LJ-RAMOS
brokers inmobiliarios

INFORME DE CORREDOR · RETAIL

MICROCENTRO · CABA

Calle Florida

Un corredor que recupera valor y atractivo, mientras la actividad comercial todavía busca acompañar ese proceso.

Análisis de corredor · Contexto económico · Comparativo 2018–2026

Noviembre 2026
Buenos Aires · Argentina

CONTENIDO

Índice

Informe de corredor · Florida
Noviembre 2026

01 **Introducción** 03
Presentación del corredor

02 **¿Qué está pasando en Argentina?** 04
Indicadores de la economía. Análisis económico

03 **El corredor hoy** 07
¿Cómo se encuentra actualmente? Análisis Florida, noviembre 2026

04 **Comparativo y nuevas marcas** 08
Precio pedido, vacancia y rubros predominantes por año. La llegada de marcas internacionales

05 **Nota de Bernardo Fernandini** 10
CEO de LJ-Ramos

Florida

La calle Florida es uno de los corredores comerciales más representativos del centro porteño. Su carácter peatonal, la elevada circulación diaria y la presencia histórica de turistas y grandes marcas le dieron un posicionamiento diferencial dentro del retail de la Ciudad de Buenos Aires.

Su actividad está estrechamente vinculada tanto al consumo local como al turismo, por lo que su evolución permite observar de manera particular los cambios en los hábitos de consumo, el mix comercial y el nivel de actividad del centro de la ciudad.

En los últimos años, el corredor atravesó una fuerte transformación. La pandemia profundizó una tendencia de deterioro que ya se venía observando, mientras que la posterior recuperación estuvo marcada por una recomposición gradual de la ocupación y por cambios en el perfil de los inquilinos.

En 2026, Florida comenzó a mostrar señales de recuperación, aunque todavía se encuentra en un proceso de revalorización respecto de sus niveles históricos. Hacia el cierre del año, sin embargo, los indicadores muestran cierta estabilidad en la ocupación. **El crecimiento de los valores de alquiler comienza a funcionar como un factor de mayor selectividad para la demanda**, moderando el ritmo de incorporación de nuevos operadores al corredor.

¿Qué está pasando en Argentina?

La economía argentina atraviesa un escenario de crecimiento, aunque con una dinámica desigual entre sectores. Mientras las actividades vinculadas a recursos naturales muestran un mejor desempeño, aquellas más expuestas al mercado interno (como el comercio y la industria) continúan mostrando señales de mayor debilidad. En paralelo, la inflación sigue desacelerándose y el tipo de cambio se mantiene relativamente estable.

Algunos números ayudan a dimensionar este escenario. En el segundo trimestre, el PIB creció 2% interanual, aunque registró una caída de 0,6% respecto del trimestre anterior. En los primeros siete meses del año, el crecimiento acumulado se ubica en torno al 1,7%, sostenido principalmente por sectores como minería y pesca, mientras que comercio e industria restaron 1,3 puntos al indicador.

ACTIVIDAD

+2%
PIB interanual, 2º trimestre

−0,6%
PIB vs. trimestre anterior

1,7%
Crecimiento acumulado, primeros 7 meses

−1,3 pts
Aporte de comercio e industria

Consumo e inflación

El consumo continúa siendo uno de los principales puntos de atención. El consumo privado cayó 2,4% trimestral y apenas creció 0,4% interanual, mientras que el consumo masivo acumula una contracción de 2,7% en 2026. El escenario refleja un consumidor más cauteloso, que prioriza determinados gastos y posterga otros. A esto se suma que el 41,9% de las ventas de supermercados se realiza con tarjeta, un dato que muestra la relevancia que adquirió el financiamiento para sostener parte del consumo.

La desaceleración de la inflación constituye, sin embargo, un factor favorable. En agosto alcanzó 1,7% mensual, mientras que los salarios registraron una suba de 2,8%. La mejora de los ingresos en términos nominales todavía no se traduce plenamente en una recuperación del consumo, en parte por el peso que mantienen los gastos fijos sobre el ingreso disponible.

CONSUMO

–2,4%
Consumo privado trimestral (+0,4% i.a.)

–2,7%
Consumo masivo acumulado 2026

41,9%
De las ventas de supermercados se realiza con tarjeta

PRECIOS E INGRESOS

1,7%
Inflación mensual, agosto

+2,8%
Suba de salarios

Tipo de cambio y retail

En este contexto, el retail presenta un comportamiento cada vez más selectivo. La menor capacidad de consumo genera mayor presión sobre los corredores secundarios y sobre aquellos locales cuya propuesta depende principalmente de la demanda interna. En cambio, las ubicaciones de mayor circulación y exposición continúan despertando interés entre operadores con capacidad para sostener sus niveles de inversión.

