:: Enero de 2025

Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.
3er. cuatrimestre de 2024

Informe
de resultados | 1922

IDECBA

GESTION
DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

El siguiente trabajo presenta información sobre la dinámica de la ocupación comercial en un conjunto definido de arterias comerciales (53 ejes) elegidos 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 3er. 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 2024 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 90,8% y alcanzó la segunda baja interanual consecutiva (-0,9 puntos porcentuales –p.p.–) tras tres períodos de crecimiento. En tanto, en la medición interrelevamiento se registró un mínimo aumento (0,1 p.p.). Del total de locales relevados, 15.608 unidades, 1.435 se hallaron desocupados, con una concentración mayoritaria en estado vacante (57,8%) seguidos de los ofrecidos en alquiler o venta.

Los ejes del Oeste mostraron en promedio la menor desocupación del período (7,6%) mientras que en el otro extremo, el 12,2% de los locales relevados en las principales áreas comerciales del Sur se encontró sin actividad. En este período, todas las zonas mostraron niveles de ocupación algo más altos respecto de la medición previa, a excepción del Centro que marcó una leve caída. En términos interanuales, todas las zonas mostraron deterioros; sobresale el Sur con el descenso más pronunciado (-2,2 p.p).

Nuevamente, el operativo detectó la mayor vacancia de locales en Microcentro, con una porción de desocupados del 29,6%, seguido de Parque Avellaneda y Jujuy con tasas del 24,2% y 19,0%. 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 casi 60 locales por cada mil relevados evidenciaron alguna modificación respecto del operativo pasado. En el Sur también se registró una alta rotación, destacándose una tasa de apertura de 32,8 unidades por mil. La situación de mayor estabilidad relativa se alcanzó en el Oeste, con un indicador de rotación de 44,8 por mil.

C.1

Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

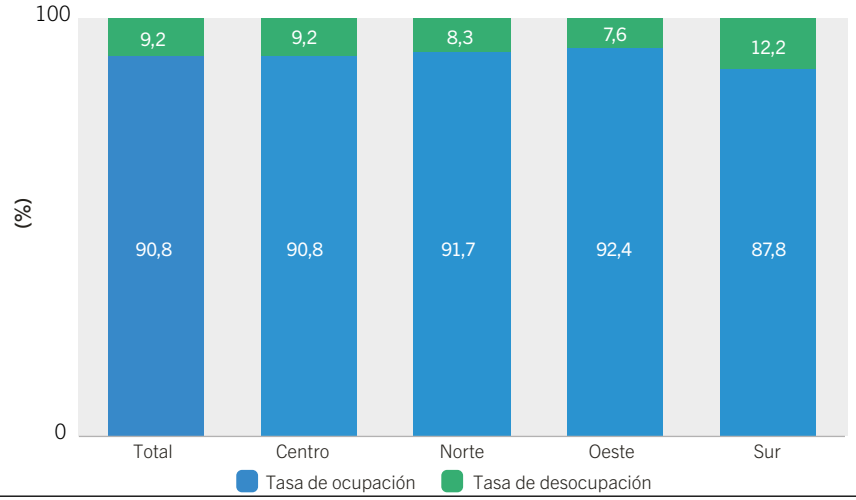
Indicador	Valor
Locales relevados	15.608
Locales ocupados	14.173
Tasa de ocupación	90,8%
Variación relevamiento previo	0,1 p.p.
Variación interanual	-0,9 p.p.
Locales desocupados	1.435
Vacante	830
En alquiler/venta	317
Construcción/reforma	288
Tasa de desocupación	9,2%
Locales desocupados por cuadra	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

