

EJES COMERCIALES DE LA CIUDAD

1. Resumen ejecutivo

El presente informe contiene los resultados del relevamiento realizado durante el mes de junio de 2008 en 37 ejes comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ubicados en sus arterias principales.

El estudio de esta muestra –que corresponde a las áreas comerciales más importantes de la Ciudad– permite obtener una serie de indicadores sobre el desarrollo de la actividad comercial de la Ciudad y comparar su evolución en las distintas zonas de la misma.

En esta oportunidad se relevaron una totalidad de 7.544 locales, de los cuales 609 se encontraban vacantes¹, lo que implicó una tasa de ocupación de (91,9%)²; mientras que la variación interanual respecto del mismo período del año 2007 resultó negativa con una caída del (-2,0 pp*), ésto ubicó a la tasa de vacancia en 8,0 pp lejos aún de la registrada en el peor momento de la crisis post-devaluación donde dicha tasa superaba claramente los 10 pp (13,5%).

Considerando los 609 locales vacantes, la mayoría (80,3%) se halla desocupado o sin destino alguno en el momento del relevamiento, un 14,4% se encuentra ofertado para alquiler y el restante 5,2% se encuentra cerrado por tareas de reformas.

Por otra parte, de los 6.878 locales registrados ocupados el (77,7%) corresponde al rubro comercialización (5.349 locales), mientras que el (22,2%) restante se integran con locales dedicados a la prestación de algún tipo de servicio.

De la totalidad de los ejes relevados sólo experimentaron crecimientos interanuales significativos en sus tasas de ocupación los ejes Cuenca (4,4%) y Puerto Madero (4,5%). Ambas arterias que se hallan en extremos bastante opuestos de la Ciudad, también resultan ser, entre las 37 relevadas, las de mayor tasa de ocupación de la Ciudad; Cuenca (99,2%) y Puerto Madero (98,51%).

Por su parte, el eje comercial con mayor variación negativa fue Warnes (-9,7%) seguido de Sáenz (-5,46%); Libertad (-5,4%) y Triunvirato (-4,03%). Asimismo, los ejes Palermo y Cañitas también registraron mermas en sus tasas de ocupación (-5,2%) y (-4,9%) respectivamente.

¹Ver anexo metodológico.

²Los indicadores que se mencionan en el presente informe se elaboran sobre la base de los 31 ejes de la serie histórica (enero –febrero de 2003). Al final del informe se presenta información sobre otros 6 nuevos ejes relevados desde 2005.

* Puntos porcentuales.

En tanto, un análisis territorial por grandes zonas de la Ciudad, permite constatar que en el período analizado todas ellas experimentaron caídas interanuales en sus tasas de ocupación:

La zona Centro y Norte continúan siendo las de mayor tasa 93,6% y 93,1% respectivamente, sin embargo, la primera registra la segunda mayor variación negativa (-2,2), la zona Sur, encabeza la tendencia decreciente con -2,8%; en tanto que las zonas Norte y Oeste son las que registran las menores caídas interanuales, -1,06% y -1,07% respectivamente.

Si bien existen algunas diferencias respecto de las variaciones en los distintos ejes que corresponden a cada una de las zonas, las bajas en las tasas de ocupación se registran en casi todos ellos. Así, ocho ejes registran descensos mayores a 4pp; y otros doce caídas que oscilan de 2 a 3pp.

Respecto de los ejes temáticos, 8 de los 10 relevados registran tasas superiores al (90%) y el promedio es de (92,6%) traccionado hacia abajo por el nivel de ocupación de los ejes Forest y Warnes (71,8% y 82,5% respectivamente).

Solamente dos ejes temáticos experimentan alzas significativas: Murillo (2,6%) y Avelaneda (1,0%) siendo al mismo tiempo los de mayor tasa de ocupación (97,6% y 97,9% respectivamente); en tanto el eje Microcentro crece levemente (0.7%).

Como ya adelantamos, el eje Warnes dedicado casi exclusivamente a la comercialización de autopartes encabeza el descenso en las tasas de ocupación (-9,7%), La misma tendencia decreciente muestra el eje Libertad orientado a la venta de joyas relojes y audio (-5,4%) del total de locales; por su parte el eje Forest prácticamente se halla en franca desaparición tanto como eje temático así como eje comercial de la Ciudad. En efecto, como eje temático, solamente 6,0% comercializan camperas, y como eje comercial nunca logró superar el (80,0)% en su tasa de ocupación y en cada medición fue experimentando francos descensos, alcanzando en la actualidad solo 71,8%.

El eje Defensa dedicado a la comercialización de antigüedades registró un descenso de 3pp, Alberdi, que concentra comercios orientados a la venta de materiales para la construcción registró una caída de (-2,7%); el eje Belgrano que concentra alrededor del 75% de comercios dedicados a la comercialización exclusiva de muebles experimentó un leve descenso (-1,8%) y finalmente la menor caída lo exhibió el eje Córdoba (-0,6%).

Cabría decir con alguna que otra salvedad, que la relación entre el nivel de ocupación y el nivel de variación interanual en las tasas comportan una leve tendencia de asociación.

En términos globales, se puede observar que aquellos ejes donde se registran las mayores tasas de ocupación, son a su vez los que continúan experimentando crecimientos interanuales; asimismo, en aquellos casos donde las tasas experimentan un comportamiento estanco, o bien los casos en que se registran variaciones negativas, éstas son leves y explicadas por la condición general de la plena ocupación.

En tanto que esta tendencia lineal también la encontramos entre los ejes que registran caídas más profundas, los mismos son, en términos generales, aquellos que registran las más bajas tasas de ocupación.

Es decir, a mayor tasa de ocupación se estará previendo o esperando algún crecimiento o estancamiento, o en todo caso un muy leve comportamiento negativo en la variación interanual de las tasas, en tanto que, a menor tasa de ocupación se registrarían mayores variaciones interanuales negativas.

