

# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

Informe de resultados | **1796**



Septiembre de 2023

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



# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 segundo 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 segundo cuatrimestre de 2023 se contabilizó la presencia de 15.380 locales en los 53 ejes comerciales relevados. La tasa de ocupación se ubicó en 91,7%, lo que significó una mínima variación positiva respecto del cuatrimestre anterior (+0,4 puntos porcentuales –p.p.–). Desde el primer relevamiento, un año antes, la ocupación creció 1,0 p.p. y alcanzó el mayor registro de los cuatro que lleva la serie.

En cuanto a los locales desocupados, se registraron 1.280 unidades que se hallaron, en su mayor proporción, en estado vacante (56,0%), seguidas de las consignadas en alquiler o venta (casi 3 de cada 10) y con la menor participación se ubicaron los locales en construcción o reforma.

Los ejes del Oeste computaron la mayor porción de locales relevados con casi un tercio del total (5.020 unidades) y al mismo tiempo, la densidad comercial más alta, con 27 locales promedio por cuadra. Los agrupados en Centro, Norte y Sur, por su parte, presentaron un peso relativamente homogéneo en torno al 22,0%.

Como viene sucediendo desde el inicio del operativo, la zona Oeste registró la ocupación más elevada –con una tasa del 93,1%– y en el Sur se registró la más baja (90,0%).

En este relevamiento todas las zonas mejoraron sus niveles de ocupación respecto del primer cuatrimestre y, en mayor medida, en términos interanuales.

Sobre la rotación de locales en los 53 ejes, los valores absolutos del período arrojaron 297 aperturas, 196 cierres y un resultado neto de 101 nuevas unidades relevadas (creación neta), de las cuales dos tercios pertenecieron a creaciones en el Norte y Oeste. Además, el Norte se alzó como la zona con más rotación y presentó las tasas de apertura, cierre y cambio de rubro más altas: en promedio, 55 locales por cada mil relevados evidenciaron algún cambio respecto del relevamiento anterior. Por el contrario, en el Oeste y Sur se observaron los menores movimientos donde el indicador se ubicó en 30 por mil.

De los comercios en funcionamiento, más del 25,0% correspondió a *Indumentaria, textiles y calzado*, con una fuerte incidencia en la zona Oeste (1 de cada 3) dada la presencia de ejes centrados casi exclusivamente a la venta de ropa, como Avellaneda y Villa Crespo. *Alimentos y bebidas* y *Alojamiento y comidas* completaron la nómina de las actividades principales, la primera con sobrerrepresentación en el Sur y la segunda en los ejes del Norte.

En relación con las actividades comerciales asociadas a la rotación de locales, se destacan las mayores proporciones de altas y bajas en línea con las tres actividades con mayor presencia en la Ciudad. Asimismo, sobresale la rotación de locales del rubro *Bienes culturales, deportivos, recreativos e informáticos*, las altas de *Depósitos, paseos de compra y otros* y las bajas vinculadas a *Hogar, electrodomésticos y muebles*.

El eje que mostró la mayor vacancia fue Microcentro, donde el 30,6% de los locales se hallaron desocupados, seguido de Jujuy, Parque Avellaneda y Córdoba y Scalabrini Ortiz, con tasas entre el 16,4% y el 22,0%. Tomando en cuenta el indicador de establecimientos vacíos por cuadra, el valor más alto se registró en Libertad, con 6,4 unidades, seguido de Sáenz con más de 4 locales vacíos por cuadra.

En cambio, se registraron tasas de ocupación que superaron el 96% en Caballito, Córdoba Facultad, Santa Fe y Callao, Santa Fe y Scalabrini Ortiz, Avellaneda y Santa Fe y Coronel Díaz. En este último eje, la ocupación fue la máxima del período y alcanzó casi el 98%. En Avellaneda se computó la densidad comercial más alta con 46,3 locales relevados por cuadra y en Puerto Madero, la menor –4,3 unidades–.

