

Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.

3er. cuatrimestre de 2025

Informe
de resultados | 2005



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 3er. cuatrimestre de 2025, 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 2025 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 90,1% y se mantuvo en el nivel más bajo registrado desde el relanzamiento del operativo, en 2022. En términos interanuales, se trató de la quinta caída consecutiva (0,7 puntos porcentuales –p.p.–); en relación con el relevamiento previo, no se verificaron cambios de magnitud.

El conteo de locales relevados totalizó 15.636 unidades, entre las cuales se detectaron 1.553 sin ocupación. La porción mayoritaria de este subconjunto se encontró en estado vacante (56 de cada 100), seguida de los establecimientos en alquiler/venta y en construcción/reforma en cantidades similares.

La desocupación global fue de 9,9%, en tanto que el registro promedio de los ejes del Sur fue ampliamente superior (12,2%). Como contrapartida, el Oeste mostró la tasa más baja (8,6%). La dinámica interanual de la ocupación fue negativa en todas las zonas, excepto en el Sur que se mantuvo estable. Se destaca la magnitud de la caída de los trazados del Norte, que marcó un récord para la zona (-1,4 p.p.) y llevó la ocupación al valor mínimo de la serie. En la comparación interrelevamiento, el Sur y el Oeste verificaron leves mejoras.

El operativo detectó la mayor vacancia de locales en Microcentro, tal como viene sucediendo por once cuatrimestres, con una porción de desocupados de 36,8%, seguido de Parque Avellaneda y Jujuy. Asimismo, en Parque Avellaneda, Libertad, Sáenz y Defensa se registraron alrededor de 5 locales vacíos por cuadra. Por su parte, la ocupación máxima del período se registró en el eje Avellaneda (96,6%), que lidera las mediciones desde fines de 2023 con 46,4

locales relevados por cuadra, es decir, prácticamente el doble de la densidad comercial promedio. En Nazca y en Caballito también se registraron altos niveles de ocupación (en torno al 96%).

Los establecimientos de la Zona Centro mostraron, en promedio, más cambios en relación con el relevamiento anterior: en 34 locales cada mil relevados se registró alguna modificación. A excepción del Sur, en todas las zonas la tasa de cierre superó holgadamente a la de apertura, con la brecha máxima de 9 locales cada mil en el Norte y el Centro.

Sobre la actividad de los comercios ocupados, sobresale Indumentaria, textiles y calzado con alrededor de la cuarta parte en la medición general y una presencia aún mayor en la Zona Oeste (32,3%), donde están radicados algunos de los ejes que comercializan mayormente ropa como Avellaneda y, en menor medida, Villa Crespo. Al interior del rubro, más de 7 de cada 10 locales correspondió a la venta de prendas de vestir, bijouterie y accesorios en general. El segundo rubro en importancia fue Alimentos y bebidas con una sobrerepresentación en los ejes del Sur y Norte. Entre las actividades predominantes se destacaron los kioscos (3 de 10), seguidos de la venta de carnes y fiambres y de otros comercios especializados como dietéticas, vinerías, etc. El tercer lugar fue ocupado por Alojamiento y comida, con una incidencia media de 11,3% y una preponderancia relativa en los ejes del Norte y Centro. La composición de este rubro estuvo liderada por locales gastronómicos: restaurantes, bares, cafeterías, pizzerías, comidas rápidas, etc. (6 de cada 10).

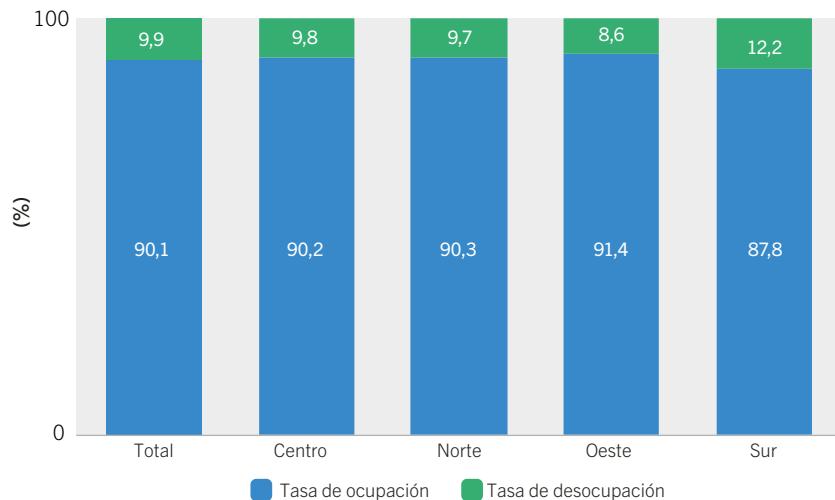
C.1 Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025

