



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

Informe  
de resultados

| 988



Abril de 2016

*“2016: Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina”*



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

### Resumen

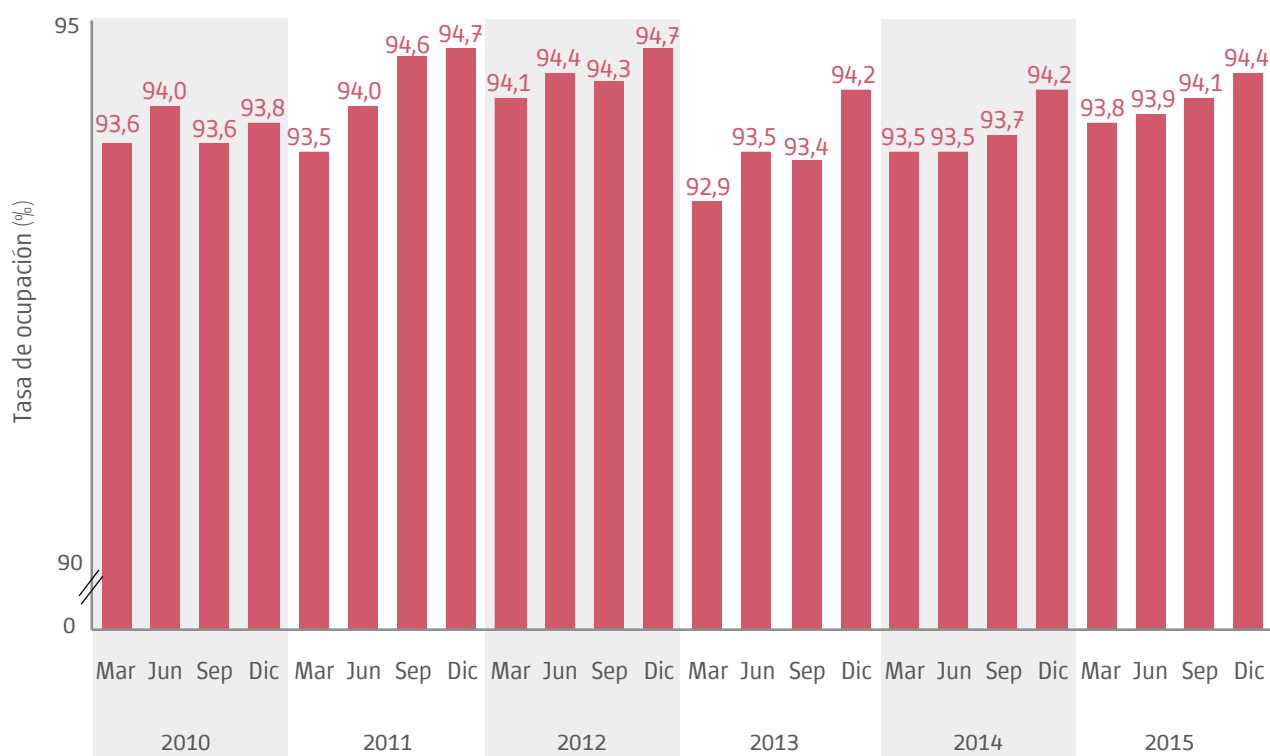
- ▶ La tasa de ocupación de locales comerciales (53 ejes) en diciembre de 2015 se ubicó en el 94,4%.
- ▶ La tasa de desocupación (5,6%) mostró la siguiente distribución: vacante (47,8%), en alquiler/venta (33,7%) y en construcción/refacción (18,5%).
- ▶ La rotación de locales se ubicó en 2,7% para el total de la Ciudad, alcanzando su valor máximo en el Centro (5,0%).
- ▶ La ocupación se incrementó levemente respecto de septiembre, el último relevamiento realizado (subió el 0,3%). En términos interanuales se registró una suba algo menor (0,2%).
- ▶ El estudio por zona indicó que la mayor tasa de ocupación le correspondió al Norte y al Oeste de la Ciudad (95,6%, en ambos casos), seguida por la del Centro (94,5%). En el Sur se computó una tasa del 91,8%, por debajo del promedio para el total de los 53 ejes.
- ▶ Se verificó un incremento del nivel de ocupación en el Norte, que creció el 0,7% respecto de septiembre de 2015 y en el Oeste (0,4%). Por su parte, en el Sur hubo un mínimo cambio (0,1%), mientras que en el Centro se observó un descenso (-0,2%).
- ▶ Los ejes en los cuales se registró una mayor vacancia fueron Parque Avellaneda (16,8%), Monserrat (15,4%) y Defensa (14,2%), 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 4,4 en Parque Avellaneda.
- ▶ En línea con lo anterior, se contabilizaron al menos 2 locales desocupados por cuadra en los ejes Libertad, Parque Patricios, Chilavert, Corrientes y Scalabrini Ortiz, Boedo, Warnes, Almagro, Córdoba Facultad, Sáenz, Florida, Monserrat y Defensa.
- ▶ En cambio, se registraron tasas de ocupación que superaron el 97% en Santa Fe y Scalabrini Ortiz, Avellaneda, Puerto Madero, Santa Fe y Coronel Díaz, Murillo y Córdoba Tribunales.
- ▶ La ocupación creció con más fuerza en Puerto Madero (4,0%) y en Av. Patricios (3,4%), en relación con el relevamiento previo.
- ▶ Cañitas (4,0%) y Córdoba Tribunales (4,1%) se destacaron en la comparación interanual de locales ocupados.