Por último, la ocupación creció con más fuerza en Palermo Hollywood (+4,7 p.p.), Florida (+4,3 p.p.), Defensa (+3,6 p.p.) y Puerto Madero (+3,5 p.p.). En tanto, Nazca, Cañitas y Jujuy evidenciaron los peores resultados respecto de los primeros cuatro meses de 2023, con caídas en la ocupación entre 3,6 p.p. y 4,0 p.p.

# Resultados generales

## C.1

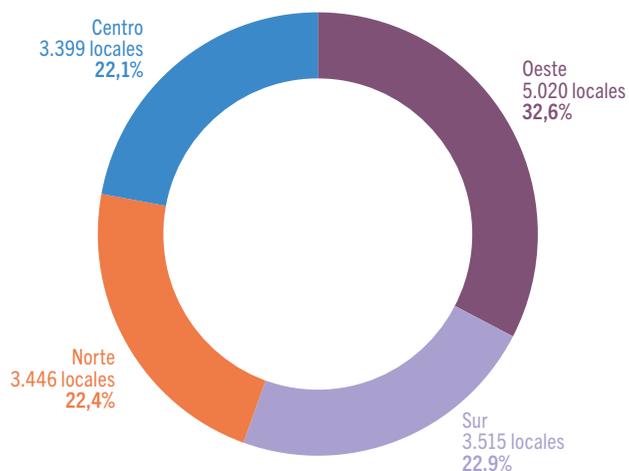
Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| Indicador                      | Valor     |
|--------------------------------|-----------|
| Locales relevados              | 15.380    |
| Locales ocupados               | 14.100    |
| Tasa de ocupación              | 91,7%     |
| Variación relevamiento previo  | +0,4 p.p. |
| Variación interanual           | +1,0 p.p. |
| Locales desocupados            | 1.280     |
| Vacante                        | 717       |
| En alquiler/venta              | 361       |
| Construcción/reforma           | 202       |
| Tasa de desocupación           | 8,3%      |
| Locales desocupados por cuadra | 1,9       |

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

## G.1

Locales relevados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## G.2

Evolución de la tasa de ocupación. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2022/2do. cuatrimestre de 2023



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

## G.3

Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## C.2

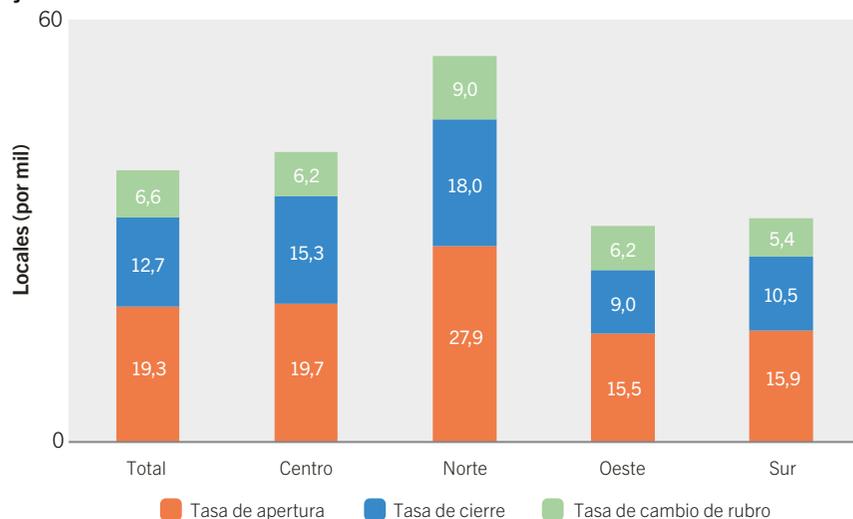
Rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| 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>87,3</b>  | <b>86,3</b>  | <b>87,0</b>  | <b>84,1</b>  |
| Indumentaria, textiles y calzado       | 25,3         | 24,7         | 24,0         | 33,2         | 15,5         |
| Alimentos y bebidas                    | 15,5         | 13,1         | 16,6         | 14,4         | 18,5         |
| Alojamiento y comida                   | 10,8         | 11,9         | 13,6         | 8,3          | 10,5         |
| Bienes culturales y deportivos         | 7,6          | 10,1         | 7,7          | 6,8          | 6,1          |
| Hogar, electrodomésticos y muebles     | 6,2          | 10,0         | 6,2          | 4,7          | 4,6          |
| Otras ventas al por menor              | 6,1          | 9,0          | 5,4          | 4,0          | 7,2          |
| Servicios personales y de asociaciones | 4,1          | 2,2          | 4,0          | 3,9          | 6,4          |
| Materiales para la casa y construcción | 4,0          | 1,6          | 3,3          | 2,9          | 8,4          |
| Farmacia, perfumería e insumos médicos | 3,8          | 4,0          | 4,3          | 3,6          | 3,4          |
| Automotores y combustible              | 2,9          | 0,6          | 1,0          | 5,2          | 3,6          |
| <b>Resto</b>                           | <b>13,7</b>  | <b>12,7</b>  | <b>13,7</b>  | <b>13,0</b>  | <b>15,9</b>  |