Indicador	Valor
Locales relevados	15.636
Locales ocupados	14.083
Tasa de ocupación	90,1%
Variación relevamiento previo	-0,05 p.p.
Variación interanual	-0,7 p.p.
Locales desocupados	1.553
Vacante	863
En alquiler/venta	348
Construcción/reforma	342
Tasa de desocupación	9,9%
Locales desocupados por cuadra	2,4

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

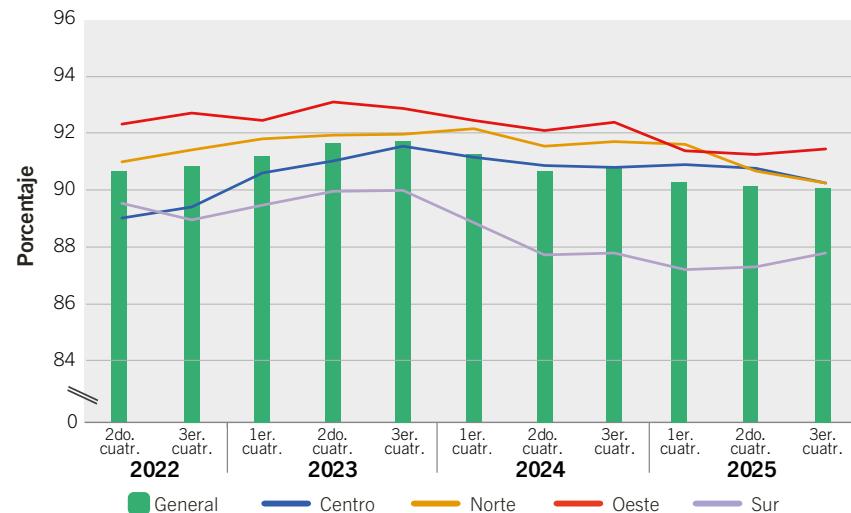
Resultados generales

G.1 Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre 2025



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

G.2 Tasa de ocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2022/3er. cuatrimestre de 2025