## Tasa de ocupación de locales comerciales

▶ En diciembre de 2015 la tasa de ocupación subió el 0,3% en relación con el relevamiento anterior realizado en septiembre de 2015. En términos interanuales el incremento fue algo menor (0,2%).

▶ Las mediciones del año 2015 dan cuenta de una mejora del nivel de ocupación respecto de los dos períodos previos.

Diciembre de 2015 (53 ejes)				
Locales relevados	Locales ocupados	Tasa de ocupación	Variación respecto del relevamiento previo	Variación interanual
15.930	15.038	94,4%	0,3%	0,2%



**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:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## Locales ocupados por principales rubros de actividad

▶ El 24,0% 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 1.474 locales (9,8%), seguido por los negocios del rubro *Restaurantes, bares y comida* que sumaron 1.277 unidades (8,5% del total).

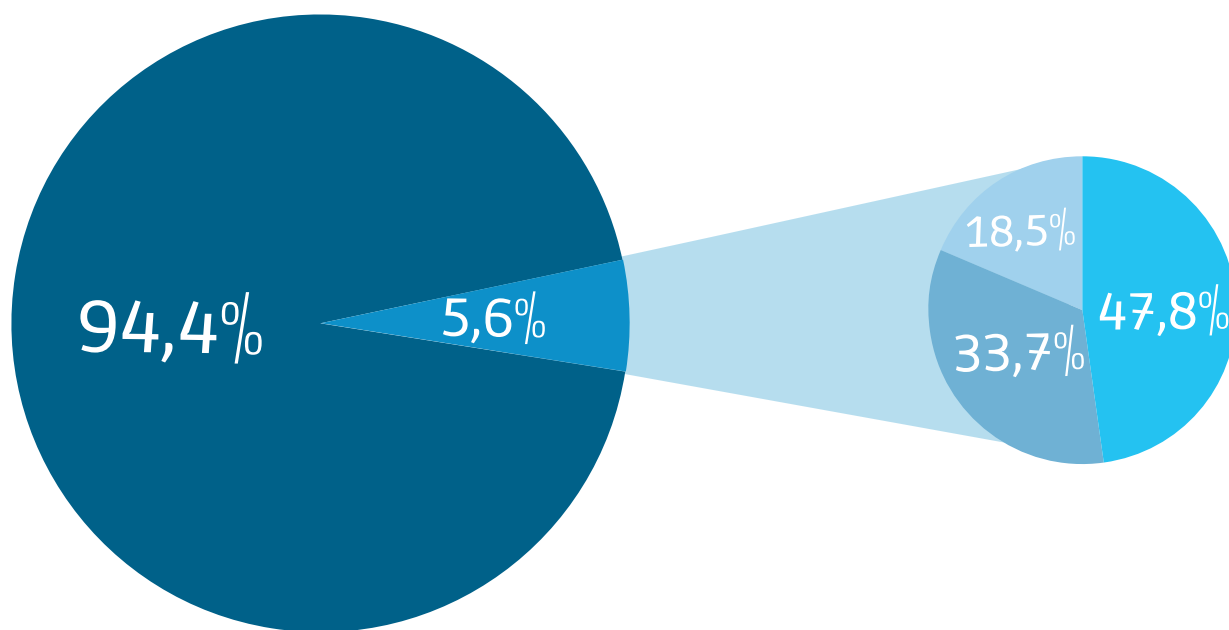


## Locales desocupados según estado

▶ Se contabilizaron 892 locales desocupados (51 menos que en el relevamiento previo).

