

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Informe de resultados | **1827**



Enero de 2024

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



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 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 último cuatrimestre del año, 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 3er. cuatrimestre de 2023 se contabilizó la presencia de 15.474 locales en los 53 ejes comerciales relevados. La tasa de ocupación se ubicó en 91,7%, sin cambios respecto del cuatrimestre anterior y con una variación interanual positiva de 0,9 puntos porcentuales –p.p.–. Los locales desocupados totalizaron 1.283 con una concentración mayoritaria en estado vacante (57,0%), seguidos de los ofrecidos en alquiler o venta (un cuarto del total).

Los ejes del Oeste computaron la mayor participación de relevados con casi un tercio del total (5.025 unidades) y al mismo tiempo, la densidad comercial más alta, con 27 locales promedio por cuadra. Los agrupados en Centro, Norte y Sur presentaron un peso relativamente homogéneo en torno al 22,5%.

Desde el inicio del operativo la zona Oeste se alza con la mayor tasa de ocupación, en particular en este cuatrimestre alcanzó el 92,9%. La porción más baja de ocupados quedó en manos del Sur (90,0%). En este relevamiento todas las zonas mejoraron sus niveles de ocupación en términos interanuales –en mayor medida el Centro– mientras que, interrelevamiento, la tendencia fue de estabilidad, con leve suba en el Centro y mínima baja en el Oeste.

Sobre la rotación de locales, los valores absolutos arrojaron 306 aperturas, 261 cierres y un resultado neto de 45 nuevas unidades relevadas (creación neta), con la mayor proporción de creaciones en el Sur y Centro. Mientras que en el Oeste se alcanzó una variación negativa producto de una cuantía de cierres superior a la de aperturas. El Norte se alzó como la zona con más rotación –en promedio 57 locales por cada mil relevados evidenciaron alguna modificación respecto del relevamiento pasado– y en el Oeste se observó el menor movimiento, con un indicador de 41 por mil.

Indumentaria, textiles y calzado agrupó el 25,2% de los locales activos con una fuerte incidencia en la zona Oeste (un tercio del total) por la presencia de ejes centrados casi exclusivamente en 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 el Norte.

El eje que mostró la mayor vacancia fue Microcentro con una porción de desocupados del 30,9%¹, seguido de Jujuy, Parque Avellaneda y Cañitas, con tasas entre el 16,5% y el 20,0%. Si se considera el indicador de establecimientos vacíos por cuadra, el valor más alto se registró en Libertad (5,6 unidades) y en Sáenz (4,4). Por su parte, se registraron tasas de ocupación que superaron el 96% en Córdoba Facultad, Santa Fe y Callao y Avellaneda. En especial, este último eje alcanzó los registros más altos de ocupación (98,0%) y densidad comercial (46,3 relevados por cuadra) del cuatrimestre.

Por último, se observaron mejoras en materia de ocupación de locales en Palermo Hollywood (+2,5 p.p.), Corrientes y Callao (+2,4 p.p.), Córdoba y Scalabrini Ortiz (+2,3 p.p.) y Av. Patricios (+2,2 p.p.). En tanto, Santa Fe y Scalabrini Ortiz, Santa Fe y Coronel Díaz y Cañitas mostraron los peores resultados, con caídas interrelevamiento entre 2,0 p.p. y 4,7 p.p.

1 Este resultado contrasta fuertemente con los registros históricos del eje que arrojaban una desocupación en torno al 5,0% a finales de 2015 y es consecuencia directa de los cambios en la dinámica del trabajo tras la pandemia.

Resultados generales

C.1

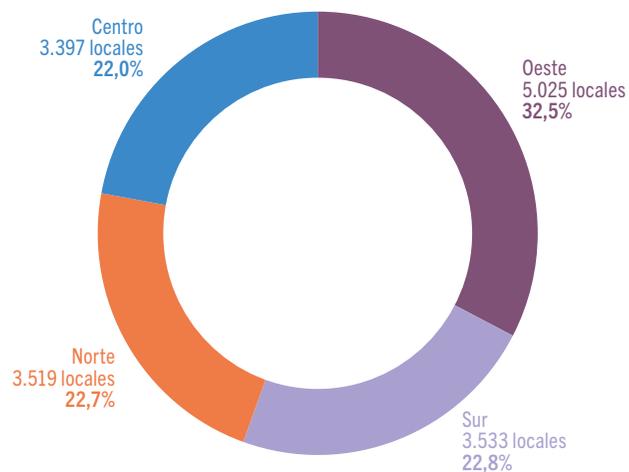
Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Indicador	Valor
Locales relevados	15.474
Locales ocupados	14.191
Tasa de ocupación	91,7%
Variación relevamiento previo	+0,0 p.p.
Variación interanual	+0,9 p.p.
Locales desocupados	1.283
Vacante	731
En alquiler/venta	325
Construcción/reforma	227
Tasa de desocupación	8,3%
Locales desocupados por cuadra	1,9