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

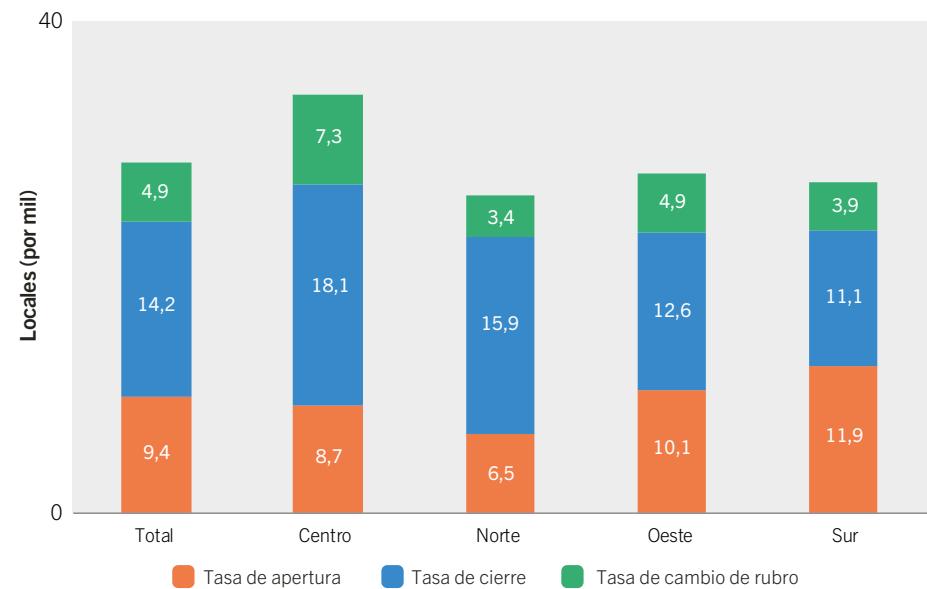
Ejes comerciales

C.2 Distribución porcentual de rubros de actividad de locales ocupados por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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	86,1	87,8	86,2	86,8	83,3
Indumentaria, textiles y calzado	24,3	23,9	22,9	32,3	14,5
Alimentos y bebidas	15,4	12,6	17,0	14,1	18,5
Alojamiento y comida	11,3	12,8	14,3	8,7	10,8
Bienes culturales y deportivos	7,5	9,5	7,5	7,2	6,0
Hogar, electrodomésticos y muebles	6,4	10,5	6,1	4,8	5,2
Otras ventas al por menor	6,4	9,8	5,5	4,4	6,8
Servicios personales y de asociaciones	4,0	2,1	4,0	3,7	6,1
Materiales para la casa y la construcción	4,0	1,6	3,5	2,7	8,5
Farmacia, perfumería e insumos médicos	3,8	4,3	4,2	3,5	3,4
Automotores y combustible	2,9	0,7	1,2	5,2	3,6
Resto	13,9	12,2	13,8	13,2	16,7

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

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 2025



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

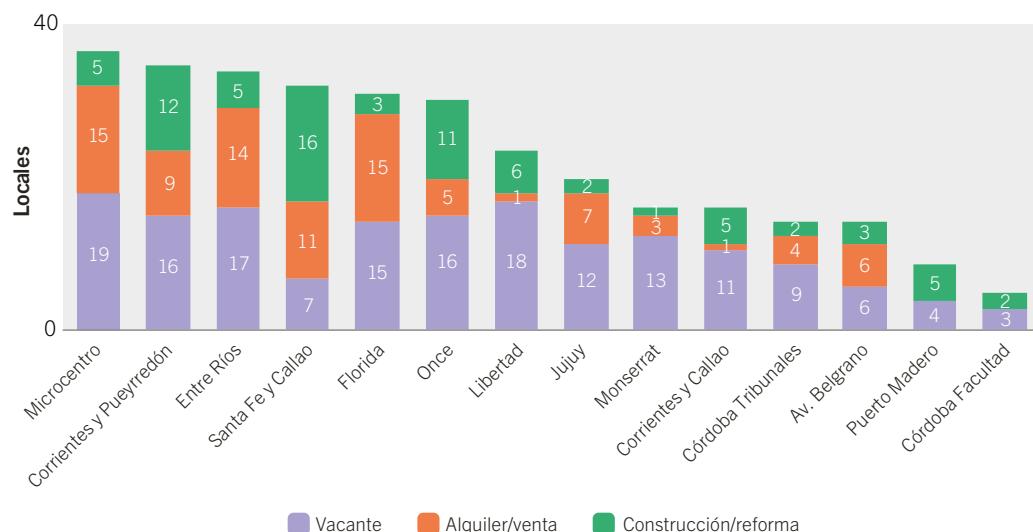
Zona Centro

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

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Centro	90,2	-0,5	-0,6	2,2
Av. Belgrano	92,7	-1,4	-0,4	1,5
Córdoba Facultad	93,6	0,0	-1,3	1,3
Córdoba Tribunales	91,7	2,2	4,6	1,5
Corrientes y Callao	89,9	-2,4	-1,8	2,4
Corrientes y Pueyrredón	91,7	-1,2	-1,8	2,6
Entre Ríos	89,2	0,6	0,9	3,3
Florida	89,3	-1,6	-1,9	3,3
Jujuy	79,6	1,0	-1,4	3,0
Libertad	89,1	0,9	1,7	5,0
Microcentro	63,2	-1,9	-7,2	3,9
Monserrat	87,7	-0,7	-2,0	2,4
Once	95,0	0,5	1,1	1,5
Puerto Madero	90,0	-1,0	3,6	0,5
Santa Fe y Callao	91,8	-2,2	-3,0	2,4

