COCIR

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS

DE SANTA FE SEDE ROSARIO

Informe Locales Comerciales

JUNIO 2021

Rosario, Julio de 2021

Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEyS-UNR

UNR Universidad Nacional de Rosario

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

CoFeCI

Municipalidad de Rosario

Informe Locales Comerciales Junio 2021

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

Equipo de trabajo Instituto de Investigaciones Económicas:

Coordinación General

Lic. Paula J. Báscolo
Dr. Hernán C. Lapelle

Supervisor trabajo de campo

Juan Pablo Mazzetti

Trabajo de Campo

Emanuel Bocco
Augusto Caviglia
Camila Coronato
Andrea Cruz Ponce
Maria Camila Damiani
Yoana Fernández
Monserrat Gutiérrez
Estefanía Jaime

Departamento de ESTADÍSTICAS COCIR

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

COCIR

UNR Universidad Nacional de Rosario

Informe Locales Comerciales Junio 2021

Contenido

Introducción 1

1. Metodología 2

2. Principales resultados 5

2.1 Total ciudad 5

2.2 Área Central 7

2.3 Centros Comerciales de la ciudad 10

2.4 Shoppings de la ciudad 12

ANEXOS 15

A. Clasificación de actividades 16

B. Materiales utilizados durante el barrido territorial 18

Informe Locales Comerciales Junio 2021

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 junio de 2021. Se trata del segundo relevamiento llevado a cabo, el anterior había sido realizado en diciembre de 2020, 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).

Las zonas a relevar fueron delimitadas en conjunto por el equipo del IIE y del área de estadísticas de COCIR. A diferencia del Relevamiento anterior, se incorporaron tres shoppings comerciales de gran relevancia para la ciudad: el Alto Rosario Shopping, el Portal Rosario y Paso del Bosque. Además, en el Centro Comercial Caferatta se agregó el Mercado del Patio. De este modo, 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 recién mencionados y a siete Centros Comerciales a cielo abierto existentes fuera de las zonas mencionadas. El total del operativo de campo abarcó unas 290 manzanas, tres shoppings comerciales y, aproximadamente, unas 80 cuadras.

El relevamiento fue realizado durante la semana del 26 de junio al 3 de julio 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).

Del Relevamiento surge que la proporción de locales vacíos en la ciudad a junio de 2021 asciende al 14,8% del total. Este valor es superior al observado en el estudio anterior, marcando la profundización de la crisis en el sector comercial y de servicios. A igual de lo observado en diciembre de 2020, la mayor tasa de vacancia se encuentra en al Área central de la ciudad, especialmente en el Microcentro y Galerías, mientras que los Centros Comerciales registran valores más bajos. En el caso de los Shoppings, incorporados en el presente Relevamiento, uno de ellos muestra una tasa de desocupación muy alta, mientras que los otros dos se encuentran por debajo de la media de la ciudad.

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 la clasificación de las actividades y el material de campo utilizado durante el barrido territorial.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

1. 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 a modalidades 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 29 de junio al 3 de Julio de 2021, por lo que los resultados acá presentados hacen referencia a dicho momento.

Adicionalmente, se procedió a clasificar los locales comerciales en actividad según grandes rubros a saber: 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 más precisión qué abarca cada rubro.

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 respeta la delimitación hecha en diciembre de 2020: 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 2). A diferencia del Relevamiento anterior, no se consideraron las calles Córdoba y Mendoza entre Bv. Oroño y Av. Francia, aunque se agregó el Mercado del Patio al Centro Comercial Caferatta. Asimismo y a diferencia del relevamiento anterior, se incorporaron los Shoppings Alto Rosario, Portal Rosario y Paso del Bosque.

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 Río. 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 3.
Centros comerciales	Se corresponden con los siete (7) centros comerciales que se listan en el cuadro 2.
Shoppings	Comprende el Alto Rosario Shopping, el Portal Rosario y Paso del Bosque.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

Cuadro 2

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 Martin	Arijón	Uriburu
CC Empalme Graneros	Juan José Paso	Campbell	Larrea.
CC Alberdi	Av. Alberdi	Bv. Rondeau	Bv. Avellaneda.
CC Caferatta	Caferatta (incluye Mercado del Patio)	Salta	Santa Fe.

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

Cuadro 3

Listado de Galerías relevados en el barrido 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 Martin	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 Dominicis	Corrientes y Catamarca

