



XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES DELEGACIONES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • JUNIO 2026



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS

COORDINADORA GENERAL

Gabriela ORTIZ DE URBINA

INTEGRANTES

Agustín AMERISO
Nicolás DANTERRE
María Luz EMMACCORA
Juan Pablo ESTAPE
Hernán LOGIUDICI
Oscar PASCUALI
Javier PEGORARO
Santiago SABOLO

NEXO DEPARTAMENTAL

Alejandro JURI

Dr. Hernán C. LAPELLE
Lic. Paula J. BÁSCOLO

XI RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES: TASA DE OCUPACIÓN Y VACANCIA.

Instituto de Investigaciones Económicas, Fac. de Ciencias Económicas y Estadística, UNR.
Rosario, Junio 2026.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
PRINCIPALES RESULTADOS POR LOCALIDADES	3
CAÑADA DE GÓMEZ	4
CASILDA	5
FUNES	6
ROLDÁN	8
ROSARIO	10
SAN LORENZO	11
VENADO TUERTO	12
VILLA CONSTITUCIÓN	13
CONSIDERACIONES FINALES	14

EQUIPO DE TRABAJO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

COORDINACIÓN GENERAL

Dr. Hernán C. LAPELLE
Lic. Paula J. BÁSCOLO

TRABAJO DE CAMPO

Emanuel BOCCO
Francisco CORONATO

Camila DAMIANI
Valentina FANTINO
Martín GARCÍA
Milagros LINARES
Caterina MANAVELLA
Joaquín MUGLIOTTI

Julieta PAGANINI
Pablo Javier PIGLIACAMPO
Aldana PUTERO
Mauro SAMPAOLESI
Pablo ZABALA



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

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 2026. Se trata del decimosegundo relevamiento llevado a cabo por parte del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Facultad de Cs. Económicas y Estadística de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) junto con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR). Los anteriores se realizaron semestralmente desde diciembre de 2020.

Se realizó un barrido territorial con el objetivo de relevar la cantidad de locales comerciales con actividad y vacíos (o desocupados). Fueron considerados para 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 sus niveles.

El trabajo de campo fue realizado entre el 6 y 16 de junio de 2026, de martes a sábado en horario comercial, por lo tanto los resultados presentados hacen referencia a dicho momento. El operativo de campo, el procesamiento de los datos y el análisis de los resultados estuvieron 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, exponiendo la cantidad de locales relevados, las tasas de ocupación y vacancia, el área relevada y la comparación con los resultados de anteriores relevamientos.

PRINCIPALES RESULTADOS POR LOCALIDADES

Se presentan los resultados de tasa de ocupación y vacancia para las ocho localidades, que en su mayoría son 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 y con los registros obtenidos en los anteriores relevamientos.



XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

CAÑADA DE GÓMEZ

De un total de 211 locales comerciales relevados en Cañada de Gómez durante junio de 2026, el 90% se encuentra ocupado, dejando una tasa de vacancia del 10%. Esta vacancia está 2,6 puntos porcentuales por debajo de la media del 12,6% del total de localidades estudiadas. (Cuadro 1).

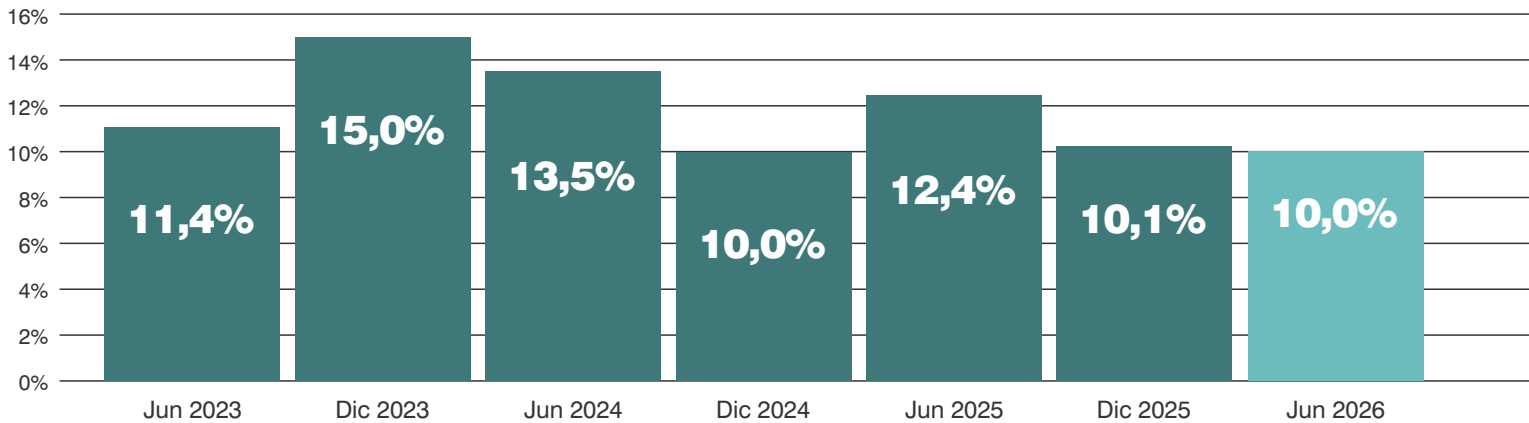
CUADRO 1 Distribución de los locales comerciales en Cañada de Gómez, según estado de ocupación. Junio 2026.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Cañada de Gómez	190	21	211
	90,0%	10,0%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

La tasa de vacancia de junio de 2026 es prácticamente similar a registrada en diciembre de 2025 (Gráfico 1). En términos interanuales, se observa un descenso de 2,4 puntos porcentuales respecto a junio de 2025.

