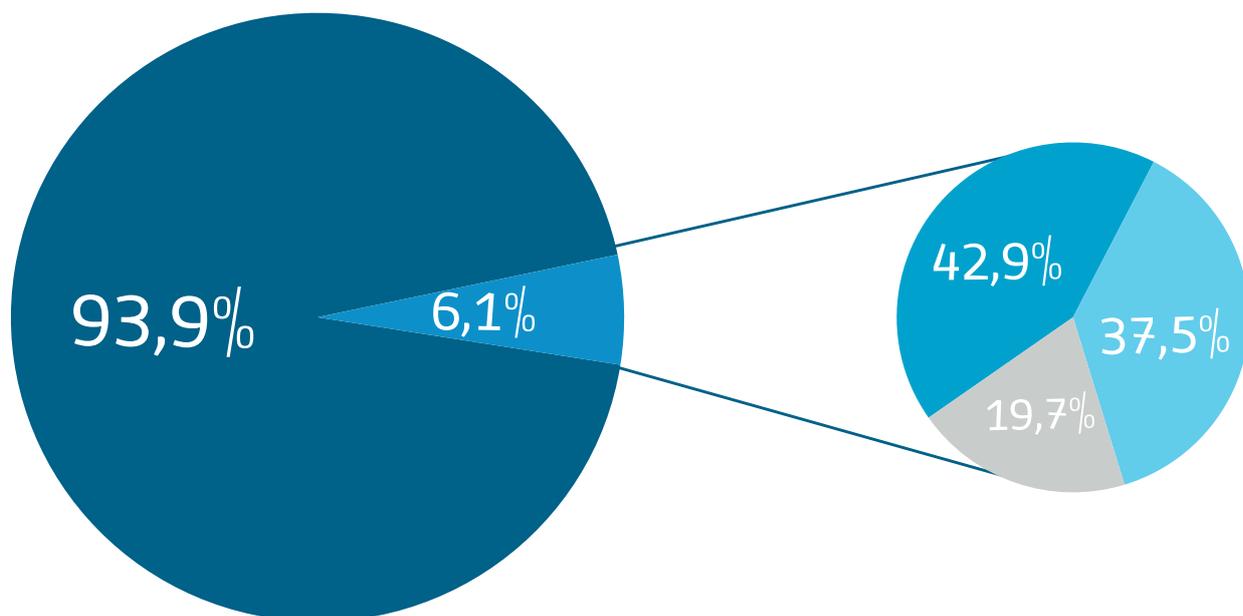
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Locales desocupados según estado

▶ Se contabilizaron 966 locales desocupados (solo 17 menos que en el relevamiento previo).

▶ La distribución de locales vacíos según destino se mantuvo estable en relación con lo observado en el mes de marzo de 2015.

Junio de 2015				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacante	Alquiler / venta	Construcción / reforma
966	1,5	414	362	190



■ Ocupado  
■ Desocupado

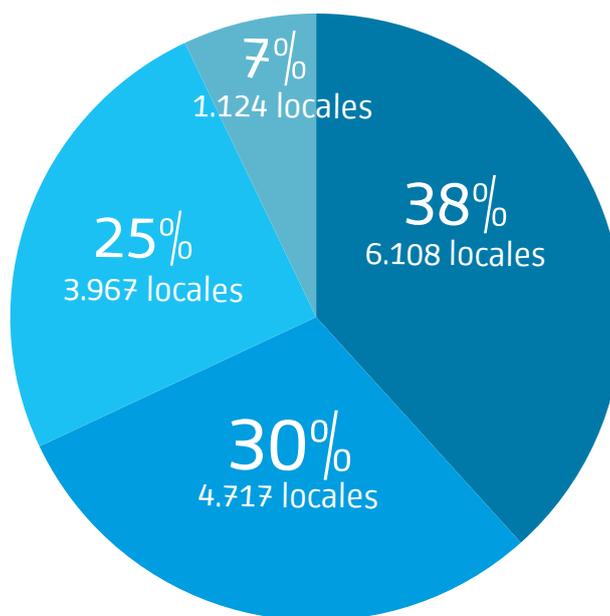
■ Vacante  
■ Alquiler/venta  
■ Construcción

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 de la zona Sur de la Ciudad.
- ▶ En el Centro se observó una menor cantidad de comercios, con una densidad también inferior.