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

G.4 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

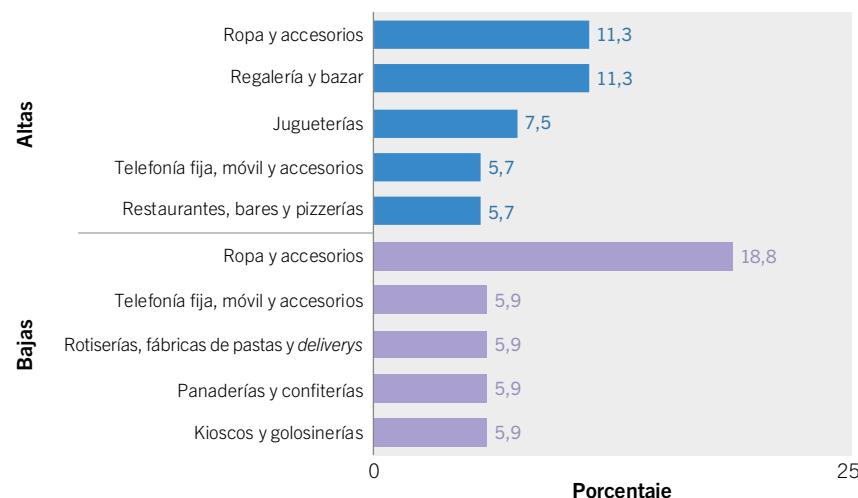
Ejes comerciales

M.1 Ejes comerciales. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

G.5 Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

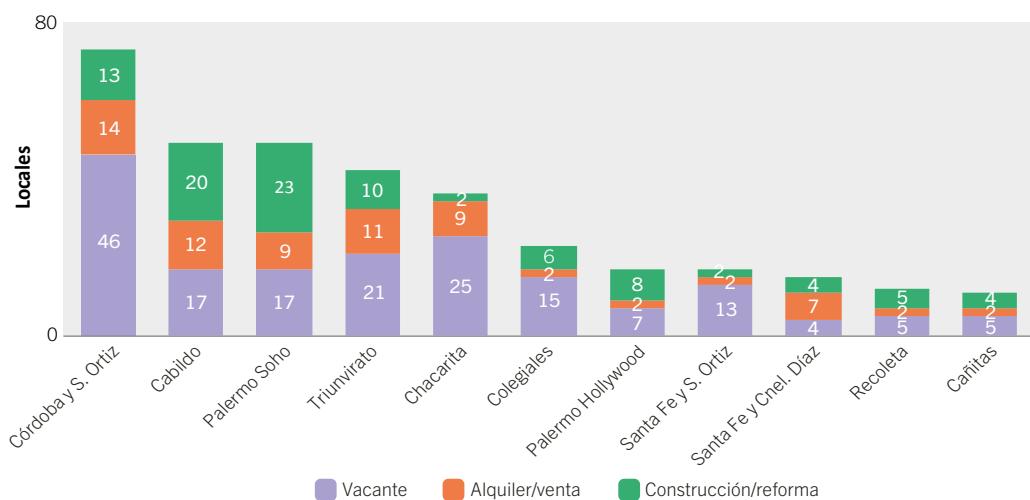
Zona Norte

C.4 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Norte	90,3	-0,4	-1,4	2,1
Cabildo	93,5	-0,8	-0,3	1,8
Cañitas	89,2	-0,8	3,2	0,9
Chacarita	89,1	-0,3	-0,3	2,3
Colegiales	92,5	1,0	0,0	1,5
Córdoba y Scalabrini Ortiz	84,7	0,0	-2,4	3,3
Palermo Hollywood	80,5	1,1	-4,1	2,1
Palermo Soho	85,5	1,1	-5,5	2,6
Recoleta	88,8	-0,9	-2,0	1,3
Santa Fe y Coronel Díaz	94,9	-0,7	-2,1	1,7
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	91,3	-2,6	-1,0	1,9
Triunvirato	92,2	-1,3	-1,1	2,6

