



IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Agustín AMERISO

C.I. Maria Luz ERMACORA

C.I. Javier PEGORARO

NEXO DEPARTAMENTAL DEL DIRECTORIO

C.I. Patricio ARPINI

Báscolo, Paula Julieta;
Lapelle, Hernán Claudio.

IX Relevamiento de Locales Comerciales por Delegaciones,

diciembre 2024. Instituto de
Investigaciones Económicas,
Facultad de Ciencias
Económicas y Estadística,
Universidad Nac. de Rosario.
Rosario, diciembre 2024.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS COORDINACIÓN GENERAL

Lic. Paula J. BÁSCOLO

Dr. Hernán C. LAPELLE

TRABAJO DE CAMPO

Emanuel BOCCO
Francisco CORONATO
Camila DAMIAN
Valentina FANTINO

Montserrat GUTIERREZ
Guadalupe GUTIERREZ
Milagros LINARES
Joaquín MUGLIOTTI

Mateo PASAGLIA
Aldana PUTERO
Mauro SAMPAOLESI
Pablo ZABALA

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
PRINCIPALES RESULTADOS POR LOCALIDADES	4
CAÑADA DE GÓMEZ	4
CASILDA	5
FUNES	7
ROLDÁN	9
ROSARIO	11
SAN LORENZO	12
VENADO TUERTO	14
VILLA CONSTITUCIÓN	15
CONSIDERACIONES FINALES	17

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

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 diciembre de 2024. Se trata del noveno 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 de la ciudad de Rosario el relevamiento abarcó todos sus niveles.

El trabajo de campo fue realizado del 12 al 23 de noviembre de 2024, 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 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, exponiendo la cantidad de locales relevados, las tasas de ocupación y vacancia, el área relevada y la comparación con los resultados de anteriores relevamientos.



IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

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.



CAÑADA DE GÓMEZ

En diciembre de 2024, se relevaron un total de 209 locales comerciales en la ciudad de Cañada de Gómez, encontrándose el 90% ocupado y el 10% restante vacío. De este modo, la tasa de vacancia se encuentra 1 punto porcentual por debajo de la media de las localidades analizadas (11,0%) (Cuadro 1).

CUADRO 1 Distribución de los locales comerciales en Cañada de Gómez según estado de ocupación. Diciembre 2024.

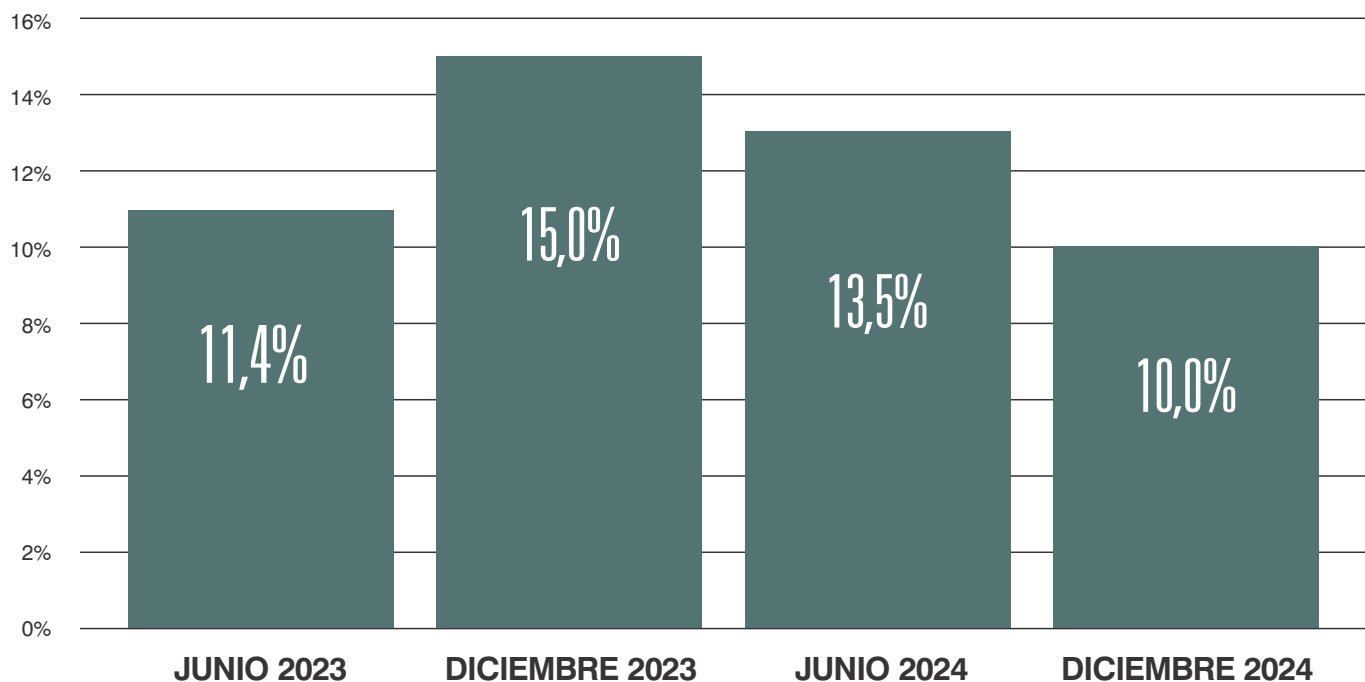
LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Cañada de Gómez	188	21	209
	90,0%	10,0%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.

