

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Agustín AMERISO

C.I. María Luz ERMACORA

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Javier PEGORARO

C.I. Andrea RINESI

C.I. Santiago SABOLO

C.I. Marcos GARCÍA NOVAIRA

C.I. Hernán LOGIUCICE

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

X Relevamiento de Locales Comerciales: Tasa de ocupación y vacancia,

Instituto de Investigaciones
Económicas, Fac. de Ciencias
Económicas y Estadística, UNR.
Junio 2025.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS COORDINACIÓN GENERAL

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. Paula J. BÁSCOLO

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
1 METODOLOGÍA	4
2 PRINCIPALES RESULTADOS	7
2.1 TOTAL CIUDAD	7
2.2 ÁREA CENTRAL	9
2.3 OCUPACIÓN Y VACANCIA EN CORREDORES SELECCIONADOS	14
2.4 CENTROS COMERCIALES DE LA CIUDAD	18
2.5 SHOPPINGS DE LA CIUDAD	24
2.6 CONSIDERACIONES FINALES	30
ANEXO Clasificación de actividades	31

JEFE DE CAMPO

Lic. Pablo Zaballa

TRABAJO DE CAMPO

Ignacio BERTOSSI
Emanuel BOCCO

Francisco CORONATO
Camila DAMIANI
Julieta DOMINGUEZ
Caterina MANAVELLA

Mateo PASAGLIA
Pablo J. PIGLIACAMPO
Demian SLONGHO
Donato TRAVAGLINI



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

INTRODUCCIÓN

El presente informe expone los resultados obtenidos del barrido territorial realizado en la ciudad de Rosario con el propósito de estimar la tasa de ocupación y vacancia de los locales comerciales existentes a junio de 2025. También se registraron las actividades que tienen lugar en los locales ocupados.

Se trata del décimo Relevamiento llevado a cabo de manera conjunta por el Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística (FCEyE) de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) y el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR). Desde la primera edición, realizada en diciembre de 2020, el estudio se ha desarrollado de forma ininterrumpida con una periodicidad semestral.

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 Paraná, siete Centros Comerciales a cielo abierto y seis Shoppings comerciales. El total del operativo de campo abarcó unas 290 manzanas, seis shoppings comerciales y, aproximadamente, unas 80 cuadras adicionales.

El relevamiento se llevó a cabo entre los días 10 y 14 de junio de 2025, por lo tanto, los resultados analizados en este informe se corresponden con dicho período. El operativo de campo, procesamiento de datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE).

La tasa de vacancia (proporción de locales vacíos) en la ciudad de Rosario asciende a 11,4% en junio de 2025, registrando una suba de 0,4 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2024. El Área Central de la ciudad registró una caída en la tasa de ocupación, explicada por un mayor número de locales desocupados en el Microcentro y en el Resto del Área Central. Los Centros Comerciales a cielo abierto también aumentaron su tasa de vacancia con las excepciones de Fisherton y Tiro Suizo. En el caso de los Shoppings, todos mostraron mayores niveles de ocupación de los locales respecto de diciembre de 2024.

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. Finalmente, se presentan consideraciones finales.

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

1 METODOLOGÍA

Se efectuó el barrido territorial con el objetivo de relevar la cantidad de locales comerciales ocupados y vacíos (es decir, desocupados). Para ello, se consideraron únicamente aquellos locales que cuentan con vidriera al exterior. En el caso de las galerías comerciales, se incluyeron los locales e islas ubicados en la planta baja. En los shoppings, en cambio, se relevaron locales e islas en todos sus niveles.

El equipo encargado del trabajo de campo fue capacitado por investigadores del IIE en relación con la modalidad del barrido territorial, el uso de las planillas de relevamiento y otros aspectos. Con el objetivo de asegurar la homogeneidad de la información, el operativo de campo se realizó entre el 10 y 14 de junio de 2025, de martes a sábado en horario comercial. Por lo tanto, los resultados presentados en este informe corresponden a ese período específico.

Adicionalmente, se procedió a clasificar los locales comerciales ocupados según la actividad que presentan en los siguientes grandes rubros: 1. Alimento, 2. Cuidado personal y belleza, 3. Indumentaria y productos textiles, 4. Artículos para el hogar, 5. Librería, Juguetería y Afines, 6. Bares, etc., 7. Servicios profesiones y 8. Otros. En el anexo se detallan con mayor precisión los criterios de inclusión de cada categoría.

Respecto de la cobertura geográfica, el relevamiento comprendió tres zonas: el Área Central de la ciudad de Rosario, siete Centros Comerciales y seis Shoppings (Cuadro 1 y Mapa 1). La primera zona está delimitada por Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río Paraná. Esta Área Central a su vez, fue dividida 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 cada una de 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.

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

CUADRO 1 Referencia de zonas o áreas.

DENOMINACIÓN	ÁREA QUE ABARCA
Área Central	Comprende el área conformada por las intersecciones de Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el Río. Se incluye el Microcentro, Galerías y Resto Área Central.
Microcentro	Comprende el área conformada por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza.
Resto Área Central	Comprende el Centro de la ciudad excluyendo el Microcentro y Galerías.
Galerías	Comprende a todas las Galerías comerciales del Centro que se listan en el cuadro 2.
Centros Comerciales	Se corresponden con los siete (7) centros comerciales que se listan en el cuadro 3.
Shoppings	Comprende a seis shoppings: Alto Rosario, Fisherton Plaza, Paso del Bosque, Portal Rosario, Shopping del Siglo y La Favorita.

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

CUADRO 2 Listado de Galerías relevados en el barrio territorial.

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

Notas: 1) Si bien se relevan todas las galerías existentes en cada una de las zonas que abarca el operativo, las arriba detalladas se analizan separadamente mientras que el resto son contadas en su área o zona correspondiente. 2) En el relevamiento actual se excluyó la galería "Paseo del Patio" (Sarmiento 778) dado que se encuentra cerrada. Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2025

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

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

CENTRO COMERCIAL	COMPRENDE LA CALLE	DESDE	HASTA
CC Fisherton	Eva Perón	Wilde	Rodó
CC Mendoza Oeste	Mendoza	Av. Pcias. Unidas	Pedro L. Funes
CC Echesortu	Mendoza	Bv. Avellaneda	Av. Francia
CC Tiro Suizo	San Martín	Arijón	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

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

MAPA 1 Áreas relevadas

- 1 Mendoza 2200-3000
- 2 CC Echesortu
- 3 Córdoba 2200-3000
- 4 CC Cafferata
- 5 CC Alberdi
- 6 CC Empalme Graneros
- 7 CC Fisherton
- 8 CC Mendoza Oeste
- 9 CC Tiro Suizo
- 10 Microcentro
- 11 Galerías
- 12 Resto área central
- 13 Área central
- 14 Alto Rosario Shopping
- 15 Portal Rosario Shopping
- 16 Paseo del Bosque Shopping
- 17 Shopping del Siglo
- 18 Fisherton Plaza
- 19 La Favorita



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 / Junio 2025

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

2 PRINCIPALES RESULTADOS

2.1 TOTAL CIUDAD

En junio de 2025, se relevaron un total de 9.726 locales comerciales en Rosario de los cuales el 76,8% se localizan en el Área Central de la ciudad, el 16,7% en los Centros Comerciales a Cielo Abierto y el 6,5% restante en los Shoppings.

El 88,6% de los locales comerciales relevados en junio de 2025 se encuentran ocupados, mientras que la proporción restante, 11,4%, se encuentran vacíos (Cuadro 4). La situación difiere entre las distintas zonas relevadas, mientras que la tasa de vacancia en el Área Central de la ciudad se encuentra por encima del total, alcanzando al 12,5% de los locales, en los Shoppings y Centros Comerciales a Cielo Abierto se ubica por debajo del promedio, con guarismos del 5,1% y 8,9%, respectivamente.

CUADRO 4 Distribución de los locales comerciales según grandes áreas y estado de ocupación. Junio 2025.

GRANDES ÁREAS	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Área Central	6.537	932	7.469
	87,5%	12,5%	100%
Centros Comerciales	1.482	145	1.627
	91,1%	8,9%	100%
Shoppings	598	32	630
	94,9%	5,1%	100%
Total General	8.617	1.109	9.726
	88,6%	11,4%	100%

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

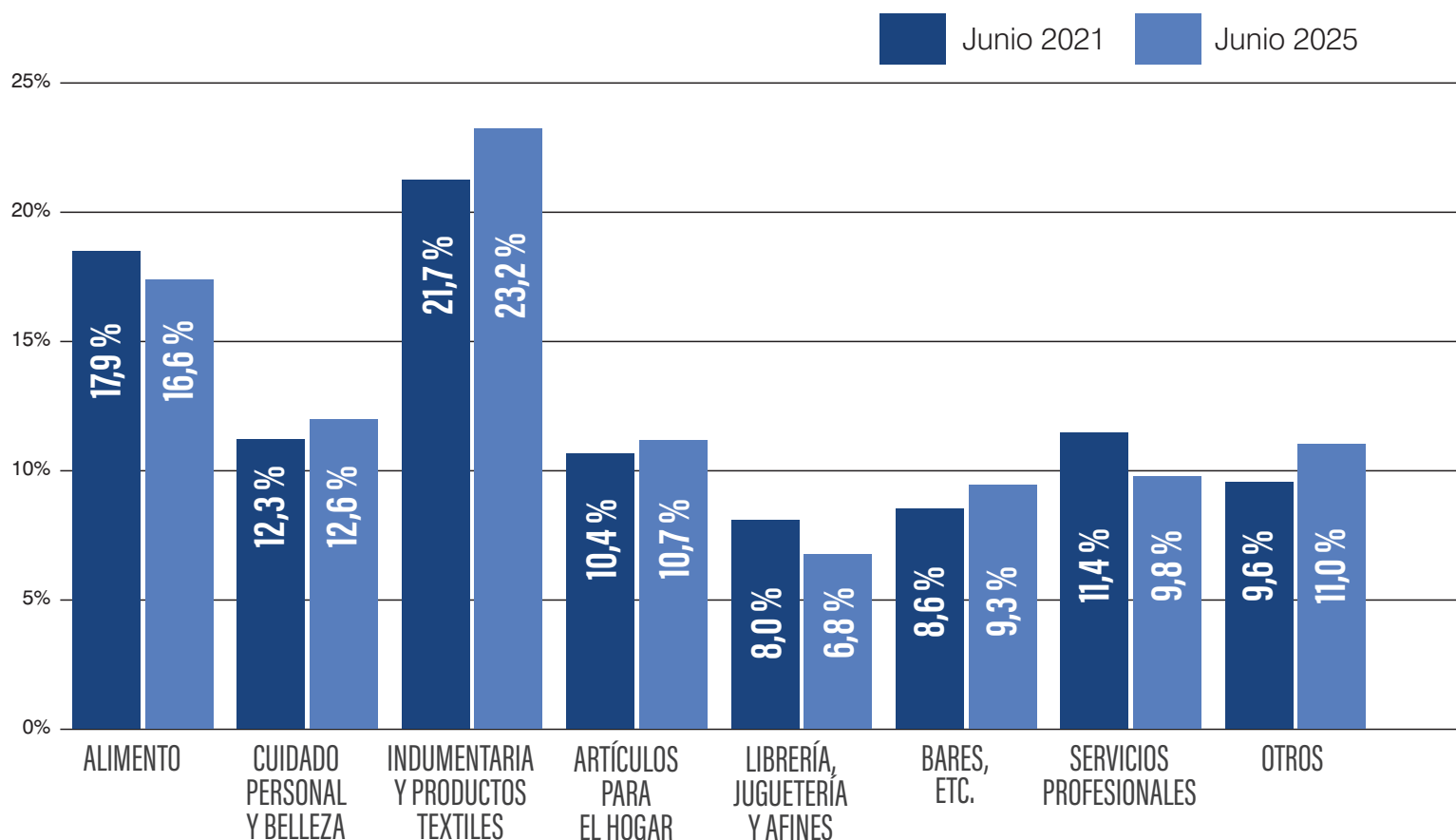
En cuanto a la distribución según actividad, el 23,2% de los locales relevados se dedican a la comercialización de Indumentaria y productos textiles, siendo un guarismo que se encuentra 1,5 puntos porcentuales por encima del registro de junio de 2021 (Gráfico 1). Le sigue con el 16,6% los locales destinados a la venta de Alimentos y bebidas, siendo un peso menor al observado hace 4 años atrás. Seguidamente, con el 12,6% de los locales están aquellos destinados al Cuidado personal y belleza, cuyo peso no presenta diferencias significativas con lo hallado en junio de 2021.

