

↓ 401

INFORME DE RESULTADOS OCUPACIÓN COMERCIAL | DICIEMBRE 08

Ocupación Comercial - Ciudad de Buenos Aires

1. Resumen ejecutivo

El presente informe corresponde al relevamiento de locales comerciales llevado adelante durante el mes de diciembre de 2008, en 37 arterias ubicadas en zonas de alta concentración de la actividad de comercio minorista de la Ciudad de Buenos Aires

Este relevamiento se lleva a cabo con el objetivo de medir la evolución de la actividad comercial en la metrópoli, a partir de la ocupación o vacancia de los locales emplazados en los principales ejes comerciales. Asimismo, el estudio también indaga sobre la composición por rubro de los establecimientos emplazados en las distintas zonas de la Ciudad.

En diciembre de 2008 se identificaron una totalidad de 7.559 locales, de los cuales 572 se encontraron vacantes¹, implicando una tasa de ocupación de (92,4%), mientras que la variación respecto del relevamiento anterior llevado a cabo durante el mes de junio (0,5%), indica un claro estancamiento de la dinámica comercial de la Ciudad de Buenos Aires. Por su parte, la tasa de vacancia se ubicó en 7,6%

Los datos actuales indican un freno en la caída general que se había registrado en el mes de junio de 2008, a pesar de la irrupción de la crisis financiera internacional.

Teniendo en cuenta la totalidad de los locales vacantes (572), un alto porcentaje de los mismos (84,0%) se hallan desocupados o sin destino aparente alguno, mientras que un (15,2%) se encuentran ofertados para alquiler y el resto (4,7%) se registraron cerrados por tareas de reformas.

Por otra parte, de los 6.878 locales que se encuentran ocupados, 86,5% corresponden al rubro comercialización (5.843 locales), mientras que el 13,4% restante se integran con locales dedicados a la prestación de algún tipo de servicio.

De los 37 ejes relevados, solo en siete de ellos registraron crecimientos, tres en la zona sur, Sáenz (3,8%), Alberdi (4,2%) y Constitución (1,9%); tres en la zona

oeste, Corrientes y Scalabrini Ortiz (3,4%), Córdoba (3,2%) y Flores (2,2%) mientras que un solo eje en la zona norte Colegiales (3,6%).

Del otro lado, los ejes comerciales que experimentaron mayores caídas fueron Murillo (-6,9%), Caballito (-3,7%), Montes de Oca (-3,4%), Recoleta, Palermo y Avenida de los Patricios (-3,0%), Liniers (-2,6%), Microcentro y Devoto (-2,0%).

Al momento de analizar por grandes zonas de la Ciudad se ha constatado que no hubo modificaciones importantes puesto que una sola zona registro leve alza, mínimos en dos zonas mas y caída leve en la última, traducido en términos generales en un claro estancamiento de la dinámica bajista registrada en la medición de junio de 2008.

Por su parte, el leve descenso de la tasa de ocupación de la zona Norte (-1,5%), podría estar anticipando una realidad más complicada como consecuencia de la desaceleración y caída del consumo que se observa en distintas actividades. En tal sentido, dado que en la zona norte los alquileres son particularmente elevados, es lógico que ante la caída de la demanda los comerciantes tengan dificultades para convalidar los montos pretendidos por lo propietarios a la hora de pactar la renovación de los contratos. A este factor se le debe adicionar la suba del costo de los servicios públicos, los salarios, y la carencia de crédito que tradicionalmente afecta al sector comercial.

La zona Centro continúa siendo la que exhibe la mayor tasa de ocupación (94,7%), seguida de la zona Oeste (93,2%), que luego de varios años desplazó a la zona Norte de su clásico segundo lugar.

Asimismo, la zona Centro es también la que registró el mayor crecimiento de su tasa de ocupación (1,1%), en tanto que las zonas Sur y Oeste mostraron en comparación con diciembre de 2008 alzas más moderadas.

Considerando la totalidad de los ejes relevados en la Ciudad, se registro que mas del 50% de los mismos

¹ Ver anexo metodológico

se mantuvieron en torno de los valores alcanzados en la medición anterior (56,4%), si agregáramos a ello los 9 ejes que experimentaron caídas más significativas (24,3%) estaríamos frente a un total de 81% de ejes que claramente indican un estancamiento de la actividad comercial, frente a solo el 19,0% de ejes que experimentaron subas en sus tasas de ocupación.

Respecto de los ejes temáticos, 13 de los 16 relevados registran tasas iguales o superiores al (90%), con un promedio de 90,8%, no obstante la mala performance de los ejes Forest y Warnes (71,5% y 82,0% respectivamente). Solo tres ejes temáticos experimentaron alzas significativas: Alberdi (4,2%), Colegiales (3,6%) y Córdoba (3,2%), en tanto que crecieron levemente los ejes Belgrano (1,4%) y Libertad (1,4%).

En el otro extremo Murillo (-6,9%), Microcentro (-2%), Defensa (-1,3%), Avellaneda (-0,8%), Forest (-0,6%) y Warnes observaron caídas.

Sorprende el guarismo alcanzado por el eje Alberdi, puesto que registra un crecimiento de su tasa de ocupación en un contexto de declinación de la actividad de la construcción, lo que indica que el retraimiento de la demanda por el momento no se tradujo en cierres de los locales de comercialización minorista de materiales de la construcción.

En el eje Córdoba, con gran concentración de locales que casi exclusivamente se dedican a la venta de indumentaria, la tasa de ocupación comercial continuó aumentando.

La leve suba del eje Belgrano indica que en la comercialización de muebles para el hogar y/o la oficina se ha seguido incorporando bocas de expendio de tales productos, debido a que en el 75% de los comercios de este eje se dedican a la venta artículos de estos rubros.

Cabe resaltar que el eje Forest se halla en franca desaparición como eje temático de venta de camperas, dado que apenas el 6% de sus locales se dedican a esta actividad. La mayoría de locales que cerraron permanecieron en la misma condición, lo que explica la reducida tasa de ocupación (71,5%).

El eje Defensa dedicado a la comercialización de antigüedades registró un descenso de (-1,3%). En una consideración global de la situación en los términos y el método utilizado para este relevamiento y las variables que involucra para nada dan a entender una retracción en la actividad del comercio minorista de la Ciudad de Buenos Aires.

De los 37 ejes comerciales bajo estudio, el 27% supera tiene tasas de ocupación superiores al 95%, el 46% supera el 90%, y el restante 27% alcanza tasas menores al 90%.

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 diciembre de 2008 fue de 92,5%, implicando una leve alza con relación a la medición anterior (0,5%).

