

# Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.

2do. cuatrimestre de 2024

Informe de resultados | 1891



# Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

El siguiente trabajo presenta información sobre la dinámica de la ocupación comercial en un conjunto definido de arterias comerciales (53 ejes) elegidas en función de la densidad de locales y su ubicación geográfica. Los resultados brindan una referencia periódica y significativa de la evolución de la tasa de ocupación y desocupación y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes. En este trabajo se presenta la información correspondiente al 2do. 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 2do. cuatrimestre de 2024 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 90,7% y alcanzó la primera baja interanual (-1,0 puntos porcentuales -p.p.-) tras tres períodos consecutivos de crecimiento. Por su parte, en la medición interrelevamiento se registró la segunda caída consecutiva (-0,6 p.p.). Del total de locales relevados, 15.527 unidades, 1.444 se hallaron desocupados, con una concentración mayoritaria en estado vacante (58,7%) seguidos de los ofrecidos en alquiler o venta.

En promedio, los ejes del Oeste mostraron la menor desocupación del período -7,9%- mientras que en el Sur se registró la mayor: el 12,3% de los locales relevados en las principales áreas comerciales del sur porteño se encontró sin actividad. En este relevamiento, todas las zonas disminuyeron sus niveles de ocupación respecto de la situación inmediata previa; sobresale la intensidad de la baja en el Sur y el cambio de tendencia en el Norte (única zona que había logrado mantener su ocupación en alza el cuatrimestre anterior). En términos interanuales, el Sur y Oeste computaron los descensos más pronunciados (-2,2 p.p. y -1,0 p.p., respectivamente).

Nuevamente, el operativo detectó la mayor vacancia de locales en Microcentro, con una porción de desocupados del 30,6%, seguido de Jujuy, Parque Avellaneda y Palermo Hollywood, con tasas entre el 18% y 19%. Si se considera el indicador de establecimientos vacíos por cuadra, el valor más elevado se registró en Libertad y en Sáenz, con más de 5 unidades por cuadra.

Sobre la dinámica de rotación de locales, el Norte se alzó como la zona con mayor movimiento: en promedio 50 locales por cada mil relevados evidenciaron alguna modificación respecto del operativo pasado y, junto al Sur, computaron los registros más altos de cierre -casi 24 unidades por mil-. La situación de mayor estabilidad relativa se alcanzó en el Oeste, con un indicador de rotación de 35 por mil.

### C.1

Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

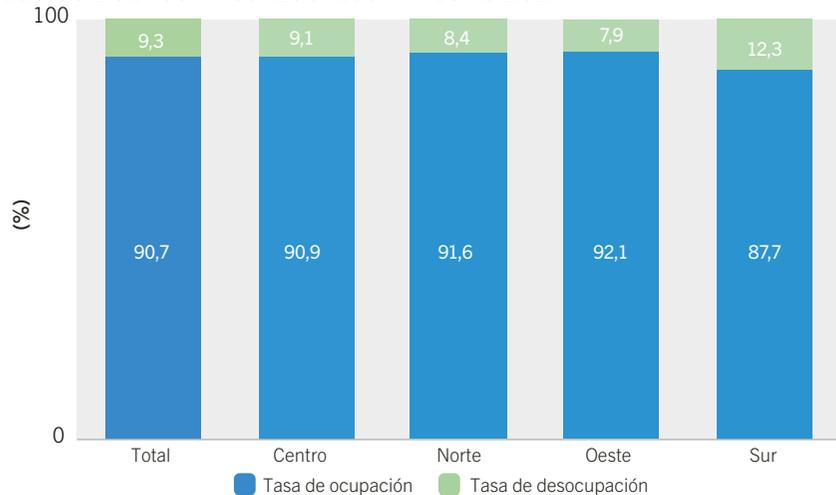
Indicador	Valor
Locales relevados	15.527
Locales ocupados	14.083
Tasa de ocupación	90,7%
Variación relevamiento previo	-0,6 p.p.
Variación interanual	-1,0 p.p.
Locales desocupados	1.444
Vacante	847
En alquiler/venta	327
Construcción/reforma	270
Tasa de desocupación	9,3%
Locales desocupados por cuadra	2,2