Al comparar con los registros anteriores, se observa un descenso de 3,5 puntos porcentuales en la tasa de vacancia con respecto a junio de este año y 5 p.p. menos en relación con diciembre de 2023 (Gráfico 1).

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

GRÁFICO 1 Tasa de vacancia en Cañada de Gómez según áreas. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio y diciembre 2023 y 2024.

ÁREAS RELEVADAS en CAÑADA DE GÓMEZ

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/Z4W7MphhmjbHsju49>



CASILDA

En la localidad de Casilda, se relevaron un total de 407 locales en diciembre de 2024, de los cuales el 88,9% se encuentra con actividad, mientras que la proporción restante están vacíos. Es decir, la tasa de vacancia asciende a 11,1%, estando prácticamente igual a la media registrada para el total de las localidades analizadas (Cuadro 2).

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

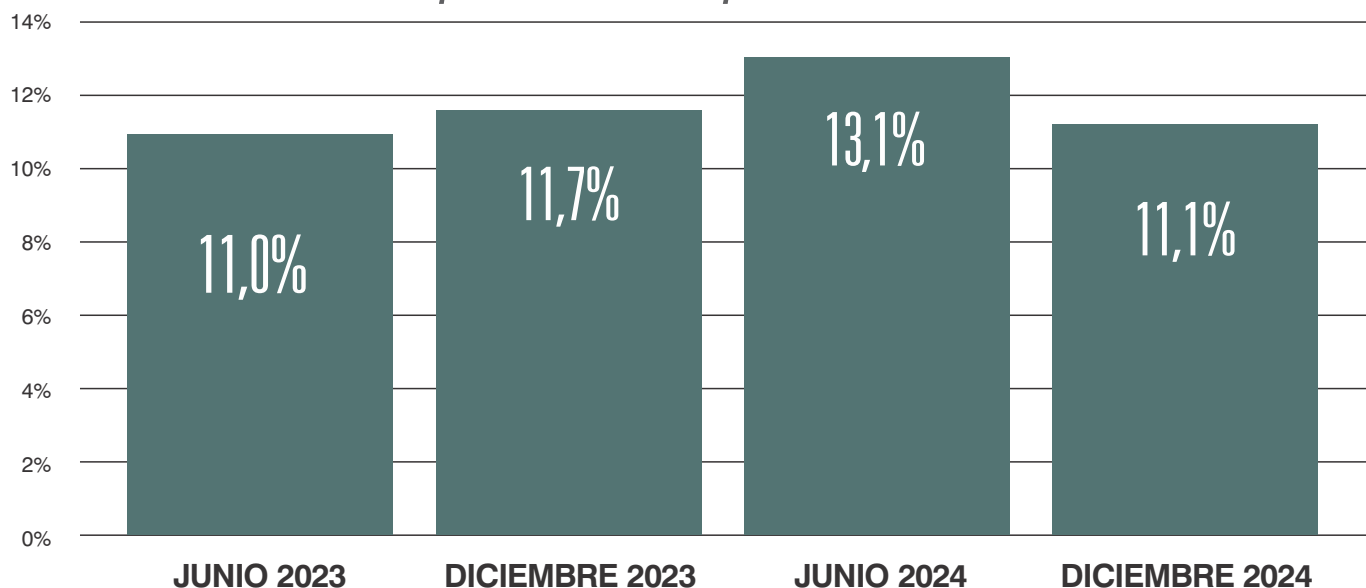
CUADRO 2 Distribución de los locales comerciales en Casilda según estado de ocupación. Diciembre 2024.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Casilda	362	45	407
	88,9%	11,1%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.

La tasa de vacancia registrada en el actual relevamiento se encuentra 2 puntos porcentuales por debajo de la observada en junio de 2024 y 0,6 p.p. con respecto a igual período de 2023 (Gráfico 2).

GRÁFICO 2 Tasa de vacancia y ocupación en Casilda. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio y diciembre 2023 y 2024.

ÁREAS RELEVADAS en CASILDA

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.

En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:

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

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

FUNES

En la localidad de Funes se relevaron un total de 543 locales comerciales en diciembre de 2024, encontrándose ocupados el 94,3%, mientras que la proporción restante, 5,7%, están vacíos (Cuadro 3). Se trata de la tasa de vacancia más baja entre las ciudades analizadas y, por ende, inferior a la media de todas ellas (11,0%). En el centro de Funes, la tasa de vacancia se ubicó medio punto porcentual por encima de la media de la ciudad, mientras que en la Av. Fuerza Aérea la vacancia llega tan sólo a 1,7% de los locales.

CUADRO 3 Distribución de los locales comerciales en Funes, según estado de ocupación. Diciembre 2024.