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.

A partir de aquel momento y hasta el tercer trimestre de 2005, se comenzaron a observar pequeñas variaciones, en las cuales la tasa de ocupación comercial osciló entre el 94% y 94,4%, alcanzando en el cuarto trimestre un pico de 94,6%.

A partir de aquel momento y para los subsiguientes relevamientos las tasas volvieron a experimentar niveles similares a los registrados luego de julio de 2004, con la excepción del cuarto trimestre de 2005, momento en que se produjo el pico máximo histórico de las tasas de ocupación.

2.2. Tasas de ocupación según zonas geográficas

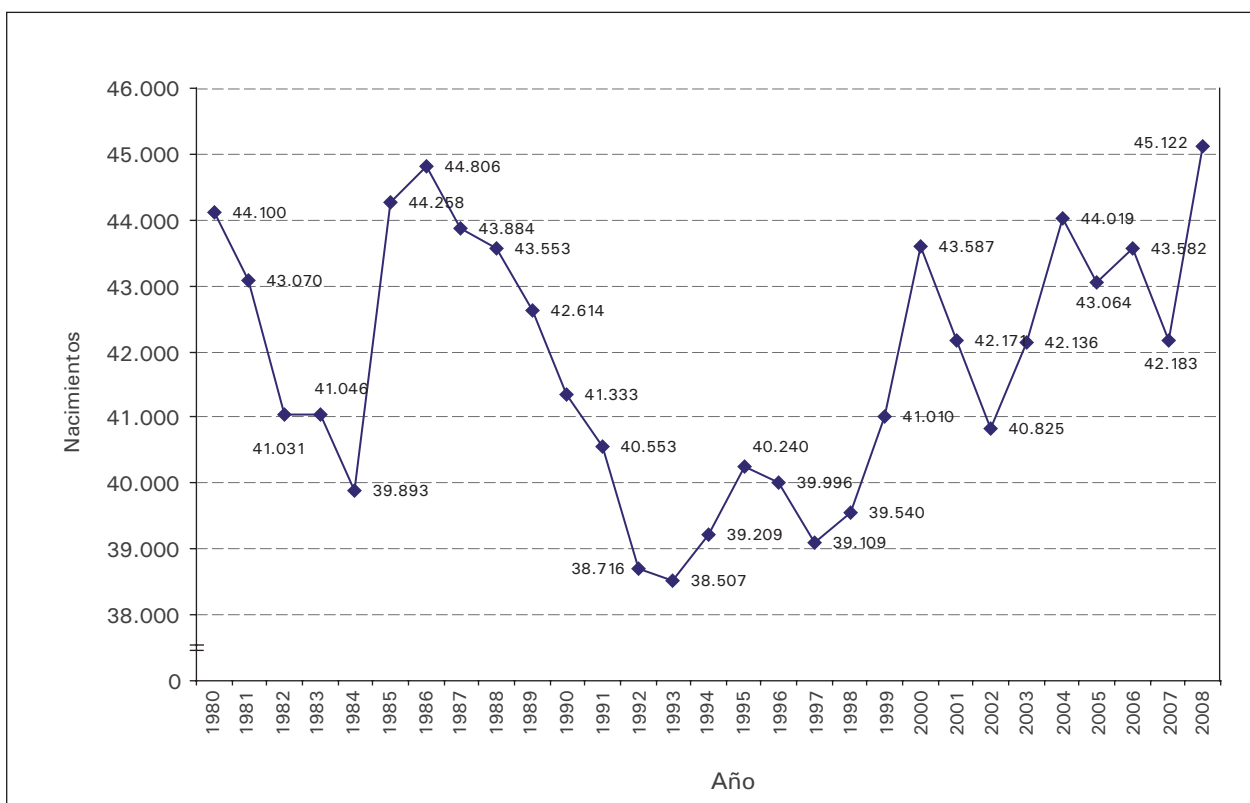
En el Gráfico 1 se puede apreciar la evolución de las tasas de ocupación según zonas desde Junio de 2003, periodo de inicio del relevamiento. Los datos actuales correspondientes a diciembre de 2008 arrojaron que tres de las zonas relevadas comportan un leve ascenso respecto de la medición de junio del mismo año.

Dicha tendencia es encabezada por la leve variación positiva que registra la zona Centro (1,1%) (ver Cuadro 1). Asimismo esta zona arroja la mayor tasa de ocupación comparada con las restantes (94,7%).

En tanto, las zonas Sur y Oeste exhibieron mínimas variaciones positivas de sus tasas de ocupación, que moderan las caídas registradas en junio: la primera se incrementó apenas 0,3%, y la segunda 0,8%. Por otra parte, la retracción de locales comerciales que se registro para la zona Norte es del orden del (-1,5%) y una tasa de ocupación del (91,7%).

Comparando las tasas de ocupación alcanzadas por las distintas zonas, se observa que el mayor nivel corresponde a la zona Centro (94,7%), mientras que los ejes comerciales menos favorecido se concentran en la zona Sur (90,9%). En tanto, el segundo lugar corresponde a la zona Oeste (93,2%) y el tercero a la zona Norte (91,7%).

G1 | Tasa de ocupación comercial general. Junio 2003 - diciembre de 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Desde una visión de más largo plazo, cabe destacar que la zona Norte es la única que registra una variación negativa entre los guarismos registrados en diciembre de 2008 y junio de 2003, con un retroceso de 3,0%.

En tanto, para las tres restantes zonas se registraron ascensos, los dos mas elevados correspondieron a las Zonas Oeste y Sur respectivamente 3,1%, y 2,2% en la zona Centro (ver Cuadro 1).

La evolución levemente negativa que se observa para la zona Norte, tanto en su comparación con la de junio

del año pasado, como con la observada al comienzo de la serie, se debe en parte a que esta zona partió de tasas de ocupación que ya eran muy elevadas. También que en la zona Norte se viene produciendo en los últimos años un incremento notable de los alquileres, a los cuales se suma el aumento en otros costos como salarios y servicios públicos. Sumado al contexto de estancamiento o caída de las ventas, a los comerciantes les puede resultar difícil mantener niveles de rentabilidad que les permitan afrontar los costos fijos de mantener en funcionamiento los locales.

