



COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO



RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES

ROSARIO | JUNIO 2023



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**

CONTENIDO

Báscolo, P.; Lapelle, H.;
Relevamiento de
Locales Comerciales
por Delegaciones,
Junio 2023:
Instituto de Investigaciones
Económicas, Facultad de
Ciencias Económicas y
Estadística, Universidad
Nacional de Rosario;
Rosario, junio 2023.

EQUIPO DE TRABAJO
**INSTITUTO DE
INVESTIGACIONES
ECONÓMICAS**

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

Trabajo de Campo:
Emanuel BOCCO
Francisco CORONATO
Renzo ENCINA
Valentina FANTINO
Yoana FERNANDEZ
Montserrat GUTIERREZ
Milagros LINARES
Evelyn MOLINAS
Joaquín MUGLIOTTI
Aldana PUTERO
Mauro SAMPAOLESI
Ailen VEGA
Pablo ZABALA

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General
C.I. Alejandro BASSINI
Integrantes
C.I. Andrea RINESI
C.I. Roberto FUCCI

INTRODUCCIÓN **2**

PRINCIPALES RESULTADOS EN LAS LOCALIDADES CABECERAS DE DELEGACIONES

CAÑADA DE GÓMEZ **3**

CASILDA **4**

ROSARIO **6**

SAN LORENZO **7**

VENADO TUERTO **8**

VILLA CONSTITUCIÓN **9**

PRINCIPALES RESULTADOS EN LAS LOCALIDADES DE FUNES Y ROLDÁN

FUNES **10**

ROLDÁN **11**

CONSIDERACIONES FINALES **13**

ANEXO

MATERIALES UTILIZADOS DURANTE EL BARRIDO TERRITORIAL **15**



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario



INTRODUCCIÓN

El presente informe expone los resultados obtenidos del barrido territorial llevado a cabo en las localidades cabeceras de delegaciones de la Segunda Circunscripción de la provincia de Santa Fe a saber: Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución y, en las ciudades de Funes y Roldán, tendiente a estimar la tasa de ocupación y vacancia de los locales comerciales existentes en cada una ellas a junio de 2023.

Se trata del sexto 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 anteriores fueron realizados en diciembre de 2020, junio y diciembre de 2021 y junio de 2022 en todas las localidades, y en la ciudad de Rosario se repitió además en diciembre 2022.

8 LOCALIDADES SE RELEVARON EN TOTAL: CAÑADA DE GÓMEZ, CASILDA, ROSARIO, SAN LORENZO, VENADO TUERTO, VILLA CONSTITUCIÓN, FUNES Y ROLDÁN.

Se consideró como locales comerciales aquellos que cuentan con vidriera al exterior y, en el caso de las Galerías comerciales, sólo se tuvieron en cuenta los localizados en la planta baja de las mismas. De este modo, se excluyeron las actividades comerciales o de servicios 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 de la ciudad de Rosario, el relevamiento abarcó todos sus niveles.

El trabajo de campo fue realizado del 7 al 22 de junio de 2023, de martes a sábado en horario comercial, por lo que los resultados presentados hacen referencia a dicho momento. El operativo de campo, el procesamiento de los datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo de investigadores del IIE. Respecto de la cobertura geográfica, el barrido territorial comprendió a las Áreas Comerciales de mayor relevancia dentro de cada localidad.

A continuación, se presentan los principales resultados obtenidos para cada una de las localidades cabeceras de la Segunda Circunscripción de la provincia de Santa Fe, exponiendo la cantidad de locales relevados, las tasas de ocupación y vacancia, el área relevada y comparación con los resultados de los anteriores relevamientos. Luego, se exponen los principales hallazgos para las ciudades de Funes y Roldán. A modo de cierre, se presenta un análisis comparativo de las tasas de vacancia en las distintas áreas relevadas.

PRINCIPALES RESULTADOS EN LOCALIDADES CABECERAS DE DELEGACIONES

Se presentan los resultados de tasa de ocupación y vacancia para las seis localidades cabeceras de delegaciones de la segunda circunscripción de la provincia de Santa Fe, realizando la comparación en cada caso con el promedio para el total de las delegaciones y con los registros obtenidos en los anteriores relevamientos.

CAÑADA DE GÓMEZ

En junio de 2023, se relevaron un total de 202 locales comerciales en la ciudad de Cañada de Gómez, encontrándose el 88,6% ocupado y el 11,4% restante vacío. De este modo, la tasa de vacancia asciende a un guarismo muy similar al promedio registrado en las localidades cabeceras de delegaciones de la 2da. Circunscripción de Santa Fe, correspondiente al 11,6% (Cuadro 1).

CUADRO 1 Distribución de los locales comerciales en Cañada de Gómez, según estado de ocupación. Junio 2023.

