

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

Informe de resultados | 1754



Abril de 2023

Medalla de oro a la calidad
en la Gestión Pública



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

El operativo **Ejes Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires**, diseñado por la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC), mide la ocupación comercial en 53 ejes comerciales elegidos en función de la densidad de negocios y su ubicación geográfica, y sirve como referencia significativa de la evolución del comercio y de las disparidades que se producen entre los nodos comerciales más importantes. Este trabajo presenta la información más saliente correspondiente al último cuatrimestre de 2022 y los resultados comparados con el período inmediato anterior, de carácter provisorio. Los criterios del relevamiento, sus alcances y la definición de los indicadores se presentan en detalle en la sección “Aspectos metodológicos” al final del informe.

Principales resultados

En el tercer cuatrimestre de 2022 se relevaron 53 ejes comerciales ubicados en distintas zonas de la Ciudad, para los cuales se contabilizó la presencia de 15.340 locales. La tasa de ocupación general se ubicó en 90,9%, lo que significó una mínima variación positiva respecto del cuatrimestre anterior (+0,2 puntos porcentuales -p.p.-). Las unidades desocupadas, por su parte, completaron el 9,1% restante.

En cuanto a la composición de los 1.403 locales desocupados, el 54,7% se encontró vacante (sin destino observable), casi 3 de cada 10 se halló consignado en alquiler o venta y la menor proporción se observó en construcción o reforma.

En términos geográficos, la mayor cantidad de locales relevados se concentró en los ejes del Oeste –casi un tercio, equivalente a 5.021 comercios– mientras que en las otras zonas los locales presentaron una participación relativamente homogénea, que rondó el 22%.

De los comercios en actividad, el mayor porcentaje correspondió al rubro *Indumentaria, textiles y calzado* con más del 25% para el promedio de los ejes y una incidencia del 33,5% en la zona Oeste –por la presencia de arterias dedicadas mayormente a la venta de ropa, en ejes como Avellaneda y Villa Crespo–. *Alimentos y bebidas* fue el segundo rubro en relevancia con un porcentaje que superó la media en los ejes de la zona Sur. En tercer lugar se ubicó *Alojamiento*

y *comida*, con 1 de cada 10 ocupados y una incidencia superior en los ejes del Norte, por la preponderancia de restaurantes, bares y pizzerías.

El estudio de la ocupación de los ejes por zona mostró el registro más alto en manos del Oeste, con una tasa del 92,7% que superó el guarismo promedio por +1,9 p.p. En el Sur, por el contrario, se computó la menor ocupación, con el 89,0% y también la única desmejora respecto de los niveles de ocupación del relevamiento anterior (-0,6 p.p.). Las restantes zonas mostraron un leve incremento de la tasa de ocupación.

La mayor vacancia se relevó en Microcentro donde el 35,4% de los locales se hallaron desocupados, seguido de Florida, con el 19,1%¹. Completaron la nómina de ejes con alta tasa de desocupación: Jujuy, Palermo Hollywood y Puerto Madero. Tomando en cuenta el indicador de locales vacíos por cuadra, el valor más alto se registró en Libertad, con 7 locales, seguido de Florida, Sáenz y Defensa, con al menos 4 locales vacíos por cuadra en todos los casos.

En cambio, se registraron tasas de ocupación que superaron el 95% en Flores, Monte Castro, Caballito, Cuenca, Santa Fe y Coronel Díaz y Avellaneda. En este último eje, la ocupación fue la máxima del período y alcanzó el 98,6%, con una densidad comercial también récord –46,4 locales relevados por cuadra–.

Por último, la ocupación creció con más fuerza en Murillo (+7,1 p.p.), Florida (+4,0 p.p.) y Corrientes y Callao (+3,0 p.p.). Nuevamente, Microcentro y Libertad evidenciaron los peores resultados en materia de evolución de locales en actividad respecto del segundo cuatrimestre de 2022.

¹ El área céntrica se vio especialmente afectada por los cambios en la dinámica del trabajo tras la pandemia. Existen iniciativas públicas recientes para la reconversión del microcentro en un área urbana sostenible y residencial.