C1 | Tasas de ocupación según zona geográfica. Diciembre de 2008 y comparación junio de 2008 y junio de 2003

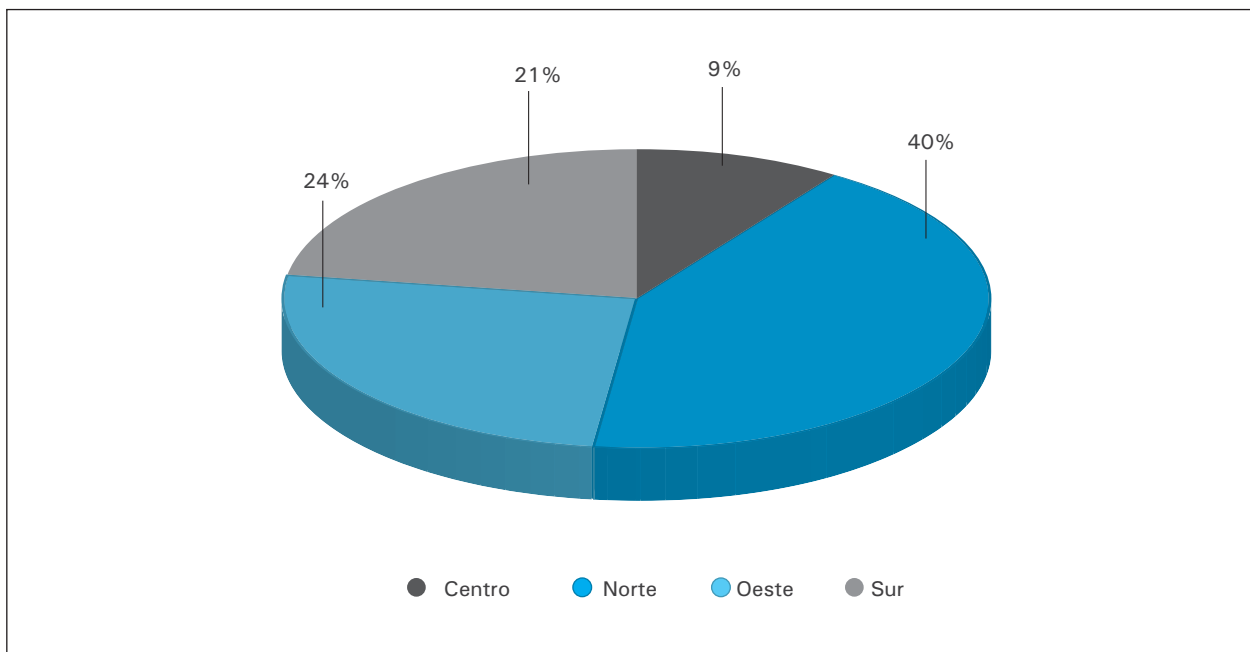
Zonas	Año 2003	Año 2003	Año 2008	Variación	Variación
	Junio	Junio	Diciembre	Junio/diciembre (porcentaje)	Junio/diciembre (porcentaje)
Centro	92,6	93,6	94,7	1,1	2,2
Norte	94,5	93,1	91,7	-1,5	-3,0
Sur	88,2	90,6	90,9	0,3	3,1
Oeste	90,4	92,5	93,2	0,8	3,1
Total 37 ejes	90,5	91,9	92,5	0,7	2,2

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

En valores absolutos, los locales comerciales se concentran mayoritariamente en la zona Oeste, representando el 45,4% del total de comercios, lo que representa cerca de 4.000 bocas. El segundo lugar le corresponde a la zona Sur, con más de 2.100 unidades que representan el 24,2% del total. En tercer término se ubica la

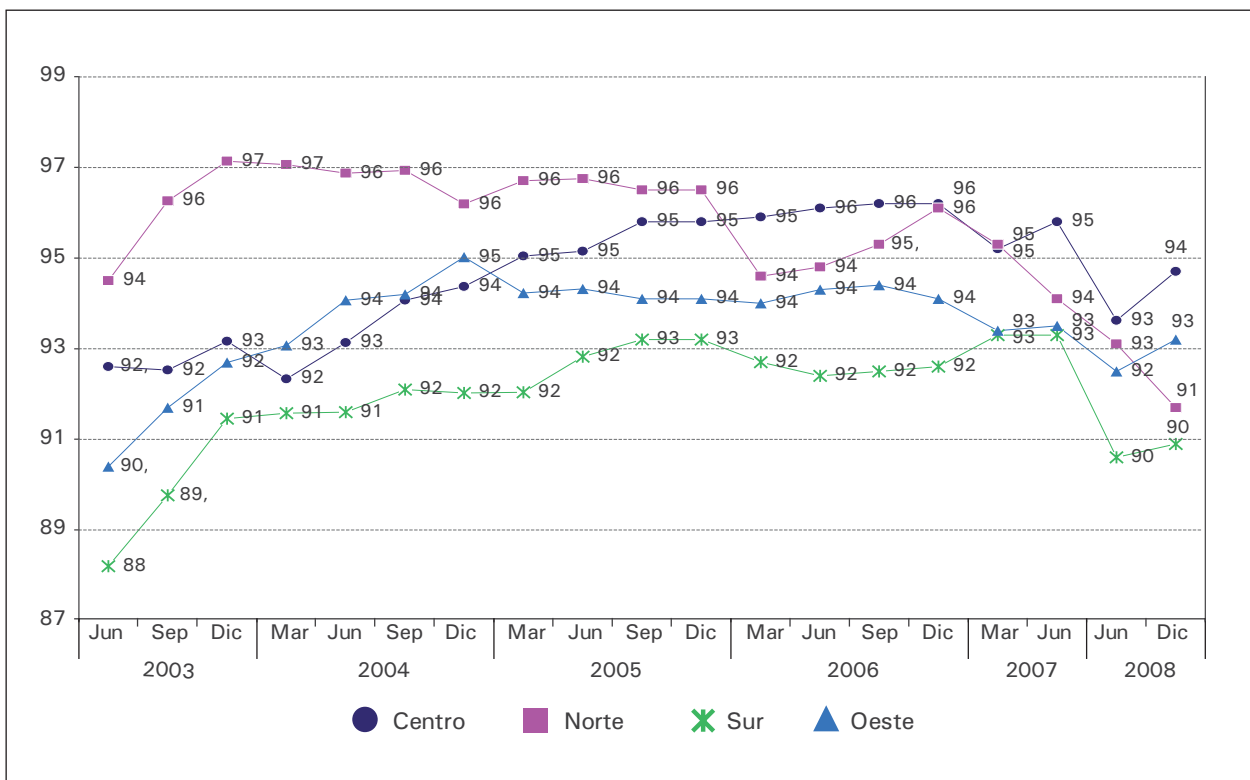
zona Norte, que registra un total de 1839 locales que participan con el 20,9% de la totalidad. Finalmente, la menor cantidad absoluta se halla en la zona Centro, con 826 locales comerciales y una participación del 9,4%. (Gráfico Nro. 2).