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 1

Distribución de los locales ocupados según actividad. Total ciudad de Rosario.
Junio de 2021 y 2025. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2021 y junio 2025



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

2.2 ÁREA CENTRAL

En el Área Central de la ciudad de Rosario, se relevaron un total de 7.469 locales comerciales, de los cuales el 28,5% se encuentran en el Microcentro, el 9,6% en las Galerías y el 61,9% restante en el Resto del Área Central.

El 87,5% de los locales comerciales del Área Central se encuentran ocupados mientras que el 12,5% restante están desocupados. En el Microcentro, la tasa de vacancia se encuentra por encima del promedio del área, 14,8%, mientras que en las Galerías y en Resto del área central, las proporciones están por debajo, alcanzando el 9,2% y 11,9%, respectivamente (Cuadro 5).

CUADRO 5 Distribución de los locales comerciales en el Área Central de la ciudad, según estado de ocupación del local. Junio 2025.

ÁREAS	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Área Central	6.537	932	7.469
	87,5%	12,5%	100%
Galerías	654	66	720
	90,8%	9,2%	100%
Microcentro	1.810	315	2.125
	85,2%	14,8%	100%
Resto Área Central	4.075	551	4.624
	88,1%	11,9%	100%
Total General	8.617	1.109	9.726
	88,6%	11,4%	100%

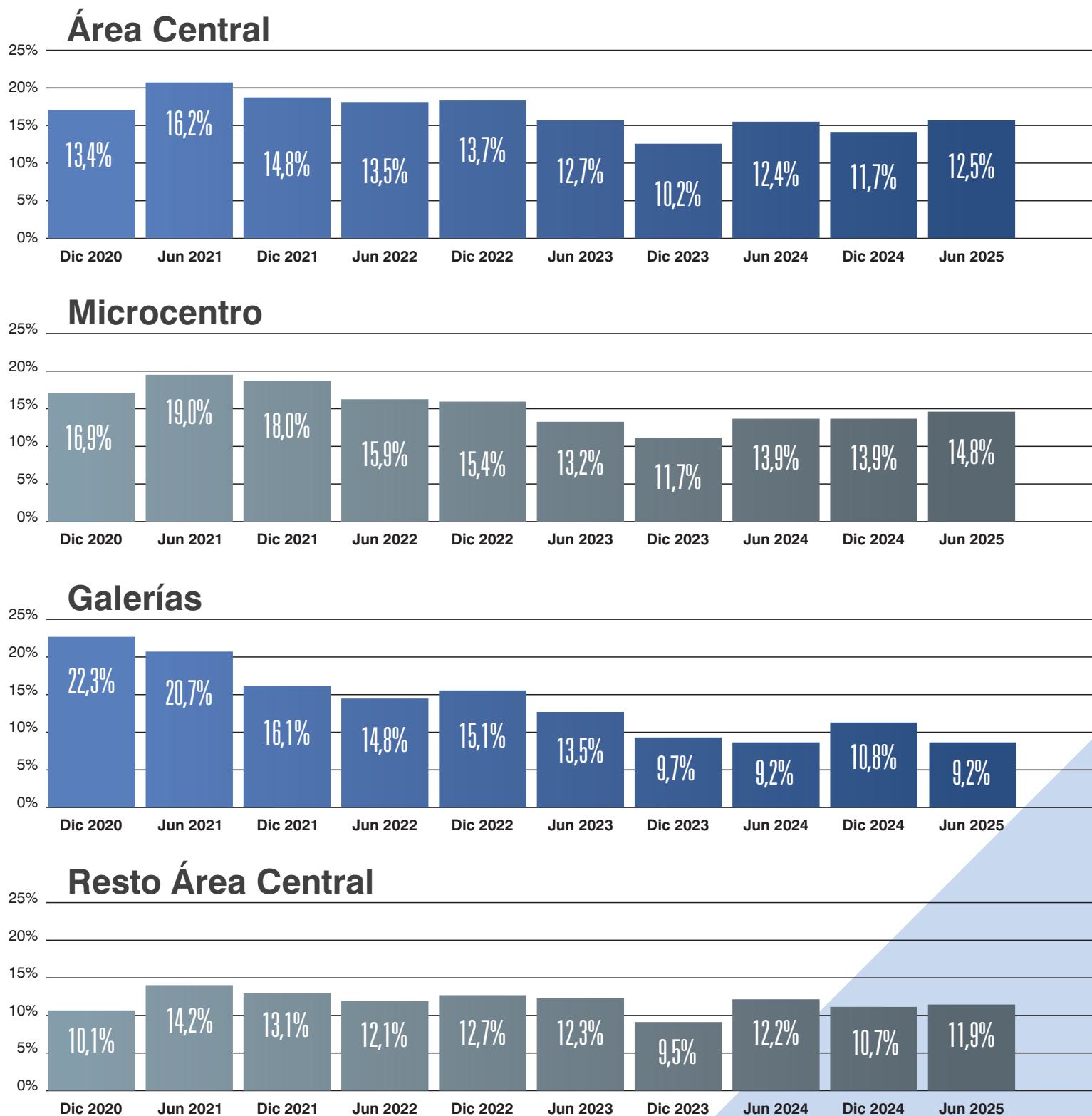
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2025

La tasa de vacancia en el Área Central registró un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2024, ubicándose a niveles de un año atrás (Gráfico 2). Este incremento se explica por el crecimiento de locales vacíos en el Microcentro y en el Resto del área Central, con subas de 0,9 y 1,2 puntos porcentuales, respectivamente. En contraste, la tasa de vacancia en las galerías mostró una disminución de 1,6 puntos porcentuales respecto del relevamiento anterior, retornando así al valor registrado de junio de 2024.

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 2 Tasa de vacancia en el Área Central de la ciudad. Diciembre 2020 a Junio 2025. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Diciembre 2020 a junio 2025

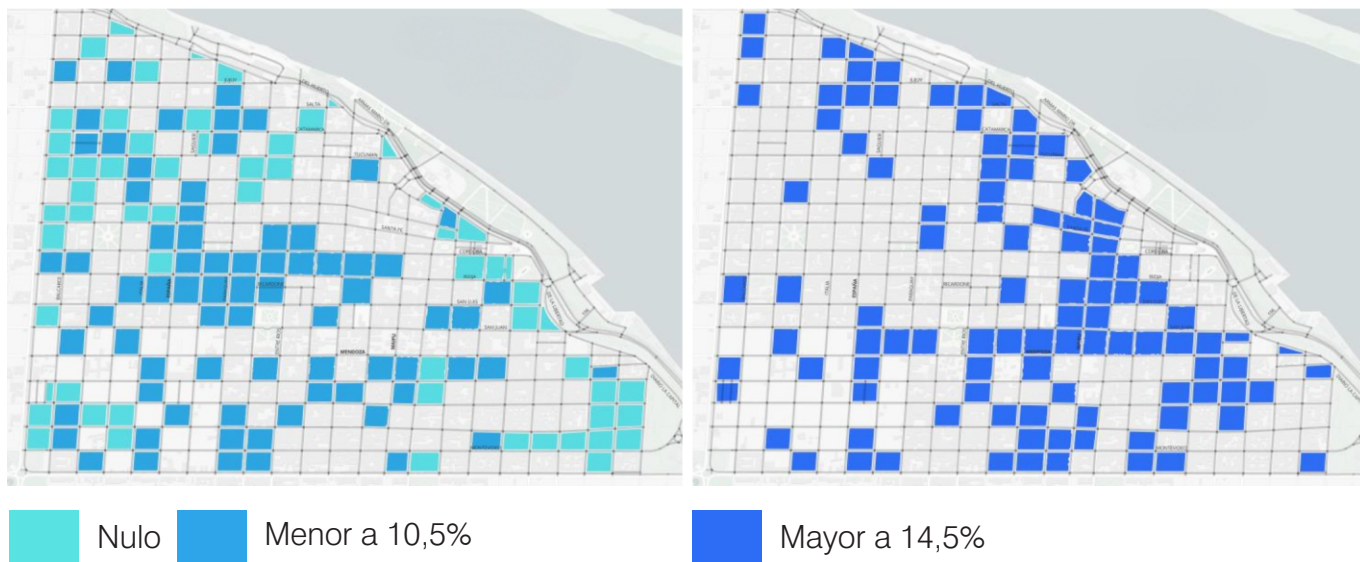
X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

La información recolectada permite analizar la distribución de los locales ocupados y vacíos en las distintas manzanas de la ciudad. El Mapa 2 presenta el Área Central de la ciudad ilustrando por un lado, las manzanas donde la tasa de vacancia es nula o cuya proporción es menor a 10,5% y, por otro lado, aquellas donde el cociente supera al 14,5%. Aquí no se ilustran las manzanas cuya tasa de vacancia están dentro del promedio del área (12,5% +/- 2%). En el mapa se pueden distinguir manzanas con muy altos niveles de ocupación en torno a calle Córdoba, en cercanía a Av. Pellegrini y en el noroeste del Área Central (siendo Salta un límite al norte y Bv. Oroño al oeste).

Por otra parte, las manzanas con tasas de vacancias más elevadas respecto de la media se localizan alrededor de calle Mendoza entre España y Alem. También hay un conjunto de manzanas con niveles bajos de ocupación en torno a calle Maipú a lo largo de todo su trazado por el Área.

