Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.
2do. cuatrimestre de 2025

Informe de resultados | 1977

IDECBA

IRAM

IQNET RECOGNIZED CERTIFICATION

GESTIÓN DE LA CALIDAD
RI 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015

Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

El siguiente trabajo presenta información sobre la dinámica de la ocupación comercial en un conjunto definido de arterias comerciales (53 ejes) elegido 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 2025 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 90,1% y alcanzó el registro más bajo de los últimos tres años, cuando comenzó la actual medición. En términos interanuales, se trató de una caída de 0,6 puntos porcentuales –p.p.–; en la comparación interrelevamiento, por su parte, el retroceso fue de menor magnitud.

Se contabilizaron 15.638 locales entre ocupados y desocupados: de los 1.546 sin ocupación, la porción mayoritaria se encontró en estado vacante –57%–, seguida de los establecimientos en construcción/reforma y en alquiler/venta, con participaciones similares.

Dada una desocupación promedio para la totalidad del relevamiento de 9,9%, los ejes del Oeste computaron la menor tasa (8,7%) mientras que los del Sur, la mayor (12,7%). En este período, todas las zonas mostraron disminuciones en sus niveles de ocupación respecto del mismo cuatrimestre de 2024. Los retrocesos más acentuados quedaron en manos del conjunto de trazados del Norte (-0,9 p.p.) y Oeste (-0,8 p.p.); en ambos se registraron niveles de ocupación mínimos. En la comparación contra el relevamiento anterior, la única zona con una mejora, aunque en el margen, fue el Sur.

Nuevamente, el operativo detectó la mayor vacancia de locales en Microcentro, con una porción de desocupados de 34,5%, seguido de Parque Avellaneda y Jujuy. El valor más elevado de establecimientos vacíos por cuadra se registró en Parque Avellaneda, Libertad y Sáenz, todos ellos con más de 5 unidades por cuadra. En cambio, se registraron tasas de ocupación que superaron el 95% en Caballito, Santa Fe y Coronel Díaz y Avellaneda. En este último eje, la ocupación fue la máxima del período –97,2%– con una densidad comercial de 46,5 locales relevados por cuadra.

Sobre la dinámica de rotación de locales, el Sur se alzó como la zona con mayor movimiento: en promedio 44 locales por cada mil relevados evidenciaron alguna modificación respecto del operativo pasado. Allí se observó también la mayor incidencia de locales que cambiaron de rubro. En el Norte y Oeste, las tasas de cierre superaron a las de apertura; en particular, en el Norte se verificaron más de 18 cierres cada 1.000 establecimientos relevados.

De los comercios en actividad, el mayor porcentaje perteneció al rubro Indumentaria, textiles y calzado con alrededor de 1 de cada 4 locales para el promedio de los ejes y una fracción del 32,5% para la zona Oeste –por la presencia de arterias dedicadas mayormente a la venta de ropa, en ejes como Avellaneda y Villa Crespo–. El 73,8% del total de locales de Indumentaria correspondió a venta de ropa y accesorios. Alimentos y bebidas fue el segundo rubro en relevancia con un porcentaje que superó la media en los ejes del Sur y Norte. Al interior, se destacaron los kioscos (3 de 10), seguidos de carnicerías/fiambrerías/granjas –que predominaron en Sur y Oeste– y de dietéticas/herboristerías/vinerías –con mayor presencia en Norte y Centro–. En tercer lugar, se ubicó Alojamiento y comida, con una incidencia media de 11,3% y una sobrerrepresentación en los ejes del Norte y Centro. Aquí, las unidades mayoritarias fueron los restaurantes, bares y pizzerías (6 de cada 10).

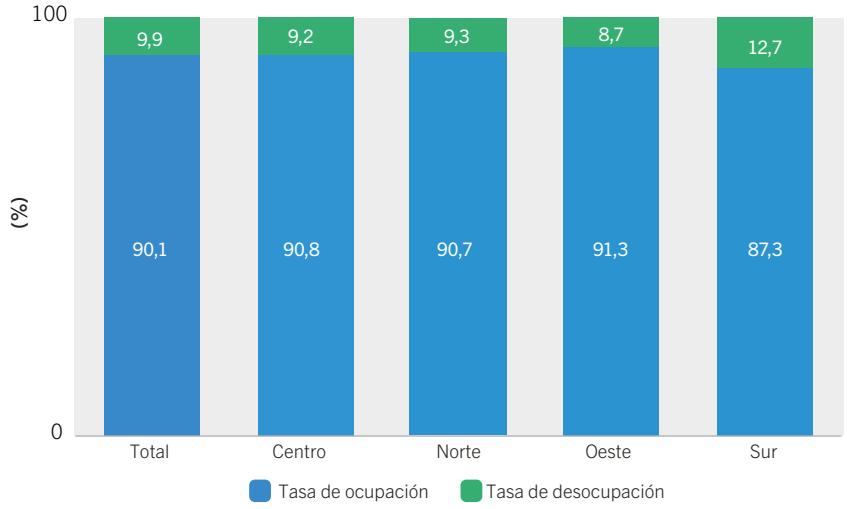
C.1 Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