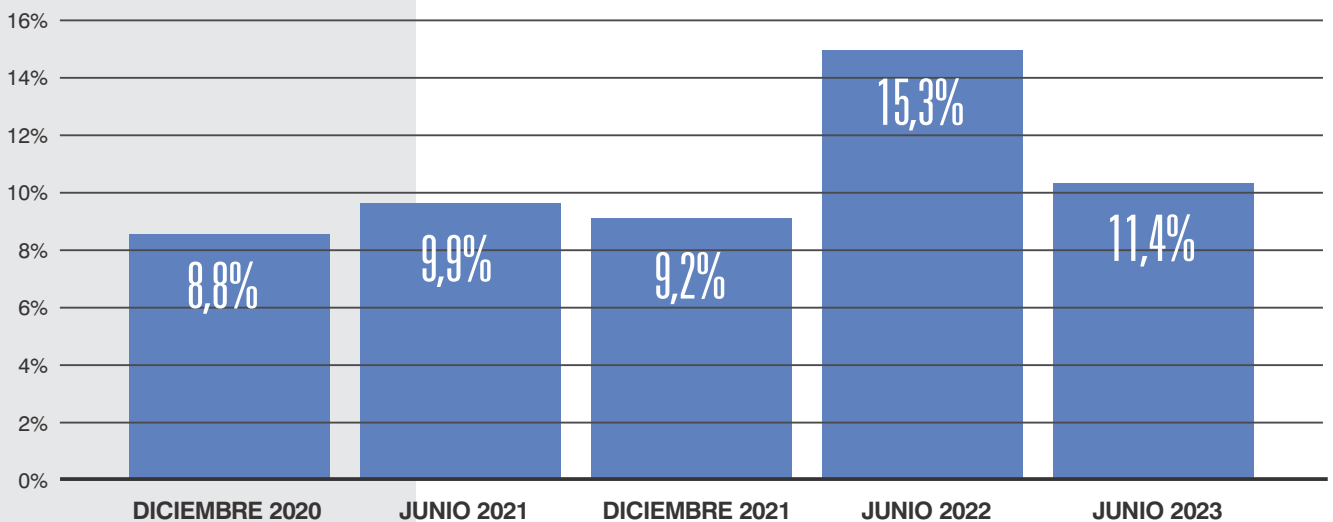
LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
CAÑADA DE GÓMEZ	179	23	202
	88,6 %	11,4 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

Al comparar con los relevamientos anteriores, se observa una caída de casi 4 puntos porcentuales (p.p.) en la tasa de vacancia respecto a junio de 2022 cuando ésta ascendía a 15,3% (Gráfico 1). De este modo, la proporción de locales vacíos se acerca a los valores de los primeros relevamientos que estuvieron en torno al 9%.

CAÑADA DE GÓMEZ CONTINUACIÓN

GRÁFICO 1 Tasa de vacancia en Cañada de Gómez.
Diciembre 2020, junio y diciembre 2021, junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Dic 2020, junio y dic 2021, junio 2022 y junio 2023



Área relevada: zona conformada por las intersecciones de las calles Lavalle, Ocampo, San Martín y España, abarcando un total de 6 manzanas. En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:
<https://goo.gl/maps/Z4W7MphhmjbHsj49>

CASILDA

En la localidad de Casilda, se relevaron un total de 347 locales en junio de 2023, de los cuales el 89% se encuentra con actividad, mientras que la proporción restante están vacíos. Es decir, la tasa de vacancia asciende a 11%, siendo apenas inferior al promedio registrado para el total de las localidades cabeceras (Cuadro 2). No se registran variaciones respecto de junio de 2022 (11,1%), por lo que la media para la ciudad no logra alcanzar el valor de diciembre de 2020 (Gráfico 2).

CASILDA CONTINUACIÓN

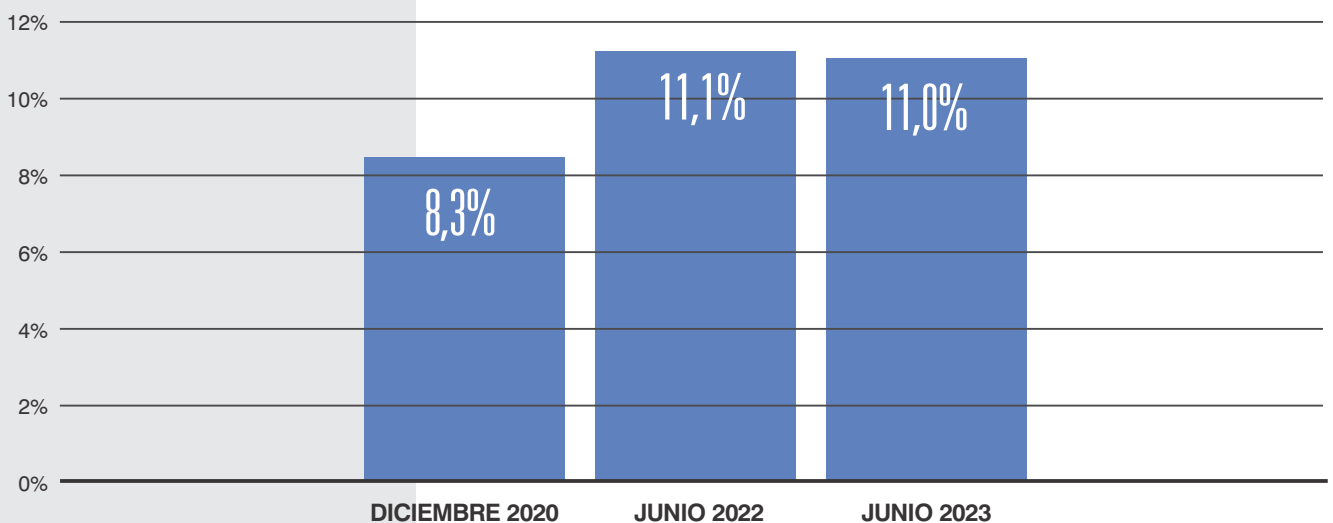
CUADRO 2 Distribución de los locales comerciales en Casilda, según estado de ocupación. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
CASILDA	309	38	347
	89,0 %	11,0 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023



GRÁFICO 2 Tasa de vacancia en Casilda. Diciembre 2020, junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Dic 2020, junio 2022 y junio 2023

Área relevada: zona conformada por las intersecciones de las calles Lavalle, Ocampo, San Martín y España, abarcando un total de 6 manzanas. En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/3SzdHTvnfXcWqH2a6>

ROSARIO

El relevamiento en la ciudad de Rosario abarcó un total de 9.625 locales comerciales, arrojando una tasa de vacancia del 11,8% siendo levemente superior al promedio de las delegaciones (Cuadro 3). La situación al interior de Rosario es heterogénea: en el Área Central, la proporción de locales vacíos es mayor que la media de la ciudad (12,7%), mientras que en los Centros Comerciales a Cielo Abierto y en los Shoppings son menores (9% y 9,3%, respectivamente).

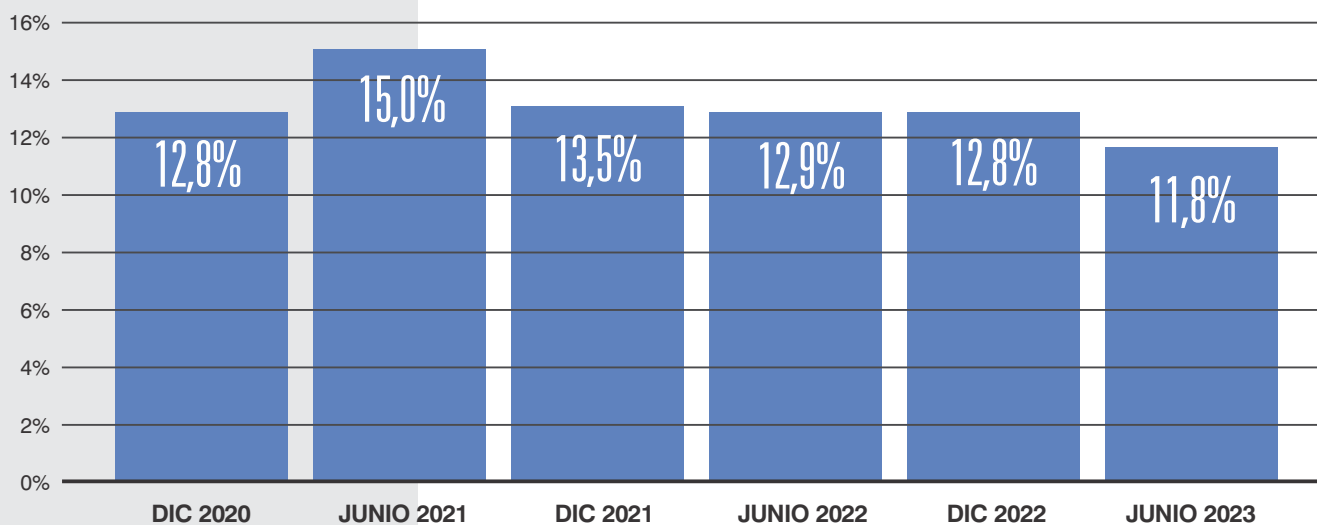
CUADRO 3 Distribución de los locales comerciales en Rosario, según estado de ocupación. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
ROSARIO	8.485	1.140	9.625
	88,2 %	11,8 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

En cuanto a su evolución, se registra una caída de 1 p.p. respecto a diciembre de 2022 cuando la tasa media para la ciudad era de 12,8% (Gráfico 3). De este modo, el registro actual reafirma la tendencia decreciente en la tasa de vacancia en el promedio de Rosario, iniciado en junio de 2021 cuando alcanzó la mayor proporción de locales vacíos.

GRÁFICO 3 Tasa de vacancia en Rosario. Diciembre 2020, junio y diciembre 2021, junio y diciembre 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Dic 2020, junio y dic 2021, junio y dic 2022 y junio 2023

Área relevada: En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:
<https://goo.gl/maps/WZBxSjr1KZEQ65Y5A>

SAN LORENZO

En junio de 2023, se relevaron un total de 572 locales comerciales en la ciudad de San Lorenzo. De éstos, el 91,6% se encontraban con actividad mientras que el 8,4% estaban vacíos. Se observa así una tasa de desocupación inferior al promedio de las delegaciones (Cuadro 4).

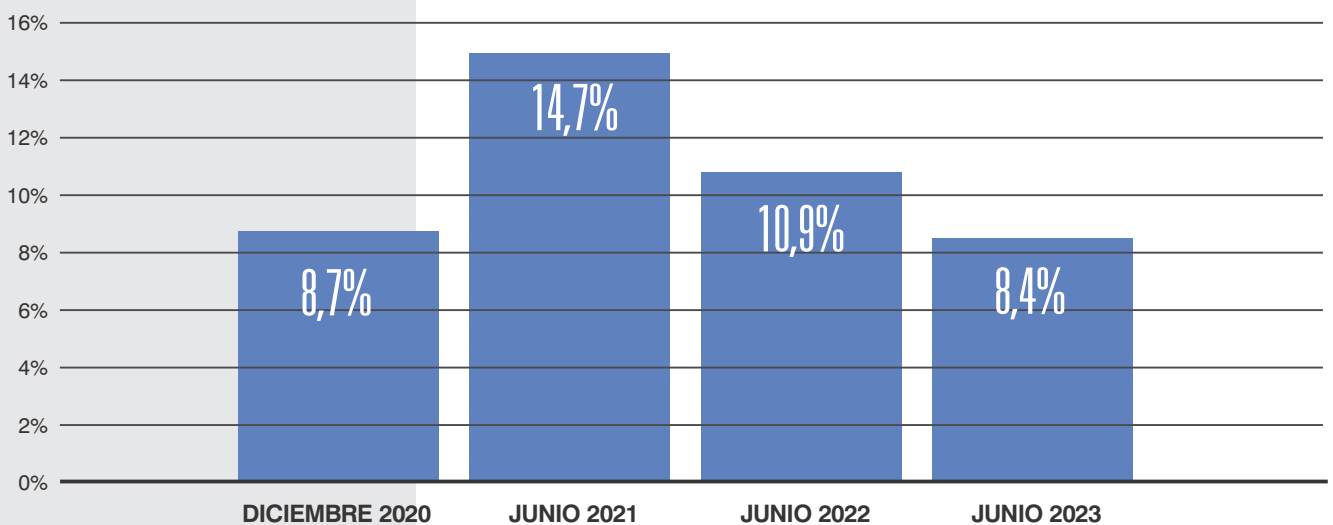
CUADRO 4 Distribución de los locales comerciales en San Lorenzo, según estado de ocupación. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
SAN LORENZO	524	48	572
	91,6 %	8,4 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

En cuanto a la evolución, se observa una caída de 2,5 puntos porcentuales en la tasa de vacancia en comparación con igual período de 2022, lo que confirma la tendencia descendente de los locales vacíos, alcanzando el menor valor registrado en diciembre de 2020 (Gráfico 4).

GRÁFICO 4 Tasa de vacancia en San Lorenzo. Diciembre 2020, junio 2021, junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Dic 2020, junio 2021, junio 2022 y junio 2023

Área relevada: se conforma por las siguientes calles: Av. San Martín desde San Luis a Falucho; Av. Dorrego desde Moreno a J. Ingenieros; Artigas 600; Belgrano 600; Urquiza 600; Ricchieri 600; Dr. Ghio 600 y Rivadavia 600. Abarca un total de 38 cuadras de ambas manos. En el siguiente link podrá encontrar el mapa con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/VXGhnMrJ8EHsJuHL6>

VENADO TUERTO

En la ciudad de Venado Tuerto, se relevaron un total de 650 locales comerciales en junio de 2023, hallándose el 90,8% ocupado mientras que el 9,2% restante se encontraron vacíos. Como se observa en el Cuadro 5, la tasa de ocupación en la localidad es inferior al promedio de las delegaciones.