El tipo de cambio también es una variable relevante para el sector. Con el dólar cercano a $1.520 y una evolución inferior a la de los precios de la economía, el peso se encuentra relativamente apreciado. En un mercado donde los alquileres comerciales suelen expresarse en dólares, esta dinámica modifica la relación entre los valores locativos y la capacidad de pago de los comercios, cuyos ingresos se generan mayoritariamente en pesos.

Para los corredores de retail, este escenario se traduce en una mayor sensibilidad al valor locativo y en una búsqueda más selectiva de ubicaciones. La recuperación de determinados corredores no depende únicamente de una mejora general del consumo, sino también de su capacidad para atraer operadores, sostener niveles de circulación y consolidar un mix comercial competitivo.

En este contexto, la evolución de los alquileres debe analizarse en conjunto con el tipo de cambio, el consumo y el nivel de actividad. La comparación de valores nominales en dólares, por sí sola, no alcanza para explicar la evolución de la accesibilidad de los locales ni el posicionamiento relativo de cada corredor.

Fuentes: INDEC, BCRA, La Nación, Scentia. Elaboración propia.

CORREDOR

Florida

LJ-RAMOS brokers inmobiliarios

VACANCIA
% de locales disponibles

9,1%
CORREDOR

5,2 %
MERCADO

PRECIO PEDIDO
USD / m² / mes

US$ 30,5
CORREDOR

US$ 30
MERCADO

LOCALES RELEVADOS

307
CORREDOR

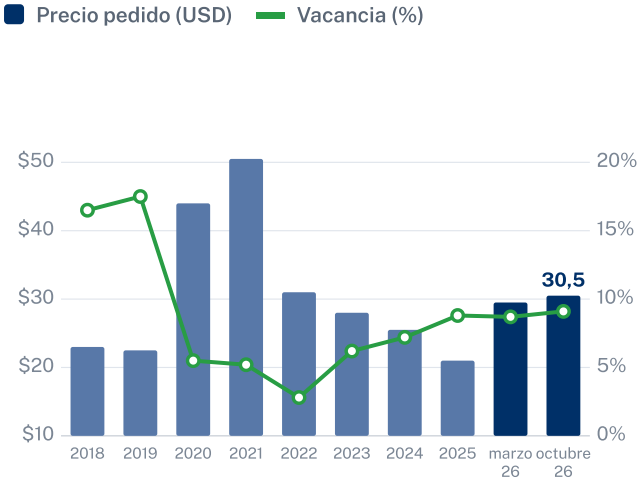
5.010
MERCADO



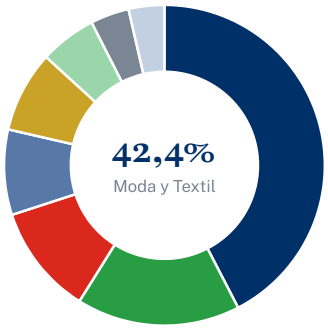
El corredor se ubica en el Microcentro de la Ciudad de Buenos Aires y se extiende desde la Av. Rivadavia hasta Plaza San Martín, en Retiro. Atraviesa las avenidas Corrientes y Córdoba y cuenta con una amplia conectividad a través de las líneas A, B, C y D de subte, además de numerosas líneas de colectivos.

Su carácter peatonal y su ubicación estratégica dentro del área central favorecen una elevada circulación de personas y lo posicionan como uno de los principales ejes comerciales de la Ciudad. A lo largo de su recorrido conviven locales comerciales, servicios, gastronomía y propuestas orientadas tanto al público cotidiano como al turismo.

Vacancia y precio pedido



Rubros del corredor



Moda y Textil	42,4%
Otros	16,5%
Alimentación	11,1%
Tecnología	8,6%
Gastronomía	8,2%
Salud y Belleza	5,7%
Hogar y Bazar	3,9%
Financieros	

VACANCIA Y VALORES

Este corredor fue analizado en marzo de este año, en un contexto marcado por la expectativa ante la llegada de nuevas marcas internacionales. A octubre, los indicadores muestran una evolución moderada: el precio pedido se mantiene en torno a los USD 30/m² mensuales, mientras que la vacancia registra un leve incremento, pasando del 8,7% al 9,1%.

La estabilidad del asking, acompañada por un aumento de la superficie vacante, plantea interrogantes sobre el impacto efectivo que la incorporación de nuevas marcas puede generar sobre la dinámica comercial del corredor.

