



COCIR

COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO



DICIEMBRE 20

informe 20

LOCALES COMERCIALES

delegaciones



Universidad
Nacional
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**



Municipalidad
de Rosario

Informe Locales Comerciales por Delegación

Báscolo, P.; Lapelle, H.; Informe Locales Comerciales Por Delegaciones, Diciembre 2020: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, enero 2021.

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas

Lic. Paula Báscolo
Dr. Hernán C. Lapelle

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

C.I. Alejandro Bassini
C.I. Andrea Rinesi
C.I. Roberto Fucci

Coordinadores del Relevamiento COCIR

C.I. Alejandro Bassini
C.I. Andrea Rinesi
C.I. María José Argañaraz
C.I. Roberto Fucci
C.I. Luciano Portalesi

Colaboradores Relevamiento COCIR

C.I. Adrián Bosch, Alejandro Juri, Ana Paula Sinturion, Anabel Acosta Sosa, Andrea Gustafsson, Andrea Rinesi, Andrés Gariboldi, Andrés Lorefice, Belén Brunet, Belén Rivero, Betiana Llados, Bruno Centarti, Carina Guillen, Carla Garzón, Carlos Francisco Rubio, Carlos Torresan, Cecilia Lavagetti, César Fernández Cívico, Cintia Comini, Claudia Basualdo, Claudia Vignati, Cristina Benítez, Cristina Dallavalle, Daniel Monzón, David Thau, Débora Fernández, Débora Magnani, Diana Bunino, Diego Ferreyra, Eduardo Di Nardo, Elba San Juan, Eleonora Rhó, Federico Momblack, Florencia Borgonovo, Gabriel Armas, Gabriela Ameriso, Gabriela Ortiz De Urbina, Gabriela Pérez, Graciela Sterpone, Griselda Samudio, Hernán Trobliani, Herrera Emiliana, Ignacio Carasso, Iván Vrancich, Jorge Micciche, Jovanna Musso, Julieta Juárez, Julio Lurati, Liliana Tomada, Lore Dellaia, Lucas Barraso, Lucia Giménez, Luciana Flamenco, Luciano Portalesi, Ma. Belen Radovani, Mabel Gardiol, Mabel Marrone, Magdalena Molinas, Marcela López, Marcelo Gustafsson, Marcos Marzolini, Maira Lambertucci, María Bourdieu, Ma. Belen Radovani, Ma. de las Mercedes Odetti, Ma. José Zanoni, María José Martínez, Ma. Liliana Soreira, Mariano Lago, Mariela Carrasco, Marta Brett, Marta Gangemi, Matías Domínguez, Mauro Kuzmicich, Melisa Ramirez, Milagros Ciaramella Bellati, Natacha Roldan, Natalia Martino, Natalia Nocera, Natanel Longone, Nicolás García, Oscar Pascuali, Pablo Alegri, Paola Ferrari, Paola Turello, Patricia Santa Cruz, Ramiro Cravero, Ramiro Perez, Raúl Ciapponi, Ricardo Canut, Roberto Castiglioni, Roberto Fucci, Rocío Dri, Rocio Larrondo, Rubén Pistrini, Rubén Valerio, Sabrina Montenegro, Santiago Mirabet, Sebastián Piemonte, Sergio Coria, Sergio Racca, Silvana Torres, Silvia Abrego, Silvia Manarin, Soledad Alfonso, Susana Flores, Tatiana Grimberg, Verónica Uarde, Virginia Silveira y Walter Alonso

Informe Locales Comerciales por Delegación

Índice

Introducción	2/9
1. Metodología	2/9
2. Principales resultados	6/9

ANEXOS

A. Clasificación de actividades

B. Materiales utilizados durante el barrido territorial

Informe Locales Comerciales por Delegación 2

Introducción

El presente informe presenta 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 tendiente a estimar la cantidad de locales comerciales en actividad y vacíos (o desocupados) existentes en cada una de las ciudades, a saber: Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución.

La puesta a punto del trabajo de campo junto al procesamiento de los datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). En el trabajo de campo colaboraron alrededor de 100 Corredores Inmobiliarios convocados por el COCIR para relevar locales comerciales en las ciudades de Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución.