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

## G.4

Tasas de apertura, cierre y cambio de rubro (cada mil locales relevados) por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## G.5

Altas y bajas de locales ocupados por rubro de actividad. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## C.3

Aperturas, cierres y creación neta de locales relevados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| Zona         | Aperturas  | Cierres    | Creación neta |
|--------------|------------|------------|---------------|
| <b>Total</b> | <b>297</b> | <b>196</b> | <b>101</b>    |
| Centro       | 67         | 52         | 15            |
| Norte        | 96         | 62         | 34            |
| Oeste        | 78         | 45         | 33            |
| Sur          | 56         | 37         | 19            |

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

# Zona Centro

## C.4

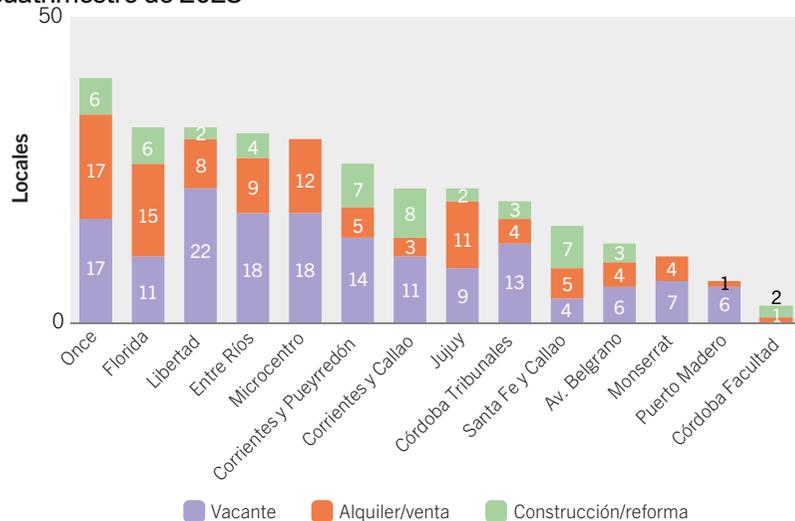
Indicadores seleccionados por eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| Eje                     | Tasa de ocupación (%) | Variación relevamiento previo (p.p) | Variación interanual (p.p) | Locales desocupados por cuadra |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Zona Centro</b>      | <b>91,0</b>           | <b>0,4</b>                          | <b>2,0</b>                 | <b>2,0</b>                     |
| Av. Belgrano            | 93,6                  | 0,0                                 | 1,0                        | 1,3                            |
| Córdoba Facultad        | 96,1                  | 0,1                                 | 5,4                        | 0,8                            |
| Córdoba Tribunales      | 88,4                  | -0,6                                | -0,6                       | 2,0                            |
| Corrientes y Callao     | 86,6                  | 0,7                                 | 4,3                        | 3,1                            |
| Corrientes y Pueyrredón | 94,2                  | -0,4                                | 3,4                        | 1,9                            |
| Entre Ríos              | 90,5                  | 0,9                                 | -1,8                       | 2,8                            |
| Florida                 | 89,4                  | 4,3                                 | 12,6                       | 3,2                            |
| Jujuy                   | 78,0                  | -4,0                                | -5,7                       | 3,1                            |
| Libertad                | 86,0                  | -0,4                                | -2,1                       | 6,4                            |
| Microcentro             | 69,4                  | 0,7                                 | -1,0                       | 3,0                            |
| Montserrat              | 91,7                  | 0,8                                 | 2,8                        | 1,6                            |
| Once                    | 93,8                  | 0,3                                 | -0,2                       | 1,8                            |
| Puerto Madero           | 91,8                  | 3,5                                 | 10,5                       | 0,4                            |
| Santa Fe y Callao       | 96,2                  | -0,5                                | 2,1                        | 1,1                            |

