

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

Informe de resultados | **1861**



Mayo de 2024

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



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

El siguiente trabajo presenta información sobre la dinámica de la ocupación comercial en un conjunto definido de trazados comerciales (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 1er. 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 1er. cuatrimestre de 2024 se contabilizó la presencia de 15.495 locales en los 53 ejes comerciales relevados. La tasa de ocupación se ubicó en 91,3% y alcanzó la primera baja interrelevamiento (-0,4 puntos porcentuales –p.p.–) desde el inicio de la medición en el 3er. cuatrimestre de 2022. La comparación interanual fue positiva en el margen (+0,1 p.p.). Los locales desocupados totalizaron 1.351 con una concentración mayoritaria en estado vacante (58,8%), seguidos de los ofrecidos en alquiler o venta (un cuarto del total).

La zona Oeste se alzó con la mayor tasa de ocupación, 92,4%, aunque muy cercana al promedio de los ejes del Norte. Por el contrario, la proporción más baja de ocupados se verificó en la zona Sur (88,9%). En este relevamiento todas las zonas disminuyeron sus niveles de ocupación respecto de la situación de fines de 2023, con excepción de la zona Norte. En términos interanuales el Sur computó la única variación negativa del período.

El empeoramiento de los niveles de ocupación de locales se observó en gran parte de los nodos comerciales más importantes del centro, oeste y sur de la Ciudad. En esta última zona la totalidad de los ejes –excepto Riestra– computó menor incidencia de ocupados en el total de relevados. Contrariamente, la mayor parte de los ejes del corredor norte –7 de cada 10– lograron sostener o mejorar la proporción

de locales en actividad en el inicio de 2024. Como indicador general de la situación de la ocupación comercial, el operativo relevó tasas de desocupación más altas en el 68% de los ejes estudiados.

En especial, la mayor vacancia se observó en Microcentro con una porción de desocupados del 32%, seguido de Jujuy, Parque Avellaneda y Palermo Hollywood, con tasas entre el 17% y el 19%. Si se considera el indicador de establecimientos vacíos por cuadra, el valor más elevado se registró en Libertad (5,6 unidades) y en Sáenz (4,5).

Sobre la dinámica de los locales, el Sur se alzó como la zona con más rotación: en promedio 53 locales por cada mil relevados evidenciaron alguna modificación respecto del operativo pasado. La zona computó a su vez los registros más altos de cierre y cambio de rubro del conjunto. La situación de mayor estabilidad relativa se alcanzó en el Oeste, con un indicador de rotación de 36 unidades por mil.

Indumentaria, textiles y calzado agrupó un cuarto de los comercios 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.

Resultados generales

C.1

Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

Indicador	Valor
Locales relevados	15.495
Locales ocupados	14.144
Tasa de ocupación	91,3%
Variación relevamiento previo	-0,4 p.p.
Variación interanual	+0,1 p.p.
Locales desocupados	1.351
Vacante	795
En alquiler/venta	335
Construcción/reforma	221
Tasa de desocupación	8,7%
Locales desocupados por cuadra	2,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio 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. 1er. cuatrimestre de 2024

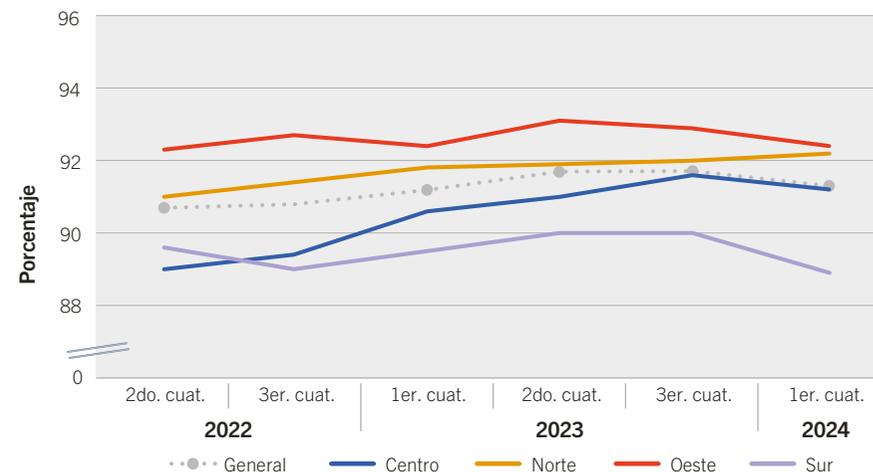
Rubro de actividad	Total	Centro	Norte	Oeste	Sur
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Principales 10 rubros	86,3	87,7	86,1	87,2	83,8
Indumentaria, textiles y calzado	25,2	24,7	23,6	33,5	14,9
Alimentos y bebidas	15,3	13,0	16,3	14,0	18,4
Alojamiento y comida	11,1	12,3	14,0	8,5	10,7
Bienes culturales y deportivos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