MAPA 2 Distribución tasa de vacancia por manzanas. Área central de la ciudad. Junio 2025



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



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

El Mapa 3 hace foco en el Microcentro de la ciudad, ilustrando las manzanas que poseen bajas tasas de vacancia (nulos y menor a 12,8%) así como altas (mayor 16,8%), no mostrándose las que están en torno al promedio (14,8% +/- 2%). Tal como se observa, las manzanas que se encuentran en torno a calle Córdoba son las que muestran mayores tasas de ocupación, mientras que las que poseen tasas de vacancia por encima del promedio se localizan en el límite sureste del Microcentro alrededor de la calle Mendoza y de Maipú.

MAPA 3 Distribución tasa de vacancia por manzanas. Microcentro. Junio 2025



Nulo



Menor o igual a 12,8%



Mayor a 16,8%

Nota: aquí también se consideraron las galerías existentes en dicha área.
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2025.



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

En relación con los locales ocupados según actividad, los tres rubros de mayor relevancia del Área Central coinciden con los del total de la ciudad: Indumentaria y productos textiles, Alimento y Cuidado personal y belleza (cuadro 6). No obstante, la distribución al interior difiere. En las Galerías, el 51,4% de los locales ocupados se dedica a la venta de Indumentaria y productos textiles, lo que marca una fuerte concentración en este rubro.

En el Microcentro, el segundo sector en importancia en términos de cantidad de locales corresponde a los Artículos para el hogar. Por su parte, en el Resto del Área Central, el principal rubro es el de Alimentos y bebidas, que representa aproximadamente un 24% de los locales ocupados. También se destacan en esta última zona los Servicios profesionales, que concentran poco más del 13% de los locales, posicionándose como el tercer rubro en importancia luego de Cuidado personal y belleza.

CUADRO 6 Distribución de los locales ocupados según actividad. Total ciudad de Rosario. Junio de 2025. En %.

SECTOR ACTIVIDAD	ÁREA CENTRAL	GALERÍAS	MICROCENTRO	Resto ÁREA CENTRAL	TOTAL CIUDAD
Alimento	18,4%	2,6%	12,1%	23,7%	16,6%
Cuidado personal y belleza	13,5%	7,3%	10,7%	15,7%	12,6%
Indumentaria y productos textiles	19,8%	51,4%	28,1%	11,1%	23,2%
Artículos para el hogar	10,2%	11,6%	12,9%	8,7%	10,7%
Librería, juguetería y afines	6,7%	12,8%	9,1%	4,6%	6,8%
Bares, etc.	9,3%	1,8%	9,0%	10,7%	9,3%
Servicios profesionales	11,0%	5,5%	8,2%	13,1%	9,8%
Otros	11,2%	6,9%	9,9%	12,5%	11,0%
TOTAL GENERAL	100%	100%	100%	100%	100%

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

2.3 OCUPACIÓN Y VACANCIA EN CORREDORES SELECCIONADOS

En este apartado se analizan algunos corredores de interés ubicados en el Área central de la ciudad. En particular, se consideran las peatonales Córdoba y San Martín, la calle San Luis -entre Moreno y Maipú-, la calle Santa Fe -entre Paraguay y Maipú- y el Paseo del Siglo -calle Córdoba entre Paraguay y Bv. Oroño-. En conjunto, estos corredores concentran, a junio de 2025, un total de 1.395 locales, lo que representa aproximadamente el 19% del total de locales del Área Central.

El corredor con la menor tasa de vacancia es Paseo del Siglo, con un valor de 0,6% (gráfico 3). Esta zona registró un aumento en la ocupación de locales de 2,8 puntos porcentuales respecto de diciembre de 2024. La calle Santa Fe también mostró una mejora en su tasa de ocupación en estos últimos seis meses, aunque continúa presentando la mayor tasa de vacancia de locales entre los corredores analizados: 19,4%. Por su parte, la calle San Luis experimentó un incremento de 1,6 puntos porcentuales en la cantidad de locales desocupados, alcanzando una tasa de vacancia de 6,7%. En cuanto a las Peonales, ambas mantienen niveles similares a los registrados en diciembre de 2024: 10,6% en Peatonal Córdoba y 9,3% en Peatonal San Martín.



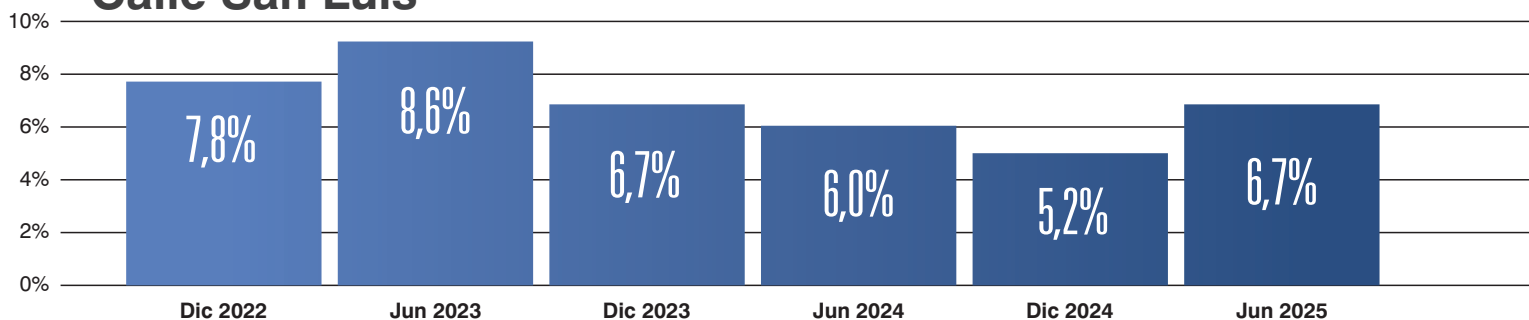
X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

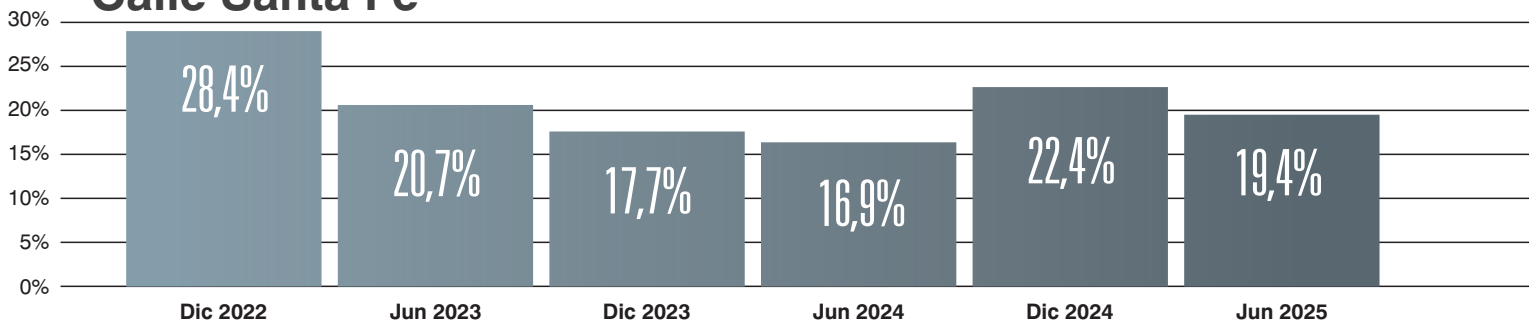
GRÁFICO 3.1

Tasa de vacancia en Corredores seleccionados.
Diciembre 2022 a junio 2025. En %.