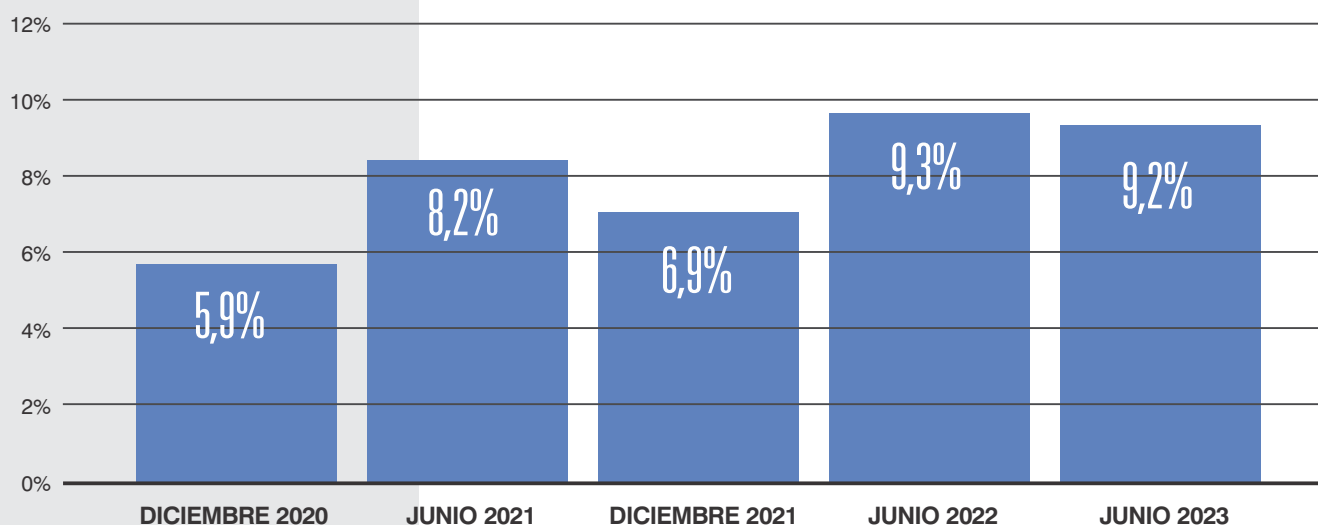
CUADRO 5 Distribución de los locales comerciales en Venado Tuerto, según estado de ocupación. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
VENADO TUERTO	590	60	650
	90,8 %	9,2 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

La tasa de vacancia se encuentra prácticamente a igual nivel que junio del año pasado y, por encima de los registros anteriores. Si comparamos con junio de 2021, la tasa actual se sitúa 1 p.p. por encima de la misma.

GRÁFICO 5 Tasa de vacancia en Venado Tuerto. Diciembre 2020, junio y diciembre 2021, junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Dic 2020, junio y dic 2021, junio 2022 y junio 2023

Área relevada: zona conformada por las intersecciones de las calles 25 de mayo, San Martín, Rivadavia y Av. Casey, abarcando un total de 16 manzanas. Y Av. 12 de octubre del 0 al 1300. En el siguiente link podrá encontrar el mapa con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/x2CVnbU4md4dGeV47>

VILLA CONSTITUCIÓN

El relevamiento en la localidad santafesina de Villa Constitución, abarcó un total de 369 locales comerciales, de los cuales el 84,8% están ocupados, mientras que el 15,2% restante se encuentran vacíos (Cuadro 6). La tasa de vacancia se encuentra por encima de la media de las localidades cabeceras de delegaciones.

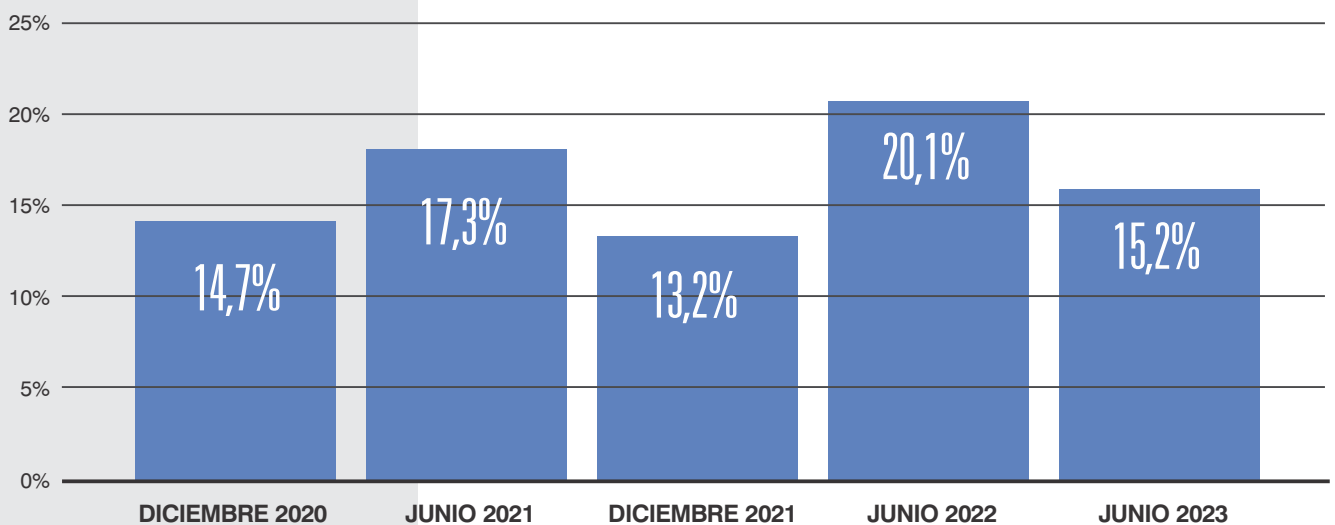
CUADRO 6 Distribución de los locales comerciales en Villa Constitución, según estado de ocupación. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
VILLA CONSTITUCIÓN	313	56	369
	84,8 %	15,2 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

Si bien esta ciudad presenta la mayor tasa de vacancia entre las localidades cabeceras de delegaciones, el relevamiento actual muestra una caída de 5 p.p. respecto a junio de 2022. La proporción actual se aproxima al registro de diciembre de 2020 (14,7%) (Gráfico 6).