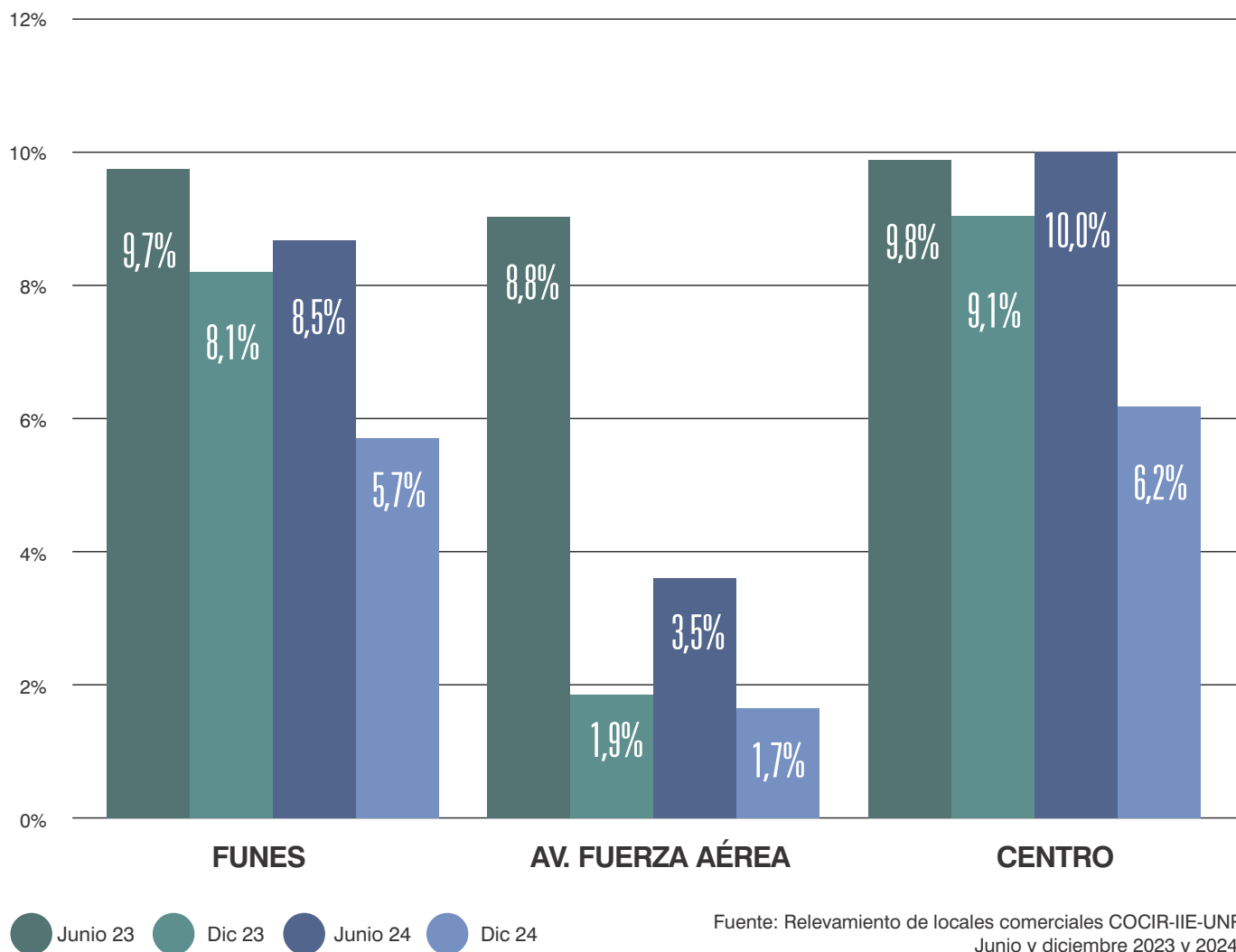
ÁREA	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Centro	453	30	483
	93,8%	6,2%	100%
Av. Fuerza Aérea	59	1	60
	98,3%	1,7%	100%
Total Funes	512	31	543
	94,3%	5,7%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.

En la comparación con los registros anteriores se observa un importante descenso en la tasa de vacancia, pasando de 8,5% en junio de este año a 5,7% en la actual medición (Gráfico 3). El descenso en la proporción de locales vacíos se registra en las dos áreas relevadas en la ciudad. En la Av. Fuerza Aérea, la proporción de locales vacíos descendió 1,5 puntos porcentuales en el segundo semestre de 2024, mientras que en el centro de la ciudad fue de 3,8 pp.

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

GRÁFICO 3 Tasa de vacancia en Funes según áreas. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



ÁREAS RELEVADAS en FUNES

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.

En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:

<https://www.google.com/maps/d/u/1/edit?mid=17xhWb6Mo0NFtUpKC836B2-ue4IB--JI&usp=sharing>

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

ROLDÁN

En la ciudad de Roldán, se relevaron un total de 265 locales comerciales en diciembre de 2024, de los cuales el 86,8% están ocupados mientras que el 13,2% restante se encuentran vacíos, registrando así una tasa de vacancia 2,2 puntos porcentuales superior a la registrada para el promedio de las localidades (Cuadro 4). En las distintas áreas de la ciudad se observan importantes disparidades en la tasa de vacancia, siendo de 17,1% en Ruta 9, 13,2% en el centro de la ciudad, y de 11,3% en Tierra de Sueños 2 (TS2).

