

Ejes comerciales.

Ciudad de Buenos Aires.
1er. cuatrimestre de 2025

Informe
de resultados

| 1953



IRAM-ISO 9001:2015



Ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025

El siguiente trabajo presenta información sobre la dinámica de la ocupación comercial en un conjunto definido de arterias comerciales (53 ejes) elegidos 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 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 2025 la tasa de ocupación de locales se ubicó en 90,3% y alcanzó la tercera caída interanual consecutiva (-0,9 puntos porcentuales -p.p.-) que la situó como el registro más bajo de la serie, desde su relanzamiento en el 2do. cuatrimestre de 2022. La medición interrelevamiento también registró un retroceso, aunque de menor magnitud (-0,5 p.p.).

Se contabilizaron 15.613 locales entre ocupados y desocupados; dentro de estos últimos la concentración mayoritaria se encontró en estado vacante -6 de cada 10-, seguidos de los ofrecidos en alquiler/venta y en construcción/reforma, con participaciones similares.

Dada una desocupación promedio para la totalidad del relevamiento de 9,7%, los ejes del Norte computaron la menor tasa de desocupación (8,4%) mientras que, en el otro extremo, el 12,8% de los locales relevados en las principales áreas comerciales del Sur se encontró sin actividad.

En este período, todas las zonas mostraron empeoramientos en sus niveles de ocupación respecto del mismo cuatrimestre de 2024. Las disminuciones más acentuadas y por sobre la media quedaron en manos del conjunto de trazados del Sur (-1,7 p.p.) y del Oeste (-1,0 p.p.). En la comparación contra el relevamiento anterior, la única zona que sostuvo su proporción de unidades ocupadas fue Centro.

Nuevamente, el operativo detectó la mayor vacancia de locales en Microcentro, con una porción de desocupados de 31,0%, seguido de Parque Avellaneda y Jujuy con tasas de 24,0% y 22,5%. Si se considera el indicador de establecimientos vacíos por cuadra, el valor más elevado se registró en Libertad (6,6 unidades sin actividad por cuadra) y luego en Sáenz y Parque Avellaneda, con guarismos cercanos a 6 locales.

En cambio, se registraron tasas de ocupación que superaron el 95% en Cabildo, Caballito, Santa Fe y Callao y Avellaneda. En este último eje, la ocupación fue la máxima del período -96,0%- con una densidad comercial también récord, 46,5 locales relevados por cuadra.

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 incidencia de 1 en 3 para la Zona Oeste -por la presencia de arterias dedicadas mayormente a la venta de ropa, en ejes como Avellaneda y Villa Crespo-. El 73,7% 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 de la Zona Sur y Norte. Al interior, predominaron los kioscos (3 de 10), seguidos de carnicerías/fiambrería y granja. En tercer lugar, se ubicó Alojamiento y comida, con una incidencia media de 11,2% y una sobrerrepresentación en los ejes del Norte y Centro. Aquí las unidades mayoritarias fueron los restaurantes, bares y pizzerías (más del 60%).

Resultados generales

C.1

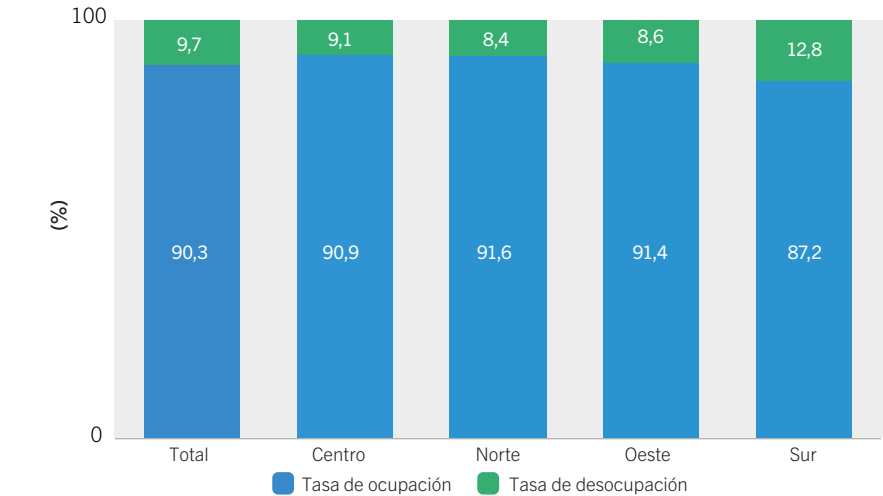
Indicadores seleccionados. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025