GRÁFICO 6 Tasa de vacancia en Villa Constitución. Diciembre 2020, junio y diciembre 2021, junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Dic 2020, junio y dic 2021, junio 2022 y junio 2023.

Área relevada: Área relevada: se conforma por las siguientes calles: 14 de febrero del 400 al 1000; San Martín del 700 al 1400; Dorrego del 700 al 1400 y D. Segundo del 700 al 1400. Abarca un total de 31 cuadras de ambas manos. En el siguiente link podrá encontrar el mapa con información georreferenciada: <https://goo.gl/maps/7S5Hi7fpynhbiMH19>

PRINCIPALES RESULTADOS EN LAS LOCALIDADES DE FUNES Y ROLDÁN

En el presente apartado se expone la tasa de ocupación y vacancia para Funes y Roldán. En estas localidades se trata del segundo relevamiento de locales comerciales. En todos los casos, se compara con el total de la delegación Centro conformada por las ciudades de Funes, Roldán y Rosario.

FUNES

En junio de 2023, se relevaron un total de 382 locales comerciales en Funes, encontrándose el 90,3% de los mismos ocupados, mientras que la proporción restante, 9,7%, vacío (Cuadro 7). La tasa de vacancia en la ciudad resulta inferior a la media de la delegación centro (11,9%)

CUADRO 7 Distribución de los locales comerciales en Funes, según estado de ocupación. Junio 2023.

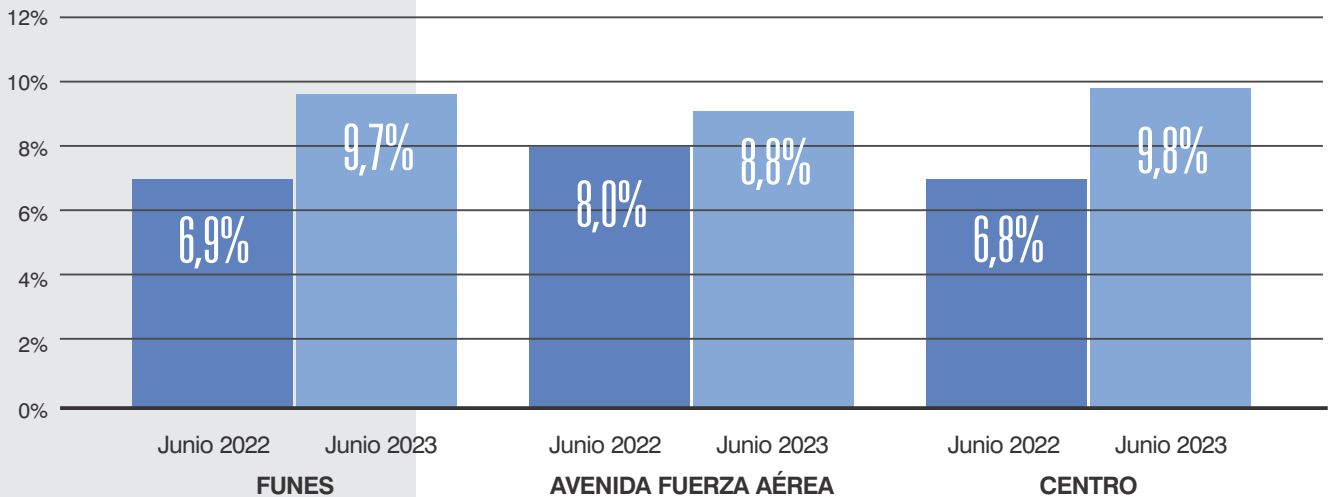
LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
FUNES	345	37	382
	90,3 %	9,7 %	100 %
TOTAL DELEGACIÓN CENTRO	9.038	1.220	10.258
	88,1 %	11,9 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

Tal como se observa en el gráfico 7, la tasa de vacancia en Funes subió casi 3 p.p. respecto de junio de 2022, el cual está influido por el incremento de locales vacíos en el centro de la ciudad, cuya proporción pasó de 6,8% a 9,8% en el transcurso del último año, mientras que en la Av. Fuerza Aérea el aumento no sobrepasó 1 p.p.