G2 | Distribución territorial de locales comerciales según zona geográfica. Diciembre de 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

G3 | Tasas de ocupación según zona geográfica. Junio de 2003 - diciembre de 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.1. Tasas de ocupación comercial en la zona oeste

La zona Oeste presenta la mayor cantidad de ejes comerciales de la Ciudad, acaparando el 45,4% de la totalidad, lo que representa unos 4.000 negocios dispersos territorialmente y dirigidos a unos consumidores con diversidad de perfiles y niveles socioeconómicos.

En diciembre del 2008 la zona experimento una variación positiva de 0,8% en su tasa de ocupación, alcanzando 93,2%, lo cual pone un freno a la caída registrada en el relevamiento anterior de junio del mismo año.

De los catorce ejes que corresponden a ésta zona se registraron crecimientos en solo cinco de ellos, destacándose Corrientes y Scalabrini Ortiz (3,4%), Córdoba (3,2%) y Flores (2,2%) y mas moderados ascensos en los ejes Belgrano (1,4%) y Monte Castro (1,1%).

Entre los ejes que disminuyeron sus tasas se destaca la caída significativa experimentada por el eje Murillo (-7,0%), que en junio había arrojado una de las tasas más alta de ocupación de la Ciudad (97,7%). El eje Caballito observó la segunda mayor baja, con una variación negativa de -3,7%, luego el eje Liniers disminuyo su tasa de ocupación en -2,6% y Devoto 1,9%, mientras que en los restantes casos comportaron bajas inferiores a 0,8%. (Cuadro 2).

C2 | Tasas de ocupación y variación zona oeste. Diciembre de 2008 y comparación con junio de 2008 y junio de 2003

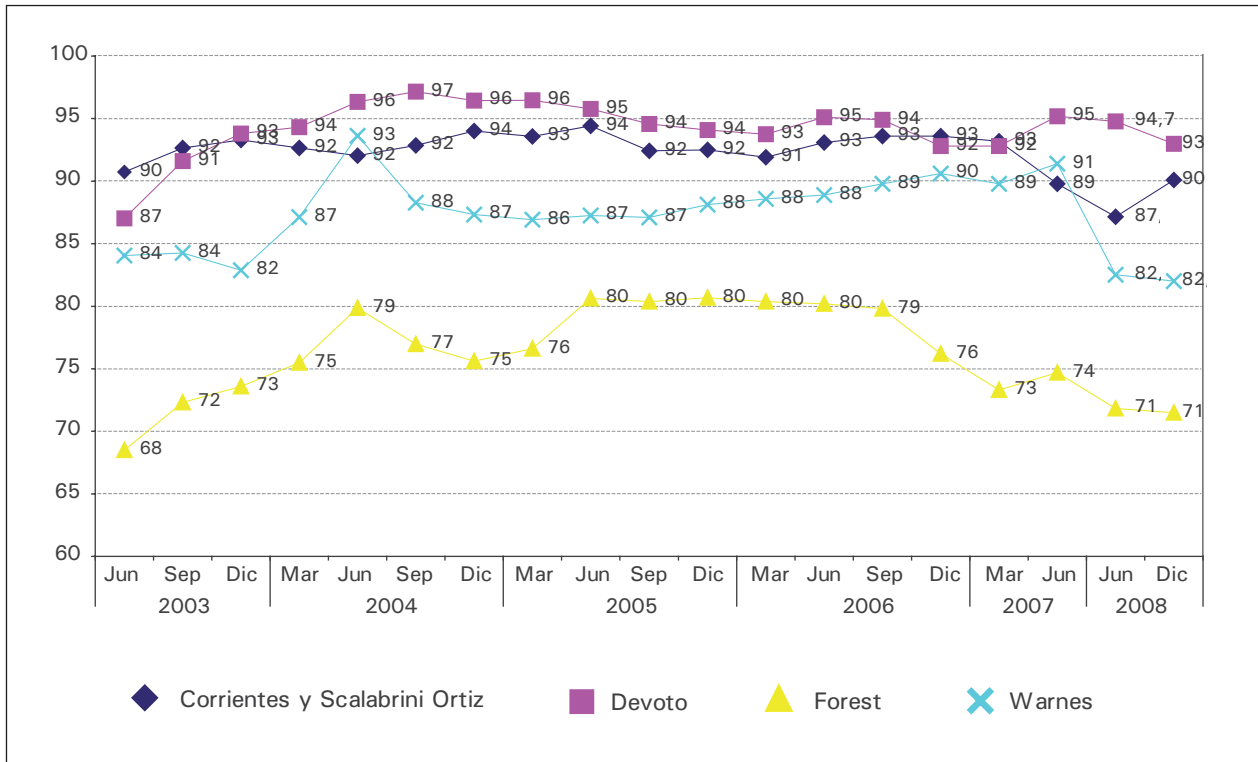
Eje	Año 2003	Año 2008	Año 2008	Variación	Variación
	Junio	Junio	Diciembre	Junio/ diciembre 2008 (porcentaje)	2003/2008 (porcentaje)
Corrientes y Scalabrini Ortiz	90,7	87,1	90,1	3,4	-0,7
Cuenca	94,0	99,2	99,2	0,0	5,6
Devoto	87,0	94,8	93	-1,9	6,9
Flores	93,9	91,7	93,7	2,2	-0,2
Avellaneda	95,8	98,0	97,2	-0,8	1,5
Forest	68,5	71,8	71,5	-0,4	4,4
Córdoba	90,7	93,5	96,5	3,2	6,3
Liniers	82,2	87,8	85,5	-2,6	4,0
Murillo	92,8	97,7	90,9	-6,9	-2,1
Pueyrredón	95,4	95,5	95,1	-0,5	-0,3
Belgrano	92,0	95,3	96,6	1,4	5,1
Caballito	94,2	99,2	95,6	-3,7	1,5
Warnes	84,1	82,5	82,0	-0,6	-2,4
Monte Castro	s/d	94,1	95,1	1,0	s/d

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

Si observamos el derrotero a partir del inicio de la serie en marzo de 2003 se puede observar cuáles mostraron mayor y menor dinamismo. Así, tenemos que desde el inicio de la serie solamente cuatro ejes experimentaron bajas en sus tasas de ocupación, que en todos los casos fueron leves: Corrientes y Scalabrini Ortiz (-0,7%); Murillo (-2,1%) Warnes (-2,4%) y Pueyrredón (-0,3%).