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

# Resultados generales

## G.1

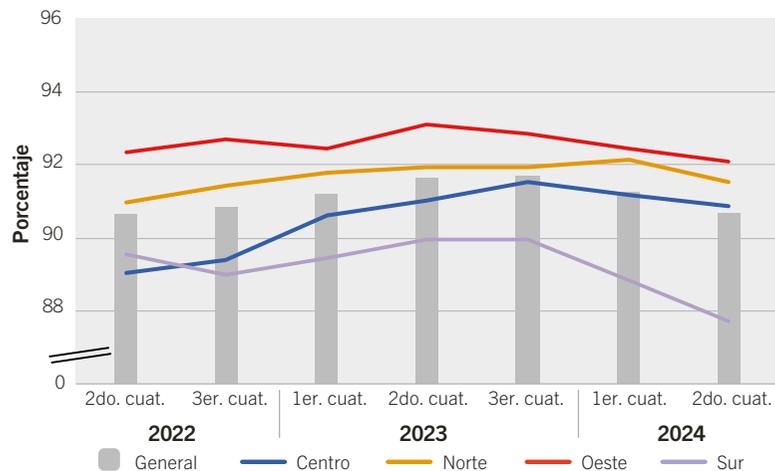
Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## G.2

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



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## C.2

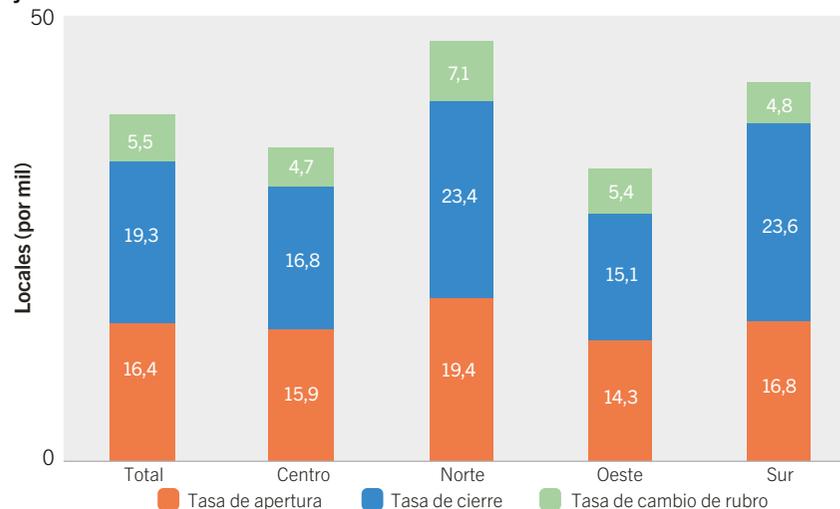
Distribución porcentual de rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

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

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## G.3

Tasas de apertura, cierre y cambio de rubro (cada mil locales relevados) por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

# Zona Centro

C.3

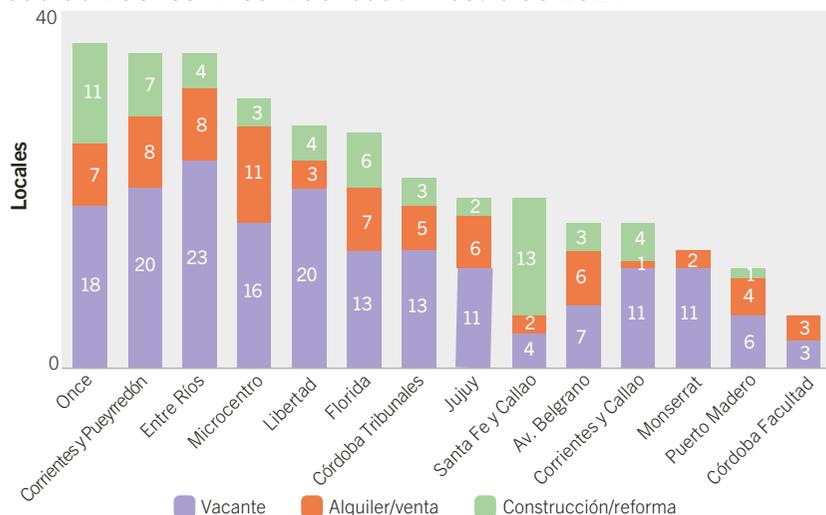
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
<b>Zona Centro</b>	<b>90,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,1</b>
Av. Belgrano	92,2	-1,0	-1,4	1,6
Córdoba Facultad	92,1	-1,3	-4,0	1,5
Córdoba Tribunales	87,9	1,2	-0,4	2,1
Corrientes y Callao	90,4	0,0	3,8	2,3
Corrientes y Pueyrredón	92,2	-1,3	-2,0	2,5
Entre Ríos	89,3	-1,2	-1,2	3,2
Florida	91,5	-0,3	2,0	2,6
Jujuy	80,8	0,0	2,8	2,7
Libertad	88,3	0,5	2,2	5,4
Microcentro	69,4	1,3	0,0	3,0
Montserrat	90,3	-0,7	-1,4	1,9
Once	94,3	0,3	0,6	1,6
Puerto Madero	86,9	-2,5	-4,9	0,6
Santa Fe y Callao	95,5	0,2	-0,7	1,4

