

# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Informe de resultados | 1761



Mayo de 2023

*Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública*



# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires.

## 1er. cuatrimestre de 2023

El operativo **Ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires**, diseñado por la Dirección General de Estadística y Censos (DGESYC), mide la ocupación comercial en 53 ejes comerciales elegidos en función de la densidad de negocios y su ubicación geográfica. Los resultados brindan una referencia periódica y significativa de la evolución del comercio y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes. En este trabajo se presenta la información correspondiente al primer cuatrimestre del año, comparada con el período inmediato anterior, de carácter provisorio. Los criterios del relevamiento, sus alcances y la definición de los indicadores se detallan en la sección “Aspectos metodológicos” al final del informe.

## Principales resultados

En el primer cuatrimestre de 2023 se contabilizó la presencia de 15.344 locales en los 53 ejes comerciales relevados. La tasa de ocupación general se ubicó en 91,2%, lo que significó una mínima variación positiva respecto del cuatrimestre anterior (+0,4 puntos porcentuales –p.p.–). Las unidades desocupadas, por su parte, completaron el 8,8% restante.

En cuanto a la composición de los locales desocupados (1.346), el 56,5% se encontró vacante (sin destino observable), 3 de cada 10 fue consignado en alquiler o venta y la menor proporción se visualizó en construcción o reforma.

En términos geográficos, la mayor cuantía de locales relevados se concentró en los ejes del Oeste –casi un tercio, equivalente a 5.017 unidades– mientras que las otras zonas presentaron una participación relativamente homogénea, en torno al 22,0%.

De los comercios en actividad, más del 25,0% correspondió al rubro *Indumentaria, textiles y calzado*, con una fuerte incidencia en la zona Oeste (1 de cada 3) dada la presencia de arterias dedicadas casi exclusivamente a la venta de ropa, en ejes como Avellaneda y Villa Crespo. *Alimentos y bebidas* fue el segundo rubro en relevancia (15,5%) con un porcentaje que superó la media en los ejes de la zona Sur y Norte. En tercer lugar

se ubicó *Alojamiento y comida*, con 1 de cada 10 locales ocupados y una sobrerrepresentación en los ejes del Norte y Centro, por la preponderancia de restaurantes, bares y pizzerías.

El estudio de la ocupación en los ejes agrupados por zona mostró el registro más alto en manos del Oeste, con una tasa del 92,4% que superó el guarismo promedio por +1,2 p.p. Sin embargo, el indicador representó una caída de 0,3 p.p. en relación con la medición anterior. Las restantes zonas mostraron leves incrementos de la tasa de ocupación, siendo el del Centro el más significativo (+1,2 p.p.). En tanto, en el Sur se computó la menor ocupación promedio, con el 89,5%.

El eje que mostró la mayor vacancia fue Microcentro, donde el 31,3% de los locales se hallaron desocupados. Este resultado contrasta fuertemente con los registros históricos del eje que arrojaban una ocupación en torno al 95,0% a finales de 2015 y es consecuencia directa de los cambios en la dinámica del trabajo tras la pandemia<sup>1</sup>. Completaron la nómina de ejes con alta tasa de desocupación: Palermo Hollywood, Jujuy y Parque Avellaneda. Tomando en cuenta el indicador de locales vacíos por cuadra, el valor más alto se registró en Libertad, con 6,2 locales, seguido de Sáenz y Florida, con más de 4 locales vacíos por cuadra.

En cambio, se registraron tasas de ocupación que superaron el 95% en Avellaneda, Flores, Cabildo, Caballito, Cuenca, Santa Fe y Coronel Díaz, Córdoba Facultad y Santa Fe y Callao. En este último eje, la ocupación fue la máxima del período y alcanzó el 96,7%. En Avellaneda se computó la densidad comercial más alta –46,3 locales relevados por cuadra–.

Por último, la ocupación creció con más fuerza en Puerto Madero (+5,9 p.p.), Córdoba Facultad (+5,3 p.p.) y Florida (+4,3 p.p.), todos ejes ubicados en la zona Centro de la Ciudad. En tanto, Avellaneda y Monte Castro evidenciaron los peores resultados en materia de evolución de locales en actividad respecto del último cuatrimestre de 2022.

<sup>1</sup> Existen iniciativas públicas recientes para la reconversión del microcentro en un área urbana sostenible y residencial.