CUADRO 4 Distribución de los locales comerciales en Roldán, según estado de ocupación. Diciembre 2024.

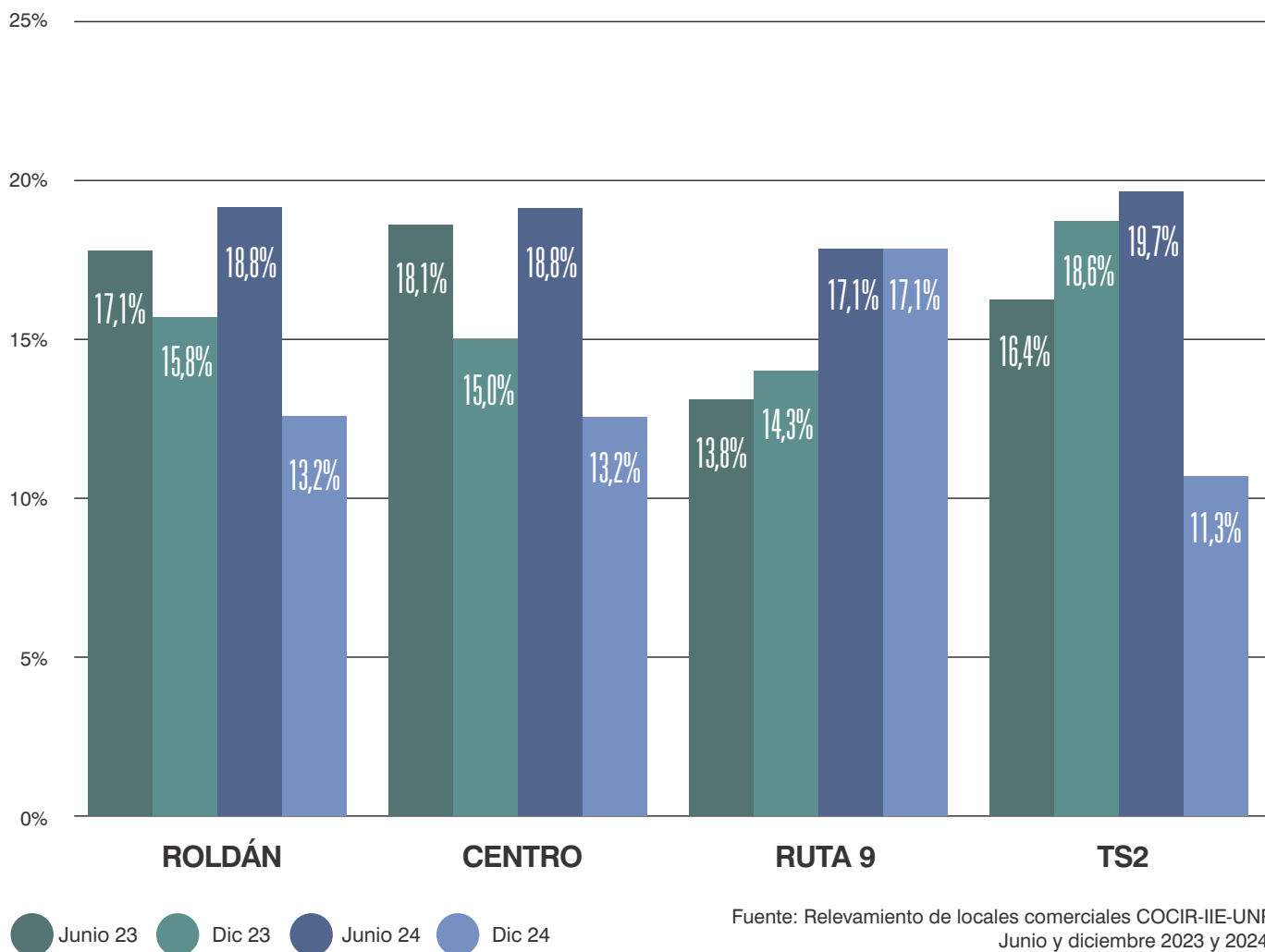
ÁREA	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Centro	138	21	159
	86,8%	13,2%	100%
Ruta 9	29	6	35
	82,9%	17,1%	100%
Tierra de Sueños 2	63	8	71
	88,7%	11,3%	100%
Total Roldán	230	35	265
	86,8%	13,2%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.

La tasa de vacancia promedio en Roldán registró un importante descenso (5,6 puntos porcentuales) con respecto a junio de 2024. Éste se verificó tanto en el centro de la ciudad como en Tierra de Sueños 2, aunque en el Ruta 9 la tasa de vacancia se mantuvo en los mismos niveles que en junio 2024 (Gráfico 4).

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

GRÁFICO 4 Tasa de vacancia en Roldán según áreas. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



ÁREAS RELEVADAS en ROLDÁN

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>

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

ROSARIO

El relevamiento en la ciudad de Rosario abarcó un total de 9.763 locales comerciales, arrojando una tasa de vacancia del 11% siendo igual al promedio de las 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 (11,7%), mientras que en los Centros Comerciales a Cielo Abierto y en los Shoppings son menores (8,1% y 10,4%, respectivamente).