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

G.6 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

Ejes comerciales

M.2 Ejes comerciales. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

G.7 Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

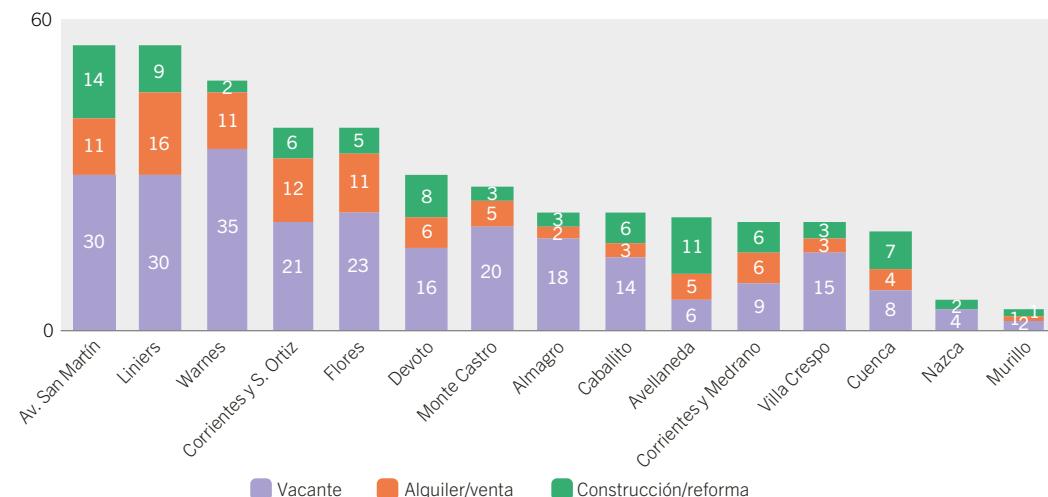
Zona Oeste

C.5 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Oeste	91,4	0,2	-0,9	2,3
Almagro	91,2	2,3	-1,5	2,3
Av. San Martín	86,8	0,3	-1,8	2,6
Avellaneda	96,6	-0,6	-1,2	1,6
Caballito	95,6	0,6	-0,8	1,1
Corrientes y Medrano	93,4	1,3	0,1	1,6
Corrientes y Scalabrini Ortiz	89,8	0,5	1,9	3,0
Cuenca	93,1	-1,5	0,9	2,4
Devoto	86,4	-1,4	-1,8	4,3
Flores	93,0	0,4	-1,6	2,1
Liniers	86,6	-1,5	-4,6	3,7
Monte Castro	90,7	-0,3	-2,6	3,5
Murillo	90,7	-0,2	4,0	1,3
Nazca	96,1	2,7	5,7	1,0
Villa Crespo	90,5	2,7	0,6	1,9
Warnes	85,6	-0,3	-1,4	3,0

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

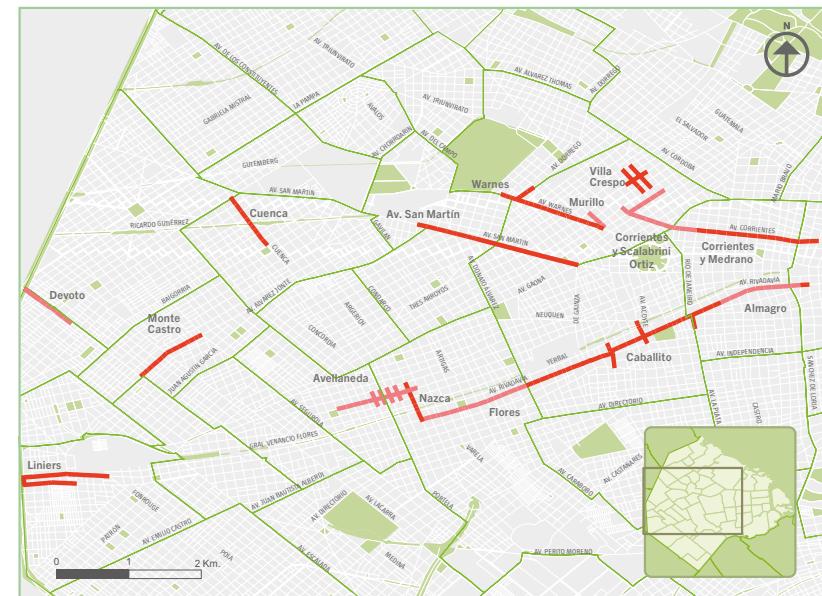
G.8 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