En cambio, son mayoría los que exhibieron un ritmo ascendente, entre los que se destacan Devoto (7,0%), Córdoba (6,3%), Cuenca (5,6%), Belgrano (5,1%) y Liniers tanto como el eje Forest (4,0%).

El resto de los ejes mostró un crecimiento de sus tasas de ocupación menos significativo (Cuadro 2).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.2. Tasas de ocupación comercial en la zona norte

La zona Norte obtuvo en el relevamiento de diciembre de 2008 una tasa de ocupación comercial de 91,1%, que comparada con la de junio del mismo año experimento un descenso de 1,5%. En cambio, si la comparación se realiza con el nivel exhibido al comienzo de la serie, en marzo de 2003, la caída registrada fue algo mayor

(-3,0%). El valor actual se encuentra aun más alejado de los picos observados a fines de 2003 y comienzos de 2004 (97,1%) (Cuadro Nro. 3).

El comportamiento de las tasas en los diversos ejes que corresponden a esta zona, para la presente medición, indican que tres ejes tuvieron una evolución positiva de sus tasas de ocupación, la mas significativa fue Colegiales (3,6%), seguido de una leve alza en Cañitas

C3

Tasa de ocupación y variación en la zona norte. Diciembre 2008 y comparación con junio 2008 y junio de 2003

Eje	Año 2003	Año 2008	Año 2008	Variación	Variación
	Junio	Junio	Diciembre	Junio/ diciembre 2008 (porcentaje)	2003/2008 (porcentaje)
Triunvirato	95,0	90,6	90,3	-0,3	-4,9
Recoleta	93,7	91,7	89,0	-3,0	-5,0
Santa Fe	96,8	95,6	95,5	-0,1	-1,3
Cabildo	92,9	94,6	95,6	1,1	2,9
Cañitas	s/d	89,4	91,0	1,8	s/d
Palermo	s/d	85,7	83,1	-3,1	s/d
Colegiales	s/d	88,9	92,1	3,6	s/d
Total zona norte	94,5	93,1	91,7	-1,5	-2,1

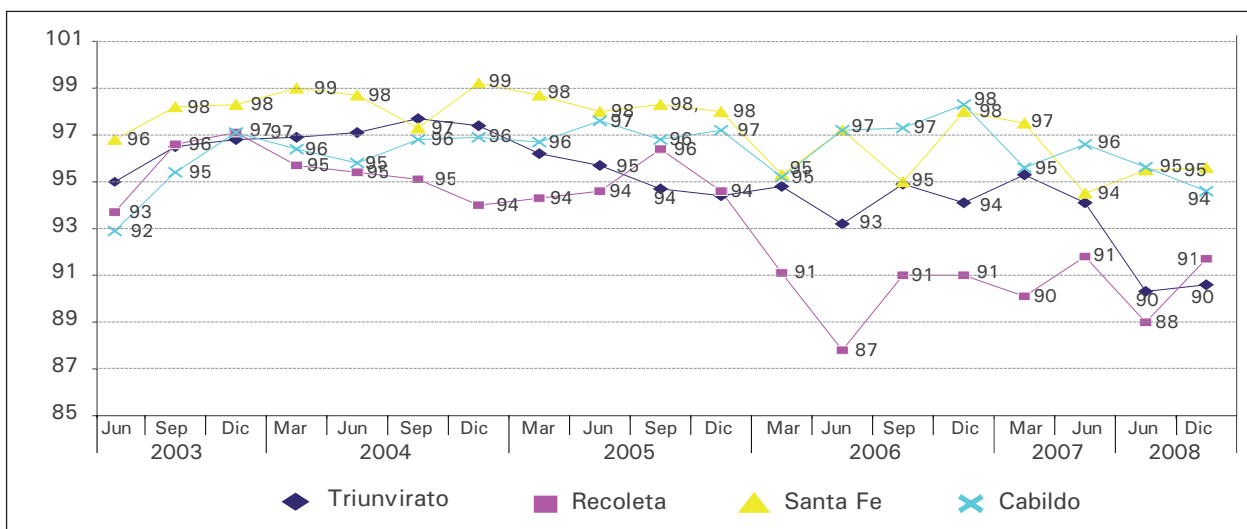
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

y Cabildo, (1,7% y 1,0%) respectivamente.

Por otra parte, se registraron caídas en las restantes arterias, siendo las mas significativas las correspondientes a Palermo y Recoleta en torno del (-3,0%) y un leve descenso en Triunvirato (-0.3%) (Cuadro Nro. 3).

Por su parte de la comparación entre la última medición y la del inicio de la serie, en marzo de 2003, nos indica que con la excepción de Cabildo todos los ejes observaron variaciones negativas de sus tasas de ocupación.

G5 | Tasas de ocupación comercial en la zona norte. Junio de 2003 – diciembre de 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.3. Tasas de ocupación comercial en la zona centro

La tasa de ocupación de la zona Centro en diciembre de 2008 arrojó el 94,7%, implicando ser la única zona de las tres que variaron positivamente, la que registro un alza más significativo (1,1%). (Cuadro Nro. 1).