# Resultados generales

## C.1

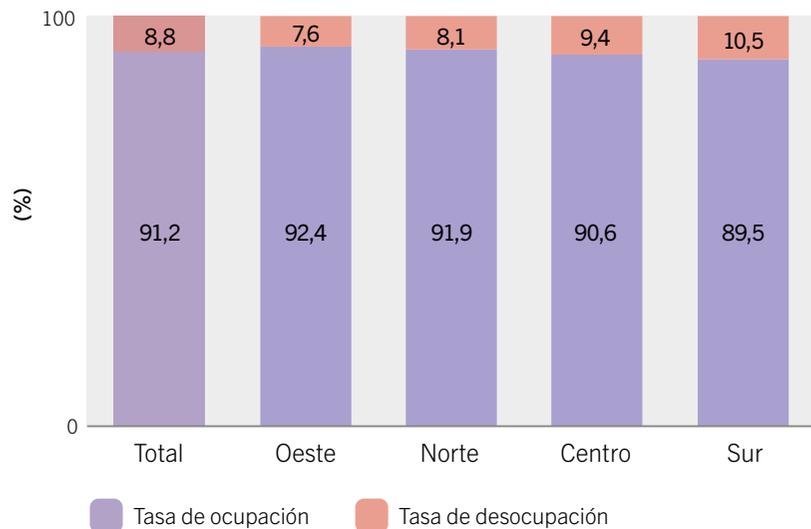
Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Indicador	Valor
Locales relevados	15.344
Locales ocupados	13.998
Tasa de ocupación	91,2%
Variación interrelevamiento	+0,4 p.p.
Locales desocupados	1.346
Vacante	761
En alquiler/venta	395
Construcción/reforma	190
Tasa de desocupación	8,8%
Locales desocupados por cuadra	2,0

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

## G.1

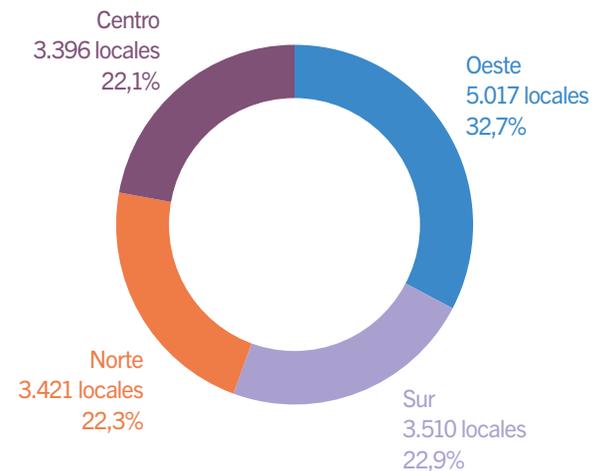
Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

## G.2

Locales relevados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

## C.2

Rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Rubro de actividad	Total	Centro	Norte	Oeste	Sur
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Principales 10 rubros</b>	<b>86,3</b>	<b>87,4</b>	<b>86,5</b>	<b>87,0</b>	<b>84,1</b>
Indumentaria, textiles y calzado	25,3	24,4	23,9	33,2	15,7
Alimentos y bebidas	15,5	12,9	16,9	14,3	18,4
Alojamiento y comida	10,7	12,0	13,6	8,2	10,4
Bienes culturales y deportivos	7,6	10,4	7,7	6,7	6,1
Hogar, electrodomésticos y muebles	6,3	10,1	6,3	4,8	4,5
Otras ventas al por menor	6,1	9,1	5,3	4,0	7,2
Servicios personales y de asociaciones	4,1	2,3	4,0	3,9	6,3
Materiales para la casa y construcción	4,0	1,6	3,4	2,9	8,4
Farmacia, perfumería e insumos médicos	3,8	4,0	4,4	3,6	3,3
Automotores y combustible	2,9	0,6	1,0	5,3	3,7
<b>Resto</b>	<b>13,7</b>	<b>12,6</b>	<b>13,5</b>	<b>13,0</b>	<b>15,9</b>