FUNES CONTINUACIÓN

GRÁFICO 7 Tasa de vacancia en Funes. Junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2022 y junio 2023



Área relevada: Centro: conformada por las calles Santa Fe entre Tucumán y Elorza; San José entre Tucumán y Elorza; Ruta 9 entre Tucumán y Elorza; Yrigoyen entre Santa Fe y Ruta 9 y Elorza entre Av. Santa Fe y Ruta 9. Av. Fuerza Aérea: Av. Fuerza Aérea entre Yrigoyen y Galindo. En el siguiente link podrá encontrar el mapa con información georreferenciada: <https://www.google.com/maps/d/u/1/edit?mid=17xhWb6Mo0NFtUpKC836B2-ue4IB--JI&usp=sharing>

ROLDÁN

En la ciudad de Roldán, se relevaron un total de 251 locales comerciales en junio de 2023, de los cuales el 82,9% están ocupados mientras que el 17,1% restante están vacíos, registrando así una tasa de ocupación bastante superior al promedio de la delegación centro. (Cuadro 8)

ROLDÁN CONTINUACIÓN

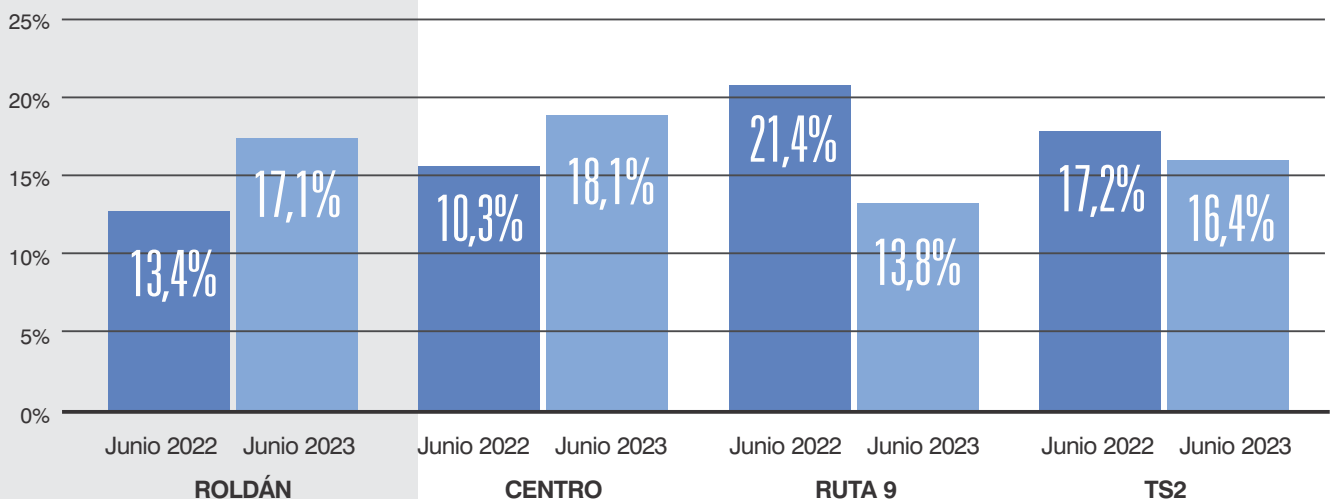
CUADRO 8 Distribución de los locales comerciales en Roldán, según estado de ocupación. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
ROLDÁN	208	43	251
	82,9 %	17,1 %	100 %
TOTAL DELEGACIÓN CENTRO	9.038	1.220	10.258
	88,1 %	11,9 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

La situación no es homogénea en las distintas áreas relevadas de la localidad: en el centro la tasa de vacancia asciende a 18,1%, superior al promedio de la ciudad, mientras que en Ruta 9 y Tierra de Sueños 2 (TS2), las proporciones son inferiores (13,8% y 16,4%, respectivamente) (Gráfico 8). El área central explica la suba en la tasa de vacancia de la ciudad, donde el guarismo pasó de 10,3% a 18,1% en el lapso del último año, a diferencia de las otras zonas donde las proporciones cayeron, especialmente la correspondiente a la ruta 9.

GRÁFICO 8 Tasa de vacancia en Roldán. Junio 2022 y junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2022 y junio 2023

Área relevada: Centro: Av. San Martín entre Sgto Cabral y Av. Alverdi; Bv. Pellegrini entre Beltrán y Avellaneda; Bv. E. López entre Beltrán y Avellaneda; Berni entre Sarmiento y López; Bv. Sarmiento entre Cabral y Alberdi. Ruta 9: Catamarca (ruta 9) entre Cabral y Alberdi. Tierra de Sueños 2: Av de las Libertades desde AO12 hasta Av. de la Paz. En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:

<https://www.google.com/maps/d/u/1/edit?mid=1pcwbvA85bCQRSXhEcFFQDFIrmO0lp1s&usp=sharing>

CONSIDERACIONES FINALES

En las localidades cabeceras de delegaciones se relevaron un total de 11.765 locales comerciales con vidrieras al exterior en las zonas delimitadas, de los cuales 10.400 presentan actividad (88,4%) y 1.365 (11,6%) se encontraban vacíos en junio 2023 (Cuadro 9).

CUADRO 9 Distribución de los locales comerciales según localidad y estado de ocupación de las ciudades cabeceras de Delegaciones. Junio 2023.

