



# COCIR

COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS  
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

## ■ Informe Locales Comerciales Diciembre 2021



Universidad  
Nacional  
de Rosario

DEPARTAMENTO DE  
ESTADÍSTICAS **COCIR**



Municipalidad  
de Rosario



# DICIEMBRE 2021

## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

Báscolo, P.; Lapelle, H.; Informe Locales Comerciales, diciembre 2021: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, diciembre 2021.

### **Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas:**

#### *Coordinación General*

Lic. Paula J. Báscolo

Dr. Hernán C. Lapelle

#### *Trabajo de campo*

Augusto Caviglia

Francisco Coronato

Andrea Cruz Ponce

Maria Camila Damiani

Montserrat Gutiérrez

Juan Pablo Mazzetti

### **Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR**

#### *Coordinador General*

C.I. Alejandro Bassini

#### *Integrantes*

C.I. Andrea Rinesi

C.I. Roberto Fucci

### **Centro de Información Económica, Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo, Municipalidad de Rosario:**

Sebastián Chale

M. Eugenia Giovannoni

Melina Martínez

Rocío Reina

Jesica Viola

Rosario, DICIEMBRE de 2021



Universidad  
Nacional  
de Rosario



Municipalidad  
de Rosario

## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

---

### Introducción

El presente informe presenta los resultados obtenidos del barrido territorial llevado a cabo en Rosario tendiente a estimar la cantidad de locales comerciales en actividad y vacíos (o desocupados) existentes en la ciudad a diciembre de 2021. Se trata del tercer relevamiento llevado a cabo por parte del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la FCEyE de la Universidad Nacional de Rosario (UNR) junto con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR). Los anteriores se realizaron en diciembre de 2020 y junio de 2021.

Las zonas a relevar fueron delimitadas en conjunto por el equipo del IIE y del área 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, los tres Shoppings comerciales (Alto Rosario Shopping, el Portal Rosario y Paso del Bosque) y siete Centros Comerciales a cielo abierto existentes fuera de las zonas mencionadas. El total del operativo de campo abarcó unas 290 manzanas, los tres shoppings comerciales y, aproximadamente, unas 80 cuadras.

El relevamiento fue realizado del 2 al 10 de diciembre de 2021, por lo tanto, los resultados que aquí se analizan se corresponden con dicha fecha. La puesta a punto y trabajo de campo, junto al procesamiento de los datos y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE).

La proporción de locales vacíos en la ciudad de Rosario asciende a 13,5% en diciembre de 2021, registrando un descenso de 1,5 pp con respecto a junio de 2021, lo que se corresponde con la mejora en la actividad económica registrada en el este período. Sin embargo, la tasa de vacancia en la ciudad continúa siendo superior a la observada en diciembre de 2020. A igual que lo observado en los relevamientos anteriores la mayor tasa de vacancia se encuentra en el Área central de la ciudad, especialmente en el Microcentro y Galerías, mientras que los Centros Comerciales registran valores más bajos.

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. En el anexo se presenta el material de campo utilizado durante el barrido territorial.

### Metodología

Se realizó un barrido territorial relevando la cantidad de locales comerciales con actividad y vacíos (o desocupados). Fueron considerados en 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. En caso de los Shoppings comerciales se tuvo en cuenta todos los niveles de éstos.

El equipo encargado del trabajo de campo fue capacitado por parte de investigadores del IIE sobre la modalidad del barrido territorial, las planillas a completar, entre otros temas. A los fines de contar con información homogénea en el tiempo, el trabajo de campo se llevó a cabo durante los días comprendidos entre el 2 y 10 de diciembre de 2021, de martes a sábado (excluyendo el lunes y día feriado) en los horarios comerciales, por lo que los resultados acá presentados hacen referencia a dicho momento.

Respecto de la cobertura geográfica, el barrido territorial comprendió tres zonas: el Área Central de la ciudad de Rosario, siete Centros Comerciales y tres 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 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 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.

## Informe Locales Comerciales COCIR UNR Ciudad de Rosario

### Cuadro 1. Referencias de Zonas o Áreas.

Denominación	Área que abarca
Área Central	Comprende el área conformada por las intersecciones de Av. Pellegrini, Bv. Oroño y el Rfo. Se incluye el Microcentro, Galerías y Resto Área Central.
Microcentro	Comprende al área conformada por las calles España, San Lorenzo, Buenos Aires y Mendoza.
Resto Área Central	Comprende al 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 el Alto Rosario Shopping, el Portal Rosario y Paso del Bosque.

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

### Cuadro 2. Listado de Galerías relevados en el barrio territorial

Galería	Dirección
Galería Del Pasaje (Pasaje Pan)	Córdoba 954
Galería Del Paseo	San Martín 861
Galería Rosario	Sarmiento 859
Galería Libertad	Sarmiento 854
Galería La Favorita	Córdoba 1105
Galería Cesar	Rioja 1100
Calle Angosta	Rioja 1178
Paseo Peatonal	Mitre 830
Galería Córdoba	Córdoba 1080
Galería Calle De Sol	San Martín 843
Galería San Martín	San Martín 876
Victoria Mall	Córdoba 1015
Pasaje De La Nación	Córdoba 1055
Galería Casini	Sarmiento 777
Paseo Del Patio	Sarmiento 778
Galería Melipal	Córdoba 1369
Galería Corrientes Peatonal	Corrientes 839
Galería Corner Mall	Rioja 1378
Galería Cassini Centro	Córdoba 900
Galería Mercurio	Mitre 935
Galería Independencia	Sarmiento 920
Oficinas Galería Santa Fe	Córdoba 850
Palace Garden	Córdoba 1358
Paseo Del Siglo	Córdoba 1643
Galería Sudamericana	Córdoba 1060