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

# Zona Centro

C.3

Indicadores seleccionados por eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial (locales por cuadra)
<b>Zona Centro</b>	<b>90,6</b>	<b>1,2</b>	<b>22,5</b>
Av. Belgrano	93,6	1,0	20,3
Córdoba Facultad	96,0	5,3	18,8
Córdoba Tribunales	89,0	1,2	17,2
Corrientes y Callao	85,9	0,6	23,3
Corrientes y Pueyrredón	94,6	1,8	31,9
Entre Ríos	89,6	-1,6	29,8
Florida	85,1	4,3	30,3
Jujuy	82,0	0,4	14,3
Libertad	86,4	1,8	45,6
Microcentro	68,7	4,1	9,9
Montserrat	91,0	3,4	19,0
Once	93,4	-1,4	29,1
Puerto Madero	88,2	5,9	4,3
Santa Fe y Callao	96,7	1,9	30,0

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

G.3

Locales desocupados por estado según eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

Ejes comerciales

M.1

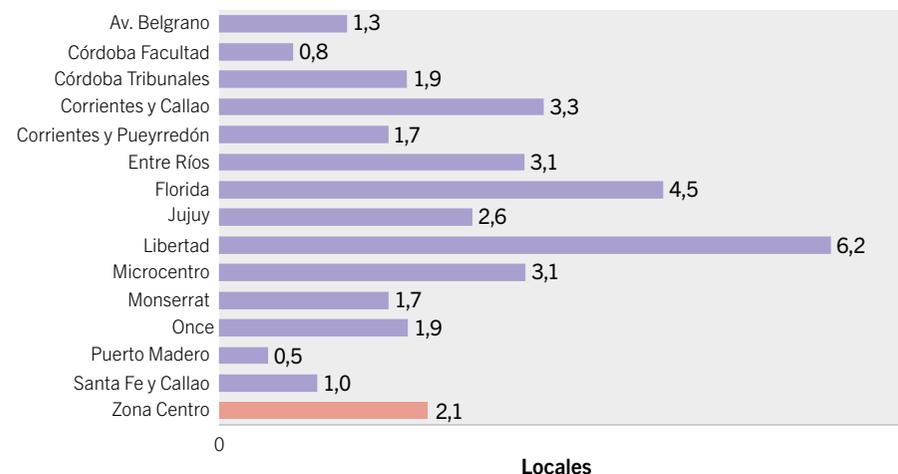
Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

G.4

Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

# Zona Norte

## C.4

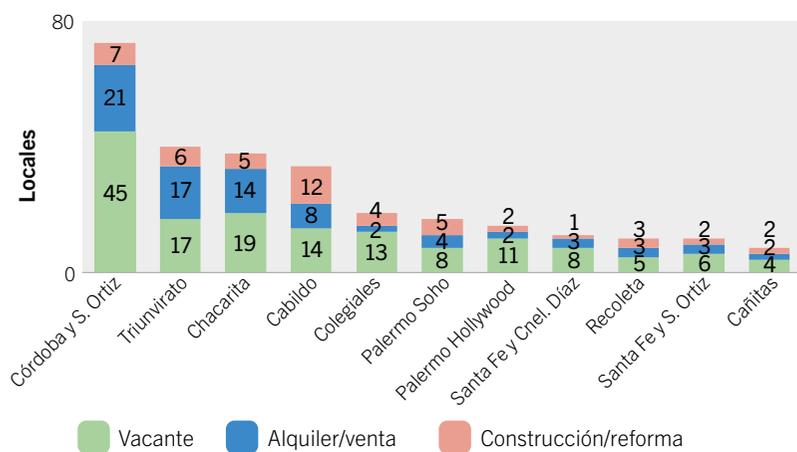
Indicadores seleccionados por eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial (locales por cuadra)
<b>Zona Norte</b>	<b>91,9</b>	<b>0,4</b>	<b>21,1</b>
Cabildo	95,5	1,6	28,0
Cañitas	91,9	2,0	8,3
Chacarita	88,3	-1,0	20,3
Colegiales	93,8	0,7	20,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	84,5	1,0	21,4
Palermo Hollywood	81,7	0,0	10,3
Palermo Soho	93,6	1,6	14,1
Recoleta	89,2	-0,9	11,3
Santa Fe y Coronel Díaz	95,8	-1,7	32,1
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	94,4	1,5	21,8
Triunvirato	92,5	-1,1	33,1