Indicador	Valor
Locales relevados	15.638
Locales ocupados	14.092
Tasa de ocupación	90,1%
Variación relevamiento previo	-0,2 p.p.
Variación interanual	-0,6 p.p.
Locales desocupados	1.546
Vacante	881
En alquiler/venta	326
Construcción/reforma	339
Tasa de desocupación	9,9%
Locales desocupados por cuadra	2,3

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

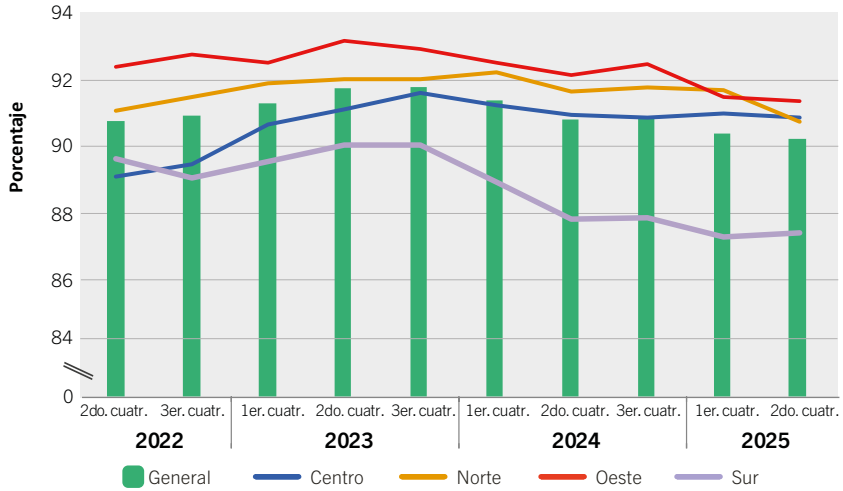
Resultados generales

G.1 Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre 2025



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 2025



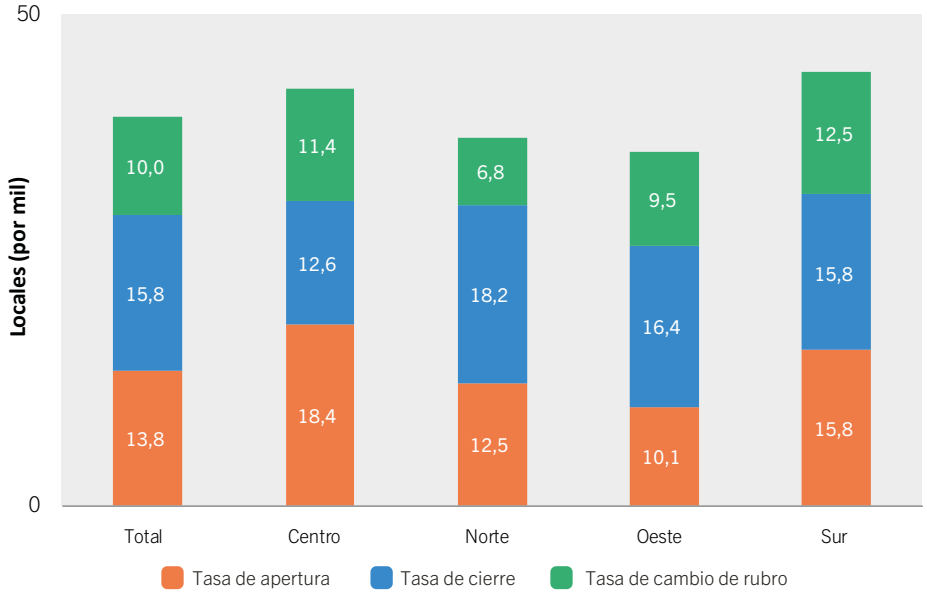
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