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

## G.6

Locales desocupados por estado según eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## G.7

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

# Zona Norte

## C.4

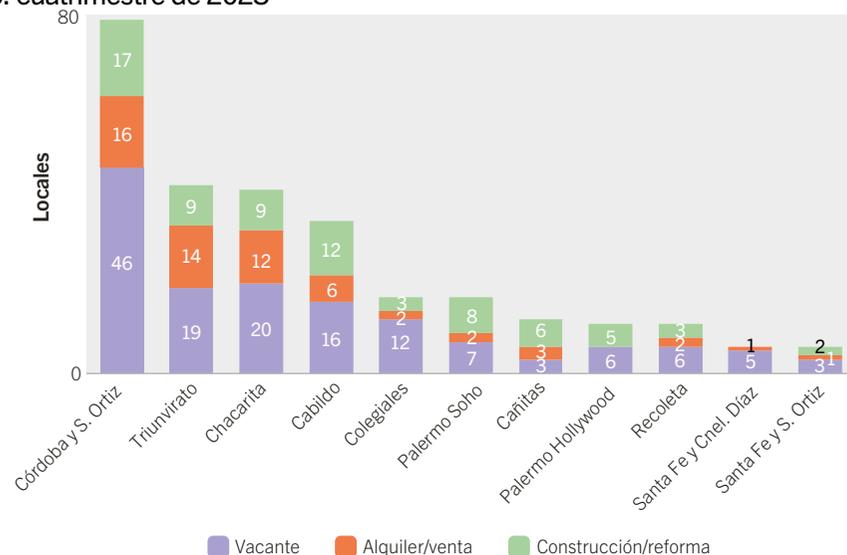
Indicadores seleccionados por eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| Eje                         | Tasa de ocupación (%) | Variación relevamiento previo (p.p) | Variación interanual (p.p) | Locales desocupados por cuadra |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Zona Norte</b>           | <b>92,0</b>           | <b>0,1</b>                          | <b>0,9</b>                 | <b>1,7</b>                     |
| Cabildo                     | 95,5                  | 0,0                                 | 2,5                        | 1,3                            |
| Cañitas                     | 88,2                  | -3,7                                | -0,7                       | 1,0                            |
| Chacarita                   | 87,7                  | -0,6                                | -1,8                       | 2,6                            |
| Colegiales                  | 94,4                  | 0,6                                 | 2,3                        | 1,1                            |
| Córdoba y Scalabrini Ortiz  | 83,6                  | -0,9                                | 0,2                        | 3,6                            |
| Palermo Hollywood           | 86,4                  | 4,7                                 | 6,7                        | 1,4                            |
| Palermo Soho                | 93,7                  | 0,0                                 | 1,0                        | 0,9                            |
| Recoleta                    | 89,2                  | 0,0                                 | -0,8                       | 1,2                            |
| Santa Fe y Coronel Díaz     | 97,9                  | 2,1                                 | 1,7                        | 0,7                            |
| Santa Fe y Scalabrini Ortiz | 96,9                  | 2,6                                 | 4,0                        | 0,7                            |
| Triunvirato                 | 92,1                  | -0,3                                | -1,3                       | 2,6                            |

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

## G.8

Locales desocupados por estado según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