CUADRO 5 Distribución de los locales comerciales en Rosario según estado de ocupación. Diciembre 2024.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Rosario	8.690	1.073	9.763
	89,0%	11,0%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

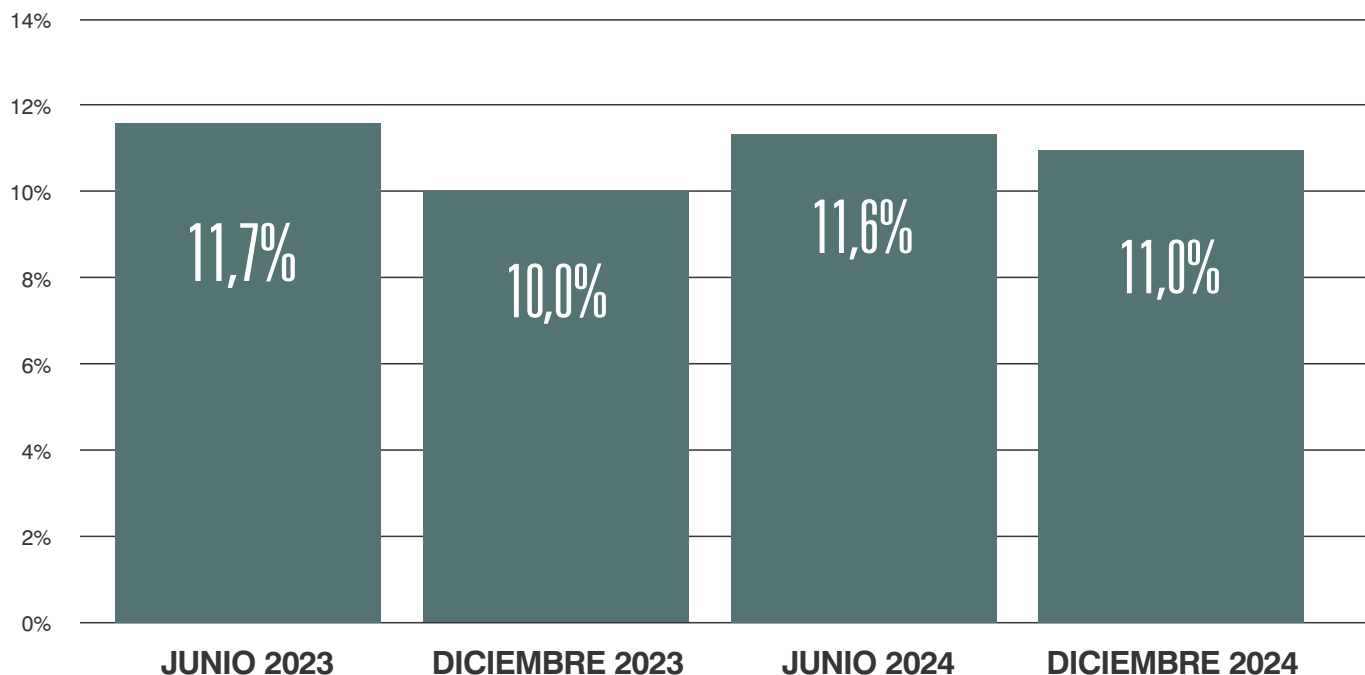
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.

En cuanto a su evolución, se registra una reducción de 0,6 p.p. respecto a junio de 2024 cuando la tasa media para la ciudad fue de 11,6%, aunque no logra alcanzar el registro de diciembre de 2023, el mejor de todo el período bajo estudio (Gráfico 5).



IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

GRÁFICO 5 Tasa de vacancia en Rosario. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio y diciembre 2023 y 2024.

ÁREAS RELEVADAS en ROSARIO

En el siguiente link encontrará el mapa con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/WZBxSjr1KZEQ65Y5A>



SAN LORENZO

En diciembre de 2024, se relevaron un total de 573 locales comerciales en la ciudad de San Lorenzo. De éstos, el 87,1% se encuentran con actividad mientras que el 12,9% están vacíos. Se observa así una tasa de desocupación superior al promedio de las delegaciones (Cuadro 6). En cuanto a su evolución, se observa un aumento de 1,8 puntos porcentuales en la tasa de vacancia en comparación con junio de 2024, consolidando una tendencia creciente que se viene registrando desde junio de 2023 (Gráfico 6).