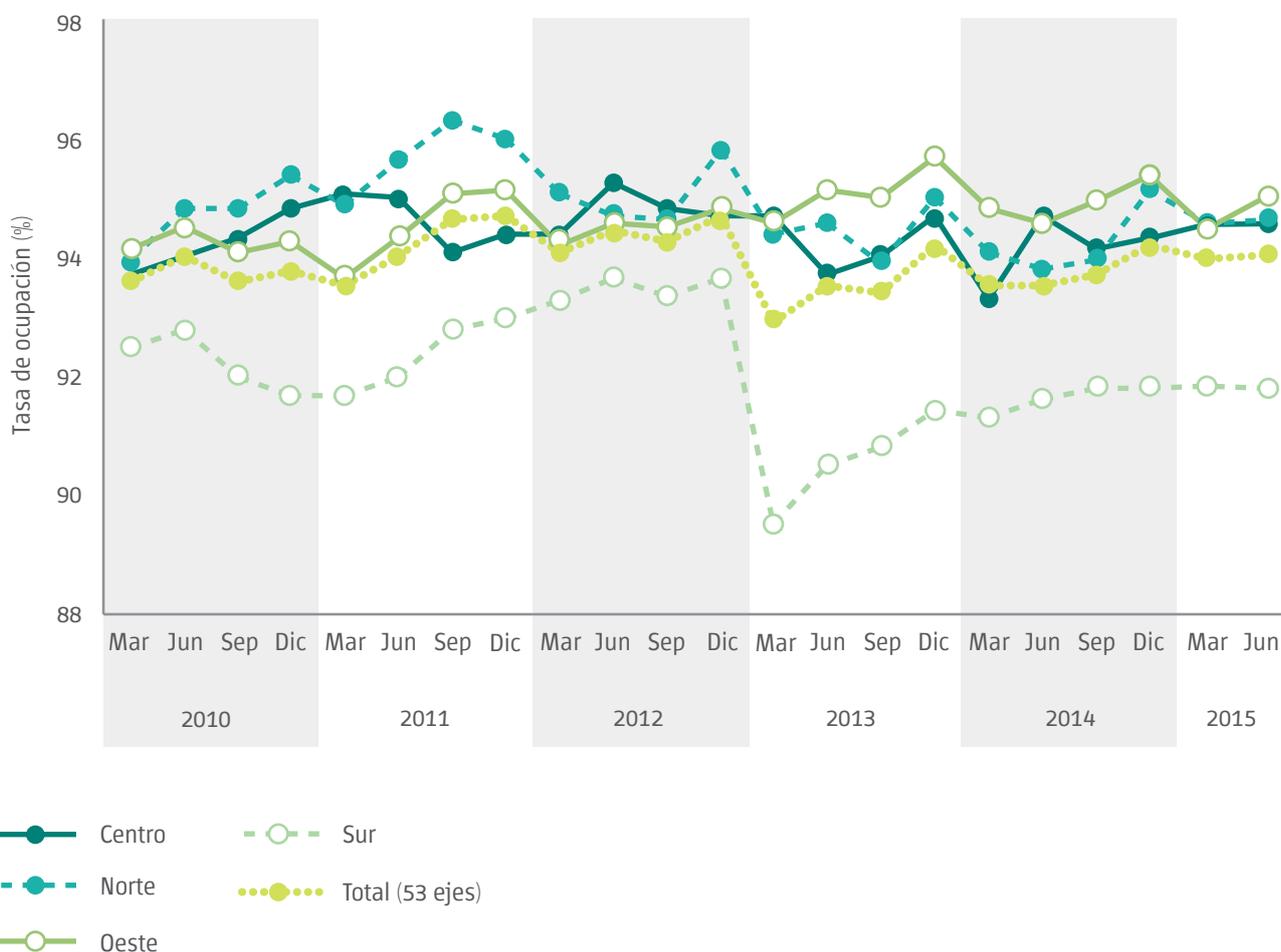
Junio de 2015	
Zona	Densidad (Locales por cuadra)
Oeste	27,8
Sur	24,1
Norte	22,0
Centro	18,1



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

- ▶ El Oeste marcó un aumento de la ocupación (0,4%) en relación con la última medición, mientras que en el Norte se mantuvo estable. El Sur y el Centro mostraron mínimas caídas (-0,1% en ambos casos).
- ▶ En términos interanuales, no se computaron bajas. Se destaca el incremento de locales ocupados en los ejes del Norte (0,9%).