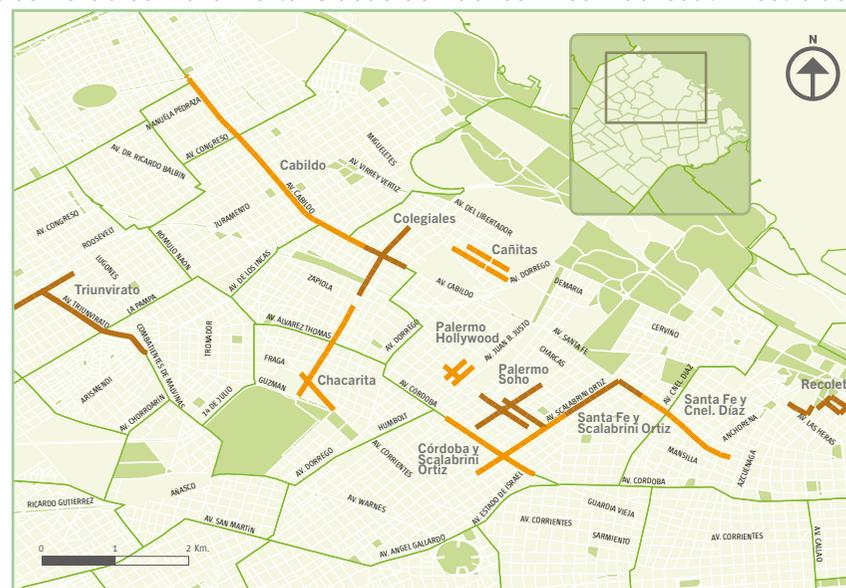


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Ejes comerciales

## M.2

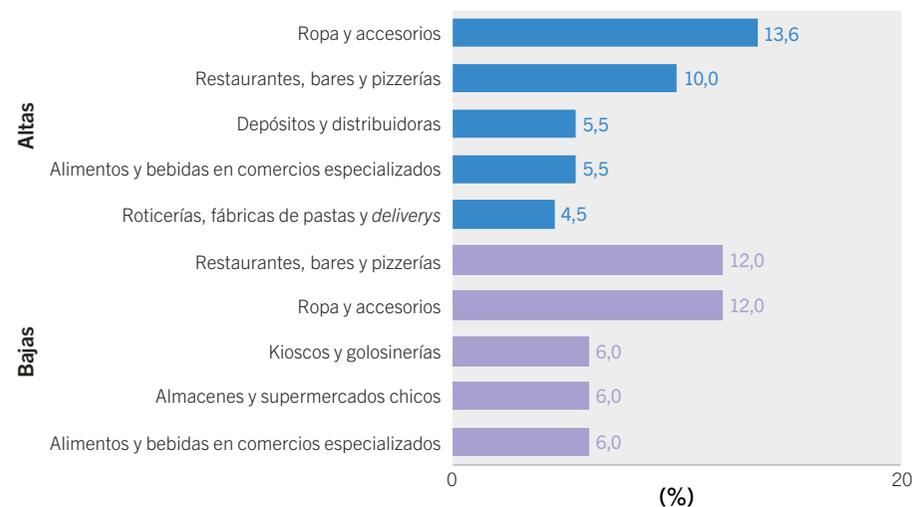
Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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. 2do. cuatrimestre de 2023