2. Ocupación de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires

2.1. Evolución de la tasa de ocupación general

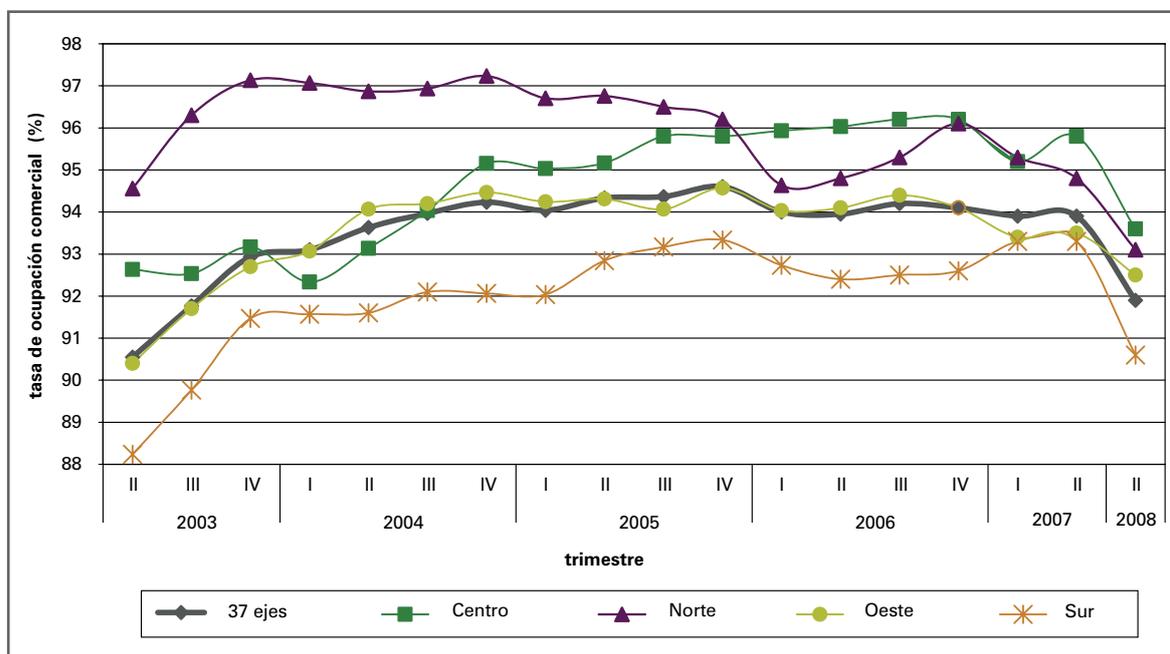
La tasa de ocupación comercial de los 37 ejes comerciales relevados durante el mes de junio de 2008 fue de 91,9%, implicando una variación negativa en términos interanuales de -2,0.

Cabe recordar que desde el inicio del relevamiento –febrero de 2003– hasta julio de 2004 la tasa de ocupación comercial experimentó un incremento de 5,2 puntos porcentuales (gráfico 1).

A partir de aquel momento se comenzaron a observar pequeñas variaciones, en las cuales, la tasa de ocupación comercial, oscilan entre el 94% y 94,4%, alcanzando en el cuarto trimestre un pico de 94,6%.

A partir de ese momento y para las siguientes mediciones las tasas vuelven a experimentar casi el mismo comportamiento registrado luego de julio de 2004, donde las mediciones subsiguientes al cuarto trimestre de 2005, donde se registro el pico máximo histórico se tornaron nuevamente en el orden de los 94% a no mas de 94,2%; que en rigor de verdad la caída registrada en la medición actual puede haberse previsto en el comportamiento estanco del primer y segundo trimestre de 2007, ubicado en el 93,9%.

Gráfico 1 Tasa de ocupación comercial general. Trimestre II 2003 – trimestre II 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2. Tasas de ocupación según zonas geográficas

En el gráfico 1 se puede apreciar la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde el segundo trimestre de 2003, período de inicio del relevamiento. Para la actual medición efectuada en junio de 2008, la totalidad de las zonas presentan variaciones interanuales negativas.

Dicho comportamiento es encabezado por la mayor variación negativa que registra la zona Sur (-2,8%) (cuadro 1); Asimismo esta zona arroja también la menor tasa de ocupación, lo cual, no obstante, es relativamente elevada (90,6%).

La segunda caída más pronunciada lo registra la zona Centro (-2,2%); sin embargo, su tasa de ocupación comercial es la más elevada de la Ciudad (93,6%).

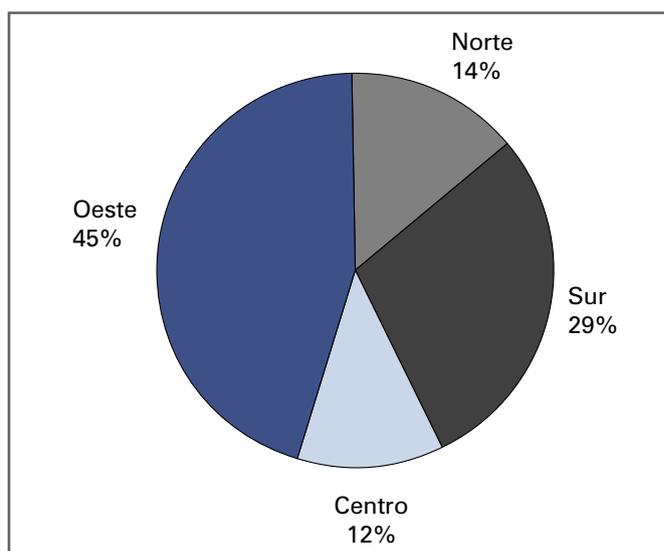
Las dos restantes zonas experimentaron mermas interanuales mas leves; la zona Oeste con una tasa de 92,5% comportó un descenso interanual de (-1%) mientras que la zona Norte también cayó (-1%) y observando una tasa de (93,1%).

En la comparación de esta medición con la del período de inicio de la serie, la zona Norte es la única que comporta una leve caída (-1,4%), en tanto que las restantes registran variaciones positivas; Sur (2,7%), Oeste (2,3%) y Centro (1,1%), pese a la merma interanual, este comportamiento es indicativo de la recuperación y afianzamiento de largo plazo para estas zonas.

Mientras que el comportamiento levemente negativo y ligeramente positivo de las zonas Norte y Centro sería producto de su plena ocupación tanto como a la inviabilidad comercial debida a la saturación de oferta en las mismas arterias.

El número absoluto de locales comerciales se concentra mayoritariamente en la zona Oeste, superando las 2.800 bocas de expendio, que representan más del 45% del total de los comercios relevados en toda la Ciudad; en tanto que la zona Sur con un registro de 1.770 locales alcanza el 29% de los mismos, mientras que las zonas Norte y Centro con 864 y 756 comercios respectivamente, son los que menos locales poseen (13,9% y 12,2%). (gráfico 2).