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

Ejes comerciales

G.1

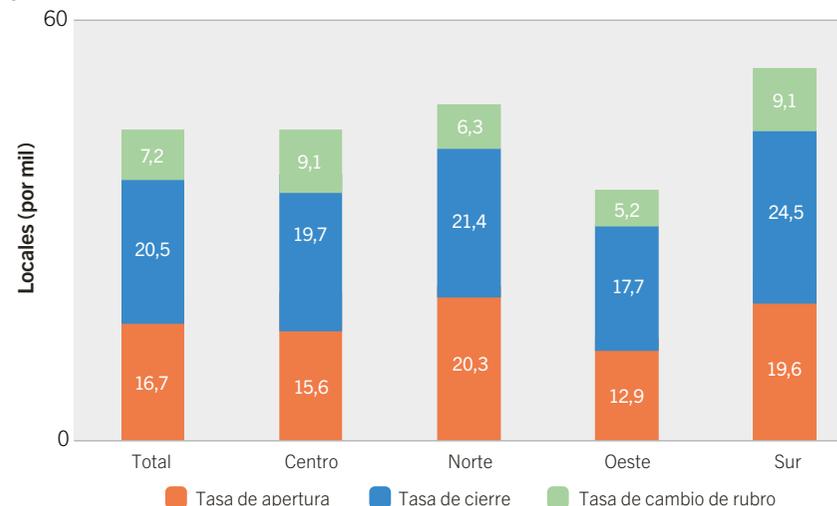
Tasa de ocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2022/1er. cuatrimestre de 2024



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

G.2

Tasas de apertura, cierre y cambio de rubro (cada mil locales relevados) por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

Zona Centro

C.3

Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Centro	91,2	-0,4	0,6	2,0
Av. Belgrano	93,2	0,0	-0,4	1,4
Córdoba Facultad	93,4	-2,7	-2,6	1,3
Córdoba Tribunales	86,7	-1,2	-2,2	2,3
Corrientes y Callao	90,4	1,3	4,5	2,3
Corrientes y Pueyrredón	93,5	-0,2	-1,1	2,1
Entre Ríos	90,5	-0,3	0,9	2,8
Florida	91,7	0,4	6,6	2,5
Jujuy	80,8	0,8	-1,2	2,7
Libertad	87,8	0,0	1,4	5,6
Microcentro	68,0	-1,0	-0,6	3,1
Montserrat	91,0	-2,2	0,1	1,7
Once	94,0	0,1	0,6	1,7
Puerto Madero	89,4	-2,4	1,2	0,5
Santa Fe y Callao	95,2	-1,4	-1,5	1,4

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

G.3

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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. 1er. cuatrimestre de 2024