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

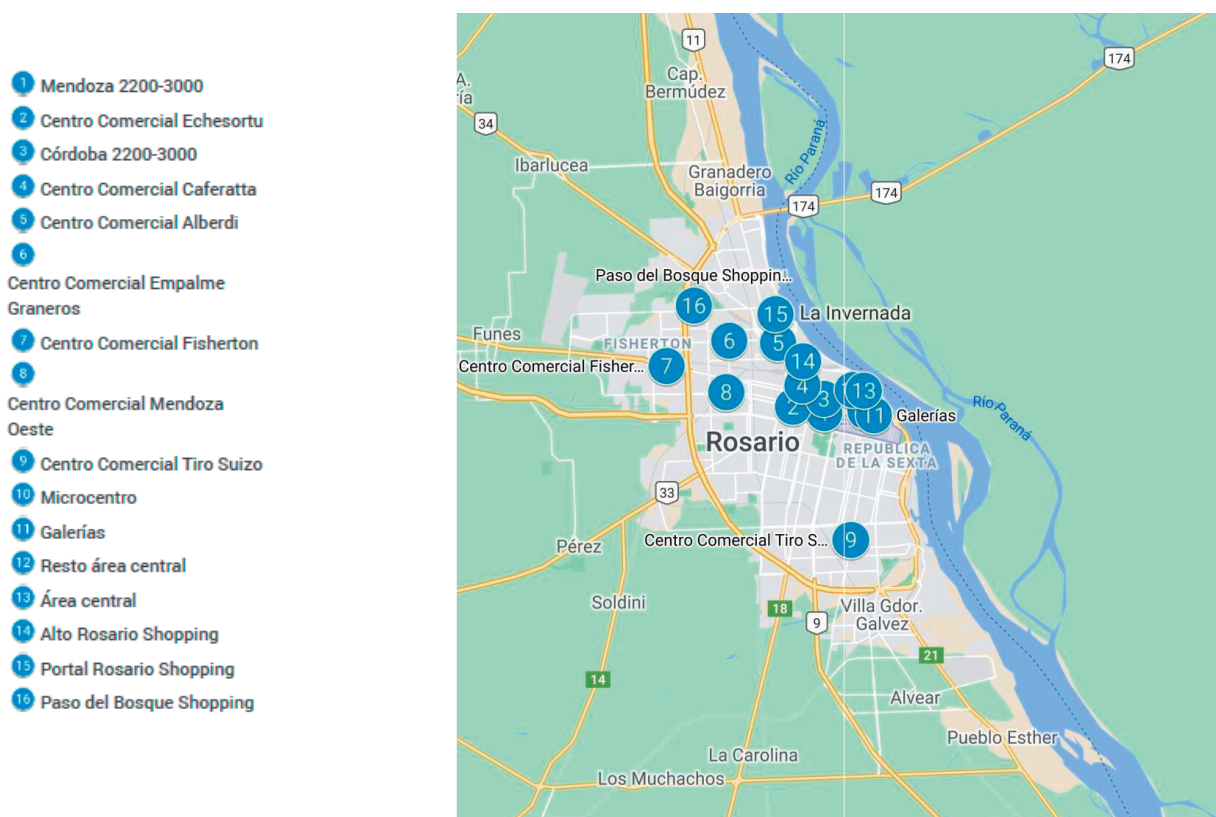
## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

**Cuadro 3.** Listado de Centros Comerciales relevados en el barrido territorial.

Centro Comercial	Comprende a la calle	Desde	Hasta
CC Fisherton	Eva Perón	Wilde	Rodó.
CC Mendoza Oeste	Mendoza	Av. Provincias Unidas	Pedro Lino 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 Dic/21.

**Mapa 1.** Áreas relevadas en la ciudad de Rosario.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 1 con información georreferenciada:

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

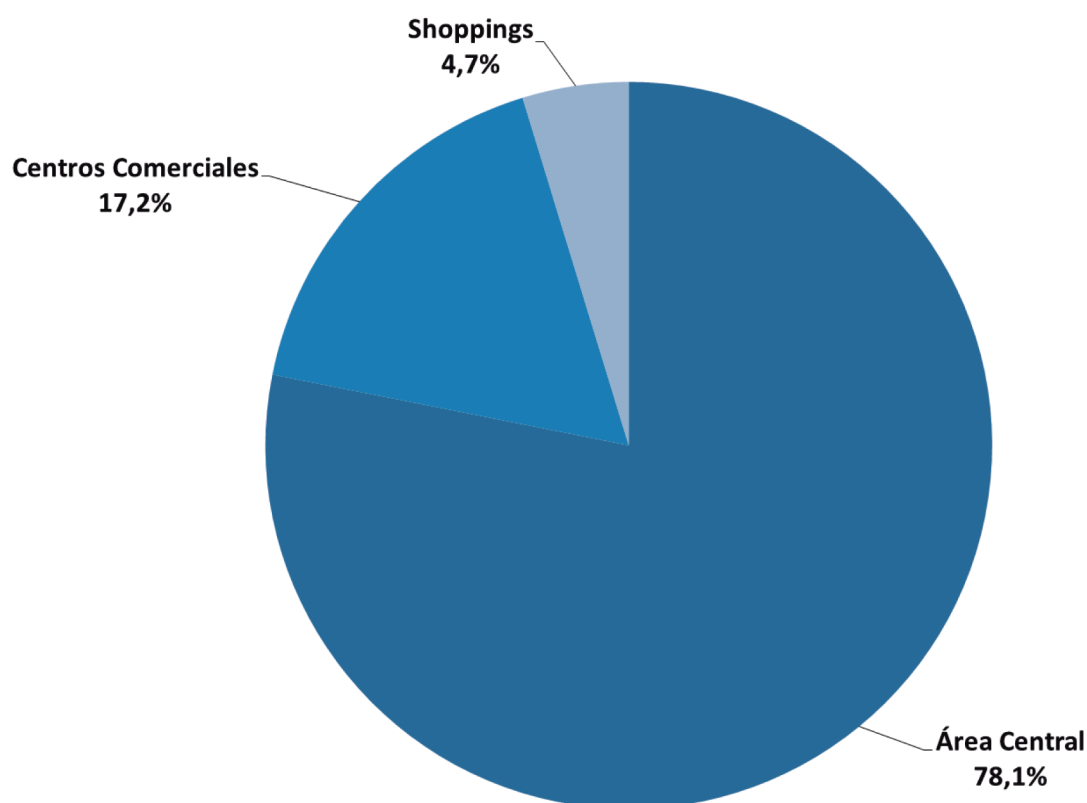
## Informe Locales Comerciales COCIR UNR Ciudad de Rosario

### 2 Principales Resultados

#### 2.1 Total Ciudad

En diciembre de 2021, se relevaron un total de 9.361 locales comerciales en la ciudad de Rosario que tal como puede observarse en el Gráfico 1, la mayor parte de éstos se localizan en el Área Central de la ciudad (78,1%). Le siguen aquellos localizados en los Centros Comerciales a Cielo Abierto (17,2%). La proporción restante (4,7%), se encuentran en los tres Shoppings comprendidos en el presente Relevamiento.

**Gráfico 1.** Distribución del total de locales comerciales (ocupados y vacíos) según grandes áreas. Diciembre 2021.



**Fuente:** Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

El Relevamiento dio por resultado que el 13,5% de los locales comerciales para el total de la ciudad de Rosario se encontraban vacíos o desocupados, mientras que 86,5% restante presentaban actividad (Cuadro 4). La situación no es homogénea para todas las áreas relevadas. En el Área central y en los Shoppings, las proporciones de locales vacíos son mayores que la media de la ciudad (14,8% y 13,6%, respectivamente) mientras que en los Centros Comerciales a Cielo Abierto el guarismo es notablemente menor (7,8%).

## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

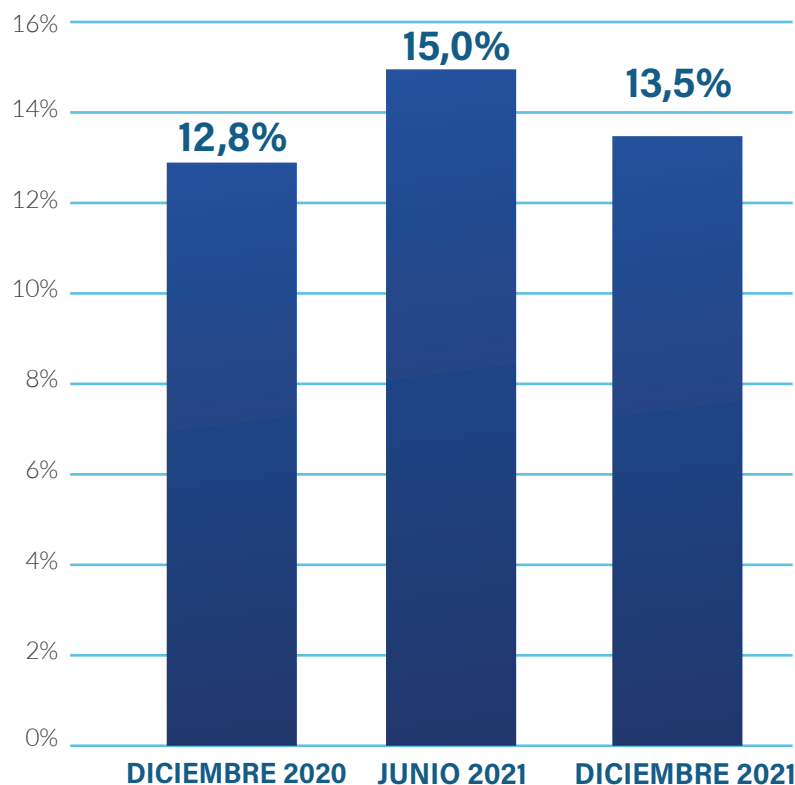
**Cuadro 4.** Distribución de los locales comerciales según grandes áreas y estado de ocupación. Diciembre 2021.