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

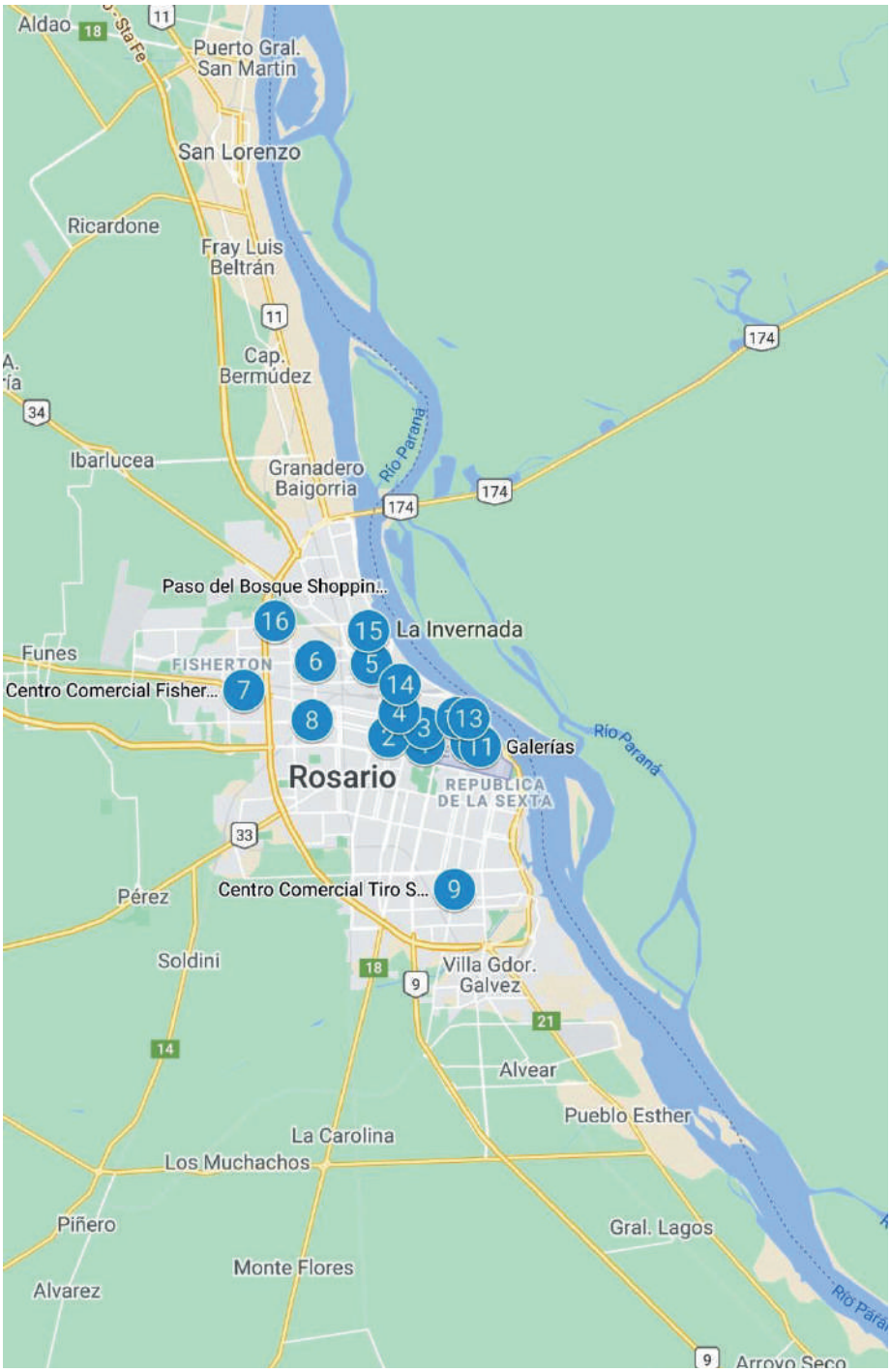
Informe Locales Comerciales Junio 2021

Mapa 1

Áreas relevadas en la ciudad de Rosario.

Referencias

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. Galerías
12. Resto área central
13. Área central
14. Alto Rosario Shopping
15. Portal Rosario Shopping
16. Paso del Bosque Shopping



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

En el siguiente link podrá encontrar el Mapa 1 con información georreferenciada: https://goo.gl/maps/WZBxSJr1KZEQ65Y5A

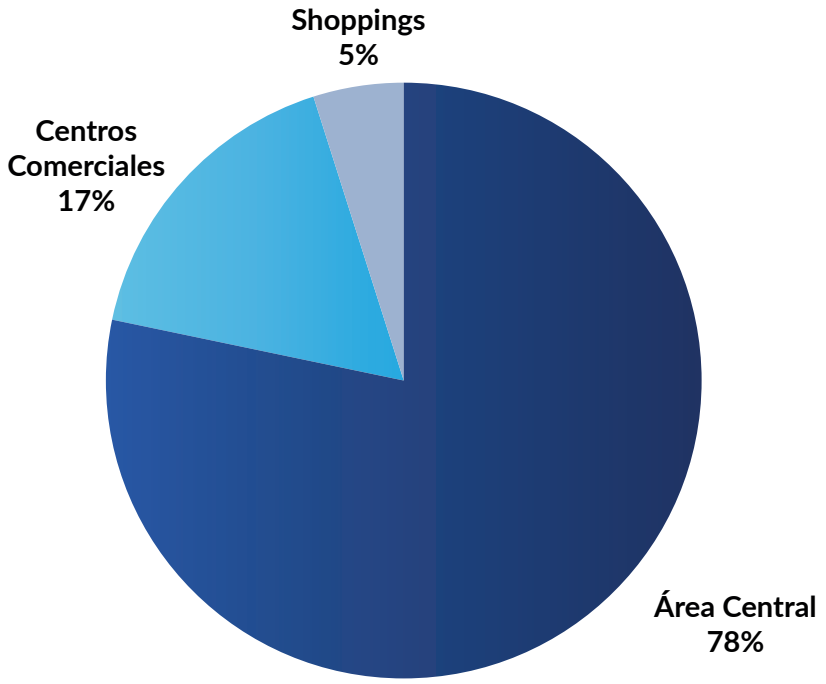
Informe Locales Comerciales Junio 2021

2. Principales resultados

2.1 Total ciudad

En junio de 2021, se relevaron un total de 9.253 locales comerciales en la ciudad de Rosario que tal como puede observase en el Gráfico 1, la mayor parte de éstos se localizan en el Área Central de la ciudad (78%). Le siguen aquellos localizados en los Centros Comerciales a Cielo Abierto (17%). La proporción restante (5%), 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.*



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

El Relevamiento dio por resultado que el 14,8% de los locales comerciales para el total de la ciudad de Rosario se encontraban vacíos o desocupados, mientras que 85,2% 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 (15,7% y 18,8%, respectivamente) mientras que en los Centros Comerciales a Cielo Abierto el guarismo es menor (9,6%).

Cuadro 4

Distribución de los locales comerciales según grandes áreas y estado de ocupación. Junio 2021

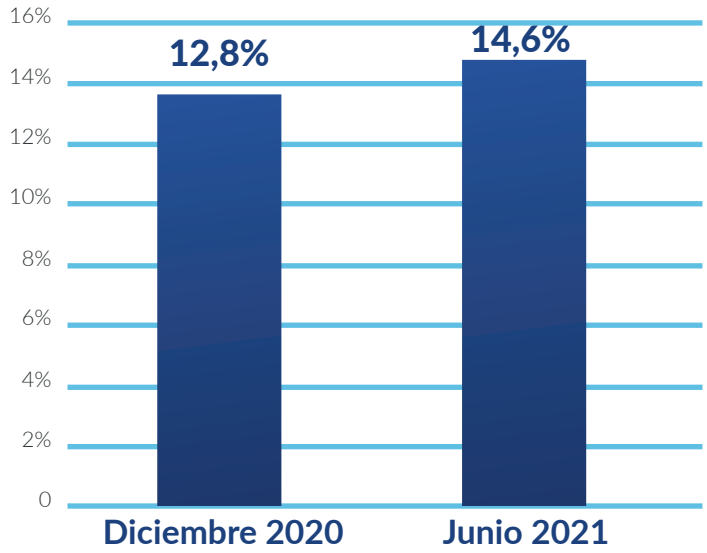
Grandes Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Área central	6096	1137	7233
	84,3%	15,7%	100,0%
Centros Comerciales	1447	153	1600
	90,4%	9,6%	100,0%
Shopping	341	79	420
	81,2%	18,8%	100,0%
Total Ciudad	7884	1369	9253
	85,2%	**14,8%**	**100,0%**

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

Informe Locales Comerciales Junio 2021

Si se compara los resultados del presente Revelamiento con los obtenidos en diciembre de 2020, se observa una suba de 1,8 puntos porcentuales en la tasa de vacancia (Gráfico 2). Esta situación está marcando que la actividad comercial en el total de la ciudad acrecentó su crisis durante el primer semestre de 2021.

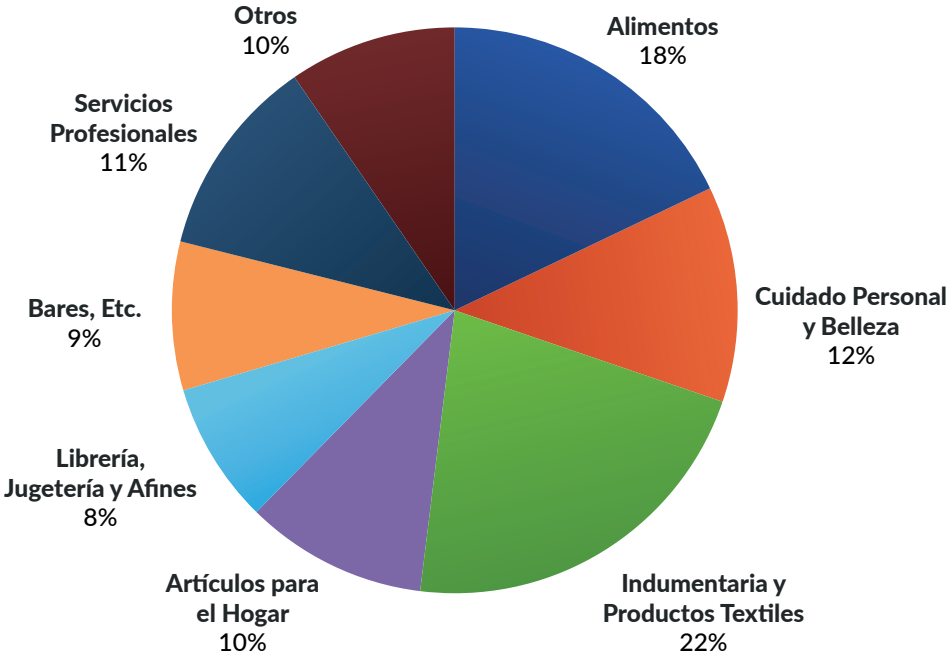
***Gráfico 2**. Proporción de locales vacíos en el total de la ciudad en diciembre de 2020 y junio de 2021.*



Nota: los datos pueden diferir de lo previamente publicado debido que sehicieron ajustes a los fines de que las áreas relevadas en diciembre 2020 coincidan con la de junio de 2021.
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/21.

En cuanto a los locales con actividad, se observa que el 22% de éstos comercializan Indumentaria y productos textiles (Gráfico 3). Le siguen con el 18% los dedicados a la venta de Alimentos y el 12% de los locales comerciales dedicados al Cuidado Personal y belleza. Esta distribución no presenta diferencias con los resultados del Relevamiento realizado en diciembre de 2020.

***Gráfico 3**. Distribución de los locales ocupados según actividad. Total ciudad de Rosario.*



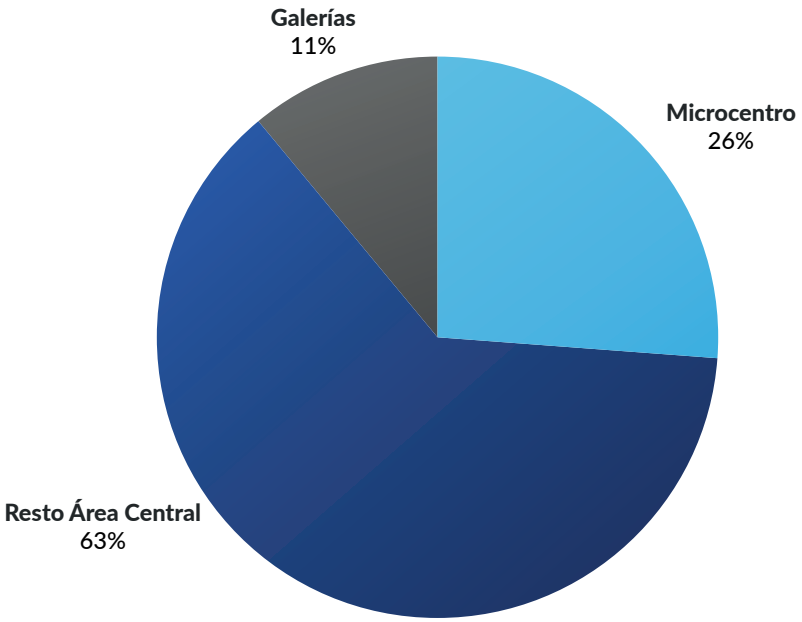
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/21.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

2.2 Área Central

En el Área Central de la ciudad de Rosario se relevaron, tal como se mencionó anteriormente, un total de 7.233 locales comerciales. El Gráfico 4 muestra la distribución de dichos locales comerciales en las distintas zonas en que fue dividida el área. Tal como se observa, el 26% de los locales comerciales se encuentran en el Microcentro, el 11% en las Galerías y el 63% en el Resto del Área Central.