Gráfico 2 Distribución territorial de locales comerciales según zona geográfica. Trimestre II de 2008



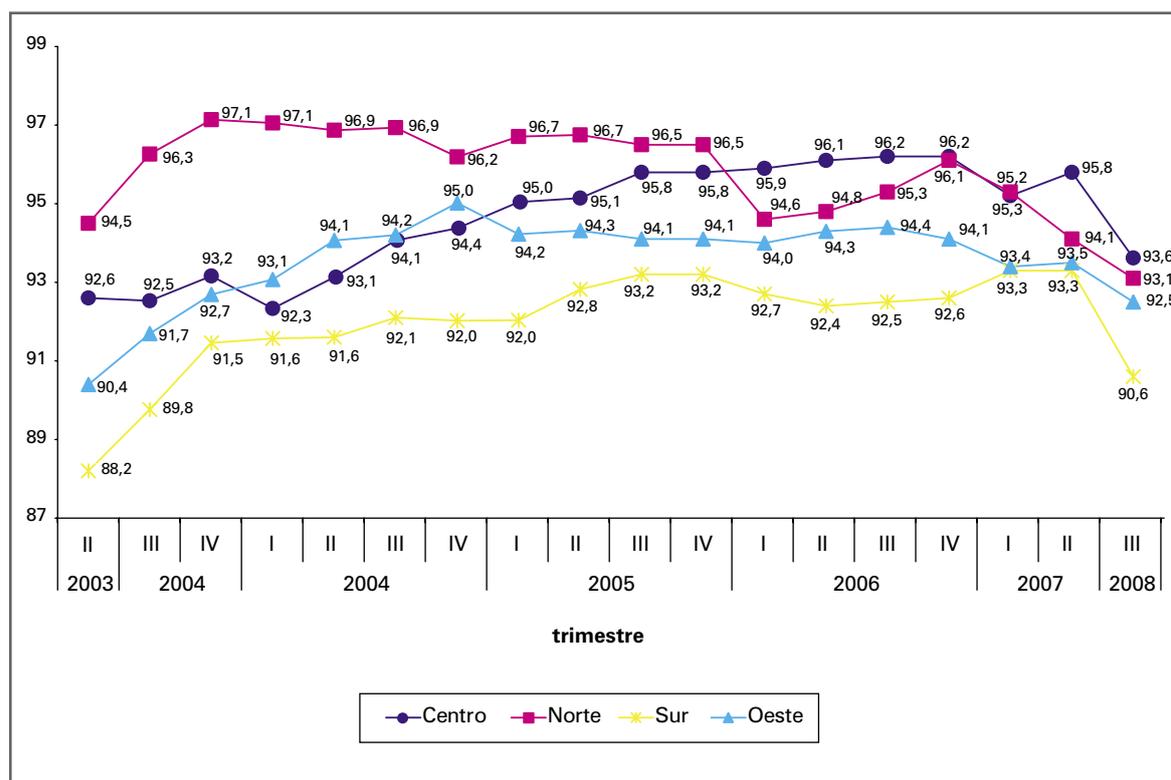
Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Cuadro 1 Tasas de ocupación según zona geográfica. Trimestre II de 2008 y comparación trimestre II de 2007 y trimestre II de 2003

zonas	trimestre II - 03	trimestre II - 07	trimestre II - 08	variación trim. II año 07/08 (%)	variación trim. II año 03/08 (%)
Centro	92,6	95,8	93,6	-2,8	1,1
Norte	94,5	94,1	93,1	-1,0	-1,4
Sur	88,2	93,3	90,6	-2,8	2,7
Oeste	90,4	93,5	92,5	-1,0	2,3
total 37 ejes	91,4	93,9	91,9	-2,1	0,5

Fuente: CEDEM, DGEYC, (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Gráfico 3 Tasas de ocupación según zona geográfica. Trimestre II de 2003 - trimestre II de 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.1 Tasas de ocupación en la zona Sur

La tasa de ocupación comercial de la zona Sur durante el mes de junio del año 2008 fue de (90,6%) lo que se tradujo en un descenso interanual de (2,8%).

En esta medición se constata que sólo un eje de los 10 relevados en la zona, Montes de Oca, registró incremento en su tasa de ocupación, (1,9%) y alcanzando casi la plena ocupación (99,1%).

En tanto que las caídas interanuales más pronunciadas se registraron en los ejes Sáenz (-5,5%); Constitución (-4,5%); Av. De los Patricios (-3,8%); Defensa (-3,1%); Alberdi (-2,7%); Mataderos (-2,6%); Parque patricios (-2,6%); finalmente Flores Sur (-1,6%) y Villa Lugano (-0,6%).

Respecto del inicio de la serie, el eje que mantuvo claramente su tendencia al alza fue Constitución (16,6%); este caso es paradigmático, puesto que en junio pasado registró a su vez la segunda mayor variación interanual negativa; este comportamiento puede evidenciar el impacto de largo plazo que surtió la ejecución de las obras de remodelación en la estación terminal de trenes de Constitución y la puesta en valor de su zona de influencia.

De la comparación entre el período de inicio de la serie y la presente medición se constata una recuperación de la zona Sur en su conjunto; el siguiente eje que registró mayor alza fue Montes de Oca (4,2%); seguido de Mataderos (3,8%) y Sáenz a pesar de encabezar el descenso interanual, respecto del inicio de la medición, registra un leve alza de (2,3%); el eje Villa Lugano registra una variación positiva leve (1,0%); Defensa (0,8%); Parque Patricios (0,6%); y Flores Sur mantiene su guarismo inicial.