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

G.1

Distribución porcentual de locales relevados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

G.2

Tasa de ocupación. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2022/3er. cuatrimestre de 2023



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

G.3

Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

C.2

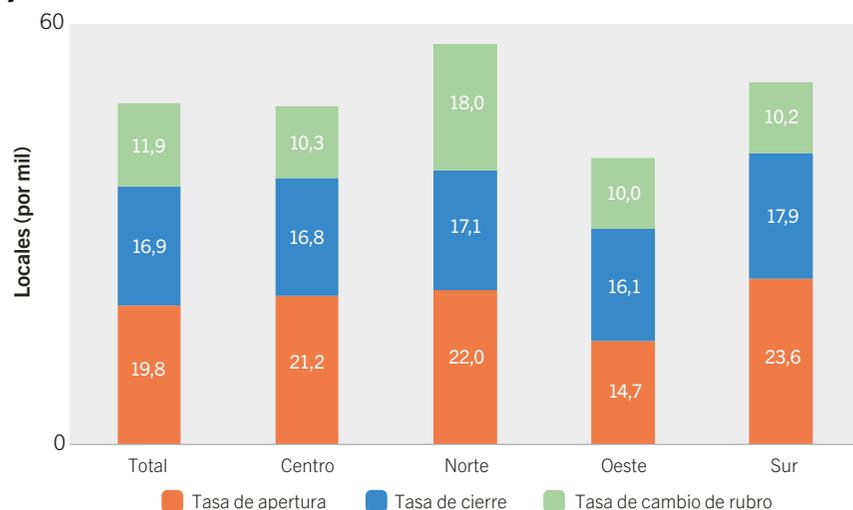
Distribución porcentual de rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Rubro de actividad	Total	Centro	Norte	Oeste	Sur
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Principales 10 rubros	86,2	87,6	86,1	87,2	83,6
Indumentaria, textiles y calzado	25,2	24,9	23,6	33,3	15,1
Alimentos y bebidas	15,4	13,1	16,4	14,2	18,4
Alojamiento y comida	11,0	12,2	14,0	8,4	10,6
Bienes culturales y deportivos	7,7	10,0	7,9	7,1	6,0
Hogar, electrodomésticos y muebles	6,2	10,0	6,3	4,7	4,5
Otras ventas al por menor	6,2	9,1	5,3	4,1	7,2
Servicios personales y de asociaciones	4,0	2,1	3,9	3,8	6,3
Materiales para la casa y construcción	4,0	1,6	3,3	2,9	8,6
Farmacia, perfumería e insumos médicos	3,8	4,1	4,3	3,6	3,4
Automotores y combustible	2,9	0,6	1,1	5,2	3,6
Resto	13,8	12,4	13,9	12,8	16,4

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

G.4

Tasas de apertura, cierre y cambio de rubro (cada mil locales relevados) por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

G.5

Altas y bajas de locales ocupados por rubro de actividad. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

C.3

Aperturas, cierres y creación neta de locales relevados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Zona	Aperturas	Cierres	Creación neta
Total	306	261	45
Centro	72	57	15
Norte	77	60	17
Oeste	74	81	-7
Sur	83	63	20