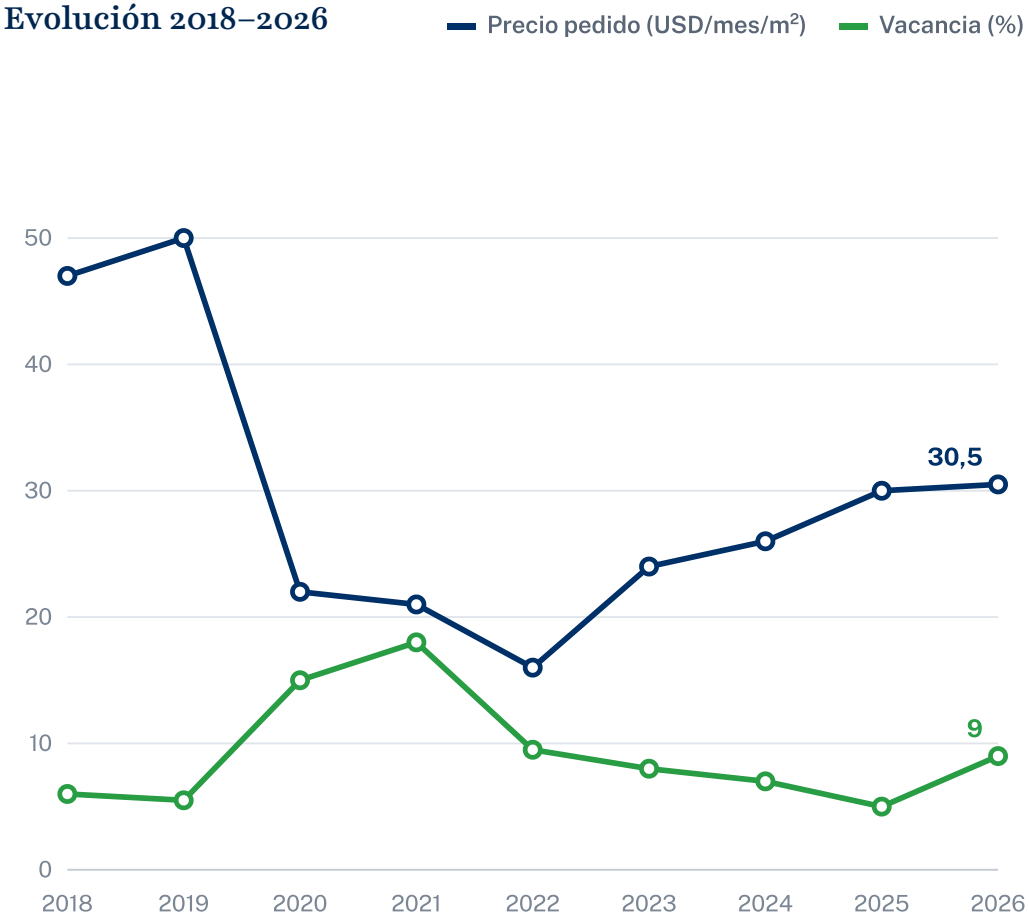
RUBROS

En cuanto al mix comercial, Moda y Textil continúa siendo el rubro predominante, manteniendo su posición dentro del corredor. Si bien su participación pasó del 44,4% al 42,2% entre marzo y octubre, no se observan cambios significativos en la composición general de la oferta. Alimentación pasó del 9,6% al 11,1%, mientras que Otros aumentó del 15,7% al 16,4%, sin alterar la estructura predominante del mix comercial.