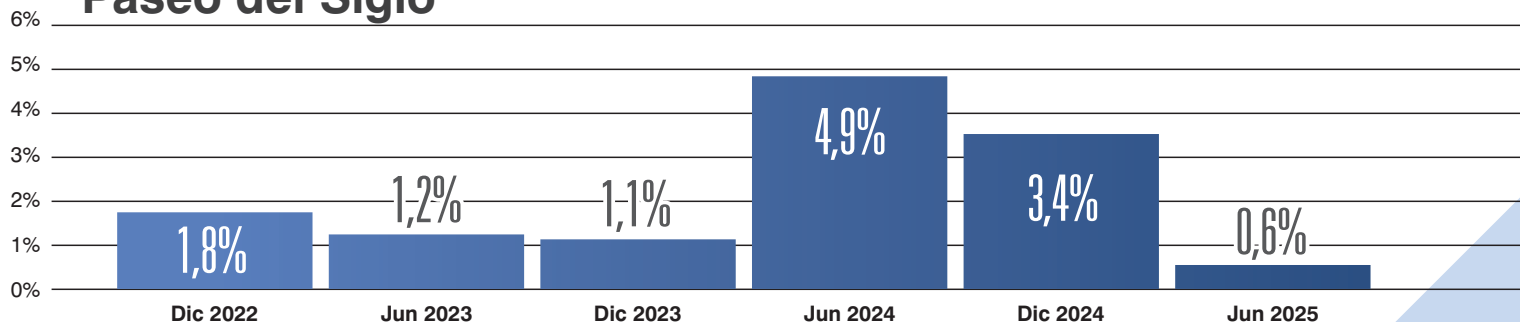
Calle San Luis



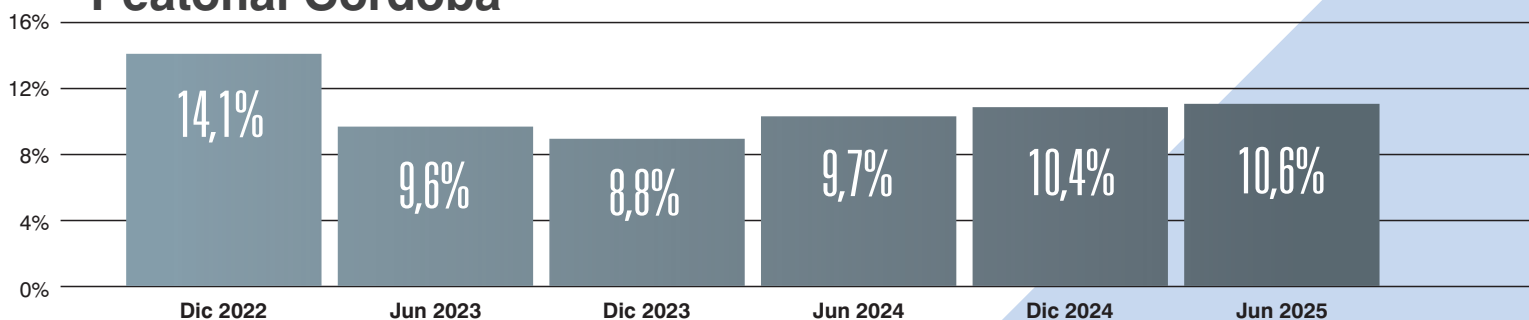
Calle Santa Fe



Paseo del Siglo



Peatonal Córdoba

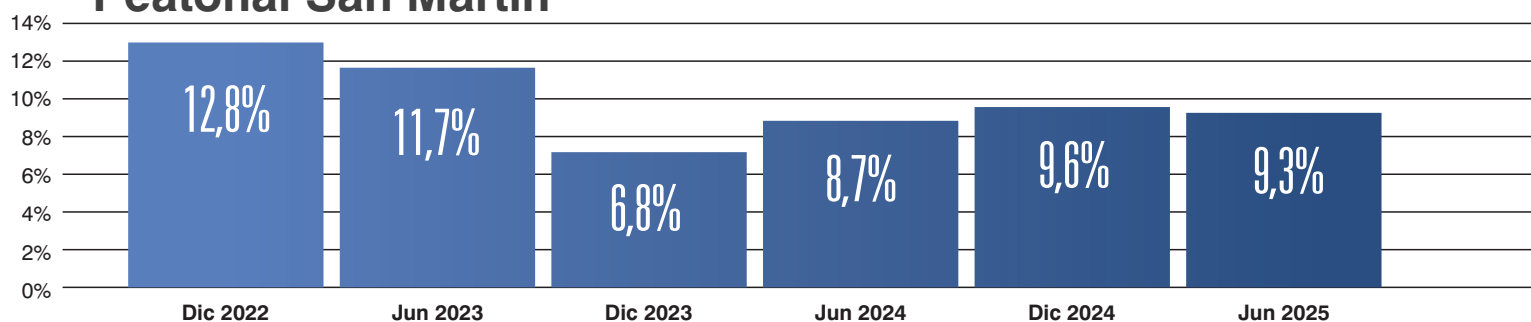


X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 3.2 Tasa de vacancia en Corredores seleccionados. Diciembre 2022 a junio 2025. En %.

Peatonal San Martín



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Diciembre 2020 a junio 2025.

En cuanto a las actividades presentes en estos corredores, la comercialización de Indumentaria y productos textiles posee una elevada participación en la mayoría de ellos, superando incluso el promedio observado a nivel ciudad (Cuadro 7). La mayor concentración de esta actividad se registra en calle San Luis, donde representa más del 60% de los locales ocupados. En la misma arteria, también adquieren relevancia los locales dedicados a venta de productos de Librería, Juguetería y afines. Esta actividad ocupa el tercer lugar en importancia tanto en el Paseo del Siglo como en las dos Peatonales.

En Paseo del Siglo, el segundo rubro más relevante corresponde a Bares y afines, con el 13% de los locales ocupados, mientras que en las peatonales ese lugar lo ocupa la Venta de Artículos para el hogar. Por su parte, la calle Santa Fe presenta una fisonomía diferente: la mayor cantidad de locales se vinculan con los Servicios Profesionales (20,5%), lo cual resulta esperable dado que se trata de una arteria caracterizada por la presencia de entidades bancarias y de seguros. Le siguen en importancia los locales dedicados al estipendio de Alimentos (18,1%) y Bares y afines (13,3%).



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

CUADRO 7

Distribución de los locales ocupados según actividad en corredores seleccionados. Junio de 2025. En %.

SECTOR ACTIVIDAD	Calle SAN LUIS	Calle SANTA FE	Paseo DEL SIGLO	Peatonal CORDOBA	Peatonal SAN MARTIN	TOTAL CIUDAD
Alimento	6,3%	18,1%	5,6%	5,8%	3,6%	16,6%
Cuidado personal y belleza	4,2%	9,6%	9,6%	8,5%	7,2%	12,6%
Indumentaria y productos textiles	60,5%	6,0%	42,9%	40,5%	48,4%	23,2%
Artículos para el hogar	9,3%	10,8%	6,8%	15,6%	13,5%	10,7%
Librería, juguetería y afines	10,2%	9,6%	11,9%	11,6%	12,2%	6,8%
Bares, etc.	4,5%	13,3%	13,0%	3,4%	3,3%	9,3%
Servicios profesionales	1,8%	20,5%	6,8%	8,7%	6,6%	9,8%
Otros	3,0%	12,0%	3,4%	5,8%	5,3%	11,0%
TOTAL GENERAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

2.4 CENTROS COMERCIALES DE LA CIUDAD

Los Centros Comerciales (CC) comprenden calles de la ciudad que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido territorial (ver cuadro 2 con su descripción). En conjunto, concentran aproximadamente el 17% de los locales relevados, con un total de 1.627 unidades. Dentro de este grupo, el Centro Comercial Alberdi representa cerca del 19% de los locales, seguido por los Centros Comerciales Echesortu (17,5%), Tiro Suizo (16,7%) y Empalme Graneros (15%). Los Centros Comerciales Fisherton y Mendoza Oeste aportan, cada uno, alrededor del 11% del total, mientras que el CC Caferata el 9,2% restante.

El 91,1% de los locales en los Centros Comerciales se encuentran ocupados mientras que el 8,9% restante en la condición de vacío (Cuadro 8). De este modo, la tasa de vacancia en los Centros Comerciales es una de las más bajas de Rosario, estando por debajo de la media de la ciudad (11,4%) y del Área Central (12,5%), aunque por encima de los Shoppings (5,1%). Al interior de los Centros Comerciales, se observan ciertas diferencias. Los que presentan mayores tasas de vacancias son Caferata (13,3%) y Fisherton (10,4%). Cabe señalar que el primero incluye al Mercado de Patio, cuya tasa de vacancia es nula. En contraste, el Centro Comercial Tiro Suizo registra la menor tasa de vacancia (4,4%), que junto con Empalme Graneros son los únicos por debajo del promedio del conjunto de los Centros.



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

CUADRO 8

Distribución de los locales comerciales en los Centros Comerciales de la ciudad, según estado de ocupación. Junio de 2025.

ÁREAS	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Centros Comerciales	1.482	145	1.627
	91,1%	8,9%	100%
CC Alberdi	278	30	308
	90,3%	9,7%	100%
CC Cafferata	130	20	150
	86,7%	13,3%	100%
CC Echesortu	257	28	285
	90,2%	9,8%	100%
CC Empalme Graneros	225	19	244
	92,2%	7,8%	100%
CC Fisherton	164	19	183
	89,6%	10,4%	100%
CC Mendoza Oeste	169	17	186
	90,9%	9,1%	100%
CC Tiro Suizo	259	12	271
	95,6%	4,4%	100%
Total General	8.617	1.109	9.726
	88,6%	11,4%	100%

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

La tasa promedio de vacancia en los Centros Comerciales subió en 0,8 puntos porcentuales durante este último semestre, aproximándose a sus niveles históricos. Dicho comportamiento fue observado en 5 de los 7 Centros Comerciales relevados, siendo Fisherton y Tiro Suizo excepciones, dado que mostraron mejoras en los niveles de ocupación en relación con diciembre de 2024 (Gráfico 4). En el primero de ellos, la tasa de vacancia cayó en 5,6 puntos porcentuales, mientras que en el segundo la caída fue de 1,5 puntos. Contrariamente, los que mayores aumentos registraron en la tasa de vacancia fueron los Centros Comerciales de Alberdi (4 puntos porcentuales) y Mendoza Oeste (3,1 puntos porcentuales).

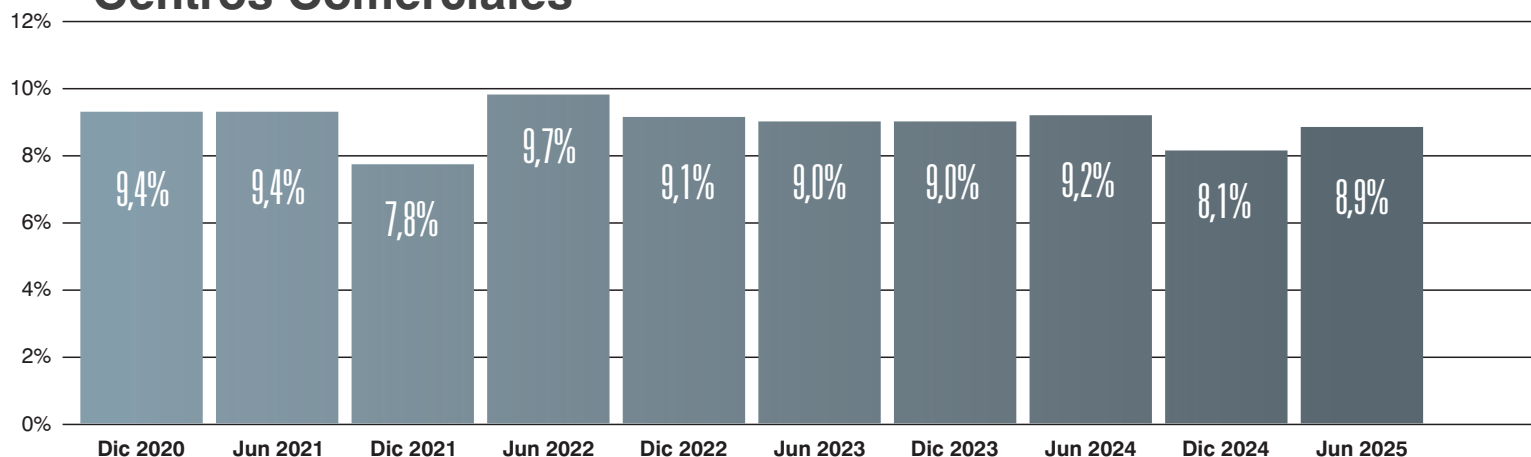
X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

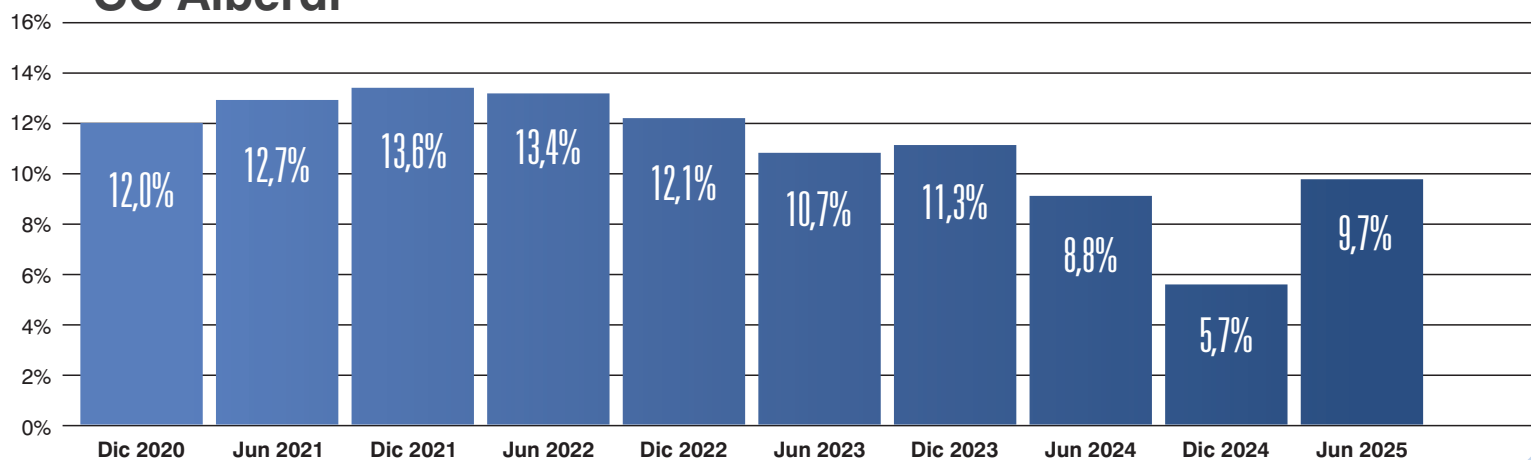
GRÁFICO 4.1

Tasa de vacancia por Centros Comerciales.
Diciembre 2020 a junio 2025. En %.