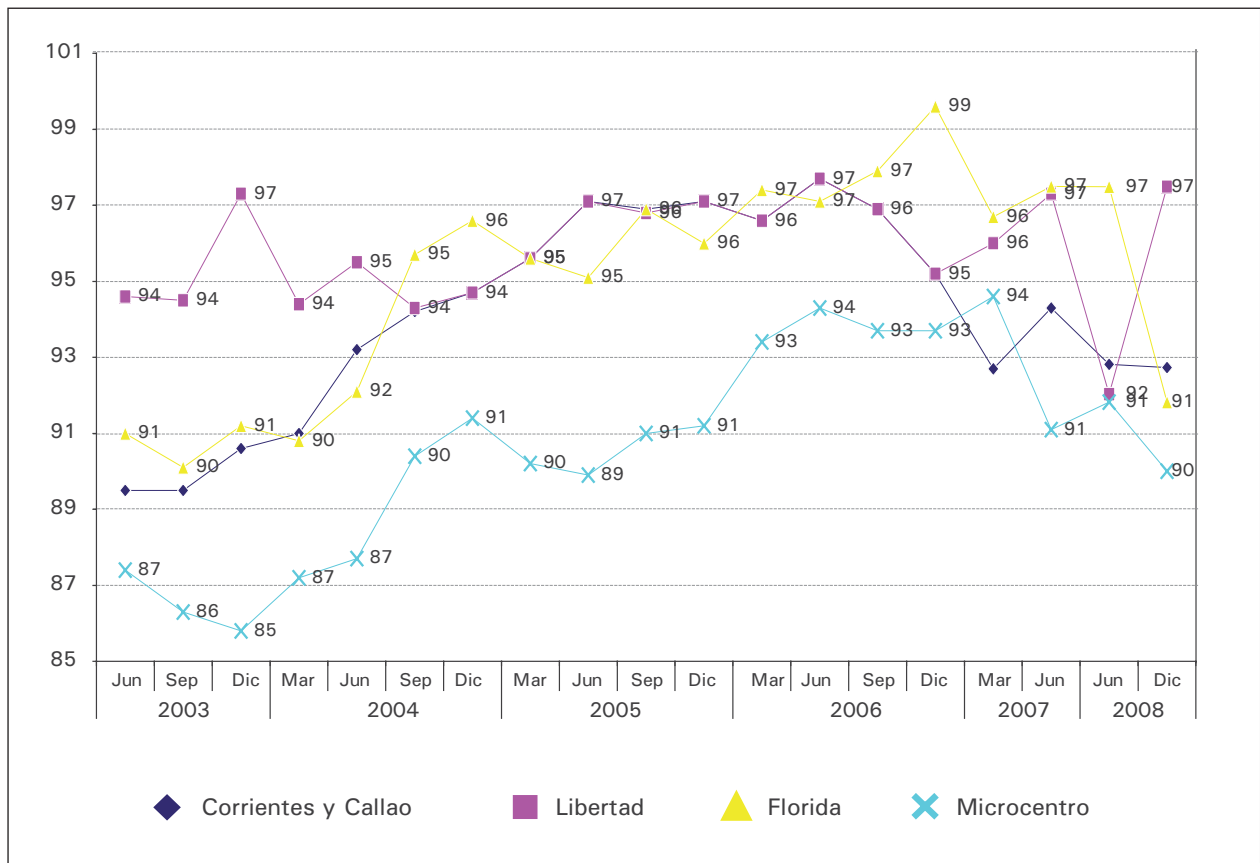
Mientras que respecto del inicio de la serie, en marzo de 2003, comporto un 2,2% de crecimiento.

Por otra parte, los ejes con mayores tasas de ocupación, con excepción de Puerto Madero (que tiene una tasa de ocupación casi plena), registraron alzas leves. En tanto, los ejes menores tasas de ocupación comportaron descensos.

C4 | Tasa de ocupación y variación interanual en la zona centro. Diciembre de 2008 y comparación con junio de 2006 y junio de 2003

Eje	Año 2003	Año 2008	Año 2008	Variación	Variación
	Junio	Junio	Diciembre	Junio/ diciembre 2008 (porcentaje)	2003/2008 (porcentaje)
Corrientes y Callao	87,4	92,8	92,7	-0,1	6,1
Libertad	94,6	92,0	93,4	1,5	-1,3
Florida	89,5	97,5	98,8	1,3	10,3
Microcentro	95,8	91,8	90,0	-2,0	-6,1
Puerto Madero	92,6	98,5	98,5	-0,0	6,4
Monte Castro	92,6	93,1	91,7	-1,5	2,3

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

2.2.4. Tasas De Ocupación En La Zona Sur

Por último se analiza la evolución de las tasas de ocupación de los ejes correspondientes a la zona Sur, considerada el área de la Ciudad más relegada desde el punto de vista socioeconómico. Sin embargo, cabe destacar que en los últimos años ha mostrado una dinámica comercial interesante, que se tradujo en un sensible incremento de su tasa de ocupación.

De la comparación entre las dos últimas mediciones de 2008 surge que la tasa de ocupación se mantuvo en torno al (90,9%), siendo la más comparada con las del resto de las zonas de la Ciudad.

Sin embargo, cuando observamos la evolución en el largo plazo de la zona Sur, es el conglomerado de ejes comerciales de la Ciudad que ha experimentado, junto al oeste, mayor variación positiva respecto del inicio de la serie (3,0%). (Cuadro 1).

Respecto de sus principales ejes un 40% de ellos han comportado crecimientos comparando la medición de diciembre de 2008 con la de junio del mismo año, en tanto que comparando con los datos de junio de 2003, el 80% de los ejes se han mantenido en alza.

Los ejes que comportan crecimientos mas signifi-

cativos para esta medición fueron también los que se mantienen en alza respecto del inicio de la serie. (Cuadro Nro. 5)

Uno de los guarismos mas significativos se observo en el eje Alberdi, en la medida que se trata de un eje que concentra un alto porcentaje de comercios dedicados a la venta de productos dirigidos al sector de la construcción y que estaría entrando en una etapa de retracción, los datos indican que dicho freno en el sector aún no estaría impactado sobre la actividad del comercio minorista puesto que se registro un crecimiento del (4,2%) y respecto de la medición del 2003 se mantuvo en alza con el (3,4%). (Cuadro Nro. 5)

El otro eje que mantuvo un alza significativa fue el eje Sáez (3,6%), con una tasa relativamente baja pero que se ha mantenido en constante crecimiento puesto que al inicio de la serie alcanzaba apenas el (85%) en su ocupación comercial ahora esta en el (90,6%), es decir un (6,2%) de crecimiento respecto del momento de inicio de la serie en 2003.

En tercer término, otro de lo ejes con registró un comportamiento alentador fue Constitución, con un crecimiento entre las dos últimas mediciones disponibles de 2,0%. Muy similar es la evolución cuando se la contrasta con la de marzo de 2003 (1,9%).

Por su parte, el eje Flores Sur experimentó un leve alza de 1,5%, mientras que Boedo no registró mayores variaciones.