GRÁFICO 1 Tasa de vacancia en Cañada de Gómez. Junio 2023 a junio 2026. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio 2023 a junio 2026,

Área relevada: zona conformada por las intersecciones de las calles Lavalle, Ocampo, San Martín y España, abarcando un total de 6 manzanas.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

CASILDA

En Casilda, el relevamiento de 409 locales comerciales realizado en junio de 2026 arrojó una tasa de vacancia del 9,5% (90,5% de ocupación). Esta cifra se encuentra poco más de 3 puntos porcentuales debajo de la media del 12,6% registrada para el conjunto de las localidades analizadas (Cuadro 2).

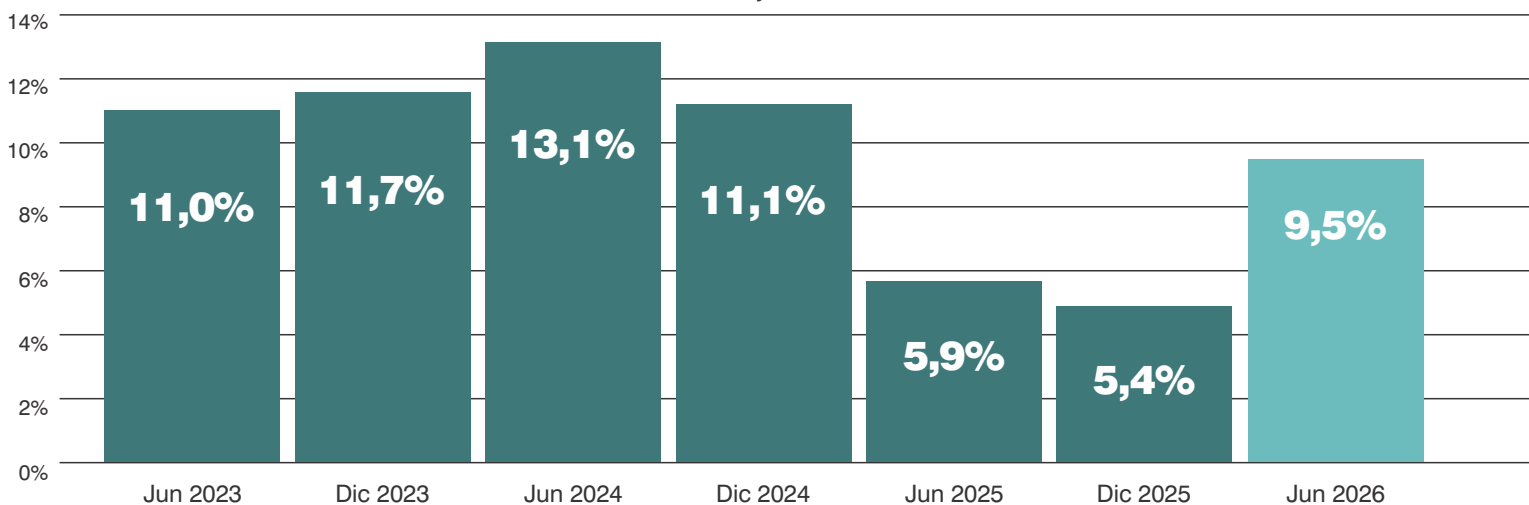
CUADRO 2 Distribución de los locales comerciales en Casilda, según estado de ocupación. Junio 2026.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Casilda	370	39	409
	90,5%	9,5%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Diciembre 2025.

La tasa de vacancia en Casilda registró una fuerte suba respecto del año 2025. El valor de junio de 2026 muestra un aumento de 4,1 puntos porcentuales en comparación con la tasa de diciembre de 2025 y de 3,6 p.p. con respecto a junio de 2025 (Gráfico 2).

GRÁFICO 2 Tasa de vacancia en Casilda. Junio 2023 a junio 2026. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

Área relevada: zona conformada por las intersecciones de las calles Hipólito Yrigoyen, Vicente López, Bv. Lisando de la Torre y Bv. Ovidio Lagos, abarcando un total de 16 manzanas.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

FUNES

En la localidad de Funes se relevaron un total de 572 locales comerciales en junio de 2026, encontrándose ocupados el 89,5%, mientras que la proporción restante, 10,5%, están vacíos (Cuadro 3). La tasa de vacancia en Funes se encuentra poco más de dos puntos porcentuales por debajo del promedio de las ciudades analizadas (12,6%). En el centro de Funes, la tasa de vacancia se ubicó en 11,3% mientras que en la Av. Fuerza Aérea afecta a tan sólo el 3,3% de los locales.

CUADRO 3 Distribución de los locales comerciales en Funes, según estado de ocupación. Junio 2026.

ÁREAS	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Centro	454	58	512
	88,7%	11,3%	100%
Av. Fuerza Aérea	58	2	60
	96,7%	3,3%	100%
Total Ciudad	512	60	572
	89,5%	10,5%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

En comparación con diciembre de 2025, las tasas de vacancia de locales en las distintas áreas de la ciudad se mantuvieron prácticamente sin cambios (Gráfico 3). En relación con junio de 2025, se observa una suba en la tasa de vacancia en Av. Fuerza Aérea y una reducción de 0,5 puntos porcentuales en el centro de la ciudad. Como resultado, la tasa de vacancia agregada para la localidad registró una disminución interanual de 0,2 puntos porcentuales.