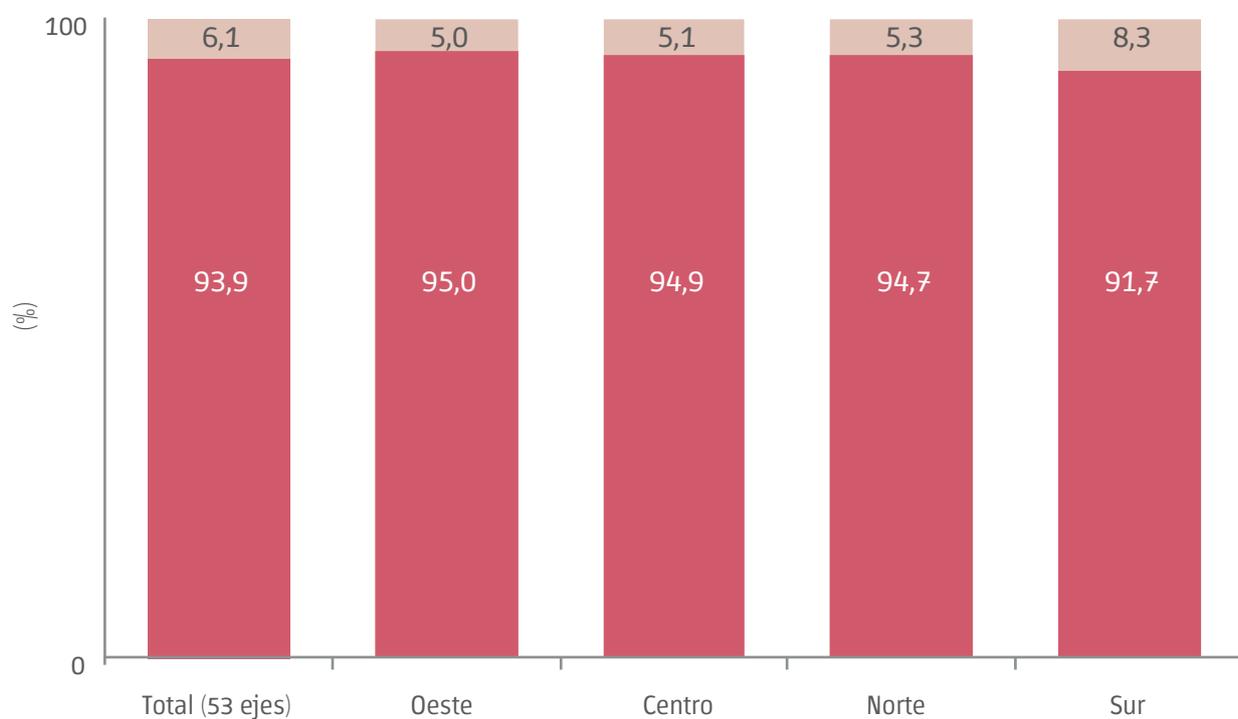


**Nota:** el relevamiento comprende 53 ejes comerciales a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

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

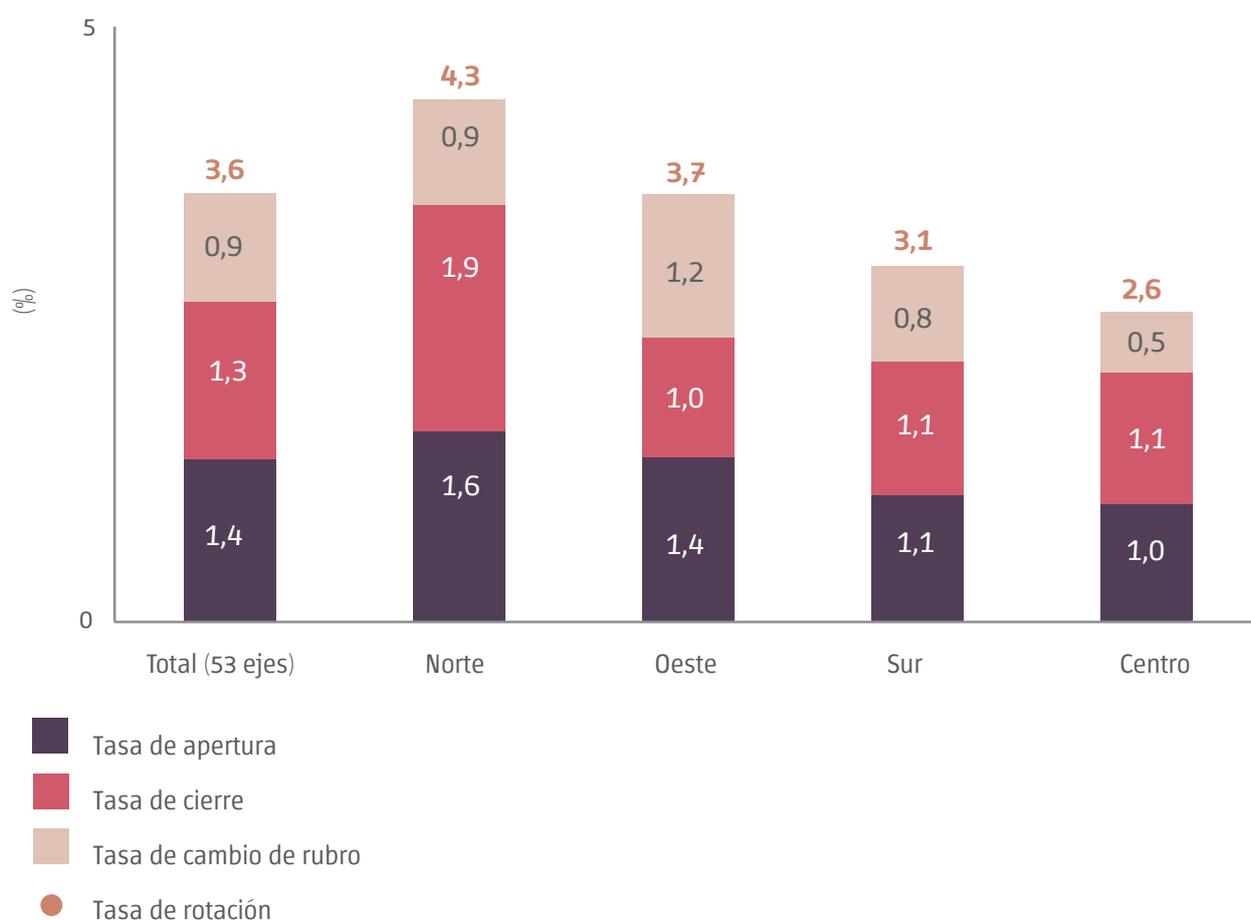


- Tasa de ocupación
- Tasa de desocupación

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 3,6%.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 216 aperturas, 204 cierres y 150 cambios de rubro respecto de marzo de 2015, dinámica que generó la “creación” de 12 comercios.
- ▶ La rotación más alta fue la del Norte, con una tasa de 4,3 locales con cambios por cada 100 relevados.



