

Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.
2do. cuatrimestre de 2026

Informe
de resultados

2063



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 datos del segundo relevamiento en el 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 como novedad indicadores agregados por comuna, al tiempo que mantiene al eje comercial como la unidad más pequeña de estudio.

A continuación, se presenta 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 2026 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 89,3% y retrocedió 2,2 puntos porcentuales —p.p.— respecto del registro de igual período de 2025, el cual había alcanzado 91,5%. El descenso del inicio del año se profundizó y ratificó la menor ocupación de locales en las principales arterias comerciales de la Ciudad. Más aún, si se compara el último indicador de ocupación con las mediciones del operativo anterior, representó el nivel más bajo registrado desde 2022. El desglose de la tasa de ocupación arrojó un total de 12.916 locales relevados, de los cuales 11.528 se encontraron en actividad (ocupados, ofreciendo bienes o servicios al momento del operativo).

Los locales desocupados ascendieron a 1.388, entre los catalogados como vacantes (cerrados sin ningún destino aparente), los observados en construcción o refacción, y los ofrecidos en alquiler y/o venta. Así, se registraron 288 locales desocupados más que los relevados en el mismo período del año pasado y 97 adicionales respecto de la medición previa, en el 1er. cuatrimestre de 2026. El indicador de desocupados por frente indicó un valor de 1,5 que, normalizado a una cuadra alcanzó 3 unidades desocupadas, en promedio. La distribución por estado de los desocupados mostró una proporción de 52,4% para

los vacantes, 33,4% para alquiler/venta y 14,1% para la categoría construcción/reforma. Al analizar cómo se componen los desocupados adicionales (288), se obtiene el siguiente diferencial: +131 locales cerrados, +225 locales en alquiler/venta más y -68 locales en construcción o refacción. La retracción del consumo minorista en canales presenciales y el alto valor del alquiler de locales brindan contexto a los datos presentados.

Los resultados por comuna mostraron las mayores tasas de desocupación en la 8 y 15, con guarismos iguales o superiores a 15%. Seguidamente, las Comunas 14, 1, 4, 9 y 13 presentaron tasas de desocupación por encima del promedio general (10,7%). En el otro extremo, la ocupación máxima se verificó en la Comuna 6, con un registro de 95,2%, por delante de la 11 y 3. En línea con el retroceso general, todas las comunas de la Ciudad evidenciaron un empeoramiento de los niveles de ocupación respecto de un año atrás. Las caídas más significativas tuvieron lugar en el corredor norte. Entre la nómina se hallan la Comuna 13 (-5,0 p.p.), Comuna 15 (-4,0 p.p.), Comuna 2 (-3,6 p.p.), Comuna 14 (-3,0 p.p.) y Comuna 12 (-2,5 p.p.).

El análisis por eje permitió identificar las tasas de desocupación máximas en Parque Avellaneda (25 cada 100 locales sin actividad), Villa Crespo (22 en 100) y Córdoba y Scalabrini Ortiz junto con Lavalle (ambos con un registro cercano a 20 en 100). Otros ejes con parámetros de ocupación bajos fueron Warnes, Chilavert, Defensa y Riestra. Poniendo el foco en el indicador de locales vacíos por cuadra, se destacan Parque Avellaneda y Libertad con más de 6 por cuadra. En contraposición, los mejores registros de ocupación se detectaron en los ejes Avellaneda, Caballito, Alberdi, Cuenca y Corrientes y Pueyrredón, con tasas iguales o superiores a 95%.

C.1 Indicadores seleccionados. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026

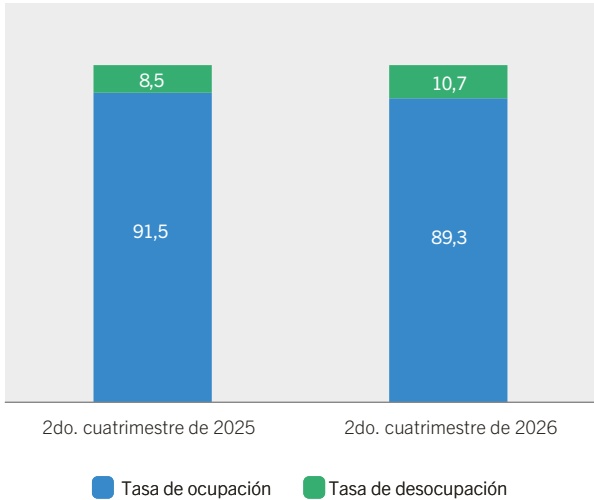
Indicador	Valor
Locales relevados	12.916
Locales ocupados	11.528
Tasa de ocupación	89,3%
Variación relevamiento previo	-0,7 p.p.
Variación interanual	-2,2 p.p.
Locales desocupados	1.388
Vacante	728
En alquiler/venta	464
Construcción/reforma	196
Tasa de desocupación	10,7%
Locales desocupados por frente	1,5

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 en ambos recorridos, el anterior sobre 53 ejes y el nuevo, sobre una totalidad de 48 ejes comerciales y 934 frentes de manzana.

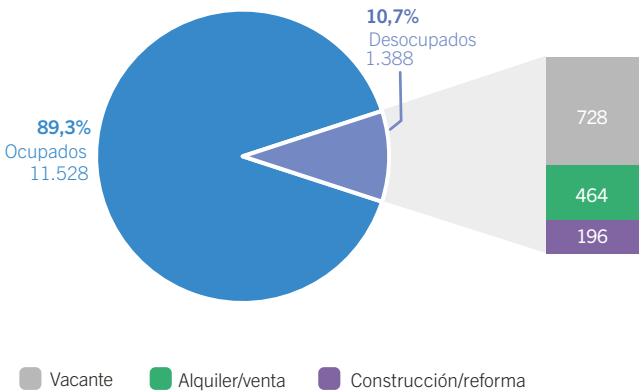
Resultados generales

G.1 Tasa de ocupación y desocupación. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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. 2do. 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. 2do. cuatrimestre. Años 2025 y 2026

Rubro	Locales		Participación % 2026	Var. 2026/2025 (unidades)
	2025	2026		
Total	11.819	11.528	100,0	-291
Indumentaria, textiles y calzado	3.589	3.393	29,4	-196
Alimentos y bebidas	1.636	1.616	14,0	-20
Alojamiento y comidas	1.220	1.278	11,1	58
Bienes culturales y deportivos	907	855	7,4	-52
Hogar, electro y muebles	814	853	7,4	39
Otras ventas por menor	757	750	6,5	-7
Farmacia y perfumería	466	442	3,8	-24
Servicios personales y de asociaciones	377	361	3,1	-16
Materiales para la casa y construcción	354	345	3,0	-9
Automotores, motocicletas y combustible	265	262	2,3	-3
Servicios artísticos, deportivos y de entretenimiento	253	256	2,2	3
Intermediación financiera y seguros	267	237	2,1	-30
Servicios inmobiliarios	139	141	1,2	2
Salud	123	127	1,1	4
Servicios profesionales, administrativos y técnicos	118	115	1,0	-3
Enseñanza	120	112	1,0	-8
Transporte terrestre y almacenamiento	116	110	1,0	-6
Telecomunicaciones	23	17	0,1	-6
Otros	275	258	2,2	-17

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

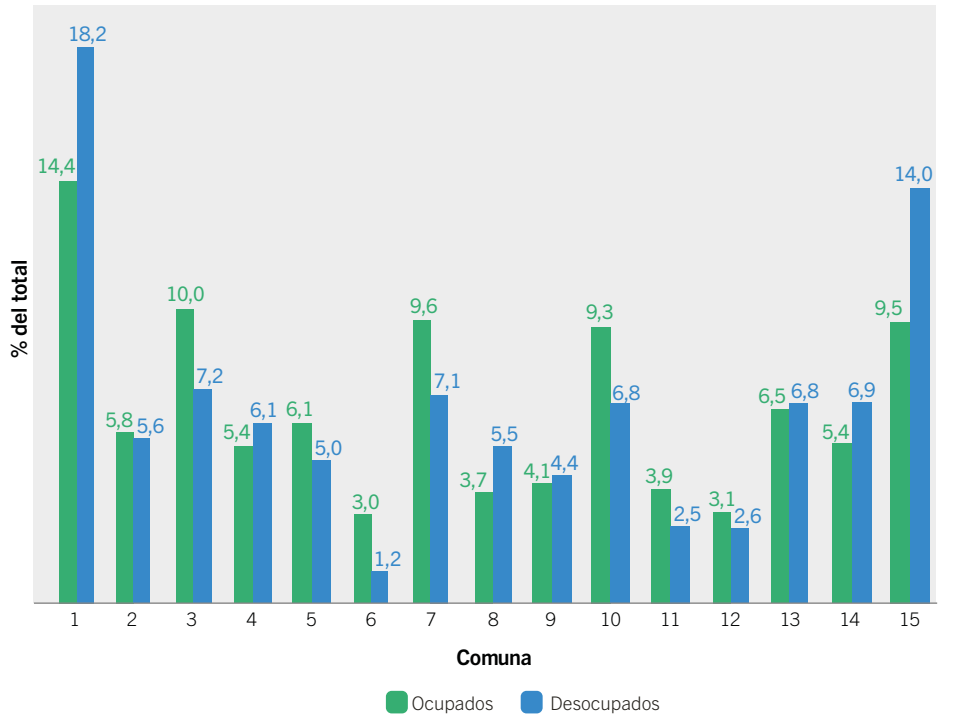
Resultados por comuna

C.3 Locales relevados, ocupados y desocupados por comuna (unidades y porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026

Comuna	Locales relevados		Locales ocupados		Locales desocupados	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Total	12.916	100,0	11.528	100,0	1.388	100,0
1	1.910	14,8	1.658	14,4	252	18,2
2	746	5,8	668	5,8	78	5,6
3	1.252	9,7	1.152	10,0	100	7,2
4	706	5,5	621	5,4	85	6,1
5	773	6,0	703	6,1	70	5,0
6	366	2,8	349	3,0	17	1,2
7	1.205	9,3	1.106	9,6	99	7,1
8	507	3,9	430	3,7	77	5,5
9	537	4,2	476	4,1	61	4,4
10	1.166	9,0	1.072	9,3	94	6,8
11	489	3,8	454	3,9	35	2,5
12	397	3,1	361	3,1	36	2,6
13	846	6,6	752	6,5	94	6,8
14	722	5,6	626	5,4	96	6,9
15	1.294	10,0	1.100	9,5	194	14,0

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. 2do. 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. 2do. 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	14,0	11,1	7,4	7,4	6,5	3,8	3,1	3,0	14,2
1	100,0	15,3	12,5	19,2	8,9	7,8	15,4	2,8	2,7	1,7	13,8
2	100,0	34,3	11,1	13,8	9,9	6,0	4,8	6,4	2,5	1,2	10,0
3	100,0	28,6	11,5	9,8	8,8	19,1	5,2	4,4	1,8	1,8	8,9
4	100,0	17,9	21,9	10,5	6,8	6,1	6,0	5,3	5,0	3,2	17,4
5	100,0	14,4	21,8	16,1	5,7	7,8	5,8	4,6	4,0	3,0	16,9
6	100,0	25,8	15,2	10,6	9,5	7,4	4,6	6,6	4,6	2,3	13,5
7	100,0	57,2	7,5	6,5	5,7	4,2	3,2	2,6	1,3	0,5	11,3
8	100,0	23,5	21,6	7,2	7,2	4,4	7,9	3,7	8,1	2,6	13,7
9	100,0	24,8	16,6	5,0	7,1	6,1	6,3	3,4	4,0	12,2	14,5
10	100,0	50,9	11,5	3,8	3,9	4,4	3,9	1,6	2,9	7,3	9,8
11	100,0	30,4	15,6	8,6	11,0	5,5	6,2	5,1	4,8	1,1	11,7
12	100,0	24,7	16,6	10,8	8,0	6,4	5,8	4,2	4,4	3,6	15,5
13	100,0	26,3	15,2	10,2	9,6	9,7	5,5	5,6	1,9	3,1	13,0
14	100,0	35,3	13,3	17,3	6,2	5,0	4,8	3,2	3,0	0,8	11,2
15	100,0	21,4	14,1	9,9	5,9	4,6	4,4	3,3	3,0	3,6	29,8

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 en actividad, sobresale *Indumentaria, textiles y calzado* con alrededor de 3 de cada 10 ocupados en la medición general y una presencia destacada en las Comunas 7 y 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 marcada en las Comunas 4, 5 y 8, con un promedio de más de 2 de cada 10 locales. Entre las actividades predominantes se destacaron los kioscos en las Comunas 4 y 5 y las carnicerías, fiambrerías, granjas y pescaderías en la Comuna 8.

El tercer lugar fue ocupado por *Alojamiento y comida*, con una incidencia media de 11,1% y una preponderancia sobresaliente en las Comunas 1, 14 y 5. La composición de este rubro estuvo liderada por locales gastronómicos: restaurantes, parrillas y pizzerías en las Comunas 1 y 5, y cafeterías, bares y cervecerías en la Comuna 14.

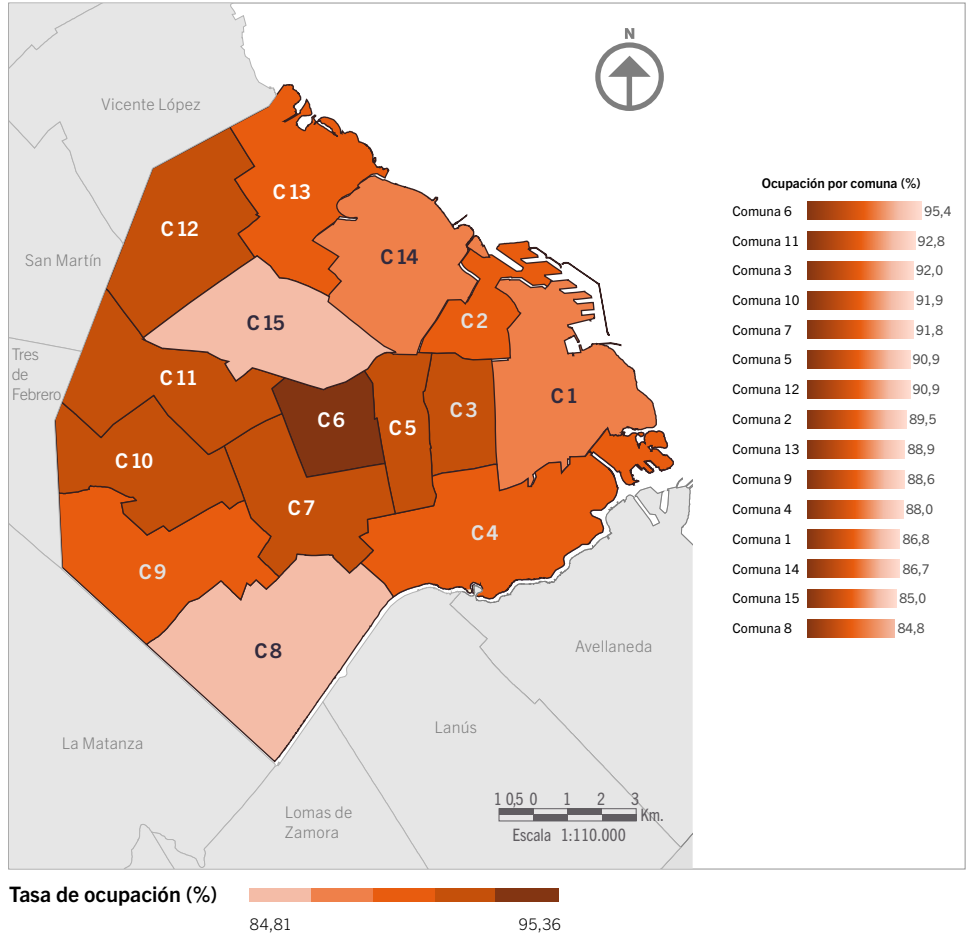
Ocupación por comuna

C.5 Indicadores seleccionados de ocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026

Comuna	Tasa de ocupación (%)	Variación interrelevamiento (p.p)	Variación interanual (p.p)	Densidad (relevados por frente)
Total	89,3	-0,7	-2,2	13,8
1	86,8	0,0	-2,0	11,2
2	89,5	-0,5	-3,6	12,0
3	92,0	-0,8	-2,0	14,6
4	88,0	-0,6	-1,2	13,1
5	90,9	-0,9	-2,1	14,1
6	95,4	-0,8	-0,8	12,6
7	91,8	-0,6	-1,6	19,4
8	84,8	-2,4	-2,3	14,1
9	88,6	-1,3	-0,5	15,3
10	91,9	1,1	-0,9	17,7
11	92,8	-0,2	-0,2	15,8
12	90,9	-1,2	-2,5	15,9
13	88,9	-2,6	-5,0	14,3
14	86,7	-1,0	-3,0	11,8
15	85,0	-1,5	-4,0	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. 2do. cuatrimestre de 2026



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

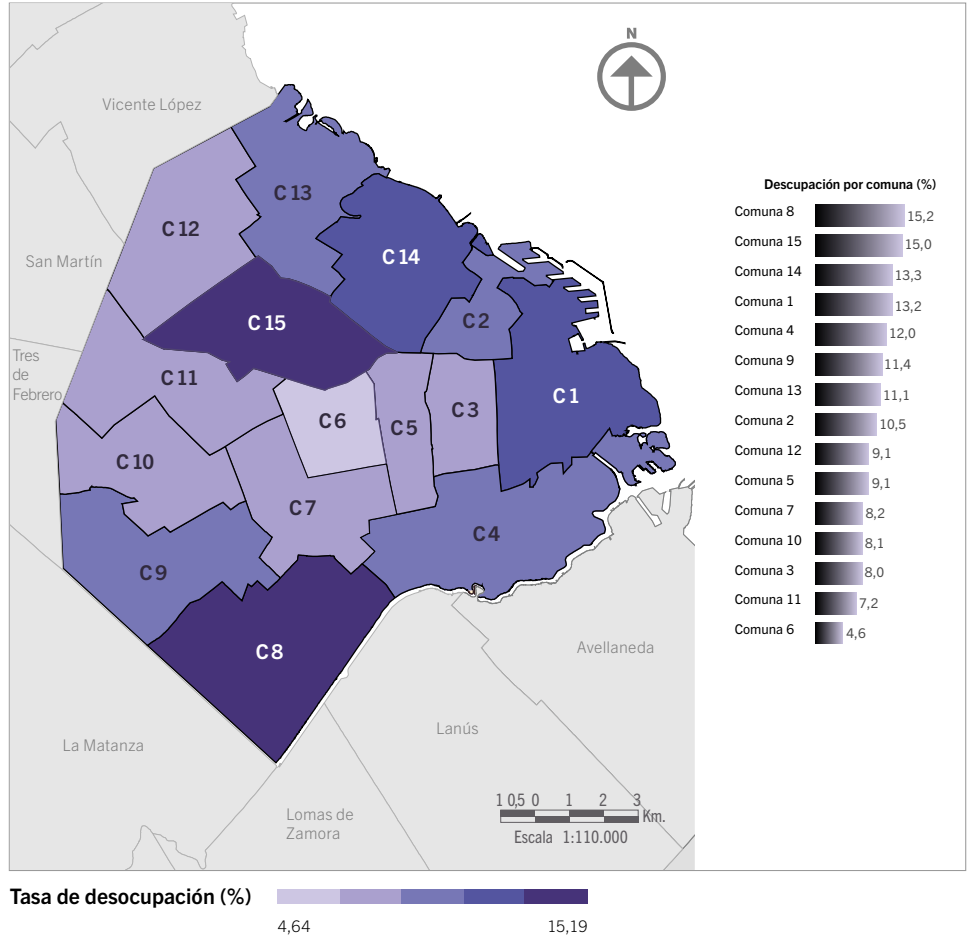
Desocupación por comuna

C.6 Indicadores seleccionados de desocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026

Comuna	Locales desocupados	Variación interanual (absoluta)	Locales desocupados por frente
Total	1.388	288	1,5
1	252	39	1,5
2	78	27	1,3
3	100	25	1,2
4	85	7	1,6
5	70	16	1,3
6	17	3	0,6
7	99	20	1,6
8	77	11	2,1
9	61	3	1,7
10	94	11	1,4
11	35	1	1,1
12	36	10	1,4
13	94	42	1,6
14	96	22	1,6
15	194	51	1,9

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

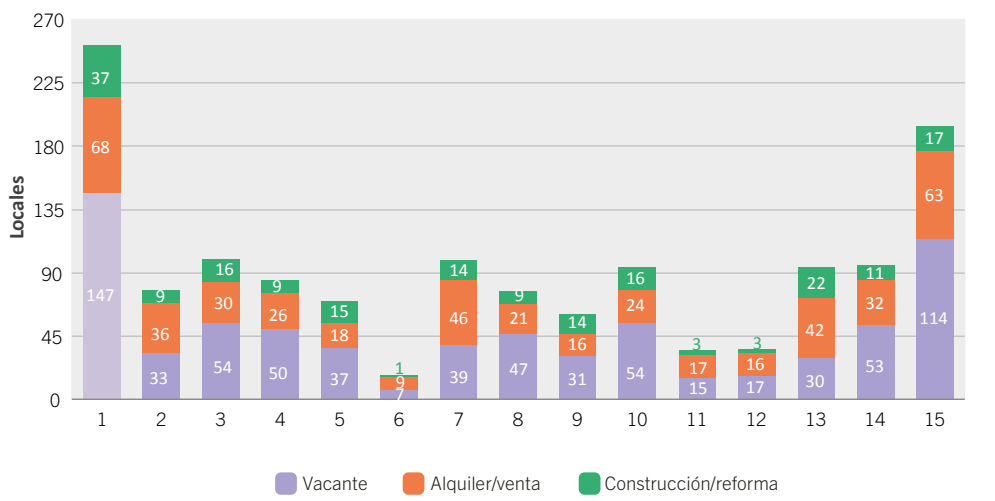
M.2 Tasa de desocupación por comuna. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026



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

Locales desocupados por estado

G.4 Locales desocupados por comuna según estado. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026



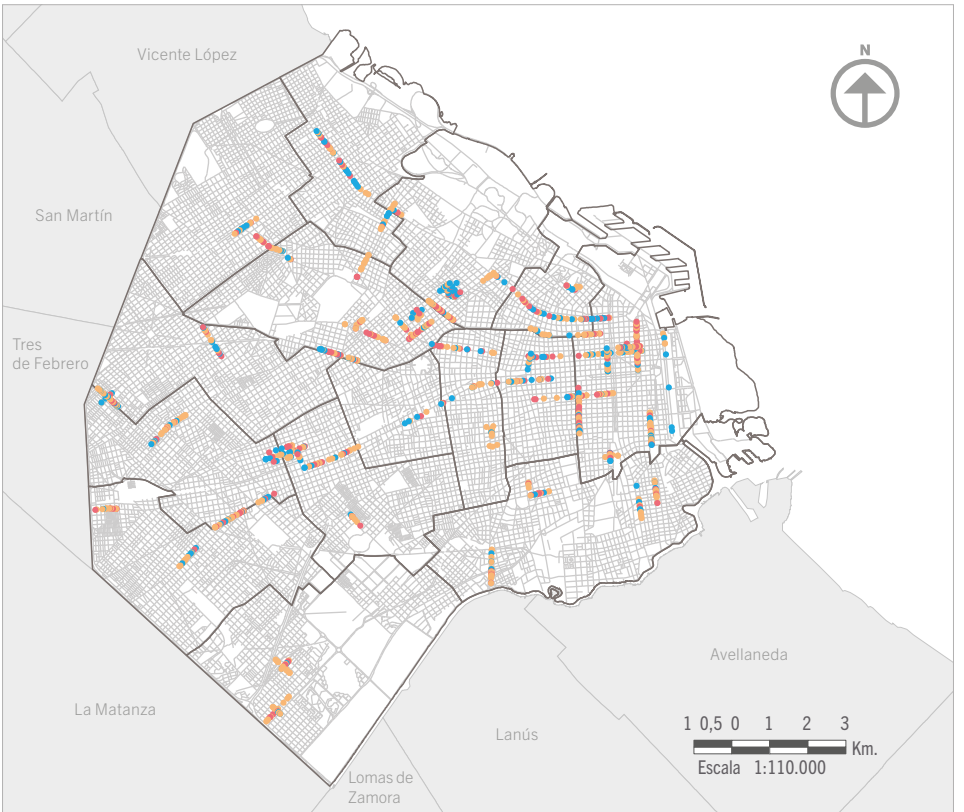
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), datos provisorios.

C.7 Locales desocupados por comuna según estado (porcentaje). 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026

Comuna	Total	Vacante	Alquiler/venta	Construcción/reforma
Total	100,0	52,4	33,4	14,1
1	100,0	58,3	27,0	14,7
2	100,0	42,3	46,2	11,5
3	100,0	54,0	30,0	16,0
4	100,0	58,8	30,6	10,6
5	100,0	52,9	25,7	21,4
6	100,0	41,2	52,9	5,9
7	100,0	39,4	46,5	14,1
8	100,0	61,0	27,3	11,7
9	100,0	50,8	26,2	23,0
10	100,0	57,4	25,5	17,0
11	100,0	42,9	48,6	8,6
12	100,0	47,2	44,4	8,3
13	100,0	31,9	44,7	23,4
14	100,0	55,2	33,3	11,5
15	100,0	58,8	32,5	8,8

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. 2do. cuatrimestre de 2026

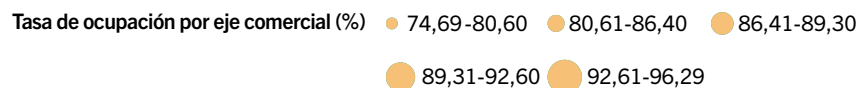


Locales desocupados por estado

● 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.

M.4 Tasa de ocupación por eje comercial. 48 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 2do. cuatrimestre de 2026



Ejes comerciales

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.

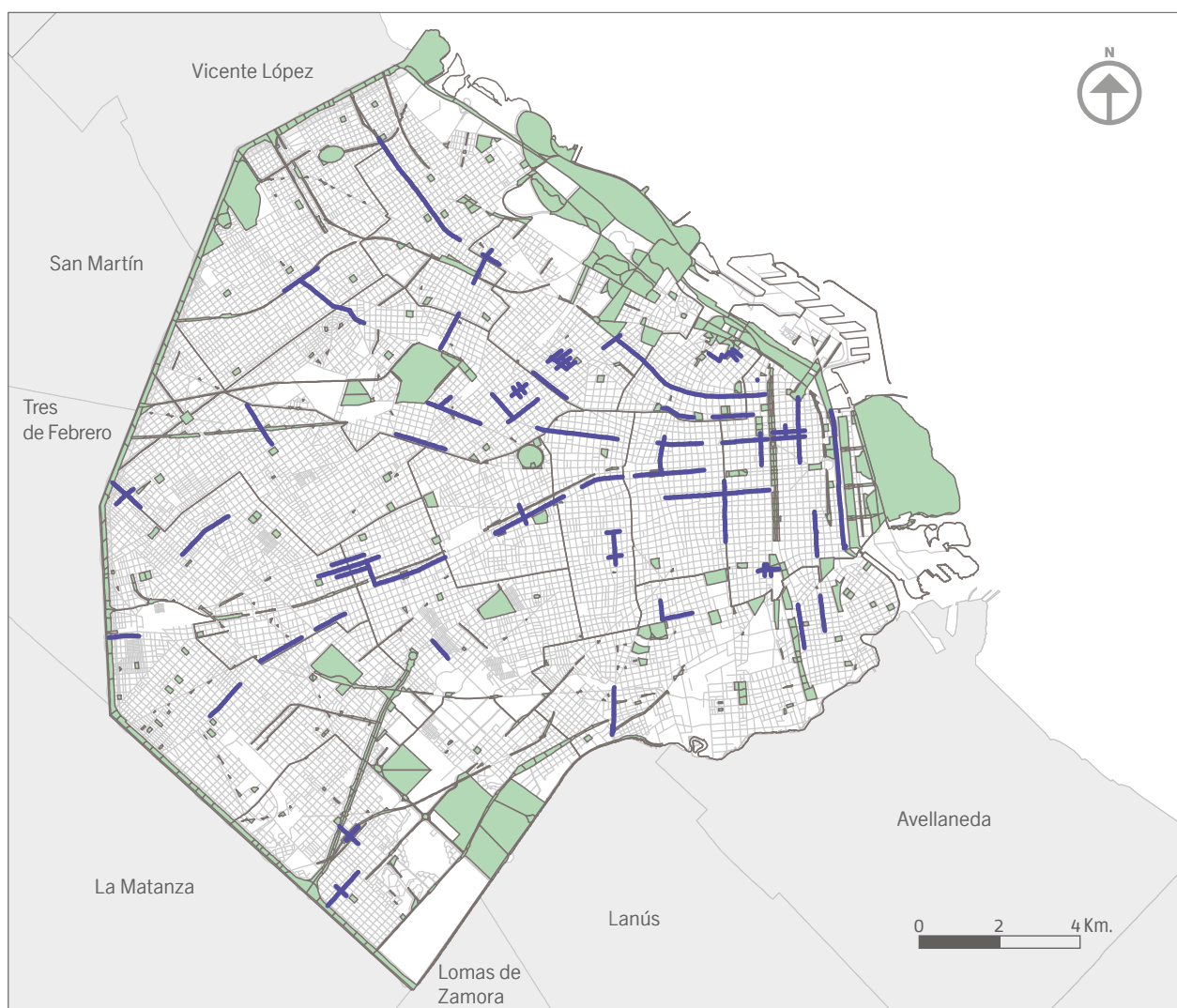
Tasa de desocupación: cociente de los locales desocupados sobre los locales relevados, expresado en porcentaje.

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. 2do. 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: 01/10/2026

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