C.2 Distribución porcentual de rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

Rubro de actividad	Total	Centro	Norte	Oeste	Sur
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Principales 10 rubros	**86,0**	**87,7**	**86,2**	**86,6**	**83,3**
Indumentaria, textiles y calzado	**24,6**	24,2	23,2	32,5	14,8
Alimentos y bebidas	**15,5**	12,8	17,1	14,1	18,6
Alojamiento y comida	**11,3**	12,9	14,2	8,5	10,7
Bienes culturales y deportivos	**7,5**	9,4	7,4	7,3	6,0
Otras ventas al por menor	**6,3**	9,7	5,3	4,3	7,0
Hogar, electrodomésticos y muebles	**6,3**	10,1	6,2	4,8	5,0
Servicios personales y de asociaciones	**3,9**	2,1	3,9	3,8	6,1
Materiales para la casa y la construcción	**3,9**	1,5	3,4	2,7	8,4
Farmacia, perfumería e insumos médicos	**3,8**	4,3	4,2	3,6	3,4
Automotores y combustible	**2,9**	0,7	1,2	5,1	3,5
Resto	**14,0**	**12,3**	**13,8**	**13,4**	**16,7**

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 2025



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

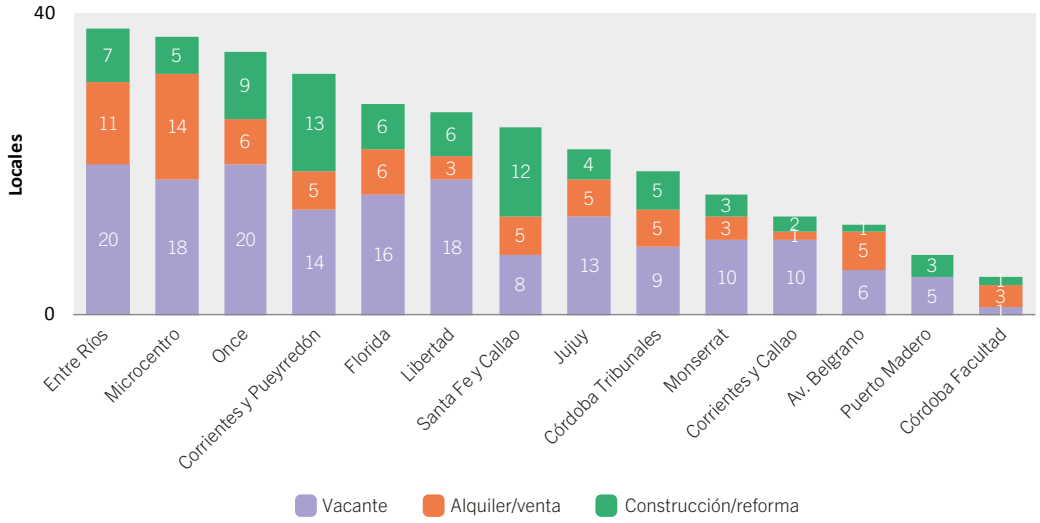
Zona Centro

C.3 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Centro	**90,8**	**-0,1**	**-0,1**	**2,1**
Av. Belgrano	94,1	0,0	1,9	1,2
Córdoba Facultad	93,6	-1,3	1,5	1,3
Córdoba Tribunales	89,4	2,2	1,5	1,9
Corrientes y Callao	92,3	-0,6	1,9	1,9
Corrientes y Pueyrredón	92,9	-0,9	0,7	2,3
Entre Ríos	88,6	-0,8	-0,8	3,5
Florida	90,9	1,0	-0,6	2,8
Jujuy	78,6	1,2	-2,2	3,1
Libertad	88,3	2,6	0,0	5,4
Microcentro	65,1	-3,9	-4,3	3,7
Monserrat	88,4	-1,4	-1,9	2,3
Once	94,5	0,3	0,1	1,6
Puerto Madero	91,0	4,6	4,1	0,4
Santa Fe y Callao	94,0	-1,7	-1,5	1,8