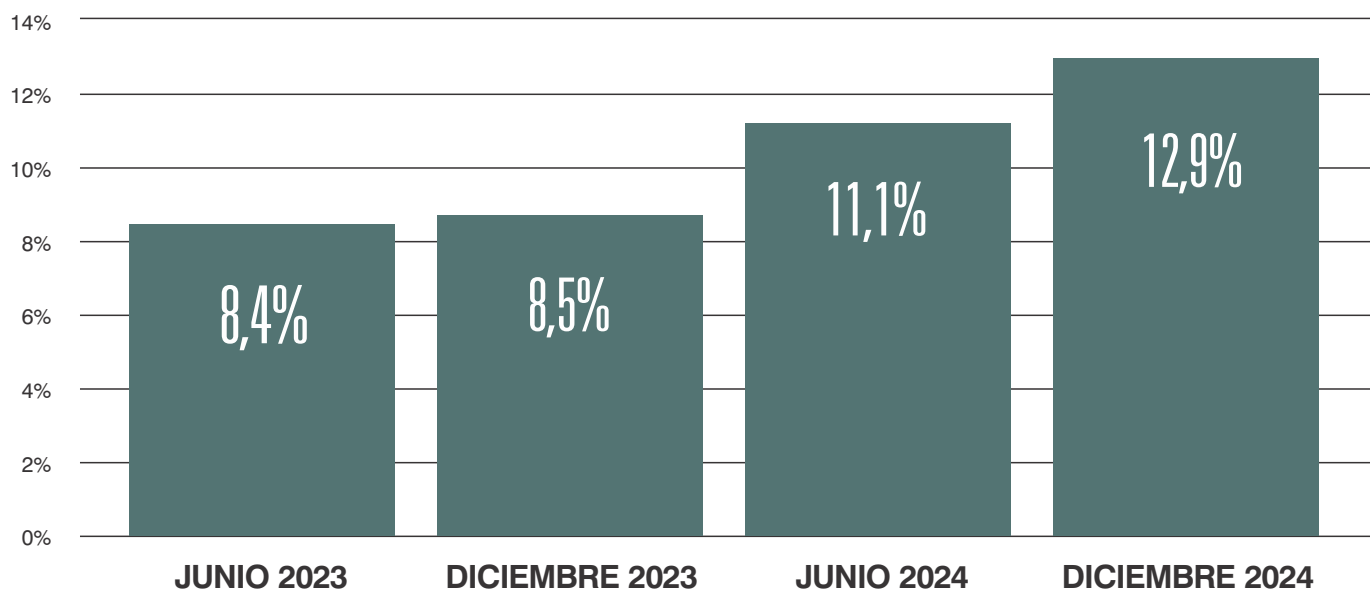
IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

CUADRO 6 Distribución de los locales comerciales en San Lorenzo según estado de ocupación. Diciembre 2024.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
San Lorenzo	499	74	573
	87,1%	12,9%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 24.

GRÁFICO 6 Tasa de vacancia en San Lorenzo. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio y diciembre 2023 y 2024.

ÁREAS RELEVADAS en SAN LORENZO

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 encontrará el mapa con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/VXGhnMrJ8EHsJuHL6>

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

VENADO TUERTO

En la ciudad de Venado Tuerto, se relevaron un total de 660 locales comerciales en diciembre de 2024, de los cuales el 89,2% se encuentran ocupados mientras que el 10,8% restante están vacíos (Cuadro 7). De este modo, la tasa de vacancia en la localidad es levemente inferior al promedio de las delegaciones.

CUADRO 7 Distribución de los locales comerciales en Venado Tuerto según estado de ocupación. Diciembre 2024.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Venado Tuerto	589	71	660
	89,2%	10,8%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

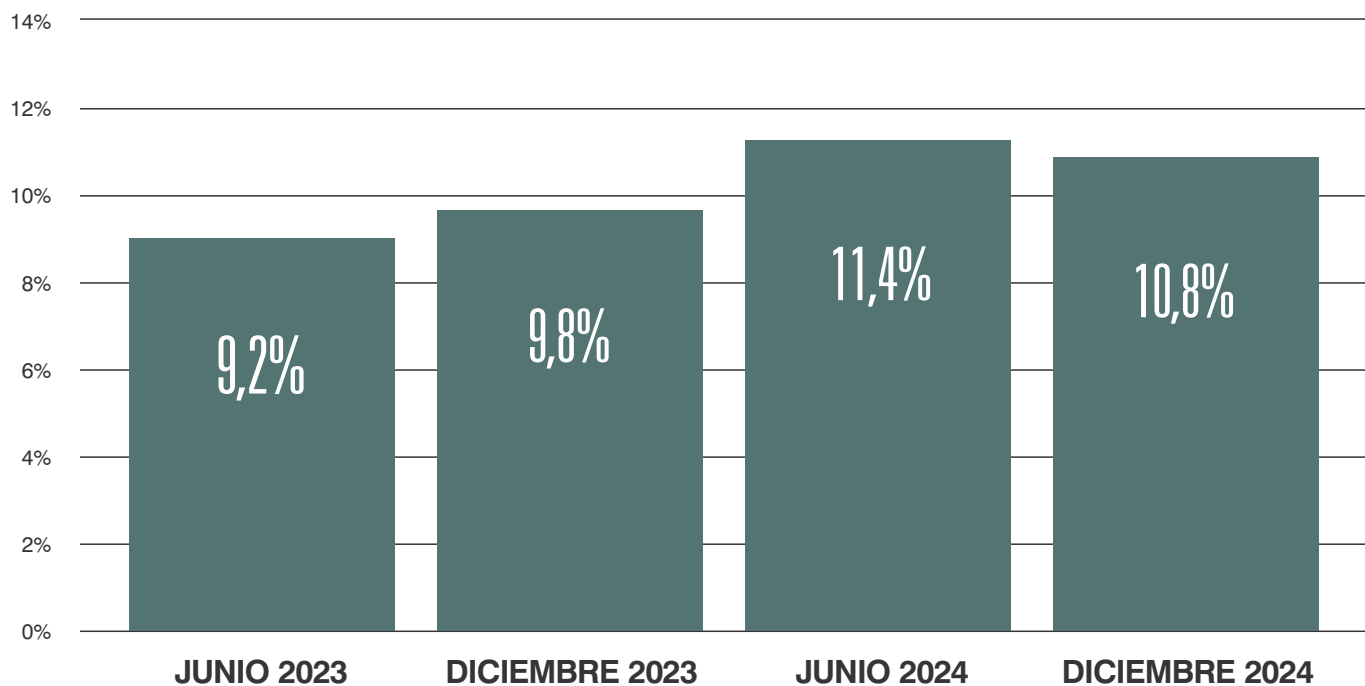
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIIE-UNR. Diciembre 2024.

La tasa de vacancia registrada en el actual relevamiento se encuentra 0,6 puntos porcentuales por debajo de la observada en junio de 2024, aunque 1 p.p. por encima de la registrada en diciembre de 2023.



IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

GRÁFICO 7 Tasa de vacancia en San Lorenzo. Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio y diciembre 2023 y 2024.

ÁREAS RELEVADAS en VENADO TUERTO

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 encontrará 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 381 locales comerciales, de los cuales el 81,9% están ocupados, mientras que el 18,1% restante se encuentran vacíos (Cuadro 8). La tasa de vacancia se encuentra 6,3 puntos porcentuales por encima de la media de las localidades relevadas.

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

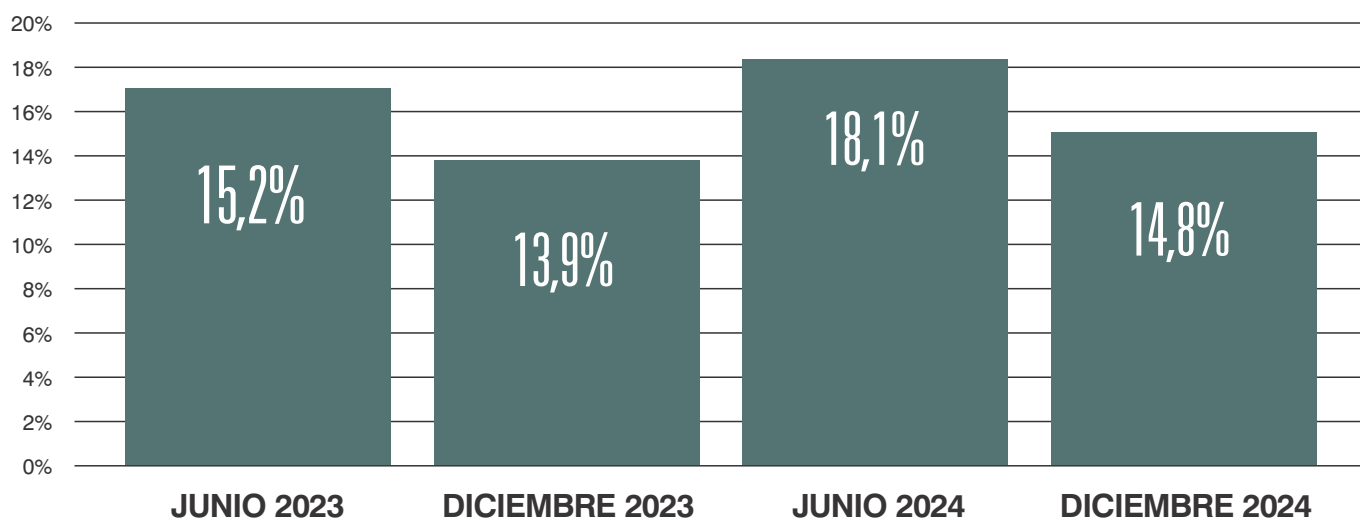
CUADRO 8 Distribución de los locales comerciales en Villa Constitución según estado de ocupación. Diciembre 2024.

LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Villa Constitución	322	56	378
	85,2%	14,8%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.

Con respecto a junio de 2024, la tasa de vacancia tuvo una caída de 3,3 puntos porcentuales en diciembre de 2024, revirtiendo en parte el incremento registrado en el primer semestre del año. (Gráfico 8).

GRÁFICO 8 Tasa de vacancia en Villa Constitución Junio y diciembre 2023 y 2024. En %



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Junio y diciembre 2023 y 2024.

ÁREAS RELEVADAS en VILLA CONSTITUCIÓN

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 encontrará el mapa con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/7S5Hi7fpynhbiMH19>

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

CONSIDERACIONES FINALES

En las ocho localidades relevadas se registraron un total de 12.798 locales comerciales con vidrieras al exterior en las zonas delimitadas, de los cuales 11.392 presentan actividad (89%) y 1.406 (11%) se encuentran vacíos en diciembre 2024 (Cuadro 9).

CUADRO 9 Distribución de los locales comerciales, según localidad y estado de ocupación. Diciembre 2024.