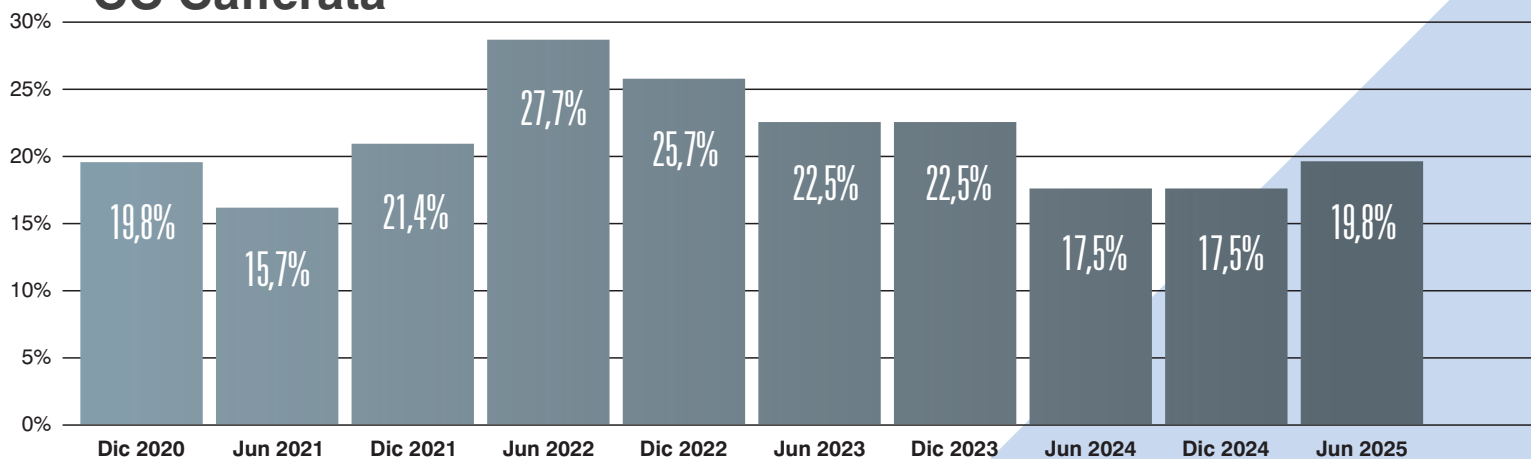
Centros Comerciales



CC Alberdi



CC Cafferata

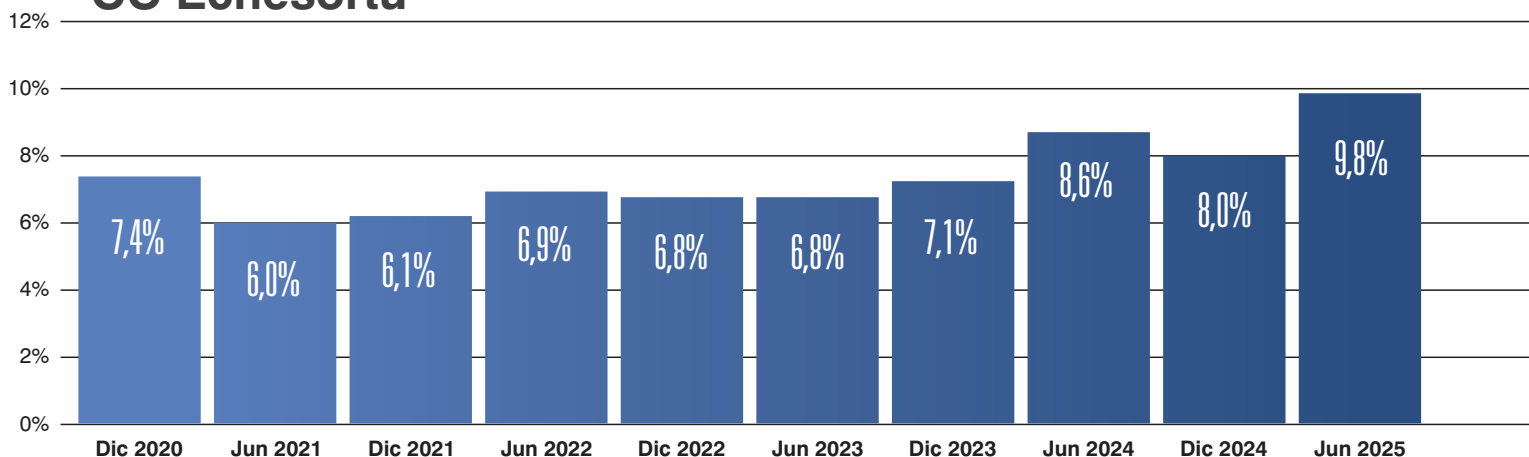


X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

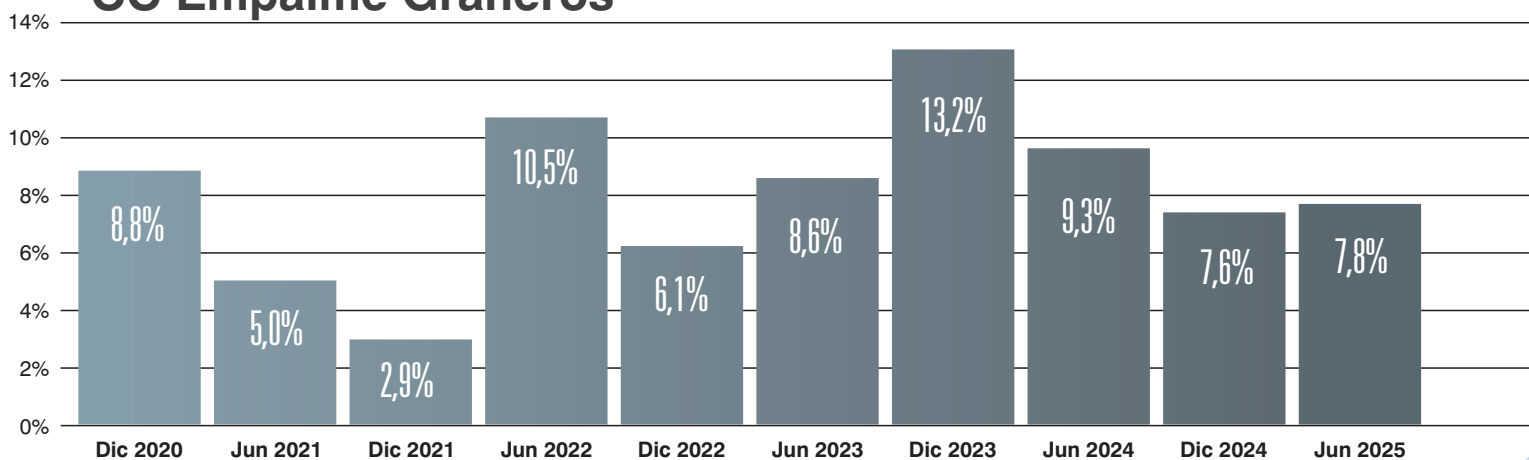
TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 4.2 Tasa de vacancia por Centros Comerciales. Diciembre 2020 a junio 2025. En %.