Indicador	Valor
Locales relevados	15.613
Locales ocupados	14.106
Tasa de ocupación	90,3%
Variación relevamiento previo	-0,5 p.p.
Variación interanual	-0,9 p.p.
Locales desocupados	1.507
Vacante	896
En alquiler/venta	315
Construcción/reforma	296
Tasa de desocupación	9,7%
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.

G.1

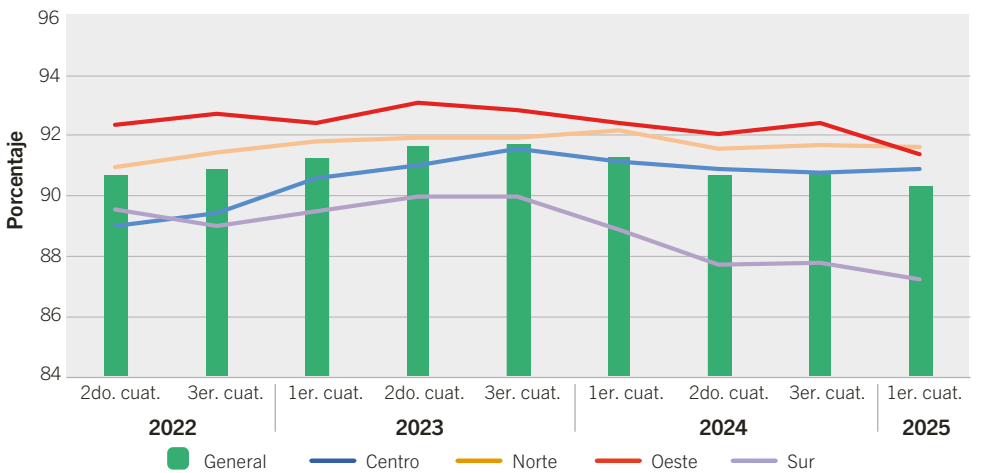
Tasa de ocupación y desocupación por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre 2025



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 2022/1er. 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. 1er. 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	86,2	89,0	87,0	85,0	84,5
Indumentaria, textiles y calzado	24,9	24,8	23,2	32,9	14,9
Alimentos y bebidas	15,5	12,8	17,1	14,0	18,9
Alojamiento y comida	11,2	12,8	14,3	8,4	10,5
Bienes culturales y deportivos	7,4	9,4	7,4	7,2	5,8
Hogar, electrodomésticos y muebles	6,3	9,8	6,2	4,8	5,2
Otras ventas al por menor	6,3	9,5	5,3	4,2	7,1
Servicios personales y de asociaciones	3,9	2,2	4,0	3,8	5,9
Materiales para la casa y construcción	3,8	1,5	3,4	2,7	8,3
Farmacia, perfumería e insumos médicos	3,8	4,2	4,2	3,5	3,3
Automotores y combustible	3,1	2,1	1,9	3,4	4,8
Resto	13,8	11,0	13,0	15,0	15,5

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

Zona Centro y Zona Norte

C.3

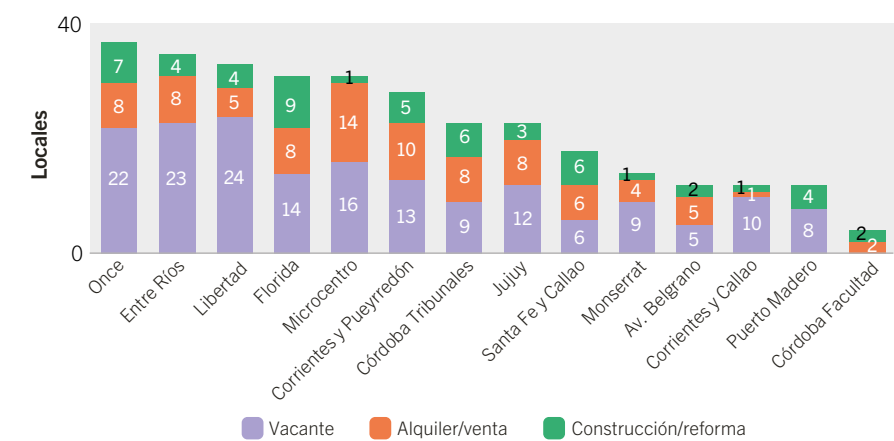
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Centro	90,9	0,0	-0,3	2,1
Av. Belgrano	94,1	1,0	0,9	1,2
Córdoba Facultad	94,9	0,0	1,5	1,0
Córdoba Tribunales	87,3	0,2	0,6	2,3
Corrientes y Callao	92,9	1,2	2,5	1,7
Corrientes y Pueyrredón	93,7	0,3	0,3	2,0
Entre Ríos	89,4	1,1	-1,1	3,2
Florida	89,9	-1,2	-1,8	3,1
Jujuy	77,5	-3,5	-3,4	3,3
Libertad	85,7	-1,7	-2,1	6,6
Microcentro	69,0	-1,4	1,0	3,1
Monserrat	89,8	0,1	-1,3	2,0
Once	94,2	0,3	0,1	1,7
Puerto Madero	86,4	0,0	-3,0	0,6
Santa Fe y Callao	95,7	0,9	0,5	1,3

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

G.3

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Centro. Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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.4

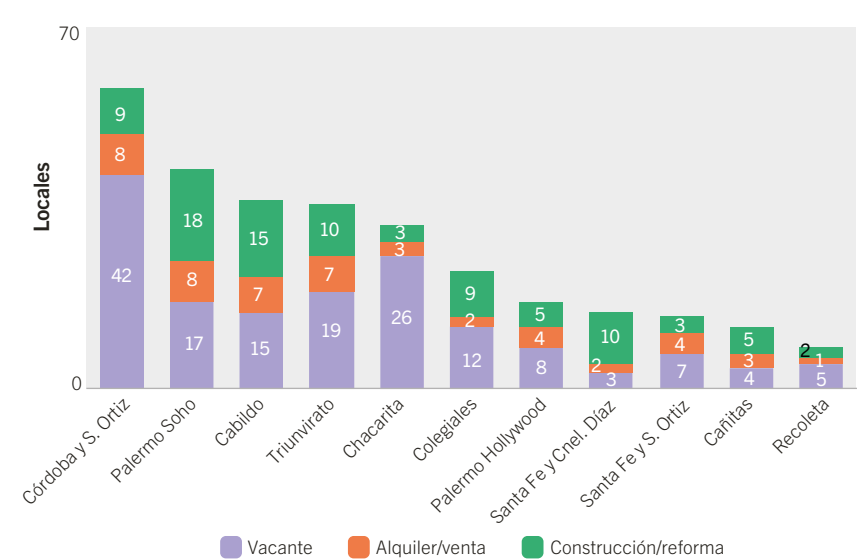
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Norte	91,6	-0,1	-0,6	1,8
Cabildo	95,1	1,3	0,3	1,7
Cañitas	87,8	1,8	1,3	1,2
Chacarita	90,3	0,9	1,1	2,2
Colegiales	92,5	0,0	-1,6	1,5
Córdoba y Scalabrini Ortiz	87,6	0,5	0,5	2,8
Palermo Hollywood	80,0	-4,5	-2,9	1,6
Palermo Soho	87,3	-3,7	-5,8	1,6
Recoleta	92,5	1,8	1,9	1,1
Santa Fe y Coronel Díaz	94,9	-2,1	-1,7	1,0
Santa Fe y Scalabrini Ortiz	92,8	0,5	-2,1	1,7
Triunvirato	93,3	0,0	0,6	2,3

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 Norte. Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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 y Zona Sur