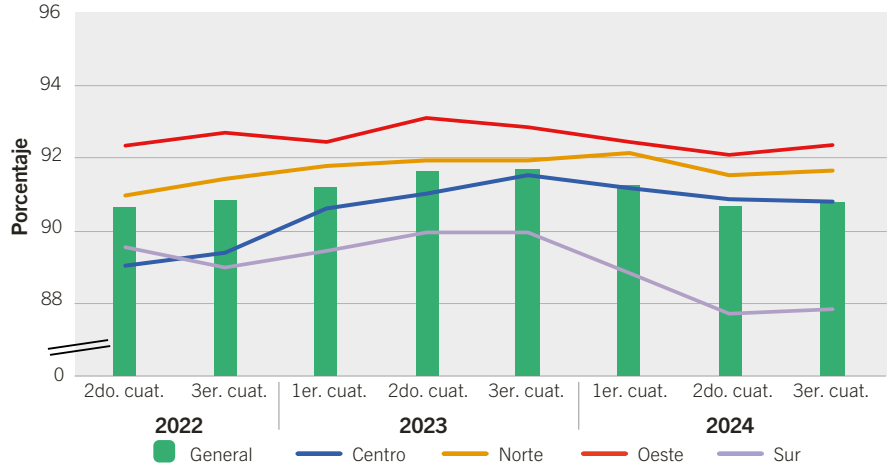
Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre 2024



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 2022/3er. 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

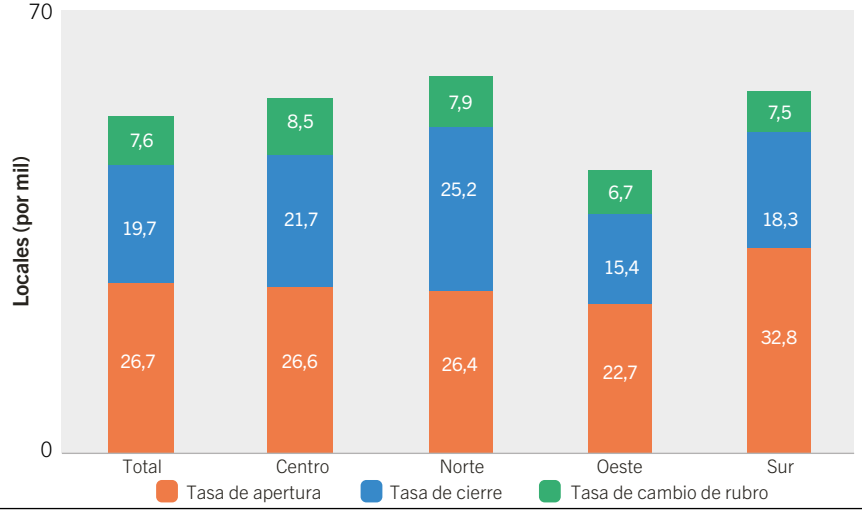
Distribución porcentual de rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

Rubro de actividad	Total	Centro	Norte	Oeste	Sur
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Principales 10 rubros	**86,2**	**89,1**	**87,0**	**85,0**	**84,5**
Indumentaria, textiles y calzado	**25,0**	24,7	23,5	33,0	15,0
Alimentos y bebidas	**15,5**	12,8	16,8	14,1	18,7
Alojamiento y comida	**11,1**	12,7	14,1	8,5	10,4
Bienes culturales y deportivos	**7,6**	9,6	7,8	7,3	5,9
Hogar, electrodomésticos y muebles	**6,2**	9,9	6,4	4,7	4,6
Otras ventas al por menor	**6,2**	9,5	5,1	4,0	7,2
Servicios personales y de asociaciones	**4,0**	2,1	3,9	3,8	6,2
Materiales para la casa y construcción	**3,8**	1,5	3,3	2,8	8,3
Farmacia, perfumería e insumos médicos	**3,8**	4,3	4,2	3,5	3,4
Automotores y combustible	**3,0**	2,1	1,9	3,1	4,8
Resto	**13,8**	**10,9**	**13,0**	**15,0**	**15,5**

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. 3er. 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.3