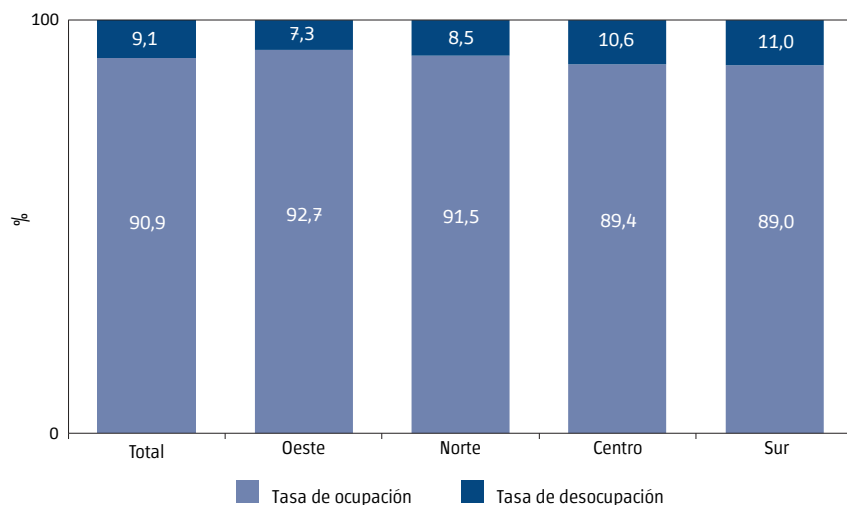
Resultados generales

Cuadro 1 Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

Indicador	Valor
Locales relevados	15.340
Locales ocupados	13.937
Tasa de ocupación	90,9%
Variación interrelevamiento	+0,2 p.p.
Locales desocupados	1.403
Vacantes	768
En alquiler/venta	404
Construcción/reforma	231
Tasa de desocupación	9,1%
Locales desocupados por cuadra	2,1

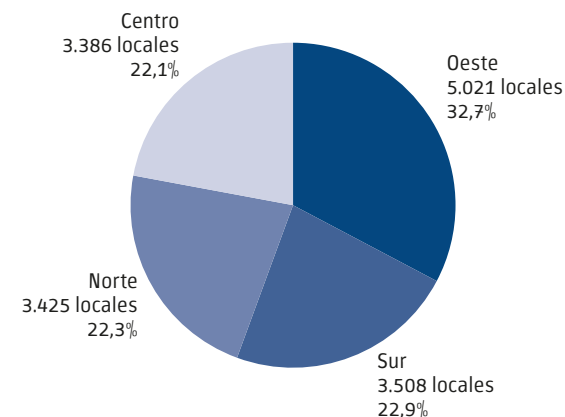
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Gráfico 1 Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

Gráfico 2 Locales relevados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

Cuadro 2 Rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

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

Nota: la suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

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

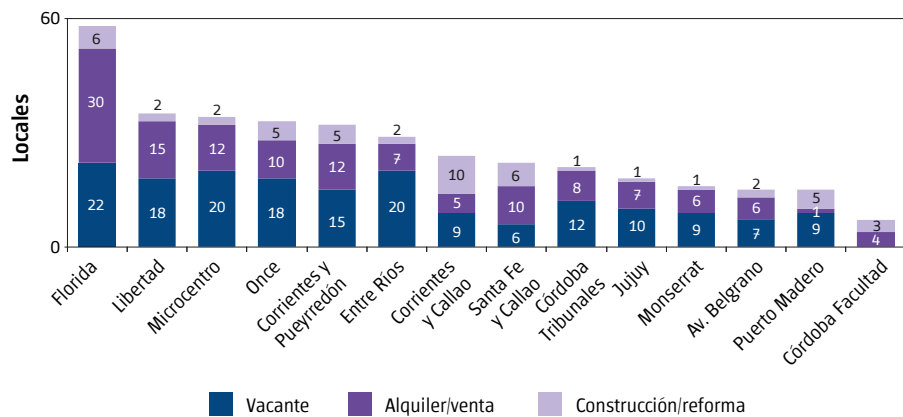
Zona Centro

Cuadro 3 Indicadores seleccionados por eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial
Zona Centro	89,4	0,4	22,4
Av. Belgrano	92,6	0,0	20,3
Córdoba Facultad	90,7	0,0	18,8
Córdoba Tribunales	87,8	-1,2	17,2
Corrientes y Callao	85,3	3,0	23,3
Corrientes y Pueyrredón	92,8	2,0	31,9
Entre Ríos	91,2	-1,2	29,9
Florida	80,9	4,0	30,3
Jujuy	81,6	-2,0	14,0
Libertad	84,6	-3,5	45,6
Microcentro	64,6	-5,8	9,6
Montserrat	87,6	-1,4	18,4
Once	94,8	0,9	29,0
Puerto Madero	82,4	1,1	4,3
Santa Fe y Callao	94,8	0,7	30,0