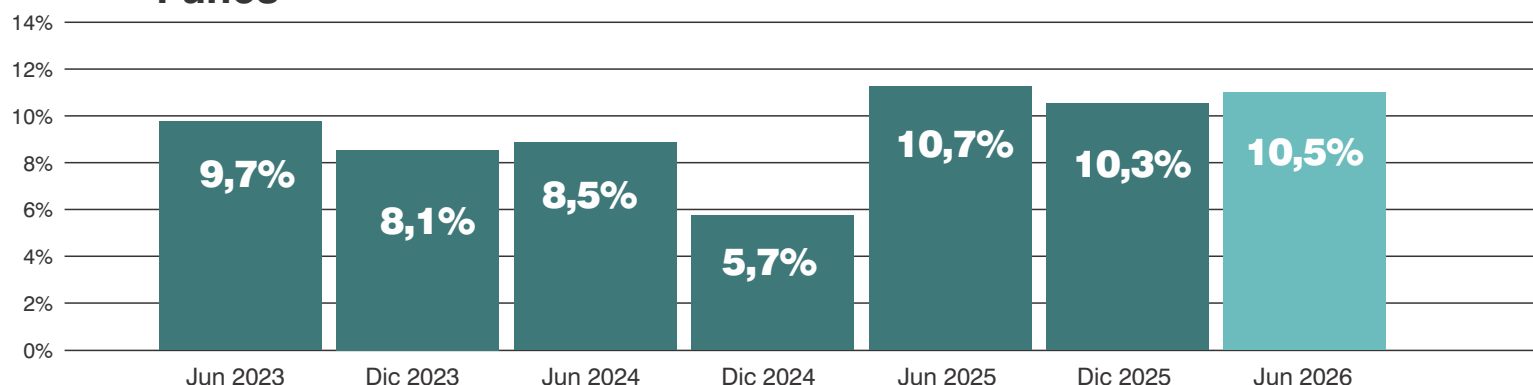
XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

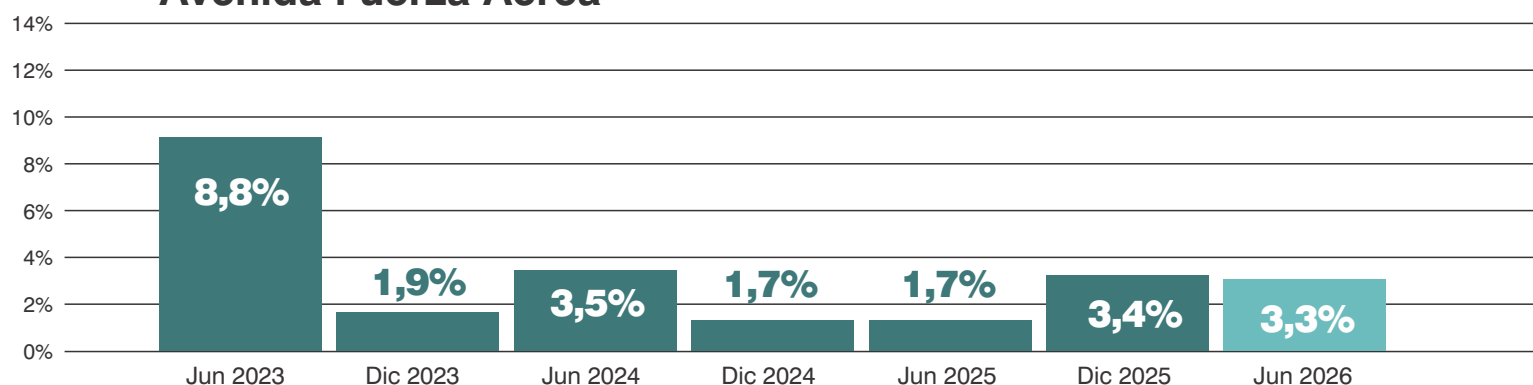
GRÁFICO 3

Tasa de vacancia en Funes, por áreas.
Junio 2023 a Junio 2026. En %

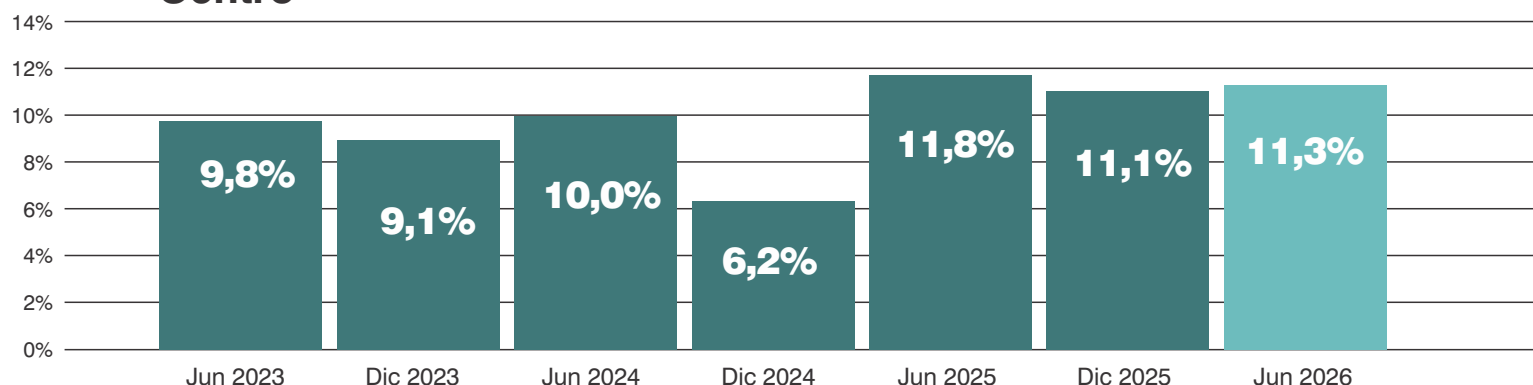
Funes



Avenida Fuerza Aérea



Centro



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

Áreas relevadas: Centro: conformada por las calles Santa Fe entre Tucumán y Elorza; San José entre Tucumán y Elorza; Ruta 9 entre Tucumán y Elorza; H. Yrigoyen entre Santa Fe y Ruta 9 y Elorza entre Av. Santa Fe y Ruta 9.
Av. Fuerza Aérea: Av. Fuerza Aérea entre H. Yrigoyen y Galindo.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

ROLDÁN

En la ciudad de Roldán, se relevaron un total de 270 locales comerciales en junio de 2026, de los cuales el 86,7% están ocupados mientras que el 13,3% restante se encuentran vacíos. De este modo, registra una tasa de vacancia 0,7 puntos porcentuales por encima del promedio de las localidades (Cuadro 4). La tasa de vacancia muestra importantes disparidades entre las distintas áreas de la ciudad: 23,7% en Ruta 9, 14,8% en el centro de la ciudad y 4,3% en Tierra de Sueños 2 (TS2).

CUADRO 4 Distribución de los locales comerciales en Roldán, según estado de ocupación. Junio 2026.

ÁREAS	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Centro	138	24	162
	85,2%	14,8%	100%
Ruta 9	29	9	39
	76,3%	23,7%	100%
Tierra de Sueños II	67	3	70
	95,7%	4,3%	100%
Toal Ciudad	234	36	270
	86,7%	13,3%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

La tasa de vacancia promedio en Roldán registró un descenso de 2,2 puntos porcentuales en relación con diciembre de 2025 y de 5,2 p.p. con respecto a junio de 2025 (Gráfico 4). En el análisis por áreas, los locales sobre la Ruta 9 son los que registran una suba en la vacancia, mientras que el resto de las zonas relevadas se observan caídas, en especial, en Tierra de Sueños II donde la misma pasa de 11,4% a 4,3% en los últimos seis meses.

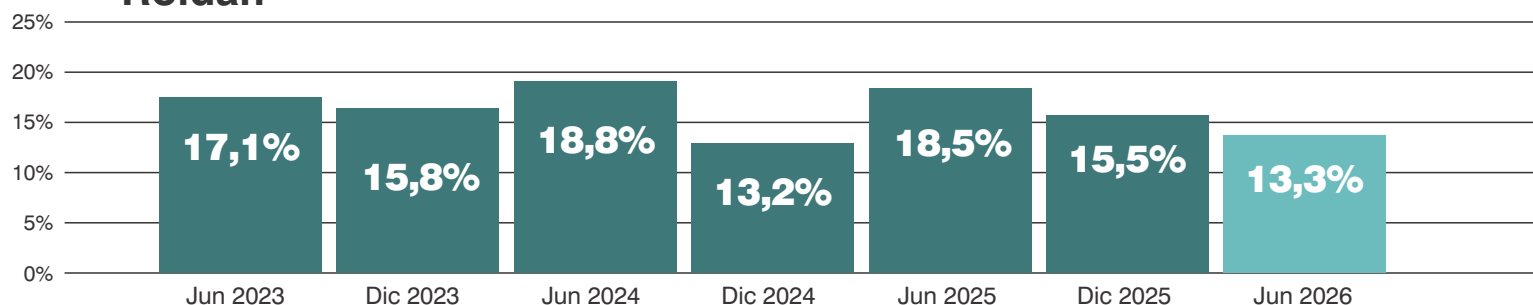
XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