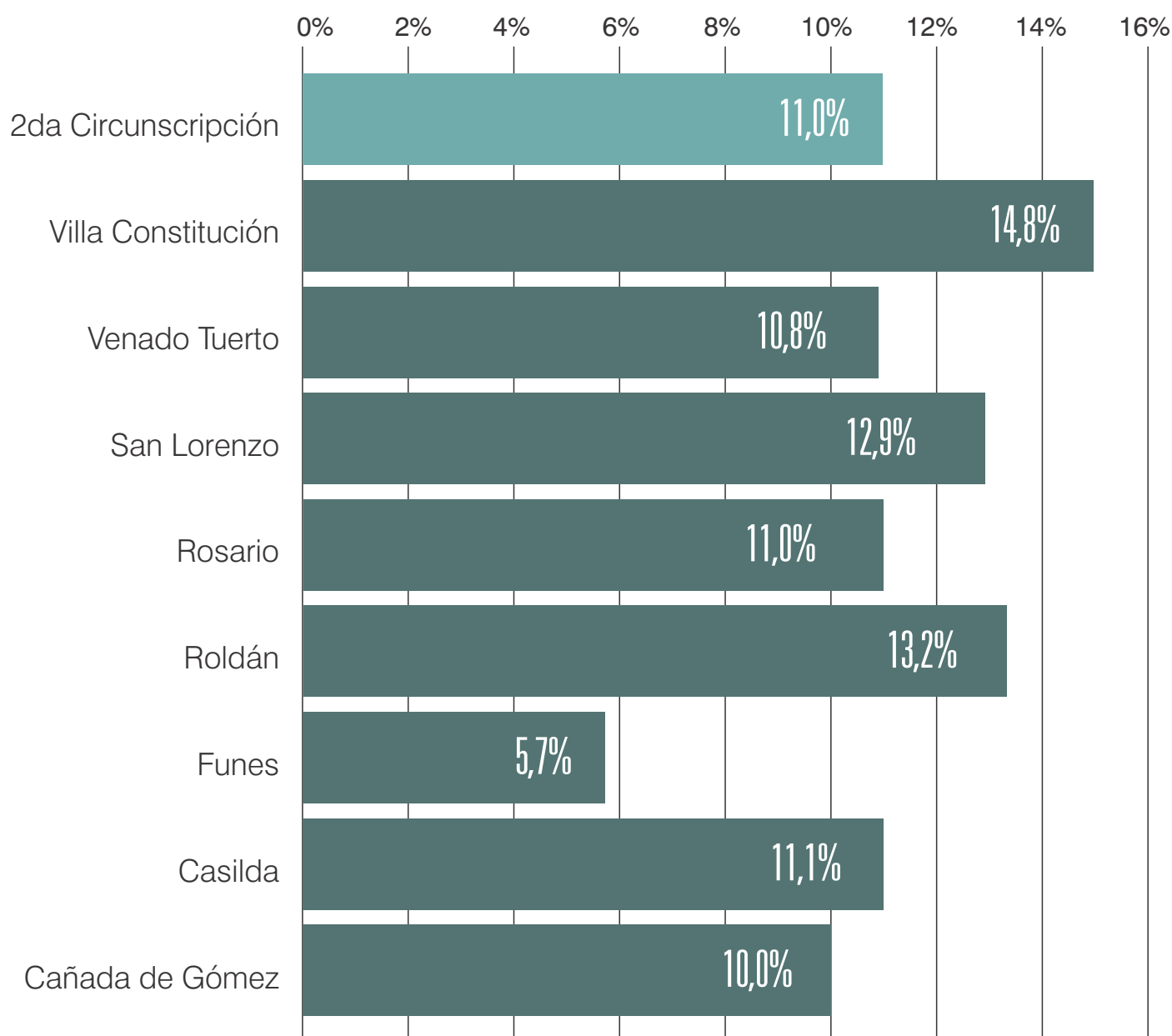
LOCALIDAD	OCUPADOS	VACÍOS	TOTAL
Cañada de Gómez	188	21	209
	90,0%	10,0%	100%
Casilda	362	45	407
	88,9%	11,1%	100%
Funes	512	31	543
	94,3%	5,7%	100%
Roldán	230	35	265
	86,8%	13,2%	100%
Rosario	8.690	1.073	9.763
	89,0%	11,0%	100%
San Lorenzo	499	74	573
	87,1%	12,9%	100%
Venado Tuerto	589	71	660
	89,2%	10,8%	100%
Villa Constitución	322	56	378
	85,2%	14,8%	100%
2da Circunscripción	11.392	1.406	12.798
	89,0%	11,0%	100%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IE-UNR. Diciembre 2024.

IX RELEVAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES POR DELEGACIONES **DICIEMBRE 2024**

Como se observa, la situación no es homogénea entre las localidades (Gráfico 9). Funes presenta la menor proporción de locales vacíos (5,7%) y le sigue Cañada de Gómez con el 10% de tasa de vacancia. Por su parte, Villa Constitución, Roldán y San Lorenzo registran tasas de vacancia superior al promedio de la región. Luego, Venado Tuerto, Rosario y Casilda con valores de desocupación igual o muy similar a la media del total de delegaciones.

GRÁFICO 9 Proporción de locales vacíos por localidad.
Diciembre 2024. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR. Diciembre 2024.