Grandes Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Área Central	6.231	1.082	7.313
	85,2%	14,8%	100,0%
Centros Comerciales	1.481	125	1.606
	92,2%	7,8%	100,0%
Shoppings	382	60	442
	86,4%	13,6%	100,0%
Total Ciudad	8.094	1.267	9.361
	86,5%	13,5%	100,0%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

Si se compara los resultados obtenidos con los del Revelamiento de junio de 2021, se observa una caída de 1,5 puntos porcentuales en la tasa de vacancia (Gráfico 2). De este modo, la proporción de locales vacíos se sitúa a niveles similares, aunque superiores a diciembre de 2020.

**Gráfico 2.** Proporción de locales vacíos en el total de la ciudad en diciembre de 2020, junio de 2021 y diciembre 2021.



**Nota:** los datos pueden diferir de lo publicado en el informe anterior debido a que se realizaron ajustes a los fines de comparabilidad de las áreas relevadas en los distintos momentos de tiempo.

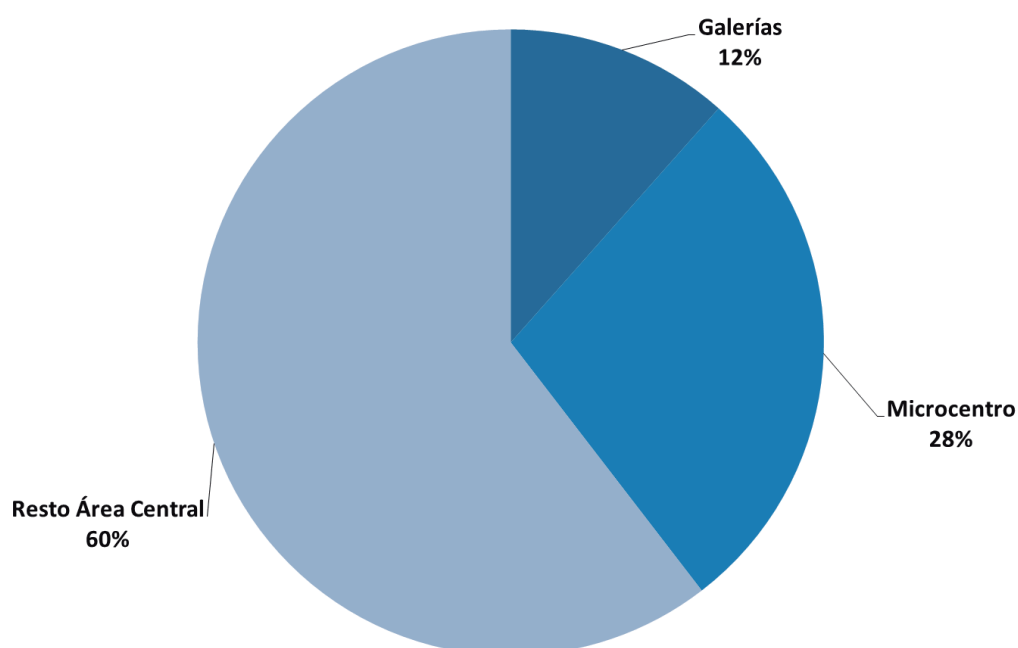
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21, Jun/21 y Dic/20

## Informe Locales Comerciales COCIR UNR Ciudad de Rosario

### 2.2 Área Central

En el Área Central de la ciudad de Rosario se relevaron, tal como se mencionó anteriormente, un total de 7.313 locales comerciales. El Gráfico 3 se muestra la distribución de dichos locales comerciales en las distintas zonas en que fue dividida el área. Tal como se observa, el 28% de los locales comerciales se encuentran en el Microcentro, el 12% en las Galerías y el 60% en el Resto del Área Central.

**Gráfico 3.** Distribución del total de locales comerciales (ocupados y vacíos) del Área Central. Diciembre 2021.



**Fuente:** Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

En cuanto al nivel de ocupación, el 85,2% de los locales comerciales del Área Central se encuentran en actividad mientras que el 14,8% restante están vacíos o desocupados. Si se consideran las áreas que comprende esta zona, se encuentra que en las Galerías y el Microcentro las proporciones de locales vacíos son mayores, situándose en el 16,1% y 18%, respectivamente (cuadro 5). No obstante, en el Resto del Área Central el valor asciende a 13,1% situándose por debajo del promedio del Área Central y levemente al de toda la ciudad.



## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

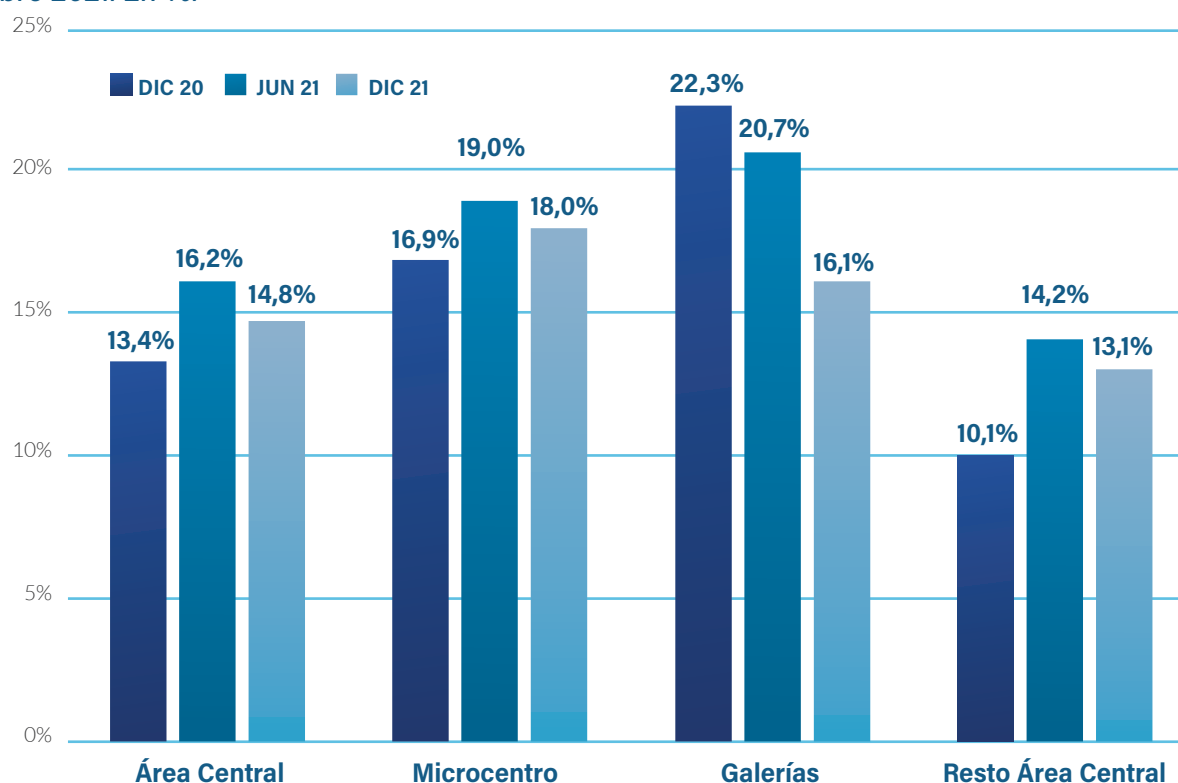
**Cuadro 5.** Distribución de los locales comerciales en el Área Central de la ciudad, según estado de ocupación del local. Diciembre 2021.

Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Área Central	6.231	1.082	7.313
	85,2%	14,8%	100,0%
Microcentro	1.680	368	2.048
	82,0%	18,0%	100,0%
Galerías	709	136	845
	83,9%	16,1%	100,0%
Resto Área Central	3.842	578	4.420
	86,9%	13,1%	100,0%
Total Ciudad	8.094	1.267	9.361
	86,5%	13,5%	100,0%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

En comparación respecto a junio de 2021, se observa una caída de 1,4 puntos porcentuales en la tasa de locales vacíos en el Área Central, situación que se observa en todas las zonas en que ésta se divide (gráfico 4). En las Galerías, la tasa de vacancia de locales muestra una clara tendencia decreciente desde el Relevamiento de diciembre de 2020, momento en que dicha tasa ascendía a 22,3%. Esta situación se explica en gran parte por la mejora registrada en Galería Córdoba, que actualmente tiene todos los locales ocupados, y por el descenso observado en la tasa de vacancia en Galería Corrientes Peatonal, que pasa del 40% en junio de 2021 a 10,5% en diciembre de 2021. En los casos del Microcentro y el Resto del Área Central, mostraron una suba en la tasa de vacancia en junio del presente año respecto de diciembre de 2020, pero una caída en el Relevamiento actual. Estas caídas no fueron suficientes para perforar los valores de diciembre de 2020.

**Gráfico 4.** Proporción de locales vacíos en el Centro de la ciudad. Diciembre 2020, junio 2021 y diciembre 2021. En %.



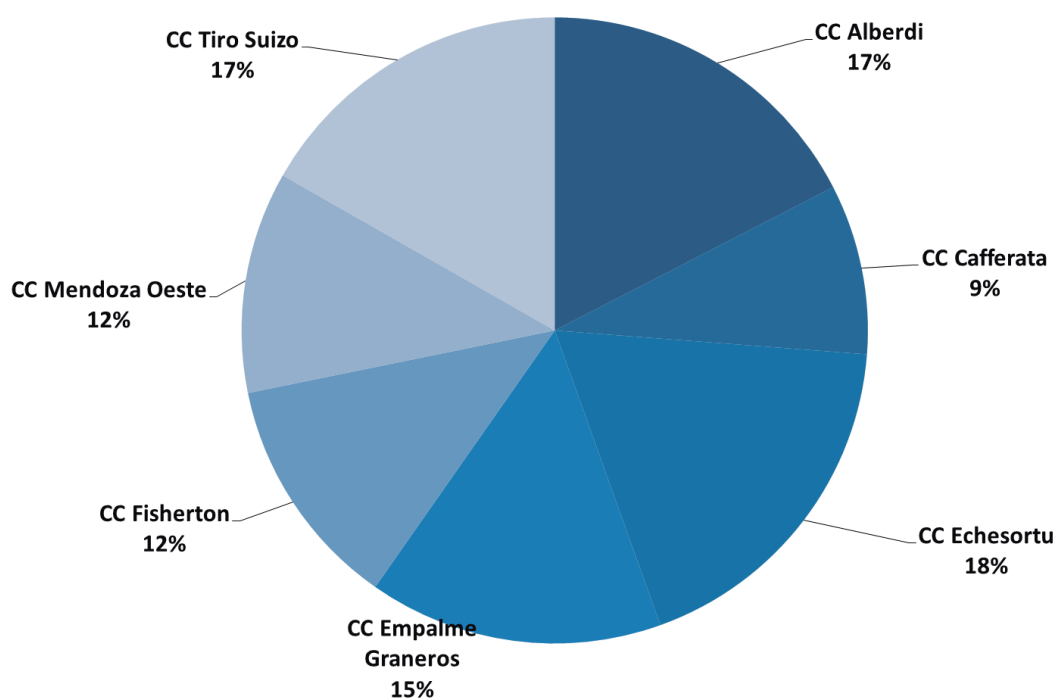
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21, Jun/21 y Dic/20