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

## G.5

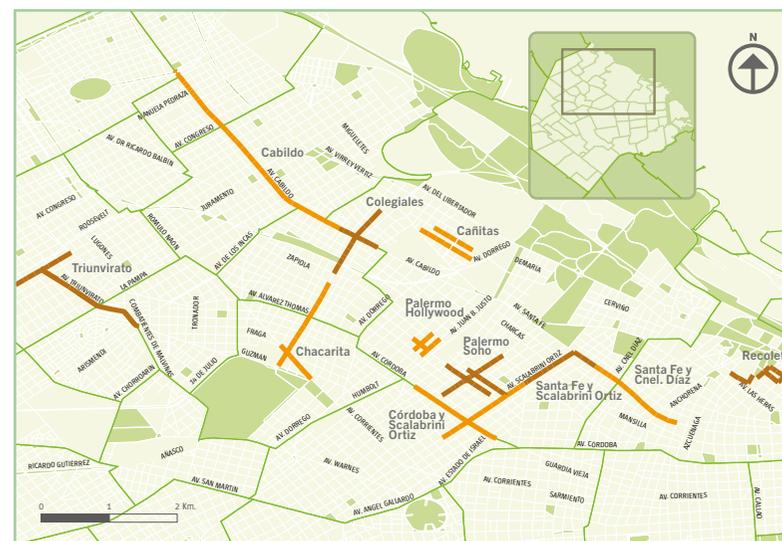
Locales desocupados por estado según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

## M.2

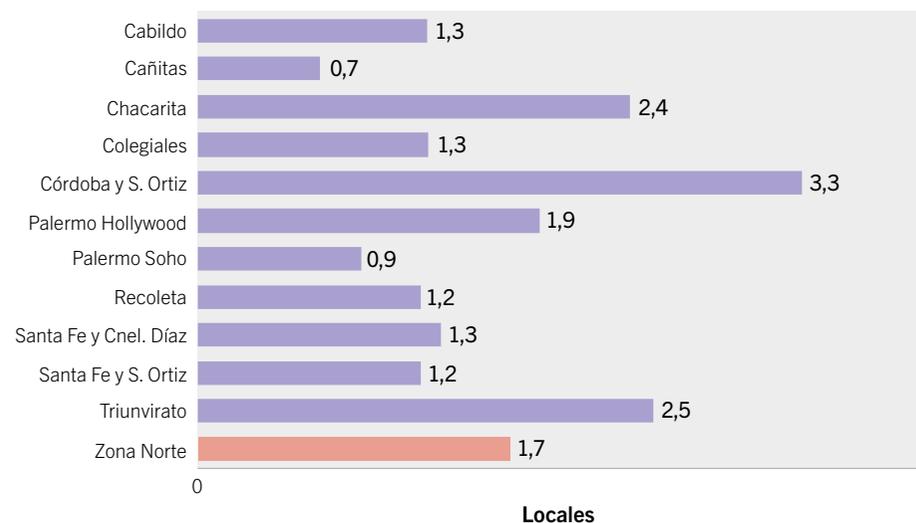
Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

## G.6

Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

# Zona Oeste

C.5

Indicadores seleccionados por eje. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial (locales por cuadra)
<b>Zona Oeste</b>	<b>92,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>27,1</b>
Almagro	90,6	-0,4	25,5
Av. San Martín	91,5	1,0	19,1
Avellaneda	95,4	-3,2	46,3
Caballito	95,7	0,2	25,2
Corrientes y Medrano	92,9	0,9	23,8
Corrientes y S. Ortiz	87,8	0,8	28,9
Cuenca	95,7	-1,1	35,1
Devoto	92,2	0,9	31,1
Flores	95,5	0,2	29,1
Liniers	89,6	0,7	26,9
Monte Castro	92,7	-2,7	37,6
Murillo	88,1	0,0	14,0
Nazca	92,7	0,6	25,0
Villa Crespo	88,5	0,5	19,7
Warnes	87,6	0,3	20,7

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

G.7

Locales desocupados por estado según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

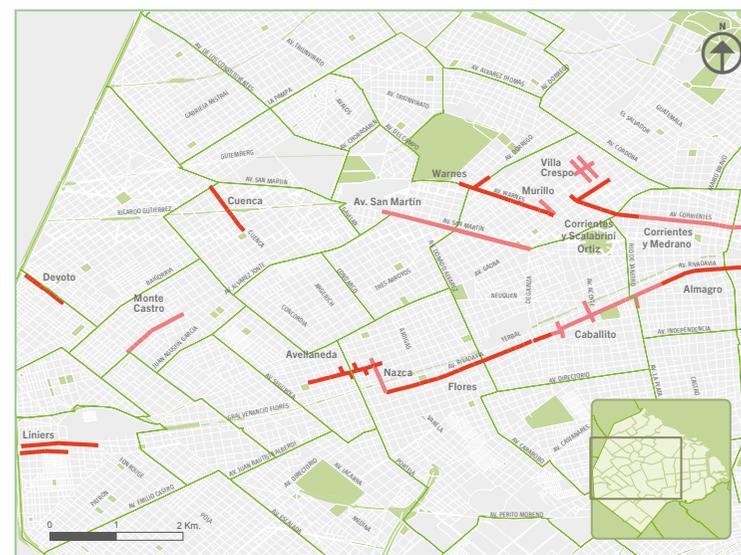


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Ejes comerciales

M.3

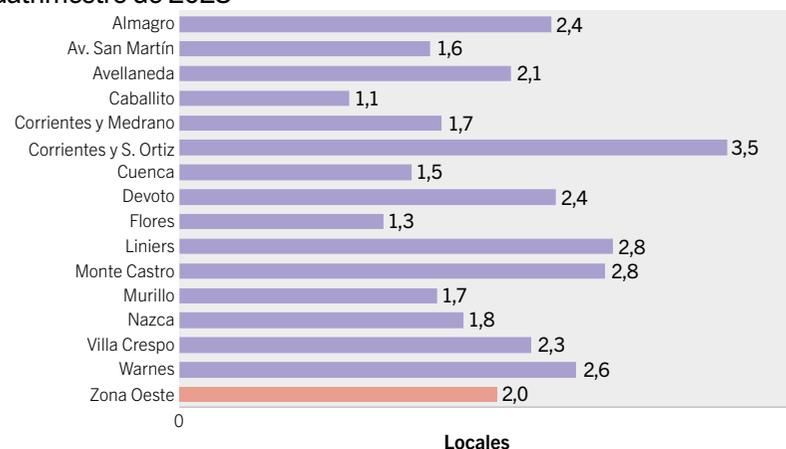
Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

G.8

Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

# Zona Sur

## C.6

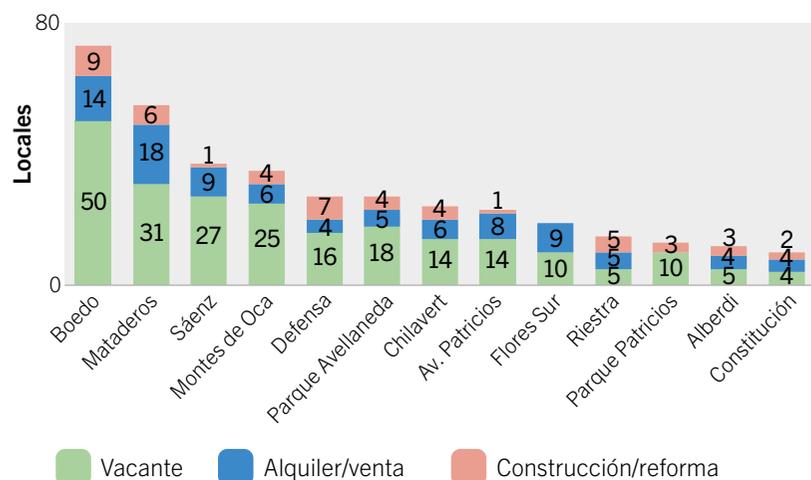
Indicadores seleccionados por eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial (locales por cuadra)
<b>Zona Sur</b>	<b>89,5</b>	<b>0,5</b>	<b>21,8</b>
Alberdi	92,1	-2,0	21,6
Av. Patricios	87,6	2,7	18,6
Boedo	89,2	0,1	20,4
Chilavert	93,3	0,9	21,1
Constitución	91,5	0,9	19,5
Defensa	86,3	3,1	24,6
Flores Sur	87,2	-1,3	29,8
Mataderos	90,0	0,4	21,1
Montes de Oca	89,3	0,9	17,3
Parque Avellaneda	84,4	0,0	21,6
Parque Patricios	93,6	-1,0	29,0
Riestra	90,8	0,0	23,3
Sáenz	85,8	1,1	32,6

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

## G.9

Locales desocupados por estado según eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

Ejes comerciales

## M.4

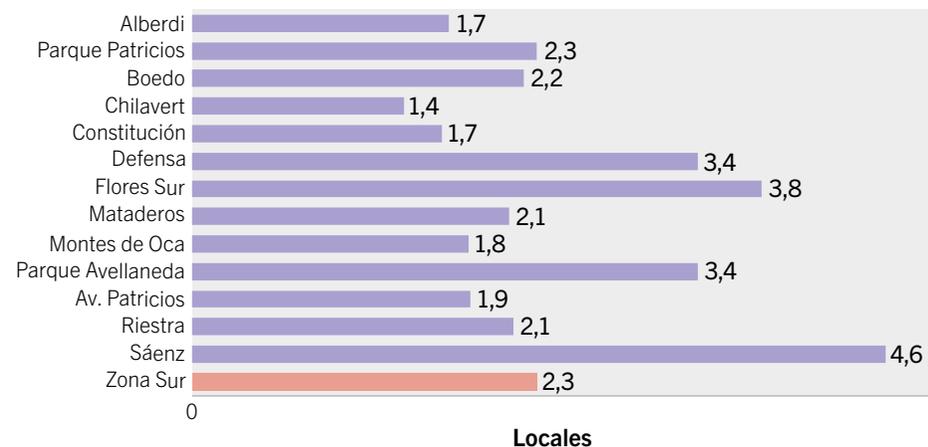
Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

## G.10

Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023



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

# Aspectos metodológicos

El operativo tiene por objetivo identificar visualmente los locales comerciales ubicados en 53 trazados comerciales definidos, ya sea que se encuentren activos o desocupados. A efectos del análisis, los mismos se agrupan en cuatro zonas geográficas: Centro, Norte, Oeste y Sur. Para obtener resultados comparados, se trabaja con una frecuencia cuatrimestral, lo que equivale a tres salidas de campo por año. Las categorías de análisis más importantes abarcan los siguientes conceptos:

**Local:** establecimiento separado y estructuralmente independiente, identificable visualmente, que desarrolla una actividad con fines comerciales (venta de bienes y/o oferta de servicios) y/o productivos. En la práctica, el concepto comprende a todos los locales con atención al público y con acceso directo desde la calle; no incluye locales en el interior de galerías ni shoppings (solo se relevan los que tienen vidriera a la vereda). Tampoco se consideran puestos de revistas y de flores, ferias informales y comercios ubicados en andenes ferroviarios o subterráneos. Asimismo, quedan fuera de la definición los locales que desarrollan actividades sin fines de lucro tales como educación pública, salud pública, dependencias gubernamentales, cementerios, asociaciones civiles, obras sociales, centros de jubilados, centros culturales, clubes sociales, museos, bibliotecas y templos religiosos.

**Local ocupado:** comercio que se encuentra abierto o prestando servicios el día del relevamiento.

**Local desocupado:** comercio 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 comprende las categorías: en alquiler/venta, en construcción y vacante.

La construcción de los indicadores responde a las siguientes definiciones:

**Tasa de ocupación:** cociente de los locales ocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

**Tasa de desocupación:** cociente de los locales desocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

**Densidad:** cociente de la cantidad de locales sobre el total de cuadras relevadas (teniendo en cuenta ambas aceras).

**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 o destinándose a usos no comerciales (residencia familiar, espacio público, etc.).

**Tasa de cambio de rubro:** cociente de la cantidad de locales que verificaron un cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

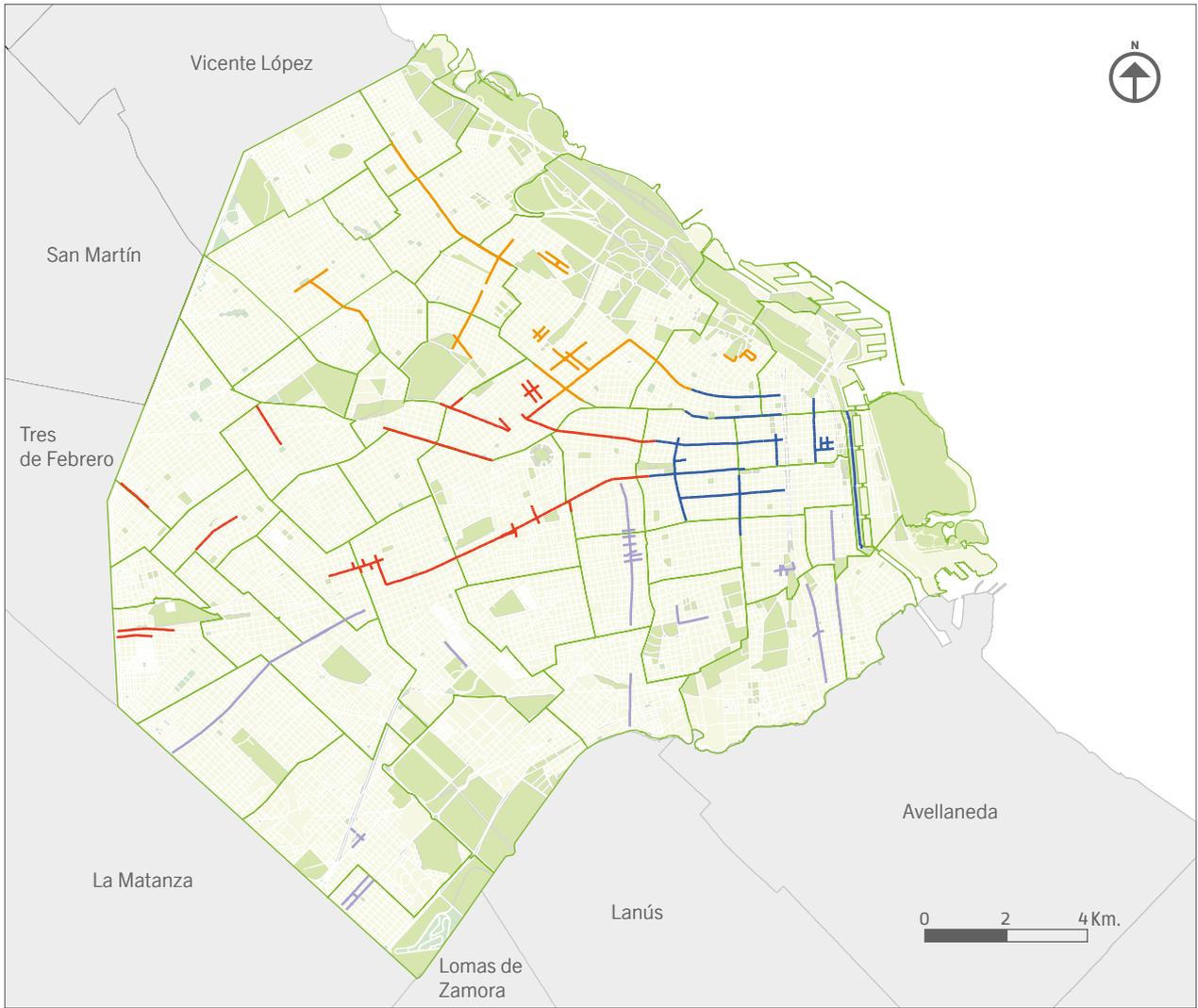
**Tasa de rotación:** sumatoria de la tasa apertura, cierre y rotación, expresada en porcentaje.

El presente operativo mantiene las principales características y alcances del operativo realizado por la DGEYC entre 2008 y 2015, cuyos resultados están publicados en la página web de esta Dirección. Sin embargo, se realizaron cambios en el agrupamiento por zona geográfica, lo que no permite una comparación directa de los resultados con ese nivel de desagregación. Los 53 ejes mantienen el mismo trazado, con una única excepción, dada por la extensión del eje Devoto en una cuadra.

En esta oportunidad no se presentaron resultados para tasa de apertura, cierre, cambio de rubro y rotación, por no contar aún con datos que permitan presentar variaciones interanuales. Las mismas serán incorporadas en los sucesivos informes.

**M.5**

**Ejes comerciales por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2023**



**Ejes por zona**

- Centro
- Norte
- Oeste
- Sur

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

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes,  
visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.