▶ La proporción de locales vacantes se incrementó levemente en relación con lo observado en el mes de septiembre de 2015, en detrimento de los ofertados para alquiler o venta.

Diciembre de 2015				
Locales desocupados	Locales desocupados por cuadra	Vacante	Alquiler / venta	Construcción / reforma
892	1,4	426	301	165



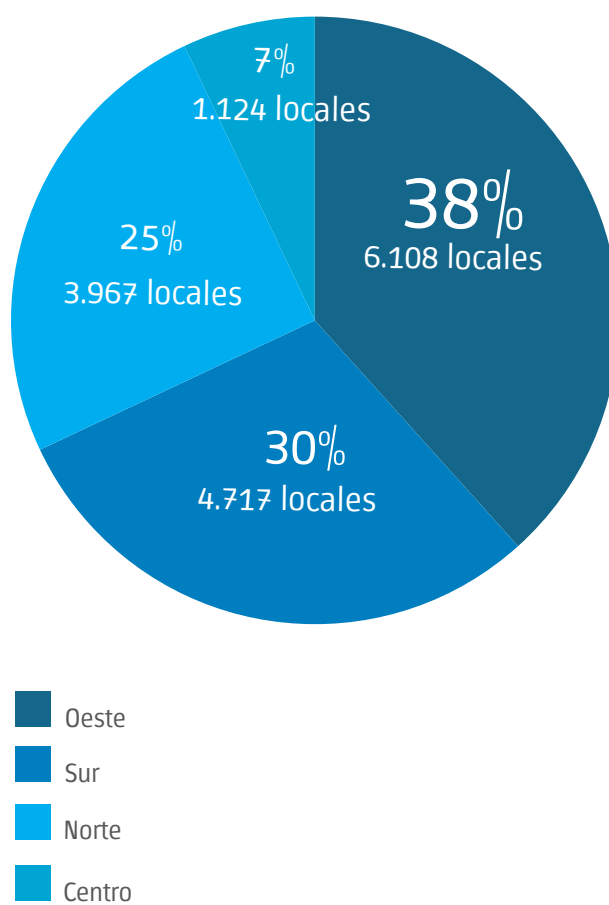
■ Ocupado  
■ Desocupado

■ Vacante  
■ Alquiler/venta  
■ Construcción

## Distribución territorial de los locales relevados y densidad

- ▶ 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 la menor cantidad de comercios, con una densidad también inferior.