El relevamiento fue realizado durante la primera quincena de diciembre de 2020, por lo tanto los resultados que aquí se analizan se corresponden con dicha fecha.

El presente informe se divide en las siguientes secciones. La primera presenta la metodología de trabajo. La segunda sección expone los principales resultados del estudio desagregados por localidad. Luego en el anexo se presenta la clasificación de actividades y el material de campo utilizado durante el barrido territorial.

1. Metodología

Para lograr el objetivo propuesto se realizó un barrido territorial relevando la cantidad de locales comerciales con actividad y vacíos (o desocupados), considerando sólo aquellos que poseen vidriera al exterior. En el caso de las Galerías comerciales, sólo se tuvieron en cuenta 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.

El barrido territorial fue llevado a cabo por corredores inmobiliarios del COCIR en las localidades cabeceras de delegaciones de la Segunda Circunscripción de la provincia de Santa Fe: Cañada de Gómez, Casilda, Rosario, San Lorenzo, Venado Tuerto y Villa Constitución. Para el operativo de campo colaboraron más de 100 corredores, los cuales previamente recibieron capacitación por parte del equipo del IIE sobre la modalidad del barrido, las planillas a completar, entre otros temas. A los fines de contar con información homogénea en el tiempo, el operativo de barrido se llevó a cabo durante la primera quincena de diciembre de 2020.

Además de detectar los locales vacantes y con actividad, se procedió a clasificar por grandes rubros a estos últimos categorizados en¹: 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*.

La cobertura geográfica del barrido territorial se definió en función de las características propias de cada ciudad de manera de incluir los Centros Comerciales de mayor relevancia local, quedando delimitadas las zonas de la siguiente manera

¹ En el anexo se detallan las actividades.

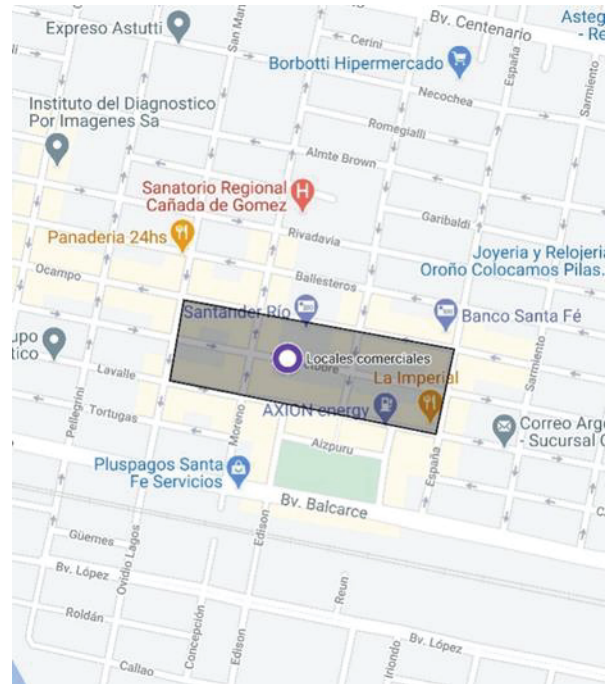
Informe Locales Comerciales por Delegación 3

Mapa 1. Cañada de Gómez

Cañada de Gómez: Área delimitada por la zona sombreada en el Mapa 1, comprendida entre las calles Lavalle, Ocampo, San Martín y España, abarcando un total de 6 manzanas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 1 con información georreferenciada:
<https://goo.gl/maps/Z4W7MphmjBhsju49>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

