



COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO



IV RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES: TASA DE OCUPACIÓN Y VACANCIA. ROSARIO | JUNIO 2022



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**

Báscolo, P.; Lapelle, H.;
IV Relevamiento de
Locales Comerciales: Tasa
de ocupación y vacancia,
Junio 2022: Instituto
de Investigaciones
Económicas, Facultad
de Ciencias Económicas
y Estadística, Universidad
Nacional de Rosario;
Rosario, junio 2022.

EQUIPO DE TRABAJO
INSTITUTO DE
INVESTIGACIONES
ECONÓMICAS

Coordinación General:
Lic. Paula J. BÁSCOLO
Dr. Hernán C. LAPELLE

Trabajo de Campo:
Emanuel BOCCO
Francisco CORONATO
Maria Camila DAMIANI
Pablo FAVRE
Evelyn MOLINAS
Agustín PASCUCCI
Ailen VEGA
Lautaro VIGNOLO

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:
C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes
C.I. Andrea RINESI
C.I. Roberto FUCCI

CONTENIDO

<i>Introducción</i>	4
<i>Metodología</i>	5
<i>Principales resultados:</i>	9
<i>Total ciudad</i>	9
<i>Área Central</i>	11
<i>Centros Comerciales de la ciudad</i>	14
<i>Shoppings de la ciudad</i>	17
ANEXO	21
<i>Materiales utilizados durante el barrido territorial</i>	22



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario



INTRODUCCIÓN



El presente informe muestra los resultados obtenidos del barrido territorial llevado a cabo en Rosario tendiente a estimar la tasa de ocupación y vacancia de los locales comerciales existentes en la ciudad a junio de 2022. Se trata del cuarto relevamiento llevado a cabo por parte del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la FCEyE de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) junto con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR). Los mismos se realizan con una frecuencia semestral, contando con datos de los anteriores relevamientos de diciembre de 2020, junio y diciembre de 2021.

Las zonas relevadas fueron delimitadas en conjunto por el equipo del IIE y el departamento de estadísticas de COCIR. El barrido territorial alcanzó al

centro de la ciudad, definido como el área comprendida por las calles Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río, los tres Shoppings comerciales (Alto Rosario Shopping, Portal Rosario y Paso del Bosque) y siete Centros Comerciales a cielo abierto existentes fuera de las zonas mencionadas. El total del operativo de campo abarcó unas 290 manzanas, los tres shoppings comerciales y, aproximadamente, unas 80 cuadras.

El relevamiento fue realizado del 21 al 25 de junio de 2022, por lo tanto, los resultados que aquí se analizan se corresponden con dicha fecha. El operativo de campo, procesamiento de datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas.

La tasa de vacancia (proporción

de locales vacíos) en la ciudad de Rosario asciende a 12,9% en junio de 2022, registrando un leve descenso, 0,6%, respecto de diciembre de 2021, y una caída de 2,1% con respecto a junio de 2021. Si bien la tasa de vacancia continúa siendo menor en el promedio de los Centros Comerciales a cielo abierto que en el Área Central de la ciudad, en esta última cae la proporción de locales vacíos mientras que aumenta en los primeros.

A continuación, se presenta la metodología empleada para la realización del barrido territorial. Luego, se muestran los principales resultados obtenidos para el total de la ciudad. Seguidamente, se profundiza el análisis considerando el Área Central, los Centros Comerciales y los Shoppings. El anexo presenta el material de campo utilizado durante el barrido territorial.

METODOLOGÍA

Se realizó un barrido territorial relevando la cantidad de locales comerciales con actividad y vacíos (o desocupados). Fueron considerados en el operativo los locales comerciales que cuentan con vidriera al exterior, y en el caso de las Galerías sólo aquellos que se encuentran en la planta baja de las mismas. De este modo, se excluyeron las actividades comerciales llevadas a cabo en lugares sin vidriera al exterior y, en los distintos niveles de una Galería que no fuese planta baja. Sin embargo, en los Shoppings Comerciales el relevamiento abarcó todos los niveles de éstos.

El equipo encargado del trabajo de campo fue capacitado por parte de investigadores del IIE

sobre la modalidad del barrido territorial, las planillas a completar, entre otros temas. A los fines de contar con información homogénea en el tiempo, el trabajo de campo se llevó a cabo durante los días comprendidos entre el 21 y 25 de junio de 2022, de martes a sábado en horario comercial, por lo que los resultados presentados hacen referencia a dicho momento.

Respecto de la cobertura geográfica, el barrido territorial comprendió tres zonas: el Área Central de la ciudad de Rosario, siete Centros Comerciales y tres Shoppings (Cuadro 1 y Mapa 1). La primera zona está delimitada por Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río Paraná. Este Área Central, a su

vez, fue dividido en tres: i) Microcentro que comprende el polígono formado por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza, ii) Galerías Comerciales (Cuadro 2) y iii) Resto Área Central que comprende el área restante entre el Microcentro de la ciudad y el Área Central. Los Centros Comerciales a cielo abierto incluyen calles que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido (Cuadro 3). A las zonas relevadas, se le aplicó un análisis de consistencia, a los fines de que las mismas puedan ser comparables a través del tiempo. En consecuencia, pueden existir pequeñas diferencias en relación con las publicaciones anteriores, como resultado del ajuste mencionado.

CUADRO 1. Referencias de Zonas o Áreas.

<p>ÁREA CENTRAL</p> <p>Comprende el área conformada por las intersecciones de Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el Río. Se incluye el Microcentro, Galerías y Resto Área Central.</p>	<p>MICROCENTRO</p> <p>Comprende el área conformada por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza.</p>	<p>RESTO ÁREA CENTRAL</p> <p>Comprende el Centro de la ciudad excluyendo el Microcentro y Galerías.</p>
<p>GALERÍAS</p> <p>Comprende a todas las Galerías Comerciales del centro que se listan en el cuadro 2.</p>	<p>CENTROS COMERCIALES</p> <p>Se corresponden con los siete (7) centros comerciales que se listan en el cuadro 3.</p>	<p>SHOPPINGS</p> <p>Comprende Alto Rosario Shopping, Portal Rosario y Paso del Bosque.</p>