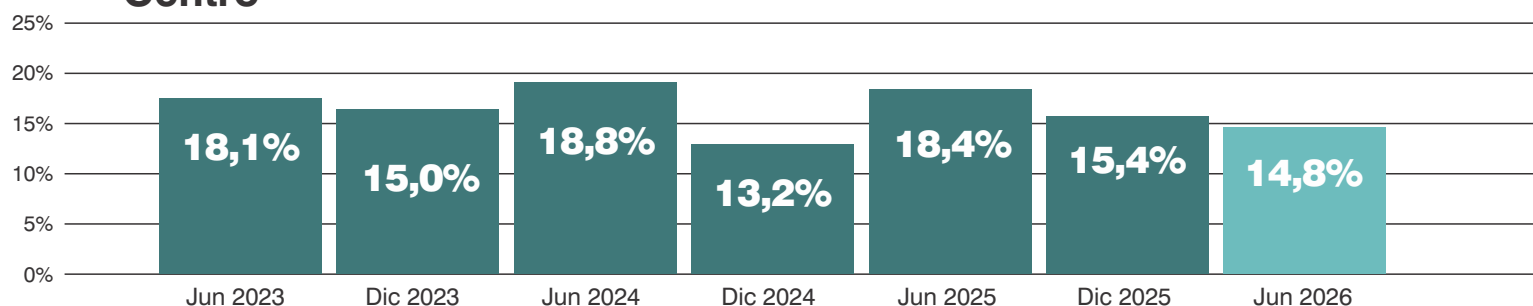
GRÁFICO 4

Tasa de vacancia en Roldán, por áreas.
Junio 2023 a junio 2026. En %

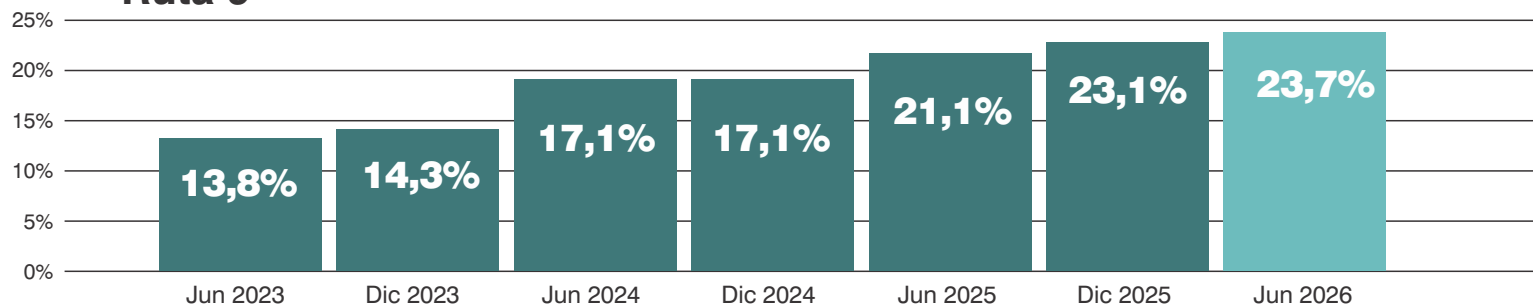
Roldán



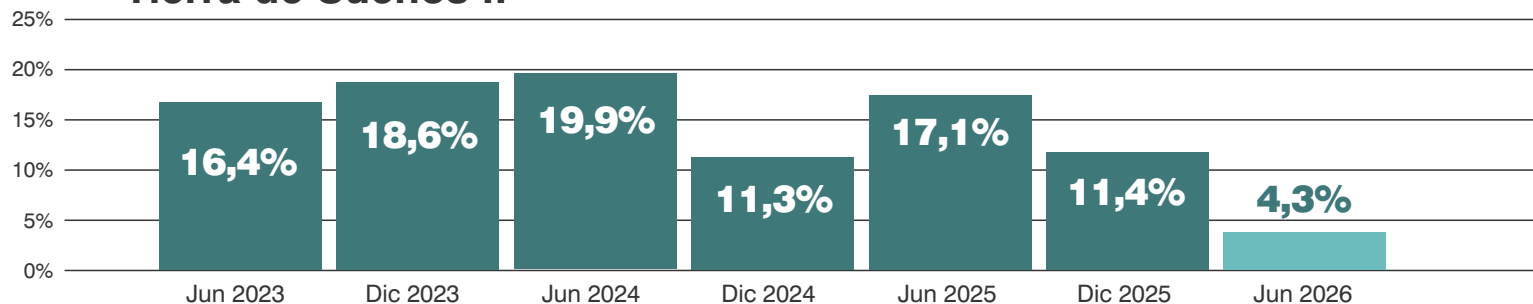
Centro



Ruta 9



Tierra de Sueños II



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

Áreas relevadas: 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.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

ROSARIO

El relevamiento en la ciudad de Rosario abarcó un total de 9.618 locales comerciales, arrojando una tasa de vacancia del 12,5% siendo prácticamente igual al promedio de todas delegaciones (Cuadro 5). 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 (13,4%), mientras que en los Centros Comerciales a Cielo Abierto y en los Shoppings son menores (10,9% y 6,4%, respectivamente).

CUADRO 5

Distribución de los locales comerciales en Rosario, según estado de ocupación. Junio 2026.

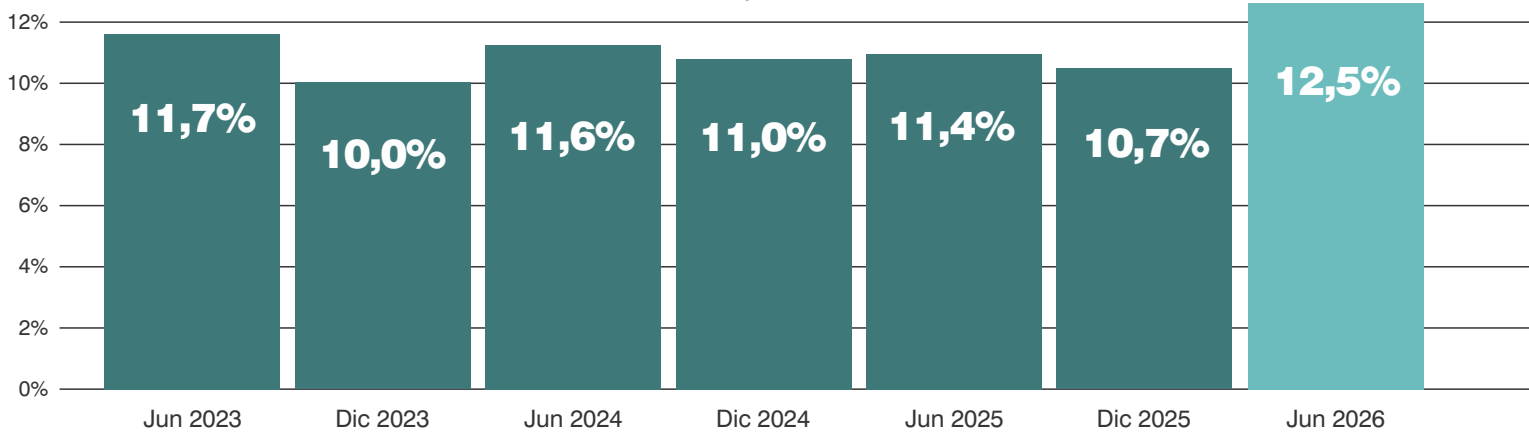
LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Rosario	8.412	1.206	9.618
	87,5%	12,5%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

En cuanto a su evolución, se registra una suba de 1,8 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2025 y de 1,1 p.p. en relación con igual período de 2025 (Gráfico 5).