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

G.4

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

Zona Norte

C.4

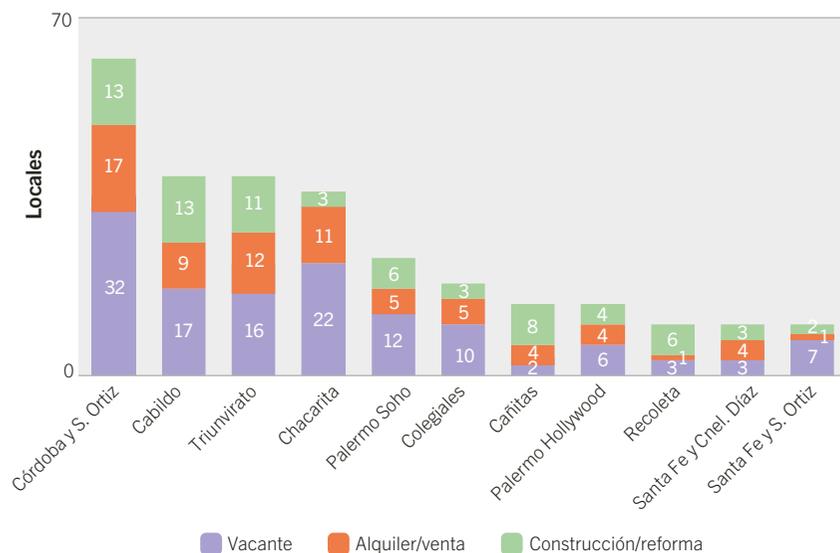
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Norte	92,2	0,2	0,4	1,7
Cabildo	94,9	-0,7	-0,6	1,4
Cañitas	86,4	2,9	-5,5	1,2
Chacarita	89,1	0,2	0,9	2,3
Colegiales	94,1	1,3	0,3	1,2
Córdoba y Scalabrini Ortiz	87,0	1,1	2,5	2,8
Palermo Hollywood	82,9	-6,0	1,2	1,8
Palermo Soho	93,0	-0,3	0,4	1,2
Recoleta	90,7	0,2	1,4	1,1
Santa Fe y Coronel Díaz	96,6	0,7	0,7	1,1
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	94,9	0,0	0,5	1,1
Triunvirato	92,7	0,6	0,2	2,4

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

G.5

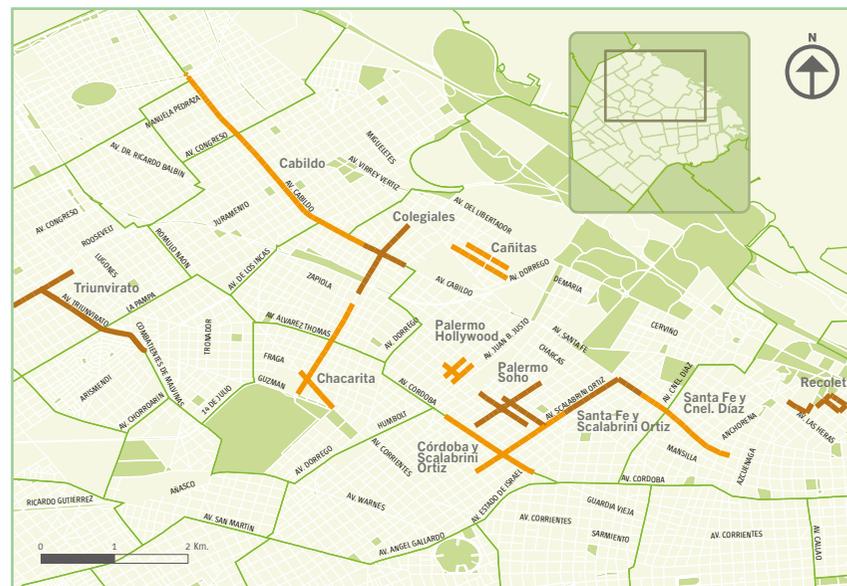
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

M.2

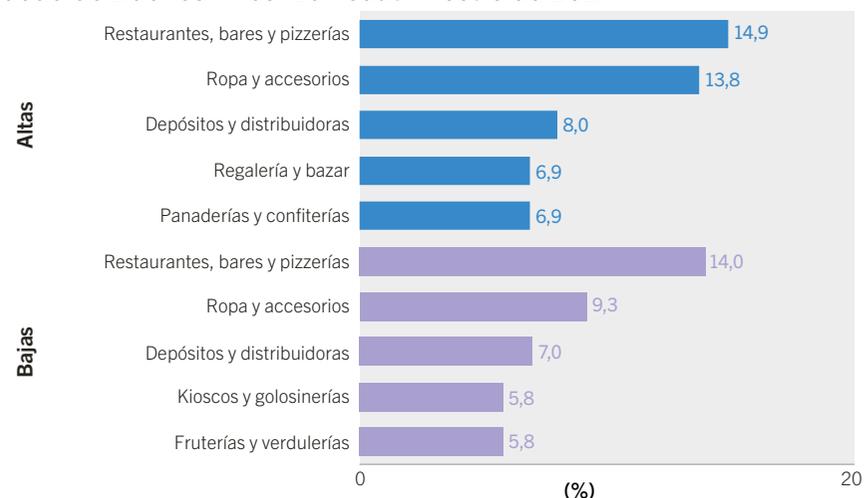
Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