***Gráfico 4**. Distribución del total de locales comerciales (ocupados y vacíos) del Área Central .*



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

En cuanto al nivel de ocupación, el 84,3% de los locales comerciales del Área Central se encuentran en actividad mientras que el 15,8% restante están vacíos o desocupados. Si se consideran las áreas que comprende esta zona, se encuentra que en las Galerías la proporción de locales vacíos es aún mayor, situándose en el 20,7% (cuadro 5). También en el Microcentro la tasa de vacancia es superior al promedio del Área Central, alcanzado al 17,4% de los locales comerciales. No obstante, en el Resto del Área Central el valor asciende a 14,2% situándose por debajo del promedio del Área Central y levemente al de toda la ciudad.

Esta distribución de las tasas de vacancia en el Área Central se observó en el diciembre de 2020. Tal como se observó en dicha oportunidad, el ASPO llevó a la gente a comprar bienes y servicios en los negocios de cercanía por lo que el Microcentro y Galerías se vieron muy perjudicados, al tiempo que el Resto del Área Central así como los Centros Comerciales se vieron favorecidos. También hay que considerar la crisis en el transporte de pasajeros, los nuevos hábitos de compra (compra online), entre otros, que juegan en contra de los locales comerciales del Microcentro.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

Cuadro 5

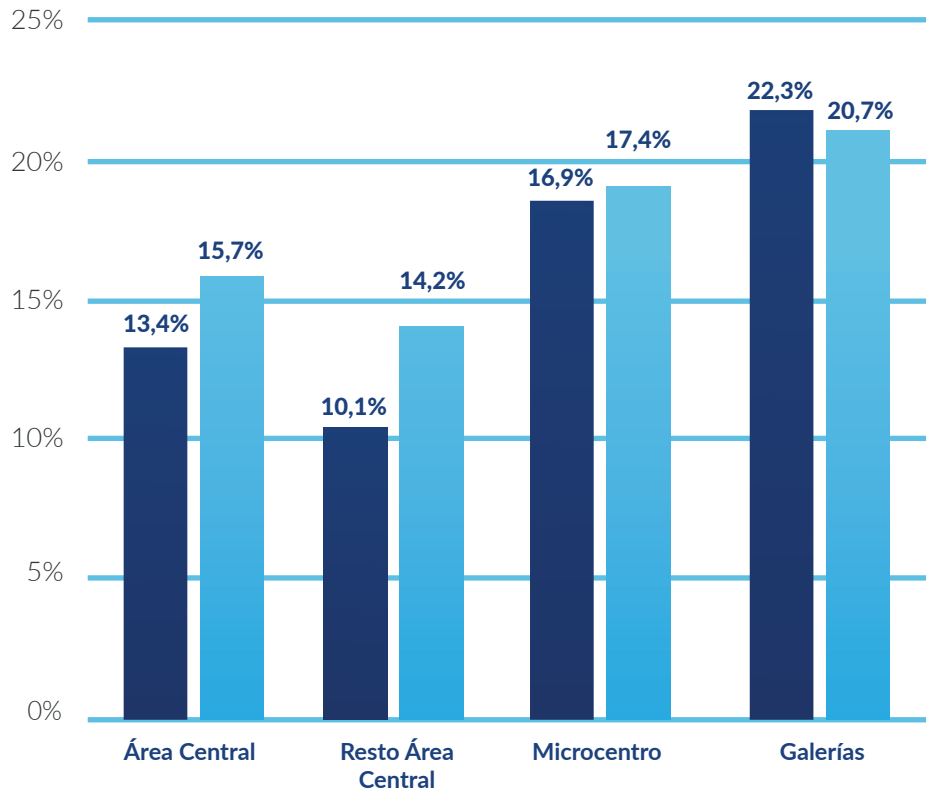
Distribución de los locales comerciales en el área central de la ciudad y según estado de ocupación del local. Junio 2021.

Áreas	Ocupados	Vacíos	Total
Área Central	**6096**	**1137**	**7233**
	84,3%	**15,7%**	**100,0%**
Resto Área Central	3905	644	4549
	85,8%	14,2%	100,0%
Microcentro	1555	327	1882
	82,6%	17,4%	100,0%
Galerías	636	166	802
	79,3%	20,7%	100,0%
Total Ciudad	**7884**	**1369**	**9253**
	85,2%	**14,8%**	**100,0%**

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

La comparación respecto con diciembre de 2020, muestra que hubo aumento de 2,3 puntos porcentuales en la tasa de locales vacíos en el Área Central (gráfico 5). Dicho aumento se explica por el incremento (4,1%) en la tasa de vacancia en el Resto del Área Central y levemente en el Microcentro (0,5%), mientras que en las Galerías se evidencia una reducción (1,6%).

***Gráfico 5**. Proporción de locales vacíos en el Centro de la ciudad. Diciembre 2020 vs junio 2021. En %.*

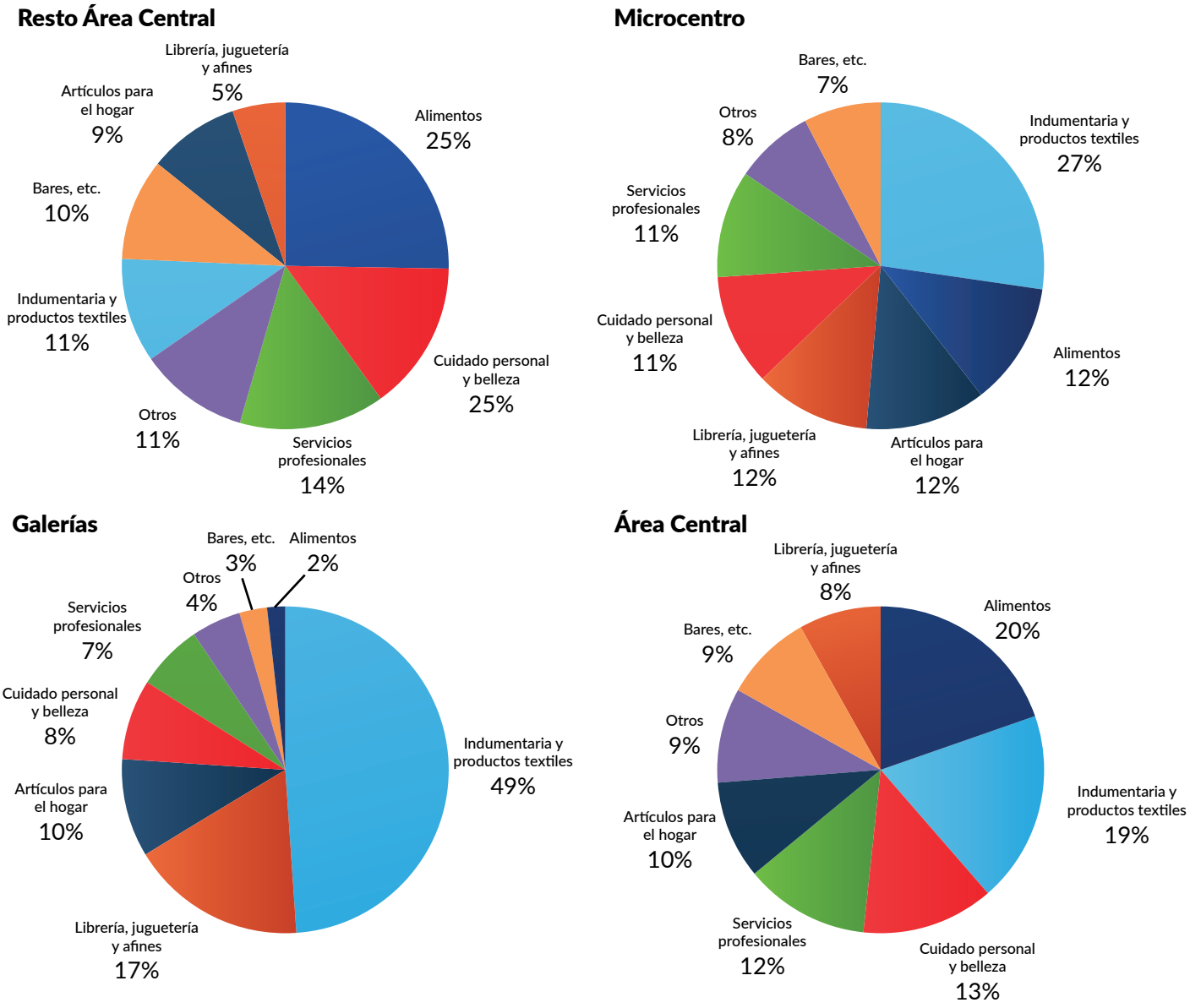


Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/21.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

El barrido territorial permitió saber que hay unos 6.096 locales activos en el Área Central de la ciudad de Rosario así como las actividades que se llevan a cabo en los mismos. El gráfico 6, muestra que en toda el Área Central la mayor cantidad de locales pertenecen a los rubros de Alimentos e Indumentaria y productos textiles con proporciones de 20% y 19%, respectivamente, mismos guarismos que en diciembre de 2020. Si se considera exclusivamente el Microcentro, la mayor cantidad de locales se corresponden al rubro de Indumentaria y productos textiles con una participación del 27%. El mismo rubro tiene aún mayor relevancia en las Galerías donde la proporción alcanza al 49% de los locales. En el caso del Resto del Área Central, la mayor cantidad de locales se corresponde al rubro de Alimentos con un 25% de éstos.

***Gráfico 6**. Distribución de los locales ocupados según actividad. Centro ciudad de Rosario.*



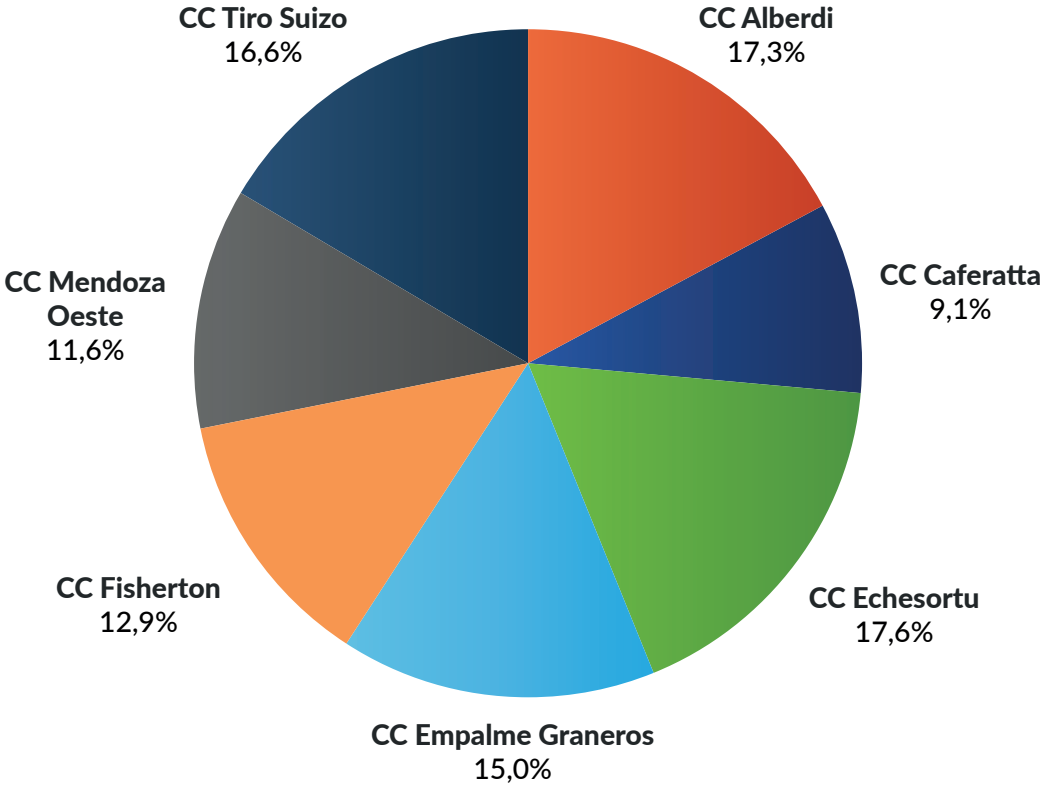
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/21.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

2.3 Centros Comerciales de la ciudad

Los Centros Comerciales comprenden calles de la ciudad que por su relevancia comercial fueron incluidos en el barrido territorial (ver cuadro 2 con la descripción de cada uno de ellos). Tal como se mencionara anteriormente, en éstos se localizan el 17% de los locales comerciales relevados, lo que significa una cantidad total de 1.600. El Gráfico 7 muestra la distribución de dichos locales entre los distintos Centros Comerciales en los barrios de la ciudad.

***Gráfico 7**. Distribución del total de locales comerciales (ocupados y vacíos) de los centros comerciales.*



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

El 90,4% de los locales de los Centros Comerciales se encuentran en actividad mientras que el 9,6% restante en la condición de vacío (Cuadro 6). De este modo, la tasa de desocupación de los locales está por debajo de la media de la ciudad (14,8%), del Área Central (15,7%) y de los Shoppings (18,8%), hecho que puede explicarse por los cambios en los hábitos de consumo profundizados por la pandemia que conllevó a la gente a adquirir bienes más cerca de su hogar.

La proporción de locales desocupados o vacíos es heterogénea entre los distintos Centros Comerciales. El de mayor proporción de vacíos es el Centro Comercial Fisherton donde la tasa alcanza a casi el 18% de los locales. Le siguen con tasas por encima de la media el centro comercial Cafferata (que incluye el Mercado del Patio) y el CC Alberdi, con valores del 15,8% y 12,7% respectivamente. El resto se encuentran con proporciones de locales vacíos o desocupados por debajo del promedio de los Centros Comerciales, entre los que vale destacar Tiro Suizo, CC Empalme Graneros y CC Echesortu con tasas de vacancia del 4,9%, 5% y 6%, respectivamente.

Cuadro 6

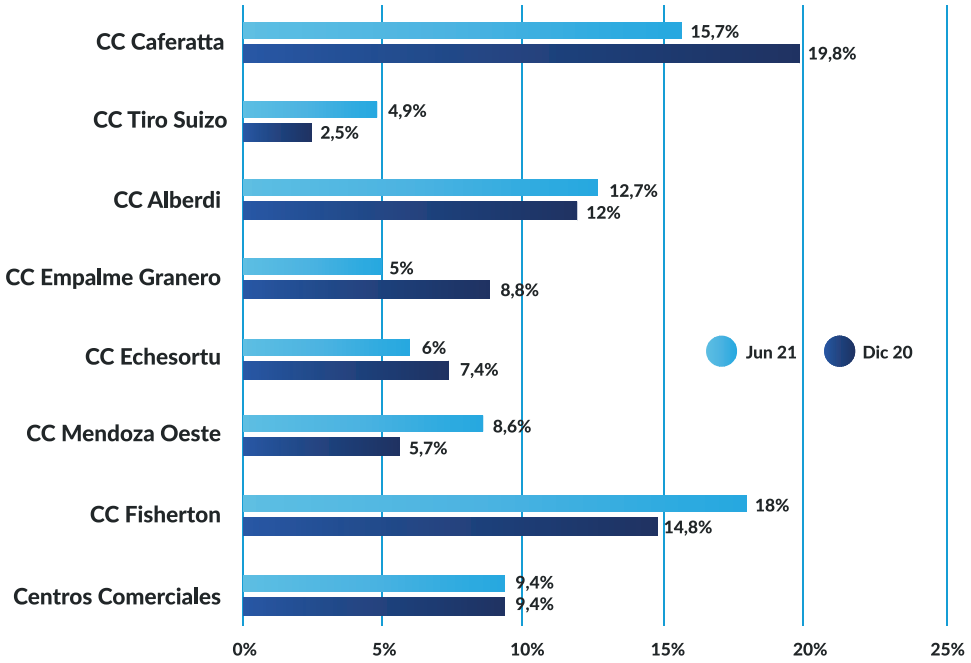
Distribución de los locales comerciales en los centros comerciales de la ciudad y según estado de ocupación del local. Junio 2021.

Área	Ocupados	Vacíos	Total
Centros comerciales	1447	153	1600
	90,4%	9,6%	100,0%
CC Alberdi	241	35	276
	87,3%	12,7%	100,0%
CC Caferatta	123	23	146
	84,2%	15,8%	100,0%
CC Echesortu	264	17	281
	94,0%	6,0%	100,0%
CC Empalme Graneros	228	12	240
	95,0%	5,0%	100,0%
CC Fisherton	169	37	206
	82,0%	18,0%	100,0%
CC Mendoza Oeste	169	16	185
	91,4%	8,6%	100,0%
CC Tiro Suizo	253	13	266
	95,1%	4,9%	100,0%
Total ciudad	7884	1369	9253
	85,2%	14,8%	100,0%

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

No se evidencian cambios en la tasa de locales vacíos en los Centros Comerciales en su conjunto en junio 2021 con respecto a diciembre de 2020 (gráfico 8), aunque se observan cambios al interior de éstos. Cabe destacar el CC Caferatta que experimentó una reducción de 4,1 puntos porcentuales en la tasa de locales vacíos. En igual sentido, se comportaron los CC Empalme Graneros y CC Echesortu con caídas de 3 y 1,4 puntos porcentuales en la tasa de vacancia. Por otro lado, el CC Fisherton aumentó en 3,1 puntos porcentuales la cantidad de locales vacíos y el CC Mendoza Oeste un 2,9%.

***Gráfico 8**. Proporción de locales vacíos en los Centros Comerciales. Diciembre 2020 vs junio 2021. En %.*



Nota: A fines de realizar la comparación con diciembre de 2020, en el CC Caferatta no se tuvo en cuenta los locales comerciales existentes en el Mercado del Patio.
Fuente: Relevamiento de locales comerciales COCIR-IIE-UNR Jun/21.

Informe Locales Comerciales Junio 2021

Al igual que en diciembre de 2020, el actual barrido territorial permitió conocer la distribución de los locales comerciales ocupados según actividad que realizan los distintos Centros Comerciales (Cuadro 7). Para el total de los Centros se observa que el 27,3% de los locales se corresponde con el rubro de Indumentaria y productos textiles, seguido por Alimento con el 12,2%. El primer rubro se destaca en los Centros Comerciales Echesortu (37,9%), Empalme Graneros (36,4%), Mendoza Oeste (32%) y Tiro Suizo (30%). La segunda actividad, si bien es relevante en todos los centros, se destaca en el CC Caferatta (28,5%).

Cuadro 7

Distribución de los locales según actividad y por Centro Comercial

Centros Comerciales	Alimento	Cuidado personal y belleza	Indumentaria y productos textiles	Artículos para el hogar	Librería, juguetería y afines	Bares, etc.	Servicios profesionales	Otros	Total
CC Alberdi	10,0%	10,4%	**19,9%**	14,5%	8,3%	9,1%	12,0%	15,8%	100,0%
CC Caferatta	**28,5%**	11,4%	11,4%	7,3%	8,1%	16,3%	4,1%	13,0%	100,0%
CC Echesortu	8,7%	8,7%	**37,9%**	11,7%	7,6%	5,3%	9,1%	11,0%	100,0%
CC Empalme Graneros	17,1%	10,1%	**36,4%**	12,7%	10,1%	3,1%	3,9%	6,6%	100,0%
CC Fisherton	16,0%	10,1%	**18,3%**	7,7%	4,1%	11,2%	16,0%	16,6%	100,0%
CC Mendoza Oeste	17,8%	10,7%	**32,0%**	13,0%	7,1%	3,0%	5,3%	11,2%	100,0%
CC Tiro Suizo	11,1%	8,3%	**30,0%**	16,2%	7,5%	7,1%	11,1%	8,7%	100,0%
Total Centros Comerciales	**12,2%**	**10,9%**	**27,3%**	**11,8%**	**11,6%**	**7,6%**	**10,6%**	**8,0%**	**100,0%**
Total Ciudad	**17,9%**	**12,3%**	**21,7%**	**10,4%**	**8,0%**	**8,6%**	**11,4%**	**9,6%**	**100,0%**

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

2.4 Shoppings de la Ciudad

Tal como se mencionara, en esta oportunidad se incorporaron tres Shoppings de la ciudad, a saber: Shopping Alto Rosario, Paso del Bosque y Portal Rosario, que en conjunto suman unos 420 locales comerciales, lo que representan el 5% del total de locales obtenidos del barrido territorial.

Como resultado del Relevamiento, se encontró que el 81,2% de los locales de los Shoppings presentan actividad, mientras que el 18,8% restante están en la condición de vacío (cuadro 8). De este modo, la tasa de desocupación de los locales está por encima de la media de la ciudad (14,8%), del Área Central (15,7%) y de los Centros Comerciales 9,6%, aunque por debajo de las Galerías (20,7%).

Cuadro 8

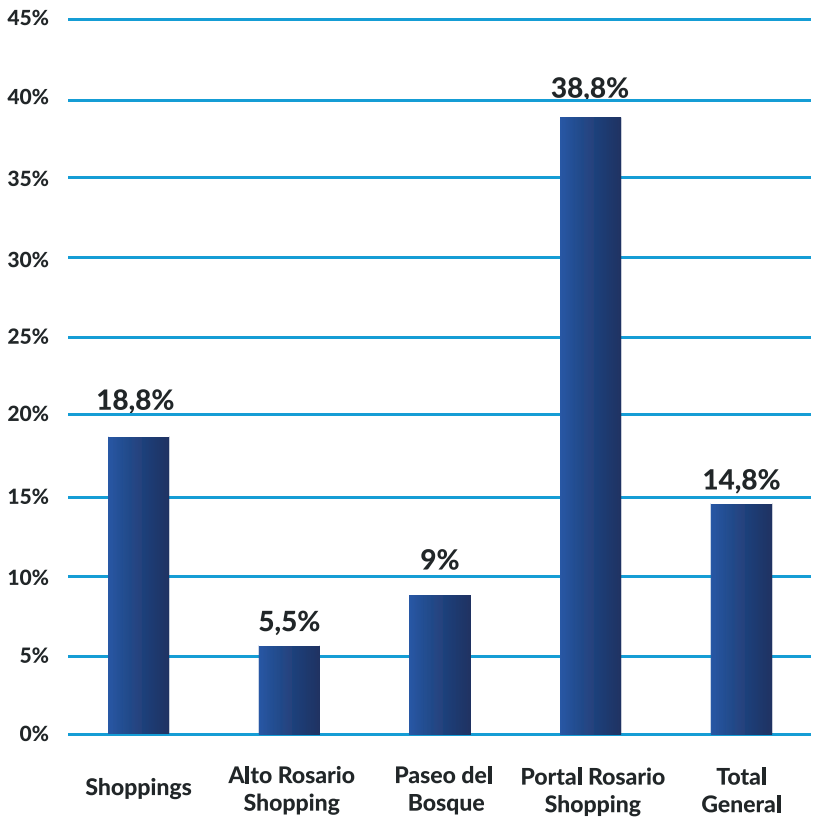
Distribución de los locales comerciales en los Shoppings y según estado de ocupación del local. Junio 2021.