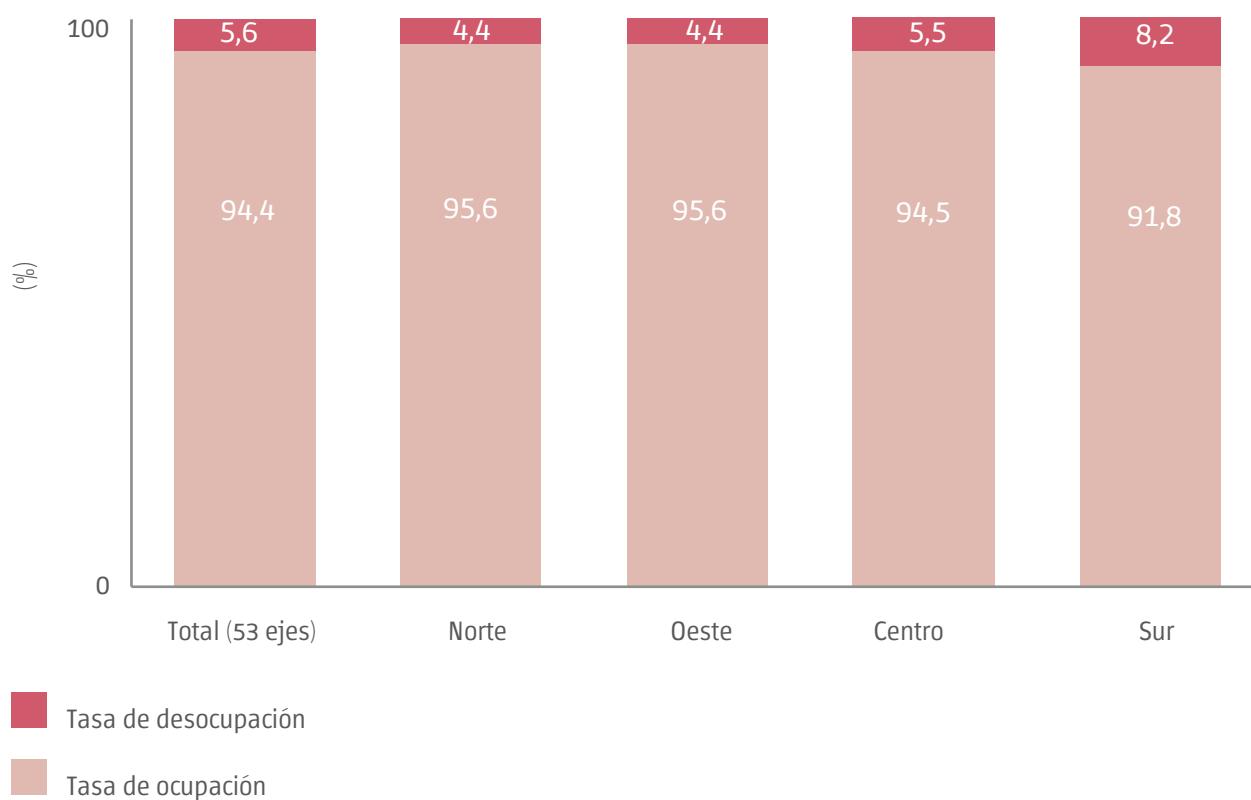
Diciembre de 2015	
Zona	Densidad (Locales por cuadra)
Oeste	27,8
Sur	24,1
Norte	22,0
Centro	18,2



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## Tasa de ocupación de locales por zona

- ▶ La mayor tasa de ocupación promedio se verificó en los ejes del Norte y el Oeste.
- ▶ Muy próxima se ubicó la tasa de ocupación del Centro.
- ▶ En el Sur, el guarismo no superó la media para la totalidad de los ejes, como viene sucediendo desde comienzos del presente operativo.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).



## Evolución reciente de la tasa de ocupación por zona

▶ El Norte y el Oeste marcaron un aumento de la ocupación (0,7% y 0,4%, respectivamente) en relación con la última medición, mientras que en el Sur se mantuvo estable. El Centro, por su parte, mostró una caída (-0,2%).

▶ En términos interanuales, no se computaron bajas. Se destaca el incremento de locales ocupados en los ejes del Norte (0,5%).