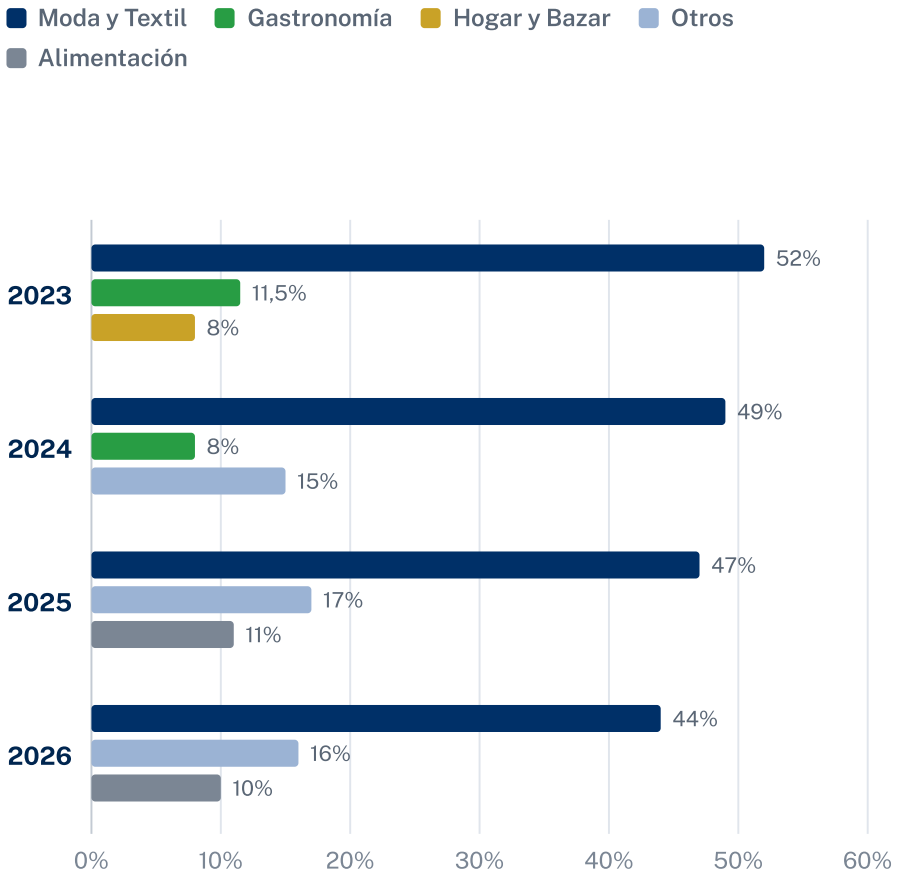
*Valores expresados en US$ oficial BNA

Precio pedido, vacancia y rubros predominantes

Evolución 2018–2026



Rubros por año



La llegada de nuevas marcas internacionales

La llegada de nuevas marcas internacionales al corredor plantea una pregunta interesante: ¿puede este proceso impulsar una recuperación de Florida?

En principio, la incorporación de operadores como Indian, Kiabi y Miniso mejora el mix comercial y aporta una renovación que puede contribuir a reposicionar al corredor. La presencia de marcas de mayor escala, junto con operadores internacionales que ya tienen presencia histórica como Zara, Renner, Puma y Lacoste, refuerza la percepción de Florida como una ubicación relevante dentro del retail porteño.

Sin embargo, una mejora en el perfil del mix comercial no necesariamente se traduce de manera inmediata en un aumento de las ventas. La llegada de estas marcas puede generar mayor visibilidad, circulación y atractivo para el corredor, especialmente entre turistas, pero la evolución de las ventas continúa dependiendo de variables más amplias, como el poder adquisitivo, el consumo y el comportamiento del visitante.

NUEVAS

Indian · Kiabi · Miniso

PRESENCIA HISTÓRICA

Zara · Renner · Puma · Lacoste

Atractivo antes que actividad

En este sentido, Florida parece estar recuperando su atractivo antes que su nivel de actividad. El interés de nuevas marcas y la renovación del mix comercial son señales positivas para el corredor, pero los indicadores de ocupación todavía muestran una recuperación más moderada. Esto sugiere que el proceso de revalorización no necesariamente está acompañado, al mismo ritmo, por una recuperación del consumo.

El desafío para Florida será, entonces, convertir ese renovado atractivo en actividad comercial efectiva. La incorporación de nuevas marcas puede ser parte de ese proceso, pero difícilmente sea suficiente por sí sola. La evolución del corredor dependerá de que el mayor atractivo, la circulación y la renovación del mix comercial logren traducirse en mayores niveles de demanda y ventas.

> *Por ahora, más que hablar de una recuperación consolidada, Florida parece encontrarse en una etapa de transición: el corredor está recuperando valor y atractivo, mientras la actividad comercial todavía busca acompañar ese proceso.*
>
> **JENNIFER MEDINA** · Research Analyst



NOTA DE BERNARDO FERNANDINI

"La calle Florida evidencia una recuperación del atractivo comercial, aún no acompañada por una reactivación equivalente de la demanda. La consolidación de esta tendencia dependerá de la capacidad de transformar la renovación del mix comercial en mayores niveles de ocupación, tráfico y ventas, en un contexto condicionado por la evolución del consumo y el poder adquisitivo".

Bernardo Fernandini · CEO de LJ-Ramos

LJ-RAMOS
brokers inmobiliarios

PARA MÁS INFORMACIÓN

Jennifer Astudillo Medina

Research Analyst · jastudillo@ljramos.com

La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de manera independiente dicha información, frente a cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A., ser distribuida, difundida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2026 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados.