

Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.
1er. cuatrimestre de 2026

Informe
de resultados | 2033



El siguiente trabajo presenta información sobre la dinámica de la ocupación comercial en un conjunto definido de arterias comerciales —eje comercial— elegidas en función de la densidad de locales y su ubicación geográfica. Los resultados brindan una referencia significativa de la evolución de la tasa de ocupación y desocupación y de las disparidades que se producen a lo largo del territorio de la Ciudad.

El informe presenta el primer dato de ocupación del nuevo trazado de ejes comerciales, que continúa el estudio que históricamente llevó adelante el Instituto¹. La redefinición fue resultado de una revisión detallada que tuvo por objetivo captar el núcleo más denso de las áreas de concentración comercial presentes en las principales avenidas y calles porteñas. El análisis actual presenta indicadores agregados por comuna como novedad, al tiempo que mantiene como la unidad más pequeña de estudio al eje comercial.

A continuación, se presenta información correspondiente al 1er. 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 1er. cuatrimestre de 2026 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 90,0% y retrocedió 1,6 puntos porcentuales —p.p.— respecto del registro del 1er. cuatrimestre de 2025, el cual había arrojado 91,6%. Se trata de una contracción muy importante que consolida la tendencia hacia una menor ocupación de locales en las principales arterias comerciales porteñas. A modo de ejemplo, si se compara el indicador de ocupación de 2026 con las mediciones del operativo anterior, representa el nivel más bajo registrado desde 2022. El desglose de la tasa de ocupación arroja un total de 12.896 locales relevados, de los cuales 11.605 se encontraron en actividad (ocupados, ofreciendo bienes o servicios al momento del operativo).

Por su parte, los locales desocupados totalizaron 1.291, subconjunto que abarca locales vacantes (cerrados sin ningún destino aparente), los que están siendo construidos o refaccionados y los ofrecidos en alquiler y/o venta. En la comparación interanual, se contabilizaron 198 locales desocupados adicionales. El promedio de desocupados por frente arrojó una medición de 1,4 que, normalizada a una cuadra, alcanzó 2,8 locales desocupados, en promedio. El estado de los locales se distribuyó con 56,2% para los vacantes, 27,9% para alquiler/venta y 16,2% para la categoría construcción/reforma. Al contrastar la

composición de los desocupados adicionales (198), se obtuvieron 92 cerrados y 126 en alquiler/venta más, compensado con 20 menos en construcción o refacción.

Cuando se analiza la desocupación de locales agrupados por comuna, las mayores tasas se detectaron en la 15 (13,5%), 1 (13,2%) y 8 (12,8%), que junto a la 14, 4 y 9 presentaron tasas de desocupación por encima del promedio general (10,0%). En el otro extremo, la ocupación máxima se verificó en la Comuna 6, con un registro de 96,2%, seguida de la 11 y 3 con indicadores iguales o cercanos a 93%. En línea con el retroceso general, 12 de las 15 comunas mostraron descensos de la ocupación respecto de un año atrás. La pérdida más importante tuvo lugar en el conjunto de locales de las Comunas 2, 15 y 13, en el centro y norte de la Ciudad.

Mirado por eje, se observaron tasas de desocupación máximas en Parque Avellaneda —22 de cada 100 relevados sin actividad—, Villa Crespo y Lavalle (ambos con un registro de 20 en 100). Otros ejes comerciales con una desocupación importante fueron Córdoba y Scalabrini Ortiz, Warnes, Defensa y Riestra. Asimismo, en Parque Avellaneda, Lavalle y Libertad se registraron alrededor de 6 locales vacíos por cuadra. Contrariamente, la mayor ocupación del período se registró en el eje Corrientes y Pueyrredón (97,0%), junto a Caballito y Alberdi.

C.1 Indicadores seleccionados. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Indicador	Valor
Locales relevados	12.896
Locales ocupados	11.605
Tasa de ocupación	90,0%
Variación relevamiento previo	-1,4 p.p.
Variación interanual	-1,6 p.p.
Locales desocupados	1.291
Vacante	725
En alquiler/venta	360
Construcción/reforma	206
Tasa de desocupación	10,0%
Locales desocupados por frente	1,4

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

¹ Durante 2025 el relevamiento fue realizado de forma de cubrir ambos recorridos, el anterior sobre 53 ejes y el nuevo, sobre una totalidad de 48 ejes comerciales y 934 frentes de manzana.

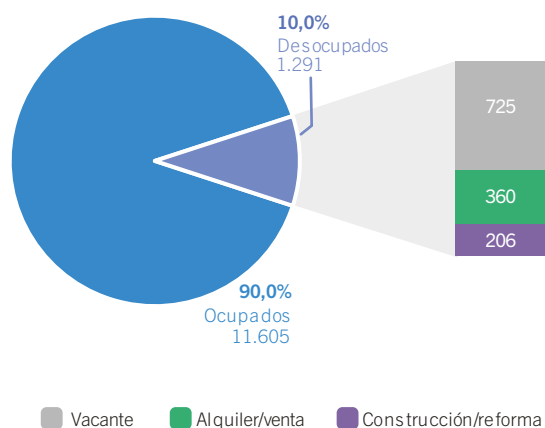
Resultados generales

G.1 Tasa de ocupación y desocupación. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre. Años 2025 y 2026



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

G.2 Locales ocupados y desocupados por estado. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026



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

C.2 Locales ocupados por rubro (unidades y porcentaje) y variación interanual. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre. Años 2025 y 2026

Rubro	Locales		Participación % 2026	Var. 2026/2025 (unidades)
	2025	2026		
Total	11.843	11.605	100,0	-238
Indumentaria, textiles y calzado	3.634	3.417	29,4	-217
Alimentos y bebidas	1.639	1.613	13,9	-26
Alojamiento y comidas	1.217	1.264	10,9	47
Bienes culturales y deportivos	896	877	7,6	-19
Hogar, electro y muebles	803	847	7,3	44
Otras ventas por menor	748	760	6,5	12
Farmacia y perfumería	466	464	4,0	-2
Servicios personales y de asociaciones	377	370	3,2	-7
Materiales para la casa y construcción	353	353	3,0	0
Automotores, motocicletas y combustible	267	260	2,2	-7
Servicios artísticos, deportivos y de entretenimiento	250	256	2,2	6
Intermediación financiera y seguros	269	246	2,1	-23
Servicios inmobiliarios	141	140	1,2	-1
Salud	125	126	1,1	1
Servicios profesionales, administrativos y técnicos	116	115	1,0	-1
Transporte terrestre y almacenamiento	119	112	1,0	-7
Enseñanza	117	111	1,0	-6
Telecomunicaciones	23	17	0,1	-6
Otros	283	257	2,2	-26

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

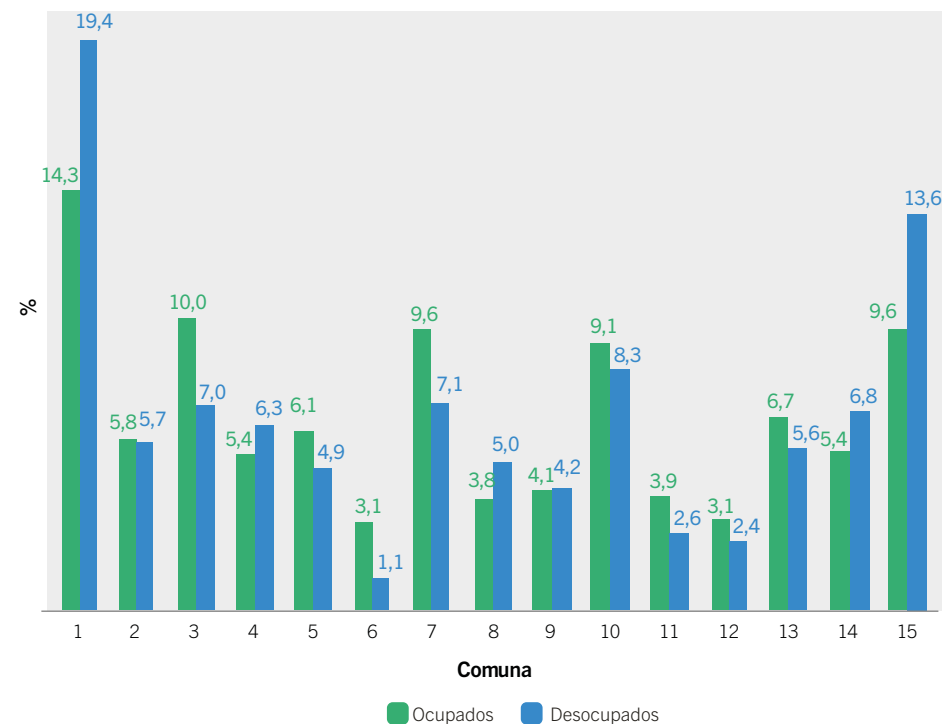
Resultados por comuna

C.3 Locales relevados, ocupados y desocupados por comuna (unidades y porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Comuna	Locales relevados		Locales ocupados		Locales desocupados	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Total	12.896	100,0	11.605	100,0	1.291	100,0
1	1.908	14,8	1.657	14,3	251	19,4
2	746	5,8	672	5,8	74	5,7
3	1.251	9,7	1.161	10,0	90	7,0
4	706	5,5	625	5,4	81	6,3
5	770	6,0	707	6,1	63	4,9
6	368	2,9	354	3,1	14	1,1
7	1.201	9,3	1.109	9,6	92	7,1
8	507	3,9	442	3,8	65	5,0
9	535	4,1	481	4,1	54	4,2
10	1.165	9,0	1.058	9,1	107	8,3
11	487	3,8	453	3,9	34	2,6
12	396	3,1	365	3,1	31	2,4
13	844	6,5	772	6,7	72	5,6
14	718	5,6	630	5,4	88	6,8
15	1.294	10,0	1.119	9,6	175	13,6

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

G.3 Locales ocupados y desocupados por comuna (porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026



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

Locales ocupados por rubro

C.4 Locales ocupados por comuna según principales rubros (porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Comuna	Total	Indumentaria, textiles y calzado	Alimentos y bebidas	Alojamiento y comidas	Bienes culturales y deportivos	Hogar, electro y muebles	Otras ventas por menor	Farmacia y perfumería	Servicios personales y de asociaciones	Materiales para la casa y construcción	Resto
Total	100,0	29,4	13,9	10,9	7,6	7,3	6,5	4,0	3,2	3,0	14,1
1	100,0	14,9	12,4	19,0	9,2	7,8	15,7	3,0	2,6	1,8	13,7
2	100,0	35,4	10,3	13,4	10,0	6,3	4,8	6,7	2,1	1,2	10,0
3	100,0	28,5	11,5	9,5	9,4	18,7	5,2	4,6	1,9	1,8	9,0
4	100,0	18,4	21,8	10,2	6,7	5,8	5,9	5,3	5,3	3,2	17,4
5	100,0	14,3	22,1	15,4	6,1	7,9	5,8	4,5	4,0	3,0	17,0
6	100,0	26,3	15,0	10,5	9,3	7,6	4,2	7,1	4,5	2,3	13,3
7	100,0	57,0	7,4	6,6	5,5	3,9	3,2	2,7	1,4	0,8	11,5
8	100,0	24,4	21,7	7,0	6,8	4,3	7,9	3,6	8,6	2,0	13,6
9	100,0	24,3	16,6	5,0	7,5	6,0	6,2	4,2	4,0	11,9	14,3
10	100,0	50,6	11,2	4,1	4,2	4,1	4,1	1,6	2,8	7,5	10,0
11	100,0	32,0	15,0	8,4	10,6	5,5	6,2	5,1	5,5	1,1	10,6
12	100,0	24,9	16,4	9,6	8,8	6,6	6,0	4,4	4,9	3,6	14,8
13	100,0	25,9	15,4	10,4	9,5	9,8	5,3	5,8	1,9	3,0	13,0
14	100,0	35,6	13,2	17,3	5,9	4,6	5,1	3,5	3,0	1,0	11,0
15	100,0	21,4	13,8	9,5	6,2	4,6	4,3	3,4	3,1	4,0	29,7

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

Sobre la actividad de los comercios ocupados, sobresale *Indumentaria, textiles y calzado* con alrededor de un tercio de la medición general y una presencia sobresaliente (más del 50%) en comunas como la 7 y la 10, dada la radicación de algunos ejes que comercializan mayormente ropa, como Avellaneda. Al interior del rubro, más de las tres cuartas partes correspondió a locales de venta de prendas de vestir, *bijouterie* y accesorios en general.

El segundo rubro en importancia fue *Alimentos y bebidas* con una sobrerrepresentación en las Comunas 5, 4 y 8 con más de 2 de cada 10 locales, en promedio. Entre las actividades predominantes se destacaron los kioscos en las Comunas 4 y 5 y las carnicerías, fiambrerías, granja y pescado en la Comuna 8.

El tercer lugar fue ocupado por *Alojamiento y comida*, con una incidencia media de 10,9% y una preponderancia muy superior en las Comunas 1 y 14. La composición de este rubro estuvo liderada por locales gastronómicos: restaurantes, parrillas y pizzerías en la Comuna 1 y cafeterías, bares y cervecerías en la Comuna 14.

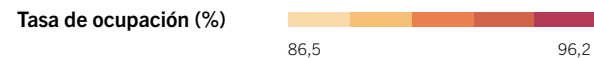
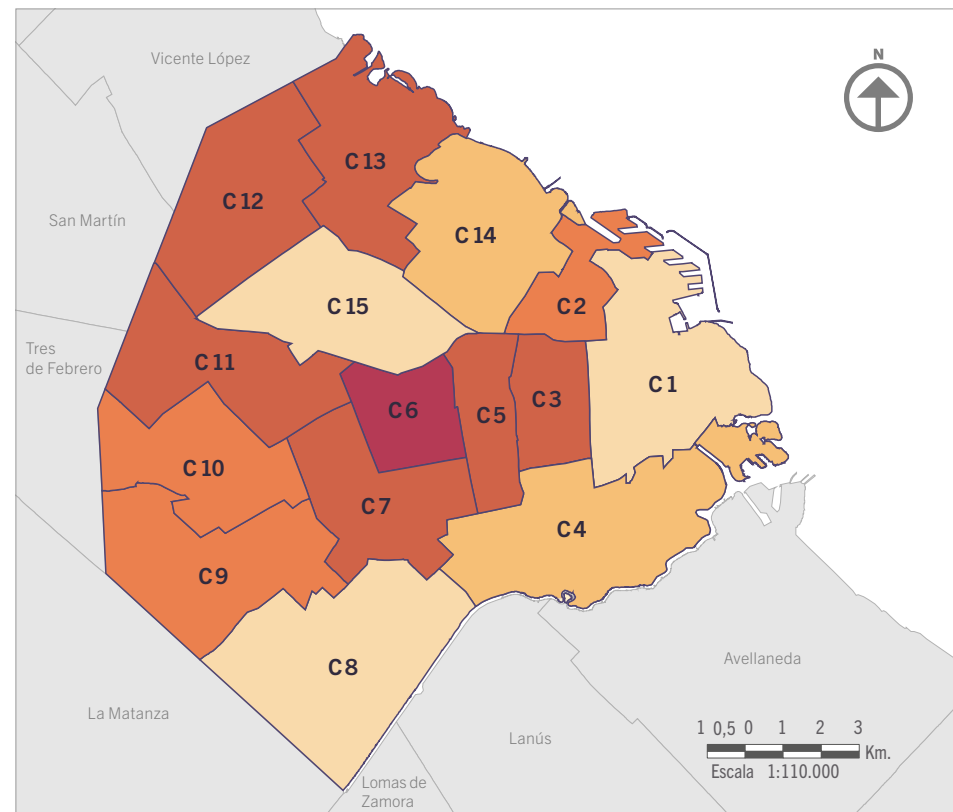
Ocupación por comuna

C.5 Indicadores seleccionados de ocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Comuna	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Variación interanual (p.p)	Densidad (relevados por frente)
Total	90,0	-1,4	-1,6	13,8
1	86,8	-1,0	-0,5	11,2
2	90,1	-2,0	-4,6	12,0
3	92,8	-1,3	-1,1	14,5
4	88,5	-0,6	-0,3	13,1
5	91,8	-2,1	-2,0	14,0
6	96,2	-0,3	0,0	12,7
7	92,3	-2,0	-0,4	19,4
8	87,2	-1,2	-1,7	14,1
9	89,9	0,6	0,7	15,3
10	90,8	-1,9	-2,5	17,7
11	93,0	1,0	0,8	15,7
12	92,2	0,0	-1,0	15,8
13	91,5	-1,3	-3,3	14,3
14	87,7	-1,3	-2,1	11,8
15	86,5	-2,9	-3,5	12,6

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

M.1 Tasa de ocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre 2026



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

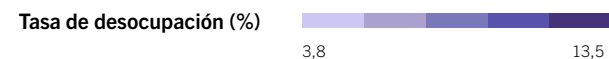
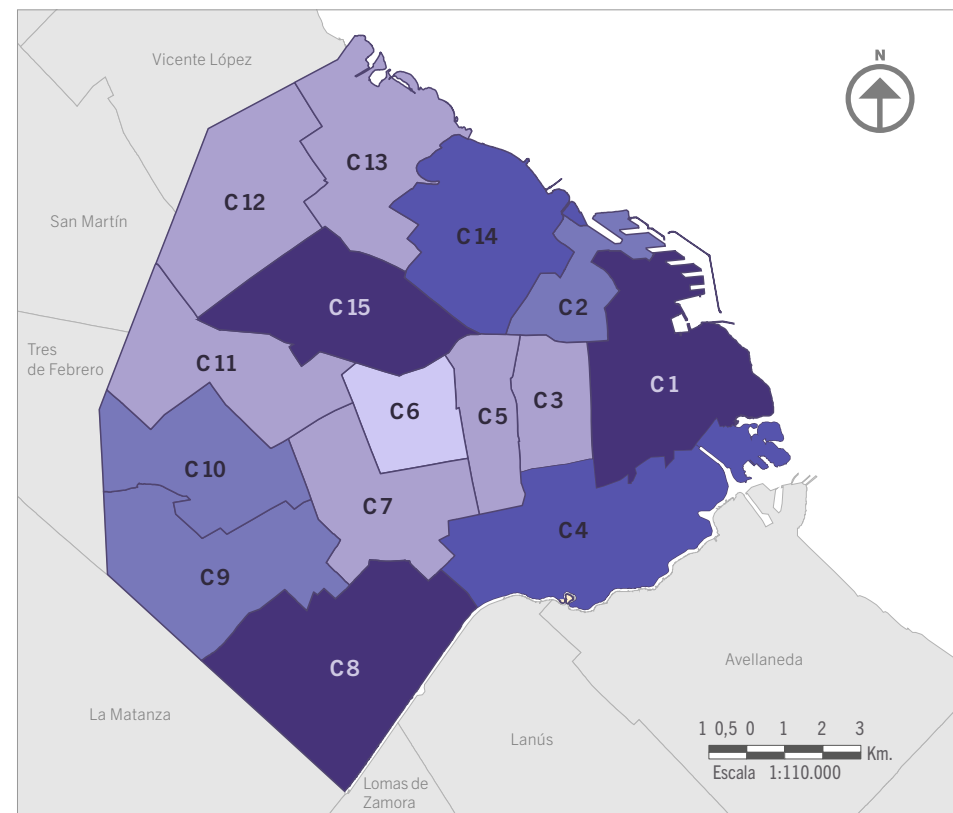
Desocupación por comuna

C.6 Indicadores seleccionados de desocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Comuna	Locales desocupados	Variación interanual (absoluta)	Locales desocupados por frente
Total	1.291	198	1,4
1	251	12	1,5
2	74	34	1,2
3	90	14	1,0
4	81	0	1,5
5	63	15	1,1
6	14	0	0,5
7	92	3	1,5
8	65	8	1,8
9	54	-4	1,5
10	107	29	1,6
11	34	-4	1,1
12	31	4	1,2
13	72	28	1,2
14	88	15	1,4
15	175	44	1,7

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

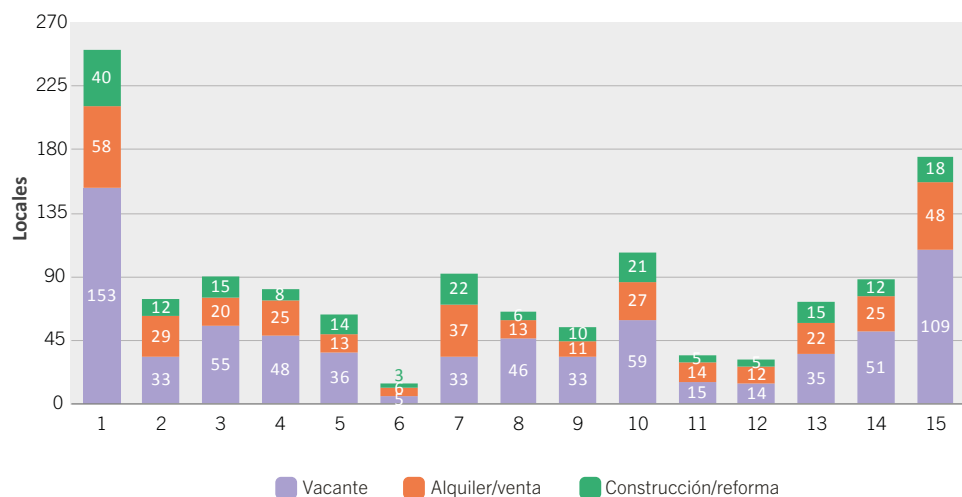
M.2 Tasa de desocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre 2026



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

Locales desocupados por estado

G.4 Locales desocupados por comuna según estado. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026



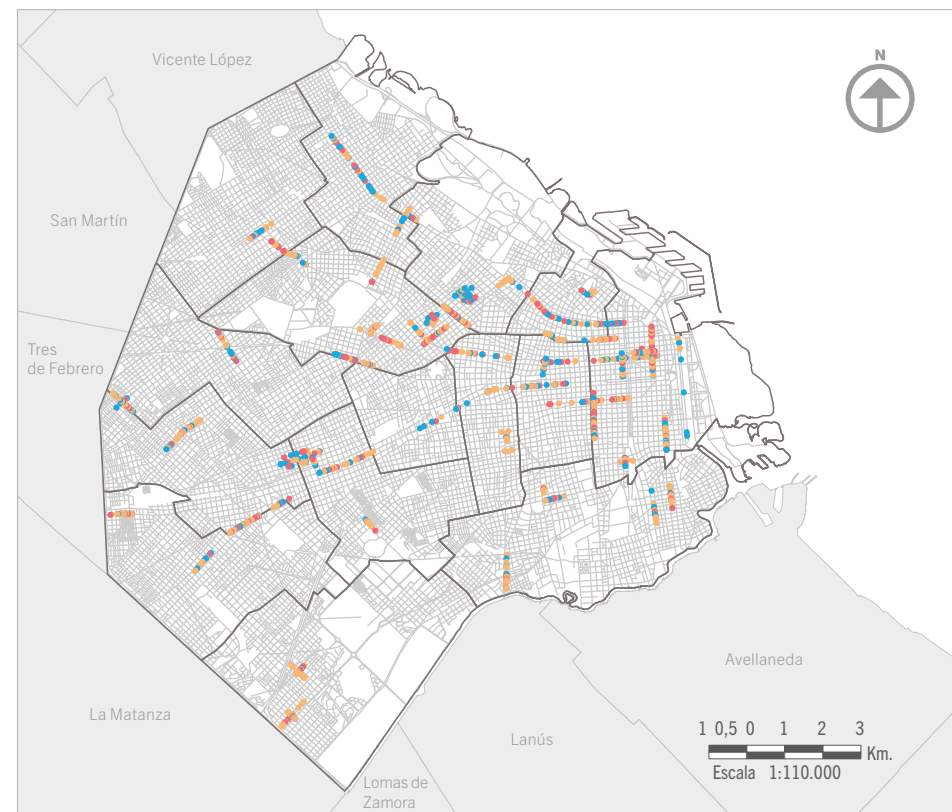
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

C.7 Locales desocupados por comuna según estado (porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Comuna	Total	Vacante	Alquiler/venta	Construcción/reforma
Total	100,0	56,2	27,9	16,0
1	100,0	61,0	23,1	15,9
2	100,0	44,6	39,2	16,2
3	100,0	61,1	22,2	16,7
4	100,0	59,3	30,9	9,9
5	100,0	57,1	20,6	22,2
6	100,0	35,7	42,9	21,4
7	100,0	35,9	40,2	23,9
8	100,0	70,8	20,0	9,2
9	100,0	61,1	20,4	18,5
10	100,0	55,1	25,2	19,6
11	100,0	44,1	41,2	14,7
12	100,0	45,2	38,7	16,1
13	100,0	48,6	30,6	20,8
14	100,0	58,0	28,4	13,6
15	100,0	62,3	27,4	10,3

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

M.3 Locales desocupados por estado. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

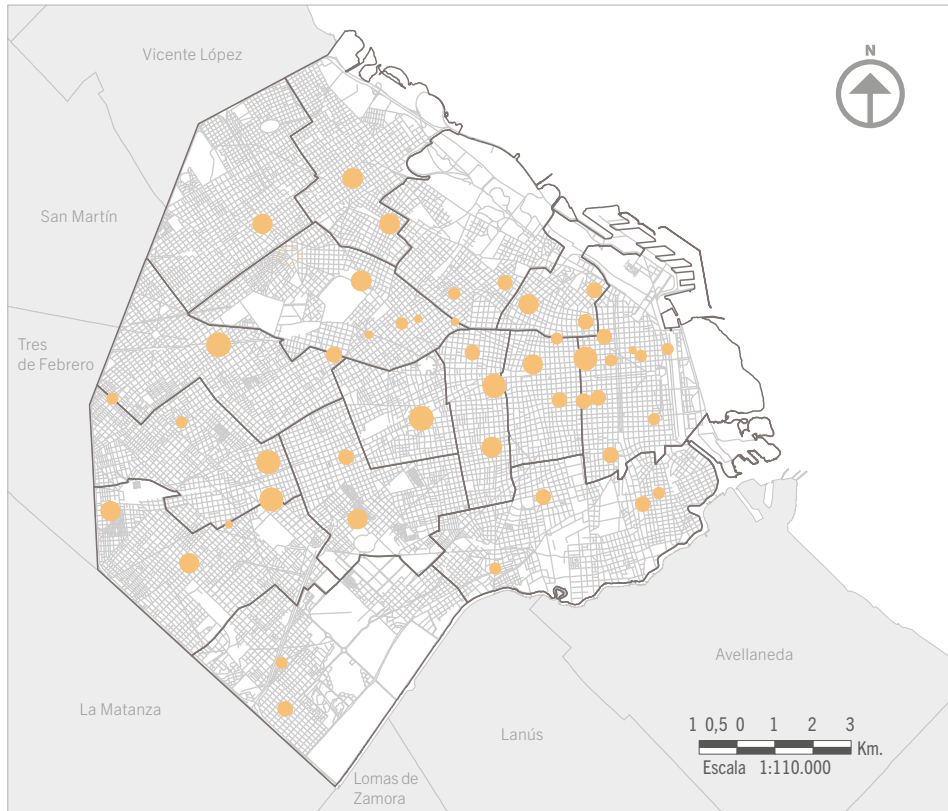


● Construcción/reforma ● En alquiler/venta ● Vacante

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

Ocupación y desocupación por eje comercial

M.4 Tasa de ocupación por eje comercial. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026



Tasa de ocupación por eje comercial (%) ● 78-83 ● 84-88 ● 89-91 ● 92-93 ● 94-97

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

C.8 Ranking de tasa de ocupación y desocupación por eje (porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026

Ocupación por eje comercial (%)		Desocupación por eje comercial (%)			
1	Corrientes y Pueyrredón	97,0	1	Parque Avellaneda	22,2
2	Caballito	96,7	2	Villa Crespo	20,2
3	Alberdi	95,7	3	Lavalle	19,7
4	Avellaneda	94,6	4	Córdoba y Scalabrini Ortiz	17,7
5	Almagro	94,5	5	Warnes	17,5
6	Cuenca	94,2	6	Defensa	15,2
7	Corrientes y Callao	94,0	7	Riestra	14,9
8	Santa Fe y Coronel Díaz	93,5	8	Córdoba Facultad	14,3
9	Liniers	92,9	9	Florida	13,2
10	Flores Sur	92,6	10	Monte Castro	13,1
11	Mataderos	92,3	11	Sáenz	12,7
12	Once	92,2	12	Palermo Soho	12,7
13	Triunvirato	92,1	13	Corrientes y Scalabrini Ortiz	12,4
14	Chacarita	91,8	14	Puerto Madero	12,4
15	Cabildo	91,8	15	Devoto	11,9
16	Colegiales	91,2	16	Libertad	11,8
17	Boedo	91,2	17	Av. Patricios	11,8
18	Flores	90,5	18	Montserrat	11,5
19	Av. Belgrano	90,5	19	Chilavert	11,4
20	Entre Ríos	90,4	20	Santa Fe y Callao	11,3
21	Corrientes y Medrano	90,3	21	Av. San Martín	11,1
22	Constitución	89,9	22	Parque Patricios	10,8
23	Montes de Oca	89,7	23	Recoleta	10,5
24	Córdoba Tribunales	89,7	24	Santa Fe y Scalabrini Ortiz	10,4
25	Santa Fe y Scalabrini Ortiz	89,6	25	Córdoba Tribunales	10,3

Nota: se presenta la nómina de los 25 ejes con mayor tasa de ocupación y desocupación del período.

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 48 ejes comerciales definidos, ya sea que se encuentren activos o desocupados. 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). 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.

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.

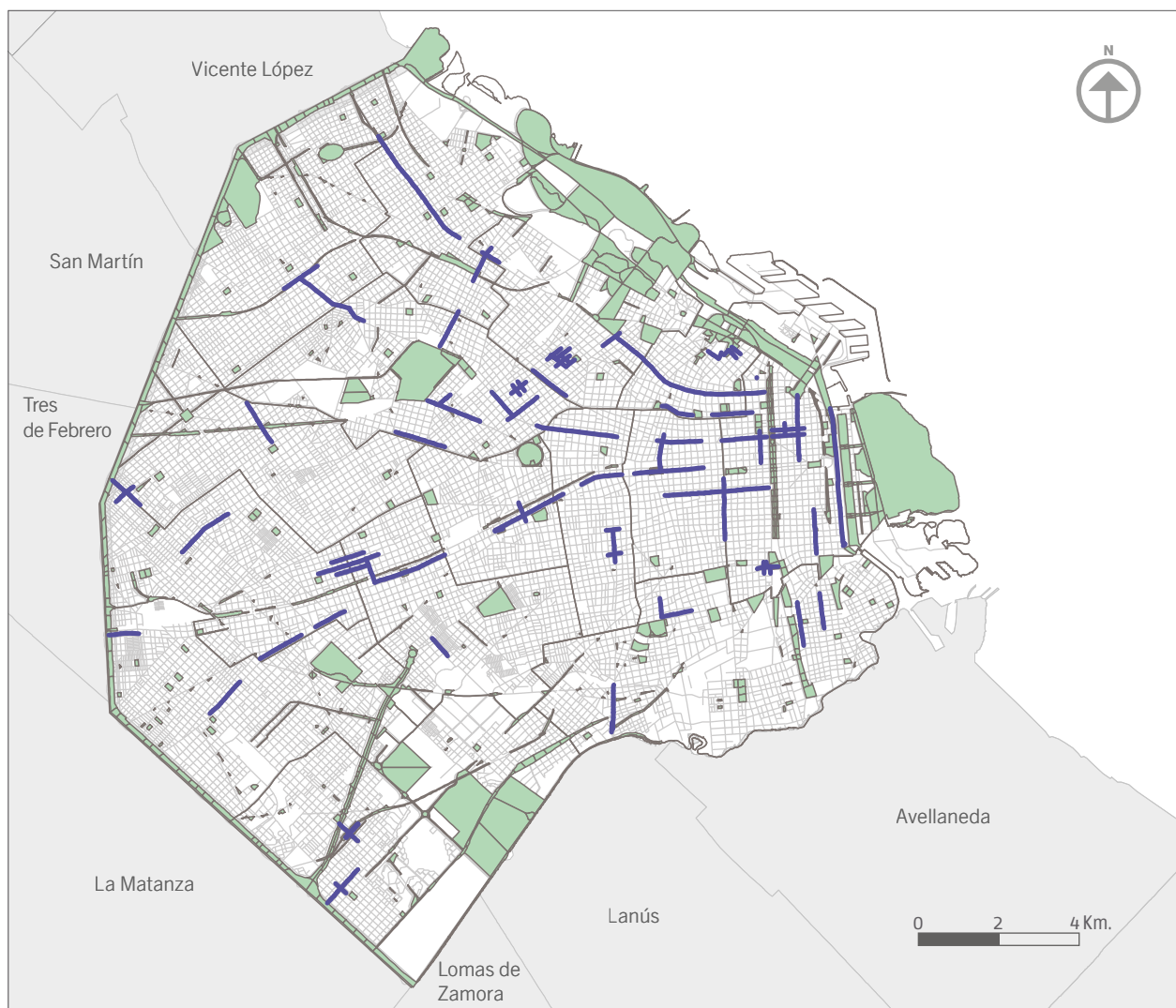
Tasa de desocupación: cociente de los locales desocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

Cuadras: la cantidad de cuadras relevadas se calcula considerando intervalos de altura de a 100.

Frente de manzana: corresponde a la consideración de los lados par e impar de las cuadras consignadas, sin ajuste en función de la presencia de espacios verdes o construcciones que impidan el desarrollo comercial.

Densidad por frente de manzana: cociente de la cantidad de locales sobre el total de frentes de manzana de 100 metros relevados.

M.5 Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2026



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

Fecha de publicación: 11/06/2026

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