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 2025

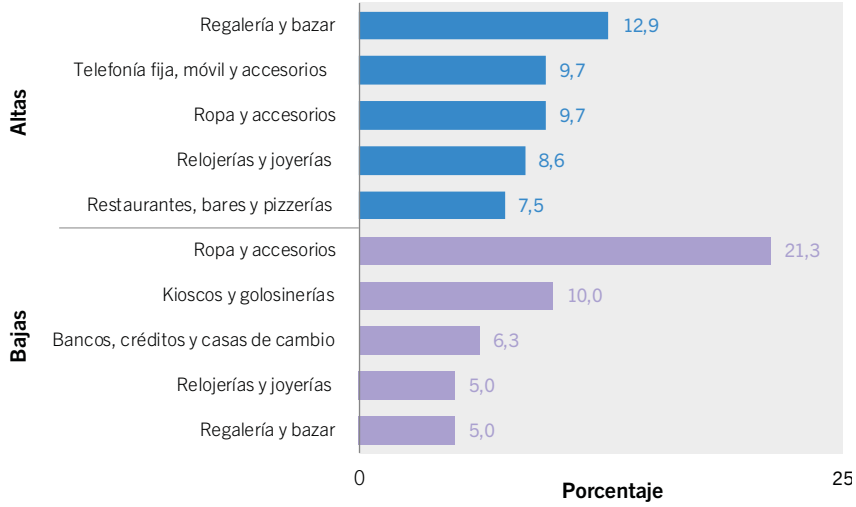


Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

M.1 Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

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 2025



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

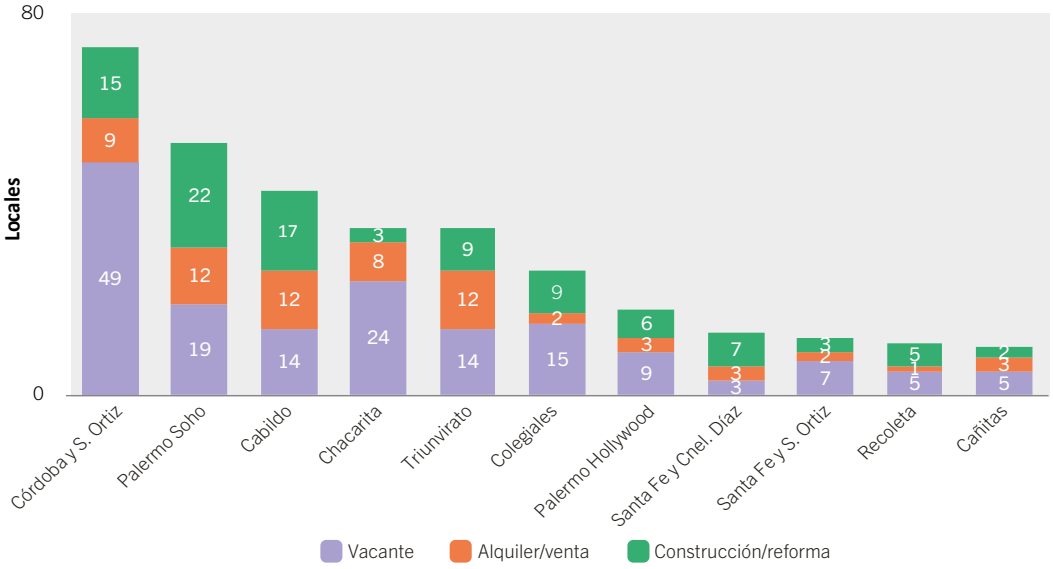
Zona Norte

C.4 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Norte	**90,7**	**-0,9**	**-0,9**	**2,0**
Cabildo	94,3	-0,8	0,9	1,6
Cañitas	90,0	2,2	5,7	0,8
Chacarita	89,4	-0,9	0,8	2,2
Colegiales	91,6	-0,9	-1,9	1,7
Córdoba y Scalabrini Ortiz	84,8	-2,8	-2,1	3,3
Palermo Hollywood	79,3	-0,7	-2,4	2,3
Palermo Soho	84,4	-2,9	-7,2	2,8
Recoleta	89,7	-2,8	-2,9	1,2
Santa Fe y Coronel Díaz	95,5	0,7	-1,0	1,4
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	93,8	1,0	-0,5	1,3
Triunvirato	93,5	0,2	0,6	2,2