C.5

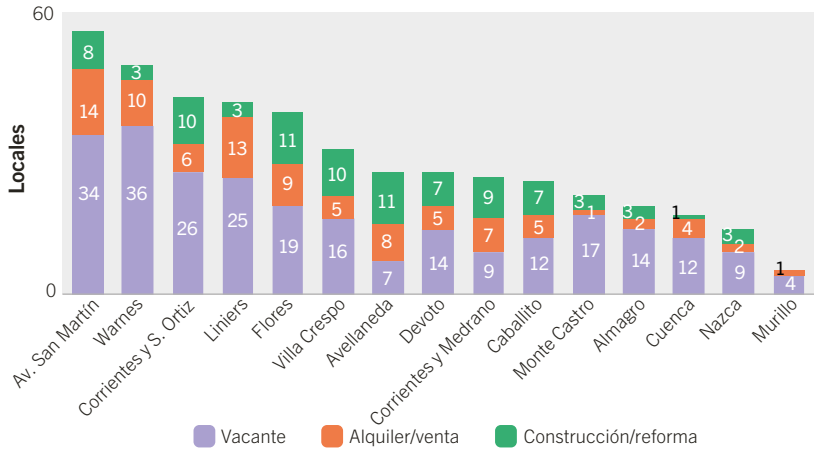
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Oeste	91,4	-0,9	-1,0	2,4
Almagro	92,7	0,0	0,1	1,9
Av. San Martín	86,5	-2,1	-3,4	2,7
Avellaneda	96,0	-1,8	-1,8	1,9
Caballito	95,4	-1,0	-0,8	1,1
Corrientes y Medrano	92,2	-1,2	-0,7	1,9
Corrientes y Scalabrini Ortiz	88,9	1,1	0,6	3,2
Cuenca	93,8	1,7	-1,2	2,1
Devoto	88,2	0,1	-1,3	3,7
Flores	92,9	-1,6	-1,4	2,1
Liniers	90,0	-1,2	-1,1	2,7
Monte Castro	93,0	-0,3	2,3	2,6
Murillo	88,6	2,0	2,3	1,7
Nazca	90,8	0,5	0,6	2,3
Villa Crespo	86,0	-3,9	-4,3	2,8
Warnes	85,2	-1,8	-0,9	3,1

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

G.5

Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Oeste. Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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.6

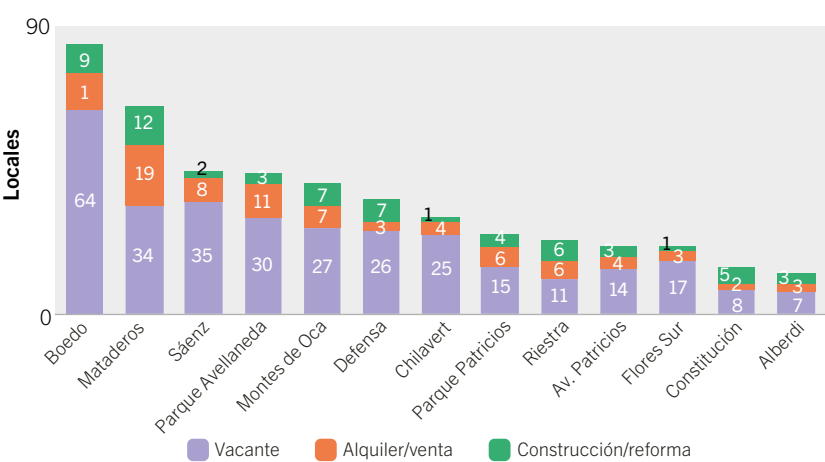
Indicadores seleccionados por eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025

Eje comercial	Tasa de ocupación (%)	Variación relevamiento previo (p.p.)	Variación interanual (p.p.)	Locales desocupados por cuadra
Zona Sur	87,2	-0,6	-1,7	2,9
Alberdi	91,5	1,2	1,2	1,9
Av. Patricios	88,8	0,7	3,3	2,1
Boedo	87,8	-0,1	-0,5	2,5
Chilavert	91,8	0,0	0,6	1,8
Constitución	89,4	0,0	-3,1	2,5
Defensa	82,1	-5,0	-7,9	4,5
Flores Sur	85,9	-3,3	-2,7	4,2
Mataderos	88,5	-0,7	-1,4	2,5
Montes de Oca	87,8	0,3	-0,5	2,2
Parque Avellaneda	76,0	0,1	-6,8	5,5
Parque Patricios	87,9	-2,4	-1,7	3,6
Riestra	85,9	1,1	-6,1	3,3
Sáenz	83,5	-1,5	-3,0	5,6