GRÁFICO 5

Tasa de vacancia en Rosario.
Junio 2023 a junio 2026. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

Área relevada: el barrio territorial alcanzó al centro de la ciudad, definido como el área comprendida por las calles Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el río Paraná, siete Centros Comerciales a cielo abierto y seis Shoppings comerciales.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

SAN LORENZO

En junio de 2026, se relevaron un total de 574 locales comerciales en la ciudad de San Lorenzo. De éstos, el 86,4% se encuentran con actividad mientras que el 13,6% están vacíos. Se observa así una tasa de desocupación superior en 1 p.p. al promedio de las delegaciones (Cuadro 6).

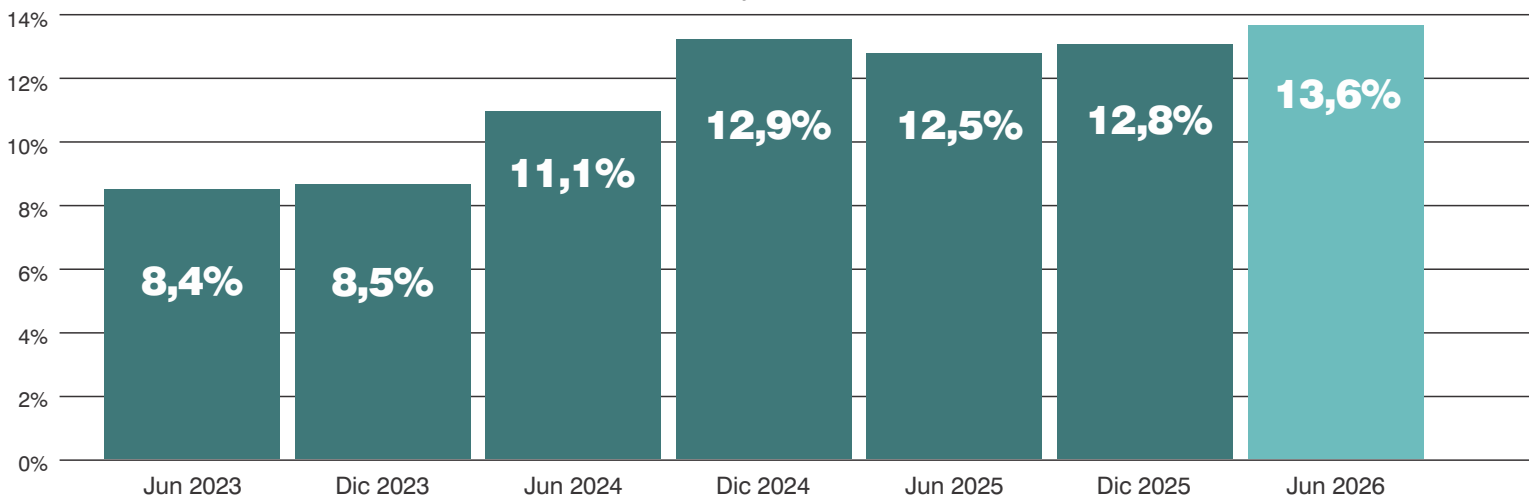
CUADRO 6 Distribución de los locales comerciales en San Lorenzo, según estado de ocupación. Junio 2026.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
San Lorenzo	496	78	574
	86,4%	13,6%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

Si consideramos la evolución de la tasa de vacancia, en junio de 2026 se registró el valor más alto desde junio de 2023. De hecho, ésta subió en 0,8 puntos porcentuales respecto de diciembre de 2025 y de 1,1 p.p. en términos interanuales (Gráfico 6).

GRÁFICO 6 Tasa de vacancia en San Lorenzo. Junio 2023 a junio 2026. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

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.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

VENADO TUERTO

En la ciudad de Venado Tuerto, se relevaron un total de 660 locales comerciales en junio de 2026, de los cuales el 85,9% se encuentran ocupados mientras que el 14,1% restante están vacíos (Cuadro 7). De este modo, la tasa de vacancia en la localidad se encuentra 1,5 puntos porcentuales por encima de la media de las delegaciones.

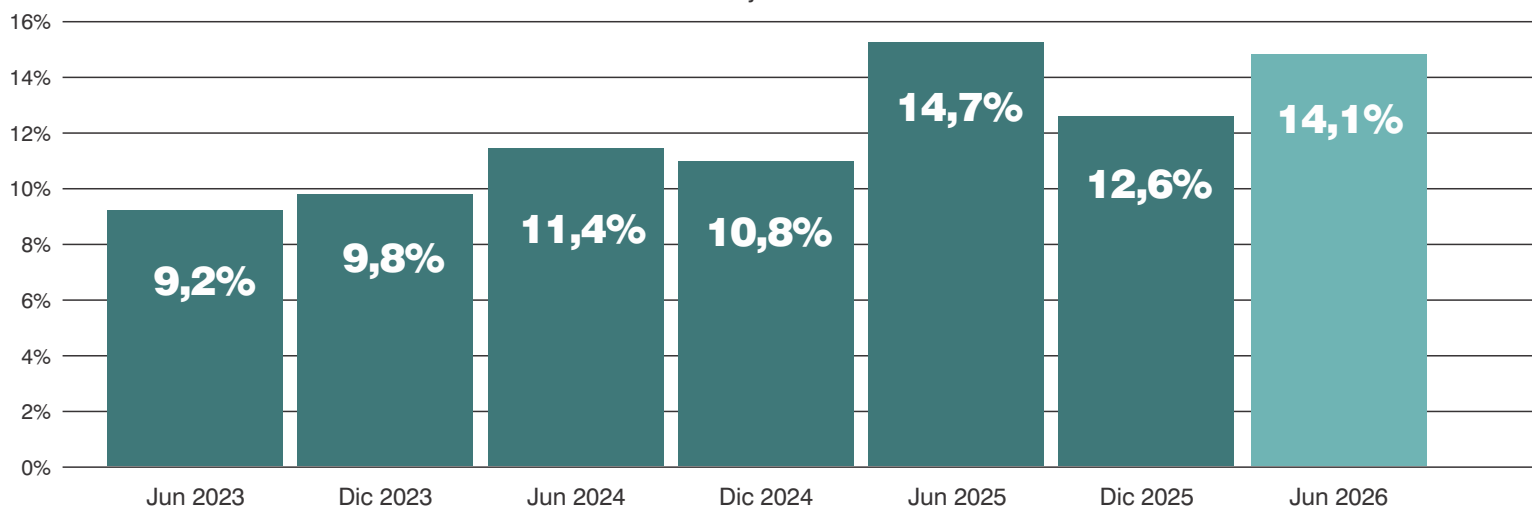
CUADRO 7 Distribución de los locales comerciales en Venado Tuerto, según estado de ocupación. Junio 2026.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Venado Tuerto	567	93	660
	85,9%	14,1%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIIE-UNR / Junio 2026.

La tasa de vacancia registrada en junio de 2026 se encuentra 1,5 puntos porcentuales por encima de la observada en diciembre de 2025. Aunque se encuentra en 0,6 p.p. de la mayor tasa registrada, correspondiente a junio de 2025.

GRÁFICO 7 Tasa de vacancia en Venado Tuerto. Junio 2023 a junio 2026. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

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.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

VILLA CONSTITUCIÓN

En la localidad de Villa Constitución el relevamiento abarcó un total de 367 locales comerciales en junio de 2026, de los cuales el 83,1% están ocupados, mientras que el 16,9% restante, vacíos (Cuadro 8). La tasa de vacancia se encuentra 4,3 puntos porcentuales por encima de la media de las localidades relevadas.

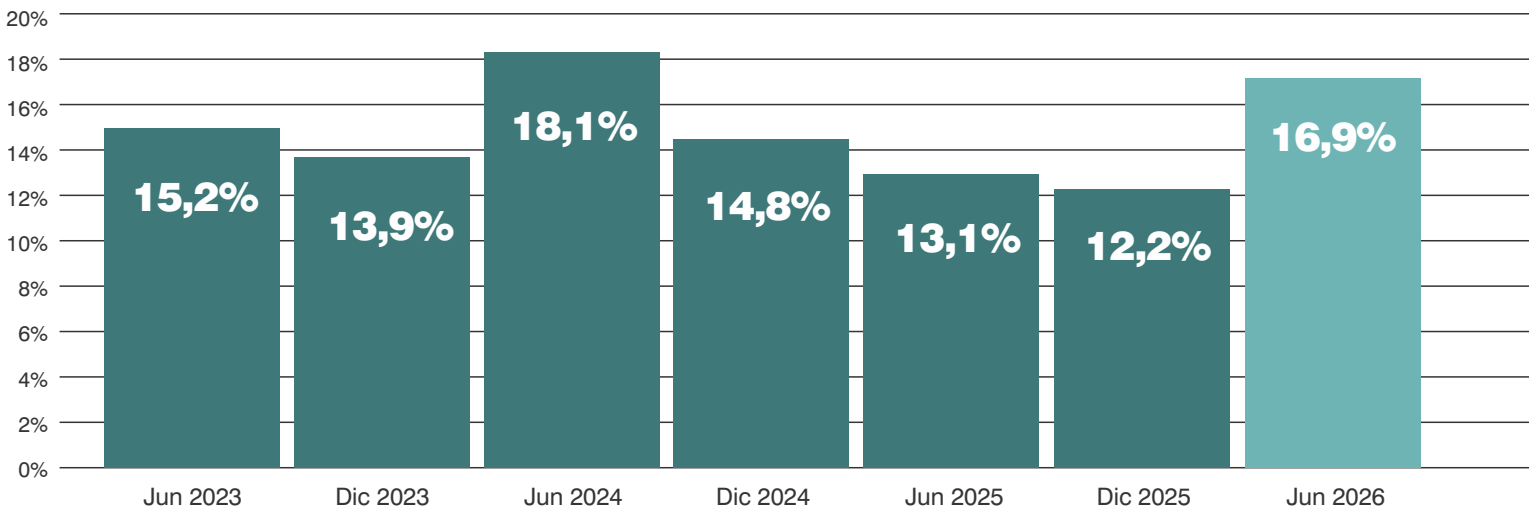
CUADRO 8 Distribución de los locales comerciales en Villa Constitución, según estado de ocupación. Junio 2026.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Villa Constitución	305	62	367
	83,1%	16,9%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

Al comparar con los relevamientos anteriores, se observa que la proporción de locales vacíos presenta una suba respecto de diciembre de 2025, revirtiendo la tendencia negativa observada a partir de junio de 2024 (Gráfico 8). En particular, la tasa de vacancia registró una suba de 4,7 p.p. con respecto a diciembre de 2025 y de 3,8 p.p. en relación con junio de 2025.

GRÁFICO 8 Tasa de vacancia en Villa Constitución. Junio 2023 a junio 2026. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio 2023 a junio 2026.