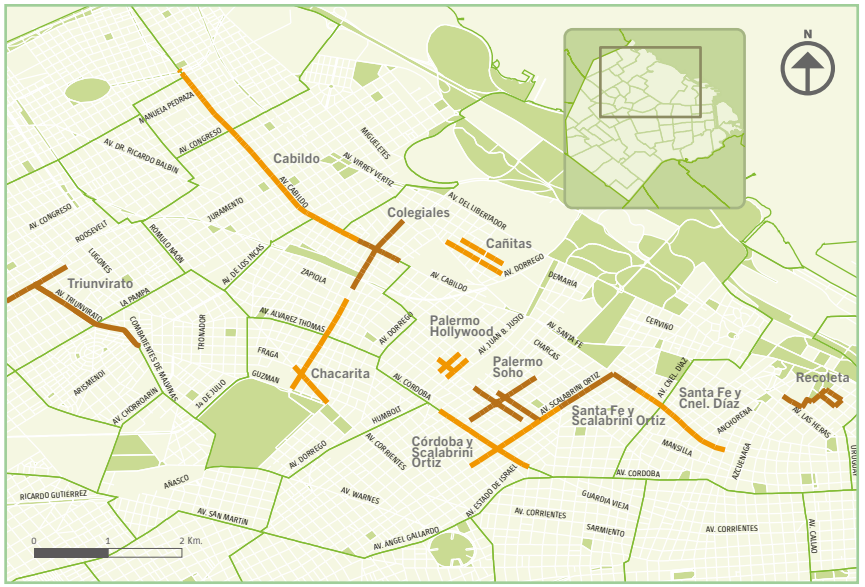
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

G.6 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025



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 2025



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 2025

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

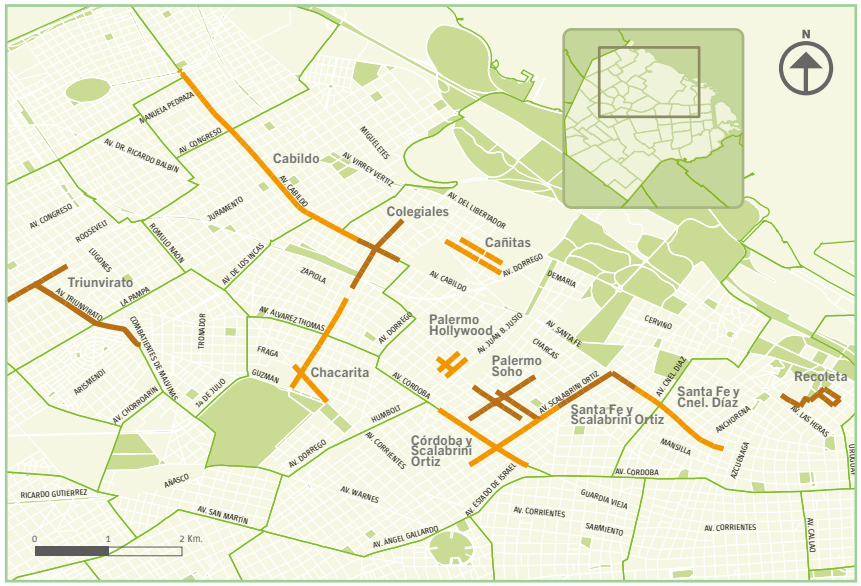
Zona Oeste

C.5 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Oeste	**91,3**	**-0,1**	**-0,8**	**2,4**
Almagro	88,8	-3,8	-4,1	2,9
Av. San Martín	86,5	0,0	-2,2	2,7
Avellaneda	97,2	1,2	-0,6	1,3
Caballito	95,1	-0,4	0,0	1,2
Corrientes y Medrano	92,2	0,0	-0,4	1,9
Corrientes y Scalabrini Ortiz	89,2	0,3	0,8	3,2
Cuenca	94,5	0,7	1,3	1,9
Devoto	87,7	-0,5	-0,4	3,9
Flores	92,6	-0,3	-2,2	2,2
Liniers	88,1	-1,9	-2,5	3,3
Monte Castro	91,1	-2,0	0,3	3,4
Murillo	90,9	2,3	2,3	1,3
Nazca	93,3	2,5	4,2	1,7
Villa Crespo	87,8	1,7	-2,5	2,5
Warnes	85,8	0,6	-0,6	2,9