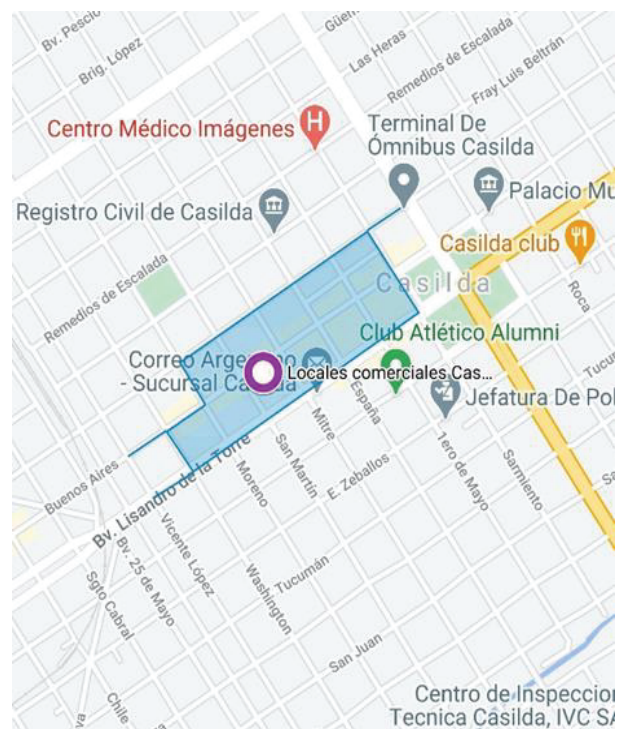


Mapa 2. Casilda

Casilda: Área delimitada por la zona sombreada en el Mapa 2, comprendida entre las calles Bv. Lisando de la Torre (ambas veredas), Vicente López, Buenos Aires (ambas veredas), Moreno (ambas veredas), Hip. Yrigoyen (ambas veredas) y Sarmiento (ambas veredas), abarcando un total de 11 manzanas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 2 con información georreferenciada:
<https://goo.gl/maps/3SzdHTvnfXcWqH2a6>


Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.