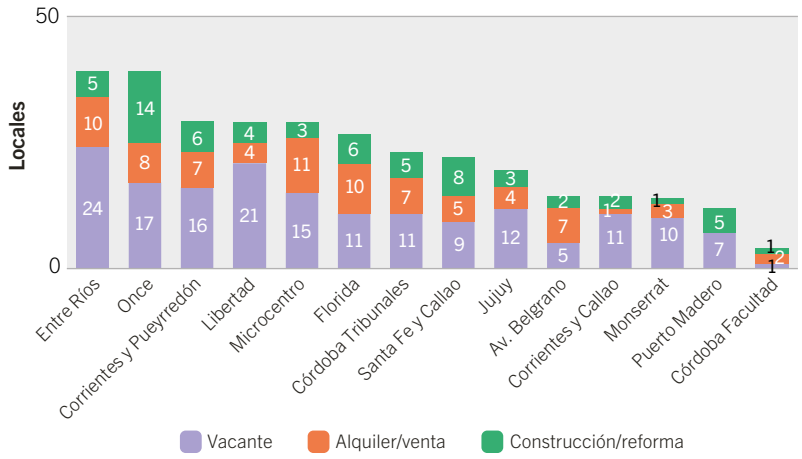
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Centro	**90,8**	**-0,1**	**-0,7**	**2,1**
Av. Belgrano	93,1	0,9	-0,1	1,4
Córdoba Facultad	94,9	2,8	-1,2	1,0
Córdoba Tribunales	87,1	-0,9	-0,9	2,3
Corrientes y Callao	91,7	1,4	2,7	2,0
Corrientes y Pueyrredón	93,5	1,3	-0,2	2,1
Entre Ríos	88,3	-1,1	-2,5	3,5
Florida	91,1	-0,3	-0,2	2,7
Jujuy	81,0	0,2	1,0	2,7
Libertad	87,4	-0,9	-0,4	5,8
Microcentro	70,4	1,0	1,3	2,9
Monserrat	89,7	-0,6	-3,5	2,0
Once	93,9	-0,5	0,0	1,8
Puerto Madero	86,4	-0,5	-5,4	0,6
Santa Fe y Callao	94,7	-0,7	-1,9	1,6

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. 3er. cuatrimestre de 2024



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

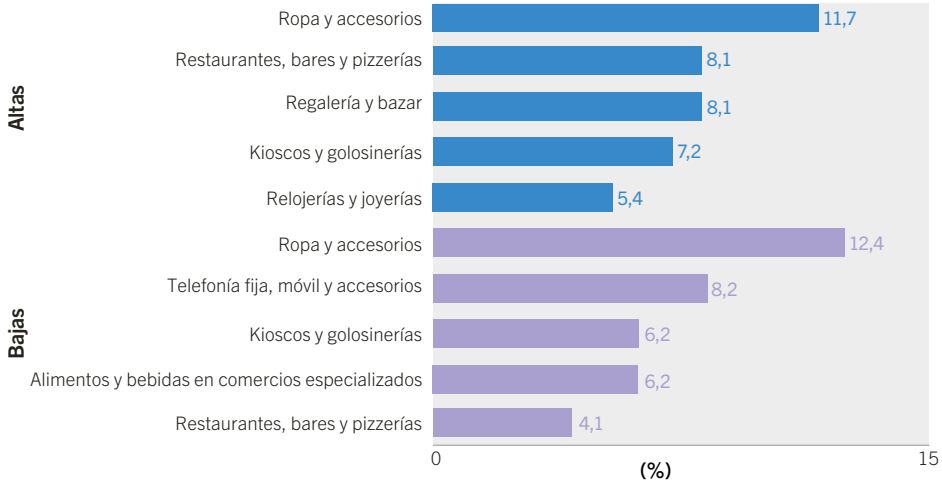
M.1

Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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. 3er. 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.4