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

G.6

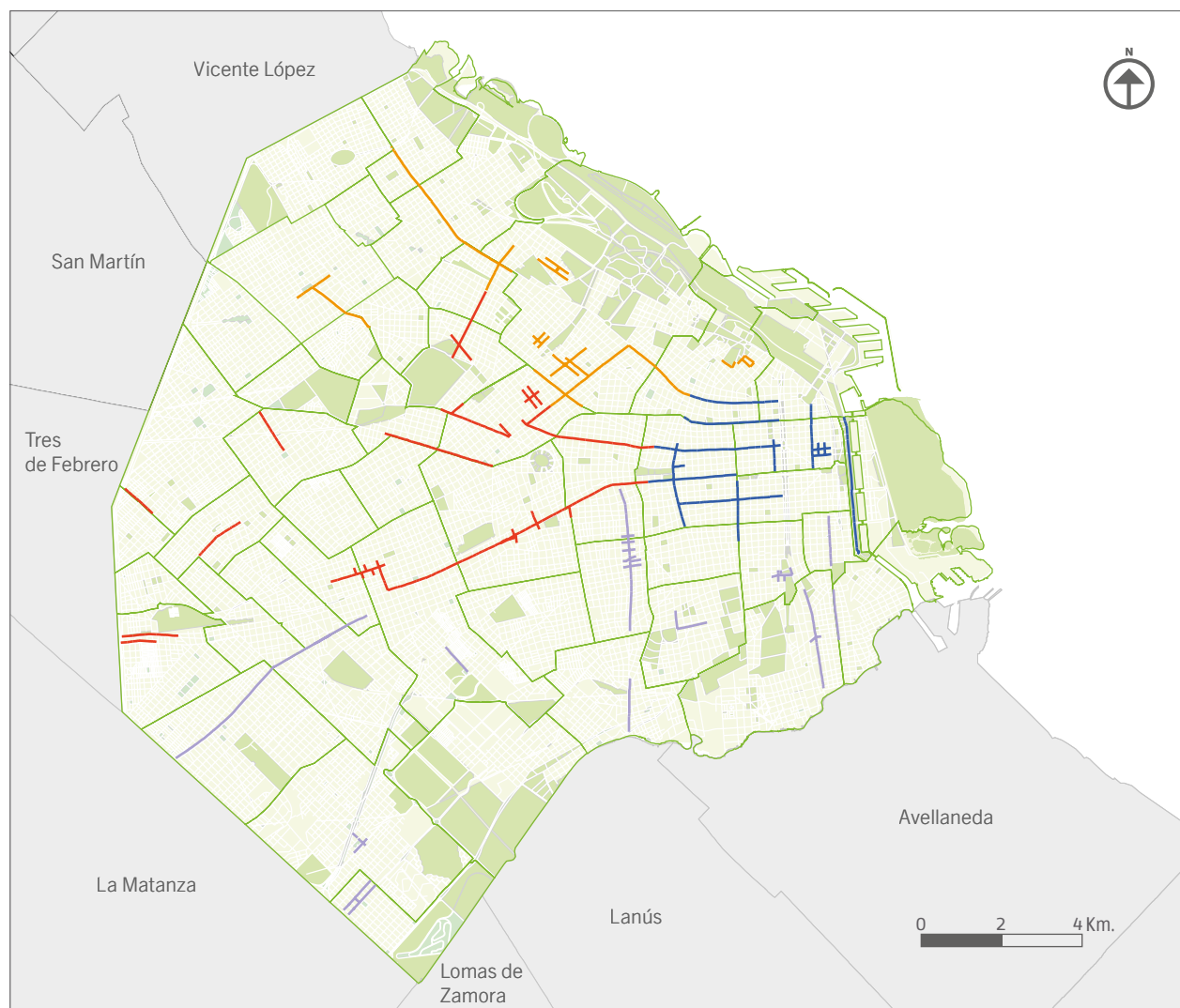
Locales desocupados por estado según eje comercial. Zona Sur. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025



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 por zona. 53 ejes comerciales. Ciudad de Buenos Aires. 1er. cuatrimestre de 2025



Ejes por zona

— Centro — Norte — Oeste — Sur

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

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 desocupados¹. 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.

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).

¹ Para un detalle del trazado de los 53 ejes comerciales, consultar el [Banco de Datos](#).