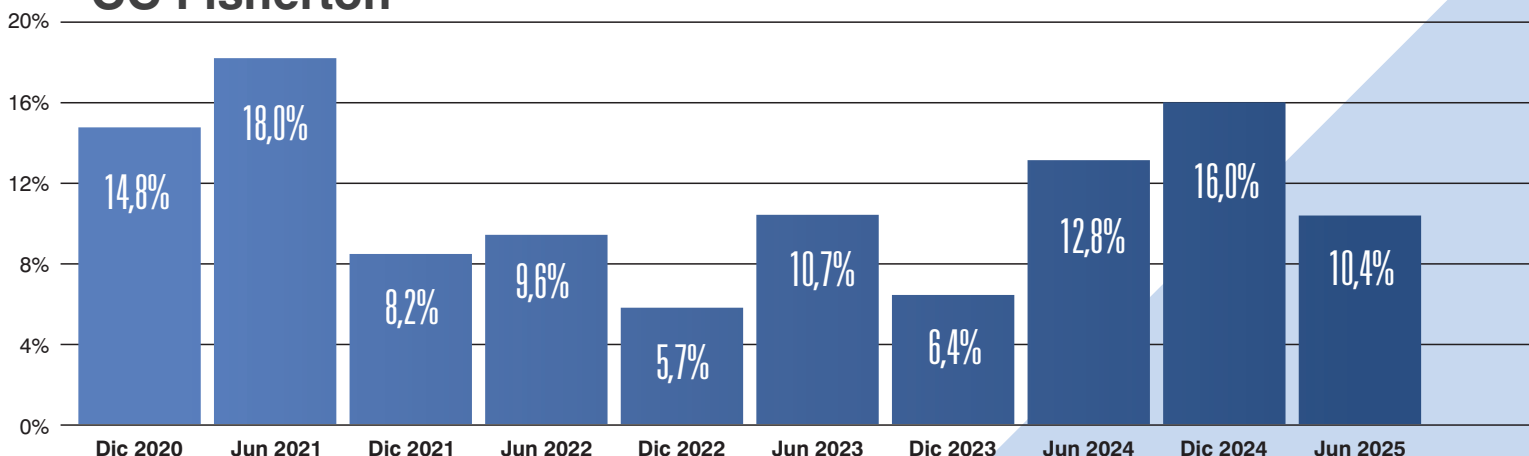
CC Echesortu



CC Empalme Graneros



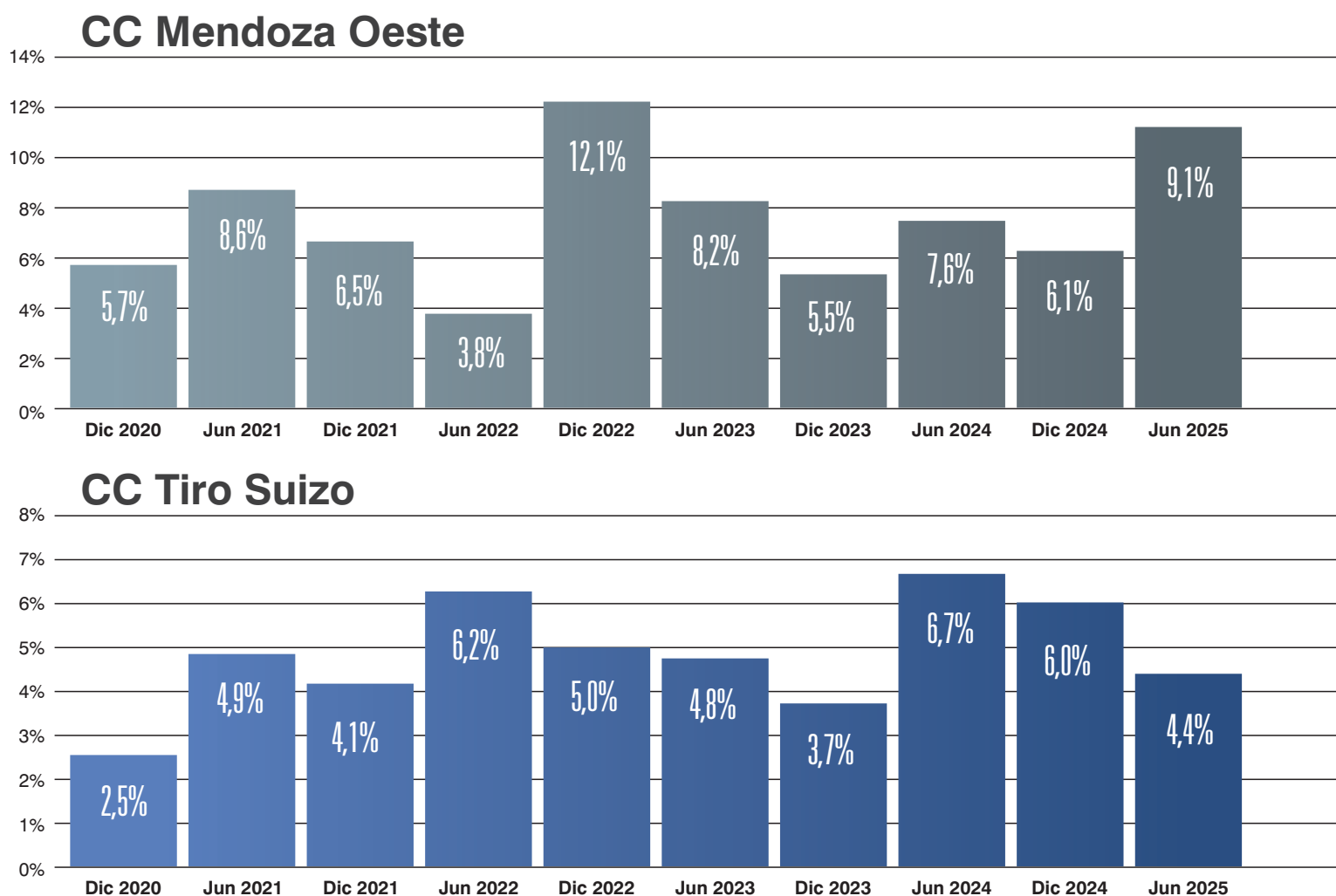
CC Fisherton



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 4.3 Tasa de vacancia por Centros Comerciales.
Diciembre 2020 a junio 2025. En %.



Nota: A fines de realizar la comparación con diciembre de 2020, en el CC Cafferata no se tuvo en cuenta los locales comerciales existentes en el Mercado del Patio. Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Diciembre 2020 a junio 2025.

En cuanto a las actividades predominantes, la venta de Indumentaria y productos textiles constituye, al igual que en la ciudad, la que mayor cantidad de locales concentra (30% de los locales ocupados) (Cuadro 9). Esto se observa en casi todos los Centros Comerciales, llegando incluso a tener participaciones muy superiores al promedio en Echesortu y Empalme Graneros. Por el contrario, en el Centro Comercial Cafferata, la mayor cantidad de locales están relacionados con dos actividades: la comercialización de Alimentos y Bares y afines.

Esto está influido por el Mercado del Patio, donde prácticamente la totalidad de los locales se distribuyen entre estas dos actividades. En Echesortu, se destaca la concentración de locales dedicados a la venta de Artículos para el Hogar (17,1%), mientras que en Fisherton los vinculados con los Servicios profesionales (14,6%). En varios Centros Comerciales, aparece "Otros" con una alta participación, indicando una variedad de actividades en estas áreas comerciales.

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

CUADRO 9 Distribución de los locales ocupados según actividad y por Centros Comerciales. Junio 2025. En %.

SECTOR ACTIVIDAD	Centros Comerciales	CC. Alberdi	CC. Cafferata	CC. Echessortu	CC. Empalme Graneros	CC. Fisherton	CC. Mendoza Oeste	CC. Tiro Suizo	TOTAL CIUDAD
Alimento	13,5%	11,2%	28,5%	9,3%	13,3%	14,0%	16,0%	10,8%	16,6%
Cuidado personal y belleza	10,2%	11,2%	8,5%	11,7%	8,0%	9,8%	10,7%	10,4%	12,6%
Indumentaria y productos textiles	30,0%	23,4%	9,2%	41,2%	43,1%	16,5%	29,6%	34,0%	23,2%
Artículos para el hogar	12,3%	9,0%	10,8%	17,1%	9,3%	14,0%	13,6%	12,7%	10,7%
Librería, juguetería y afines	6,5%	7,2%	8,5%	3,5%	8,0%	6,1%	8,9%	5,4%	6,8%
Bares, etc.	8,0%	8,6%	20,0%	3,9%	3,6%	12,8%	4,7%	8,5%	9,3%
Servicios profesionales	6,7%	9,7%	4,6%	3,9%	3,6%	14,6%	4,7%	6,2%	9,8%
Otros	12,7%	19,8%	10,0%	9,3%	11,1%	12,2%	11,8%	12,0%	11,0%
Total General	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

2.5 SHOPPINGS DE LA CIUDAD

Los seis shoppings analizados concentran un total de 630 locales comerciales, lo que equivale al 6,5 % del total relevado en la ciudad. A su vez, el Alto Rosario concentra el 29,7% de dichos locales, seguido por el Portal Rosario con el 23,7%, aproximadamente. El Paso del Bosque, con la apertura reciente de todo un nuevo corredor, contribuye con el 17,3% de los locales. Le siguen el Shopping del Siglo (14%), el Fisherton Plaza Chic Mall (9,8%) y la Favorita (5,6%).

El 94,9% de los locales de los Shoppings están ocupados, mientras que el 5,1% restante se encuentran vacíos (Cuadro 10). De este modo, la tasa de vacancia constituye una de las más bajas de la ciudad, que incluso sería aún menor si no se considerara al Portal Rosario, dado que es el que mayor cantidad de locales posee vacíos (22 locales de los 32 del conjunto). En el resto de los Shoppings se observan tasas de vacancia muy bajas e incluso, en el Shopping del Siglo es nula.



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

CUADRO 10

Distribución de los locales comerciales en los Shoppings, según estado de ocupación del local. Junio 2025.

ÁREAS	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Shoppings	598	32	630
	94,9%	5,1%	100%
Alto Rosario	185	2	187
	98,9%	1,1%	100%
Fisherton Plaza	60	2	62
	96,8%	3,2%	100%
Paseo del Bosque	104	5	109
	95,4%	4,6%	100%
Portal Rosario	127	22	149
	85,2%	14,8%	100%
Shopping del Siglo	88	0	88
	100%	0	100%
La Favorita	34	1	35
	97,1%	2,9%	100%
Total General	8.617	1.109	9.726
	88,6%	11,4%	100%

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

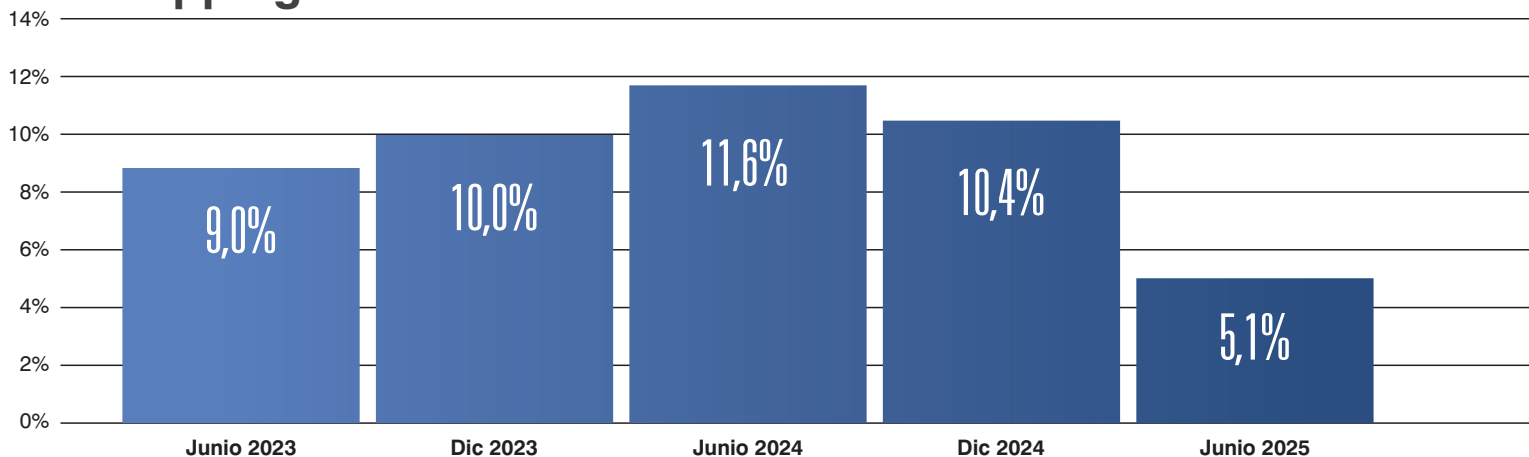
En los últimos seis meses, la tasa de ocupación en el conjunto de los shoppings aumentó 5,3 puntos porcentuales, alcanzando así el nivel de vacancia más bajo de toda la serie analizada (gráfico 5). Esta mejora se observa en todos los shoppings relevados, revirtiendo lo registrado en diciembre último. El mayor incremento en la ocupación se dio en Paso del Bosque, con una suba de 13,4 puntos porcentuales, luego de haber presentado la vacancia más elevada en el relevamiento anterior, situación asociada a la reciente apertura de un nuevo corredor dentro del establecimiento.