G.6

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

Zona Oeste

C.5

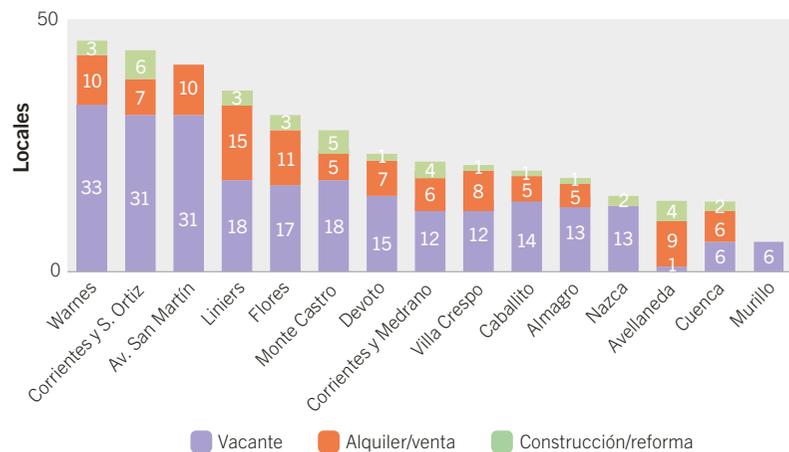
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Oeste	92,4	-0,4	0,0	2,1
Almagro	92,5	1,5	1,9	1,9
Av. San Martín	89,9	-1,5	-1,6	2,0
Avellaneda	97,8	-0,1	2,5	1,0
Caballito	96,2	0,6	0,6	1,0
Corrientes y Medrano	92,9	0,0	0,0	1,7
Corrientes y Scalabrini Ortiz	88,4	-1,3	0,6	3,4
Cuenca	95,0	-0,7	-0,7	1,8
Devoto	89,5	0,5	-2,7	3,3
Flores	94,4	-1,3	-1,1	1,6
Liniers	91,1	-0,2	1,5	2,4
Monte Castro	90,7	-2,6	-2,0	3,5
Murillo	86,4	-2,3	-1,7	2,0
Nazca	90,3	1,3	-2,4	2,5
Villa Crespo	90,3	0,5	1,8	1,9
Warnes	86,1	-0,3	-1,5	2,9

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

G.7

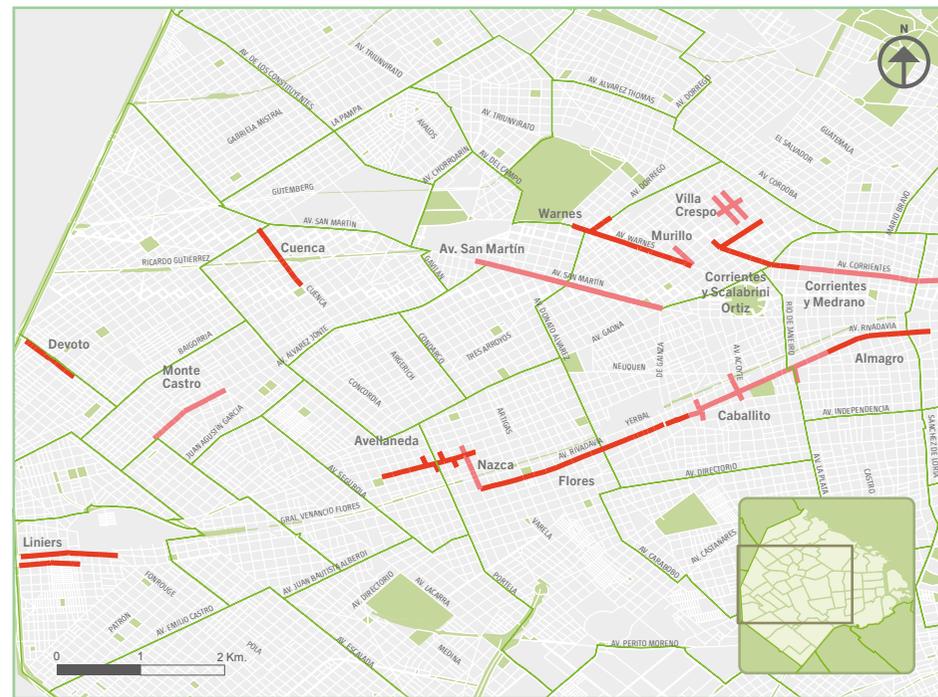
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