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

Gráfico 3 Locales desocupados por estado según eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



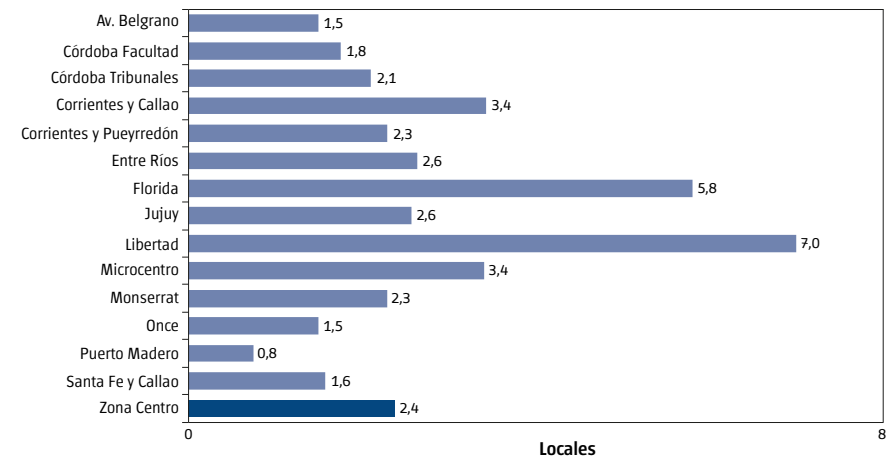
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Mapa 1 Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

Gráfico 4 Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

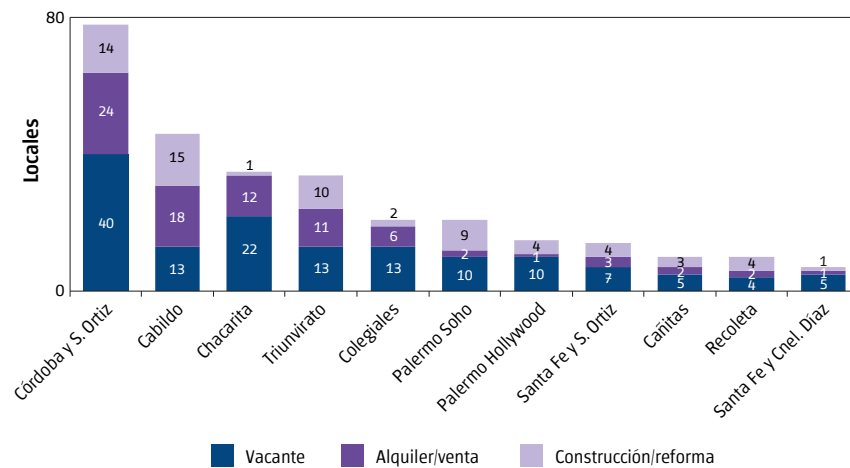
Zona Norte

Cuadro 4 Indicadores seleccionados por eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial
Zona Norte	91,5	0,4	21,1
Cabildo	93,9	0,9	28,1
Cañitas	89,9	1,0	8,3
Chacarita	89,2	-0,3	20,3
Colegiales	93,1	1,0	20,3
Córdoba y Scalabrini Ortiz	83,5	0,1	21,5
Palermo Hollywood	81,7	2,0	10,3
Palermo Soho	92,1	-0,6	13,9
Recoleta	90,1	0,1	11,2
Santa Fe y Coronel Díaz	97,6	1,4	32,1
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	92,9	-0,0	21,9
Triunvirato	93,6	0,2	33,2

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

Gráfico 5 Locales desocupados por estado según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