X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

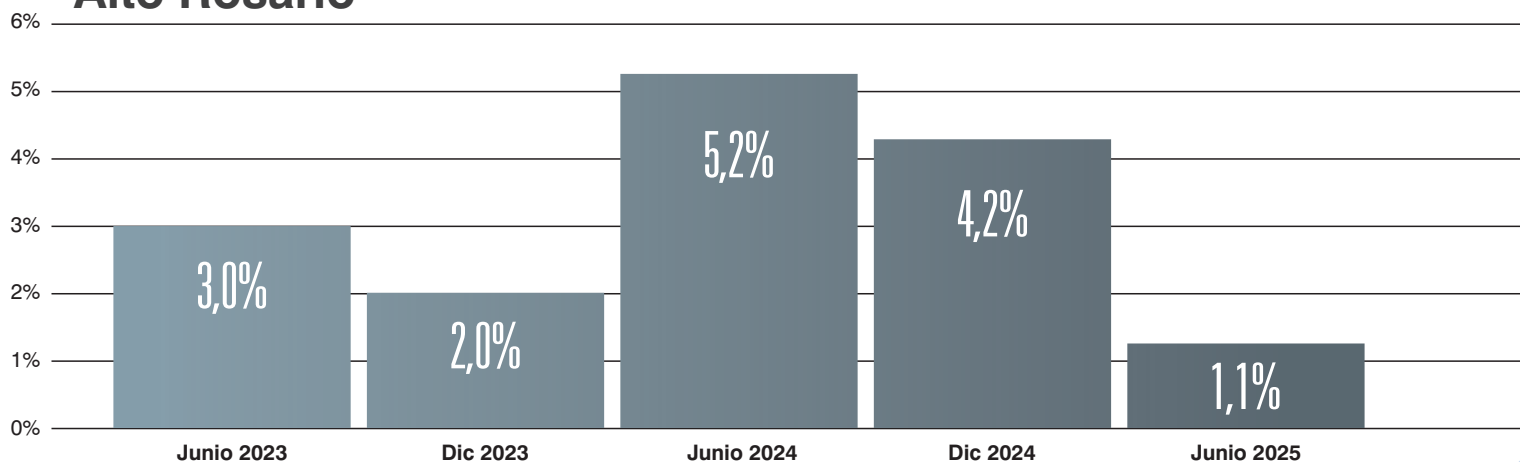
TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 5.1 Tasa de vacancia en Shoppings.
Junio 2023 a junio 2025. En %.

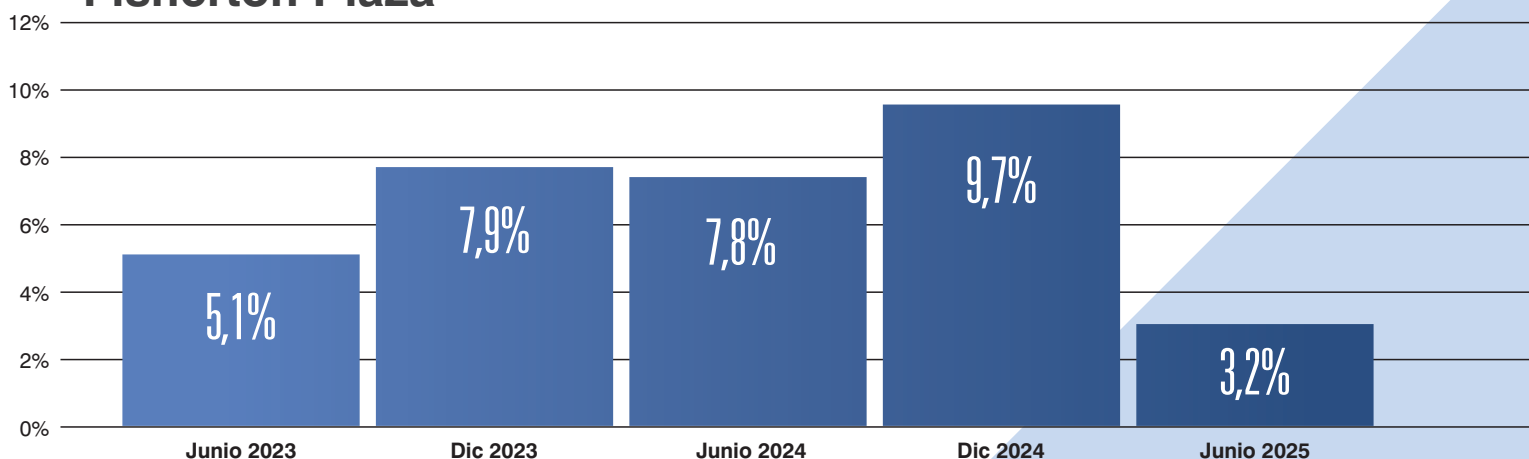
Shoppings



Alto Rosario



Fisherton Plaza

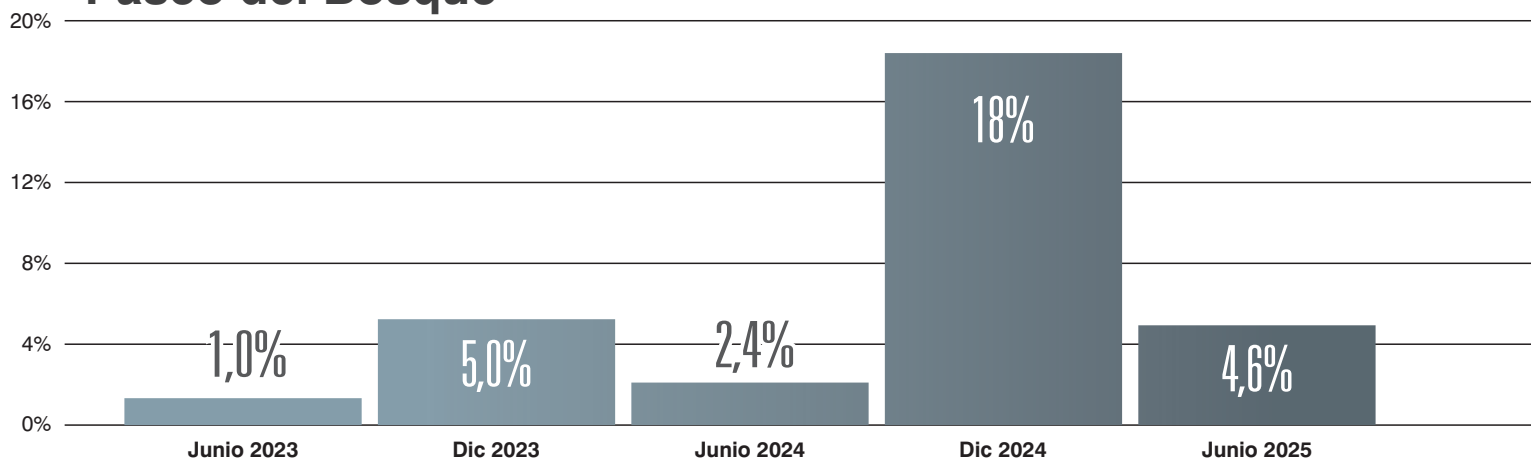


X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

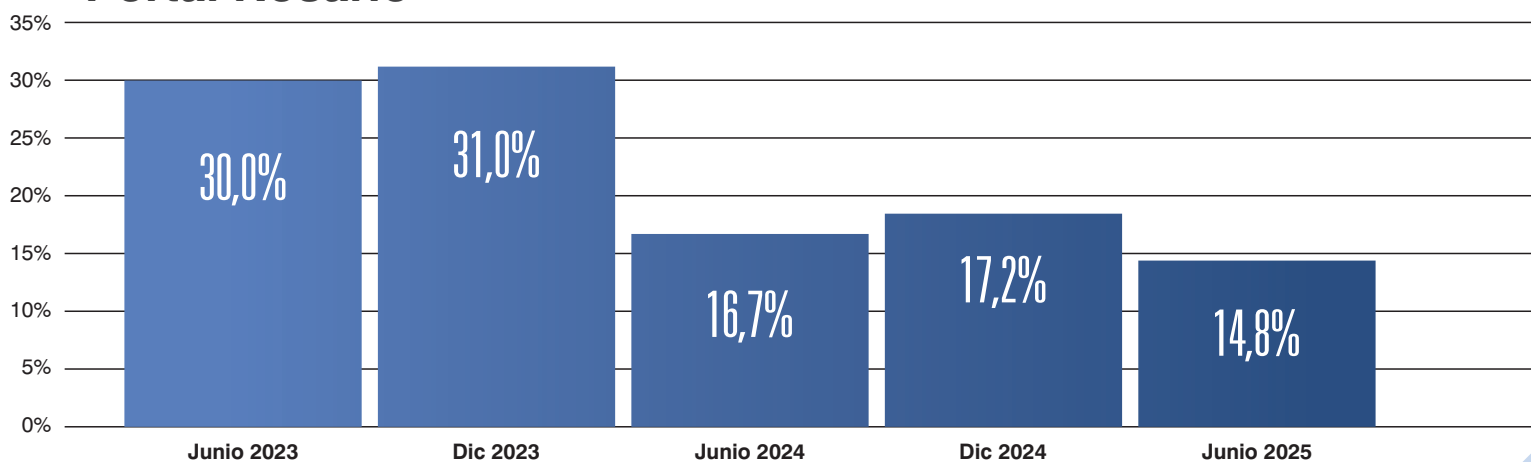
TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 5.2 Tasa de vacancia en Shoppings. Junio 2023 a junio 2025. En %.

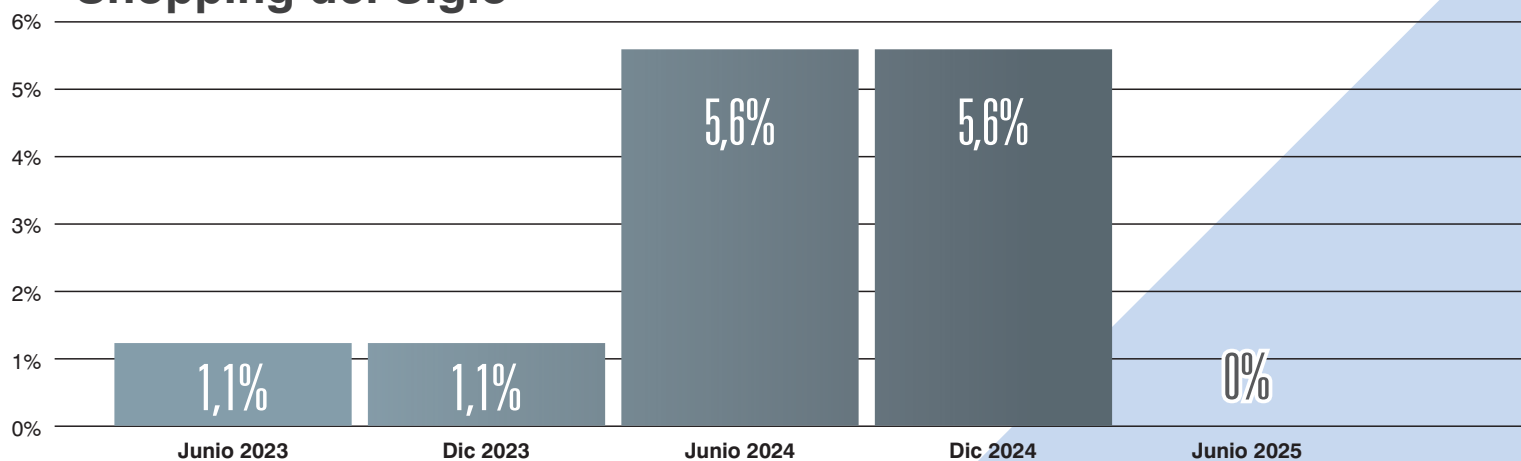
Paseo del Bosque



Portal Rosario



Shopping del Siglo

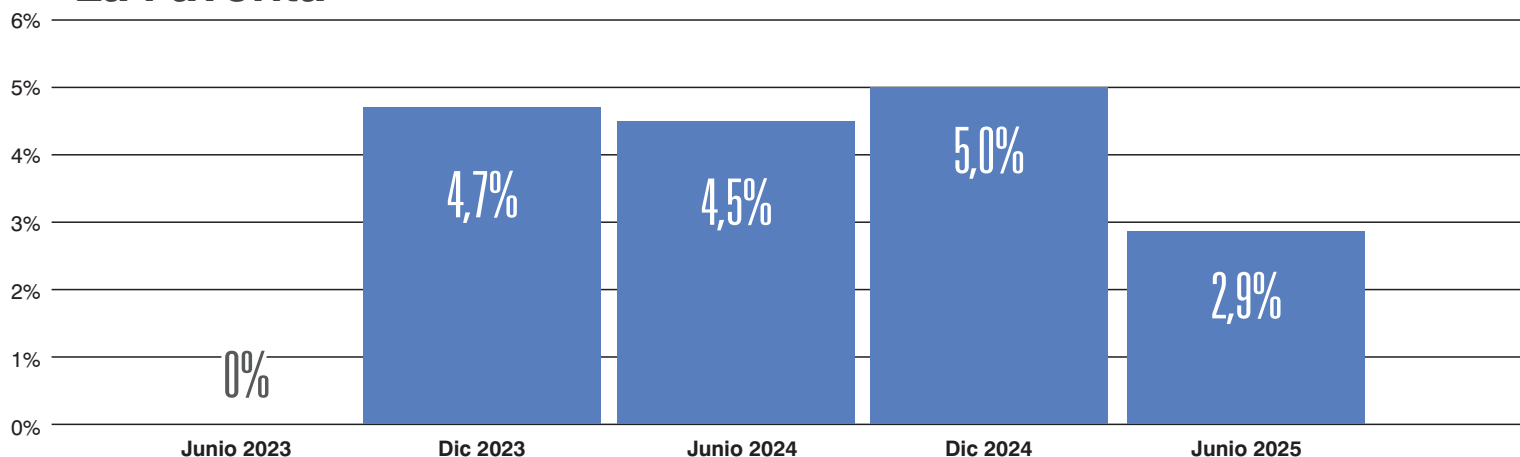


X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

GRÁFICO 5.3 Tasa de vacancia en Shoppings. Junio 2023 a junio 2025. En %.

La Favorita



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Junio 2023 a junio 2025

En cuanto a las actividades predominantes, la comercialización de Indumentaria y productos textiles lidera la participación de los locales ocupados en los shoppings (Cuadro 11). En segundo lugar, están los locales vinculados a Bares y afines, lo cual se explica por la presencia de patios de comida en dichos espacios comerciales. Y en tercer lugar, se encuentran los locales destinados a la venta de Artículos para el hogar.



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

CUADRO 11 Distribución de los locales ocupados según actividad y por shoppings. Junio de 2025. En %.

SECTOR ACTIVIDAD	Shoppings	Alto Rosario	Paseo del Bosque	Portal Rosario	Fisherton Plaza	Shopping del Siglo	La Favorita	TOTAL CIUDAD
Alimento	5,7%	6,5%	2,9%	7,1%	8,3%	2,3%	8,3%	16,6%
Cuidado personal y belleza	8,5%	11,4%	6,7%	6,3%	8,3%	6,8%	13,9%	12,6%
Indumentaria y productos textiles	43,0%	43,8%	47,1%	43,3%	30,0%	47,7%	33,3%	23,2%
Artículos para el hogar	12,9%	13,5%	12,5%	15,7%	10,0%	10,2%	11,1%	10,7%
Librería, juguetería y afines	8,4%	6,5%	6,7%	6,3%	10,0%	18,2%	2,8%	6,8%
Bares, etc.	13,0%	13,5%	14,4%	14,2%	15,0%	12,5%	25,0%	9,3%
Servicios profesionales	4,0%	1,1%	3,8%	2,4%	10,0%	0%	2,8%	9,8%
Otros	4,5%	3,8%	5,8%	4,7%	8,3%	2,3%	2,8%	11,0%
Total General	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

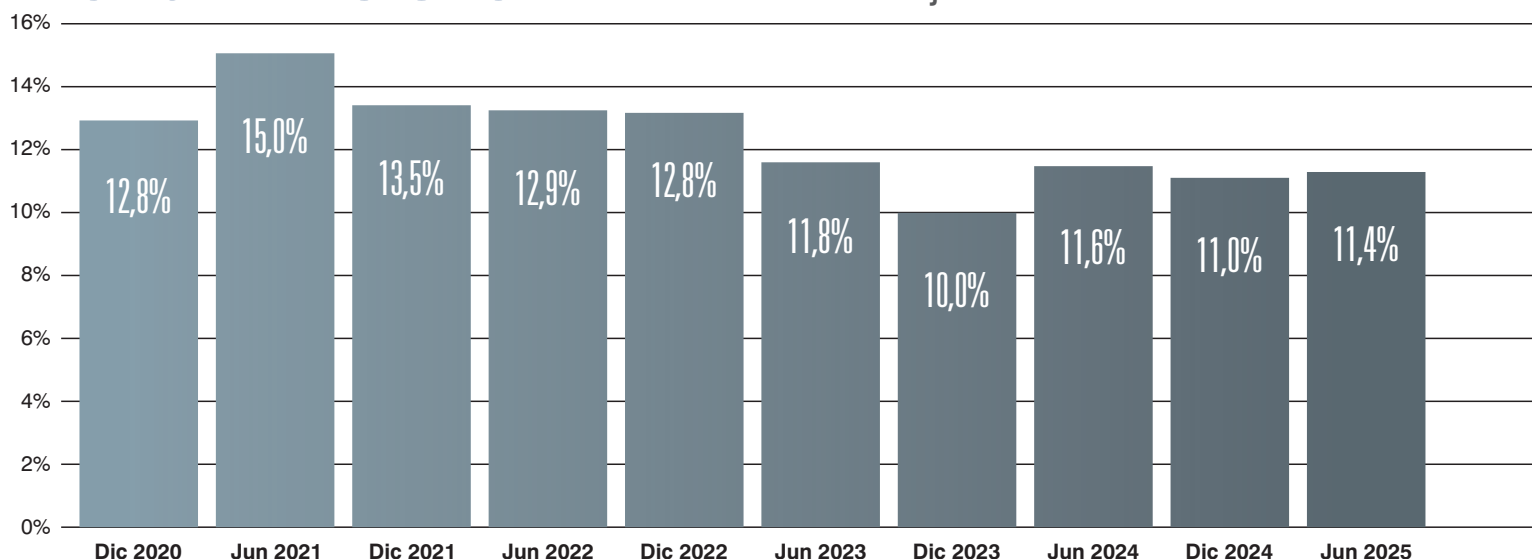
TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

2.6 CONSIDERACIONES FINALES

A modo de síntesis, la tasa de vacancia media para la ciudad de Rosario en junio de 2025 se sitúa en el 11,4% de los locales, lo cual muestra una suba de 0,4 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2024 (Gráfico 6). No obstante, aún se encuentra en 0,2 puntos porcentuales por debajo del valor de junio de 2024.

GRÁFICO 6

Tasa de vacancia en el total de la ciudad.
Diciembre 2020 a junio 2025. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR / Diciembre 2020 a junio 2025.



X RELEVAMIENTO de LOCALES COMERCIALES

TASA de OCUPACIÓN y VACANCIA • ROSARIO • JUNIO 2025

ANEXO CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

Los locales con actividad fueron clasificados en los rubros que se describen a continuación:

Alimento

En el rubro de alimento y bebidas se incluyen los siguientes locales comerciales: hipermercados, supermercados, minimercados, almacén, kioscos, polirubros, fiambrería, dietética, carnicería, verdulería, panadería, pescadería, golosinería, fábrica de pastas, vinerías, etc.

Cuidado personal y belleza

Locales comerciales: ópticas, farmacia, perfumería, instrumental médico y odontológico, ortopedia, herboristería, peluquería, gimnasios, etc.

Indumentaria y productos textiles

Mercerías, sederías, venta de lana, sábanas, toallas, colchas/acolchados, indumentaria (deportiva, para bebés, de cueros, todas), calzado, marroquinería, paraguas, etc.

Artículos para el hogar

Mueblerías, venta de colchones, artículos de iluminación, bazares, venta de electrodomésticos, instrumentos musicales, venta de telefonía, accesorios para celulares y accesorios electrónicos, ferreterías, vidriería, venta de aberturas, cerramientos, revestimiento de paredes y pisos, marmolerías, etc.

Librería, juguetería y afines

Incluye la venta de libros, revistas, diario, papel, embalaje, artículos de librería, jugueterías, artículos de cotillón, relojerías, joyería y fantasía, regalería, etc.

Bares, etc.

Este rubro incluye todos los servicios de expendio de comidas y bebidas. Se incluyen: bares, restaurantes, heladerías, rotiserías, sandwicherías, etc.

Servicios profesionales

Se incluyen estudios contables, jurídicos, escribanías, inmobiliarias, consultorios médicos y odontológicos, etc. que posean vidriera al exterior. También Bancos y servicios financieros (pago de servicios tales como Rapipagos, Sta. Fe Servicios, Pago fácil, etc.)

Otros

Loterías y quinielas (sin pago de servicios), casas de fotografía, materiales y productos de limpieza, bicicleterías, venta de productos veterinarios, alimento de mascotas, plantas, ventas de artículos usados (muebles, etc.). Todo lo que incluya REPARACIÓN. Y todo lo vinculado al AUTOMÓVIL: ventas de autos y motos (concesionarias), el mantenimiento automotor (lavaderos, gomerías, cambio de aceite y filtros, tapizados, mecánicos, etc.) y venta de combustible.