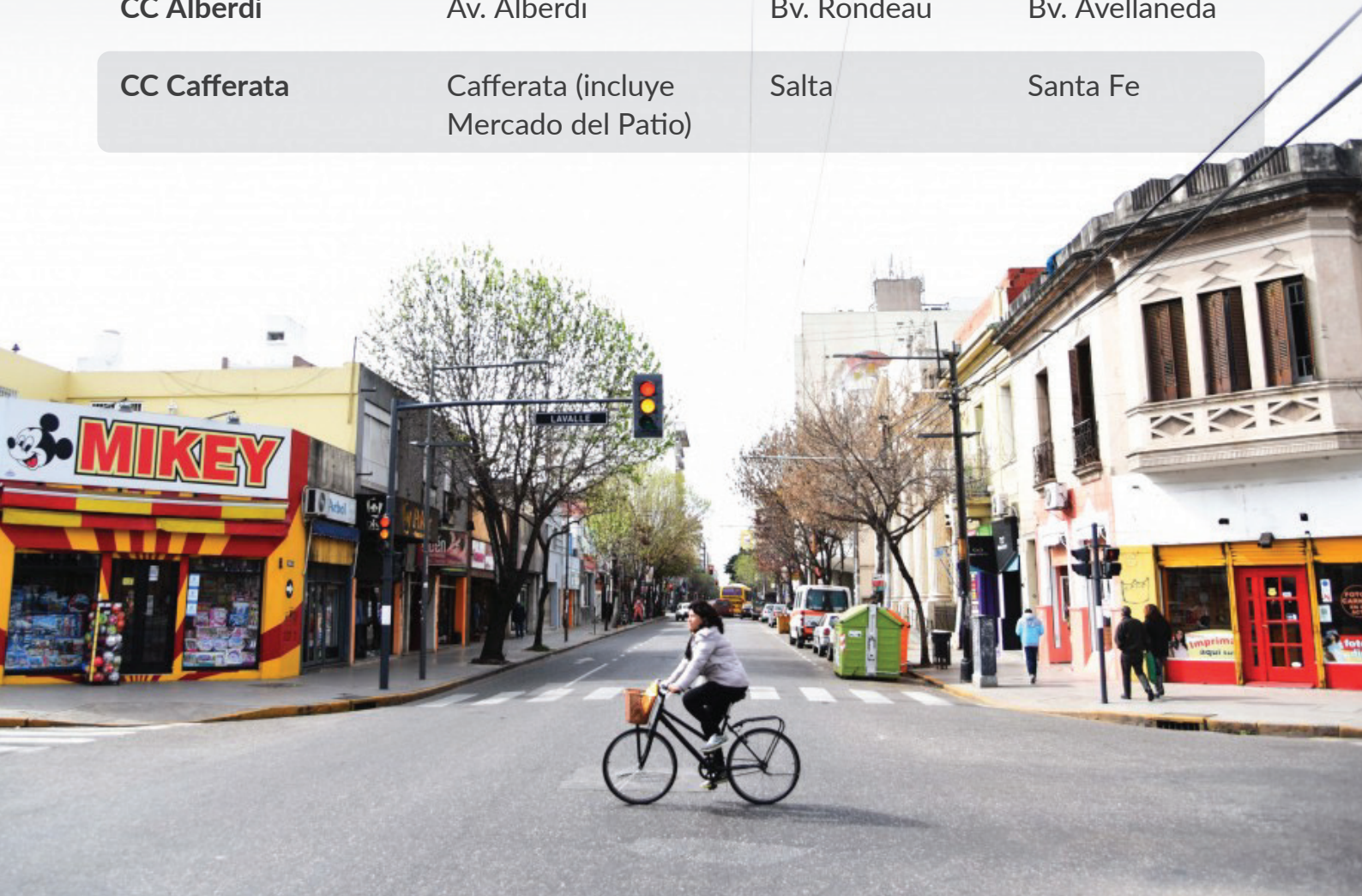
CUADRO 2. Listado de Galerías relevadas en el barrio territorial.

Galería	Dirección
Galería Del Pasaje (Pasaje Pan)	Córdoba 954
Galería Del Paseo	San Martín 861
Galería Rosario	Sarmiento 859
Galería Libertad	Sarmiento 854
Galería La Favorita	Córdoba 1105
Galería Cesar	Rioja 1100
Calle Angosta	Rioja 1178
Paseo Peatonal	Mitre 830
Galería Córdoba	Córdoba 1080
Galería Calle De Sol	San Martín 843
Galería San Martín	San Martín 876
Victoria Mall	Córdoba 1015
Pasaje De La Nación	Córdoba 1055
Galería Cassini	Sarmiento 777
Paseo Del Patio	Sarmiento 778
Galería Melipal	Córdoba 1369
Galería Corrientes Peatonal	Corrientes 839
Galería Corner Mall	Rioja 1378
Galería Cassini Centro	Córdoba 900
Galería Mercurio	Mitre 935
Galería Independencia	Sarmiento 920
Oficinas Galería Santa Fe	Córdoba 850
Palace Garden	Córdoba 1358
Paseo Del Siglo	Córdoba 1643
Galería Sudamericana	Córdoba 1060

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

CUADRO 3. Listado de Centros Comerciales relevados en el barrio territorial.

Centro Comercial	Calle	Desde	Hasta
CC Fisherton	Eva Perón	Wilde	Rodó
CC Mendoza Oeste	Mendoza	Av. Provincias Unidas	Pedro Lino Funes
CC Echesortu	Mendoza	Bv. Avellaneda	Av. Francia
CC Tiro Suizo	Av. San Martín	Arijón	Av. Uriburu
CC Empalme Graneros	Juan José Paso	Campbell	Larrea
CC Alberdi	Av. Alberdi	Bv. Rondeau	Bv. Avellaneda
CC Cafferata	Cafferata (incluye Mercado del Patio)	Salta	Santa Fe



MAPA 1. Áreas relevadas en la ciudad de Rosario.



Referencias

- | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Mendoza 2.200 - 3.000 | 7 Centro Comercial Fisherton | 13 Área Central |
| 2 Centro Comercial Echesortu | 8 Centro Comercial Mendoza Oeste | 14 Alto Rosario Shopping |
| 3 Córdoba 2.200 - 3.000 | 9 Centro Comercial Tiro Suizo | 15 Portal Rosario Shopping |
| 4 Centro Comercial Cafferata | 10 Microcentro | 16 Paso del Bosque Premium Outlet |
| 5 Centro Comercial Alberdi | 11 Galerías | |
| 6 Centro Comercial Empalme Graneros | 12 Resto Área Central | |

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 1 con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/WZBxSjr1KZEQ65Y5A>

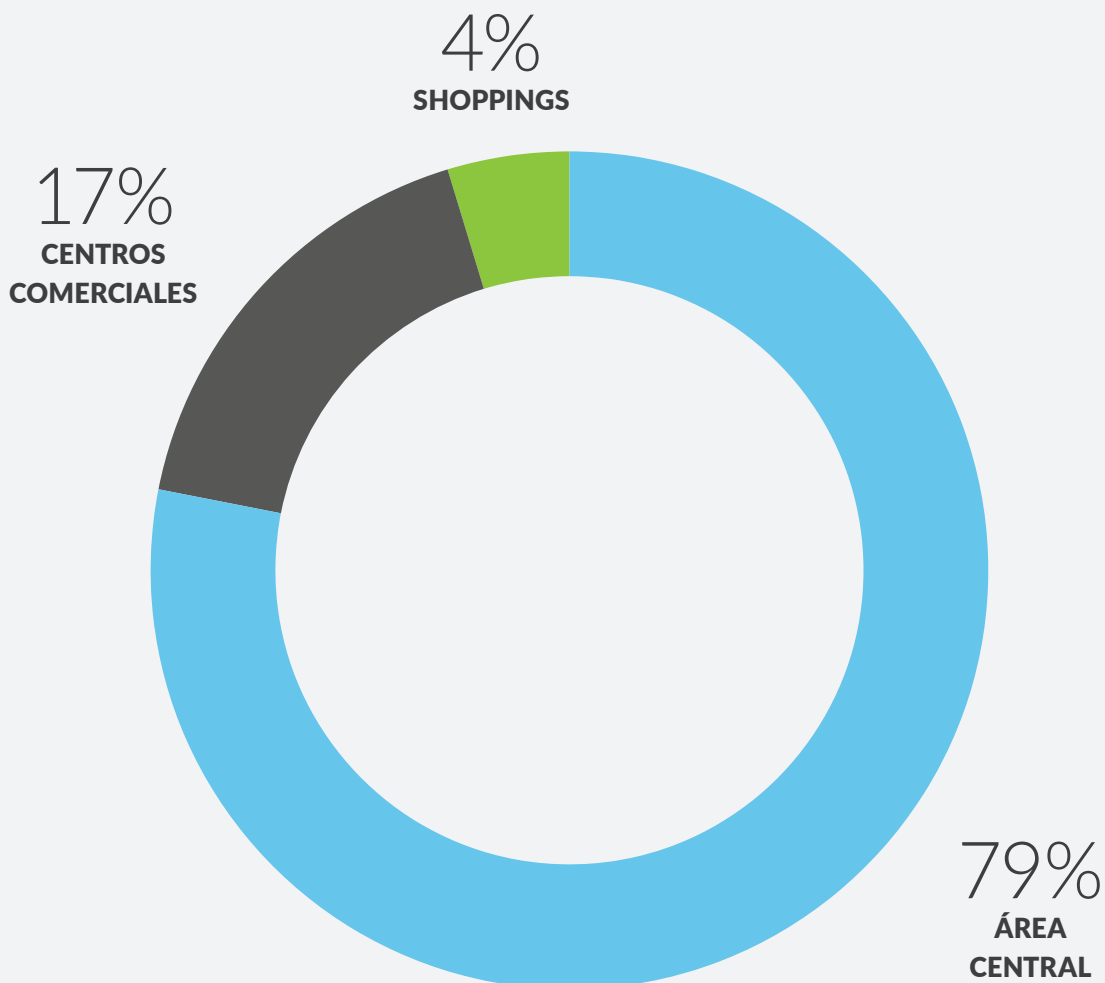
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

PRINCIPALES RESULTADOS

TOTAL CIUDAD

En junio de 2022, **se relevaron un total de 9.430 locales comerciales** en la ciudad de Rosario que tal como puede observarse en el Gráfico 1, la mayor parte de éstos se localizan en su Área Central (79%). Le siguen aquellos localizados en los Centros Comerciales a Cielo Abierto (17%). La proporción restante (4%), se encuentran en los tres Shoppings comprendidos en el presente Relevamiento.

GRÁFICO 1. Distribución del total de locales comerciales según grandes áreas. Junio 2022



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Jun/22



Para el total de la ciudad de Rosario, **la tasa de vacancia es del 12,9% de los locales comerciales** en junio de 2022 mientras que la tasa de ocupación asciende al 87,1% (Cuadro 4). La situación no es homogénea en las distintas zonas relevadas. En el Área Central y en los Shoppings, las proporciones de locales vacíos son mayores que la media de la ciudad (13,5% y 15,2%, respectivamente) mientras que en los Centros Comerciales a Cielo Abierto esta tasa es notablemente menor (9,7%).

CUADRO 4. Distribución de los locales comerciales según grandes áreas y estado de ocupación. Junio 2022.

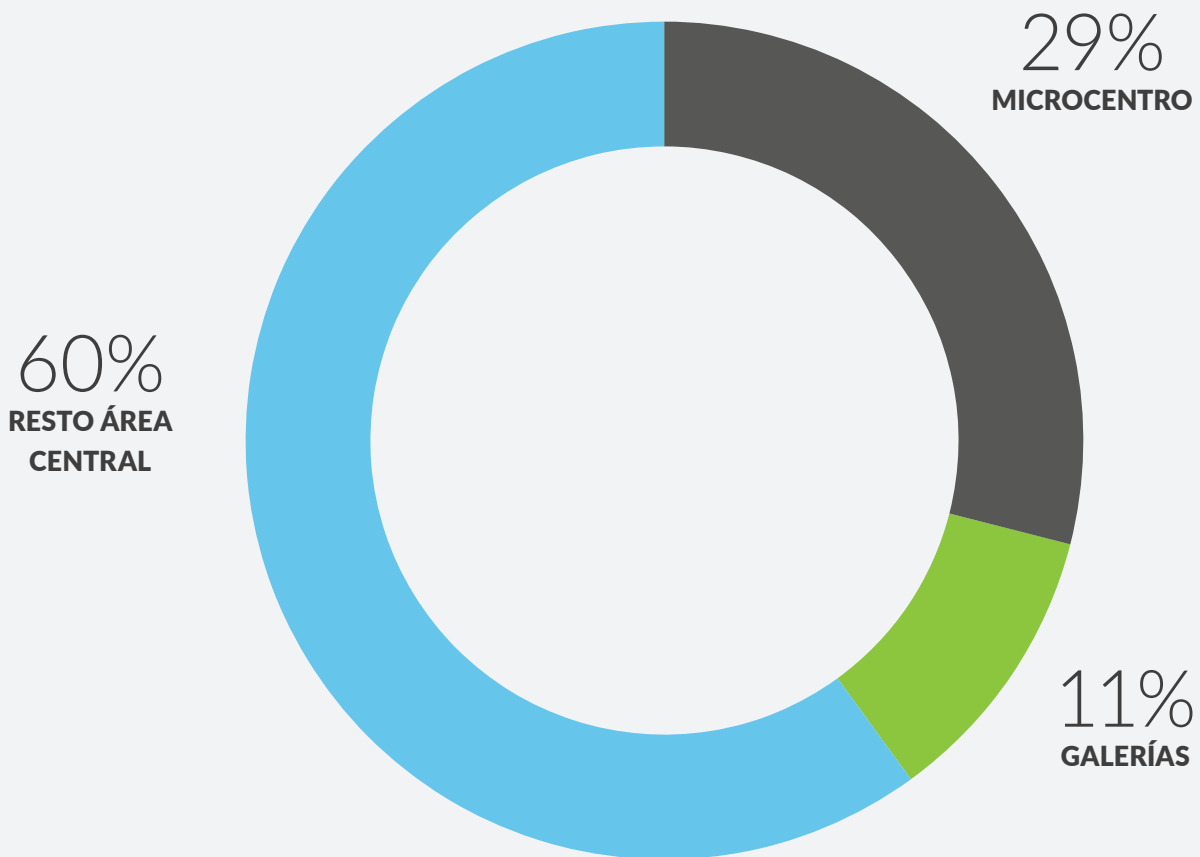
Grandes áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Área Central	6.442 86,5%	1.004 13,5%	7.446 100%
Centros Comerciales	1.418 90,3%	152 9,7%	1.570 100%
Shoppings	351 84,8%	63 15,2%	414 100%
Total Ciudad	8.211 87,1%	1.219 12,9%	9.430 100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

ÁREA CENTRAL

En el Área Central de la ciudad de Rosario se relevaron un total de 7.446 locales comerciales. El Gráfico 2 muestra la distribución de dichos locales en las distintas zonas en que fue dividida el área. Tal como se observa, el 29% de los locales comerciales se encuentran en el Microcentro, el 11% en las Galerías y el 60% en el Resto del Área Central.