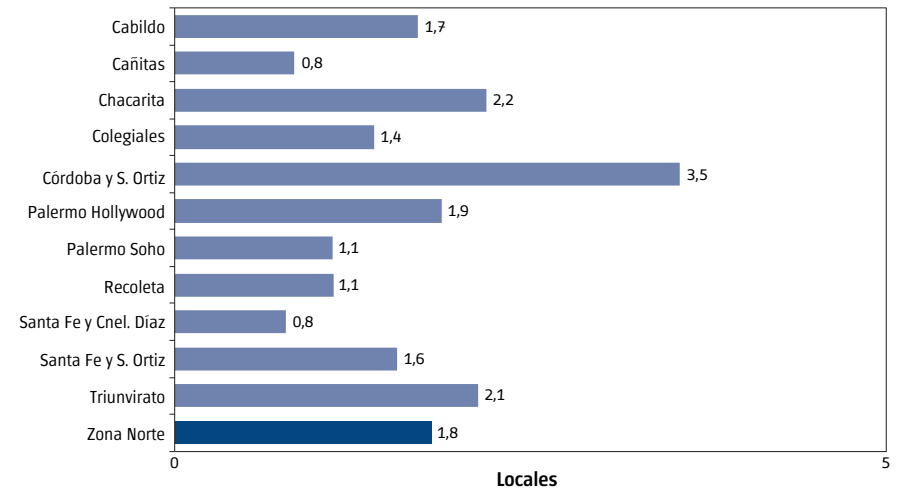
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Mapa 2 Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

Gráfico 6 Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

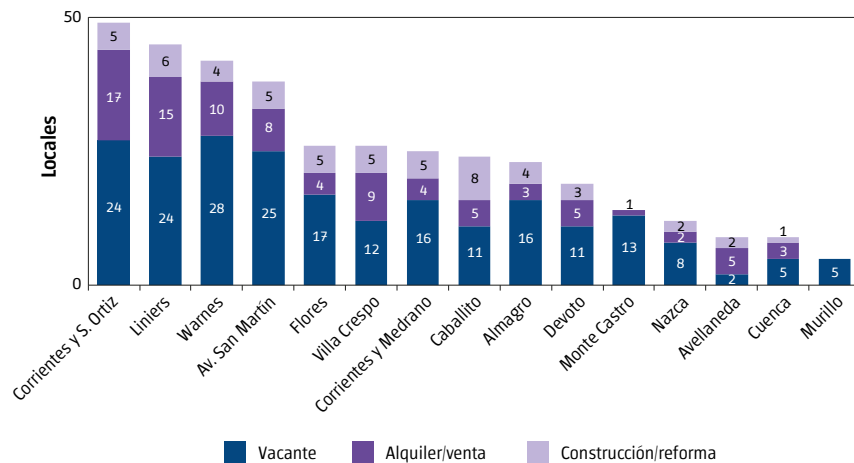
Zona Oeste

Cuadro 5 Indicadores seleccionados por eje. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial
Zona Oeste	92,7	0,4	27,1
Almagro	90,9	0,0	25,4
Av. San Martín	90,5	1,3	19,1
Avellaneda	98,6	1,1	46,4
Caballito	95,5	0,0	25,2
Corrientes y Medrano	92,0	0,3	24,0
Corrientes y Scalabrini Ortiz	87,0	0,0	28,9
Cuenca	96,8	0,4	35,1
Devoto	91,3	-0,8	31,1
Flores	95,3	0,4	29,1
Liniers	88,9	0,8	27,0
Monte Castro	95,3	0,3	37,6
Murillo	88,1	7,1	14,0
Nazca	92,1	-1,3	25,3
Villa Crespo	88,0	0,1	19,6
Warnes	87,3	-0,3	20,7