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

# Zona Oeste

## C.6

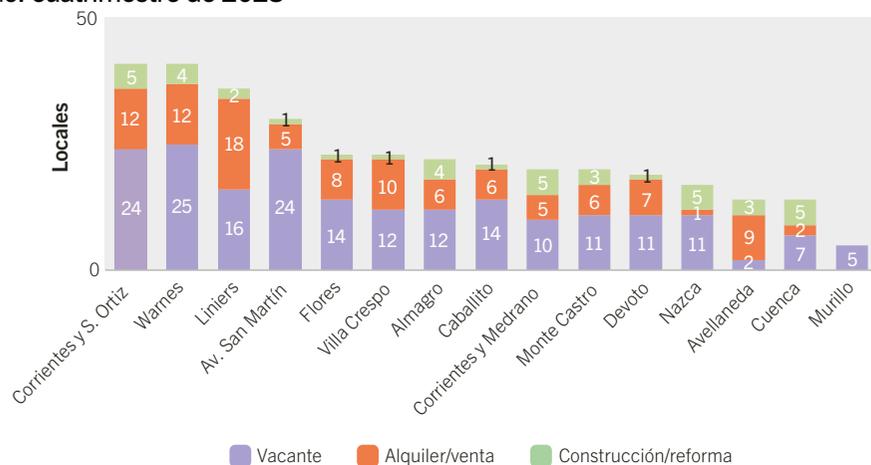
Indicadores seleccionados por eje. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| Eje                           | Tasa de ocupación (%) | Variación relevamiento previo (p.p) | Variación interanual (p.p) | Locales desocupados por cuadra |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Zona Oeste</b>             | <b>93,1</b>           | <b>0,7</b>                          | <b>0,8</b>                 | <b>1,9</b>                     |
| Almagro                       | 91,4                  | 0,8                                 | 0,4                        | 2,2                            |
| Av. San Martín                | 92,5                  | 1,0                                 | 3,3                        | 1,4                            |
| Avellaneda                    | 97,8                  | 2,5                                 | 0,3                        | 1,0                            |
| Caballito                     | 96,0                  | 0,4                                 | 0,6                        | 1,0                            |
| Corrientes y Medrano          | 93,5                  | 0,6                                 | 1,9                        | 1,5                            |
| Corrientes y Scalabrini Ortiz | 89,1                  | 1,3                                 | 2,1                        | 3,2                            |
| Cuenca                        | 95,0                  | -0,7                                | -1,4                       | 1,8                            |
| Devoto                        | 91,3                  | -0,9                                | -0,8                       | 2,7                            |
| Flores                        | 95,8                  | 0,4                                 | 0,9                        | 1,2                            |
| Liniers                       | 91,0                  | 1,4                                 | 3,0                        | 2,4                            |
| Monte Castro                  | 93,3                  | 0,6                                 | -1,7                       | 2,5                            |
| Murillo                       | 88,4                  | 0,3                                 | 7,4                        | 1,7                            |
| Nazca                         | 89,0                  | -3,6                                | -4,4                       | 2,8                            |
| Villa Crespo                  | 89,4                  | 1,0                                 | 1,5                        | 2,1                            |
| Warnes                        | 87,6                  | 0,0                                 | 0,0                        | 2,6                            |

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

## G.10

Locales desocupados por estado según eje. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

Ejes comerciales

## M.3

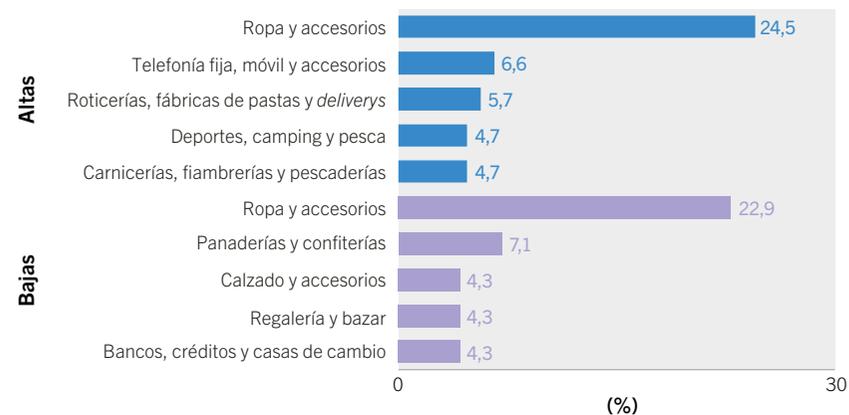
Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## G.11