Áreas		Vacíos	Total
Shopping	**341**	**79**	**420**
	81,2%	**18,8%**	**100,0%**
Alto Shopping Rosario	172	10	182
	94,5%	5,5%	100,0%
Paso del Bosque	71	7	78
	91,0%	9,0%	100,0%
Portal Rosario Shopping	98	62	160
	61,3%	38,8%	100,0%
Total Ciudad	**7884**	**1369**	**9253**
	85,2%	**14,8%**	**100,0%**

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

La situación es muy distinta entre los tres shoppings, siendo el Portal Rosario el que presenta la mayor tasa de locales vacíos de la ciudad con 38,8%, mientras que el Alto Rosario tiene una de las tasas más bajas: 5,5% (Gráfico 9). En el caso del Paso del Bosque, la proporción de vacíos alcanza al 9%.

***Gráfico 9**. Proporción de locales vacíos por Shoppings y Total general. Junio 2021.*



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

Informe Locales Comerciales Junio 2021

Al indagar en la distribución de los locales comerciales ocupados según actividad que se presentan en los Shoppings se verifica una preponderancia muy marcada del rubro Indumentaria y productos textiles que alcanza el 46,8% de los locales comerciales mientras que en el total de la ciudad es del 21,7%. Tanto la distribución de las actividades de los locales en los shoppings como en el total de la ciudad se presenta en el cuadro 9.

Cuadro 9

Distribución de los locales según actividad y por Shoppings

Shoppings	Alimento	Cuidado personal y belleza	Indumentaria y productos textiles	Artículos para el hogar	Librería, juguetería y afines	Bares, etc.	Servicios profesionales	Otros	Total
ALTO	2,3%	7,6%	46,8%	14,6%	5,8%	13,5%	2,9%	6,4%	100,0%
PASOS	5,6%	7,0%	46,5%	7,0%	14,1%	16,9%	2,8%	0,0%	100,0%
PORTAL	3,1%	4,1%	46,9%	19,4%	12,2%	10,2%	0,0%	4,1%	100,0%
Total Shoppings	**3,2%**	**6,5%**	**46,8%**	**14,4%**	**9,4%**	**13,2%**	**2,1%**	**4,4%**	**100,0%**
Total Ciudad	**17,9%**	**12,3%**	**21,7%**	**10,4%**	**8,0%**	**8,6%**	**11,4%**	**9,6%**	**100,0%**

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

COCIR

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE SEDE ROSARIO

ANEXOS

A. Clasificación de actividades

Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEyE-UNR

UNR Universidad Nacional de Rosario

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

CoFeCI

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.

COCIR

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE SEDE ROSARIO

ANEXOS

B. Materiales utilizados durante el barrido territorial

Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEyE-UNR

UNR Universidad Nacional de Rosario

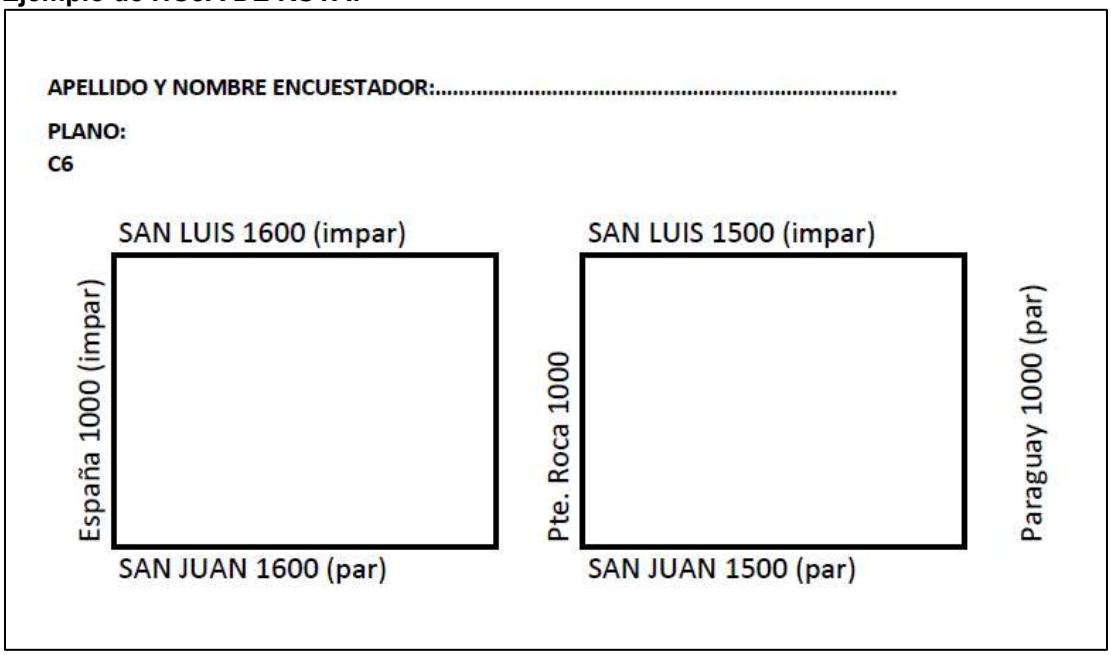
DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

CoFeCI

B. Materiales utilizados durante el barrido territorial

En el trabajo de campo, se contó con una **Hoja de ruta** que describe el área a abarcar y, la **Planilla** que se completa durante el barrido. A continuación, se presentan ejemplos de ambos.

Ejemplo de HOJA DE RUTA:



Planilla (recorte):

APELLIDO Y NOMBRE ENCUESTADOR:.....

PLANO: .....

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

					1	2	3	4	5	6	7	8
N°	CALLE	ALTURA	Par/impar	VACIO	Alimento	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

Balcarce 1765 C.P.2000 Rosario, Santa Fe, Argentina
(0341) 482 1001 / 482 0303 / 482 3452
341 2 029461
www.cocir.org.ar
contacto@cocir.org.ar