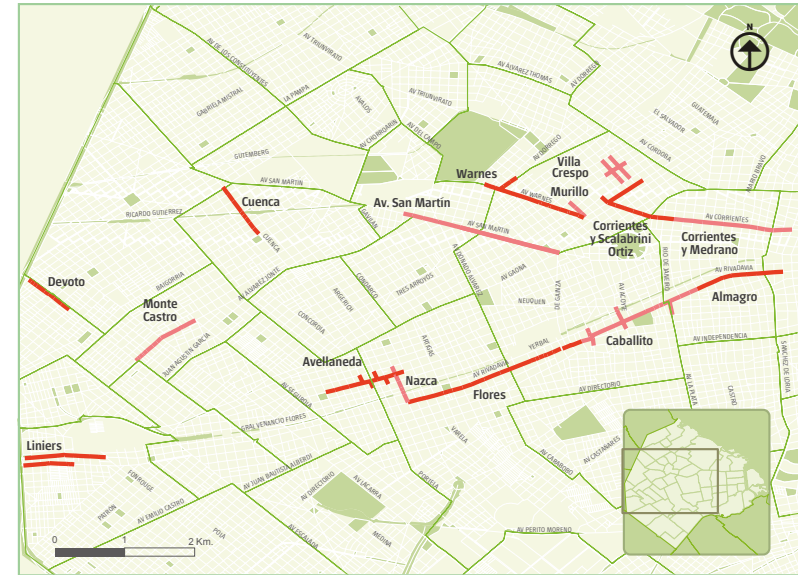
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Gráfico 7 Locales desocupados por estado según eje. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



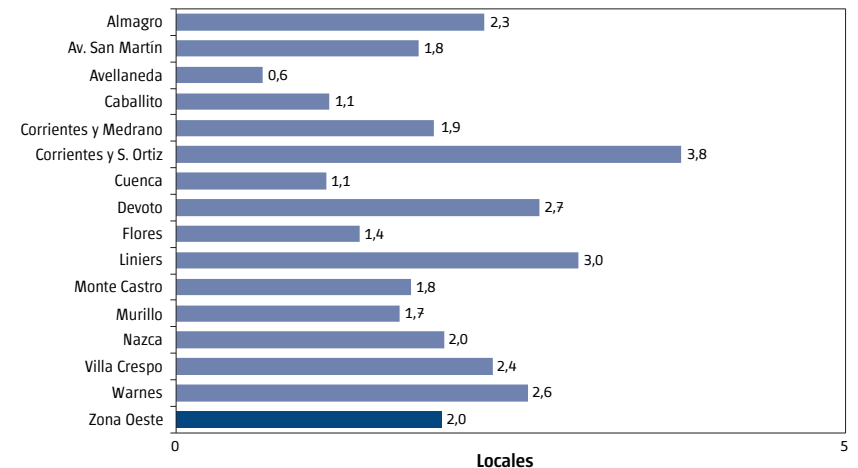
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Mapa 3 Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

Gráfico 8 Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

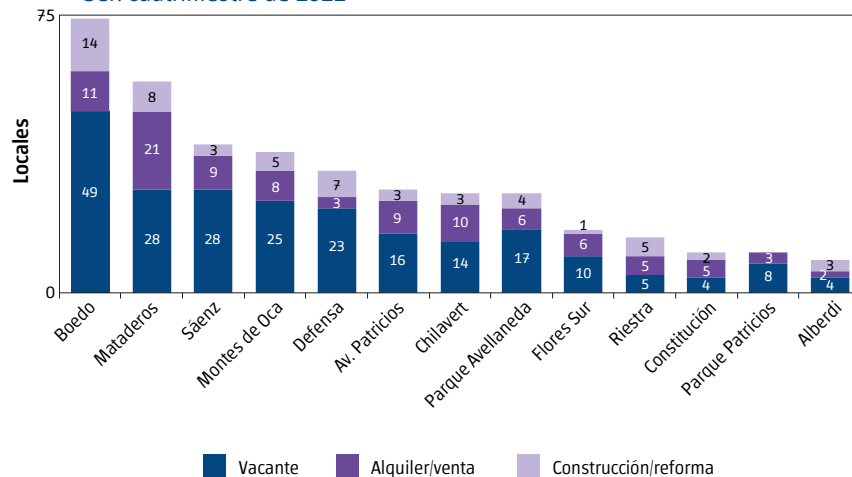
Zona Sur

Cuadro 6 Indicadores seleccionados por eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022