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

Zona Centro

C.4

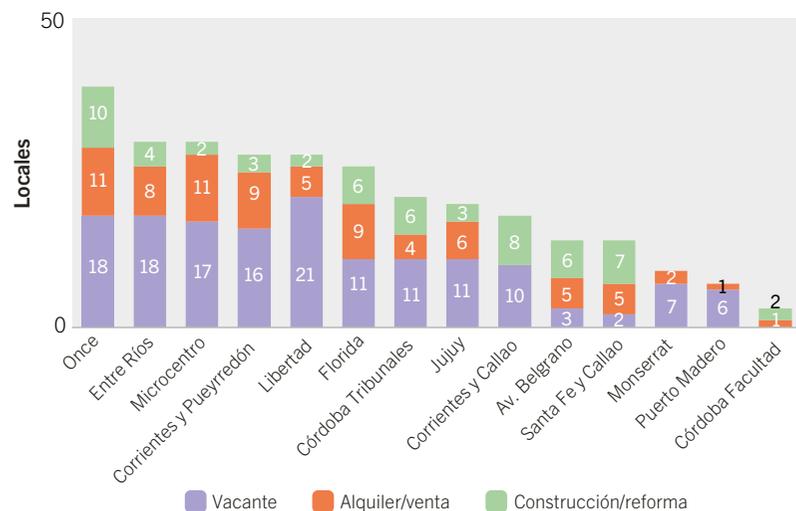
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p)	Variación interanual (p.p)	Locales desocupados por cuadra
Zona Centro	91,6	0,5	2,2	1,9
Av. Belgrano	93,2	-0,5	0,6	1,4
Córdoba Facultad	96,1	0,0	5,4	0,8
Córdoba Tribunales	87,9	-0,4	0,1	2,1
Corrientes y Callao	89,0	2,4	3,7	2,6
Corrientes y Pueyrredón	93,7	-0,5	0,9	2,0
Entre Ríos	90,8	0,2	-0,4	2,7
Florida	91,4	2,0	10,5	2,6
Jujuy	80,0	2,0	-1,6	2,9
Libertad	87,8	1,7	3,1	5,6
Microcentro	69,1	-0,3	4,5	3,0
Montserrat	93,2	1,5	5,6	1,3
Once	93,9	0,2	-0,9	1,8
Puerto Madero	91,8	0,0	9,4	0,4
Santa Fe y Callao	96,7	0,5	1,9	1,0

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

G.6

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

M.1

Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

G.7

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

Zona Norte

C.5

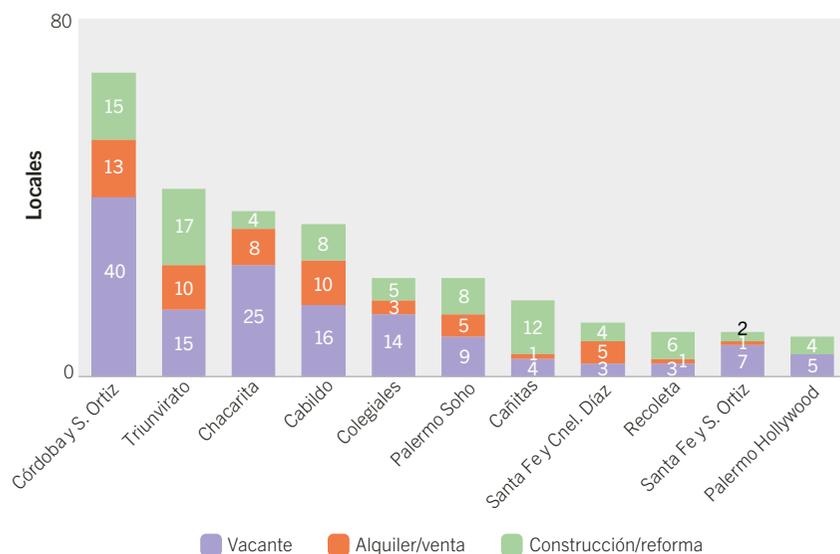
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p)	Variación interanual (p.p)	Locales desocupados por cuadra
Zona Norte	92,0	0,0	0,5	1,7
Cabildo	95,5	0,0	1,6	1,3
Cañitas	83,5	-4,7	-6,4	1,4
Chacarita	89,0	1,3	-0,3	2,3
Colegiales	92,8	-1,6	-0,3	1,5
Córdoba y Scalabrini Ortiz	85,9	2,3	2,4	3,1
Palermo Hollywood	88,9	2,5	7,2	1,1
Palermo Soho	93,3	0,6	2,3	1,2
Recoleta	90,5	1,3	0,4	1,1
Santa Fe y Coronel Díaz	95,9	-2,0	-1,7	1,3
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	94,9	-2,0	2,0	1,1
Triunvirato	92,1	0,0	-1,5	2,6