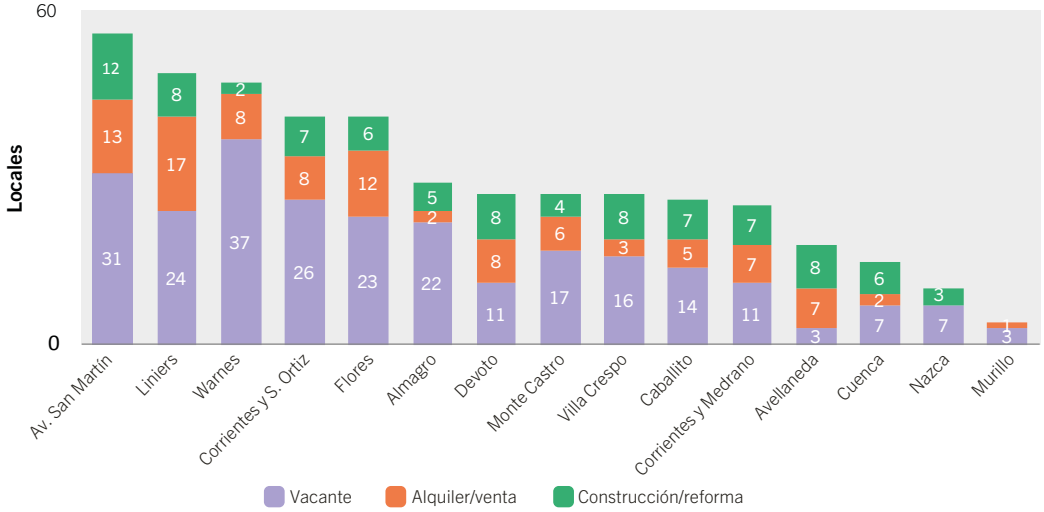
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

M.3 Ejes comerciales. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025



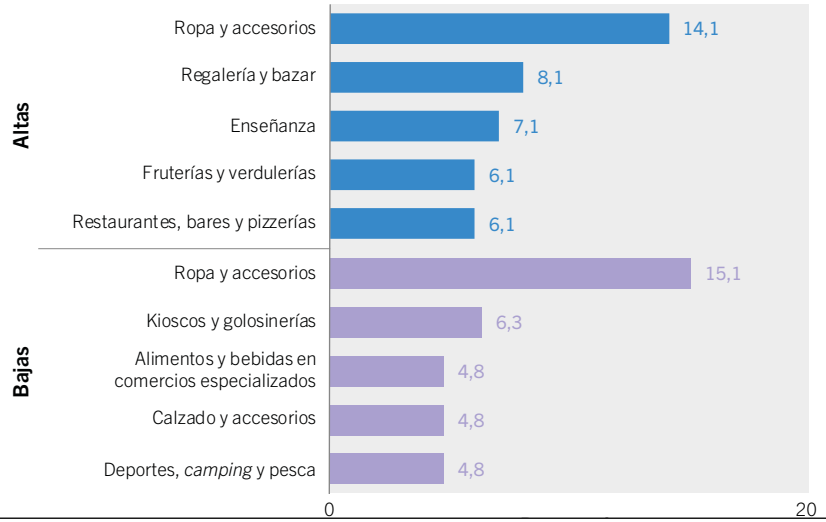
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