Eje	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Densidad comercial
Zona Sur	89,0	-0,6	21,8
Alberdi	94,0	1,4	21,6
Av. Patricios	84,9	0,5	18,6
Boedo	89,0	-2,6	20,5
Chilavert	92,5	-0,9	21,1
Constitución	90,6	0,8	19,5
Defensa	83,2	0,7	24,5
Flores Sur	88,6	-0,7	29,8
Mataderos	89,6	-1,0	21,1
Montes de Oca	88,4	-0,4	17,3
Parque Avellaneda	84,4	1,9	21,6
Parque Patricios	94,6	-1,5	28,9
Riestra	90,8	2,6	23,3
Sáenz	84,7	-0,5	32,6

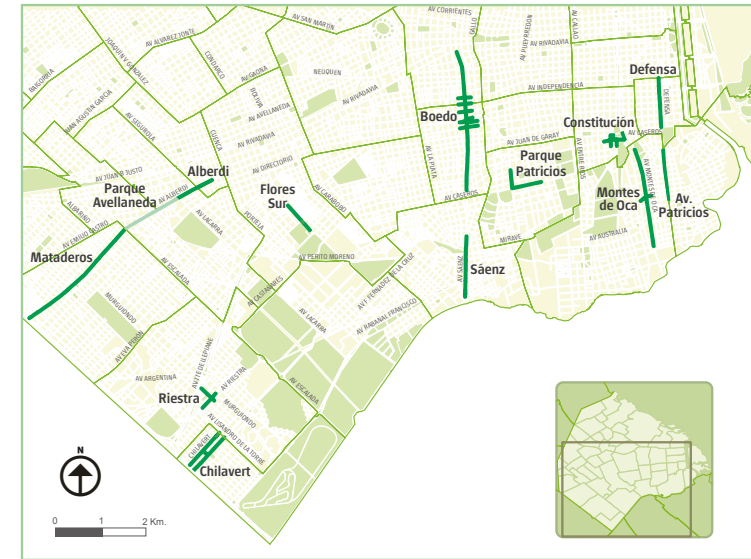
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Gráfico 9 Locales desocupados por estado según eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



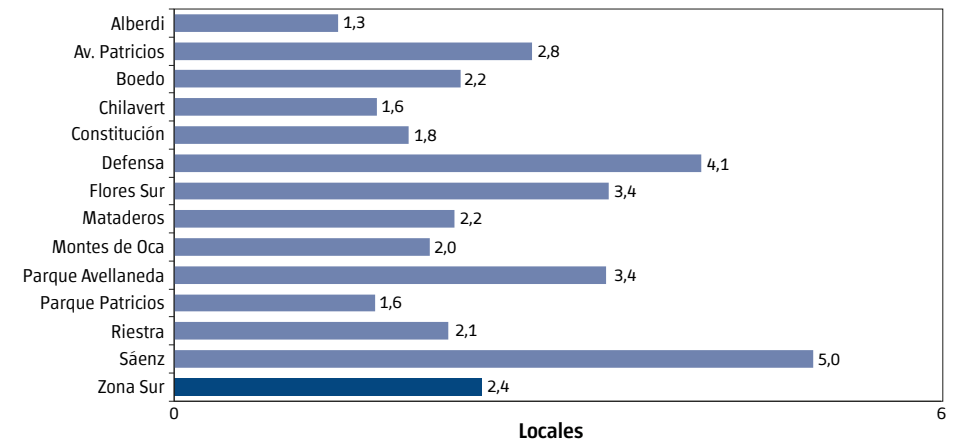
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).

Mapa 4 Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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

Gráfico 10 Locales desocupados por cuadra según eje. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



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 encuentran 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.

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 por cuadra (teniendo en cuenta ambas aceras), sobre el total de cuadras relevadas.

Tasa de apertura: cociente de la cantidad de aperturas sobre los locales relevados, expresado en porcentaje. 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, expresado en porcentaje. Se entiende como cierre a los comercios que dejaron de funcionar, pasando a estar desocupados o destinándose a usos no comerciales (residencia familiar, espacio público, etc.).