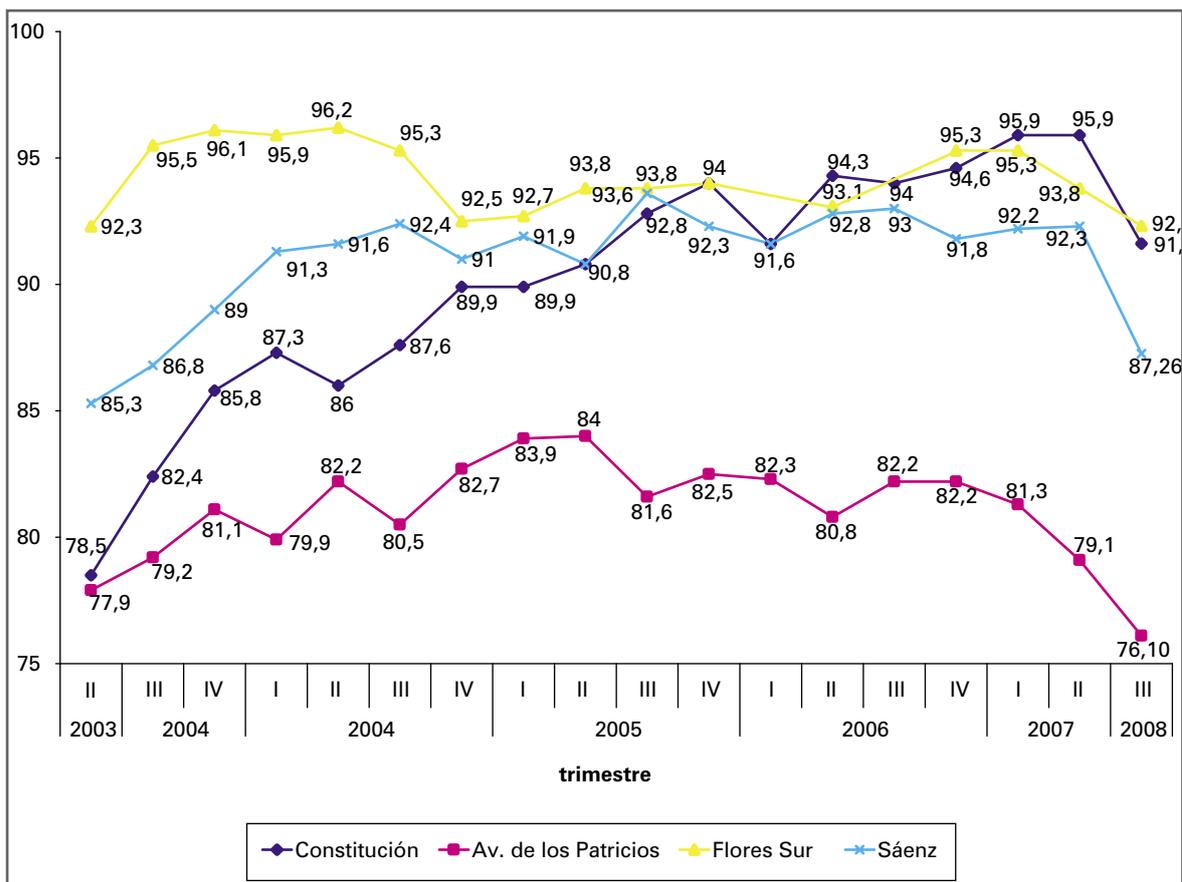
Mientras que la caída más significativa respecto del inicio de la serie (segundo trimestre de 2003) lo experimenta Av. De los Patricios en consonancia con la mayor variación interanual negativa de la zona (-2,3%) seguido de Alberdi (-0,7%).

Cuadro 2 Tasa de ocupación y variación interanual en la zona Sur. Trimestre II de 2008 y comparación con trimestre II de 2007 y trimestre II de 2003

ejes	trimestre II- 03	trimestre II- 07	trimestre II- 08	variación trim. II 07/08 (%)	variación trim. II 03/08 (%)
Constitución	78,5	95,9	91,6	-4,5	16,6
Av. de los Patricios	77,9	79,1	76,1	-3,8	-2,3
Flores Sur	92,3	93,8	92,3	-1,6	0,0
Sáenz	85,3	92,3	87,3	-5,5	2,3
Defensa	90,6	94,2	91,3	-3,1	0,8
Montes de Oca	95,1	97,3	99,2	1,9	4,2
Mataderos	88,4	94,3	91,8	-2,6	3,8
Villa Lugano	96,8	98,5	97,8	-0,7	1,0
Alberdi	90,9	92,7	90,2	-2,7	-0,7
Parque Patricios	92,2	95,2	92,8	-2,6	0,6

Fuente: CEDEM, DGEYC, (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Gráfico 4 Tasas de ocupación comercial en la zona Sur. Trimestre II de 2003 - trimestre II de 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.2. Tasas de ocupación comercial en la zona Centro

La tasa de ocupación comercial de la zona Centro durante la medición de junio de 2008 se ubicó en 93,6%, implicando una retracción interanual de (-2,2%).

De los cuatro ejes que componen la zona el único que registró un leve comportamiento ascendente fue Microcentro (0,7%) alcanzando una tasa de ocupación de (91,8%).

En tanto que, el eje Libertad encabeza la tendencia a la baja con una caída de (-5,4%) interanual y tasa de (92,3%), seguido con descensos menos pronunciados por Corrientes y Callao (-1,5%) y sin cambios en el eje Florida. Este último eje, comparado con los demás que componen la zona, tiene una tasa de ocupación casi plena (97,4%).

Por otra parte, teniendo en cuenta los registros al inicio de la serie, los guarismos continúan siendo en general positivos. En efecto, solamente la arteria Libertad especializada en locales que se dedican a la comercialización de joyas, relojes, y audio se observó una caída de (-2,7%).