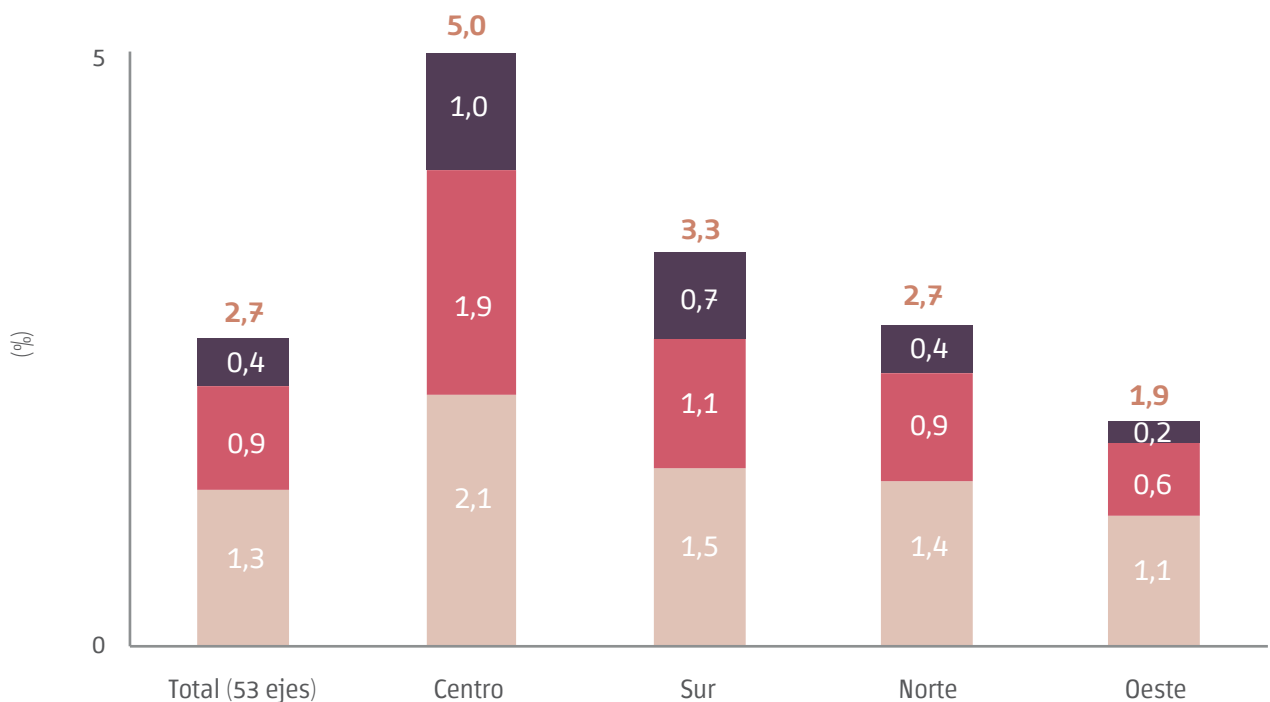


**Nota:** el relevamiento comprende 53 ejes comerciales a partir marzo de 2013. Con anterioridad, el operativo contemplaba 39 ejes (desde enero de 2012) y previo a esa fecha 37 ejes (desde diciembre de 2006).

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## Tasa de rotación, apertura, cierre y cambio de rubro

- ▶ La rotación de locales en los 53 ejes comerciales promedió el 2,7%.
- ▶ En términos absolutos, estuvo determinada por 215 aperturas, 149 cierres y 71 cambios de rubro respecto de septiembre de 2015, dinámica que generó la “creación” de 66 comercios.
- ▶ La rotación más alta fue la del Centro, con una tasa de 5 locales con cambios por cada 100 relevados.



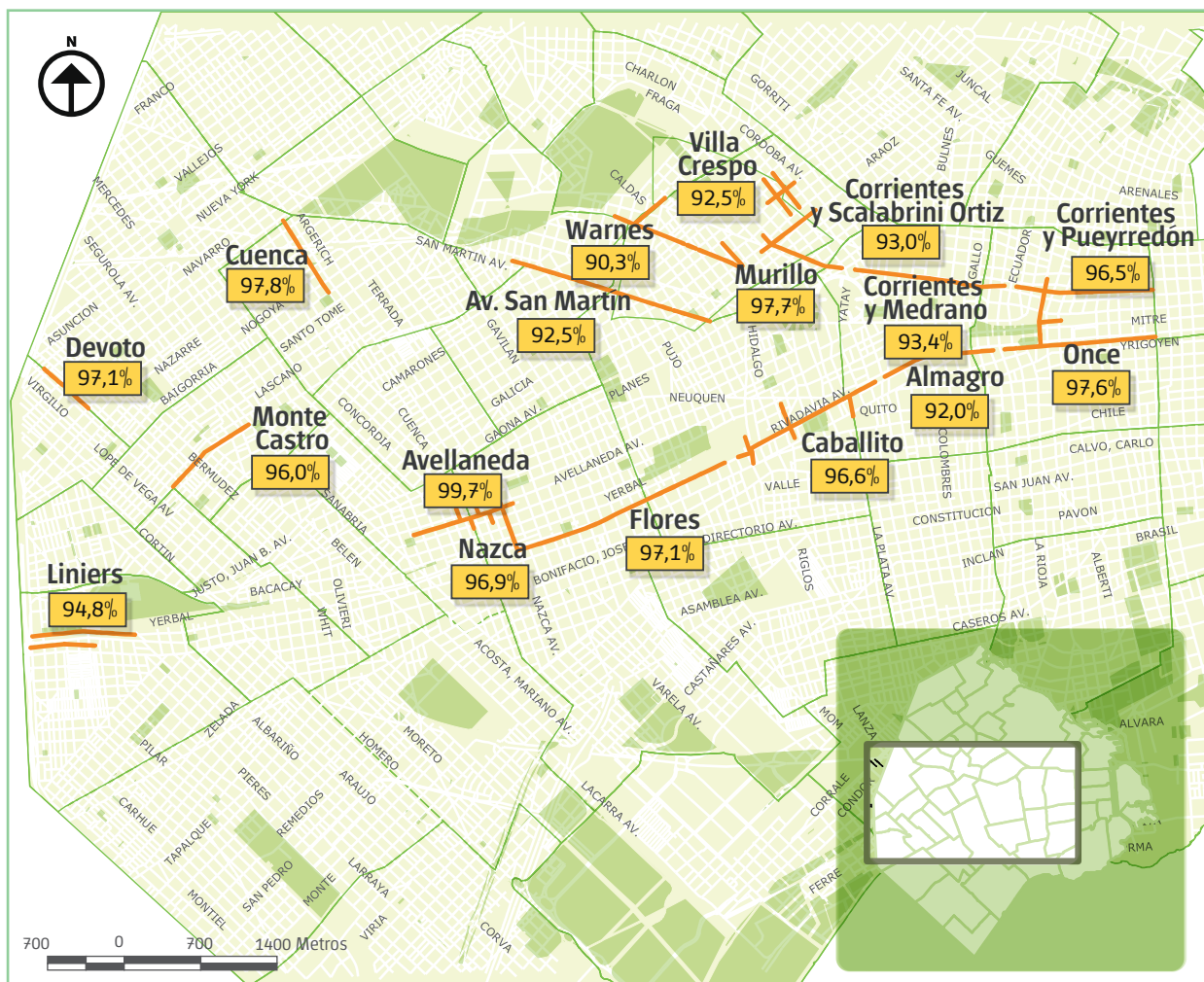
- Tasa de rotación
- Tasa de cambio de rumbo
- Tasa de cierre
- Tasa de apertura