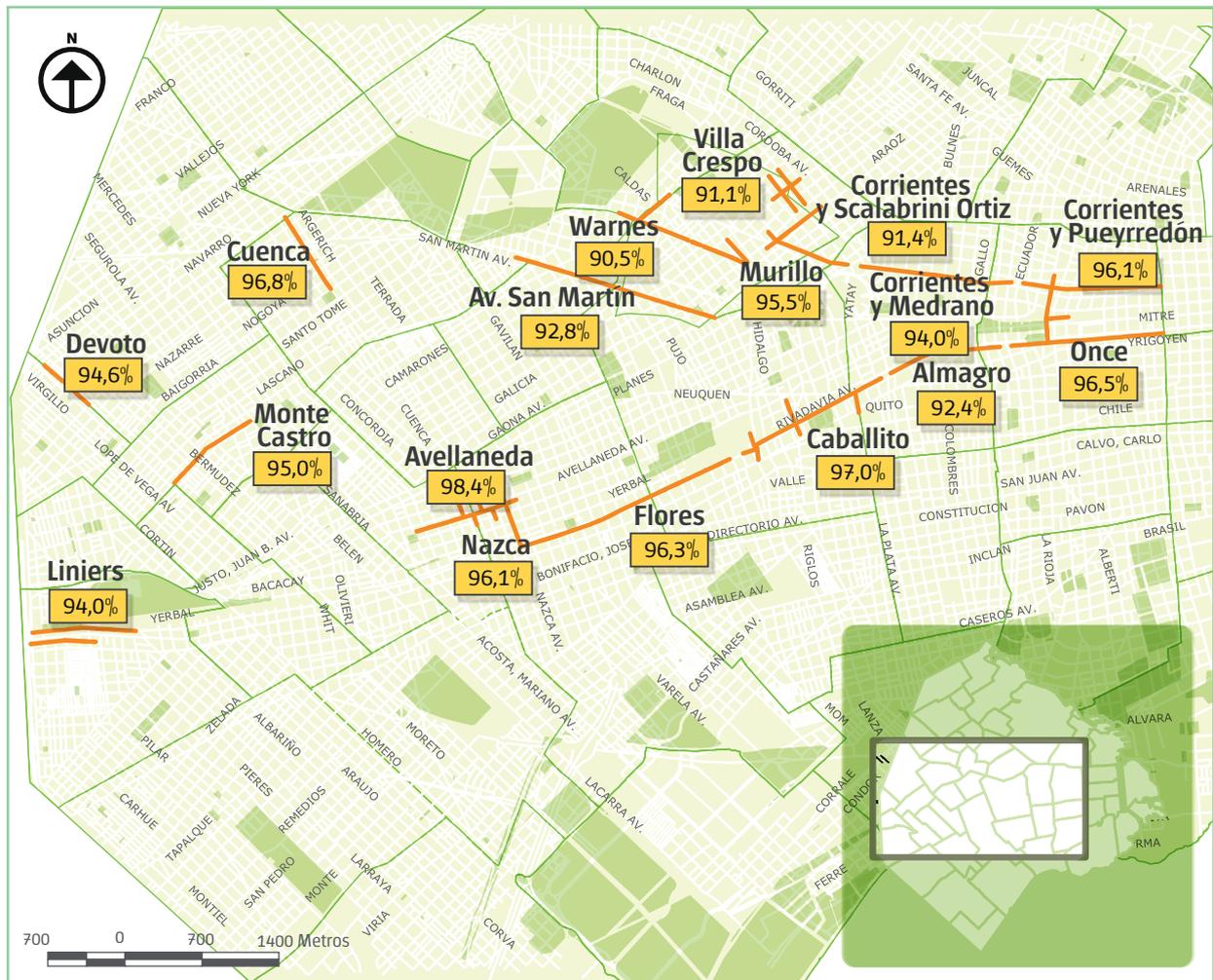
**Nota:** se considera apertura tanto a la creación de locales por terminación de obra civil (nueva construcción), como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados en el relevamiento anterior.

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)

- ▶ **95,0%**  
Tasa de ocupación
  - ▶ **0,4%**  
Variación respecto de marzo de 2015
  - ▶ **0,4%**  
Variación interanual
  - ▶ **1,4**  
Locales desocupados por cuadra
- ▶ Los máximos niveles de ocupación se verificaron en los ejes Avellaneda (98,4%) y Caballito (97,0%), mientras que Warnes (90,5%) registró el más bajo.
  - ▶ En relación con los registros de marzo de 2015, en Murillo se observó el incremento de la ocupación más significativo (2,4%). Por el contrario, la mayor caída fue la de Nazca (-1,6%).
  - ▶ En términos interanuales, Once (3,1%) y Murillo (-2,3%) marcaron las variaciones más destacables.
  - ▶ Av. San Martín y Cuenca sobresalen por la mayor rotación de locales (5,5% y 5,4%, respectivamente)



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)