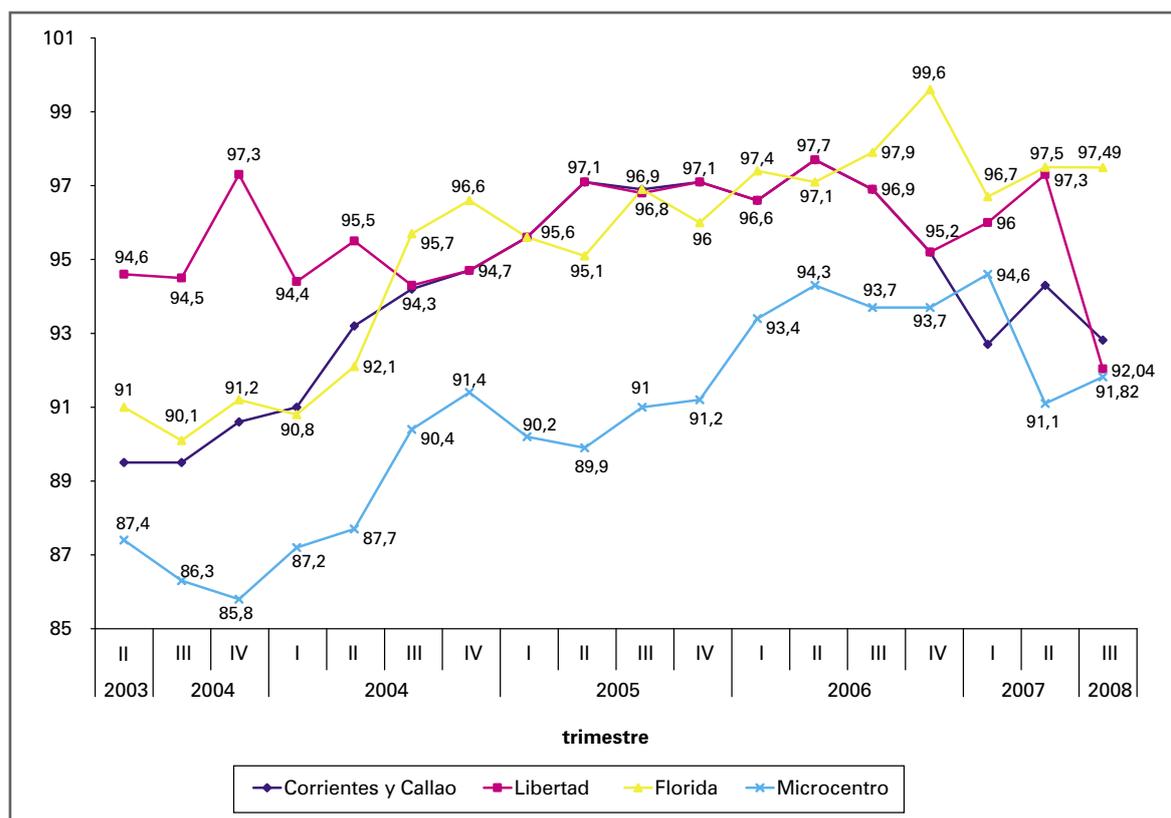
En tanto, para el resto de los ejes la variación de junio de 2008 respecto del segundo trimestre de 2003 fue positiva, el mayor porcentaje fue experimentado por el eje Florida (7,1%) seguido de Microcentro (5,0%) y Corrientes y Callao (3,7%).

Cuadro 3 Tasa de ocupación y variación interanual en la zona Centro. Trimestre II de 2008 y comparación con trimestre II de 2006 y trimestre II de 2003

ejes	trimestre II- 03	trimestre II- 07	trimestre II- 08	variación trim. II 07/08 (%)	variación trim. II 03/08 (%)
Corrientes y Callao	89,5	94,3	92,8	-1,5	3,7
Libertad	94,6	97,3	92,0	-5,4	-2,7
Florida	91,0	97,5	97,4	0,0	7,1
Microcentro	87,4	91,1	91,8	0,7	5,0

Fuente: CEDEM, DGEYC, (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Gráfico 5 Tasas de ocupación comercial en la zona Centro. Trimestre II de 2003 - trimestre II de 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.3. Tasas de ocupación comercial en la zona norte

La zona Norte obtuvo durante junio de 2008 una tasa de ocupación comercial de 93,1%, sufriendo una baja interanual de -1,6%; la tasa de ocupación actual se ubica en un nivel bastante inferior al de los máximos históricos de finales de 2003 y principios de 2004, cuando había llegado a 97,1% (cuadro 4).

El único eje que experimentó una leve variación interanual positiva fue Santa Fe (1,0%) que ostenta una de las tasas de ocupación más elevada de la zona (95,5%).

Las variaciones interanuales negativas son encabezadas por los ejes de menores tasas; en tal sentido, Recoleta (88,9%) experimentó una merma interanual de (-3,0%), en tanto que Triunvirato (90,3%), desciende (-4,0%) y Cabildo observó una retracción de 1pp y una tasa de (95,6%).

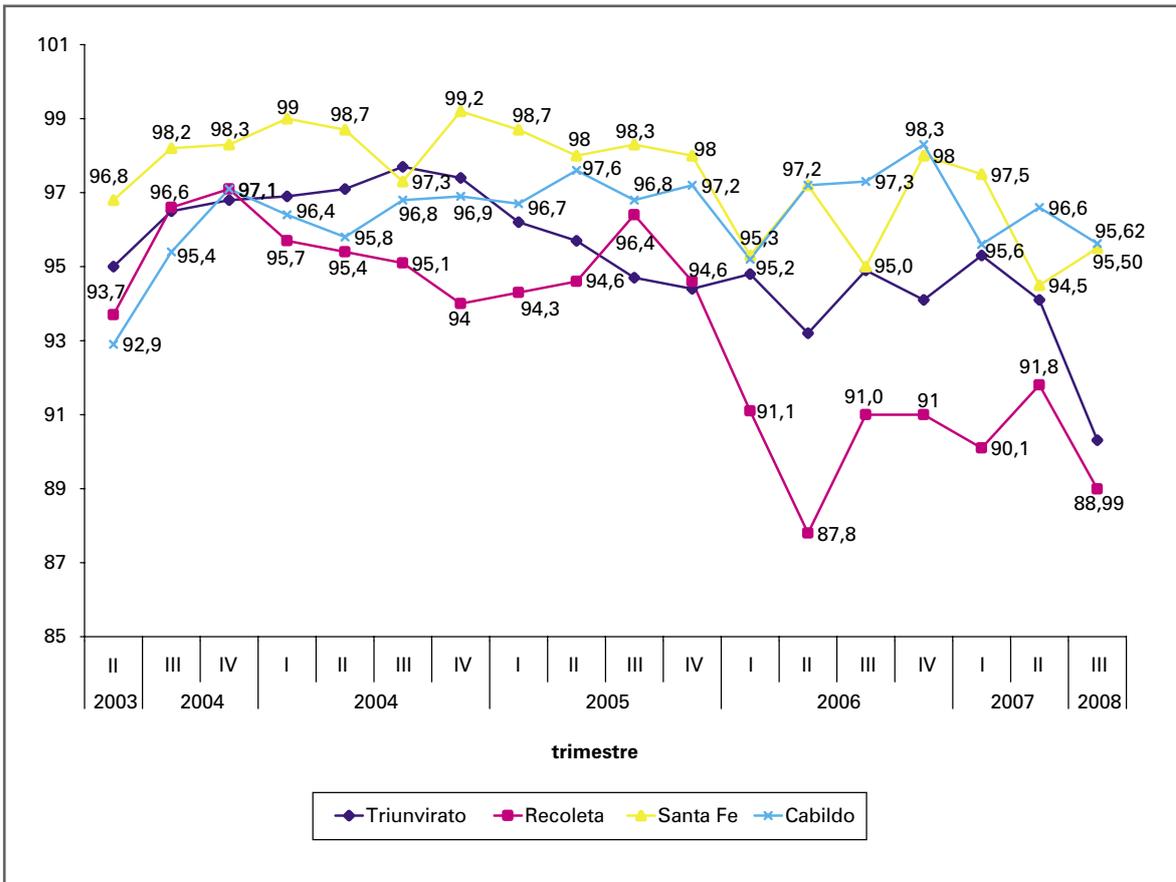
Respecto de la primera medición de la serie (segundo trimestre de 2003) solamente el eje Cabildo comporta un crecimiento de 2,9%, en tanto que las demás arterias registran tendencias a la baja encabezados por Recoleta (-5,0%) y Triunvirato (-4,9%), finalmente, en consonancia con la variación interanual positiva del eje Santa Fe, esta arteria es la que menor desciende en comparación con el inicio de la serie (-1,3%).