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

G.8

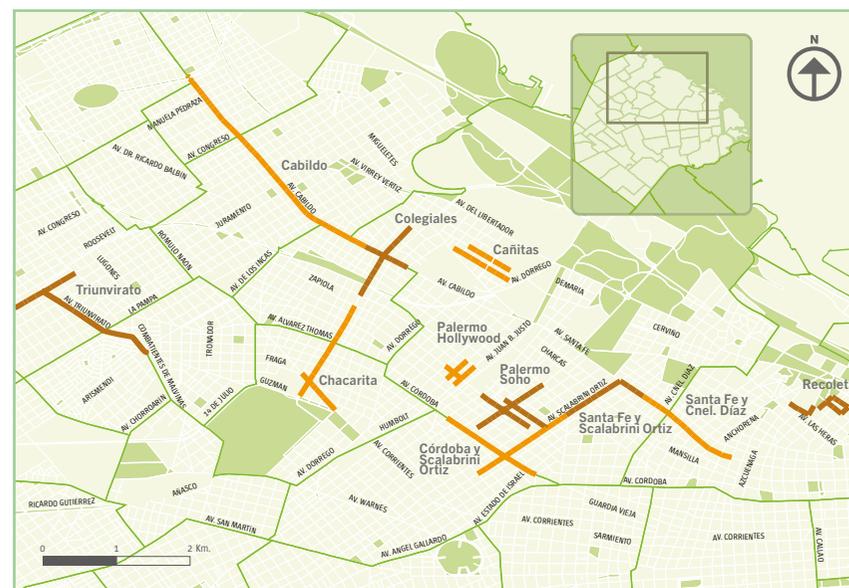
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

M.2

Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

G.9

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

Zona Oeste

C.6

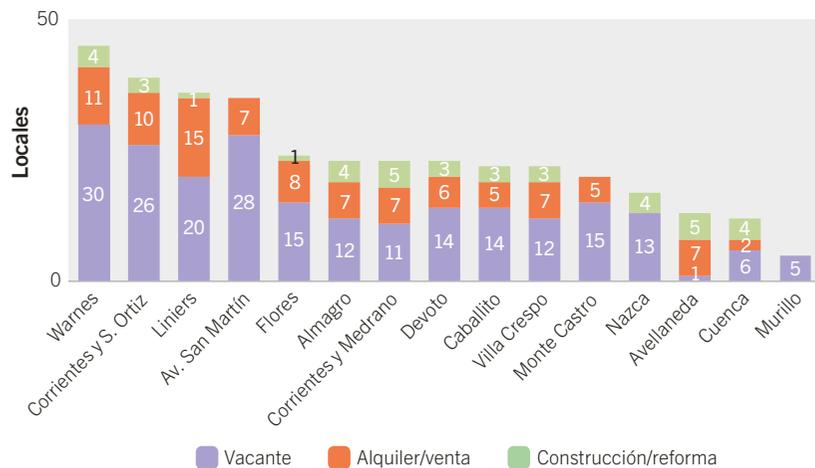
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p)	Variación interanual (p.p)	Locales desocupados por cuadra
Zona Oeste	92,9	-0,3	0,1	1,9
Almagro	90,8	-0,5	-0,1	2,3
Av. San Martín	91,4	-1,2	0,8	1,7
Avellaneda	98,0	0,2	-0,6	0,9
Caballito	95,8	-0,2	0,4	1,0
Corrientes y Medrano	92,6	-1,0	0,6	1,8
Corrientes y Scalabrini Ortiz	89,6	0,5	2,6	3,0
Cuenca	95,7	0,7	-1,1	1,5
Devoto	89,5	-1,8	-1,8	3,3
Flores	95,7	-0,2	0,4	1,3
Liniers	91,1	0,1	2,2	2,4
Monte Castro	93,4	0,0	-2,0	2,5
Murillo	88,4	0,0	0,3	1,7
Nazca	89,0	0,0	-3,1	2,8
Villa Crespo	89,9	0,5	1,9	2,0
Warnes	86,4	-1,2	-0,9	2,8