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

# Zona Sur

## C.6

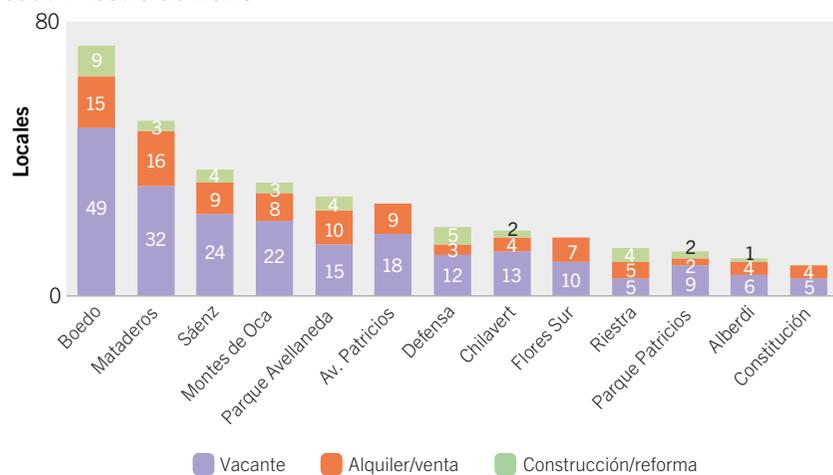
Indicadores seleccionados por eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023

| Eje               | Tasa de ocupación (%) | Variación relevamiento previo (p.p) | Variación interanual (p.p) | Locales desocupados por cuadra |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Zona Sur</b>   | <b>90,0</b>           | <b>0,5</b>                          | <b>0,4</b>                 | <b>2,2</b>                     |
| Alberdi           | 92,8                  | 0,7                                 | 0,1                        | 1,6                            |
| Av. Patricios     | 85,5                  | -2,2                                | 1,1                        | 2,7                            |
| Boedo             | 89,2                  | 0,0                                 | -2,5                       | 2,2                            |
| Chilavert         | 94,7                  | 1,4                                 | 1,4                        | 1,1                            |
| Constitución      | 92,3                  | 0,9                                 | 2,5                        | 1,5                            |
| Defensa           | 89,8                  | 3,6                                 | 7,4                        | 2,5                            |
| Flores Sur        | 88,7                  | 1,4                                 | -0,7                       | 3,4                            |
| Mataderos         | 90,7                  | 0,7                                 | 0,1                        | 2,0                            |
| Montes de Oca     | 90,0                  | 0,6                                 | 1,2                        | 1,7                            |
| Parque Avellaneda | 83,2                  | -1,2                                | 0,8                        | 3,6                            |
| Parque Patricios  | 93,6                  | 0,0                                 | -2,4                       | 1,9                            |
| Riestra           | 91,4                  | 0,6                                 | 3,2                        | 2,0                            |
| Sáenz             | 85,8                  | 0,0                                 | 0,7                        | 4,6                            |

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

## G.12

Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## M.4

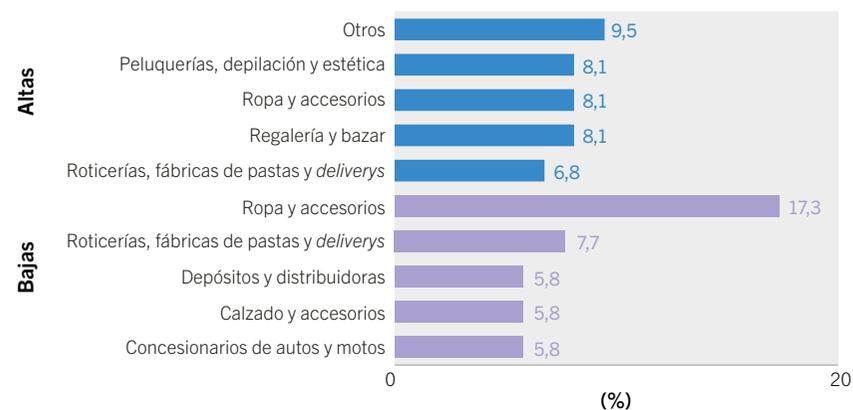
Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2023



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

## G.13

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 encuentra 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.

**Alta:** actividad comercial que comienza en el período estudiado, es decir, asociada a locales que empiezan a funcionar, sean creaciones o cambios de rubro.

**Baja:** actividad comercial que finaliza en el período estudiado, es decir, asociada a locales que dejan de funcionar, sean cierres o cambios de rubro.

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, por mil. 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.