G.8 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025



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 2025



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

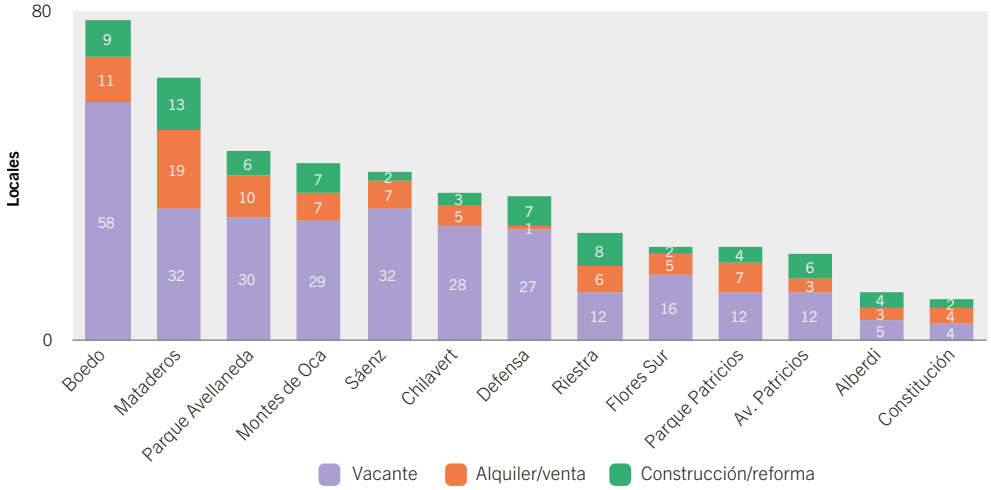
Zona Sur

C.6 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Sur	**87,3**	**0,1**	**-0,4**	**2,8**
Alberdi	92,2	0,7	1,9	1,7
Av. Patricios	88,9	0,1	2,9	2,1
Boedo	88,7	0,9	2,3	2,4
Chilavert	90,2	-1,6	-0,8	2,1
Constitución	92,9	3,5	2,6	1,7
Defensa	82,8	0,7	-4,2	4,4
Flores Sur	84,6	-1,3	-4,0	4,6
Mataderos	88,6	0,2	-0,2	2,5
Montes de Oca	87,1	-0,7	0,0	2,3
Parque Avellaneda	74,9	-1,1	-6,3	5,8
Parque Patricios	88,8	1,0	-1,8	3,3
Riestra	84,1	-1,7	-5,4	3,7
Sáenz	84,9	1,4	0,3	5,1

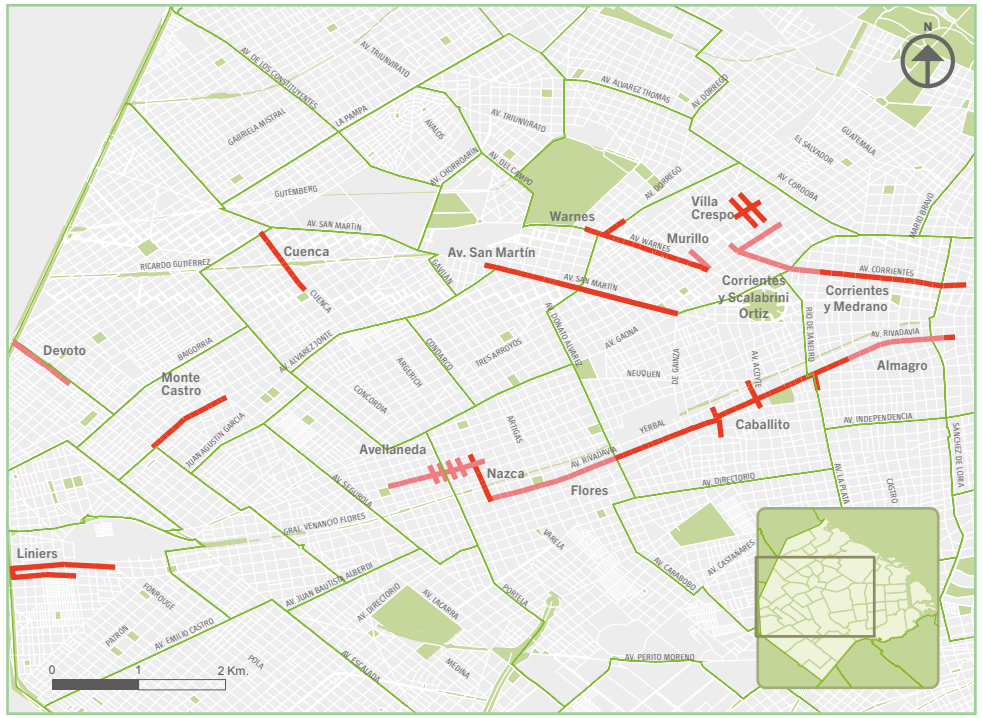
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

G.10 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025



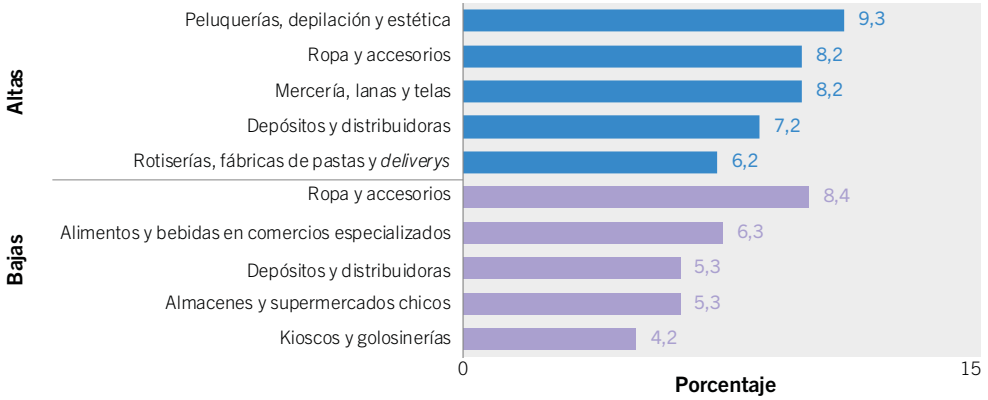
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

M.4 Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2025



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. 2do. cuatrimestre de 2025



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

Zona Norte

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.