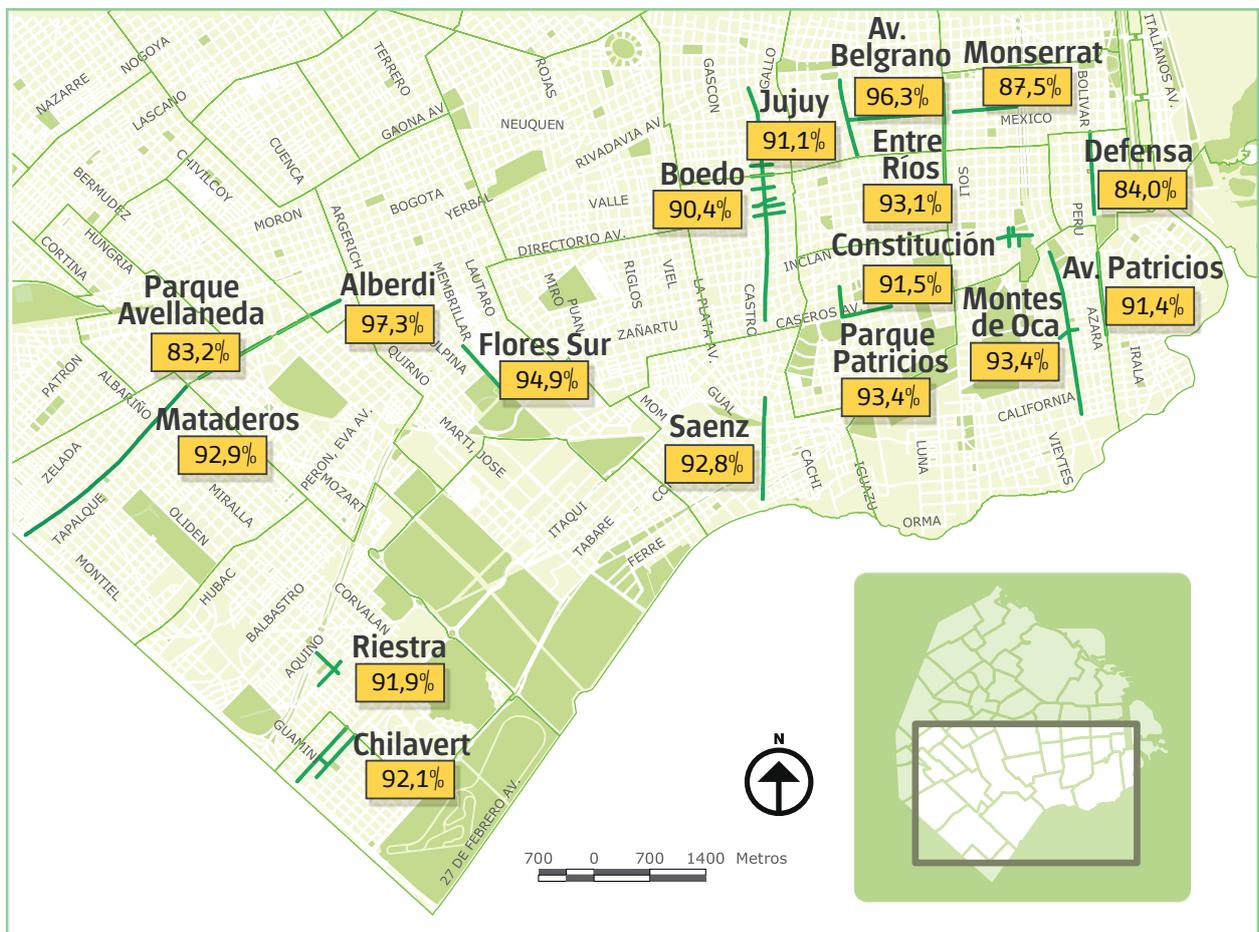
- ▶ **91,7%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **-0,1%**  
Variación respecto de marzo de 2015
- ▶ **0,1%**  
Variación interanual
- ▶ **2,0**  
Locales desocupados por cuadra

▶ La ocupación más elevada se registró en Alberdi (97,3%). En Parque Avellaneda se computó la menor (83,2%), además de la máxima proporción de locales vacíos (4,4 por cuadra).

▶ En la comparación interanual también se destacó la dinámica ascendente de la ocupación en Monserrat (3,7%) y la descendente en Constitución (-4,7%).

▶ En relación con la medición anterior (marzo de 2015), en Monserrat se verificó un elevado incremento de la ocupación (2,1%) y en Constitución la caída más pronunciada (-2,4%).

▶ Defensa presentó la tasa de rotación más alta de la zona (6,1%).



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 Norte (13 ejes comerciales)

- ▶ **94,7%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **0,0%**  
Variación respecto de marzo de 2015
- ▶ **0,9%**  
Variación interanual
- ▶ **1,2**  
Locales desocupados por cuadra

- ▶ En Santa Fe y Scalabrini Ortiz se verificó el mayor nivel de ocupación (97,9%), seguido por Cabildo y por Santa Fe y Coronel Díaz (97,8% en ambos casos). En Chacarita se registró el más bajo (90,1%).
- ▶ En la comparación con junio de 2014 sobresale Palermo Soho cuya ocupación se incrementó el 4,5%. En cambio, en Santa Fe y Callao se produjo la caída más destacable (-2,0%).
- ▶ En relación con el relevamiento previo el mayor aumento se computó en Palermo Hollywood (3,4%). El eje Chacarita tuvo la caída más importante (-0,7%).
- ▶ En Palermo Hollywood se observó un gran movimiento de negocios, con una tasa de rotación del 11,2%, siendo además la más alta de la Ciudad.

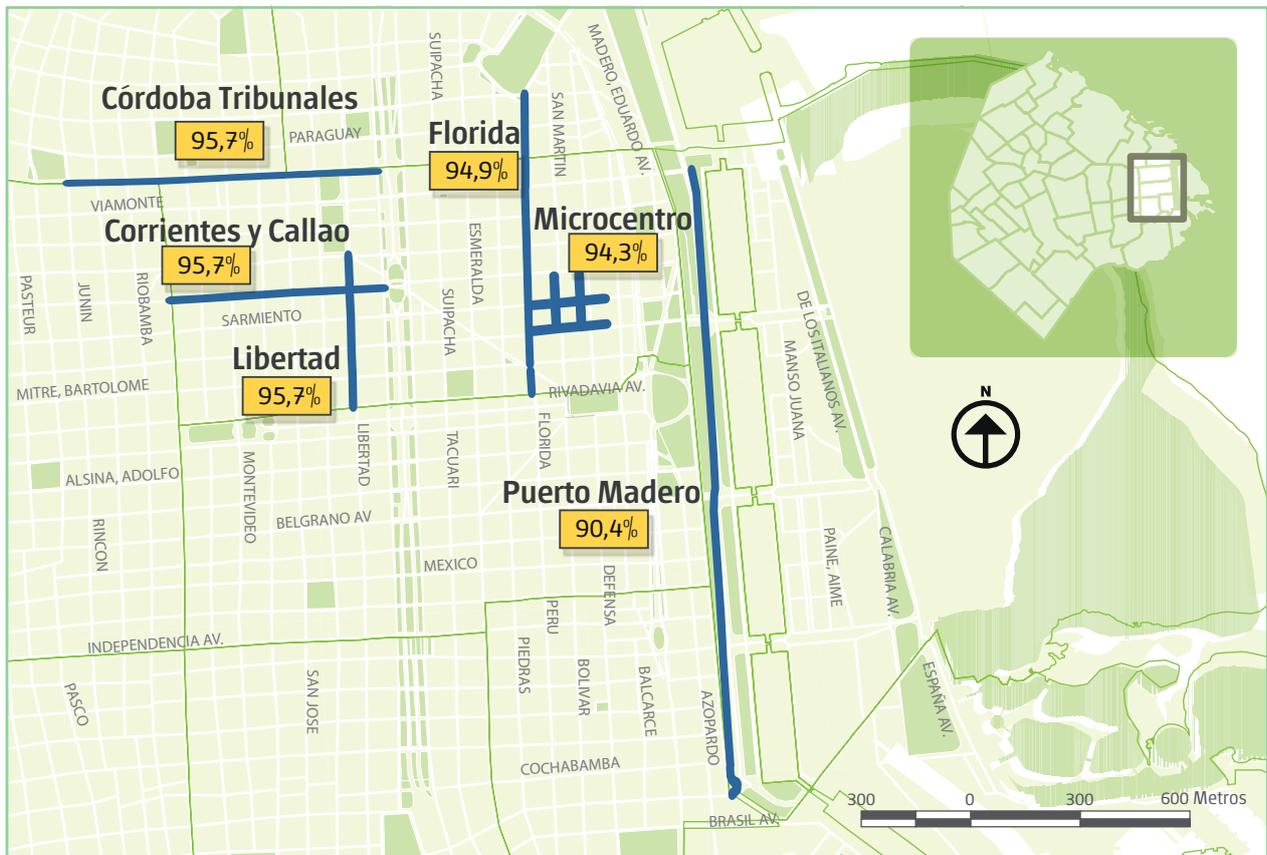


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGEyC. Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

## Ejes de la zona Centro (6 ejes comerciales)

- ▶ **94,9%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **-0,1%**  
Variación respecto de marzo de 2015
- ▶ **0,3%**  
Variación interanual
- ▶ **0,9**  
Locales desocupados por cuadra

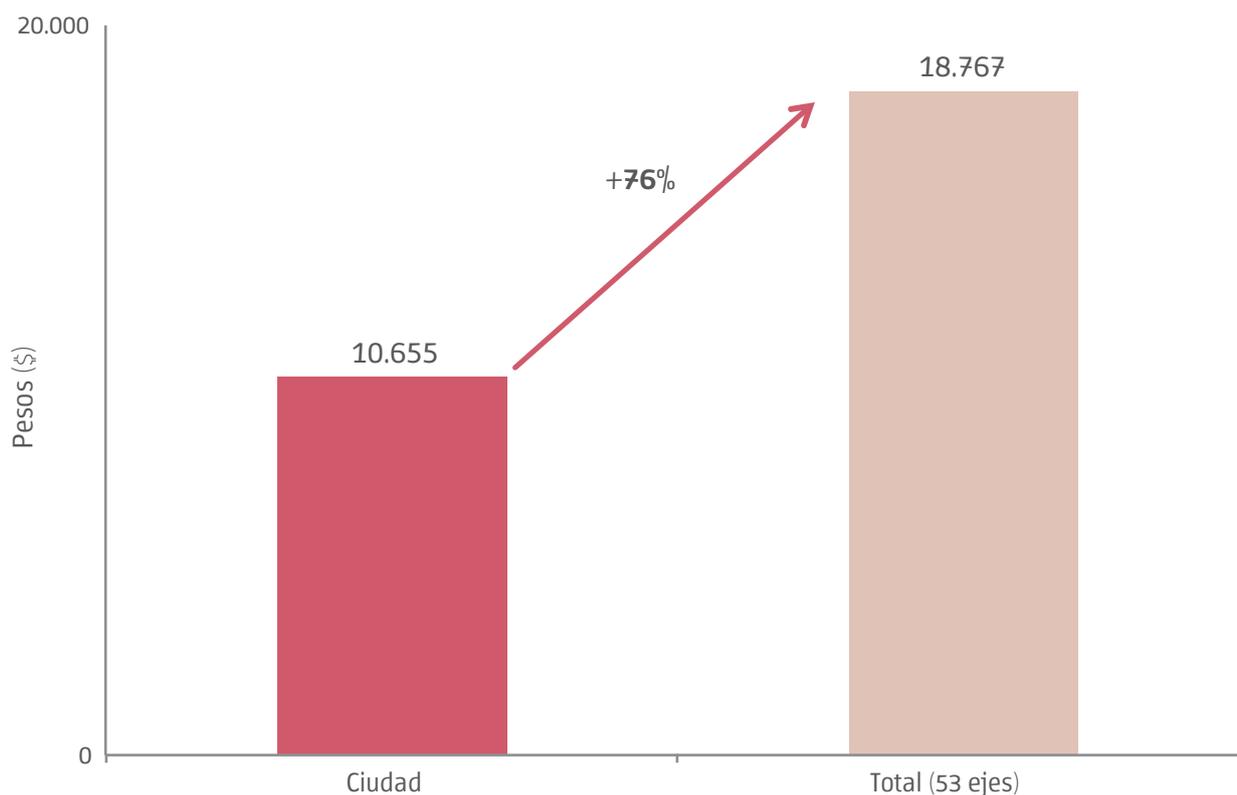
- ▶ Corrientes y Callao, Córdoba Tribunales y Libertad registraron la ocupación más alta (95,7%), en tanto que Puerto Madero tuvo la tasa más baja (90,4%).
- ▶ El nodo que se destacó por el crecimiento interanual de la ocupación fue Microcentro (3,0%). Las mayores caídas fueron las de Libertad (-1,3%) y Puerto Madero (-1,2%).
- ▶ Corrientes y Callao (1,1%) y Microcentro (1,0%) mejoraron su nivel de ocupación en relación con el relevamiento previo; mientras que en Florida se observó un deterioro (-1,3%).
- ▶ Florida registró la máxima rotación en la zona Centro (5,4%).



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 para la Ciudad se ubicó en \$ 10.655 en el período mayo-julio de 2015.
- ▶ La diferencia de precio entre los locales ubicados sobre los ejes comerciales y el promedio de la Ciudad alcanzó el 76%.
- ▶ Casi la mitad de las unidades ofrecidas correspondió a la zona Oeste (48%)

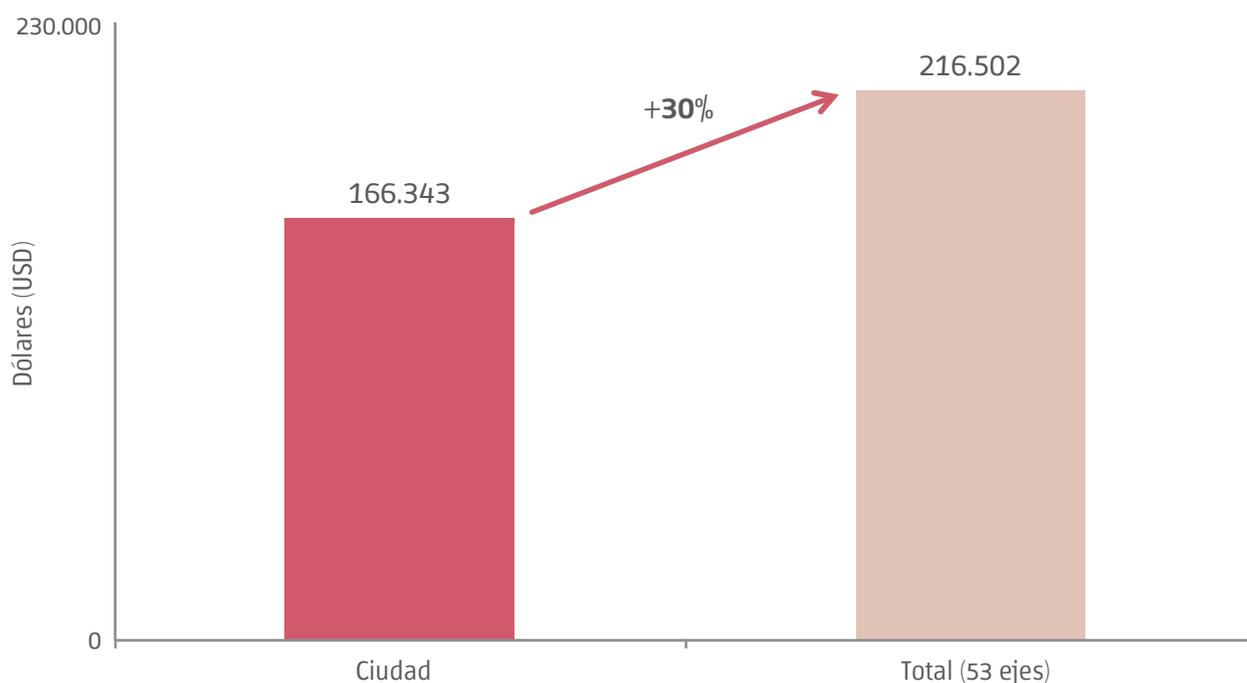


**Nota:** el análisis incluye únicamente la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al stock publicado en el período mayo-julio de 2015 (345 registros). Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

**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 166.343 con un precio de USD 2.559 por m<sup>2</sup> en el período mayo-julio 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 52% se ubicó en la zona Oeste
- ▶ El precio promedio del metro cuadrado en la zona Norte superó al del Sur en un 39%.

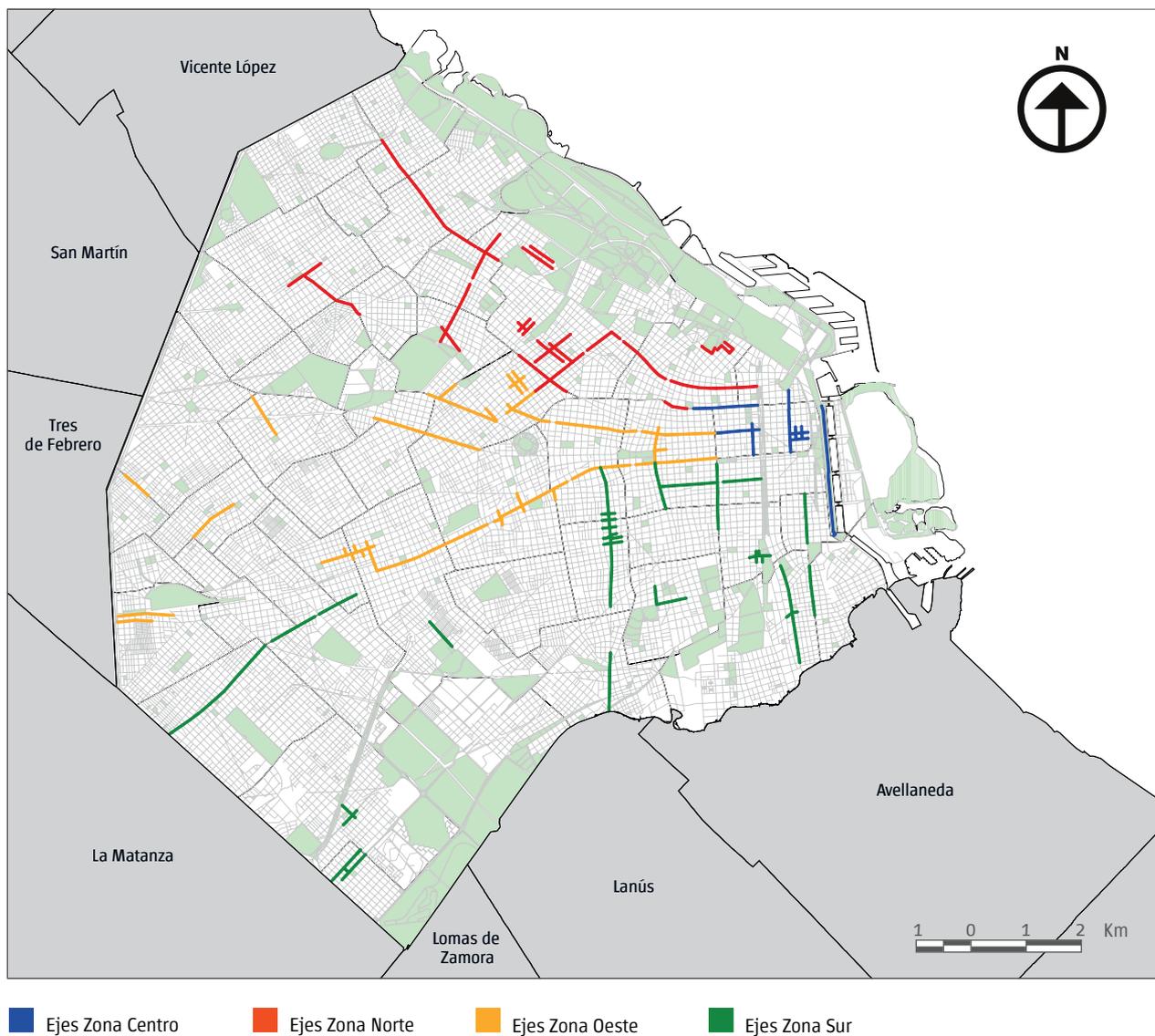


**Nota:** el análisis incluye únicamente la oferta de locales hasta 150 m<sup>2</sup>, correspondiente al *stock* publicado en el período mayo-julio de 2015 (209 registros). Los precios fueron calculados teniendo en cuenta el valor promedio del m<sup>2</sup> para un local base de 65 m<sup>2</sup>.

**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:** Junio 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.



**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.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)  
Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)



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



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