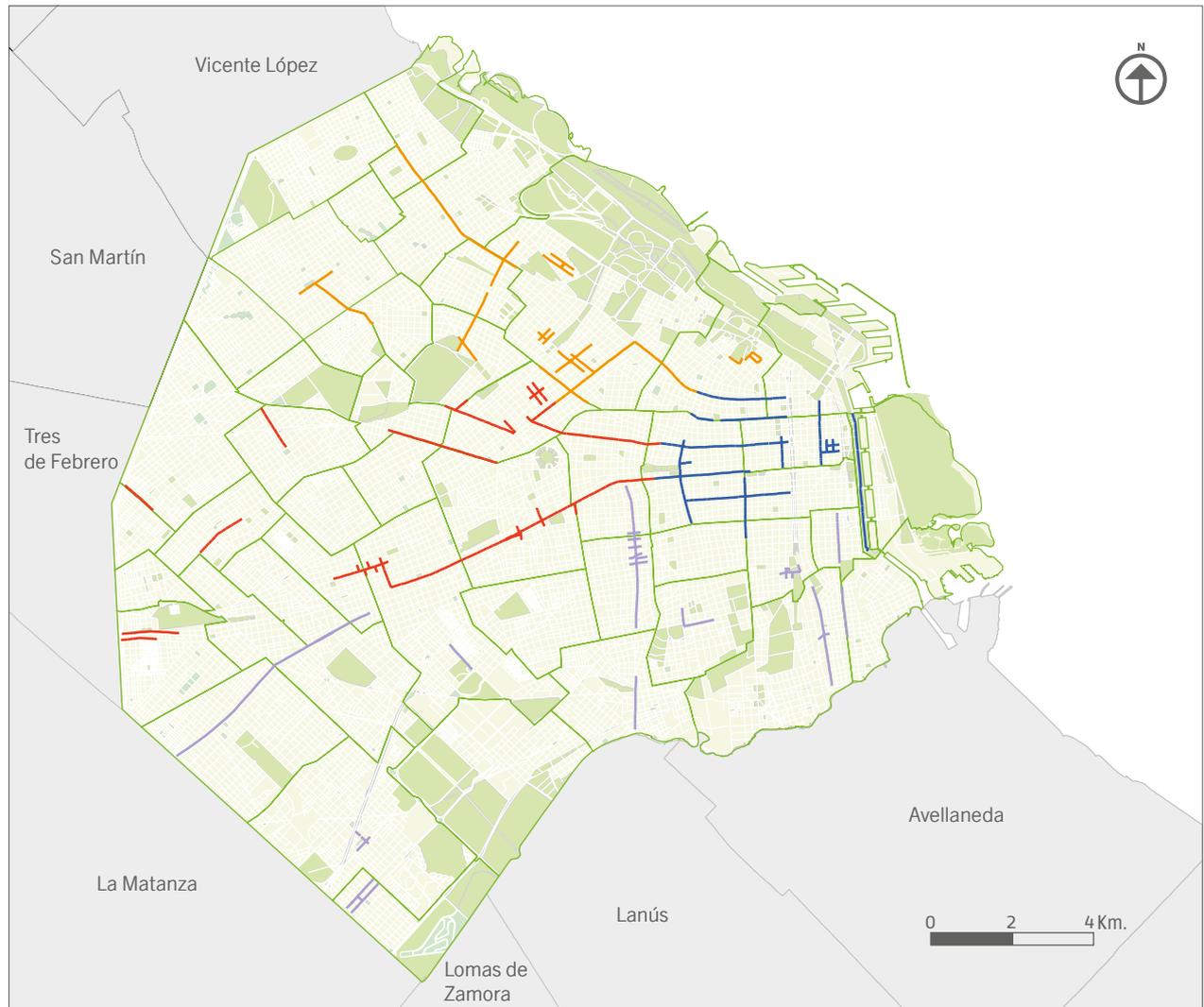
**Tasa de cierre:** cociente de la cantidad de cierres sobre los locales relevados, por mil. Se entiende como cierre a los comercios que dejaron de funcionar, pasando a estar desocupados o que se extinguen como tales, destinándose a usos no comerciales (residencia familiar, espacio público, etc.).

**Tasa de cambio de rubro:** cociente de la cantidad de locales que verificaron un cambio de rubro sobre el total de locales relevados, por mil.

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.

**M.5**

Ejes comerciales por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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.