Cuadro 4 Tasa de ocupación y variación interanual en la zona Norte. Trimestre II de 2008 y comparación con trimestre II de 2006 y trimestre II de 2003

ejes	trimestre II- 03	trimestre II- 07	trimestre II- 08	variación trim. II 07/08 (%)	variación trim. II 03/07 (%)
Triunvirato	95,0	94,1	90,3	-4,0	-4,9
Recoleta	93,7	91,8	88,9	-3,0	-5,0
Santa Fe	96,8	94,5	95,5	1,0	-1,3
Cabildo	92,9	96,6	95,6	-1,0	2,9

Fuente: CEDEM, DGEYC, (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Gráfico 6 Tasas de ocupación comercial en la zona Norte. Trimestre II de 2003 - trimestre II de 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.4. Tasas de ocupación comercial en la zona Oeste

La zona Oeste presenta la mayor cantidad de ejes comerciales de la Ciudad (13) con una importante dispersión territorial y diversidad en los perfiles socioeconómicos a los que apuntan.

Durante junio de 2008 su tasa de ocupación comercial fue de 92,5%, descendiendo -1,0% con respecto al mismo período del año anterior.

Los cambios positivos en esta zona se registraron en sólo cinco ejes: el que mayor crecimiento registró fue Cuenca (4,4%), siendo a su vez el que arrojó la mayor tasa de ocupación (99,2%); lo siguió Pueyrredón con un alza interanual de 2,9%, el eje Murillo (2,6%), Caballito (1,1%) y finalmente Avellaneda (1,0%).

En tanto, las restantes arterias experimentaron descensos en sus tasas, destacándose la caída del eje Warnes (-9,7%) luego se ubicaron Forest (-3,8%); Corrientes y Scalabrini Ortiz (-2,9%); Flores (-2,7%); Liniers (-2,5%); Belgrano (-1,8%); Córdoba (-0,6%) y finalmente Devoto (-0,4%).

Respecto del inicio de la serie solamente tres ejes experimentaron bajas en sus tasas de ocupación: Corrientes y Scalabrini Ortiz (-3,9%); Flores (-2,3%) y Warnes (-1,9%).

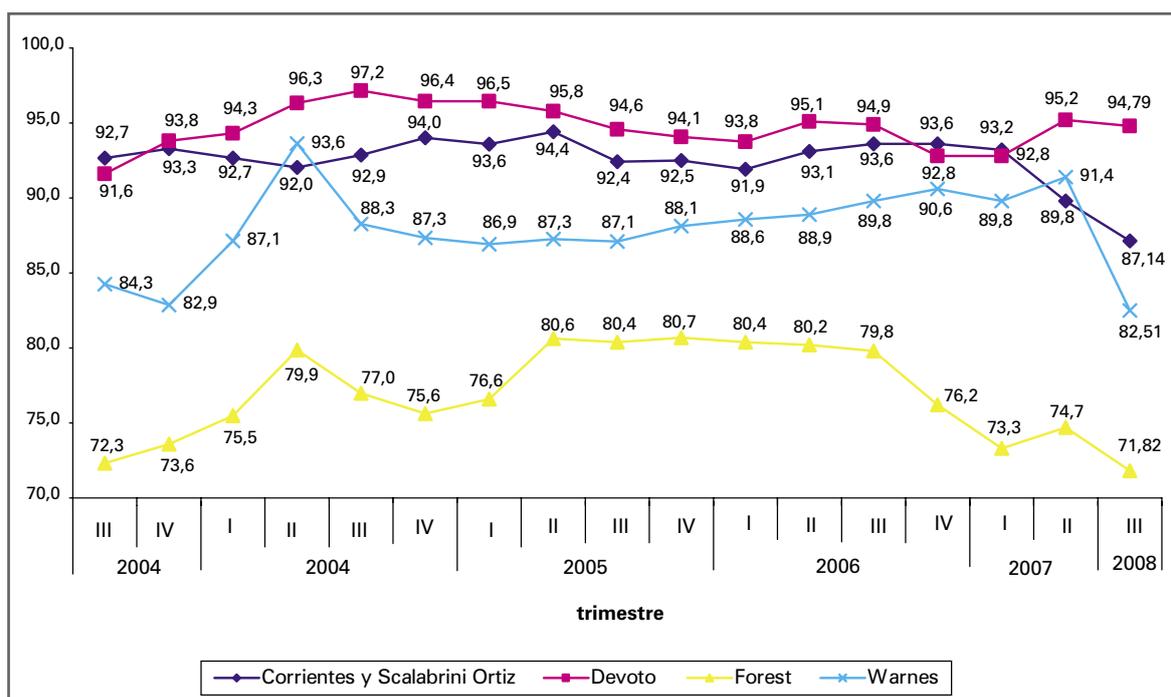
Por último, las diez arterias que registraron alzas fueron Devoto (8,9%); Liniers (6,8%); Cuenca (5,5%); Caballito (5,3%); Murillo (5,2%); Forest (4,84%); Belgrano (3,5%); Córdoba (3,1%); Avellaneda (2,2%) y finalmente Pueyrredón (0,1%).

Cuadro 5 Tasas de Ocupación y variación interanual zona Oeste. Trimestre II de 2008 y comparación con trimestre II de 2006 y trimestre II de 2003

ejes	trimestre II- 03	trimestre II- 07	trimestre II- 08	variación trim. II 07/08 (%)	variación trim. II 03/08 (%)
Belgrano	92,0	97,1	95,2	-1,8	3,5
Caballito	94,2	98,1	99,2	1,1	5,3
Córdoba	90,7	94,1	93,5	-0,6	3,1
Flores	93,9	94,3	91,7	-2,7	-2,3
Pueyrredón	95,4	92,9	95,5	2,8	0,1
Avellaneda	95,8	97,0	97,9	1,0	2,2
Warnes	84,1	91,4	82,5	-9,7	-1,8
Cuenca	94,0	95,0	99,2	4,4	5,5
Devoto	87,0	95,2	94,7	-0,4	8,9
Liniers	82,2	90,1	87,8	-2,5	6,8
Corrientes y Scalabrini	90,7	89,8	87,1	-2,9	-3,9
Murillo	92,8	95,2	97,6	2,6	5,2
Forest	68,5	74,7	71,8	-3,8	4,8

Fuente: CEDEM, DGEYC, (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Gráfico 7 Tasas de ocupación comercial en la zona Oeste. Trimestre II de 2003 - trimestre II de 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

3. Tasas de ocupación en las áreas comerciales temáticas

Los ejes temáticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforman un subgrupo dentro de la muestra relevada para este estudio. Se los denomina temáticos porque en los mismos predomina un determinado rubro comercial.

Durante el segundo trimestre de 2008 se relevaron 1.843 locales en 10 ejes temáticos. La tasa de ocupación de los ejes temáticos se ubicó en este período 90,9%, lo que implicó que 168 locales se encontraran cerrados.

La tasa de ocupación de 8 de los 10 ejes temáticos relevados fue elevada superando el 90%.

Los ejes que mayor tasa de ocupación alcanzaron son Avellaneda (98,0%); Murillo (97,7%); Av. Belgrano (95,3%); Córdoba (93,5%); Libertad (92,0%); Microcentro (91,8%); Defensa (91,3%) y finalmente Alberdi (90,2%).

Respecto de las variaciones interanuales en términos generales acompañan la tendencia general a la baja del presente informe, con solamente dos de los diez ejes relevados que comportaron leves alzas; Murillo (2,6%) y Avellaneda (1,0%).

La retracción más importante lo registró el eje Warnes (-9,7%) seguido de Libertad (-5,4%); Forest (-3,9%); Defensa (-3,1%); Alberdi (-2,7%); Belgrano (-1,9%) y por último Córdoba (-0,6%).

En marzo de 2005 se incorporaron tres ejes temáticos: Puerto Madero, Cañitas y Palermo; en tanto que en julio de 2006 se volvieron a incorporar tres más (Boedo, Monte Castro y Colegiales). Solamente Puerto Madero experimentó una leve alza en su tasa interanual (4,6%), ostentando una tasa de ocupación casi plena (98,5%). Las restantes arterias sufrieron mermas, encabezados por Palermo (-5,3%) y Cañitas (-5,0%). En tanto que Boedo, Monte Castro y Colegiales tuvieron una variación negativa en el orden de los 2pp.

Cuadro 6 Tasa de ocupación áreas comerciales temáticas. Trimestre II 2008

ejes temáticos	tasa de ocupación trimestre II 03	tasa de ocupación trimestre II 07	tasa de ocupación trimestre II 08	variación interanual (%)	variación trim. II 03/ trim. II 08 (%)
Córdoba (indumentaria)	90,5	94,1	93,5	-0,6	3,4
Murillo (indumentaria/ cuero)	94,8	95,2	97,7	2,6	3,0
Avellaneda (indumentaria)	95,7	97,0	98	1,0	2,4
Belgrano (muebles)	91,9	97,1	95,3	-1,9	3,7
Libertad (joyería, audio y relojería)	94,6	97,3	92,0	-5,4	-2,7
Alberdi (materiales para la construcción)	90,9	92,7	90,2	-2,7	-0,8
Defensa (antigüedades)	90,6	94,2	91,3	-3,1	0,8
Microcentro (actividad bancaria)	87,4	94,1	91,8	-2,4	5,1
Warnes (servicios para el automóvil)	84,0	91,4	82,5	-9,7	-1,8
Forest (camperas)	68,4	74,7	71,8	-3,9	5,0

continúa

Nuevos ejes

ejes temáticos	tasa de ocupación trimestre II 07	tasa de ocupación trimestre II 08	variación interanual
Palermo	90,5	85,7	-5,3
Cañitas	94,1	89,4	-5,0
Puerto Madero	94,2	98,5	4,6
Boedo	92,1	90,0	-2,3
Monte Castro	96,1	94,1	-2,0
Colegiales	90,9	88,8	-2,2

Fuente: CEDEM, DGEYC, (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

3.1 Composición sectorial por rubros

Si bien la incorporación de un análisis por “ejes temáticos” se sustenta en principio en la distribución de comercios concentrados en un tipo particular de rubro comercial, al que llamamos *rubro principal*, para el presente informe podemos detectar una leve tendencia a la heterogeneidad.

Traducido, en tales ejes, en el aumento de la proporción de comercios por un lado que podemos agrupar como una segunda oferta característica, a la que llamamos *rubro secundario*, y finalmente al que venimos a llamar *rubro residual*, en el sentido de su diversidad.

Así entonces, se observan algunos comportamientos bastantes claros. En principio, la mayoría de los ejes, continúa concentrando en un solo rubro más del 50% de los comercios y entre éstos, la mitad mantiene proporciones mayores al 70%. (gráfico 8)

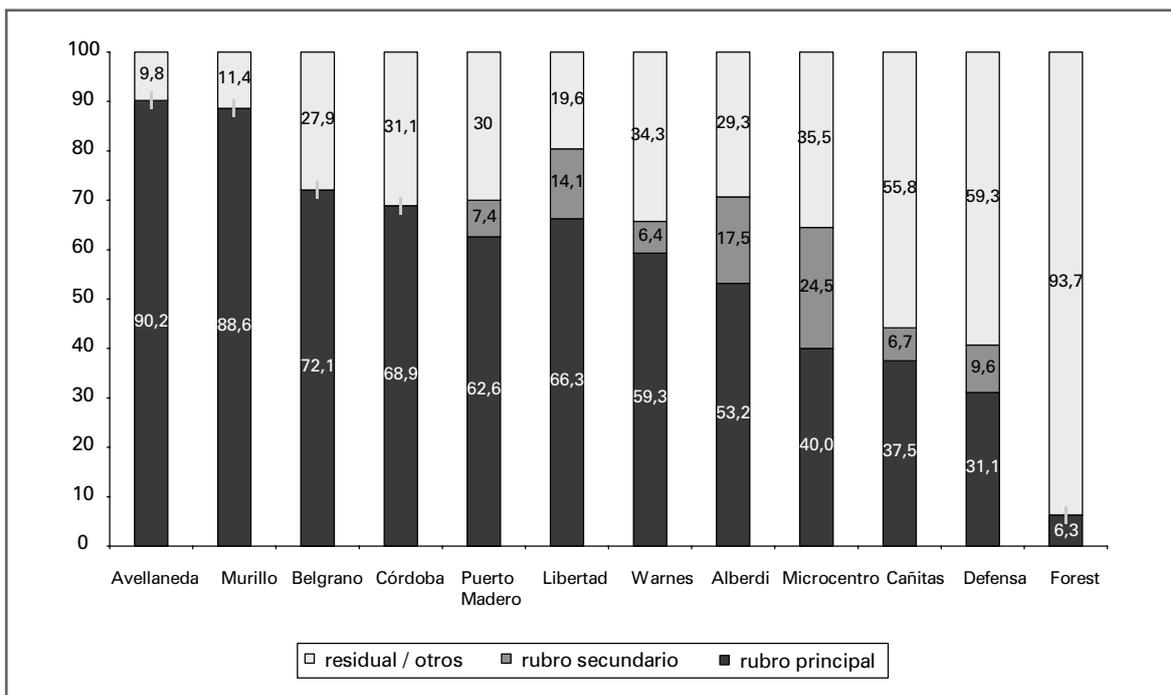
En contrapartida, entre los cuatro ejes que no alcanzan el 50% de comercios de un mismo rubro, aumenta la proporción de los rubros restantes residual.

El caso paradigmático es el eje Forest, que fue incorporado al inicio de la serie por concentrar entre sus locales comerciales la “venta de camperas” y actualmente apenas llega al 6%, mientras que asciende al 93,7% la presencia de comercios de diversa índole.

En Defensa los comercios de antigüedades ascienden a casi 60% del total del eje, seguramente debido a la significativa reactivación de la actividad turística en la zona y a la demanda asociada que genera. En el eje Cañitas, el residual asciende a 55% y en Microcentro a 35, %.

A mitad de camino entre los extremos de especialización y dispersión, podemos detectar los ejes que exhiben la mayor proporción de locales que llamamos “rubro secundario”, el más significativo lo concentra el eje Alberdi orientado principalmente a la venta de materiales de construcción, apareciendo la venta de mobiliario para el hogar y la oficina (17,5%), lo sigue el eje Libertad especializado en la venta de joyas y relojes y un rubro secundario de (14,1%) de comercios dedicados a la venta de instrumentos musicales y de audio. Por su parte, Puerto Madero, incorporado como eje temático por su orientación al rubro gastronómico presenta un 7,4% de locales bancarios como rubro secundario, y si observamos el eje Microcentro la cantidad de locales del rubro secundario vienen a ser los orientados a la gastronomía (restaurantes, bares, cafés, pizzerías) (24,5%).

Gráfico 8 Ejes temáticos composición sectorial por rubros. Trimestre II 2008



Fuente: CEDEM, DGEYC (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

6. Anexo metodológico

El presente estudio se realizó a partir del relevamiento de 31 ejes comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires originales, más los 6 agregados. Los mismos están elegidos en función de tres variables: su densidad comercial, su ubicación geográfica y las actividades predominantes en ellos.

El relevamiento incluye locales dedicados a la venta de bienes como a la oferta de servicios. Con respecto a estos últimos, vale aclarar que no se toman en cuenta negocios que se desarrollan en espacios físicos que no son locales típicos de uso comercial (como por ejemplo, el primer piso de un edificio de departamentos o una casa; este criterio dejó afuera del estudio a una importante cantidad de estudios jurídicos, escribanías, gimnasios, institutos de inglés, hoteles familiares, entre otros.

Se considera como locales cerrados o vacantes a todos los que no se encuentran prestando servicios el día del relevamiento, con excepción de: a) locales que estén en proceso de reformas edilicias que no hayan cambiado de manos, y b) locales cerrados momentáneamente por cuestiones específicas como duelo, ausencias de empleados, etc.

Cabe aclarar que en los casos de locales que desarrollan dos o más actividades (por ejemplo, un caso frecuente es el de los kioscos con cabinas telefónicas), se clasificó al comercio tomando en cuenta a la principal.

Cuadro 7 Altura de las calles relevadas en 31 ejes. Trimestre II 2008

zona	eje	calle	desde	hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2000	2900
		Moroe	4116	5091
	Recoleta	Av. Alvear	1811	1981
		Quintana	401	596
		Ortiz	1805	1887
		Junín	1713	1799
		Callao	1802	1894
		Vicente López	2002	2190
	Santa Fe	Santa Fe	1801	2500
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4700
Corrientes		4500	5300	
Centro	Florida	Florida	101	799
	Micro Centro	Sarmiento	301	594
		Perón	301	590
		San Martín	202	398
		Corrientes	1101	1800
		Reconquista	228	371
	Libertad	Libertad	0	486

continúa

Cuadro 7

zona	eje	calle	desde	hasta
Sur	Constitución	Salta	1601	1799
		Brasil	1104	1300
		Lima	1615	1799
	Montes de Oca	Montes de Oca	0	849
	Defensa	Defensa	702	1499
	Flores Sur	Varela	1001	1498
	Alberdi	Alberdi	3402	6200
	Av. Patricios	Patricios	1	800
	Parque Patricios	Caseros	2076	3000
La Rioja		1902	2199	
Sáenz	Sáenz	604	1339	
Villa Lugano	Chilavert	6301	6800	
Oeste	Belgrano	Belgrano	1802	2800
	Caballito	Rivadavia	4401	11700
	Avellaneda	Avellaneda	2804	3400
	Córdoba	Córdoba	4201	5100
	Cuenca	Cuenca	2701	3500
	Devoto	Lope de Vega	2801	3400
	Forest	Forest	301	699
	Murillo	Murillo	504	798
	Pueyrredón	Pueyrredón	0	599
	Warnes	Warnes	408	1599