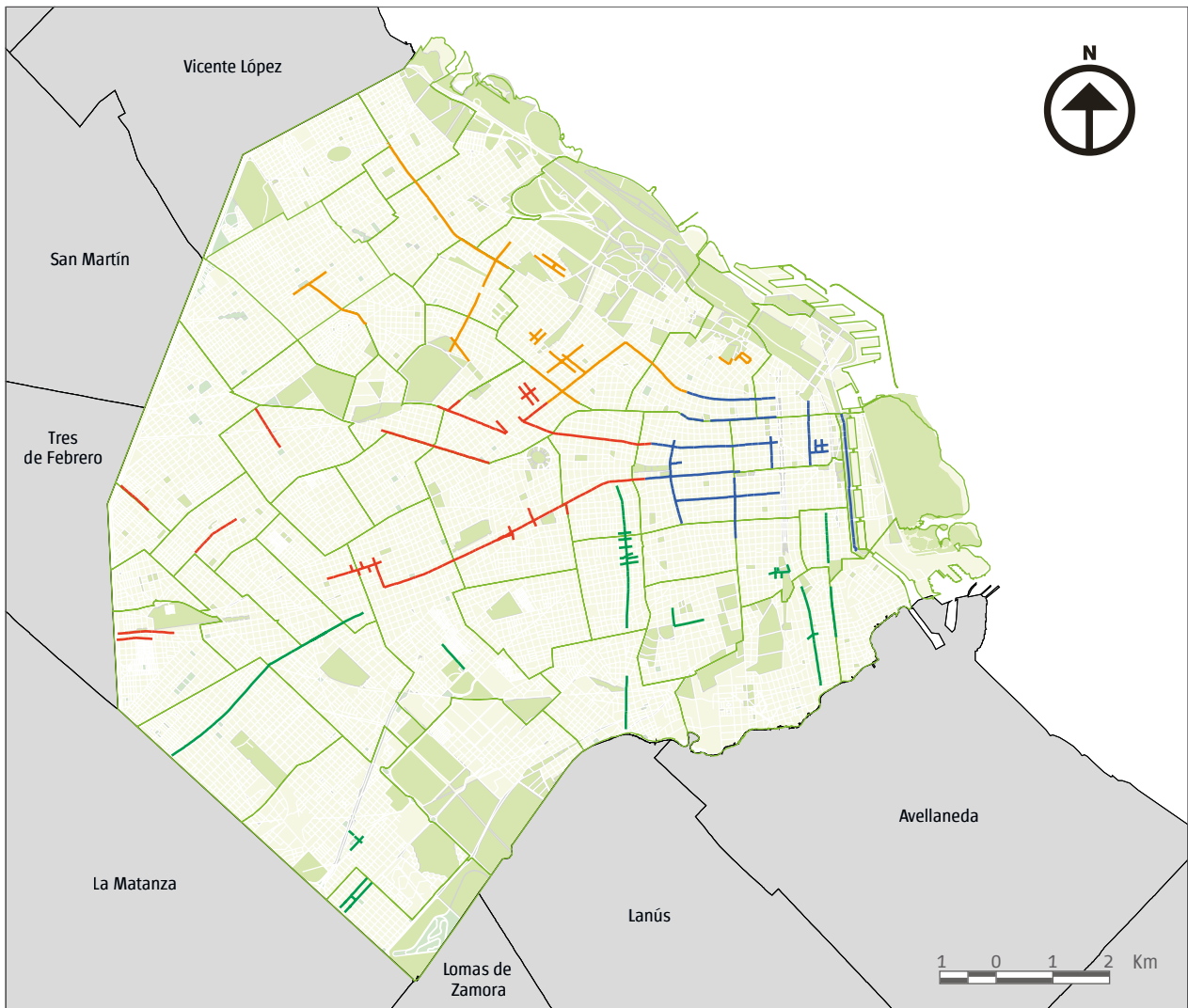
Tasa de cambio de rubro: cociente de la cantidad de locales que verificaron un cambio de rubro sobre el total de locales relevados, expresado en porcentaje.

Tasa de rotación: sumatoria de la tasa apertura, cierre y rotación, expresada en porcentaje.

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.

En esta oportunidad no se presentaron resultados para tasa de apertura, cierre, cambio de rubro y rotación, por no contar aún con datos que posibiliten presentar variaciones interanuales. Las mismas serán incorporadas en los sucesivos informes.

Mapa 5 Ejes comerciales por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2022



Ejes por zona

- Zona Centro
- Zona Norte
- Zona Oeste
- Zona Sur

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

También es posible
acceder a información estadística
sobre la Ciudad de Buenos Aires

Para consultas diríjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

Nuestras
redes