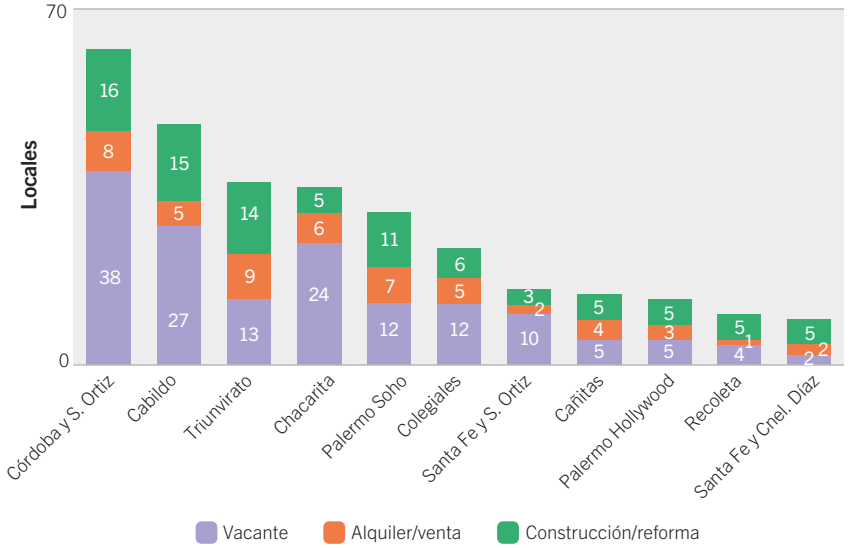
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Norte	**91,7**	**0,1**	**-0,3**	**1,8**
Cabildo	93,8	0,4	-1,7	1,7
Cañitas	86,0	1,7	2,5	1,2
Chacarita	89,3	0,8	0,4	2,2
Colegiales	92,5	-1,0	-0,3	1,5
Córdoba y Scalabrini Ortiz	87,1	0,3	1,2	2,8
Palermo Hollywood	84,5	2,8	-4,4	1,6
Palermo Soho	91,0	-0,6	-2,3	1,6
Recoleta	90,7	-1,9	0,3	1,1
Santa Fe y Coronel Díaz	96,9	0,4	1,0	1,0
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	92,3	-2,1	-2,6	1,7
Triunvirato	93,3	0,4	1,2	2,3

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

G.6

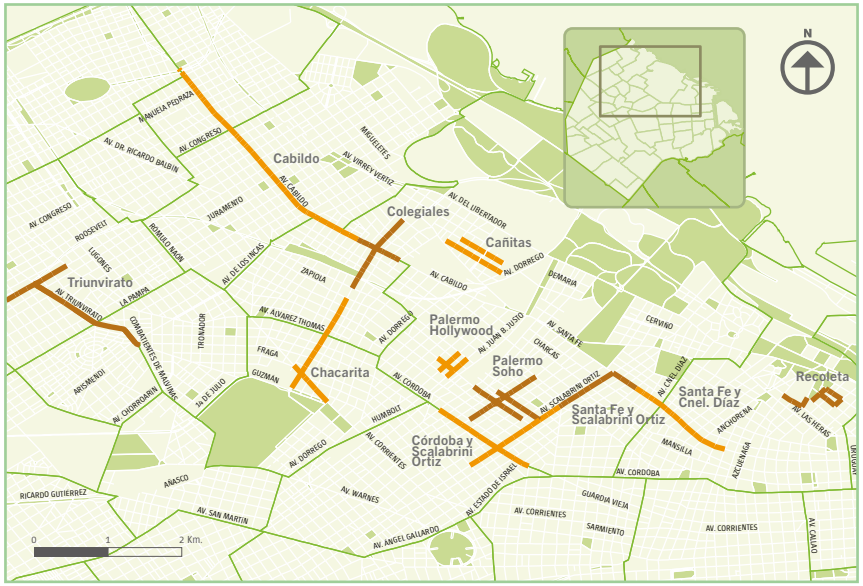
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024



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

M.2

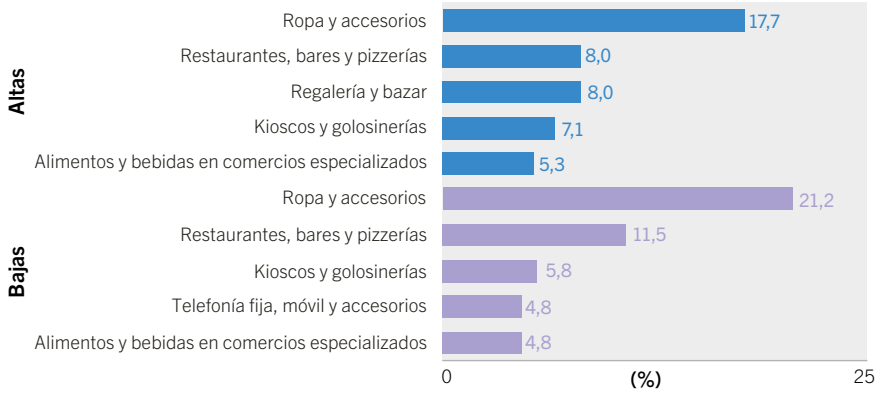
Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024



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. 3er. 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.5

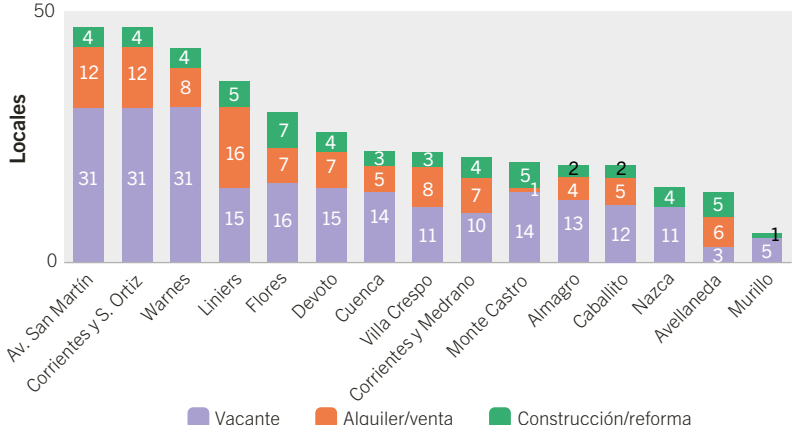
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Oeste	**92,4**	**0,3**	**-0,5**	**2,1**
Almagro	92,6	-0,3	1,7	1,9
Av. San Martín	88,6	-0,1	-2,8	2,2
Avellaneda	97,9	0,0	-0,1	1,0
Caballito	96,4	1,3	0,7	0,9
Corrientes y Medrano	93,3	0,7	0,4	1,6
Corrientes y Scalabrini Ortiz	87,9	-0,6	-1,8	3,6
Cuenca	92,1	-1,1	-3,6	2,8
Devoto	88,1	0,0	-0,9	3,7
Flores	94,6	-0,2	-1,1	1,6
Liniers	91,2	0,5	-0,2	2,4
Monte Castro	93,4	2,6	0,0	2,5
Murillo	86,7	-2,0	-2,0	2,0
Nazca	90,3	1,2	1,4	2,5
Villa Crespo	89,9	-0,4	0,0	2,0
Warnes	87,0	0,6	0,6	2,7

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. 3er. cuatrimestre de 2024



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

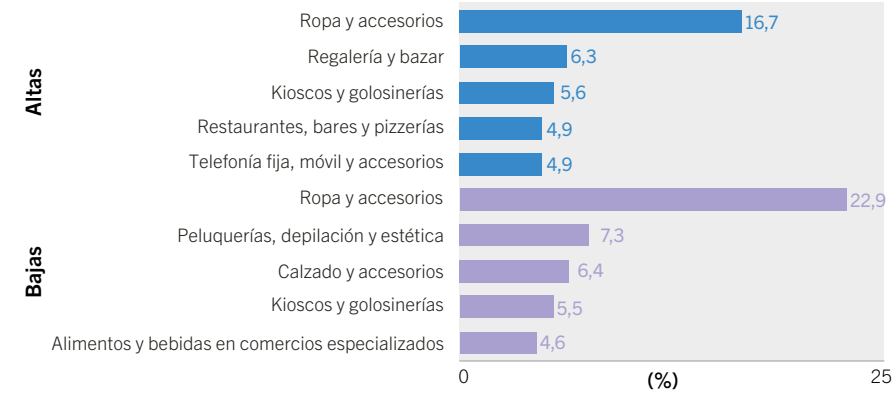
M.3

Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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. 3er. 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.6