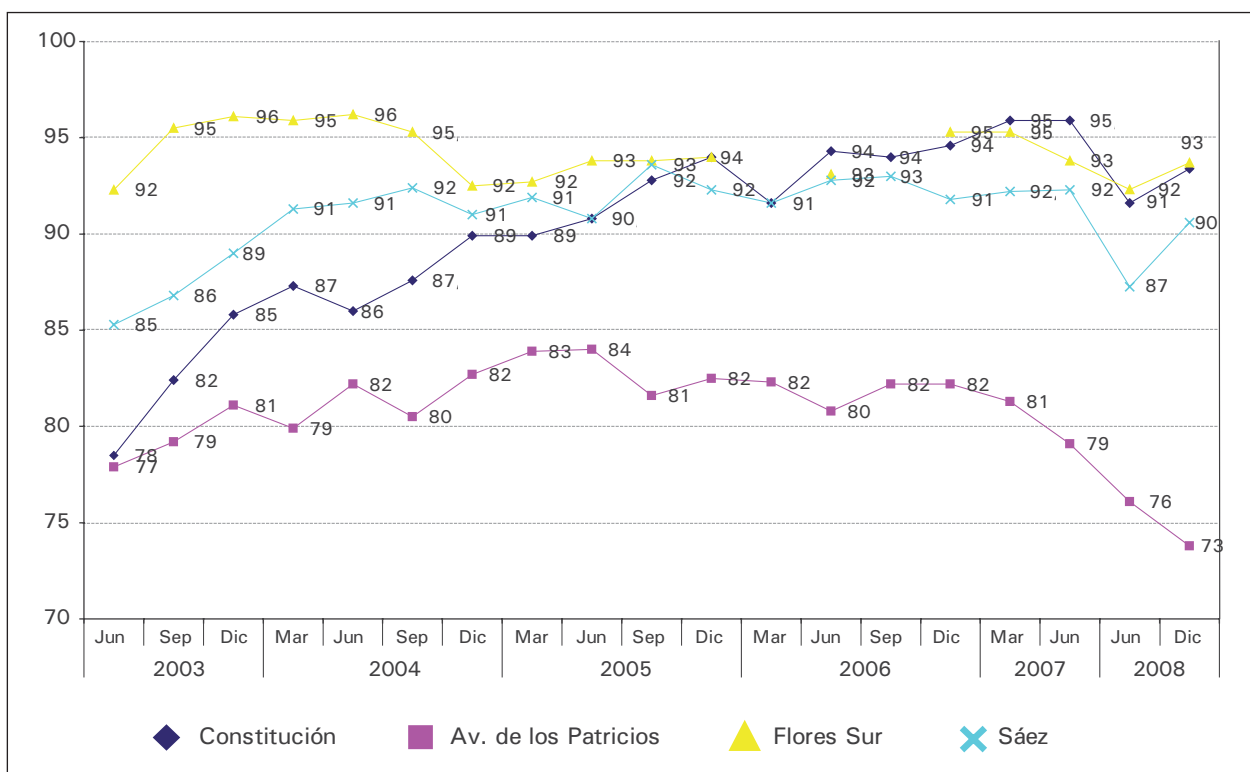
Respecto de las caídas en las tasas de ocupación, las más significativas fueron Montes de Oca (-3,4%), Av. De Los Patricios (-3,0%) y Defensa (-1,3%). Los restantes ejes experimentaron retracciones que no alcanzan al 1,0%.

C5 | Tasa de ocupación y variación en la zona sur. Diciembre de 2008 y comparación con junio de 2008 y junio de 2003

Eje	Año 2003	Año 2008	Año 2008	Variación	Variación
	Junio	Junio	Diciembre	Junio/ diciembre 2008 (porcentaje)	2003/2008 (porcentaje)
Constitución	78,5	91,6	93,4	1,9	19,0
Av. de los Patricios	77,9	76,1	73,8	-3,0	-5,3
Flores Sur	92,3	92,3	93,7	1,5	1,5
Saenz	85,3	87,3	90,6	3,8	6,2
Defensa	90,6	91,3	90,1	-1,3	-0,6
Montes de Oca	95,1	99,2	95,8	-3,4	0,7
Mataderos	88,4	91,8	91,2	-0,7	3,2
Villa Lugano	96,8	97,8	97,7	-0,1	0,9
Alberdi	90,9	90,2	94,0	4,2	3,4
Parques Patricios	92,2	92,8	92,6	-0,2	0,4
Monte Castro	s/d	94,1	95,1	1,0	s/d
Total Zona Sur	88,2	90,6	90,9	0,3	3,1

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

G7 | Tasas de ocupación comercial en la zona sur. Junio de 2003 – diciembre de 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

3. Tasas de ocupación en las áreas comerciales temáticas

Se analizan por separado el comportamiento de algunas arterias comerciales a las que denominan "ejes temáticos". Estos ejes constituyen un subgrupo seleccionado dentro de la totalidad de la muestra, y su denominación deviene de caracterizarse por el predominio de la comercialización de algún rubro en particular.

Durante el último relevamiento llevado adelante durante el mes de diciembre de 2008 se registraron 3200 locales comerciales en 16 ejes temáticos. La tasa de ocupación de los ejes temáticos se ubicó en 91,3%, con 2920 bocas en operación y 280 locales sin ocupación.

La variación de la ocupación comercial respecto de la medición anterior implicó una mínima retracción de 0,4%.

Las tasas de ocupación continúan siendo muy altas en cinco ejes en los que superan el 95%, mientras que ocho se situaron entre el 90% y el 95%. Las tres excepciones fueron el eje Warnes (82%), Palermo (83,1%) y el eje Forest (71,5%).

Las mayores tasas se registraron en los ejes Puerto Madero (98,5%), Avellaneda (97,2%), Belgrano (96,6%), Córdoba (96,5%), Monte Castro (95,1%), Alberdi (94,0%), Libertad (93,4%), Colegiales (92,1%), mientras que en torno del 90% se ubicaron Cañitas, Murillo, Boedo, Defensa y Microcentro.

En tanto, las evoluciones positivas significativas se registraron solo en tres ejes: Alberdi (4,2%), Colegiales (3,6%) y Córdoba (3,1%). En cambio fueron menores los ascensos en los ejes Cañitas (1,7%), Libertad (1,5%), Belgrano (1,4%) y Monte Castro (1,0%). (Cuadro Nro. 6)

La retracción más importante se registró en el eje Murillo (-6,9%) seguido de Palermo (-3,0%) y Microcentro (-2,0%); en tanto, los restantes ejes comportaron leves descensos que hablan de un estancamiento en torno de los guarismos del registro de mediados del año pasado.

Respecto al inicio de la serie, las variaciones más significativas se registraron para los ejes Córdoba (6,3%), Belgrano, (5,1%), Flores (4,4%), Alberdi (3,4%) y Microcentro (3,0%), En cuanto a las bajas, las mismas fueron menos significativas: Warnes (-2,4%), Murillo (-2,1%) y Libertad (-1,3%).