Fies comerciales

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



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

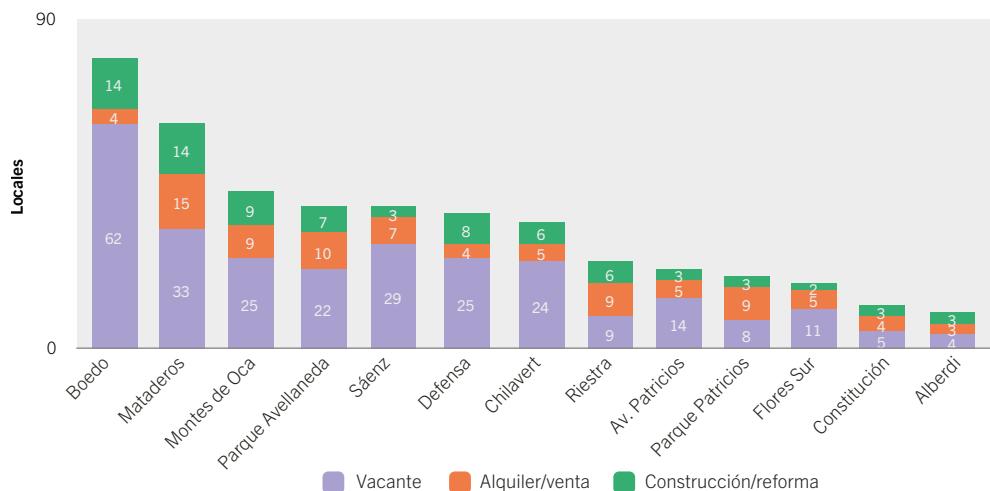
Zona Sur

C.6 Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Sur	87,8	0,5	0,0	2,7
Alberdi	93,5	1,3	3,1	1,4
Av. Patricios	88,5	-0,5	0,3	2,2
Boedo	88,4	-0,3	0,5	2,4
Chilavert	90,4	0,2	-1,3	2,1
Constitución	91,4	-1,4	2,1	2,0
Defensa	81,8	-1,0	-5,4	4,6
Flores Sur	87,9	3,4	-1,3	3,6
Mataderos	89,0	0,4	-0,1	2,4
Montes de Oca	87,1	0,0	-0,4	2,3
Parque Avellaneda	78,8	3,9	3,0	4,9
Parque Patricios	90,2	1,4	0,0	2,9
Riestra	85,4	1,2	0,6	3,4
Sáenz	85,6	0,7	0,7	4,9

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

G.10 Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

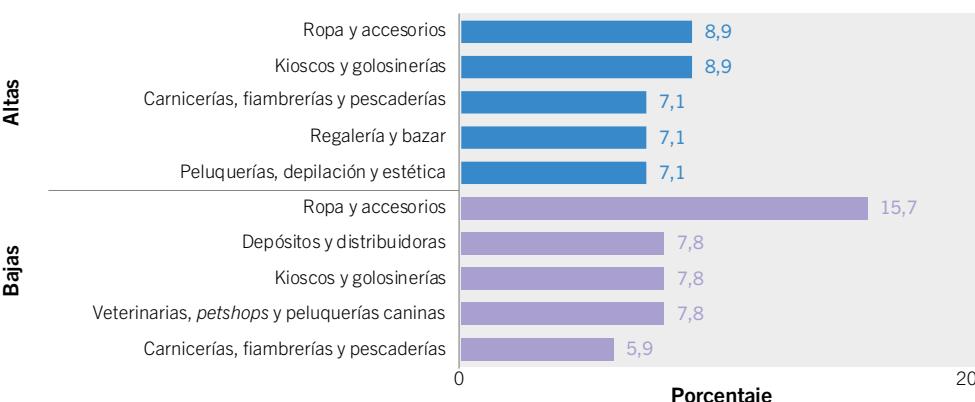
Ejes comerciales

M.4 Ejes comerciales. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

G.11 Altas y bajas de locales ocupados por actividad específica. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 3er. cuatrimestre de 2025



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

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 extinguieron 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 2025



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

Fecha de publicación: 23/01/2026

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