M.3

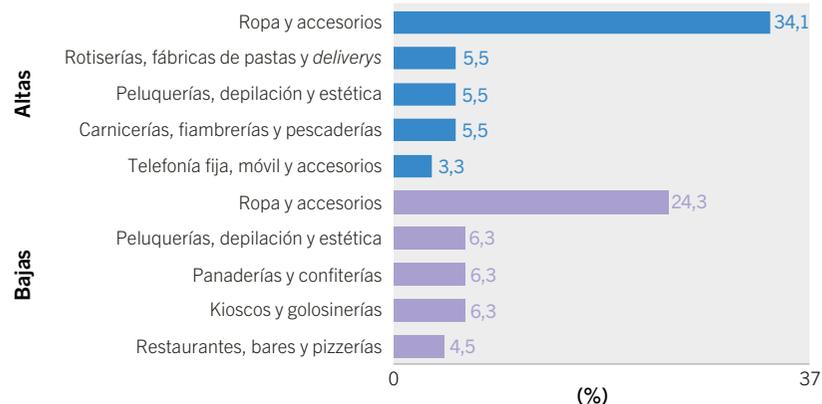
Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

G.8

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

Zona Sur

C.6

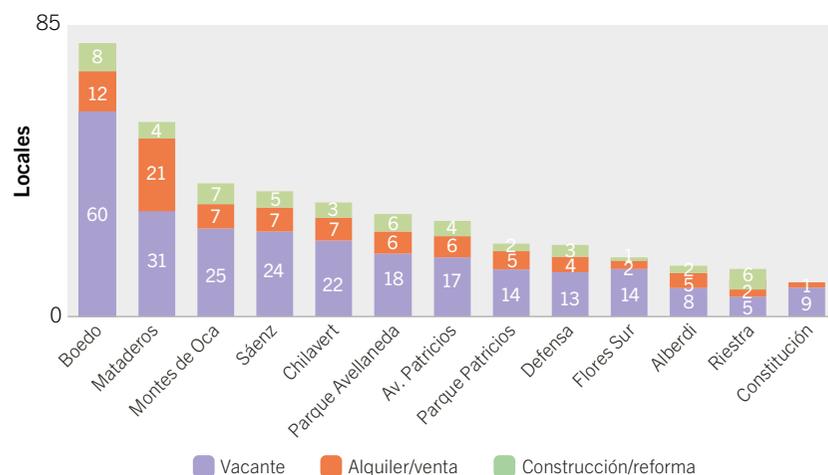
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Sur	88,9	-1,1	-0,6	2,5
Alberdi	90,3	-1,9	-1,8	2,1
Av. Patricios	85,5	-2,2	-2,2	2,7
Boedo	88,3	-0,4	-0,9	2,4
Chilavert	91,2	-2,1	-2,1	1,9
Constitución	92,5	-1,5	1,0	1,7
Defensa	90,0	-1,0	3,7	2,5
Flores Sur	88,6	-2,1	1,3	3,4
Mataderos	89,9	-0,7	-0,1	2,2
Montes de Oca	88,3	-1,2	-1,1	2,1
Parque Avellaneda	82,8	-0,6	-1,6	3,8
Parque Patricios	89,6	-3,0	-4,0	3,0
Riestra	92,0	0,0	1,2	1,9
Sáenz	86,4	-0,3	0,6	4,5

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

G.9

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

M.4

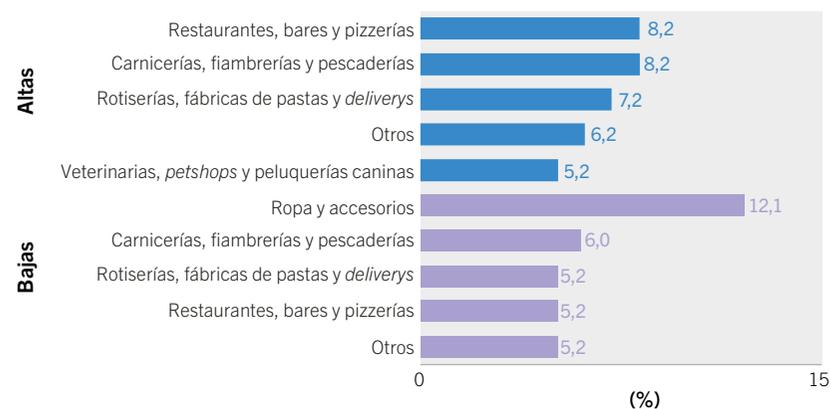
Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

G.10

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



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

Aspectos metodológicos

El relevamiento periódico que lleva adelante la DGESYC 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. 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).