Informe Locales Comerciales por Delegación 4/9

Mapa 3. Rosario

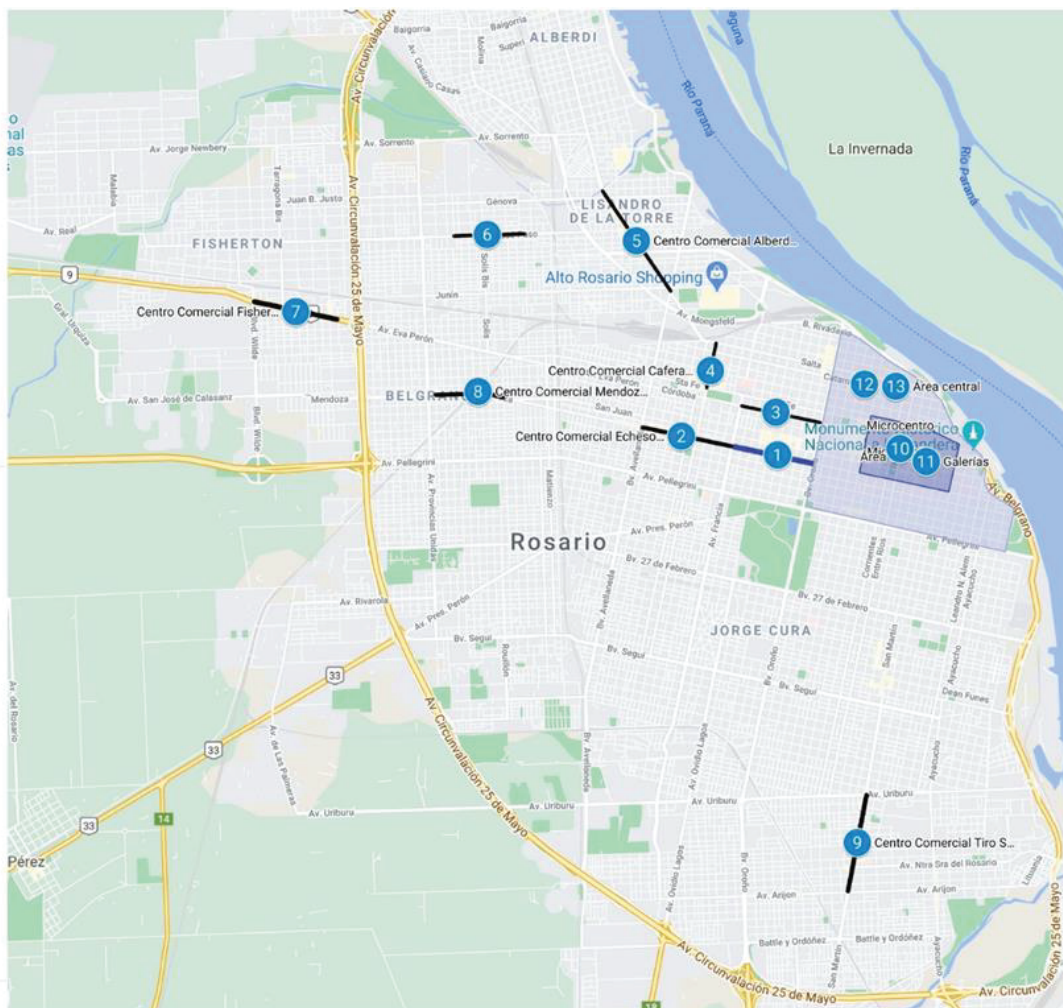
Áreas relevadas

-  Microcentro
-  Área Central
-  Centro Comercial Fisherton
-  Centro Comercial Mendoza Oeste
-  Centro Comercial Echesortu
-  Mendoza 2200-3000
-  Córdoba 2200-3000
-  Centro Comercial Tiro Suizo
-  Centro Comercial Empalme Graneros
-  Centro Comercial Alberdi
-  Centro Comercial Caferatta

Locales Comerciales

-  1 Mendoza 2200-3000
-  2 Centro Comercial Echesortu
-  3 Córdoba 2200-3000
-  4 Centro Comercial Caferatta
-  5 Centro Comercial Alberdi
-  6 Centro Comercial Empalme Graneros
-  7 Centro Comercial Fisherton
-  8 Centro Comercial Mendoza Oeste
-  9 Centro Comercial Tiro Suizo
-  10 Microcentro
-  11 Galerias
-  12 Resto área central
-  13 Área central

Locales comerciales a diciembre de 2020



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

Rosario: El barrido territorial abarcó dos zonas, por un lado el Área Central de la ciudad de Rosario y, por otro, a nueve Centros Comerciales. La primera está comprendida entre Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el Río Paraná (290 manzanas), mientras que los Centros Comerciales incluyen calles que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido abarcando más de 80 cuadras (Mapa 3).

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 3 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/WZBxSJr1KZEQ65Y5A>

Informe Locales Comerciales por Delegación 5/9

Mapa 4. San Lorenzo

San Lorenzo: Área determinada por las calles remarcadas en el Mapa 4, comprende ambas veredas de:

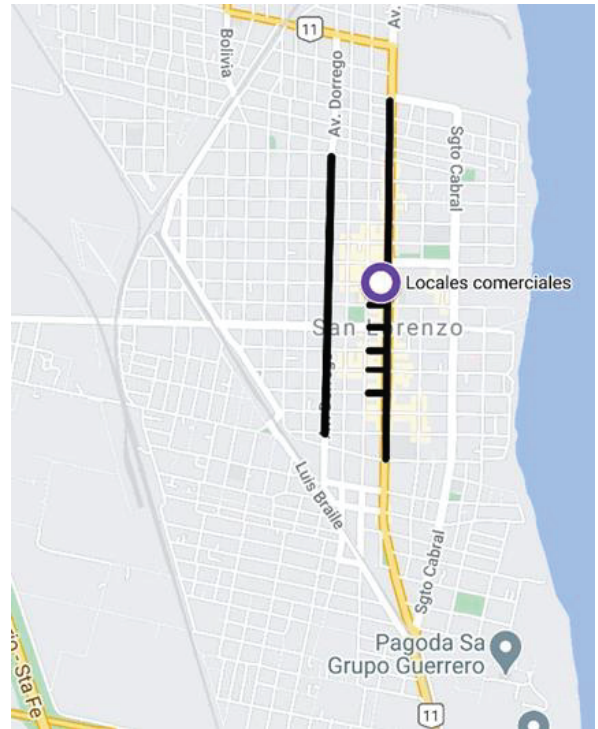
- Av. San Martín desde San Luis a Falucho.
- Av. Dorrego desde Moreno a J. Ingenieros
- Artigas 600
- Belgrano 600
- Urquiza 600
- Ricchieri 600
- Dr. Ghio 600
- Rivadavia 600

Abarca un total de 38 cuadras relevadas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 4 con información georreferenciada:

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

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



Mapa 5. Venado Tuerto

Venado Tuerto: Área determinada por las calles remarcadas en el Mapa 5, comprende:

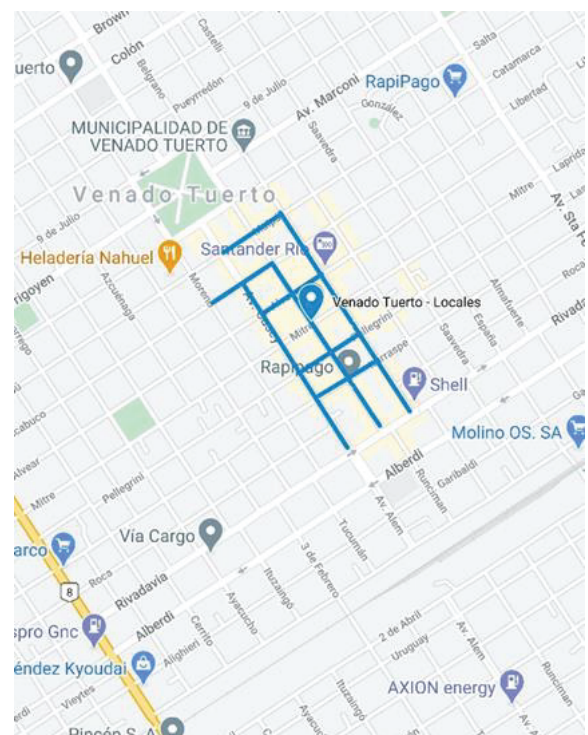
- San Martín 100 al 700
- Belgrano 100 al 600
- Av. Casey 100 al 600
- Alvear 700 al 800
- Chacabuco 800 al 900
- Iturraspe 700 al 800
- Maipú 700 al 800
- Pellegrini 700 al 800

Abarca un total de 28 cuadras relevadas.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 5 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/x2CVnbU4md4dGeV47>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



Informe Locales Comerciales por Delegación 6/9

Mapa 5. Villa Constitución

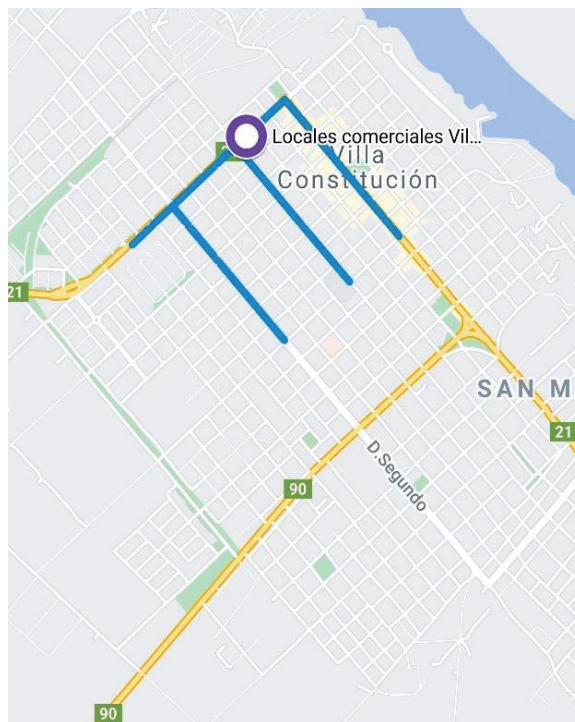
Villa Constitución: Área determinada por las calles remarcadas en el Mapa 5, comprende:

- 14 de Febrero del 400 al 1000
- San Martín del 700 al 1400
- Dorrego del 700 al 1400
- D. Segundo del 700 al 1400

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 5 con información georreferenciada:

<https://goo.gl/maps/7S5Hi7fpyhbiMH19>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



2. Principales Resultados

En las seis cabeceras de delegaciones se relevaron un total de 10.556 locales comerciales con vidrieras al exterior en las zonas delimitadas, de los cuáles 9.255 presentan actividad (87,7%) y 1.301 (12,3%) se encontraban vacíos en diciembre de 2020, distribuidos por localidad según se presenta en el cuadro 1.

Cuadro 1

Cantidad de locales comerciales por delegación.

Localidad	Vacíos	Ocupados	Total
Cañada de Gómez	15	156	171
Casilda	26	289	315
Rosario	1.145	7.761	8.906
San Lorenzo	47	491	538
Venado Tuerto	16	256	272
Villa Constitución	52	302	354
Total	1.301	9.255	10.556

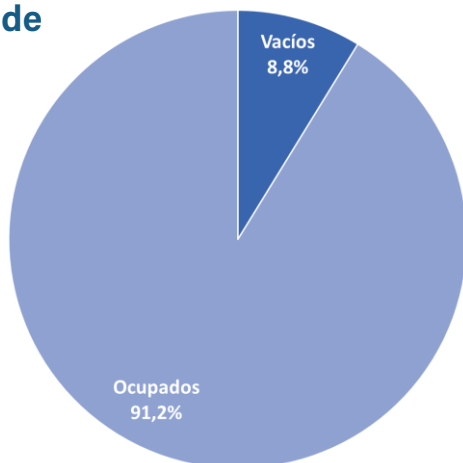
Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

Informe Locales Comerciales por Delegación 7/9

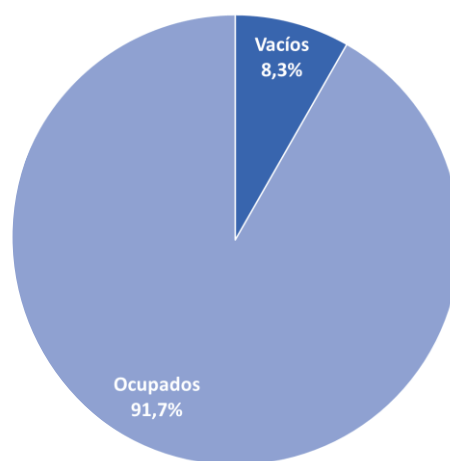
Sin embargo, la situación no es homogénea entre las localidades. Venado Tuerto registra los valores más bajos de locales vacíos (5,9%), seguido por Casilda (8,3%), San Lorenzo (8,7%) y Cañada de Gómez (8,8%). Por otro lado, Villa Constitución registra una alta tasa de vacancia, con el 14,7% de los locales relevados vacíos y en la localidad de Rosario dicho valor alcanza al 12,9%. En el gráfico 1 se presentan los valores de ocupación y vacancia por localidad.

Gráfico 1. Locales ocupados y vacíos por delegación. En porcentaje

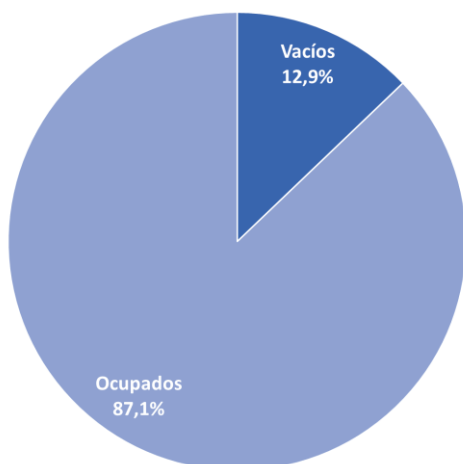
Cañada de Gómez



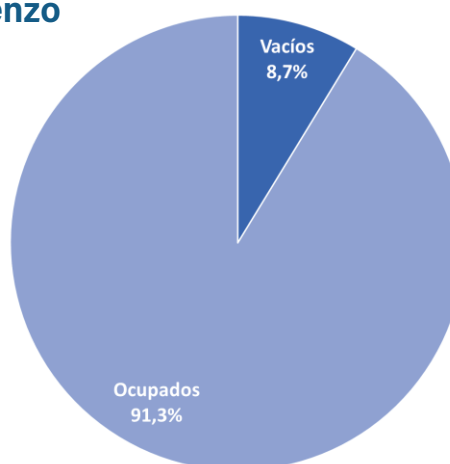
Casilda



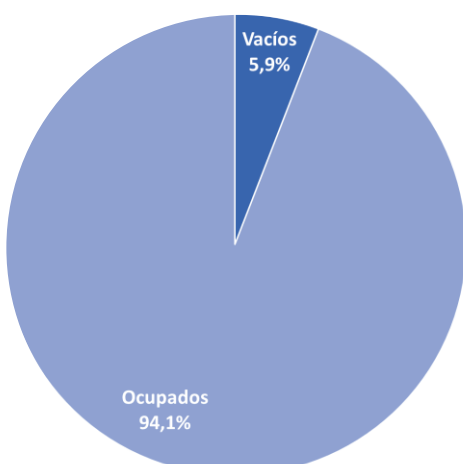
Rosario



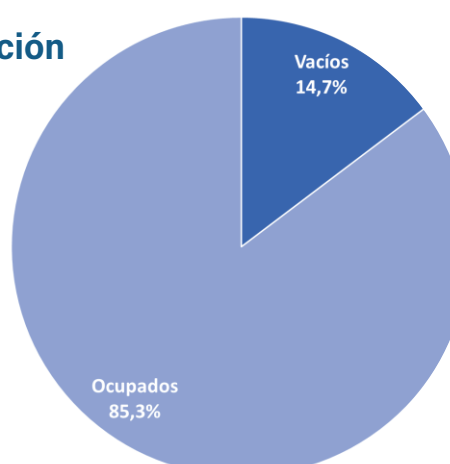
San Lorenzo



Venado Tuerto



Villa Constitución



Informe Locales Comerciales por Delegación 8/9

En cuanto a los locales ocupados, la actividad con mayor cantidad de locales relevados es la de Indumentaria y productos textiles representando el 21,3% del total, seguido por Alimento con el 18%. Le siguen Servicios profesionales, Otros y Cuidado personal y belleza representando cada uno de ellos valores cercanos al 12% (Cuadro 2).

Cuadro 2

Cantidad de Locales Comerciales Ocupados según Actividad por Delegación

Localidad	Alimen- To.	Cuidado Personal Y Belleza	Indument. Y Prod. Textiles	Art. Para El Hogar	Librería, Juguetería Y Afines	Bares, Etc	Serv. Prof.	Otros	Total
Cañada de Gómez	17	10	46	17	8	14	14	30	156
Casilda	37	26	77	38	19	11	56	25	289
Rosario	1.459	954	1.557	750	614	575	958	894	7.761
San Lorenzo	63	44	122	55	22	31	78	76	491
Venado Tuerto	24	34	87	19	17	15	17	43	256
Villa Constitución	65	22	82	22	13	17	25	56	302
Total	1.665	1.090	1.971	901	693	663	1.148	1.124	9.255

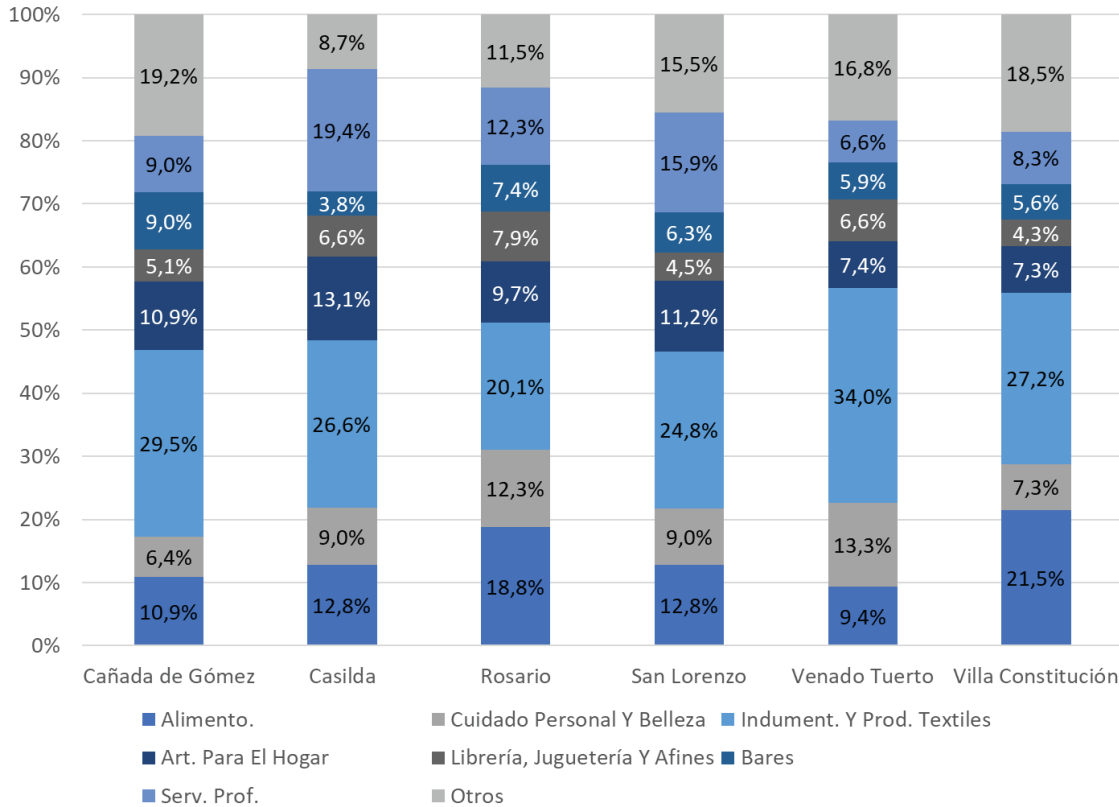
Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.

Luego es posible determinar qué actividades tienen mayor peso en las distintas localidades (Gráfico 2). Si bien Indumentaria y productos textiles es el rubro predominante en todas las ciudades, su participación mayor la tiene en Venado Tuerto (34%), Cañada de Gómez (29,5%), Villa Constitución (27,2%) y Casilda (26,6%). En la segunda categoría más representativa, se observan diferencias entre las localidades. Así mientras que en Cañada de Gómez el rubro Otros es el segundo en relevancia (19,2%), en Casilda y en San Lorenzo es la categoría Servicios profesionales con el 19,4% y el 15,9% respectivamente, y en Rosario y Villa Constitución es Alimento con el 18,8% y el 21,5% respectivamente.

Informe Locales Comerciales por Delegación 9/9

Gráfico 2

Cantidad de Locales Comerciales Ocupados según Actividad por Delegación



Fuente: elaboración propia en base a datos del Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/20.



COCIR

COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

ANEXOS



Universidad
Nacional
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**



Municipalidad
de Rosario

3. Anexos

a. Clasificación de actividades

Los locales con actividad fueron clasificados en los rubros que se describen a continuación. Se trata de una lista no exhaustiva sino que es sólo de referencia.

1.	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.	
2.	CUIDADO PERSONAL Y BELLEZA
Locales comerciales: ópticas, farmacia, perfumería, instrumental médico y odontológico, ortopedia, herboristería, peluquería, gimnasios, etc.	
3.	INDUMENTARIA Y PRODUCTOS TEXTILES
Mercerías, sederías, venta de lana, sábanas, toallas, colchas/acolchados, indumentaria (deportiva, para bebés, de cueros, todas), calzado, marroquinería, paraguas, etc.	
4.	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.	
5.	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.	
6.	BARES, ETC.
Este rubro incluye todos los servicios de expendio de comidas y bebidas. Se incluyen: bares, restaurantes, heladerías, rotiserías, sandwicherías, etc.	
7.	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).	
8.	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.	

b. Materiales utilizados durante el barrido territorial

Los corredores inmobiliarios que colaboraron con el barrido territorial contaron con una Hoja de ruta que describe el área que cada uno debía abarcar así como la Planilla que debió ir completando en durante el trabajo. A continuación se presentan ejemplos de ambos.

Ejemplo de HOJA DE RUTA:

APELLIDO Y NOMBRE ENCUESTADOR:.....

PLANO:
C6

SAN LUIS 1600 (impar)

SAN JUAN 1600 (par)

SAN LUIS 1500 (impar)

SAN JUAN 1500 (par)

España 1000 (impar)

Pte. Roca 1000

Paraguay 1000 (par)

Planilla (recorte):

APELLIDO Y NOMBRE ENCUESTADOR:.....

PLANO:

FECHA RECOLECCIÓN DATOS:...../...../.....

N°	CALLE	ALTURA	Par/im par	VACIO	1	2	3	4	5	6	7	8
					Alimen to	Cuidado personal y belleza	Indumentaria productos textiles	Art. Para el hogar	Librería, juguetería y afines	Bares, etc	Ser. Prof.	Otro
1												
2												
3												
4												
5												



COCIR

**COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS**

DE SANTA FE SEDE ROSARIO