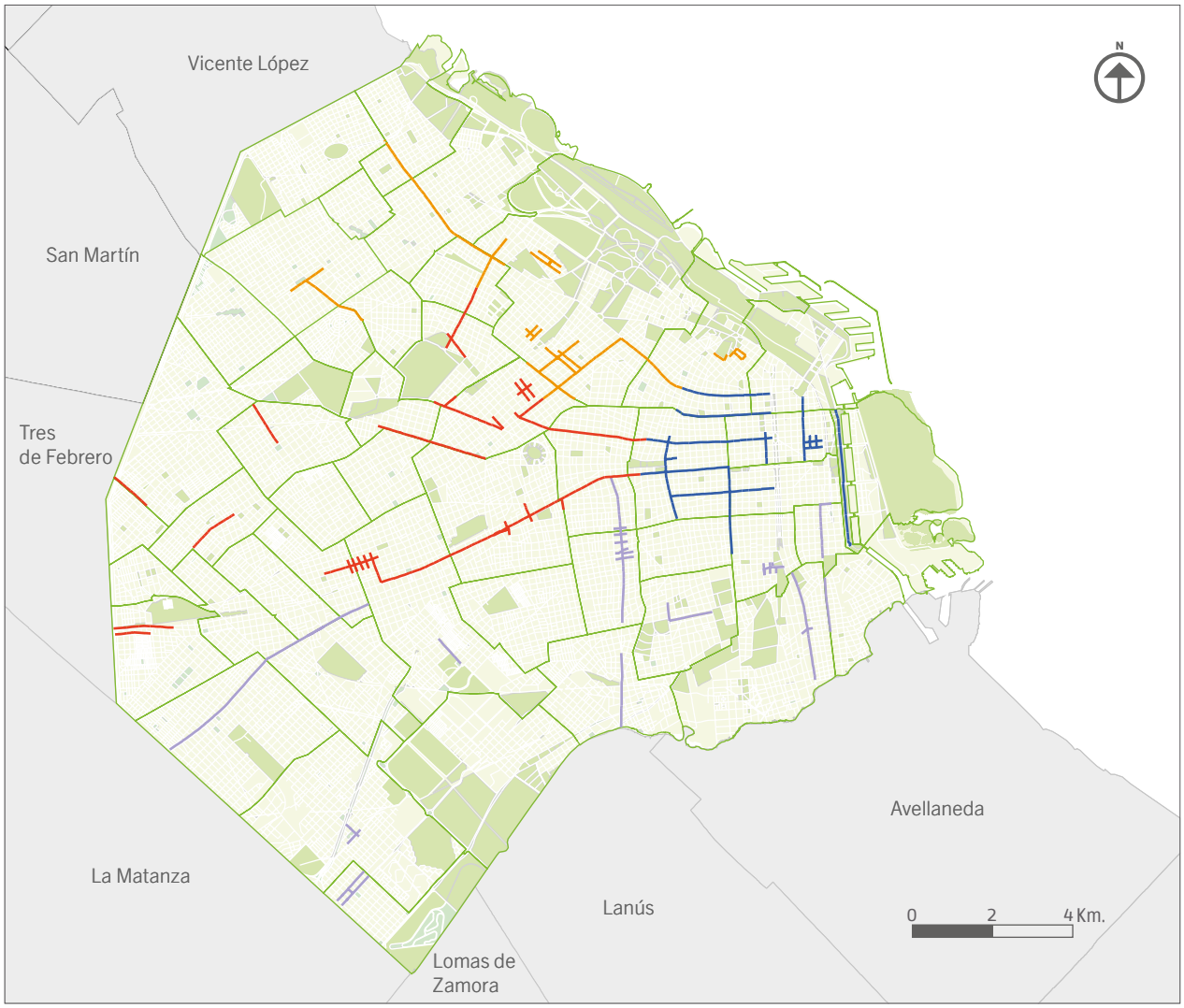
Densidad: cociente de la cantidad de locales sobre el total de cuadras relevadas (teniendo en cuenta ambas aceras).

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. 2do. cuatrimestre de 2025



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

Fecha de publicación: 18/09/2025

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