## Informe Locales Comerciales COCIR UNR Ciudad de Rosario

### 2.3 Centros Comerciales de la Ciudad

Los Centros Comerciales comprenden calles de la ciudad que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrio territorial (ver cuadro 2 con la descripción de cada uno de ellos). Tal como se mencionara anteriormente, en éstos se localizan el 17,2% de los locales comerciales relevados, lo que significa una cantidad total de 1.606. El Gráfico 5 muestra la distribución de dichos locales entre los distintos Centros Comerciales en los barrios de la ciudad.

**Gráfico 5. Distribución del total de locales comerciales (ocupados y vacíos) de los Centros Comerciales. Diciembre 2021.**



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

El 92,2% de los locales de los Centros Comerciales se encuentran en actividad mientras que el 7,8% restante en la condición de vacío (Cuadro 6). De este modo, la tasa de desocupación de los locales en los Centros Comerciales está por debajo de la media de la ciudad (13,5%), del Área Central (14,8%) y de los Shoppings (13,6%), situación que se observa en los dos Relevamientos anteriores. Así se reafirma el cambio en los hábitos de consumo profundizados por la pandemia que llevó a la gente a satisfacer sus necesidades en los centros comerciales de los barrios, más cerca de su hogar, en detrimento de los del centro de la ciudad

La proporción de locales desocupados o vacíos es heterogénea entre los distintos Centros Comerciales. El de mayor proporción de vacíos es el Centro Comercial Cafferata donde su tasa de vacancia alcanza al 16,3% de los locales. Si bien dicho Centro comprende al Mercado de Patio, su tasa de vacancia es de apenas un 4,7%. El CC Alberdi y el CC Fisherton, presentan valores que están por encima de la media, con valores del 13,6% y 8,2% respectivamente. El resto se encuentra con proporciones de locales vacíos o desocupados por debajo del promedio de los Centros Comerciales, entre los que vale destacar CC Empalme Graneros, CC Tiro Suizo, y CC Echesortu con tasas de vacancia del 2,9%, 4,1% y 6,1%, respectivamente.

## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

**Cuadro 6.** Distribución de los locales comerciales en los Centros Comerciales de la ciudad, según estado de ocupación. Diciembre 2021.

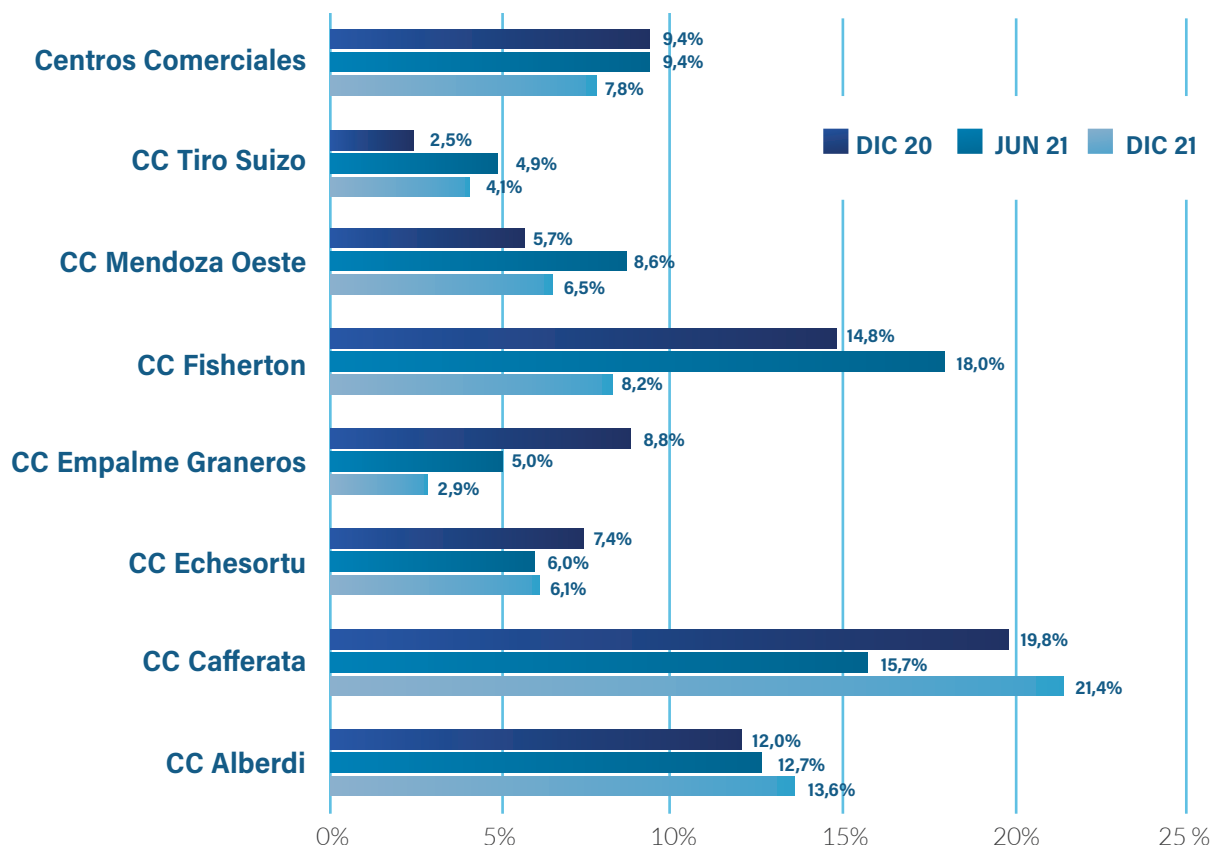
Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Centros Comerciales	1.481	125	1.606
	92,2%	7,8%	100,0%
CC Alberdi	242	38	280
	86,4%	13,6%	100,0%
CC Cafferata	118	23	141
	83,7%	16,3%	100,0%
CC Echesortu	276	18	294
	93,9%	6,1%	100,0%
CC Empalme Graneros	237	7	244
	97,1%	2,9%	100,0%
CC Fisherton	178	16	194
	91,8%	8,2%	100,0%
CC Mendoza Oeste	172	12	184
	93,5%	6,5%	100,0%
CC Tiro Suizo	258	11	269
	95,9%	4,1%	100,0%
Total Ciudad	8.094	1.267	9.361
	86,5%	13,5%	100,0%