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.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

CONSIDERACIONES FINALES

En las ocho localidades relevadas se registraron un total de 12.681 locales comerciales con vidrieras al exterior en las zonas delimitadas, de los cuales 11.086 presentan actividad (87,4%) y 1.595 (12,6%) se encuentran vacíos en junio de 2026 (Cuadro 9).

CUADRO 9 Distribución de los locales comerciales, según localidad y estado de ocupación. Junio 2026.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Cañada de Gómez	190	21	211
	90,0%	10,0%	100%
Casilda	370	39	409
	90,5%	9,5%	100%
Funes	512	60	572
	89,5%	10,5%	100%
Roldán	234	36	270
	86,7%	13,3%	100%
Rosario	8.412	1.206	9.618
	87,5%	12,5%	100%
San Lorenzo	496	78	574
	86,4%	13,6%	100%
Venado Tuerto	567	93	660
	85,9%	14,1%	100%
Villa Constitución	305	62	367
	83,1%	16,9%	100%
2da Circunscripción	11.086	1.595	12.681
	87,4%	12,6%	100%

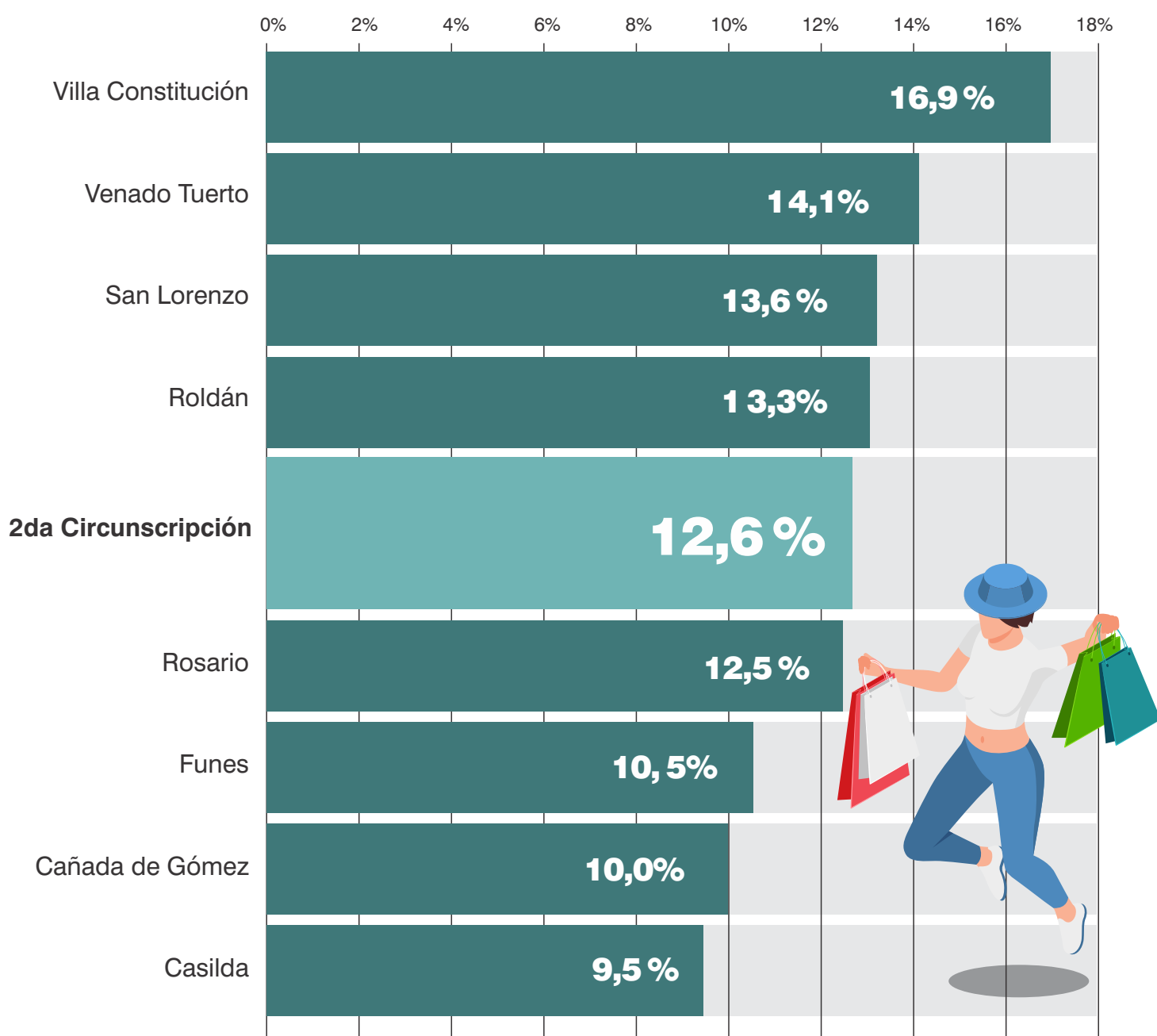
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2026.

XII RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • DELEGACIONES • JUNIO 2026

Como se observa, la situación no es homogénea entre las localidades (Gráfico 9). Casilda presenta la menor proporción de locales vacíos (9,5%), le sigue Cañada de Gómez con el 10% y Funes con el 10,5% de tasa de vacancia. Rosario exhibe una proporción de locales vacíos muy similar a la media del total de delegaciones. Por su parte, Roldán, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución registran tasas de vacancia superior al promedio de la región.

GRÁFICO 9 Proporción de locales vacíos por localidad.
Junio 2026. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio 2026.