**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:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## Ejes de la zona Oeste (17 ejes comerciales)

- ▶ **95,6%**  
Tasa de ocupación
  - ▶ **0,4%**  
Variación respecto de Septiembre de 2015
  - ▶ **0,2%**  
Variación interanual
  - ▶ **1,2**  
Locales desocupados por cuadra
- ▶ El máximo nivel de ocupación se verificó en el eje Avellaneda (99,7%), mientras que Warnes (90,3%) registró el más bajo.
  - ▶ En términos interanuales, Murillo (2,4%) y Av. San Martín (-2,6%) marcaron las variaciones más destacables.
  - ▶ En relación con los registros de septiembre de 2015, en Devoto se observó el incremento de la ocupación más significativo (1,5%). Por el contrario, la mayor caída fue la de Av. San Martín (-0,8%).
  - ▶ Devoto sobresale por la mayor rotación de locales de la zona Oeste (3,9%).

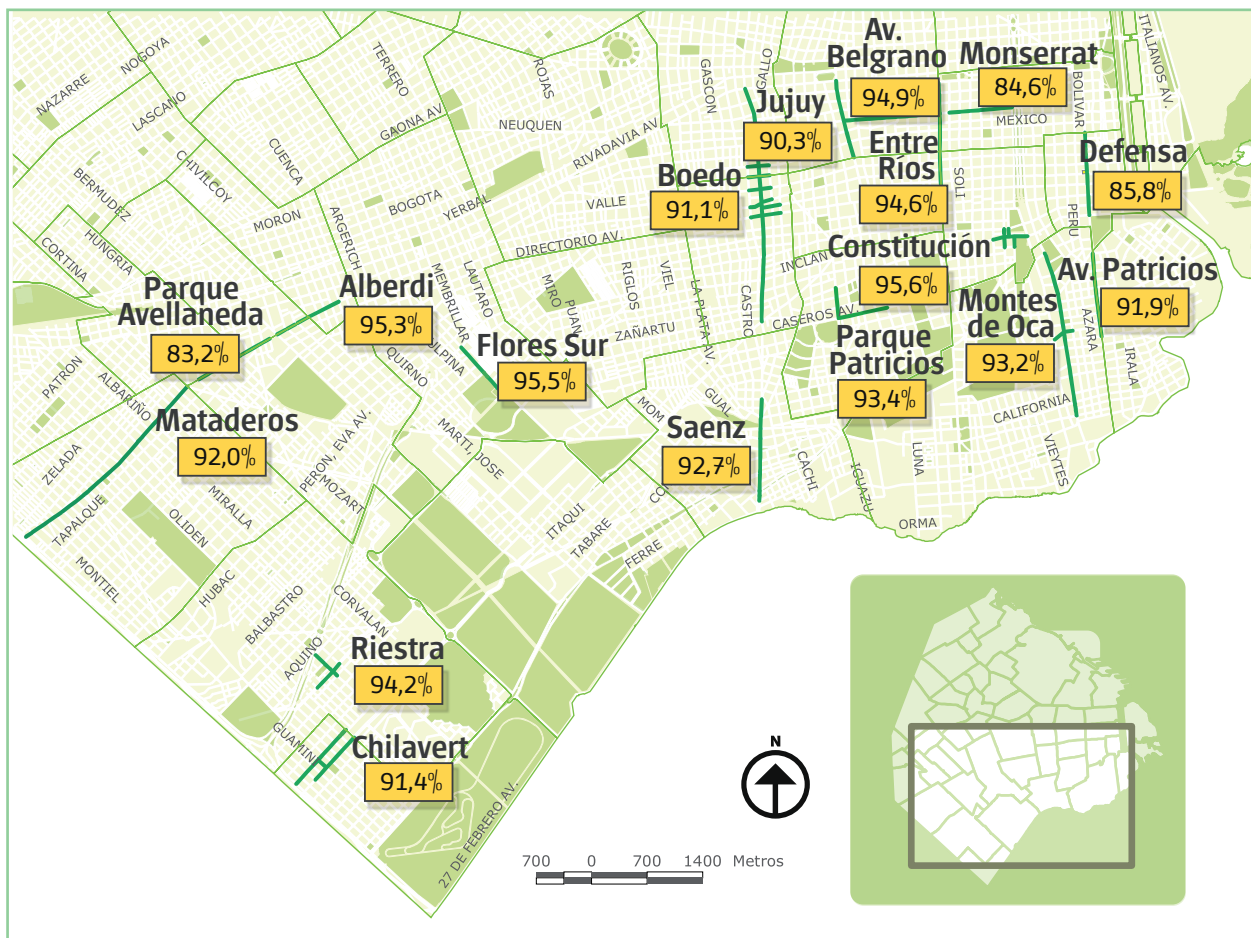


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## Ejes de la zona Sur (17 ejes comerciales)

- ▶ **91,8%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **0,1%**  
Variación respecto de septiembre de 2015
- ▶ **0,0%**  
Variación interanual
- ▶ **2,0**  
Locales desocupados por cuadra

- ▶ La ocupación más elevada se registró en Constitución y Flores Sur (95,6% y 95,5%, respectivamente). 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 se destacó la dinámica ascendente de la ocupación en Flores Sur (2,8%) y la descendente en Chilavert (-2,1%).
- ▶ Constitución presentó la tasa de rotación más alta de la zona (8,9%).
- ▶ En relación con la medición anterior (septiembre de 2015), en Av. Patricios se verificó un elevado incremento de la ocupación (3,4%) y en Jujuy la caída más pronunciada (-1,7%).



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).



## Ejes de la zona Norte (13 ejes comerciales)

▶ **95,6%**  
Tasa de ocupación

▶ **0,7%**  
Variación respecto  
de septiembre de 2015

▶ **0,5%**  
Variación interanual

▶ **1,0**  
Locales desocupados  
por cuadra

▶ En Santa Fe y Scalabrini Ortiz se verificó el mayor nivel de ocupación (99,5%), seguido por Santa Fe y Coronel Díaz (98,9%). En Córdoba Facultad se registró el más bajo (89,3%).

▶ En la comparación con diciembre de 2014, sobresale Cañitas cuya ocupación se incrementó el 4,1%. En cambio, en Córdoba y Scalabrini Ortiz se produjo la merma más destacable (-1,5%).

▶ En relación con el relevamiento previo, el mayor aumento se computó en Palermo Soho (2,3%). Ninguno de los ejes del Norte verificó una caída.

▶ En Palermo Soho se observó un gran movimiento de negocios, con una tasa de rotación del 7,1%.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

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

- ▶ **94,5%**  
Tasa de ocupación
- ▶ **0,2%**  
Variación respecto de septiembre de 2015
- ▶ **0,2%**  
Variación interanual
- ▶ **1,0**  
Locales desocupados por cuadra