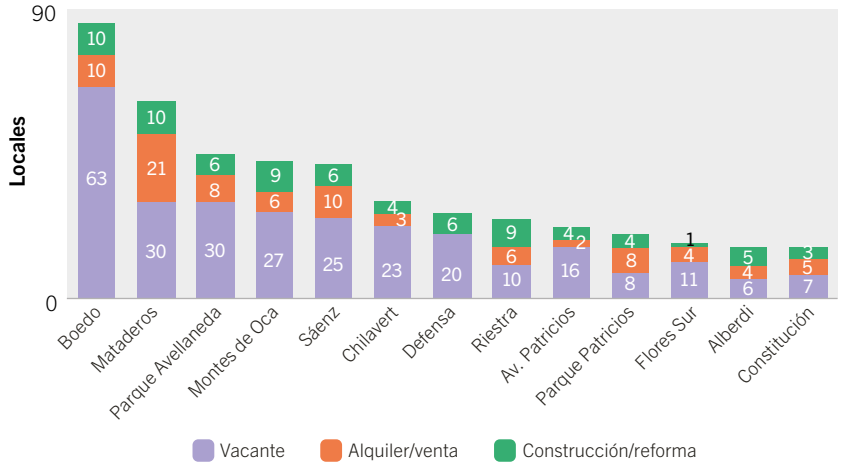
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Sur	**87,8**	**0,1**	**-2,2**	**2,7**
Alberdi	90,3	0,1	-1,8	2,1
Av. Patricios	88,2	2,2	0,5	2,2
Boedo	87,9	1,5	-0,8	2,5
Chilavert	91,7	0,8	-1,6	1,8
Constitución	89,4	-0,9	-4,7	2,5
Defensa	87,1	0,1	-3,9	3,3
Flores Sur	89,2	0,6	-1,5	3,2
Mataderos	89,1	0,3	-1,5	2,3
Montes de Oca	87,5	0,4	-1,9	2,2
Parque Avellaneda	75,8	-5,3	-7,5	5,5
Parque Patricios	90,3	-0,3	-2,3	2,9
Riestra	84,8	-4,8	-7,2	3,6
Sáenz	84,9	0,3	-1,8	5,1

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

G.10

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024



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

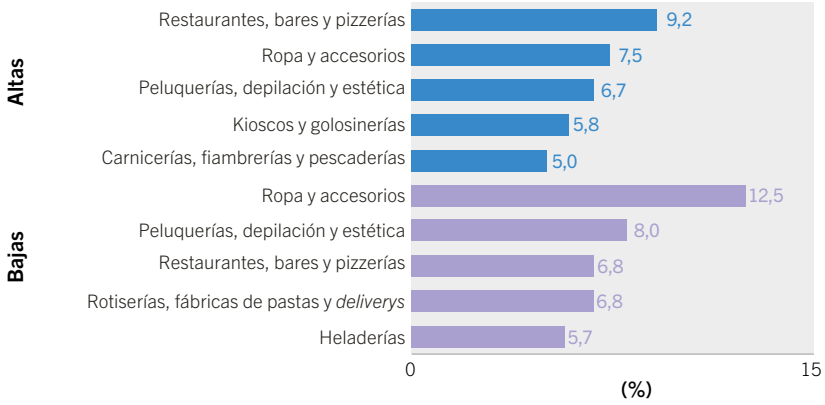
M.4

Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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.11

Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2024



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

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 conceptos que se definen a continuación.

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.

Asimismo, la construcción de los indicadores responde a las definiciones que se presentan seguidamente.

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).

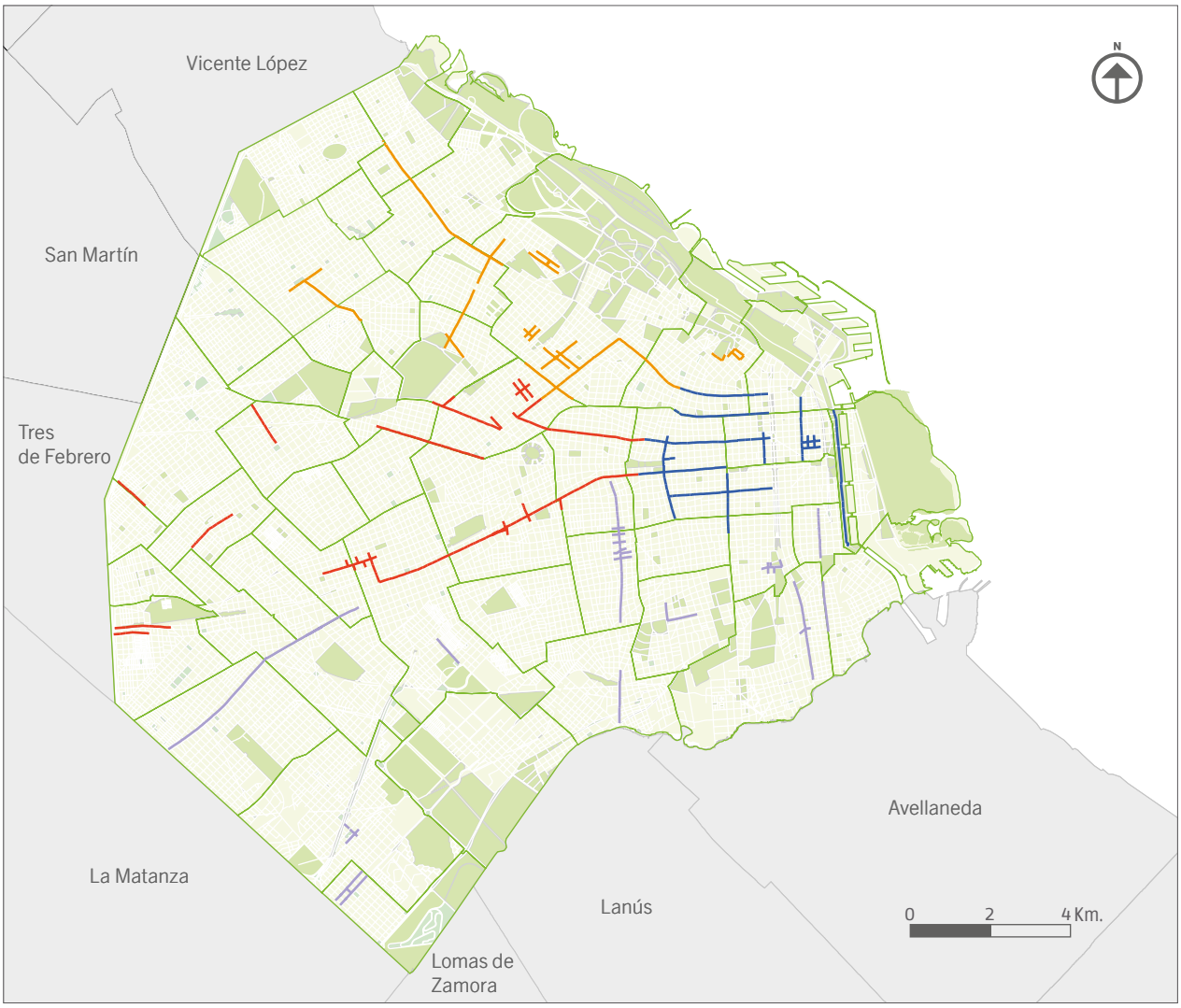
Tasa de apertura: cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, por mil. Se considera apertura tanto a la creación de establecimientos comerciales por finalización de obra civil como a la ocupación de locales que se encontraban desocupados.

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. 3er. cuatrimestre de 2024



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

Fecha de publicación: 29/01/2025

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