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

G.10

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

M.3

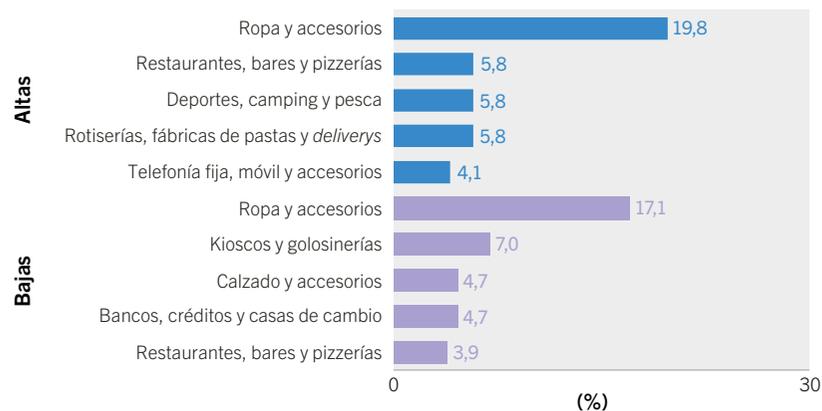
Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

G.11

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

Zona Sur

C.7

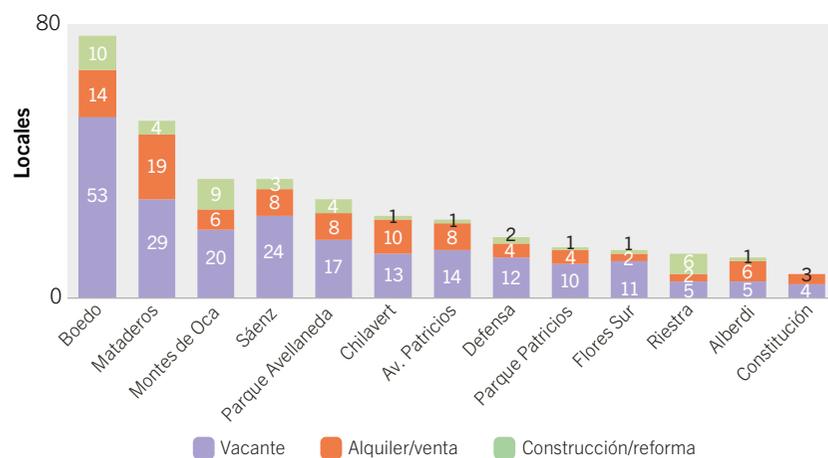
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p)	Variación interanual (p.p)	Locales desocupados por cuadra
Zona Sur	90,0	0,0	1,0	2,2
Alberdi	92,2	-0,6	-1,9	1,7
Av. Patricios	87,6	2,2	2,7	2,3
Boedo	88,7	-0,5	-0,3	2,3
Chilavert	93,4	-1,4	0,9	1,4
Constitución	94,0	1,7	3,4	1,2
Defensa	91,0	1,2	7,8	2,3
Flores Sur	90,7	2,0	2,1	2,8
Mataderos	90,6	-0,1	0,9	2,0
Montes de Oca	89,4	-0,5	1,0	1,8
Parque Avellaneda	83,3	0,1	-1,1	3,6
Parque Patricios	92,6	-1,0	-2,0	2,1
Riestra	92,0	0,6	1,2	1,9
Sáenz	86,7	0,9	2,1	4,4

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

G.12

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

M.4

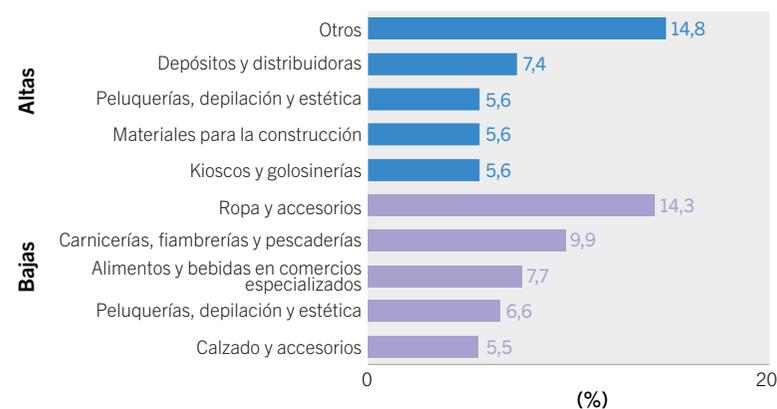
Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

G.13

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2023



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

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/reforma 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 DGESYC 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. 3er. cuatrimestre de 2023



Ejes por zona

— Centro — Norte — Oeste — Sur

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

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