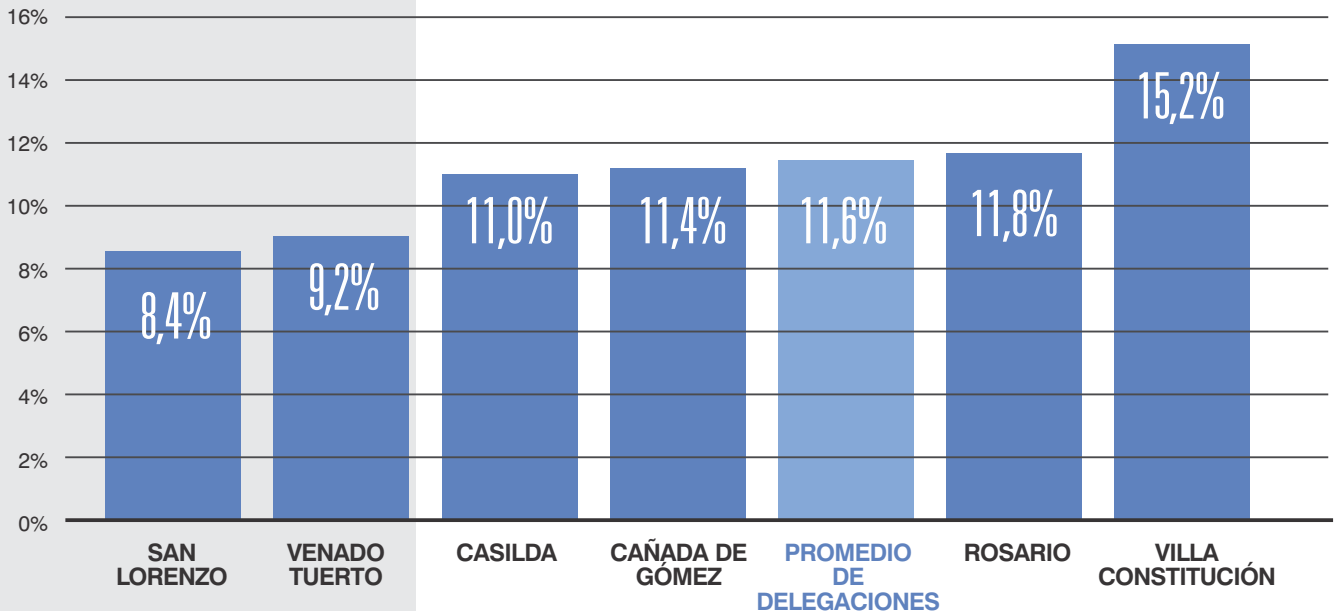
LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
CAÑADA DE GÓMEZ	179	23	202
	88,6 %	11,4 %	100 %
CASILDA	309	38	347
	89,0 %	11,0 %	100 %
ROSARIO	8.485	1.140	9.625
	88,2 %	11,8 %	100 %
SAN LORENZO	524	48	572
	91,6 %	8,4 %	100 %
VENADO TUERTO	590	60	650
	90,8 %	9,2 %	100 %
VILLA CONSTITUCIÓN	313	56	369
	84,8 %	15,2 %	100 %
TOTAL CABECERAS DE DELEGACIONES	10.400	1.365	11.765
	88,4 %	11,6 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

Como se observa, la situación no es homogénea entre las localidades (Gráfico 9). Venado Tuerto y San Lorenzo registran los valores más bajos de locales vacíos: 8,4% y 9,2%, respectivamente. En Casilda, Cañada de Gómez, y Rosario, muestran tasas de vacancia similares al promedio de las delegaciones, mientras que en Villa Constitución se observa una de las más altas 15,2%.

CONSIDERACIONES FINALES CONTINUACIÓN

GRÁFICO 9 Proporción de locales vacíos por localidad. Junio 2023. (en %)



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023.

En lo que respecta a la delegación Centro, Funes es la localidad que presenta la menor tasa de vacancia, 9,7%, seguido por Rosario, 11,9%, mientras que Roldán se encuentra por encima de las anteriores, así como del promedio del área: 17,1% (Cuadro 10).

CUADRO 10 Distribución de los locales comerciales según localidad y estado de ocupación de ciudades de la Delegación Centro. Junio 2023.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
FUNES	347	37	382
	90,3 %	9,7 %	100 %
ROLDÁN	208	43	251
	82,9%	17,1%	100%
ROSARIO	8.485	1.140	9.625
	88,2%	11,8%	100%
TOTAL DELEGACIÓN CENTRO	9.038	1.220	10.258
	88,1 %	11,9 %	100 %

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR - IIE - UNR - Junio 2023

ANEXO

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.

HOJA DE RUTA

APELLIDO Y NOMBRE DEL ENCUESTADOR:

PLANO:

C6

SAN LUIS 1600 (impar)

ESPAÑA 1000 (impar)

PTE. ROCA 1000

SAN JUAN 1600 (impar)

SAN LUIS 1500 (impar)

PARAGUAY 1000 (par)

PTE. ROCA 1000

SAN JUAN 1500 (impar)

PLANILLA (recorte)

APELLIDO Y NOMBRE DEL ENCUESTADOR:

PLANO:

FECHA RECOLECCIÓN DATOS: ____/____/____

Nº	Calle	Altura	Par / Impar	Vacío		Ocupado		TOTAL
				Marca	Total	Marca	Total	
1								
2								
3								
4								