GRÁFICO 2. Distribución del total de locales comerciales del Área Central. Junio 2022.



El **86,5% de los locales comerciales del Área Central se encuentran ocupados** mientras que el 13,5% restante están vacíos o desocupados. En las Galerías y el Microcentro la tasa de vacancia se sitúa por encima del promedio del área, en el 14,8% y 15,9%, respectivamente (Cuadro 5). No obstante, en el Resto del Área Central la proporción de locales vacíos asciende a 12,1% situándose por debajo del promedio del Área Central y levemente al de toda la ciudad.

CUADRO 5. Distribución de los locales comerciales en el Área Central de la ciudad, según estado de ocupación del local. Junio 2022.

Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Área Central	6.442 86,5%	1.004 13,5%	7.446 100%
Microcentro	1.784 84,1%	338 15,9%	2.122 100,0%
Galerías	699 85,2%	121 14,8%	820 100,0%
Resto Área Central	3.959 87,9%	545 12,1%	4.504 100,0%
Total Ciudad	8.211 87,1%	1.219 12,9%	9.430 100,0%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.



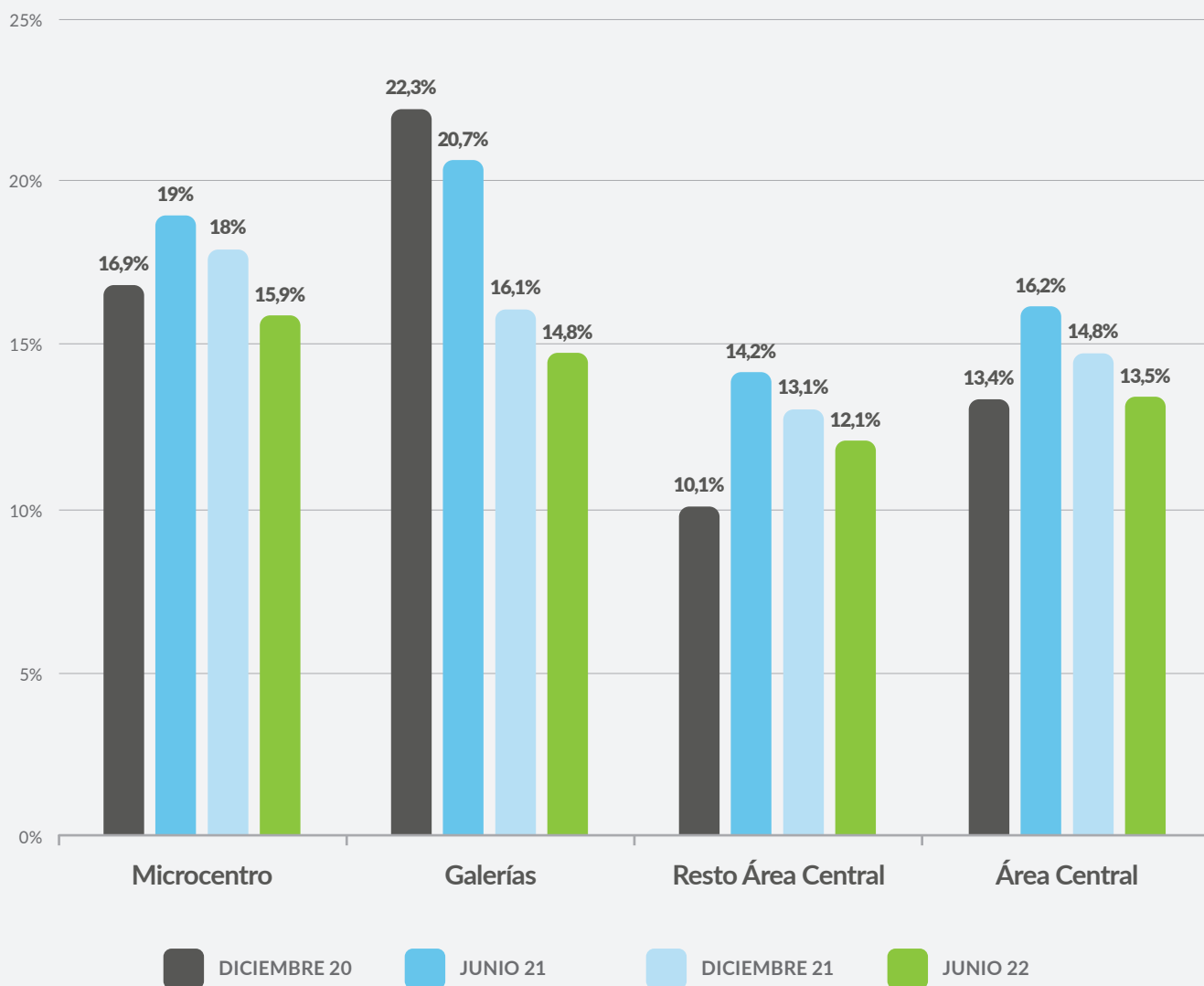
DE LOS LOCALES COMERCIALES
DEL **ÁREA CENTRAL** SE
ENCUENTRAN **OCUPADOS**

Se observa una caída de 1,3 puntos porcentuales en la tasa de vacancia en el Área Central en comparación con diciembre de 2021, consolidando la tendencia observada desde el relevamiento anterior. Igual comportamiento se registra en las zonas en que se compone el Área Central (Gráfico 3). **En las Galerías, la propor-**

ción de locales vacíos muestra una clara tendencia decreciente desde el 1^{er} Relevamiento en diciembre de 2020 cuando ascendía a 22,3% hasta el 14,8% actual. En el Microcentro, la tasa de vacancia cae 2,1 puntos porcentuales respecto de diciembre, mientras que, en el Resto del Área Central, la caída

es de 1 pp. Estos resultados están mostrando una cierta **recuperación del Microcentro y Galerías**, que ante el levantamiento de las restricciones impuestas durante el 2020 y 2021 producto de la pandemia, y el retorno a las actividades presenciales plenas, la población retoma sus hábitos de movilidad.

GRÁFICO 3. Tasa de vacancia en el Área Central de la ciudad. Diciembre 2020, junio y diciembre 2021 y junio 2022. En %.

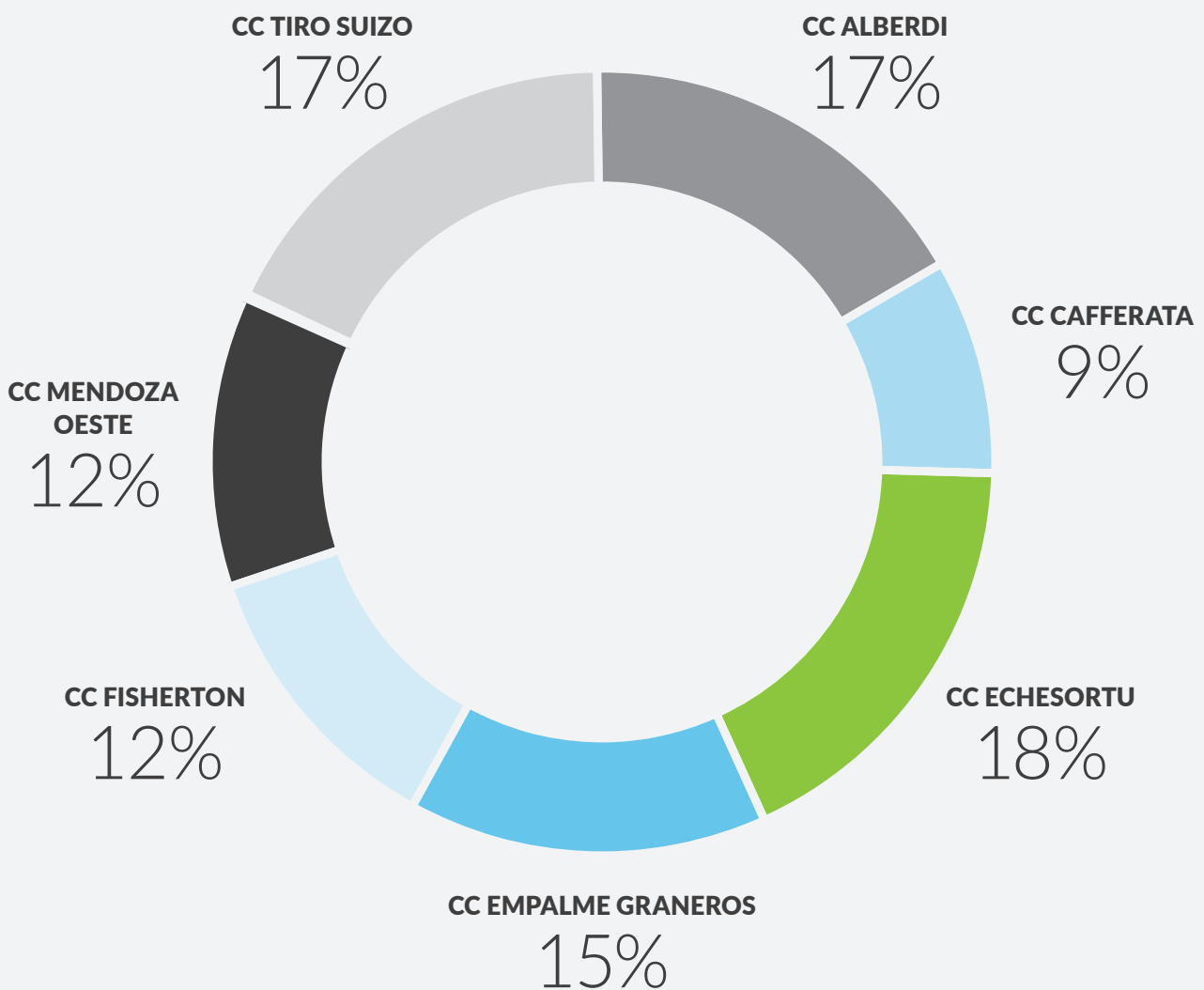


Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

CENTROS COMERCIALES DE LA CIUDAD

Los Centros Comerciales comprenden calles de la ciudad que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido territorial (Cuadro 2). En éstos se localizan el 17% del total de locales comerciales relevados, con un total de 1570 unidades. El Gráfico 4 muestra la distribución de dichos locales entre los distintos Centros Comerciales en los barrios de la ciudad.

GRÁFICO 4. Distribución de los locales comerciales según Centros Comerciales. Junio 2022.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

El 90,3% de los locales en los Centros Comerciales se encuentran ocupados mientras que el 9,7% restante en la condición de vacío (Cuadro 6). De este modo, la tasa de vacancia en los Centros Comerciales está por debajo de la media de la ciudad (12,9%), del Área Central (13,5%) y de los Shoppings (15,2%), situación que se observa en los Relevamientos previos.

La proporción de locales desocupados es heterogénea entre los distintos Centros Comerciales. El de mayor proporción de vacíos es el Centro Comercial Cafferata donde su tasa de vacancia alcanza al 20,8% de los locales. Si bien el CC Cafferata comprende al Mercado del Patio, tienen dinámicas muy distintas ya que éste último tiene una tasa de vacancia de apenas un 4,7%. Los CC Alberdi, Empalme Graneros y Fisherton, presentan valores que están por encima de la media, con proporciones de locales vacíos del 13,4%, 10,5% y 9,6% respectivamente. Por su parte, el CC Mendoza Oeste, CC Tiro Suizo, y CC Echesortu presentan las menores tasas de vacancia, con valores del 3,8%, 6,2% y 6,9%, respectivamente.



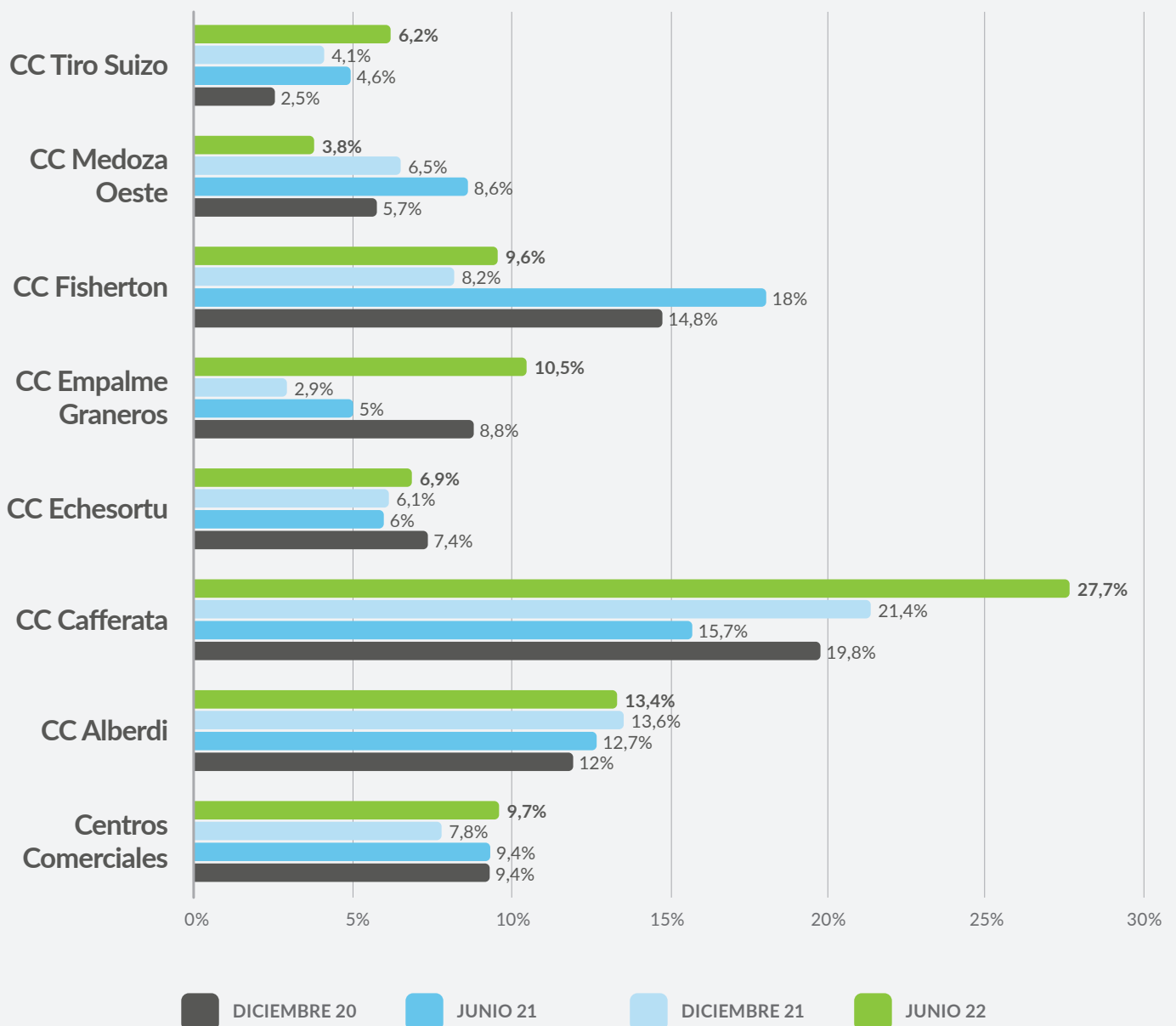
DE LOS LOCALES
EN LOS CENTROS
COMERCIALES
SE ENCUENTRAN
OCUPADOS

CUADRO 6. Distribución de los locales comerciales en los Centros Comerciales de la ciudad, según estado de ocupación. Junio 2022.

Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Centros Comerciales	1.418 90,3%	152 9,7%	1.570 100%
CC Alberdi	233 86,6%	36 13,4%	269 100%
CC Cafferata	114 79,2%	30 20,8%	144 100%
CC Echesortu	270 93,1%	20 6,9%	290 100%
CC Empalme Graneros	213 89,5%	25 10,5%	238 100%
CC Fisherton	169 90,4%	18 9,6%	187 100%
CC Mendoza Oeste	175 96,2%	7 3,8%	182 100%
CC Tiro Suizo	244 93,8%	16 6,2%	260 100%
Total Ciudad	8.211 87,1%	1.219 12,9%	9.430 100%

En relación con diciembre de 2021, la tasa promedio de vacancia en los Centros Comerciales sube casi 2 puntos porcentuales, pero se mantiene prácticamente estable con respecto a junio de 2021. El comportamiento observado con respecto a diciembre 2021, se replica en casi todos los Centros con excepción de Mendoza Oeste, cuya proporción se reduce en 2,7 puntos porcentuales y Alberdi, donde ésta se mantiene (Gráfico 5). El CC Empalme Graneros muestra un aumento significativo en la tasa de vacancia, revirtiendo la tendencia que venía registrando en relevamientos anteriores. En el CC Cafferata (sin Mercado del Patio), la proporción de locales vacíos volvió a subir por segunda vez consecutiva, alcanzando una tasa de 27,7%.

GRÁFICO 5. Tasa de vacancia según Centros Comerciales. Diciembre 2020, junio y diciembre 2021 y junio 2022. En %.

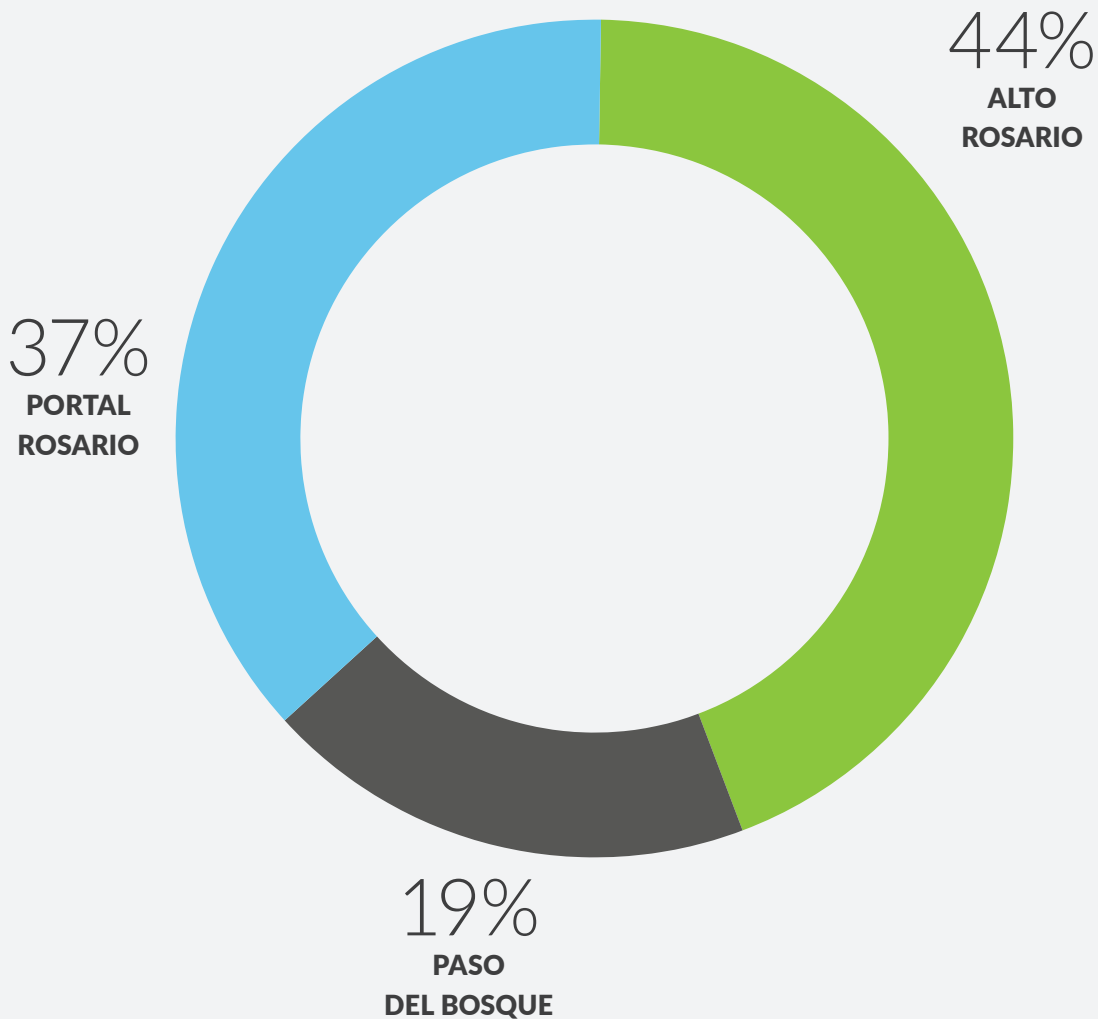


Nota: A fines de realizar la comparación con diciembre de 2020, en el CC Cafferata no se tuvieron en cuenta los locales comerciales existentes en el Mercado del Patio. **Fuente:** Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