C6 | Tasa de ocupación áreas comerciales temáticas. Diciembre de 2008

Ejes Temáticos	Año 2003	Año 2008	Año 2008	Variación	Variación
	Junio	Junio	Diciembre	Junio/diciembre 2008 (porcentaje)	2003/2008 (porcentaje)
Cordoba (indumentaria)	90,7	93,5	96,5	3,2	6,3
Murillo (indumentaria/cuero)	92,8	97,7	90,9	-6,9	-2,1
Avellaneda (indumentaria)	95,8	98,0	97,2	-0,8	1,5
Belgrano (muebles)	92,0	95,3	96,6	1,4	5,1
Libertad (joyería, audio y relojería)	94,6	92,0	93,4	1,5	-1,3
Alberdi (materiales para la construcción)	90,9	90,2	94	4,2	3,4
Defensa (antigüedades)	90,6	91,3	90,1	-1,3	-0,6
Microcentro (actividad financiera)	87,4	91,8	90	-2,0	3,0
Warnes (servicios para el automotor)	84,1	82,5	82,0	-0,6	-2,4
Forest (camperas)	68,5	71,8	71,5	-0,4	4,4
Palermo	s/d	85,7	83,1	-3,05	s/d
Cañitas (gastronomía)	s/d	89,4	91,0	1,8	s/d
Puerto Madero (gastronomía)	s/d	98,5	98,5	0,0	s/d
Boedo (general)	s/d	90,0	90,2	0,2	s/d
Monte Castro (general)	s/d	94,1	95,1	1,0	s/d
Colegiales (general)	s/d	88,9	92,1	3,6	s/d
Total 16 ejes temáticos	s/d	90,9	91,3	0,4	s/d

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

3.1 Composición sectorial por rubros de los ejes temáticos

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, que son aquellos comercios minoristas instalados en tales zonas pero que no se hallan ligados necesariamente a ninguno de los rubros que caracterizan a tales sectores de la ciudad.

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

En contrapartida, entre los 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

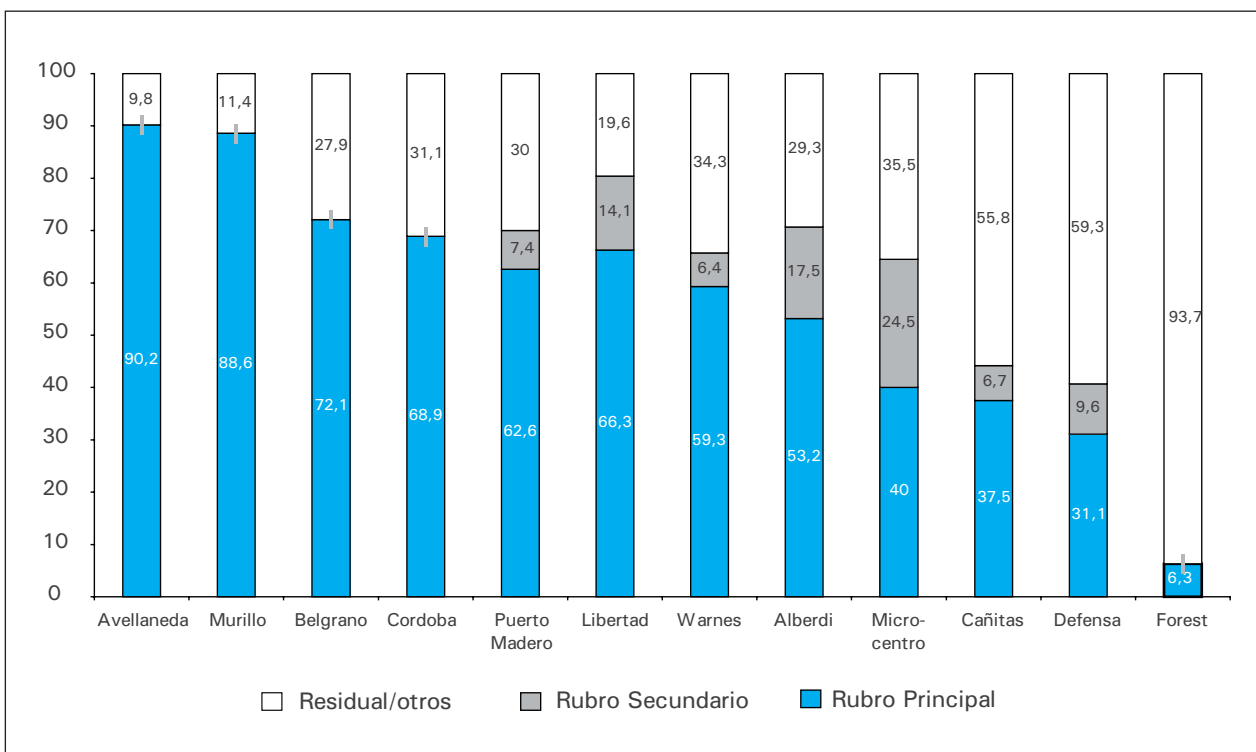
comerciales la “venta de camperas” y actualmente apenas llega al 6%, mientras que supera el 90% la presencia de comercios de diversa índole.

En el eje Defensa los comercios dedicados a la comercialización de antigüedades ascienden a casi 60% de la totalidad, habrá que seguir de cerca en los próximos meses esta evolución ya que se asocia a la actividad turística que quizás la crisis económica mundial la afecte negativamente en el mediano y largo plazo.

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%).

G8 | Ejes temáticos composición sectorial por rubros. Diciembre de 2008



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento propio.

4. Anexo Metodológico

El presente estudio se realizó a partir del relevamiento de 37 ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires, 31 originales más los 6 agregados en dos etapas, tres en marzo de 2005 y tres más en julio del 2006.

Los mismos están elegidos en función de 3 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 actividad.

C7 | Altura de las calles relevadas en 37 ejes relevados

Zona	Eje	Calle	Desde	Hasta
Norte	Cabildo	Cabildo	2000	2900
		Monroe	4116	5091
	Recoleta	Av. Alvear	1811	1981
		Quintana	401	596
		Ortiz	1805	1887
		Junín	1713	1799
		Callao	1802	1894
		Vicente López	2002	2190
	Santa Fé	Santa Fé	1801	2500
	Triunvirato	Triunvirato	4101	4700
		Corrientes	4500	5300
	Palermo	Borges	1427	1794
		Lacroze	2154	2900
		El Salvador	4621	4799
Cañitas	Arce	380	351	
	Baez	202	445	
Colegiales	Cabildo	501	1096	
Florida	Florida	101	799	
Centro	Micro Centro	Sarmiento	301	594
		Perón	301	590
		San Martín	202	398
	Corrientes y Callao	Reconquista	228	371
		Corrientes	1101	1800
	Puerto Madero	A M Justo	102	2034
	Libertad	Libertad	0	486

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
	Sáez	Sáez	604	1339	
	Mataderos	Alberdi	5402	6200	
	Boedo		San Juan	3402	3700
			Humberto 1°	3432	3600
			Boedo	601	1090
			Mexico	3527	3629
EEUU			3501	3696	
Villa Lugano		Carlos Calvo	3501	1700	
		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	
	Monte Castro	Alvarez Jonte	4501	5300	
	Warnes	Warnes	408	1599	