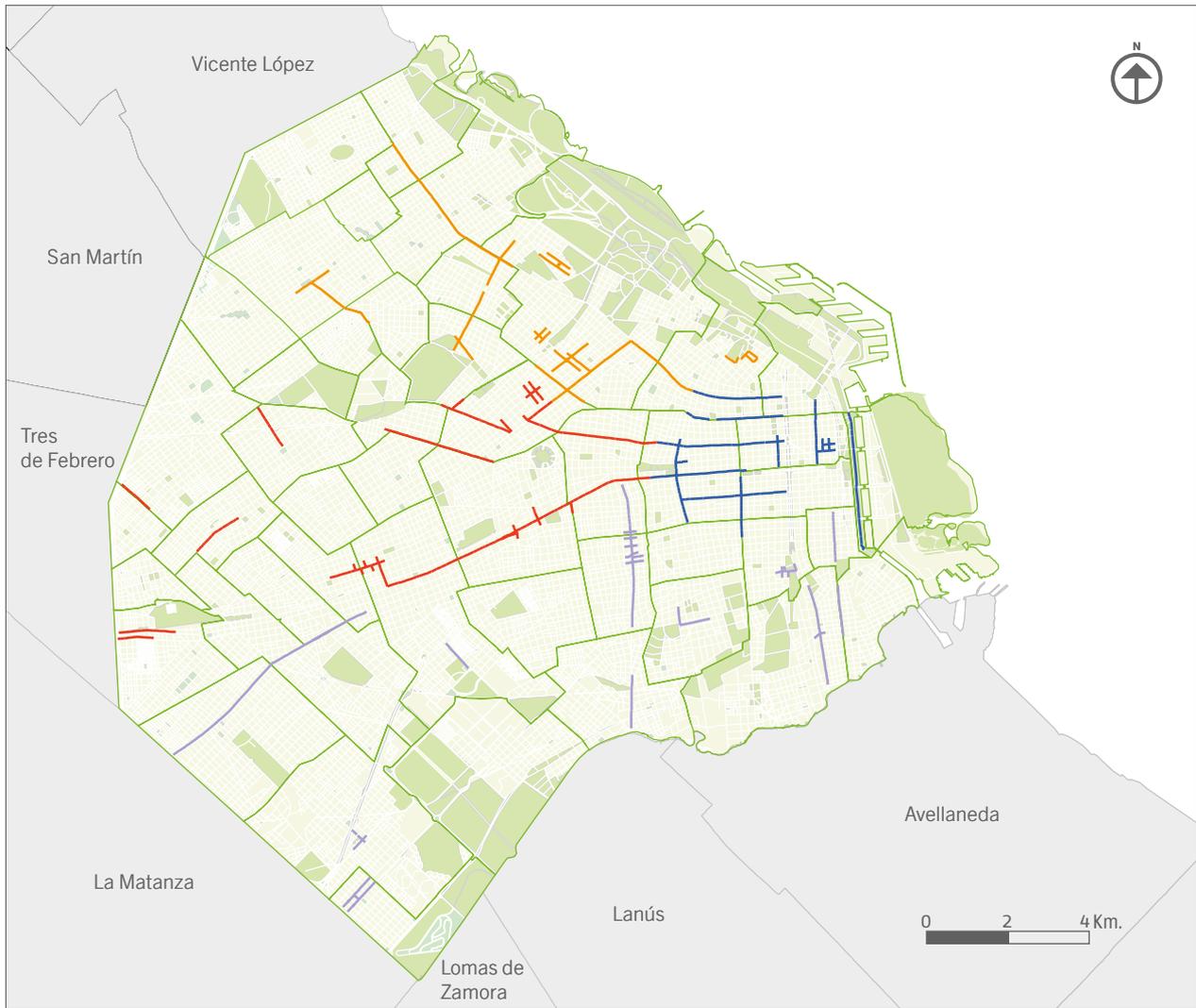
Tasa de apertura: cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, por mil. Se considera apertura tanto a la creación de establecimientos comerciales por finalización de obra civil como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados.

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.

M.5

Ejes comerciales por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2024



Ejes por zona

— Centro — Norte — Oeste — Sur

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

Fecha de publicación: 24/05/2024

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