**Fuente:** Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

En relación con junio de este año, a excepción de los CC de Alberdi y Cafferata, todos mostraron una caída en la tasa de vacancia (gráfico 6). Cabe destacar al CC Fisherton cuya proporción cayó alrededor de 10 puntos porcentuales, así como el CC Empalme Graneros cuya tasa de vacancia se redujo casi a la mitad de lo registrado en junio de 2021. En el CC Alberdi, se registra una tendencia creciente de locales vacíos desde diciembre de 2020. En el caso de CC Cafferata (sin Mercado del Patio), la proporción de locales vacíos volvió a subir en el presente relevamiento, situándose por encima del guarismo de diciembre de 2020. Por su parte, el Mercado del Patio redujo la tasa de vacancia pasando del 15,9% en junio de 2021 al 4,7% en diciembre de 2021.

## Informe Locales Comerciales COCIR UNR Ciudad de Rosario

**Gráfico 6.** Proporción de locales vacíos en Centros Comerciales. Diciembre 2020, junio 2021 y diciembre 2021. 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 Patrio.

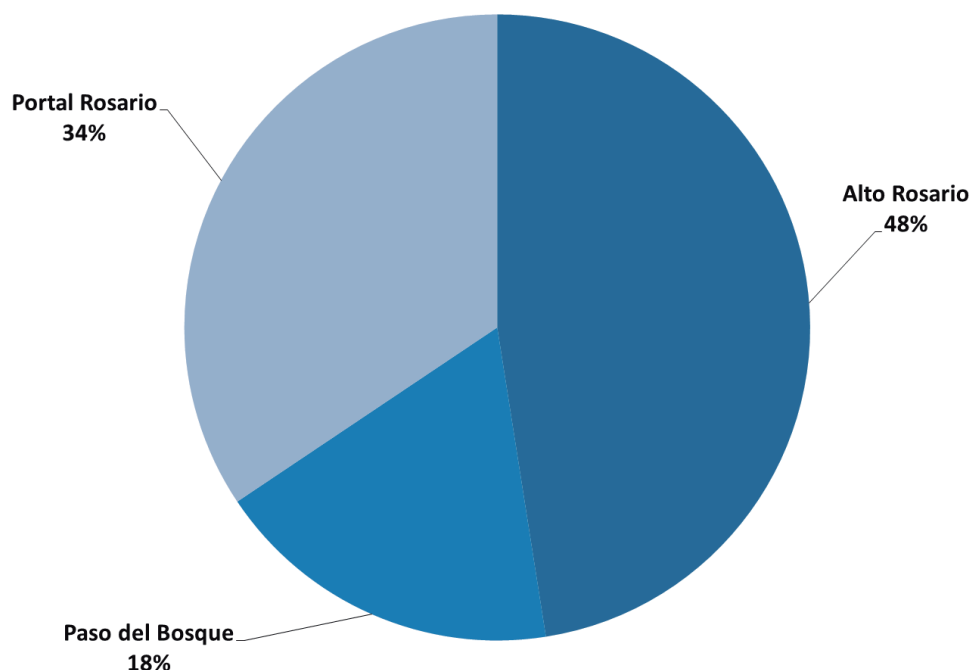
**Fuente:** Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21, Jun/21 y Dic/20

### 2.4 Shoppings de la Ciudad

Los tres Shoppings de la ciudad relevados, suman un total de 442 locales comerciales, lo que representan el 4,7% del total de locales obtenidos del barrido territorial. El Alto Rosario es el que mayor cantidad de locales posee, representando el 48% del total de los shoppings (gráfico 7). Le sigue el Portal Rosario con el 34% y el Paso del Bosque con el 18%.

## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

**Gráfico 7.** Distribución del total de locales comerciales (ocupados y vacíos) en los Shoppings. Diciembre 2021.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

Los tres Shoppings de la ciudad relevados, suman un total de 442 locales comerciales, lo que representan el 4,7% del total de locales obtenidos del barrido territorial. El Alto Rosario es el que mayor cantidad de locales posee, representando el 48% del total de los shoppings (gráfico 7). Le sigue el Portal Rosario con el 34% y el Paso del Bosque con el 18%.

**Cuadro 8.** Distribución de los locales comerciales en los Shoppings, según estado de ocupación del local. Diciembre 2021.

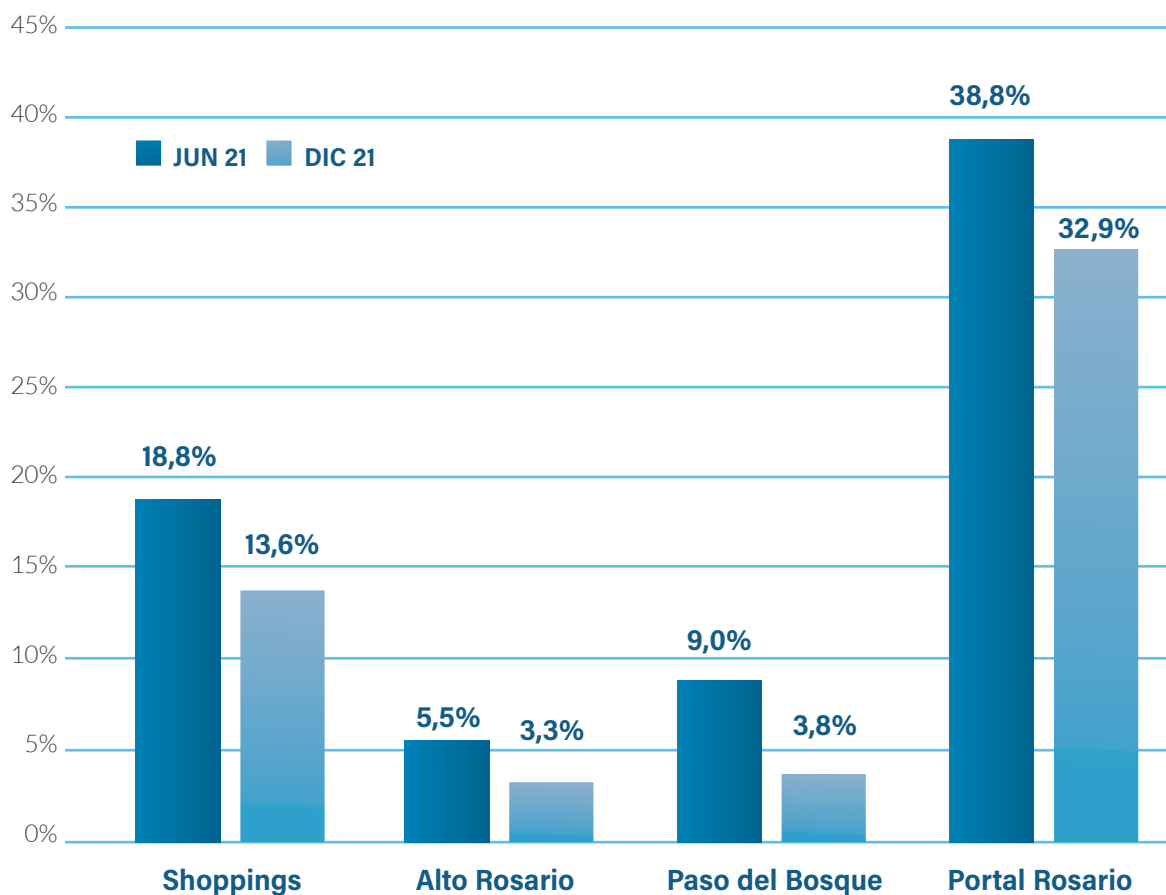
Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Shoppings	382	60	442
	86,4%	13,6%	100,0%
Alto Rosario	203	7	210
	96,7%	3,3%	100,0%
Paso del Bosque	77	3	80
	96,3%	3,8%	100,0%
Portal Rosario	102	50	152
	67,1%	32,9%	100,0%
Total Ciudad	8.094	1.267	9.361
	86,5%	13,5%	100,0%

Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Dic/21.

## Informe Locales Comerciales **COCIR UNR** Ciudad de Rosario

Al compararse con junio de 2021, se observa una caída de poco más de 5 puntos porcentuales para la media los shoppings, tendencia que se observa en las tres grandes áreas comerciales relevadas (gráfico 8).

**Gráfico 8.** Proporción de locales vacíos por Shoppings. Junio 2021 y diciembre 2021. En %.



Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/21 Dic/21.



# COCIR

COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS  
DE SANTA FE SEDE ROSARIO

## ANEXO



Universidad  
Nacional  
de Rosario

DEPARTAMENTO DE  
ESTADÍSTICAS

COCIR











**COCIR**

**COLEGIO DE CORREDORES  
INMOBILIARIOS**

**DE SANTA FE SEDE ROSARIO**



 Balcarce 1765 C.P.2000 Rosario, Santa Fe, Argentina

 (0341) 482 1001 / 482 0303 / 482 3452  341 2 029461

 [www.cocir.org.ar](http://www.cocir.org.ar)

 [contacto@cocir.org.ar](mailto:contacto@cocir.org.ar)