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

G.4

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

Ejes comerciales

M.1

Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

G.5

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

# Zona Norte

## C.4

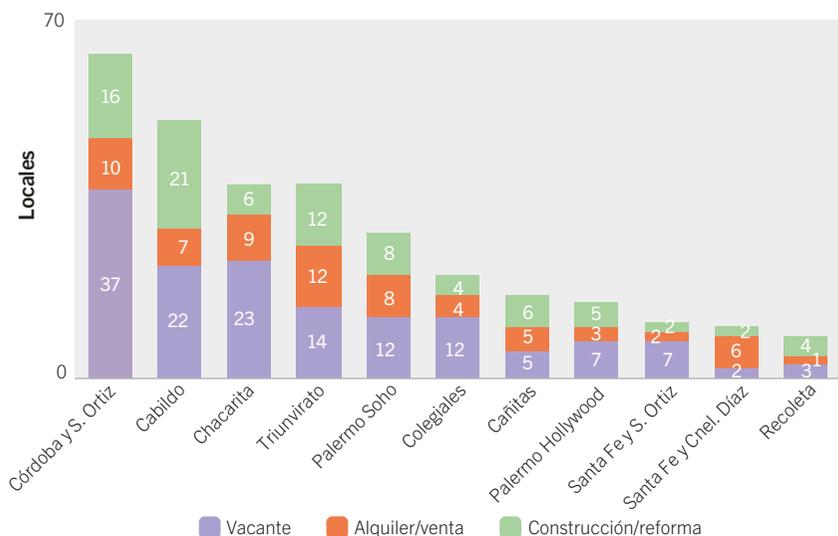
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
<b>Zona Norte</b>	<b>91,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,8</b>
Cabildo	93,4	-1,4	-2,1	1,9
Cañitas	84,3	-2,1	-3,9	1,3
Chacarita	88,5	-0,6	0,8	2,4
Colegiales	93,5	-0,6	-0,9	1,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	86,8	-0,2	3,2	2,9
Palermo Hollywood	81,7	-1,2	-4,7	1,9
Palermo Soho	91,6	-1,5	-1,1	1,5
Recoleta	92,6	1,9	3,4	0,9
Santa Fe y Coronel Díaz	96,6	0,0	-1,4	1,1
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	94,4	-0,5	-2,6	1,2
Triunvirato	92,9	0,2	0,8	2,4

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## G.6

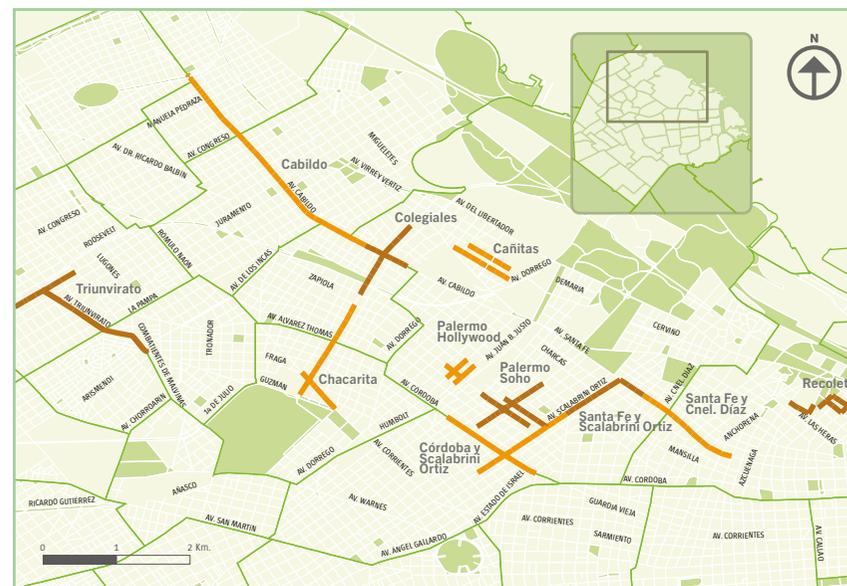
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## M.2

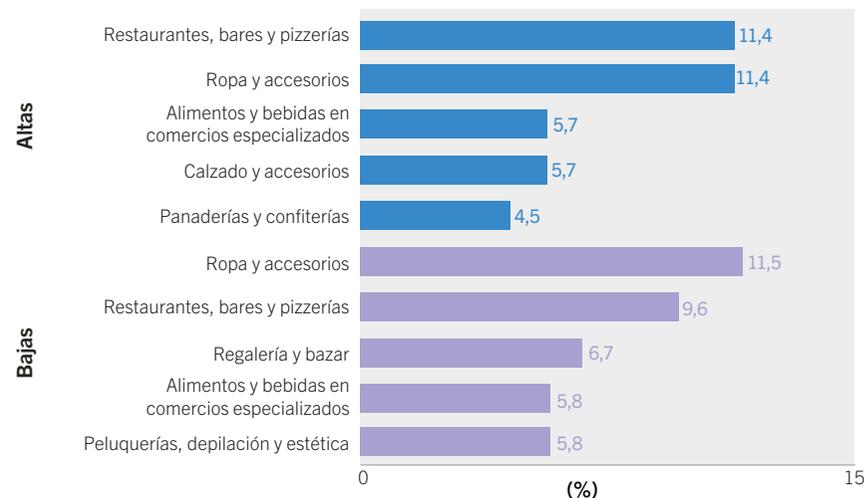
Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## G.7

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

# Zona Oeste

## C.5

Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
<b>Zona Oeste</b>	<b>92,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,2</b>
Almagro	92,9	0,4	1,5	1,8
Av. San Martín	88,7	-1,2	-3,8	2,2
Avellaneda	97,8	0,0	0,0	1,0
Caballito	95,1	-1,1	-1,0	1,2
Corrientes y Medrano	92,6	-0,3	-0,9	1,8
Corrientes y Scalabrini Ortiz	88,5	0,1	-0,6	3,4
Cuenca	93,2	-1,8	-1,8	2,4
Devoto	88,1	-1,4	-3,2	3,7
Flores	94,8	0,4	-1,1	1,5
Liniers	90,6	-0,5	-0,4	2,5
Monte Castro	90,7	0,0	-2,6	3,5
Murillo	88,6	2,3	0,3	1,7
Nazca	89,1	-1,2	0,1	2,8
Villa Crespo	90,3	0,0	0,9	1,9
Warnes	86,4	0,3	-1,2	2,8

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## G.8

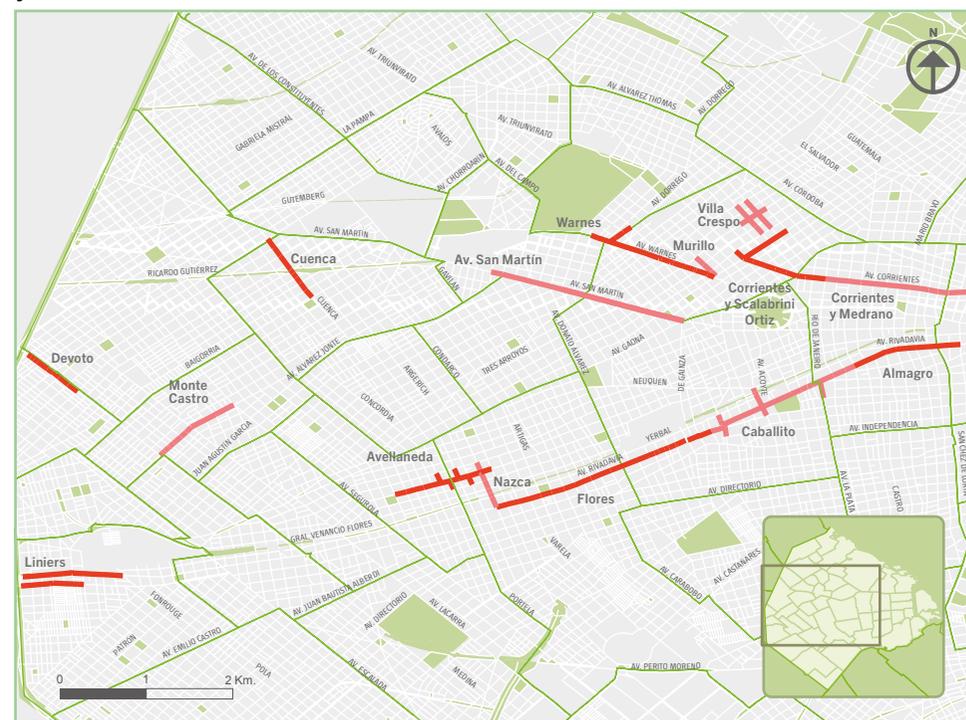
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## M.3

Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

## G.9

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

# Zona Sur

## C.6

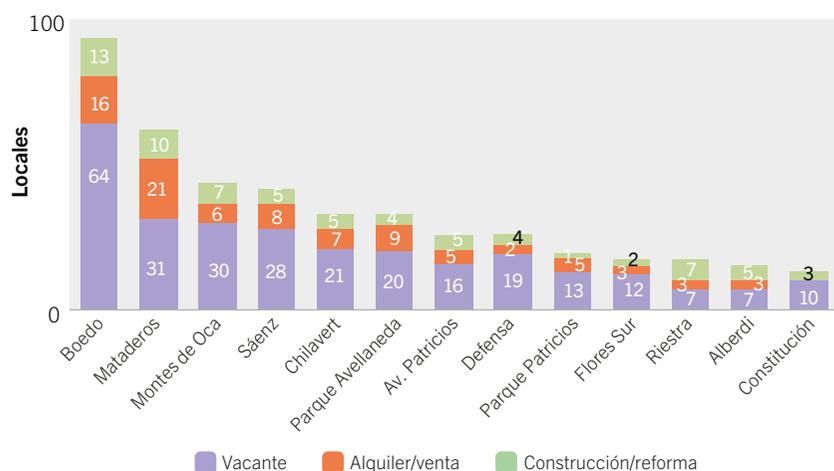
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
<b>Zona Sur</b>	<b>87,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>2,7</b>
Alberdi	90,3	0,0	-2,5	2,1
Av. Patricios	86,0	0,5	0,5	2,6
Boedo	86,4	-1,9	-2,8	2,8
Chilavert	90,9	-0,3	-3,8	1,9
Constitución	90,2	-2,3	-2,1	2,2
Defensa	87,0	-3,0	-2,8	3,3
Flores Sur	88,6	0,0	-0,1	3,4
Mataderos	88,8	-1,0	-1,9	2,4
Montes de Oca	87,1	-1,1	-2,8	2,3
Parque Avellaneda	81,1	-1,6	-2,1	4,1
Parque Patricios	90,6	1,0	-3,0	2,7
Riestra	89,5	-2,5	-1,9	2,4
Sáenz	84,6	-1,8	-1,2	5,1

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisionarios.

## G.10

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisionarios.

## M.4

Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisionarios.

## G.11

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2024



Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisionarios.

## Aspectos metodológicos

El relevamiento periódico que lleva adelante el IDECBA (Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) tiene por objetivo identificar visualmente los locales comerciales ubicados en 53 ejes 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).

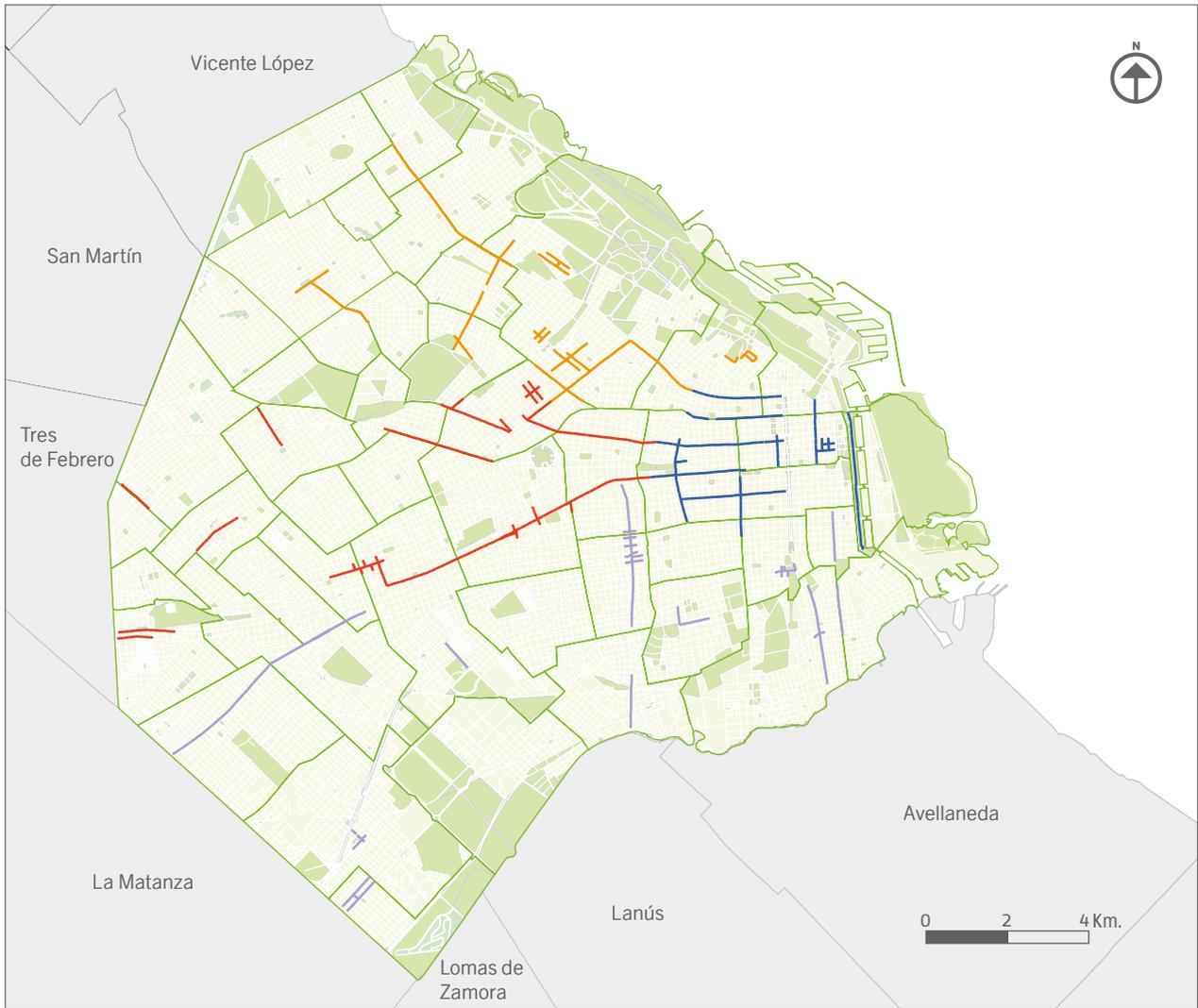
**Tasa de apertura:** cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, por mil. Se considera apertura tanto a la creación de establecimientos comerciales por finalización de obra civil como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados.

**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. 2do. cuatrimestre de 2024**



**Ejes por zona**

- Centro
- Norte
- Oeste
- Sur

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

Fecha de publicación: 18/09/2024

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