SHOPPINGS DE LA CIUDAD

Los tres Shoppings de la ciudad relevados suman un total de 414 locales comerciales, lo que significa el 4% del total de locales relevados en el barrio territorial. Alto Rosario representa el 44% del total de los locales de los shoppings (Gráfico 6). Le sigue Portal Rosario con el 37% y Paso del Bosque con el 19%.

GRÁFICO 6. Distribución del total de locales comerciales según Shoppings. Junio 2022.



Como resultado del Relevamiento, se encontró que el **84,8% de los locales de los Shoppings están ocupados**, mientras que el 15,2% restante están vacíos (Cuadro 8). De este modo, la tasa de vacancia promedio está por encima de la media de la ciudad (12,9%), del Área Central (13,5%) y de los Centros Comerciales (9,7%). La situación es muy distinta entre los tres shoppings: Portal Rosario presenta la mayor tasa de locales vacíos de la ciudad con 35,8%, mientras que Alto Rosario y Paso del Bosque, presentan tasas muy bajas 3,3% y 3,8%, respectivamente.

CUADRO 8. Distribución de los locales comerciales en los Shoppings, según estado de ocupación del local. Junio 2022.

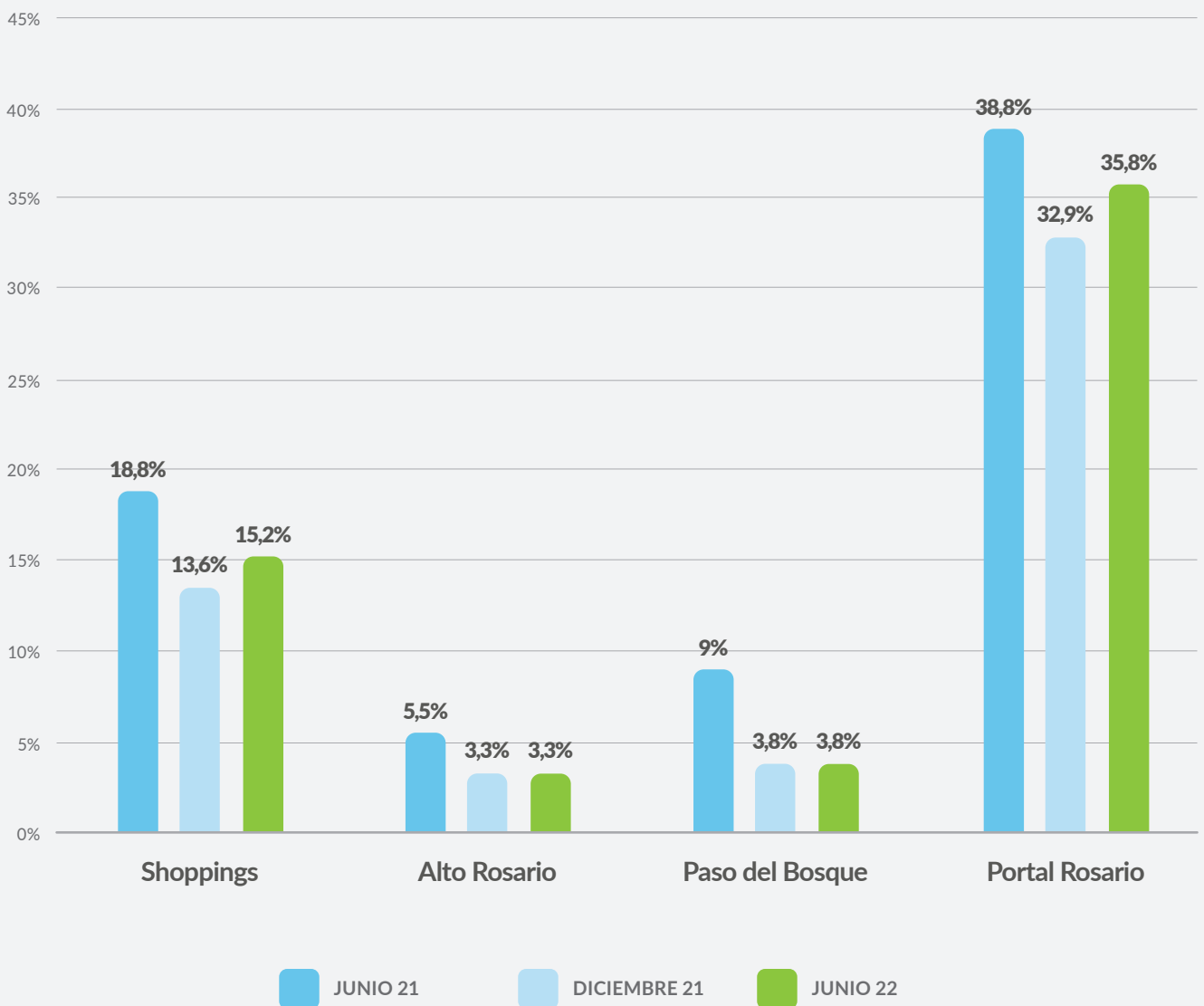
Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Shoppings	351 84,8%	63 15,2%	414 100,0%
Alto Rosario	178 96,7%	6 3,3%	184 100,0%
Paso del Bosque	76 96,2%	3 3,8%	79 100,0%
Portal Rosario	97 64,2%	54 35,8%	151 100,0%
Total Ciudad	8.211 87,1%	1.219 12,9%	9.430 100,0%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

ALTO ROSARIO Y PASO DEL BOSQUE
PRESENTAN TASAS BAJAS DE VACANCIA.

Al compararse con diciembre de 2021, se observa una suba en la tasa media de vacancia de los shoppings la cual se explica por Portal Rosario dado que los otros dos mantienen la proporción registrada en diciembre de 2021 (Gráfico 7).

GRÁFICO 7. Tasa de vacancia por Shoppings. Junio y diciembre 2021 y junio 2022. En %.