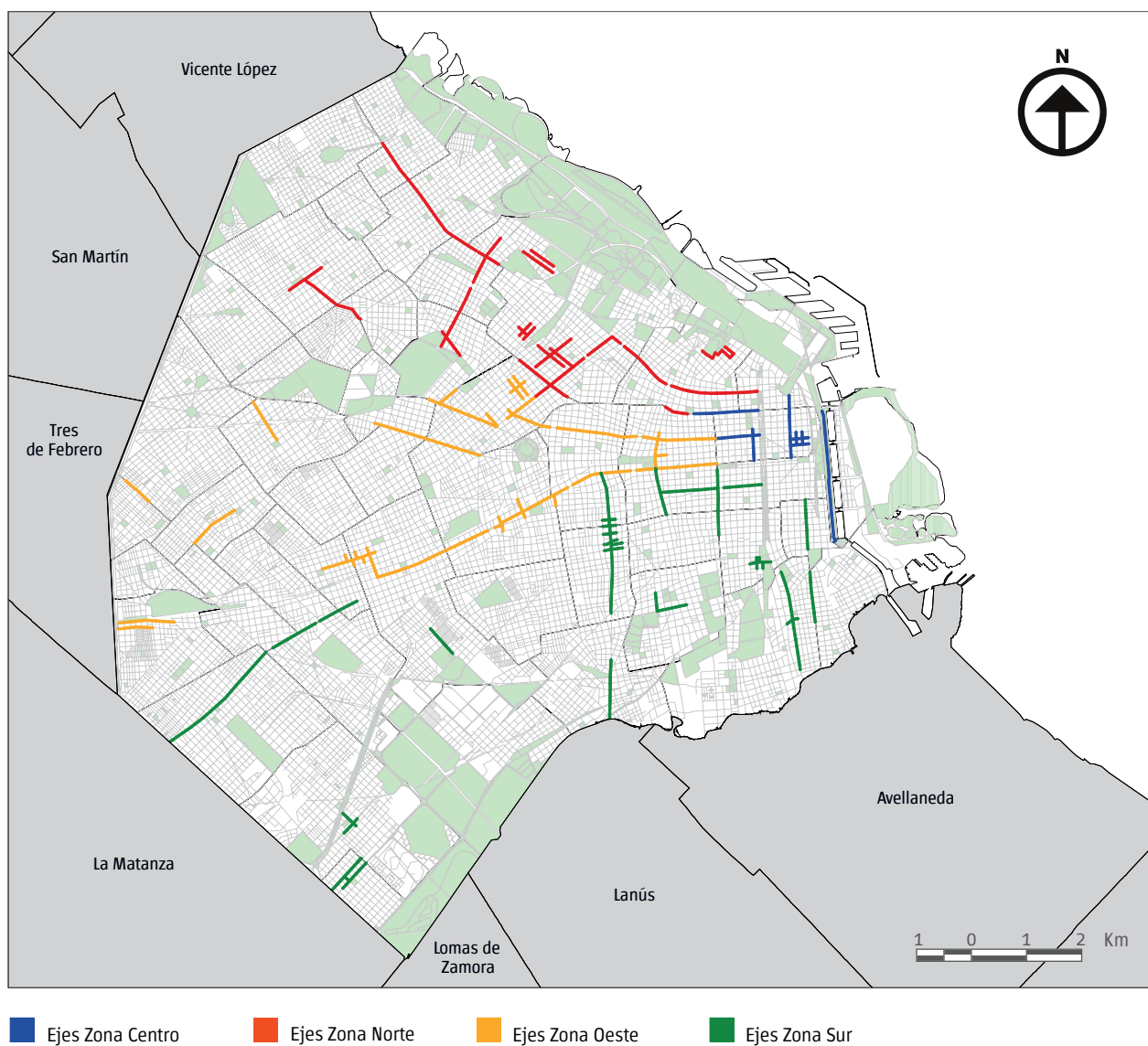
- ▶ Córdoba Tribunales registró la ocupación más alta (97,3%), en tanto que Florida tuvo la tasa más baja (92,5%).
- ▶ Puerto Madero (4,0%) mejoró su nivel de ocupación en relación con el relevamiento previo, mientras que en Corrientes y Callao se observó un deterioro (-1,7%).
- ▶ El nodo que se destacó por el crecimiento interanual de la ocupación fue Córdoba Tribunales (4%). La mayor caída fue la de Florida (-2,1%).
- ▶ Florida registró además la máxima rotación en la zona Centro (9,0%), siendo a su vez la más alta de la Ciudad.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## 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:** Diciembre 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 información más detallada consulte los datos disponibles en el [Banco de datos](#), en nuestra página web.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

# 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 diríjase 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)