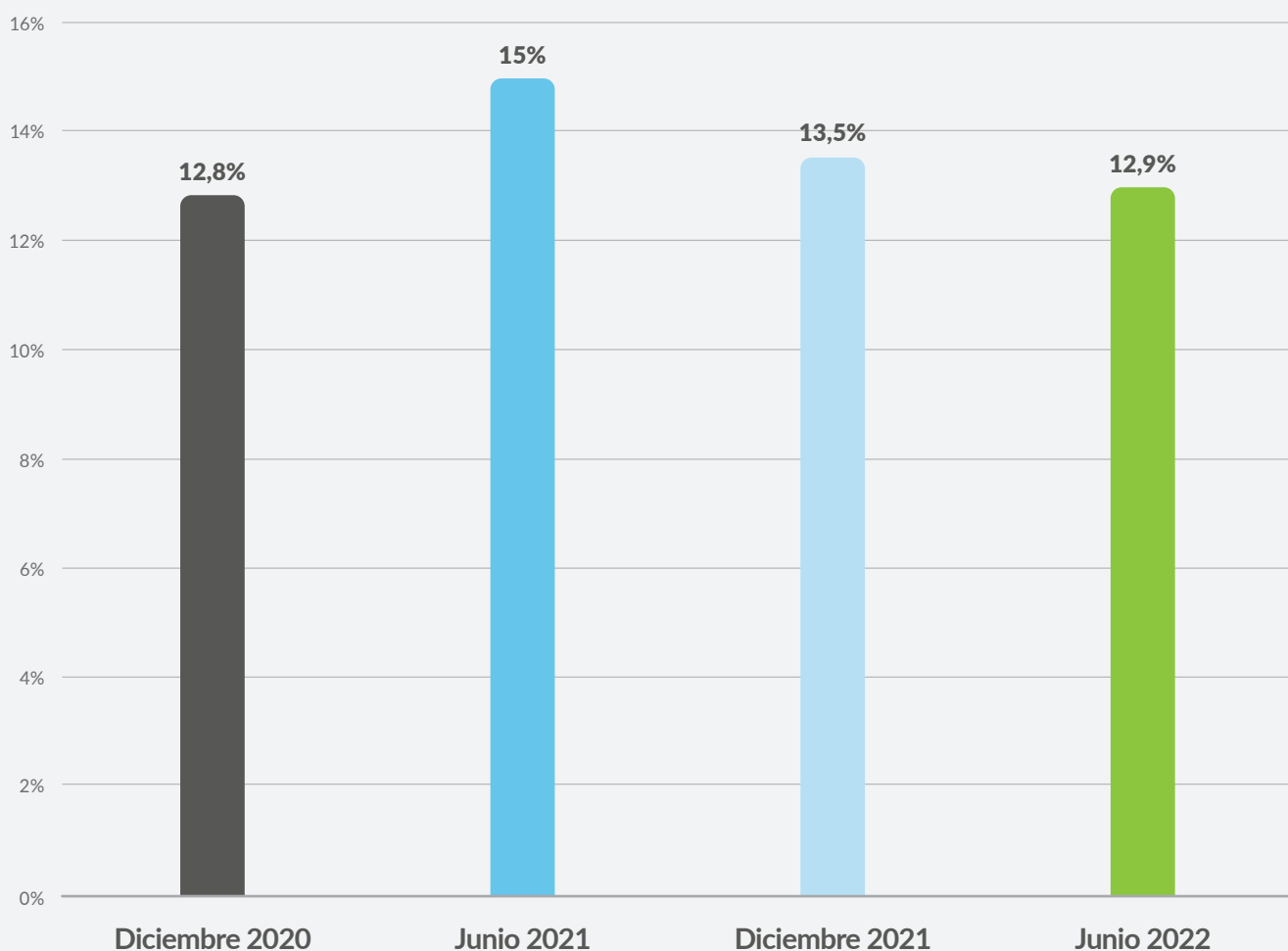


Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.

CONSIDERACIONES FINALES

A modo de cierre, resulta importante comparar los resultados obtenidos en el presente relevamiento en relación con los anteriores. En términos generales, se observa una leve caída de la tasa de vacancia respecto de diciembre de 2021 (0,6%) y de poco más de 2% respecto a junio de 2021, lo que la posiciona a niveles de diciembre de 2020 (Gráfico 8). Cabe mencionar que la ocupación y vacancia de locales comerciales podrían presentar estacionalidad, arrojando los menores valores en los meses de diciembre.

GRÁFICO 8. Tasa de vacancia en el total de la ciudad. Diciembre 2020, junio y diciembre 2021 y junio 2022. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/22.



COCIR

**COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO**

ANEXO



Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEYE-UNR

UNR

Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**

MATERIALES UTILIZADOS DURANTE EL BARRIDO TERRITORIAL

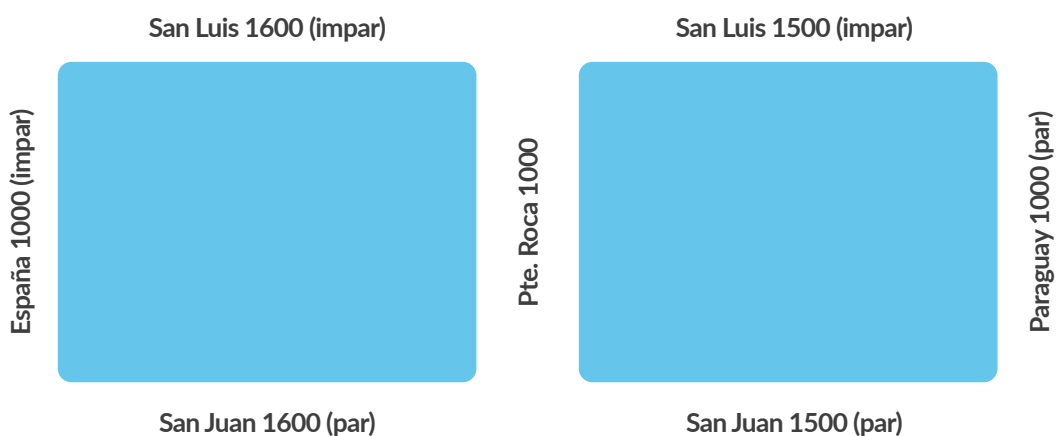
En el trabajo de campo, se contó con una **Hoja de Ruta** que describe el área a abarcar y, la **Planilla** que se completa durante el barrido. A continuación, se presentan ejemplos de ambos.

Ejemplo de HOJA DE RUTA

APELLIDO Y NOMBRE DEL ENCUESTADOR:

PLANO:

C6



PLANILLA (recorte):

APELLIDO Y NOMBRE DEL ENCUESTADOR:

PLANO:

FECHA RECOLECCIÓN DE DATOS: / /

N°	Calle	Altura	Par/impar	VACÍO		OCUPADO		Total
				Marca	Total	Marca	Total	
1								
2								
3								
4								



propia.

EL BUSCADOR
DE PROPIEDADES
DE LA REGIÓN